

云县人民政府文件

云县政复〔2023〕7号

云县人民政府关于同意云县县城规划区个人住宅规划建设管理技术导则的批复

云县自然资源局：

你单位提交的《云县县城规划区个人住宅规划建设管理技术导则》（云县自然资发〔2023〕14号）已收悉。经县国土空间规划建设管理委员会同意，现将有关事项批复如下：

一、原则同意云县县城规划区个人住宅规划建设管理技术导则。

二、规划范围：县城建成区以及因城市建设和发展需要，必须实行规划控制的区域，即东至水泥厂；南至火车站、莲花塘村；西至忙费村、旱南坝、正觉庵水库、河湾村云凤交界处；北至警

务站。总面积约 70 平方公里。

三、施行年限：2023-2028 年

四、该技术导则审定原则上不作改变。若局部确需变更，需报经云县国土空间规划建设管理委员会办公室和云县自然资源局组织专家会议审定批准。

2023 年 2 月 12 日

（此件公开发布）

云县人民政府办公室

2023 年 2 月 12 日印发

云县县城规划区 个人住宅规划建设管理技术导则

第一章 总则

第一条 为了加强城市规划管理，规范县城规划区范围内个人住宅建设，改善人居环境，促进城市建设协调发展，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《云南省城乡规划条例》、《云南省城市更新工作导则》、《云南省违法建筑处置规定》等法律、法规和《云县城市总体规划（2016-2035年）》（修改）、《临沧市城乡规划管理技术导则》的规定，结合本县实际，制定本技术导则。

第二条 在县城规划区内建设个人住宅适用本办法。

本导则所称县城规划区，是指县城建成区以及因城市建设和发展需要，必须实行规划控制的区域，即东至水泥厂；南至火车站、莲花塘村；西至忙费村、旱南坝、正觉庵水库、河湾村云凤交界处；北至警务站。总面积约 70 平方公里。

本导则中所称的个人住宅是指用地性质为居住用地，以个人自行出资建设，满足自行居住使用基本功能。

自建住房原则上建筑层数不得超出三层，高度不得超过 10 米，如超三层或高度超出 10 米的总建筑面积超 500 平方米的需取得有建筑设计资质单位的设计图纸，并按批准图纸建设。

第三条 在县城规划区范围内个人持有用地性质为商业

服务设施用地、工业用地、物流仓储用地等，以个人名义建设的必须有具备相当设计资质的单位进行设计，建筑面积在 1500 平方米以内的建设项目由县自然资源局会同县住建局按《云县城市总体规划》（修改）、《临沧市城乡规划管理技术导则》等规范文件组织审定后批复，建筑面积在 1500 平方米以上的建设项目由云县国土空间规划建设管理委员会审定后批复。

第四条 县自然资源局负责县城规划区内居（村）民点的规划编制及个人住宅规划建设管理工作；爱华镇、社区（村委会）负责协助县自然资源局对县城规划区内个人住宅规划建设管理的日常监督检查以及违章行为的查处；县住建局、县公安、法院、公路、电力、供水等主管部门按照各自职责，协同做好县城规划区内个人住宅的规划建设管理工作。

第五条 在县城规划区内建设个人住宅应当遵循“统一规划、合理布局、节约土地、集约发展、质量第一、安全施工、先规划后建设”的原则。

第六条 任何个人都应当遵守经依法批准并公布的城市规划和经审定的建筑设计方案，服从规划管理。

居（村）民有权向县住房和城乡建设主管部门举报或者控告违反城市规划和建筑设计方案的行为。

第二章 申请建房条件

第七条 凡户籍不在县城规划区内的居（村）民，不得在县城规划区域内建房（政府公开拍卖取得土地使用权的人员除

外)。

第八条 规划区内申请建房必须符合以下条件:

- (一) 符合县城总体规划(修改)及详细规划的;
- (二) 不属于县政府确定的近期城市建设规划区域,或是在县政府依法确立的土地征用、收储范围以外的;
- (三) 不属于《公路法》控制范围的(乡道5米、县道10米、省道15米、国道20米);
- (四) 四至邻里无纠纷的居(村)民方可申请新建、改建住宅。

第三章 审批程序

第九条 符合申请建房或改建条件的居(村)民、其他人员凭身份证、户口簿、结婚证、土地使用权证、房产证、施工图纸等有效材料,到县自然资源局主管股室提出书面申请。

第十条 县自然资源局主管股室收到申报材料后,组织相关技术人员现场踏勘,对申报情况进行初审。

第十一条 县自然资源局主管股室将对居(村)民、其他人员建房初审合格的建房申请户报分管领导、县自然资源局主要领导审批后,通知居(村)民办理相关手续,交纳相关费用,核发建设工程规划许可证。

第十二条 县自然资源局委托具有测绘资质的测绘公司实地放线验线后,方可开工建设。建设完成后由县自然资源局主管股室组织相关人员进行规划验收。验收合格后,出具规划验收意

见。

第十三条 县城规划区内个人住宅必须严格执行国家和省、市、县有关建设工程质量和施工安全的管理规定，严格按照设计图纸施工，未经县自然资源局和原设计单位共同批准，任何单位和个人不得修改设计施工图纸。

第十四条 县城规划区内个人住宅必须由具备相应建筑施工技能的建筑工匠进行施工，同时双方须签订质量、安全责任承诺书和施工合同，并须购买建筑施工意外伤害保险。

第四章 建房要求

第十五条 建设层数和高度

(一)已经编制控制性详细规划或者修建性详细规划的地块，严格按照规划执行。

(二)未编制控制性详细规划或者修建性详细规划的地块，按以下1—3执行。

1.面积小于等于200平方米的宗地，建筑总占地不得大于200平方米，建筑层数不得超过4层(含地下层)，总高度不得超过14米。

2.面积大于200平方米，小于等于400平方米的宗地，宗地总建筑密度大于85%，小于等于1，建筑层数不得超过4层(含楼梯间)，总高度不得超过14米；宗地总建筑密度小于85%，建筑层数不得超过5层(含地下层)，总高度不得超过17.5米。

3.面积大于400平方米，小于等于600平方米的宗地，宗地

总建筑面积大于 75%，小于等于 1，建筑层数不得超过 4 层（含楼梯间），总高度不得超过 14 米；宗地总建筑面积小于 75%，建筑层数不得超过 6 层（含地下层），总高度不得超过 21 米。

符合以上 1 至 3 面积小于 1500 平方米建筑单体由自然资源局组织相关技术人员审定后批复。

（四）建筑面积在 1500 平方米以上的建设项目由云县城乡规划建设管理委员会审定后批复。

（五）县级、市级、省级及以上文保单位、登记不可移动文的建、构筑物、历史建筑控制范围内不得建设个人住房，相邻的地块建筑物层数不得超过两层，总高度不得超过 7.2 米。

（六）涉及气象、地震部门范围内建设个人住房，按气象、地震部门相关规范执行。

（七）建筑物总高度：居民自建房屋楼层的层高应控制在 2.6-3.0 米之间，最高不得超 3.3 米。

（八）室外地坪的起算点为地块主入口人行道标高，无人行道按路中线标高计算。

第十六条 建设风貌

（一）县城规划区范围内的个人住宅所使用的建筑材料、外观色彩应与自然山水景观相融合，建筑外墙色彩宜采用白色系、冷灰色系，主要颜色有浅白色、浅灰色、青灰色，屋顶宜采用坡顶和平顶相结合。

（二）临街面、公共通道面不宜使用瓷砖作为外墙装饰。

(三) 临街面、公共通道周边个人住宅审批时必须提供外观效果图。

第十七条 县城规划区内的个人住宅一律不得在屋顶新增蓝色彩钢瓦大棚，鼓励个人合理、适当布置屋顶绿化。

第十八条 基础的处理

(一) 建筑物基础不得妨碍相邻建筑物基础，不能影响已经规划和现有的地下管沟、绿化树木、四邻基础、道路交通和其他公共设施，并且满足地下管线的安全距离要求。

(二) 建筑物临道路的基础放脚，不得超出建筑红线，但埋深须大于1米。

第十九条 阳台、雨篷

规划区内所有道路两侧建筑物的阳台、雨篷不得超出道路控制红线。

第二十条 附属设施

(一) 门口步级、台阶的散水及坡道不得超出土地使用权范围且不得侵占道路红线。

(二) 房屋的雨水、污水应采用落水管线有组织排放，临街外墙不得设置排放管，地面排放管必须埋入地下，不得外露地上。

(三) 化粪池、贮粪池、非公用沉沙井等必须设置在建筑红线内。

(四) 烟囱、厕所、门口、窗洞、空调室外机位置等照顾先建的相邻房屋，按照生活方便的原则，共同协商解决。

(五) 防盗网的安装不得超出房屋的外墙线, 窗口、阳台等防盗网不得超出其外缘线。

第五章 处罚与奖励

第二十一条 建立健全县城规划区个人住宅规划建设管理的长效机制。由县自然资源局、县住房和城乡建设、县城市综合执法局、爱华镇、社区(村委会)等单位组成县城规划区个人住宅规划建设管理人员, 全面负责县城规划区居(村)民点个人建房规划建设管理的日常工作, 确保城市规划的顺利实施及个人建房管理的规范化、法制化。

第二十二条 有下列情形之一的由自然资源局依照《中华人民共和国城乡规划法》、《云南省城乡规划条例》、《云南省违法建筑处置规定》的有关规定予以处罚:

(一) 未取得《建设工程规划许可证》而开工建设或未按《建设工程规划许可证》的规定进行建设的;

(二) 在已建住宅上擅自加层的;

(三) 借改建之机擅自扩大占地面积或建筑面积的;

(四) 不按批准的图纸施工的;

(五) 在居(村)民点内擅自搭建临时设施和临时工棚未拆除的。

(六) 超建部分面积按房屋主体结构进行处罚, 超占面积数按建筑造价 10% 进行处罚, 或超占面积数按建筑造价计算是砖混结构 1100 元/m², 钢筋混凝土结构 1400 元/m², 且超占部分不

计产权面积。

第二十三条 县城规划区内过境公路沿线新建个人住宅后退距离达不到公路主管部门、自然资源部门、县住建等部门规定的，由县公路主管部门、自然资源部门、县住建等部门依照相关法律法规予以处罚。

第二十四条 县城规划区内个人住宅使用不合格的建筑材料、建筑构配件，不按照批准的设计图纸或者技术标准施工的，由自然资源局、县住房和城乡建设局根据《建设工程质量管理条例》的规定进行处罚。

第二十五条 县自然资源局行政执法人员应当依照法定职权加强对个人住宅建设行为的监督检查，依法查处违法建设行为。

个人住宅的建设和施工单位，应当服从、配合行政主管部门的管理，如实提供情况和资料，不得隐瞒、阻挠。

第二十六条 对拒不执行相关执法部门作出停止建设或者限期拆除决定的，由县人民政府责成自然资源局、县住建局、公路、公安、法院和爱华镇政府采取查封施工现场、强制拆除。电力、供水部门不予供应水电。

第六章 附 则

第二十七条 县城规划区外的个人住宅规划建设管理，由爱华镇人民政府参照本导则执行。

第二十八条 本导则由自然资源局负责解释。

第二十九条 本导则自公布之日起施行，施行期五年。