

隰县人民政府办公室文件

隰政办发〔2022〕53号

隰县人民政府办公室 关于印发《隰县农村自建房规划管理细则 (试行)》的通知

各乡(镇)人民政府、县直各单位:

《隰县农村自建房规划管理细则(试行)》已经县政府同意,现印发给你们,请认真组织实施。



(此件公开发布)



(此页无正文)

抄送：县委常委，政府副县长，县委办、人大办、政协办。

隰县人民政府办公室

2022年10月13日印发

校对人：赵志强

共印 50 份



隰县农村自建房规划管理细则（试行）

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，制定本细则。

第二条 本县行政区域内农村村民在农村集体土地上新建、改建、扩建、翻建农村住房（以下统称农村自建房）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。

第五条 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。

第六条 自然资源部门应当加强农村自建房规划管理的业务指导；县政府授权乡（镇）人民政府负责实施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；村民委员会在初审中应遵循农村村民一户只能拥有一处宅基地的规定，其宅基地的面积不得超过国家规定的标准。

第二章 规划管控及安全管控

第七条 乡（镇）人民政府负责组织编制辖区乡（镇）国土空间规划、村庄规划。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。

第八条 农村自建房主房基底面积，应不大于宅基地面积的 50%。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。

房屋正负零与巷道高差 ≤ 0.5 米，建筑总限高 8 米（正负零至建筑坡屋面、女儿墙等凸出部位），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。

第九条 农村自建房选址原则上应当避让地质灾害危险区、洪涝灾害频发区和地震断裂带等危险区域，严禁在地质灾害隐患区内选址建设；在公路沿线建房的，其房屋边缘与公路用地外缘的间距为：国道不少于 20 米，省道不少于 15 米，县道不少于 10 米，乡道不少于 5 米。在高速公路沿线建房的，其房屋边缘与高速公路隔离栅栏的间距不少于 30 米。在铁路线路安全保护区范围周边建房的，应当遵守铁路安全保护管理有关法律法规规定。确需在以上区域建房的，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 严格控制切坡建房。确因用地困难需要切坡的，应当在乡（镇）人民政府指导下，按照有关技术规范做好坡体防护，确保建房安全。

第十一条 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。

第三章 申请及审查验收

第十二条 新申请宅基地自建房规划审批的，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《隰县农村宅基地审批管理办法(试行)》(隰政发〔2021〕43号)等相关规定和要求,实行规划审批与宅基地审批合并办理,在发放《农村宅基地批准书》时一并核发《乡村建设规划许可证》。

第十三条 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,实行申报承诺制,申请人应当书面向乡(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,符合县级人民政府有关农村自建房建筑位置、面积、层数、层高等相关标准和规范要求,并对其真实性、合法性、完整性承担主体责任。

第十四条 具备合法来源宅基地的农户,以户为单位向村级农村集体经济组织提出建房(规划许可)书面申请,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。

第十五条 申请材料齐全后, 递交村级农村集体经济组织进行审核并在村委会公示栏或显著位置进行公示, 公示时间不少于 5 个工作日。公示无异议或异议不成立的, 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。

第十六条 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, 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。

第十七条 乡(镇)人民政府建立一个窗口受理、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”。

第十八条 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

第十九条 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。

第二十一条 乡（镇）人民政府应当加强对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的各类违法违规建设行为。

第二十二条 对未取得乡村建设规划许可证或者未按照批准内容进行违法建设的，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。

第五章 附 则

第二十三条 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。

第二十四条 本细则由自然资源局负责解释。

第二十五条 本细则自 2022 年 10 月 13 日起施行，有效期 3 年。

