



《临沂市既有建筑调整使用功能规划 建设审查办法（试行）》

—— 政 策 解 读 ——





《临沂市既有建筑调整使用功能规划建设审查办法（试行）》（以下简称《办法》）是临沂市通过闲置建筑功能转换、盘活空间资源、推动城市有机更新的指导性文件，也是持续优化营商环境的具体举措。

按照临沂市政府信息公开政策解读制度要求，现就《办法》有关内容予以解读。





城市问题与政策响应

城市中闲置或利用率不高的建筑，不仅造成空间资源的浪费，城市形象的破坏，同时也影响了城市活力，逐步成为普遍关注的城市问题之一。为促进社会经济发展、产业布局调整、城市区域功能调整，国家、省、市出台了一系列政策，以鼓励企业盘活存量用地与存量用房用于开办养老、文化、教育、体育、医疗、旅游、物流等产业。



地方政策制定

临沂市自然资源和规划局会同临沂市行政审批服务局、临沂市住房和城乡建设局，依据《中华人民共和国城乡规划法》《山东省城乡规划条例》《建筑工程施工许可管理办法》（住房和城乡建设部令第18号）《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房和城乡建设部令第51号）有关规定，借鉴省外、省内部分城市先进经验，结合我市实际，联合制定了本《办法》。



总体思路



（一）打通阻碍既有建筑申报施工许可、消防设计审查和消防验收备案等手续的堵点，规范既有建筑调整使用功能工作程序，持续优化营商环境，使其成为推进我市城市有机更新的有力支撑，激发城市存量建筑发展活力。



（二）鼓励繁荣经济、提升活力、完善服务、改善民生、促进创新创业的项目，严格控制对城市规划、城市运行环境、社会安全有严重影响的项目，持续提高城市居民的生活幸福指数。





《办法》主要内容



适用范围

本市行政区域内具有建设工程规划许可手续或不动产权证（房产证）等合法建设手续的既有建筑，调整部分或全部使用功能，需要办理规划审查、施工许可、消防设计审查或消防验收备案的，适用本办法。仅对建筑内部进行装饰装修、调整布局的，不适用本办法。



管理方式

通过正负面清单方式实施管理。鼓励繁荣经济、提升活力、完善服务、改善民生、促进创新创业的项目调整使用功能；严格控制对城市规划、城市交通、城市环境、社会安全有严重影响的项目调整使用功能。





住宅底层商业服务网点调整

住宅底层商业服务网点内部业态调整和
功能互换，包括百货店、副食店、
粮店、邮政所、银行网点（储蓄所）、
理发店、洗衣店、药店等小型营业性用
房。





商业办公建筑内部业态调整

商业建筑和商务办公建筑内部业态调整和功能互换，包括但不限于：办公、商铺、商店、商场、便利店、超市、服装及小商品市场、餐饮、饭馆、酒店、酒店式公寓、旅馆、宾馆、网吧、电竞、茶馆、酒馆、KTV、保龄球、台球、飞镖、真人CS、室内电动卡丁车、密室逃脱、棋牌室、影剧院、照相馆、理发店、美容室、洗染店、家政、修脚店、健身房、洗浴场所、保健养生、快递驿站、物流营业网点、电商直播网点、维修网点、洗车场、金融保险、艺术传媒、研发设计、技术服务、中小型培训机构（未成年人培训机构 ≤ 1000 平方米，成年人培训机构 ≤ 2500 平方米）、托育机构、月子中心、宠物医院以及眼科、口腔、体检、诊所等不设置病房、不产生大量医疗废弃物的门诊场所。





老旧小区公共服务设施补充

结合老旧小区改造，利用既有建筑补充完善老旧小区物业管理用房、农贸市场、日间照料中心、老年服务站、社区综合性文化服务中心、社区卫生服务站等社区公共服务配套设施，以及果蔬店、便利店、美容美发店、金融服务网点、书店、文化娱乐、家政服务、快递收发等小型商业服务设施。





工业用地能调整

工业用地（不包括独立设置的化工园区）范围内，除火灾危险性甲、乙类外，调整功能后不改变火灾危险性类别的厂房、仓储建筑，增加物流功能或建筑功能相互调整的；工业项目的办公及生活服务设施用房在保证正常生产经营前提下调整为服务生产经营的研发和商业功能的。



公共管理用房调整

在保证主体功能前提下，公园、旅游景点的配套管理用房增加服务游客的商业功能的。



建筑局部平面分隔调整

不改变原有建筑主体使用功能、建筑外轮廓、外立面、建筑层数、建筑面积、主体结构，仅对建筑局部平面作出分隔调整的。





负面清单



将非住宅建筑改为住宅建筑的



将地下车库、交通通道改作他用的



将建筑用途转为易燃易爆、危化品生产加工存储、危废存储等功能的



局部调整使用功能，调整部分不能满足独立使用要求，或造成建筑其他部分使用不便的



不符合《临沂市标准住宅小区技术管理规定》的



增加隔层、填补中庭等增加建筑面积进行使用的

将社区综合服务用房、党群服务站、物业服务用房、社区养老服务设施用房、文化活动中心、社区卫生服务站改作他用的；将政府所有或管理的教育、医疗、文化、体育、交通、市政公用、社会福利与保障等各级各类公共服务设施以及农贸市场改作他用的。



需要办理规划确认意见的



公共服务设施 功能调整确认

既有建筑调整为养老、教育、文化、体育以及设置病房或产生大量医疗废弃物的医疗等公共服务设施，或者调整为创业孵化、文化创意、研发设计等新业态的低成本创新空间的。



历史文化街区建 筑功能调整确认

历史文化街区既有建筑使用功能调整符合保护利用功能引导方向的，其中涉及文保建筑、历史建筑、传统风貌建筑的，应先行到保护主管部门对方案图纸进行确认。



其他有明确规定 只需出具规划确 认意见的



施行期限

本办法自2024年7月18日起施行，有效期至2026年7月17日。

