

关于对高邮市人民政府《进一步加强建设项目规划批后管理的实施意见》(初稿)的公示

为进一步完善批后管理,确保以更大的决心、更明确的目标、更有力的举措推动高邮市城市规划的全面发展,我局牵头拟定了《关于进一步加强建设项目规划批后管理的实施意见》(初稿)。根据规范性文件制定程序,现向社会进行公示,公示时间为2018年2月12日——18日。请依据有关法律法规提出修改意见和建议。

联系人:徐先生 联系电话:84631054、13952540721 邮箱:1506542951@qq.com

高邮市规划局
2018年2月12日

高邮市人民政府关于进一步加强建设项目规划批后管理的实施意见(初稿)

为进一步加强建设项目规划批后管理工作,确保经批准的建设项目依法、依规、依序、高效实施。根据《中华人民共和国城乡规划法》《建设工程质量管理条例》《江苏省城乡规划条例》《江苏省物业管理条例》《扬州市政府办公室关于进一步加强建设项目规划批后管理的通知》等法律、法规和相关文件精神的规定,结合我市实际,现就进一步加强建设项目规划批后管理(以下简称管理)工作,提出以下实施意见。

一、进一步明确管理职责

(一)建设项目管理要素

1、建设项目是指在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程项目。
2、管理是指依法对建设项目实施过程进行跟踪监督管理,其内容包括:建设项目的规划公示、规划放线、规划验线、跟踪督查、规划核实以及对违法、违规行为进行查处。

(二)部门职责

市相关职能部门应相互配合、齐抓共管、合力管理。对发现其他职能部门管理范围内的违法、违规行为应当及时相互函告,具体分工如下:

- 市规划局统筹协调对建设项目管理的监管工作。发现违法、违规行为,应当函告城管局(高邮市城市管理行政执法局)等相关部门进行查处,同时配合城管局等相关部门,对违法、违规事实及性质、情节、处理方式等进行规划技术认定。
- 市城管局负责对建设项目违法、违规行为为查处工作,并将查处结果函告规划等相关部门,负责对户外广告和环卫设施的监管工作。
- 市建管局负责建设项目质量、安全生产、施工现场的监管工作。监督施工单位按照经批准的施工图进行施工,监督监理单位履行监理业务,按职责依法查处破坏承重结构等违法行为。
- 市城建局负责对建设项目的墙体材料、绿色节能、绿化、照明、无障碍设施、地面铺装、燃气、档案等监管工作。
- 市房管局负责对房地产开发项目的市场管理、物业社区用房,以及对物业服务企业的监管工作。牵头组织对新建商品住宅小区的验收交付工作,对建设项目进行房产测绘。
- 市国土、交通、水利、人防、消防、供电、综治办等相关管理部门按各自职能,负责对有关专业建设工程的监管工作。
- 各乡镇(街道)、园区、村委会(社区)、物业服务企业对辖区内的违法、违规行为应当及时予以制止、报告,并配合相关部门进行处理。

二、进一步完善管理流程

(一)规划公示

- 建设单位或个人在取得《建设工程规划许可证》(副本)后,应在施工现场醒目位置,按市规划局要求制作和悬挂“建设工程规划公示牌(批后)”,接受公众监督。
- 建设工程规划批后公示牌的主要内容:项目名称、建设单位名称、建筑面积、定位红线图、监督电话等。
- 建设工程规划批后公示牌应保留至规划核实结束,未设置或未按规定要求设置的,由市规划局责令建设单位或个人进行纠正,合格后建设项目方可组织放线。

(二)规划放线

- 建设单位或个人在取得《建设工程规划许可证》(副本)后,在建设项目开工前,应向市规划局申请放线。
- 市规划局与建设单位或个人约定放线时间,通知相关单位现场踏勘放线,相关人员在放线记录表签字确认。
- 市规划局在放线现场,应将项目实施过程中易发生违法、违规情况的环节及注意事项,告知建设单位或个人,并做好宣传、解释工作。
- 施工单位应按市规划局放线的定位红线图进行基础工程施工,监理单位应对其进行监督。

(三)规划验线

- 规划批后建设项目施工至±0.00覆土之前,建设单位或个人应委托有测绘资质测绘单位,向市规划局申请验线,施工、监理等相关单位予以配合。
- 市规划局在规定时间内组织城管、施工、

监理等相关单位进行验线,参加现场验线的相关人员应在验线记录表共同签字确认。

3、测绘单位应按相关规定要求,出具验线相关材料并签字盖章,主要包括:建筑外墙尺寸、与相邻建筑之间的间距、退让道路红线距离等应符合批准定位红线图要求,不得弄虚作假。

4、经验线符合规划要求,市规划局发放验线合格通知书;不符合规划要求,应告知建设单位或个人进行整改,整改时间不计入验线工作时间,可视建设项目具体情况、具体条件,组织复验线。

(四)跟踪监管

市规划、城建、城管、房管、建管、水利等相关部门,根据各自职能,对规划批后建设项目的工程、主体工程、外立面、平面配套等进展情况制定日常巡查、集中督查、专项检查计划,进行跟踪监管,并做好记录。对建设项目违法、违规行为及时调查处理,并出具相关会审意见,同时函告相关部门。

(五)规划核实

- 规划批后建设项目竣工后,建设单位或个人应当向市规划局申请规划核实。
- 申请规划核实需提交的材料包括:
 - 规划核实申请表;
 - 《建设工程规划许可证》(副本)原件;
 - 经依法取得相应资质证书的单位测绘的竣工地形图(含地下管线、用地范围内的绿地面积、停车位、构筑物的占地面积)等资料;
 - 房屋面积测量报告;
 - 法律、法规规定的其它材料。
- 市规划局在建设单位提供合格的资料后五个工作日内,对建设单位或个人提交的材料进行技术审查和现场校核,不符合规划要求的,出具书面整改意见,并告知建设单位或个人进行整改,整改时间不计入规划核实时间。合格后,联合城建、城管等相关部门进行规划核实,建设单位依据市规划局出具的规划核实通知书,换发《建设工程规划许可证》(正本)。
- 规划核实的主要内容包括:
 - 规划布局。核查建筑位置、建筑间距、出入口、交通组织、绿化景观布置等;
 - 建筑单体。核查建筑层次、高度、屋面开式、立面色彩、材质等;
 - 技术指标。核查建筑面积、计容面积、建筑密度、绿地率(含公共绿地)、停车位等主要技术指标;
 - 市政基础设施。道路、停车、铺装、水系、地下综合管线等配套设施;
 - 公共服务设施。物业、养老、环卫、社区、书店、便利店、快递用房、信报箱等位置和面积;
- 建设项目原则上依据规划许可的内容一次性进行规划核实,分期实施的建设项目必须含规划许可中明确规定的公共服务设施,经批准后可分期进行规划核实。

三、进一步加大管理力度

(一)关于建筑面积、容积率的管理

- 统一建筑面积、容积率计算标准
 - 建筑面积计算标准:按照《建设工程建筑面积计算规范》(GB/T 50353—2005)执行。
 - 容积率计算标准:按照《江苏省城市规划管理技术规定》(2011版)执行。
- 建设单位或个人和设计单位按上述标准进行申报规划许可,书面承诺对其提供数据的真实性承担相应法律责任。
- 超建筑面积的管理
 - 统一确定合理误差:以建设项目地块规划地上总建筑面积为单位,5000平方米以内(含5000平方米)的合理误差为1%;超过5000平方米的合理误差为0.5%。
 - 建筑面积在合理误差范围内,不超规划许可确定的容积率的,建设单位或个人必须补缴超面积部分规费后,核发规划核实通知书。
 - 建筑面积在合理误差范围外,超规划许可确定的容积率,但不超土地出让的容积率,可视具体情况研究确定后,建设单位或个人履行相关手续并按规定补缴超建筑面积部分规费后,核发规划核实通知书。
- 超容积率的管理
 - 对于房地产开发项目,超土地出让容积率在5%以下,且属于一般违法行为的,相关部

门须沟通协调和相互函告,由市政府联席会议形成处理意见。可以处建设工程造价5%—10%的罚款,并对超土地出让合同规定容积率的部分,按照新的容积率等规划条件重新评估,由建设单位或个人补缴土地出让金及相关税费后,签订出让合同变更协议,补办相关用地和规划手续后,核发规划核实通知书。超土地出让容积率在5%(含5%)以上的,且对社会产生影响较大的重大违法行为的,超建部分依法予以拆除,不能拆除的没收实物或违法收入,可以并处建设工程造价的10%的罚款。

②对于工业等其它项目,超批准容积率的视具体情况研究确定。

(二)关于建筑立面效果的管理

- 沿街建筑和居住建筑未按审批的方案公建化处理的和未封闭阳台的,不予规划核实。
- 对擅自改变立面效果但能够纠正的项目,由市规划局责令建设单位或个人按批准的立面图整改。
- 擅自改变外立面,改变后的效果与原审批方案基本一致或与周边环境较协调,处该幢建筑原外立面方案建设工程造价5%的罚款。
- 擅自改变外立面,改变后的效果与原审批方案相差较大或与周边环境不协调,且确实无法按批准的立面效果进行整改,应当立即停止施工,并按要求重新编制方案,报市规委会审定确认后,方可复工,并处该幢建筑原外立面方案建设工程造价10%的罚款。

(三)关于房屋内部结构的管理

- 建设单位、施工单位应按批准的图纸进行实施,不得擅自修改工程设计,不得擅自变动房屋建筑主体和承重结构,以及降低底层室内标高、开挖地下室等行为,监理单位应严格监督到位,否则市建管等相关部门应根据相关规定依法进行查处。
- 擅自在房屋楼顶、平台、露台、采光井、院内进行加建以及破墙开店的,物业服务企业应及时发现制止,并汇报城管部门进行查处。
- 对增加隔墙等改变室内平面布局的,建设单位或个人应及时变更设计图纸,经批后方可进行施工,否则按违法建设进行查处。
- 对沿街商业要求大开间设计的,擅自进行内部分隔销售的,不动产登记等相关部门不得发证。
- 对于露台、平台进行封闭的阳光房应统一设计式样,经批准后由建设单位统一实施到位。

(四)关于公共服务设施的管理

- 建设单位应将物业、社区、养老用房、配电房、书店、便利店、信报箱等公共服务设施和环卫设施,按批准的位置、面积、数量等实施到位,否则不予规划核实。
- 对于配建好的公共服务设施,建设单位应按相关规定移交至供电、民政、文化、邮政、城管等相关部门,不得私自占用、出租和销售。
- 建设单位不得将地下公共开放车库砌筑成封闭车库,物业服务企业须按相关规定,对车辆停放和充电设施进行统一管理。
- 对楼梯、电梯、过道等公共部位,建设单位应按批准图纸内容实施到位,物业服务企业应加强管理,及时消除安全隐患。

(五)关于房屋装饰装修的管理

- 建设单位应在建设项目验收合格后方可交付使用,未组织竣工验收或验收不合格的,不得将预销售房屋交给业主进行装饰装修和入住。
- 建设项目交付使用后,物业服务企业应做好登记手续,并将房屋装饰装修的禁止行为和注意事项告知业主,同时对房屋装饰装修活动进行巡查,及时制止违法行为,汇报相关部门进行查处;
- 对于拒不办理登记、不签订装饰装修服务协议(含保证金和承诺书)的业主,物业服务企业应禁止装饰装修施工人员进入物业管理区域。
- 物业管理区域禁止违法搭建建筑物、构筑物;禁止损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构;禁止侵占绿地和毁坏绿化设施;禁止破坏或擅自改变房屋外观等行为。

(六)关于市政基础设施管理

- 对于道路、管线和其他工程,建设单位应将批准后的公交站台、照明、环卫、交安、各类管线、检查井、人行慢道、健身休闲、停车等设施同步施工、同步交付使用的,并委托有资质的测绘

单位进行竣工测量,否则不予规划核实,相关部门不得组织竣工验收。

2、建设单位应将小区市政基础设施施工图,同房屋施工图一并报市规划局进行技术审查,市规划局应联合城建、水利、强弱电等主管部门集体会商,并对修改完善的施工图盖章确认。施工单位、监理单位按此图进行施工和监理,不得随意调整,确需调整的视具体情况,批准后方可组织施工。

3、建设单位应按市规委会通过方案组织实施绿化工程,验收不达标,限期改正,确因改造困难等特殊情况无法就地达标的,经市城建局审查同意,可按规定采取易地建设的办法解决。

4、建设单位应按批准的给水、雨水、污水等管道及附属设施组织实施,要做好与城市主管道的顺畅连接,确保内部及周边给排水畅通。

5、穿越道路、河道的供电、燃气等管线不得破坏其他原有管线,否则由建设单位自行修复,并承担相应责任。

6、小区的监控、绿化景观、消防设施、公共停车位等由物业管理公司统一进行管理,任何单位和个人不得破坏和私自占有。

四、进一步强化法律责任

1、在建设项目规划报建、放验线、规划核实等各个阶段,对建设单位、设计单位、测绘单位、施工单位、监理单位、物业服务企业实施诚信管理。上述单位有下列行为之一的,对诚信较差的单位公开曝光,并将其失信信息推送至江苏省市场监管信息平台;情节严重的,计入黑名单,限制该单位一年内不得在我市承揽类似业务,限制该单位项目技术负责人一年内不得在我市类似工程担任技术职务。

- ①建设单位、设计单位、测绘单位提交数据、信息未反映工程实际情况,有虚假存在的;
- ②建设单位改变房屋使用性质、用途和擅自进行设计变更未履行相关手续的,以及采用多套不同图纸进行报批的;
- ③设计单位未按规划条件和批准方案进行图纸设计的;
- ④测绘单位未按批准定位红线图进行放、验线,以及未按规定进行竣工图测绘的;
- ⑤施工单位未按批准图纸擅自进行施工的;
- ⑥监理单位未能监督施工单位按照批准图纸施工的;
- ⑦物业服务企业未按《江苏省物业管理条例》进行有效防控的;

2、对未放线和擅自移动定位红线位置进行建设的违法建设,施工单位应立即停止施工,监理单位不得签署下道工序的施工,市建管局、市城管局(综合执法局)应对施工单位和监理单位进行查处,并将处理结果函告市规划局。

3、未经验线,建设单位或个人擅自开工建设的,由市城管局责令停止建设,限期改正,可以处以一千元以上五千元以下的罚款。

4、未经规划核实或者经核实不符合规划条件和规划许可内容的项目,相关部门不得组织竣工验收,不得办理不动产登记等相关手续。

5、建设单位未组织竣工验收或验收不合格擅自交付使用的;设计单位未按工程强制性标准进行设计的;施工单位对涉及到的建筑主体或承重结构变动的装修工程没有设计方案擅自施工的;监理单位与建设单位、施工单位串通弄虚作假,降低工程质量的。按《建设工程质量管理条例》相关规定追究法律责任。

6、相关职能部门应加强效能监察,制定相关工作职责、流程、考核、奖惩等管理制度,强化建设项目的规划批后管理措施,并进行贯彻落实。相关部门和人员在建设项目管理工作中存在失职、渎职、徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权或造成重大损失的,依法给予行政处分,构成犯罪的移交司法机关依法追究刑事责任。

五、本实施意见颁布前,已经实施的政策文件及相关技术规定与本实施意见有冲突的,一律以本实施意见为准,今后上级部门如出台新的政策文件及技术规定与本实施意见有冲突的,以最新政策文件为准。

六、本实施意见由市规划局负责解释。

七、本实施意见自颁布之日起施行,各乡镇(园区)参照执行。