

关于印发《常州市规划局建设用地规划 条件管理规定》的通知

(常规规[2013]4号)

局机关各处室，各分局，各基层单位：

现将《常州市规划局建设用地规划条件管理规定》
印发给你们，望认真贯彻执行。

常州市规划局

2013年12月30日

常州市规划局建设用地规划条件管理规定

第一条 为了切实加强建设用地规划条件的管理，保障城乡规划实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《江苏省城乡规划条例》等有关规定，结合实际，制定本规定。

第二条 本市市区范围内规划条件的编制、审批、变更、监督检查等，适用本规定。

第三条 本市市区范围内以出让方式提供国有土地使用权的建设用地，在国有土地使用权出让前，本局依据控制性详细规划等法定规划、国家有关标准和技术规范，依法出具规划条件，作为国有土地使用权出让合同的组成部分和规划实施管理的依据。

第四条 规划条件一般应当明确出让地块的位置、范围和面积、使用性质、容积率、建筑密度、建筑高度、建筑退让、绿地率、出入口方位、停车配建指标、地下空间开发利用、必须配置的公共服务设施和市政基础设施及其建设时序等规划要求，以及有关规划引导要

常州市行政规范性文件

素。

特殊地区的规划条件宜依据控制性详细规划、城市设计和策划方案提出其他强制性和引导性规划要素。

第五条 出具规划条件时，应当审核下列材料：

- （一）规划条件书面申请；
- （二）拟出让地块及相邻地块的现状地籍资料（纸质和 dwg 格式电子文件）；
- （三）必要时，应审核策划方案及日照影响分析报告等；
- （四）依规定应当审核的其他材料。

第六条 策划方案应当包括下列内容：

- （一）建设条件分析及综合技术经济论证；
- （二）建筑、道路和绿地等的空间布局，布置总平面图；
- （三）对住宅、医院、学校和托幼等有日照要求的建筑进行日照影响分析；
- （四）根据交通影响评价，提出交通组织设计要求；
- （五）依规定应当包括的其他内容。

在城市特殊地区范围内的建设用地，宜进行多个策划方案比选，必要时可组织专家论证。

策划方案应由具有相应资质等级的城乡规划编制单位进行编制。

第七条 出具规划条件应遵守下列程序：

- （一）受理。对申请材料进行初审，经审查不符合控制性详细规划、国家有关标准和技术规范等要求的，须及时告知；
- （二）编制。组织编制草案，达到交通影响评价阈值的项目，需同步进行交通影响评价，并将结论纳入草案；

常州市行政规范性文件

（三）征求意见。根据项目实际情况，就草案征求城乡建设、教育、水利、文物、环保、消防等相关部门意见；

（四）审议。各职能机构对草案组织集体讨论，一类项目和其他重要项目须报局技术会审会审议；

（五）公示。直接关系到人民群众切身利益且涉及面广，经社会稳定风险评估，容易引发社会稳定问题的规划条件，经局技术会审会审议后，经局领导集体研究决定是否进行批前公示；

（六）审批。按有关规定程序审批草案，经局技术会审会审议，认为须报市人民政府审批的，应按规定程序报审。

第八条 规划条件的成果为文书及附图：规划条件文书、用地现状图、规划用地红线图、道路规划图、管线规划图、安置房户型图（含安置房的项目）。

工业、仓储用地规划条件成果参照该要求执行，可简化为图表合一的形式。

特殊地区的规划条件宜增加其他强制性和引导性规划要素附图。

第九条 规划条件自出具之日起有效期为一年。超过有效期出让国有土地使用权的，应当在出让前重新核定规划条件。经审核符合要求的，办理延期手续；不符合要求的，按规定程序重新出具规划条件。

国有土地使用权部分转让或分割出让的，应重新出具规划条件。

第十条 国有土地使用权出让前，确需变更规划条件的，职能机构依法对变更内容进行审核，并按原审批程序报批。

第十一条 国有土地使用权一经出让，任何单位和个人均不得擅自变更规划条件，确需变更的，必须符合下

常州市行政规范性文件

列情形之一：

（一）因城市总体规划、专项规划、控制性详细规划等上位法定规划的修改导致地块相关建设条件发生变化的；

（二）因城市基础设施、公益性公共服务设施和公共安全设施建设需要导致地块范围及相关建设条件发生变化的；

（三）国家和省有关政策发生变化导致地块相关建设条件发生变化的；

（四）法律法规等规定的其他情形。

第十二条 国有土地使用权出让后规划条件变更应依照以下程序进行：

（一）受理。对规划条件的变更申请、理由及方案等进行初审，经审查不符合变更条件的，须及时告知；

（二）论证。本局应当组织专家和市监察、财政、国土、城乡建设、审计等相关部门对规划条件变更的必要性和合理性、变更方案进行论证，并向社会公示，必要时应组织听证；

（三）审批。论证通过后，经局技术会审会审议，本局将变更的草案报市人民政府审批，并附具论证、公示等相关材料，组织听证的，还应当附具听证笔录；

（四）公布。本局将依法批准的规划条件变更予以公布，同时应及时抄告市监察、财政、国土、城乡建设、审计等相关部门。

规划条件变更涉及容积率调整的，按照国家 and 省有关规定进行。

第十三条 规划条件出具后，本局应按照档案管理要求将成果及相关资料及时归档。

第十四条 违反有关法律、法规、规章和本规定出具和变更规划条件的，追究相关人员的责任。

常州市行政规范性文件

第十五条 本规定自 2014 年 2 月 1 日起施行，2008 年 9 月 11 日印发的《常州市市区规划条件变更通报制度》（常规〔2008〕41 号）同时废止。