

长治市上党区人民政府办公室文件

长上政办发〔2021〕65号

长治市上党区人民政府办公室 关于印发长治市上党区农村自建房规划管理 实施细则（试行）的通知

各乡镇、韩店街道办，区直各有关单位：

《长治市上党区农村自建房规划管理实施细则（试行）》已经区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

长治市上党区人民政府办公室

2021年12月10日

（此件公开发布）



长治市上党区农村自建房规划管理 实施细则（试行）

第一章 总 则

第一条 为加强农村自建房规划管理，根据《中华人民共和国城乡规划法》和《山西省人民政府办公厅关于印发山西省农村宅基地审批管理办法（试行）的通知》（晋政办发〔2020〕115号）、《山西省人民政府办公厅关于印发山西省农村自建房规划管理办法（试行）的通知》（晋政办发〔2020〕118号）等有关规定，结合本区实际，制定本细则。

第二条 本区行政区域内农村村民在城镇开发边界以外农村集体建设用地上新建、改建、扩建和翻建农村住房（以下统称农村自建房）的规划管理，适用本细则。

第三条 本细则所称农村自建房，是指具有农村集体经济组织成员资格的人员，以户为单位申请在宅基地上建造的住房、附属用房和庭院等。

第四条 本细则所称农村村民，是指具有农村集体经济组织成员资格的人员。

本细则所称户，是以公安部门颁发的户口簿为依据，一本户口簿中所登记的全部家庭成员为一户。

第五条 本细则所称规划管理，是指根据有关法律法规，依据村庄规划或者乡镇国土空间规划的管控要求，以农户申请自建

房的建筑位置、面积、层数、层高等作出审批的行为。

第六条 农村自建房规划管理应当坚持简单易行、便民利民、不增加农民负担的原则，实行宅基地审批与建房规划审批合并办理，优化审批程序，提高审批效率。

第七条 区人民政府委托乡（镇）人民政府、街道办事处具体负责农村自建房规划审批工作；村民委员会在乡（镇）人民政府、街道办事处的领导下，对农村自建房规划申请进行初审并提供审批手续办理指导或者代办服务；区自然资源局加强农村自建房规划管理的业务指导。

第二章 规划管控

第八条 区、乡（镇）人民政府应当依法组织编制乡镇国土空间规划、村庄规划。根据辖区内农村人口数量和变化趋势、宅基地现状和使用标准等情况，为村民住宅建设用地预留空间，合理确定农村居民点的数量、布局、范围和用地规模。

暂时没有条件编制村庄规划的，应当在乡镇国土空间规划中明确村庄国土空间用途管制规则和建设管控要求，作为实施国土空间用途管制、核发乡村建设规划许可的依据。

第九条 农村自建房必须符合村庄规划（未编制村庄规划的应当符合乡镇国土空间规划）；位于自然保护区、风景名胜区、文物保护单位、历史文化名村、传统村落等区域的农村自建房，还须符合相关专项规划。中心城区内的老城区还须符合风貌管控

要求。

第十条 农村新建住宅，应当尽量使用原有宅基地和村内空闲地。确需占用农用地的，应当依法先行办理农用地转用审批手续。不得占用永久基本农田。

禁止在公路建筑控制区、铁路建设限界范围、河道管理范围、电力设施保护区等区域选址建房。

第十一条 农村自建房选址原则上应当避让地质灾害危险区、洪涝灾害频发区、地下采空区和地震断裂带等危险区域；确需在以上区域建房的应当符合已批准的村庄规划并按照规划中制定的防灾减灾措施执行，未编制村庄规划的应当以村为单位开展综合评估后按要求实施建房。

第十二条 严格控制切坡自建房。确因用地困难需要切坡的，应当在乡（镇）人民政府、街道办事处指导下，按照有关技术规范做好坡体防护，确保建房安全。

第十三条 因生存条件恶劣、生态环境脆弱、自然灾害频发、重大项目建设以及人口流失特别严重，拟实施搬迁撤并的村庄，应当严格限制建房活动。

第十四条 在原宅基地范围内进行改建、扩建、翻建的，建（构）筑物及附属设施不得超出《集体建设用地使用证》等合法土地权属证明中合法用地范围；新批准宅基地的，建（构）筑物及附属设施不得超出新批准的宅基地范围。

第十五条 农村自建房规划审批应当符合以下要求：主房层

数不得超 2 层，檐口高度（室外地坪至檐口）不得超出 7.5 米，檐口宽度（包括其他地上突出物）不得超过墙体外 0.5 米，主房建筑高度（室外地坪至建筑物最高点）不得超出 10 米，主房占地面积不得超出证载合法用地面积或者新批准宅基地面积的 50%。附（配）房不得超 1 层，高度（室外地坪至建筑物最高点）不得超出 3.5 米；院内空地面积不得小于证载合法用地面积或者新批准宅基地面积的 30%。

农村自建房临村庄道路的，临路建筑应当同时满足村庄规划或者乡镇国土空间规划确定的退界要求；农村自建房临生产、储存、经营易燃易爆危险品场所的，应当按照相关规范保持安全距离。

第三章 申请、审批及审查验收

第十六条 新申请宅基地进行农村自建房建设的规划审批，按照《农业农村部 自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6 号）和《山西省农村宅基地审批管理办法（试行）》等相关规定和要求，实行规划审批与宅基地审批合并办理，在发放《农村宅基地批准书》时一并核发《乡村建设规划许可证》。

第十七条 对原有合法来源宅基地上村民住房改建、扩建和翻建的规划审批，依据国家、省、市“放管服效”改革精神，落实承诺制改革要求，实行申报承诺制，申请人应当书面向乡（镇）

人民政府、街道办事处承诺该建筑物符合村庄规划（未编制村庄规划的应当符合乡镇国土空间规划；村庄规划或者乡镇国土空间规划未经批准的，应当符合本细则规定的建设标准）的管控要求，并对其真实性、合法性、完整性承担主体责任。

第十八条 具备合法来源宅基地的农村村民，应当以户为单位向所在村民委员会提出书面建房申请，同时提供以下申请材料：

（一）农村宅基地和建房（规划许可）申请表；

（二）农村宅基地合法来源证明文件；

（三）农村自建房承诺书，就符合规划、建筑位置、面积、层数、层高等相关标准和规范要求作出承诺；

（四）家庭户口簿复印件和户主及申请人身份证复印件；

（五）选用的政府部门免费提供的通用房屋设计图纸、具备资质的设计单位设计或者审核的图纸，或者由符合条件的专业技术人员提供的图纸；

（六）四邻同意建设书面意见。

第十九条 申请材料齐全后，递交村民委员会进行审核并在村民委员会公示栏或者显著位置进行公示，公示时间不少于5个工作日。公示无异议或异议不成立的，由村民委员会递交乡（镇）人民政府、街道办事处，由乡（镇）人民政府、街道办事处核发《乡村建设规划许可证》。

第二十条 规划审批重点：审查申报材料是否真实有效；拟建房建筑位置、面积、层数、层高等是否符合村庄规划；是否征

求了拟建房相邻权利人意见；是否与生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所保持安全距离等。未编制村庄规划的，审查是否符合乡镇国土空间规划中明确的村庄国土空间用途管制规则和建设管控要求。

第二十一条 乡（镇）人民政府、街道办事处建立一个窗口受理、多个部门联动的农村自建房联审联办制度，实施申请审查、批准后丈量批放、建成后核查验收“三到场”。

第二十二条 新批准宅基地建房竣工后，应当及时向各乡（镇）人民政府、街道办事处申请验收。验收后，由乡（镇）人民政府、街道办事处出具农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表。

第四章 监督及管理

第二十三条 乡（镇）人民政府、街道办事处和村民委员会应当建立农村自建房规划审批事项公开制度，将村庄规划或者乡镇国土空间规划、申请条件、审批程序、审批结果、承诺事项、投诉举报方式在政府信息公开平台、公开栏等场所进行主动公开。

第二十四条 村民委员会应当对农村自建房规划审批和承诺事项的监管实行村民自治管理，并纳入村规民约。通过村民自治无法解决的，及时报告乡（镇）人民政府、街道办事处或者区人民政府有关部门。

第二十五条 乡（镇）人民政府、街道办事处应当加强对农

村自建房活动的事中事后监督管理,及时发现并处置涉及农村自建房的各类违法违规建设行为。

第二十六条 村庄规划或者乡镇国土空间规划未经批准的,暂不实施规划审批,可按本细则第十五条相关规定要求进行建房。

第五章 附 则

第二十七条 村民委员会统一组织在农村集体建设用地上进行集中建房的规划审批,由村民委员会提出申请参照本细则执行。

第二十八条 本细则由区自然资源主管部门负责解释。

第二十九条 本细则自 2022 年 1 月 1 日起施行,有效期 3 年。