

LYCR-2015-010002

**临沂市规划局关于印发
《临沂市规划局建设工程竣工规划核实办法
(暂行)》的通知**

临规发〔2015〕11号

局机关各科室、各直属分局、局属各单位，各开发建设单位：

现将《临沂市规划局建设工程竣工规划核实办法（暂行）》
印发给你们，请认真组织学习并贯彻执行。

特此通知

临沂市规划局

2015年11月6日

临沂市规划局

建设工程竣工规划核实办法（暂行）

第一条 为进一步加强建设工程竣工规划核实工作，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《山东省城乡规划条例》等有关规定，制定本办法。

第二条 本办法适用于临沂市兰山区、罗庄区、河东区、临沂高新技术产业开发区、临沂经济技术开发区管辖区域。

第三条 竣工规划核实工作应当坚持依法行政的原则，市规划局实行建设工程竣工规划核实专题审查会议制度，集体研究审议建设工程竣工规划核实工作。

第四条 竣工规划核实应当以建设工程规划许可证及其附件、经规划审批的建设工程施工图为依据。建设工程建筑面积计算，按其取得建设工程规划许可证时的建设工程建筑面积计算规范标准执行。

第五条 在竣工验收前，符合竣工规划核实条件的建设单位或个人应当向市规划局申请进行竣工规划核实，具体条

件如下:

1. 建设工程已经按规划许可规定的内容完成建(构)筑物以及公共服务设施和道路交通设施、绿地建设;

2. 建设用地范围内,规划要求拆除的各类建(构)筑物以及因建设需要搭建的临时设施已经全部拆除,施工场地清理完毕;

3. 对分期建设的建设工程,同期的公共服务等配套设施,已经按照建设时序方案同步实施,建成区与下一期施工区已经采取有效的临时隔离措施,分期界限是道路或者绿地的,应当完成道路或绿地建设;

4. 市政基础设施已按规划接入既有的城市管网系统。

第六条 竣工规划核实应当对以下内容进行审查:

1. 建筑位置、总平面布局及竖向标高;

2. 建设规模、层数、建筑高度、建筑层高、容积率、建筑密度、绿地率、建筑内部空间与功能等;

3. 建筑材质、色彩及立面造型;

4. 公共服务及市政配套设施;

5. 其他应当核实的内容。

第七条 竣工规划核实按照下列程序进行:

1. 建设工程竣工后，建设单位或个人备齐资料，向市规划局提出申请；

2. 市规划局收到申请后，对报送资料齐全的，通过图件核验、现场勘查等方式进行核实。对报送资料不齐全的，应当场一次性书面告知申请人需补充的有关资料；

3. 经核实确认符合规划许可内容的，核发《建设工程竣工规划核实合格证》；不符合规划许可内容的，不予核发《建设工程竣工规划核实合格证》，并由规划分局下达《建设工程竣工规划核实整改意见通知书》，建设单位或个人依据《建设工程竣工规划核实整改意见通知书》，整改至符合规划许可要求后，方可重新按程序申请竣工规划核实。

第八条 申请建设工程竣工规划核实应当提供以下资料：

1. 《建设工程竣工规划核实申请表》；

2. 经审批的建设用地规划许可、建设工程规划许可相关材料；

3. 建筑工程施工竣工图（市政工程规划核实需提供市政工程施工竣工图）；

4. 市规划局核发的建设工程《验线合格确认书》或放、

验线记录表；

5. 建设工程规划批后跟踪管理卡；
6. 建设工程单体立面及屋面 6 寸多角度实景照片；
7. 具有相应测绘资质的单位出具的《建设工程竣工规划核实测量成果报告书》；
8. 消防主管部门出具的消防验收意见；
9. 要求提供的其它材料。

第九条 在核实过程中发现建设单位或个人未按照《建设工程规划许可证》及其附件、经规划审批的建设工程施工图规定内容进行建设的，应按有关法律、法规予以处理。

第十条 在建设工程竣工规划核实中，原则上允许建设单位或个人存在因施工精度等客观原因产生的建筑面积误差（建设工程竣工实测建筑面积超出建设工程规划许可证许可的建筑面积的数值）。建筑面积的合理误差按以下规定连续累进计算：

1. 建设工程规划审批面积在 1000 平方米以内（含 1000 平方米）部分为 4%；
2. 建设工程规划审批面积在 1000 平方米—5000 平方米（含 5000 平方米）之间部分为 3%；
3. 建设工程规划审批面积在 5000 平方米—10000 平方米（含 10000 平方米）之间部分为 2%；

4. 建设工程规划审批面积在 10000 平方米-30000（含 30000 平方米）平方米之间部分为 1%；

5. 建设工程规划审批面积在 30000 平方米-100000（含 100000 平方米）平方米之间部分为 0.5%；

6. 建设工程规划审批面积在 100000 平方米以上部分为 0.1%。

且连续累进计算的建筑面积合理误差总计不得超过 1000 平方米。建设工程建筑面积误差在合理误差范围内，但属于增建单体建筑物的情形除外。

第十一条 实际建设与建设工程规划许可证及其附件、经规划审批的建设工程施工图要求不完全一致，对建筑面积误差在上述合理误差范围内，且不超规划设计条件规定的容积率、没有违反其他强制性控制指标的，在建设单位或个人补缴相关规费后，核发《建设工程竣工规划核实合格证》。

第十二条 实际建设与建设工程规划许可证及其附件、经规划审批的建设工程施工图要求不完全一致，符合下列情形，且满足第十条规定的，可核发《建设工程竣工规划核实合格证》：

1. 满足净空限高及日照时数要求的，建筑平面尺寸与规划许可要求误差值不大于 0.5 米的；建筑高度与规划许可要求之间的误差值，多层不大于 1 米、高层不大于 2 米的；

2. 满足消防间距及日照时数要求的，建设工程与相邻建筑的建筑间距与规划许可要求误差值不大于 0.5 米的；

3. 配套公建建筑面积少于规划许可的建筑面积，仍能满足规划各类指标要求的；

4. 因人防、消防、供配电等专业要求引起停车场(库)面积变化，建筑物内部增加或减少电梯、楼梯、变(配)电房等设备用房或改变其位置，仍符合相关规范的；

5. 将闷顶层改为阁楼，未设置户外单独上人楼梯，且外观和结构基本未改变的；

6. 建筑色彩、立面造型发生改变，但主体色调、建筑风格未改变，装饰材质标准未降低，对空间环境和城市景观及建筑风貌等影响较小的；

7. 在不改变建设工程使用功能、建筑位置和住宅户数的情况下，对建设工程作适当修改、微调的。

第十三条 实际建设与建设工程规划许可证及其附件、经规划审批的建设工程施工图的要求不完全一致，符合下列情形，须经城市管理部门依法查处后，方可核发《建设工程竣工规划核实合格证》：

1. 建筑平面尺寸、建筑高度、建筑间距超出本办法第十二条第 1、2 款规定范围，但仍能满足日照、限高等要求的；

2. 建筑内部局部调整层数，建筑高度和使用功能基本未改变，且满足人防、消防、环保等相关专业要求的；

3. 将闷顶层改为阁楼，外观和结构发生较大改变，或单独设置入户门的；

4. 对地上储藏等功能空间进行扩建、加建导致建筑面积增加的；

5. 与相邻建筑的建筑间距不符合第十二条第 3 款规定，但仍满足消防等最小间距要求的。

第十四条 实际建设与建设工程规划许可证及其附件、经规划审批的建设工程施工图的要求不完全一致，属于无法采取改正措施消除对规划实施影响的情形，如建筑平面尺寸、建筑高度、建筑间距等发生变化，导致被遮挡建筑中的少量房间大寒日日照时数不满足规范要求，待建设单位或个人已就项目存在遮挡问题出具书面承诺，且与被遮挡建筑所有权人达成经公证后的书面协议，并经城市管理部门依法查处后，重新履行竣工规划核实程序。

第十五条 建设单位未按照建设工程规划许可证及其附件、经规划审批的建设工程施工图要求进行建设，情节严重，不属于本办法第十条至第十四条规定情形的，不得核发《建设工程竣工规划核实合格证》，并函告城市管理部门依法查处。

第十六条 对超规划设计条件规定容积率的建设项目，应评估论证其违法事实程度，报经市政府有关会议研究同意后，方可履行竣工规划核实程序。

第十七条 原则上建设单位或个人应一次性申请竣工规划核实，但由于建设时序等原因确需申请分期核实的，可结合实际建设情况，分期进行竣工规划核实。

第十八条 《建设工程竣工规划核实合格证》及附图应当载明分类建筑用途及相应建筑面积。居住、商业、办公类建设项目应当明确公共场所、公用设施和物业管理用房的位置、面积等内容。

第十九条 建设单位或个人在申请办理建设工程竣工规划核实时，应及时到市城市建设档案馆报送有关竣工验收资料。建设单位或个人应当对其提供材料的真实性负责，建设单位或个人以不正当手段取得《建设工程竣工规划核实合格

证》的，一经发现后，市规划局应当依法予以撤销，并依法依纪追究相关责任人的法律责任。

第二十条 相关单位以及工作人员在竣工规划核实工作中，发现违法现象后隐瞒不报的或故意编造虚假测绘成果数据的，依法依纪追究其责任；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第二十一条 本办法由临沂市规划局负责解释。

第二十二条 本办法自 2015 年 11 月 11 日起施行，有效期至 2017 年 11 月 10 日。

附件：《建设工程竣工规划核实测量成果报告书》

附件

《建设工程竣工规划核实测量成果报告书》

《建设工程竣工规划核实测量成果报告书》应当包括：

实测现状总平面图、建设工程单体图和测量成果表。

1. 实测现状总平面图中应当标示：建设用地的范围、建筑物、构筑物、绿地、出入口、道路等的平面位置、尺寸、标高，道路红线、河道蓝线、高压走廊、建筑物退让用地边界线、建筑物退让道路红线、建筑间距、停车位置；

2. 建筑物、构筑物的单体图应当标示：各层的平面尺寸、标高，总建筑面积等；

3. 测量成果表中应当载明：建设用地面积、各单幢建筑物和构筑物占地面积、建筑性质、建筑层数、地下工程和地面以上工程分层面积，建筑物和构筑物占地总面积，地下和地面以上工程各层底部标高、建筑檐口高度、建筑总高度，用地内所有建筑物和构筑物的总建筑面积、停车场面积（或泊位数量）；

4. 分类建筑用途及相应建筑面积。居住、商业、办公

类建设项目应当明确公共场所、公用设施和物业管理用房的位置、面积；

5. 上述文本、图件的电子文档。

(2015年11月6日印发)