

# 柳南区自然资源局

## 柳南区住房和城乡建设局 文件

## 柳南区农业农村局

柳南资源通（2021）41号

### 柳南区自然资源局 柳南区住房和城乡建设局 柳南区农业农村局关于柳州市柳南区农房建设 规划管控办法（试行）的通知

各镇人民政府、潭中街道办事处、南环街道办事处：

经柳南区人民政府同意，现将《柳州市柳南区农房建设规划管控办法（试行）》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

附件：1.《柳州市柳南区农房建设规划管控办法（试行）》；

柳南区自然资源局 柳南区住房和城乡建设局 柳南区农业农村局

2021年12月10日

信息公开选项：主动公开

柳州市柳南区自然资源局

2021年12月10日印发



附件

# 柳州市柳南区农房建设规划管控办法（试行）

## 第一章 总则

第一条 为加强和规范柳南区行政区域内农房建设规划管理，提升乡村风貌水平，保障农民合理建房需求，依据《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）、《中共中央国务院关于抓好“三农”领域重点工作确保如期实现全面小康的意见》（中发〔2020〕1号）、《关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11号）、《广西壮族自治区实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》（2010年）、《自治区住房城乡建设厅 自治区自然资源厅 自治区农业农村厅关于加强我区农房管控的实施意见》（桂建发〔2020〕3号）、《广西壮族自治区自然资源厅 广西壮族自治区农业农村厅 广西壮族自治区住房城乡建设厅关于规范农村新增宅基地审批和建房管理的通知》（桂自然资发〔2020〕70号）等法律法规及相关文件要求，结合柳南区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于柳南区城镇开发边界范围外农民利用宅基地建房行为的管理。

第三条 本办法适用于本辖区行政区域内未编制“多规合一”实用性村庄规划的村庄进行农房建设的规划管控，包括新建、改建、扩建等建设行为。已编制“多规合一”实用性村庄规划的，

严格依据村庄规划实施农房建设的规划管控。

## 第二章 农房建设审批管理

**第三条** 对新建、改建、扩建的农房建设依法实行规划管理，即实行《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》（以下简称“一书一证”）许可制度，由镇人民政府、街道办事处核发“一书一证”。

**第四条** 区农业农村、自然资源、住房城乡建设主管部门切实履行部门职责，指导镇人民政府做好农村宅基地和建房（规划许可）审批管理工作。区农业农村主管部门负责指导各地建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度，利用闲置宅基地和闲置农房，完善宅基地用地标准，合理布局宅基地；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查；参与编制国土空间规划和村庄规划。区自然资源主管部门负责指导村庄规划、土地利用计划和规划许可等工作，在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续，依法确权登记颁证。区住房城乡建设主管部门负责指导和推动农房设计图集编制、农房质量安全管控、建筑风貌管控等工作。

区农业农村主管部门要将农村宅基地申请人是否符合申请条件、拟用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准、宅基地和建房（规划许可）申请是否经过村组审核公示等审查事项授权或委托镇人民政府。区自然资源主管部门要将涉及农房的乡村建



设规划许可证的审批、核发授权或委托镇人民政府。区住房城乡建设主管部门要及时修订完善农房建设通用图集。

**第六条** 镇人民政府、街道办事处负责农村宅基地和建房（规划许可）审批，出具《农村宅基地批准书》，发放《乡村建设规划许可证》，并将审批情况报区农业农村主管部门、区自然资源主管部门和区住房城乡建设主管部门备案。

### **第三章 申请条件及面积标准**

**第七条** 严格落实农村宅基地“一户一宅”制度，农村村民一户只能拥有一处宅基地。符合下列条件的，可以户为单位申请农村宅基地：

1. 村集体组织成员因结婚等原因确需分户（分户后父母身边须有一个子女），分户后需要建住宅又无宅基地的；

2. 村集体组织成员需建住宅，没有宅基地或原宅基地面积未达到标准并承诺在宅基地标准面积内扩建住宅的；

3. 因自然灾害和事故灾难避险、新农村建设、移民安置、规划调整、原宅基地被征收等，需要搬迁另建新住宅的；

4. 迁入村集体组织落户为正式成员且在原籍没有宅基地的；

5. 因自然原因等不可抗拒因素导致原有宅基地灭失的；

6. 因人口增加，现有宅基地面积不能满足居住需求的。

**第八条** 宅基地面积应符合以下标准：

农村村民一户只能拥有一处宅基地，面积不得超过100平方米。农村村民应严格按照批准面积和建房标准建设住宅，禁止未批先建、超面积占用宅基地。经批准易地建造住宅的，应严格按

照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。农村村民住宅被国家征收的，应当按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则，尊重农村村民意愿，采取重新安排宅基地建房、提供安置房或者货币补偿等方式给予公平、合理的补偿，并对因征收造成的搬迁、临时安置等费用予以补偿，保障农村村民居住的权利和合法的住房财产权益。对历史形成的宅基地面积超标和“一户多宅”等问题要按照有关政策规定分类进行认定和处置。

#### **第四章 农房建设管控要求**

**第九条** 农房建设用地应当符国土空间总体规划或村庄规划，充分利用村集体存量建设用地、原有宅基地、村内空闲地、废弃地、荒山、荒坡和其他未利用地。严格控制新增宅基地占用农用地，尽量不占或少占耕地，严禁占用永久基本农田，不占用生态保护红线或符合生态保护红线管控规则，节约集约用地，符合地质安全、防洪排涝等安全防控要求。不得妨碍道路交通、消防安全，不得侵占村庄公共绿地和公共通道；应满足与供电、供水、排水、通讯等工程管线的安全距离，处理好与相邻建筑的关系。

**第十条** 在公路沿线建房的，其房屋与公路两侧边沟（截水沟、坡脚护坡道）外缘的距离要求为：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。

**第十一条** 沿高速公路、铁路两侧、电力线路保护区、河道、山体建设的住房，其退让距离应当符合相关法律、法规的规定。



**第十二条** 新建、改建、扩建农房布置应满足日照、采光、通风、安全要求。

**第十三条** 新建、改建、扩建的农房在符合规定宅基地用地面积的前提下，房屋建筑层数不得超过3层，主体建筑面积不得超过300 m<sup>2</sup>。基础在批准的用地范围内设置，不得在批准的宅基地范围外出挑阳台或挑楼。房屋首层建筑高度原则上不大于4m，第二、三层建筑高度不大于3.2m。新建农房严格实施“带图报建”制度，建房设计图可从《柳州市柳南区农村自建房图集》中选取或参照本行政区内已编制完成的村庄规划方案新建住房设计指引相关内容。农户选取的住房设计图应做到与乡村风貌相协调，并注重传统乡土工艺建造方式的传承，鼓励使用绿色节能、装配式建筑等创新技术。低收入家庭新建农房，在满足农户基本需求的前提下应与村庄整体环境协调一致。

**第十四条** 在“两高两道”沿线区域新建、改建、扩建的农房，应符合《广西壮族自治区农村房屋特色风貌管控导则》相关要求，塑造农房特色风貌，彰显桂风壮韵。

## **第五章 加强农房建设全过程管理**

**第十五条** 镇人民政府、街道办事处应完善档案管理制度，强化农房建设档案管理，做到一房（户）一档。

**第十六条** 镇人民政府、街道办事处应组织有关人员加强农村用地建房的报建服务和过程监管，全面落实“四到场”要求，农村用地建房应对本辖区内的农房建设项目全面落实现场踏勘、

批后放线、基槽验收、竣工验收“四到场”和审批程序、申请条件、建房名单、审批结果“四公开”制度。

1. 收到宅基地和建房(规划许可)申请后,实地审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类(最新公布实施)等。

2. 批准用地建房申请后,到现场进行开工查验,实地丈量批放宅基地,确定建房位置。

3. 农房建房完工后,实地检查农户是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地,是否按照批准面积、规划要求、乡村建设规划许可证所确定的图集或房屋设计方案建设住房,并出具《农村宅基地和建房(规划许可)验收意见表》、《农村新建农房建设和风貌管控审批验收表》。未达到要求的,不予通过验收。

鼓励将实地审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类等,与实地丈量批放宅基地两项工作合并开展。

**第十七条** 村组在收到农户以户为单位向村民小组提交有效身份证件、《农村宅基地和建房(规划许可)申请表》和《农村宅基地使用承诺书》申请办理宅基地和建房后,应履行相应的审查公示职责。

1. 村民小组初审公示。村民小组收到申请后,应在5个工作日内提交村民小组会议讨论,并对申请人是否满足申请条件、宅基地用地面积和建筑面积是否符合规定标准、是否有农房设计方案或拟采用的房屋建筑通用图集等情况进行初审,初审通过后将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等情况在本小组范围内公示10日,公示无异议的,村民小组在《农村宅基地



和建房(规划许可)申请表》中签署意见,并将农户申请、村民小组会议记录、公示等材料交村集体经济组织或村民委员会(以下简称村级组织)审查。

2. 村级组织审查。村级组织重点审查提交的材料是否真实有效,是否征求了用地建房相邻权利人的意见等,并在收到材料后5个工作日内完成审查,审查通过的在《农村宅基地和建房(规划许可)申请表》中签署意见并盖章后报送乡镇政府。

没有分设村民小组或宅基地和建房申请等事项已统一由村级组织办理的,农户直接向村级组织提交申请,经村民代表会议讨论通过并在本集体经济组织范围内公示后,由村级组织签署意见,报送乡镇政府、街道办事处。

**第十八条** 区住房城乡建设主管部门负责指导乡镇依据本地农房建设图集,落实“带图报建、依图施工、按图验收”的工作要求,加强农房风貌管控,并负责组织开展新建农房质量安全实地抽查工作。

**第十九条** 农户建房通过镇政府、街道办事处验收后,应及时向市不动产登记中心申请办理不动产登记。

## **第六章 农房建设监管执法**

**第二十条** 镇人民政府行使《中华人民共和国土地管理法》第七十八条规定的行政处罚权,以及与该行政处罚相关的行政检查、行政强制措施权,跨乡镇(街道)行政区域的案件和县级以上人民政府及其行政主管部门认为影响较大的案件除外。负责对农房建设开展日常巡查监管,受理群众举报和投诉;对农村村民

非法占用土地建住宅的，一经发现应责令停止建设、限期改正，逾期不改正的，依法向人民法院申请强制执行。

**第二十一条** 区农业农村主管部门在宅基地管理中发挥主导作用，会同区自然资源主管部门、区住房城乡建设主管部门等主管部门加强对乡镇人民政府农村村民建住宅监管执法工作的业务指导。区自然资源主管部门开展规划动态监测预警，健全资源环境承载能力监测预警长效机制，建立国土空间规划定期评估制度，做好国土空间规划的动态完善。区住房城乡建设主管部门要结合乡村风貌提升大力推进“三清三拆”环境整治，加强农房特色风貌塑造，有序推动存量农房风貌提升，与村庄和农房风格整体和谐，确保改造后农房特色鲜明。供水、电力等部门不得为违法建设的农房通水接电。

**第二十二条** 村级组织负责完善宅基地民主管理程序，探索设立村级宅基地协管员，将农房管控工作纳入网格化服务管理内容，建立村级农房管控协管机制，建立村第一时间巡查上报、镇第一时间依法处置的有效机制。村级宅基地协管员（网格管理员）负责日常巡查，收集掌握农房违法建设情况，对违法违规行为进行劝阻并报告村民委员会。

**第二十三条** 本办法自发布之日起执行。