**云龙县城个人住房建设行为管理规定**

**（试行）征求意见稿**

1. 为规范县城规划区内个人住房建设行为，控制县城整体风貌，提升城市品质。根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《云南省违法建筑处置规定》等相关法律法规，结合县城建设管理实际，制定本规定。
2. 在县城规划区内进行个人住房建设均应遵守本规定。其余各项建设严格按照相关法律、法规规定执行。
3. 本规定所称的个人住房建设行为包括个人住房的新建、改建、扩建等行为。
4. 在县城规划区内进行建设均应进行审批。对未经批准擅自建设的违法建设行为将按照相关法律法规进行严厉查处。
5. 在县城规划区内进行个人住房建设，应提供规范的设计施工图纸。设计施工图应明确建筑使用功能、结构形式、规模、建筑高度、层数、建筑退让、管线接入接出、容积率、建筑密度、立面色彩、入户标高和室外公共道路的关系等主要指标和内容，禁止任何构件超占、抢占公共空间和资源，禁止违规加建、超建。
6. 审批

在县城规划区内进行个人住房建设，应取得县住房和城乡建设局关于强弱电、智能、给水、燃气等管线接入位置、雨水接入雨水管网、生活废水接入市政排水管网、污水经过滤后接入市政污水管网等方面的审批，建筑材料堆放、建筑垃圾处理、占用市政道路（含公共空间、资源）、道路（巷道）开挖、施工围档等方面书面许可。涉及河道、道路周边建设的还应该取得水务、交运等行业主管部门的方案审查意见。

在县城规划区内国有建设用地上进行个人住房建设，由县自然资源局进行审批，核发建设工程规划许可证；主要审查建筑使用功能、规模、建筑高度、层数、建筑退让、容积率、建筑密度、立面色彩、入户标高和室外公共道路的关系等内容。

在县城规划区内集体建设用地（宅基地）上进行个人住房建设，由诺邓镇人民政府进行审批，核发乡村建设规划许可证；主要审查建筑使用功能、规模、建筑高度、层数、建筑退让、容积率、建筑密度、立面色彩、入户标高和室外公共道路的关系等内容。

1. 规划执行

建房审批严格执行县城总体规划和控制性详细规划关于强制性指标内容的要求，涉及个人住房建设与规划公共空间相冲突的，原则上按“只减不增、现状管理”的原则进行管控，确保规划实施；需要拆迁的按征拆迁方案执行。

1. 建筑控制指标

建筑密度≤70%，容积率≤2.5，建筑层数≤4层，建筑高度≤14米。其中太极片区建筑层数≤2层，建筑高度≤8米。

针对宗地面积≤100m2的特殊地块，只做层数、高度和风貌控制。

1. 个人住房建设风貌控制

建筑整体风貌按照白族民居进行控制，即青瓦、白墙、水墨画，或符合相关规定与周边环境相协调；太极片区按青瓦、土红墙进行控制。

建筑屋面统一采用坡屋面（斜顶青灰色瓦屋面），原则上坡度控制在30%左右，坡屋面占总体屋面比例≥80%。禁止使用彩钢瓦。

1. 县级相关部门严格按照《云南省违法建筑处置规定》的有关规定加强行业监管，共同为县城个人住房建设管理提供行业保障。
2. 任何单位和个人有权举报违法建筑和违法建设行为。违法建筑处置牵头部门应当向社会公布举报电话、电子邮箱等举报方式，及时受理和处理对违法行为的举报，并为举报人保密。
3. 本规定自公布之日起施行。

2022年5月13日

附件：

1. 管控范围图
2. 审批程序
3. 注释