

鄂尔多斯市建设工程设计方案 技术审查管理规程

长沙市规划信息服务中心

2025 年 4 月

目 录

1. 总则	1
2. 管理篇	1
2.1. 设计单位管理	1
2.1.1. 设计成果要求	1
2.1.2. 修改时限要求	2
2.1.3. 奖惩机制	2
2.2. 建设单位管理	4
2.2.1. 项目申报要求	4
2.2.2. 方案修改要求	4
2.3. 第三方审查机构管理	1
2.3.1. 选定方式	1
2.3.2. 入选条件	1
2.3.3. 相关责任	2
2.3.4. 审查内容	2
2.3.5. 审查方式及审查成果	2
2.3.6. 审查时限	4
2.3.7. 审查制度	4
2.3.8. 奖惩机制	5
3. 技术篇	7
3.1. 技术审查流程	7
3.1.1. 项目审查阶段	7

3.1.2. 项目审定阶段	7
3.1.3. 技术审查流程	8
3.2. 技术审查依据	10
3.3. 技术审查要点	11
3.3.1. 图纸深度审查	11
3.3.2. 技术审查要素	17
3.3.3. 非技术审查要点	26
4. 附则	26
附件一 相关经济技术指标表	27
附件二 总平面图主要要素图示深度及要求	- 30 -
附件三 建筑单体方案主要要素图示深度及要求	34

1. 总则

1.1. 为进一步优化营商环境，提高建设工程规划设计方案审查效率和审查质量，促进鄂尔多斯市规划建设管理公平公正、诚信规范，统一审批管理标准，加强建设单位、设计单位和第三方审查机构的管理，根据有关法律法规、技术规范和标准，结合鄂尔多斯市自然资源局工作实际，制定本规程。

1.2. 本规程适用于对鄂尔多斯市中心城区进行规划方案技术审查的建设工程项目。其他旗区的建设工程项目，可结合当地实际情况参照本规程执行。

2. 管理篇

2.1. 设计单位管理

2.1.1. 设计成果要求

（一）设计单位提交的建设工程项目规划设计方案应严格执行国家颁布的技术标准、规范、规程，满足自治区、市相关规划设计要求、《建设用地规划条件书》或《建设项目用地预审与选址意见书》要求、《鄂尔多斯市城市规划技术管理规定》相关技术要求、《鄂尔多斯市建设工程设计方案审查管理制度（试行）》及《关于〈建设工程规划设计方案审查管理制度〉（鄂自然资发〔2021〕216号）的补充通知》要求以及本规程技术篇的图纸深度要求。

（二）设计单位提交设计成果前需应用“鄂尔多斯市建设工程设计方案电子化图审系统”进行项目自查，并通过该软件导出符合要求的《建设工程规划设计方案技术指标自查承诺书》。对于建成补办项目，可根据实际情况做好补办工作，不使用“鄂尔多斯市建设工程设计方案电子化图审系统”进行项目自查。

（三）设计单位需应用经过软件产品质量检测单位测试并通过国家级检测机构检测的日照分析软件对设计方案进行日照分析，出具的日照分析报告需满足《鄂尔多斯市建设项目日照分析规定》的要求。

2.1.2. 修改时限要求

设计单位对设计文件出现的遗漏或错误负责修改或补充。建设工程项目技术审查不符合要求需修改方案时，修改时间不得超过 5 个工作日，如超出 5 个工作日，需重新履行上报程序。

2.1.3. 奖惩机制

鄂尔多斯市自然资源局可根据工程建设项目规划设计方案报审情况对设计单位进行奖惩认定：

（一）设计单位有下列行为之一的，可进行奖励：

- 1.报审各阶段规划方案退件修改次数少于等于 1 次，并在规定时限要求内完成修改的；
- 2.承接本市工程建设项目在国家、省、市有关部门组织的各类建筑设计评先评优活动中获得优秀的；
- 3.其他被认定为可奖励的行为。

（二）设计单位有下列行为之一的，需进行惩戒：

- 1.规划方案未按照规划条件相关要求和国家省市相关法规规范进行设计，未按方案审查意见修改，导致 3 轮以上退件的；
- 2.规划方案的日照分析等采用告知承诺制进行规划审批的内容抽查不合格的；
- 3.因报建材料不符合电子报建要求，或报建电子文件内容与纸质文件内容不一致导致 2 轮以上退件的；
- 4.其他被认定为需惩戒的行为。

（三）对列入可奖励的设计单位，可采取以下激励措施：

- 1.在鄂尔多斯市自然资源局官网相关栏目进行表扬公示；
- 2.在日常审查中减免检查频次，简化审批流程，可采用信用承诺审批的方式，开通绿色通道，加快办理进度；
- 3.在同时处理多个项目时，可视情况获得优先审查资格；
- 4.在国家、省、市有关部门组织的各类评先评优、设计方案征集等活动中给予优先推优资格。

（四）对列入需惩戒的设计单位，可采取以下惩戒措施：

- 1.在鄂尔多斯市自然资源局官网相关栏目，以“项目名称+设计单位名称”形式进行滚动通报；
- 2.在日常检查、专项检查和日照分析抽查工作中被列入“重点监管对象”，每件必查；
- 3.需惩戒的设计单位中如有严重失信行为的，将纳入联合惩戒平台，列入失信黑名单并向社会公布，并在三年内不受理该设计单位的设计成果。

2.2. 建设单位管理

2.2.1. 项目申报要求

建设单位进行建设工程项目方案规划审查申报时需严格按照《鄂尔多斯市建设工程设计方案审查管理制度（试行）》以及《关于〈建设工程规划设计方案审查管理制度〉（鄂自然资发〔2021〕216号）的补充通知》的要求提交办理材料，并保证申报材料的准确性、真实性、有效性和方案技术内容的合规性。

2.2.2. 方案修改要求

规划方案在建设工程项目技术审查中不符合要求需修改方案时，建设单位应督促设计单位在规定时限内提交符合要求的规划方案。否则因修改方案不及时而耽误的报建时间，由建设单位自行承担。

2.3. 第三方审查机构管理

2.3.1. 选定方式

鄂尔多斯市自然资源局按照政府采购的有关规定，采用公开招标方式确定第三方审查机构；第三方审查机构有效期为 1 年，期满后重新组织招标。

2.3.2. 入选条件

（一）要求第三方审查机构具有有效的城乡规划编制乙级以上（含乙级）资质证书或有效的建筑工程设计乙级以上（含乙级）资质证书或为施工图审查文件一类审查机构。

（二）项目负责人及项目班子组成要求：

项目负责人具有 10 年以上相关工作经验，具备城乡规划高级工程师或建筑设计高级工程师职称；审查过不少于三个建设工程项目（修建性详细规划/二级民用建筑工程设计/建设工程专项设计方案），所提供的业绩中至少有一个为居住小区项目。

项目审查人员具有 5 年以上相关工作经验，具备城乡规划中级工程师或建筑设计中级工程师职称，参与过不少于三个建设工程项目（修建性详细规划/二级民用建筑工程设计/建设工程专项设计方案）的技术审查工作，所提供的业绩中至少有一个为居住小区项目。

2.3.3. 相关责任

第三方审查机构对审查的建设工程项目设计方案相关技术指标的正确性和准确性负责，其中因第三方审查机构提供的建设项目技术复核报告内容有误导致审定内容错误，由第三方审查机构负法律和经济责任。若建设单位或相关利害关系人对于技术审查结论存在异议，可以委托其他第三方审查机构进行审查或直接申请仲裁。

2.3.4. 审查内容

按照《建设用地规划条件意见书》或《建设项目用地预审与选址意见书》、国家规范、自治区要求、《鄂尔多斯市城市规划技术管理规定》、鄂尔多斯市相关设计要求等，在建设工程方案生成全阶段对建设工程规划设计文件的合法合规性、设计深度和经济技术指标的准确性进行复核，审查是否存在违反设计要求和图纸深度不到位等情况。

具体内容包括：

- (1) 《建设工程设计方案技术复核报告》内容的准确性；
- (2) 建设项目设计方案中建筑平立剖的一致性、建筑效果图与平立剖的一致性、CAD 图纸与设计方案文本内容的一致性。
- (3) 法律、法规、规章、规定必须审查及自然资源部门要求审查的其他内容。

2.3.5. 审查方式及审查成果

- (一) 第三方审查机构应当以现行法律、行政法规、规章、《鄂

鄂尔多斯市城市规划管理技术规定》和鄂尔多斯市自然资源局发布的规划技术审查要点等规定的内容和标准作为审查的依据，并使用“鄂尔多斯市建设工程设计方案电子化图审系统”及正版日照分析软件（对需要进行日照分析复核的项目）开展规划技术审查。

（二）规划技术审查合格后，第三方审查机构应当出具合格的建设工程设计方案技术复核报告，并在规划方案上加盖第三方审查机构业务章。第三方审查机构将审查项目中相关的电子文档按《鄂尔多斯市建设工程报审方案电子图纸提交标准》中的成果格式要求，分门别类地放置在相应文件中，电子文件与审查报告书一并提交。为确保规划技术审查过程中 **AutoCAD** 电子文档和规划方案纸质版一致，防止随意修改，第三方审查机构须在规划方案电子文档上加盖电子印章。第三方审查机构应自行配置相应的软件和设备。

（三）对规划技术审查不合格的，第三方审查机构应退回规划方案并向鄂尔多斯市自然资源局出具审查意见告知书，明确告知违反技术标准的具体问题。同时应做好审查项目的审查记录，将审查过程中发现的设计单位违反法律法规和工程建设强制性标准的问题，抄报给鄂尔多斯市自然资源局。建设单位、设计单位对第三方审查机构出具的规划技术审查意见告知书存在重大分歧时，应向鄂尔多斯市自然资源局提出书面报告。鄂尔多斯市自然资源局在收到书面报告后 7 个工作日内进行技术会商，形成书面意见并回复。设计单位、建设单位及项目第三方审查机构应当执行技术会商意见。

（四）有下列情形之一的，确认为不合格，应修改到位后重新进

行技术审查（审查时限另计）：

- （1）规划方案设计深度达不到要求。
- （2）经济技术指标等不符合规划设计条件的。
- （3）违反工程建设在规划方案阶段强制性标准的。
- （4）违反法律、法规、规章、规定的其他情形的。

2.3.6. 审查时限

第三方审查机构应在收到建设工程项目 3 个工作日内提供《建设工程设计方案技术复核报告》或问题清单。

2.3.7. 审查制度

（一）建立三级审查审核制度（经办一校对一审核）。审查及审核人员对审查内容应当认真审查，内容认真复核。项目负责人对各专业审查结果进行审核，确保规划技术审查结论准确无误。

（二）建立“一次性告知”制度。第三方审查机构审查出设计方案不符合要求的问题，需一次性全面、准确、及时告知设计单位具体问题所在及如何修改。

（三）建立审查案例库。对规划技术审查过程中发现的问题，如重点、难点、疑点等问题，第三方审查机构及其工作人员应当及时向鄂尔多斯市自然资源局报告并进行技术会商，将会商意见形成审查案例，录入审查案例库，指导后续类似项目审查。入库的审查案例内容应包含项目问题、审查依据、问题分析、会商意见、处理办法等内容。

2.3.8. 奖惩机制

第三方审查机构应根据工作职能开展建设工程项目规划设计方案技术审查工作，并承担相应责任。鄂尔多斯市自然资源局可根据工程建设项目规划设计方案技术审查情况对第三方审查机构进行奖惩认定：

（一）第三方审查机构有下列行为之一的，可进行奖励：

- 1.项目审查过程中没有出现审查错误情况；
- 2.所有项目审查均在规定要求的时限内完成；
- 3.严格遵守上述审查相关制度，无建设单位、设计单位投诉；
- 4.其他被认定为可进行奖励的行为。

（二）第三方审查机构有下列行为之一的，需进行惩戒：

- 1.项目审查过程中出现 3 次及以上审查错误情况；
- 2.项目审查 3 次及以上未在规定要求时限内完成或单个项目审查严重超时；
- 3.未遵守上述审查制度，存在建设单位、设计单位投诉情况；
- 4.经查实存在串通作假行为的；
- 5.其他被认定为需惩戒的行为。

（三）对列入可奖励的设计单位，可采取以下激励措施：

- 1.在鄂尔多斯市自然资源局官网相关栏目进行表扬公示；
- 2.分配审查任务时可酌情提高项目分配比例；
- 3.可视情况增加第三方审查机构有效期年限。

（四）对列入需惩戒的第三方审查机构，可采取以下惩戒措施：

- 1.在鄂尔多斯市自然资源局官网相关栏目进行通报批评；
- 2.分配审查任务时减少项目分配比例；
- 3.情况严重的可解除第三方审查机构审查资格，并在三年内将不再聘用为第三方审查机构。
- 4.如因第三方审查机构提供的建设项目技术复核报告内容有误导致审定内容错误，对项目造成损失的，由第三方审查机构负法律和经济责任。

3. 技术篇

3.1. 技术审查流程

3.1.1. 项目审查阶段

专家会前，第三方审查机构对建设项目方案进行初步技术审查，以建设单位提供的《建设工程设计方案技术指标自查承诺书》为准，对方案经济技术指标是否符合规划条件做形式审查，依照法律法规及相关技术规范对建筑面积计算规则、建筑密度计算规则、建筑高度计算规则、消防设计、竖向设计等影响建设项目平面布局的因素做详细审查。在接到完整设计文件 3 个工作日内给出审查结论，形成《建设工程设计方案技术指标初步复核表》，报鄂尔多斯市规划编制研究中心。

3.1.2. 项目审定阶段

规委会审定后，对暂时不符合审定要求的项目，第三方审查机构应承担相关技术咨询与服务工作。对设计文件的合法合规性、设计深度和经济技术指标的准确性等，在接到完整文件 3 个工作日内出具审查意见告知书，说明设计文件存在问题并提出校审意见，报鄂尔多斯市规划编制研究中心。

对符合审定要求的项目，第三方审查机构应在接到完整设计文件

后 3 个工作日内使用鄂尔多斯市建设工程设计方案电子化审图系统出具加盖第三方审查机构业务章及骑缝章的《建设工程设计方案技术复核报告》，在具备审定条件的方案册上加盖第三方审查机构业务章、骑缝章，在具备审定条件的蓝图上加盖第三方审查机构的业务章，对应的 CAD 电子图纸上加盖电子印章，并按照编研中心的要求完成电子版审定方案的入库工作。

3.1.3. 技术审查流程

建设工程项目规划设计方案经第三方机构技术审查流程：

（一）编研中心分件：流程起始，由编研中心对项目进行分件处理。

（二）第三方审查机构经办：分件后的项目移交第三方审查机构经办。

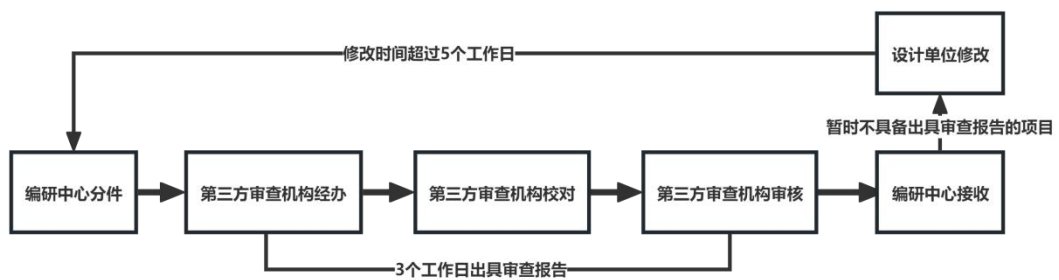
1.若第三方审查机构能在 3 个工作日内出具审查报告，则进入后续流程：

（1）第三方审查机构校对：经办完成后进行校对。

（2）第三方审查机构审核：校对通过后进入审核环节。

2.若项目暂时不具备出具审查报告条件，则需设计单位修改；若修改时间超过 5 个工作日，修改完成后重新回到“编研中心分件”环节，再次启动审查流程。

（三）编研中心接收：审核完成，项目转回编研中心接收。



建设工程项目规划设计方案第三方审查机构技术审查流程图

3.2. 技术审查依据

鄂尔多斯市建设工程设计方案技术审查依据主要包括：国家及地方相关法律法规（如《中华人民共和国城乡规划法》《内蒙古自治区城乡规划条例》）、行业技术标准（《城市居住区规划设计标准》《建筑设计防火规范》等）、鄂尔多斯市城市规划管理技术规定、国土空间总体规划及专项规划要求，同时结合项目功能定位、公共利益保障及城市风貌管控要求，确保设计方案符合安全、合规、科学及可持续发展的原则。

3.3. 技术审查要点

3.3.1. 图纸深度审查

3.3.1.1. 总平面图专项要求

（一）图纸要求

设计方案总平面图应满足《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016 年 11 月）的基本要求，并应同时满足以下要求：

1. **图纸基本要素：**标明图纸要素，如图名、指北针、比例尺、图例、图标、图签等；
2. **制图单位：**总平面图制图单位为米；
3. **区位图：**用地区域位置图，表示建设用地在城市中的位置；
4. **方案底图：**含地形图底图、标出场地四界及周边规划控制线（包括用地红线、相邻用地、规划道路红线、城市绿地控制线、规划河道控制线、风景区保护范围控制线、文物保护范围控制线等），标注道路名称、红线宽度；
5. **周边环境：**在地形图的基础上，要充分反映拟建工程周围环境，包括项目日照分析影响范围内周边用地单位名称及周边建筑情况，不仅要反映周围的现状建筑，还应反映规划已经确定的建筑，并应标出各建筑的性质、高度、层数等；
6. **标注尺寸：**清晰表示拟建、拆除及保留建筑、拟建建筑之间及与现状建筑间距、拟建建筑退让相邻用地距离、拟建建筑与周边规划控制线距离、拟建建筑与高压线（标注功率及边导线）、地物（加油

站)、名木古树、轨道交通外轨边线等的距离。计算建筑间距时扣减相邻住宅非居住用房建筑高度的,应在总平面图中注明,为满足间距要求设置防火墙或不开窗的情况应做相应标注;

7.建筑轮廓及要素: 拟建建筑使用性质、名称、层数、高度、外墙皮角点坐标、外包尺寸等;一般应采用首层平面轮廓表示建筑物位置、定位尺寸,如采用屋顶平面也应同时用虚线表示出首层轮廓位置。地下建筑(构筑物)范围用虚线或色块填充等易于区别的线型图例形式表示;

8.绿地面积: 项目绿地及集中绿地的表示应当有明确的边界线以及 70%以上的填充或植物配置图,绿地的边界线应退房屋墙脚 1 米距离,集中绿地应退场地内部道路路面边缘 1 米,退房屋墙角 1.5 米距离。

9.道路交通: 标明主要道路宽度、坡度、坡长、转弯半径、控制点坐标及高程、标高、中心线坐标,注明消防车道、消防车道坡度及坡长、转弯半径(含隐形消防车道)、回车场、出入口位置、方位、停车位性质及编号。

10.公共配套设施: 标出配套公共服务设施和基础设施项目(包括雨水调蓄池)在建筑物和用地内的具体位置、楼层、建筑面积等。

11.其他用地: 广场、运动场地、老年人活动场地、幼儿活动场地、幼儿园、托儿所用地及活动场地应当有明确的边界线。其中老年人、幼儿活动场地还需注明日照阴影范围。

12.构筑物: 围墙、无障碍设施、排水沟、挡土墙、护坡、其他

构筑物等的定位（坐标或互相关系尺寸）。

13.竖向设计：竖向设计应标注场地四邻的道路、水面、地面的关键性标高；建筑物、构筑物名称或编号、室内外地面设计标高、地下建筑的顶板面标高及覆土高度限制；广场、停车场、运动场地的设计标高，以及景观设计中，水景、地形、台地、院落的控制性标高；道路、坡道、排水沟的起点、变坡点、转折点和终点的设计标高（路面中心和排水沟及沟底）；用坡向箭头或等高线表示地面设计坡向；场地竖向设计复杂的项目需增加相关节点的竖向设计景观效果图。

（二）经济技术指标要求（详见附表一）

1.用地指标表：标明总用地面积、建设用地面积、代征绿地面积、代征道路面积及代征其他公共用地面积；

2.经济技术指标表：标明总建筑面积（列出地上部分和地下部分建筑面积）、规划新建建筑面积、保留建筑面积、容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度、停车位（包括机动车位、非机动车车位，并明确充电车位数）等；居住类项目还需标明规划居住户数、规划居住人口；

3.配套公共服务设施明细表：项目名称、用地面积、建筑面积及具体设置位置；

4.建筑单体明细表（包括居住及非居住项目）：建筑物编号、性质、建筑面积、高度、层数。

3.3.1.2. 建筑单体方案专项要求

（一）平面图要求

1.基本要素：图纸名称、比例、建筑栋号、楼层、每层建筑面积、

首层平面标注剖切线位置、编号及指北针或风玫瑰；

2.制图单位：平面图制图单位为毫米（大型建筑、单元式居住建筑应绘制组合平面图表示全貌，反映出组合体各部分之间的关系）；

3.定位轴线：承重墙、柱及其定位轴线和轴线编号，轴线总尺寸（或外包总尺寸）、轴线间尺寸（柱距、跨度）、门窗洞口尺寸、分段尺寸；

4.门、窗：内外门窗位置、编号，门的开启方向，注明房间名称或编号，注明房间名称及特殊房间的设计要求（如防止噪音、污染等），库房（储藏）注明储存物品的火灾危险性类别；

5.墙体：墙身厚度（包括承重墙和非承重墙），柱与壁柱截面尺寸（必要时）及其与轴线关系尺寸，当围护结构为幕墙时，标明幕墙与主体结构的定位关系及平面凹凸变化的轮廓尺寸；玻璃幕墙部分标注立面分隔间距的中心尺寸；

6.变形缝：变形缝位置、尺寸；

7.竖向交通：电梯、自动扶梯、自动步道、楼梯（爬梯）位置，以及楼梯上下方向示意；

8 建筑构造部件：主要结构和建筑构造部件的位置、尺寸，如中庭、天窗的位置尺寸、各种平台、夹层、人孔、阳台、雨篷、台阶、坡道等；

9.附属管道：建筑通气管道、管线竖井、烟囱、垃圾道等位置、尺寸；

10.停车库：车库的停车位及无障碍车位停放位置、停车数量、

车道、行车路线、出入口位置及尺寸、转弯半径和坡度；

11.建筑标高：室外地面标高、首层地面标高、各楼层标高、地下室各层标高；

12.建筑屋顶：屋面平面应有女儿墙、檐口、天沟、坡度、坡向、雨水口、屋脊（分水线）、变形缝、楼梯间、水箱间、电梯机房、天窗及挡风板、屋面上人孔、检修梯、室外消防楼梯、出屋面管道井及其他构筑物等；

13.地下室：地下空间应考虑人防、消防等施工图设计阶段的空间预留；

14.图纸的省略：如系对称平面，对称部分的内部尺寸可省略，对称轴部位用对称符号表示，但轴线号不得省略；楼层平面除轴线间等主要尺寸及轴线编号外，与首层相同的尺寸可省略；楼层标准层可共用同一平面，但需注明层次范围及各层的标高；

15.装配式建筑：装配式建筑应在平面图中用不同图例注明预制构件（如预制夹心外墙、预制墙体、预制楼梯、叠合阳台等）位置，并标注构件截面尺寸及其与轴线关系尺寸；

16.周边建筑：对于紧邻的原有建筑，应绘出其局部的平面图；

17.改建建筑：改造项目应用合适的图例表示出改造的范围（将改造与非改造部分的墙体、门窗等进行区别）。宜附原设计图。

（四）立面图要求

1.制图单位：立面图图纸制图单位为毫米；

2.轴线：建筑端部或转折及重要部位的轴线和编号，立面转折较

复杂时可用展开立面表示，但应准确注明转角处的轴线编号；

3.主要构造部件：立面外轮廓及主要结构和建筑构造部件的位置，如女儿墙顶、檐口、柱、变形缝、室外楼梯和垂直爬梯、空调机搁板、外遮阳构件、阳台、栏杆、台阶、坡道、花台、雨篷、烟囱、勒脚、门窗（消防救援窗）、幕墙、洞口、门头、雨水管，以及其他装饰构件、线脚和粉刷分格线等，当为预制构件或成品部件时，按照建筑制图标准规定的不同图例示意，装配式建筑立面应反映出预制构件的分块拼缝，包括拼缝分布位置及宽度等；门窗、幕墙应表示开启部位和方式；

4.高度尺寸：建筑的总高度、楼层位置辅助线、楼层数、各楼层层高和标高以及关键控制标高的标注，如女儿墙或檐口标高等，外墙的留洞应注尺寸与标高或高度尺寸（宽×高×深及定位关系尺寸）；

5.装饰构件：平、剖面未能表示出来的屋顶、檐口、女儿墙、窗台以及其他装饰构件、线脚等的标高或尺寸；

6.立面材质：各部分装饰用料、色彩的名称或代号；

7.周边建筑：对于紧邻的原有建筑，应绘出其局部的立面图；

8.图纸名称、比例。

（五）剖面图要求

1.制图单位：图纸比例与立面一致，制图单位为毫米；

2.剖视位置：剖视位置应选在层高不同、层数不同、内外部空间比较复杂，具有代表性的部位；建筑空间局部不同处以及平面、立面均表达不清的部位，可绘制局部剖面；

3.轴线：墙、柱、轴线和轴线编号；

4.主要构造部件：包含剖切位置和可视的主要结构和建筑构造部件，如室外地面、底层地（楼）面、地坑、地沟、各层楼板、夹层、吊顶、屋架、屋顶、出屋顶烟囱、天窗、挡风板、檐口、女儿墙、幕墙、爬梯、门、窗、外遮阳构件、楼梯、电梯、台阶、坡道、散水、平台、阳台、雨篷、洞口及其他装修等可见的内容；

5.高度尺寸：

（1）外部尺寸：门、窗、洞口高度、层间高度、室内外高差、女儿墙高度、阳台栏杆高度、总高度；

（2）内部尺寸：地坑（沟）深度、隔断、内窗、洞口、平台、吊顶等；

6.标高：主要结构和建筑构造部件的标高，如室内地面、楼面（含地下室）、平台、雨棚、吊顶、屋面板、屋面檐口、女儿墙顶、高出屋面的建筑物、构筑物及其他屋面特殊构件等的标高，室外地面标高。

7.房间性质：剖面图应填写与平面图相对应的房间性质名称；

8.周边建筑：对于紧邻的原有建筑，应绘出其局部的剖面图；

9.图纸名称、比例。

3.3.2. 技术审查要素

3.3.2.1. 总平面图审查要素

序号	审查要素	审查要点及注意事项	审查依据
1	用地性质及面积	1. 设计方案用地范围是否与国土红线、控规地块控制线范围	1. 《建设用地规划条件书》中总用地面积、建设用地面积、

		一致。 2. 用地兼容比例是否符合要求： （1）兼容性建筑的计容建筑面积不得大于规划用地总计容建筑面积的 20%； （2）居住用地内的兼容性建筑的计容建筑面积比例不得大于规划用地总计容建筑面积的 10%； （3）工业项目用地、物流仓储用地配套的行政办公及生活服务设施用地面积不超过总用地面积的 7%，计容建筑面积不超过规划用地总计容建筑面积的 15%。	用地性质； 2. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》； 3. 《鄂尔多斯市城市规划管理技术规定》（2023 版）第二章建设用地的规划管理。
2	容积率	1. 需计算项目可建计容面积，计算方式：要点容积率*用地面积=可建计容面积。 2. 设计方案计容面积不得超过可建计容面积。 3. 需检查建构物一览表，是否存在建筑楼栋漏计的情况。	1. 《城市居住区规划设计标准》； 2. 《鄂尔多斯市城市规划管理技术规定》附件 2； 3. 《建设用地规划条件书》中的容积率。
3	绿地率	1. 计算绿地面积时是否退房屋墙角 1 米距离，计算集中绿地面积时是否退场地内部道路路面边缘 1 米，退房屋墙角 1.5 米距离。 2. 水面、水景可按全面积计入绿地面积。 3. 植草砖和屋顶绿化不计入绿地面积。	1. 《城市居住区规划设计标准》附录 A； 2. 《鄂尔多斯市城市规划管理技术规定》第四十六条； 3. 《建设用地规划条件意见书》中绿地率； 4. 《鄂尔多斯市城市园林绿化条例》。
4	建筑密度	1. 需确认总图中不计建筑面积但需要计基底面积的构筑物是否参与了建筑密度计算（如独立的采光井、有顶的车库出入口等）。	1. 《鄂尔多斯市城市规划管理技术规定》名词解释； 2. 《建设用地规划条件意见书》中建筑密度。
5	建筑高度	1. 每栋建筑是否都标注了建筑高度信息。 2. 设计方案是否在航空管制区域、微波通道等建筑限高要求范围内。 3. 最高建筑的建筑高度是否符合《建设用地规划条件意见	1. 《鄂尔多斯市城市规划管理技术规定》第三章第四节； 2. 《建设用地规划条件意见书》中建筑高度； 3. 《城市居住区规划设计标准》表 4.0.2。

		书》中建筑高度要求。 4. 居住建筑高度是否超过 80 米。	
6	建筑退界	1. 相邻地块计算用地退界，需先按照被遮挡地块的建筑性质作为自身建筑性质，确定建筑间距，并按照确定的建筑间距的 0.5 倍退界；再通过建筑性质、建筑高度、建筑朝向判断相邻地块退界最小距离。 2. 地下室后退用地红线距离应不小于地下建筑物深度（自室外地面至地下建筑物底板的底部距离）的 0.7 倍，且最小距离为 5 米。 3. 沿城市道路两侧的建筑物，规划条件中有规划控制要求的，按规划条件执行，无规划控制要求的按技术规定执行。 4. 通过项目所在区（新区/旧区）、建筑性质、建筑高度判断建筑退道路红线和绿带边线的最小距离。	1. 《鄂尔多斯市城市规划管理技术规定》第三章第三节； 2. 《建设用地规划条件意见书》中建筑退界。
7	建筑间距	1. 需检查总图中建筑之间间距标注是否为两幢建筑外围护结构外表面之间的最小距离；若阳台、飘窗累计长度超过建筑物外墙面长度的 1/2 时，将阳台、飘窗面作为建筑物外墙面计算建筑间距。 2. 需通过建筑方位角及项目所在区（新区/旧区）确认最小间距系数。 3. 需判断建筑之间关系为居住建筑之间还是居住与非居住，或非居住之间。 4. 需判断建筑类型为板式还是塔式或复杂形体。 5. 需判断间距类型为平行建筑还是垂直间距或山墙间距。 6. 建筑高度是否计算了与被遮挡建筑的室外地坪高差。 7. 当屋面挑檐宽度大于 0.3 米时，建筑间距在满足要求的基	1. 《鄂尔多斯市城市规划管理技术规定》第三章第一节。

		础上,还应加上檐口出挑宽度。 8. 相邻建筑山墙投影重叠部分是否大于等于 16 米。 9. 山墙上是否开启除楼梯间、卫生间之外的窗洞。	
9	出入口	1. 出入口设置方位要求:总图布局沿两条以上城市道路的不宜在等级较高或红线较宽的道路开设新出入口。 2. 出入口与主次干道红线交叉点或桥隧坡道起始点的距离应≥ 70米; 3. 同一道路开设多个出入口时,数量不宜超过 2 个。 4. 已形成绿化带道路的建设项目确需新开口的,出入口宽度不宜超过 10 米。	1. 《鄂尔多斯市城市规划管理技术规定》第五十七条; 2. 《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019 第 4.2.4 条; 3. 《建设用地规划条件意见书》中出入口。
10	停车位	1. 总图中是否有车位配建表、主要技术经济指标表中是否注明车位数量及位置。 2. 先根据标准停车位配建指标计算项目应建停车位数,再判断项目实际配建停车位数是否满足要求。 3. 机动车停车位标准尺寸按长 5.3 米、宽 2.4 米计算,非机动车停车库内每个非机动车停车位的建筑面积不小于 1.5 平方米,非机动车停车场内每个非机动车停车位占地面积不小于 0.8 平方米。 4. 居住项目地面停车位数量不宜超过住宅总套数的 10%。 5. 新建居民区配建停车位应 100%建设充电设施或者预留充电基础设施安装条件。新建大型公共建筑物配套机动车停车场、城市公共机动车停车场、公共文化服务场所配套机动车停车场,配套建设充电基础设施的车位占总车位的比例不小于 15%。 6. 非机动车停车位中应配建不低于 50%比例的电动自行车停	1. 《鄂尔多斯市城市规划管理技术规定》第四十九条、第五十条; 2. 《车库建筑设计规范》; 3. 《鄂尔多斯市新建项目电动自行车停放充电场所规划配建标准》

			车位和充电设施。	
11	公共配套设施	物管用房	1. 总图中是否标注物管用房位置及范围；是否包含物业用房配建计算表。 2. 应按总建筑面积 3‰的比例（至少 100 平方米）配置物业管理用房。 3. 物业管理用房包括业主委员会和物业管理企业的办公用房和经营用房，业主委员会议事用房按照不低于 30 平方米配置。 4. 物业用房不宜建设在地下室或半地下室。	1. 《鄂尔多斯市城市规划管理技术规定》附件三； 2. 《内蒙古自治区物业管理条例》。
		办公活动用房	1. 新建和改造 1000 户（含）居民以下的住宅小区，办公活动用房不低于 500 平方米； 1000 户居民以上的，按每百户不低于 50 平方米的标准执行。	1. 《鄂尔多斯市城市规划管理技术规定》附件三。
		社区养老服务用房	1. 总图中是否标注社区养老服务设施用房位置及范围。 2. 新建住宅小区按照每百户不低于 30 平方米的标准，规划配套建设养老服务设施用房，且单处用房建筑面积不得少于 350 平方米。 3. 养老服务设施用房可结合老年人活动场地设置。应相对独立并有独立的出入口，原则上设立在建筑物一层，设立在第二层以上的，应至少配备 1 部满足担架进出及运送需求的电梯或无障碍坡道。	1. 《鄂尔多斯市城市规划管理技术规定》附件三； 2. 《鄂尔多斯市养老服务条例》。
		社区服务站	1. 总图中是否标注社区服务站位置及范围。 2. 社区服务站包含社区服务大厅、警务室、社区居委会办公室、居民活动用房、活动室、	1. 《鄂尔多斯市城市规划管理技术规定》附件三； 2. 《城市居住区规划设计标准》附录 B。

		阅览室、残疾人康复室等。 3. 社区服务站建筑面积不得低于 600 m²。	
	老年人、儿童户外活动场地	1. 用地面积不宜小于 150 m²。 2. 老年人、儿童活动场地在标准的建筑日照阴影线范围之外的绿地面积应不少于 1/3。	1. 《鄂尔多斯市城市规划管理技术规定》附件三； 2. 《城市居住区规划设计标准》附录 B。
	幼儿园、托儿所	1. 应设于阳光充足、接近公共绿地、便于家长接送的地段：其生活用房应满足冬至日底层满窗日照不少于 3h 的日照标准；宜设置于可遮挡冬季寒风的建筑物背面；活动场地应有不少于 1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外； 2. 幼儿园生均用地面积不低于 35 平方米。规模应根据适龄儿童人口确定，办园规模不宜超过 12 班，每班座位数宜为 20 座~35 座；建筑层数不宜超过 3 层。	1. 《鄂尔多斯市城市规划管理技术规定》附件三。
	公共厕所	1. 每个住宅小区应至少配备 1 处公共厕所，每处建筑面积 60~80 平方米。	1. 《鄂尔多斯市城市规划管理技术规定》附件三。
12	消防设计	1. 消防车道： （1）车道的净宽度和净空高度均不应小于 4.0m； （2）转弯半径应满足消防车转弯的要求； （3）消防车道与建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物；	1. 《鄂尔多斯市城市规划管理技术规定》第五十七条； 2. 《建筑设计防火规范》第 7.1 条、第 7.2 条。

		(4) 消防车道靠建筑外墙一侧的边缘距离建筑外墙不宜小于 5m; (5) 消防车道的坡度不宜大于 8%。 2. 消防车登高操作场地: (1) 场地与厂房、仓库、民用建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物和车库出入口。 (2) 场地的长度和宽度分别不应小于 15m 和 10m。对于建筑高度大于 50m 的建筑,场地的长度和宽度分别不应小于 20m 和 10m。 (3) 场地及其下面的建筑结 构、管道和暗沟等,应能承受 重型消防车的压力。 (4) 场地应与消防车道连通, 场地靠建筑外墙一侧的边缘距 离建筑外墙不宜小于 5m,且 不应大于 10m,场地的坡度不 宜大于 3%。 (5) 建筑物与消防车登高操 作场地相对应的范围内,应设 置直通室外的楼梯或直通楼梯 间的入口。 3. 消防回车场: 环形消防车道 至少应有两处与其他车道连 通。尽头式消防车道应设置回 车道或回车场,回车场的面积 不应小于 12m×12m; 对于高层 建筑,不宜小于 15m×15m; 供 重型消防车使用时,不宜小于 18m×18m。	
13	4. 城市景观风貌	5. 对规划设计条件中有城市景观风貌要求的项目,或有城市设计的地块进行审查时,还需满足城市景观风貌管控要求。	6. 《鄂尔多斯市城市规划管理技术规定》 7. 《鄂尔多斯市中心城区风貌管控规定》

3.3.2.2. 单体方案审查要素

序号	审查要素	审查要点及注意事项	审查依据
1	建筑面积	1. 建筑面积轮廓线是否与图纸外墙轮廓线对应。 2. 不同性质建筑面积是否分类计算。 3. 判断半地下室是否计容：其被掩埋外墙长度占该层外墙周长（局部凹凸不计入）比例大于或者等于 60%的，除集中停车库及其配套的交通用房和设备用房外，其余均应当纳入容积率计算；小于 60%的，均应当纳入容积率计算。 4. 判断是否存在层高超出规定需计算多倍面积的情况。 5. 判断飘窗、设备平台是否满足不计面积要求。 6. 判断架空层是否满足不计容要求。	1. 《鄂尔多斯市城市规划管理技术规定》附件二； 2. 《民用建筑通用规范》； 3. 《建筑工程建筑面积计算规范》。
2	建筑基底	1. 独立建筑按外墙墙体的外围水平面积计算；室外有顶盖、立柱的走廊、门廊、门厅等按立柱外边线水平面积计算；有立柱或墙体落地的阳台、平台、雨篷等均按立柱外边线或者墙体外边线水平面积计算； 2. 判断半地下室是否计算基底面积：其被掩埋外墙长度占该层外墙周长（局部凹凸不计入）比例大于或者等于 60%的，集中停车库及其配套的交通用房和设备用房不计入；其余情况，非掩埋外墙计算至 16 米进深，非掩埋外墙进深不足 16 米的，据实计入。	1. 《鄂尔多斯市城市规划管理技术规定》附件二；
3	建筑高度	1. 确认建筑为平屋顶还是坡屋顶。 （1）平屋顶建筑高度应按室外设计地坪至建筑物女儿墙顶点的高度计算，无女儿墙的建筑应按至其屋面檐口顶点的高	1. 《鄂尔多斯市城市规划管理技术规定》第三十条。

		度计算； (2) 坡屋顶建筑应分别计算檐口及屋脊高度，檐口高度应按室外设计地坪至屋面檐口或坡屋面最低点的高度计算，屋脊高度应按室外设计地坪至屋脊的高度计算。 2. 确认屋顶设备用房及其他局部突出屋面用房的总面积是否超过屋面面积的 1/4。 3. 核对建筑高度与总图标注的高度是否一致。 4. 计算建筑限高时需计算到建筑最高点，包括屋顶的附属物，如电梯机房、水箱、烟囱等的高度，含微波天线、旗杆、避雷针等。	
4	建筑设计	1. 类住宅设计：商业、办公、工业、仓储等建筑应按实际用途如实开展设计，不得设计成单元式“类住宅”建筑，除集中设置的公共餐厅、厨房、卫生间、饮水供应点外，不应设置分布的厨房、开水间或者饮水供应点、卫生间等，管道井应集中设置。 2. 潜伏设计：办公、居住建筑是否进行可改造的潜伏设计。 3. 住宅阳台宜封闭。	1. 《鄂尔多斯市城市规划管理技术规定》第三章第五节。
5	停车位	1. 车位尺寸是否满足要求：机动车停车位标准尺寸按长 5.3 米、宽 2.4 米计算，非机动车停车库内每个非机动车停车位的建筑面积不小于 1.5 平方米，非机动车停车场内每个非机动车停车位占地面积不小于 0.8 平方米。 2. 是否表示充电设施。	1. 《鄂尔多斯市城市规划管理技术规定》第四十九条、第五十条； 2. 《车库建筑设计规范》。
6	图纸一致性	方案功能、标高、构件在平、立、剖图中是否一致。	

3.3.3. 非技术审查要点

建设工程项目规划设计方案的技术审查内容主要集中在规划专业技术领域，而建筑结构设计、给排水设计、电气设计、暖通设计、建筑防火设计等以及方案经济性审查、社会影响评估、程序合规性审查等则不属于技术审查的内容。

4. 附则

1. 本规程由鄂尔多斯市自然资源局负责解释。
2. 本规程自公布之日起施行。

附件一：

综合技术经济指标一览表

内容					数值	单位	备注	
一、用地面积						m²	合 亩	
二、总建筑面积						m²		
其中	(一) 地上建筑面积					m²		
	其中	居住建筑面积				m²		
		其中	住宅面积			m²		
			便民服务设施	物业管理用房		m²		
			社区服务设施	社区用房			m²	
				幼儿园			m²	
				婴幼儿托育设施			m²	
				老年人日间照料中心			m²	
				城市公共厕所			m²	
				环卫工人休息室			m²	
			警务室			m²		
			居住其他			m²		
		出地下室楼梯间、坡道口						
	商业建筑面积				m²			
	(二) 地下(含半地下) 室建筑面积					m²		
	其中	地下车库及配套用房建筑面积				m²		
		地下其他面积（计容）				m²		
三	容积率							
四	建筑基底面积					m²		
	建筑密度							
五	绿地面积					m²		
	绿地率							
六、住宅建筑平均层数						层		
七、居住套（户）数						套		
八、居住人数						位		
九、集中绿地						m²		
十、儿童、老年人活动场地面积						m²		
十一、总机动车位数						个		
其中	地上停车位					个		
	地下停车位					个		
	其中	平层车位				个		
		机械车位				个		
十二、非机动车位数						个		

工业类项目配套指标

类别	设施名称	指标类型	要求值	方案指标	备注
配套设施	行政办公及生活服务设施	建筑面积(m²)	≤15%		
		用地面积(m²)	≤7%		
		设置要求： (1) 参《工业项目建设用地控制指标》（2023 年）； (2) 中心城区工业、物流仓储项目用地范围内行政办公及生活服务设施用地面积占总用地面积的比例不超过 7%，且建筑面积不超过总建筑面积的 15%。严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。			

用地面积一览表

用地面积	项目设计方案用地面积	m²
	规划条件（划拨决定书或 出让合同或用地规划许可证）	m²
	不动产权证面积	m²

建（构）筑物面积一览表

编号	建筑名称	建筑功能	地上(下)层数	建筑高度	地上建筑面积(m²)		地下建筑面积(m²)	总建筑面积(m²)
					居住	公建		
1	1#住宅	住宅						
2	2#住宅	住宅						
3	3#住宅	住宅						
4	4#住宅	住宅						
5	5#住宅	住宅						
6	6#住宅	住宅						
7	S1#配套公建	公共建筑						
8	S2#配套公建	公共建筑						
9	S3#配套公建	公共建筑						
01	S4#商业	公共建筑						
1	地下车库	其他						
合计								

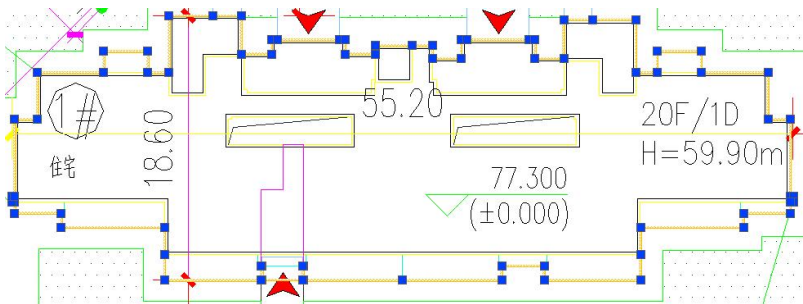
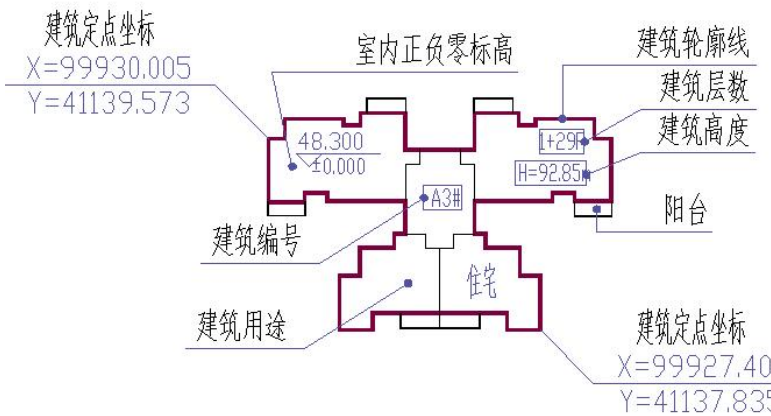
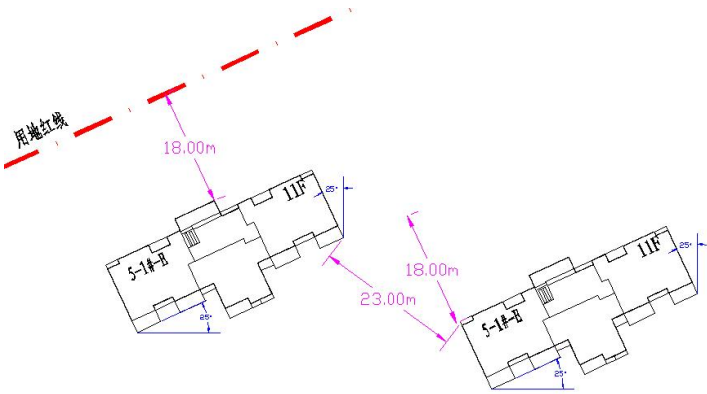
分地块主要技术经济指标表

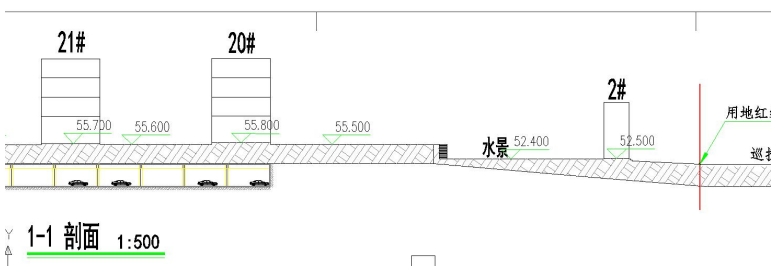
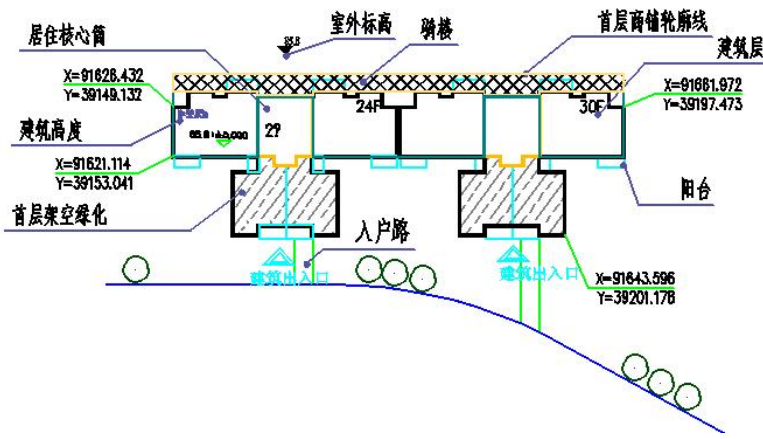
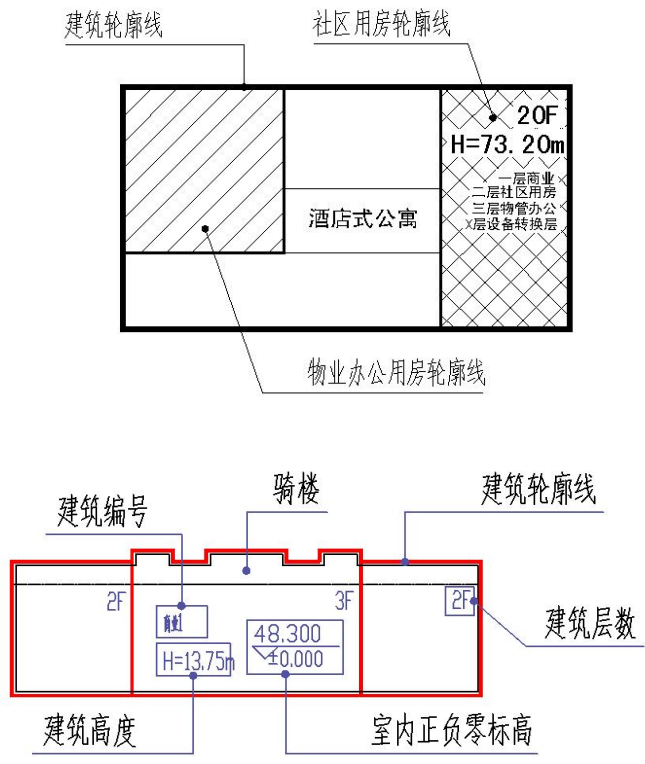
分区名称	地块编号	地块性质	基地面积	建筑基底面积	计容建筑面积	容积率	建筑密度	绿地率	备注
A 区									
B 区									
总计									

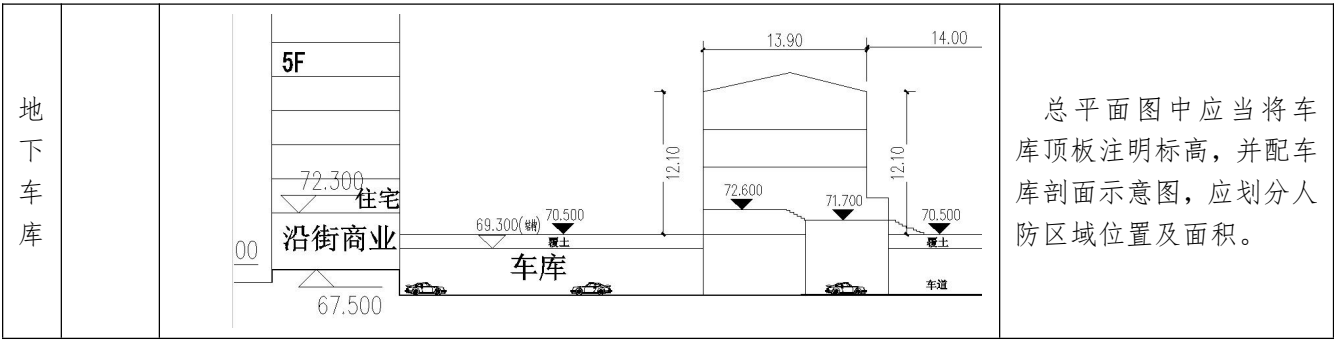
停车位汇总表

项 目	建筑类型	机动车配建标准		建筑面积	应设车位数	实际车位数
		个数	单位			
机 动 车 位	住宅	1.0	车位/100 m²			
	总计					
非 机 动 车 位						
	总计					

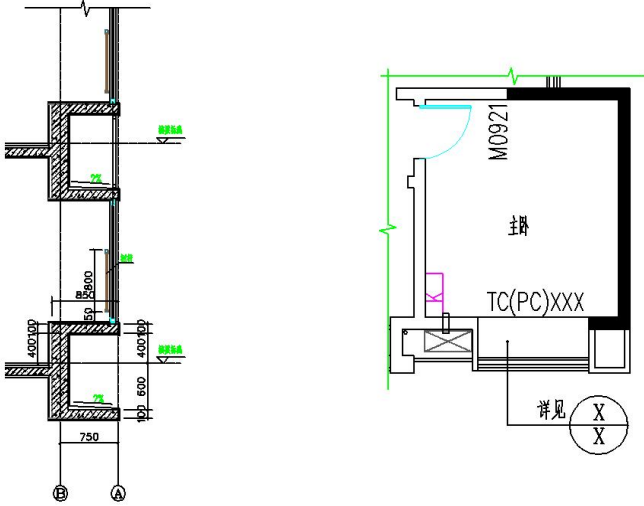
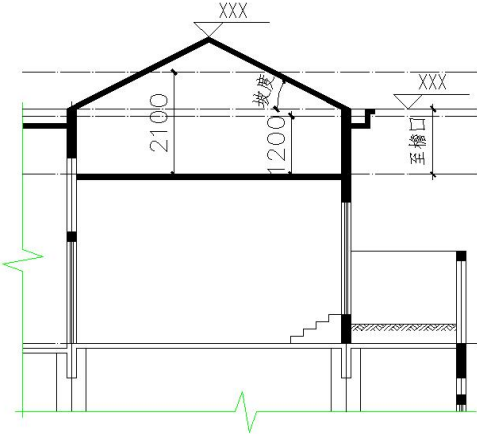
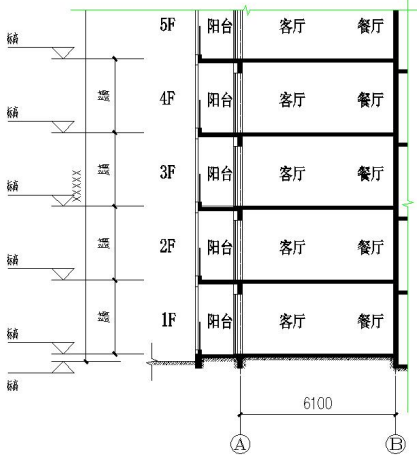
附件二 总平面图主要要素图示深度及要求

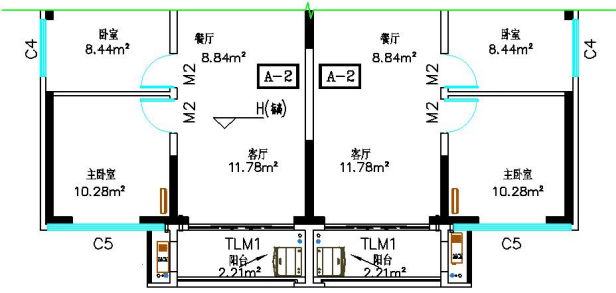
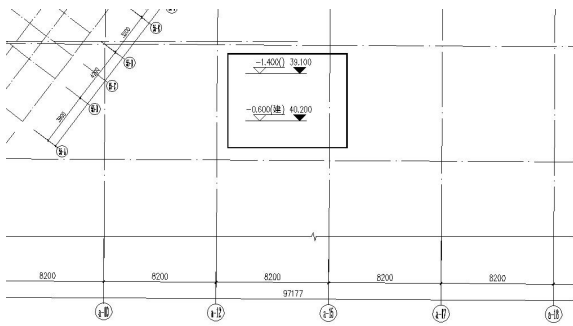
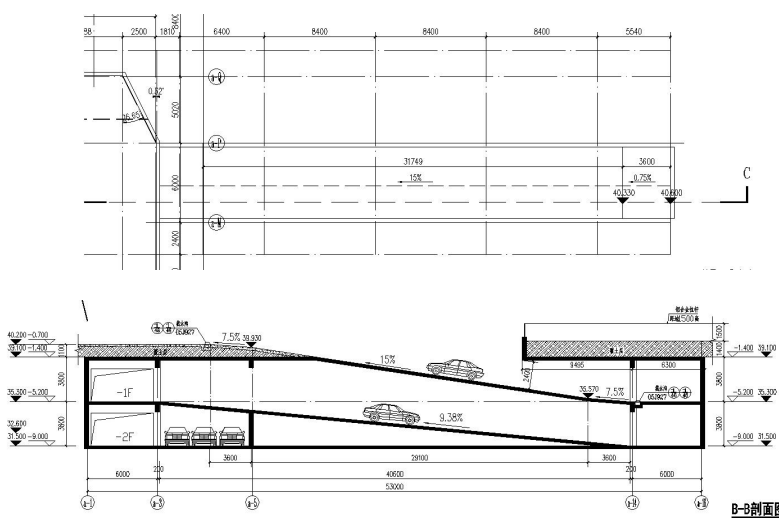
项目	对应条款	示意图	注 释
建筑轮廓线		 The diagram illustrates a building footprint with its external contour line. Key features include: a dashed line representing the '住宅' (Residence) area; a vertical dimension line labeled '18.60'; a horizontal dimension line labeled '55.20'; a green triangle indicating the '±0.000' level with an elevation of '77.300'; and a label '20F/1D H=59.90m' indicating the building's height.	总平面图中建筑外墙轮廓线应用闭合多段线进行围合。
建筑信息六要素		 The diagram shows a building footprint with various information elements labeled: '建筑定点坐标' (Building fixed point coordinates) with values 'X=99930.005' and 'Y=41139.573'; '室内正负零标高' (Indoor positive/negative zero elevation) with value '48.300 ±0.000'; '建筑轮廓线' (Building contour line); '建筑层数' (Building floor count) with value '1+29F'; '建筑高度' (Building height) with value 'H=92.85'; '建筑编号' (Building number) with value 'A3#'; '建筑用途' (Building use) with value '住宅' (Residence); and '阳台' (Balcony). Another '建筑定点坐标' is shown at the bottom right with values 'X=99927.40' and 'Y=41137.835'.	总平面图中建筑信息包括栋号、建筑性质、层数、高度、正负零标高和建筑定点坐标，其中建筑定点坐标应标至建筑外墙线（不含外保温）。
建筑间距		 The diagram shows two building footprints, labeled '5-1#-B' and '5-1#-D', with their spacing dimensions. A red dashed line indicates the '用地红线' (Land use red line). The spacing dimensions are: '18.00m' between the buildings, '23.00m' between the buildings and the red line, and '18.00m' between the buildings and the red line. The buildings are labeled '11F' (11 floors).	间距尺寸标注应为两建筑物的外墙面（含外保温）之间最小距离。不包括挑出的阳台和雨篷；当阳台、飘窗累计长度超过建筑物外墙面长度的2/3时，将阳台、飘窗面作为建筑物外墙面计算建筑间距。

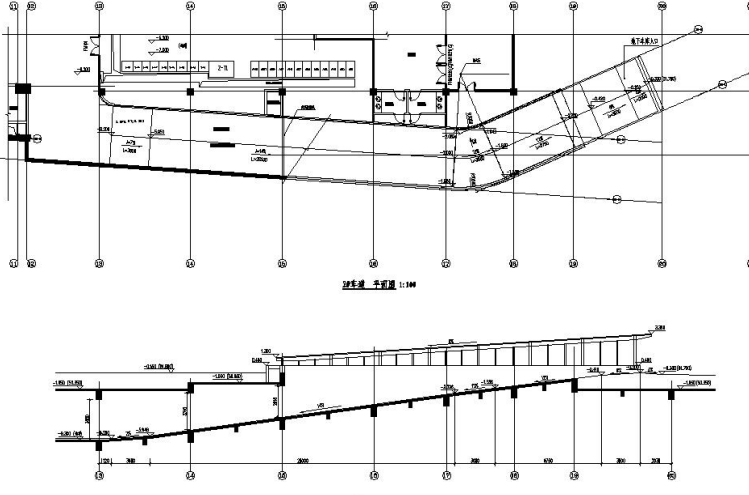
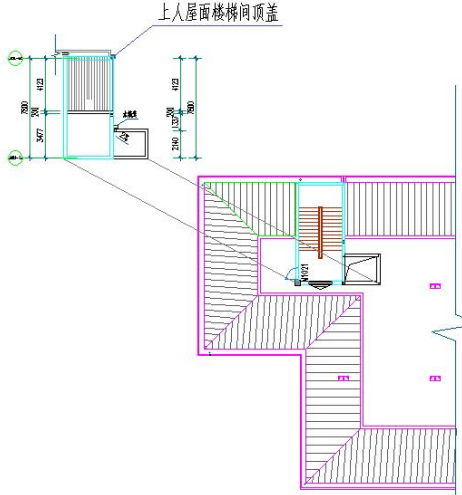
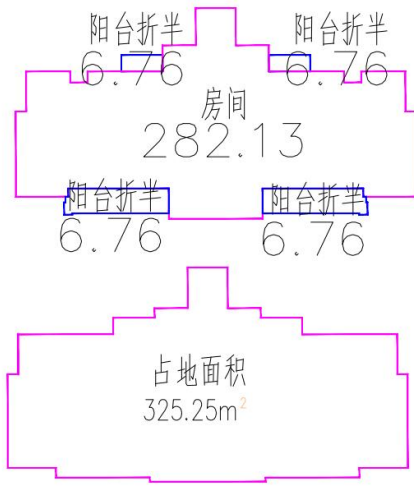
场地剖面图		表达场地整体板块抬高趋势，标注挡土墙位置高度或表达护坡与场地周边的衔接关系。
居住建筑		居住建筑需标示建筑出入口及入户路，若底层设置有架空空间、商业等其他性质用房，则需要标明居住核心筒界线。（均应体现核心筒）
商业建筑		建筑内存在设备转换层等特殊用房时需标示其所在的层数，若该特殊性质用房仅占该层局部，则需画出其界线。

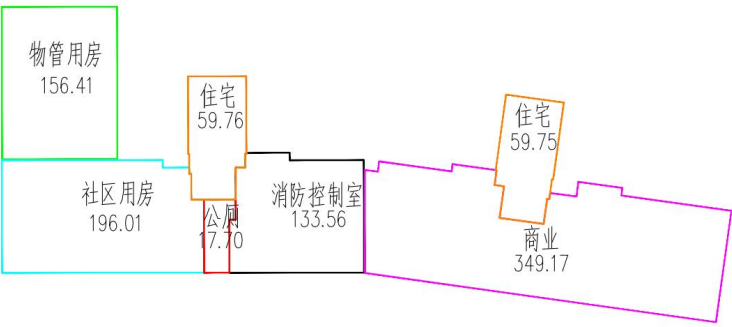
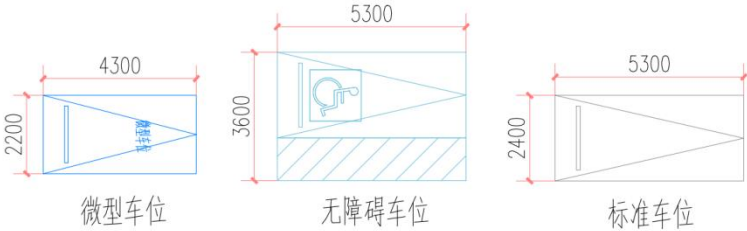


附件三 建筑单体方案主要要素图示深度及要求

项目	对应条款	示意图	注 释
飘窗			飘窗的结构形式应当在图中明确标示，且大样图表达清楚。
坡屋顶			檐口的高度需明确标示。
建筑层高			建筑层高应当在剖面图中明确标示，正负零标高的绝对标高应明确。

		 一~十二层平面图 1:100	
地下室顶板		 xxx栋地下室顶板平面图 1:150	顶板标高应注明清楚
车库出入口（顶板）	无顶盖车道	 B-B剖面图	车库出入口应当配备顶板大样图

	有玻璃顶的车道		平面图和剖面图必须一一对应，并标注结构板标高及起坡点标高。
上人屋面楼梯间的顶盖图			此类做法应当有明确的大样图。
面积示意图	住宅面积		单体电子图中需包含单体基底轮廓线、各层面积线，摆放在方案图纸左侧或右侧，并以文字标示清楚。

不同功能面积		如建筑同层中有不同性质功能房间，面积轮廓线需区分，面积分类包括住宅、架空、商业、办公、物管、社区、公厕、消防控制室。
面积数据	<u>一层平面图 1:50</u> 本层总建筑面积：598.5m² 本栋占地面积：650.5m² 本栋总建筑面积：10146.1m² 其中：计容面积：10087.26m²，不计容面积：58.84m²。	单体电子图平面图图框中需注明对应各楼层的建筑面积，其中首层图纸图框内需注明该栋总建筑面积及计容面积
停车位	车位图例： 	图中停车位应为闭合多段线或块，且同一类型车位需在同一图层。如有无障碍车位、子母车位、充电桩车位、微型车位等特殊车位，需有图例明确或文字描述