**宁波市鄞州区个人建房审批管理暂行办法**

(征求意见稿)

第一条（目的和依据） 为进一步规范我区个人建房审批管理，促进无违建创建工作，根据《土地管理法》《城乡规划法》《浙江省城乡规划条例》《浙江省农村住房建设管理办法》《宁波市城乡规划条例》等法律法规以及《浙江省农业农村厅浙江省自然资源厅浙江省住房和城乡建设厅关于印发农民建房“一件事”办事指南（2020年修订版）的通知）》，结合我区实际，制定本办法。

第二条（建房审批范围、内容） 本办法所称个人建房是指农村村民和城镇居民经依法批准，在宅基地上新建、改建、扩建和国有土地上改建、翻建的独立宗地的住宅及附属用房（法律法规另有规定的除外）。

本办法所称审批管理包括宅基地审批、规划许可。

第三条（工作职责） 区农业农村局负责农村宅基地改革和管理有关工作，过渡期内仍由区资规分局承担。区资规分局负责办理农用地转用审核报批、国有土地上个人建房的规划许可审批，对符合条件的核发《建设工程规划许可证》，加强对受委托的镇人民政府（街道办事处）农村村民住宅建设规划审批的业务指导。其他相关部门按各自职责，负责个人建房的相关管理工作。

镇人民政府（街道办事处）负责农村村民住宅用地审批，对符合审批条件的核发《农村宅基地批准书》，并根据宁波市自然资源和规划局的委托，负责农村村民在宅基地上建房的规划许可审批、批后监管及竣工验收，核发《乡村建设规划许可证》。

村（居）民委员会负责建房人身份认定、建房申请审查、公示、巡查控违等工作。

第四条（基本要求） 个人建房必须符合国土空间规划（含现行正在实施的各类法定规划）和相关用途管制要求，尽量利用村内原有宅基地、空闲地以及其他存量建设用地、未利用地，不占或尽量少占耕地，不得占用永久基本农田，涉及占用农用地的，须先行办理农转用审批手续。

个人建房不得妨碍道路交通、消防安全，不得侵占公共绿地、邻里通道，不得影响毗邻建筑通行、采光、排水、用电和正常使用。

个人建房应当遵守水土保持、地质灾害防治、历史文化名村保护、风景名胜区管理等法律法规的规定。

第五条 农村村民一户只能拥有一处宅基地。通过新村建设、征地拆迁安置取得成套住宅的视同已享受一户一宅（土地使用权包括集体拨用和国有划拨）。

宅基地的面积标准按规定执行：使用耕地的，3人以下户不超过90平方米，4-5人户不超过110平方米，6人以上户不超过125平方米；使用非耕地的，3人以下户不超过100平方米，4-5人户不超过120平方米，6人以上户不超过140平方米；山区有条件利用荒地、荒坡建房的最高不超过160平方米。

个人新建的住宅建筑面积控制指标为：大户(≥6人)建筑面积不得超过250平方米；中户(4--5人)建筑面积不得超过200平方米；小户(≤3人)建筑面积不得超过150平方米。

共同生活在同一住址同一成套房屋内的本区户口居民及经批准落户人员，立为一户。

户口认定以建房申请时户口簿上记载的人口数为准，夫妻双方不同户口的以一户计算。

第六条 个人住宅建筑层数不得超过三层，建筑檐口高度不大于11米，屋顶最高点至室外地坪高度不大于15米。檐口高度指檐口底至室外地坪的垂直高度。

个人建房建筑投影（包括门厅、阳台等）不得超出经批准或已登记的用地红线范围。

围墙设立不得超过经批准的用地范围，高度不得超过2.5米。

第七条 新选址村民居住建筑间距、退让原则上应符合《宁波市城乡规划管理技术规定》。

第八条 申请宅基地的对象应当是本村集体经济组织成员，同时还应符合以下条件之一：

（一）无宅基地的；

（二）因子女结婚确需分户而现有的宅基地低于分户标准的；

（三）现住房影响村镇建设规划，需要搬迁重建的；

（四）符合政策规定迁入村集体组织落户为正式成员且在原籍没有宅基地的；

（五）因自然灾害损毁或避让地质灾害搬迁的；

（六）法律法规规定可以申请宅基地的其他情形。

人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的，在充分尊重农村村民意愿的基础上，经双方村委会同意、镇人民政府批准，可以在本镇范围内调剂空闲的宅基地上房屋，确保农村村民户有所居。

第九条 农村村民有下列情形之一的，不得再申请宅基地建房：

（一）已拥有一处宅基地的；

（二）出卖、出租、赠与住宅的；

（三）将住宅改作生产经营用途的；

（四）已实行新村建设或征地拆迁安置的；

（五）其他不符合申请宅基地建房条件的。

第十条 个人建房应当按法定程序取得《乡村建设规划许可证》或《建设工程规划许可证》后方可进行建设。

第十一条（规划许可内容） 个人建房规划许可的内容应包括建设位置、用地范围、用地性质、基础标高、建筑面积、建筑层数、建筑高度等。

第十二条 个人在国有土地原址上重建、改建的，原则上不得改变原建筑使用性质、不得突破原建筑基底、不得扩大原建筑面积、不得增加原建筑高度。重建、改建前，宗地图、房屋平面图未标注用地界址、建筑位置的，应在建设前先开展土地、房屋权籍调查。

第十三条 个人建房涉及相邻关系的，原则上应征求四邻意见。但已取得不动产权证的居民住宅按原登记的面积、高度、基底、层数、出入口重建、改建的，可以不征求四邻意见。

第十四条（不予审批情形） 一户多宅中超过宅基地标准面积的部分以及非本村集体经济组织成员通过继承、分家析产、司法裁定等方式取得宅基地上房屋的，除法律法规及政策规定可以扩建、拆除重建以及经鉴定确实危房并提供危房鉴定报告需对房屋进行修缮外，不得扩建、拆除重建。

土地、房屋征收范围公布后，区资规分局、镇人民政府（街道办事处）应当在规定的征收范围和期限内停止办理房屋新建、扩建、改建规划许可审批。

不符合规划许可审批条件的，应书面告知申请人并说明理由。

第十五条 （办事公开制度） 个人建房规划管理实行公开办事制度，接受群众监督。

村(居）民委员会应当将拟建项目的用地位置、建设规模等在村（居）委会公告栏进行不少于七日的公示。

区资规分局、镇人民政府（街道办事处）应当在核发规划许可证之日起将相关许可内容在建房所在地公告栏张榜公告，公告时间不少于七日。

第十六条 镇人民政府（街道办事处）应建立一个窗口受理、多部门内部联动运行的农村宅基地建房联审联办制度，逐步推进居民建房网上审批工作。

第十七条（提交材料） 符合建房条件的个人应持经村（居）委会审核并公示无异议的材料向区资规分局或镇人民政府、街道办事处提出规划许可申请。符合条件的分别核发《建设工程规划许可证》或《乡村建设规划许可证》。

（一）农村宅基地上新建、改建、扩建房屋申报用地、规划许可审批应当提供以下材料：

1、农村宅基地和建房（规划许可）申请表；

2、农村宅基地使用承诺书；

3、居民身份证明材料、户口本；

4、现有农村住房的产权证明（已办理宅基地及农房确权登记的需提供）；

5、房屋用地四至图（或不动产权籍调查资料）（1：500或1：1000）；

6、四邻意见书；

7、村民委员会同意意见;

8、耕地占用税缴款收据（涉及占用耕地的需提供）；

9、涉及危房的提供房屋安全鉴定书。

（二）国有土地上改建、翻建房屋申报规划许可审批应当提供以下材料：

1、国有土地上个人自建住房规划许可申请表；

2、居民身份证明材料、户口本；

3、不动产权证书或国有土地使用权证、房屋所有权证；

4、房屋用地四至图（或不动产权籍调查资料）（1：500或1：1000）；

5、四邻意见书；

6、村民委员会同意意见;

7、涉及危房的提供房屋安全鉴定书。

第十八条（办理流程） 个人建房用地、规划许可审批按照如下流程办理：

（一）个人申请。建房人向户口所在地的村（居）委会提出建房书面申请，填写《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》或《国有土地上个人建房规划许可申请表》，提交村（居）委会讨论审核。

（二）初审公示。村（居）委会经讨论通过后予以公示，公示的内容包括申请人、申请理由、用地位置和面积、建筑层高和建筑面积等，公示无异议并签署初审意见后，向镇人民政府（街道办事处）提交申请材料。

（三）受理审核。镇人民政府（街道办事处）重点审查申请人是否符合申请条件、拟建住宅是否符合规划、面积标准是否符合规定、是否经过村（居）初审公示、是否四邻同意（有需要的）等。涉及国有土地上房屋建设的，镇人民政府（街道办事处）审核后将申请资料移交区资规分局，具体由属地区资规分局基层所受理并组织实地踏勘。

（四）核发证书。在宅基地上建房的，镇人民政府（街道办事处）核发《农村宅基地批准书》，并受委托同步核发《乡村建设规划许可证》。在国有土地上建房的由区资规分局核发《建设工程规划许可证》。

（五）批后监管。个人建房批准后，区资规分局、镇人民政府（街道办事处）应根据各自工作职责，组织开工查验，并加强对个人建房过程的监督巡查，发现问题及时要求督促整改。

（六）规划核实。个人建房完工后，镇人民政府（街道办事处）和区资规部门应按各自职责及时组织验收，实地检查建房是否按照批准面积、四至、建筑高度等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房等。

在宅基地上建房的，由镇人民政府（街道办事处）组织验收，符合要求的，出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。在国有土地上建房的，由区资规分局基层所组织竣工核实，符合要求的核发《建设工程规划核实确认书》。

第十九条（配套费收取） 核发《乡村建设规划许可证》的农村村民住宅建设不征收配套费，城镇建成区范围内核发《建设工程规划许可证》的个人住宅建设按规定收取配套费。

第二十条（按规划许可建设） 建房人应按照规划许可的规定进行建设，不得随意变更。确需变更的，应当向原核发机关提出书面申请。原核发机关应及时对申请变更的内容进行审查，同意的出具书面意见，不同意的书面说明理由。

第二十一条（许可证有效期） 个人建房应在取得《乡村建设规划许可证》或《建设工程规划许可证》之日起三年内完成建设。空闲或房屋坍塌、拆除两年以上未恢复使用的宅基地，不确定土地使用权；已确定使用权的，由村集体报经镇人民政府（街道办事处）批准，宅基地由村集体经济组织收回。属于改建的，需重新取得规划许可后方可继续建房。

第二十二条（档案管理） 个人建房用地、规划许可档案应按照“谁审批、谁保管”的原则，区资规分局、镇人民政府（街道办事处）应根据各自职责，按档案管理要求做好个人建房审批档案的整理、保管工作。

第二十三条（违法查处） 个人建房未经用地批准、规划许可或未按规划许可要求建设的，根据《土地管理法》《浙江省违法建筑处置规定》《宁波市城乡规划条例》和《宁波市违法建筑分类处置办法》等相关法律法规予以处理。

第二十四条 本办法自发文之日起施行。此前相关规定与本办法不一致的，以本办法为准。本办法施行期间如上级有新规定的，从其规定。

附件：1、农村宅基地和建房（规划许可）申请表

1. 个人建房规划许可申请表（国有土地）
2. 个人建房承诺书
3. 农村宅基地和建房（规划许可）审批表
4. 乡村建设规划许可证
5. 农村宅基地批准书
6. 建设工程规划许可证
7. 农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表