

苍南县自然资源和规划局

关于印发《苍南县个人建房规划管理办法（试行）》的通知

各直属有关单位、各乡镇：

《苍南县个人建房规划管理办法（试行）》已经局长办公会议研究通过，现印发给你们，请遵照试行。

苍南县自然资源和规划局

2021年6月28日

苍南县个人建房规划管理办法（试行）

目录

第一

章 总 则..... 3

第二章 规划控制..... 4

第一节 建筑退让..... 4

第二节 建筑间距..... 4

第三节 建筑日照..... 5

第四节 建筑高度..... 6

第五节 停车配	
建.....	
....	6
第六节 竖向设	
计.....	
....	7
第七节 计入容积率建筑面积计	
算.....	7
第三章 建筑设	
计.....	
.....	7
第四章 个人建房审批与监	
管.....	8
第一节 职责分	
工.....	
.....	8
第二节 事项界	
定.....	
.....	9
第三节 报批程	
序.....	
....	10
第四节 档案管	
理.....	
....	12
第五章 附	
则.....	
.....	12

## 第一章 总 则

第一条 为了加强我县城乡个人住房建设管理，确保城乡规划的顺利实施，改善居住条件，提高建筑品味，促进城乡一体化发展，根据《中华人民共和国城

乡规划法》、《浙江省城乡规划条例》、《温州市城市规划管理技术规定》以及其他法律法规和相关规定、国家强制性技术标准和技术规范等规定，结合本县实际情况，制定本规定。

**第二条** 本办法所指个人建房是在我县行政区域内以个人名义出资建设低、多层住宅房屋的行为，主要包括拆迁安置、下乡异地脱贫、农民建房、老房拆建、清理补办民房、统规自建等低、多层房屋。

农民建房根据《浙江省农民建房“一件事”办事指南》（浙农经发〔2020〕6号）和《苍南县人民政府办公室关于进一步加强农民建房管理工作的通知》（苍政办〔2020〕30号）有关规定进行办理。如有调整的，从其调整。

危房改建管理另行规定。自然人招拍挂受让建房参照本办法执行，涉及高层住宅的项目报县局一事一议后审批。

**第三条** 个人建房要遵循先规划后建设原则，城镇内个人建房原则上符合控制性详细规划，农村个人建房原则上符合乡规划、村庄规划。

乡镇人民政府或建设平台负责编制个人建房规划总平面图，总平面图应明确地块的用地面积、容积率、建筑密度、建筑层数、绿地率等各项控规指标，各项控制指标应符合控制性详细规划、乡规划、村庄规划等上位规划及项目的实际情况。

乡镇人民政府（平台）负责组织相关部门对编制的个人建房规划总平面图进行评审，评审通过后方可予以实施。

在我县国土空间规划编制过渡期间，乡镇总体规划、村庄规划的编制、评审、报批事宜根据《苍南县人民政府专题会议纪要〔2019〕37号》文件规定执行。过渡期间涉及特殊项目的，由乡镇（平台）牵头，相关部门配合，对总平面图进行审查，乡镇（平台）将相关资料和审查后的总平面图上报县自然资源和规划局审核，再上报县政府“一事一议”，以审查后的项目总平主要技术指标作为审批依据。

我县国土空间规划编制完成后，对暂未编制乡规划、村庄规划区域的个人建房项目，由县自然资源和规划局与乡镇人民政府协商做好规划衔接工作。

## **第二章 规划控制**

### **第一节 建筑退让**

第四条 经批准的详细规划或城市设计已考虑建筑退让因素，并明确退让要求的，按该详细规划或城市设计的要求进行建筑退让。未涉及或未明确的，原则上参照《温州市城市规划管理技术规定》第四章规定执行。

## 第二节 建筑间距

第五条 建筑间距应满足日照、消防、防灾、管线工程、通风和视觉卫生等要求，并结合建设项目的实际情况确定。

旧城改造更新时新建建筑物和相邻未改建建筑物的间距可视情确定，但必须符合建筑退让、消防、卫生、防疫、环保、建筑和工程管线的保护要求。

第六条 建筑间距计算规则：建筑间距一般指建筑外墙之间的最小距离。建筑物的主体结构部分、建筑外墙的装饰层完成面应纳入间距起算线。当挑出外墙的阳台、飘窗、设备平台等水平投影的累计长度超过外墙长度的 1/3 或出挑长度超过 2.4m 时，则按该出挑部分的外边线起算。突出外墙的雨棚、台阶不纳入建筑间距控制。

山坡地项目的建筑间距计算，应进行场地标高专题论证确定室外地坪标高，当相邻建筑的室外地坪标高不一致时，按照相对高度计算建筑间距。

第七条 平行布置时住宅建筑间距应符合下列要求：

- （一）建筑高度 $\leq 24\text{m}$  建筑之间的建筑间距不应小于 9m；
- （二）建筑高度 $\leq 24\text{m}$  与建筑高度 $> 24\text{m}$  建筑之间的建筑间距不应小于 15m；
- （三）建筑高度 $> 24\text{m}$  建筑之间的建筑间距不应小于 24m。

第八条 垂直布置时住宅建筑间距应符合下列要求：

（一）当建筑山墙宽度 $> 16\text{m}$  的住宅建筑垂直于另一住宅建筑时，应按平行布置的建筑间距控制；

（二）建筑高度 $\leq 24\text{m}$  住宅之间的建筑间距不应小于 9m；

（三）建筑高度 $\leq 24\text{m}$  住宅与建筑高度 $> 24\text{m}$  住宅之间的建筑间距不应小于 12m；

（四）建筑高度 $> 24\text{m}$  住宅之间的建筑间距不应小于 18m。

第九条 既非平行也非垂直布置时，住宅建筑间距应符合以下要求：当两幢建筑的主朝向面夹角 $\leq 30^\circ$  时，其最小间距应按平行布置的住宅建筑间距控制；当两幢建筑的主朝向面夹角 $> 30^\circ$  时，其最小间距可按垂直布置的住宅建筑间距控制。

第十条 当两幢建筑在正南北方位的投影无重合时，视为并排布置。并排布置时，住宅建筑间距（侧面间距）应同时满足消防及通行要求。

## 第三节 建筑日照

第十一条 建设工程的日照分析应满足国家和浙江省相关规范规程的要求，同时应符合本章规定。

第十二条 本县规划建设用地范围内的建筑工程及规划设计项目的日照分析应依据《城市建筑工程日照分析技术规程》，日照标准为大寒日有效日照时间不低于 3 小时；旧城更新改造、中心城区旧村改造、零星地块区项目内的新建住宅日照标准可酌情降低，但不应低于大寒日有效日照时间 1 小时的标准。

第十三条 受遮挡的合法住宅在拟建建筑建设前，日照时数已经不满足法定要求的情况下，拟建建筑不得减少其原日照时数。

在设计建筑外增加任何设施不应使相邻住宅原有日照标准降低，既有住宅进行无障碍改造加装电梯除外。

#### 第四节 建筑高度

第十四条 新建、改建建筑物，建筑高度应符合控制性详细规划及《温州市城市控制性详细规划实施管理通则》（温政办〔2015〕30 号）中建筑高度控制要求，或符合经规划条件论证确定的高度控制要求。

#### 第十五条 建筑高度计算方法：

（一）平屋顶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。

（二）坡屋顶建筑高度应按建筑物室外地面至屋檐和屋脊的平均高度计算。

（三）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。

（四）局部突出屋面的楼梯间、电梯机房、水箱间等辅助用房其面积总和占屋顶平面面积不超过 1/4 时，辅助用房不计入建筑高度。突出屋面的通风道、烟囱、装饰构件、通信设施、空调冷却塔等，均不计入建筑高度。

#### 第五节 停车配建

第十六条 各地原则上按上级规定的住宅停车配建标准来执行，如确有困难的，由各乡镇人民政府（平台）根据实际情况确定停车配建指标，其中危旧房改建的应符合苍政办〔2015〕159 号文件要求。

我县小型停车位尺寸可按不小于 5.5 m×2.5 m 控制。

#### 第六节 竖向设计

第十七条 场地设计标高与建筑±0.00 标高应依据城市竖向规划，结合现状地形、周边城市道路标高、相邻地块场地标高合理确定。

第十八条 标高设计应体现海绵城市设计理念，满足防洪排涝要求，符合相关规划且应当有利于空间环境的塑造。

第十九条 住宅室内地坪标高应为周边道路中心标高加上 0.2-0.5m。

第二十条 山坡地项目场地标高经专题论证确定。在充分考虑场地与周边道路的衔接以及城市景观效果的基础上，允许进行台地式设计，合理确定场地内各台地的标高。标高专题论证纳入方案或初步设计一并提交审查。

#### 第七节 计入容积率建筑面积计算

第二十一条 建筑工程计入容积率建筑面积计算标准按《浙江省建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》和《浙江省建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术补充规定》执行；今后如该《规程》有调整的，从其调整。

2018年7月1日前的建设项目，按《苍政办发明电〔2020〕21号》规定执行。

## 第三章 建筑设计

第二十二条 建筑设计应严格根据批准的用地性质和建筑用途进行设计。

第二十三条 建筑设计单位应对其编制的设计文件的规范性、经济技术指标的准确性负责。因设计文件不符合设计规范和提供的经济技术指标不准确而产生不良后果的，应依法承担相应责任。

第二十四条 个人建房（公寓式住宅）应根据规划设计要求进行建筑设计，重点是：

（一）功能用途 底层不得设计为架空层，二层以上为住宅。

（二）建房方式 各建制镇规划区内个人建房宜建设公寓式住宅，四层及四层以上住宅或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过10m时，必须设置电梯，对建筑入口，入口平台，侯梯厅和公共走道部位进行无障碍设计。

凤阳乡、岱岭乡个人建房提倡建设公寓式住宅，也可选择结合当地民族特色建设传统通天式住宅。

（三）建筑层高 底层高度不应大于4.2米，标准层高度应为2.8米—3.0米。

（四）规划总平面图应明确用地范围、占地面积、建筑面积、总高度和层数、地坪标高、停车泊位及四邻间距尺寸等内容。规划总平面图设计阶段建筑面积应按照基底占地面积×层数×（1+0.06）计算，但还需满足我县城村（旧村）改造政策、危旧房改建政策、农村村民建房政策及其他相关安置政策要求。

（五）建筑外挑 沿街不得突出道路红线和用地红线设计外挑，连续阳台不得超过3个且阳台深度宜小于1.5米，住宅山墙不得设置阳台。

（六）屋顶形式 多层住宅屋顶提倡建设坡屋面，屋面宜采用“人”字坡形式，屋脊设计高度控制在 2.1 米，坡面应与外墙屋面梁直接连接无通风采风窗和最大结构净高在 2.1m 以内无使用功能的闷顶。

（七）立面色彩与风格 小区色彩宜统一，风格应与周边环境相协调。

## 第四章 个人建房审批与监管

### 第一节 职责分工

第二十五条 县局授权各基层所负责个人建房的规划行政许可和建设工程规划核实确认事项的审批和管理工作。乡村建设规划许可证委托乡（镇）人民政府核发。县局相关职能科室负责监督指导各基层所个人建房规划管理业务工作。

### 第二节 事项界定

第二十六条 以下三类个人建房项目应申领建设用地规划许可证、建设工程规划许可证：

（一）在城市、镇规划区内以划拨、出让方式提供国有土地使用权的个人建房项目；

（二）在城市、镇总体规划确定的城镇建设用地范围内使用集体所有土地的个人建房项目；

（三）在乡、村庄规划区内使用国有土地进行建设的个人建房项目。

第二十七条 在乡、村庄规划区内使用集体所有土地进行农村村民住宅建设的项目应申领乡村建设规划许可证。

第二十八条 依法办理建设工程规划许可证的城镇建设工程项目（包括在乡、村庄规划区内使用国有土地的建设工程），并完成下列建设内容的，应申领建设工程规划核实确认书：

（一）建设工程规划许可证的各项工程内容已全部竣工；

（二）规划许可确定应当予以拆除的建筑物、构筑物 and 临时建筑及设施均按要求拆除，施工场地（包括临时用地）清理完毕；

（三）建设用地规划许可证和建设工程规划许可证载明的其他事项已全部完成。

依法办理乡村建设规划许可证的建设项目，其竣工规划核实由乡镇人民政府负责组织执行。

第二十九条 农村村民在其宅基地上进行建设的个人建房项目，即第二十八条第（二）款和第二十九条所列事项，现已纳入浙江省农民建房“一件事”办理范围，按照农民建房相关规定办理。

### 第三节 报批程序

第三十条 城镇规划区内个人建房申请材料（详见附件5）

（一）建设用地规划许可证申请材料：

1. 申请表
2. 申请人身份证明
3. 土地批准文件（划拨）或土地出让合同（出让）
4. 个人住宅规划总平面图

（二）建设工程规划许可证申请材料：

1. 申请表
2. 申请人身份证明
3. 土地批准文件或不动产权证（土地证）
4. 个人住宅设计施工图

（三）建设工程规划确认书申请材料

1. 申请表
2. 申请人身份证明
3. 建设用地规划许可证
4. 建设工程规划许可证
5. 建设工程竣工测绘报告及图件
6. 因建设项目特殊性需要提交的其他材料

第三十一条 城镇规划区内个人建房审批办理流程（申请材料、流程图详见附件1、2、3）

（一）申请受理 各基层所负责个人建房各规划行政许可的申请，对申请材料齐全的，应出具受理通知书。若材料不齐全的，应一次性告知需补正的材料。（受理通知书等局里统一制作）

（二）踏勘公示 各基层所应根据《中华人民共和国行政许可法》和《中华人民共和国城乡规划法》的要求，对个人许可均须实行批前公示。公示可采取实地现场公示和网上公示相结合，公示时间不得少于10日，且不得少于7个工作日，公示后应拍照存档。

公示过程中咨询、异议、申请听证的联系单位应为法规监察科和经办基层所。依法进入听证程序的，由基层所组织、法规监察科主持听证。



（三）审查决定 各基层所应在承诺期内对受理的个人建房事项进行审查，对符合规划要求的在 10 个工作日内作出行政许可决定，颁发许可证；不符合要求的，也应作出不予行政许可决定并说明理由。

（四）规划核实 建设工程完工后应向当地基层所申请建设工程竣工规划核实确认的，各基层所受理后对符合规划核实要求的，在 15 个工作日内核发建设工程规划核实确认书，不符合要求的，也应作出不予核实决定并说明理由。

### 第三十二条 农民建房审批办理流程（流程图详见附件 4）

（一）申请受理 申请人在浙江政务服务网递交农民建房审批申请材料，乡镇人民政府在 3 个工作日内完成申请材料的真实性和完整性审查，通过的给予受理。

（二）联合审查踏勘 乡镇人民政府自受理之日起 7 个工作日内牵头组织建房申请联合审查踏勘。乡镇综合各决定机构审核意见，如不符合批准条件的作出退回建房申请材料的决定，并书面告知不予批准的理由。

各自然资源基层所自接到乡镇联合踏勘通知 2 个工作日内明确联合踏勘人员，自受理之日起 25 个工作日内完成对用地建房是否符合国土空间规划、用途管制审核和确定农房设计方案（住宅设计图件）工作，并签署意见。

（三）核发证书 乡镇人民政府通知各决定机构可以核发审批证书。在 5 个工作日内，乡镇人民政府核准农村宅基地和建设（规划许可）审批表并核发《农村宅基地批准书》，以及受托核发《乡村建设规划许可证》（城镇规划区内的，由各自然资源基层所自接到核发审批证书通知之日起 5 个工作日内核发《建设工程规划许可证》）。特定情形下，住房和城乡建设部门需核发《建设工程施工许可证》。

（四）竣工验收 农户建房完工后，乡镇人民政府组织相关部门进行验收，实地检查农户是否按照批准面积、四至、建筑高度等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房等，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。

（五）资料归档 乡镇人民政府负责将农村住房建设管理集中收集的资料整理归档，参照城市建设档案管理规定和标准，加强农村住房建设档案管理并建立电子档案，并及时将审批情况报县级农业农村、自然资源、住房和城乡建设主管部门备案。

第三十三条 各基层所可根据实际情况，梳理材料清单，实行容缺受理机制，次要材料可在受理后办结前补齐。开展容缺受理的应纳入所内工作制度。

第三十四条 个人建房必须申请验线和±0.00 室内地坪标高复验，验线后方可进行地上工程建设。

#### 第四节 档案管理

第三十五条 按照“谁经办谁建档”原则落实管理档案，个人建房用地、工程、建设工程规划核实确认书档案由各基层所负责统一编号建档，及时移交资规局信息档案中心统一保管。

### 第五章 附则

第三十六条 本规定自 2021 年 7 月 30 日开始施行。

第三十七条 在具体办理过程中，如因特殊情况，个人建房项目需要突破或者调整本规定相关内容的，报局办公会议审定之后执行。

第三十八条 历史文化保护区、文物保护单位及其保护范围内涉及个人建房的项目应按批准的专项规划执行，可不受本规定的限制。

第三十九条 若本规定与国家强制性规范相抵触，以国家强制性规范为准；本规定采用的法律、法规、标准、规范如遇调整，从其调整。

附件：1. 建设用地规划许可流程图

2. 建设工程规划许可流程图

3. 建设工程规划核实确认书流程图

4. 城镇规划区内个人建房申请材料

注：根据《浙江省农民建房“一件事”办事指南》规定，要求在 5 日内直接核发《建设工程规划许可证》；根据《浙江省城乡规划条例》第三十二条“在城市、镇总体规划确定的城镇建设用地范围内使用集体所有土地的建设项目，建设单位或者个人应当持村民委员会签署的书面同意意见向城市、县人民政府城乡规划主管部门申请核发建设用地规划许可证。两者存在出入，出于便民利民的角度，本办法暂采用农民建房文件规定。

 [附件 1：建设用地规划许可流程图.docx](#)


[图.docx](#)

[可流程图.pdf](#)

 [附件 1：建设用地规划许可流程图.pdf](#)

 [附件 2：建设工程规划许可流程](#)

[图.docx](#)

 [附件 2：建设工程](#)

[规划许可流程图.pdf](#)

 [附件 3：建设工程规划核实确认书流程](#)

[图.docx](#)

 [附件 3：建设工程规划核实确认书流](#)

[程图.pdf](#)

 [附件 4：城镇规划区内个人建房申请材](#)

[料.docx](#)

 [附件 4：城镇规划区内个人建房申请](#)

[材料.pdf](#)