



团 体 标 准

T/UNP XXXX—XXXX

新建建筑工程规划管理技术规范

Technical specification for planning and management of new construction projects

在提交反馈意见时，请将您知道的相关专利连同支持性文件一并附上。

XXXX – XX – XX 发布

XXXX – XX – XX 实施

中国联合国采购促进会 发 布

前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由××××提出。

本文件由××××归口。

本文件起草单位：

本文件主要起草人：

引 言

为助力中国企业参与国际贸易,推动企业高质量发展,中国联合国采购促进会依托联合国采购体系,制定服务于国际贸易的系列标准,这些标准在国际贸易过程中发挥了越来越重要的作用,对促进贸易效率提升,减少交易成本和不确定性,确保产品质量与安全,增强消费者信心具有重要的意义。

联合国标准产品与服务分类代码(UNSPSC, United Nations Standard Products and Services Code)是联合国制定的标准,用于高效、准确地对产品和服务进行分类。在全球国际化采购中发挥着至关重要的作用,它为采购商和供应商提供了一个共同的语言和平台,促进了全球贸易的高效、有序发展。

围绕UNSPSC进行相关产品、技术和服务团体标准的制定,对助力企业融入国际采购,提升国际竞争力具有十分重要的作用和意义。

本文件采用UNSPSC分类代码由6位组成,对应原分类中的大类、中类和小类并用小数点分割。

本文件UNSPSC代码为“81.10.15”,由3段组成。其中:第1段为大类,“81”表示“工程和研究以及基于技术的服务”,第2段为中类,“10”表示“专业工程服务”,第3段为小类,“15”表示“土木工程”。

新建建筑工程规划管理技术规范

1 范围

本文件规定了新建建筑工程规划管理的基本要求、技术文件、规划受理权责、规划原则、总平面设计、建筑空间形态、建筑退线、建筑间距和居住建筑计算间距、建筑面积计算、容积率、建筑密度与绿地率。

本文件适用于新建建筑工程的规划管理。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB/T 17986 房产测量规范

GB 50180 城市居住区规划设计标准

GB/T 50353 建筑工程建筑面积计算规范

3 术语和定义

本文件没有需要界定的术语和定义。

4 基本要求

4.1 新建建筑工程规划管理主要针对工程建设项目审批制度改革方案中立项用地规划许可、工程建设许可、施工许可、竣工验收四个阶段所涉及的用地预审与选址意见书（规划条件）、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证的核发。

4.2 规划新建建筑工程中，建筑物和构筑物的建设涉及以下内容的情况：建筑相对位置、用地面积、用地性质、容积率（建设规模）、建筑密度、绿地率、特定区域建筑高度、服务设施、建筑整体风格以及其他国家政策要求的城乡规划管理内容的，应依法申请规划许可。

5 技术文件

5.1 一般规定

5.1.1 建筑工程规划管理的技术文件应包括由项目实施主体委托提交的有相应资质单位编制的《规划选址（条件）申请书》、《建设工程设计方案》、《建设工程（建筑部分）规划放线测量技术报告》，及规划资源部门出具的《建设项目用地预审与选址意见书（规划条件通知书）》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》及附图。所有技术文件分为规划批准类、规划审定类及报审佐证类：

- 规划批准类文件为规划资源部门依据控制性详细规划或规划条件批准的规划指标，包括各类规划许可的证书、通知书；
- 规划审定类文件为有相应资质单位编制的建设项目符合控制性详细规划或规划条件技术证明文件，包括选址示意图、核定用地图、建设工程设计方案总平面图、建筑立面图；
- 报审佐证类文件为有相应资质单位编制的证明规划审定类图纸成立的技术证明文件，包括批准类、审定类技术文件以外的其他技术文件。

5.1.2 建筑工程实施前提是通过划拨或出让方式获得国有土地使用权。项目实施主体应向规划资源部门提交规划选址（条件）申请书。规划资源部门依据上位规划以及规划选址（条件）申请书核发选址意

意见书（规划条件），核定用地边界。

5.1.3 在获得土地使用权后，项目实施主体组织编制《建设工程规划许可证（建筑类）设计方案》，向规划资源部门提交有相应资质单位编制的《建设工程规划许可证（建筑类）设计方案》及《建设工程（建筑部分）规划放线测量技术报告》。规划资源部门进行合规性审查，总平面图公示完成后，核发建设工程规划许可证。

5.1.4 建筑工程规划管理全过程涉及的规划批准类、规划审定类技术文件同时使用为有效文件。各阶段的规划批准类、规划审定类技术文件均是工程建设环节过程性审批内容，是对工程项目建设提出的规划要求，不对其他权利义务构成约定。

5.1.5 项目实施主体应了解城乡规划以及其他所有行业关于拟建设地块的所有要求及限制条件，提供可行和符合规划及本标准的建设工程规划许可证（建筑类）设计方案。向规划资源部门报审时，报审内容仅限于与建筑工程规划管理有关的内容，其他内容以向其他行业主管部门报审内容为准。

5.1.6 项目实施主体承诺《规划选址（条件）申请书》、《建设工程规划许可证（建筑类）设计方案》、《建设工程（建筑部分）规划放线测量技术报告》符合有关标准要求，所提供的申请材料、技术文件实质内容均真实、合法、有效，且所提供的纸质申请材料和电子申请材料内容完全一致。

5.1.7 项目实施主体对所提供的技术文件负总责任。设计单位、测绘单位对其设计、测绘成果正确性、合规性和准确性负责。规划资源部门对核发批准类技术文件负责。

5.1.8 其他有关建设、消防、人防、城市配套、水利、绿化、地震、气象、国家安全、文物保护、地质灾害、环境保护、社会稳定、合理用能、安全生产等专业内容，应严格落实有关行业主管部门要求。

5.2 规划选址（条件）申请书

5.2.1 项目实施主体在申请核发选址意见书（规划条件）时，应当按照规划资源部门有关要求组织编制和提交规划选址（条件）申请书。规划资源部门按照申请书的内容，依据控制性详细规划核发选址意见书（规划条件）。

5.2.2 建设用地规划选址（条件）申请书内容应包括项目概况（建设内容和规模、规划指标）和上位规划复核。居住用地和商业服务业设施用地及容积率大于 2.0 的工业仓储项目，还应当包括策划方案、规划标准复核和城市空间分析报告。

5.2.3 项目实施主体应了解拟建设或出让土地的详细情况，以及周围的详细情况。提供可行和符合规划及本标准的规划选址（条件）申请书。

5.2.4 规划选址（条件）申请书不符合土地细分导则的，应当先行编制策划方案，并依据策划方案完成土地细分导则调整程序。