2021年度第66项社会评价意见建议整改

调查报告

根据自治区绩效考评小组办公室关于印发《2021年度机关绩效考评社会评价意见建议整改工作方案》的通知要求，我局（单位）高度重视，专项研究2021年度社会评价意见建议整改工作，开展调查研究。调查情况报告如下:

第66项“加强规划落实”意见涉及面广，从总体规划到控制性详细规划，到专项规划、城市设计、景观规划、道路规划以及某个项目的修建性详细规划，每一项规划的制定与实施都是规划落实应有之义；从项目的选址和规划设计条件意见，到建设用地规划许可证和建设工程规划许可证核发，再到最后的竣工规划核实，都是为了加强和保证各项规划要求落实到位。在规划编制层面，总体规划把控大局，控制性详细规划和相关专项规划是对总体规划的细化和具体落实，用于指导具体的片区开发和专项工作开展；规划设计条件依据控制性详细规划提出明确的项目设计指引；项目设计方案经批准后再核发工程许可证，作为项目经规划许可的法律依据。现根据我局自身工作职责特点，主要以建设单位办理了建设工程规划许可证以后，在规划核实阶段，如何严格把好规划核实关，确保各项规划要求落实为例开展调查研究。

一、整改事项

社会评价意见建议第66项“加强规划落实”。

二、调查时间及人员

**调查时间：**2022年4月21日；

**调查人员：**柳州市自然资源和规划局城乡规划监督检查科叶胜国、付迟飞、黄孙国。

三、调查地点

柳州市自然资源和规划局（柳州市高新一路北一巷7号）。

四、调查对象

2021年以来我局受理的规划核实项目。重点核查建设项目配套公建的落实情况。

五、调查方式及结果

**调查方式：**查阅2021年及近期受理的规划核实资料，特别选取几宗有代表性的项目，通过实测数据和批建规划数据的比对、校核，找出存在的问题。

**调查结果：**经调查核实，大部分建设项目都能按照批准的设计方案进行建设，相关建设内容均符合规划条件要求，但也存在极少数建设单位未完全按照规划要求进行建设的情形。如有些建设项目的围墙未按设计方案进行建设，存在围墙超出用地红线的问题；少数建设项目存在擅自改造结构梁、结构板、花架为可利用的室内空间，增加建筑面积；有些建设项目擅自改变规划用途，如将架空绿化层改建为停车位、将配套公建用房改做商业用途、将绿化用地改建为体育运动场地；还有些建设项目，没有按规划设计条件要求配备足够的停车位；部分市政项目（如道路管线）没有按设计要求预留排水检修设施等。

六、具体案列分析

在建设项目各项规划指标当中，配套公建是我们重点关注的对象，包括配套建设的停车位及养老服务用房等配套设施，此类指标建设不能低于规划设计条件的规定；配套幼儿园、垃圾转运站（公厕）等公建要求优先建设。下面以祥源大地项目A地块为例加以分析研究。

祥源大地项目A地块位于河西工业园三区潭中西路延长线北侧，共包括1#-13#楼及地下室（其中7#楼为幼儿园，11#楼为社区服务中心）。配套停车位方面，A地块规划机动车停车位共计2518位，核实2542位，差值+24位；规划非机动车停车位共计3574位，核实4572位，差值+998位，停车位符合规划要求。配套公建方面，社区工作服务用房、青少年活动中心、老年活动中心、居家养老服务用房、物业管理用房批建面积分别为1154.64㎡、310.56㎡、307.46㎡、520.33㎡、371.46㎡，实际面积分别为1161.22㎡、314.49㎡、309.66㎡、521.11㎡、373.83㎡。

另外，幼儿园和社区卫生服务中心均为独栋地上叁层，批建面积分别为3608.45㎡、2033.62㎡，核实面积分别为3611.65㎡、2043.44㎡。综上，该项目配套公建指标均按规划要求落实到位。在公建配套用房建设完成并符合规划要求后，我局会同步发函城区政府和民政局，告知项目公建配套的有关信息，以便城区政府能与建设单位及时办理移交手续。

对未按照规划要求进行建设的，我局则要求建设单位按规划要求限期进行整改，整改合格后重新申请规划核实，否则，规划核实不予通过。如柳州市东环路天福苑小区项目，经调查核实，该小区西南面围墙超项目用地红线0.47米-0.80米，压占现状城市道路，我局责令建设单位将围墙整改至项目红线范围内。

七、工作计划

1、加强建设项目的批后监管，严格落实规划核实工作方案的各项规定，对没有按照规划要求进行建设的，我局下发限期整改通知书，责令建设单位限期整改，逾期未整改完毕的，则以涉嫌违法建设转市城市管理行政执法部门查处。如发现有围墙超出用地红线或退距不足的问题，则要求建设单位将围墙整改至项目红线范围内并保证退距符合技术管理规定；发现存在改造结构梁、结构板、花架为可利用的室内空间的问题，则要求建设单位自行拆除改造部分，按图恢复；发现擅自改变规划用途的，则要求建设单位按原规划用途恢复；对市政道路没有按设计要求预留排水检修设施的问题，如整改确实存在无法抗拒的因素导致建设单位无法实施或实施难度较大的，则由重点办牵头，商各个建设项目行政主管部门协商解决。通常可采取变更设计方案、甩项验收等方式，最终让规划的要求得以落实。

2、加强城乡规划方面法律、法规的宣传，主动上门服务，提前介入指导，督促建设单位和施工单位依法、依规进行建设。此外，我局会同步更新规划核实中常见的违建问题，制作成规划核实自检清单，发放给各建设单位进行自查自检，增加建设单位在申请规划核实前自行改正的机会，可以提高规划核实通过率，不耽误建设单位组织竣工验收和交付使用。

3、不断探索工作的创新机制，积极推进“多测合一”、“多验合一”等行政审批改革，加强部门间沟通和协调。协助城市管理行政执法局加大对违建的行政执法力度，坚决遏制建设单位和业主的违法建设行为，维护规划管理的严肃性和权威性。

八、调查佐证材料清单

（一）现场勘察照片。

（二）项目批建材料。

（三）项目实测资料。

柳州市自然资源和规划局

2022年4月22日