

池州市人民政府办公室关于印发池州市主城区规划区个人住宅建设管理暂行规定的通知 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/303/2021_2022__E6_B1_A0_E5_B7_9E_E5_B8_82_E4_c80_303898.htm 池政办〔2007〕64号
池州市人民政府办公室关于印发池州市主城区规划区个人住宅建设治理暂行规定的通知贵池区人民政府，市政府各部门、各直属机构：《池州市主城区规划区个人住宅建设治理暂行规定》已经2007年6月7日市政府第9次常务会议讨论通过，现印发给你们，请遵照执行。二七年八月十四日池州市主城区规划区个人住宅建设治理暂行规定 第一条 为加强池州市主城区规划区范围内的个人住宅建设治理，保证城市总体规划和主城区控制性具体规划的顺利实施，依据《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国土地治理法》、《安徽省实施 中华人民共和国城市规划法 办法》、《安徽省实施 中华人民共和国土地治理法 办法》等法律、法规、规章，结合我市实际，制定本规定。 第二条 池州市主城区规划区范围内的个人住宅建设适用本规定。 第三条 池州市城市规划局具体负责个人住宅建设的规划治理工作。池州市国土资源局负责个人住宅用地的审批登记治理工作。池州市房地产治理局具体负责个人住宅的产权登记治理工作。 第四条 个人住宅建设按照统一规划，实行统一建设住宅小区（以下简称“统建小区”）与个人自建相结合。 第五条 池州市城市规划局应当根据城市总体规划、土地利用总体规划和城市发展需要，组织编制城市规划区范围内统建小区规划。贵池区政府根据城市总体规划，在市城市规划局的指导下，负责编制本

辖区内的个人自建点规划。 统建小区和个人自建点内的建筑式样、色彩、高度和平面布置等应当在规划中提出统一要求。

第六条 根据主城区控制性具体规划，按照个人住宅建设所在地点与城市规划实施的关联程度，将主城区规划区约359平方公里分为三个区域：一类区、二类区和三类区（见附图，具体范围的确认由市规划局负责解释），对各区域内个人住宅建设实行分类治理。

（一）一类区范围内，个人住宅建设按照统一规划、集中统建、配套完善、综合治理的原则组织实施，不再批准零星新建、改建、翻建个人住宅，经有资质的专业机构鉴定确属危房的，引导进入统建小区安置。

（二）二类区范围内，不再批准新建个人住宅。现有个人住宅经有资质的专业机构鉴定确属危房的，可向城市规划部门申请维修；城市规划部门审查批准后，可在原宅基地范围内按批准文件要求进行维修。符合分户条件或确属住宅困难或符合法律、法规、规章规定的其他事由，申请新建住宅的农村村民，须按规定样式到规划确定的统建小区内集资统建。

（三）三类区范围内，现有个人住宅，可向城市规划部门申请维修、翻建、改建；城市规划部门审查批准后，按规划批准文件要求进行维修、翻建、改建。符合分户条件或确属住宅困难或符合法律、法规、规章规定的其他事由，需新建住宅的农村村民，鼓励按规定样式到规划确定的统建小区内集资统建，也可以在统一规划的自建点按规划批准文件要求进行自建。

第七条 下列区域禁止新建、改建、翻建个人住宅：

（一）主城区主干道、主要出入口道路和规划明确规定的道路红线以外200米区域；

（二）城市防洪、排水需要控制的区域；

（三）铁路、公路、桥梁等重要公共用地控制区域；

（四）

法律、法规、规章和市政府规范性文件禁止的其他区域。第八条 禁止城市居民占用农民集体土地建住宅，农村村民的住宅也不得向城市居民违规出售，国土资源、房地产治理部门不得为违法建造和购买的住宅发放土地使用证和房产证。第九条 统建小区的建设以及住户在统建小区安置的条件和程序，由市国土资源局会同市房地产治理局根据本规定另行制定，并报市政府同意后，向社会公布施行。第十条 二、三类区范围内个人住宅维修、翻建、改建的，须向城市规划部门提出申请，并提交以下材料：（一）个人住宅维修、翻建、改建申请报告；（二）申请人户口簿、身份证原件和复印件（原件审核后退回）；（三）土地使用权属证实和房屋产权证实或相关证实；（四）所在地村（居）民委员会、街道办事处初审意见；（五）相邻住户或单位的书面意见；（六）确属危房的，应出具有资质的危房鉴定机构鉴定书；（七）城市规划部门要求提交的其他材料。凡涉及改变用地面积、宗地范围、土地用途的，应报城市规划部门审查同意后，方可办理土地变更手续。第十一条 城市规划部门收到个人住宅维修、翻建、改建申请后，应认真审查申请材料，派员现场查勘，并在收到申请之日起15日内，对符合规定条件的，作出准予维修、翻建、改建的决定，明确维修、翻建、改建的具体要求，依法发放建设工程规划许可证；对不符合规定条件的，作出不予准许维修、翻建、改建的决定。第十二条 个人住宅翻建、改建工程竣工后，由申请人向城市规划部门申请竣工验收。城市规划部门自收到申请之日起15日内，会同国土资源部门、街道办事处验收。验收合格的，城市规划部门出具《建设工程竣工规划验收证》。申请人持《建设工程竣

工规划验收证》到房地产治理部门办理房屋产权登记手续。

第十三条 三类区范围内农村村民申请自建住宅，须符合以下条件：（一）申请人是在该集体经济组织居住并依照《农村土地承包法》承包土地的村民户或持合法证实回原籍定居的退役士兵等；（二）因国家建设或规划调整等原因宅基地被征用，且房屋按自建标准拆迁补偿的；或因结婚等原因确需分户且原宅基地面积低于分户标准的，以及其他符合宅基地申请条件的。

第十四条 三类区范围内农村村民申请自建住宅，有下列情形之一的，不得申请自建个人住宅：（一）现人均住宅面积超过40平方米的；（二）将现有住宅出租、出售、赠与他人或转为其他非居住用途的；（三）原个人住宅拆迁实行统建安置的；（四）不符合一户一宅规定的。

第十五条 三类区范围内农村村民在规划自建点申请自建个人住宅，按下列程序进行：（一）申请人持户口簿向本集体经济组织提出书面建房申请，经审查符合条件后报街道办事处审核，并在申请人所在集体经济组织或村民小组进行张榜公示，公示时间不少于7日；（二）经公示未发现有不答应建房情形的，由申请人填写《个人住宅建设申请表》和《农村村民宅基地申请表》。经本集体经济组织签署意见，街道办事处审核后，将有关申请资料一并报送城市规划部门；（三）城市规划部门自收到申请之日起15日内，会同国土资源部门、街道办事处等单位对申请人的基本情况进行现场核实，在现场核实后的30日内，对符合条件的，由国土资源部门批准用地，城市规划部门核发《建设工程规划许可证》；对符合条件，但需占用农用地的，由国土资源部门告知申请人依法先行办理农用地转用审批手续；对不符合条件的，由国土资源部

门作出不予批准宅基地的决定，城市规划部门作出不予核发《建设工程规划许可证》的决定；（四）经批准建房的，由城市规划、国土资源部门会同街道办事处现场放验线，由街道办事处监督申请人严格按规划进行建设，并建立治理档案；（五）建设工程竣工后，由申请人向城市规划部门申请竣工验收。城市规划部门自收到申请之日起15日内，会同国土资源部门、街道办事处验收，验收合格后，由城市规划部门出具《建设工程竣工规划验收证》；（六）申请人持《农村村民宅基地申请表》、《建设工程规划许可证》、《建设工程竣工规划验收证》及其他有关文件向国土资源部门和房地产治理部门办理土地、房屋产权登记手续。

第十六条 个人住宅建设不得阻碍道路交通、影响消防安全，不得侵占公共绿地、邻里通道，并妥善处理好给水、排水、通风、采光等方面的相邻关系。

第十七条 三类区范围内农村村民自建住宅，每户建筑占地面积不超过120平方米，人均建筑面积控制在40平方米以内，原则上每户建筑面积不超过200平方米。

第十八条 个人住宅建设一般不得超过3层，层高不得超过3.4米。个人住宅翻建、改建原则上不增加原有建筑层数、建筑层高和建筑面积。个人住宅翻建、改建占地面积按原占地面积确定，但不得超过120平方米，超过部分土地予以收回。

第十九条 个人住宅设计应当符合经济、适用、卫生和美观的要求，符合国家和省有关节约资源、抗御灾难的规定，并注重与周围环境相协调。二、三层个人住宅建设，必须由取得相应设计资质证书的单位进行设计，或者选用通用设计、标准设计。

第二十条 建设部门应当指导建房户选用合适的设计通用图或联系有关技术人员提供设计服务，并加强对工程质量和施工

安全的监督治理。第二十一条 建设三层个人住宅的，建房户应当与施工承包单位依法订立书面合同，明确双方的权利与义务。承包建筑工程的单位应当持有依法取得的资质证书，并在其资质等级许可的业务范围内承揽工程。第二十二条 自建个人住宅，施工现场须公开悬挂建设工程规划许可证及其附件的复印件并标明施工承包单位名称。第二十三条 建设工程规划许可证的有效期为1年。申请人在建设工程规划许可证有效期满仍未开工的，建设工程规划许可证自行失效，应当向城市规划部门重新申请核发建设工程规划许可证。第二十四条 新建、改建、翻建个人住宅，应当向城市规划部门申领建设工程规划许可证后方可施工。已取得房屋产权证书和国有土地使用证的个人住宅，进行不改变原建筑物、构筑物性质、位置、面积、高度，且不变动主体承重结构的一般维修，不再核发建设工程规划许可证。第二十五条 翻建原有建筑与邻居相邻和相连部位，对相邻建筑的外表、结构、安全、门窗口通风、交通、室内防风雨、室内 外排水均无新的不利影响时，可按原位、原高、原样建设。第二十六条 二、三类区农民依照本规定新建、翻建个人住宅，只能收取土地证书工本费，国务院和财政部、国家发展改革委以及省政府和财政、价格部门批准的涉及住房建设的行政事业性收费项目，凡未明确规定适用于农民建房的，一律不得向农民收取。除此之外，任何部门不得收取其他各种名目的费用。凡向农民建房提供的经营服务性业务，要坚持农民自愿原则，尽量降低收费标准，实行政府指导价的服务性收费，有浮动幅度的一律按下限标准执行。第二十七条 建设、城市规划、国土资源、房地产治理部门应当加大执法力度，加强个人住宅建设

审批和登记治理工作，建立健全相应的监督检查制度。相关行政主管部门的工作人员对建设用地和建设工程进行检查时，应当持省政府统一制发的行政执法证件。被检查者必须如实提供相关资料，不得隐瞒和阻碍检查工作。

第二十八条 个人住宅建设不得影响城市市政公用设施的正常使用。个人住宅建设可能影响城市市政公用设施的，由申请人按照规定程序申请有关行政主管部门审查批准后，方可按审批意见进行建设。

第二十九条 在城市规划区内进行个人住宅建设，有下列情形之一的，由查处违法建设的行政主管部门依法责令停止建设、限期改正或拆除，并依据相关规定予以处罚。（一）未取得建设工程规划许可证进行建设的。（二）未取得用地批准手续进行建设的。（三）擅自改变建设工程规划许可证确定的内容进行建设的。（四）非法转让建设工程规划许可证进行建设的。（五）利用超过有效期的建设工程规划许可证进行建设的。（六）未按规定放验线进行建设的。（七）其它违法建设行为。建房户接到停止建设通知书继续强行施工或逾期不拆的，由建设部门依法强行拆除。

第三十条 发现申请人以欺骗等不正当手段取得用地批准手续或《建设工程规划许可证》等行政许可的，有关行政主管部门应当立即撤销行政许可，并依法给予处罚。

第三十一条 当事人对建设、城市规划、国土资源、房地产治理部门作出的具体行政行为不服的，可以依法申请行政复议或向人民法院提起行政诉讼。行政复议或诉讼期间具体行政行为依法不停止执行。

第三十二条 个人住宅建设治理相关行政主管部门及街道办事处的工作人员出具虚假证实，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索取贿赂的，由其所在单位、上级主管机关或监察机关依

法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。第三十三条 以谩骂、殴打等方式阻挠个人住宅建设治理相关行政主管部门及其工作人员依法执行公务，违反《中华人民共和国治安管理处罚法》的，由公安机关予以治安处罚；情节严重构成犯罪的，依法追究刑事责任。第三十四条 本规定由市城市规划局会同市国土资源局负责解释。第三十五条 本规定自发布之日起施行。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com