《雷州市城镇规划区居民建设住宅规划

管理规定（试行）》（报批稿）

**第一条** 为加强雷州市城镇规划区居民建设住宅规划管理，根据《中华人民共和国城乡规划法》《历史文化名城名镇名村保护条例》《广东省城乡规划条例》等法律法规的规定和湛江市人民政府《关于印发湛江市城市规划区内居民建设住宅规划管理规定（试行）的通知》（湛府〔2017〕15号），结合雷州市实际，制定本规定。

**第二条** 雷州市城镇规划区居民建设住宅规划管理活动，适用本规定。

本规定所称居民建设住宅，是指雷州市城市规划区范围内及建制镇规划区范围内的居民在持有土地使用权属证所确定用地范围内进行自住住宅建设的活动。雷州市城镇规划区居民建设住宅规划管理活动,适用本规定。

**第三条** 市城市规划主管部门负责规划区内居民建设住宅的规划管理，城镇规划区居民建设住宅到市城市规划主管部门申请报建，由市城市规划主管部门办理相关规划报建手续（《规划设计条件通知书》、《建设工程规划许可证》）。

市自然资源局、市住建局、市城综局等主管部门及各镇政府（街道办）、居委会按照职责分工，协同做好居民建设住宅的规划管理工作。

**第四条** 居民建设住宅应当服从城乡规划管理，遵循先规划后建设的原则。

**第五条** 居民建设住宅分为新建、重建、改(扩)建、维修加固等四种形式。

(一)新建:指在持有土地权属证的土地上新建住宅。

(二)重建:指按原建筑的面积、层数进行建设。

(三)改(扩)建:指在原建筑基础上或不超出土地权属范围进行加层和加高等。

(四)维修加固:指在不改变原层数、原面积，对住宅进行结构加固。

**第六条** 居民建设住宅应当符合下列要求:

(一)使用的土地应当具有《国有土地使用证》或《不动产权证》。

(二)居民建设住宅层数控制在6层（含6层）以下，总高度不超过23米（含坡屋顶高度不大于2.2米，不含楼梯间、电梯间高度，名城区或有限高规定除外）；联建基底面积达300平方米（含300平方米）以上或面宽达到30米以上的，控制在8层（含8层）以下，高度不超过27米(名城保护区除外）。世居居民房屋无土地权属证的只能按原面积建设。

1. 首层建筑间距小于30米的首层层高不超过4.5米，首层建筑间距等于或大于30米的临街建筑首层层高参照左右相邻已批房屋高度建设，原则不超过5米，且临街立面挑阳与左右相邻已批房屋阳台梁底保持一致。标准层层高不超过3.3米;内外地台高差不超过 0.3米。

（四）首层一律不准建阳台。首层建筑间距5米的二层以上外挑阳台1米；建筑间距6-8米(含8米)可挑 1.3米;8-15米(含15米)可挑1.5米;15-20米(含20米)可挑 1.8米;20-30米(含30米)可挑2米；30米以上可挑2.5米；在左右有建筑的参照相邻已批挑阳较大者执行。对已实施的规划小区图上标明或原用地规划许可证等记载的阳台长度，原则按其长度执行，其具体情况为：

1.对已建成区或历史名城保护区内原房屋已挑阳台的，参照左右相邻已批挑阳长度执行。市城市规划主管部门根据提供的原房屋挑阳台照片或房产证，以左右相邻已批挑阳距离审核，经现场公示无异议，可按程序审批。

2.对原县城指挥部、市城市综合开发公司、市房地产开发公司及各镇政府等单位开发规划的商品住宅区、小区单元规划已经批准挑阳的，延续原规划约定长度批准实施。

(五)居民建设住宅时应当在用地红线内设置三级化池，不得侵占相邻的街、巷、通道、间距。天面、阳台、室内的污水应通过管排引入地下排污管道，不得露天排放。

(六)住宅屋顶应当建设坡屋顶，建筑立面、色彩、建筑风格等应具有雷州半岛特色元素，并与周边建筑相协调一致。

(七)居民宅基地位于城市重要地段和历史风貌街区、传统村落保护范围的，其住宅建设应符合城镇规划要求，且层数、高度、色彩必须与周边建筑相协调一致。已纳入历史建筑、历史文化街区和传统村落保护范围的住宅需维修加固的，应按原层数、原面积和历史建筑、历史文化街区、传统村落景观风貌要求维修加固;如维修加固难以实施的，可以按原层数、原面积和历史文化街区景观风貌要求申请重建。

(八)原有住宅经有资质的机构鉴定为危房的，规划建设主管部门应当区分情况办理。可以维修加固的，批准其维修加固;不能维修加固的，在符合城镇规划确定的道路红线和调缩线、基础设施、公共设施、绿地等规划要求的前提下，可按原面积、原层数、原高度或本条第(二)项标准批准重建;不能维修加固、拆除重建又影响近期城镇规划实施的，不得批准具在原址上拆除重建，可由有关部门按规定给予实物或货币补偿。

(九)临城市道路住宅退让，应当按《雷州市城镇规划管理技术规定》执行。

(十)居民建设住宅时，应当在施工现场设置建设工程规划公示牌。

**第七条** 居民建设住宅按以下程序办理规划报建、规划核实手续:

(一)申请下达规划设计条件。

居民建设住宅申请下达规划设计条件需提交以下资料:

1、身份证、户口本(复印件);

2、国有土地使用证或不动产权证（复印件）;

3、宗地图(含电子版);

4、规划信用承诺书;

5、属于危房维修加固的，提交危房鉴定报告书;属于改(扩)建加层的，提供有资质设计单位出具的结构安全证明.

世居居民房屋无土地使用权证的建设住宅需由镇人民政府(街道办)和居委会（社区）出具证明并在宗地图中审核盖章。

(二)申领《建设工程规划许可证》。

居民建设住宅申领《建设工程规划许可证》需提交有相应资质的设计单位设计的建筑设计施工图。

（三）申请建设工程验线。

房屋开工前，居民应当委托具有相应测绘资质的单位放线，并向市规划建设主管部门申请工程验线。

(四)申领建设工程竣工规划核实意见。

房屋竣工后，居民填写《雷州市建设工程竣工规划核实申请表》、携带《验线复核结果告知书》、《建设工程规划竣工测绘报告》《建设工程规划许可证》，向市规划建设主管部门申请建设工程规划核实。

1. 在核发《建设工程规划许可证》之前，应当在市城市规划主管部门官方网站及用地现场公示10日，征求相关利害关系人意见。
2. 已纳入近期旧城改造控制范围和历史建筑、历史文化街区范围的居民住宅要按规划要求建设。经有资质的机构鉴定为危房需维修加固的，按原层数、原面积和历史建筑、历史文化街区景观风貌要求维修加固;如维修加固难以实施的，可以按原，层数、原面积和历史文化街区景观风貌要求申请重建。不能维修加固、拆除重建又影响近期城市规划实施的，不得批准其在原址上拆除重建，可由有关部门按规定给予实物或货币补偿。
3. 居民建设住宅不得擅自变更《建设工程规划许可证》规定内容;确需变更的，须经市规划建设主管部门同意并依法办理变更手续。
4. 未取得或违反《建设工程规划许可证》擅自建设的，由市和属地综合执法主管部门依法查处。当事人弄虚作假，采取欺骗手段、伪造资料骗取建房审批手续的，依法撤销批准文件，并由相关部门依法组织拆除其建筑物。
5. 本规定由市城市规划主管部门负责解释。
6. 本规定自印发之日起试行。本办法若与国家法律、法规、规章、上级规范性文件和国家政策相抵触，以国家法律、法规、规章、上级规范性文件和国家政策规定为准。