**邓州市农村自建住房规划和用地管理实施细则（试行）**

**第一章　总　　则**

**第一条**　为规范农村集体建设用地上村民新建、改建、扩建和翻建住房（以下统称自建住房）规划和用地管理，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》等法律、法规、规章规定，结合我市实际，制定实施细则。

**第二条**　本实施细则适用于邓州市行政区域内除中心城区规划区的农村自建住房的规划管理和用地管理。

中心城区规划区内建成区外的农村自建住房的规划管理和用地管理由市政府另行规定。

**第三条**　本实施细则所称规划管理，是指根据有关法律、法规、规章，依据村庄规划或者乡镇国土空间规划等要求，对村民申请自建住房的建筑位置、面积、层数、高度等作出审批的行为。

　　本实施细则所称用地管理，是指根据有关法律、法规，对村民申请自建住房选址占用农村集体农用地、未利用地的，办理新增建设用地审批手续。

**第四条**　农村自建住房由乡镇政府、街（区）办事处核发《乡村建设规划许可证》；需办理新增建设用地审批手续的，由市级政府批准。按照《河南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》规定，村集体经济组织或者村民委员会（以下简称村级组织）应当在乡镇政府的领导下，对农村自建住房规划申请进行初审并提供审批手续办理指导或代办服务。

**第二章　规划管控**

**第五条**　农村自建住房必须符合村庄规划；未编制村庄规划的，应当位于《邓州市村庄分类和布局规划》划定的村庄建设用地边界内，符合乡镇国土空间规划明确的国土空间用途管制规则和建设管控要求。位于自然保护地、风景名胜区、文物保护范围和建设控制地带、历史文化名镇名村、传统村落等区域的农村自建住房，还应当符合相关专项规划。

**第六条**　农村自建住房选址应当坚持节约集约用地，充分利用村内空闲地、废弃地，满足消防、抗震要求，不得阻碍交通、侵占公共用地和邻里通道，妥善处理给水、排水、日照、采光、通风等方面的相邻关系。

农村自建住房选址应符合下列要求：原则上选择南北朝向；进村道路不原则上小于4.米、不大于于8米；进户道路原则上不小于4米，不大于6米；应统一修建排水管道，不得使用明渠排水；南北朝向房屋（主房）间距不小于9.88米。

农村自建住房不得在地质灾害危险区、洪涝灾害频发区、地下采空区和地震断裂带等危险区域选址，应当避让蓄滞洪区等低洼地区，与生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所保持安全距离。位于易燃易爆危险品的场所周边建房的，乡镇政府负责协调安全管理等部门进行安全鉴定，并出具具体意见。

**第七条**　农村自建住房应当结合村庄规划等明确的风貌管控要求和邓州市住房和城乡建设局提供的村民自建住房设计图册进行建设，严禁沿路建设，严禁未经批准占用耕地和其他农业地建设，应位于村庄规划确定的住宅建设位置，未编制村庄规划的，应当按本细则第六条的要求并位于《邓州市村庄分类和布局规划》划定的村庄建设用地边界内。

农村自建住房用地面积应符合下列规定：

城市郊区和人均耕地667平方米以下的平原地区，每户用地不得超过134平方米；  
　　人均耕地667以上的平原地区，每户用地不得超过167平方米；  
　　山区、丘陵地区，每户用地不得超过200平方米。

农村自建住房建筑面积不大于300平方米、房屋建设严格按照村庄规划要求建设，原则上控制在两层或两层以下，单层住房层高不超过4米、二层住房的每层层高不超过3.6米。

**第八条**　严格控制切坡自建住房，确因用地困难需要切坡的，应当在乡镇政府指导下，按照有关技术规范做好坡体防护工作，确保建房安全。

经市级政府批准实施搬迁撤并的村庄以及《邓州市村庄和分类布局规划》确定的搬迁撤并范围，严格限制自建住房活动。

乡镇政府应按照农村自建住房周边环境确定房屋室内坪高度，并在《农村宅基地和村民自建住房（规划许可）审批表》和放线记录中予以明确，室内坪高度应满足给排水需求，严禁擅自改变农村自建房房屋室内坪高度。

**第三章 宅基地审批**

**第九条**　农村自建住房应当优先利用村内存量建设用地，存量建设用地包括2000年12月31日第二次土地利用现状调查成果确定的建设用地并与国土三调成果相一致的建设用地、经合法批准的建设用地。

**第十条** 已办理《集体建设用地使用证书》、《不动产登记证书》的申请翻建、续建的，无须宅基地审批，但因规划等因素需调整用地位置、范围、面积的除外。

**第十一条** 宅基地审批按下列程序办理

申请。符合“一户一宅”等宅基地申请条件的村民，以户为单位向所在村民小组提出宅基地和建房书面申请。村民填写《农村宅基地和村民自建住房申请表》《农村宅基地使用承诺书》，提交申请人身份材料等相关要件；

讨论。　村民小组收到申请后，提交村民小组会议讨论。讨论通过后，将村民申请、村民小组会议记录等材料提交村级组织审查。没有分设村民小组的或宅基地和建房申请等事项已统一由村级组织办理的，村民直接向村级组织提出申请。

审查。　村级组织按照“四议两公开”议事规则进行审查，重点审查申请材料是否真实有效，将村民申请理由、拟用地位置和面积、建房标准、相邻权利人意见等提交村民会议讨论。讨论通过后将讨论结果进行公示，公示时间不少于7个工作日。公示无异议或异议不成立的，由村级组织签署意见，与相关材料一并报乡镇政府。未通过的，由会议召集人告知申请村民未通过原因。

审批。公示无异议或异议不成立的，村级组织在《农村宅基地和村民自建住房申请表》签署意见，连同申请材料一并报乡镇政府。乡镇政府组织相关机构进行联合审查。根据各相关机构联审结果，由乡镇政府对村民宅基地申请进行审批。

乡镇要建立宅基地用地建房审批管理台账，将有关资料归档留存，并将审批情况报市农业农村局、自然资源和规划局等部门备案。

**第四章 新增建设用地审批**

**第十二条** 农村自建住房确需新增建设用地的，应当办理相关审批手续。

**第十三条**　农村自建住房新增建设用地年度计划指标实行单列管理，专项用于保障“一户一宅”、搬迁撤并类等符合国土空间规划要求的多户集中建房。多户集中建设住房时，相关配套的基础设施和公共服务设施用地可一并申请使用单列计划指标。

　　以增减挂钩项目审批用地的，按增减挂钩政策执行。

**第十四条**　农村自建住房新增建设用地审批实行单独组卷，以村（社区）为单位提出用地申请，乡镇政府审查后报市政府批准；批准后10日内，市自然资源和规划局在省建设用地备案系统中按要求进行报备。

　　报市政府审批时，乡镇政府应按照《河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）的通知》和本实施细则的要求，对农村自建房房屋申请人资格、用地标准、符合村庄规划情况、符合村庄分类和布局规划、符合选址要求等情况进行审查，并出具的《农村宅基地和村民自建住房（规划许可）审批表》，由市自然资源和规划局组织现场踏勘，对是否符合国土空间规划、用途管制要求及是否存在违法用地行为等内容进行审核，并出具明确意见。

**第十五条**　　农村自建住房建设占用耕地的，任何单位和组织不得在宅基地审批中向村民收取耕地开垦费或者占补平衡指标费，所需费用由市财政负担。市政府每年有计划安排各乡镇实施后备资源开发项目，建立占补平衡指标库，按照“占一补一、占优补优、占水田补水田”的原则落实耕地占补平衡要求，农用地转用的补充耕地指标由自然市资源和规划局统筹安排，建立补充耕地指标台账，每年年底和财政局统一结算，指标财力计入市政府下达的占补平衡指标收益任务。

**第五章　规划审批和竣工验收**

**第十六条**　村民申请自建住房经村级组织审查通过后报乡镇政府审批。乡镇政府对符合规划审批要求的出具《农村宅基地和村民自建住房（规划许可）审批表》，其中：不涉及占用农用地、未利用地的10日内核发《乡村建设规划许可证》；涉及占用农用地、未利用地的按照本细则第十四条相关规定，办理新增建设用地审批手续后核发《乡村建设规划许可证》。乡镇政府核发《乡村建设规划许可证》后10日内，报市自然资源和规划局备案。

**第十七条**　乡镇规划委员会负责对农村自建住房用地选址是否避开自然灾害易发地带和地质条件不稳定区域、拟建房设计方案是否符合村庄规划或者风貌管控要求等进行审查，可以通过公开招聘规划师、建筑师或者以政府购买服务等方式开展审查。

**第十八条**　乡镇政府应当建立一个窗口受理、多个部门联动的农村自建住房联审联办制度。同意村民自建住房开工建设的，乡镇政府要在5个工作日内组织相关机构进行现场开工查验放线，确定建房位置，制作放线记录；村民自建住房未经现场开工查验放线的，不得开工。农村自建住房申请竣工验收时，3日内实地查验村民是否按照批准面积、规划要求等建设住房，并出具《农村宅基地和村民自建住房验收意见表》。

**第十九条**　农村自建住房通过竣工验收后，村民可持《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》《农村宅基地和村民自建住房验收意见表》以及其他规定的材料向不动产登记机构申请不动产登记。

**第七章　监督管理**

**第二十条**　乡镇政府和村民委员会应当建立农村自建住房规划和用地审批事项公开制度，将村庄规划（乡镇国土空间规划）、申请条件、审批程序、审批结果、承诺事项、投诉举报方式等通过政府信息公开平台、公开栏等途径主动公开。

**第二十一条**　村民委员会应当对农村自建住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，及时报告乡镇政府。

村级组织要加强日常巡查，建立协管员制度，及时发现和制止各类违法违规建房行为，对不听劝阻、拒不改正的及时向乡镇政府报告。

**第二十二条**　市农业农村局、自然资源和规划局要根据工作职责，加强对乡镇政府农村宅基地管理和村民自建住房工作的指导。乡镇政府要落实巡查、报告和监督管理责任。

乡镇综合行政执法机构负责对农村自建房屋违规建设行为加强巡查监督，及时发现并向乡镇政府报告。未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的、未依法取得《乡村建设规划许可证》或者未按照《乡村建设规划许可证》规定建设住房的行为，由乡镇政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。

**第六章　附　　则**

**第二十二条**　村级组织统一组织进行多户集中建设住房的，由村级组织提出申请，乡镇政府参照本细则进行选址，负责编制控制性详细规划并组织实施。

**第二十三条**　除自然保护地、风景名胜区、文物保护范围和建设控制地带、历史文化名镇名村、传统村落等对住房建筑风貌有特殊管控要求的区域外，村民利用原有合法来源宅基地进行住房改建、扩建和翻建的规划审批，实行申报承诺制，申请人应当书面向乡镇政府承诺建设住房符合当地村庄规划（未编制村庄规划的应当符合乡镇国土空间规划的管控要求），符合市政府有关农村自建住房建筑位置、面积、层数、高度等标准和规范要求，并对其真实性、合法性、完整性承担主体责任。

**第二十四条**　　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，《农村宅基地和村民自建住房（规划许可）审批表》经乡镇同意后按本实施细则进行建房。

**第二十五条** 乡镇政府及其有关行政管理机构要依法履行职责，严格按照法定程序办理农村宅基地和村民自建住房相关手续，不得违规收取费用；对在农村宅基地和村民自建住房审批、监管、执法过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、收受贿赂、侵害村民合法权益的，由有权机关依法予以处理。