



宣城市城乡规划局关于印发《宣城市建设工程规划核实管理办法》的通知

规办〔2018〕237号

局属各科室、分局、二级机构：

《宣城市建设工程规划核实管理办法》已经审查通过，现印发给你们，请遵照执行。

宣城市城乡规划局

2018年12月24日

（此件公开发布）



宣城市建设工程规划核实管理办法

第一条（目的依据） 为规范建设工程规划核实管理，确保建设工程按照规划要求进行建设，保障城乡规划的有效实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《安徽省城乡规划条例》等有关法律法规，结合宣城市实际，制定本办法。

第二条（适用范围） 本办法适用于宣城市城市规划区内的建设工程规划核实活动。各县市、区可参照执行。

第三条（概念解释） 本办法所称建设工程规划核实，是指城乡规划主管部门对已取得建设工程规划许可证的建设工程竣工后，对建设工程是否符合规划条件、规划许可和经审定的设计方案进行核实的规划管理。

第四条（管理部门） 宣城市城乡规划局负责建设工程规划核实工作。

第五条（规划核实条件） 申请建设工程规划核实应当符合下列条件：

（一）建设工程已按规划许可内容全部竣工；建设项目周边绿化、道路等配套设施基本完成；

（二）施工用房、临时围墙以及规划要求应当拆除的建（构）



筑物已拆除，施工场地清理完毕。办理分期核实的项目，分期范围内的建筑单体已按规划许可内容全部竣工，范围内的绿化、道路、配套设施基本完成，部分配套如地下停车位、出入口不在核实范围内未施工完成的，建设单位应安排临时配套暂时使用，直至配套项目建设完成。

第六条（规划核实申报材料） 申请建设工程规划核实应当报送下列材料：

- （一）建设工程规划核实申请表；
- （二）具有相应资质的单位出具的建设工程竣工核实技术报告；
- （三）具有相应资质的单位出具验线和正负零阶段复验合格测量报告。

第七条（核实报告内容） 建设工程竣工核实技术报告应当包括以下内容：

- （一）总平面图：用地边界及坐标（可套用规划核准电子图）、建筑工程平面位置及平面尺寸、公共配套设施及配套市政附属设施的平面位置及平面尺寸、场地内构筑物位置及平面尺寸、建筑间距、场地竖向标高、围墙、道路、绿化、机动车出入口位置、地下车库出入口位置、停车位置等实际建设内容以及规划建筑退让用地红线及各类控制线距离。



实际建设内容与审定图不一致的地方应以红线标注。

- (二) 建筑单体竖向对比表；
- (三) 建筑单体分区面积对比表；
- (四) 验线报告单；
- (五) 汇总主要经济技术指标对比表。

第八条(规划核实内容) 建筑类建设工程规划核实的内容包括：

(一) 平面布局：核查建设用地红线、建筑物位置、建筑间距以及与周边建筑物或构筑物等平面关系是否符合规划许可内容；

(二) 竖向：正负零是否符合规划许可内容；

(三) 功能及空间布局：核查建筑物层数、建筑高度、建筑层高是否符合规划许可内容；

(四) 建筑单体原则上整体申报核实；

(五) 建筑立面：核查建筑物或构筑物立面、色彩、材质和亮化等是否符合规划许可内容；

(六) 主要技术指标：核查项目总建筑面积、容积率、建筑密度等是否符合规划许可内容；

(七) 停车配建指标：核查停车位的数量和位置是否符合规划许可内容；



（八）建设配套项目：方案中明确的停车设施、公共建筑配套设施以及围墙、传达室等附属设施是否符合规划许可内容；

（九）临时设施和要求拆除的原有建（构）筑物是否已拆除。

第九条 道路类建设工程规划核实内容包括：

（一）道路、管线工程实施范围是否与规划许可一致；

（二）道路平面布置、中心线、竖向控制节点标高、标准横断面等是否与规划许可一致；

（三）管线平面布置、中心线、管径、竖向控制点标高（交叉点标高）、综合管线等是否与规划许可一致；

（四）道路附属设施（含大桥、地道、架空管线等）是否按规划许可内容进行建设；

（五）桥梁、地道、架空线等净空是否按规划许可内容进行建设。

第十条（程序、时限、结果） 建设工程规划核实按下列程序办理：

（一）建设单位或个人向宣城市城乡规划管理部门提出申请，按照本办法第六条规定报送相关材料；

（二）宣城市城乡规划管理部门应当自受理建设单位或个人申请后应当通过图件核验、现场勘查等方式进行核实，于7个工作日内完成规划核实工作；



（三）经核实符合规划条件及规划许可内容的，核发建设工程规划核实合格证；不符合要求的，书面告知建设单位或个人进行整改；建设单位或个人按照要求整改完成后，重新申请建设工程规划核实。

第十一条（不予核实） 宣城市城乡规划管理部门在进行建设工程规划核实时，发现有下列情形之一的、影响规划且未经处理的，不予核发建设工程规划核实合格证：

（一）未经规划批准擅自改变建设用地范围、建筑位置、建筑竖向、建筑间距等总平面布局；

（二）未经规划批准擅自改变建筑整体立面主体材质及颜色、建筑层数、建筑高度、建筑性质；

（三）未经规划批准擅自增加规划条件规定的建筑规模和建筑密度；

（四）应当拆除建（构）筑物未拆除；

（五）其他违反城市规划行为未经处理的。

第十二条（误差处理） 建设工程局部有调整，且经审核后不影响规划实施的，属于下列情形之一的，可以核发《建设工程规划核实合格证》。

（一）单一性质的建筑内部增加或减少隔墙，规划有特殊要求的除外；



（二）建筑内部房间尺寸变化；

（三）经消防部门审批的建筑内部增设或减设楼梯、消防疏散通道、电梯、自动扶梯等；

（四）单一性质建筑（住宅除外），内部功能用房位置的调整、增减；

（五）设备空间、设备用房等因设备设置要求空间加大或减少；

（六）不影响建筑整体立面效果的且满足日照要求的前提下，建筑门窗移位、增减,建筑尺寸局部调整，阳台造型局部调整；

（七）经相关部门要求的公共配套设施、公共服务设施用房、停车库出入口、停车位等位置的调整；

（八）其他不涉及规划许可内容的合理调整。

第十三条（超面积处理） 建设项目实测计容总建筑面积超出规划许可面积，但容积率未突破规划条件的，且符合建设工程设计方案的，补缴相关规费后予以规划核实；不符合建设工程设计方案的，抄告城管部门处理完成后予以规划核实。

建设项目实测计容总建筑面积超出规划许可面积且容积率突破规划条件的，抄告城管部门及国土部门处理完成后予以规划核实。



第十四条（监督管理） 宣城市城乡规划管理部门可以在建设工程规划核实后，对《规划核实技术报告》进行不定期抽查，并提交第三方复核。

第十五条（法律责任） 建设单位或个人以隐瞒、欺骗等不正当手段取得建设工程规划核实合格证的，应当予以撤销，并由建设单位或个人承担相应责任；测绘机构应当出具真实、准确的测绘成果报告，因测绘机构过错造成规划核实结论错误的，由测绘机构承担相应责任；宣城市城乡规划管理部门工作人员在规划核实工作中玩忽职守、徇私舞弊的将依法依规处理。

第十六条 鼓励采用三维建模等先进的技术手段并充分利用土地、房产测绘成果数据，提高规划核实管理的效能。

第十七条（附则） 本办法自 2019 年 1 月 1 日起施行。