

江苏省自然资源厅关于进一步规范和完善 国土空间规划许可管理的通知

苏自然资规发〔2026〕1号

各设区市、县(市、区)自然资源主管部门:

为建立健全国土空间用途管制和规划许可制度,进一步规范和完善规划许可管理,持续提升规划许可服务效能,现就有关事项通知如下。

一、规范核定规划条件

(一)经依法批准的详细规划是核定规划条件的法定依据,不得将国土空间总体规划和详细规划管控要求之外的非空间治理内容纳入规划条件。各地可结合实际探索推进“规划条件+建设要求”工作机制,依据地方政府、行业主管部门等意见,将需要在规划条件核定阶段一并提出的非空间治理内容纳入建设要求,并按照“谁提出,谁监管”的原则,由提出建设要求的有关部门和单位负责监督实施。

(二)地块涉及混合兼容用途的,依据详细规划和地方管理规定,可在规划条件中确定不同用途的混合兼容比例和对应管控要求。依据详细规划,对开发经营类多宗出让地块实施统一规划、合并出具一个规划条件的,应当分别提出整体和各宗地地块的控制指标,建设工程设计方案不得突破各宗地地块控制指标。

二、依法实施规划许可

(一)核发建设项目用地预审与选址意见书应以国土空间规划为依据,重点审查项目建设依据是否充分,项目选址选线是否符合经依法批准的国土空间规划。用地预审与规划选址审批层级不一致的,在收到上级主管部门出具的用地预审或选址意见后,下级自然资源主管部门应当及时依法依规核发用

地预审与选址意见书。按规定仅需办理用地预审或规划选址的,应在证照或文书上明确。

(二)核发建设工程规划许可证应以详细规划或达到详细规划图则深度的村庄规划为依据,符合用地预审与选址意见书、规划条件等规定的规划管控要求和相关技术管理规定要求,不得以其他规划、实施方案或地方性文件规定作为直接核发许可的依据。

(三)核发乡村建设规划许可证应以详细规划(村庄规划)、“通则式”规划管理规定为依据,不得以其他规划、实施方案或地方性文件规定作为直接核发许可的依据。有条件的地区可以依据详细规划(村庄规划),为农村村民宅基地建房以外的其他乡村建设项目统一核发建设工程规划许可证,方便建设单位(个人)后续申请开展施工图审查、消防设计审查等。

(四)严格执行新建居住区等建设项目电动自行车停放场所配建标准,加强新能源汽车配套基础设施和电动自行车换电设施规划用地保障。强化规划管控,配合相关主管部门扎实做好电动自行车、高层建筑、城市燃气管道、住宅小区防盗窗等领域安全治理工作。

(五)强化规划许可全流程监管,将用地预审与选址意见、建设用地规划许可、建设工程规划许可、乡村建设规划许可等规划许可事项纳入全省国土空间用途管制监测监管系统,获取自然资源部统一配置的电子监管号作为其证书编号。启用电子证照的,应采用自然资源部统一监制的样式。

三、严格开展批后监管

(一)合并开展规划核实与土地核验。分期开展规划核实的项目,具备条件的可同步分期开展土地核验工作;未同步分期开展土地核验的,应在前期规划核实合格文书上明确在最后一期规划核实时开展土地核验。

(二)落实《自然资源领域基层政务公开标准目录》(自然资办函〔2022〕576号)、《江苏省自然资源厅关于规范规划实施公示公布管理的通知》(苏自然资函〔2023〕1133号)要求,规范开展各类审批事项的公示公布。

(三)强化规划许可与行政检查、行政处罚的衔接,对违反《中华人民共和国城乡规划法》《江苏省城乡规划条例》的建设行为,属于地方自然资源主管部门查处职责的,自然资源主管部门应当依法及时予以查处;属于地方其他部门职责的,自然资源主管部门在发现或收到违法线索后要及时移交其他部门查处,协同做好相关项目规划许可情况核实,不得只审批不监管、只管合法不管非法。

四、切实提升服务保障效能

(一)健全建设项目规划许可豁免制度,各地应参考省级制定的规划许可豁免建议清单,结合实际细化相关管理要求,出台豁免清单并公布实施,进一步简化审批流程,提升审批效率。豁免清单内的项目实施不得违反《中华人民共和国民法典》、不得影响市容市貌、不得侵害相邻方的合法权益,且应符合相关部门管理要求、满足相关行业规范要求。

(二)强化部门协同,积极配合、深化推进高效办成固定资产投资项目审批“一件事”、高效办成建设项目联合验收“一件事”等“高效办成一件事”事项,聚力推动政务服务提质增效。

(三)对相关行政审批和规划执法职能由其他部门行使的,各级自然资源主管部门要主动对接、密切协同,确保相关工作要求落实到位。

本通知自2026年3月15日起施行,有效期至2031年3月14日。

附件:建设项目规划许可豁免建议清单

江苏省自然资源厅

2026年2月12日

附件

建设项目规划许可豁免建议清单

一、无需办理建设工程规划许可

(一)城市更新改造类

1. 既有小区增设或改造相关设施设备,如增设信报箱、自助快递柜、自助售货柜、消防设施、体育锻炼器械、公共信息发布牌、岗亭、绿化小品等。
2. 既有小区增设或改造相关交通配套设施,如内部道路出新、地面停车位划定。
3. 既有住宅增设或改造相关建筑附属设施设备,如加装空调架、防盗窗、单层太阳能热水器、光伏发电设施等。
4. 既有小区增设或改造相关无障碍设施,如坡道、扶手等适老化(适儿化)无障碍设施。
5. 不增加建筑面积、建筑高度、建筑层数,不改变建筑结构、房屋用途、外立面形式的更新项目,如房屋维修、内部装修、消防设施提升等工程。

(二)城市公共服务设施类

1. 无独立占地的电信设施、无线电发射设施。
2. 无独立占地、非经营性、高度低于2.2米的小型分布式光伏设施。
3. 市政相关基础设施设备,如电力、通信等各类立杆、箱体等。
4. 在加油站、停车场内部设置的一体化洗车设备。
5. 城市公共空间相关便民设施,如警务岗亭(站)、微型消防站、邮箱、座椅、垃圾桶、花箱、体育锻炼器械、公共直饮水设施、自助式公用电话亭、报刊亭等。
6. 城市道路相关辅助设施,如公共自行车亭、公交车亭、非机动车停车装置、各类标志、标线、界桩、隔离栏、多杆合一设施、快速路隔音屏障等。
7. 城市交通相关管理设施,如交通信号控制设备、交通流量检测设备、简易通信天线、车辆进出道闸、交通信号灯、护栏、电子警察等。
8. 电动汽车充电设施、电动自行车充换电设施。

9. 利用公园绿地、边角地、插花地以及空闲土地等增设足球、篮球、网球、羽毛球等运动场地，“星空屋”“泡泡房”“地球仓”等可移动无基础的非永久性设施。

二、免于办理建设工程规划许可

(一)城市更新改造类

1. 符合地方规定的既有住宅加装电梯、供水设施、雨污分流改造等项目。
2. 政府主导实施的不涉及增加建筑面积的提升改造项目,如街巷整治、庭院改善、屋顶整治(含平改坡)、小区(村庄)内部环境整治、环卫设施(公厕、垃圾站)整治、农贸市场整治、水利设施(闸站、泵站)改造等。历史文化街区、历史地段等除外。
3. 老旧小区改造中,增设各类简易便民服务设施总建筑面积不超过100m²。
4. 不增加建筑面积、不影响城市景观的室外专用消防钢楼梯。
5. 在符合消防、安全等前提下,既有建设用地范围内,新增体育跑道、活动场地等。

(二)城市公共服务设施类

1. 小微园林绿化工程,如亭、廊、园路、水体、驳岸、喷泉、绿地、广场、园林景观桥梁等。
2. 政府主导实施的河湖水环境治理相关项目,如河湖清淤疏浚、不涉及用地范围调整的岸坡整治,以及河道内蓄水设施建设等。
3. 连通市政管网涉及的地下设施、化粪池、污水处理池等配套工程。
4. 不涉及道路规划红线调整的道路整治出新工程及交通改善工程。

(三)其他

1. 临时性抢险、救灾、防疫等建(构)筑物。
2. 在符合消防、安全等前提下,大型场馆内为会议、展览等活动搭建的临时性建(构)筑物。
3. 在建设项目用地红线范围内,符合消防、安全等前提下,为在建项目施工配套且承诺到期拆除的无基础、可移动或可拆卸的建(构)筑物等。