

关于向社会公布《咸宁市城乡个人住宅规划建设管理办法(草案)》征求意见的公告

2017年3月3日,咸宁市人民政府第5次常务会议对《咸宁市城乡个人住宅规划建设管理办法(草案)》进行了审议。为了进一步推进科学立法、民主立法,提高立法质量,现将规章草案全文向社会公布,欢迎社会各界于2017年4月30日前,

通过信函、传真或者电子邮件的方式向市人民政府法制办公室或咸宁市城乡规划局提出宝贵的意见和建议。

咸宁市人民政府法制办公室
咸宁市城乡规划局
2017年3月31日

联系地址:咸宁市咸安区双鹤路28号咸宁市城乡规划局法制科(437100)
电话:0715-8066577
传真:0715-8136725
电子邮箱:xnghfzk@163.com

咸宁市城乡个人住宅规划建设管理办法(草案)

第一章 总则

第一条 为了规范城乡个人住宅规划建设管理,保障城乡规划实施,提高土地利用效率,改善人居环境,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》、《湖北省城乡规划条例》等法律、法规规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本市行政区域内城乡个人住宅的规划建设管理,适用本办法。

第三条 城乡个人住宅规划建设管理应当坚持规划引领、安全优先、风貌管控、集约用地的原则。

第四条 市、县(市、区)人民政府负责城乡个人住宅规划建设的规划编制、组织协调、经费保障等工作。

第五条 乡镇人民政府负责村庄规划编制和辖区内个人住宅违法建设的巡查、管控等工作。

乡镇人民政府、街道办事处可以聘用协管员,协助做好个人住宅规划建设管理工作。

第六条 市人民政府城乡规划主管部门负责本市城市规划区、各园区、咸安区乡镇个人住宅建设的规划审批管理工作。

县(市)人民政府城乡规划主管部门负责本辖区内个人住宅建设的规划管理工作,业务上接受市城乡规划主管部门的监督、指导。

第七条 市、县(市、区)人民政府住房和城乡建设主管部门按照职责分工,负责辖区内个人住宅质量和建设施工的监督管理工作。

第八条 市、县(市、区)人民政府城市管理执法部门,按照职责分工负责本辖区内城乡个人住宅违法建设的查处工作。

市、县(市、区)人民政府城市管理执法部门可以依法委托园区管理委员会对其辖区内个人住宅的违法建设行为实施行政处罚。

第九条 市、县(市、区)人民政府国土资源主管部门按照职责分工,负责个人住宅用地审批、不动产登记、违法用地查处等工作。

市、县(市、区)人民政府房地产管理部门按照职责分工,负责房屋安全鉴定管理等工作。

市、县(市、区)人民政府土地储备机构按照职责分工,负责重点控制区内危房和土地的收储、处置工作。

市、县(市、区)人民政府环境保护、文物、交通运输、水行政、农业、林业、消防等部门在各自职责范围内共同做好城乡个人住宅规划建设管理的相关工作。

第十条 居民委员会、村民委员会应当协助乡镇人民政府、街道办事处开展城乡个人住宅建设活动的日常巡查工作,及时制止各类违法用地和违法建设行为。

第二章 规划管理

第十一条 市、县(市、区)人民政府应当组织编制县(市、区)域乡村建设规划。

乡镇人民政府应当组织编制村庄规划。

各级人民政府应当将规划的编制和管理经费纳入本级财政预算。

第十二条 有下列情形之一的,城乡规划主管部门不得核发规划许可证件:

(一)在城乡规划确定的建设用地区域以外申请新建的;

(二)占用基本农田的;

(三)位于江、河、湖、湿地保护范围,饮用水源一级保护区内的;

(四)位于重点生态功能区、自然保护区的核心区及缓冲区、风景名胜核心区景区内范围的;

(五)占用城镇规划道路、公共绿地,压占地下管线、排水设施,影响消防安全的;

(六)占用变电设施用地、输电线路走廊和电缆通道的;

(七)位于古树名木、文物保护单位和咸宁市古民居保护范围内的;

(八)位于城市总体规划确定的主城区城市主干道(含规划道路)红线两侧控制范围内的,位于国道、省道等主要公路两侧规划控制范围内的,位于铁路线路安全保护区范围内的;

(九)位于市、县(市、区)政府已确定的棚户区、旧城改造、土地储备和规划搬迁区域的;

(十)位于地裂缝、崩塌、滑坡、泥石流、地面塌陷等地质灾害区或者隐患区的;

(十一)位于湖区围垸洪水淹没区、退垸还湖区域和城市防洪泄洪通道的;

(十二)位于危险化学品生产、经营单位安全距离内,规划确定的专门用于危险化学品生产、储存区域安全距离内的;

(十三)法律、法规规定的不得核发规划许可证的其他情形。

第十三条 城乡个人住宅规划建设应当体现地域文化特色,并注重与周边环境相协调,符合经济、适用、绿色和美观的要求。

第十四条 鼓励城乡个人住宅按照城乡规划主管部门发布的《咸宁市村镇个人住宅建设规划设计导则》及推荐的《咸宁市村镇个人住宅建筑设计图集》进行建设,对已选用并按照规划审批要求建设的,由县(市、区)人民政府给予奖励。

奖励办法,由县(市、区)人民政府根据本地实际另行规定。

第十五条 城乡个人住宅规划建设实行分类管理。

市、县(市)人民政府城乡规划主管部门根据城乡规划、城乡建设和发展的需要,划定重点控制区和一般控制区,报同级人民政府批准后实施。

重点控制区是市、县(市)城市规划区内的中心城区、园区以及其他应当严格控制的区域。

一般控制区是重点控制区以外的区域。

重点控制区和一般控制区可以根据社会经济和城乡发展需要,在充分论证的基础上可以进行调整,报同级人民政府批准后公布、实施。

第十六条 重点控制区内,禁止新建、重建、改建和扩建个人住宅。

第十七条 重点控制区内,个人住宅经具有相应资质的房屋安全鉴定机构鉴定为危房的,按照以下方式处置:

(一)被鉴定为B、C级危房的,所有权人可以对房屋进行维修,在消除危险后继续使用,但不得拆除重建。

(二)被鉴定为D级危房的,所有权人可以土地储备机构协商,由土地储备机构对房屋和土地进行收储,并对所有权人进行补偿。未安置前,当地人民政府应当安排公共保障性住房,保障危房过渡期间的住房需求。

收储补偿的具体办法,由市、县(市、区)人民政府按

照“货币补偿为主,产权置换为辅”的原则,结合本地实际另行制定。

第十八条 重点控制区内,因棚户区、旧城改造,房地产开发项目需要搬迁个人住宅的,按有关规定予以安置,不再安排异地还建。

第十九条 市、县(市、区)、乡镇人民政府所属园区因项目建设需要搬迁个人住宅的,报经相应人民政府批准后,采取安排还建点的方式统一安排,不再安排一户一宅还建。

还建点应当按照统一规划布局、统一住宅设计效果、统一建筑施工建设、统一基础设施配套、统一社区服务管理的原则进行建设。

第二十条 在一般控制区内依法取得国有土地或者宅基地批准文件,符合城乡规划和土地、环境保护、林业绿化等有关法律、法规、规章及政策的规定,可以申请个人住宅建设。

第二十一条 一般控制区内个人住宅经村组、乡镇人民政府证明为危(旧)房的,经规划审批,可以拆除重建。

第二十二条 一般控制区内,因棚户区、旧城改造、土地征收、易地扶贫搬迁、房屋安全、房地产开发等原因需要搬迁个人住宅的,其安置办法按照本办法第十八、十九条规定执行。

第二十三条 市、县(市、区)、乡镇人民政府所属园区,因项目建设搬迁个人住宅,需要安排还建点进行安置的,应当按下列程序申请规划许可:

(一)由园区管理机构统一提出申请,并提供搬迁名单、还建点选址和平面规划、住宅设计方案。

(二)市、县(市)人民政府城乡规划主管部门收到申请材料后,应当现场核查搬迁和还建点情况,并对还建点选址和平面规划、住宅设计方案组织专家评审和公示。

符合规划等相关要求的报同级人民政府批准,并核发规划许可证件;不符合要求的,应当书面说明理由。

第二十四条 申请建设个人住宅的程序和所需材料,由市人民政府住房和城乡建设、城乡规划、国土资源等部门按照简政放权、便民利民的原则,另行制定。

第三章 建设管理

第二十五条 在城市、镇规划区内,建设个人住宅应当依法取得建设用地规划许可证、土地审批文件和建设工程规划许可证。

在乡、村庄规划区内,建设个人住宅应当依法取得乡村建设规划许可证、土地审批文件。

第二十六条 城乡个人住宅建设开工前应当向市、县(市)人民政府城乡规划主管部门或者乡镇规划建设综合管理机构申请放线、验线。

城乡个人住宅建设过程中,不得擅自更改建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证核定的建设位置、层数、建筑面积、风貌和色彩等条件。确需更改的,须报经原审批机关同意,并办理变更手续。

第二十七条 限额以上个人住宅,城乡居民应当提供有设计资质单位签章的建筑施工图,向住房和城乡建设主管部门申请建设施工许可证,并按照国家法律、法规的规定选择施工企业承接施工。

第二十八条 城乡个人住宅建设工程竣工后,城乡居民应当持建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可

证向城乡规划主管部门或者乡镇规划建设综合管理机构申请竣工验收。

对验收合格的,核发建设工程竣工验收规划条件核实证明和建设工程竣工验收备案书。

城乡居民持建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证、建设工程竣工验收规划条件核实证明、建设工程竣工验收备案书、土地使用权证明向不动产登记机构办理产权登记手续。

第二十九条 市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门应当具体组织当地农村危房的普查、统计,搞好抗震性能和结构安全的鉴定、判定,建立健全农房建设和农村危房改造质量安全管理制度。

县(市、区)人民政府住房和城乡建设主管部门应当加强对个人住宅建设施工队伍和工匠的培训和他直接责任人员依法给予处分。

县(市、区)人民政府住房和城乡建设主管部门应当加强对个人住宅建设施工队伍和工匠的培训和

他直接责任人员依法给予处分。

县(市、区)人民政府住房和城乡建设主管部门应当加强对个人住宅建设施工队伍和工匠的培训和

他直接责任人员依法给予处分。

县(市、区)人民政府住房和城乡建设主管部门应当加强对个人住宅建设施工队伍和工匠的培训和

他直接责任人员依法给予处分。

县(市、区)人民政府住房和城乡建设主管部门应当加强对个人住宅建设施工队伍和工匠的培训和

他直接责任人员依法给予处分。

县(市、区)人民政府住房和城乡建设主管部门应当加强对个人住宅建设施工队伍和工匠的培训和

他直接责任人员依法给予处分。

县(市、区)人民政府住房和城乡建设主管部门应当加强对个人住宅建设施工队伍和工匠的培训和

他直接责任人员依法给予处分。

县(市、区)人民政府住房和城乡建设主管部门应当加强对个人住宅建设施工队伍和工匠的培训和

他直接责任人员依法给予处分。

县(市、区)人民政府住房和城乡建设主管部门应当加强对个人住宅建设施工队伍和工匠的培训和

他直接责任人员依法给予处分。

县(市、区)人民政府住房和城乡建设主管部门应当加强对个人住宅建设施工队伍和工匠的培训和

他直接责任人员依法给予处分。

县(市、区)人民政府住房和城乡建设主管部门应当加强对个人住宅建设施工队伍和工匠的培训和

他直接责任人员依法给予处分。

县(市、区)人民政府住房和城乡建设主管部门应当加强对个人住宅建设施工队伍和工匠的培训和

他直接责任人员依法给予处分。

县(市、区)人民政府住房和城乡建设主管部门应当加强对个人住宅建设施工队伍和工匠的培训和

他直接责任人员依法给予处分。

县(市、区)人民政府住房和城乡建设主管部门应当加强对个人住宅建设施工队伍和工匠的培训和

他直接责任人员依法给予处分。

县(市、区)人民政府住房和城乡建设主管部门应当加强对个人住宅建设施工队伍和工匠的培训和

他直接责任人员依法给予处分。

县(市、区)人民政府住房和城乡建设主管部门应当加强对个人住宅建设施工队伍和工匠的培训和

他直接责任人员依法给予处分。

县(市、区)人民政府住房和城乡建设主管部门应当加强对个人住宅建设施工队伍和工匠的培训和

他直接责任人员依法给予处分。

县(市、区)人民政府住房和城乡建设主管部门应当加强对个人住宅建设施工队伍和工匠的培训和

他直接责任人员依法给予处分。

关于举行《咸宁市城乡个人住宅规划建设管理办法》立法听证会的公告

为了更好地实现立法民主化、科学化,咸宁市人民政府法制办公室、咸宁市城乡规划局决定就《咸宁市城乡个人住宅规划建设管理办法》的立法公开征求社会各界的意见,拟于5月上中旬举行立法听证会(具体时间、地点另行通知),欢迎社会各界参与。现将有关事项公告如下:

一、听证事项

听取社会各界对《咸宁市城乡个人住宅规划建设管理办法》立法的意见和建议。

二、听证代表、旁听人

凡在本市行政区域内居住或者工作、年满18周岁的公民,可以报名,申请作为听证代表或者听证旁听人。

听证代表是围绕听证内容发表意见的人员,名额9人。听证旁听人11人。

市政府法制办会同市城乡规划局将从报名人员中根据报名顺序、所持观点、行业特点及专业知识等遴选。

三、报名时间、方式和通知

报名时间为自本公告公布之日起至2017年4月30日。

报名可采用信函、传真或者网上申报方式,报名人员需填写《立法听证会报名表》(请访问咸宁城乡规划局网www.xncg.gov.cn下载),并就听证内容附简要意见文字材料一份。报名信函寄至咸宁市城乡规划局法制科(邮政编码:437100),并请在信封上注明“听证报名”字样;报

名传真0715-8136725;网上报名请将相关资料发送邮件至xnghfzk@163.com。

听证代表和听证旁听人名单确定后,工作人员将于2017年5月8日前通知其本人。

联系电话:0715-8066577

联系人:陈仕源 饶媛媛

咸宁市人民政府法制办公室

咸宁市城乡规划局

2017年3月31日