

修建性详细规划（建设工程设计方案）审查 及建设工程规划许可核发标准 工作手册

（建设项目规划科 2020年4月）

一、设立依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）第四十条；
2. 《湖北省城乡规划条例》第三十七条。

二、受理条件

1. 已取得土地的有关证明文件；
2. 符合设计要点或规划条件要求；
3. 符合《建设工程设计方案（建筑类）图册编制要求》
4. 项目已经相关部门批准（核准、备案）文件

三、申请材料

工程建设许可阶段申请材料清单

修建性详细规划、建设工程设计方案审核阶段					
序号	材料名称	材料来源	材料要求	材料性质	材料份数
1	工程建设许可审批申请表	市自然资源和规划局提供模板。	内容填写齐全准确，加盖公章	<input checked="" type="checkbox"/> 纸质版 <input type="checkbox"/> 电子版	<input checked="" type="checkbox"/> 原件 1 份 <input type="checkbox"/> 复印件
2	建设工程设计方案（建筑类）图册、建设项目日照分析报告、建设项目面积核算报告	申报单位自备	具体详见《建设工程设计方案（建筑类）图册编制要求》，附电子档（规划及建筑平立剖，DWG 文件）	<input checked="" type="checkbox"/> 纸质版 <input checked="" type="checkbox"/> 电子版	<input checked="" type="checkbox"/> 原件 1 份 <input type="checkbox"/> 复印件

3	CAD 修建性详细规划总平面图蓝图	申报单位自备	图纸清晰内容准确	<input checked="" type="checkbox"/> 纸质版 <input checked="" type="checkbox"/> 电子版	<input checked="" type="checkbox"/> 原件 1 份 <input type="checkbox"/> 复印件
4	项目立项(核准、备案)文件	发改部门立项批复、政府或上级主管部门意见	内容填写齐全准确,加盖公章	<input checked="" type="checkbox"/> 纸质版 <input type="checkbox"/> 电子版	<input type="checkbox"/> 原件 1 份 <input checked="" type="checkbox"/> 复印件
5	建设单位、设计单位、第三方信用承诺书	申报单位自备	内容填写齐全准确,加盖公章	<input checked="" type="checkbox"/> 纸质版 <input type="checkbox"/> 电子版	<input checked="" type="checkbox"/> 原件 1 份 <input type="checkbox"/> 复印件
6	道路竖向、市政管网、绿地规划蓝图	申报单位自备	建设项目修建性详细规划与建设工程设计方案通过后须提供建设项目第三方日照复核报告及批前公示相关资料	<input checked="" type="checkbox"/> 纸质版 <input checked="" type="checkbox"/> 电子版	<input checked="" type="checkbox"/> 原件 1 份 <input type="checkbox"/> 复印件
建设工程规划许可证核发阶段					
7	建设项目城市配套费缴纳收据或市住建局减免费用文件(函)	市自然资源和规划局提供	内容填写齐全准确	<input checked="" type="checkbox"/> 纸质版 <input type="checkbox"/> 电子版	<input type="checkbox"/> 原件 <input checked="" type="checkbox"/> 复印件 1 份
8	经审定的建设工程设计方案(建筑类)图册	申报单位自备	图纸清晰内容准确,附电子档(规划及建筑平立剖,DWG文件)	<input checked="" type="checkbox"/> 纸质版 <input checked="" type="checkbox"/> 电子版	<input checked="" type="checkbox"/> 原件 1 份 <input type="checkbox"/> 复印件
9	经审定的CAD修建性详细规划总平面图蓝图	申报单位自备	图纸清晰内容准确	<input checked="" type="checkbox"/> 纸质版 <input checked="" type="checkbox"/> 电子版	<input checked="" type="checkbox"/> 原件 1 份 <input type="checkbox"/> 复印件
<p>其它要求:</p> <p>1.审批部门调阅的材料(①建设项目选址意见书、附件及附图;②建设用地规划许可证、附件及附图;③核发规划条件或设计要点及附图;④用地预审意见书、用地审核意见书或国有建设用地划拨决定书、有效期内的国有建设用地土地使用权出让合同;⑤挂牌出让附带的设计方案)。</p> <p>2.所有材料应完整、清晰,要求签字的须签字,每份首页末页加盖公章,如为整本材料,则需加盖骑缝章。</p> <p>3.由申报单位自备的复印件上需注明日期,加盖公章。</p> <p>4.纸质申请材料(除证件类原件),采用A4纸统一在纸张的左侧装订。</p> <p>5.网上提交材料的,按材料目录提交电子扫描件,电子扫描件可采用PDF/JPG/DOC格式。</p>					

四、审查依据

1. 《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）
2. 《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T 50353-2013）
3. 《建筑设计防火规范》（GB 50016-2018）
4. 《建筑日照计算参数标准》（GB/T50947-2014）
5. 《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019）
6. 《中小学校设计规范》（GB50099-2011）
7. 《托儿所、幼儿园建筑设计规范》（JGJ39-2016）
8. 《湖北省建筑日照分析技术规范》（DB42/T 952-2014）
9. 《湖北省人民政府办公厅关于印发湖北省工程建设项目审批制度改革实施方案的通知》（鄂政办发〔2019〕44号）
10. 《黄石市工程建设项目审批制度改革实施方案》（黄政办发〔2019〕24号）
11. 《湖北黄石城市风貌色彩规划》
12. 《黄石市城乡规划管理技术规定》（试行版）
13. 《建设工程设计方案（建筑类）图册编制要求（试行版）》

五、现场踏勘要求

1. 查看项目地块地形地貌；
2. 周边项目建设情况；
3. 与周边相邻关系及影响情况。

六、审查内容要点

1、修建性详细规划及建设工程设计方案审查内容

（1）审核内容主要包含建设工程设计方案的建设用地范围及面积、用地性质、建设工程性质、容积率、建筑密度、绿地率、公共配套设施等规划设计指标，以及建筑间距、建筑退界、建筑日照、建筑高度等是否符合详细规划、地块规划设计条件和城乡规划行业相关标准、法规的要求。

（2）重点审查日照报告中图、文、表是否一致以及窗、

户分布情况；重点审查建筑面积核算报告中图、表是否一致以及规范执行情况。

(3) 设计方案是否符合“一张蓝图”及相关专项规划的管控要求，以及设计方案对建筑高度、建筑群体组合形态、立面风格与城市风貌（开敞空间、天际轮廓线、视线通廊、城市界面）的把控关系。

(4) 建筑色彩应符合《黄石市城市色彩规划控制技术导则》，其中滨江、环湖地区的建筑色彩宜选用淡雅明朗的色系，临山地区的建筑外立面色彩应考虑城市俯瞰效果。

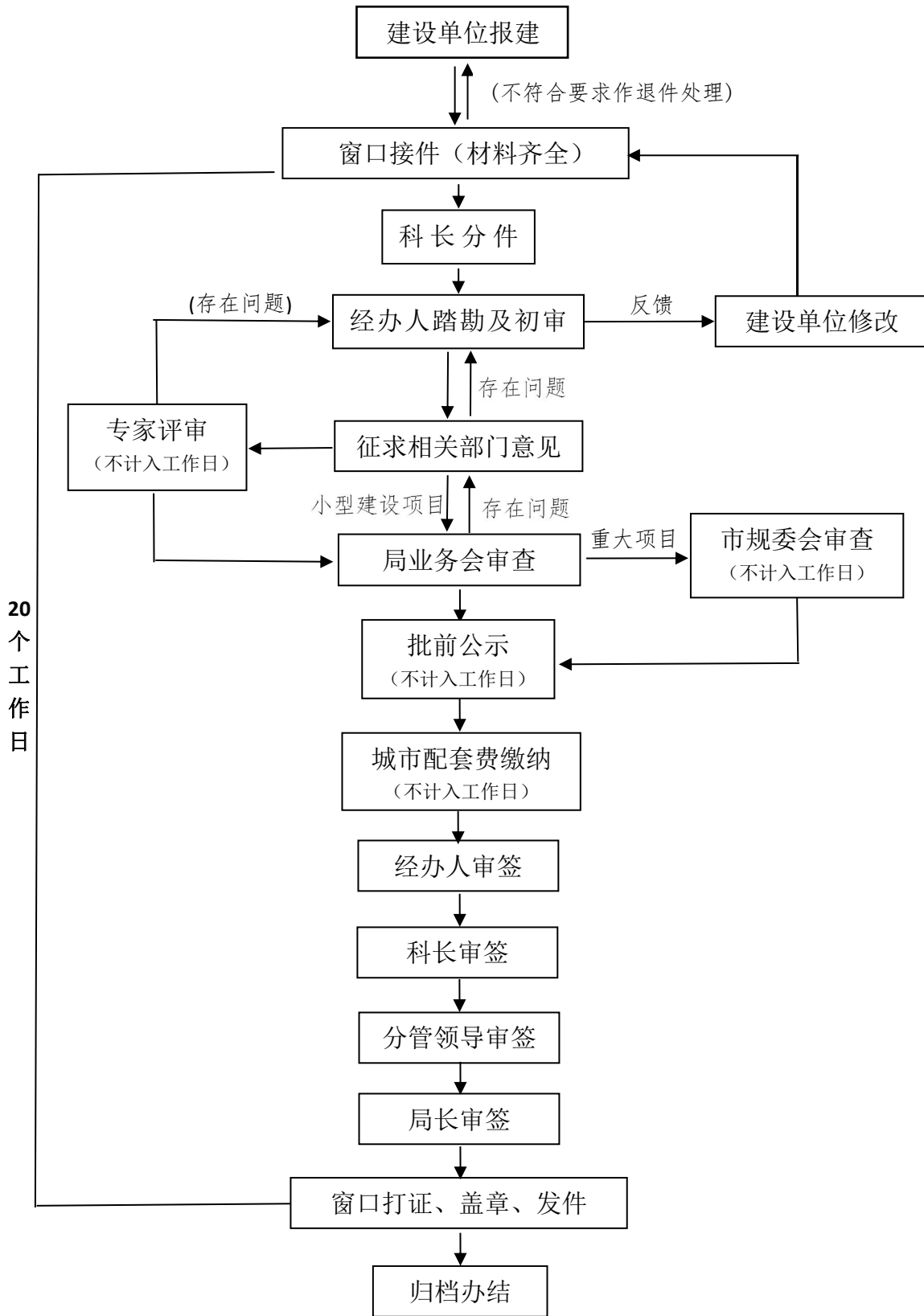
2、核发建设工程规划许可审查内容

(1) 核实城市基础设施配套费缴纳证明材料或涉及减免项目，需提供各自主管部门减免审批文件；

(2) 核实国有土地使用证、不动产权证书或用地预审意见与规划面积是否一致；（若前期已办理土地手续，则该步骤前期进行核实）

(3) 核实建设工程规划许可证建设主体与土地权利人是否一致。

建设工程规划许可审批流程图



补充说明如下：

1、**窗口收件：**核对申请人所送材料是否真实、齐全，填写收件登记表和呈报表。对符合收件要求的推送至市自然资源和规划管理部门审批后台；对不符合的作退件处理，并书面告知退件理由。

2、**经办人审查及现场踏勘：**经办人现场踏勘并进行初步技术审查，技术审查的主要内容包含建设工程设计方案的建设用地范围及面积、用地性质、建设工程性质、容积率、建筑密度、绿地率等规划设计指标，以及建筑间距、建筑退界、建筑日照、建筑高度等是否符合详细规划、地块规划设计条件和相关法规的要求。核实日照报告中图、文、表是否一致以及窗、户分布情况；核实建筑面积核算报告中图、表是否一致以及规范执行情况。

3、**联合审查：**经办人初审后符合要求的可进入联合审查阶段。市自然资源和规划管理部门依托“多规合一”业务协同审批平台将建设工程设计方案推送至相关部门（如人防、住建、城管、应急、交运、公安、消防、教育、电力、水利等）征求意见。

4、**专家评审**（根据建设项目划分，政府投资类项目、一般社会投资建设项目需组织专家评审会，同时小型建设项目以及带方案出让建设项目无需组织专家评审会，特定项目除外）。由市自然资源和规划管理部门主持专家评审会，并

形成专家评审会意见。

5、业务会审查：建设单位根据反馈意见进行方案修改，提交市自然资源和规划局业务会审查。

6、市规委会审查：对城市形象可能具有影响的重要节点项目、重大公共项目、建筑面积超过10万平方米的居住项目以及需要会议集体决策的建设工程设计方案，报市自然资源和规划委员会审议。

7、批前公示：对审查通过的建设工程设计方案，经办人负责审查项目批前公示的小样，报科室负责人及分管领导审签，并由办公室盖章后联系辖区分局进行现场批前公示。

8、核发建设工程规划许可证：在公示期结束无异议的前提下，由建设单位缴纳城市配套费后，予以核发建设工程规划许可证。