

关于印发《既有建筑改变使用功能规划建设联合审查办法》的通知

各有关单位：

鉴于消防设计审查和消防验收备案职能已由消防部门转至建设部门，根据有关法律法规和相关文件规定，市规划资源局和市建委重新制定了《既有建筑改变使用功能规划建设联合审查办法》，现印发你们，望认真遵照执行。

特此通知。

南京市规划和自然资源局

南京市城乡建设委员会

2021年3月9日

既有建筑改变使用功能规划建设 联合审查办法

第一条 为规范既有建筑改变使用功能进行规划确认、消防设计审查或消防验收备案的工作程序，优化营商环境、提高审查效率，依据《南京市城乡规划条例》《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住建部令第51号）的有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内既有建筑改变使用功能需要办理规划确认、消防设计审查或消防验收备案的，适用本办法。符合原规划用途，仅对建筑内部进行装饰装修、调整布局的不适用本办法。

第三条 本办法通过正、负面清单的形式进行管理，采用企业申请和部门间认定函的方式对既有建筑改变使用功能进行确认。鼓励激发市场活力、提升文化功能、改善民生设施、完善公共服务、进行创新创业的项目；严格控制对城市规划和周边环境、安全有严重影响的项目。

第四条 以下建筑（历史建筑、文物保护建筑除外）使用功能变更符合城市规划要求，对周边无严重影响，无需征求规划资源主管部门意见，建设单位可直接按规定向建设主管部门申请办理消防设计审查或消防验收备案：

1. 商业、办公（行政办公及工业、研发等企业办公除外）建筑内部的业态调整或者互换，包括：商店、办公、酒店、旅馆、超市、餐饮、娱乐、影剧院、健身房、月子会所、培训机构、托育机构、金融保险服务、眼科、口腔、体检、美容、诊所、宠物医院等；

2. 各级人民政府为主体所有或者管理的公共服务设施如：教育设施、医疗设施、文化设施、体育设施、社会福利与保障设施等建筑内部(除社区用房、物管用房、农贸市场外)，在保证主体功能的前提下增加商业服务配套设施的；

3. 利用住宅从事创新创业活动，不产生光、电、音等干扰的，如：民宿、文化创意、咨询设计、电子商务、投资基金等；

4. 利用风景区（非规划核心景区内）配套用房，增设服务游客的商业设施；

5. 工业厂房、仓储建筑增加物流功能或建筑功能相互调整的；

6. 其他同一规划用途下建筑内部经营业态的调整。

第五条 以下建筑使用功能变更严重影响城市规划和周边环境，无需征求规划资源主管部门意见，建设主管部门直接不予受理施工许可、消防设计审查或消防验收备案：

1. 未经批准擅自将非住宅建筑改为住宅、酒店式公寓的；

2. 利用住宅建筑改为有安全、噪声、光、油烟污染问题、严重影响周边环境的项目，包括：餐饮、机械加工、建材库房、

宠物医院、娱乐场所、棋牌室、健身房、游泳馆等；

3. 未经批准擅自将建筑用途转为易燃易爆、危化品生产加工存储、危废存储等功能的；

4. 社区用房、物管用房、农贸市场改做他用的；

5. 未经批准擅自将地下车库、交通通道改做他用的；

6. 未经批准擅自封闭架空层、增加隔层等增加建筑面积进行使用的；

7. 利用违法建设整体或部分进行使用的；

8. 其他明显与建设工程规划许可用途不符的。

第六条 除本办法第四条、第五条规定以外的其他建筑改变使用功能的，由房屋产权方或建设单位在开展方案设计前提出申请，规划资源主管部门出具意见。建设主管部门在消防设计审查或消防验收备案遇到难以判断的情形时；或者认为原规划许可内容不明确，需函询的，也可书面征求规划资源主管部门意见，规划资源主管部门在 10 个工作日内回函。

（一）下列调整不改变土地用途和不动产登记用途的，无需办理规划许可，在取得规划同意调整的意见后，建设单位可直接按规定向建设主管部门申请办理施工许可、消防设计审查或消防验收备案手续。

1. 利用既有建筑改为养老设施、教育设施、文化设施、租赁住房、众创空间、现代服务业、小企业创新基地等；

2. 工业、研发建筑内部增加餐饮、商场、超市、健身房等

配套设施的；

3. 历史建筑、文物保护单位建筑内部改造，改变现有功能的；

4. 行政办公及工业、研发等企业办公建筑内部改造，改变现有功能的；

5. 其他不涉及土地用途和不动产登记用途调整的。

（二）调整需改变土地用途或不动产登记用途的，应当按新建项目的程序办理规划许可并完善土地用途变更手续后，办理消防设计审查或消防验收备案手续。

第七条 建设单位或者个人进行既有建筑使用功能调整，应当按照民事法律、法规的规定，处理好涉及的相邻权关系，并负责处理由此引发的相邻权矛盾。第八条 本办法自 2021 年 4 月 9 日起施行。《既有建筑改变使用功能规划消防联合审查办法》（宁规规范字〔2018〕5 号）同时废止。