附件1

关于深入推进规划用地“多审合一、多证合一、多验合一”改革工作的实施细则（试行）

（征求意见稿）

1. **规范建设项目用地预审与选址意见书办理**
2. **办理层级和权限**

1、国务院、省政府、省级投资主管部门以及县投资主管部门批准、核准、备案的建设项目，按照省自然资源厅《关于推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》执行。

2、市级投资主管部门批准、核准、备案的建设项目，按以下情形办理。

在各区（功能区）管辖区域的，由各区（功能区）自然资源和规划分局（以下简称分局）核发用地预审与选址意见书；在县管辖区域的，由各县自然资源和规划局（以下简称县局）核发用地预审与选址意见书。

在市辖区范围内，跨分局管辖区域的建设项目，由市局根据项目实际情况，考虑综合因素后，可以委派指定分局牵头办理并核发用地预审与选址意见书。项目所涉其他分局负责本辖区内项目区段的选址和用地预审工作，并将书面办理意见及时转至牵头分局。

涉及市辖区范围外，跨县、区行政区域的建设项目，由项目所涉县局和分局出具本辖区内项目区段的选址和用地预审书面办理意见后，由市局核发用地预审与选址意见书。

3、区、功能区级投资主管部门批准、核准、备案的建设项目，由区、功能区分局核发用地预审与选址意见书。

4、其他情形

涉及用地预审权在省自然资源厅的建设项目，建设单位向项目所在各县（区、功能区）局提出申请，各县（区、功能区）局受理并完成初步审查，将项目申请所需材料及书面审查意见报市局，市局审查同意后转报省自然资源厅，通过用地预审后按照有关规定由省自然资源厅或市局核发建设项目用地预审与选址意见书。

涉及国家级风景名胜区范围内的重大建设项目，建设单位向项目所在地各县（区、功能区）局提出申请，各县（区、功能区）局受理并完成初步审查，将项目申请所需材料及书面审查意见报市局，由市局核发用地预审与选址意见书；涉及县（区）辖区范围内的省级风景名胜区的重大建设项目，由项目所在县（区）局核发用地预审与选址意见书。申报前应报经林业主管部门“风景名胜区建设活动审批”事项审核同意,可结合重大建设项目活动规划选址和用地预审专家论证工作同时开展。

涉及自然保护区的建设项目，由项目所在地各县（区、功能区）局征得同级林业主管部门同意后核发建设项目用地预审与选址意见书，其他应按照省自然资源厅《关于推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》办理。

**（二）市局审批项目办理程序**

1、项目应向各县（区、功能区）局提出申请，各县（区、功能区）局在受理以后，应尽快就项目情况向市局汇报，协助市局共同对建设单位提出初步要求并提供相关技术指导服务。

2、各县（区、功能区）局审查完成以后，应向属地政府汇报，经属地政府同意以后，连同项目申请材料、初审意见以及属地政府意见一并上报市局。

3、市局负责组织对项目用地预审和选址论证报告等资料进行技术审查和专家论证。审查通过以后，各县（区、功能区）局应协助市局在网站和项目现场履行批前公示程序。

4、公示结束后由市局核发建设项目用地预审和选址意见书，各县（区、功能区）局同时办理建设项目规划设计条件，根据《浙江省自然资源厅关于加强建设项目用地预审报部备案工作的通知》有关要求及时报部备案，并在规定时限内协助市局履行批后公布程序。

**（三）市局审批项目初审意见要求**

各县（区、功能区）局初审意见应明确以下内容：

1. 用地预审和选址论证报告是否符合《浙江省建设项目规划选址和用地预审论证报告编制技术指南（试行）》要求。
2. 审查明确项目必要性、合理性、可行性以及对资源生态和景观环境影响评价分析等内容。
3. 审查明确项目合规性内容，应当将项目拟选址红线纳入省域空间数字化平台或舟山市国土空间规划〔一张图〕实施监督信息系统，进行分析比对项目是否符合国土空间规划、相关专项规划以及详细规划等要求。
4. 审查明确是否符合节约集约利用土地相关标准，涉及规划土地用途调整的，审查明确是否符合法律规定允许调整规划土地用途的情形。
5. 审查明确项目与周边敏感点是否符合国家相关规范、标准要求，必要时应附相关部门意见。
6. 明确分局、属地政府对项目用地、规划选址的结论意见。

**（四）全面开展“多评合一”**

统筹归并规划选址、耕地保护暨占用和补划永久基本农田踏勘、节地评价、生态保护红线不可避让等论证。论证报告编制参照《浙江省建设项目规划选址和用地预审论证报告编制技术指南（试行）》。

**（五）有效期限**

用地预审与选址意见书有效期为三年，自批准之日起计算。

原已取得的选址意见书即将到期申请延期的，且用地预审意见在有效期内的，不再单独办理选址意见书延期，直接换发新的用地预审与选址意见书，有效期与原用地预审意见有效期一致。

原已取得的选址意见书即将到期申请延期的，但未取得用地预审意见，不再单独办理选址意见书延期，待取得用地预审意见后，直接换发新的用地预审与选址意见书，有效期统一为三年。

用地预审与选址意见书超出三年有效期的，应按新要求重新申请办理。已办理用地预审与选址意见书的建设项目，如需对土地用途、项目选址位置规模等重大事项进行调整的，应当重新申请办理。

**（六）其他要求**

用地预审与选址意见书申报材料、申请表单、办理时限等按照投资项目在线平台3.0的要求执行。若上级出台新的规定和要求，按新规定执行。

**二、并联办理建设用地规划许可和供地手续**

**（一）划拨类**

以划拨方式取得国有土地使用权的，实行建设用地规划许可证、国有土地划拨决定书并联办理。建设单位通过浙江政务服务网投资项目在线平台3.0提出申请，由项目所在地资源规划部门受理，《建设用地规划许可证》和《国有建设用地划拨决定书》的核发分属不同科室的，应明确牵头科室或办事窗口统一受理，并同步派发有关业务科室，申请并联办理的建设项目，依据建设项目可行性研究报告批复文件，经审核符合划拨用地条件的，并经有建设用地批准权的人民政府批准后，由项目所在地资源规划部门向建设单位同步核发建设用地规划许可证、国有土地划拨决定书。对是否符合《划拨土地目录》的审核、经有批准权人民政府审批，作为内部审批事项，不再作为对外的行政许可事项。（单独选址建设项目，供地方案由有批准权的人民政府批准后，核发建设用地规划许可证。）

**（二）出让类**

以出让方式取得国有土地使用权的，项目所在地资源规划部门根据规划条件编制土地出让方案，经依法批准后组织土地供应，将规划条件纳入国有建设用地使用权出让合同。建设单位在签订国有建设用地使用权出让合同后，持建设项目的批准、核准、备案文件，向所在地资源规划部门领取建设用地规划许可证。

1. **其他要求**

建设用地规划许可证申报材料、申请表单、办理时限等按照投资项目在线平台3.0的要求执行。若上级出台新的规定和要求，按新规定执行。

**三、优化建设工程规划许可**

**（一）下列项目不需要办理建设工程规划许可**

土地权属清晰、符合法定规划要求且不涉及规划调整的、不影响周边主体合法权益的小微项目，如老旧小区加装电梯；增设围墙、岗亭、停车设施；除市和县区人民政府确定的重要街道以外的街道两侧的建筑物外立面装修；小型户外广告设施；建筑上安装空调架、雨棚、防盗窗、太阳能设备等设施；公园绿地内建造景观小品。安装景观灯光、充电桩、电力环网柜、交通管理设施等设施；不改变道路线形、断面的道路维修；不改变管位轴线、管径的地下管线局部更新，雨水连接管、入户管等零星管线敷设以及建设工程用地范围内的管线敷设；法律、法规、规章规定不需要办理建设工程规划许可的其他项目。

**（二）下列项目取消方案审查，按照“清单制+告知承诺制”相关规定直接办理建设工程规划许可。**

1.符合规划且周边无日照要求的园区内工业项目，包括“零土地”技改项目。

2.土地权属清晰、符合法定规划要求且不涉及规划调整、不涉及用海（用岛）、不涉及占用河道（海塘）、不影响周边主体合法权益的小型建设工程项目。（注：小型建设工程项目指建筑面积不大于5000平方米、建筑高度不大于8米、功能单一、技术要求简单的建设工程项目。）

3.带设计方案出让的工程建设项目，报送方案符合土地出让时的规划设计方案要求的。

**（三）房地产项目及政府投资类项目简化方案审查和规划许可。**

已取得国有土地使用权的项目，核发建设工程规划许可证前不再要求做到施工图深度。政府投资类项目在初步设计批复后，核发建设工程规划许可证；企业投资类项目合并建设规划设计方案批复和建设工程规划许可证办理，在工程设计方案批复同时，一并办理项目建设工程规划许可证。未经资源规划部门同意，建设项目施工图设计文件编制和审查不得擅自改变规划条件和建设工程规划许可证确定的强制性内容。

**（四）跨辖区的交通市政线性工程的设计方案审查和规划许可。**

在市辖区范围内，跨分局管辖区域的交通市政线性工程，由牵头办理规划选址和用地预审的分局继续牵头办理设计方案审查和建设工程规划许可证，项目所涉其他分局配合。

涉及市辖区范围外，跨区县行政区域的交通市政线性工程，由项目所涉分局（局）分别办理本辖区内项目区段的设计方案审查和建设工程规划许可证。

**（五）其他要求**

项目所在地资源规划部门应根据相关法律、法规要求履行批前公示、批后公布等程序。建设工程规划许可证的申报材料、申请表单、办理时限等按照投资项目在线平台3.0的要求执行。若上级出台新的规定和要求，按新规定执行。

**四、实行“多测合一、多验合一”**

**（一）实行综合测绘**

按照“一家机构、多测合并、综合测绘、成果共享”原则，工程建设项目竣工规划核实、用地验收应当以“规、土、房”一体化竣工测绘成果形成反映项目施工现场的占地面积、建筑物位置、±0标高、建筑间距、建筑高度、建筑面积等测绘成果数据。资源规划部门将“综合测绘”成果数据及时推送至“一地一码”协同平台，工作人员通过平台利用测绘数据、掌握项目最新动态，为非现场监管提供保障。

深化推进综合测绘成果告知承诺制，根据综合测绘单位提供的综合测绘成果，审批（登记）部门可直接采用办理相关审批手续，不得要求建设单位或个人重复提交对同一标的物的测绘成果，确有需要的，可以进行核实更新和补充调查。

**（二）分期建设**

严格控制建设工程分期办理建设工程规划许可证或乡村建设规划许可证。以出让方式提供国有土地使用权的住宅、商业、办公类建设工程，如申请分期建设，每期建设用地面积不得少于5万平方米，其他建设项目每期建设用地不得小于2万平方米，并应当优先安排基础设施和公共服务设施的建设；商住混合用地申请分期的，应优先安排商业类项目建设。

**（三）竣工核实服务**

各县（区、功能区）局应根据建设单位提供的一个建设工程规划许可证或乡村建设规划许可证对应的用地范围内分期或分幢的测绘报告，开展分期或分幢测绘报告与经审定的设计方案的比对、接受企业咨询等服务工作，并及时告知建设单位是否符合竣工验收的标准及整改的要求。

**（四）竣工规划核实确认书核发技术要求**

建筑工程类项目竣工规划核实确认书需附图，附图由核发机关依法确定，应包含以下内容。

1、作为规划核实确认书附图的竣工测绘总平面图，须注明实际使用土地面积情况（涉及自持等特殊情况的也一并注明），附确认书证号并盖章。

2、附图需以表格形式附上技术指标核实数据，如容积率、总建筑面积、地上车位、绿地率等；还应当载明分类建筑用途及相应建筑面积；其中，用于销售的住宅、商业、办公类建设项目应当明确公共场所、公用设施和物业管理用房的位置、面积。

**（五）其他要求**

建设工程竣工规划核实确认书的申报材料、申请表单、办理时限等按照投资项目在线平台3.0的要求执行。建设工程竣工规划核实其他有关工作应按照《浙江省城镇建设工程竣工规划核实办法》执行。

本通知自2023年 月 日起执行，有效期2年。其他相关规定与本通知不一致的，按本通知执行。

相关文件依据：

1. 《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）
2. 《自然资源部关于积极做好用地用海要素保障的通知》（自然资发〔2022〕129号）
3. 《自然资源部等7部门关于加强用地审批前期工作积极推进基础设施项目建设的通知》（自然资发〔2022〕130号）
4. 《浙江省自然资源厅关于推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（浙自然资规〔2020〕2号）
5. 《浙江省自然资源厅关于做好生态保护红线内有限人为活动建设项目论证工作的通知》（浙自然资厅函〔2023〕90号）
6. 《浙江省自然资源厅印发关于加强自然资源要素保障促进经济稳进提质若干政策措施的通知》（浙自然资规〔2023〕2号）
7. 《浙江省林业局关于进一步规范风景名胜区内重大建设项目审批有关事项的通知》（浙林保〔2022〕74号）
8. 《浙江省城镇建设工程竣工规划核实办法》（浙自然资规〔2022〕6号）