

亳州市自然资源和规划局关于建设工程设计 方案调整和建设工程规划许可 变更管理的规定

第一章 总则

第一条 为进一步优化营商环境、深化“放管服”改革，落实本市工程建设项目审批制度改革有关要求，规范本市建设工程设计方案批后调整和建设工程规划许可变更行为，根据《中华人民共和国城乡规划法》及《安徽省城乡规划条例》等法律法规和相关规定，结合本市实际，制定本规定。

第二条 亳州市中心城区内尚未取得建设工程竣工验收规划核实的房屋建筑类项目，建设单位申请对有效期内的建设工程设计方案调整或建设工程规划许可变更的，适用本办法。

第三条 编制建设工程设计方案，应当遵循相关编制标准，落实相关规划要求；建设单位或个人应当按照建设工程规划许可证的要求进行建设。

建设工程设计方案已审批或建设工程规划许可证核发后不得随意调整、变更；确有调整或变更需要的，调整、变更的内容应当符合法律法规、经批准的相关规划、土地出让合同、规划管理相关技术规范以及本规定的相关要求。

第二章 调整变更管理清单

第四条 建设工程设计方案调整和建设工程规划许可变更实行正负面清单，负面清单包含禁止类事项与限制类事项。

第五条 建设工程设计方案调整或建设工程规划许可变更的建设项目涉及负面清单中禁止类事项的,不得调整或者变更。

第六条 建设工程设计方案调整或建设工程规划许可变更的建设项目涉及负面清单中限制类事项的,建设工程设计方案已审批,尚未取得建设工程规划许可证的建设项目,需调整建设工程设计方案的,应申请调整建设工程设计方案;已取得建设工程规划许可证的建设项目,应先申请调整建设工程设计方案,经审查批准后再申请变更建设工程规划许可证和附图。

第七条 变更内容不属于禁止类、限制类事项且满足以下情况的,无需申请建设工程设计方案调整和建设工程规划许可变更,在规划核实时按照竣工图和现状进行规划核实:

(一)变更内容仅涉及建筑平面尺寸减小的;

(二)建筑高度降低但仍符合原规划控制要求的;

(三)建筑外轮廓调整后的轮廓线控制在原先位置和体量范围内的;

(四)建筑单体同一性质功能房间内部分割调整、分隔墙(线)位置移动的;

(五)因消防、人防技术规范调整或施工等原因造成实际建设情况与建设工程规划许可证要求不一致但未超出竣工验收规划核实允许误差范围的。

第八条 变更内容仅涉及建设单位名称变化、建设项目名称变化的,直接申请建设工程规划许可证变更。

第九条 未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的,尚可采取改正措施消除对规划实施影响的,经建设单位整改,并经城管执法部门处理结案,符合竣工验收规划核实允许误差范围的直接办理规划核实证明。

未取得建设工程规划许可证进行建设的,尚可采取整改措施消除对规划实施影响的,经建设单位整改,并经城管执法部门处理结案,依法按程序补办建设工程规划许可证。

第三章 调整变更程序

第十条 对前期已经发生预售或销售行为的建设项目,建设单位申请调整方案或变更工程规划许可的,应符合以下条件:

(一)对项目中已经预售或销售的建筑物单体的变更,建设单位应取得该建筑物中所有权利人的同意。

(二)对项目中的道路、绿地、公共场所、共用设施等的变更,建设单位应当取得已发生销售部分面积四分之三以上且总人数四分之三以上的业主同意。

第十一条 申请建设工程设计方案调整或建设工程规划许可证变更,建设单位应向自然资源和规划管理部门提出书面申请,说明调整或变更原因及内容,并提交相关材料。已经发生预售或销售行为的建设项目应提供利害关系人同意意见材料。

调整内容需要应急、公安、住建、交通、民政、城管、

住房、招商等部门，辖区政府，以及水、电、燃气等公共事业单位同意的，还应按照相关规定取得相关部门或单位的同意。

第十二条 自然资源和规划管理部门审查建设工程设计方案调整或工程许可变更，应采取公示、听证会、座谈会等形式听取利害关系人的意见，一般采用批前公示方式，公示时间不少于7个工作日。

公示期满无意见的，按程序办理建设工程设计方案调整或建设工程规划许可变更；对有重大分歧意见的，应采取论证会、听证会等方式，听取利害关系人的意见。

第十三条 有下列情形之一的，自然资源和规划管理部门不同意建设工程设计方案调整或建设工程规划许可变更，并说明理由：

（一）申请调整或变更的事项属于负面清单中禁止类事项的；

（二）申请调整或变更的事项属于负面清单中限制类事项，但不符合规划相关管理要求的；

（三）相关调整或变更引起多数利害关系人反对或者信访，经协调未果的。

第十四条 未核发建设工程规划许可证项目经审核同意设计方案调整的，重新核发建设工程设计方案审查通知书。

第十五条 已核发建设工程规划许可证项目经审核同意许可证变更，项目未建设的，核发新的建设工程规划许可证及附图、附件，收回原许可证件及附图、附件作废，并将相关

案卷资料归档。

项目已建设的,在许可证原件上标注本次变更信息,重新核发建设工程规划许可证附图、附件,并将相关案卷资料归档。

第十六条 自然资源和规划管理部门依法作出建设工程规划许可证变更行政许可决定的,应在亳州市自然资源和规划局网站上公布。

第四章 附则

第十七条 本规定未尽事宜,按国家及省市相关法律、法规等规定执行。

第十八条 本规定由亳州市自然资源和规划局负责解释。

第十九条 本本规定自发布之日起施行。

附件:

1、亳州市建设工程设计方案调整和建设工程规划许可变更管理正负面清单

2、中心城区非工业项目建筑设计方案调整流程图

亳州市建设工程设计方案调整和建设工程规划许可变更管理正负面清单

一、正面清单

1. 增加绿地率，降低开发强度指标，提高日照标准的；
2. 增加公共服务设施面积、公共架空层面积、公共停车位等配套设施。
3. 因国家、省有关政策、规定等调整导致项目建设内容确需调整的；
4. 因城市规划调整、市政工程建设导致占用项目用地或项目受其影响确需调整的；
5. 项目因不满足现行国家有关规范要求确需调整。
6. 其它特殊情况。

二、负面清单

(一) 禁止类事项

(一) 建筑物使用性质

1. 调整土地出让合同、规划条件中明确的用地性质的。
2. 减少建设土地出让合同、规划条件、技术规定中需设置的公益性设施不满足规划条件要求的。

(二) 建筑容量控制

经营性用地的容积率不符合土地出让合同、规划条件等确定的容积率要求的。

(三) 总平面布局

建筑间距、退界、日照等相邻关系的改变不符合相关法律法规和相关技术规范的。

(四) 建筑高度

在机场、气象台、电台和其他无线电通讯(含微波通讯)设施等净空控制区内的新建、改建建筑物,其高度调整不符合有关净空高度限制要求的。

(二) 限制类事项

在符合经批准的相关规划、土地出让合同、规划条件、技术规范等要求的前提下,以下情形应按土地出让合同、规划条件等进行审查。

(一) 建筑物使用性质

1. 在土地出让合同、规划条件允许的范围内调整建筑功能比例的。

(二) 建筑容量控制

方案批复计容建筑面积未达到土地出让合同、规划条件限制要求,增加计容建筑面积的。

(三) 总平面布局

1. 总平面图建筑轮廓、建筑定位等发生调整的。
2. 界内界外建筑间距、退界等对相邻关系或日照条件等产生影响的,但符合规划相关管理要求的。

(四) 建筑高度

建筑高度发生变化但仍符合规划条件和控制性详细规划要求的。

(五) 建筑单体

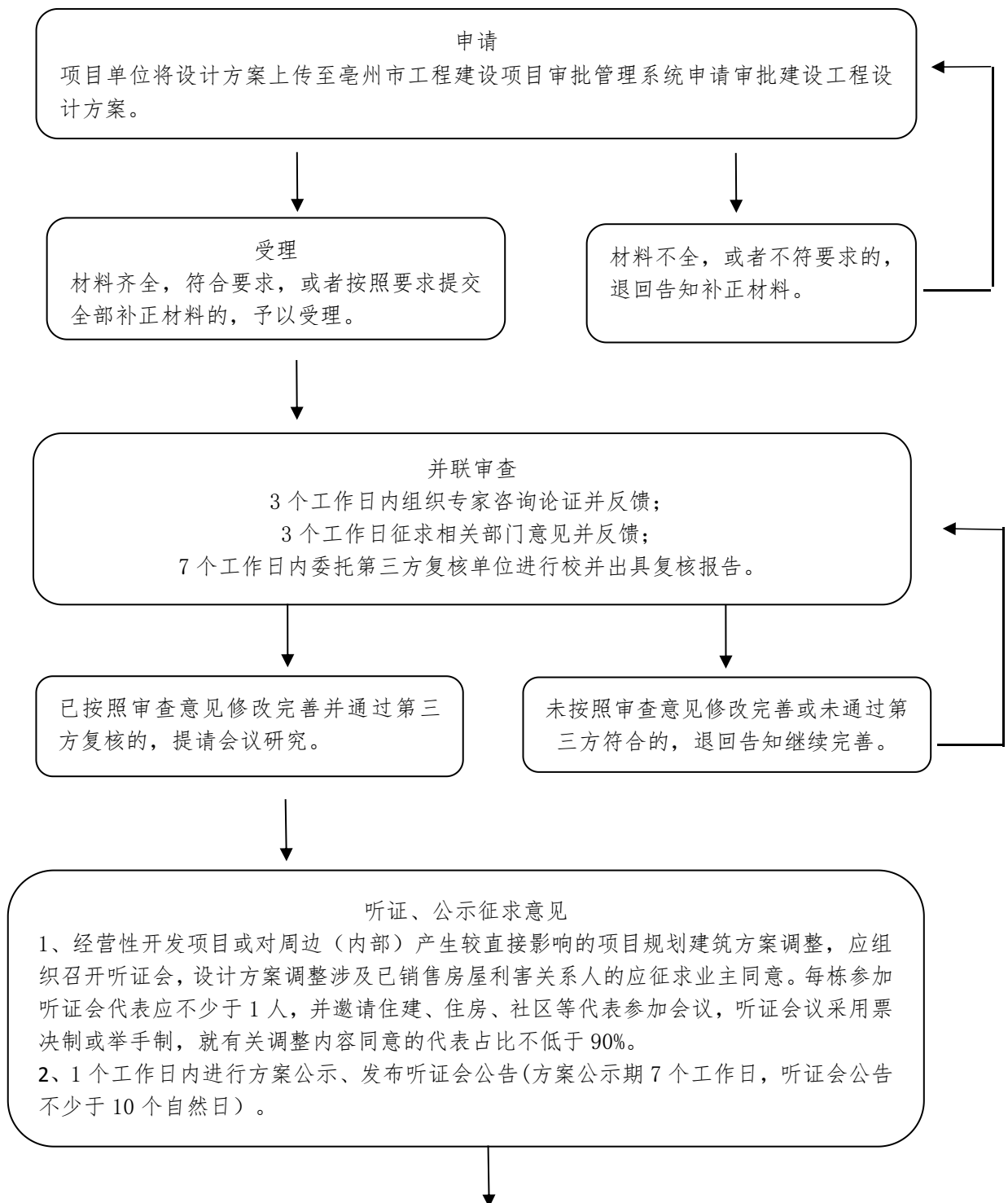
1. 建筑单体平面外轮廓发生变化的,或建筑平面调整改变计容面积的,或取消、改变架空层、共享平台等不计容建筑面积的。

2. 住宅、学校、医院等有日照要求的建筑平面调整,降低居室、教室、病房等日照条件的。

3. 调整地下室平面布局、改变地下室外轮廓、改变各类地下经营性用途面积的。

(六)其他对总平面布局、建筑高度、建筑单体等有重大影响的调整。

中心城区非工业项目建筑设计方案 调整流程图



会议研究

- 1、市城乡规划设计院业务会议研究。
- 2、市自然资源和规划局局务会研究。
- 3、市自然资源和规划管理委员会研究。



公示审批

- 1、1个工作日内进行公示（公示期7个工作日）。
- 2、公示期满无异议后，项目单位将设计方案上传至亳州市工程建设项目审批管理系统审批（1个工作日盖章批复）。各部门（房产中心、住建局、人防办、国动办）依据审批方案进行图纸审查，确保和调整方案一致。

备注：1、各部门应依据市政府研究通过的最终方案为依据，各部门审核施工图纸应通过审图单位提供盖章的图纸，并与规划方案进行对比。如发现图纸不一致，应牵头召开协调会，依法依规办理项目。