



平顺县农村自建房建设管理办法

解 读

一：制定背景

为规范我县农村自建房建设管理，切实提高农村房屋质量，统筹乡村风貌管控与传统村落、历史文化名村保护，依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》等法律法规及相关文件，结合本县实际，特制定此方案。

二：适用范围

在平顺县中心城区开发边界以外，农村村民在农村集体土地上新建、改建、扩建和翻建的农村住房建筑活动及管理服务，适用本办法。

农村集体经济组织建设办公室、警务室、卫生室、便民服务点、农产品加工作坊等房屋建筑；中心城区开发边界以外，国有建设用地上以自住为主要目的的房屋建设，参照本办法执行。

三：农村自建房应遵循下列规定

（一）建房屋层数应优先考虑二层及以下，严禁超过三层。超出审批许可建设的三层以上建筑部分，在补偿时不计入合法产权面积。

（二）二层自建房建筑高度不得超过**9**米；三层自建房建筑高度不得超过**12**米。建筑高度自室外地坪起算。

（三）房屋的挑廊、阳台、楼梯、台阶、坡道、滴水以及其他房屋凸出部分不得超出本户地界。

四：农村自建低层住房审批程序

（一）建房人向村委会递交个人建房申请材料，包括：建房申请、家庭成员身份证明、承诺书、四邻意见、宅基地证明材料、设计图纸、施工合同等。翻建房屋与原房屋尺寸一致的，无需四邻签字确认。

（二）村委会初审通过并公示5个工作日无异议后，将个人建房申请材料报乡（镇）人民政府。

（三）乡（镇）人民政府对村委会报送个人建房材料进行核查审批后，核发《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》，并同步办理《农村自建低层住房开工登记表》。

（四）自建房竣工后，建房人应当组织设计、施工、监理等参建各方，并报村委会进行竣工验收。验收合格后，建房人填写《农村自建低层住房竣工验收表》，送交乡（镇）人民政府存档。

五：传统村落、历史文化名村相关规定

本县范围内国家级、省级传统村落、历史文化名村等区域的农村自建房建筑活动，严格执行《山西省传统村落保护条例》《山西省历史文化名城名镇名村保护条例》相关规定。

传统村落内农村自建房建设，应当遵循保护优先、合理利用、修旧如旧、风貌协调的原则，做到在保护中建设、在建设中传承，杜绝大拆大建、风貌破坏式建设。

传统村落保护范围内进行新建、扩建、改建和修缮等活动，应当符合传统村落保护发展规划，在建筑高度、体量、色彩、风格和材料等方面与传统建筑风貌相协调，不得进行没有依据的重建和仿制。

传统村落保护范围内新建、扩建、改建和修缮等建设活动，应当经乡镇人民政府初审后，报县住房和城乡建设管理局、自然资源局同意。

传统村落保护范围内，禁止擅自拆除传统建筑；禁止擅自改变传统建筑外观形象、原有结构、整体风貌。

传统村落保护范围内的村民房屋，确需保护不宜改建、扩建的，村民可以在传统村落保护发展建设用地上依法申请宅基地。村委会应当与村民就原宅基地的传统建筑处置依法达成协议。

六：监管与职责

建房人是农村自建房建筑活动的实施主体，对住房建设和使用负首要责任。

县农业农村局负责农村宅基地的管理工作，指导宅基地合理布局和利用。

县自然资源局应当加强农村自建房规划管理的业务指导，负责农用地转用审批、不动产登记等管理服务工作。

县住房和城乡建设管理局应当因地制宜编制农村自建低层住房通用设计图集，供农村村民免费使用；按照县域整体布局，设立农房建设监理服务管理机构，对农村住房建筑活动提供监理服务和技术指导。

乡（镇）人民政府负责对农村自建低层住房建筑活动进行管理，做好规划许可、宅基地审批、开工登记、竣工资料建档，对施工过程实施监督管理并提供技术服务。乡（镇）人民政府在日常巡查中，对发现农村自建房涉及设计、施工、监理等违法违规行为，由乡（镇）人民政府处置。对擅自变更农村住房用途、未依法办理用地及规划建设等审批手续、违规变动农村住房主体和承重结构的违法违规行为，乡（镇）人民政府应当立即制止，必要时启动“乡镇吹哨，部门报到”工作机制，县级相关职能部门按照工作职责要与乡镇联动形成工作合力。

村民委员会应当在乡（镇）人民政府指导下，将农村住房建设行为规范纳入村规民约，强化产权人作为农村住房建设使用责任主体的安全意识；协助建房人办理农村住房建设有关手续；对农村住房建设中的违法行为及时劝阻，并向乡（镇）人民政府报告。