

龙川县城中心城区个人建房规划建设管理 暂行规定（修订版）解读

一、制定背景

为进一步加强县城中心城区个人建房规划建设管理，确保本县县城整体规划的实施，根据相关法律法规，龙川县人民政府制定出台了《龙川县城中心城区个人建房规划建设管理暂行规定（修订版）》（以下简称《规定》），《规定》有效期限两年，自公布之日起开始施行。

二、政策依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》
- 2、《中华人民共和国城乡规划法》
- 3、《广东省城乡规划条例》
- 4、《中华人民共和国建筑法》
- 5、《建筑工程施工许可管理办法》

三、主要内容

《规定》共八章三十五条，主要包括总则、规划条件的审批管理、建设用地规划审批管理、建设工程规划审批管理、人防工程审批管理、建筑工程施工管理、监督检查与法律责任等七个方面内容。

（一）总则

《规定》范围：东至老隆三中路口往县城方向，西至龙川西高速路口以老 205 国道为界往东江河方向，北到京九铁路转广梅汕铁路及

义都河往县城方向，东北方向环接四都公路为界至三角楼往县城方向，南以河梅高速公路为界，总用地面积约为 19 平方公里。

《规定》对象：在县城中心城区范围内依法取得国有土地使用权证或不动产权证的个人建房（不含村民建房）。

《规定》形式：新建、改（扩）建、重建、维修加固。

《规定》不予审批情况：

- 1、在文物保护区范围内的；
- 2、在城市市政道路范围内、地质灾害隐患区、地震活动断裂带、河道管理等范围内的；
- 3、在铁路线路安全保护区、公路建筑控制区范围、饮用水水源一级保护区、架空电力线路保护区、水利工程管理等范围内的；
- 4、在影响环境、道路交通、消防安全、公用设施等区域的；
- 5、列入城市近期建设改造区域的；
- 6、在不符合城市总体规划、控制性详细规划及各专项规划要求等区域的；
- 7、四邻有土地、建筑物等影响规划审批的纠纷未妥善解决的；
- 8、坡角大于 45 度且未按规定建设防护措施的，坡脚与所建房屋距离小于 3 米的，未处理好排水系统的。

（二）规划条件的审批管理

个人建房应当在用地红线内设置三级化粪池并接入城市排污系统，不得侵占公共道路设施。新建房屋首层层高可结合相邻建筑综合考虑。遵从相关规范要求的规定，满足消防、日照、通风等要求。

	规定	用地面积 400 m ² 以下 (含)
临城市主干道	首层层高为 4.0~5.0 米	层数不得超过 6 层
临城市次干道	首层层高不超过 4.0 米, 其余楼层高不超过 3.3 米	层数不得超过 5 层
支路、街坊道路	首层层高不超过 4.0 米, 其余楼层高不超过 3.3 米	层数不得超过 4 层
其余零散用地 (无法满足消防车道要求)		层数不得超过 3 层

	用地面积 400 m ² 以上、1000 m ² 以下 (含)	用地面积 1000 m ² 及以上 (须由具有从业资格 资质的企业进行施工 建设)
土地取得方式	出让	出让
已明确容积率	按照明确的审批	按照明确的审批

未明确容积率	按照已批准的控规界定的审批	按照已批准的控规界定的审批
未覆盖/未明确容积率	按照 3.0 的审批	编制或修订控规后审批
超出基准容积率		按相关规定及程序 补交土地出让金

（三）建设用地规划审批管理

个人建房为协调临街立面效果或相邻多个房屋进行拆建整合规划建设的完善用地手续：

- 1、申请人提出旧房拆建申请，按程序出具规划方案；
- 2、申请人填写旧房拆建完善用地审批表；
- 3、县自然资源局组织材料提交审批；
- 4、申请人缴交地价款和相关税费，并签订《国有土地使用权出让合同》后核发《建设用地批准书》；
- 5、办理《建设用地规划许可证》。

（四）建设工程规划审批管理

个人住房建设流程：

- 1、办理《建设工程规划许可证》；
- 2、委托具有相应资质的勘测单位放线，完成后提交放线成果资料并申请验线，验收合格后方可开工建设；

3、施工到基础±0.00、二层楼面时，应分别及时提交相关合格资料，经现场复验后出具验核意见。验核合格的，复验工作人员签署意见后可继续施工；验核不合格的下达停工通知并责令整改，整改后经验核合格方可施工；

4、竣工后按要求提交相关材料，申领建设工程竣工规划核实意见。

（五）人防工程审批管理

个人建房层数在10层以上（含）或基础埋深3米以上（含）的，须办理《建设工程规划许可证》并按照不低于地面首层建筑面积的规定修建6级以上（含）防空地下室。

（六）建筑工程施工管理

小型工程（工程投资额在100万元以下（含）或者建筑面积在500平方米以下（含））不办理工程质量安全监督及工程竣工验收手续，由属地镇政府负责监督及验收；

除小型工程外须用地权属人按要求提交相关材料申请办理《建筑工程施工许可证》；

所有建筑工程应办理消防验收备案，未办理消防验收备案项目禁止投入使用。

（七）监督检查与法律责任

相关管理部门负责监督检查工作，如有不作为或有违法行为的，进行通报批评或给予处分处理。

居民未取得或未按照擅自施工建设的，责令停止后按照相关法律法规进行处罚。采取欺骗手段、伪造资料骗取个人建房审批手续的，依法撤销批准文件，并拆除其违法建筑物。

原文件链接地址：http://www.heyuan.gov.cn/zwgk/zfgb/2025/03/xqzfwj/content/post_655123.html