天台县赤城街道、始丰街道、福溪街道个人建房规划管理若干意见（征求意见稿）

为加快品质天台城建设，解决赤城街道、始丰街道、福溪街道（以下简称三街道）个人建房规划编制和管理有关问题，进一步规范个人建房规划审批，根据建设“现代化和合之城”要求，结合我县社会发展要求，对三街道范围内的个人建房规划建设实施分类管理，特制定本意见。

一、各类区域范围

（一）一类区域：东至飞鹤路、建设路，西南至始丰溪、三茅溪，西北至赤城路。

（二）二类区域：东沿上三高速东互通连接线、六桥延伸至104国道，南至104国道，西沿323省道线延伸到上三高速公路（赤城街道下朱自然村除外），北至上三高速公路，上述范围除一类区域以外的区域。

（三）三类区域：赤城街道下朱自然村及旅游休闲集聚区范围。

（四）四类区域：三街道范围内除上述一、二、三类区域范围以外的区域。

一、二、三类具体范围见附件。

**二、**各区域内的个人建房规划管理要求

（一）一类区域：除县政府确定的城市有机更新项目外，停止按“立地式”编制和审定的修建性详细规划；除D级危房原拆原建外，停止“立地式”个人建房审批。

（二）二类区域：除县政府确定的城市有机更新项目及安排重点工程建设未落实安置的历史遗留问题外，停止按“立地式”编制和审定修建性详细规划；停止“立地式”个人建房宅基地审批。国土空间规划确定的城镇开发边界以外的区域由县政府一事一议确认。

未列入城中村改造实施名单的村，经县政府研究同意，允许在符合控规的零星空地编制、审定“立地式”修建性详细规划，安排因重点工程建设未落实安置户的历史遗留问题。

1. 三类区域：1.规划列入搬迁撤并型的村庄，参照一类区域；2.规划列入整治提升型的村庄，参照二类区域，由街道办事处组织编制村庄整治规划（外围规模原则上不得扩大），经县政府批准后实施；3.其他村庄参照四类区域；4.重点工程或美丽乡村建设涉及的村庄，可根据实际情况经县政府批准后实施；5.规划列入搬迁撤并型的村庄，近期没有搬迁计划的，经县政府批准可参照整治提升型执行；6.区域内村庄按“立地式”或“低层套间式住宅”编制修建性详细规划或村庄规划。
2. 四类区域：依据国土空间总体规划确定的村庄类型，允许按“立地式”编制区块修建性详细规划或村庄规划，鼓励实施套间式住宅安置。

三、个人建房审批须符合相关政策规定，满足消防、日照等间距要求，按照规定程序报批。相邻建筑日照间距不符合规定的，在征得利害关系人同意并签署书面意见后，可以办理个人建房规划审批手续。

四、 除纳入拆迁范围或者规划用地性质为城市道路与交通设施用地、绿地与广场用地外，住宅经房屋安全鉴定机构鉴定属于危房或者因不可抗力等毁损、灭失确需重建、改建的，房屋所有权人可以持房屋及土地权属证明、现状房屋及土地实测图纸（已毁损、灭失的房屋提供证明资料）、建设工程设计方案等材料向街道办事处提出原址重建、改建的申请。街道办事处组织审查，出具审查意见，报审批部门核发建设工程规划许可证。

一类区域仅允许按“五不变”（占地面积、占地位置、建筑高度、建筑面积及建筑朝向不变，历史城区内还需保持历史风貌不变）原则进行原拆原建。

一类以外区域重建、改建不得改变原建筑用途。重建、改建扩大原建筑面积或者增加原建筑高度的，应征得利害关系人同意并签署书面意见，建设规模必须符合该区域建房规定或修建性详细规划要求；无建房规定或修建性详细规划的，建设规模最多按三层控制，且建筑高度不超过相邻合法建筑高度，原则上不得增加原有房屋建筑占地面积。

五、规范地下室规划管理。除带方案出让的地块外，原修建性详细规划、建房规定未明确限制地下室建设要求的，可在周边房屋及基础设施安全防护措施征得村居（社区）及周边房屋利害关系人同意并经签署书面意见后报批。地下室层数不得超过一层，地下室层高不得超过3.6米，建设范围不得超出建筑主体范围；采光井延建筑进深方向不大于1.2米且不得超出建设用地范围。

六、文物建筑、历史建筑按相关法律法规规定履行相应的审批手续；在历史文化名城保护范围（历史城区）内的其他建筑，需编制建设方案，经所在街道办事处组织文物、城乡建设、规划、审批、执法等有关部门确认建设方案后，按相关法律法规办理手续，方可进行复建或维修加固。

七、未取得建设工程规划许可证或者未按批准的建设工程规划许可证建设的，按照有关法律法规或天台县相关管理规定处置。

八、各镇范围内个人建房规划建设管理可参照本意见相关条款实施。

九、本意见自2022年 月 日起施行。原天政办发〔2015〕34号文件同时废止。

附件 三街道个人建房规划建设分类管理区域划分示意图

 