

新疆维吾尔自治区工程建设标准

J12774—2014

XJJ064—2014

建设项目规划选址论证报告编制导则

2014-07-29 发布

2014-09-01 实施

新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅 发布

新疆维吾尔自治区工程建设标准

建设项目规划选址论证报告编制导则

J12774—2014

XJJ064—2014

主编部门：新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅

批准部门：新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅

实施日期：2014年9月1日

新疆维吾尔自治区建设标准服务中心

2014 乌鲁木齐

关于批准发布《建设项目规划选址论证报告编制 导则》为自治区工程建设标准的通知

新建标 [2014]26 号

伊犁哈萨克自治州住房和城乡建设局，各地、州、市住房和城乡建设局（建委），中建新疆建工集团、各有关单位：

根据自治区住房和城乡建设厅《关于下达 2013 年自治区第一批工程建设标准编制计划的通知》（新建标函 [2013] 20 号）安排，自治区城乡规划服务中心会同相关单位编制了自治区工程建设标准《建设项目规划选址论证报告编制导则》。经审查，现批准为自治区工程建设标准（统一编号：XJJ064-2014），自 2014 年 9 月 1 日起施行。

本标准由自治区住房和城乡建设厅负责管理，自治区城乡规划服务中心负责具体技术内容解释，自治区建设标准服务中心负责组织出版发行。

自治区住房和城乡建设厅

2014 年 7 月 29 日

前 言

为保障建设项目选址和布局的科学合理，规范建设项目规划选址论证报告的编制，提高编制的科学性、实用性，根据自治区住房和城乡建设厅《关于下达 2013 年自治区第一批工程建设标准编制计划的通知》（新建标函 [2013] 20 号）的要求，由自治区城乡规划服务中心编制完成了本导则。

在编制过程中，编制组进行了广泛的调查研究，在总结新疆建设项目规划选址论证报告编制工作经验的基础上，对建设项目规划选址论证报告编制中存在的问题进行了分析研究，并经过多次研讨和论证，广泛征求各相关部门、单位意见，反复修改、审查定稿，最后经自治区住房和城乡建设厅批准发布。

本导则主要技术内容包括：1. 总则；2. 编制工作程序和要求；3. 选址论证报告内容 4. 主要图纸要求。

本导则由自治区住房和城乡建设厅负责管理，自治区城乡规划服务中心负责具体技术内容的解释。

在执行本导则过程中，请各单位注意总结经验，积累资料，并将有关意见建议，及时向自治区城乡规划服务中心反馈（乌鲁木齐中山路 462 号 101 大厦 A 座 15 楼，邮政编码：830002），以便今后修订时参考。

主编单位：新疆维吾尔自治区城乡规划服务中心

主要起草人：王波 陆天舟 张慧立 李岩 刘娴
张刚刚 马蓓

主要审查人：余道虎 陆易农 陈震东 魏震华 蔡美权
李江宏 郭丽娜 王民贵 范欣刚 刘双海
马天宇 许晓燕 吴尽 归玉东

目 次

1	总则	1
2	编制工作程序和要求	3
3	选址论证报告内容	5
3.1	项目概况及条件	5
3.2	选址方案比选	5
3.3	城乡规划符合性分析	6
3.4	选址合理性分析	7
3.5	结论与建议	8
4	主要图纸要求	9
	本导则用词说明	11

1 总 则

1.0.1 为充分发挥城乡规划宏观调控作用，保障建设项目选址和布局的科学合理，规范建设项目规划选址论证报告的编制工作，明确建设项目规划选址论证报告编制要求，根据《城乡规划法》、《自治区实施〈城乡规划法〉办法》等有关法律法规，结合自治区实际，制定本导则。

1.0.2 本导则适用于以下建设项目规划选址论证报告的编制工作，其它建设项目的规划选址论证报告编制工作可参照执行。

1 因安全、环境保护、卫生、资源分布等原因需要独立选址的国家或自治区重点建设项目；

2 未纳入城乡规划确定的建设用地范围，拟立项的交通、水利、电力、通讯、能源等区域性基础设施建设项目。

1.0.3 规划选址论证报告应统筹考虑区域经济社会发展的现状和要求，重点论述项目与城乡规划的关系、与周边用地的相容性、与选址敏感因素的安全隔离、卫生防护和各类型保护要求的衔接和协调，并遵循下列依据和原则：

1 编制依据：

1) 《城乡规划法》、《自治区实施〈城乡规划法〉办法》等有关法律法规，以及国家和自治区相关技术标准规范要求；

2) 已批准实施的各级城乡规划；

3) 已批准实施的专项规划和行业规划。

2 编制原则：

1) 符合国家和自治区产业政策、环境保护、耕地保护、历史文化遗产保护、资源节约与综合利用和可持续发展要求；

2) 有利于产业发展和城乡空间资源合理配置与利用；

3) 保障公共利益和城乡公共安全；

4) 经济效益、社会效益、环境效益协调一致。

1.0.4 《建设项目规划选址论证报告》应由建设单位委托具有城乡规划编制资质乙级以上（含乙级）资质的单位进行编制。

2 编制工作程序和要求

2.0.1 建设项目规划选址论证报告的编制工作程序主要分为：项目选址踏勘及基础资料收集、分析研究、方案比选、提出结论性意见四个工作阶段。

2.0.2 建设项目规划选址论证报告编制单位应在现场踏勘、实地调研的基础上，充分听取项目所在地政府及其有关部门、建设单位、公众等方面意见，收集项目现状基础资料及相关规划资料。项目基础资料一般包括以下内容：

1 项目性质、工程规模、建设内容、技术要求及其它与项目相关的工程建设特殊要求等方面的资料；

2 拟选用地现状土地利用情况、可提供建设的用地规模、能准确反映现状地理信息的地形图等用地现状资料；

3 气象、水文地质、工程地质、地形地貌、自然灾害、生态环境等自然条件资料；

4 基础设施：拟选用地内及其周边的给水、排水、电力、电信、供热、燃气等基础设施现状、供给状况等资料；

5 拟选用地内及其周边道路、交通运输现状等道路交通资料；

6 拟选用地及周边的城镇、村庄居民点、独立工矿区、风景名胜區、自然保护区、文物古迹等的分布情况及相关资料；

2.0.3 建设单位和项目所在地城乡规划管理等部门应配合报告编制单位开展建设项目选址论证工作，提供项目基础资料和相关规划，并对资料的真实性负责。

2.0.4 编制单位应当依据国家和自治区现行法律法规、标准规范和本导则要求编制《建设项目规划选址论证报告》，并对成果评价结论的科学性、真实性、可行性负责。

2.0.5 建设项目规划选址研究的重点内容：

- 1 项目建设的依据和条件分析；**
- 2 与城乡规划的关系；**
- 3 选址方案场地条件与外部条件的合理性分析；**
- 4 建设用地规模合理性分析；**
- 5 选址方案的比较及结论。**

2.0.6 《建设项目规划选址论证报告》成果由文本、图纸和附件组成。附件主要包括支撑建设项目选址的相关部门意见、供水、供电、原料供应协议等。

报告成果必须加盖城乡规划编制单位资格专用章，并附编制单位规划资质证书。

3 选址论证报告内容

3.1 项目概况及条件

3.1.1 项目基本情况，应包括以下内容：

- 1 项目名称与建设性质（新建、改建、扩建等）、项目类别（工业、民用、基础设施等）、建设单位、建设必要性；
- 2 项目建设规模、投资规模、用地规模、用地性质、土地取得方式、拆迁数量及范围；原料及产品运输量和运输方式；
- 3 项目用水量、用电量、用热量等；
- 4 项目主要污染物排放量和处理方式；噪声、震动、核辐射等的产生源及强度；生产、储存、使用危险物品的性质和数量等；
- 5 项目主要工艺流程和技术装备及其先进性情况；
- 6 职工人数、配套生活设施安排等情况（如有配套生活区，应以专门的章节详细说明）。

3.1.2 区域概况：应准确说明项目拟选用地在所在城市（县）及镇（乡）行政辖区内的区位及与相关城市（县城）城区、镇（乡）镇区、村庄居民点的关系；项目拟建地区的行政区划、资源环境、经济社会、城乡建设、土地利用、基础设施及有无同类建设项目的有关情况。

3.1.3 选址依据：明确项目选址论证所依据的主要法律、法规、规章、规范性文件、标准规范、依法批准的城乡规划等。

3.1.4 选址要求：提出建设项目选址遵循的原则，和应具备的区位条件、用地条件及项目实施的技术要求等。

3.2 选址方案比选

3.2.1 根据项目建设要求和条件，一般情况下选择两个以上的拟

选位置，进行多方案综合比较。

3.2.2 选址方案比选应说明各选址方案的基本情况，并从场地区域位置条件、场地基本建设条件、场地周边配套基础设施条件、与城乡规划及相关规划的符合性、项目对社会和周边环境设施等影响、项目安全性和项目建设经济性等方面进行分析、比较。

3.2.3 经分析比较，择优选出项目选址的推荐方案。

3.3 城乡规划符合性分析

3.3.1 应从产业布局、空间管制、与城镇发展协调性、生态环境等方面分析建设项目是否符合经法定批准的地州城镇体系规划，城市（口岸）总体规划、镇总体规划、乡规划及国家和自治区批准设立的各类开发区（工业园区）总体规划等各级城乡规划的要求。

3.3.2 应包括以下内容：

1 说明项目性质与规划确定的城镇职能定位和产业发展目标的符合性；

2 说明项目拟选用地与城镇规划区的关系；

3 说明项目拟选用地与城乡规划划定的禁建区、限建区、适建区和已建区的关系，位于限建区项目应提出限建要求；

4 明确说明建设项目与城镇规划空间增长边界的关系；

5 论述项目拟选用地与规划确定的城镇空间布局、用地安排、环境保护、安全距离、防灾减灾等控制指标的符合性及贯彻国家相关低碳、节能、节水、清洁生产、循环经济等政策的内容；

6 当建设项目位于工业区时，应当明确拟建项目与周边项目在产业链、能源、生产工艺等方面的联系；项目与区域性基础设施、管线廊道的关系；项目与相邻工厂的中间、终端产品及废渣、废气、废水的综合利用或原料、水、电、气的统筹开发利用方案、

建议。

3.3.3 分析建设项目是否符合所涉及的风景区、自然保护区、历史文化遗产等保护规划，以及环境保护、交通、水利、电力、电信、给排水、供热、燃气等相关行业规划、专项规划的要求。

3.3.4 论证报告应概述规划中涉及建设项目选址的相关规划内容。

3.4 选址合理性分析

3.4.1 应结合项目建设情况，重点对以下内容进行分析：

1 项目建设适宜性分析：重点分析项目拟选用地所在区域地形、地貌、工程地质、水文地质条件及地震、洪水、地质灾害等情况是否适宜项目建设；是否压覆地下文物、重要矿产资源等。分析项目土地需求、拟选用地条件及项目实施的技术要求等。分析建设项目与周边用地的相容性。

2 交通和基础设施条件及影响分析：重点分析拟选用地所在区域的交通、供水、排水、供电、供热、供气、通讯等外部条件以及生活服务设施配套情况能否满足项目要求或依托所在地的城镇在生活居住、公共设施方面的衔接和协调，以及项目建设对影响范围内城市或区域的上述因素可能造成的影响。

3 环境影响分析：重点分析建设项目对生态环境、自然景观和涉及的历史文化遗产等可能造成的影响，判断其是否符合相关规划、技术标准、规范和有关规定的要求，提出减少环境影响的措施和建议，以及为保障该项目建成后的权益，对周边后续建设项目的性质、开发强度等方面的控制要求。

4 社会影响分析：重点分析项目建设过程中及建成后对周边城镇居民点、村庄、独立工矿区等的影响，以及对社会公共利

益、人民群众及相关利益人的影响。

5 项目安全性分析：

论证建设项目与区域、城乡预防洪水、地震、爆炸、火灾、风灾、雪灾等灾害的综合防灾规划的衔接和协调。明确说明建设项目预防上述灾害所采取的措施及设防标准。

阐述建设项目在建设和使用期间是否对城乡公共服务、生态安全、人身安全等公共安全和对机场净空、磁场、微波通道、天文气象观测、测绘标志、军事设施等产生不利影响及其危害程度，并明确提出项目建设过程中应采取的相应减少或消除不利影响及危害的防灾措施、对周边用地规划布局的限制要求和安全隔离距离等。

3.4.2 应按集约节约用地的原则，依据项目类型，结合相关用地标准，进行建设用地需求量分析，合理论证建设项目所需的用地规模。

3.5 结论与建议

3.5.1 应统筹考虑各种因素，对建设项目选址情况进行总结说明，提出结论性意见。明确项目适宜建设地点、建设规模和用地规模。

3.5.2 应从城乡规划角度提出项目规划建设过程中的注意事项。

4 主要图纸要求

4.0.1 建设项目规划选址论证报告所附图纸应包括：

1 项目区位图：在相关的城乡规划图中标示建设项目选址方案的选址位置，应注明建设项目与邻近城镇、村庄的关系，建设项目所在（经）区域公路、铁路及铁路站场、机场、变电站等重要设施及风景名胜区、自然保护区、文物古迹、重要军事设施、河流、水库、水源地等用地的位置和与建设项目的关系；

2 项目区域现状图：应在对现场进行踏勘的基础上利用相应比例尺的地形图详细绘制，标明建设项目拟选用地范围、地形条件及与周边建设用地相互关系等内容；

3 项目选址方案比选图：反映比选方案位置范围，场地周边配套基础设施、项目周边设施、与城乡规划关系等方面内容；

4 项目选址与城乡规划空间管制关系图：应在城镇总体规划空间管制图中明确标示建设项目选址方案的位置、范围；

5 项目选址与敏感因素分析图：明确建设项目与周围选址敏感因素的位置与距离。选址敏感因素包括建设项目区周围一定范围内的居民住宅区、学校、医院、军事设施、湿地、水源地及其保护区、自然保护区、风景名胜区及其保护区、文物古迹和重要基础设施等；

6 项目外部基础设施条件分析图：应反映 3.4.1 条第 2 款相关内容；

7 建设项目拟选用地界限图（选址蓝线图）。在地形图上标示建设项目用地界线、面积及相应界址点坐标。坐标系应统一使用 2000 国家大地坐标系（简称 CGCS2000）（2016 年以前可以使用“西安 80”坐标系）；

8 总平面布局方案图（宜附）；

9 其它相关图纸。

根据不同类型的项目，选择反映建设项目选址意图的相关图纸。

4.0.2 图纸应符合《城市规划制图标准》要求，并在符合规范要求的地形图上绘制，采用图例及色彩应符合《城市规划制图标准》的规定；图面所注文字、数字大小应适中，便于阅读、辨识，并清楚标示指北针、风玫瑰、比例尺（包括直线比例尺和数字比例尺）、图例并标注说明地形高程、坐标的基准系统等，各规划图不得将原地形图的现状地形、地物等要素覆盖。

4.0.3 图纸比例应符合下列要求：

单块建设用地面积小于 100 公顷（含 100 公顷）的地形图比例应为 1:500-1:2000；单块建设用地面积大于 100 公顷的，地形图比例应为 1:2000-1:5000。

管线类建设项目：线路长度小于 20 公里（含 20 公里）的，地形图比例应为 1:2000-1:10000；线路长度大于 20 公里的，地形图比例应为：1:10000-1:50000。

4.0.4 规划选址论证报告中所引用城乡规划、土地利用总体规划、可行性研究报告等的图纸，应说明所引用成果的全称和编制单位名称。

本导则用词说明

1 为便于在执行本导则条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1) 表示很严格，非这样做不可的：

正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”。

2) 表示严格，在正常情况下均应这样做：

正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”。

3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”。

表示有选择，在一定条件下可以这样做的采用“可”。

2 条文中指定应按其它有关标准、规范执行的写法为“应符合……规定”或“应按……执行”。