

关于规范规划许可工作的通知

各市、县（区）自然资源局，宁东自然资源局，厅机关有关处室，直属事业单位：

为持续推进工程建设项目审批制度改革，加强规划许可管理，规范审批程序，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《宁夏回族自治区实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》《自然资源部关于推进规划用地“多审合一、多证合一、多测合一”的通知》等政策规定，现就有关工作事项通知如下。

一、建设项目用地预审与选址意见书

（一）许可范围

1. **用地预审范围。**经依法批准的城镇开发边界范围外，涉及使用新增建设用地建设的项目，需依法办理用地预审。按照国家规定不需办理的情形除外。

2. **规划选址范围。**按照国家规定需要有关部门批准、核准、备案的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门审批、核准前或备案后，应当向自然资源主管部门申请核发选址意见书。

3. **办理许可的基本情形如下：**

(1) 只涉及规划选址的情形。不涉及新增建设用地，使用国有建设用地且以划拨方式提供土地使用权的建设项目。

(2) 同时涉及用地预审与规划选址的情形。在经依法批准的国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围外，涉及新增建设用地且以划拨方式提供国有土地使用权的建设项目。

(3) 只涉及用地预审的情形。在经依法批准的国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围外，涉及新增建设用地且以有偿方式提供土地使用权的建设项目。

4. 以下情形不需申请办理用地预审：

(1) 国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内的建设项目用地；

(2) 油气类“探采合一”和“探转采”钻井及其配套设施建设用地；

(3) 具备直接出让采矿权条件、能够明确具体用地范围的采矿用地；

(4) 露天煤矿接续用地；

(5) 水利水电项目涉及的淹没区用地；

(6) 不涉及建设用地和新增建设用地的项目。

5. 以下情形不需办理建设用地预审与选址意见书：

(1) 在村庄建设边界外，具备必要的基础设施条件、使用规划预留建设用地指标的农村产业融合发展项目，在不占用永久

基本农田、严守生态保护红线、不破坏历史风貌和影响自然环境安全的前提下，可暂不做规划调整；办理用地审批手续时，可不办理用地预审与选址意见书。

(2) 农村产业融合发展土地使用规划“留白”指标办理用地审批手续时，可暂不做规划调整，可不需办理建设项目用地预审与选址意见书，直接办理农用地转用审批手续、落地机动指标、明确规划用地性质，项目批准后更新数据库。

(3) 对于适用简易审批的村庄建设项目，使用集体建设用地开展建设的，项目单位无须办理建设项目用地预审与选址意见书。

(二) 申请材料

1. 建设项目用地预审与选址意见书申请表。

2. 建设项目用地预审与选址意见书申请报告，内容包括拟建项目的基本情况、拟选址占地情况、拟用地是否符合土地利用总体规划、拟用地面积是否符合土地使用标准、拟用地是否符合供地政策等。

3. 审批项目建议书的建设项目提供项目建议书批复文件，直接审批可行性研究报告或者需核准的建设项目提供建设项目列入相关规划或者产业政策的文件。

4. 标明建设项目拟用地位置的现状图、地形图等。

5. 用地涉及耕地、永久基本农田、生态保护红线的交通、能

源、水利基础设施建设项目，需提供节约集约用地专章；

6. 省级以上自然资源主管部门审批的项目，需由项目所在地的市或县自然资源主管部门出具初审意见；

7. 法律法规规定的其他要件。

（三）办理时限。

用地预审与选址意见书承诺办结时限为 10 个工作日，不包括论证、公示、补正材料、报送上级部门审批等环节所需时间。

（四）审查要求

规划选址审查重点：依据国土空间规划，核定建设用地位置、面积、允许建设的范围等。

用地预审审查重点：依据国土空间规划进行审查，是否符合国家产业政策、供地政策和土地管理法律法规规定的条件。是否存在违法用地或存在违法用地已查处并已落实到位。用地规模和功能分区是否符合建设用地标准控制等节约集约用地要求。

（五）办理流程

1. 建设单位或个人提出申请。

2. 有批准权限的自然资源主管部门，对审查后符合法定许可条件的，作出准予许可的决定，核发建设项目用地预审与选址意见书；对审查后不符合法定许可条件的，应说明理由。

二、建设用地规划许可

鼓励各市、县（区）探索将建设用地规划许可同国有建设用

地使用权供应合并办理，逐步取消建设用地规划许可证，将用地规划条件纳入用地批准文件。对国有建设用地使用权人确有需要的，可在国有建设用地使用权出让合同签订后，一并核发建设用地规划许可证；以划拨方式配置国有建设用地使用权的，一并核发国有建设用地划拨决定书、建设用地规划许可证。对不设立建设用地使用权且以划定管理范围线方式委托管理的项目（包括公园绿地、护坡等）、非独立占地的管线类工程、在道路红线内新建、改建的人行天桥、过街通道等道路附属设施，可免于办理建设用地规划许可。

城镇开发边界内使用临时用地的，可以将临时建设用地规划许可和临时用地审批合并办理，具备条件的还可以同时申请临时建设工程规划许可，一并出具相关批准文件。

三、建设工程规划许可

建设单位或者个人在向建设主管部门申请办理施工许可手续前，应当向项目所在地规划审批部门（含自然资源主管部门或经县级以上人民政府授权办理规划许可的审批服务等部门，下同）申请核发《建设工程规划许可证》。

（一）许可范围

1. 在城镇开发边界内新建、改建、扩建建（构）筑物、道路、管线和其他工程，应申请核发建设工程规划许可证（依法审批的城镇开发边界外单独选址项目及对规划布局有特定选址要求

的零星城镇建设用地项目可参照办理)。

2. 因工程施工、地质勘察等,需临时搭建非永久性建(构)筑物和其他设施的,应申请核发临时建设工程规划许可证。

3. 在城镇开发边界内主要道路临街建筑物整体外立面装修,应申请办理建设工程规划许可证(装修类)。

(二) 申请材料

申请要件包括:

1. 建设工程规划许可证申请表;

2. 建设项目批准、核准、备案文件(装修类项目无需提供);

3. 使用土地的有关证明文件,地方结合实际确定,可以是不动产权属证书、建设用地规划许可证、国有建设用地划拨决定书、国有建设用地使用权出让合同、临时用地批复或有关部门出具的使用土地证明文件等;

4. 建设工程设计方案;

5. 依照规定需要编制修建性详细规划的,应当提交修建性详细规划。

涉及以下特殊情况的,结合实际需要提供以下补充材料:

1. 涉及日照影响的,需要提供有相应资质的单位出具的日照分析报告。

2. 涉及违法建设的,应提交处罚决定、罚款收据等已处罚到位证明材料。

3. 涉及环境污染、安全防护、交通影响、历史文物等，需要相关行业主管部门出具意见。

凡前置审批已提交的要件，不再要求建设单位提供。

（三）审查要求

1. 方案审查。建设工程设计方案成果应符合法律法规、有关标准规范和地方技术规定的要求，符合国土空间规划（详细规划）和规划条件，新建、改建、扩建的居住建筑、居住区、公共建筑、公共场所、交通运输设施、城乡道路等，应当符合无障碍设施工程建设标准。各市、县（区）规划审批部门应明确审查规则并向社会公布，可以组织第三方开展技术审查。

新建、重建、改扩建经营性自建房和3层及以上其他自建房应依法依规经过专业设计、申请核发建设工程规划许可证，市、县规划审批部门或自治区人民政府确定的镇人民政府应严格审查建设工程设计方案。各市、县规划审批部门应结合本地实际，进一步细化新建、重建、改扩建经营性自建房和3层及以上其他自建房建设工程设计方案的审查要求和规划许可要求。

2. 分期办理。需分期建设的项目，应符合建设工程设计方案的总平面图，分期办理建设工程规划许可证。同期建设内容应当包括相应的配套设施和绿地，住宅项目配套的社区、养老、无障碍设施、中小学、幼儿园等必须与首期项目（或主体工程）同步规划、同步建设、同步交付使用。

3. **承诺审批。**以“标准地”方式出让的工业类项目和土地权属清晰、符合法定规划要求且不涉及规划调整、不影响周边主体相邻权等合法权益的小型工程项目，各地可结合实际，采取承诺审批办理建设工程规划许可手续。实行承诺审批的地区，应制定实行承诺审批的工程项目的范围、具体要求和监管制度。

（四）办理流程

1. 申请

建设单位或个人提出申请。

2. 审查

市、县（区）规划审批部门对建设单位提供的材料是否符合法定条件进行审核。重点审查建设工程设计方案是否符合国土空间规划（详细规划）、规划条件，符合当地城市空间形态和风貌管理的相关要求，不符合国家有关安全的强制性标准的，不予核发。

需分期建设的项目，应符合建设工程设计方案的总平面图，分期办理建设工程规划许可证。同期建设内容应当包括相应的配套设施和绿地。

3. 公示

核发建设工程规划许可证前应将建设工程设计方案的总平面图公示。对涉及公共利益或者利害关系人权益的建设工程，应当将工程的基本情况、规划依据、建设工程设计方案和有关经济

技术指标等内容向社会公示，征求利害关系人意见，公示时间不少于7个工作日。

4. 批准决定

经审查，符合许可条件的，由市、县（区）规划审批部门作出准予规划许可决定。作出不予规划许可决定的，应向申请人说明理由。

按照国家和地方有关规定需要进行征求利害关系人意见或者组织论证、听证的，应当按规定进行。对涉及文物保护、重要地块的建设工程以及地标性等重要建筑，规划审批部门在核发建设工程规划许可证之前，应就建设方案征求各方面意见。

（五）办理时限

建设工程规划许可证办结时限不得超过20个工作日，不包含材料补正、论证、公示、组织听证、征集相关职能部门及利害关系人意见等环节所需时间。

（六）其他要求

1. 许可变更

建设单位或个人应按照建设工程规划许可证的审批内容进行建设，不得随意变更。确需变更的，被许可人应及时向原批准机关提出申请，变更内容不符合详细规划的，规划审批部门不得批准。符合详细规划的，规划审批部门应当采取公示、听证会等形式，听取利害关系人的意见；因修改给利害关系人合法权益造

成损失的，应当依法给予补偿。审批机关必须严格程序、严格标准、严格要求、严格留痕，依法依规办理变更手续。

2. 临时建设

在拥有土地使用权的土地上进行临时建设的，应向项目所在地规划审批部门提出临时建设规划申请，经审查批准取得临时建设工程规划许可证后，方可按照批准内容进行建设。

在他人已取得土地使用权的土地上进行临时建设的，应当先征得土地权属单位或者有关主管部门的同意，并签订临时用地合同后，向项目所在地规划审批部门提出临时建设规划申请，办理临时建设工程规划许可。

3. 免予办理《建设工程规划许可证》的项目

为提高工作效率，减轻建设单位负担，对政府主导的提升改造项目，包括街巷整治、小区出新、农贸市场、环卫公厕等；河湖水环境整治项目，包括河湖清淤疏浚、岸坡整治，以及河道内蓄水构筑物建设等；老旧小区二次供水改造及低压片区供水设施改造涉及的道路临时开挖；不改变道路线形、断面和控制标高的道路整治出新工程；属于紧急抢修且不改变管位轴线和管径的地下管线局部更新；园林绿化工程等不涉及建筑面积增加的项目可免予办理《建设工程规划许可证》。

各市、县（区）规划审批部门可在不影响周边利害关系人合法权益、不改变建筑主体结构、不破坏景观环境、保证公共安全

和公共利益的前提下，对老旧小区微改造、城市公共空间服务功能提升等微更新项目，探索制定建设工程规划许可豁免清单并完善监管机制。

四、放线、验线

建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证核发后，市、县（区）自然资源主管部门应加强建设项目放线、验线监督管理。

（一）放线、验线范围

对建设项目建筑单体、基础设施、隐蔽工程等进行放线、验线。

（二）办理流程

1. **放线。**建设单位应当聘请有相应资质的测绘单位，对建设工程进行现场定位放线，市、县（区）自然资源主管部门（规划审批部门）可到施工现场监督放线，亦可根据工作需要邀请民政、综合执法等部门联合开展工作。

2. **验线。**取得建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证的建设工程，建设单位或者个人应在建设工程实施过程中按照工程进度及时向项目所在地自然资源主管部门申请验线：

（三）办理主体及时限

市、县（区）自然资源主管部门收到验线申请5日内验线农村集体土地上的农村村民自建住房的规划验线，可由市、县（区）自然资源部门委托乡、镇人民政府进行。

（四）放、验线内容

严格按照经审核的放线图放、验线。主要包括：用地四至界线、建筑物长宽尺寸、竖向高程等。申请人要严格按照《建设工程规划许可证》《乡村建设规划许可证》和放线图进行建设。验线合格的，方可继续施工。既有土地的新建、续建项目可根据实际需要决定是否对用地界线进行放线。

五、规划核实

申请人应当在竣工后六个月内向市、县（区）自然资源主管部门报送有关规划核实资料。未经核实或者经核实不符合规划条件的建设单位不得组织竣工验收。

（一）申请材料

1. 建设工程竣工规划核实申请（表）；
2. 《建设工程竣工核实测量图》、放验线手续等；
3. 《国有建设用地使用权出让合同》《国有建设用地划拨决定书》《建设工程规划许可证》《乡村建设规划许可证》（均为复印件，标明与原件一致，加盖骑缝章，原件供核对）；
4. 效果图、实景照片
5. 其他要求的材料。

（二）规划核实内容

1. 用地位置、用地范围、土地用途、建筑面积、容积率、建筑密度、配建公共设施；

2. 建（构）筑物的定位、标高，建设规模、幢数、建筑层数、建筑层高、建筑高度、分类建筑用途及相应建设面积、建筑间距、建筑退让、出入口设置；

3. 建设工程立面造型、色彩等建筑风貌；

4. 各项公共配套设施及基础设施；

5. 规划要求拆除的建（构）筑物的拆除情况，应当清理的施工场地（包括临时用地）的清理情况；

（三）办理流程

1. **申请。**申请建设工程规划许可的许可内容已全部建设、应拆除的建（构）筑物及设施已全部拆除完成、已委托具有相应测绘资质的测绘单位按照项目规划许可内容完成对建设工程现状竣工测量等后，可向项目所在地自然资源主管部门申请规划条件核实。

2. **规划核实办理。**自然资源部门应根据工作需要邀请民政、综合执法、住房建设等部门联合开展规划核实。规划核实必须两人以上现场审核并全过程记录。核实合格的，出具规划核实合格证；核实不合格的，出具整改意见，并告知要求整改的内容、理由，及时向综合执法部门或其他赋权部门移交线索，建设单位或者个人整改完成并自验合格后，重新申请规划核实。

（四）办理主体及时限

市、县（区）自然资源主管部门应当自接到申请之日起 10

日内对建设工程是否符合规划条件进行核实。

（五）统一证书管理

建设工程规划核实合格证由各市、县（区）自然资源局按照自治区统一的技术参数和样式自行印制（附件5），证书按国家统一编号规则进行编号。各级自然资源主管部门要加强证书管理，核发证书后，须通过宁夏自然资源行政审批系统实时上报备案发证信息。

六、工作要求

（一）优化工作流程

鼓励市、县（区）规划审批部门结合实际，进一步明确资料清单，完善许可审查、规划核实监管措施，取消除法定批准文件和证书之外自行设立各类通知书及审查意见；探索在城镇开发边界内集体建设用地上核发建设工程规划许可的项目类型或清单，报自然资源厅审核后可参照本通知办理。按照《行政许可法》规定，在符合保密规定的前提下，由作出许可决定的部门在7个工作日内对“一书三证”进行公开。

（二）强化服务效能

各市、县（区）规划审批部门要积极运用信息化手段，实现规划许可的高效便捷。鼓励各市、县（区）根据国土空间用途管制要求，细化规划许可管理规定，积极探索并联或合并审批事项；对规划内容明确，建设工程简单，符合公共利益且不涉及占用耕

地、永久基本农田、生态保护红线的如公共空间功能提升、简易公共设施改造等项目探索规划许可豁免清单或简易程序，不断提升服务效能水平。

（三）全量数据交互

各市、县（区）自然资源主管部门应于宁夏自然资源行政审批系统，规范完成规划许可“一书三证”的申请、审查、核发等程序中全量数据交互。认真梳理系统对接方式和运行状况，发现问题及时向自然资源厅汇报，不得以业务分工、集中审批、职能交叉等理由拖延工作。自然资源厅将定期对各市、县（区）是否实现全量数据交互进行检查，督促各地严格按照自然资源部要求交互规划许可数据。对确实存在体制机制困难的，应及时向市、县（区）人民政府反映问题协调相关部门解决。

规划许可证书使用电子监管号作为证书编号，确有特殊需要另行编号的，可在证书其他位置标注。

本文件自2024年2月16日起施行，有效期2年。执行过程中重大问题及时报自治区自然资源厅。若遇国家政策调整，按照新规定执行。

- 附件：1. “一书三证”办理流程
2. 建设用地规划许可证申请表（参考格式）
3. 建设工程规划许可证申请表（参考格式）

4. 建设工程设计方案审查重点（供参考）

5-1. 建设工程规划核实合格证封面

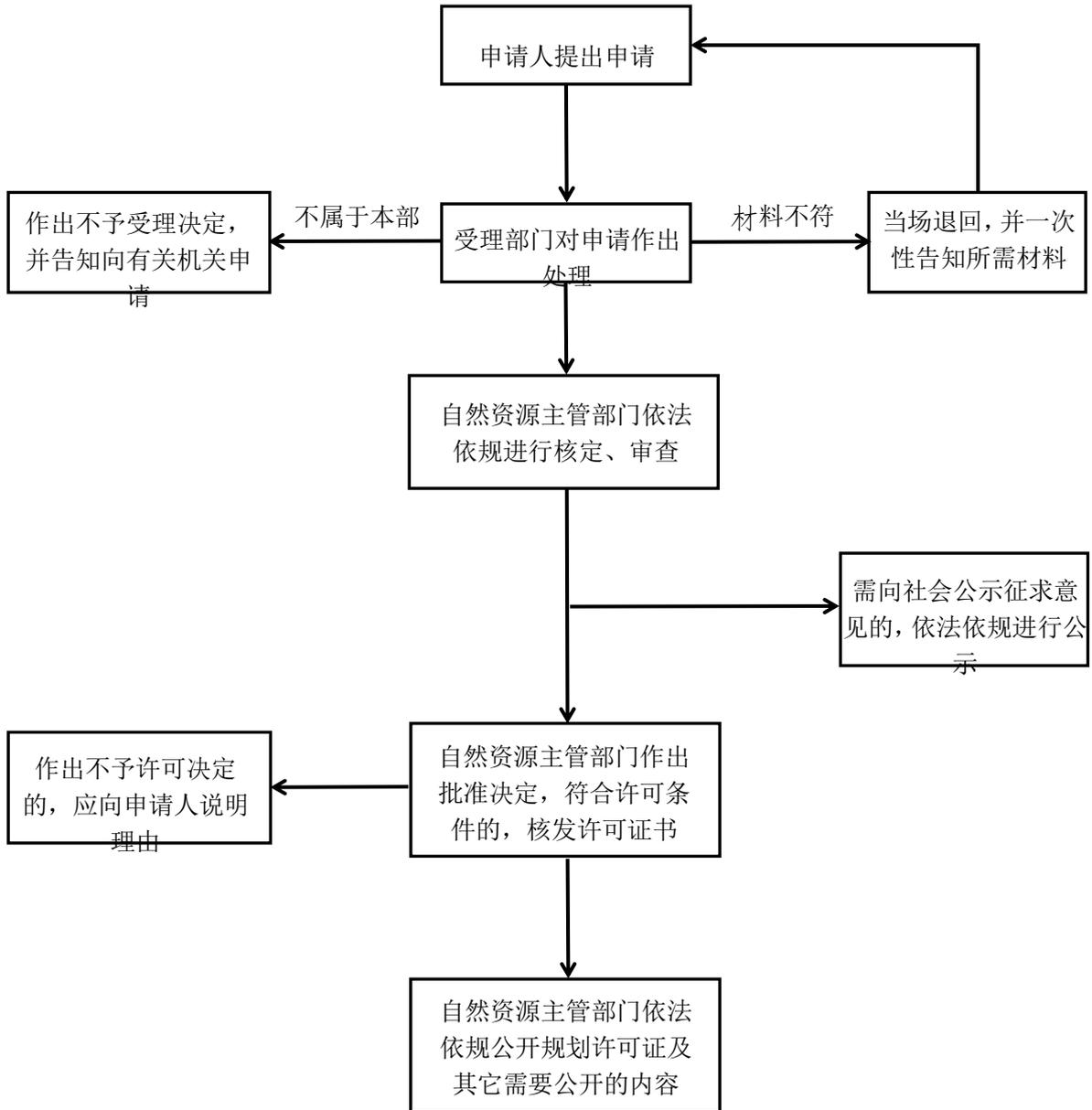
5-2. 建设工程规划核实合格证内页

5-3. 建设工程规划核实合格证证书技术参数

宁夏回族自治区自然资源厅
2024年1月16日

（此件公开发布）

“一书三证”办理流程



附件 2

建设用地规划许可证申请表（参考格式）

日期： 年 月 日

申请事项	<input type="checkbox"/> 建设用地规划许可证 <input type="checkbox"/> 临时建设用地规划许可证			
许可类别	<input type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 改扩建 <input type="checkbox"/> 变更 <input type="checkbox"/> 其他：			
建设项目名称				
建设项目地址				
建设单位名称				
建设单位地址				
统一社会		联系电话		
法定代表人		身份证号码		
项目审批机关		项目审批文号		
土地取得方式		土地用途		
四至范围		申请用地	建设规模	
规划条件				
报送材料	<input type="checkbox"/> 建设用地规划许可申请表 <input type="checkbox"/> 项目批准、核准或备案文件 <input type="checkbox"/> 使用土地的有关证明文件 <input type="checkbox"/> 其他材料：			
<p>本单位（人）承诺：承诺对本表填报内容及提交材料的真实性及数据的准确性（含电子文件与图纸的一致性）负责，自愿承担虚报、瞒报、造假等不正当手段而产生的一切法律责任。如因虚假而导致的任何后果，由本申请单位（人）承担。</p> <p style="text-align: left;">建设单位（个人）：（盖章）</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>				

附件 3

建设工程规划许可证申请表（参考格式）

日期： 年 月 日

申请事项	<input type="checkbox"/> 建设工程规划许可证 <input type="checkbox"/> 临时建设工程规划许可证			
许可类别	<input type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 改扩建 <input type="checkbox"/> 变更 <input type="checkbox"/> 其他：			
建设单位名称				
建设单位地址				
建设项目名称				
建设项目地址				
项目类型	<input type="checkbox"/> 政府投资类 <input type="checkbox"/> 社会投资类 <input type="checkbox"/> 其他			
总用地面积 (m ²)			总建筑面积 (m ²)	
容积率		建筑密度 (%)	绿地率 (%)	
申请建设内容				
报送材料	<input type="checkbox"/> 建设工程规划许可申请表 <input type="checkbox"/> 项目批准、核准或备案文件 <input type="checkbox"/> 使用土地的有关证明文件 <input type="checkbox"/> 建设工程设计方案 <input type="checkbox"/> 其他材料：			
<p>本单位（人）承诺：承诺对本表填报内容及提交材料的真实性及数据的准确性（含电子文件与图纸的一致性）负责，自愿承担虚报、瞒报、造假等不正当手段而产生的一切法律责任。如因虚假而导致的任何后果，由本申请单位（人）承担。</p> <p>建设单位（个人）：（盖章）</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>				

附件 4

建设工程设计方案审查重点（供参考）

一、政策性审查内容

1. 是否符合国家相关法律法规和政策制度的要求。
2. 是否符合土地出让合同或划拨决定书的要求。
3. 其他需要符合的有关规定。

二、技术性审查内容

1. 建设用地是否符合规划条件要求，包括：建设用地红线范围、用地性质、建筑使用性质等。
2. 建筑风貌及设计是否符合规划条件及相关规定要求，包括：建筑体量、建筑外立面设计、建筑色彩及屋顶形式等。
3. 总平面图规划是否符合规划条件和相关技术规范，包括：交通组织、场地竖向、建筑日照、建筑退让（退让规划道路红线、紫线、绿线、蓝线、黄线等）、建筑间距等。
4. 设计方案技术指标是否符合规划条件及相关规定要求，包括：建筑规模、容积率、建筑密度、建筑高度、公共服务设施、公共开敞空间、停车泊位配建、绿地率等。
5. 城市道路、市政管网工程、防灾减灾基础设施是否符合规划条件和相关技术规范。
6. 地下空间设计是否符合相关技术规范。

7. 其他涉及自然资源主管部门需要核对的内容。

三、合理性审查

1. 方案规划布局是否合理且符合地方规定。

2. 建筑形象是否满足城市设计要求，功能与形象是否协调统一。

各市、县（区）可参照示例，结合本地实际制定建设工程设计方案审查内容清单。

附件 5-1

建设工程规划核实合格证封面（样式）



建设工程规划核实合格证内页（样式）

宁夏回族自治区
建设工程规划核实合格证

编号：_____

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十五条规定，经核实，本建设工程符合规划条件，颁发此证。

发证机关：
日 期：

建设单位（个人）	
建设位置	
建设项目名称	
附图及附件名称	

遵守事项：

- 一、本证是经自然资源主管部门依法核实，建设工程符合规划条件的凭证。
- 二、凡竣工后未取得本证的建设工程，建设单位不得组织竣工验收，有关部门不得竣工验收备案。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得变更。
- 四、自然资源主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等效力。

附件 5-3

建设工程规划核实合格证证书技术参数

一、证书成品尺寸

展开后 370mmx260mm，折合后 185mmx260mm。

二、证书封皮材料

230 克高级烟卡纸

三、证书制作工艺

封面四色印刷（色号 R76，G6，B34），内芯单色印刷，封面覆亮膜，裁切成品后证书中间压痕。