

郎溪县郎步街道办事处文件

郎步办〔2022〕29号

关于印发《郎步街道农村建房和临时建筑审批管理办法（试行）》的通知

各村（社区）、相关单位：

《郎步街道农村建房和临时建筑审批管理办法（试行）》已经街道党工委会议研究，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2022年7月8日



郎步街道农村建房和临时建筑审批管理办法

(试行)

为加强郎步街道农村建房的规范管理，依据《城乡规划法》、《土地管理法》、《建筑法》、《公路法》、《环境保护法》、《河道管理条例》和省市等相关法律法规及县相关规定，结合街道实际，拟定以下审批管理办法：

一、农村实行“一户一宅”的宅基地分配制度，农村居民一户只能拥有一处宅基地，面积不超过 160 平方米，住房建设高度原则上不超过两层标准。单层建筑，檐口高度不得超过 4 米；两层建筑，檐口高度不得超过 7 米。农村村民个人建房设计应当符合适用、经济、绿色、美观的要求，结合农民生产、生活习惯，做到功能合理、整体风貌协调，推广简约徽派风格，符合国家和省市有关节约资源、防灾减灾的规定，积极推行使用通用标准。

区域范围内的农村村民个人建房，其房型、立面、层高、色彩等实行带方案审批(带方案审批是指农户在申请建房时，须提交宅基地建筑平面图、外立面图、层数、高度等，点线面需与周边协调一致)。

二、任何单位和个人不得非法买卖或者以其他形式转让宅基地。禁止城镇居民在农村购买宅基地。

三、农村村民符合下列条件之一的，可以申请使用农村

宅基地。

(一)因结婚等原因确需建房分户的，原宅基地面积低于分户标准的；

(二)因自然灾害或者实施村镇规划需要搬迁的；

(三)成为本村集体经济组织成员的外来落户人员，没有宅基地的；

(四)经县级以上人民政府批准回原籍落户，没有住房需要新建房的；

(五)原有宅基地被依法征收，或者因公共设施和公益事业建设被占用的；

(六)县人民政府规定的其他条件。

经审核符合建房条件的农户，街道依据《郎步街道村庄布点规划》和《中心村建设规划》严格履行报批程序，按照“农户申请、村级审查、部门审核、街道审批”的程序办理，确保村民建房先批后建。

四、农村村民申请宅基地，有下列情形之一的，不予批准。

(一)宅基地选址不符合乡镇国土空间规划和村庄规划的；

(二)申请另址新建住房，未签订退出原有宅基地协议的；

(三)原有宅基地面积已达到两户及两户以上宅基地面积标准，要求分户的；

(四)原有房屋或者宅基地出卖、出租、赠与他人、以其

他形式转让或者改作他用后再申请宅基地的；

(五) 未满 18 周岁申请宅基地的；

(六) 原住宅被征收已安置或实行货币化补偿安置的；

(七) 占用永久基本农田；

(八) 在地质灾害易发区选址建房可能引发地质灾害的；

(九) 其他不符合法律、法规政策规定的情形。

五、以下范围内严禁农村新建、拆建住房：

(一) 自然生态保护区、饮用水源地保护区、村镇道路控制区；

(二) 高铁沿线 50 米范围内；

(三) 高速公路、铁路干线沿线 30 米范围内；

(四) 国道沿线 20 米范围内；

(五) 省道沿线 15 米范围内；

(六) 县道沿线 10 米范围内；

(七) 乡道沿线 5 米范围内；

(八) 村道沿线 3 米范围。

(九) 河道堤脚两侧 40 米范围内；

(十) 规划中的重点项目控制区范围内；

(十一) 郎溪县县城规划中心区内。

在村庄、集镇内，拆除重建的个人住房，退让达不到上述要求的，由街道会同经济发展部、城乡管理部、自然资源规划所等相关部门结合实际情况并审查同意后予以审批。

六、申报程序：

（一）申请。村民以户为单位填写《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》，签署《农村宅基地使用承诺书》，向所在村民小组提出书面申请。

（二）公示。村民小组收到申请后，应当在 10 日内提交村民小组会议讨论，并将申请理由、宅基地分配方案（拟用地位置和面积）和建房（规划许可）方案（拟建房层高和面积）等情况在本小组范围内公示。公示时间不得少于 5 日。公示有异议的，由村级组织进行调查，经调查异议成立的，撤销或修改宅基地方案和建房（规划许可）方案再予以公示；异议不成立的，按程序上报审查。

（三）审查。公示无异议或异议不成立的，村民小组将农户申请、村民小组会议记录等材料交村级组织审查。村级组织应当在 5 个工作日内重点审查提交的材料是否真实有效、拟用地建房是否符合村庄规划（没有编制村庄规划的，审查是否符合乡镇国土空间规划中明确的村国土空间用途管制规则和建设管控要求）、是否征求了用地建房相邻权利人意见等。

（四）报送。审查通过后，村级组织在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》签署意见，连同申请人提交的其他相关材料一并报送街道办。

（五）街道规划建设委员会办公室在规定时限内，会同

村及相关部门到实地踏勘，形成初步意见；

（六）街道规划建设委员会每月召开会议，由部门会审批；

七、申报材料

（一）《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》；

（二）《农村宅基地使用承诺书》；

（三）家庭户口簿复印件和户主及家庭成员身份证复印件；

（四）婚姻状况材料；

（五）其他应提交的材料。

八、临时建筑

（一）原则上乡镇不予审批临时建筑，确需临时搭建的单位或个人，应向所在地的村（社区）提出申请，由所在地的村（居）委会同街道经济发展部、平安建设部、城乡管理部、自然资源规划所等单位现场勘察，对拟建的土地性质、建设用途等方面进行审核后，报街道规划建设委员会会议研究备案。

（二）临时建设工程使用期限不得超过二年。确需延长使用期限的，建设单位或者个人应当在期满三十日前向所在村（社区）申请延期。临时建设工程使用期限届满，或者因重点建设项目、规划调整等需要提前拆除的，建设单位或者个人应当自使用期限届满之日或者接到拆除通知之日起十五日内自行无偿拆除，并清理场地。

九、国有土地上的建房，由县级规划建设主管部门负责审核审批。

十、街道城乡管理部、自然资源规划所、平安建设部、经济发展部等单位建立宅基地和农房、临时建筑、设施农业用地街道联审联办、联合执法的工作机制。

十一、农民建房规划建设管理工作实行属地管理制度，各村（居）委会主要领导负总责，专派一名建设信息员具体负责该项工作，年度纳入村考核范围。对申请农村建房户必须实地勘察，收集相关基本信息，严把初审关。

十二、申请人在进行建设过程中，应当严格按照批准内容、规定进行施工，并保证工程施工安全和质量安全。镇规划建设委员会办公室、所在村（社区）委会各负其责进行监管。

十三、本办法自 2022 年 7 月 8 日起施行，试行一年。其他未尽事项，由街道规划建设委员会会议研究决定。