



玉溪市规划局公告

第 1 号

《玉溪市建设工程规划批后管理办法》已经 2017 年 11 月 20 日玉溪市规划局局务会议讨论通过，予以公布，自 2018 年 1 月 1 日起施行。

（此件公开发布）

玉溪市规划局

2017 年 11 月 29 日



玉溪市建设工程规划批后管理办法

第一章 总则

第一条 为规范和加强建设工程规划监督管理,确保建设工程按照规划要求进行建设,保证城乡规划的有效实施,根据《中华人民共和国城乡规划法》、《云南省城乡规划条例》、《玉溪市城乡规划管理办法》(玉政办发【2013】39号)等有关规定,结合我市实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于玉溪市红塔区(含玉溪高新区、研和工业园区、红塔工业园区)、江川区管理权限范围内建设工程规划批后的监督检查及竣工规划核实管理。

红塔区、江川区以外的各县对建设工程规划批后的监督检查及竣工规划核实管理,可参照本办法执行。

第三条 本办法所称建设工程规划批后管理,是指城乡规划行政主管部门对已取得《建设工程规划许可证》的建设工程,进行的开工初验、± 0.00 复验、规划巡查、竣工规划核实为主要内容的规划复核和确认的规划管理活动。



第四条 玉溪市规划局、玉溪市规划局红塔分局及高新区、研和工业园区、红塔工业园区国土规划建设局按《玉溪市城乡规划管理办法》确定的区域，进行建设工程规划批后的监督管理。玉溪市规划局江川分局管理江川区管理权限范围内的建设工程规划批后的监督管理工作。

第五条 建设单位或个人应当委托具有相应资质等级的设计单位依据规划条件、《建设工程规划许可证》及其附件、附图进行施工图设计，施工图设计和建设工程施工必须符合规划要求。

第二章 规划监督检查

第六条 玉溪市规划局以云南省“一书三证”及规划核实管理信息系统为平台（以下简称“信息系统”），将规划监督检查和竣工规划核实数据适时纳入信息管理系统，完成建设工程规划许可与规划监督管理数据的对接，实现建设工程规划实施全过程一体化信息管理。

第七条 城乡规划主管部门应适时将批准的建设工程向城市管理执法主管部门、市住建局、市国土局等行政主管部门进行通报。未按规划批准的内容进行建设的建设工程，移交城市管理执法主管部门依法查处。

第八条 建设单位应当在施工场地的主要入口处明显位置，按规定形式公开展示《建设工程规划许可证》放大件、规划批准的 1:500 建筑总平面图、建筑外立面效果图等内容，接受有关部门和人民群众的监督。

第九条 各级规划行政主管部门核发《建设工程规划许可证》后，启动规划监督检查流程，并将《建设工程规划许可证》及其附图、附件扫描，以附件的形式上传至信息系统中。

第十条 申请开工初验时，场地应清理并平整完毕，按照审定的总平面图完成现场放样。建设单位或个人应委托有资质的测绘单位进行测绘。

（一）建筑工程检测要求和内容：

1. 测绘单位依据审定的建设工程设计方案总平面图、测绘技术规范等对建筑工程的平面尺寸、建筑间距及建筑退距等进行现场实测，并出具《规划初验测量成果报告》。

2. 建设单位或个人应将建设工程规划验线申请表（原件 1 份）、《规划初验测量成果报告》（原件 1 份）、施工许可证（复印件 1 份）、土地证（复印件 1 份）等资料报送城乡规划行政主管部门。规划部门应在 2 个工作日内进行现场核实，经现场核实符合建设工程规划许可规定的，规划行政主管部门填写《建设工程初验核实意见》，方可开挖建设；不符合的，应当重新放线。

3. 建筑工程初验主要包括以下内容：用地四至界线、地下室四至界线、建筑位置、建筑退让道路红线、用地界线和周围建筑的距离、建筑间距、每栋建筑的外墙轴线尺寸等。

市政道路、市政管线工程检测要求和内容：

1. 测绘单位依据审定的道路、管线工程方案总平面图、测绘技术规范等对工程的平面位置、标高等进行现场实测，并出具《规划初验测量成果报告》。

2. 建设单位或个人应将建设工程规划验线申请表（原件 1 份）、《规划初验测量成果报告》（原件 1 份）、施工许可证（复印件 1 份）、土地证（复印件 1 份）等资料报送城乡规划行政主管部门。规划部门应在 2 个工作日内进行现场核实，经现场核实符合建设工程规划许可规定的，填写《建设工程初验核实意见》，方可开挖建设；不符合的，应当重新放线。

3. 市政道路、市政管线工程初验主要包括以下内容：用地四至界线、管线位置等。

第十一条 建设工程基础施工至± 0.00 阶段时，建设单位或个人应委托有资质的测绘单位进行检测，测绘单位依据审定的建设工程设计方案总平面图、测绘技术规范等对建筑工程的平面尺寸、建筑间距及建筑退距、地下空间位置、± 0.00 标高等进行现场实测，并出具《基础± 0.00 检测报告书》。



建设单位或个人应将建设工程± 0.00 规划复验申请表（原件 1 份）、《基础± 0.00 检测报告》报送城乡规划行政主管部门。规划部门应在 2 个工作日内进行现场核实，经现场核实符合建设工程规划许可规定的，填写《基础± 0.00 核实意见》，方可继续建设；不符合规划要求的，应在 2 个工作日内向建设单位或个人发出《整改意见书》；无法采取改正措施消除影响的，移交城市管理执法主管部门依法查处。

建设单位或个人整改完毕后，应重新进行± 0.00 检测，检测符合规划要求的，方可继续施工。

基础±0.00 核实主要包括以下内容：初验的所有内容、地下空间的退让距离、地下空间位置面积层数、地下空间出入口位置等。

第十二条 建设工程立项投资超过 1 亿元的建设工程，施工至主体结构封顶前，城乡规划行政主管部门应依据《建设工程规划许可证》及其附图、附件，到施工现场对工程的平面尺寸、层数、配套设施等实施情况进行抽查巡查，填写《建设工程规划巡查表》的相关内容。

抽查巡查中发现建设单位或个人未按照规划许可要求进行建设的，城乡规划行政主管部门在 2 个工作日内发出《整改意

见书》；无法采取改正措施消除影响的，移交城市管理执法主管部门依法查处。

经整改符合规划要求后，方可继续施工。

第三章 竣工规划核实

第十三条 建设工程竣工验收备案前，建设单位或个人应向城乡规划行政主管部门申请竣工规划核实。

第十四条 申请竣工规划核实必须具备的条件：

（一）已按照规划条件、《建设工程规划许可证》及其附图、附件规定的内容建设竣工；

（二）施工场地已清理完毕，施工用房、围墙、栅栏以及规划要求应当拆除的建（构）筑物已拆除。

第十五条 申请建设工程竣工规划核实应报送下列材料：

（一）建筑工程：

1. 《玉溪市建设工程竣工规划核实申请表》（原件 1 份）；
2. 建筑工程规划测绘成果报告书（电子及纸质文件原件各 1 份）；
3. 土地证及土地出让合同（复印件 1 份）；
4. 房屋竣工面积测绘报告（电子及纸质文件原件各 1 份）。

（二）市政道路、市政管线工程：

1. 《玉溪市建设工程竣工规划核实申请表》（原件 1 份）；
2. 市政道路、市政管线工程规划测绘成果报告书（电子及纸质文件原件各 1 份）；
3. 用地批复文件（复复印件 1 份）；

第十六条 城乡规划行政主管部门依据规划条件、《建设工程规划许可证》及其附图、附件，对建设工程是否符合规划予以核实。

第十七条 竣工规划核实内容：

（一）建筑工程：

1. 平面布局。核查建设用地红线、建筑位置、建筑间距、出入口设置、室外地面标高以及建筑物退让用地界限、道路红线、绿线、河道蓝线、高压走廊等距离；

2. 建筑单体。各单幢建筑的使用功能、平面位置、面积、层数及层高、建筑高度、建筑风格、色彩等；

配套工程。总平面图中确定的绿地范围、停车场规模和位置以及配套公共服务设施、物管设施、市政公用设施等是否按照规划许可内容建设；

主要指标。核查建筑面积、高度、容积率、绿地率、建筑密度等指标；



拆除要求。用地红线内临时建筑及设施是否已拆除，规划要求拆除的旧建（构）筑物是否已拆除；

6. 城乡规划法律法规和法定规划、技术规定等要求的其他事项。

（二）市政道路、市政管线工程：

1. 工程位置、长度、宽度、路面标高、管顶（底）标高、规格等；

2. 道路横断面布置。

第十八条 城乡规划行政主管部门应在收到建设单位或个人申请后的 5 个工作日内完成竣工规划核实工作。城乡规划行政主管部门通过图件核验、现场勘查等方式进行核实。经核实符合规划的，核发《云南省建设工程规划核实合格证》；不符合规划的，建设单位或个人应按照规定部门下发的《整改意见书》予以整改，整改完成后核发《云南省建设工程规划核实合格证》。整改时间不计入规定的竣工规划核实时限。

城乡规划行政主管部门核发《云南省建设工程规划核实合格证》后，应将竣工规划核实数据和相关材料录入信息系统。

第十九条 城乡规划行政主管部门在进行竣工规划核实时，发现有下列情形之一的，不予核发《云南省建设工程规划核实合



格证》，移交城市管理执法主管部门查处。处理决定执行完毕后，方可出具《建设工程规划核实合格证》。

（一）未经规划批准擅自改变建筑立面、建筑层数、建筑高度、建筑性质的；

（二）未经规划批准擅自改变建筑平面尺寸、建筑退界、建筑间距等平面布局的；

（三）未经规划批准擅自增加规划条件规定的容积率和建筑密度等规划指标的；

（四）未经规划批准擅自改变配套设施的建筑性质、缩减建设规模的；

（五）未拆除规划要求应当拆除的建（构）筑物的；

（六）已实施完毕的建设用地边界与批准的规划用地红线不一致的。

第二十条 建筑工程竣工后，其建设符合规划条件以及有关设计规范、技术规定要求，但与规划许可要求不完全一致，属于下列情形之一的，城乡规划行政主管部门可核发《云南省建设工程规划核实合格证》。

（一）建筑工程竣工后，在总平面布局、建筑层数不变的前提下，建筑间距、建筑退界、外轮廓尺寸、建筑高度、建筑密度、绿地率与规划许可不一致，但符合玉溪市规划管理技术规定的；



（二）社区用房、物管用房、公厕、门卫室、地下机动车库、地下非机动车库、配电房等配套用房按照批准的施工图建设竣工，竣工实际面积小于规划许可面积但符合规划条件的；

（三）社区用房、物管用房、公厕、门卫室、配电房、地面机动车、非机动车停车位等配套用房及设施的位置调整，经公示无异议的；

（四）项目内部道路的宽度、线型发生变化，但满足通行、消防等功能及国家相关技术规范要求的；

（五）按规划批准的总平面图进行建设，建筑面积、建筑高度、建筑平面的合理误差范围：

1. 建筑面积合理误差。总建筑面积合理误差不超出批准面积的 1%，可视为合理误差。

2. 建筑高度的合理误差。建筑高度在 24 米以内为 0.3%；建筑高度在 100 米以内为 0.40%；建筑高度在 100 米以上为 0.5%。

3. 建筑平面合理误差：建筑工程平面位置的合理误差不得超过 0.2 米。超过的建筑平面图应进行重新审查。

第二十一条 建设单位或个人申请竣工规划核实时，对于一个《建设工程规划许可证》批准的建设项目，应当遵循“一次申请”的原则；确需分期竣工规划核实的，应满足下列条件：



（一）建设用地被规划道路、高压线、河道等分割或者被用地性质分界线分割的；

（二）分期竣工规划核实范围内单体建筑已按照审定的施工图设计文件建设竣工；

（三）分期竣工规划核实范围内的绿化、道路、机动车位、非机动车位等配套设施已按照审定的建设工程设计方案总平面图建设竣工；

（四）规划许可要求的物管用房不在分期竣工规划核实范围内的，应提供符合标准的临时物管用房；

（五）建成区与施工区已设置安全隔离设施；

（六）建设单位或个人已将申请分期竣工规划核实的理由、分期规划实施情况、安全隔离设施的设置等相关内容予以公示、公告，征求相关利害关系人意见。

第二十二条 城乡规划行政主管部门在进行建设工程开工初验、± 0.00 检查、规划巡查、竣工规划核实时，应当将建设单位、测绘单位的规划信用信息纳入城乡规划信用信息管理。

第二十三条 未取得《云南省建设工程规划核实合格证》的，建设单位或个人不得组织竣工验收，有关部门不得办理竣工验收备案。



第四章 法律责任

第二十四条 建设单位或个人应当对其提供材料的真实性负责。

第二十五条 建设单位或个人以欺骗、贿赂等不正当手段取得《云南省建设工程规划核实合格证》的，城乡规划行政主管部门应当予以撤销，并依法追究相关责任人的法律责任。

第二十六条 城乡规划行政主管部门工作人员应当按照本办法依法对建设工程进行规划监督管理，玩忽职守、徇私舞弊的依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附则

第二十七条 本办法自 2018 年 1 月 1 日起施行。