

# 平利县人民政府文件

平政发〔2022〕5号

---

## 平利县人民政府 关于印发《平利县县城规划区个人建房 管理办法（试行）》的通知

各镇人民政府，县政府各工作部门、各直属机构：

《平利县县城规划区个人建房管理办法（试行）》已经县政府审定同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

平利县人民政府

2022年2月23日

# 平利县县城规划区个人建房管理办法(试行)

## 第一章 总则

第一条 为切实加强县城规划区个人建房管理,提升城市建设品味,打造精美宜居县城,依据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《陕西省城乡规划条例》等法律法规规定,结合平利县实际,制定本办法。

第二条 本办法所称个人建房,是指在县城规划区范围内集体经济组织成员占用本集体经济组织的土地以及个人使用国有土地进行新建、改建、扩建房屋(包括附属建筑物、构筑物及其他设施)的行为。

第三条 本办法所称县城规划区为《平利县县城总体规划(2012-2030)》中确定县城规划区范围(平利县国土空间规划编制完成后,以该规划确定的县城规划区范围为准)。县人民政府可根据经济社会发展实际划定需统一管控的个人建房区域,划定后及时向社会公布。

## 第二章 基本原则

第四条 个人建房按照“符合规划、满足自住、依法管理、彰显特色”的总体要求,遵循以下原则:

(一)符合规划。个人建房必须符合县城建设规划或重点区域建设规划,不得侵占道路、河道、公共绿地和公共空间,必须满

足消防、防震要求，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，县自然资源局可按县政府要求临时冻结审批。对禁建区的危房户，采取危房加固的方式予以过渡。以下情形禁止进行个人建房：

1. 县政府确定的近期统一规划建设控制范围内；
2. 不符合县城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. 法律法规及政策规定的其他禁止建设的情形。

**(二) 严管限建。**个人建房必须严格按照县国土空间规划委员会审批要求进行设计和建设。农村村民占用集体土地新建、改建、扩建房屋每户宅基地面积不得超过 134 平方米，个人使用国有土地新建、改建、扩建房屋占地面积不得超过原土地使用证面积；个人建房必须满足四邻通风、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，原则上控制在四层（含四层）以下，特殊区域最高不超过六层（含六层）。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县国土空间规划委员会审批通过为准。

**(三)彰显特色。**个人建房设计方案应当选用县自然资源局编制的《平利县民居图集》，做到建筑格式样、外立面、色彩等自然和谐、美观大方。同一地段内各户选定的建房样式要协调一致，外观效果以县国土空间规划委员会审定为准。

**(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，必须在取得个人建房用地和建设工程批准手续的同时，先自行拆除、退出红线，方可放线开工。

**(五)因地制宜。**县城规划区内个人住房在不改变原建筑物的位置、结构、面积、高度，且不变动主体承重结构的一般维修，向县自然资源局提出书面申请，取得书面批复后，可免于申领建设工程规划许可证。房屋扩建原则上不允许加层，确需加层的，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。凡是基础质量达不到规定要求的，一律不予受理，加盖规模不得突破本办法规定的层数。

### **第三章 管理主体及职责范围**

**第五条 个人建房管理主体及职责范围。**

**(一)县自然资源局职责。**负责县城规划区内个人建房民居图集制定、提供和业务指导、督查检查，提供技术、政策等方面的支持；负责对镇人民政府提交的个人建房资料进行复审，符合

要求的提交县国土空间规划委员会审批，根据县国土空间规划委员会会议纪要办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证审批手续；牵头组织实施放线、验线、规划核实验收等工作；负责对县城规划区内违法、违章建筑进行调查处理和行政处罚。

**（二）县住建局职责。**负责对需要办理施工许可手续的个人建房办理相关审批手续；负责县城规划区范围内个人建房建筑工程质量安全管理、市容市貌环境卫生管理工作。

**（三）建房所在地镇人民政府职责。**负责收集个人建房申请并审查建房户资格；牵头组织县自然资源局、村（社区）及相关单位工作人员现场踏查，公路两侧建房还需公路、交通部门参与现场踏查，拟建区内有强弱电杆线的，由杆线产权单位派专人参与现场踏查，符合建房要求的填写《建房审批表》，所在地镇人民政府、自然资源局及踏查人签署意见并盖章，建房户资料齐备后报送县国土空间规划委员会办公室。

**（四）建房所在地村（社区）职责。**履行属地管理责任，加强对个人建房过程的日常监管巡查，发现各类违章建筑应及时制止或责成违法行为人立即自行拆除，并及时向镇人民政府及县自然资源局报告。

## **第四章 申请和审批**

**第六条** 个人申请建房须提交的资料：

**（一）建房申请**（应载明：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);

(二)《建房审批表》(签字盖章等要件完整真实);

(三)身份证或户口簿(核原件、提交复印件);

(四)土地权属来源证明或现有房屋产权证书(核原件、提交复印件);

(五)四邻协议书(四邻户主签字后按手印或加盖私章);

(六)现状照片、拟建房屋实景效果图。

### **第七条** 县城规划区范围内个人建房审批程序:

个人申请:个人向镇村提出书面申请,提交相关资料;

现场踏查:建房所在地镇人民政府牵头组织县自然资源等部门进行现场踏查,符合建房要求的填写《建房审批表》,不符合的现场做好解释答复;

镇人民政府初审:由建房所在地镇人民政府对建房户建房资格、四邻协议真实性等进行初审,督促建房户完善报建资料;

县国土空间规划委员会办公室复审:县自然资源局对镇人民政府提交的个人建房资料进行复审,重点审查用地、规划、外观风貌等内容;

批前公示:对复审通过的建房户相关资料由建房所在地镇人民政府组织在村(社区)进行公示,公示期不少于五天;

上会审批:对公示期满无异议的建房户,由县自然资源局汇总提交县国土空间规划委员会审批;

缴费办证:对审批通过的建房户,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；

放线开工：县自然资源局牵头组织现场定位放线；

验线复核：县自然资源局在建房户基础完工后进行现场复核；

过程监管：镇村及相关职能部门按照职责加强建房户过程监管，建筑面积超过 300 平方米或工程总造价超过 30 万的个人建房，应当依法向县住建部门申请办理施工许可证、工程质量、安全监督等手续，由县住建局纳入工程质量监管范围；

规划核实及质量验收：建房完工后，县自然资源及县住建部门依据职能进行规划核实及验收工作；

不动产登记：不动产登记部门依法依规办理不动产登记手续。

## 第五章 施工管理

**第八条 放线开工。**对通过县国土空间规划委员会审批、取得建房许可、完成施工设计的县城规划区内个人建房，由县自然资源局、镇人民政府、村(居委会)干部以及第三方测量机构人员到现场定位放线，监督建房户按审批要求进行施工。

**第九条 复查验线。**建房户在基础施工至±0.000 时，由建房户提出申请，县自然资源局执法监察大队到现场复查验线；基础工程未按定位放线要求施工的，必须立即停工整改，整改到位后方可继续施工。

**第十条 过程监管。**个人建房应依法接受规划、用地、建设工程施工和工程质量监督检查，如实提供用地规划许可、建设工程许可、放线开工记录等审批许可凭据以供查验。县自然资源局、县住建局、镇人民政府按管理权限，负责个人建房过程中的质量安全、外观形象、建房层数、建筑面积的监管，在监管过程中发现问题及时纠正，并派专人现场督促整改，确保文明施工、安全施工，确保外观形象、建房层数和建筑面积符合审批要求。

**第十一条 紧急处理。**村(居)民个人建房施工期间，对公共设施、文物古迹、道路红线、市政管线设施和相邻房屋安全产生影响的，建房者应立即停止施工，并报县自然资源局或镇人民政府现场处置。

## **第六章 规范秩序**

**第十二条** 村(居)民建房手续不得转让和易地建设。建房户提供虚假资料(含四邻签字)或转让他人的建房许可以及易地建设的建房许可一律无效。

**第十三条** 禁止城镇居民在县城规划区内购买或流转农民集体土地建房，自然资源部门、镇人民政府不得为城镇居民办理集体土地建房审批手续。禁止以个人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。

**第十四条** 建房户应当在取得建设用地批准手续、建设工程



规划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，建设用地许可、建设工程许可自行失效。

**第十五条** 任何个人未经县国土空间规划委员会审批先建或超出县规划建设管理委员会审批的宅基地面积和建房面积的建(构)筑物，均属违法建筑。一经发现或群众举报有违法建设，自然资源部门及所在地镇人民政府必须立即责令停工，限期自行拆除或申请法院强制拆除，对已建成的违法建筑，由自然资源部门依法依规从严从重处罚。

**第十六条** 县供电、供水、广电网络等单位凭审批表为自建房的主体办理相关手续和提供服务，未提供审批表的不得为其办理相关手续和提供服务。

## **第七章 责任追究**

**第十七条** 违规为城镇居民办理集体土地用地许可或土地、房屋产权证书，或超出审批面积为建房户办理建设用地规划及建设工程许可的单位和个人，由纪检监察部门予以严肃查处，并责令审批单位和责任人负责对违规批建的建(构)筑物予以拆除，所办理的建设许可手续及土地、房屋产权证书无效，由审批单位及其责任人负责收回并注销相关审批手续或产权证书。涉嫌犯罪的，依法移交司法机关予以处理。

**第十八条** 对放任、支持、纵容违法违规建房，以及妨碍或阻挠相关部门依法对个人建房履行监管职责，情节严重的，移交司法机关依法处理。

## **第八章 附则**

**第十九条** 本办法由县国土空间规划委员会办公室（县自然资源局）负责解释。

**第二十条** 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。

**第二十一条** 本办法自 2022 年 3 月 1 日起施行，有效期两年，《平利县县城规划区及重点区域个人建房管理办法》（平政发〔2012〕24 号）同时废止。

---

抄送：县委各部门，县人大办、政协办，县纪委监委，县人武部，县法院、检察院，各人民团体，中央和省市驻平各单位。

---

平利县人民政府办公室

2022 年 2 月 23 日印发

---