

雷州市自然资源局

雷自然资函〔2021〕816号

关于征求《雷州市城镇规划区居民建设住宅规划管理规定（试行）》意见的函

雷州市各有关单位：

原《雷州市城镇规划区居民建设住宅规划管理规定（试行）》业经2018年1月4日市政府公布执行。该文件的出台规范了城市规划管理工作，成为行政审批依据，但在实施过程中，有的规定已出现不适应性或难于实施，严重制约了雷州市社会经济发展和城市现代化建设。而且该文件执行有效期3年，即至2021年1月4日止。因此需启动修编《雷州市城镇规划区居民建设住宅规划管理规定（试行）》，现《雷州市城镇规划区居民建设住宅规划管理规定（试行）》（修编稿）已经完成。根据有关规定，征询有关单位的意见，请你们认真研究并提出宝贵意见，于2021年10月31日前将意见（加盖单位公章）反馈至我局，以便我局按程序上报，逾期未反馈视为无意见。

（联系人：林小建，联系电话：13659798851，传真：8813112，邮箱：Lzsgtzyj@126.com）。

妥否，请函复。

附件：1. 征求意见单位名单

2. 《雷州市城镇规划区居民建设住宅规划管理规定
(试行)》(修编稿)



征求意见单位名单



市住建局、市交通运输管理局，市教育局、市科工贸和
信息化局、市公安局、市司法局、市农业农村局、市城综局、
市水务局、市广旅体局、市卫生健康局、市市场监管局、雷
城街道办、西湖街道办、新城街道办、白沙镇人民政府、附
城镇人民政府、沈塘镇人民政府、龙门镇人民政府、客路镇
人民政府、市自来水有限公司、市电信有限公司、市移动有
限公司。

雷州市城镇规划区居民建设住宅 规划管理规定（试行）

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》、《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，是指雷州市城市总体规划范围内及建制镇总体规划范围内的居民在持有土地使用权证所确定用地范围内进行自住住宅建设的活动。

第三条 市自然资源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自然资源主管部门申请报建，由市自然资源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、市住建局、城市综合执法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：指在持有土地使用权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《土地使用权证》或《不动产权证》。

（二）居民建设住宅层数控制在 6 层以下（不含屋面楼梯间、电梯间）。其中：临 4-5 米（含 5 米）道路，建筑层数控制在 3 层；临 5-6 米（含 6 米）道路，建筑层数控制在 4 层；大于 6 米道路，建筑层数控制在 6 层以下，且总高度不超过 23 米（含坡屋顶高度不大于 2.2 米、不含楼梯、电梯高度，名城区或有限高规定除外）。

（三）道路红线小于 30 米的，首层层高不超过 4.5 米；道路红线大于或等于 30 米的，首层高度不超过 5.5 米。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，5 米道路以上（含 5 米）的二层以上外挑阳台不大于 1.5 米。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的，可按原挑阳长度和位置申请挑阳，但不得超过1.5米（含装饰线）。市自然资源部门根据提供原房屋挑阳照片或房产证，参考周围挑阳情况，经相邻业主同意并现场公示无异议，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粪池，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，自然资



源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退缩线、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。

（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、《雷州市居民建设住宅审批表》；
- 2、身份证、户口本（复印件）；
- 3、土地使用权证（复印件）；
- 4、宗地图（含电子版）；
- 5、规划信用承诺书；
- 6、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自然资源部门、镇人民政府（街道办）和居委会在《雷州市居民建设住宅审批表》和宗地图中审核盖章。

（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《雷州市村（居）民建房规划核实申请表》、携带《建设工程规划许可证》，向市自然资源部门申请建设工程规划核实。

第八条 在核发《建设工程规划许可证》之前，应当在用地现场公示 10 日，征求相关利害关系人的意见。

第九条 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。

第十条 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，须经自然资源审批部门同意并依法办理变更手续。

第十一条 未取得或违反《建设工程规划许可证》擅自建设的，由市城市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，并由辖属政府组织拆除其建筑物。

第十二条 本规定由市自然资源局负责解释。

第十三条 本规定自印发之日起试行，有效期 3 年。