

桂林市建设工程验线和规划条件核实

管理办法

第一章 总则

第一条 为加强对桂林市建设工程的规划批后管理,保障国土空间规划的有效实施,依据《中华人民共和国城乡规划法》《广西壮族自治区实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》《桂林市城乡规划管理条例》等法律、法规,结合实际,制定本办法。

第二条 桂林市区内(含秀峰区、叠彩区、七星区、象山区、雁山区)依法取得《建设工程规划许可证》的建设工程,应当依照本办法实施规划条件核实。临桂区、市辖各县(市)可参照执行。

第三条 本办法所称建设工程验线(以下简称验线)是指建设工程在取得建设工程规划许可后至规划条件核实前的建设阶段,自然资源主管部门依据《建设工程规划许可证》及其附件、附图核查建设单位的建设行为是否符合建设工程规划许可要求的行政行为。

本办法所称建设工程规划条件核实(以下简称规划条件核实)是指已取得《建设工程规划许可证》的建设工程竣工后,

自然资源主管部门依法对建设工程的建设情况是否符合建设工程规划许可内容核实和确认的过程。

第二章 建设工程验线

第四条 建设工程验线（包括构筑物工程验线、市政工程验线）。建设单位或者个人在取得《建设工程规划许可证》后、开工前应当委托具有相应测绘资质（并经自然资源主管部门备案）的单位按照规划许可内容进行建设工程放线，报自然资源主管部门验线，验线合格后方可进行基础工程或者隐蔽工程施工。验线在放线之后开工之前进行。

第五条 申请建设工程验线应当提交下列材料：

- （一）建设工程验线申请表；
- （二）测绘单位出具的桂林市建（构）筑工程施工放线检查合格表；

建设工程验线以规划许可证附图为单位实行一次性申请，但情况复杂，确需进行分段施工的市政工程可以分期申请。

第六条 建设工程验线应以资料审查和现场检查相结合的方式。资料审查主要核对放线成果是否符合规划要求，现场检查主要核对放线桩位完好性等，其中资料审查具体内容如下：

建设工程（建构筑物）验线审查内容主要包括建筑定位、建筑间距、建筑退让、建筑外形尺寸等；

建设工程（市政交通）验线审查内容主要包括道路重要节点位置及标高，道路中心线、道路红线位置及与相邻建筑物的距离等；

建设工程（市政管线）验线审查内容主要包括管线中心线位置及与道路红线、河堤和相邻建筑物的距离、各类管线之间的距离等。

第七条 建设工程验线按下列程序进行：

（一）建设工程进行放线后，建设单位或者个人持相关材料向桂林市政务中心窗口申请验线，桂林市政务中心窗口受理后，将材料推送给自然资源主管部门；

（二）自然资源主管部门通过图件核实、现场勘查等方式进行验线；

（三）自然资源主管部门经验线确认符合规划许可内容的，在规定期限内核发《建设工程（含临时建设）验线结果告知书》。不符合规划许可内容的，出具《建设工程(含临时建设)退件通知单》，告知退件理由和整改意见。建设单位或者个人整改后，重新按照本办法相关规定提出验线申请；

(四)建设单位或者个人至桂林市政务中心出件窗口领取《建设工程(含临时建设)验线结果告知书》或《建设工程(含临时建设)退件通知单》;

(五)未按规定验线或验线不符合规划许可内容的建设工程,不得开工建设。

第三章 建设工程规划条件核实

第一部分 一般规定

第八条 同一《建设工程规划许可证》批准的建设内容,应遵循“一次申请、一次核实”的原则;同一工程建设项目多个《建设工程规划许可证》可以合并申请,一次核实。

第九条 同一《建设工程规划许可证》批准的建设项目,不得分次进行规划条件核实。确需分期、分栋进行规划条件核实的,由自然资源主管部门研究确定,同时应当具备下列条件:

(一)本市城市安全应急工程、重大产业项目、保障民生的公共项目,单栋建筑已竣工且满足使用功能,可按照建筑单

体对一个《建设工程规划许可证》分批次进行规划条件核实，积极支持工程建设项目单体建筑尽快投入使用。

（二）成片开发的住宅小区，项目配建的幼儿园、学校、街道社区用房、卫生服务站、公厕、养老用房等规划审批配套设施应与首期住宅同步建设实施；

（三）符合建设工程规划许可内容，具有相对独立和完整的使用功能，并能正常投入使用；

（四）同期配建的地下室等公共服务设施应按照建设时序同步建设完成，并且不得作为最后一期单独核实；

（五）建成区与施工区已设置安全隔离设施；分期界限是道路或者绿地的，已完成道路或绿地的建设；

（六）分期办理建设工程规划许可证的建设项目，项目用地内配建的幼儿园、学校应在首次申报核实时同步申报，最后一期申报时应提供项目总体建设数据资料，经汇总审核总体指标符合审批要求的方可予以通过核实。整体核实时，项目内配套设施建设必须符合已审批的规划要求。

第十条 申请规划条件核实应当满足以下条件：

(一) 已按照规划条件、建设工程规划许可证及其附件、附图的内容建设竣工；涉及配建停车位的需完成车位划线、机械车位需安装完成；

(二) 施工场地清理完毕，建筑脚手架等施工设施已经拆除，用地红线内应当拆除的原有房屋、施工用房、临时建筑、临时施工围墙、违法建筑等已全部拆除；

(三) 存在违法建设的，违法建设已经过处理并按处理决定执行完毕；

(四) 建设单位或者个人已委托具备相应测绘资质的单位进行规划条件核实测量并出具《桂林市建设工程规划条件核实测量报告》。

第十一条 申请规划条件核实应当提交下列材料：

(一) 建设工程规划条件核实申请表；

(二) 《桂林市建设工程规划条件核实测量报告》及电子文档。

第十二条 建设工程规划条件核实按下列程序进行：

(一) 建设工程竣工后，建设单位或者个人持相关材料向桂林市政务中心窗口申请规划条件核实，桂林市政务中心窗口受理后将材料推送给自然资源主管部门；

(二)自然资源主管部门通过图件核实、现场勘查等方式进行核实;

(三)自然资源主管部门经核实确认符合规划许可内容的,在规定期限内核发《建设工程规划条件核实证明》。不符合规划许可内容的,出具《建设工程规划条件核实整改意见及退件通知单》,告知退件理由和整改意见。建设单位或者个人整改后,重新按照本办法相关规定提出规划条件核实申请;

(四)建设单位或者个人至桂林市政务中心出件窗口领取《建设工程规划条件核实证明》或《建设工程规划条件核实整改意见及退件通知单》;

(五)建设单位未取得《建设工程规划条件核实证明》的,不得组织建设工程竣工验收。

第二部分 规划条件核实测量

第十三条 建设工程规划条件核实应由建设单位或个人委托具备相应测绘资质(并经自然资源主管部门备案)的单位进行现场测量并拍摄相关照片,出具《桂林市建设工程规划条件核实测量报告》。

第十四条 建设工程(建构筑物)测量报告应包括以下内容:

（一）总平面布置图（含地形）：应当标示与建设工程规划许可相对应的建设用地红线，地下室范围，建筑退让用地红线距离，建筑间距，建筑角点坐标，配套设施的平面位置，场地内建（构）筑物位置，道路，绿化布置，机动车及非机动车位数量、位置及尺寸，机动车出入口、地下车库出入口位置，架空电力线路、围墙、山体、水体边线与建筑之间距离等；

（二）规划许可要求与竣工实测数据对比表：包括规划用地面积，总建筑面积，建筑性质，《建设工程规划许可证》载明的各单项面积，容积率，建筑密度，绿地率，机动车位数量、非机动车位面积，各机动车口、人行口、消防专用通道的出入口宽度及位置，建筑退让用地红线距离，建筑间距，建筑高度、层数及层高、建筑立面，其他规划设计要求等；

（三）建（构）筑物分层平面图：各分层平面图的平面尺寸（含阳台、空调外机搁板、飘窗、凹槽尺寸等）、规划功能分区布局等；有地下车库的，需标注机动车位数量、非机动车位面积、位置及尺寸；若《建设工程规划许可证》要求设置配套设施的，应标注其位置、尺寸。分层平面图中应将规划许可不符之处用阴影突出标注，其他分类图中与规划许可不符之处也应当突出标注；

(四)建(构)筑物单体立面楼高示意图及立面照片:含建筑层数、建筑总高度、各层高度、檐口出挑高度、女儿墙高度、室内外地坪标高、覆土厚等;建筑物立面造型、色彩风格、门窗布置、材质等立面照片;

(五)现场实测时间;

(六)建设单位或者个人提供的《建设工程(含临时建设)验线结果告知书》。

第十五条 建设工程(市政交通工程、管线工程)测量报告应包括以下内容:

(一)实测总平面图(含地形)及断面图:交通(含道路、桥梁、隧道等)及附属设施平面图、道路纵、横断面图;管线(管廊)综合平面图、各专业管线(管廊)平面图;

(二)成果表:交通(含道路、桥梁、隧道等)成果表(含道路桥梁、隧道及其附属设施平面位置、中心线位置、宽度、长度、净高、竖向控制节点标高等)、各专业管线(管廊)成果表(含管线中心线坐标、管径、走向、管顶(底)标高、埋深、材质、探测方法等);

(三)现场照片;

(四)与《建设工程规划许可证》及其附件、附图的对比图、对照表;

(五)现场实测时间;

(六)建设单位或者个人提供的《建设工程(含临时建设)验线结果告知书》。

第三部分 核实内容

第十六条 建设工程(建构筑物)规划条件核实核查内容如下:

(一)总平面布置:核查用地范围内应拆除的建筑物、构筑物或者其他设施是否拆除、违建,地下室,建筑退线及间距,配套设施位置,场地内构筑物位置,小区道路,绿化布置,机动车位数量、非机动车位面积、位置及尺寸,各机动车口、人行口、消防专用通道的出入口宽度及位置,机动车出入口、地下车库出入口与起坡点位置,架空电力线路、围墙、山体与建筑之间距离等是否符合规划许可内容和要求;

(二)主要经济技术指标:核查建筑性质、包括总用地面积、总建筑面积、非计容建筑面积,计容建筑面积(无需区分

不同功能），配套建筑面积，容积率，建筑密度，绿地率等是否符合规划许可内容和要求；

（三）建设项目配套工程：核查配套用房，市政公用设施、机动车位数量、非机动车位面积、位置及尺寸等是否符合规划许可内容和要求；

（四）建（构）筑物单体立面：建（构）筑物层数、建筑高度及层高、立面造型、材质及色彩风格、门窗布置等是否符合规划许可内容和要求。

第十七条 建设工程（市政交通、市政管线）规划条件核实，须核查以下内容：

（一）市政交通工程核实内容

1、交通工程（含道路、桥梁、隧道等）的平面位置、中心线、长度、标准横断面宽度、竖向控制节点标高，与相邻建筑物的距离等；

2、市政交通工程同步实施建设的市政管线的平面位置、长度、规模、竖向控制节点标高、种类；

3、市政交通工程附属设施（含天桥、地道等）的平面位置、宽度、长度、净高。

（二）市政管线工程核实内容

管线（管廊）的平面位置、中心线位置、长度、规模，管线的竖向控制节点标高。与道路红线、河堤和相邻建筑物的距离、各类管线之间的距离等。

第四部分 核实标准及处置

第十八条 建设工程（建构筑物）按照《建设工程规划许可证》及其附件、附图施工，实测数值在合理误差范围内，属于符合核实标准，可予通过规划条件核实；超出合理误差范围内的，建设单位或者个人须自行整改至符合要求后，方可通过规划条件核实。

相关指标实测数值合理误差范围如下：

（一）建筑面积合理误差：

实测建筑面积大于(或小于)《建设工程规划许可证》审批面积的建设工程的，建筑面积的合理误差按以下规定累进计算：

- 1、1000 平方米以内（含 1000 平方米）部分为 3%；
- 2、1000—5000 平方米（含 5000 平方米）之间部分为 2%；
- 3、5000—10000 平方米（含 10000 平方米）之间部分为 1.5%；
- 4、10000 平方米以上部分为 0.5%。

累进计算的建筑面积合理误差不得超过 500 平方米。

（二）建筑密度：非工业仓储、物流的出让类项目及划拨方式供地的居住项目实测建筑密度增加值小于（等于）1%、工业仓储、物流的出让类项目以及划拨方式供地的非居住项目实测建筑密度增加值小于（等于）3%。

（三）建筑间距、建筑退线：小于（等于）0.2 米且满足日照和消防要求的，予以通过规划条件核实；

误差值大于 0.2 米的，满足建筑日照和消防要求、不影响规划实施的，可办理规划条件核实；不满足上述要求的，建设单位应自行整改，确实无法整改的，由行政执法部门依法处理后，予以通过规划条件核实。

（四）建筑高度：

建筑高度的合理误差按以下规定累进计算：

- 1、20 米以内（含 20 米）的建筑部分，允许误差为 1%；
- 2、20 米以上的建筑部分，允许误差为 0.5%。

累进计算的建筑高度合理误差不得超过 0.5 米。在合理误差范围内，有限高控制要求的，须同时满足限高要求；在合理误差范围内，建筑由多层转变为高层建筑情况下的，除满足以上要求外，还应按防火规范整改或增设灭火救援设施，方可通过规划条件核实。建筑高度误差超过合理误差的，应由建设单位或者个人委托

具有相应资质的机构进行日照分析，结论满足建筑日照标准,同时还须满足限高、消防等相关规范要求，方可通过规划条件核实。

（五）建筑层高：非工业仓储、物流的项目小于（等于）0.05 米；工业仓储、物流项目小于（等于）0.10 米。

第十九条 不符合建设工程（建构筑物）核实标准的，按以下方式处置：

（一）由自然资源主管部门出具《建设工程规划条件核实整改意见及退件通知单》，并限期改正；

（二）建设单位或者个人按期整改完成后，应重新提出规划条件核实申请，经审核符合核实标准的，予以通过规划条件核实；不符合核实标准的，移交城市管理行政执法部门处置（包括强制要求整改、强制拆除或实施行政处罚）。经城市管理行政执法部门处置完成后，由建设单位或者个人重新提出规划条件核实申请，予以通过规划条件核实；

（三）建设单位或者个人超过整改期限仍未整改或者以书面形式明确无法完成整改的，移交城市管理行政执法部门处置；经城市管理行政执法部门处置完成后，由建设单位或者个人重新提出规划条件核实申请，予以通过规划条件核实；

(四)上述移交城市管理行政执法部门处置的项目,移交材料应当包括自然资源主管部门工作联系单以及该项目《建设工程规划许可证》、测绘报告、整改意见通知书等。

第二十条 建设工程(建构筑物)规划条件核实其他情形的处置方式:

(一)实测建筑层数与规划许可要求不一致的建设工程,不予通过规划条件核实,建设单位应自行整改。

(二)机动车(非机动车)停车位应按照规划许可的数量(面积)、位置及尺寸进行配建,未按规划许可要求配建的按以下情形办理:

1、机动车、非机动车停车位配建数值以及位置和尺寸调整,在满足规划条件的前提下:未涉及利害关系人,或涉及利害关系人已取得利害关系人书面同意的,可予通过规划条件核实;

2、分期实施的建设项目,机动车停车位在某一期确实无法按照规划许可要求进行配建的,经自然资源主管部门研究确定后,可在同一建设用地范围内总体平衡;

3、充电设施位置（面积）及充电设施数量按照审批要求配建，未配建或未按许可要求比例配建的，必须自行整改后，方可通过规划条件核实。

（三）围墙超出建设用地范围，在不占用城市公共空间的前提下：取得相邻土地使用权人书面同意的，可予通过规划条件核实；未取得相邻土地使用权人书面同意的，须自行整改后，方可通过规划条件核实。

（四）建筑与架空电力线路、挡土墙、山体、水体边线之间距离减小：在满足安全及相关规范前提下，取得相关主管部门书面同意的，可予通过规划条件核实；未取得相关主管部门书面同意的，必须自行整改后，方可通过规划条件核实。

（五）机动车开口调整、地下室出入口及起坡点位置调整：取得消防及自然资源主管部门书面同意且未涉及利害关系人，或涉及利害关系人已取得利害关系人书面同意的，可予通过规划条件核实；未取得消防及自然资源主管部门及利害关系人书面同意的，必须自行整改后，方可通过规划条件核实。

（六）场地竖向标高调整：取得自然资源主管部门书面同意的，可予通过规划条件核实；未取得自然资源主管部门书面同意的，必须自行整改后，方可通过规划条件核实。

（七）住宅建筑单体平面：

实测户型外轮廓调整：在不突破设计条件，涉及利害关系人但不涉及功能改变、对空间环境和城市景观影响较小的，取得利害关系人书面同意后，可予通过规划条件核实，其余情形必须自行整改后，方可通过规划条件核实。

按图施工，套内客厅挑空空间、阳台、空调外机搁板、结构板等水平投影面积，阳台水平投影面积占套内建筑面积的比例，空调外机搁板投影面积与卧室、客厅、餐厅的房间数量总和的比例，阳台、空调外机搁板、凸窗、凹槽、结构板等设置较《建设工程规划许可证》批复数值有调整，在符合规划条件前提下，未涉及利害关系人，或涉及利害关系人已取得利害关系人书面同意的，可予以通过规划条件核实；其余情形必须自行整改后，方可予以通过规划条件核实。

（八）立面造型、色彩、材质：

1、建筑主体色调、风格、门窗布置、外立面构件虽有所改变，但对空间环境和城市景观未造成实质破坏且影响较小的，经自然资源主管部门同意，可予通过规划条件核实；

2、实测建筑的基本色与许可颜色一致，存在色差，但符合片区色彩总体控制原则或城市设计等要求，经自然资源主管部门同意，可予通过规划条件核实；

3、实测建筑的基本色与许可颜色不一致，且不符合片区色彩总体控制原则或城市设计等要求的，不予通过规划条件核实，建设单位应自行整改；

4、重要地段、重点风貌控制区域的建设工程项目未按照规划条件明确的引导性指标或未按建设工程规划许可的设计方案建设的，经自然资源主管部门组织相关部门和专家论证，确实不符合风貌控制要求的，不予通过规划条件核实，建设单位应自行整改；

5、桂林市城市重要道路两侧项目涉及风貌规划条件核实的，依照《桂林市人民政府关于印发桂林市城市重要道路两侧规划及风貌管理若干措施的通知》（市政规[2022]5号）文执行。

（九）工业、物流仓储以及划拨方式供地的项目，确因后期消防、人防、电力、环保等建设需要，须配套设施建筑面积100平方米以上前期未报规划许可建设的相关设备用房，在不突破设计条件，满足结构安全、消防及日照要求的前提下，经城市管理行政执法部门处罚并取得相关主管部门书面同意后，

计入计容建筑面积及总建筑面积，予以通过规划条件核实；相关设备用房不满足结构安全，消防及日照要求的，不予通过规划条件核实。

（十）工业、物流仓储以及划拨方式供地的项目，建筑面积 20 平方米以上且 100 平方米以下未经规划许可建设的停车棚、遮雨棚等建（构）筑物，经城市管理行政执法部门处罚后，并由土地使用权人书面承诺“如因国家建设需要或利害关系人异议将无条件自行拆除，该违法建设引起的经济、法律纠纷由业主自行解决”后，予以临时保留，不纳入核实范围，可予通过规划条件核实。

（十一）建设单位或者个人未办理建设工程验线手续未取得《建设工程（含临时建设）验线结果告知书》的，自然资源主管部门应出具整改意见通知书，要求限期补办验线手续。已补办手续且符合定位要求的，可予通过规划条件核实。

第二十一条 建设工程符合规划条件及《建设工程规划许可证》要求，属于下列情形之一的局部调整和修改，未涉及利害关系人或已取得利害关系人书面同意的，可予以通过规划条件核实。

（一）建筑内部增加或减少隔墙、房间尺寸变化；

(二)建筑内部经建设及消防部门同意的建筑内部增设或减设楼梯、消防疏散通道、电梯、自动扶梯等；

(三)经相关部门同意的单一性质建筑(住宅除外)内部功能用房位置的调整、面积的增减；

(四)在不突破设计条件的前提下，楼梯间、电梯间等因设备设置要求空间加大或减少；

(五)不影响建筑整体立面效果、并保证满足日照的前提下，建筑门窗移位、增减建筑外轮廓尺寸局部调整，阳台造型局部调整；

(六) 经相关部门同意的配套设施用房、绿化、基地出入口、停车位、内部道路等内容的调整；

(七) 其他与规划无影响的合理调整。

第二十二条 建设工程(市政交通)规划条件核实标准：

(一)市政道路工程起止点长度、道路宽度、横断面、交叉口、净空、控制点高程及桥梁、隧道、涵洞、公交站点、人行过街设施等符合规划许可要求，实测数据误差满足现行《城镇道路工程施工与质量核实规范》、《城市测量规范》等国家规范要求，予以通过规划条件核实；

(二) 未按照规划许可内容实施的市政道路工程,建设单位应自行整改,改正后消除影响的可通过规划条件核实;不能采取整改措施的,经原规划设计部门论证(必要时组织专家评审),且经主管部门认可不影响城乡规划实施和交通安全,满足交通功能的,予以通过规划条件核实;

(三) 未按照规划许可内容实施,且影响城乡规划实施、交通安全或不满足基本交通功能的市政道路工程,不予通过规划条件核实;

(四) 已经实施但未办理验线的市政道路工程,经自然资源主管部门批准,由建设单位申请办理验线(补测)手续后,可予通过规划条件核实。

第二十三条 建设工程(市政管线)规划条件核实标准

(一) 因征收、拆迁、道路调整、现场未预见等客观因素,经规划条件核实,市政管线工程实施内容与规划许可内容超出管线施工规范允许误差范围的,经原规划设计部门论证(必要时组织专家评审),且经主管部门认可不影响城乡规划实施和安全,满足管线功能的,方可予以通过规划条件核实;

(二) 对不符合规划许可内容,影响城市规划实施和安全的市政管线工程,对尚可采取整改措施消除影响的,改正后可

通过规划条件核实。对无法采取改正措施的，不予通过规划条件核实；

（三）已经实施但未办理验线的市政管线、管廊工程，经自然资源主管部门批准，由建设单位申请办理验线（补测）手续后，可予以通过规划条件核实。

第四章 附则

第二十四条 建设单位或者个人应当对其提供材料的真实性负责。因建设单位或者个人提供虚假基础资料等原因导致验线、规划条件核实结论错误，以不正当手段取得《建设工程（含临时建设）验线结果告知书》或《建设工程规划条件核实意见确认书的》的，自然资源主管部门应当予以撤销。造成严重后果的，建设单位或者个人承担相应的法律责任。

第二十五条 测绘单位应对提供的测绘成果的真实性和准确性负责。对违规编制或违法提供虚假的测绘成果，隐瞒建设单位违法建设行为或测绘成果不真实的单位，一经查实，由测绘行政主管部门按照有关规定进行处理。造成严重后果的，测绘单位承担相应的法律责任。

第二十六条 本办法解释权归桂林市自然资源局。

第二十七条 本办法于2024年1月1日起执行。