

# 南阳市自然资源和规划局文件

宛自然资〔2022〕62号

## 南阳市自然资源和规划局 关于出台《南阳市中心城区建设项目 分级审批管理规定》的通知

局机关有关科室、局属有关单位：

为进一步优化营商环境，落实行政审批和“放管服”改革要求，优化规划行政审批流程，为企业和群众提供更加优质的服务。现结合南阳实际，根据行政审批服务廉政风险等级，按照科室、业务办公会、局长办公会、市专委会和市委规划土地委员会五级分类审批管理原则，明确各类事项分级管理等级，研究起草了《南

阳市中心城区建设项目分级审批管理规定》，并已报请市政府同意，现予以印发。请各有关单位（科室）认真贯彻执行。

附件：南阳市中心城区建设项目分级审批管理规定



南阳市自然资源和规划局  
2022年11月17日

附件

## **南阳市中心城区建设项目分级 审批管理规定**

为落实优化营商环境、深化行政审批改革要求，进一步完善建设工程管理体制，强化建设工程管理职能，精简办事程序，提高工作效率，结合实际，制定我市中心城区建设项目分级审批管理规定。

### **一、科室（中心）审定事项**

#### **（一）规划条件类：**

- 1、符合规划的规划意见；
- 2、规划条件调整内容属非限制类事项中建筑退让界限调整或配套公共服务设施调整；
- 3、规划条件的延期（确认）。

#### **（二）建设工程设计方案类：**

- 1、方案调整涉及简易类事项；
- 2、方案调整内容涉及建设单位或项目名称变更的。

#### **（三）规划土地核验**

符合规划审批要求或符合技术管理规定的规划土地核验。

### **二、业务办公会审定事项**

#### **（一）规划条件类：**

- 1、调整内容属非限制事项中用地范围、用地面积调整；

2、官庄、鸭河工区规划范围内的规划条件及调整，涉及控制性详细规划的规划调整。

### **(二) 建筑设计方案类：**

- 1、调整内容属一般类事项；
- 2、官庄、鸭河工区辖区内各类建设工程设计方案及调整。

### **(三) 规划土地核实类：**

规划土地核实属于非限制类事项。

## **三、局长办公会审定事项**

- 1、涉及项目审批共性问题的规范性文件；
- 2、局内部审批程序和技术规定；
- 3、规划土地核验属于限制类事项；
- 4、疑难项目处置意见。

## **四、市专委会审定事项**

- 1、项目规划选址及规划条件；
- 2、规划条件调整内容属非限制事项中土地使用性质转化或市政交通基础设施控制；
- 3、建设工程设计方案调整内容属控制类事项；
- 4、问题楼盘、百园增效等遗留项目补办手续。

## **五、市委规委会审定事项**

- 1、审定各项规划及调整、重点区域的概念性规划、修建性详细规划及建设工程设计方案；
- 2、规划条件调整涉及限制类事项；

- 3、建设工程设计方案调整内容涉及限制类事项；
- 4、市委规委会议事规则中明确的其他事项。

## 六、审签层级

1、科室（中心）、业务办公会审定事项需要签批的由事项承办单位的分管领导审签；

2、局长办公会审定事项需要签批的由局长或局长委托的局领导审签；

3、市专委会、市委规委会审定事项需要签批的由市主管市长审签。

- 附件：
1. 南阳市中心城区规划调整正负面清单；
  2. 南阳市中心城区建设项目用地规划条件调整正负面清单；
  3. 南阳市建设工程设计方案变更正负面清单
  4. 南阳市中心城区建设项目规划土地核验正负面清单

## 附件1

# 南阳市中心城区规划调整正负面清单

### 一、鼓励类事项

- 1、因总体规划发生变化，对城镇布局和功能产生重大影响的；
- 2、因实施涉及公共利益的国家、省重大建设工程或者重点工程建设需要修改的；
- 3、鼓励各类用地调整为托幼、小学、中学、养老院等教育、养老设施；
- 4、鼓励各类用地调整为社区便民服务、菜市场等为居民服务的公共服务设施；
- 5、鼓励各类非居住用地调整为体育健身、剧场影院、图书馆、博物馆等公共文化设施和医疗设施；
- 6、鼓励开发区外的工业、仓储、批发市场等用地调整为文化创意、健康养老、科技创新等新兴产业用地。

### 二、限制类事项

- 1、不符合市、功能区、乡镇(街道)国土空间总体规划等上位规划的强制性内容〔国土空间总体规划批准实施前的过渡期内按土地利用总体规划和城市、乡镇(园区)总体规划、近期建设规划及省、市相关文件执行〕；
- 2、基础设施、公共服务设施、公共安全设施的用地规模、范围及具体控制要求，地下管线控制要求；

3、基础设施用地的控制界线（黄线）、各类绿地范围的控制线（绿线）、历史文化街区和历史建筑的保护范围界线（紫线）、地表水体保护和控制的地域界线（蓝线）等“四线”及控制要求；

4、快速路、主干道等级、标准。城市路网密度不足或道路面积率不足地段规划道路线型及宽度；规划确定的市政道路使用性质；

5、产业集聚区外居住、教育、行政办公等用地调整为工业、仓储等用地；

6、以国有出让、集体流转出让等有偿使用方式供地的经营性房地产用地调整用地性质、提高总计容建筑面积、减少公共配套设施，国家、省、市特殊政策项目除外；

### 三、禁止类事项

- 1、不符合技术标准规范取消或减少公益性设施；
- 2、经论证不满足公共设施和基础设施承载力；
- 3、其他不符合法律法规规定、技术规范和相关标准的情形。

## 附件2

# 南阳市建设项目用地规划条件调整正负面清单

## 一、非限制类事项

### (一) 用地范围、用地面积调整

#### 1、用地范围、用地面积微调。

(1) 因测量误差导致规划用地范围与权属边界不一致，按权属边界对用地范围进行修正的。

(2) 因历史建筑保护或城市防洪需要，经相关主管部门认定，按历史建筑边界范围或河道蓝线边界范围，兼顾道路设计规范要求，对道路红线、用地范围进行调整的。

(3) 市政交通设施用地，因施工工艺和运营要求，在满足技术规定和相关专业规范的前提下，对用地范围进行微调，调整用地面积不超过原规划控制用地面积15%的。

#### 2、地块拆分、合并

(1) 各类开发区内的工业、仓储、研发用地，同一街坊、相同用地性质的相邻地块，根据实际建设需要，对地块进行拆分、合并的，其中已经出让的土地，权属应为同一主体所有。

(2) 除各类开发区内的工业、仓储、研发用地以外的其它用地，同一街坊、相同用地性质、相同容积率和建筑高度控制的相邻地块，根据实际建设需要，对地块进行拆分、合并的，其中已经出让的土地，权属应为同一主体所有。



(3) 同一街坊内市政、交通等基础设施用地、基础教育设施用地、社区级公共服务设施用地，在满足用地规模、建筑规模要求的前提下，与相邻地块合并形成混合用地的。

(4) 在地块内增加具备独立用地条件的社区级公共服务设施、基础教育设施、广场用地或公共绿地，对地块进行拆分的。

### **3、地块位置调整**

(1) 各类开发区内，独立用地的小型市政设施，在同一街坊内调整位置的。

(2) 满足绿地优先实施，用地面积不变或增加的前提下，同一街坊内绿地位置调整的。

#### **(二) 土地使用性质转化**

1、土地出让前，用地性质在商业服务业用地与商务用地之间相互转换的。

2、土地出让后，为优化布局、完善功能，商业商务混合用地建筑量比例调整，调整比例不超过5%的。

3、各类开发区内，用地性质在工业用地与仓储物流用地(危险品仓储用地除外)之间相互转换的。其中开发区内工业用地调整为仓储物流用地的，还应满足上位规划或相关文件确定的工业用地总量控制要求。

4、各类开发区外，研发用地调整为商务用地的。

5、居住用地以外，用地性质从小类调整为中类的。

6、工业研发用地调整为教育科研设计用地的。

7、土地出让后，为完善区域城市功能，在满足停车、人防等公共设施要求前提下，调整地下空间用途的。

### **(三) 市政交通基础设施控制要求调整**

在不涉及系统功能调整、对周边地块不产生安全影响的前提下，道路红线、河道蓝线、电力黄线、铁路黑线及轨道交通等规划控制线、项目建设形式以及附属设施布局等规划控制因素结合项目实施进行调整：

1、线位调整幅度原则上不超过原控制线宽度的15%，局部区段最大不超过30%的。

2、建设形式按工程方案深化需求进行调整，如敷设方式在高架、地面及地下之间相互转换的。

3、对于主线工程必须的附属特定建(构)筑物，结合工程建设推进需求对于具体位置和布局进行优化调整的。

### **(四) 建筑退让界限调整**

已批规划条件中包含的建筑退界线指标与新发布的《南阳市城市规划技术规定》不符，因优化沿街界面或景观要求，需要对上述指标进行调整的。

### **(五) 配套公共服务设施调整**

已批规划条件中包含配套公共服务设施指标与新发布的相关规范、规定不符，需要对进行调整的。

## **二、限制类事项**

1、不在用地一级类的用地性质类相互调整；

- 2、建设用地容积率；
- 3、建设用地建筑高度；
- 4、建设用地绿地率、公共绿地面积；
- 5、配套设施用地及建筑面积控制指标调低且不符合相关规范、规定；
- 6、历史文化保护区内重点保护地段的建设控制指标和规定，建设控制地区的建设控制指标。

注：“用地一级类”指《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》表3.1用地用海分类名称、代码中的一级类。

## 附件3

# 南阳市建设工程设计方案变更负面清单

## 一、简易类事项

### (一) 建筑容量

1、在规划条件的退让要求范围内，增加地下建筑面积用于停车、人防等公共设施的。

2、在符合规划条件指标的前提下，小区内部非经营、销售性设施因自身功能完善而增加建筑面积，且其他功能不发生改变。

### (二) 总平面

1、室外地坪标高调整。

2、在符合规划条件的前提下，小区内部绿化区域、交通流线及出入口的调整。

3、建筑位置在符合技术规定误差要求下的调整。

### (三) 建筑单体

1、在符合规划条件、及有关限高要求的情况下，建筑层高、建筑高度的调整。

2、因施工图深化设计，建筑单体轮廓、内部分割等在符合技术规定误差要求下的调整。由此产生的建筑容量变化，若为经营、销售用途，不得大于建设工程设计方案批准的内容，若为公共用途，不得小于建设工程设计方案批准的内容。

## 二、一般类事项

### (一) 建筑容量

1、除简易类事项中关于建筑容量的控制要求外，在规划条件允许的范围内调整建筑功能比例、位置的。

2、增加社会公益性设施功能的。

3、建设工程设计方案批复计容面积未达到规划条件限值，增加经营、销售用途计容建筑面积的比例小于1%或面积低于1000 m<sup>2</sup>的。

## **(二) 总平面及建筑单体**

1、建筑位置调整超出技术规定误差要求，建筑单体轮廓、局部造型发生较小变化，对城市景观风貌无较大影响的。

2、住宅项目调整住宅套数，引起小区内部公共设施变化的。

## **三、控制类事项**

1、方案批复计容建筑面积未达到规划条件限制，增加计容建筑面积的比例大于1%或计容面积大于1000 m<sup>2</sup>的。

2、地块出入口位置和数量发生变化的。

3、小区外部临城市道路绿化区域、面积调整的。

4、不违反有关限高规定前提下，规划条件的建筑限高及设计方案的建筑高度调整。

5、住宅项目调整住宅套数，引起小区外部公共设施变化的。

## **四、限制类事项**

1、超出原规划条件允许的范围，与规划条件及上位规划同步调整，改变建筑功能比例的。

2、总平面布局、建筑高度、建筑单体等有重大影响的调整。

3、建筑单体轮廓、风貌色彩发生重大变化，如城市规划道路两侧建筑门窗、阳台、外立面材料、色彩有重大调整改变，引起建筑外立面重大改变，对城市景观风貌有重大影响的。

## **五、禁止类事项**

### **(一) 建筑物使用性质**

1、按规划建设的地地区公共服务设施的建筑物，包括市政公用、医疗、体育、教育、文化、人防、社区服务设施等，改为其他性质且区域设施规模达不到要求的；

2、减少规划条件中需设置的公益性设施的。

### **(二) 建筑容量控制**

建筑容量超出原规划条件、且无新规划条件的。

### **(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等控制要求的。

### **(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，其高度调整不符合规划条件及有关净空高度限制要求的。

### **(五) 建筑单体**

办公建筑分散设置卫生设备、茶水间等公共设施的，或单间内部单独预留管道井空间的，或设置阳台、露台、设备平台等住宅相关功能的，或外立面设置空调外挂机搁板、结构板等元素的；

或住宅用地上配建公共服务设施功能空间调整不能满足相关规范要求的；或工业用地上配建职工宿舍（公寓）单套建筑面积超出相关规范要求的，工业用地上建设成套住宅的。

## 附件4

# 南阳市中心城区建设项目规划土地核验 正负面清单

### 一、非限制类事项

1、建设项目因存在少量物业用房、门卫房、公厕、车棚、开闭所等公共服务设施加建、超建等情况。

2、经营性房地产项目实测建筑密度增加值大于1.5%，其他项目实测建筑密度增加值大于3%，建筑平面尺寸等实体建设按照规划许可要求实施的。

### 二、限制类事项

1、建筑色彩与规划许可要求相差上下一个标号。

2、对实测建筑面积超出控制性详细规划或土地出让合同中容积率要求的。

3、对于代征城市公共用地上拆迁不到位的，及实用地上有影响城市景观、妨碍规划布局、存在消防隐患的建（构）筑物。

4、机动车和非机动车停车数量及设施小于规划审批内容。