

徐闻县人民政府办公室文件

徐府办〔2021〕22号

徐闻县人民政府办公室关于印发徐闻县城镇规划区 村民建房管理办法（试行）的通知

各乡镇人民政府，县府直属各单位：

《徐闻县城镇规划区村民建房管理办法（试行）》业经县政府第十六届第108次常务会议同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



徐闻县城镇规划区村民建房管理办法（试行）

第一条 为进一步规范徐闻县城镇规划区村民建房管理，保障城镇规划实施，实现城镇有序建设，提升城镇人居环境质量，根据《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》等法律法规的规定和湛江市人民政府《关于印发湛江市城市规划区内村民建房管理办法（试行）的通知》（湛府〔2017〕14号），结合徐闻县实际，制定本办法。

第二条 徐闻县城镇规划区村民利用宅基地新建、改建、扩建住宅活动，适用本办法。

本办法所称的村民，是指依法登记户籍地址为我县城市总体规划范围内和镇总体规划范围内的行政村或社区的农村集体经济组织成员。

第三条 城镇规划区村庄规划实行分类编制，因地制宜，尊重自然，传承特色。

县城市总体规划范围内乡镇人民政府（街道办事处）在城市总体规划和控制性详细规划指导下，组织编制城市总体规划范围内城中村村庄整治规划，经县人民政府批准实施，指导城中村村民建房。

各建制镇政府要按照镇总体规划和控制性详细规划要求，负责组织编制镇区总体规划范围内村庄规划，经县人民政府批准实施，指导镇区内村庄村民建房。

城中村村庄整治规划、村庄规划编制和管理经费纳入县级人民政府的财政预算。

第四条 城镇规划区内村民建房实行分级管理，由县自然资源主管部门负责城市规划范围内及镇规划区范围内村民建房管理，镇政府负责乡、村庄规划范围内村民建房管理。

县规划、建设主管部门按照职责分工，负责村民建房的相关工作。

供电、供水等部门依据职责协助做好村民建房的相关工作。

第五条 城镇规划区内村民建房应当先规划，后建设。

城中村村庄整治规划、村庄规划未经批准，村民建房只能在原宅基地上建设。城中村村庄整治规划和村庄规划批准后，按规划实施建设。

第六条 城镇非农业人口（含华侨），除原为农业人口合法取得的宅基地或继承房屋占用农村宅基地以外，不得使用农村集体土地建房。

第七条 城镇规划区内村民建房向城镇规划建设主管部门申请规划报建，由县自然资源主管部门办理相关规划报建手续，核发《建设用地规划许可证》以及《建设工程规划许可证》。

第八条 在符合村庄整治规划或符合城市规划确定的道路红线、退缩线、基础设施、公共设施和绿地等“四线”规划要求的前提下，村民已取得宅基地确需建房的，按以下要求建设：

（一）村民在宅基地上建设自住房的，建筑基底面积控制在 120 平方米以下，建筑层数：临 8 米（含 8 米）路以上控制在 6 层以下，总高度不超过 23 米（含坡屋顶高度不大于 2.2 米）；临 4 米（含 4 米）至 8 米（不含 8 米）路控制在 5 层以下，总高度不超过 20 米

(含坡屋顶高度不大于 2.2 米); 临 4 米路 (不含 4 米) 以下控制在 4 层以下, 总高度不超过 17 米 (含坡屋顶高度不大于 2.2 米)。首层层高不超过 4.5 米, 标准层高不超过 3.2 米。

(二) 村民宅基地位于城镇重要地段和历史风貌街区、传统村落保护范围的, 其住宅建设应符合城镇规划要求, 且层数、高度、色彩必须与周边建筑相协调一致。已纳入历史建筑、历史文化街区 and 传统村落保护范围的村民住宅需维修加固的, 应按原层数、原面积和历史建筑、历史文化街区、传统村落景观风貌要求维修加固; 如维修加固难以实施的、可以按原层数、原面积和历史文化街区景观风貌要求申请重建。

(三) 村民住宅经有资质的机构鉴定为危房的, 县自然资源主管部门应当区分情况办理。可以维修加固的, 批准其维修加固; 不能维修加固的, 在符合城市规划确定的道路红线和退缩线、基础设施、公共设施、绿地等 “四线” 规划要求的前提下, 可按原面积、原层数、原高度或本条第 (一) 项标准批准重建; 不能维修加固、拆除重建又影响近期城市规划实施的, 不得批准其在原址上拆除重建, 可由有关部门按规定给予实物安置或货币补偿。

第九条 村民建房按以下程序办理规划报建、规划核实手续:

(一) 申请办理《建设用地规划许可证》。

村民建房申请办理《建设用地规划许可证》, 所需提交资料:

1. 身份证 (复印件);
2. 土地使用权证或不动产权证书 (复印件);
3. 宗地图 (含电子版);

3. 属于危房的，提交危房鉴定报告书；属于改（扩）建加层的，提供有资质设计单位出具的结构安全鉴定报告。

（二）申领请办理《建设工程规划许可证》。

村民建房申领请办理《建设工程规划许可证》需提交具有相应资质的设计单位设计的建筑设计施工图以及人防部门出具的审批文件。

（三）申请办理《建筑工程施工许可证》。

村民建房申领《建筑工程施工许可证》应当提供以下资料：

1. 徐闻县城市镇规划区内村民建设住宅建筑工程施工许可证申请表；

2. 身份证、户口本（复印件）；

3. 建设用地规划许可证（复印件）；

4. 建设工程规划许可证（复印件）；

5. 施工单位签订的施工合同（原件）；

6. 设计施工图纸（原件）；

7. 其他资料。

（四）申领请办理《建设工程竣工规划验收合格证》。

房屋竣工后，携带施工许可证、建设工程竣工规划测量图、建设工程规划放、验线记录等资料，向县自然资源主管部门申请建设工程规划核实。

第十条 县自然资源主管部门负责城市规划区内及镇规划区范围内村民建房的规划批后管理，各乡镇人民政府负责乡、村庄规划区村民建房的规划批后管理。

村民建房应当按照有关规定，在施工现场设置建设工程规划许可公示牌。

第十一条 未经规划批准擅自建设或违反《建设工程规划许可证》规定建设的，位于乡镇规划区、村庄规划区范围内的，由乡镇人民政府责令停止建设，限期改正；逾期不改正的，依法拆除。在县城规划区范围内的，由县城市管理行政执法部门或属地街镇依法查处。

第十二条 地块位置有控制性详细规划覆盖的，按该地块控制性详细规划执行。

第十三条 本办法由县自然资源局负责解释。

第十四条 本办法自印发之日起试行，有效期 5 年。以往相关规定与本办法相悖的，以本办法为准。

公开方式：主动公开

抄送：县委办，县人大办，县政协办，县纪委监委，县法院，
县检察院，各人民团体，驻徐各单位。

徐闻县人民政府办公室

2021 年 4 月 14 日印发
