韶关市建设工程规划批后监督管理办法

（修订征求意见稿）

**第一条【立法目的】**为规范建设工程批后监管，确保各类在建工程按照规划审批文件要求和批准的建设工程设计方案及规划条件进行建设，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城乡规划条例》等法律法规的规定，结合我市工作实际，制定本办法。

**第二条【适用阶段】**建设工程规划批后监督管理，是指对已取得《建设工程规划许可证》的各类建设工程规划实施情况，进行监督检查和提出整改措施的行为。

市辖区已取得市自然资源局核发的《建设工程规划许可证》的建设项目，遵守本管理办法。

**第三条【告知义务】**市自然资源局向建设单位核发《建设工程规划许可证》时，应当同步向建设单位送达《建设工程规划批后监督管理告知书》。

**第四条【违法案件】**在批后监督管理中发现的的违法违规行为，应当及时移送城市管理综合执法部门处理。

**第五条【审批部门义务】**规划审批机构应当及时将已批准建设项目审批文件及相关原件资料提供给批后监管机构，批后监管机构核定是否满足批后监管要求。如符合批后监管要求，应及时建档、立卷，作为批后监管依据，如不符合应及时与审批机构联系，补充和完善。

**第六条【监管对象义务】**市自然资源局在实施批后监督管理活动时，有关当事人应当提供如下资料：

（一）建设工程设计方案总平面图

     （二） 建设用地规划许可证

     （三） 建设工程规划许可证

     （四） 建设工程设计方案建筑单体图

（五）应当提交的其他资料

**第七条【监管时间】** 建设工程规划批后监督管理自《建设工程规划许可证》核发之日起至建设工程完成规划条件核实后结束。

**第八条【现场记录】** 监督管理工作人员应当如实、准确填写《韶关市建设工程规划批后监管跟踪检查表》，全面反映监督检查情况，并由建设单位项目负责人和批后监管责任人共同签字确认，批后监管跟踪检查表存入规划批后监管档案。如建设单位项目负责人因其它原因不在现场的，须授权委托其他工作人员签字。

建设单位负责人、工作人员拒绝在《批后监管跟踪检查表》上签字确认的，检查人员应注明情况并签名后存档。

**第九条【工作人员要求】**开展建设工程项目批后监督管理现场检查，应当由二名以上工作人员共同实施，并佩戴相关证件。

**第十条【监管对象要求】**建设单位和施工单位应当主动接受监督检查，不得采用欺骗、回避等手段阻碍规划批后管理，并有义务如实提供相关资料并协助进场。

**第十一条【监管内容】** 建设工程规划批后监督管理的内容：

1. 组织建设工程灰线验线和正负零验线（含室内外正负零层地坪标高）

（二） 对批准的建设工程项目的基础、地下工程、标准层、平面变化层、屋顶、建筑层数、建筑高度、建筑密度、容积率、绿地率、出入口、市政管线的铺设、建筑外立面、建筑退让以及室外附属设施等环节进行跟踪检查。

（三）对经批准的建设工程竣工后的规划条件进行核实。

（四）对建设单位是否按要求悬挂建设工程规划公告牌进行监督。

**第十二条【公告牌】**建设单位（个人）应根据批准的总平面及建设工程设计方案图制作规划许可公告牌及鸟瞰图，设立于施工现场醒目位置，接受社会监督。

公告牌的内容应包括：建设单位、工程位置、规模、层数、面积、高度、容积率、绿地率、建筑密度等主要技术指标、监督举报电话等。公告牌制作的标准以市城乡规划主管部门公布的为准。

**第十三条【不按规定设置公告牌的法律责任】** 建设单位（个人）未按照规定设置建设工程规划许可公告牌的，责令限期改正；逾期不改正的，应当移送城市管理综合执法部门处理。

**第十四条【放验线】**建设单位（个人）在领取《建设工程规划许可证》后，方可委托具有相应测绘资质的单位进行放线。建设工程开工前和正负零两个阶段，应当申请对上述环节分别进行验线。验线合格后，建设单位方可进行下阶段施工。

**第十五条**【放验线允许误差】灰线坐标检测成果应与建设工程规划许可的坐标一致，验测点绝对坐标相对于相邻控制点应不大于±5cm，实验边长与条件边长的较差应控制在±2cm。

正负零坐标点和高程检测成果应与建设工程规划许可的坐标点和高程一致，正负零验测点坐标与许可坐标较差应不大于±20cm，高程验测成果相对于许可高程应不大于±14cm。

**第十六条【不按规定放验线的法律责任】**建设单位（个人）未申请对上述环节进行验线或者验线不合格，而擅自进入下阶段施工的建设单位，由市自然资源部门责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，应当移送城市管理综合执法部门处理。

**第十七条【按图施工及违反的法律责任】**建设单位（个人）或施工单位必须按批准的建设工程设计方案进行施工，不得擅自变更批准的建设工程设计方案，确需变更的，应报原批准机关批准。未经批准机关批准擅自变更批准的建设工程设计方案进行施工的，责令停止建设，限期改正。逾期不改正，移送城市管理综合执法部门处理。

**第十八条【不定期巡查】**市自然资源部门根据建设工程进度，分别对以下阶段进行不定期巡查：

（一）建设工程基础阶段（含地下工程）

（二）主体阶段

（三）外墙装饰阶段

（四）室外附属工程阶段

（五）管网走向、埋深（市政项目）

**第十九条【违法行为的处理】**批后监督管理工作人员对规划许可后的在建工程进行巡查，经现场检查不符合规划要求的，责令建设单位限期改正，改正后应重新组织检查，对逾期不改正或改正后不符合规划要求的应及时制止，并移送城市管理综合执法部门处理。

**第二十条【规划条件核实】**建设工程竣工后，建设单位必须拆除临时设施，完善室外附属工程及基础设施、公共服务配套，市自然资源部门通过图文数据技术核查和实地进行规划条件核实，经核实符合规划条件的，核发《建设工程规划条件核实合格证》。

**第二十一条【不予批准的情形】**市自然资源部门在进行规划条件核实时，发现有下列情形之一且未经依法处理的，不予核发《建设工程规划条件核实合格证》。

1. 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；
2. 未经规划批准擅自改变建筑平面尺寸、建筑位置、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。

第二十二条（误差、变化处理）建设工程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，市自然资源部门可核发《建设工程规划条件核实合格证》。

（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、建筑退让、外轮廓尺寸、建筑高度、建筑面积、建筑密度、绿地率与规划许可不一致，但符合韶关市规划管理技术规定的；

     （二）社区用房、物管用房、公厕、门卫室、地下车库、配电房等配套用房按照批准的施工图建设竣工，竣工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、水电井、排风井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、消防等功能以及满足国家相关技术规范要求的。

**第二十三条【公建配套】**整片开发的居住区，应在其住宅建成建筑面积达80%之前，完成其全部公建配套设施的规划核实工作，如有特殊情况不能完成的，应向市自然资源局递交书面说明。最后一期工程的规划核实须与整个建设工程的规划核实同时进行，以保障整体建设工程能按批准的规划和建设方案要求实施。

同一地块分多期报建的，每期实施的建设工程原则上应一次整期进行规划条件核实。

**第二十四条【不符合规划条件的处理】** 建设工程经核实不符合规划条件的，市自然资源部门责令建设单位（个人）限期改正，改正后仍不符合规划条件的，移送城市管理综合执法部门处理。

**第二十五条【产权登记】** 建设工程未办理规划条件核实的，建设单位（个人）不得组织竣工验收，产权登记机构不予办理产权登记手续。

**第二十六条  【资料报送】**建设单位（个人）未在建设工程竣工规划条件核实后六个月内向市自然资源局报送有关竣工验收资料的，由市自然资源局责令限期补报；逾期不补报的，依法按照相关规定进行查处。

**第二十七条【监管追责】**批后监督管理责任人应按要求完成对在建项目的批后监督管理工作。对在批后监督管理工作中失职、渎职、徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权的给予行政处分；涉嫌犯罪的移送司法机关依法追究刑事责任。

**第二十八条【实施时间】**本办法自发布之日起执行，有效期5年。原《韶关市建设工程规划批后监督管理办法》（韶府办〔2013〕76号）同时废止。