

全宗号	年度	页数	室编件号
	2015	14	1736
机构(问题)	保管期限	馆编件号	
规划处	永久		

郑州市城乡规划局文件

郑城规规〔2015〕153号

郑州市城乡规划局 关于印发《关于进一步加快建设项目 规划审批的实施意见》的通知

市规划局各处室、各规划分局和局属各单位：

《关于进一步加快建设项目规划审批的实施意见》经请示市政府同意，现予印发，请遵照执行。

附件：关于进一步加快建设项目规划审批的实施意见



2

郑州市城乡规划局

关于进一步加快建设项目 规划审批的实施意见

根据市委市政府对建设项目审批工作的总体要求,为保证我市规划审批工作依法有序加快进行,本着尊重历史、实事求是、敢于担当、创新审批机制体制、提高审批效率,更好地服务郑州市城市经济社会发展,更快地推进省、市重点项目实施的原则,特制定以下意见:

一、存量土地建设项目编制控制性详细规划

(一) 2008年1月1日前已取得国有土地使用证(含2008年1月1日后换发土地证)的划拨存量土地的建设项目,若无规划条件,基本符合总体规划、“六线”规划、片区控规等上位规划,不改变用地性质,各直属分局根据相关技术规定、设计规范等审查项目规划方案,不再编制控制性详细规划。

(二) 2008年1月1日前已取得国有土地使用证(含2008年1月1日以后换发土地证)的出让存量土地的建设项目,若出让合同中无容积率约定,无规划条件,基本符合总体规划、“六线”规划、片区控规等上位规划,不改变用地性质,各直属分局根据相关技术规定、设计规范等审查项目规划方案,不再编制控制性详细规划。

(三) 2008年1月1日后新取得国有土地使用证的存量土地的建设项目,应编制控制性详细规划。

二、建设项目办理规划条件

(一)规划条件中的用地面积与土地部门拟收储、出让面积不一致时,以土地部门测量成果为准,我局不再变更规划条件中的用地面积。

(二)需对已批控制性详细规划地块进行分割的项目按河南省住房和城乡建设厅<关于贯彻落实《建设用地容积率管理办法》的通知>(豫建规〔2012〕5号)执行,可以分地块分别提出规划条件和容积率等指标,但各分地块的规划条件和容积率等指标均应符合控制性详细规划要求。

(三)经认定的不能单独开发建设的边角余地或因合理使用土地需部分置换的地块(以下均简称小地块),应与相邻大地块统一开发,整体编制控制性详细规划;若小地块无控制性详细规划,与相邻大地块用地性质相同,且相邻大地块控制性详细规划已批,向土地部门出具工作告知函时,需明确小地块纳入相邻大地块整体开发建设,整体地块指标参照已批控制性详细规划指标执行。

三、存量土地建设项目办理建设用地规划许可证

(一)2008年1月1日以前已取得国有土地使用证(含2008年1月1日后换发土地证),而未取得建设用地规划许可证,在存量土地内的建设项目,基本符合总体规划、“六线”规划、片区控规等上位规划,不改变用地性质,不再补办建设用地规划许可证。

(二)国有改制企业土地过户项目

按照郑州市企业改革与发展工作领导小组郑改发会纪〔2008〕1号会议纪要中“规划部门在土地用途不变的情况下，出具用地规划许可证。土地部门按企业改制时土地评估值为其办理相关手续。”的具体要求，分别依照以下情况办理：

1. 企业改制项目与“六线”规划无重大冲突的，按市政府有关会议精神，按改制过程中土地估价报告中设定的容积率或现状容积率函告土地部门，函中需明确用地位置、范围、用地分类、容积率等基本内容，签定土地出让合同后，办理建设用地规划许可证。

在办理建设用地规划许可证时，遵守事项中应注明：若改变土地用途、改变现状容积率时，应按相关规定重新办理规划手续。

2. 企业改制项目与城市“六线”规划有重大冲突的，报局业务会研究后，按会议研究意见办理。

（三）法院裁定需规划部门协助执行的项目

1. 单位项目参照前款（二）国有改制企业土地过户项目办理意见执行。

2. 过户给个人的项目，土地性质不改变的地随房走过户土地，与“六线”规划无重大冲突的，结合国有土地使用证和现状建设情况等将该地块用地位置、范围、用地分类、现状容积率等基本内容函告土地部门，不再补办建设用地规划许可证；与城市“六线”规划有重大冲突的，报局业务会研究后，按会议研究意见办理。

（四）个人分摊及分摊过户土地均不再办理建设用地规划许

可证。

四、建设项目办理建设工程规划许可证

(一)符合本意见第一条第(一)款范围内存量土地上的建设项目,直接办理建设工程规划许可证。

(二)土地出让合同中无容积率规定的建设项目

1.符合本意见第一条第(二)款范围内存量土地上的建设项目

依据郑州市人民政府市长办公会议纪要([2014]138号),“对于原土地出让合同中无容积率指标约定的项目,且国土部门在原土地出让时无规划部门的规划条件,无评估审批容积率的,由规划部门核实出让时规划初始审批的容积率,作为土地出让初始容积率使用。对于国土部门和规划部门均没有初始审批容积率的项目,参照2003年市政府公布的基准地价成果设定的平均容积率(即住宅用地2.0、商业用地2.2、工业用地0.5)作为土地出让初始容积率使用;其他用途宗地参照2009年市政府公布的基准地价成果设定的平均容积率(即交通、特殊用地1.0,公共管理用地1.5)作为土地出让初始容积率使用”。当建设项目拟批容积率符合以上要求时,直接办理建设工程规划许可证;当建设项目拟批容积率不符合以上要求时,须将拟批项目容积率等指标函告土地部门,完善相关手续后,办理建设工程规划许可证。

2.符合本意见第一条第(三)款范围内存量土地上的建设项目,控制性详细规划批复后,参照前款1符合本意见第一条第

(二)款范围内存量土地上的建设项目办理意见执行。

(三) 国有改制企业土地过户、法院裁定需规划部门协助执行的项目，若不改变土地用途、现状容积率等技术经济指标，符合相关规划，直接办理建设工程规划许可证。

(四) 新建项目中应拆除的原有建筑，在规划核实之前应拆除，否则不予规划核实。


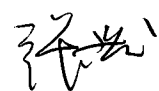
五、建设项目补办建设工程规划许可证

(一) 经市政府（含市政府派出机构）同意免于处罚的未批先建项目，若符合规划，按市政府（含市政府派出机构）会议纪要内容的要求办理相关规划手续。

(二) 经市政府（含市政府派出机构）同意提前建设或市规划局出具“路条”的项目，若符合规划，不再予以处罚，办理相关规划手续。

本意见自印发之日起实施。《关于加快建设项目规划审批有关具体措施规定》（郑城规建〔2011〕46号文）同时废止。

郑州市城乡规划局发文笺

签发:  		会签: 	
请签发人审定该文是否上内网、外网，如无签字视为同意		内网	外网
文件标题: 关于印发《关于进一步加快建设项目规划审批的实施意见》的通知			
主送机关:			
分管领导审核:		法制审核:	
初步审核:  6.9  2015.6.18		主办单位、拟稿人:  2015.6.18	
编号: 郑城规规 [2015] 153号		2015年6月30日印发	
附件:			
抄报:			
抄送:			
说明:			

9

郑州市城乡规划局

关于印发《关于进一步加快建设项目 规划审批的实施意见》的通知

市规划局各处室、各规划分局和局属各单位：

经济子
经

《关于进一步加快建设项目规划审批的实施意见》
市政府研究同意，现予印发，请遵照执行。

附件：关于进一步加快建设项目规划审批的实施意见

郑州市城乡规划局

二〇一五年六月十八日

附件：关于进一步加快建设项目规划审批的实施意见

根据市委市政府对建设项目审批工作的总体要求，为保证我市规划审批工作依法有序加快进行，本着尊重历史、实事求是、敢于担当、创新审批机制体制、提高审批效率，更好地服务郑州市城市经济社会发展，更快地推进省、市重点项目实施的原则，特制定以下意见：

一、存量土地建设项目编制控制性详细规划

(一)2008年1月1日前已取得国有土地使用证(含2008年1月1日后换发土地证)的划拨存量土地的建设项目，若无规划条件，基本符合总体规划、“六线”规划、片区控规等上位规划，不改变用地性质，各直属分局根据相关技术规定、设计规范等审查项目规划方案，不再编制控制性详细规划。

(二)2008年1月1日前已取得国有土地使用证(含2008年1月1日以后换发土地证)的出让存量土地的建设项目，若出让合同中无容积率约定，无规划条件，基本符合总体规划、“六线”规划、片区控规等上位规划，不改变用地性质，各直属分局根据相关技术规定、设计规范等审查项目规划方案，不再编制控制性详细规划。

(三)2008年1月1日后新取得国有土地使用证的存量土地的建设项目，应编制控制性详细规划。

二、建设项目办理规划条件

(一) 规划条件中的用地面积与土地部门拟收储、出让面积不一致时，以土地部门测量成果为准，我局不再变更规划条件中的用地面积。

(二) 需对已批控制性详细规划地块进行分割的项目按河南省住房和城乡建设厅<关于贯彻落实《建设用地容积率管理办法》的通知>(豫建规〔2012〕5号)执行，可以分地块分别提出规划条件和容积率等指标，但各分地块的规划条件和容积率等指标均应符合控制性详细规划要求。

(三) 经认定的不能单独开发建设的边角余地或因合理使用土地需部分置换的地块(以下均简称小地块)，应与相邻大地块统一开发，整体编制控制性详细规划；若小地块无控制性详细规划，与相邻大地块用地性质相同，且相邻大地块控制性详细规划已批，向土地部门出具工作告知函时，需明确小地块纳入相邻大地块整体开发建设，整体地块指标参照已批控制性详细规划指标执行。

三、存量土地建设项目办理建设用地规划许可证

(一) 2008年1月1日以前已取得国有土地使用证(含2008年1月1日后换发土地证)，而未取得建设用地规划许可证，在存量土地内的建设项目，基本符合总体规划、“六线”规划、片区控规等上位规划，不改变用地性质，不再补办建设用地规划许可证。

（二）国有改制企业土地过户项目

按照郑州市企业改革与发展工作领导小组郑改发会纪[2008]1号会议纪要中“规划部门在土地用途不变的情况下，出具用地规划许可证。土地部门按企业改制时土地评估值为其办理相关手续。”的具体要求，分别依照以下情况办理：

1、企业改制项目与“六线”规划无重大冲突的，按市政府有关会议精神，按改制过程中土地估价报告中设定的容积率或现状容积率函告土地部门，函中需明确用地位置、范围、用地分类、容积率等基本内容，签定土地出让合同后，办理建设用地规划许可证。

在办理建设用地规划许可证时，遵守事项中应注明：若改变土地用途、改变现状容积率时，应按相关规定重新办理规划手续。

2、企业改制项目与城市“六线”规划有重大冲突的，报局业务会研究后，按会议研究意见办理。

（三）法院裁定需规划部门协助执行的项目

1、单位项目参照前款（二）国有改制企业土地过户项目办理意见执行。

2、过户给个人的项目，土地性质不改变的地随房走过户土地，与“六线”规划无重大冲突的，结合国有土地使用证和现状建设情况等将该地块用地位置、范围、用地分类、现状容积率等基本内容函告土地部门，不再补办建设用地规

划许可证；与城市“六线”规划有重大冲突的，报局业务会研究后，按会议研究意见办理。

（四）个人分摊及分摊过户土地均不再办理建设用地规划许可证。

四、建设项目办理建设工程规划许可证

（一）符合本意见第一条第（一）款范围内存量土地上的建设项目，直接办理建设工程规划许可证。

（二）土地出让合同中无容积率规定的建设项目

1、符合本意见第一条第（二）款范围内存量土地上的建设项目

依据郑州市人民政府市长办公会议纪要（[2014]138号），“对于原土地出让合同中无容积率指标约定的项目，且国土部门在原土地出让时无规划部门的规划条件，无评估审批容积率的，由规划部门核实出让时规划初始审批的容积率，作为土地出让初始容积率使用。对于国土部门和规划部门均没有初始审批容积率的项目，参照2003年市政府公布的基准地价成果设定的平均容积率（即住宅用地2.0、商业用地2.2、工业用地0.5）作为土地出让初始容积率使用；其他用途宗地参照2009年市政府公布的基准地价成果设定的平均容积率（即交通、特殊用地1.0，公共管理用地1.5）作为土地出让初始容积率使用”。当建设项目拟批容积率符合以上要求时，直接办理建设工程规划许可证；当建设项目

拟批容积率不符合以上要求时，须将拟批项目容积率等指标函告土地部门，反馈意见后，办理建设工程规划许可证。

2、符合本意见第一条第（三）款范围内存量土地上的建设项目，控制性详细规划批复后，参照前款 1 符合本意见第一条第（二）款范围内存量土地上的建设项目办理意见执行。

（三）国有改制企业土地过户、法院裁定需规划部门协助执行的项目，若不改变土地用途、现状容积率等技术经济指标，符合相关规划，直接办理建设工程规划许可证。

（四）新建项目中应拆除的原有建筑，在规划核实之前应拆除，否则不予规划核实。

五、建设项目补办建设工程规划许可证

（一）经市政府（含市政府派出机构）同意免于处罚的未批先建项目，^{若符合规划}按市政府（含市政府派出机构）会议纪要内容的要求办理相关规划手续。

（二）经市政府（含市政府派出机构）同意提前建设或市规划局出具“路条”的项目，若符合规划，不再予以处罚，办理相关规划手续。

本意见自印发之日起实施。《关于加快建设项目规划审批有关具体措施规定》（郑城规建〔2011〕46 号文）同时废止。