**海口市建设工程规划许可证“三张图”极简审批报件操作规程**

根据《中国(海南)自由贸易试验区重点园区极简审批条例》、《海口市工程建设项目审批制度改革实施方案》及《海口市关于进一步推进建设项目工程建设许可审批制度改革工作实施意见》制定本操作规程。

**一、“三张图”极简审批概述**

“三张图”审批指资源规划部门只对设计方案总平面图、彩色立面图及效果图进行合规性审查并盖章确认；对市政类（非五网建设项目）设计方案进行合规性审查并只对总平面图盖章确认。**资源规划部门只对本规程第五条第一款所列的指标内容进行合规性审查，建筑设计方案规划经济指标及图面尺寸标注等的真实性、“三张图”以外的规划指标的合规性及真实性纳入后续批后抽查，并根据抽查结果发起整改及信用认定。**

**实行“三张图”审批时，建设单位需按本操作规程第四点“报件图纸设计深度及制图标准”完善“三张图”，同时报件时提供**符合制作标准的“三张图”（总平面图、彩色立面图、效果图）及的电子报建三维模型材料。

**二、申请条件要求（正负面清单）**

（一）建设项目设计方案需满足本操作规程第三、四点规定。

（二）存在以下情形的，由市资规局出具《退件通知书》给予退件，并安排专人做好跟踪服务工作：

**建筑类项目退件负面清单：**

1. 涉及土地增容不符合现行政策的；
2. 涉及改变土地用途但不符合现行政策的；
3. 明确土地闲置问题未处理的；
4. 建设单位申请按用地规划条件受理，但用地规划条件同已批控规不一致的。
5. 地块控规在编未批准的；
6. 用地范围位于海岸带200米范围内且申报内容不符合现行政策等；
7. 项目权属用地被规划道路、绿地、公共服务设施等用地占用且企业明确要求进行容积率补偿的；
8. 土地权属涉及边角地、夹缝地、土地合宗和分宗等情况的；
9. 除基础设施项目以外，其他未取得或完善相关土地手续的；
10. 建筑工程设计方案存在颠覆性（建筑主体功能、建筑布局）修改调整的；
11. 其他项目用地不符合国家、省、市土地政策要求需上报协调研究的。

**市政类项目（非五网）退件负面清单：**

1. 建设单位申请不符合提供的规划设计条件的；
2. 建设单位申请符合提供的规划设计条件，但与已批控规不一致的；
3. 控规未批准的；
4. 用地范围位于海岸带200米范围内且申报内容不符合现行政策等；
5. 项目涉及新增建设用地，未按程序办理完善相关土地（用地预审）等手续的；
6. 设计方案存在颠覆性修改调整的；
7. 其他不符合国家、省、市土地政策、规划、规范要求需上报协调研究的。

（三）符合以下情形的，市资规局可根据相关文件先行容缺办理，后续在建设项目竣工规划核实时予以审查确认。

**容缺受理正面清单：**

1. “五网”或基础设施项目尚未取得土地权证或不动产权证等土地有关证明文件的；
2. 商住类项目或产业类项目虽未取得土地权证或不动产权证等土地有关证明文件，但已取得土地使用函的；
3. 建筑工程设计方案单体平立剖平面图暂缺的；
4. 建设项目建筑工程设计方案给水、排水、采暖通风、电气等各专业图纸暂缺的；
5. 依当时政策，配套费符合减免或缓缴规定的；
6. 涉及土地增容符合政策且土地增容手续有明确办理期限（无期限的按3个月计），建设单位出具尽快补办相关手续且同意增容费包含核发《建设工程规划许可证》之日起至申请补办手续期间利息书面承诺的；
7. 涉及住宅改为商业等土地变性符合规定且土地变性手续有明确办理期限（无期限的按3个月计），建设单位出具尽快补办相关手续且同意土地变性费用包含核发《建设工程规划许可证》之日起至申请补办手续期间利息书面承诺的；
8. 涉及土地合宗/分宗符合规定且土地合宗/分宗手续有明确办理期限（无期限的按3个月计），建设单位出具尽快补办相关手续且同意土地合宗/分宗费用包含核发《建设工程规划许可证》之日起至申请补办手续期间利息书面承诺的；
9. “五网”或基础设施项目不符合控规但符合强制性条件要求的；
10. 取得土地证或不动产权证满两年但延期开发协议未到期的；
11. 规划指标符合控规强制性要求的建筑工程设计方案或图纸调整性修改完善，建设单位出具尽快后补相关图纸书面承诺的；
12. 政府投资项目涉及控规调整且符合现行政策，建设单位出具尽快补办相关手续书面承诺的。

**三、申报材料要求**

1、报件方案应满足相关规范和技术规定要求，相关建设单位、代建单位、设计单位应对设计方案的合规性及指标的真实性负责。

2、报件时提交的**CAD电子文件**及**电子报件三维模型**应与设计图纸一致，“三张图”设计深度应满足方案审查相关要求。建筑面积计算应满足《海口市城市规划管理技术规定》及《海口市建筑工程建筑面积计算规则》相关规定要求。

3、报件时申报材料应满足我局对外公布的办事规程及电子报件相关材料要求，退件和容缺受理情形按照《海口市关于推进建设项目工程建设许可审批制度改革有关工作的通知》执行。

**四、报件图纸设计深度及制图标准**

（一）总平面图设计

**1、基本要求**

1.1 总平图比例尺为1：500，图幅不限,出图成果为白图。

1.2 用地范围（包括市政绿地、市政道路下方租赁空间等）应依据建设项目土地出让合同规划设计条件宗地界址图、建设项目选址意见书或建设用地规划许可证蓝线图上的坐标正确标注，不得任意增加或减少；幼儿园用地及其它专项用地应清晰标明用地范围及其坐标值。图例应标明坐标表达形式，用地红线索引说明等。

1.3 场地内及四邻环境的反映：相邻的现状或规划城市道路应标注道路总宽度、道路竖向标高及道路名称。建筑物（含现状、已批在建、已批未建）的角点坐标、室外地坪标高、用地性质、建筑性质、层数、建筑高度（女儿墙顶或坡屋面檐口顶）。

1.4 场地内需保留的古树名木、历史文化遗存、水体、排洪渠等。

**2、拟建建构筑物信息**

2.1建筑物的栋号、层数、建筑高度（平屋面标至女儿墙顶、坡屋面标至檐口顶）。

2.2建筑物的角点坐标应标注，标注方式为建筑外墙皮角点坐标。

2.3附建式公建配套（如生鲜超市中心店、连锁便利店、邮政所、开闭所等）所在位置。

2.4市政道路上方跨街建（构）筑物包括跨越市政道路的建筑物、建筑通廊及其附设的人行过街天桥等应标注定位坐标、层数及标高。

2.5市政绿地、市政道路下方建构筑物应标注定位坐标、层数及标高。

**3、建筑退线**

3.1建筑退线分为地上建筑退线和地下室（或地下构筑物）退线，应标注为建筑主体外墙皮至用地红线的最小垂直距离，同时应考虑粉刷层厚度。

3.2若建筑主体外墙为斜墙体，建筑退线应从建筑主体外墙突出部标识至用地红线的垂直距离。

**4 、建筑间距**

4.1建筑间距分为用地范围内建筑间距和拟建建筑与用地范围外建筑间的间距，应标注为两栋建筑物外墙之间的最小水平距离；相邻建筑间间距均应标注。

4.2坡度大于45度的多、低层坡屋面建筑，其建筑间距是指自屋脊线在地面上的垂直投影线至被遮挡建筑的外墙面之间的最小垂直距离。

4.3拟建建筑与架空电力边导线、排洪渠顶和地下光缆之间的最小垂直距离。

**5 、室外工程**

**5.1场地机动车出入口位置**

机动车出入口应破人行道路缘石，消防应急出入口或人行出入口应注明不得破人行道路缘石。

机动车出入口与道路交叉口的距离应标注，标注起始点均为外侧缘石曲线末端。

**5.2场地竖向设计**

竖向设计应充分利用原始的地形、地貌，形成地域特色，根据周边市政道路标高、场地的地形地貌合理确定场地标高，减少土石方开挖量，尽量实现就地土方平衡；竖向设计应参考周边规划道路标高及现状地坪标高控制，比周边市政道路最低点标高高出0.3米以上。

**5.3绿地布置**

应将用地范围内的绿地边界标识清楚。

**5.4停车位**

地面停车位应布置并进行编号。

**5.5室外地下车库坡道**

室外地下车库坡道、起坡线的位置应明确标识表达。

**（二）建筑立面设计**

**1、建筑物外立面**

1.1应提供建筑单体各向彩色立面图，并如实表达如下信息：±0.00标高及其黄海高程、室外地坪标高、室内外高差、各层标高、女儿墙顶（或檐口顶）标高、层高、建筑高度、坡屋面檐口出挑宽度、建构筑物最高点标高及其黄海高程。

1.2彩色立面图应索引标注建筑外墙、坡屋面等主要部位建筑用色色样，并注明色样编号（色样编号统一采用《常用建筑色》国标02J503-1）；除招拍挂条件或城市设计中对外墙材料有明确要求的项目外，其余项目不用标注外墙材料。

1.3建筑物附设的户外广告、店铺招牌、标识LOGO、防护栏杆等外防护设施、雨篷、空调外机位、大型室外设备的遮蔽构件等均应在彩色立面图中表示，并用文字索引注明，不得遗漏。

**（三）建筑效果图设计**

**1、效果图数量及角度要求**

1.1建筑效果图需同步提供符合模型制作标准三维模型。

1.2总体鸟瞰图应能清晰反映建筑群体空间效果,如1张图无法完全表现群体空间效果，应另增加多角度鸟瞰图。

1.3沿街（海、水、山）项目应提供每个沿街（海、水、山）面的建筑群体组合透视图。

1.4高层建筑透视图应确保能充分反映建筑的各个立面，各单体透视图不少于2张，分别从不同方向、不同视角表现；如建筑形体较复杂，应增加效果图数量，确保不留死角；。

1.5低、多层建筑应提供各沿街（海、水、山）面透视图和主要形象面（如正对主入口的立面）透视图。

1.6效果图应充分反映建筑立面的设计特征，每张透视图的主面与焦点视线的夹角不应小于60°，鸟瞰图屋面水平面与焦点视线的夹角宜为30°~45°。

**2 、图面效果**

2.1效果图应采用晴天日景，并能真实反映建筑物外墙和玻璃的材质、色彩效果，不应采用夕阳景、黄昏景等技法表现；建筑玻璃效果应真实，色彩不应过于鲜艳且不要有多余的反光、投影等效果。

2.2天空应采用晴天日景的效果，不应采用饱和度过高的蓝天，也不应有多余的云彩效果；

2.3配景应能真实的反应项目周边状况。相邻周边建筑应采用准确的体块表示；周边道路（包括人行道、绿化带等）的尺寸应真实准确；海岸、水岸边界线应真实准确。任何配景比例应准确且均不应遮挡建筑物。

2.4效果图建模应真实准确，色彩应真实准确，打印稿应准确校色，确保实施效果与报批文本基本接近。

**五、审批内容**

**（一）市资规局建设工程规划许可审查内容**

**建筑类：**

1、核对总平图用地坐标数值及用地面积数值与规划设计条件是否一致；

2、核对各功能及其比例与用地规划条件是否一致；

3、核对容积率数值与用地规划条件是否一致；

4、核对公建配套面积数值与用地规划条件是否一致；

5、核对工业用地各计容面积是否满足规定控制指标及比例要求；

6、核对建筑密度、绿地率数值与用地规划条件是否一致；

7、核对各类限高及日照是否满足相关规定要求；

8、核对建筑退线、间距数值是否符合相关规定要求；

9、核对停车位配建标准及车位数值是否符合相关规定要求；

10、核对地块正负0.000标高是否符合要求；

11、对建筑景观风貌审查；（若需要）

12、核对建筑层高是否满足规定要求；

13、核对是否符合控规中明确的其他相关要求；

14、核对是否满足国家、省、市有关方案设计规定要求。

**市政类（非五网建设项目）：**

1、核对道路红线和中线坐标控制点与规划设计条件是否一致；

2、核对道路工程的平面、横断面、纵断面、交叉口、交通工程、海绵城市等设计与规划设计条件是否一致；

3、核对排水工程的平面图、管线综合管位横断面布置、纵断面、排向、管径等设计与规划条件是否一致；

4、燃气工程、电力工程、通信工程管位设计与规划条件是否一致；

5、核对是否符合规划中明确的其他相关要求；

6、对组织专家评审的项目，核对是否按照专家意见修改；

7、核对是否满足国家、省、市有关方案设计规定规范要求。

**（二）市资规局建设工程规划许可核发附图**

总平面图、彩色立面图、效果图。

**六、审批程序及审批时限**

建设工程规划许可证办理审批时限为**8**个工作日。具体办理流程为：

**建筑类：**

1. 受理：建设单位至市政府服务中心资源规划窗口申报建设工程规划许可证并提交相应材料，窗口受理后在1个工作日内按科室职责分工将材料流转至城市设计管理科、市政设施规划科、城乡更新规划科办理。
2. 办理：办理科室科长派件至经办办理，经办在4个工作日内完成“三张图”审查并完成《建设工程规划许可证》的指标录入后提请科长审核。
3. 审核：科长在0.5个工作日内完成审核并呈送给局领导审批。
4. 审批：局领导在1个工作日内完成审批工作并将相关意见反馈至经办。
5. 经办核对指标并出具缴款通知书：经办根据科长及局领导意见在1个工作日内完成项目的最终审查及指标校核后出具《城市基础配套设施费缴款通知书》（建筑类）。
6. 发件归档：经办人员收到城市基础配套设施费缴款凭证后0.5个工作日内将项目相关材料流转至窗口盖章发证，项目办结归档。

**市政类（非五网建设项目）：**

1. 受理：建设单位至市政府服务中心资源规划窗口申报建设工程规划许可证并提交相应材料，窗口受理后在0.5个工作日内将材料流转至市政设施规划科。
2. 办理：市政设施规划科科长派件至经办办理，经办在5个工作日内完成设计方案审查并完成《建设工程规划许可证》的指标录入后提请科长审核。
3. 审核：科长在1个工作日内完成审核并呈送给局领导审批。
4. 审批：局领导在1个工作日内完成审批工作并将相关意见反馈至经办。
5. 发件归档：经办人员收到审批后0.5个工作日内将流转至窗口盖章发证，项目办结归档。

项目审查过程中如出现设计方案需建设单位修改或补件的，则出具修改通知书或补件通知书，同时项目暂停。原则上建筑设计方案修改时间不大于10个工作日，补件时间不大于3个工作日，建设单位无正当理由逾期未完成设计方案修改或补件的，项目给予退件处理。建设项目如需建筑景观风貌审查，则出具《特别程序告知书》，同时项目暂停。建设项目进入城市基础配套设施费缴款环节时，项目暂停。

**七、审批结果**

根据相关法律法规及办法条例，对符合的建设项目出具《建设工程规划许可证》及附图，对不符合的建设项目予以退件或出具不予行政许可通知书。

**八、批后抽查**

“三张图”审批后，行政许可核发之日起1个月内，提供**全套设计方案（包含报件方案说明、各专业设计说明、区域位置图、交通分析图、管线综合图、消防分析图、方案平立剖等），并**合我局开展批后监管抽查。

我局将委托专业的技术抽查单位负责对已批项目进行抽查，抽查比例为40%（试运行阶段暂为100%），技术抽查单位在15个工作日内根据抽查比例对需进行技术抽查的项目开展除“三张图”以外规划指标合规性及所有指标真实性技术抽查，出具《技术抽查报告》反馈给审批人员，监管抽查意见合格的将核发**《抽查意见书》**，并作为行政许可的附件及办理规划条件核实的依据；未按时配合进行批后抽查工作的或抽查意见不合格的撤销原行政许可并限期改正，同时启动信用认定流程。

**九、抽查结果处置**

1、“三张图”审批项目经抽查存在如下情形的，审批人员应及时通知建设单位进行整改，每个项目原则上给予1次整改机会，整改期限从抽查结果通知书发出日起不得超过10个工作日。

（1）纸质资料于电子档材料不一致的；

（2）申请图纸相关数据真实性不满足面积真实性要求的；

（3）“三张图”以外的规划指标不符合《海口市城市规划管理技术规定》及用地规划条件要求的。

2、经1次整改后符合要求的，且涉及《建设工程规划许可证》及附件内容更正的，审批人员应通知建设单位申请《建设工程规划许可证》变更。

3、经1次整改后仍不满足要求的，或未在规定期限整改完成且未能提出正当理由的，审批人员将根据《行政许可法》第六十九条“被许可人以欺骗、贿赂等不正当手段取得行政许可的，应当予以撤销”的相关规定，依法撤销该项目《建设工程规划许可证》，同时将项目情况统一抄送告知相关行政主管部门。

4、撤销行政许可的项目，审批人员应对建设单位或代建单位及设计单位，根据被撤销原因和责任单位发起信用认定，及时发出《海口市资源规划市场主体不良信用记录通知单》，并抄送建设相关行政主管部门，以及银行、公安、机场、车站等部门，同步推送“信用海口”平台。

5、各相关科室在作出《行政许可撤销决定书》之日起5个工作日内，将已撤销的行政许可相关信息在我局官网对外公告，公告上应包含撤销理由、依据及许可证号等。

6、被列入失信的建设单位、代建单位及设计单位将按照《海口市建设用地和规划建设工程信用信息管理办法》等相关规定进行管理，实行联合惩戒，同时被列入失信的建设单位、代建单位及设计单位后续申报的相关项目将不再适用“三张图”极简审批。