

常州市金坛区规划局文件

坛规发〔2018〕29号

关于印发《金坛区工业类项目规划服务操作 细则(试行)》的通知

各相关单位，局属各科室、各事业单位：

《金坛区工业类项目规划服务操作细则(试行)》已经局务会研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

常州市金坛区规划局

2018年6月30日



金坛区工业类项目规划服务操作细则(试行)

为全面落实我区的“两个加快攻坚克难”要求，强化主动服务、靠前服务，坚持依法审批和简政放权相结合，促进项目快落地、快开工、快建设，进一步提升工业类项目服务水平，促进工业类项目集聚发展，集约用地，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《江苏省建设用地指标》等法律法规和相关规定，结合金坛区实际情况，制定本操作细则。

一、项目规划建设原则

(一) 所有新办工业类企业均须进入工业园区，应当符合进入工业园区的控制性详细规划。

(二) 现有工业园区外的工业类企业，应逐步创造条件搬迁至工业园区。

(三) 不在工业园区范围，拟在原用地范围内进行改、扩、新建或需要新增用地进行建设的，原则上不再规划许可（经区以上政府批准的除外）。

二、规划服务流程

(一) 项目洽谈阶段超前服务

洽谈项目所在地块与本地块控制性详细规划一致的，属地政府可自行出具地块红线（也可通过规划管理系统向规划局申请复核服务）或直接向区规划局申请出具地块红线服务；结合地块控制性详细规划和本操作细则的规划指标要求，可先行编制项目的初步设计方案。

(二) 项目签约后服务

1.规划条件出具

规划条件申请应提交的材料：经所辖项目所在地的规划、国土管理部门和属地政府（指：镇人民政府和园区管委会，下同）签章的申请表；经测绘院修测确认拟出让地块的现势性地形图（纸质及电子图）；拟出让地块的红线图（电子图）等基本材料（若其它例政府、部门等对项目有相应要求的应同步提交相关材料）。

规划条件的出具：规划局依据项目所在地现行的控制性详细规划编制出具项目规划条件。

办结期限：5个工作日（绿色通道3个工作日）内。办结地点：行政服务中心规划服务窗口。

其中对于特殊项目的规划条件出具：

（1）经区级以上政府同意而不在园区的特殊项目，须编制该项目地块的控制性详细规划，并报经区政府批准后方可向规划局申请出具项目的规划条件。

（2）园区内与现行的控制性详细规划不符但属于区级以上重点项目的（例黄卡项目），属地政府应当按程序调整控制性详细规划，并报经区政府批准后方可向规划局申请出具规划条件。对于已进入控制性详细规划调整流程并通过论证的项目，为加快项目推进前期工作，报请区政府初步同意后，属地政府可向规划局申请出具项目规划预条件（仅用于项目前期的方案设计，不作为土地使用权出让的依据）；在控制性详细规划按规定程序调整批准后，由属地政府以规划预条件换取正式规划条件。

（3）对已出让工业项目地块的规划条件，其容积率等

强制性规划控制指标低于现行控制性详细规划控制指标的，并难以达到标准的，属地政府报请区政府同意后，可按原规划条件执行，但应尽量提高容积率等强制性规划控制指标。

2.建筑设计方案审定

(1) 建筑设计方案的内容：涵盖项目规划条件和项目建设设计方案所需表达的所有内容，主要包括设计文本（或说明）和图册（件）两部分。

设计文本（或说明）中应当明确：

项目位置、性质、规模、内容、技术经济指标和相应的设计依据以及其它所需的说明材料（例项目的特殊要求和适用范围）等；明确项目与城市景观、与周边道路、市政管线、河道等六线管理以及环境保护方面的要求、衔接和避让关系；明确地面建筑布局与整体景观、地下工程与综合管线等方面的设计原则和要求；明确场地的出入口、动静态交通、消防环线和设施、厂区绿化景观、竖向设计等要求；明确生产性用房和配套设施的占比控制要求等；明确建筑饰面、主要道路饰面和地下管线的材质等；其它需要明确的事项（例节能环保和绿色能源的利用等）。

应当报送的图册（件）文件中有：（根据项目规模和难易程度，以下的图件可以适当合并表达）

项目位置图；规划总体平面（布置）图；综合管线总体平面（布置）图；动静态交通图；消防环线和设施图；绿地布置图；竖向设计图；城市景观分析图；主要视角鸟瞰图；常视角效果图；单体建筑效果图；单体建筑平立剖图；需要表达设计意向的图件。

报批方案注意事项：项目的文本和图件应当前后一致，文本中表达的还应当在图册中表达明确。

（2）建筑设计方案初审：属地政府应当对辖区内所有工业项目的规划建设负监督和管理的主体职能，特别是新办企业项目的准入和规划建设方案把关，应当成立镇（区）级项目规划建设的审查班子对新办和改扩建项目的规划建设方案进行实质性初步审查，方案修改完善后形成初审签章的成果，报规划局审定批准。

（3）建筑设计方案审定与批准：区规划局根据自身的职责和程序要求等完成对镇（区）上报的项目建筑设计方案成果进行审定和批准，需要报区级人民政府批准的按照规定程序报区级人民政府批准；区规划局可根据需要邀请相关专家对建筑设计方案进行评审，评审成果将作为规划方案批准的重要依据。

（4）项目设计单位的承诺书：项目设计单位应当对设计成果的真实性和是否有挂靠设计资质进行设计行为出具承诺书，严禁弄虚作假和挂靠设计资质进行设计行为，一旦发现将列入本区黑名单的同时上报省市主管部门查处。

上报设计方案材料符合要求的情况下，办结期限：3个工作日内（不含公示时间）；办结地点：行政服务中心规划服务窗口。

（三）重点项目超前规划服务

1.重点项目定位图

经区联审联办被列入重点项目名录的工业项目均可申请。符合土地利用总体规划的，可提供土地预审意见直接申

请重点项目定位图；不符合土地利用规划又需提前开工的项目，根据《区政府办公室关于进一步加强新增建设项目开工管控工作的通知》（坛政办发〔2018〕41号）文件要求，属地政府在取得项目开工管控备案手续后，方可向规划局申请办理重点项目定位图。

符合要求的办结期限为3个工作日内；办结地点：行政服务中心规划服务窗口。

2.提前开工工程验线

按要求获准提前开工的项目，开工前建设单位应当向规划部门申请验线。项目经放线后，开工前，凭重点项目定位图向规划部门提出申请。规划部门可以委托属地政府进行验线，验线合格的由指定责任人签字确认，并出具验放线报告和合格证书。未经验线，不得开工建设。

办结期限：2个工作日内；办结地点：行政服务中心规划服务窗口。

（四）规划许可服务

1.建设用地规划许可证

应提交经属地政府确认的建设用地规划许可证核发申请表；国有土地使用权证明文件；建设项目的批准、核准或备案文件；国土部门出具的宗地图。

材料齐全的，在行政服务中心规划服务窗口领取建设用地规划许可证。办结期限：3个工作日内；办结地点：行政服务中心规划服务窗口。

2.建设工程规划许可证

（1）新办项目：应提供经属地政府确认的建设工程规

划许可证核发申请表；建设项目的批准、核准或备案文件；土地使用证明文件和项目设计施工图（包括地块内道路、雨污水管网等综合管线工程施工图）；施工图设计单位出具的承诺书（注：上述材料若在之前办理项目相关事项已提供过的不再收取）。

材料齐全的，可到规划部门申请办理建设工程规划许可证。地块内道路、雨污水管网等综合管线工程可单独办理建设工程规划许可证，也可随建筑工程一起办理。

办结期限：3个工作日内；办结地点：行政服务中心规划服务窗口。

（2）补办项目：在工业园区范围内的项目可申请补办，不在园区的不可补办（除报请区政府同意补办的）。补办项目需提供经属地政府确认的建设工程规划许可证核发申请表；经规划部门审定的规划总平面图；房屋安全鉴定报告；消防部门意见等。

符合要求的，办结期限：3个工作日内；办结地点：行政服务中心规划服务窗口。

3.工程验线

项目经放线后，依据规划部门出具的项目定位图向规划部门申请验线。规划部门可以委托属地政府进行验线，验线合格的由其指定责任人签字确认，并出具验放线报告和合格证书。未经验线，不得开工建设。

办结期限：2个工作日；办结地点：行政服务中心规划服务窗口。

（五）竣工核实服务

1.规划竣工核实

建设工程竣工后，建设单位就建设工程是否符合规划条件和规划许可内容，向规划局申请核实（地块内道路、雨污水管网等配套工程应一并核实）。竣工前须拆除未经规划核准的建筑物、构筑物、临时工棚等（涉及项目下期建设需要暂时保留的，由属地政府出具书面意见，明确拆除时间和要求）。对于承诺拆除的违章建设未在期限内完成拆除的，不予进行新的规划许可。

需提交的材料：竣工核实需提供竣工核实申请表；规划竣工测绘报告；房产测绘报告等材料。材料齐全、符合规划要求的工业项目由规划部门出具规划竣工核实合格证明。

办结期限：3 个工作日；办结地点：行政服务中心规划服务窗口。

2.联合竣工验收

列入重点项目名录的工业项目，建设工程竣工后，建设单位应向政务中心申请联合竣工验收。在多部门联合竣工验收合格后，提交相应的材料，由规划部门核发规划竣工核实证明。

办结期限：3 个工作日；办结地点：行政服务中心规划服务窗口。

三、规划指标

工业项目规划建设强制性指标中的容积率、建筑密度、绿地率除按照《江苏省建设用地指标》相对应行业规定指标执行外，同时还须符合以下规定：

（一）强制性指标要求

1.容积率、建筑密度、绿地率

金城科技产业园、儒林现代产业园、薛埠现代产业园、直溪现代产业园、朱林现代产业园及指前现代产业园，容积率不小于 1.0，建筑密度不小于 45%。

经济开发区核心区，用地大于 50 亩的，容积率不小于 1.0，建筑密度不小于 45%；用地面积小于 50 亩（含 50 亩）的，容积率不小于 1.2，建筑密度不小于 45%。

华罗庚科技产业园，水北路以西，容积率不小于 1.0，建筑密度不小于 45%；水北路至月湖路，容积率不小于 1.2，建筑密度不小于 45%；月湖路以东，容积率不小于 1.5，建筑密度不小于 45%。

工业项目绿地率不大于 13%，有特殊要求的项目，由规划及局会同属地政府和相关部门研究确定。具体规划指标在地块规划条件或规划预条件中明确。

2.配套设施占比

工业项目用地配套的行政办公及生活服务设施须符合用地面积占项目总用地面积的比例须小于 7%。工业项目用地配套的行政办公及生活服务设施的建筑面积占项目总建筑面积的比例须小于 7%；有特殊要求的项目，由规划局会同属地政府和相关部门研究确定具体占比，但最高不得超过 15%。

3.化工类项目

化工园区内企业指标计算可参照《化工企业总图运输设计规范》（GB50489-2009）指标要求执行；建筑密度可按照建筑系数执行。

（二）控制要求计算方式

1.项目总用地面积计算要求：项目的总用地面积按围墙控制线范围计算。

2.地块控制线退让计算要求：原则上道路两侧规划有绿化带的，围墙线为绿化带的外侧边线；道路两侧没有绿化带的，围墙线后退道路红线 1.5 米；建筑控制线后退围墙线 5.0 米。若因市政管线有特殊要求需增加退让距离的，根据属地政府的书面意见确定。

3.建设项目建筑面积计算规定：根据工业项目建筑的特点，高度大于等于 8 米的单层工业厂房可按两层计算计容建筑面积，但不作为建设工程规划许可证面积。

4.项目行政办公以及生活服务设施等配套用地范围的划分要求以及用地面积计算如下：

（1）行政办公以及生活服务设施分布区域有明确功能区的：有围墙隔离的按围墙范围内计算；无围墙的按公共道路的中心线划分计算；接壤成片绿地按建筑边界外 2.5 米计算。

（2）行政办公以及生活服务设施无明确功能分区的：按建筑周边道路中心线或建筑间距中心线划分计算；接壤成片绿地按建筑边界外 2.5 米计算；其他无法区分的按建筑边界外 3.0 米计算用地范围。

（3）行政办公以及生活服务设施与生产性用房混合建设的：混合建筑的按上述两种情况计算后，按照功能建筑面积分摊用地面积。

（4）不纳入行政办公以及生活服务设施计算范围的：

独立设置的研发车间（厂房）、厕所、配电房、门卫等。

（三）生产性用房建设要求

对于申请建设生产性用房（含标准厂房）无生产安全和生产流程特殊要求的项目，原则上不得建造单层厂房。其中标准厂房可实行“一次规划，分期建设”，其总建筑面积原则上不小于 20000 平方米；建筑密度不小于 45%，容积率不小于 1.2。

（四）可采取一事一议确定项目

项目容积率等相关指标不满足本操作细则规定的，由属地政府提出书面申请，通过规划部门与相关部门的评审，并报请区政府主要领导同意后，方可确定。

四、本服务细则适用于金坛区所有工业项目。其中，开发区核心区和开发区南区（华科园）的工业项目审批由区规划局委托开发区管委会参照本操作细则执行。

五、本细则由金坛区规划局负责解释。

六、本细则自发文之日起执行，原《金坛市工业项目规划建设管理办法》（坛建发〔2013〕58号）同时废止。