中山市个人自建房规划条件核实工作指引

第一条 工作目标

为进一步规范我市个人自建房规划条件核实工作，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城乡规划条例》、《中山市建设项目建筑面积和建筑高度合理误差标准实施意见》、《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》、《自建房技术标准》的要求，制定本工作指引。

第二条 审查要点

一、项目现场竣工情况；

二、项目竣工测量图与现状是否相符；

三、建构筑物总平面位置与规划报建图纸是否相符；

四、建构筑物形体立面与规划报建图纸是否相符；

五、建筑标高与室内外高差与规划报建图纸是否相符；

六、项目现场有无违章建筑；

七、属于村规民约但与技术规范不一致的，是否签订邻里协议；

八、其它重点审查建筑顶层、邻里水巷、围墙、建筑开窗、窗台飘窗、屋檐外飘、阳台、楼梯位置、化粪池是否按图施工。

第三条 审查及处理标准

一、竣工现状与规划报建图纸不完全相符，但符合有关设计规范要求，规划报建指标无变化，不涉及利害关系人，对空间环境无不良影响的，可认定符合核实标准。具体主要包括以下情形：

（一）建筑平面内部布局改变；

（二）在不影响消防安全的前提下，在可开窗的立面，窗户、门洞的位置、数量及尺寸的变动；

（三）在误差允许范围内，规划核实实测建筑高度超出建设工程规划许可建筑高度，但未超出规划条件确定高度要求的。

二、竣工现状与规划报建图纸相比，有一定程度的变动，对空间环境有轻微影响的,应当重新办理规划报建，再办理规划条件核实。具体主要包括以下情形：

（一）在建筑红线内，建筑总平面位置变动；

（二）建筑挑出雨棚、阳台的改变；

（三）有建筑风貌要求的建筑立面改变；

（四）屋顶平台增加非混凝土（钢架、木架等）花架；

（五）建筑内部增加电梯，电梯工程技术必要的电梯机房局部加高，且加高部位的平面位置距离外墙线不小于1米；

（六）减少建设规模，提前竣工的；

（七）地下管线及化粪池在用地内的位置调整。

三、竣工现状与规划报建图纸相比，变化较大，对空间环境有一定影响，涉及利害关系人的，应当取得利害关系人书面同意意见，经市城管执法部门作出违法建设处置后，再重新办理规划报建及规划条件核实。具体主要包括以下情形：

（一）建筑总高度符合规范的建筑室内外高差增加；

（二）建筑总高度在误差允许范围内，但建筑层高超出规范要求；

（三）在误差允许范围内，规划核实实测建筑高度超出建设工程规划许可建筑高度，超出规划条件确定高度要求的。

四、竣工现状与规划报建图纸相比，变化较大，无法采取改正措施消除对规划实施影响，应当按图整改的。具体主要包括以下情形：

（一）建构筑物超出用地红线的；

（二）建筑总面积、建筑总高度超出误差允许范围及《自建房技术标准》要求的；

（三）第四层辅助用房面积超出《自建房技术标准》要求的;

（四）屋顶平台存在柱墩的。