关于《天台县中心城区个人建房规划建设管理若干意见》的政策解读

一、《天台县中心城区个人建房规划建设管理若干意见》制定背景

《天台县中心城区个人建房规划建设管理若干意见》（天政办发〔2015〕34号）（以下简称《原暂行办法》）于2015年6月1日经县政府第十四次常务会议研究同意后发布实施。在该意见中，对中心城区总体规划用地范围内的个人建房规划建设实施分类管理。

现为加快品质天台城建设，解决中心城区个人建房规划编制、建设管理有关问题，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，特对原《中心城区个人建房规划建设管理若干意见》进行修订。

　　二、《城区个人建房规划管理意见》主要内容

《城区个人建房规划管理意见》共有十一条，主要包括区域范围、各区域建设要求、修建性规划编制流程、拆扩建建设要求、地下室建设要求等内容。

**（一）关于区域范围。总体根据原《意见》划分为四类区域。**

**（二）关于各区域建设要求。**主要根据中心城区划分的四类区域确定了不同的建设要求。依据《天台县中心城区个人建房规划建设管理若干意见》（浙政办发〔2015〕34号），完善了相关条款的表述内容。在第二条各区域内的个人建房规划建设要求中，删除了第（二）款中部分内容“原则上停止个人房屋拆扩建（包括加层）的审批；”，从限制规划许可审批，调整为限制用地获取，让已取得合法用地的群众可在规划要求内建设。其余三类要求基本不变。

**（三）关于危旧房拆除重建、改扩建建设要求。**对于拆除重建、改扩建重新进行细化分类。

拆除重建、改扩建需符合《台州市城乡规划条例》第二十五条“除纳入拆迁范围或者规划用地性质为城市道路用地和绿地与广场用地的外，住宅经房屋安全鉴定机构鉴定属于D级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。”

1. 一、二、三、四类原拆原建的按“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）原则控制，由街道按《天台县人民政府办公室关于印发全面推进城镇危险住宅房屋整治工作实施方案的通知》天政办发〔2016〕6号执行。

2、二、三、四类区域范围内，申请改扩建的在征得利害关系人同意并经公证后报县行政审批局审批，无建房规定的住房层数地上不得超过三层，地下不得超过一层。后檐口高度不得超过 10.5 米，但建筑层高不超过周边高度，不得增加建筑占地面积。同时需满足以下条款：（一）用地性质与规划相符；（二）不影响近期建设规划实施；（三）建筑退让用地红线、道路红线、河道边线、电力线等的距离及与周边建筑的消防、日照间距等均满足现行技术规定和有关规范要求。

**（四）关于地下室建设要求。**为适应群众需求，提升居住环境，合理利用地下空间，规范地下室建设管理。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，在做好周边房屋及基础设施安全防护设计前提下，可在征得村居或社区及周边房屋利害关系人同意并经公证后报批。地下室设计需委托有资质设计单位设计施工图，纸地下室层数不得超过一层，地下室深度不超过3.6米，建设范围不得超出建筑主体范围，采光井范围需小于 且不得超出建设用地范围，地下室建设期间需做好安全、防护措施。

三、实施保障

**（一）明确部门工作职责。**各相关部门应明确工作职责，做好规划编制、规划许可审批工作。

**（二）强化事中事后监管。**建立健全事中事后监管制度，各相关部门夯实监管责任，健全监管体系，进一步规范中心城区建设要求，积极引导群众依法建设。

四、解读机关及解读人

解读机关：天台县行政审批局；

解读人：邢威威；

联系方式：0576-83179362。