

附 件

规划许可审查要点指南（试行）

（征求意见稿）

2024 年 3 月

前 言

为履行自然资源主管部门统一行使所有国土空间用途管制和生态保护修复、建立国土空间规划体系并监督实施等职责，纵深推进“多规合一”“一张蓝图干到底”，进一步健全建设项目规划许可制度建设，统筹落实严守安全底线、优化营商环境、促进高质量发展要求，明确规划许可工作中的审查重点，促进规划许可管理服务标准化、规范化、便利化，提高规划许可审批效能，组织编制本指南。

指南对用地预审与选址意见书、出具规划条件、建设用地规划许可、临时建设用地规划许可、建设工程设计方案审查、建设工程规划许可、临时建设工程规划许可、乡村建设规划许可、规划核实（含土地核验）等事项的审查要点、许可文件内容等进行统一规范，供各地自然资源主管部门使用。

指南基于现行法律法规和政策文件制定，实施过程中遇有法律法规和政策文件变化，应依照最新有效的法律法规和政策文件执行。本指南将随政策环境变化和工作需求进行修订完善。请各单位结合工作实践，及时总结反馈，提出意见建议。使用过程中，遇有重要情况和问题及时反馈自然资源部国土空间用途管制司。

目 录

1 总则.....	4
1.1 适用范围.....	4
1.2 法律法规和主要政策依据.....	4
1.3 名词解释.....	5
1.4 审查原则.....	8
2 建设项目用地预审与选址意见书.....	11
2.1 适用范围.....	12
2.2 基本要点.....	12
2.3 其他要点.....	15
2.4 刚性、弹性管控.....	15
2.5 文证样式及内容.....	17
3 出具规划条件.....	19
3.1 适用范围.....	19
3.2 出具要求.....	19
3.3 文证样式及内容.....	23
4 建设用地规划许可.....	24
4.1 适用范围.....	24
4.2 基本要点.....	24
4.3 文证样式及内容.....	25
5 临时建设用地规划许可.....	26
5.1 适用范围.....	26
5.2 基本要点.....	26

5.3 文证样式及内容.....	27
6 建设工程设计方案审查.....	27
6.1 适用范围.....	27
6.2 一般房屋建筑工程审查要点.....	28
6.3 市政交通建筑工程审查要点.....	31
6.4 线性市政基础设施工程审查要点.....	33
6.5 线性交通基础设施工程审查要点.....	36
6.6 设计文件要求.....	38
6.7 告知内容.....	38
6.8 文证样式及内容.....	39
6.9 公开公示.....	40
7 建设工程规划许可.....	40
7.1 适用范围.....	40
7.2 基本要点.....	40
7.3 其他要点.....	41
7.4 设计文件要求.....	41
7.5 其他告知内容.....	41
7.6 文证样式及内容.....	41
7.7 公开公示.....	45
8 乡村建设规划许可.....	46
8.1 适用范围.....	46
8.2 审查要点.....	46
8.3 设计文件要求.....	47

8.4 其他告知内容.....	47
8.5 文证样式及内容.....	47
9 临时建设工程规划许可.....	51
9.1 适用范围.....	51
9.2 基本要点.....	52
9.3 设计文件要求.....	53
9.4 文证样式及内容.....	53
10 规划核实（含土地核验）.....	53
10.1 适用范围.....	53
10.2 基本要点.....	53
10.3 文证样式及内容.....	55
11 附则.....	55
11.1 规划许可的延续.....	55
11.2 规划许可的变更.....	56
11.3 规划许可决定的公开.....	56

1 总则

1.1 适用范围

本指南供各地自然资源主管部门（包括经依法依规批准的受权受托办理部门，以下统称自然资源主管部门）开展各类建设项目相关的用地预审与选址意见书、出具规划条件、建设用地规划许可、临时建设用地规划许可、建设工程设计方案审查、建设工程规划许可、临时建设工程规划许可、乡村建设规划许可、规划核实（含土地核验）等规划许可及相关规划管理工作使用。

1.2 法律法规和主要政策依据

（1）《行政许可法》

（2）《土地管理法》

（3）《城乡规划法》

（4）《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）

（5）《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一”“多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）

（6）《自然资源部关于深化规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资发〔2023〕69号）

（7）《自然资源部关于加强和规范规划实施监督管理工作的通知》（自然资发〔2023〕237号）

(8) 自然资源部主管的行政许可事项实施规范

1.3 名词解释

规划许可是指自然资源主管部门根据建设单位的申请，依照法律法规、国土空间规划等，审查并通过颁发规划许可的形式，准予其行使土地使用权、进行建设活动的行政行为。

1.3.1 建设项目用地预审与选址意见书

自然资源主管部门在建设项目审批、核准、备案阶段，依照相关规定对建设项目涉及的土地利用事项；以及对依法以划拨方式提供国有土地使用权的建设项目，依照国土空间规划和用途管制管控规则进行审查、许可的事项，包括对土地利用以及建设工程设计方案的控制和引导要求。

依照规定无需用地预审的建设项目，从简直接办理。

1.3.2 出具规划条件

自然资源主管部门依据详细规划、所在地规划管理技术要求等规定，对建设项目的土地利用以及建设工程设计方案提出控制、引导等要求的事项，一般包括用地性质、开发强度、空间布局等方面的要求。

1.3.3 建设用地规划许可

自然资源主管部门依法依规对使用国有土地建设项目的用地进行规划审查、许可的事项。

1.3.4 临时建设用地规划许可

自然资源主管部门依法依规对因工程施工、应急抢险、

抗震救灾、地质勘察、文物考古等活动需要，临时使用土地进行规划审查、许可的事项。

1.3.5 建设工程设计方案审查

自然资源主管部门依据法律法规、详细规划、建设项目用地预审与选址意见书、规划条件等，对建设工程设计方案进行审查、出具审查意见的事项。

建设单位、设计单位等相关单位申报提供的建设工程设计文件（包括图纸、设计说明等）应当达到方案设计文件深度。建设工程勘察、设计单位必须依法进行建设工程勘察、设计，严格执行工程建设强制性标准，对建设工程勘察、设计的质量负责。

能源、水利、交通、采矿和军事设施等用地基本位于城镇开发边界之外的建设项目依照现行规定，由相关行业主管部门审查批准初步设计文件，依照地方性法规、国家行业主管部门规定等要求办理后续相关规划许可手续。

对于建筑单体数量较少、周边空间相邻关系较为简单的建设项目，鼓励将建设工程设计方案审查与建设工程规划许可合并办理，具体细则由各地制定并对社会公布。

1.3.6 建设工程规划许可

自然资源主管部门依法依规对拟建建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程进行规划审查、许可的事项。

1.3.7 乡村建设规划许可

自然资源主管部门依法依规对乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设以及农村村民住宅建设活动进行规划审查、许可的事项。包括由省、自治区、直辖市人民政府依法确定的乡、镇人民政府对使用原有宅基地进行村民住宅建设进行规划审查、许可的事项。

1.3.8 临时建设工程规划许可

自然资源主管部门依法依规对因工程施工、应急抢险、抗震救灾、地质勘察、文物考古等活动需要，建设临时建筑物、构筑物、道路和其他必要配套工程进行规划审查、许可的事项。

鼓励将临时建设工程规划许可和临时用地审批、临时建设工程规划许可合并办理，具体细则由地方制定并对社会公布。

1.3.9 规划核实（含土地核验）

自然资源主管部门依法依规对建设项目土地利用是否符合土地出让合同或国有建设用地划拨决定书等土地供应文件约定、建设工程是否符合规划条件和建设工程规划许可内容等进行核实、验收的事项。

1.3.10 审查要点

根据法律法规以及相关规范性文件、国土空间规划（详细规划）、所在地规划技术管理规定等要求，在规划许可审查工作中需要进行审查审核的事项、内容。分为基本要点、

其他要点。

1.3.11 基本要点、其他要点

基本要点是指所有建设项目开展规划许可必须审查,和建设项目涉及有关法律法规规定的情形、必须依法依规对相关内容进行审查的要点。

其他要点是指在基本要点之外,各地根据上位规划要求、地方长期管理实践、精细化管理需要和建设项目实际进行审查的要点。

1.3.12 刚性管控与弹性管控

刚性管控是指根据法律法规以及规范性文件要求,对影响整体发展布局、社会公共利益的主要要素,在规划许可审查中必须予以坚持,在后续审批阶段不得擅自改变的管控内容。

弹性管控是指为了实现相关规划指标的管控意图,在一定条件下,在后续审批阶段可以进行弹性调整的管控内容。具体细则由地方制定并对社会公布。

1.4 审查原则

1.4.1 严守安全底线

坚持依法行政,严格遵守相关法律法规及规范性文件要求;坚持底线思维,落实公共安全、工程安全、耕地及永久基本农田保护、生态保护红线、文化遗产保护、污染防治等管控要求;严守廉政安全底线,强化公开公示,依法规范审

查审批运行机制，自觉接受各方监督，促进干部队伍健康可持续发展；坚持严格执法，在办理规划许可过程中发现相关用地或建设存在未依法取得相关规划许可手续进行开工建设的、相关单位未依法落实工程建设强制性标准的，应依法处置到位后再办理相关规划许可手续。

1.4.2 压实各方职责

各级自然资源主管部门应严守规划许可的管理内容及自身职责边界，严格依据法律法规和国土空间规划的要求对申请材料进行审查。其他行政主管部门依照法律法规和同级政府相关规定参与审查工作。建设项目的建设单位、设计单位应严格遵照法律法规和国家及地方相关技术标准及规范进行设计，承担相应的法律责任。

各类工程建设设计标准与规范不作为自然资源主管部门开展规划许可审查工作的直接依据。在审查工作中发现建设单位、设计单位等相关单位存在违反相关技术标准及规范进行规划、设计或其他相关工作的，督促其及时改正；情节严重的，依照相关规定移交相关部门处理。

1.4.3 坚持高效便民

建设单位申请办理规划许可相关事项，应依照相关规定提交完备齐全、符合法定形式的各类申请材料。落实优化营商环境要求，简化不必要审查程序及申请材料，涉及政府部门相关证照、审批文件等，原则应通过部门之间共享方式进

行调阅，不得再要求建设单位提供；列入国家或省市相关电子证照互通共享清单的证照、批文，不得让建设单位重复提供。

深入推进“多规合一”，加大精简合并工作力度、持续优化审批流程，不断压缩审查时限、提升审查工作效能。依托数字化技术和信息化审批系统，积极推进“不见面审批”“线上审批”，提高办事便捷度。

按照国家相关工作部署，积极推行由市县 governments 统一组织对地震安全性评价、地质灾害危险性评估、环境影响评价、节能评价、文物影响评估、交通影响评价等事项实行区域评估，成果共享，单个建设项目无需再开展相关评估工作。

各级自然资源主管部门应依托国土空间规划“一张图”实施监督信息系统和相关信息平台，会同相关部门在建设项目前期策划谋划阶段，通过专项规划、重大项目校核衔接等方式，以建设项目选址落地为重点，深入推动“多规合一”业务协同，统筹解决或减少国土空间矛盾，为提升规划许可审查效能创造更有利的条件。

办理规划许可过程中，自然资源主管部门依法需要征求相关部门意见的，由自然资源主管部门会同相关部门明确相关工作衔接规则，并对社会公布。

1.4.4 因地制宜细化实施

本指南明确了各类规划许可审查工作的原则性、底线性

要求，各地在严格遵循国土空间规划法律法规、地方性法规，在各项工作衔接到位、全流程监管贯通、对实施中的问题有规范渠道及时研究解决的前提下，可结合本地区实践做法，制定实施细则，推行更加高效的审查模式及管理方式，进一步细化项目分类，采取差别化、精准化管理方式，细化明确相关规划许可及审批事项的办理方式、程序，调整完善基本要点、其他要点及刚性、弹性管控内容等工作内容，并报上级自然资源主管部门备案。

1.4.5 积极推进数字赋能

开展规划许可应严格遵守《国土空间用途管制数据规范》等要求，依照规定及时将各类规划许可审批数据向全国用途管制监管系统汇聚，并对相关内容的准确性、真实性、合法性负责，相关执行情况纳入年度“双随机一公开”考核范围。按照国家数字政务建设要求，积极推进开展规划许可审批工作的电子签章应用，相关许可结果由相关建设单位线上下载。

创造条件持续推进建设项目设计文件（包括图纸、数字模型等）的无纸化、电子化申报，积极推动大数据、人工智能等应用，探索依托指标质检、图形检测、AI智能审查等信息化手段提高审查管理效率，创造条件重点提升建设项目设计品质。

2 建设项目用地预审与选址意见书

2.1 适用范围

建设项目批准、核准前或者备案阶段，由自然资源主管部门对建设项目用地事项进行审查，提出建设项目用地预审意见。

按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当申请核发选址意见书。

建设项目需要申请核发选址意见书的，应当合并办理建设项目用地预审与选址意见书。符合有关规定的建设项目，无需办理用地预审、或者重新用地预审。

2.2 基本要点

2.2.1 建设项目基本情况

(1) 项目主要功能和用途。

(2) 项目建设依据是否充分，用地是否符合国家产业政策、供地政策（国家限制产业目录、禁止产业目录、划拨用地目录、支持产业目录等）、符合土地管理法律法规规定的条件。

(3) 项目位置、现状地类、面积等与数据库比对是否一致（如不涉及，则无需进行）。

2.2.2 符合国土空间规划、用途管制规则情况

(1) 【用地情况】项目选址（选线）位置、用地范围（边界）是否符合国土空间规划（详细规划），或国土空间

规划管控规则。

a. 不符合规划的，应符合规划允许修改情形。

b. 涉及生态保护红线确实难以避让的，应符合相关法律、法规，重点审查是否属于对生态功能不造成破坏的有限人为活动，或属于允许有限人为活动之外的国家重大项目范围。

c. 涉及占用永久基本农田的，重点审查是否符合允许占用的情形及避让的可行性；占用永久基本农田、占用其他耕地规模较大或符合现行政策的其他等情况，是否按规定组织踏勘论证。

d. 涉及占用自然保护区确实难以避让的，应符合相关法律、法规规定，重点审查是否取得林草主管部门（含履行林草管理职责的部门）出具的同意意见。

（2）【污染治理】建设项目用地是否存在土壤污染，是否开展污染调查，相关治理和修复措施是否到位。未依法治理到位的，不得核发建设项目用地与选址意见书。

（3）【规划设计要求】建设项目的范围、建设用地面积、规划用地性质、建筑使用性质、容积率或地上建筑面积、建筑控制高度、绿地率、公共服务配套设施设置、机动车停车和非机动车（包括电动自行车）配建指标、结建人防工程、用地交通出入口、建筑退让是否符合国土空间规划（详细规划）、国家和地方技术规定等要求；或者是否符合用地使用标准等有关要求。

(4) 【空间相邻关系】项目选址(选线)周边(或沿线)是否涉及历史文化名城(名镇、名村)、不可移动文物、名木古树、风景名胜区、重要水源保护地、铁路防护、机场净空、微波通道、军事设施、涉密场所(设施)、气象探测环境保护、跨越河道航道、行洪防洪、地震监测设施保护、地质灾害、压覆重要矿产资源、化工园区(危险化学品生产储存场所等)等限定条件;涉及的,相应保护(防护)距离和穿跨越要求等是否符合国土空间规划(详细规划)和相关法律、法规、规范(由相关建设单位、设计单位等组织论证)等要求,具体可在相关部门明确意见后,汇总纳入规划要求。

(5) 【违法情况】是否涉及违法用地、违法建设;涉及的,应依法查处到位。

2.2.3 初审情况及承诺事项

(1) 【初审情况】涉及下级自然资源主管部门初审的,其初审意见是否符合相关要求。

(2) 【承诺事项】建设单位是否依照相关规定做出相关承诺。

a. 是否承诺按规定将补充耕地、征地补偿等相关费用足额纳入项目工程费用。

b. 占用永久基本农田的缴费标准按照当地耕地开垦费最高标准的两倍执行。

c. 涉及土地复垦的,是否承诺按规定将土地复垦相关费

用足额纳入项目工程概算。

2.3 其他要点

2.3.1 详细规划等其他设计要求

包括但不限于：各类性质建筑规模、地下空间开发强度；建筑密度；交通组织；基地竖向设计要求；风貌保护、建筑形式、建筑立面等建筑控制要求。

2.3.2 相关部门管理要求

包括但不限于：人防、文物、交通、绿化、市政、抗震、国家安全、卫生、水务、建设等部门的管理意见，明确相关部门对项目的管理要求，可以统一纳入，一并提供给建设单位。

2.3.3 附属设施要求

包括但不限于：随同项目建设需同步配套的配电室、泵站、管理用房、阀室、风亭、小间、闸坝等相关附属设施。

2.4 刚性、弹性管控

2.4.1 刚性管控

建设项目的用地范围、建设用地面积、规划用地性质、容积率或地上建筑面积、建筑设计用途及可兼容范围、建筑控制高度、建筑退让、绿地率、公共服务配套设施设置、机动车停车和非机动车（包括电动自行车）配建指标、结建人防工程要求、用地交通出入口等属于刚性管控内容。

依照相关法律法规需要妥善处理好与相关用地、设施空

间相邻关系的，对应的相关特定要求属于刚性管控内容。

对于重点地区、重要节点的重要建筑项目，建筑形式、建筑立面、空间组织等建筑控制要求可根据工作需求，作为刚性管控内容管理。

2.4.2 弹性管控

刚性管控内容之外其他规划设计要求为弹性管控内容。涉及对前述刚性管控内容进行弹性管控的，应报上级自然资源主管部门备案。

各地可根据地方气候特点、居住生活习惯、建设项目性质和建设工程设计方案实际，为实现相关规划指标的管控意图，提升建设项目设计水平和综合效益，进一步细化各地的规划管控刚性和弹性指标，具体实施细则由相关自然资源主管部门依规制定并对社会公布。包括但不限于以下情况：

（1）在建筑高度敏感区域（如机场净空管制区、文物保护相关区域等）之外的区域，各地可结合城市设计、建筑风貌等要求对建筑高度进行适当弹性管控。

（2）对于非居住类建设项目，为了塑造更多高品质公共空间，各地可根据项目性质和建设工程设计方案等实际情况，结合项目绿化实际覆盖情况，对绿地率进行弹性管控。

（3）政府投资及所有公共服务设施类项目建筑控制规模为刚性要求，普通社会投资类项目建筑规模上限为刚性要求，下限为弹性要求。

(4) 建设项目位处各级文物保护单位保护区及周边建设控制地带内的，建筑立面、建筑风格、色彩等要素为刚性管控内容，位处其他一般地区的建设项目为弹性管控内容。

2.5 文证样式及内容

建设项目用地预审与选址意见书文证应按照自然资源部统一模板实施，包括正本、附件和附图三部分。

2.5.1 正本



中华人民共和国

**建设项目
用地预审与选址意见书**

用字第_____号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设项目符合国土空间用途管制要求，核发此书。

核发机关
日期

项 目 基 本 信 息	项目名称		
	项目代码		
	建设单位名称		
	项目建设性质		
	项目拟选位置		
	拟选地块面积 (含各地类图斑)		
建设规模			
附图及附件名称			

遵守事项

一、本书是自然资源主管部门依法审核建设项目用地预审和规划选址的法定凭据。

二、未经依法审核同意，本书的各项内容不得随意变更。

三、本书所附附图及附件由审核机关依法确定，与本书具有同等法律效力。附图幅带应规划选址范围图，附件指建设用地需求。

四、本书自核发之日起有效期三年，超过土地用途、建设项目建设用途发生重大调整的，应当重新办理本书。

《建设项目用地预审与选址意见书》样例

主要内容应包括：许可事项名称、许可监制部门、批准文号、核发机关（及印章）、核发日期、项目名称、项目代码、建设单位名称、项目建设依据、建设拟选位置、拟用地面积（含各地类明细）、拟建设规模、附图及附件名称。

2.5.2 附件

主要内容应包括：

（1）基本情况：许可事项名称、批准文号、批准机关（及签章）、批准日期、项目名称、项目代码、建设单位名称、项目建设依据等。

（2）用地情况：建设位置、拟用地面积、土地规划用途（各地类明细）、初步供地方式、其他需按要求（或承诺）落实的事项等。对于仅办选址意见书（即无需办理用地预审）的，还应说明无需办理用地预审的依据。

（3）规划指标：土地用途、容积率或地上建筑面积、建筑控制高度、绿地率等各类刚性管控要素和其他弹性管控要素。

2.5.3 附图

主要内容应包括：许可事项名称、批准文号、批准机关（及签章）、批准日期、项目名称、建设单位名称；批准用地范围、主要控制点坐标、用地性质、参照物（道路红线、河湖蓝线）以及参照物名称、现状地形图、指北针和图例等制图要素，并盖有核发机关印章。

3 出具规划条件

各地可统筹考虑基本建设程序、优化营商环境、工程建设审批制度改革等实际情况，研究确定出具规划条件的环节（阶段）、办理条件、申请材料、出具规划条件的文证样式，并对社会公布。

3.1 适用范围

除依法需要办理用地预审与选址意见书的建设项目外的其他建设项目。

以出让方式提供国有土地使用权的，在国有土地使用权出让前，自然资源主管部门应当依据详细规划等，提出出让地块的位置、使用性质、开发强度等规划条件，作为国有土地使用权出让合同的组成部分。未确定规划条件的地块，不得出让国有土地使用权。

以划拨方式提供国有土地使用权的，规划条件的相关内容应纳入用地预审与选址意见书；取得国有建设用地划拨决定书后再次进行改建、扩建、新建的，可依照改建、扩建、新建需要申请办理规划条件。

3.2 出具要求

3.2.1 一般房屋建筑工程

3.2.1.1 基本要点

（1）出具建设用地位置及范围、建设用地面积、规划用地性质、建筑设计用途、容积率或地上建筑控制规模、建

筑控制高度、建筑退让、绿地率、公共服务配套设施设置要求、机动车停车和非机动车（包括电动自行车）配建指标、结建人防工程要求、用地交通出入口等限定条件；依照地方相关实施细则，根据类型项目、区位等情况，出具其他刚性管控内容。

（2）使用工业用地的建设项目，其中行政办公及生活服务设施用地所占比重为刚性管控内容。

（3）是否涉及违法用地、违法建设；涉及的，应依法查处到位。

3.2.1.2 其他要点

（1）详细规划中的其他要求。包括但不限于：各类性质建筑规模、地下空间开发强度；建筑密度；交通组织；基地竖向设计要求；风貌保护、建筑形式、建筑立面等建筑管控要求。

（2）相关部门管理要求。可汇总人防、文物、交通、绿化、市政、抗震、国家安全、卫生、水务、建设等部门的管理意见，明确相关部门对项目的管理要求，统一纳入，一并提供给建设单位。

3.2.2 市政交通建筑工程

一般指在与城市道路、轨道交通线路配套的首末站、停靠站、地铁出入口、维修场站、车辆段等用地（一般为非线性形状）上，或与供水、排水、供暖、供电、燃气等市政设

施配套的场站源点用地上建设的建筑物、构筑物及配套附属设施等。

3.2.2.1 基本要点

(1) 建设用地位置及范围、建设用地面积、规划用地性质、容积率或地上建筑控制规模、建筑控制高度、绿地率、用地交通出入口。

(2) 建筑使用性质：根据详细规划提出建筑使用性质，根据相应市政专项规划提出市政基础设施主要设计参数（处理规模能力、压力负荷等级等）。

(3) 是否涉及违法用地、违法建设；涉及的，应依法查处到位。

(4) 依照地方相关实施细则，根据类型项目、区位等情况，提出其他刚性管控内容。

3.2.2.2 其他要点

(1) 详细规划中的其他要求。包括但不限于：建筑形式、建筑立面、重点视廊区第五立面等建筑控制要求；交通组织形式；主要设施设备与相邻地块的间距；配套进出线路敷设方式（架空、地埋）和路径等。

(2) 相关部门管理要求。可包括但不限于：适度考虑并满足行业主管部门关于监测检测、科研试验、指挥调度、宣传展示需求等。

3.2.3 线性市政基础设施工程

3.2.3.1 基本要点

(1) 工程建设内容和规模：依据国土空间规划、详细规划、相关市政专项规划和管线综合规划，提出工程建设范围（起止点、走向、保护范围、防护间距等）、拟建管线规模（管径、压力等级等）、敷设方式（架空、地埋）。

(2) 沿线重要穿跨越节点：提出管线沿线涉及的现状及规划河道、铁路、道路、轨道、高压线塔、长输管线等重要节点，提出穿跨越和避让形式要求。

(3) 满足相关法律法规和设计规范要求：提出管线与顺向管线平面位置、与交管线竖向间距、与临近建构筑物间距要求。

3.2.3.2 其他要点

各地可结合优化营商环境有关市政接入的要求以及城市管理实际，可提出各类管线统筹规划、统筹设计、统筹施工的具体要求。

3.2.4 线性交通基础设施工程

3.2.4.1 基本要点

(1) 项目用地范围及面积：根据项目建设依据（立项文件、纳入相关建设计划文件等），依据国土空间规划（详细规划），提出项目用地范围（起止点、走向、宽度等）、用地面积、规划用地性质。

(2) 沿线重要穿跨越节点：根据国土空间规划、详细

规划，提出沿线涉及的现状及规划河道、铁路、道路、轨道、高压线塔、长输管线等重要节点，提出穿跨越和避让形式等要求。

（3）其他附属设施：随同项目建设需同步配套的配电室、泵站、管理用房、阀室、风亭、小间、闸坝等相关附属设施。

（4）是否涉及违法用地、违法建设；涉及的，应依法查处到位。

3.2.4.2 其他要点

（1）详细规划中的其他要求。可包括但不限于：涉及城市风貌和景观的设计、附属设施和出入口等与周边地块衔接形式等。

（2）相关部门管理要求。包括但不限于：人防、文物、交通、绿化、市政、抗震、国家安全、卫生、水务、建设等部门的管理意见。

3.3 刚性、弹性管控

相关要求同用地预审与选址意见书。

3.4 文证样式及内容

规划条件文证一般应当包括文本和附图，具体样式由各地研究确定，主要内容可包括：

3.4.1 文本

（1）基本情况：事项名称、文号、出具机关（及签章）、

出具日期、项目名称、项目代码、建设单位名称等。

(2) 相关内容：建设用地位置及范围、用地面积、用地性质、建筑使用性质、设施功能（等级标准）、容积率或地上建筑面积、建筑控制高度、其他配套建设内容和相应要求等。

3.4.2 附图

事项名称、文号、出具机关（及签章）、出具日期、项目名称、项目代码、建设单位名称；用地范围、参照物（道路红线、河湖蓝线）以及参照物名称、现状地形图、指北针和图例等制图要素，并盖有出具机关印章。

4 建设用地规划许可

4.1 适用范围

使用国有土地的建设项目可申请办理建设用地规划许可。

按照各地地方性法规要求，可根据需要取消建设用地规划许可，或与国有土地出让合同、国有建设用地划拨决定书等一体办理核发。

4.2 基本要点

(1) 审查项目建设用地位置及范围、用地面积、土地用途是否与建设项目用地预审与选址意见书或规划条件一致，用地四至坐标是否与测量成果报告一致。

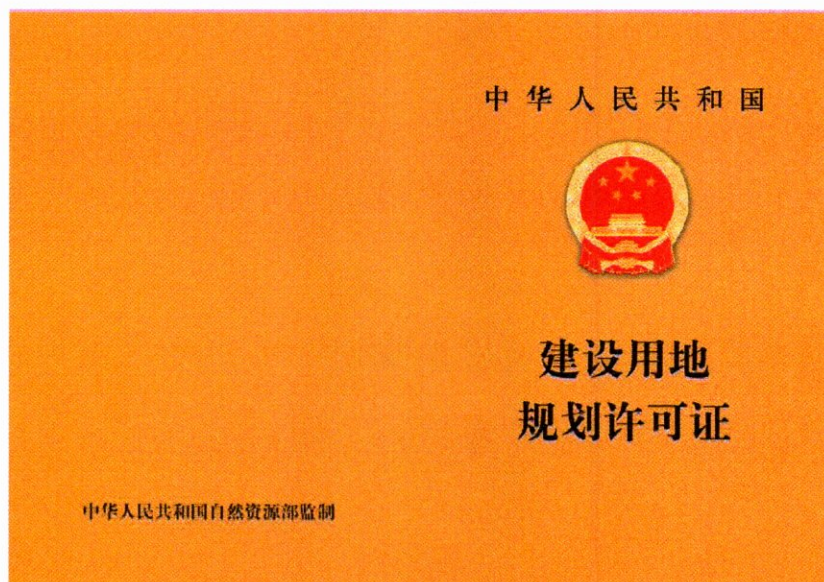
(2) 是否涉及违法用地、违法建设；涉及的，应依法

查处到位。

(3) 对于能源、水利、交通、采矿和军事设施等用地基本位于城镇开发边界之外的建设项目，由于依法批准初步设计变更等造成用地位置及范围、用地面积与用地预审与选址意见书不一致的，可依照变更后的情形办理建设用地规划许可。

4.3 文证样式及内容

建设用地规划许可文证应按照自然资源部统一模板实施，包括正本、附件和附图三部分。



《建设用地规划许可证》样例

4.3.1 正本

包括许可事项名称、地字第号、发证机关、发证日期、用地单位、项目名称、批准用地机关、批准用地文号、用地位置、用地面积、土地用途、土地取得方式、附图及附件名称，并盖有核发机关印章。

4.3.2 附件

主要包括许可事项名称、地字第号、核发机关、核发日期、项目名称、项目代码、用地单位、批准用地机关及批准文号、用地位置、土地用途、用地面积（含各地类明细）等，并盖有核发机关印章。

4.3.3 附图

主要包括用地界线范围、四至坐标等相关制图要素，并盖有核发机关印章。

5 临时建设用地规划许可

5.1 适用范围

建设单位因工程施工、应急抢险、抗震救灾、地质勘察、文物考古等工作需要，需要使用土地，包括进行必要的临时建设。

鼓励将临时临时建设用地规划许可与临时用地审批、临时建设工程规划许可合并办理，具体细则由地方制定并对社会公布。

5.2 基本要点

（1）相关部门批准项目施工、应急抢险、抗震救灾、地质勘察、文物考古等的相关文件或有关说明。

（2）与有关自然资源主管部门或者农村集体经济组织、村民委员会等相关土地权属方签订的同意临时使用土地合同，包括标注拟占用土地范围的地形图。

(3) 涉及占用耕地的，应编制复垦方案；涉及占用草地、林地、湿地的，应取得相关部门的批准。

(4) 影响交通、市容、安全的临时建设用地，不得批准。

(5) 是否涉及违法用地、违法建设；涉及的，应依法查处到位。

5.3 文证样式及内容

参照建设用地规划许可文证样式和内容设置，增加标注“临时”字样。

6 建设工程设计方案审查

各地可统筹考虑基本建设程序、优化营商环境、工程建设审批制度改革等实际情况，研究确定建设工程设计方案审查的环节（阶段）、办理条件、申请材料、出具审查意见的文证样式。

6.1 适用范围

适用于新建、改建和扩建建设项目核发建设工程规划许可、乡村建设规划许可或临时建设工程规划许可前，对建设工程设计方案是否符合相关法律法规、规范性文件、国土空间规划、建设项目用地预审与选址意见书、规划条件、建设用地规划许可证、临时建设用地规划许可证等进行的审查工作。经审定的建设工程设计方案可作为办理建设工程规划许可、乡村建设规划许可或临时建设工程规划许可的依据。

6.2 一般房屋建筑工程审查要点

6.2.1 基本要点

6.2.1.1 符合国家及地方设计规范、标准的情况（形式审查）

审查申请材料（设计图纸）是否说明设计符合现行有效的设计规范和标准的情况；审查申请材料（设计图纸）是否加盖了报审专用章、注册建筑师、注册结构师等从业资格章的情况。

探索开展注册城乡规划师在相关申报设计图纸上签章，重点对申报设计图纸是否符合所在地国土空间规划和相关管控要求负责。

6.2.1.2 符合相关规划情况

建设项目符合“详细规划、用地预审与选址意见书、规划条件、相关法律法规、规范性文件”（以下统称为“有关规划要求”）的情况，不包含国家及地方相关设计规范、标准中的要求。

（1）项目用地范围、用地面积：审核项目建设用地范围、用地面积是否符合有关规划要求。

（2）建筑使用功能：审核建筑使用功能是否符合有关规划要求或符合兼容性要求。

（3）容积率或建筑规模：审核容积率或地上、地下建筑规模是否符合有关规划要求或符合弹性管理要求。

(4) 建筑高度：审核建筑高度是否符合有关规划要求或符合弹性管理要求。有净空高度控制的项目（如飞机场、气象台、电台、其他无线电通讯设施周围、文物建控地带内项目），审核建筑物最高点高度是否符合有关规划要求。

(5) 总平面布局

a. 建筑布局：审核建筑四至位置、建筑外轮廓（地上、地下）是否符合有关规划要求。

b. 建筑间距：审核建筑与周边现状、规划建筑，轨道交通、高压线路等其他重大基础设施，危险品设施、保密单位等的间距是否符合有关规划要求。

c. 建筑退线：审核建筑后退各类控制线距离是否符合有关规划要求。

d. 绿地率：审核项目绿地率是否符合有关规划要求。

e. 停车位：审核机动车、非机动车停车位数量、设置位置等是否符合有关规划要求。

f. 出入口：审核项目用地或地下车库对城市道路出入口设置等是否符合有关规划要求。

g. 建筑室外地坪高度（或竖向设计）：审核室外地坪标高或竖向设计是否符合有关规划要求。

(6) 人防工程设置：是否符合有关规划要求。

(7) 围墙、大门等其他构筑物的设置：是否符合有关规划要求。

(8) 住宅项目：住宅户数、公共服务设施配置情况是否符合有关规划要求。

(9) 涉及历史风貌保护的项目：审核建设工程设计方案是否落实风貌保护要求。

(10) 使用工业用地的建设项目：其中行政办公及生活服务设施用地所占比重是否符合有关规定。

(11) 听取利害关系人意见的情况：当建设项目直接涉及申请人与他人之间重大利益关系时，自然资源主管部门在作出许可决定前，应当听取利害关系人的意见，必要时可采取召开座谈会、听证会等方式征询利害关系人意见。

(12) 对于用地预审与选址意见书、规划条件中确定的其他刚性管控内容进行审查。

(13) 是否涉及违法用地、违法建设；涉及的，应依法查处到位。

6.2.2 其他要点

(1) 相关部门意见：可在此阶段征询人防、文物、交通、绿化、市政、抗震、国家安全、卫生、水务、建设等部门意见。相关部门存在不同意见的，自然资源主管部门应进行综合研究后再纳入建筑工程设计方案。

(2) 其他要求：审核建设工程设计方案是否符合用地预审与选址意见书或规划条件中提出的有关建筑管控要求：如公共广场及通道设置、建筑布局、贴线率、沿街立面风格、

第五立面、建筑材质、色彩；特殊的建筑层数、层高要求。

（3）根据项目具体情况，对建设工程规划许可办理阶段是否可采用告知承诺制、是否可以豁免办理提出意见。

6.3 市政交通建筑工程审查要点

市政交通建筑工程专业性较强，涉及工艺流程、技术路线和其他专业要求较复杂，同时需要统筹考虑工程投资、行业主管部门、建设单位、运行单位、周边利益关系人等多种因素，为妥善处理可能产生的“邻避效应”及其他问题，在建设工程设计方案审查阶段，各地可结合当地实际，进一步明确细化审查要点，确定刚性、弹性管控内容，采用部门联审、专家论证、公众参与等多种形式，确保建设工程设计方案兼顾相关规定和各方诉求。

6.3.1 基本要点

6.3.1.1 符合国家及地方设计规范、标准的情况（形式审查）

审查申请材料（设计图纸）是否说明设计符合现行有效的设计规范和标准的情况；审查申请材料（设计图纸）是否加盖了报审专用章、注册建筑师、注册结构师等从业资格章的情况。

探索开展注册城乡规划师在相关申报设计图纸上签章，重点对申报设计图纸是否符合所在地国土空间规划和相关管控要求负责。

6.3.1.2 符合相关规划情况

(1) 符合国土空间规划情况：审核项目是否符合国土空间规划、所在区域详细规划和相关行业专项规划要求。

(2) 规划设计要求落实情况：审核项目建设用地范围、用地面积、主要技术经济指标（容积率、建筑高度等）是否与建设项目用地预审与选址意见书、规划条件一致。

(3) 审核建筑功能、使用性质、主要建设内容是否与相关规划、用地预审与选址意见书（或规划条件）一致。

(4) 听取利害关系人意见的情况：当建设项目直接涉及申请人与他人之间重大利益关系时，自然资源主管部门在作出许可决定前，应当听取利害关系人的意见，必要时可采取召开座谈会、听证会等方式征询利害关系人意见。

(5) 对于用地预审与选址意见书（或规划条件）中确定的其他刚性管控内容进行审查。

(6) 是否涉及违法用地、违法建设；涉及的，应依法查处到位。

6.3.1.3 符合相关部门要求情况

(1) 审核建设工程设计方案是否满足相关批准文件确定的主要建设内容。

(2) 审核建设工程设计方案是否符合行业主管部门关于项目工艺的相关要求。

(3) 审核建设工程设计方案是否符合生态环境部门环

评批准文件中关于空间有关要求。

(4) 审核人防、文物、交通、绿化、市政、抗震、国家安全、卫生、水务、建设等相关行业主管部门前期是否针对项目提出具体要求，建设工程设计方案是否落实并执行到位。

6.3.2 其他要点

(1) 审核建筑形式、立面设计等是否符合所在区域建筑风貌管控要求。

(2) 项目实施路径是否清晰、合理、可行，使用土地方式是否符合相关政策。

(3) 项目建设计划是否满足城市开发建设需求，是否符合所在区域建设要求。

(4) 项目配套工程，以及为项目建设提供支撑的供水、排水、供电、供气、供热等外部市政条件的建设主体和实施时序能否满足项目建设要求。

6.4 线性市政基础设施工程审查要点

线性市政基础设施工程专业性较强，工程沿线涉及到的要素条件较复杂，自然资源主管部门在建设工程设计方案审查阶段以统筹协调空间布局为主，注重相邻关系、满足功能要求、协同建设等要素，各地可结合实际情况，进一步细化明确审查要点，确定刚性、弹性管控内容要求，可采用部门联审、专家论证、公众参与等多种形式，确保建设工程设计

方案兼顾相关规定和各方诉求。

6.4.1 基本要点

6.4.1.1 符合国家及地方设计规范、标准的情况（形式审查）

审查申请材料（设计图纸）是否说明设计符合现行有效的设计规范和标准的情况。

审查申请材料（设计图纸）是否加盖了报审专用章、测绘资质章、注册建筑师、注册结构师等从业资格章的情况。

探索开展注册城乡规划师在相关申报设计图纸上签章，重点对申报设计图纸是否符合所在地国土空间规划和相关管控要求负责。

6.4.1.2 符合相关规划情况

（1）符合国土空间规划情况：重大能源工程要审核项目建设位置是否与国土空间规划、所在区域详细规划确定的廊道一致，是否满足相关行业专项规划要求；一般市政管线工程是否符合所在区域详细规划要求和实际建设需求。

（2）规划设计要求落实情况：审核项目建设用地范围（起止点、走向、保护范围、防护间距等）、拟建管线规模（管径、压力等级等）、敷设方式（架空、地埋）等是否与用地预审与选址意见书、规划条件一致。

（3）主要控制要素和相邻关系：审核沿线需避让、穿跨越的重要节点在建设工程设计方案中是否落实并执行到

位，审核与相邻管线及设施间距、埋深、附属闸井等是否满足相关标准和规范。

（4）听取利害关系人意见的情况：当建设项目直接涉及申请人与他人之间重大利益关系时，自然资源主管部门在作出许可决定前，应当听取利害关系人的意见，必要时可采取召开座谈会、听证会等方式征询利害关系人意见。

（5）对于用地预审与选址意见书、规划条件中确定的其他刚性管控内容进行审查。

（6）是否涉及违法用地、违法建设；涉及的，应依法查处到位。

6.4.1.3 符合相关部门要求情况

（1）审核建设工程设计方案是否满足相关批准文件确定的主要建设内容。

（2）审核建设工程设计方案是否符合行业主管部门的相关要求。

（3）审核建设工程设计方案是否符合生态环境部门环评批准文件中关于空间有关要求。

（4）审核人防、文物、交通、绿化、市政、抗震、国家安全、卫生、水务、建设等相关行业主管部门前期是否针对项目提出具体要求，建设工程设计方案是否落实并执行到位。

6.4.2 其他要点

(1) 项目实施路径是否清晰、合理、可行，使用土地方式是否符合相关政策。

(2) 项目建设计划是否满足城市开发建设需求，是否符合所在区域建设要求。

6.5 线性交通基础设施工程审查要点

城市道路、轨道交通等线性交通工程专业性较强，工程沿线涉及到的要素条件较复杂，自然资源主管部门在建设工程设计方案审查阶段以统筹协调空间布局为主，注重相邻关系、建设形式、城市景观风貌、协同建设等要素，各地可结合实际情况，进一步细化明确审查要点，确定刚性、弹性管控内容要求，可采用部门联审、专家论证、公众参与等多种形式，确保建设工程设计方案兼顾相关规定和各方诉求。

6.5.1 基本要点

6.5.1.1 符合国家及地方设计规范、标准的情况（形式审查）

审查申请材料（设计图纸）是否说明设计符合现行有效的设计规范和标准的情况。

审查申请材料（设计图纸）是否加盖了报审专用章、测绘资质章、注册建筑师、注册结构师等从业资格章的情况。

探索开展注册城乡规划师在相关申报设计图纸上签章，重点对申报设计图纸是否符合所在地国土空间规划和相关管控要求负责。

6.5.1.2 符合相关规划情况

(1) 符合国土空间规划情况：审核项目是否符合国土空间规划、所在区域详细规划和相关行业专项规划要求。

(2) 规划设计要求落实情况：审核项目建设用地范围、用地面积、主要设计内容（起止点、走向、宽度）是否与已核发建设项目用地预审与选址意见书、规划条件一致。

(3) 主要控制要素和相邻关系：审核沿线需避让、穿越的重要节点在建设工程设计方案中是否落实并执行到位。

(4) 听取利害关系人意见的情况：当建设项目直接涉及申请人与他人之间重大利益关系时，自然资源主管部门在作出许可决定前，应当听取利害关系人的意见，必要时可采取召开座谈会、听证会等方式征询利害关系人意见。

(5) 对于用地预审与选址意见书、规划条件中确定的其他刚性管控内容进行审查。

(6) 是否涉及违法用地、违法建设；涉及的，应依法查处到位。

6.5.1.3 符合相关部门要求情况

(1) 审核建设工程设计方案是否满足相关批准文件确定的主要建设内容。

(2) 审核建设工程设计方案是否符合行业主管部门的相关要求。

(3) 审核建设工程设计方案是否符合生态环境部门环评批准文件中关于空间有关要求。

(4) 审核人防、文物、交通、绿化、市政、抗震、国家安全、卫生、水务、建设等相关行业主管部门前期是否针对项目提出具体要求，建设工程设计方案是否落实并执行到位。

6.5.2 其他要点

(1) 审核景观等专项设计内容是否符合所在区域建筑风貌管控要求。

(2) 项目实施路径是否清晰、合理、可行，使用土地方式是否符合相关政策。

(3) 项目建设计划是否满足城市开发建设需求，是否符合所在区域建设要求。

(4) 项目配套工程，以及为项目建设提供支撑的供水、排水、供电、供气、供热等外部市政条件的建设主体和实施时序能否满足项目建设要求。

6.6 设计文件要求

设计文件应符合《建筑工程设计文件编制深度规定》、《市政公用工程设计文件编制深度规定》、《城市轨道交通工程设计文件编制深度规定》相应项目类型方案设计文件编制深度要求。

6.7 告知内容

除与规划管控密切相关的前述要点之外的下列内容，可视项目具体情况在审查意见附件中告知，并在附图中进行标注：不属于审查确定的内容，如：

（1）建设项目内部的道路线型、铺装、花坛、护坡、停车位尺寸（尺寸变化不能影响总平面布局的有关内容）、植物绿化等环境景观设计。

（2）调压箱、快递柜、健身游乐器材、屋顶避雷针、天线等设备设施。

（3）市政管线工程中各类井、孔，电力、通信塔基，道路工程（各类灯杆及其他相关设备等）等设施。

各地可结合实际制定细则进一步明确其他内容。

6.8 文证样式及内容

建设工程设计方案审查意见一般应当包括文本和附图，具体样式各地可研究确定，主要内容可包括：

6.8.1 文本

（1）基本情况：事项名称、文号、审查机关（及签章）、审查日期、项目名称、项目代码、建设单位名称等。

（2）审查意见：根据工程项目类型和审查要点，详细描述建设内容、配套设施、相邻关系等，并提出审查意见。

6.8.2 附图

事项名称、文号、审查机关（及签章）、审查日期、项目名称、项目代码、建设单位名称；经审定的建设工程设计

方案总平面图，并加盖审查机关印章。

6.9 公开公示

6.9.1 公众参与

当建设项目直接涉及申请人与他人之间重大利益关系时，自然资源主管部门在作出决定前，应当听取利害关系人的意见，必要时可采取召开座谈会、听证会等方式征询利害关系人意见。

6.9.2 批后公布

经审定的建设工程设计方案的总平面应予以公布。

依法不予公开的按照相关规定执行。

7 建设工程规划许可

7.1 适用范围

在国有土地上进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，建设单位应当向自然资源主管部门申请办理建设工程规划许可证。与建设工程设计方案审查阶段相同，可分为一般房屋建筑工程、市政交通建筑工程、线性市政基础设施工程、线性交通基础设施工程。

各地可统筹落实优化营商环境、工程审批制度改革等要求，根据不同的项目类型、不同的规划管理要求分级分类确定建设工程规划许可证办理方式，如一般办理方式、告知承诺办理方式、豁免备案方式等，并对社会公布。

7.2 基本要点

7.2.1 是否有合法有效的使用土地的证明文件。

如国有土地使用证、国有建设用地划拨决定书、土地出让合同、不动产权属证书等。

其中线性市政基础设施工程等不涉及独立使用土地的建设项目，拟占用现状城市道路、绿地等公共用地的，应取得相应行政主管部门同意意见；拟占用集体所有土地、其他权属方土地的，应取得土地权属单位同意意见。

7.2.2 其他与建设工程设计方案审查阶段要求相同。

7.3 其他要点

与建设工程设计方案审查阶段要求相同。

7.4 设计文件要求

设计文件应符合《建筑工程设计文件编制深度规定》、《市政公用工程设计文件编制深度规定》、《城市轨道交通工程设计文件编制深度规定》相应项目类型施工图设计文件编制深度要求。

7.5 其他告知内容

与建设工程设计方案审查阶段要求一致。

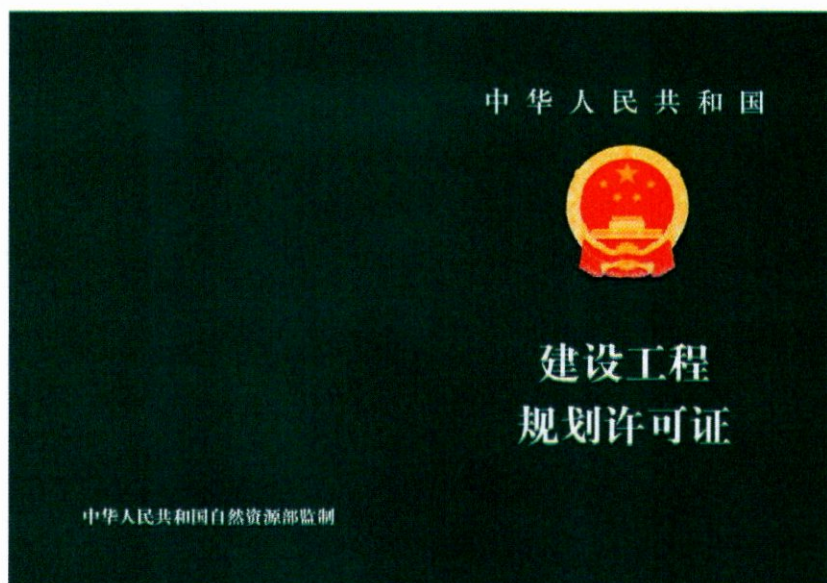
7.6 文证样式及内容

建设工程规划许可文证应按照自然资源部统一模板实施，包括正本、附件和附图三部分。

7.6.1 正本

包括：建设单位、建设项目名称、建设位置、建设规模、

附件及附图名称、证书编号、发证机关、发证日期等。



《建设工程规划许可证》样例

7.6.2 附件

应包括以下内容。

7.6.2.1 基本情况

许可事项名称、批准文号、批准机关（及签章）、批准日期、项目名称、项目代码、建设单位名称、建设位置。

7.6.2.2 许可内容

一般房屋建筑工程：建筑使用性质、总建筑面积、地上、地下建筑面积；建筑高度、地上、地下高度；层数、地上、地下层数；各不同性质建筑面积；结建人防工程位置、面积；公共服务设施性质、位置、面积；住宅户数（涉及的）等。

市政交通建筑工程：建筑使用性质、总建筑面积、地上、地下建筑面积；建筑高度、地上、地下高度；层数、地上、地下层数；各不同性质建筑面积；构筑物建设内容、占地面

积（长度、宽度）、高度、容积等。

线性市政基础设施工程：起止点、管线类型、等级、管径（尺寸、孔数）、长度、附属设施和其他建、构筑物建设内容等。

线性交通基础设施工程：起止点、建设内容、长度、等级、道路红线宽度、横断面布置形式、附属设施和其他建、构筑物建设内容等。

7.6.3 附图

一般为建设工程设计方案总平面图。可根据实际需求包括建筑单体分层平面图、立面图、剖面图等图纸。

7.6.3.1 一般房屋建筑工程、市政交通建筑工程

（1）总平面图：建（构）筑物位置；地上、地下外轮廓线；建（构）筑物功能；建筑物不同部分的高度、层数，最高点高度；建筑正负零标高、室外地坪标高；建筑物出入口位置。建筑间距、退线距离；绿地位置；场地各出入口位置；围墙、大门位置；停车位位置、数量；消防环路、扑救场地。经济技术指标表、公共服务设施一览表等。

（2）分层平面图：建筑地上地下部分外轮廓线、外框尺寸、建筑出入口、有特殊要求的建筑室内房间使用功能、位置、面积。

（3）立面图：建筑高度、层数、层高、屋顶形式，城市特定地区的建筑立面形式。

(4) 剖面图：建筑高度、地下室深度，层数、有特殊要求的建筑层高、建筑正负零标高、室内外高差。

7.6.3.2 线性市政基础设施工程

(1) 总平面图：城镇地区可为 1:500 地下管线实测图，边远地区、长输管线、电力架空线等可采用 1:2000 或 1:10000 地形图。平面图中需标注拟建管线（干线及支线）设计起终点、折点坐标；管径、长度（管径如有变化需分别标注）；平面位置（与道路规划永中或红线、建筑拨地线、现况道路、铁路、轨道、高压线（标注功率及边导线）、河道、相邻现况管线、文物、名树古木等控制线的间距尺寸）附属建构筑物编号、数量，并标注坐标。主要技术经济指标表包括：起止点、折点、附属物坐标；管线建设规模、长度。高压燃气管线应标示安全防护距离。架空线需标识出转角塔和直线塔塔基、走廊宽度/保护范围。

(2) 纵断面图：需标注地面高程、管线高程（标注管顶/管底高程以明确竖向净距）、埋深、相交管线位置和埋深。（管线下穿河道节点应明确控制高程）。

(3) 横断面图：应体现现状市政管线种类及管径、规划管线种类及管径，标注路板尺寸、规划管线与规划道路永中或施中的间距。

7.6.3.3 线性交通基础设施工程

(1) 道路工程位置示意图、道路平面图（1:500 实测地

形图)、道路(桥梁)纵断设计、道路(桥梁)横断面设计、节点构筑物深化设计(桥梁、隧道等)、配套设施构筑物深化设计(人行天桥、通道、公交港湾等)、路基路面结构设计、排水设计、交通组织(人流、车流)设计等。

(2)轨道交通工程位置示意图、线路平面设计(1:500实测地形图)、线路纵断面设计、典型横断面图、出入线平纵断面图、联络线平纵断面图;车站站位、区间结构轮廓线;出入口、风道风亭、泵站、联络通道等附属建筑设计等。

7.7 公开公示

7.7.1 批前公示

根据有关规定,经依法审定的建设工程设计方案的总平面图及其变更批前公示时间应当不少于7日(工作日)。各地可综合考虑承办部门、办理方式、承诺办理时限等实际情况,制定批前公示的具体要求。

批前公示一般以网站公示为主,可在地方政府、自然资源主管部门、行政审批服务部门等官方网站公示。

依法不予公开的按照相关规定执行。

7.7.2 批后公布

根据有关规定,经依法审定的建设工程设计方案的总平面图及其变更应于批后7日(工作日)内公布,公布时间到建设项目规划核实合格后为止。各地可结合实际制定批后公布具体流程。

批后公布一般以网站公示为主，可在地方政府、自然资源主管部门、行政审批服务部门等官方网站公示。

依法不予公开的按照相关规定执行。

8 乡村建设规划许可

8.1 适用范围

在集体土地上进行进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设的，建设单位或者个人应当向乡、镇人民政府提出申请，由乡、镇人民政府报城市、县人民政府自然资源主管部门核发乡村建设规划许可证。

使用原有宅基地进行农村村民住宅建设的，按省、自治区、直辖市制定的管理办法执行。尚未制定的，依照法律法规和本指南办理。

8.2 审查要点

8.2.1 农村村民使用宅基地建设村民住房

8.2.1.1 基本要点

- (1) 申请对象资格条件是否符合相关要求。
- (2) 是否属于农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再次申请宅基地的。
- (3) 是否依法召开村委会并取得村委会同意意见。
- (4) 是否依法组织公示并提交相关公示材料。
- (5) 是否符合村庄规划或村庄规划管理要求，重点审查用地面积、四至范围、建设占用现状地类、建筑面积、建

筑高度、建筑层数、相邻关系等。

(6) 是否涉及违法用地、违法建设；涉及的，应依法查处到位。

8.2.1.2 其他要点

依照村庄风貌管控要求，对拟建住宅的材料、风格等进行审查，提出意见。

8.2.2 其他乡村建设项目

根据建设项目类型和内容，基本要点、其他要点等与建设工程规划许可对应项目类型相关要求相同。

8.3 设计文件要求

设计文件应符合《建筑工程设计文件编制深度规定》、《市政公用工程设计文件编制深度规定》相应项目类型施工图设计文件编制深度要求。

8.4 其他告知内容

与建设工程设计方案审查阶段要求相同。

8.5 文证样式及内容

乡村建设规划许可文证应按照自然资源部统一模板实施，包括正本、附件和附图三部分。

8.5.1 正本

内容包括：建设单位、建设项目名称、建设位置、建设规模、附件及附图名称、证书编号、发证机关、发证日期等。



中华人民共和国	
乡村建设规划许可证	
乡字第_____号	
根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。	
发证机关	
日期	

建设单位(个人)	
建设项目名称	
建设位置	
建设规模	
附图及附件名称	

遵守事项

- 一、本证是经自然资源主管部门依法审核，在乡、村庄规划区内有关建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。
- 二、依法应当取得本证，但未取得本证或违反本证规定的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、自然资源主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

《乡村建设规划许可证》样例

8.5.2 附件

8.5.2.1 基本情况

许可事项名称、批准文号、批准机关（及签章）、批准日期、项目名称、项目代码、建设单位名称、建设位置。

8.5.2.2 许可内容

一般房屋建筑工程：建筑使用性质、总建筑面积、地上、地下建筑面积；建筑高度、地上、地下高度；层数、地上、

地下层数；各不同性质建筑面积；人防工程位置、面积；公共服务设施性质、位置、面积；住宅户数等。

市政交通建筑工程：建筑使用性质、总建筑面积、地上、地下建筑面积；建筑高度、地上、地下高度；层数、地上、地下层数；各不同性质建筑面积；构筑物建设内容、占地面积（长度、宽度）、高度、容积等。

线性市政基础设施工程：起止点、管线类型、等级、管径（尺寸、孔数）、长度、附属设施和其他建、构筑物建设内容等。

线性交通基础设施工程：起止点、建设内容、长度、等级、道路红线宽度、横断面布置形式、附属设施和其他建、构筑物建设内容等。

8.5.3 附图

一般为建设工程设计方案总平面图。可根据实际需求包括建筑单体分层平面图、立面图、剖面图等图纸。

8.5.3.1 一般房屋建筑工程、市政交通建筑工程

总平面图：建（构）筑物位置；地上、地下外轮廓线和尺寸；建（构）筑物功能；建筑物不同部分的高度、层数，最高点高度；建筑正负零标高、室外地坪标高；建筑物出入口位置。建筑间距、退线距离；绿地位置；场地各出入口位置；围墙、大门位置；停车位位置、数量；消防环路、扑救场地。经济技术指标表、公共服务设施一览表等。

分层平面图：建筑出入口、有特殊要求的建筑室内房间使用功能、位置、面积。

立面图：建筑高度、层数、层高、屋顶形式，城市特定地区的建筑立面形式。

剖面图：建筑地上、地下高度，层数、有特殊要求的建筑层高、建筑正负零标高、室内外高差。

8.5.3.2 线性市政基础设施工程

总平面图：城镇地区可为 1:500 地下管线实测图，边远地区、长输管线、电力架空线等可采用 1:2000 或 1:10000 地形图为底图。平面图中需标注拟建管线（干线及支线）设计起终点、折点坐标；管径、长度（管径如有变化需分别标注）；平面位置（与道路规划永中或红线、建筑拨地线、现状道路、铁路、轨道、高压线（标注功率及边导线）、河道、相邻现状管线、文物、名树古木等控制线的间距尺寸）附属建构筑物编号、数量，并标注坐标。

主要技术经济指标表包括：起止点、折点、附属物坐标；管线建设规模、长度。高压燃气管线应标示安全防护距离。架空线需标识出转角塔和直线塔塔基、走廊宽度/保护范围。

纵断面图：需标注地面高程、管线高程（标注管顶/管底高程以明确竖向净距）、埋深、相交管线位置和埋深。（管线下穿河道节点应明确控制高程）。

横断面图：应体现现状市政管线种类及管径、规划管线

种类及管径，标注路板尺寸、规划管线与规划道路永中或施中的间距。

8.5.3.3 线性交通基础设施工程

道路工程位置示意图、道路平面图(1:500 实测地形图)、道路(桥梁)纵断设计、道路(桥梁)横断面设计、节点构筑物深化设计(桥梁、隧道等)、配套设施构筑物深化设计(人行天桥、通道、公交港湾等)、路基路面结构设计、排水设计、交通组织(人流、车流)设计等。

9 临时建设工程规划许可

9.1 适用范围

建设单位因工程施工、应急抢险、抗震救灾、地质勘察、文物考古等工作需要，需要建设临时建筑馆、构筑物和其他工程的，应申请办理临时建设工程规划许可。省、自治区、直辖市人民政府有临时建设规划管理规定的，应从其规定。

临时建设工程包括但不限于：

(1) 建设项目施工过程中建设的直接服务于施工人员的临时办公和生活用房，包括临时办公用房、生活用房、工棚等；直接服务于工程施工的项目自用辅助工程，包括农用地表土剥离堆放场、材料堆场、制梁场、拌合站、钢筋加工厂、施工便道、运输便道、地上线路架设、地下管线敷设作业，以及能源、交通、水利等基础设施项目的取土场、弃土(渣)场等。

(2) 矿产资源勘查、工程地质勘查、水文地质勘查等，在勘查期间建设的临时生活用房、临时工棚、勘查作业及其辅助工程、施工便道、运输便道和油气资源勘查中钻井井场、配套管线、电力设施、进场道路等钻井及配套设施等。

9.2 基本要点

(1) 相关部门批准项目施工、应急抢险、抗震救灾、地质勘察、文物考古等相关文件或有关说明。

(2) 临时建设的申请单位是否与建设项目建设单位一致。

(3) 申请单位与拟使用土地权属单位不一致的，是否取得临时建设用地规划许可证、临时用地批准手续。

(4) 临时建筑相关设计文件是否说明设计符合现行有效的法律法规、设计规范和标准的情况。

(5) 审查申请材料（设计图纸）是否加盖了报审专用章、注册建筑师、注册结构师等从业资格章的情况。

(6) 临时建设是否影响近期建设规划或者详细规划实施以及交通、市容、安全和其他公共利益的；影响的，不得批准。

(7) 临时建筑是否影响周边现状建筑卫生视距等要求。

(8) 是否承诺临时建筑使用期限及后续无条件拆除。

(9) 是否涉及违法用地、违法建设；涉及的，应依法

查处到位。

9.3 设计文件要求

设计文件应符合《建筑工程设计文件编制深度规定》、《市政公用工程设计文件编制深度规定》相应项目类型施工图设计文件编制深度要求。

9.4 文证样式及内容

参照建设工程规划许可文证样式和内容设置，增加标注“临时”字样。

10 规划核实（含土地核验）

10.1 适用范围

取得建设工程规划许可或乡村建设规划许可的一般房屋建筑工程、市政交通建筑工程、线性市政基础设施工程、线性交通基础设施工程等建设项目，竣工验收前应由建设单位向自然资源主管部门申请办理规划核实（含土地核验）（以下简称规划核实）。

根据项目类型，规划核实分验收、备案两种形式。其中一般房屋建筑工程、市政交通建筑工程、使用宅基地进行建设的农村村民住宅通过验收方式进行规划核实，开展规划核实应组织现场踏勘。线性市政基础设施工程、线性交通基础设施工程通过备案方式进行规划核实。

10.2 基本要点

10.2.1 一般房屋、市政交通建筑工程的规划核实

(1) 土地出让合同约定或国有建设用地划拨决定书载明的事项的履行情况，是否存在逾期开工、逾期竣工、土地闲置情况。

(2) 建设工程实施的内容是否当符合建设工程规划许可（包括附件、附图）批准的用地范围（界线）、绿地率指标、停车位数量、出入口设置、围墙及其他构筑物、建筑间距和退界、建筑面积、建筑层数、建筑高度等要求；建筑内部平面布局是否符合项目性质和规划许可要求。

(3) 涉及配套建设公共服务设施、市政基础设施等建（构）筑物的，是否依照相关建设时序要求完成相应建设。

(4) 是否已完成土建工程、外墙装饰装修工程，施工现场是否已清理完毕。

(5) 涉及施工暂设、临时建（构）筑物、临时用地的，是否已按照要求完成腾退，应当拆除的建（构）筑物及其他设施是否已按照要求拆除完毕。

(6) 建筑单体的总平面位置、建筑高度、建筑规模较规划许可（含附图）有变化的，但未改变项目总平面整体布局、未超出建筑高度管控要求、未造成不合理层高问题，与周边相邻建筑物距离经实测后，仍满足建筑间距、消防间距、日照标准、卫生视距等法律法规、技术标准规范的，且符合所在地规划核实标准的，可予以核验通过（备案）。具体规划核实标准实施细则由各地制定并对社会公布。

10.2.2 农村村民住宅规划核实

(1) 农户是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地。

(2) 农户是否按照批准面积和规划要求建设住房。

10.2.3 线性市政、交通基础设施工程的规划核实

(1) 土地出让合同约定或国有建设用地划拨决定书载明的事项的履行情况，是否存在逾期开工、逾期竣工、土地闲置情况。

(2) 相关建设单位是否承诺已依照建设工程规划许可和相关技术规范完成建设，符合规划使用性质，无安全隐患。

10.3 文证样式及内容

文证样式由各地研究确定。

规划核实意见主要内容应包括：建设单位、建设项目名称、建设位置、规划许可文件信息、测绘成果、规划核实意见（结论）、生成文号、制作日期、制作单位等。

规划核验符合相关规定的，予以核验通过（备案）；不符合的，不予核验通过（备案），并提出整改要求。

11 附则

11.1 规划许可的延续

延续规划许可的，按照与新申请相关规划许可的要求和标准办理。符合办理要求的，可核发《准予延续决定书》，并说明新的有效期；不符合延续要求的，可核发《不予延续决定》。相关文件样式由各地统一制作。

11.2 规划许可的变更

申请变更规划许可的，按照与新申请相关规划许可的要求和标准办理。其中，确需修改经依法审定的修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图的，自然资源主管部门应当采取听证会等形式，听取利害关系人意见。依法听取了利害关系人意见并符合审查要点要求的，可核发《准予变更决定书》，说明变更内容；不符合变更要求的，可核发《不予变更决定书》。相关文件样式由各地统一制作。

11.3 规划许可决定的公开

依照《行政许可法》《信息公开条例》等规定，按照“谁审批、谁公开”的原则，由各级自然资源主管部门通过网站等方式将规划许可决定（含延续、变更决定）予以公开，方便公众查阅。