

襄垣县人民政府办公室文件

襄政办发〔2022〕2号

襄垣县人民政府办公室 关于印发襄垣县农村自建房规划管理 实施细则的通知

各镇人民政府，县直各有关单位：

《襄垣县农村自建房规划管理实施细则（试行）》已经县政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

襄垣县人民政府办公室

2022年2月24日

（此件公开发布）

襄垣县农村自建房规划管理 实施细则（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范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）、《山西省农村自建房规划管理办法（试行）》（晋政办发〔2020〕118号）、《长治市农村自建房管理条例》以及《襄垣县人民政府办公室关于印发襄垣县农村宅基地审批管理实施细则的通知》（襄政办发〔2021〕50号）等相关规定，结合我县实际，制定本细则。

第二条 我县农村村民，在城镇开发边界以外的农村集体土地上，新建、改建、扩建和翻建农村住房的规划管理，适用本细则。农村村民是指具有农村集体经济组织成员资格的人员。

第三条 本细则所称农村自建房，是指农村村民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。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户。

第四条 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（未编制村庄规划的应当符合镇国土空间规划）管控要求，对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。

第五条 农村自建房规划管理坚持简单易行、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。

第六条 镇人民政府受县人民政府委托负责农村自建房规划审批和管理，切实提高审批质量与服务效率。村民委员会在镇人民政府的指导下，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。县农业农村局、县自然资源局对农村自建房规划管理业务进行指导。

第二章 规划管控

第七条 农村自建房规划管理纳入镇国土空间规划、村庄规划，镇国土空间规划、村庄规划由各镇人民政府负责组织编制。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。

第八条 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、永久基本农田等区域选址建房。

第九条 农村自建房选址应避让地质灾害危险区。确需在地质灾害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。

第十条 农村自建房朝向应考虑日照、主导风向和所在地的地形等因素，宜坐北朝南或略偏东、偏西，应有利于冬季日照和夏季通风。主房的朝向和日照间距应符合《山西省村镇居住建筑日照间距技术规定》要求。房屋间距应满足消防和相关规范要求。

第十一条 严格控制切坡自建房，确因用地困难需要切坡的，应当在镇人民政府指导下，按照《滑坡防治工程设计与施工技术规范》做好坡体防护，确保建房安全。

第十二条 因存条件恶劣、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。

第十三条 农村自建房应符合《山西省农村宅基地自建房技术指南（标准）》有关规定要求，建筑面积在 300 平方米以内，层高为两层及两层以下，结构构件跨度不超过 6m，房屋建设（包括阳台和滴水）不得超出宅基地使用权范围，房屋基底面积占宅基地面积的比例不超过 80%，立面形式及色彩应与周边建筑协调统一。

第三章 申请、审批及审查验收

第十四条 新申请宅基地村民建房规划审批的，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）、《山西省农村宅基地审批管理办法（试行）》及《襄垣县农村宅基地审批管理实施细则（试行）》等要求，镇人民政府合并办理规划审批与宅基地审批，一并核发《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》。

第十五条 原有合法来源宅基地上村民住房改建、扩建和翻建的，实行申报承诺制，申请人书面向镇人民政府承诺该建筑物符合当地村庄规划（未编制村庄规划的应当符合镇国土空间规划）的管控要求，并对其真实性、合法性、完整性承担主体责任。

第十六条 具备合法来源宅基地的农户，以户为单位向村民委员会提出建房（规划许可）书面申请，同时提供以下申请材料：

- （一）《襄垣县农村宅基地和建房（规划许可）申请表》；
- （二）《襄垣县农村宅基地使用承诺书》；
- （三）家庭户口簿复印件、申请人身份证复印件；
- （四）选用县住建局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。

第十七条 村民委员会收到申请后，应当在10日内组织本村级组织成员（代表）会议讨论，并将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等情况在本村级组织范围内公示，公示时间不少于5个工作日。

公示无异议或异议不成立的，村民委员会应当在收到申请材料后 5 日内完成审查，重点审查材料是否真实有效，拟用地建房是否符合村庄规划，未编制村庄规划的是否符合国土空间规划，建筑层高、外观风貌等是否符合当地相关规定，是否征求了拟用地建房相邻权利人意见等。审查通过的，村民委员会在农村宅基地和建房（规划许可）申请表上签署意见，连同申请人提交的其他相关材料一并报送镇人民政府审批。

第十八条 全县行政区域内农村宅基地审批和建房规划许可管理工作按照《襄垣县农村宅基地审批管理实施细则》有关规定执行。

第四章 监督与管理

第十九条 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，及时报告镇人民政府或者县人民政府有关部门。

第二十条 镇人民政府建立农村宅基地审批管理“五公开”制度，主动公开村庄规划（镇国土空间规划）、申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式等信息。

第二十一条 镇人民政府建立宅基地动态巡查制度和村级宅基地协管员制度，做好日常管理、巡查工作，及时发现、制止违法违规行为。

第五章 附 则

第二十二条 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办法执行。

第二十三条 本办法由县自然资源局负责解释。

第二十四条 本实施细则自 2022 年 4 月 1 日起施行，有效期至 2024 年 1 月 31 日。

