

# 临高县人民政府办公室文件

临府办〔2023〕65号

## 临高县人民政府办公室 关于印发《临高县城区个人建房规划管理 办法》的通知

各镇人民政府，县政府直属各单位：

《临高县城区个人建房规划管理办法》已通过县政府专题会研究，现印发给你们，请认真贯彻执行。

临高县人民政府办公室  
2023年7月28日

（此件主动公开）

# 临高县城区个人建房规划管理办法

为了加强本县城区个人建房管理，规范个人建房行为，确保《临高县总体规划（空间类 2015-2030 年）》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》等相关法律法规，以及《中共海南省委 海南省人民政府关于加强城镇规划建设管理工作的实施意见》的相关规定，结合本县实际，制定本办法。

## 第一章 总 则

**第一条** 本办法所称的城区，是指《海南省临高县总体规划（空间类 2015-2030 年）》所划定的城镇开发边界范围。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（包括附属建筑物、构筑物及其他设施）的行为。

**第二条** 个人建房应符合我县各项规划管控，涉及城市更新的片区，应按照城市更新规划执行。

**第三条** 位于历史文化保护街区范围内个人建房的，应当符合历史文化名镇保护规划和规定。

**第四条** 城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。

## 第二章 审批范围划分

**第五条** 本规定实行“分区管理、分区审批”的原则。

(一) 县行政审批服务局负责审批临城镇县城主城区范围内取得国有土地权属的个人建房的规划报建；县资规局负责审批临城镇县城主城区范围内取得国有土地权属的个人建房的规划条件核实；临城镇政府负责审批临城镇县城主城区范围内农村宅基地及美台片区的规划报建、规划条件核实。

(二) 各镇政府负责审批辖区开发边界内的宅基地、镇区、墟、居民点等规划区内个人建房的规划报建、规划条件核实。

(三) 县自然资源和规划局、县住房和城乡建设局应当按照工作职责做好相关工作。

**第六条** 县供水、供电部门需进一步规范个人建房的服务，对未办理报建手续的，不得为其施工提供水、电；对需要办理供水、用电手续的，可以同时申报，并联审批。

### **第三章 规划报建要求**

**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** 县城开发边界范围内的国有建设用地个人建房层数不得超过6层(含6层)、农村宅基地建房层数不得超过3层(农村宅基地建房相关规定参照《临高县农村宅基地建房管理办法》(临府办〔2018〕131号)、《进一步加强宅基地审批管理的通知》(临农字〔2021〕172号)等文件执行)；其他各镇镇区、墟、居民点城镇规划区内的个人自建建筑高度不得超过控制性详细规划管控高度，最高不得超过20米。

**第九条** 个人建房应按规定缴纳城市基础设施配套费，农村宅基地报建不收取城市基础设施配套费。城市基础设施配套费优惠按照相关政策执行。

**第十条** 个人建房用地面积小于 1000 平方米的，须结合土地使用证载用途并按照本办法规定的相关要求进行建设；对用地面积大于或等于 1000 平方米的，须依据所在地段控规确定的用途、容积率等规划设计条件实施规划管理，涉及改变用途的须先完善相关用地手续。

**第十一条** 临城镇二环路、文明东路、文明西路，各镇及农场主要干道个人建房的风格风貌，须按所处地段的城市设计导则进行管控。

### **第十二条 建筑退线**

（一）建筑控制线原则上按已依法批准的控规要求退线。

（二）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。

### **第十三条 个人建房应注重与周边环境的协调**

（一）建筑物的垂直投影不得超出用地界线，不得压占市政道路，消防通道、侵占公共空间、邻里通道；

（二）新建建筑物的首层地面标高不宜大于已有建筑，首层建筑檐口高度应保持一致，相邻建筑风貌和高度宜相一致；

（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、空调室外机位等外露构建须重点美化。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；

（四）个人建房须处理好供水、排水、通风、采光、消防、卫生防护等相邻关系。建筑施工不得对相邻房屋的结构和安全造成损坏及影响。对建设地下室的，地下室外墙面与用地界线距离最小值不应小于 3 米。

**第十四条** 所有城区内个人建房项目推荐免费使用县政府推广的《个人建房标准化设计图纸》。申报人也可自行自费委托有相应资质的设计单位另行设计，设计成果必须符合相关的建筑设计和风貌管控要求。

**第十五条** 城镇开发边界范围内个人建房底层高度原则上不超过 4.2 米，二层不超过 3.6 米，三层以上每层不超过 3.3 米，县行政审批部门可以视现场已建建筑情况修改层高。县城开发边界内，其他各镇镇区、墟、居民点城镇规划区内个人建房的总高度不得超过 20 米（不含女儿墙）；屋顶采用上人平屋式的，女儿墙的高度不得低于 1.2 米不得高于 1.5 米；屋顶采用不上人平屋式的，女儿墙的高度不得低于 0.6 米不得高于 1.2 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。城区内的农村宅基地建房总高度不得超过 12 米（3 层）（不含女儿墙）。

#### **第十六条** 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。  
临时建筑的性质应与土地使用证载用途相匹配。

（二）在我县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筑建设的，应当向县行政审批部门提出申请，经县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）临时建筑工程应当符合以下规定：

1. 临时建筑总建筑高度不得超过 8 米（二层）；
2. 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，不得批准临时建筑：

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）临时建筑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三个月内，向县行政审批部门申请办理延期手续，经县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)临时建筑使用期限未届满，但因我县规划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，由县政府有关部门拆除，拆除费用由临时建筑的建设单位或个人承担。

### **第十七条 拆迁安置地报建**

因其他原因导致暂时无法取得不动产权证的居民，可凭具有法律效应的拆迁安置协议作为土地权属材料，申请办理报建手续。

### **第十八条 补办报建手续**

在2018年1月1日前建设的个人房屋，可以申请补办报建手续；在2018年1月1日后建设的个人房屋，应向综合执法部门申请处罚，以综合执法部门出具的意见到规划许可部门完善报建手续。

**第十九条** 符合下列条件之一的住房新建和原址重建，若与控规冲突，可按不动产权证土地用途和房屋现状办理报建手续，但是住房高度需控制在三层以下：

(一)由住建部门纳入农村危房改造及农村抗震改造的房屋；

(二)符合一户一宅，且现有住房面积不满足最低个人居住面积的，或住房已老旧需重建的；

(三)低保户的房屋报建。

### **第二十条 不动产权证土地用途与规划不符**

个人依法取得国有不动产权证的土地用途和规划地类不一致的情况，若该地块近期无开发计划，可按不动产权证的土地用途进行报建，但应与现状街区风貌保持一致（包括建筑退线，外立面等），建筑层数不高于三层。

#### **第四章 法律责任**

**第二十一条** 个人建房不得擅自改变《建设工程规划许可证》的内容进行建设。

**第二十二条** 个人建房存在违法建设的，由县综合行政执法部门依法予以查处。

#### **第五章 附 则**

**第二十三条** 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。

**第二十四条** 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。

**第二十五条** 本规定具体应用中的问题由临高县规划行政主管部门负责解释。

**第二十六条** 本规定自公布之日起施行。