

关于印发《南京市规划行政许可变更管理规定》的通知

宁规规范字（2017）5号

各有关单位：

现将《南京市规划行政许可变更管理规定》印发给你们，请认真遵照执行。

特此通知。

附件:1、《南京市规划行政许可变更管理规定》

2、关于《南京市规划行政许可变更管理规定》的政策解读

南京市规划局

2017年10月24日

附件 1:

南京市规划行政许可变更管理规定

第一条 为进一步规范规划行政许可的变更程序，统一变更标准，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国行政许可法》《江苏省城乡规划条例》《南京市城乡规划条例》，结合我市实际，制定本规定。

第二条 本市行政区域内建设项目的规划行政许可变更管理，适用本规定。

第三条 本规定所称的规划行政许可变更是指建设项目（含建筑工程和市政工程）的选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证核发后，规划核实合格书核发前，建设单位申请调整规划许可证及其附图以及违法建设经处罚后依法调整规划许可证及其附图的行为。

第四条 建设项目选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证依法核发后，建设单位应当严格按照行政许可的内容实施，不得擅自调整。确有下列情形的，建设单位可以申请规划许可变更：

（一）国家、省、市有关城乡规划的法规、政策、技术规范发生变化，规划行政许可需随之调整的；

（二）消防、人防、施工图审查、产权登记等政府职能部门因技术审查原因要求建设单位修改规划行政许可相关内容的；

(三) 因供水、供电、供气等基础设施的特殊要求需要调整规划行政许可相关内容的；

(四) 需要对规划行政许可内容进行完善和优化的；

(五) 规划核实前，建设项目建设现状与规划许可内容不一致，但与规划无矛盾，可以进行规划变更的；

(六) 其他因公共利益需要调整规划行政许可内容的。

第五条 建设单位申请规划许可变更的，应当填写规划许可变更申请表，提交原规划许可证件和涉及变更内容的附图，并根据变更的情况提供下列材料：

(一) 组织机构代码或工商营业执照、项目批准文件、土地权属证明或土地出让合同（已在许可申请中提供过的，无需重复提供）；

(二) 拟变更的原规划许可证件及附图；

(三) 拟变更的设计图（包括电子版）等相关资料；

(四) 按规定需要提供的其他行政部门书面意见；

(五) 其他与申请变更相关的材料。

第六条 规划审批部门在审批规划许可变更前应当采取公示、座谈会、听证会等形式，听取利害关系人意见，但属于下列变更情况的除外：

(一) 建设单位名称变化；

(二) 建设主体变更；

（三）建设项目内部功能、布局等技术性调整，但不涉及外立面改变、不影响建筑间距、不影响周围环境、不改变居住项目套型和公共空间的；

（四）因涉及其他规范、技术规定的内容，根据消防、人防、施工图审查、不动产登记等行政职能部门或者地下市政管线管理的特殊要求调整相关规划许可内容的；

（五）其他无明确或不涉及相关利害关系人的情形。

采用公示方式的，公示时间不得少于 10 日。公示内容包括原规划许可、拟变更的许可内容、变更的主要说明等相关图文资料。

涉及居住项目的建设工程规划许可申请变更的，除按前款要求进行公示外，还应取得直接利害关系人的书面同意意见。

第七条 建设项目在行政许可变更公示期间发现与利害关系人有重大分歧意见及突出信访矛盾的，申请变更的单位应负责进行协调，规划部门根据建设项目变更情况及协调结果决定是否予以变更。因变更许可给利害关系人合法权益造成损失的，申请变更的单位应当依法给予补偿。

第八条 规划许可审批部门应当按照城乡规划法律法规及相关技术标准审查变更申请，涉及以下内容的，不得予以变更：

（一）不符合国家、省、市的城乡规划法律法规的禁止性规定及公共政策、技术规范的；

（二）不符合规划条件或土地出让合同的；

（三）不符合社会公共利益需要或者城乡规划意图的；

（四）其他依法不能变更的情形。

第九条 变更决定应在 10 个工作日内作出。同意变更的，发出行政许可变更决定书，载明变更内容，并收回原许可证件及需变更的附图，制作并重新核发加载此次变更内容的行政许可证件及所涉完整附图，加盖变更章及核准章；不同意变更的，发出不予变更决定书，并说明理由。

建设单位就同一建设项目再次提出变更申请的，变更内容应当在前次变更核准的图纸上表达。

第十条 建设项目经违法建设行政处罚后，涉及予以保留但与许可内容不一致的，应当依法申请办理规划许可变更，提交规划许可变更申请表，行政处罚决定书、行政处罚决定执行结果证明文件、原规划许可证件和附图、拟变更的设计图（包括电子版）。

第十一条 经审查同意予以规划许可变更的建设项目，市规划局应在变更后 15 个工作日内将行政许可变更决定书、变更后的规划行政许可证件及附图在南京城市规划网站对外公布。

第十二条 建设单位应当对其提供图纸的真实性、准确性、合法性负责，严禁对未申报变更的内容进行修改。擅自修改的，规划部门应根据《行政许可法》第六十九条第二款的规定，撤销行政许可，并将按照诚信管理的要求公示失信行为。

第十三条 规划许可变更后，原许可有效期起止时间不变。

第十四条 本规定自 2017 年 11 月 1 日起施行。《南京市规划局规划许可变更管理规定》（宁规字〔2012〕255 号）同时废止。

附件 2:

关于《南京市规划行政许可变更管理规定》 的政策解读

《南京市规划行政许可变更管理规定》（宁规规范字[2017]5号，以下简称《规定》）于2017年11月1日施行。现将相关政策解读说明如下：

一、立法背景

由于建设行为的复杂多变，建设项目在客观上难以做到项目与规划许可的内容完全一致。同时，消防、人防、不动产登记等部门的技术审查要求，也需要建设单位对项目的结构、布局进行调整。此外，一些建设周期长，建设规模大的项目也有优化调整的需求。但是，我市2012年制定颁布的《南京市规划局规划许可变更管理规定》（宁规字【2012】255号）对规划许可变更的条件、程序规定的非常严格，而《南京市城乡规划条例》（以下简称《条例》）更进一步要求建设项目“规划许可已经失效、取得预售许可、已经规划核实”后不得进行变更，致使建设单位难以通过正常的途径变更许可，不得不通过先违法建设、再行政处罚的方式调整许可内容，不利于城乡规划的科学、有序管理。

为规范规划许可变更程序，统一变更标准，在充分调研的基础上，市人大2017年对《条例》进行了修订，并于10月1日正式施行。其中，对许可变更的规定作了修改，将原四十五条第二款“规划许可已失效、已取得商品房预售许可证或者已取得规划核实合格书等相关

文件的，建设单位或者个人不得申请建设工程规划许可变更。确需变更的，应当重新办理规划许可手续。”修改为：“城乡规划主管部门在审批变更许可前，应当采取公示、听证会、座谈会等形式，听取利害关系人意见。”可见，新法取消了原来许可变更条件的限制，但增加了知情权告知环节，以确保今后的规划许可变更行为公正、公开、透明、高效。

《条例》的修订是保证建设市场健康有序发展的重要举措，为有效衔接上位法，我局修订了原规划许可变更的一些制度漏洞，如市政许可不能变更，违法建设处罚后的建设项目难以变更等内容，重新制定了《规定》，于2017年11月1日施行。

二、制定依据

- 1、《中华人民共和国行政许可法》第八条、第四十九条
- 2、《中华人民共和国城乡规划法》第四十三条
- 3、《江苏省城乡规划条例》第四十五条
- 4、《南京市城乡规划条例》（2017年修订稿）第四十四条

三、主要内容

本《规定》共14条，其中第三条界定了规划许可变更的概念，第四条明确了变更申请的事由，第五条规定了变更申请提供的材料，第六条规定了变更的公示要求，第七条规定了变更引发矛盾的处理，第八条限定了禁止变更的情形，第九条、第十一条规定了变更的时限、变更决定的作出及公示要求，第十条新增了违法建设处罚后的变更要求，第十二条限定了建设单位擅自变更许可的法律责任。

四、改革要点

1、适应建设项目管理新常态，进一步优化营商环境。立足项目管理的实际，优化可以申请变更的情形，对诸如因政策法规、其他职能部门技术审查等原因引起的合理性变更行为予以认可。同时，对于规划核实前，建设项目建设现状与规划许可内容不一致，但与规划无矛盾的，也允许其进行规划变更，从而保障建设单位可以从合法渠道完成正常的建设调整行为。

2、重视利害关系人的权益保障，充分尊重利害关系人的知情权、参与权。《规定》明确，变更应当采取公示、座谈会、听证会等方式听取利害关系人意见。对于涉居项目，还应取得直接利害关系人的书面同意意见。

3、强化了申请变更的建设主体的责任。此次修改，明确要求建设单位申请变更过程中，如有信访矛盾，申请方应负责协调，规划部门根据建设项目变更情况及协调结果决定是否进行变更。因变更许可给利害关系人合法权益造成损失的，申请变更的单位应当依法给予补偿。

4、加强了对申请变更建设主体的诚信管理要求。对于批准变更许可的，规划部门将重新制发规划许可证及附图，杜绝建设单位报审变更与实际变更的不一致。同时，明确规定建设单位擅自修改原规划许可的，规划部门可根据《行政许可法》第六十九条第二款的规定，撤销行政许可，并按照诚信管理的要求公示失信行为。

5、规范行政处罚后的办理程序和方式，确保规划许可档案的完备。《规定》明确了建设项目属于《城乡规划法》第六十四条规定的

可以采取改正措施消除影响的情形，应在履行行政处罚后申请变更，并将原许可证及附图、变更后的许可证及附图同时存档，以确保建设项目历史资料的完整性。

特此说明。

南京市规划局

2017年10月24日