

琼海市人民政府文件

海府规〔2021〕4号

琼海市人民政府 关于印发琼海市城镇规划区个人建房规划 管理暂行办法的通知

各镇人民政府，彬村山华侨经济区管委会，市政府各工作部门，各企、事业单位：

《琼海市城镇规划区个人建房规划管理暂行办法》已经十五届市政府第160次常务会议于2021年12月29日修订通过，现印发给你们，请遵照执行。

琼海市人民政府
2022年1月19日

（此件主动公开）

琼海市城镇规划区个人建房规划管理暂行办法

第一条 为了更加高效的利用土地，营造良好的城市风貌，以及加强本市城镇规划区内个人建房管理，规范个人建房行为，确保琼海市总体规划（空间类 2015-2030）的实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《海南省城乡规划条例》等方面的法律、法规相关规定，结合本市实际情况制定本办法。

第二条 个人建房指个人在依法取得国有土地使用权及集体土地使用权的用地上新建、改建、扩建房屋的行为。

第三条 个人建房用地指个人依法取得国有土地使用权及集体土地使用权的建设用地。

第四条 城市规划区指《琼海市总体规划（空间类 2015-2030）》中确定的嘉积城区、官塘温泉旅游度假区和博鳌滨海旅游区；镇规划区指城市规划区外，各镇总体规划中确定的镇区范围；城镇规划区是城市规划区和镇规划区的总称。

第五条 个人取得的国有建设用地面积大于或者等于 2000 平方米的，按控制性详细规划指标实施规划管理。

第六条 城镇规划区内个人建房行为必须按照本规定实施，依法办理规划和建设等审批手续，未涉及到的内容按国家有关法律、法规的规定实施管理。

第七条 鼓励个人建房采取“整合用地、统一规划、联合建设”或“联体设计、联体报建、联体施工、统一验收”的模式。

第八条 个人建房用地必须符合琼海市总体规划（空间类 2015-2030）的要求。

第九条 市自然资源和规划部门可根据需要编制辖区内的个人建房规划设计导则和个人建房地段环境风貌整治规划，用以指导个人建房行为、管控城镇风貌。

第十条 城镇规划区内所有个人建房项目必须委托具有相应资质的设计单位进行建筑方案设计。

第十一条 建筑面宽

（一）城市市政规划道路大于 25 米时，两侧个人建房临街面宽如未达到 20 米要求的，建筑层数不应超 4 层。

（二）城市市政规划道路大于 25 米时，两侧个人建房临街面宽如未达到 20 米要求，但相邻地块已有建房的，且现状建房风貌符合城镇风貌规划管理要求的，若后提出申请的个人建房主动与之相协调，则已建建筑面宽可计入申请人个人建房面宽，并且建筑层数应与相邻建筑层数一致，但层数必须符合本办法第十五条第一款规定要求。

第十二条 个人建房不得超过土地使用权范围，土地使用权边界不规则或者压占城镇道路规划红线、消防通道的，经市自然资源和规划部门批准，可以适当调整原土地使用权边界，但不得扩大原土地使用面积。

第十三条 建筑退线

（一）建筑控制线原则按已依法批准的控制性详细规划图则

内容要求退线。

(二) 相邻地块已有建房的个人建房后退道路红线应当与两侧毗邻个人建房已建成建筑中退线距离较多者保持一致。

(三) 建筑物及附属设施的建造不得超出个人建房用地范围界线，同时不得占用规划道路红线内的用地，但规划道路实际已建成且两侧相邻地块已建的情况除外。

(四) 个人建房退线还须符合历史文化街区、历史建筑保护控制紫线、绿地范围控制绿线、城镇地表水体保护控制蓝线和城镇基础设施用地控制黄线的相关要求。

(五) 原已批准的总平面图及有关文件中已明确退线要求的，按原批准的实施。

第十四条 个人建房底层高度不得大于或等于 4.9 米，底层以上层高不得超过 3.5 米；屋顶采用上人平屋式的，女儿墙的高度不得低于 1.2 米；屋顶采用不上人平屋式的，女儿墙的高度不得低于 0.6 米；屋顶采用坡屋面形式的，坡屋顶高度不得超过顶层高度的三分之二。

第十五条 建筑层数

(一) 位于城市规划区内的个人建房须满足下表规定：

道路红线宽度 (W)	个人建房最高层数
$W \geq 30$ 米	7 层
$30 \text{ 米} > W \geq 20$ 米	6 层
$20 \text{ 米} > W \geq 10$ 米	5 层

10 米 > W ≥ 5 米	4 层
5 米 > W	3 层
注：道路红线不属控规规划道路的，以两侧已建成建筑滴水线之间的距离为道路红线宽度。	

（二）位于镇规划区、各农场及彬村山华侨经济区城镇建设用地范围内新建、改建、扩建的个人建房道路红线宽度参照本条第一款规定，但建筑总层数不得超过 5 层，建筑的立面应按照“一域一特色，一城（镇）一风貌”的原则，结合本市历史文脉及人文环境特点，统筹协调建筑布局、风格、体量、尺度、色彩。

（三）位于嘉积城区主干道交叉口处、重要路段的，在确保其消防设计符合国家现行标准规范的前提下，建筑高度可不受本条第一款约束，但项目设计方案须提交市城乡规划委员会审定。

第十六条 相邻关系

（一）个人建房不得妨碍交通、影响消防安全；建筑施工不得对相邻房屋的主体结构和安全造成损坏及影响。

（二）位于文物保护单位的建设控制范围内个人建房，还应当符合文物保护法律、法规的规定。

第十七条 建筑形式

（一）个人建房为悬挑、骑楼的，建筑物垂直投影不得超出用地边界、不得压占城市市政道路红线、不得影响交通及消防安全。

（二）位于城镇已建成区，悬挑、骑楼等突出部分宜与相邻

建筑形式、风格等保持一致。

（三）建筑物的立面和整体设计风格在符合城镇景观风貌要求的同时，对窗、阳台、空调室外机位构件等外露部分须重点美化；临街面不得修建露天楼梯、炉灶、烟囱、污水池、家禽舍笼等影响城镇风貌的设施。

第十八条 规划条件的取得

个人建房用地面积超 2000 平方米的国有土地使用权出让合同中未包含规划条件的按本办法第五条第一款执行，规划条件依照控制性详细规划中确定的规划指标。

第十九条 审批程序

（一）在城市规划区及镇规划区内建设的，个人建房户持使用土地有关证明文件、建设工程设计方案等材料，向市行政审批部门申请办理建设工程规划许可证；

（二）对符合本办法要求的工程设计方案，市行政审批部门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。建设单位应当在取得建设工程规划许可证后一年内取得建筑工程施工许可证；建设工程规划许可需要延期的，应当在期限届满前 3 个月内向市行政审批部门提出申请，经批准可以延期一次，最长期限不得超过一年。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。

（三）建设工程竣工后，个人建房户应当持建设工程竣工测绘报告等材料，向建设工程规划许可证发放机关申请办理规划核

实手续；经验收符合建设工程规划许可要求的，许可发放机关应当出具建设工程规划验收证明。

未经核实或者经核实不符合建设工程规划许可证要求的，建设单位或者个人不得组织竣工验收。

第二十条 项目设计方案公示

（一）个人建房申请通过市行政审批部门初审后，建房申请人须配合市行政审批部门，将建房图纸设计方案（若有修建性详细规划的，还应包括修建性详细规划方案）在申请个人建房用地原址的醒目位置进行现场公示；同时市行政审批部门应在市政府相关门户网站进行网上公示；公示期不得少于 10 日。

（二）公示期间市行政审批部门收到任何单位或个人向行政审批部门提出异议的，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建房人，责令其调整项目设计方案后重新公示；如市行政审批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，市行政审批部门应当根据听证笔录，作出行政许可决定。

第二十一条 个人建房违反规划、土地、施工等管理规定的，由市行政执法部门按照有关法律、法规、规章的规定予以处理。

第二十二条 风貌管控

（一）应重视历史文化保护、彰显本土文化特色，建筑设计风格应当注重传承中华民族传统造型和文化元素，体现我市自然地理特征和历史文化、民族文化特色，不得建设贪大、媚洋、求

怪的建筑。

(二) 应加强自然生态、历史人文、景观敏感等重点地段建筑风貌管理，加强历史文化遗存、景观风貌保护，严格管控新建建筑，原则上不拆除历史建筑、不拆除传统民居、不破坏地形地貌、不砍老树。

第二十三条 临时建筑

(一) 临时建筑指单位或个人因生产、生活的需要而临时搭建、临时使用并限期拆除的结构简易的建筑物、构筑物及其他设施。

(二) 在我市总体规划确定的建设用地内，单位或者个人在已取得建设用地使用权的土地上进行临时建设的，应当向市行政审批部门提出申请，经市行政审批部门审查批准，取得《临时建设工程规划许可证》后，方可按照批准的要求进行建设。

(三) 临时建设工程应当符合以下规定：

1. 临时建筑总建筑高度不得超过 10 米；
2. 临时建筑的单体面积不得超出 1500 平方米；
3. 临时建筑不得采用现浇钢筋混凝土等永久性结构形式。

(四) 有下列情形之一的，不得批准临时建设：

1. 压占道路红线、河道蓝线或者机场、铁路、公路建设控制范围内土地的；

2. 占用绿地、广场、公共停车场（库）、文物保护范围或者其他公共活动场地的；

3. 占用高压电廊、压占地下管线或者影响近期管线敷设的；
4. 影响交通安全、市容市貌和公共安全的；
5. 占用耕地和基本农田的；
6. 在地质灾害危险区内的。

（五）临时建设使用期限不得超过两年。确需延期使用的，应当在使用期限届满前3个月内，向市行政审批部门申请办理延期手续，经市行政审批部门批准可以延期1次，最长期限不得超过1年，临时建筑使用期限届满的须自行拆除。

（六）任何单位或个人不得擅自改变《临时建设工程规划许可证》的用途，不得以其作为房地产确权的依据。

（七）临时建设使用期限未届满，因我市城市、镇及特定地区规划的实施或重点工程建设需要拆除的，应依法予以补偿后拆除。临时建筑在批准使用期限届满后，使用人应自行拆除；逾期不拆除的，由市政府或者责成有关部门拆除，拆除费用由临时建筑的建设单位或个人承担。

第二十四条 位于城镇规划区内征地留用地的建设参照本办法执行。

第二十五条 本规定生效日前已经规划审批通过的个人项目按原报批的内容实施规划管理。

第二十六条 本规定中未明确的内容须依据国家及省有关规定实施管理。

第二十七条 本规定具体应用中的问题由市自然资源和规划

部门负责解释。

第二十八条 本规定自公布之日起施行，有效期5年。《琼海市人民政府关于印发琼海市城镇规划区个人建房规划管理暂行办法的通知》（海府〔2013〕59号）同时作废。

抄送：市委各部门，市人大办，市政协办，驻市部队，市法院，市检察院，各人民团体，中央、省驻市各单位。

琼海市人民政府办公室

2022年1月19日印发
