施秉县城区个人自建住房规划技术标准（试行）

（征求意见稿）

第一章 总则

**第一条** 为加强我县城区内个人自建住房规划管理，规范个人自建住房行为，打造良好城镇风貌，促进城乡经济社会全面协调可持续发展，确保国土空间规划依法实施，依据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《气象设施和气象探测环境保护条例》《贵州省土地管理条例》《建设工程质量管理条例》《建筑工程施工许可管理标准》《贵州省城乡规划条例》《黔东南苗族侗族自治州城乡规划建设管理条例》《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）、《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2013）等法律法规和部门规章，结合本县实际，制订本标准。

**第二条** 本标准所称县城区，是指施秉县城城镇开发边界范围内的区域。

**第三条** 县城区内个人自建住房行为必须按照本标准实施，依法办理规划和建设等审批手续，本标准未涉及到的内容按国家有关法律法规和政策实施管理。

**第四条** 在县城区内的个人自建住房用地，是指个人依法取得土地使用权的建设用地。

**第五条**  本标准所称个人自建住房，是指个人在依法取得国有土地使用权的建设用地上新建、改建、扩建房屋（包括附属建筑物、构筑物及其他设施）用于自住的建设行为。

**第六条** 个人自建住房用地面积大于或等于1000平方米的，用地范围内建筑密度不高于于35%，绿地率不低于35%。

第二章 建房原则

**第七条** 凡属下列情形之一的，不予审批个人自建住房申请:

（一）影响生态环境、文物保护、交通要道、消防安全等区域的;

（二）土地权属来源不合法，或擅自扩大原土地使用权面积的;

（三）四至范围有土地权属争议等影响规划审批及纠纷未妥善解决的；

（四）已列入拆迁范围，或在规划、文化、文物、水务、生态环境等部门规定禁止建设范围内的；

（五）位于地裂缝、崩塌、滑坡、泥石流、地面塌陷、洪水淹没区、防洪泄洪通道等危险区的；

（六）拟建房屋严重影响城市景观的；

（七）军事管理区；

（八）法律、法规、规章等规定不予审批的其他情形。

**第八条**  建筑风貌控制：县城区内，个人自建住房建筑风格需与县城主要街道风貌相协调，建筑外立面色彩应以白色外墙漆为主基调，可搭配青灰色或板栗色线条、图案装饰；临街面一线建筑一层采用青灰色外墙饰面；县城区内所有个人自建住房二层及以上均不得贴外墙砖。明设的各种工程管线及其附属设施、设备要采取隐蔽化设计，进行美化装饰，并在形式、色彩、材料等方面与主要街道风貌相协调，条件允许的地区应尽可能将工程管线敷设在地下，最大程度减少市政基础设施对建筑风貌的影响。

**第九条** 建筑突出物：

除建筑连接体、地铁相关设施以及管线、管沟、管廊等市政设施外，建筑物及其附属设施不应突出道路红线或用地红线。

经当地规划行政主管部门批准，县城区个人自建住房必须突出道路红线或用地红线的建筑突出物应符合下列规定:

1.在人行通道上空：

1).2.5m以下，不应突出凸窗、窗扇、窗罩等建筑构件；2.5m及以上突出凸窗、窗扇、窗罩时，其深度不应大于0.6m。

2).2.5m以下，不应突出活动遮阳；2.5m及以上突出活动遮阳时，其宽度不应大于人行道宽度减1.0m，并不应大于 3.0m。

3).3.0m 以下，不应突出雨篷、挑檐;3.0m及以上突出雨篷、挑檐时，其突出的深度不应大于1.0m。

4).3.0m 以下，不应突出空调机位;3.0m及以上突出空调机位时，其突出的深度不应大于 0.6m。

2.在无人行道的路面上空，4.0m以下不应突出凸窗、窗扇、窗罩、空调机位等建筑构件;4.0m及以上突出凸窗、窗扇、窗罩、空调机位时，其突出深度不应大于 0.6m。

3.任何建筑突出物与建筑本身均应结合牢固。

4.建筑物和建筑突出物均不得向道路上空直接排泄雨水、空调冷凝水等。

**第十条** 建筑屋面：若采用坡屋面形式，屋顶需采用灰色系瓦，屋面应采用有组织排水，将雨水集中收集排入市政管网。若屋顶采用上人平屋面形式的，女儿墙的高度必须符合国家现行规范规定要求且不得低于1.1米。

**第十一条**  建筑高度计算规定：

1.气象控制区：在气象观测场周边800米探测环境保护范围内的建筑，建筑高度以绝对海拔高度控制建筑物室外地面至建筑物和构筑物最高点的高度。

2.非气象控制区内建筑，平屋顶建筑高度应按建筑物主入口场地室外设计地面至建筑女儿墙顶点的高度计算，无女儿墙的建筑物应计算至其屋面檐口;坡屋顶建筑高度应按建筑物室外地面至檐口与屋脊的平均高度计算;当同一座建筑物有多种屋面形式时，建筑高度应按上述方法分别计算后取其中最大值;下列突出物不计入建筑高度内:

1).局部突出屋面的楼梯间、电梯机房、水箱间等辅助用房占屋顶平面面积不超过 1/4 者;

2).突出屋面的通风道、烟囱、装饰构件、花架、通信设施等;

3).空调冷却塔等设备。

**第十二条**  建筑高度和层数控制规定：

1.县城区个人自建住房首层层高原则上不得高于4.2米；

2.禁止在气象站观测场周边800米探测环境保护范围内修建高度超过距观测场距离1/8的建筑物、构筑物；

3.县城区个人自建住房原则不得超过六层且限高20米；

4.如建房地块有特殊规定的，从其规定。

**第十三条** 建筑面积计算规则按《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2013）执行。

第三章 个人自建住房工程规划许可

**第十四条** 满足施工许可证办理条件的个人自建住房项目，在开工前应当向施秉县住房和城乡建设局申请领取施工许可证。未取得施工许可证的，一律不得开工。任何人不得将应当申请领取施工许可证的工程项目分解为若干限额以下的工程项目，规避申请领取施工许可证。

**第十五条** 因我县城区内地质条件特殊，个人自建住房原则上不审批地下室，确需修建地下室的，需提交经图审机构审查合格的建筑图纸办理工程规划许可证，并选用有专业资质的施工队伍施工。

**第十六条** 建筑物地下室建设，必须满足消防、地下管线布置、人防疏散、基坑支护和基础施工等技术要求，且围护桩和自用管线均不得超过用地红线。

**第十七条** 对于县城区内的个人自建住房，土地权属证所载用途为居住，但用地性质与现行规划不一致，若该房屋的建设不影响近期建设，且为其家庭在我县城区范围内唯一住房的，经县人民政府同意，允许按照土地权属证所载用途报建，但批准住房建筑面积不得超过320平方米。

**第十八条** 县城区内，个人新建、扩建、改建住宅动工前，应当委托有相应资质的测量单位赴现场放验线，并报县级规划主管部门备案。

**第十九条** 个人自建住房退线的要求：

（一）建筑控制线原则按已依法批准的控制性详细规划要求退线。

（二）如建房地块有特殊规定的，从其规定。

**第二十条** 个人自建住房申请领取建设工程规划许可证，应当提交下列相应的证明文件：

 （一）建房申请书和建设工程规划申请表；

1. 申请人身份证明材料；
2. 建设用地规划许可证复印件；

（四）土地证（不动产权证）复印件；

（五）经县城乡规划主管部门审查通过的房屋建筑设计图纸质和矢量数据各一份（设计图纸须按建房要求绘制，尺寸要标注清楚；应包括各层平面图、屋顶平面图、立面图等）；图纸审查通过后建房户在图纸上签字认可；

（六）结合实际需要提交的其他材料。

**第二十一条** 申请办理建设工程规划许可证，应当按照下列程序进行：

（一）个人向发证机关领取《建设工程规划申请表》。

（二）个人持利害关系人签字或印鉴的《建设工程规划申请表》，并附本标准第二十一条规定的证明文件，向发证机关提出申请。

（三）发证机关在收到个人报送的《建设工程规划申请表》和所附证明文件后，经初步审查，材料符合报建要求的，发放《受理通知书》，不符合报建要求的，发放《不予受理通知书》，并说明不予受理理由。在审批特殊环节中，由县级规划主管部门派员到现场踏勘后出具初审意见。

（四）对符合本标准要求的工程设计方案，县级规划主管部门在核发建设工程规划许可证前，应依法将审定的建设工程设计方案予以公示。

**第二十二条** 建设工程设计方案公示：

批前公示：

（一）个人自建住房申请通过县级规划主管部门初审后，建房申请人须配合县级规划主管部门，将建房图纸设计方案在建房用地现场的醒目位置进行公示，公示期不得少于7个日历天。

（二）公示期间，县级规划主管部门收到任何单位或个人提出异议的，在公示结束后统一审核其真实性，确有违反相关规定的情况须书面告知申请人，责令其调整项目设计方案后重新公示；如县级规划主管部门认为需要听证的应当举行听证会，且听证后不再重新将设计方案进行公示，县级规划主管部门应当根据听证笔录，作出给予办理或不办理的意见，并告知申请人。

批后公示：

经依法审定的修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图及其变更的批后公布时间自批后到建设项目规划核实合格后为止。

**第二十三条** 建设工程规划许可证自核发之日起2年内，建设项目未开工建设的，建设工程规划许可证自行失效。需要申请延期的，被许可人应当在有效期届满30日前向原发证机关提出申请，经批准后可以延期一次，时间不得超过2年。

建设工程规划许可证自行失效后，申请人若需继续进行建设，须重新按程序申领建设工程规划许可证。

**第二十四条** 建设工程竣工后，个人自建住房户应当持有相应资质单位出具的建设工程竣工测绘报告等材料，向县级规划主管部门申请规划核实；经验收符合建设工程规划许可要求的，县级规划主管部门应当出具建设工程竣工规划核实文件。

**第二十五条** 经批准核定的建房占地面积、建筑位置、建筑层数和建筑外观不得擅自变更；确需变更的，必须报原批准机关审核同意。凡未经批准擅自变更的，一律不予进行竣工规划核实和验收。

**第二十六条**  个人自建住房不得改变不动产权属证所载用途报建或使用房屋，确需改变用途的，必须先按程序报有权部门同意变更不动产用途后，方可按程序办理相关手续。

第四章 附则

**第二十七条**  个人自建住房规划审批单位应当对个人自建住房各个环节的资料和图件按照档案管理的要求归档保存。

**第二十八条**  本标准生效之日前，已经批准的个人自建住房，按原报批的内容实施管理。

**第二十九条**  本标准条款如与国家或省州政策相冲突，则按照国家或省州政策执行。

**第三十条** 本标准由县级规划主管部门解释。

**第三十一条** 本标准自印发之日起施行。