

关于印发《苏州市居民私有住房建设规划管理规定》的通知

（苏规法〔2011〕5号）

各处室、分局、基层单位：

为加强对居民私有住房建设的规划管理，更好地为居民办理建设工程规划许可证服务，依据城乡规划相关法律法规，我局制定了《苏州市居民私有住房建设规划管理规定》，已经局长办公会讨论通过，现予以印发，请结合实际，认真贯彻执行。

附件：苏州市居民私有住房建设规划管理规定

苏州市规划局

二〇一一年十月二十七日

附件：

苏州市居民私有住房建设规划管理规定

第一条 为进一步加强居民私有住房建设的规划管理，根据城市规划法律法规以及相关规划技术规定，结合我局工作实际，制定本规定。

第二条 苏州市市区范围内居民新建、扩建、改建、翻建私有住房，适用本规定。

第三条 城区分局具体负责沧浪、平江和金阊区范围内居民私有住房建设的规划管理工作。除原地原面积原高度翻建由城区分局审批外，其余由城区分局审核后报市局审批。

第四条 居民私有住房建设规划管理实行由市局核发《建设工程规划许可证》正、副本制度，副本为开工建设、接受监督、检查的依据，建设项目竣工验收合格后，换发正本，作为申办房屋产权的依据。

第五条 居民私有住房建设必须符合城市规划，服从规划管理。

第六条 凡属下列情况之一的，除危房原地原面积原高度翻建外，禁止进行居民私有住房建设：

1. 位于城市近期规划建设控制范围内的（一般指三—五年）；
2. 位于城市道路规划路幅内的；
3. 位于城市绿化用地、广场用地、河湖保护用地、市政公用设施用地以及公路、铁路、车站、码头等控制范围内的；
4. 位于城区无地队、城中村范围内的；
5. 位于市、区规划部门指定的规划控制范围内的。

第七条 凡属下列情况之一的，除危房原地原面积原高度翻建外，严格控制居民私有住房建设：

1. 位于平江历史街区、拙政园历史街区、怡园历史街区、山塘历史街区、阊门历史街区范围以内的；
2. 位于文物保护单位和风景名胜区所划定的禁止建设范围内的；
3. 除上述及第六条所列情况外，位于规划为其他非居住用地范围内的。

第八条 居民私有住房建设不得影响消防、安全、交通、城市基础设施、公共绿地、公共设施，并应当妥善处理通风采光等相邻关系。

第九条 经批准统一开发出售的成套商品住宅，个人不得进行翻扩建。

第十条 居民私有住房建设的申请人为房屋产权所有人（共有产权的申请人必须为所有共有人）。居民申请私有住房建设应当交验以下材料：

1. 申请；

2. 户籍或身份证件;

3. 房屋产权证件;

4. 土地使用权属证件;

5. 拟建房屋与相邻建筑毗连或涉及到公用、共用、借墙等关系的,应取得各所有权人一致同意,若涉及直管公房,则需同时征得承租人同意,并签订书面协议或在申报图纸上签字确认;

6. 危房翻建的须提供由市级房屋安全鉴定部门出具的危房鉴定书。属文物保护单位、控保建筑保护范围内的危房翻建,其方案必须经文物保护单位审批。沿河建筑建设方案,若规划部门认为有必要,则需经河道管理部门审批。

申请人应当如实提交有关材料和反映真实情况,并对其申请材料实质内容的真实性负责。

第十一条 建设工程规划许可证办理程序:

1. 申请人持要求查验的相关材料,经房屋所在地社区委员会或街道办事处签署意见后,向城区分局提出书面申请;

2. 城区分局现场查勘并审查拟建方案,提出规划设计要求。同时须经房屋所在地社区委员会或街道办事处签署意见;

3. 建设方案批前公示,居民反响强烈的,应召开社区听证会,接受群众监督;

4. 申请人提交满足第十三条所规定的设计深度要求的建筑申报图;

5. 由住建部门对原房屋产权证进行注销;

6. 按审批程序审批后核发建设工程规划许可证(副本)。规划许可直接涉及申请人与他人之间重大利益关系的,城区分局在按审批程序审批前,应当告知申请人、利害关系人享有要求听证的权利。

第十二条 居民私有住房建设应符合以下技术规定:

1. 层数:一般不得超过二层。

2. 层高:平均层高控制在 3.0 米之内。

3. 室内外高差:室内外高差一般控制在 0.3 米以内。位于城市低洼地或由于道路改造成低洼地的控制标准可以适当放宽。

4. 立面形式:符合苏州传统建筑风格,粉墙黛瓦的建筑色彩。

5. 住宅建筑的日照间距按照《江苏省城市规划管理技术规定》执行。日照间距系数应大于或等于 1.27(日照标准不低于大寒日 1 小时)。下列建筑不考虑日照间距:

① 按原地、原面积、原高度翻建的居民私有住房;

② 不作为主要采光面的建筑山墙。

6. 退界:南北方向一般按 1/2 日照间距退界。

7. 围墙:居民在土地使用范围内建设围墙,城区分局应当按照构筑物进行审批。

8. 山墙：不是日照墙面的山墙，原则上不准开设门窗。一般离开有门窗的原有山墙最小距离为2米。

9. 阳台：沿街不得建造突出开敞式阳台。非沿街的，在土地使用范围内可以建造阳台，但不得影响交通、市容和邻房的正常使用。

10. 屋面及排水：屋面采用硬山双坡屋面，屋面坡度控制在跨度的1/2.5-1/2。并应组织好自身的排水系统，不得向邻房的墙体、屋面和院内排水。由于城市景观需要或现有平顶屋面出现渗漏等情况，在满足规定的前提下，居民可以对原有平顶房屋作平改坡处理。

第十三条 居民私有住房规划报建图纸编制应满足以下要求：

1. 拟建建筑相关各图应按比例统一绘制，图面要求准确、清晰、整洁；

2. 平面图中应标注拟建建筑相关尺寸及与相邻建（构）筑物距离尺寸，并用双、单线区分拟建建筑和相邻建（构）筑物。除原地原面积原高度翻建的，其余均应分别绘制现状平面图和规划平面图；

3. 二层建筑应绘制二层平面图并标注建筑相关尺寸；

4. 拟建建筑主要立面均应绘制立面图并标注建筑相关尺寸。

第十四条 申请人领取建设工程规划许可证（副本）开工建设后，当建筑物建至±0.00时，须报请城区分局进行验线，验线合格后方可继续施工。

第十五条 居民私有住房建设必须严格按照规划部门核发的建设工程规划许可证（副本）及其核准的附图进行建设，不得擅自变更。确需变更的，必须经发证机关同意，并办理变更手续。

第十六条 建设工程施工期间，危及临近建筑物和其他设施安全时，应当立即停工。建设方应当会同施工、设计等单位采取有效措施，妥善解决安全问题后方可继续施工。

第十七条 居民建设私有住房时出现违法建设情况时，由城区分局负责认定，市局和相关部门按照法律法规的规定进行行政处罚。

第十八条 城区分局应当对居民私有住房建设是否按城市规划实施监督和检查，被检查者应自觉接受监督和检查。检查人员检查时，应出示城市规划执法证件。被检查者应如实提供情况和必要的资料，不得隐瞒和阻扰。

第十九条 建设工程竣工后，申请人必须报城区分局验收，验收合格的核发建设工程规划许可证正本。

第二十条 城区分局的规划管理工作人员应忠于职守，秉公办事，自觉接受群众监督。对违反本规定，玩忽职守、滥用职权，徇私舞弊、受贿索贿者，由市局给予行政处分，构成犯罪的依法追究刑事责任。

第二十一条 本规定由苏州市规划局负责解释。

第二十二条 本规定自二〇一一年十二月一日起施行。《苏州市居民私有住房建设规划管理暂行规定》同时废止。