

# 龙川县城中心城区个人建房规划建设管理 暂行规定（修订版）

## 第一章 总则

**第一条** 为进一步加强县城中心城区个人建房规划建设管理，确保我县县城整体规划的实施，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》等相关法律法规，结合我县实际，制定本规定。

**第二条** 本规定所称的中心城区个人建房规划建设管理范围为：东至老隆三中路口往县城方向，西至龙川西高速路口以老 205 国道为界往东江河方向，北到京九铁路转广梅汕铁路及义都河往县城方向，东北方向环接四都公路为界至三角楼往县城方向，南以河梅高速公路为界。总用地面积约为 19 平方公里（详见附图）。中心城区范围以外及其他乡镇规划区可参照执行。

**第三条** 本规定所称个人建房，是指在县城中心城区范围内依法取得国有土地使用权证或不动产权证的个人建房活动（不含村民建房）。

**第四条** 县自然资源局、县住房和城乡建设局、县城市管理和综合执法局、老隆镇府、佗城镇府、丰稔镇府等相关职能部门和单位按照职责分工，协同做好个人建房的规划建设管理工作。

（一）县自然资源局：负责审批个人建房规划条件，负责对建筑设计方案按规划条件界定的内容进行审查、核实；负责核发《建设用地规划许可证》《建设用地批准书》和《建设工程规划许可证》；

负责不动产登记工作；负责指导违法用地行为的查处。

（二）县住房和城乡建设局：负责对限额以上个人建房核发《建筑工程施工许可证》，并进行质量安全的监督管理和对建筑设计方案消防、人防、建筑节能的审查；负责指导县城中心城区内限额以下个人建房质量安全的监督管理。

（三）县城市管理和综合执法局：负责对县城中心城区个人建房规划建设管理范围内的个人建房进行日常跟踪监督和管理，负责对职责范围内违法违规建设行为进行查处。

（四）县应急管理局（人民防空办公室）：负责对县城中心城区个人建房规划建设管理范围内的人防工程进行管理；负责对符合相关规定项目的人防工程进行审批。

（五）老隆镇府、佗城镇府、丰稔镇府：负责对县城中心城区本辖区内的个人建房违法用地的查处；负责对旧房拆建的土地权属、地上附着物产权是否清晰进行审核；负责对县城中心城区各辖区内限额以下个人建房质量安全的监督管理。

（六）供电、供水等部门依据职责协助做好中心城区个人建房的相关工作。

**第五条** 个人建房分为新建、改（扩）建、重建、维修加固等四种形式。

（一）新建：指在持有土地使用权证或其它土地权属证明的土地上按新的规划条件新建房屋。

（二）改（扩）建：指将老旧房屋拆除后，在原地按新的规划条件进行建设（面积和层数有变化）。

（三）重建：指按原房屋的面积、层数在原址上进行建设。

(四) 维修加固：指在不改变原层数、原面积，对房屋进行结构加固。

**第六条** 龙川县城中心城区的个人建房，应坚持“从严控制、疏堵结合”和“先规划、后建设”的原则。规范管理单独新建住房，引导居民住房逐步向住宅小区集中。

**第七条** 凡属下列情况之一的，不予审批个人住房建设：

(一) 在文物保护保护区范围内的；

(二) 在城市市政道路范围内、地质灾害隐患区、地震活动断裂带、河道管理等范围内的；

(三) 在铁路线路安全保护区、公路建筑控制区范围、饮用水水源一级保护区、架空电力线路保护区、水利工程管理等范围内的；

(四) 在影响环境、道路交通、消防安全、公用设施等区域的；

(五) 列入城市近期建设改造区域的；

(六) 在不符合城市总体规划、控制性详细规划及各专项规划要求等区域的；

(七) 四邻有土地、建筑物等影响规划审批的纠纷未妥善解决的；

(八) 坡角大于 45 度且未按规定建设防护措施的，坡脚与所建房屋距离小于 3 米的，未处理好排水系统的。

## 第二章 规划条件的审批管理

**第八条** 在县城中心城区进行个人建房，须按要求提交相关材料，向县自然资源局申请，经审批后出具建设用地规划条件。

**第九条** 出具个人建房规划条件应遵从如下规定。

(一) 临城市主干道的个人建房，首层层高原则上为 4.0~5.0

米，临城市次干道、支路和街坊道路的不超过 4.0 米，其余楼层高一般不超过 3.3 米。个人建房应当在用地红线内设置三级化粪池并接入城市排污系统，不得侵占公共道路设置。（道路等级以控规界定为准）

若相邻现状建筑首层层高与上述规定不符的，为协调临街立面效果相对统一，新建房屋首层层高可结合相邻建筑综合考虑。

（二）个人建房原则上不要求配套公建，但统规联建的须按规范要求配套公建。

（三）城区内已取得合法土地的、用地面积 400 平方米以下（含本数）的个人建房，须满足以下几点要求：

1. 临城市主干道的个人建房，规划层数不得超过 6 层，临城市次干道的不得超过 5 层，在支路和街坊道路侧的不得超过 4 层，在其余零散用地的不得超过 3 层；如有特殊情况的，需由县自然资源局初审通过后报县政府审批。（道路等级以控规界定为准）

2. 为协调临街立面效果，临城市道路的个人建房，若临街一面的建筑面宽在 20 米以内（含本数），在相邻两侧有现状建筑（两侧紧贴）的情况下，经县自然资源局严格审核后，临街一面的建筑红线可适当超出原权属用地红线范围（即外飘对齐两边建筑），其它方向的建筑红线严禁超出原权属用地红线范围。其它情况严禁超出原权属用地红线范围。

（四）城区内已取得合法土地的、用地面积 400 平方米以上、1000 平方米以下（含本数）的个人建房，须满足以下几点要求：

1. 以出让方式取得的土地，出让时若已明确容积率的，按照明确的容积率审批；若没有明确容积率的，按照已批准的控规界定的

容积率审批；若控规未覆盖或控规中未明确容积率的，按照 3.0 的容积率审批。

2. 建筑红线原则上不得超过原权属用地红线范围，并应在建筑临街一面对临街道进行适当退让。若控规对红线退让有明确要求的，则按照控规要求执行；若控规中未明确的，则按照退让城市主干道至少 5 米，退让城市次干道、支路和街坊道路至少 3 米的标准执行。为协调临街立面效果，旧城区临街的建筑红线可按规划的道路红线控制。（道路等级以控规界定为准）

（五）为加强城市规划建设管理，节约集约用地，确保建筑质量安全，防止变相房地产开发，维护房地产市场秩序，城区内个人已合法取得土地且用地面积 1000 平方米及以上的，须满足以下几点要求：

1. 城镇住宅用地须由具有房地产开发企业资质的公司进行开发建设。

2. 以出让方式取得的土地，出让时若已明确容积率的，按照明确的容积率审批；若没有明确容积率的，按照已批准的控规界定的容积率审批；若控规未覆盖或控规中未明确容积率的，须编制或修订控规后审批。超出基准容积率的，须按相关规定及程序补交土地出让金。

（六）个人建房须遵从相关规范要求的规定，满足消防、日照、通风等要求。

### 第三章 建设用地规划审批管理

**第十条** 县城中心城区内的个人建房，为协调临街立面效果或相邻多个房屋进行拆建整合规划建设的，在规划总占地面积不超过

原有用地面积(以国有土地使用权证或不动产权证为准)的前提下,可适当新增边角地、夹心地一并进行规划,纳入规划建设中。由申请人按要求提交相关材料,向县自然资源局提出申请,按以下程序完善用地手续:

1. 申请人向县自然资源局提出旧房改建申请,按程序出具规划方案;

2. 申请人填写旧房改建完善用地审批表,由当地经济合作社提出意见,由村委、镇政府提出审核意见;

3. 县自然资源局组织材料提交龙川县建设用地审批委员会审议,报县人民政府审批;

4. 申请人缴交地价款和相关税费,与县自然资源局签订《国有土地使用权出让合同》,县自然资源局核发《建设用地批准书》。

相关职能部门、单位应当严格把关,不得擅自扩大须完善用地手续的新增用地范围;不得将未经审批、不符合相关规划和有地质灾害危险的地块进行规划。

**第十一条** 县城中心城区内已取得国有土地使用权证或不动产权证但未办理《建设用地规划许可证》的个人建房,由用地权属人按要求提交相关材料,向县自然资源局提出申请,由县自然资源局负责审批,经审批后核发《建设用地规划许可证》。

## 第四章 建设工程规划审批管理

**第十二条** 在县城中心城区个人进行住房建设,须申请办理《建设工程规划许可证》。

**第十三条** 中心城区内的个人建房,须由用地权属人按要求提交相关材料,向县自然资源局提出申请,由县自然资源局负责审批,

经审批后核发《建设工程规划许可证》。

**第十四条** 建筑工程规划批后管理实行统一集中管理，由县自然资源局具体负责组织实施。

（一）建筑工程开工前，建设单位应首先委托具有相应资质的勘测单位放线，放线完成后，向自然资源局相关部门提交放线成果资料并申请验线，验收合格后方可开工建设。

（二）建设单位在建筑工程施工到基础 $\pm 0.00$ 、二层楼面时，应当分别及时向县自然资源局提交合格的放线成果、基础 $\pm 0.00$ 测量成果、首层层高测量成果、验线合格意见等资料，经工作人员现场复验后出具验核意见。验核合格的，复验工作人员签署意见后可继续施工；验核不合格的，及时下达停工通知，并责令建设单位按规划许可规定进行整改，整改后经验核合格方可施工。

（三）未经自然资源部门验线和基础 $\pm 0.00$ 、首层层高复验的建筑工程属违规建设，住建部门及监理单位不予建筑工程下一道隐蔽工程的验收。

**第十五条** 个人建房竣工后，应由用地权属人按要求提交相关材料，向县自然资源局申领建设工程竣工规划核实意见。

**第十六条** 建设工程经竣工规划核实不符合原规划许可内容的，应按相关程序处理。

**第十七条** 个人建房不得擅自变更《建设工程规划许可证》规定内容；确需变更的，须经规划审批部门同意并依法办理变更手续。

**第十八条** 本规定出台前已出具规划条件或规划图的、与本规定不符的、尚未报建的个人建房，按以下要求进行审批：

1. 在2019年4月30日之后已出具规划条件或规划图、尚未报

建的，按原规划进行审批。

2. 在 2019 年 4 月 30 日之前已出具规划条件或规划图、尚未报建的，按本规定重新出具规划条件，但经县政府批准的项目除外。

## 第五章 人防工程审批管理

**第十九条** 在县城中心城区进行个人建房，层数在 10 层以上（含本数）或者基础埋深 3 米以上（含本数）的，须按照不低于地面首层建筑面积的规定修建 6 级以上（含本数）防空地下室。受地质、地形、施工等客观因素影响，不能与地面同步修建防空地下室的，可以申请异地建设。

**第二十条** 个人建房的人防工程，须由用地权属人按要求提交相关材料，向县应急管理局（人民防空办公室）申请办理报建，与办理《建设工程规划许可证》同步进行、并联审批。

## 第六章 建筑工程施工管理

**第二十一条** 个人建房除限额以下小型工程[工程投资额在 100 万元以下（含本数）或者建筑面积在 500 平方米以下（含本数）]外，须申请办理《建筑工程施工许可证》。

限额以下小型工程不办理工程质量安全监督及工程竣工验收手续，由属地镇政府负责限额以下个人建房工程质量安全监督及工程竣工验收。建设单位要切实履行工程质量安全首要责任，加强对勘察、设计、采购和施工质量安全的过程控制和验收管理，严格执行有关工程建设标准，保证合理的工期和造价。

**第二十二条** 用地权属人进行个人建房，须按要求提交相关材料，向县住房和城乡建设局申请办理《建筑工程施工许可证》。



**第二十三条** 个人建房工程具备所有法定验收条件后，应向《建筑工程施工许可证》审批部门提出联合验收申请，经各专项验收（备案）部门验收合格后，统一出具《河源市房屋建筑和市政基础设施工程联合验收意见书》，并在十五个工作日内申请办理竣工验收备案手续。

**第二十四条** 个人建房不得改变《建筑工程施工许可证》规定内容；确需变更的，须经原审批部门同意并依法办理变更手续。

**第二十五条** 个人建房必须严格按照建筑规范进行施工，并接受县建设行政主管部门或属地镇政府的监督管理，自觉遵守相关法律、法规及工程规范，确保施工质量、安全和工人工资发放。

## **第七章 监督检查与法律责任**

**第二十六条** 县城市管理和综合执法局负责对县城中心城区个人建房进行监督管理和违法违章建设的查处工作；县自然资源局负责指导县城中心城区内个人建房违法用地的查处工作；老隆镇府、佗城镇府、丰稔镇府负责对县城中心城区各辖区内的个人建房违法用地的查处工作。

个人和单位必须支持和配合有关管理部门的监督检查，不得拒绝或阻碍检查人员依法执行公务。

**第二十七条** 县城中心城区已征收为国有建设用地和建成区（不含城乡结合部的村庄）的个人建房涉及违法建设需整体拆除的，县城市管理和综合执法局应依法作出限期拆除的行政处罚决定。逾期不拆除的，应立即向县政府报告，由县政府书面责成有关部门依法强制拆除，强行拆除的费用由违法行为人承担。

**第二十八条** 市场监管、公安、卫健、文广旅体、生态环境、供

电、供水以及属地镇政府等部门应配合县城市管理和综合执法局做好违法建设查处工作。

违法建（构）筑物未经处理一律不得用于出租、营业、转让；市场监管、公安、卫健、文广旅体、生态环境等部门不予核发相关证照，已经核发的，应及时纠正。

供电、供水部门自收到执法部门要求停电、停水通知后，在政府部门充分授权并在政府部门统一行动下，在规定的工作日内对违法建设实行停电、停水。

**第二十九条** 有关部门有下列行为之一的，由县政府或者监察机关依据职权责令改正，通报批评；情节严重的，对直接负责的主管人员和其他责任人员依法给予处分：

（一）对发现违法建设行为不予查处，或者接到举报后不依法处理的；

（二）超越职权或者对不符合本规定条件的申请人核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证的。

**第三十条** 居民未取得或未按照《建设工程规划许可证》进行建设的，责令停止建设，并按《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条进行处理。

**第三十一条** 居民未取得《建筑工程施工许可证》擅自施工的，责令停止施工，并按《中华人民共和国建筑法》、《建筑工程施工许可管理办法》等法律法规进行查处。

**第三十二条** 当事人弄虚作假，采取欺骗手段、伪造资料骗取个人建房审批手续的，依法撤销批准文件，并拆除其违法建筑物。

## 第八章 附则

**第三十三条** 本文未涵盖的情况，由职能部门根据本文的原则进行界定，并按相关程序办理。

**第三十四条** 本规定由县自然资源局、县住房和城乡建设局、县城市管理和综合执法局、县应急管理局（人民防空办公室）负责按各自的职能进行解释。

**第三十五条** 本规定有效期限为五年，自公布之日起开始施行，法律、法规、规章另有规定的，从其规定。