

金规委办〔2024〕6号

关于进一步优化建设工程项目规划方案 报批工作的通知

各乡镇人民政府，安徽金寨经济开发区（金寨现代产业园区）管委，安徽金寨技师学院（金寨职业学校），县政府各部门、各直属单位：

为进一步加强我县国土空间规划管理，适应当前建设工程品质提升和创新发展的需要，提高建设工程项目规划建设水平，同时保障国土空间规划的落地实施，依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城乡规划法》《建设工程勘察设计管理条例（2017修订）》《安徽省城乡规划条例》《六安市规划管理技术规定（试行）》《金寨县村镇规划管理与风貌管控办法（试行）》等相关要求，结合我县实际，现将进一步优化建设工程项目规划方案报批工作有关事项通知如下。

一、建设工程项目规划选址阶段

部分乡镇建设工程项目在选址阶段未考虑项目规划设计具体情况，单纯利用征地线进行土地报批，后续开展规划设计时因土地已报批完成，只能被动利用土地报批线作为项目规划用地红线，导致实际规划设计方案中存在较多不规则不实用的边角零星地、与周边道路退让关系不明确等的情况，造成土地出现批而无用或用而未批的现象。为尽量规避这类问题，各乡镇要充分发挥规划的引领作用，在建设工程项目初步选址阶段即加强与县规划中心、县自然资源局对接，由县规划中心组织共同前往项目选址位置进行现场勘查，对项目的选址用地范围从规划布局、土地地类等角度进行多方位分析，充分考虑项目周边用地情况，强化规划方案与用地红线的协调性，提高土地利用效率，先谋定项目用地初步选址范围后再开展土地报批手续，不能单纯将项目征地线直接作为项目建设用地报批线，以避免批而未供、批而无用、用而未批现象发生。

二、建设工程项目规划设计阶段

鉴于县内部分建设工程项目规划设计单位存在违规挂靠、设计能力不足、服务态度不佳、沟通对接不畅等问题，导致部分报批规划设计方案深度不够、质量不高。为保证建设项目报批顺利，请各乡镇及各建设单位在选择设计单位阶段应注意以下事项：

（一）《建设工程勘察设计管理条例（2017 修订）》第八条规定：“建设工程勘察、设计单位应当在其资质等级许可的范

围内承揽建设工程勘察、设计业务。禁止建设工程勘察、设计单位超越其资质等级许可的范围或者以其他建设工程设计单位的名义承揽建设工程勘察设计业务。禁止建设工程设计单位允许其他单位或者个人以本单位的名义承揽建设工程勘察、设计业务。”同时根据《中华人民共和国民法典》第一编第六章第三节第一百五十三条“违反法律、行政法规强制性规定的民事法律行为无效”，为防止建设单位利益因合同无效受损，各乡镇及各建设单位在设计合同签订前应注重对设计单位工程设计资质的前置把关审查，挑选资质正规、经验丰富、服务积极的设计单位进行规划方案编制设计。

（二）各乡镇及各建设单位在签订设计合同时应对设计内容、设计要求及审查程序等进行详细约定，包括质量条款；方案文本设计期限；设计成果交付期限、交付形式、交付方式和交付份数；方案修改和变更的界定、程序和计价方式；设计文件存在质量缺陷的异议程序；设计成果知识产权的归属和责任等。建设工程项目规划设计方案的负责人员、主持人员、设计人员的名单及联系方式等应作为合同附件。

（三）为严控设计单位违规挂靠现象，各类建设工程项目规划设计方案报审前，应提交规划设计单位资质证书、设计团队人员名单、设计人员相关职称证书、注册证书等资料至县规划中心，同时项目负责人及建筑专业负责人提供本设计单位社保缴纳证明至县规划中心履行备案程序。

三、建设工程项目专家评审阶段

规划设计方案达到评审深度进行专家评审时，应由项目负责人亲自参加专家评审会，同时结合专家评审意见于 15 日内提交修改完善的规划方案报县国土空间规划委员会研究。

四、建设工程项目审定阶段

规划设计方案经县国土空间规划委员会审议后，项目建设单位及设计单位应按照会议要求及时修改完善规划方案，并在 15 个工作日内提交规划方案文本及相关审定资料报县规划中心申请规划审定，取得审定意见后，应尽快办理工程规划许可证、施工许可证等相关行政许可手续，未取得工程规划许可证进行开工建设的，县规划中心将按《中华人民共和国城乡规划法》有关法律法规进行处理。

五、建设工程项目批后管控阶段

（一）建设工程项目经规划审批后，应严格按照已批准的规划方案组织实施，任何单位和个人不得擅自更改建设内容，如因实际需要确需调整的，应及时与县规划中心对接，履行规划方案调整程序，规划方案调整应符合下列情况：

- 1.国家、省、市有关城乡规划的法规、政策、技术规范发生变化产生的必要调整；
- 2.因城市建设、公共利益需要产生的必要调整；
- 3.安全、消防、人防、交评、施工图审查等相关主管部门因技术审查原因产生的必要调整；

4.供水、供电、供气、通信等基础设施特殊要求产生的必要调整；

5.对建设工程规划许可内容进行优化、完善产生的必要调整。

（二）申请调整建设工程规划设计方案，应由建设单位向县规划中心提出书面申请，说明修改调整原因、依据及内容，并提交申请材料。调整内容涉及消防、人防、城管、交通、应急管理、环保、文物、公安等部门，以及水、电、燃气、通信等公共企事业单位的，应取得相关部门或单位书面审查意见。同时规划方案调整应履行批前公示程序，充分听取利害关系人的意见，因修改给利害关系人合法权益造成损失的，应当依法给予补偿。

（三）在容积率、建筑密度、绿地率和配套设施等指标不突破原规划条件，原批准规划布局、日照和间距等不发生明显变化的前提下，仅涉及建筑位置微调，建筑平面尺寸微调，建筑立面微调，建筑单体内部分割调整，分隔墙（线）位置移动，道路线型微调，围墙、停车位的位置和尺寸微调等情况的可履行规划变更备案程序，由建设单位向县规划中心提出书面申请，由县规划中心研究后出具《金寨县建设工程规划变更备案意见》（详见附件），并与规划方案原审定意见配合使用。

（四）对有下列情形之一的，不予受理建设工程规划设计方案调整：

1.容积率、绿地率、建筑密度等强制性指标超过土地出让合同及规划条件约定的；

2.按规划条件及相关规范要求需建设的公共服务设施减少

或改为其他性质的；

3.建筑间距、退界、日照等相邻关系的改变不符合相关法律法规等控制要求的；

4.对建设工程规划许可内容进行逆向调整的；

5.其他法律法规规定、国有建设用地使用权出让合同约定不予调整的。

附件：金寨县建设工程规划变更备案意见

金寨县国土空间规划委员会办公室

2024 年 10 月 22 日

附件

金寨县建设工程规划变更备案意见

金城规备〔 〕 号

建 设 单 位	
建设工程名称	
工 程 位 置	
规 划 变 更 内 容	

金寨县城乡规划服务中心（盖章）

年 月 日

