内乡县城市化管理区村（居）民自建住房

管理办法(试行)

**(征求意见稿)**

第一章 总则

**第一条** 为加强我县城市化管理区居民自建住房管理,确保城市整体规划的实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国大气污染防治法》《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》《河南省村庄和集镇规划建设管理条例》《河南省人民政府关于印发河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法(试行)的通知》和《南阳市村民自建住房建设工程质量安全管理办法(试行)》等法律法规和文件要求,结合我县实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称自建住房指县城市化管理区内集体经济组织成员占用本集体经济组织的土地（以下称居民自建住房）以及个人取得国有土地使用权建设单栋住宅及附属建（构）筑物的行为。

**第三条** 城市化管理区居民自建住房开工建设前应取得《农村宅基地批准书》和《居民建房建设工程规划许可证》等有关证明材料。

自建住房抗震设防应达到国家地震动参数区划图中规定的内乡县7级抗震设防的建设工程质量安全要求。

**第四条** 城市化管理区内的历史文化名村、传统村落居民自建住房,应符合相关特色保护规划,保持和延续传统格局和风貌,体现地域文化特色。

第二章 审批原则

**第五条** 城市化管理区居民自建住房原则上实行审批制度，按照保障民生，立足当前经济社会发展需求的原则，对居民建房实行严格管理。

**第六条** 严禁任何单位和个人非法买卖、租赁集体土地建房。严禁任何单位和个人以建自住房为由，变相从事房地产开发。因土地征收（征用）搬迁安置的，按照县政府征地搬迁安置政策执行；经批准实施旧城区改造的，按县政府旧城区改造有关政策执行。

**第七条** 城市化管理区内乡（镇）人民政府按照属地管理的原则及县城总体规划设计要求严格审核把关。非临街村居民自建住房原则上层高控制在三层以内,面积控制在300平方米以内。

符合城市规划的临街村（居）民自建住房审批，原则上结合该区域规划和景观要求确定。具体规划建设要求，由县城乡规划发展中心根据县城区总体规划、控制性详细规划及时开展城市设计，细化每条街道景观风貌设计，分区域细化规划指标，提请县规委会确定。

**第八条** 居民拆旧建新自建住房应严格按照“先审批，后建设”的程序，取得审批手续，经相关村、组查验后，方可组织拆除建设。对居民要求在原住房屋进行改（扩）建的原则上不予批准,并由乡镇人民政府予以阻止。若确有改（扩）建需要的,居民应向当地乡（镇）人民政府提出申请,由乡（镇）人民政府报住建局对设计图纸和施工单位资质进行审核,审核合格后方可建设，住建部门纳入全程监管。

**第九条** 严禁一切危害自身和居民安全的房屋顶层建设行为，包括钢构、板房、花房、阳光房等违规建筑。

**第十条** 凡属下列情况之一的，不予审批村（居）民建房：

（一）各级指定的文物保护区范围和风景名胜区所划定的禁止建设范围内；

（二）县政府拟定的改造区域；

（三）城市市政道路范围内（含规划道路）、河道两侧控制区内；

（四）列入城市近期建设改造的区域；

（五）影响环境、道路交通、消防安全、燃气安全等公用设施的区域；

（六）不符合城市总体规划、控制性详细规划及各专项规划要求的区域；

（七）四邻有土地、建筑物等纠纷未妥善解决，影响规划审批的村（居）民建房。

第三章 审批流程

**第十一条** 城市化管理区临街村（居）民自建住房审批程序：

（一）村（居）民向所在组、村（居）委会提出书面申请，填写《内乡县城市化管理区村（居）民临街建房建设工程规划许可证申请表》，房屋四邻、村民小组及辖区村（居）委会签署意见报村镇建设管理部门。

（二）由乡（镇）村镇建设管理部门负责审核，四邻无纠纷且符合建房条件后进行公示，公示无异议后由主要领导签署意见存档备案。

（三）乡（镇）人民政府在征求县城乡规划发展中心意见基础上组织人员到拟建房屋地点现场踏勘，确认该村（居）民自建房位置不影响城区道路及相关规划后，提出初步审查意见报主管领导审核。

（四）对初步审核符合条件的村（居）民自建房需报县城乡规划发展中心作出建筑风貌控制设计方案后，由乡（镇）政府核发《村（居）民建房建设工程规划许可证（副本）》。

**第十二条** 涉及占用农用地的，需依法报县自然资源局落实耕地占补平衡或农用地进出平衡后，先行由县人民政府批准农用地转用手续。

**第十三条** 城市化管理区非临街村（居）民自建房审批除不需县城乡规划发展中心出具临街建筑风貌控制设计方案外，审批程序与临街村（居）民自建住房相同。

第四章 建房管理

**第十四条** 城市化管理区村（居）民要在取得土地合法批准使用手续和《城市化管理区村（居）民建房建设规划许可证》（副本）后，向乡（镇）人民政府提交施工图纸、施工合同、施工人员信息、质量安全承诺书等资料，乡镇政府要在7个工作日内对资料进行审核，符合条件的方可开工。

**第十五条** 乡(镇)人民政府同意村（居）民自建住房开工建设的，需在5个工作日内组织相关部门进行现场开工查验，确定建房位置；村（居）民自建住房未经现场开工查验的，不得开工。乡（镇）人民政府要加强对施工现场的监督检查，形成检查记录。

**第十六条** 城市化管理区居民自建住房完工后，要向乡（镇）人民政府申请竣工验收。乡镇人民政府接到申请后，要在5个工作日内组织居民、施工负责人、技术人员，实地查验村（居）民是否按照批准面积、规划要求和质量要求等建设住房。对验收合格的，出具《城市化管理区村（居）民自建住房竣工验收表》。村（居）民自建住房通过验收后，可持《城市化管理区村（居）民自建住房竣工验收表》及《城市化管理区村（居）民建房建设工程规划许可证》副本到乡（镇）人民政府换取《城市化管理区村（居）民建房建设工程规划许可证》正本。

**第十七条** 城市化管理区村（居）民取得《城市化管理区村（居）民建房建设工程规划许可证》副本后，限期一年内建设竣工，批准期限内未建设的，可以依法延期；延期未获批准或超过批准期限未建设的，许可自动失效。

第五章 职责分工

**第十八条** 县住房和城乡建设局负责依法履行城市化管理区居民自建住房建设质量安全行业管理工作,指导乡（镇）人民政府对居民自建住房建设质量安全进行监管。县城乡规划发展中心负责引导临街居民住房建筑风貌。人防部门依据相关规定和职责做好人防建筑易地建设费的征缴。

**第十九条** 城市化管理区执法主体为县城市综合执法局，负责对城市化管理区违法违规建设的立案、调查、取证、追缴罚款等行政执法管理工作。

**第二十条** 城市化管理区内乡（镇）人民政府要认真落实属地管理责任，履行下列职责：

（一）本行政辖区内违规建设的日常巡查处理工作，对正在建设的违法行为应及时制止；

（二）牵头组织辖区内村（居）民违法建房的拆除工作；

（三）辖区内本办法的组织实施和政策宣传；

（四）对发现的重大违法建设行为，在规定期限内函告

县城市管理综合执法局依法查处。

**第二十一条** 城市化管理区内村（居）民委员会对辖区

内村（居）民自建住房履行下列职责：

1. 对村（居）民个人报送的建房申请相关资料进行审核及公示，指导村（居）民填写《城市化管理区村（居）民建房审批表》，并报乡（镇）人民政府审批后核发《城市化管理区村（居）民建房建设工程规划许可证》；
2. 督促落实村（居）民建房环保措施；
3. 对辖区村（居）民建房进行施工前查验；
4. 本辖区内村（居）民违法建房的巡查工作，对违法建设及时发现、制止，并上报。

第六章 监督管理

**第二十二条** 建立县级主导、乡（镇）主责、村级主体的管理机制。自然资源、规划、住房和城乡建设等部门要根据工作职责，加强对城市化管理区内乡（镇）人民政府居民自建住房工作的指导。乡镇人民政府要落实巡查、报告和监督管理责任。

**第二十三条** 乡（镇）人民政府要加强对施工现场的监督检查，形成检查记录。实施监督检查时，有权采取下列措施：

（一）要求被检查的建设主体提供有关资料；

（二）进入施工现场进行检查；

（三）发现有影响房屋质量安全的问题时，即时责令改正。有关个人和单位应当支持、配合监督检查，不得拒绝或阻碍。

**第二十四条** 乡（镇）人民政府要明确质量安全专管人员，对居民自建住房实施质量和安全监管，也可以委托符合条件的第三方机构实施质量和安全监管。

**第二十五条** 乡（镇）人民政府要切实履行村（居）民自建住房属地管理主体责任，建立健全日常监督管理机制，加强村镇建设部门工作人员的配备，充实管理力量，做好村（居）民自建住房建设的工程质量安全监管及技术指导，并会同相关单位对违法违规的行为进行查处。

实施村（居）民自建住房工程监理制度。乡（镇）人民政府负责组织第三方机构对村（居）民自建住房工程进行监理，村（居）民自建住房的建设方、施工方应接受监理管理，县住房和城乡建设局负责对监理人员进行培训及业务指导。

第七章 责任追究

**第二十六条** 违法建房者及相关人员妨害、阻碍国家工作人员依法执行公务的，依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的有关规定予以处罚；涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任；

**第二十七条** 城市化管理区内乡（镇）人民政府与各行政村（居委会）签订村（居）民自建住房管理目标责任书，细化目标任务，将村(居)民自建住房管理工作作为一项重要工作来抓。对发生违反本规定的，应对相关责任人予以问责；

（一）乡(镇)人民政府及其有关行政管理机构要依法履行职责，不得吃拿卡要和违规收取费用；

（二）县职能部门及相关部门工作人员在城市化管理区村（居）民自建住房审批、监管、查处工作中，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿的，按相关党纪政务处理;涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任；

（三）相关责任人对违法建设行为发现不及时、制止不得力、处置不到位的；

（四）党员领导干部、公职人员、村（居委会）、组干部利用职权非法占用、买卖、转让土地的，参与非法个人建房活动的；

（五）供水、供电、供气等部门擅自为未取得合法用地和建设工程规划许可手续在城市化管理区内违规建房户供电、供水、供气的；

（六）相关职能部门为违法占用、买卖的土地及违法建设的房屋办理不动产登和拆迁补偿的；

（七）其它违法、违规情形可依据相关法律、法规予以处理。

第八章 附则

**第二十八条** 县城市化管理区划分范围东至默河，西至黄水河，南至南环路南1000米，湍河西北至沪陕高速、湍河东北至312国道。县人民政府根据县城发展需要对城市化管理区域划分进行动态调整，调整后及时向社会公布。

**第二十九条** 本办法由县自然资源局、县住房和城乡建设局、县城市综合执法局、县城乡规划发展中心负责解释。

**第三十条** 城市化管理区以外的建制镇、集镇或中心村规划建设的村（居）民自建房管理可参照本办法执行。

**第三十一条** 本办法自印发之日起，原《内乡县县城规划控制区及中心城区局（村）民建房规划审批及管理暂行办法》同时废止。