拉萨市建设工程规划许可管理规定（试行）

**（征求意见稿）**

1. 总 则

****第一条** 为进一步规范工程建设项目规划审批手续的办理，充分发挥国土空间规划对城市建设活动的引领和管控作用，提升建设工程规划许可的质量和效率，根据《中华人民共和国城乡规划法》《西藏自治区城乡规划条例》《拉萨市城乡规划条例》《西藏自治区“一书三证”管理办法》等法律法规，结合本市实际，制定本规定。**

****第二条** 本市行政辖区内，在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的（私人房屋除外），适用本规定。**

****第三条** 建设单位或个人在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，应委托具有相应资质的设计单位编制建设工程设计方案，并将设计方案报有审批权限的自然资源主管部门审查通过后，按程序向自然资源主管部门申请办理建设工程规划许可证。**

**自然资源主管部门不得在国土空间规划确定的建设用地范围以外核发建设工程规划许可证。**

****第四条** 建设单位或个人在城市、镇规划区内进行临时建设的，应向自然资源主管部门申请办理临时建设工程规划许可证，但建设项目用地范围内因施工需要进行的临时建设除外。**

**临时建设影响近期建设规划或者国土空间详细规划的实施以及交通、市容、安全等的，不得批准。**

****第五条** 自然资源主管部门对设计方案是否符合相关法律法规、规范标准、规划条件和相关规划进行合规性审查。建设规模达到一定条件的设计方案，自然资源主管部门还应当组织专家评审会和提请拉规委会议审查。**

****第六条** 市自然资源局负责全市工程建设项目的规划审批、许可的管理和指导工作，各县（区）、功能园区自然资源主管部门在其职权范围内开展工程建设项目的规划审批、许可的管理工作。**

**第七条** 自然资源主管部门可在不影响周边利益相关人合法权益、不改变建筑主体结构、不破坏景观环境、保证公共安全和公共利益的前提下，结合实际制定规划许可的容缺、告知承诺清单或者豁免清单，并完善监督管理机制。

1. 建设工程设计方案合规性审查

****第八条** 建设工程设计方案合规性审查应遵循法定程序、要件和办理时限。符合本市容缺、告知承诺或豁免管理规定的，自然资源主管部门应简化或免于办理建设工程规划许可手续。**

****第九条** 建设工程设计方案审查由建设单位向自然资源主管部门提出申请，申请应当提交以下资料：**

**（一）建设单位申请（红头文件）；**

**（二）建设项目设计方案纸质文本（详见设计方案文本编制模板）；**

**（三）设计方案电子版光盘（含设计图纸CAD版）。**

****第十条** 建设工程设计方案审查实行分级审查制度，根据不同建设规模分为拉规委会审议、专家评审会审查、自然资源主管部门审查三类。**

**工业建设工程项目和地上建筑规模在1万平方米以下的建设项目，设计方案由自然资源主管部门进行合规性审查；地上建筑规模在1万平方米及以上的建设项目（不含工业建设工程），设计方案经自然资源主管部门审查通过后，自然资源主管部门还应结合实际情况组织召开专家会进行审查；地上建筑规模在10万平方米及以上的建设项目（不含工业建设工程），经自然资源主管部门和专家会审查通过后，还需报拉规委会进行审议。**

****第十一条** 拉规委会审议、专家评审会审查、自然资源主管部门审查按以下规定进行：**

**（一）自然资源主管部门审查：自然资源主管部门或受自然资源主管部门委托的第三方对设计方案进行审查，同时组织现场踏勘，并在3个工作日内出具审查意见书。对符合审查要求的，出具审查通过意见书；对不符合审查要求的，出具审查不通过意见书，并复函告知建设单位。建设单位应于10个工作日内按照合规性审查意见修改完善并反馈自然资源主管部门，建设单位逾期未报送方案或未按照要求将方案修改到位，作退件处理。**

**（二）专家评审会审查：涉及专家评审会审查的，经自然资源主管部门审查通过后，由自然资源主管部门在5个工作日内组织专家评审会进行审查，并出具专家会审查意见。审查未通过的，建设单位应于专家评审会后15个工作日内根据会议意见将设计方案修改完善并反馈自然资源主管部门，由自然资源主管部门重新组织专家评审会审查；审查意见为专家复核后通过的，建设单位应于专家评审会后10个工作日内根据会议意见将设计方案修改完善并经专家复核通过后反馈自然资源主管部门。逾期未报送设计方案或未按照要求将设计方案修改到位，作退件处理。**

**（三）拉规委会审议：涉及拉规委会审议的，经自然资源主管部门和专家评审会审查通过后，按照《拉萨市国土空间规划委员会议事规则》相关规定提交拉规委会审议，审查未通过的，建设单位应于拉规委会后15个工作日内根据会议意见将设计方案修改完善并重新提交拉规委会审议。逾期未报送设计方案或未按照要求将设计方案修改到位，作退件处理。**

****第十二条** 建设工程设计方案按照第十一条规定通过专家评审会审查和拉规委会议审议的，建设单位须提供建设工程总平面图至自然资源主管部门进行终审，完成终审后，自然资源部门需在总平图上盖章确认，并出具《工程建设项目设计方案审查意见书》。**

****第十三条** 自然资源主管部门不具备建设工程设计方案合规性审查技术条件的，可委托具有相应资质的第三方开展合规性审查工作，并应对合规性审查工作经费予以保障。**

****第十四条** 设计单位应严格按照法律法规、规划条件和相关规划等要求，并参照市自然资源局提供的设计方案模板编制建设工程设计方案，设计图纸深度须满足住建部《建筑工程设计文件编制深度的规定》（2016年）的要求，同时满足以下要求：**

**（一）设计方案中用地性质、用地面积、建筑规模、建筑高度、建筑密度、容积率、绿地率、建筑退让、停车位（包括非机动车位）等经济技术指标须符合规划条件要求；**

**（二）建筑高度以室外地坪至女儿墙顶部高度为准（与建筑主体高度分别标注）、保温层计入建筑面积不计入容积率；**

**（三）建筑外立面风貌需满足《拉萨建筑风貌导则》和其他有关规定；**

**（四）设计方案需结合周边实际进行合理设计，方案中应有完整的日照影响分析报告或日照分析专篇，且须满足国家和地方日照标准的有关规定；**

**（五）房地产开发项目须配建养老服务设施、体育健身设施、物业管理用房等公共服务设施，并符合以下规定：①根据标准配建，如不配建幼儿园应取得教育部门书面意见。幼儿园设置（标明班数（小班、中班或大班）、每班人数，采光应满足冬至日有效日照时间9点—15点不低于3小时的要求，其他应符合幼儿园设计规范要求）。②养老服务设施（人均不低于0.1平方米，符合养老设施设计规范要求，可实行医养结合，老年人居住建筑日照标准不应低于冬至日日照时数2小时）。③体育健身设施（室内人均建筑面积不低于0.1平方米或室外人均用地不低于0.3平方米，室外场地考虑幼儿、老人健身采光要求，可结合绿地设置，绿地应满足：在标准的建筑日照阴影线范围之外的绿地面积不应少于1/3，其中应设置老年人、儿童活动场地）。④物业管理用房应在总平面图中标注，并在经济技术指标中明确面积（《拉萨市物业管理条例》规定：建筑面积不低于《建设工程规划许可证》载明的房屋总建筑面积的3‰，并不得少于100平方米，其中业主委员会议事活动用房建筑面积不少于20平方米；具备水、电、气等基本使用功能;位于地面以上部分不低于50%）。⑤其他配套设施：垃圾分类设施（每栋楼下配建垃圾分类设施、小区配建封闭式垃圾集中收集站点）、公共厕所、电动车充电桩等，满足相关规定、规范要求。**

****第十五条** 分期建设的建设项目，建设单位须按照整体地块编制项目设计方案，提出建设项目的分期建设计划（暂不实施地块需做概念性设计，比如建筑规模、建筑高度、布局、交通组织方式等）。**

****第十六条** 自然资源主管部门开展建设工程设计方案合规性审查主要审查以下内容（详见《工程建设项目设计方案审查意见书》模板）：**

**（一）基本信息：建设单位基本信息、设计单位资质、项目基本信息以及用地权属资料；**

**（二）经济指标：建设项目用地性质、建筑高度、建筑规模、容积率、绿地率、建筑退距、建筑间距、机动车出入口、停车位等经济技术指标以及幼儿园、物业管理用房、养老服务设施、体育设施等配套设施；**

**（三）建筑外立面风貌、外立面材质、第五立面等内容是否符合规划设计条件、相关规范、标准要求。建筑形象是否满足城市设计及相关规定要求，功能与形象是否协调统一。**

**（四）制图：设计文本和电子版图纸规范性和一致性。**

****第十七条** 自然资源主管部门负责组织专家评审会，并结合项目实际从专家库中选取规划、结构、建筑（古建筑）、市政、园林景观等专业3名或5名专家作为专家组成员，同时根据项目实际邀请属地政府、住建、城管、交通、文物、宗教等相关部门参与联合审查。**

****第十八条** 专家组主要对建筑风格、建筑组合、材料及色彩使用、建筑功能与风貌统一性等建筑风貌方面以及竖向设计、交通组织、景观布局、建筑布局、建筑功能等方面是否符合相关标准规范进行审查。**

****第十九条** 自然资源主管部门应结合专家组意见建议形成最终统一的评审会意见，并由专家组成员签字确认。专家组提出的意见建议，不应作为设计方案是否通过审查的决定性意见，意见建议符合建设项目设计方案阶段应当达到的设计深度和有关要求的，应予以采纳；意见建议与自然资源部门进行方案审查目的无关或主观意见明显的，可不予采纳。**

**评审会意见遵循以下原则：设计方案符合国土空间规划、规划设计条件、设计方案审查要点、风貌管控等要求，专家意见建议主要为优化完善的，应原则通过；设计方案基本符合国土空间规划、规划设计条件、设计方案审查要点以及风貌管控等要求，专家意见建议主要为建筑布局、建筑规模、建筑风貌、场地绿化道路等内容的局部调整的，可专家复核后通过；设计方案存在不符合国土空间规划、规划设计条件、设计方案审查要点以及风貌管控等要求或突破安全底线红线，专家意见建议对建筑布局、建筑规模、建筑风貌、场地绿化道路等内容存在较大改动的，应不予通过。**

****第二十条** 在核发建设工程规划许可证前应依法对审查通过的建设工程设计方案进行批前公示。建设单位须在项目所在地醒目位置进行设计方案公示，公示时间不少于7日。公示内容包括经审定的建设工程设计方案总平图等相关图文资料。**

****第二十一条** 批前公示期满后，自然资源主管部门应整理、研究和处理公示期间收到的意见，并做好利害关系人意见的处理。自然资源主管部门可以结合公示意见，提出方案修改意见，建设单位应根据修改意见优化方案后，按规定重新报审方案。**

1. 建设工程规划许可管理

****第二十二条** 建设工程设计方案经审查通过并按规定完成批前公示后，建设单位应向自然资源主管部门申请办理建设工程规划许可证。申请办理建设工程规划许可证的，按照以下流程：**

**（一）申请：建设单位或个人向拉萨市三级政务大厅自然资源部门窗口提交办理建设工程规划许可证相关资料；**

**（二）转件：窗口在1个工作日内将报件转至自然资源主管部门办理；**

**（三）审查：自然资源主管部门在1个工作日内对报件材料进行审查；**

**（四）办理：对报件资料齐全的，自然资源主管部门在1个工作日内向建设单位核发建设工程规划许可证；对报件资料不齐全的，自然资源主管部门在1个工作日内向建设单位复函一次性告知所缺资料。建设单位需在3个工作日内补齐所缺资料，逾期未提供的，作退件处理。符合容缺承诺要求的，按照容缺承诺方式办理。**

****第二十三条** 申请办理建设工程规划许可证应当提交以下资料：**

**（一）建设工程规划许可证申请表和建设单位书面申请（红头文件）；**

**（二）申请单位委托代理人委托书原件；**

**（三）工程建设项目设计方案审查意见书（含附件：通过审查工程总平图7份）。**

****第二十四条** 自然资源主管部门应对经依法核发的建设工程规划许可证及其附件附图通过政府网站进行批后公告。批后公告应在作出行政许可决定之日起7个工作日内完成，直至建设工程竣工规划验收为止。建设单位还应在施工现场醒目位置设置公示牌，内容应包括建设工程规划许可证及审定的建设工程设计方案总平图、效果图等。**

第四章 设计方案批后调整和建设工程规划许可变更

****第二十五条** 经法定程序审定的设计方案，不得随意调整；确有调整需要的，须在不影响国家利益和公众合法权益的前提下，在法规政策允许范围内，并具备以下客观条件之一：**

**（一）国家、自治区、市有关规划建设标准、规范及政策等发生变化的；**

**（二）规划条件已按规定程序变更的；**

**（三）因重大区域格局、功能风貌发生变化，建设单位适应变化对原方案进行调整的；**

**（四）为促进片区风格风貌协调、提高公共服务设施水平、增加公共空间等，运用先进设计理念对原设计方案进行提升的；**

**（五）为促进城市发展，改善住宅建筑项目品质、完善公共建筑服务功能、提高产业项目生产效率对原设计方案进行优化的；**

**（六）因城市公共建设需要，或响应市场需求变化对原设计方案进行调整的；**

**（七）因前期设计出现明显错误的，变更后不影响其他权利关系人的；**

**（八）建设单位进行局部设计合理优化，对整体项目无明显影响的；**

**（九）其他不可抗因素影响建设项目实施的。**

****第二十六条** 申请设计方案批后调整或建设工程规划许可证变更，建设单位或个人应向自然资源主管部门提出书面申请，并说明变更或调整原因及内容，自然资源主管部门依申请办理。**

****第二十七条** 属于设计方案批后调整的，按照以下情形审查办理：**

1. **重大调整。申请调整内容为建筑总体布局、整体形态风貌等重大调整以及涉及建设规模发生变化的，建设单位征求调整内容涉及的相关权益单位意见后，自然资源主管部门按照项目原方案审查流程办理，并重新核发建设工程规划许可证，原证收回作废。**

**（二）一般调整。申请调整内容为层高、地块机动车出入口、地下室机动车出入口等一般调整且不涉及建设规模变更的，建设单位征求调整内容涉及的相关权益单位意见后，自然资源主管部门可结合实际情况按简易程序办理，对调整内容进行审查后予以变更图纸，原图纸收回作废。**

**（三）勘误纠错。申请调整内容为对方案中存在的笔误、缺失遗漏、图文不一致或表述歧义等勘误纠错的，经自然资源主管部门核定后，予以变更图纸，原图纸收回作废。**

**（四）豁免调整。在施工图设计阶段，因技术需要，增设或调整不计建筑面积的风井、雨篷、烟道，在不影响建筑主要风貌、主要色彩、主要材质等整体立面效果、不涉及改变功能的前提下建筑门窗移位、增减等不涉及规划管理的内容，无需申请调整设计方案，以住建部门审查通过的施工图，办理竣工规划条件核实。**

****第二十八条** 申请变更内容仅为建设单位名称、建设项目名称、建设位置等不涉及附图、附件内容修改的，经审查符合规定的，按建设单位申请予以办理。**

****第二十九条** 涉及设计方案批后调整或建设工程规划许可证变更的，应当予以公示，征求利害关系人的意见，公示时间应当不少于7个工作日。对有重大分歧的，原审批部门应当采取论证会、听证会等方式，听取利害关系人的意见。**

1. 批后管理

****第三十条** 建设单位应当在取得建设工程规划许可证之日起一年内，向住房和城乡建设主管部门申请办理建筑施工许可证并开工建设。确需延迟开工日期的，应当在期满前二十日内申请延期，经批准可以延续一次，期限不得超过六个月。逾期未申请延期或申请延期未批准的，建设工程规划许可证自行失效。**

****第三十一条** 临时建设工程规划许可证的有效期不超过两年，期满需要延续的，应当在期满前二十日内提出申请，经批准延续不得超过一年。**

****第三十二条** 项目开工建设前，建设单位或个人应委托具有相应测绘资质的单位进行放线，并向自然资源主管部门申请进行验线。未经自然资源主管部门验线，不得动工建设。**

****第三十三条** 经验线后动工建设的，自然资源主管部门应依据核发的建设工程规划许可证及其附件附图对该项目实施批后监管，确保建设工程严格按照审批要求进行建设。对监管过程中发现的未按批准建设情况，应依法查处。**

**批后监管工作中可实施承诺制，建设单位承诺严格按照规划审批进行建设的，可减少对在建工程的实地现场监管频次，但在规划条件核实中发现违法行为的，顶格、加重处理。**

****第三十四条** 建设项目达到竣工条件的，建设单位或个人应当在竣工后六个月内，向自然资源主管部门申请规划条件核实。**

****第三十五条** 本规定自印发之日起施行。**