城固县居民自建房管理办法（试行）

（意见征询稿）

**第一条** 为切实规范城镇居民自建房和农村宅基地建住宅（以下简称居民自建房）行为，确保自建房质量和使用安全，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》《中华人民共和国建筑法》等法律法规规定，结合实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称居民自建房，是指城镇居民在城镇规划区内建设的自住房屋和农村集体经济组织成员在农村集体建设用地上建设的住宅及其附属设施，包括住房、附属用房和庭院。

居民自建房用地面积、总建筑面积和层数必须符合省市有关规定。

**第三条** 居民自建房必须符合国土空间规划、城镇规划和村庄规划，坚持“一户一宅（居）、控制面积、质量安全、用作居住”的原则，不对交通出行、基础设施建设、消防安全、文物古迹保护、市政公用设施安全等造成影响。

**第四条** 居民自建房必须经过审批，未经批准，不得私自建设。镇（街办）负责居民自建房审批、日常监督管理工作。农村集体经济组织、村（社区）负责居民自建房申请审查、日常巡查工作。县人民政府相关部门，按照各自职责做好居民自建房相关监管工作。

自然资源部门负责在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规划和布局，满足村民宅基地需求，依法办理农用地转用审批等相关手续；负责审查建房用地是否符合国土空间规划、土地用途管制要求；负责城市规划区内村民建房规划审批及监督管理；依法办理村民建房不动产权登记手续。

农业农村部门负责农村宅基地审批指导工作。

住房和城乡建设部门负责居民自建房建设监督管理指导工作。

市场监管部门负责居民自建房生产、销售环节建筑材料产品质量监督抽查工作。

城市管理、公安、生态环境、应急管理、行政审批、消防、电力、交通运输、水利、林业等部门按照各自职责做好居民自建房相关业务监督指导工作。

**第五条** 具有审批职责部门（单位）应当简化居民自建房审批流程，建立一个窗口受理、多个部门联动的联审联办制度，实行一次申请、一次办结，并落实“三到场”制度。

**第六条** 农村集体经济组织、村（社区）应当将居民自建房建设行为纳入村规民约、村务公开等内容，及时公开公示相关情况，广泛接受监督。

**第七条** 任何单位和个人有权对居民自建房违法行为进行举报。

县、镇（办）及其有关部门应当受理举报，依法予以处理。

**第八条** 自然资源部门应当指导镇（办）编制村庄规划，开展村庄规划编制培训。农业农村、住建等部门根据各自职责参与村庄规划编制相关工作。

**第九条** 镇（办）组织编制村庄规划，经村民会议或者村民代表会议讨论同意后，报县级人民政府审批。村庄规划应当以国土空间规划为依据，从村庄实际出发，尊重村民意愿，内容应当符合有关法律法规和省、市要求。规划一经审批不得随意修改。

**第十条** 城区居民建房应按照规划要求办理《建设工程规划许可证》，城区以外的村民建房应按照规划要求办理《乡村建设规划许可证》。

**第十一条** 居民自建房涉及占用农用地的，依照《中华人民共和国土地管理法》规定办理农用地转用审批手续。

**第十二条** 禁止在下列区域建设居民自建房：

（一）永久基本农田；

（二）尾矿库区、地下采空区、地震断裂带；

（三）铁路建筑限界范围和道路建筑控制区（详见附件1）；

（四）电力线路保护区和长输管道保护区等（详见附件3）；

（五）地面塌陷、地裂缝、山洪、泥石流、滑坡等地质灾害区；

（六）河道、水利工程管理范围（详见附件2）；

（七）法律法规规定的其他区域。

**第十三条** 农村集体经济组织成员申请宅基地建住宅符合下列条件之一的，可以户为单位提出申请：

（一）符合有关法律规定，因子女结婚等原因确需分户，而现有的宅基地面积低于标准的；

（二）因发生或为防御自然灾害、宜居宜业和美乡村建设、规划调整需要搬迁的；

（三）因国家建设、公共设施和公共事业建设占用原宅基地，按规定应予宅基地安置的；

（四）符合政策规定迁入村集体经济组织落户为正式成员且在原籍没有宅基地的；

（五）法律法规规定的其他情形。

农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。农村集体经济组织或村民委员会应当保证至少有一个子女与其父母共同占用一处宅基地。

**第十四条** 农村宅基地审批流程，按照农户申请、村组审查、镇（街道）审批的程序进行。镇（街道）要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关材料归档留存，并及时将审批情况报送县农业农村、自然资源等部门备案。

（一）严控村民建房宅基地用地标准。村（居）民一户只能拥有一处宅基地。平川区每户不超过133平方米（二分），丘陵区每户不超过200平方米（三分），山区每户不超过267平方米（四分）。

（二）严控村民建房标准。房屋建设的基底面积不得超过133平方米，建筑层数不得超过3层，底层层高不得超过3.6米，其他楼层层高不得超过3米，平屋面防热层及坡屋面檐口控制在0.6米到2米之间，最高不得超过2米。

**第十五条** 居民自建房有下列情况之一的不予审批：

（一）不符合城市规划、城镇规划和村庄规划的；

（二）影响消防安全的；

（三）影响交通（包括影响邻居出入通道）的；

（四）影响防洪防汛的；

（五）影响城乡供排水、燃气、热力、通讯等地下管线设施及其他城市公共设施运行安全的；

（六）占压城市道路或不符合道路退让红线要求的；

（七）产权不明，四邻有纠纷的。

**第十六条** 经镇（街道）批准后的宅基地，两年内必须开展建设，未开展建设的，由村集体经济组织或村民委员会报请镇（办）收回宅基地使用权。

**第十七条** 住建部门应当加强居民自建房建设监督管理指导工作，组织编制《汉中市村民建房图集》，免费供村民自愿选择使用；住建部门牵头，镇（街道）具体负责居民自建房建设施工安全和建筑质量监督管理。

**第十八条** 居民自建房申请人是建设活动的实施主体，依法承担房屋建设和使用责任。申请人应当选择符合要求的设计方、施工方和监理方，及时报备住建部门，并接受镇（办）和村级组织的监督管理。未经批准、不得擅自新建、改建、扩建、翻建自建房。不得擅自加层或者拆改房屋主体承重结构。申请人应当选用符合工程质量要求的建筑材料和建筑构件，不得要求施工方使用不符合工程质量要求的建筑材料和建筑构件。

鼓励居民自建房采用绿色建筑技术、使用绿色建材，因地制宜解决保温采暖、通风采光问题，促进节能减排，并满足消防及防灾减灾等要求。

**第十九条** 居民自建房业主应对建设质量和施工安全负首要责任。承揽设计、施工、监理业务的主体对房屋工程质量终身负责。在施工过程中应当配备相应的个人防护用品，采取安全防护措施。施工中所用的施工设备应当安全可靠，设备操作人员应当遵守操作规程。承担农村住房建设施工任务的施工单位应具有相应施工资质等级证书或者资质审查证明。如承担农村住房建设任务的为乡村建设工匠，应经过技能培训、安全生产和消防安全教育培训，且取得相应资格证书。

监理方应当对施工安全进行监督管理。

**第二十条** 镇（街道）应加强居民自建房全过程管理，落实农村宅基地“三到场”要求。

（一）宅基地申请审查到场。收到宅基地和建房申请后，应实地审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类等。

（二）开工前丈量批放到场。批准用地建房开工前，农户应向镇（街道）申请划定宅基地用地范围，镇（街道）应到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。

（三）建成后验收到场。农户建房完工后，镇（街道）应组织进行验收，实地检查用户是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房，并出具《农村宅基地和建房验收意见表》。

**第二十一条** 居民自建房通过验收的，可按不动产登记相关规定向不动产所在地登记机构申请办理不动产登记。

**第二十二条** 居民自建房未经审批，不得私自改变用途用作经营场所。居民自建房用作经营场所的，实行申报审批制。申请人应当书面向行业主管部门提供房屋安全鉴定报告。

**第二十三条** 建立住建、自然资源、农业农村、市场监管、公安、应急管理、消防、行政审批等多部门协作配合，县镇村三级联动、社会广泛参与的预警、监管和查处工作机制，加强居民自建房用作经营场所的管理，

**第二十四条** 市场主体登记部门应当将居民自建房用作经营场所的市场主体基本信息和经营场所信息，通过信息共享平台推送或者函告经营场所所在地镇（街道），由镇（街道）负责组织对自建房进行核查。经核查不符合相关要求的，应当及时制止经营活动，并报告市场主体登记部门和行业主管部门。

市场主体登记部门和行业主管部门收到镇（街道）的报告后，应当在三个工作日内通知市场主体，责令限期整改，逾期未整改到位的，依法依规处理。

**第二十五条** 禁止将非法建筑、不符合安全性能要求的房屋用于经营活动。

**第二十六条** 违反本办法规定，法律、行政法规、地方性法规和规章已有规定的，从其规定。

**第二十七条** 本办法自发布之日起施行。

附件：1.关于农村建房道路红线管控的相关规定

2.关于农村建房河道、水利工程管理范围禁止事项的说明

3.关于建房与电力线路安全行业标准情况说明

4.城固县农村建房管理办法建设管理部分负面清单

附件1：

关于农村建房道路红线管控的相关规定

依据《陕西省公路路政管理条例》第二十八条、第三十二条,《公路安全保护条例》第十一条、第十四条：

公路建筑控制区的范围自公路两侧边沟外缘起，按照下列规定划定：

（一)国道不少于 20 米;

（二）省道不少于 15 米；

（三）县道不少于 10 米；

（四）乡道不少于5米。

新建村镇、开发区、学校和货物集散地、大型商业网点、农贸市场等公共场所，与公路建筑控制区边界外缘的距离应道符合下列标准，并尽可能在公路一侧建设:

(一)国道、省道不少于 50 米；

(二)县道、乡道不少于 20 米。

附件2：

关于农村建房河道、水利工程管理范围禁止事项的说 明

1. 严禁在河道管理范围内审批宅基地

按照《中华人民共和国水法》《中华人民共和国河道管理条例》《陕西省河道管理条例》《河湖管理范围及保护范围划定公告》等相关法律法规，禁止在河道管理范围内建设妨碍行洪的建筑物、构筑物以及从事影响河势稳定、危害河岸堤防安全和其他妨碍河道行洪的活动。

**汉江**管理范围为两岸堤防之间的水域、沙洲、滩地（包括可耕地）、行洪区以及两岸堤防、护堤地。护堤地从堤防背水侧堤脚线向外10米。

**湑水河**有堤防河段管理范围为两岸堤防之间的水域、沙洲、滩地（包括可耕地）、行洪区以及两岸堤防、护堤地。护堤地从堤防背水侧堤脚线向外5米，无堤防河段，管理范围为设计洪水位或历史最高洪水位范围内的水域、沙洲、滩地（包括可耕地）、行洪区以及护岸地。护岸地从设计洪水位淹没区边缘向外两岸各15米。

**牧马河城固段**：管理范围为设计洪水位或历史最高洪水位范围内的水域、沙洲、滩地（包括可耕地）、行洪区以及护岸地。护岸地从设计洪水位淹没区边缘向外两岸各10米。

**文川河、堰沟河、南沙河、大沙河**：有堤防河段，管理范围为两岸堤防之间的水域、沙洲、滩地（包括可耕地）、行洪区以及两岸堤防、护堤地。护堤地从堤防背水侧堤脚线向外5米。无堤防河段，管理范围为设计洪水位或历史最高洪水位范围内的水域、沙洲、滩地（包括可耕地）、行洪区以及护岸地。护岸地从设计洪水位淹没区边缘向外两岸各10米。

**姜子河、小河、沙河**：有堤防河段，管理范围为两岸堤防之间的水域、沙洲、滩地（包括可耕地）、行洪区以及两岸堤防、护堤地。护堤地从堤防背水侧堤脚线向外5米。无堤防河段，管理范围为设计洪水位或历史最高洪水位范围内的水域、沙洲、滩地（包括可耕地）、行洪区以及护岸地。护岸地从设计洪水位淹没区边缘向外两岸各5米。

**板凳河：**管理范围为设计洪水位或历史最高洪水位范围内的水域、沙洲、滩地（包括可耕地）、行洪区以及护岸地。护岸地从设计洪水位淹没区边缘向外两岸各10米。

**东河、桃园河、五郎河、北溪河、五里河、石槽河、砖溪河**：管理范围为设计洪水位或历史最高洪水位范围内的水域、沙洲、滩地（包括可耕地）、行洪区以及护岸地。护岸地从设计洪水位淹没区边缘向外两岸各5米。

1. 严禁在水库大坝及库区管理范围内审批宅基地

# 按照《中华人民共和国水法》《中华人民共和国水库大坝安全管理条例》《河湖和水利工程管理范围及保护范围划界技术指南》等相关法律法规，大坝及其设施受国家保护，任何单位和个人不得侵占、毁坏。

# 中型水库工程区域上游从坝脚线向上游100-150米，下游从坝脚线向下游150-200米，左右岸从坝端或开挖边线向外50-100米，溢洪道由工程两侧轮廓或开挖边线向外50-200米，消力池以下100-300米，其他建筑物从工程轮廓线或开挖边线向外30-50米；小型水库工程区域上游从坝脚线向上游50-100米，下游从坝脚线向下游100-200米，左右岸从坝端或开挖边线向外20-50米，溢洪道由工程两侧轮廓或开挖边线向外50-200米，消力池以下100-300米；其他建筑物从工程轮廓线或开挖边线向外15-30米；库区管理范围为水库校核洪水位以下。

1. 严禁在灌区渠道管理范围内审批宅基地

依据《河湖和水利工程管理范围及保护范围划界技术指南》，干渠为填方渠道，管理范围为两侧渠堤外坡脚线以内的区域；干渠为挖方渠道，管理范围包含渠道和渠岸，渠岸宽度为干渠渠沿外2.5m，保护范围为管理范围外延4m。（根据渠道和现场实际,可划为单侧或双侧管理范围及保护范围）

附件3：

关于建房与电力线路安全行业标准情况说明

根据《中华人民共和国电力法》及国家电网电力安全规程相关标准，现将建房与线路安全管理相关标准函告你单位。

**一．架空电力线路保护区**，是为了保证已建架空电力线路的安全运行和保障人民生活正常供电而必须设置的安全区域。在厂矿、城镇、集镇、村庄等人口密集地区，架空电力线路保护区为导线边线在最大计算风偏后的水平距离和风偏后距建筑物的水平安全距离之和形成的两平行线内的区域，各级电压导线边线在计算导线最大风偏情况下，建筑物距线路的水平安全距离：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 电压等级（千伏） | 0.4 | 1-10 | 35 | 60-110 | 220 | 330 | 500 |
| 最小安全距离（米） | 1.0 | 1.5 | 3.0 | 4.0 | 5.0 | 6.0 | 8.5 |

**二.在地下铺设有电缆的区域内，**地面标桩两侧各0.75米所形成的两平行线内区域，在保护区内禁止使用机械掘土、种植林木；禁止挖坑、取土、兴建建筑物和构筑物；不得堆放杂物或倾倒酸、碱、盐及其他有害化学物品。

**三.其他标准按照国家相关法律法规及行业标准执行。**

附件4：

|  |  |
| --- | --- |
| 城固县农村建房管理办法建设管理部分 负面清单 | |
| **序号** | **内容** |
| 1 | 严禁违规加层加盖等行为。 |
| 2 | 对用作经营性自建房装饰装修不得擅自变动建筑主体和承重结构。 |
| 3 | 经营性自建房改建、扩建，应当依法办理规划、建设等审批手续，严格按照有关法律法规和工程建设标准进行设计和施工，经竣工验收合格后方可使用。 |
| 4 | 对农村“住改商”自建房，必须经过专业鉴定机构进行房屋安全评估，鉴定为安全后方可进行经营活动。 |
| 5 | 农村住房未经验收合格，交付使用。 |