

**栾川县人民政府
关于印发栾川县城乡居民建房管理暂行办法的
通 知**

栾政〔2024〕16号

各乡镇（街道、示范区）人民政府（办事处、管委会），县
人民政府各部门，各有关单位：

《栾川县城乡居民建房管理暂行办法》已经县政府研究通过，现印发给你们，请结合实际，认真抓好贯彻落实。

2024年12月17日

栾川县城乡居民建房管理暂行办法

第一条 为进一步规范我县城乡居民建房行为，改善人居环境，促进城乡建设协调发展，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国建筑法》《河南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》《洛阳市城乡规划条例》《河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）（豫政〔2021〕4号）》《河南省人民政府关于进一步规范农村村民住宅建设的指导意见（豫政〔2015〕51号）》等法律法规规定，结合我县实际，制定本《办法》。

第二条 本《办法》适用于栾川县县域内居民建房的规划管理。

第三条 本《办法》所称的居民建房，是指县域内城乡居民以满足本人或其家庭成员居住为目的，在其合法宅基地或其他合法居民住宅用地（以下简称建房用地）内进行房屋建设（包括新建、翻建、改建、扩建等）的行为。

第四条 县自然资源局是全县居民建房规划管理的行政主管部门，具体负责县城规划区内居民建房规划管理；指导监督各乡镇（街道、示范区）人民政府（办事处、管委会）居民建房规划管理工作。

洛阳市栾川县人民政府行政规范性文件

县农业农村局作为全县农村宅基地管理的主管部门，要建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度，完善宅基地用地标准，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农用房利用，组织开展农村宅基地现状和情况统计调查，及时将农民建房新增建设用地需求计划通报县自然资源部门，参与编制土地利用总体规划和村庄规划。

住房城乡建设部门负责依法履行村（居）民自建住房建设质量安全行业管理工作，指导乡镇（街道、示范区）人民政府（办事处、管委会）对村（居）民自建住房建设质量安全进行监管。

市场监管部门负责建筑材料生产、流通环节的监督管理，维护建材市场秩序，及时发布不合格建材信息。

各乡镇（街道、示范区）人民政府（办事处、管委会）承担乡镇、村庄规划区（包括各类景区、度假区）内居民建房规划管理工作，按照有关规定具体负责相应管辖区域内居民建房规划管理和建房质量安全监管职责。

任何单位和个人都有遵守和监督城乡规划管理的义务，并有权对违反规划建设的行为进行监督和举报。

第五条 居民建房规划管理和用地规范

（一）严格居民建房管理，禁止违法建设住宅建筑和临时构筑物。

(二)鼓励村集体以及农民盘活利用闲置宅基地以及闲置的住宅,通过自主、合作、委托等经营方式,依法依规发展农家乐、民宿、乡村旅游等。

第六条 在城乡规划区内,有下列情形之一的,居民建房不予规划审批。

- (一)私自购买居民宅基地或农用地建房的;
- (二)擅自将住房改作经营性用房后无住房的;
- (三)地块四邻存在争议纠纷的;
- (四)其他不符合房屋建设条件的。

第七条 居民建房的有关要求

(一)建筑层数:县城、乡镇(街道、示范区)规划区内建筑层数不超过4层,村庄规划区不超过3层。

(二)建筑高度:按照洛阳市有关技术规定计算,建筑层高和总高度应与相邻建筑相协调,1-2层建筑层高不超过3.9米,3层及以上建筑层高不超过3.3米。三层建筑总高度不超过12米,四层建筑总高度不超过15米。

(三)正负零控制点:以拟建建筑物周边的道路或所在地周边合理公共空间的中心高度为正负零,室内地坪高度不宜超过正负零高度0.45米;拟建建筑物周边高差较大等特殊情况下,正负零结合现场实际情况确定。正负零位置由县自然资源行政主管部门的测绘部门进行测量放线确认。

（四）建筑进深：建筑进深不宜大于 16 米，大于 16 米的建筑需由建房人向所在乡镇政府备案，乡镇政府在完成备案办理后需向县住建局上报此类房屋备案台账。

（五）建筑形式及色彩：建筑屋面形式要求采用坡屋顶，坡屋顶的材质需采用美观的耐久材料，建筑色彩以灰白色为主色调，且必须符合县城乡总体规划、区域控制性详细规划以及城市设计、街景设计等相关规划的要求。

（六）建筑退界及间距：建筑退界距离及建筑间距必须经四邻协商同意，并经村（居）民组、村（居）委会（社区）、乡镇政府签字盖章同意。

（七）建筑消防通道：房屋建设周边有现状道路或消防道路（包括规划消防道路）的，不允许侵占现状道路（包括地面侵占及地上空间侵占）或消防道路。

（八）配套设施：居民建房应配套相应的停车位及其他必要的配套设施。停车位每户不少于一个。

（九）建筑安全：建筑规划设计应满足建筑结构安全要求。

第八条 居民申请住宅建设时，应当提交下列材料：

- （一）建设房屋书面申请；
- （二）土地使用权人身份证明资料；
- （三）申请人土地权属证明材料；

（四）四邻、村（居）民组、村（居）委会（社区）及乡镇人民政府（办事处、管委会）意见；

（五）建房位置测绘地形图；

（六）建设工程设计方案（含建筑平面布置图、彩色效果图、单体建筑施工图和必要的文字说明）。

第九条 城市基础设施配套费征收：县城规划区内居民建房按总建筑面积 12 元/平方米依法依规征收。

第十条 县城规划区内居民持上述材料到县自然资源行政主管部门进行申报，县自然资源行政主管部门对符合规定的，自受理之日起十个工作日内按规定程序予以办理；在乡镇、村庄规划区（包括各类景区、度假区）内居民需持上述材料到乡镇（街道、示范区）人民政府（办事处、管委会）进行申报，乡镇（街道、示范区）人民政府（办事处、管委会）对符合要求的按规定程序予以办理。

对不符合规定不予办理的，县自然资源行政主管部门、乡镇（街道、示范区）人民政府（办事处、管委会）应告知不予办理的理由。

第十一条 居民建房获得规划许可手续的，申请人应在一年内开工建设。一年内未动工建设的，应当在有效期届满三十日前提出延期申请。县自然资源行政主管部门、各乡镇（街道、示范区）人民政府（办事处、管委会）在有效期届满前作出决定，经批准可延长一次，延长期不得超过六个月。未提出延期申请或者县自然资源行政主管部门、各乡镇（街道、示范区）人民政府（办事处、管委会）决定不予延期的，规划许可手续期满自行失效。

第十二条 县自然资源行政主管部门、县农业农村部门、各乡镇（街道、示范区）人民政府（办事处、管委会）是城乡建设

洛阳市栾川县人民政府行政规范性文件

和居民建房管理的监督检查部门，应加强居民建房的日常巡查、制止、上报，按照职责依法对违法行为进行查处。

第十三条 鼓励建立建房履约保证金制度。各乡镇（街道、示范区）人民政府（办事处、管委会）要充分发挥村民自治的作用，各行政村在乡镇（街道、示范区）人民政府（办事处、管委会）的指导下，以村规民约的形式建立建房户建房履约金制度。

第十四条 压实村（居）委会主体责任，基层组织应加强对管辖范围内的建房管理，建房管理成效与村（居）委会（社区）文明村创建、“三类村”创建相结合。

第十五条 建设项目开工建设时，由规划审批部门牵头，执法监管部门及属地乡镇（街道、示范区）人民政府（办事处、管委会）配合，对建设工程进行主体定位；基础正负零施工完毕后，建设单位向规划审批部门申请基础验线，由规划审批部门牵头，执法监管部门、属地人民政府（办事处、管委会）配合，对基础施工进行核验；主体施工完毕后，对主体施工进行核验。

未经放线的建设工程不得开工建设，擅自动工建设的由执法监管部门责令停工和限期整改，整改到位后方可继续建设。

建设单位验线合格的，方可进行下一阶段的施工；未经验线或验线不合格的，执法部门责令停工整改，整改合格后，方可继续施工。拒不整改或整改不合格的，执法部门依法予以处理。

第十六条 在县城规划区内对违反本《办法》未经批准擅自建设的，依照《中华人民共和国城乡规划法》等相关规定，对未

取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的许可范围进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，并处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

在乡镇、村庄规划区内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许可范围进行建设的，由乡镇（街道、示范区）人民政府（办事处、管委会）依照《中华人民共和国城乡规划法》相关规定，责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。

第十七条 建设单位按批准的建设工程规划许可内容建设完工、彻底清理施工场地并完善室外附属工程后，应当以书面形式向规划审批部门申请竣工规划核实。规划审批部门应积极组织竣工核实，对符合规划要求的，予以竣工核实；对不符合规划要求的，由建设单位整改至符合要求，规划审批部门方可进行规划核实。

第十八条 竣工规划核实的条件：符合建设工程规划许可内容，能正常投入使用。由于工程技术等原因，核实测量数据与规划许可存在误差的，建筑面积的允许误差为 3%，建筑高度的允许误差为 1%。

第十九条 居民申请竣工规划核实时，应当提交下列材料：

（一）竣工规划核实申请书；

- (二) 建设工程规划许可证及附件、附图;
- (三) 测绘成果(含现状竣工图、报告);
- (四) 乡镇规委会意见。

第二十条 相关执法监管人员要严格按照备案及本《办法》要求进行执法监管。相关规划许可部门、执法监管部门及乡镇(街道、示范区)人民政府(办事处、管委会)工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,依法给予党政纪处分,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第二十一条 涉及党员、干部及公职人员违反本《办法》,非法买卖土地、违法违规建设的,一经查实,县自然资源行政主管部门、县农业农村主管部门、乡镇(街道、示范区)人民政府(办事处、管委会)要及时将问题线索移交县纪委监委部门处理。

第二十二条 本《办法》有效期为二年,自发文之日开始实施。自实施之日起,《栾川县城乡居民建房管理暂行办法》(栾政〔2024〕4号)同时废止。