

咸宁市城乡个人住宅规划建设管理办法

(2017年3月3日咸宁市人民政府第5次常务会议审议通过
2017年8月24日咸宁市人民政府令第41号公布 自2017年10
月1日起施行)

第一章 总 则

第一条 为了规范城乡个人住宅规划建设管理,保障城乡规划实施,提高土地利用效率,改善人居环境,根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《湖北省城乡规划条例》等法律法规,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本市行政区域内城乡个人住宅的规划建设管理,适用本办法。

第三条 城乡个人住宅规划建设管理应当坚持规划引领、安全优先、风貌管控、集约用地的原则。

第四条 各级人民政府应当将城乡个人住宅建设相关规划

编制和管理经费纳入本级财政预算。

第二章 职责分工

第五条 市、县（市、区）人民政府负责城乡个人住宅建设相关规划编制和组织协调等工作，健全农村住宅规划建设管理工作联席会议制度，完善城乡个人住宅规划建设管理工作宣传及考评机制。

第六条 市人民政府城乡规划主管部门负责咸宁市城市规划区、市（区）所属园区、咸安区乡镇个人住宅建设的规划审批和管理工作。

县（市）人民政府城乡规划主管部门负责本辖区内个人住宅建设的规划管理工作，业务上接受市城乡规划主管部门的监督、指导。

第七条 市、县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门按照职责分工，负责本辖区内个人住宅建设施工质量安全以及农村危房改造的监督管理工作。

第八条 市、县（市、区）人民政府城市管理执法部门按照职责分工，负责本辖区内个人住宅违法建设的查处工作，并可以依法委托园区管理委员会对其辖区内个人住宅的违法建设行为

实施查处。

第九条 市、县（市、区）人民政府国土资源主管部门按照职责分工，负责本辖区内个人住宅用地审批、不动产登记、违法用地查处等工作。

各县（市、区）人民政府国土资源主管部门应当建立农村村民和宅基地信息库，建立健全宅基地档案及管理制度。

第十条 市、县（市）人民政府房地产管理部门按照职责分工，负责本辖区内危房安全鉴定管理等工作。

市、县（市、区）人民政府土地储备机构按照职责分工，负责重点控制区内D级危房和土地的收储、处置工作。

市、县（市、区）人民政府环境保护、文物、交通运输、水行政、农业、林业、消防等部门在各自职责范围内共同做好城乡个人住宅规划建设管理工作。

第十一条 乡镇规划建设综合管理机构受住房和城乡建设、城乡规划、房地产管理、城市管理等相关部門委托，依法具体履行乡镇个人住宅规划建设管理职责。

第十二条 居民委员会、村民委员会应当协助乡镇人民政府、街道办事处开展城乡个人住宅建设活动的日常巡查工作，及时劝阻和上报违法建设行为。

第三章 规划管理

第十三条 县（市、区）人民政府应当组织编制县（市、区）域乡村建设规划。

乡镇人民政府应当组织编制本辖区乡镇总体规划、村庄规划和其他相关规划。

第十四条 有下列情形之一的，禁止建设个人住宅：

（一）占用基本农田的；

（二）位于市、县（市、区）人民政府已确定的棚户区、旧城改造、土地储备和规划搬迁区域的；

（三）位于江、河、湖、湿地保护范围，饮用水源一级保护区内的；

（四）位于自然保护区的核心区及缓冲区、风景名胜区核心景区内的；

（五）占用城镇规划道路、公共绿地，压占地下管线、排水设施，影响消防安全的；

（六）占用变电设施用地、输电线路走廊和电缆通道的；

（七）位于文物保护单位保护范围、咸宁市古民居保护范围内的；

(八) 位于城市总体规划确定的主城区城市主次干道(含规划道路)红线两侧控制范围,国道、省道、县道、乡道等公路两侧建筑控制范围内的;

(九) 位于地裂缝、崩塌、滑坡、泥石流、地面塌陷等地质灾害危险区的;

(十) 位于湖区围垸洪水淹没区、退垸还湖区域和城市防洪泄洪通道的;

(十一) 位于危险化学品生产、经营单位安全距离内,规划确定的专门用于危险化学品生产、储存区域安全距离内的;

(十二) 位于规划确定的建设用地范围之外的其他区域的;

(十三) 法律、法规、规章规定的其他情形。

第十五条 市、县(市)人民政府城乡规划主管部门根据城乡规划、城乡建设和发展需要,划定重点控制区和一般控制区,报同级人民政府批准后公布、实施。

重点控制区应当包括市、县(市)城市规划区内的中心城区、园区以及其他需要严格控制的区域。

重点控制区域以外的区域为一般控制区域。

重点控制区和一般控制区一经公布实施,任何单位和个人不得擅自调整或者变更。确需调整或者变更的,应当按照原批准程

序报批。

第十六条 重点控制区内，禁止新建、重建、改建和扩建个人住宅。

第十七条 重点控制区内，个人住宅经具有资质的房屋安全鉴定机构鉴定为危房的，按照以下方式处置：

（一）被鉴定为 B、C 级危房的，房屋所有权人可以对房屋进行维修，在消除危险后继续使用，但不得拆除重建。

（二）被鉴定为 D 级危房的，房屋所有权人可以与土地储备机构协商，由土地储备机构对房屋和土地进行收储，并对所有权人依法给予补偿。补偿前，符合条件的，应当安排公共保障性住房，保障危房户过渡期间的住房需求。

收储和补偿的具体办法，由市、县（市、区）人民政府按照“货币补偿为主，产权置换为辅”的原则，结合本地实际另行制定。

第十八条 市、县（市、区）人民政府所属园区因项目建设需要搬迁个人住宅的，经同级人民政府同意，可以采取安排还建点的方式统一安置，不再采取“一户一基”还建模式。

还建点应当按照统一规划布局、统一住宅设计效果、统一建筑施工建设、统一基础设施配套、统一社区服务管理的原则进行

建设。

第十九条 一般控制区内农村居民符合“一户一基”政策规定的，经审批，可以进行住宅建设，原则上不得超过三层。

第二十条 一般控制区内个人住宅为危（旧）房的，经规划审批，可以拆除重建。

第二十一条 因棚户区、旧城改造、房屋安全、基础设施建设等原因需要搬迁个人住宅的，按有关规定予以安置，不再安排异地还建。

第四章 建设管理

第二十二条 鼓励城乡个人住宅按照市人民政府公布的《咸宁市村镇个人住宅建设规划设计导则》及推荐的《鄂南民居建筑设计图集》进行建设，对已选用并按照规划审批要求建设的，由县（市、区）人民政府给予奖励。

奖励办法由县（市、区）人民政府根据本地实际另行制定。

第二十三条 在城市、镇规划区内，建设个人住宅应当依法取得建设用地规划许可证、土地审批文件和建设工程规划许可证。

在乡、村庄规划区内，建设个人住宅应当依法取得乡村建设规划许可证、土地审批文件。

第二十四条 建设限额以上个人住宅的，应当取得建设施工许可证，并按照相关法律、法规的规定选择施工企业承接施工。

第二十五条 农村居民每户只能拥有一处宅基地，新建住宅使用农用地的，每户宅基地面积不得超过 140 平方米；使用非农用地的，每户宅基地面积不得超过 200 平方米。

出租、出卖或者以其他形式转让宅基地及其地上建筑物，或者将住宅非法改作他用，再申请宅基地的，不予批准。

第二十六条 市人民政府住房和城乡建设、城乡规划、国土资源等部门应当按照协同服务、便民利民的原则，依法确定申请建设个人住宅的审批程序以及所需材料。

驻乡镇的规划建设综合管理、国土资源等机构应当实行个人住宅规划建设联合勘察、审查以及限时审批制度。

第二十七条 城乡个人住宅建设开工前应当向市、县（市）人民政府城乡规划主管部门或者乡镇规划建设综合管理机构申请放线、验线。

第二十八条 城乡个人住宅建设过程中，不得擅自更改建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证核定的建设位置、层

数、建筑面积、风貌和色彩等内容，确需更改的，须报经原审批机关同意，并办理变更手续。

第二十九条 对于限额以下个人住宅，乡镇规划建设综合管理机构应当派人实地巡查，在地基基础、房屋主体结构施工等关键环节进行现场指导，对存在技术质量安全问题的及时予以纠正和制止。

第三十条 城乡个人住宅建设工程竣工后，城乡居民应当持建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证向当地城乡规划主管部门、住房和城乡建设主管部门或者乡镇规划建设综合管理机构申请竣工验收。

对验收合格的，核发建设工程竣工验收规划条件核实证明和建设工程竣工验收备案书。

第三十一条 城乡居民应当持建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证、建设工程竣工验收规划条件核实证明、土地使用权证明向不动产登记机构办理产权登记手续。

第三十二条 县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门应当组织农村危房的普查、统计，做好抗震性能和结构安全的鉴定、判定，建立健全农房建设和农村危房改造质量安全管理制

县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门应当加强对个人住宅建设施工队伍和工匠的培训管理。

第五章 法律责任

第三十三条 违反本办法，法律、法规已有行政处罚规定的，从其规定。

第三十四条 依法应当组织编制县（市、区）域乡村建设规划、乡镇总体规划、村庄规划等而未组织编制或者未按规定完成编制的，由上级人民政府责令改正，通报批评；对有关负责人和其他直接责任人员依法给予处分。

第三十五条 负有城乡个人住宅规划建设管理职责的相关单位有下列行为之一的，由本级人民政府、上级人民政府相关行政主管部门或者监察机关依据职权责令改正，通报批评；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分：

（一）对符合法定条件的城乡个人住宅建设申请不予受理或者未按规定受理的；

（二）未依法核发规划许可、用地许可、施工许可等证件的；

（三）未依法履行质量安全监督管理职责的；

- (四) 未依法履行房屋安全鉴定监督管理职责的；
- (五) 未依法履行违法用地、违法建设查处职责的；
- (六) 未按规定组织放线、验线的；
- (七) 有其他失职、渎职行为的。

第三十六条 居民委员会、村民委员会工作人员参与或支持城乡个人违法用地、违法建设或者故意隐瞒情况、弄虚作假的，由相关部门依法查处；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十七条 以暴力、威胁等方式阻碍国家机关工作人员依法查处违法建设的，依照《中华人民共和国治安管理处罚法》，由公安机关予以治安处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十八条 对行政处罚不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第六章 附 则

第三十九条 限额以上住宅是指自建三层（含三层）以上、投资额在 30 万元以上或者建筑面积在 300 平方米以上的。

第四十条 本办法自 2017 年 10 月 1 日起施行。