**儋州市中心城区及镇区个人住房规划建设管理办法**

**（征求意见稿）**

## **第一条** 为进一步加强儋州市中心城区及镇区（不含垦区，下同）个人住房管理，规范个人建房行为，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》、《中华人民共和国建筑法》、《海南省城乡规划条例》、《海南自由贸易港土地管理条例》、《儋州市人民政府办公室关于印发儋州市国土空间规划审议审批规程的通知》等相关法律法规及文件的规定，结合本市实际，制定本办法。

## **第二条** 适用范围：儋州市中心城区及镇区个人住房的规划、建设等管理工作，适用本办法。儋州市中心城区是指《儋州市国土空间总体规划（2021-2035年）》划定的中心城区范围（即那大城区、环新英湾城区），镇区是指《儋州市国土空间总体规划（2021-2035年）》划定的各镇城镇开发边界范围。

**第三条** 本办法所称个人住房，包括国有土地和集体土地上的个人住房。

（一）国有土地个人住房是指个人在依法取得国有土地使用权的用地上新建、改建、扩建、重建住房。

（二）集体土地个人住房是指集体经济组织成员合法使用或经依法批准在农村宅基地上新建、改建、扩建、重建住房。

## **第四条** 管理职责：（一）市自然资源和规划局负责个人住房规划的指导工作、中心城区国有土地的放线验线、规划核实验收等批后管理工作，配合市执法部门查处违法建筑。

（二）市营商环境建设局负责中心城区国有土地的个人住房规划许可审批、征收城市基础设施配套费、人防审查、征收人防异地建设费及全市个人建房的施工许可审批。

（三）各镇政府（不含那大镇、和庆镇、白马井镇、排浦镇、三都办事处）负责镇区的个人住房规划许可审批、征收城市基础设施配套费、放线验线、规划核实验收、人防审查、征收人防异地建设费及批后管理工作,负责集体土地使用证施工质量安全监督和竣工备案。配合市执法部门查处违法建筑。

（四）那大镇、和庆镇、白马井镇、排浦镇、三都办事处负责中心城区集体土地的个人住房规划许可审批、征收城市基础设施配套费、放线验线、规划核实验收、人防审查、征收人防异地建设费及批后管理工作,负责集体土地使用证施工质量安全监督和竣工备案。配合市执法部门查处违法建筑。

（五）市综合行政执法局负责日常监督检查，对未取得许可证、或未按照批准内容建设的违规违法行为处理。

（六）市住房和城乡建设局负责个人住房建设施工的业务指导，取得国有土地使用证的个人住房施工质量安全监督、竣工备案和施工许可的批后管理工作。

（七）市房屋征收局负责棚户区改造区域、城市更新区域、重点项目区域、土地拟征收区域的变化及近期要征收地块情况及时报送审批单位。

（八）市财政局负责开通各镇的城市基础设施配套费账户。

（九）市发展和改革委员会负责全市个人人防工程批后管理工作。

## **第五条** 位于历史文化名镇范围内的个人住房，应当符合历史文化名镇保护规划和规定。

## **第六条** 中心城区及镇区个人住房应符合国土空间规划，注重城市风貌塑造，兼顾城市历史沿革和居住习俗，按照“从严控制、分区管控”的原则进行管理。

## **第七条** 凡属下列情形之一的，不予审批个人住房：

（一）城市蓝线、城市绿线、城市黄线、高压电力廊道、公（铁）路、油气输送管道两侧安全防护用地范围内；

（二）已列入历史文化名镇核心保护区的用地范围内，文物保护单位保护范围内；

（三）市政府确定的近期棚户区改造区域、城市更新区域、近期重点项目区域、土地拟征收区域；

（四）中心城区城市发展轴道路（中兴大街、北部湾大道、滨海大道、开源大道、中心大街）道路红线两侧至最近与其平行的市政道路围合的区域；

（五）沿海区域自海岸线向陆地延伸200米范围内的区域；

（六）危险品生产、储存、经营单位安全保护范围内，以及经相关部门评估论证需要安全防护的范围内；

（七）纳入儋州市重要区域、重点地块名录的区域（详见附件3）；

（八）集体土地上违反“一户一宅”政策规定的；

（九）其他法律、法规、规章及政府相关政策文件规定不予审批的情形。

**第八条** 除了本办法第六条规定的不予审批建设情形以外，科学合理划定个人住房适建区域，适建区范围内允许审批个人住房。中心城区适建区范围详见附件1，各镇区除不予审批建设情形以外均为适建区。

**第九条** 适建区外不允许新建、改建、扩建及拆除重建;适建区外房屋安全鉴定为 C、D 级危房的合法个人住房，且不属于本办法第六条第一、六项情形的，在不扩建的情况下，允许个人住房拆除并原址重建。

**第十条** 个人住房遗留问题，按海南省及儋州市出台解决历史遗留问题相关政策处理。

## **第十一条** 个人住房应当符合规划和风貌管控要求：

1. 属于集体土地的农村宅基地，严格执行“一户一宅”制度，根据《海南省农村宅基地管理试点办法》《儋州市农村宅基地管理办法（试行）》相关要求执行，每户用地面积不得超过175平方米。宅基地使用面积超过175平方米的按《海南省农村宅基地管理试点办法》相关规定办理。
2. 个人住房技术管控要求：建筑层数不超过3层。首层层高不超过4.5 米，首层以上层高不超过3.6米，高度不能超过12米。工程投资额在50万元以上或建筑面积在400平方米以上的应办理《建筑工程施工许可证》。报批建筑与两侧相邻建筑的形式要协调统一，原则上报批建筑的正负零零、退线、层高、檐口形式、屋面形式、窗口形式、骑楼宽度与形式、外墙装饰材料与色彩等要素要与相邻建筑一致或协调。
3. 个人住房建筑风貌要求：个人住房应符合国土空间规划景观风貌要求，中心城区个人住房应严格按中心城区个人住房风貌管控导则的要求进行设计（详见附件2），三都区、白马井镇、峨蔓镇、木棠镇、新州镇、中和镇、排浦镇、王五镇的个人住房风貌参照《环新英湾地区风貌管控研究和技术管理规定》相关要求，其余镇区个人住房风貌参照相应镇区控制性详细规划风貌要求。

## **第十二条** 个人住房应当依法申请规划许可，按城镇开发边界分类管理：

## （一）城镇开发边界内个人住房申报《建设工程规划许可证》，应当依法提供以下材料：

1、国有土地使用权证或集体土地使用权证；

2、申请人身份证件、建房申请；

3、用地红线图及坐标CAD电子文件、现场照片；

4、有设计资质单位签章的建筑设计方案；

5、人防报建审批表；

6、建设工程规划报建审批表；

7、公示照片；

8、其他需要提供的材料。

除提交前款规定的材料外，申请扩建（加层）个人住房的，还应当提交原批准的规划许可证及满足扩建（加层）基础鉴定报告。

## （二）中心城区内城镇开发边界外的村庄规划范围内集体土地个人住房应按照海南农房报建“零跑动”系统程序申报,核发《乡村建设规划许可证》。

**第十三条** 审批单位在接到申请人申报《建设工程规划许可证》或《乡村建设规划许可证》的材料后7个工作日内将符合建房申报条件的审核结果在项目现场公示，公示时间为7日。公示期满后，须在3个工作日内作出审批意见。公示期内有异议且经核实异议成立的，应出具书面意见告知申请人理由

**第十四条** 任何个人未经依法批准不得擅自变更批准的建设内容。确需变更的，应当向原发证机关申请依法办理变更手续。

**第十五条** 工程投资额在50万元以上或建筑面积在400平方米以上的应依法办理《建筑工程施工许可证》，个人应当在取得《建设工程规划许可证》后1年内须取得《建筑工程施工许可证》;需要延期的，应当在期限届满前30日内向原审批单位提出申请，经批准可以延期1次，最长期限不得超过1年。未获得延期批准或者在规定的期限内未取得《建筑工程施工许可证》的，《建设工程规划许可证》失效。

## **第十六条** 申报《建筑工程施工许可证》，应提供以下材料：

1. 《建筑工程施工许可证》申请表、承诺书；
2. 国有土地使用权证；
3. 《建设工程规划许可证》或《乡村建设规划许可证》；
4. 施工建房协议或合同；
5. 施工图设计文件审查合格书；
6. 其他需要提供的材料。

**第十七条** 市营商环境建设局应在接到申请人申报《建筑工程施工许可证》的材料后10个工作日作出审批意见，并核发《建筑工程施工许可证》。

**第十八条** 未经批准核查放线验线，建房户不得擅自开工建设；建房户应办未办《建筑工程施工许可证》的，批后管理单位不得给予放线验线；建房户需要在开工前和房屋施工至正负零零后，应当向批后管理单位申请放线验线。

**第十九条** 个人住房竣工验收要求：

（一）已办理《建筑工程施工许可证》的个人住房工程竣工后，建房户按规定应向批后管理单位申请办理规划核实验收，向市住房和城乡建设局申请办理竣工验收备案手续。

（二）无需办理《建筑工程施工许可证》，由批后管理单位负责组织建房户、施工负责人进行规划核实验收。

**第二十条** 针对个人住房审批工作中的特殊情况，由市政府专题会审议决定。

**第二十一条** 本办法生效前已经审批通过且在有效期内的个人住房按原批准的内容实施管理。

**第二十二条** 本办法具体应用问题由市自然资源和规划局负责解释。

**第二十三条** 本办法未尽事宜，按照国家、省、市有关法律、法规及政策文件相关政策执行。

**第二十四条** 本办法自\*年\*月\*日起施行，有效期3年。实施期间，本办法与新颁布的上位法及政策等不一致的，以新颁布的上位法及政策为准。

附件：1.《儋州市中心城区个人住房适建区域图》

2.《儋州市中心城区个人住房风貌管控导则》

3.《儋州市的重要区域、重点地块名录》