

# 石泉县人民政府办公室文件

石政办发〔2024〕22号

## 石泉县人民政府办公室 关于印发《石泉县城镇规划区村（居）民建房 管理办法（暂行）》的通知

各镇人民政府，县政府各工作部门、直属机构：

《石泉县城镇规划区村（居）民建房（暂行）管理办法》已经县政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

Stamp

石泉县人民政府办公室

2024年12月18日

（信息公开形式：主动公开）

# 石泉县城镇规划区村（居）民建房 管理办法（暂行）

## 第一章 总 则

**第一条** 为加强城镇规划管理，规范城镇规划区内村（居）民建房管理秩序，促进城乡经济社会全面协调发展，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》《陕西省城乡规划条例》《陕西省乡村规划建设条例》《陕西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》和《自然资源部关于深化规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资发〔2023〕69号）等法律法规及文件要求，结合近年来城镇规划区内自住房屋规划管控实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称村（居）民建房，是指在城镇规划区范围内，依法使用集体土地和国有土地进行新建、改建、扩建的自住房屋（包括附属建筑物、构筑物及其他设施修建行为，不包括临时建筑）。

**第三条** 本办法所称城镇规划区以石泉县国土空间总体规划确定的中心城区和镇级国土空间总体规划确定的镇区范围为准。在我县国土空间总体规划未公布实施前中心城区按照县城总体规划和各镇已批复的总体规划范围为准。

## 第二章 基本原则

**第四条** 村（居）民建房按照“符合规划、满足自住、依法管理、安全美观、使用安全、彰显特色”的总体要求，遵循以下原则：

### （一）符合规划

必须符合城镇建设规划或重点区域建设规划，不得挤占城市道路、河道、公共绿地和公共空间。必须满足防灾避灾、防汛防滑、消防、抗震要求，妥善处理给排水、通风、采光等相邻关系。

对规划改造建设区域和重点控制区域的建房申请，在相关规划公布实施前暂时冻结审批。对禁建区的危房户，采取危房加固的方式予以过渡。以下情形申请建房不予批准：

1. 拟建位置在近期统一规划建设控制范围内；拟建位置在《土地征收成片开发方案》范围内；
2. 拟建设行为不符合县总体规划或各类专项规划要求的区域；影响生态环境、文物保护、道路交通、消防安全、公用设施的区域；
3. 存在洪涝、地质灾害安全隐患的区域和城市防洪、排涝控制区等安全隐患的区域；
4. 土地权属来源不合法，或擅自扩大原土地使用权面积的；
5. 四邻有土地权属争议等影响规划审批以及纠纷未妥善解

决的；

6. 原房屋侵占了城市道路、邻里通道、公共绿地，影响消防、供水、电力、燃气、通讯等设施安全的；

7. 城市道路规划红线控制区和公路、桥梁、河道管护范围之内等重要公共用地控制区；

8. 法律法规及政策规定的其他禁止建设的情形。

## （二）分类实施规划用途管控

1. 城镇规划区范围内，村民申请农村宅基地应节约集约使用土地，原则上占用原宅基地，不得占用未经批准的农用地。每户总占地面积应不超过 200 m<sup>2</sup>，其中：房基面积不超过 133 m<sup>2</sup>。村民申请宅基地建住房总建筑面积原则上不超过 300 m<sup>2</sup>，不超过 3 层（含 3 层）。

2. 城镇规划区范围内，村（居）民使用国有土地新建、改建、扩建房屋占地面积不得超过原土地使用证面积，总建筑面积原则上不超过 300 m<sup>2</sup>，不超过 3 层（含 3 层）。

3. 县城历史文化街区范围内（东至文化南路，西至西门广场、北至文昌路、政府路，南至滨江大道），有相关规定的以相关规定为准。

## （三）严管限建

1. 村（居）民建房必须严格按照经审查的规划设计方案建设，满足四邻通风、采光、给排水、消防、红线退让要求，层

数、高度、外观风貌必须与周边已建成房屋协调一致。

2. 禁止个人以联建名义进行房地产开发销售，确因地块现状制约无法单独建设的，在改善条件、满足自住的情况下，可进行联合建设，审批前需提交房屋联建具体方案，联建方签订分户协议，联建层数及建筑面积以经审查的规划设计方案为准。

#### （四）先拆后建

原有临街、临路占压规划红线的建（构）筑物需新建的，必须在取得建设手续的同时，先自行拆除、退出红线，方可放线开工。

#### （五）严控加层

房屋扩建原则上不允许加层，确需加层的，总层数不超过三层，应由第三方有资质的中介机构出具房屋基础质量检测报告和结构安全意见书，加盖规模不得突破本办法规定的层数及面积。基础质量达不到规定要求的，一律不予受理。建筑主体在二层以上的，应当委托有勘察、设计资质的单位进行勘察、设计。翻新坡屋面的，坡屋面屋脊最高点不得大于 1.8 米，檐口高度不得大于 35 厘米。

### 第三章 职责分工

#### 第五条 村（居）民建房职责分工

（一）县自然资源局。负责对各镇进行业务指导、督查检查、

提供政策支持。负责城镇规划区范围内，村（居）民使用国有土地进行新建、改建、扩建自住房屋审批，对符合要求的办理建设用地规划许可、建设工程规划许可审批手续；负责建房完工后，组织相关人员进行验收，并出具相关意见。

（二）县住建局。负责村（居）民建房相关审批手续的办理；负责指导农村住房建设，对规划区范围内村（居）民建房建筑工程质量安全技术指导服务。

（三）各镇。负责本辖区内村民建房审批和管理工作，核发《乡村建设规划许可证》，履行审批和监管属地责任；指导村、组建立宅基地动态巡查制度，对违法用地、违法建房要及时发现、及时报告、及时劝阻，采取各种措施把违法行为消除在萌芽状态；负责基础施工前复查验线；负责建房完工后，组织相关人员进行验收，验收合格的，出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。

按照“谁审批、谁管理”的原则，镇政府主要负责人为农村宅基地审批、规划许可及全过程监管的第一责任人，分管负责人为直接责任人。

（四）其他部门。涉及交通、水利、农业农村、林业、文旅广电、供电、消防等相关部门职责的，相关单位派专人参与现场踏查，出具具体管控意见。

（五）其他职责。规划区内违法、违章建设调查处理、市容

市貌等相关职责，依权责清单及工作实际执行。

## 第四章 申请和审批

### 第六条 村民使用集体土地进行建设

（一）农村宅基地的申请、审批、监管等按照《陕西省农业农村厅 陕西省自然资源厅 陕西省住房和城乡建设厅关于进一步加强农村宅基地和农民住宅建设管理的通知》（陕农发〔2023〕38号）文件要求执行。

（二）镇政府审批乡村建设规划许可要求：

1. 符合农村宅基地建房申请条件、材料完备，村组审核同意、公示期满无异议。

2. 拟用地权属清楚、边界无争议、符合宅基地合理布局要求和面积标准。

3. 应符合村庄规划，村庄规划未编制审批前，应符合国土空间用途管制规则和建设管控要求。应尽量占用原宅基地和村内空闲地，不占或少占耕地，禁止占用永久基本农田和生态红线。

4. 涉及住建、交通、水利、林业、电力等职能机构的，应征求相关部门意见。

5. 农户迁建房屋的，新房建成入住3个月内，无条件将旧房实施腾退。

## **第七条 村（居）民使用国有土地进行建设**

### **（一）申请材料（详见附件）**

### **（二）审批程序**

**1. 申请：** 申请人向县自然资源局提出书面申请，提交相关资料；

**2. 资料初审：** 对建房户建房资格、四邻协议真实性等进行初审，督促建房户完善报建资料；

**3. 现场踏查：** 县自然资源局牵头组织镇政府及相关部门进行现场踏查，符合建房要求的填写《建房审批表》，建房申请人递交具有专业资质的机构编制的建房设计方案；不符合建房要求的现场做好解释答复；

**4. 资料复审：** 重点审查用地、规划、外观风貌等内容；

**5. 批前公示：** 对复审通过的建房户相关资料在县政府网站，镇、村（社区）、拟建房现场进行公示，公示期不少于七天；

**6. 缴费办证：** 符合上述程序的，公示期间未收到异议反映材料，县自然资源局、县住建局等部门按照各自职能办理审批手续；

**7. 验线复核：** 县自然资源局组织相关单位进行现场勘验，符合要求的出具《验线表》存入项目档案，不符合要求的停工整改到位后，重新组织规划验线；

**8. 规划核实及质量验收：** 建房完工后，自然资源及住建部

门依据职能进行规划核实及验收工作。

## 第五章 相关规定

**第八条 市政基础设施配套费的收取标准、范围及方式。**建房位于县城中心城区范围内，收取标准按建筑面积 20 元/m<sup>2</sup>；建房位于其他集镇规划区范围内，收取标准按建筑面积 10 元/m<sup>2</sup>。

**第九条 农用地转用报批。**申请宅基地涉及占用农用地的，应先办理农用地转用审批手续，缴纳耕地占用税后，镇政府方可办理审批手续。农用地转用由镇政府统一汇总上报，按季度将宗地图、土地权属证明等基本情况上报至县自然资源局，由县自然资源局按照有关要求组卷，经县政府同意后，上报至市政府批准。涉及占用耕地的，由县自然资源局负责编制《耕地占补平衡方案》，并指导镇政府实施补充耕地项目或组织农村旧房腾退，取得补充耕地指标。

**第十条 其他事项。**建房位于地质灾害、洪涝灾害易发区的，审批前应要求申请人委托有资质的单位开展地质灾害、洪涝灾害危险性评估，评估结果为低风险的，有可行的治理方案的，应由申请人出具按要求进行治理的承诺书中，方可按程序审批。

## 第六章 规范秩序与责任追究

**第十一条 禁止城镇居民在规划区内购买或流转农民集体**

土地建房，镇人民政府不得为城镇居民办理集体土地建房审批手续。禁止以村（居）民建房名义从事房地产开发，对于违规开发及出售房地产的，不动产登记部门不得办理产权证书。

**第十二条** 建房户应当在取得建设许可之日起一年内开工建设。在此期限内未开工的，可在逾期前三十日内向县自然资源局或镇人民政府申请延期一次，延期不得超过六个月。逾期未开工又未申请延期或申请延期未获批准的，建设许可自行失效。

## 第七章 附 则

**第十三条** 本办法由县自然资源局负责解释。

**第十四条** 本办法在实行过程中，如法律法规、上位规划另有规定的，从其规定。

**第十五条** 本办法自印发之日起施行，有效期两年。

附件：建房申请资料清单。

## 附件

## 建房申请资料清单

申请人姓名					联系电话		
地 址							
序号	要件名称	材料形式	资料来源	数量规格要求	介质要求	实收资料	
1	申请书（申请人姓名、家庭住址、家庭人口数量、建房理由、拟建位置、用地面积、建筑层数、联系电话）	原件	申请户提供	1份、A4版	纸质		
2	申请人户口本复印件	复印件（核原件）	申请户提供	1份、A4版	纸质		
3	申请人身份证复印件	复印件（核原件）	申请户提供	1份、A4版	纸质		
4	委托办理的出具委托书	原件	申请户提供	1份、A4版	纸质		
5	委托办理人身份证复印件	复印件	申请户提供	1份、A4版	纸质		
6	建房审批表	原件	窗口领取	1份、A4版	纸质		
7	土地权属来源证明资料	复印件（核原件）	申请户提供	1份、A4版	纸质		
8	建设四至范围（宗地图）	原件	申请户提供	1份、A4版 （纸质版加盖测绘单位资质章）	纸质 电子版（国家2000大地坐标系）		
9	四邻协议：对四邻存在影响的需提交	复印件（四邻户主签字后按手印或加盖私章）	申请户提供	1份、A4版	纸质		
10	具有专业资质的机构编制的建房设计方案（包括平面、立面、剖面、效果图；允许建设后提供）	原件	申请户提供	1份，A3/A4版 （纸质版加盖设计单位资质章，电子版转换为CAD2004,天正3版）	纸质版 电子版		

