中共南阳市委国土空间规划委员会办公室文件

宛规委办〔2025〕4号

中共南阳市委国土空间规划委员会办公室关于印发《南阳市建设工程设计方案调整和建设工程规划许可变更管理办法》的通知

各县（市、区）人民政府，各功能区管委会，市直有关部门、单位：

《南阳市建设工程设计方案调整和建设工程规划许可变更管理办法》经中共南阳市委国土空间规划委员会2024年度第一次专题会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

附件：《南阳市建设工程设计方案调整和建设工程规划许可变更管理办法》

中共南阳市委国土空间规划委员会办公室

2025年2月12日

附件

南阳市建设工程设计方案调整和建设工程规划许可变更管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范我市建设工程设计方案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》《中华人民共和国土地管理法》及《河南省实施<中华人民共和国城乡规划法>办法》等法律法规和相关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 南阳市中心城区内未经过规划土地核验且未实施的房屋建筑类项目适用本办法。

建设工程设计方案批准后一年内未办理建设工程规划许可的，建设工程设计方案应由原审查科室（单位）按现行政策要求复核。

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。

建设工程设计方案审定、《建设工程规划许可证》核发后一年内原则上不得申请调整，且调整或变更后一年内原则上不得再次申请调整；调整、变更的内容应当未实施且符合法律法规、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办法的相关要求，并且符合以下要求之一：

（一）国家、省、市有关城乡规划、建设标准等政策、规范

发生变化，确需调整的；

（二）政府投资的公益性建设项目，因政策变化必要调整的；

（三）因公共利益需要产生必要调整的；

（四）对原建设工程规划方案进行优化的。

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管理，负面清单包含禁止类事项与限制类事项。

第五条 涉及负面清单中禁止类事项的建设项目，不得调整或者变更。

第六条 涉及负面清单中限制类事项的建设项目，已取得《建设工程规划许可证》的，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》。

第七条 申请变更调整的内容仅涉及正面清单事项的，不受时间限制，实行审查备案制，经原审查科室（单位）审查备案后，无需申请调整方案或变更工程规划许可，按照备案情况结合竣工图和现状进行规划土地核验。

第八条 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，符合竣工验收规划条件核实允许误差范围的直接办理规划土地核验。

第三章 调整变更程序

第九条 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主管部门提出书面申请，说

明调整或变更原因及内容，并提交相关材料。

调整方案的审查按照《南阳市中心城区建设项目分级审批管理规定》执行，指标核算按现行审查标准执行。规划土地核验应与方案审查执行标准保持一致。

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）经项目辖区政府同意并制定相应维稳方案。

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

（三）对已经预售或销售项目中的道路、绿地、公共场所、共用设施等的变更，建设单位应当经已发生预售或销售部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，应取得参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。

（四）发改、项目主管部门同意意见（政府投资类项目）

第十一条 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，可采取公示、听证会、座谈会等形式听取利害关系人的意见，并召开专家评审会，对拟变更调整内容进行论证，通过论证的项目，按照《南阳市中心城区建设项目分级审批管理规定》审查后进行公示，公示时间不少于十个工作日。

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。

第十二条 有下列情形的，自然资源和规划管理部门不予同意建设工程设计方案调整或建设工程规划许可变更：

（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；

（四）申请调整或变更的事项已经建设的。

第十三条 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，应在南阳市自然资源和规划局网站上公告。

第四章 附则

第十四条 本办法未尽事宜，按国家及省市相关法律、法规等规定执行。

第十五条 本办法由南阳市自然资源和规划局负责解释。

第十六条 本办法自发布之日起施行，试行期两年。

附件：1. 南阳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面清单

2. 南阳市建设工程设计方案调整和建设工程规划许可变更管理负面清单

附件 1

南阳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面清单

（一）在已经审定的建设工程设计方案总平面图增加建设或调整非经营性用于休憩的亭、台、廊、榭、厕所、景观水池、无上盖游泳池、雕塑和园林小品、大门、门卫房、内部道路、小桥（涵）等。

（二）变更内容仅涉及建筑平面尺寸减小的；

（三）建筑高度降低但仍符合原规划控制要求的；

（四）建筑外轮廓调整后的轮廓线控制在原批准位置和体量范围内的；

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

附件 2

南阳市建设工程设计方案调整和建设工程规划许可变更管理负面清单

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。

（五）建筑单体

商业、办公建筑新增或扩大分散设置卫生设备、茶水间等公共设施的，或单间内部单独预留管道井空间的。

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

1.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。

2.增加地上不计容建筑面积的。

3.增加或减小地下室建筑面积的。

4.因公共利益需求，基础教育设施、社区公益性设施或其他非经营性设施等因自身功能完善而增加建筑面积的。

（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。

3.总平面增加公共服务、配电房等附属设施的。

4.室外地坪标高调整的。

5.地块出入口位置和数量、地下室出入口位置和数量发生变化的。

6.地面机动车、非机动车停车位位置和数量调整的。

7.对道路、绿地、公共场所、共用设施等的变更。

（四）建筑高度

1.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。

2.建筑层高调整的。

（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.调整楼梯、电梯井道、排风井道等建筑竖向空间改变许可建筑面积指标的。

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

4.住宅项目调整住宅套数的。

5.调整地下室平面布局、改变地下室外轮廓和埋深、改变各类地下经营性用途面积的。

6.建筑外立面材料、色彩有重大调整改变的。

7.对建筑门窗、阳台等外部造型的局部调整，引起建筑外立面重大改变的。

（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。

中共南阳市委国土空间规划委员会办公室　　2025年2月12日印发