

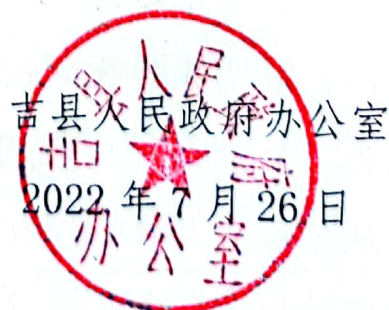
# 吉县人民政府办公室文件

吉政办发〔2022〕32号

## 吉县人民政府办公室 关于印发吉县农村自建房规划管理 实施细则的通知

各乡、镇人民政府，县直各有关单位：

《吉县农村自建房规划管理实施细则》已经县政府同意，现予印发，请认真贯彻执行。



(此件公开发布)



# 吉县农村自建房规划管理实施细则

## 第一章 总则

**第一条** 为加强农村自建房规划管理，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《山西省农村自建房规划管理办法（试行）》（晋政办发〔2020〕118号）、《山西省农村宅基地审批管理办法（试行）》（晋政办发〔2020〕115号）等有关法律法规规定，结合我县实际，制定本实施细则。

**第二条** 我县城镇开发边界以外的农村集体建设用地上，村民新建、改建、扩建和翻建农村住房的规划管理，适用本细则。

**第三条** 本细则所称农村自建房，是指由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，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** 自然资源局应当加强农村自建房规划管理的业务指导；县政府委托各乡（镇）人民政府负责农村自建房规划审批和管理；村民委员会应当在乡（镇）人民政府的领导下，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。

## 第二章 规划要求

**第八条** 各乡（镇）人民政府负责组织编制乡（镇）国土空间规划、村庄规划，将农村自建房纳入国土空间规划、村庄规划。

**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。

**第十条** 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、地震断裂带等危险区域。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。

禁止在公路建筑控制区、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。



**第十一条** 农村自建房应根据《山西省农村宅基地自建房技术指南（标准）》有关规定进行消防、抗震等防灾设计。

**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）人民政府指导下，按照《滑坡防治工程设计与施工技术规范》等规定做好坡体防护，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** 新申请的宅基地面积每户不超过200平方米且建筑面积不超过300m<sup>2</sup>。

房屋正负零与巷道高差不超过0.5米，建筑总限高8米，层数不超2层。台阶、挑檐、阳台、围墙等附属不得超出用地范围。

乡村建筑风貌应以体现乡土、自然为主要原则，鼓励在植入现代化功能与设施的基础上营造乡土空间。采用坡屋顶、平顶房等具有当地特色的建筑风格，不同区域的村庄在建设色彩选择上应与区域特色为基准，与周边乡村相协调，具体色彩、风格由村民集体讨论确定。

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。





### 第三章 申请、审批及审查验收

**第十五条** 对新申请宅基地村民建房的规划审批，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）》等要求，由乡（镇）人民政府实行规划审批与宅基地审批合并办理，发放《农村宅基地批准书》时一并核发《乡村建设规划许可证》。

**第十六条** 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，依据国家及我省“放管服效”改革精神，落实承诺制改革要求，实行申报承诺制，申请人书面向乡（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乡镇国土空间规划）的管控要求，符合本细则第十四条有关规定，并对其真实性、合法性、完整性承担主体责任。

**第十七条** 具备合法来源宅基地的农户，建房（规划许可）书面申请以户为单位向组级农村集体经济组织（村民小组）提出，同时提供以下申请材料：

- （一）农村宅基地合法来源证明文件；
- （二）农村自建房承诺书，就符合规划、建筑层数、建筑层高、建筑面积等事项作出承诺；
- （三）家庭户口簿复印件、申请人身份证复印件；
- （四）选用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；

(五) 四邻同意建设书面意见。

**第十八条** 申请材料齐全后，以户为单位向组级农村集体经济组织（村民小组）提出书面申请，经村民小组会议讨论并公示，公示时间不少于5个工作日，公示无异议后，提交农村集体经济组织审查，审查通过后，由村级农村集体经济组织递交乡镇，由乡（镇）人民政府核发乡村建设规划许可证；未设立村民小组或建房申请等事项已统一由村级组织办理的，可直接向村级组织提出申请，经村民代表会议讨论通过并公示后，由村级组织签署意见，报送乡镇政府核发乡村建设规划许可证。

**第十九条** 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及本细则第十四条之规定，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。同时，乡镇政府将申请、核发乡（镇）建设规划许可证的情况以书面形式报备县自然资源局。对不符合法定条件、标准的，应依法作出不予许可的书面决定，并说明理由。

对于农户申请、咨询建房相关事宜的，应当履行一次性告知义务。

**第二十条** 乡（镇）人民政府应建立一个窗口受理、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”。

**第二十一条** 农村自建房竣工后，应当及时向乡（镇）人民政府申请验收。

#### 第四章 监督与管理

**第二十二条** 乡（镇）人民政府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。

**第二十三条** 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）人民政府或者县级人民政府有关部门。

**第二十四条** 乡（镇）人民政府应当加强对辖区内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各类违法违规建设行为。

**第二十五条** 对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的规定进行建设的，依照《中华人民共和国城乡规划法》第六十五条之规定，由乡（镇）人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。

**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，可按本细则第十四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 本细则由县自然资源局负责解释。

第二十九条 本细则自发布之日起三十日后施行，有效期2年。

---

抄送：县委办公室，人大办公室，政协办公室。

---

吉县人民政府办公室

2022年7月26日印发

