|  |  |
| --- | --- |
| **昆山市住房和城乡建设局** | **文件** |
| **昆山市自然资源和规划局** |

 昆住建〔2020〕64号

|  |
| --- |
|   |

关于印发《既有建筑改变使用功能

联合审查办法（试行）》的通知

各有关单位：

为规范既有建筑改变使用功能规划确认、施工图和消防审查的工作程序，优化营商环境、提高审查效率，依据相关规定，结合我市实际，市住建局和市资源规划局联合拟定了《既有建筑改变使用功能联合审查办法（试行）》，现印发你们，望遵照执行。

昆山市住房和城乡建设局 [昆山市自然资源和规划局](http://www.baidu.com/link?url=vzXIl-892DBV0ph8ZTcUIvfc4dhu52-JW_gxjX6krU_SfwT4Fb7aQgMsus4nJ61W)

2020年2月28日

既有建筑改变使用功能联合审查办法

（试行）

第一条 为规范既有建筑改变使用功能规划确认、施工图和消防审查的工作程序，优化营商环境、提高审查效率，依据《中华人民共和国消防法》《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》的有关规定，结合我市实际，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施工图审查或消防审查的，适用本办法。建筑内部的装饰装修、调整布局不属于既有建筑改变使用功能。

第三条 本办法采用正、负面清单和部门间认定函的方式进行规划、施工图、消防联合审查。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,严格控制对于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，对周边无严重影响的，无需征求规划意见，可直接进行施工图审查或消防审查：

（一）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、培训机构、金融保险服务、康复、眼科、口腔、体检、美容等医疗机构、宠物医院等；

（二）利用既有建筑增加文化展示、民生设施、公益性服务等功能的；

（三）各级人民政府为主体所有或者管理的行政办公、公共设施、体育场馆、展览馆、地铁等交通设施、学校、医院建筑内部在保证主体功能的前提下增加商业服务配套的；

（四）利用住宅从事创新创业活动，不产生光、电、音等干扰的符合下列内容的项目：民宿、文化创意、咨询设计、电子商务、投资基金等；

（五）工业、研发建筑内部增加自用餐饮、商业、超市、健身房等配套设施的；

（六）工业、公共设施项目因消防要求需增加室外疏散楼梯的；

（七）工业项目因生产工艺需要改变火灾危险性等级且不涉及建筑功能调整、规划距离退让及外立面改变的（非易燃易爆、危化品生产加工存储等功能）；

（八）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，无需征求规划意见，施工图审查或消防审查直接不予以受理：

（一）非住宅建筑改为住宅、酒店式公寓的；

（二）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；

（三）建筑用途转为易燃易爆、危化品生产加工存储等功能的；

（四）公共配套设施如物管用房、农贸市场改做他用的；

（五）将地下车库、交通通道改做他用的；

（六）封闭架空层、增加隔层等增加建筑面积进行使用的；

（七）利用违章建筑或建筑的违章搭建部分进行使用的；

（八）其他明显与建设工程规划许可证证载用途不符的。

第六条 除本办法第四条、第五条规定以外的其他建筑内部的改建，审查机构在进行施工图审查或消防审查时，可书面征求自然资源和规划部门的意见，自然资源和规划部门应在5个工作日内回函。

（一）下列调整不改变土地性质和不动产登记使用性质，无需办理规划许可，应取得规划同意调整的意见后，办理施工图审查或消防审查。

1.利用闲置工业厂房、仓库等改为养老设施、幼儿园、民办学校、长租公寓或宿舍、文化创意、众创空间、现代服务业、小企业创新基地等；

2.社区用房内部增加餐饮、商业、超市、健身房、社区医疗等配套设施的；

3.利用商业、办公建筑改为养老设施的；

4.商业、办公建筑因消防要求需增加室外疏散楼梯的；

5.其他不涉及土地性质和不动产登记使用性质调整的。

（二）调整需改变土地性质或不动产登记使用性质的，应当按新建项目的程序先行完善土地变更手续和规划许可后办理施工图审查或消防审查。

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 本办法自发布之日起施行。

|  |
| --- |
| 昆山市住房和城乡建设局办公室 2020年2月28日印发 |