

十堰城区农村居民住宅建设规划管理办法

第一章 总则

第一条 为了规范十堰城区农村居民住宅建设,加强城市规划管理,确保城市总体规划和土地利用总体规划有效实施,促进经济和社会可持续发展,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》、《中华人民共和国房地产管理法》和国务院《城镇个人建造住宅管理办法》等法律法规规定,结合十堰城区实际,制定本办法。

第二条 十堰城区城市规划区内农村居民住宅建设,应当遵守本办法。

第三条 本办法所称城市规划区是指茅箭区、张湾区及十堰经济开发区的全部辖区,面积为1190平方公里;规划建设区是指东起白浪黄莲垭,西至柏林阳南沟,北至汉江街办洪溪湾,南至百二河村的代家沟,面积为319平方公里。

第四条 市城市规划行政主管部门负责城市规划区内农村居民住宅建设的规划管理工作。

建设、国土资源、城建监察、城管、房管、公安消防、市政园林、林业等有关部门(单位),应当按照各自职责,共同做好城区农村居民住宅建设管理中的相关工作。

第五条 农村居民住宅建设必须服从城市规划和土地利用总体规划,贯彻统一规划、合理布局、集中建设和节约用地的原则。

第六条 禁止城市居民和外来居民在城市规划区范围内建造住宅。

第二章 规划和用地管理

第七条 受市城市规划管理局的委托,茅箭区、张湾区、十堰经济开发区规划分局分别负责所辖范围内的农村居民住宅建设的规划管理工作;负责受理城市规划区内农村居民住宅建设的申请以及审批工作,并根据城市规划的要求提出意见,报市城市规划管理局核发《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》;规划分局应当制止本辖区内个人违法建设活动。

第八条 市城市规划管理局指导并监督规划分局的农村居民住宅建设规划管理工作。

第九条 在城市规划区内,市城市规划行政主管部门按照下列规定,对农村居民住宅建设实施规划管理:

(一)城市规划区内农村居民建房只能有一处宅基地。经批准易地建房,必须到国土资源部门和房地产管理部门办理原土地使用权证、房屋产权证注销登记手续,并拆除原有房屋及附属构筑物等设施,退出原有宅基地。

(二)城市规划区内农村居民住宅建设必须符合城市总体规划和城市近期规划建设要求,不得妨碍城市市容和风貌,不得阻碍交通,不得影响消防、给排水、电力、燃气、通讯等设施安全,不得侵占城

市道路、公共绿地(风景林地)、邻里通道,并妥善处理给水、排水、通风、采光等方面的相邻关系。

(三)禁止农村居民在规划建设区范围内建造住宅。

(四)在规划建设区范围内,已取得房屋产权的个人住宅,经房屋安全鉴定部门确定为危房的,按危房等级可实施维修,不得重建;确需重建且符合有关低收入标准家庭的,应向市、区房地产主管部门申报并列入经济适用房或廉租房计划,在得到经济适用房或廉租房时退出原有宅基地。

(五)因国家建设、市政基础设施建设等需要统一拆迁安置的,由政府、街办(乡、镇)或拆迁安置部门申办安置小区规划、土地手续后,就近进入安置小区。严禁个人利用住宅建设变相开发商品房。

(六)独立建设的农村居民住宅主体层数不得超过三层,每户宅基地占地面积不得超过140平方米。

第十条 申请办理农村居民住宅建设许可、房屋登记手续的一般程序:

- 提出申请并提交以下文件:
 - 书面申请并填写《十堰市城区农村居民建房规划申报表》;
 - 所在村(居)民委员会意见、街办(乡、镇、开发区)审查意见;
 - 土地权属证明;
 - 房屋权属证书;
 - 十堰城区常住人口户籍证明或身份证明;
 - 房屋安全鉴定部门的鉴定书和原房屋照片;
 - 其他相关的图件。

(二)农村居民住宅建设申请由区规划分局统一受理,并会同国土资源管理部门进行现场勘察。区规划分局提出初审意见后,报区政府(管委会)审批。对符合土地利用规划和农村(居)民建设规划要求的易地新建、进入居民点小区的个人建房,由市城市规划管理局委托区规划分局核发《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》(含附图);实施维修的核发《建设工程临时规划许可证》(应标明维修房屋的结构部位)。农村居民建房的

市人民政府

关于印发《十堰城区农村居民住宅建设规划管理办法》的通知

十政规(2009)4号

各区人民政府,市政府各部门:

《十堰城区农村居民住宅建设规划管理办法》已经2009年11月24日市政府第49次常务会议讨论通过,现予发布,自2010年2月1日起施行。

2009年12月29日

有关许可文件审批前须在所在村(居)委会和“十堰市城市规划管理局网站”上予以公示,公示时间不少于7天。对不符合规划要求的,做出不予行政许可的书面决定,附说明理由,并告知申请人享有依法申请行政复议或者提起行政诉讼的权利。

(三)农村居民新建、扩建、易地新建住宅,先向区城市规划分局申请办理《建设用地规划许可证》,再向国土资源部门申请办理用地批准手续,凭用地批准书到区城市规划分局办理《建设工程规划许可证》后,方可办理后续规划手续。申请农村居民建房者在建设行政主管部门办理完建设施工许可手续,并经区规划分局会同国土资源和市政监察部门现场放线核位后,方可正式开工建设。

(四)农村居民住宅建设施工期间,应当将《建设工程规划许可证》(含附图)存放在施工现场备查。

(五)农村居民住宅建设工程竣工后180天内,建房者应持《建设工程规划许可证》(含附图)向区规划分局申请现场规划验收。对验收符合《建设工程规划许可证》内容的,由城市规划管理局核发《建设工程规划竣工验收认可证》;对不符合《建设工程规划许可证》内容或有违法建设、违法用地行为的,国土、规划、城建监察部门应依法进行处理。

(六)农村居民建房者持市规划、国土部门、建设部门核发的《建设工程规划许可证》、《建设工程规划竣工验收认可证》、《土地使用证》和《工程竣工验收合格证》到市房地产管理部门办理房屋产权登记手续。

第十一条 农村居民住宅建设应当严格按照《建设工程规划许可证》的要求和核准的红线图,申请放线、验线后开工建设。建设过程中不得擅自更改《建设工程规划许可证》核定的建设位置、层数、建筑面积和造型色彩等技术要求内容。确需更改的,须报经原审批机关同意,并办理变更相关规划许可手续。

第十二条 农村居民建房,应当在取得《建设工程规划许可证》之日起一年内开工建设。无法在期限内开工的,可以在

到期之日前30日内向市城市规划行政主管部门申请延期,延期审批不得超过两次。逾期未开工又未申请延期,或申请延期未获批准的,《建设工程规划许可证》失效。

第三章 村(居)民点建设的规划编制

第十三条 村(居)民点规划的编制工作,由乡、镇、街办或相关单位负责组织,由辖区规划分局组织具有相应规划设计资质的规划设计单位承担。具体规划地点须经区规划、国土资源部门同意。

第十四条 编制村(居)民点规划,应当符合城市总体规划、控制性详细规划和土地利用总体规划,遵循“统一规划、统一出让、统一征用、统一建设、统一配套”的原则。各项规划技术指标必须符合国家、省、市有关规划管理技术规定的要求。

第十五条 村(居)民点规划方案经区规划分局初审后,按程序报市规划局进行技术审查和审批。因居民点规划建设,需要农用地转用、征用集体土地的,应当事先报市规划、国土资源部门批准,并依法办理相关规划和土地手续。

第十六条 经批准的村(居)民点规划项目,在办理施工许可前到各区建设局(园林局)办理绿线审批手续。建设完成后,应到各区建设局(园林局)办理配套绿化验收手续。

第十七条 个人建房纳入村(居)民点规划建设的,应当在居民点小区内按规划布局进行统一建设,不得擅自在原址重建。

第四章 工程建设管理

第十八条 凡农村居民新建层数在二层及二层以上的住宅,须委托有勘察、设计资质的单位进行勘察、设计,或者选用通用图集。严禁无勘察、设计资质的个人或进行勘察、设计。施工前须在区建设行政主管部门办理《建筑工程施工许可证》。

第十九条 农村居民建房应落实“四节一环保”(节能、节地、节水、节材、环境保护)的要求,注重建筑单体设计,做到户型合理、结构安全、功能齐全,建筑

造型、外观色彩和空间组合具有地方特色,并与周围环境协调,体现现代宜居生活气息。

第二十条 各区建设行政主管部门应加强辖区内建设施工队伍(或工匠)资质(或资格)的审查,严禁无资质(资格)施工。

第二十一条 各区建设行政主管部门应加强农村居民建房工程质量、安全的监督检查。建筑面积超过300平方米(含300平方米)的,应办理质量安全监督手续、施工许可证手续。未办理的,不得开工。对工程质量验收不合格的,建设工程质量监督机构不予办理建设工程竣工备案证。

第五章 监督检查

第二十二条 村(居)委会、街办对辖区内的违法建设行为应予以劝阻,并及时通报给国土资源、城市规划、城建监察及上级主管部门。各有关部门(单位)应依照法定职权加强对个人住宅建设的监督检查,依法制止违法建设行为,街办(乡镇)、村(居)委会应予以配合。

第二十三条 对于未取得《建设工程规划许可证》或者违反《建设工程规划许可证》核定的建设位置、层数、建筑面积和建筑造型、外观色彩等技术要求内容进行建设的,城市规划、建设、城建监察等部门的行政执法工作人员可现场制止或纠正。情节严重的,由城市规划行政主管部门委托城建监察部门通知建设方停止建设、限期整改或实施拆除。

第二十四条 农村居民依法取得的有关规划、土地、建设、房屋产权等行政许可证件属个人建房的法定要件,不得擅自倒卖和出让。否则,原许可发证单位有权制止其行为,直至吊销相关许可证件。

第六章 处罚

第二十五条 违反本办法的个人违法建设行为,由城市规划、国土资源、建设、城建监察、城管、房管、公安消防、市政园林、林业等部门(单位)依照各自管理职责,按规定予以处罚。

第二十六条 城市规划、国土资源、建设、城建监察、城管、房管、公安消防、市政园林、林业等部门(单位)的管理和行政执法工作人员,在个人住宅建设规划管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,由其在单位或行政监察机关给予行政处分。构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第七章 附则

第二十七条 本办法由十堰市城市规划管理局负责解释。

第二十八条 本办法自公布之日起30日后施行,有效期为5年。原《十堰城区个人住宅建设规划管理办法》(十政发[2008]59号)同时废止。

编者按:《十堰城区农村居民住宅建设规划管理办法》将于2010年2月1日起施行,就新的《十堰城区农村居民住宅建设规划管理办法》,本报记者采访了市规划局副局长黄少平。

问:出台本《管理办法》的目的是什么?

答:以前,我市对城区个人建房的建设规划管理不够规范,审批随意性大,容易造成审批上的不公正、土地资源的浪费;执法体制不顺,未批先建、少批多建、变相开发的情形时有发生。随着城市的发展,中心城区的城市化水平将越来越高,对城市总体规划的范围也将扩展和深入,经预测我市城区人口2030年将达到百万人口规模,期间将会对许多城中村、旧城区进行拆迁改造,对陈

旧的基础设施进行更新,同时亦有大量的基础设施需要建设。为了城市的长远发展,节约用地,同时为了减少二次、三次甚至更多次的拆迁造成的浪费,必须对城区个人建房进行严格管理、控制。

问:本办法所称城市规划区、规划建设区是指哪些区域?

答:本办法所称城市规划区是指茅箭区、张湾区及十堰经济开发区的全部辖区,面积为1190平方公里。

规划建设区是指东起白浪黄莲垭,西至柏林阳南沟,北至汉江街办洪溪湾,南至百二河村的代家沟,面积为319平方公里,具体为:鸳鸯乡的全部辖区;白浪街办除罗家河村的全部辖区;武当街办除大庙村、纸坊村的全部辖区;二堰街办除百二河村的全部辖区;五堰街办的全部辖区;汉江街办除龙潭沟村、水堤沟村、柳河村、凤凰沟村、茅坪村的全部辖区;车城街办和红卫街办的全部

辖区;花果街办除蔡家沟村、桃子村的全部辖区;柏林镇的郭家湾村、柏林村、陈家庄村、草店村、小堰沟村。

问:本办法有哪些禁止性的规定?

答:这个问题提得好,这次出台的《管理办法》核心是对居民建房范围和对象采取“双禁止”规定,即“禁止城市居民和外来居民在城市规划区范围内建造住宅”、“禁止农村居民在规划建设区范围内建造住宅”;同时针对过去少批多建、未批先建、变相开发的现象作了规定,即“严禁个人利用住宅建设变相开发商品房”。

问:经有关部门鉴定为危房,需要拆除重建的怎么办?

答:在规划建设区范围内,已取得合法房屋产权的个人住宅,经房屋安全鉴定部门确定为危房的,按危房等级可实施维修,不得重建;确需重建且符合有关低收入标准家庭的,应向市、区房地产主管部

门申报并列入经济适用房或廉租房计划,在得到经济适用房或廉租房时退出原有宅基地。

问:对城中村改造以及因山体滑坡、雨雪天气等自然灾害造成倒塌房屋的重建有什么政策?

答:对城中村改造政府鼓励以村组、街办为单位有组织、有计划地编制村(居)民点规划,统一建设;对因山体滑坡、雨雪天气等自然灾害造成倒塌房屋的重建,政府亦鼓励以村组、街办为单位有组织地进行集中安置、统一规划、统一建设,不再零星批建。

问:农村居民可以拥有多处宅基地吗?

答:不可以。城市规划区内农村居民建房只能有一处宅基地。经按规划批准的易地建房,必须到国土资源部门和房地产管理部门办理原土地使用权证、房屋产权证注销登记手续,并拆除原有房屋及附属构筑物和

设施,退出原有宅基地。

问:各区规划分局可以办理农村居民建房手续吗?

答:可以。为了方便农村居民办理建房手续,受市城市规划管理局的委托,茅箭区、张湾区、十堰经济开发区规划分局分别负责所辖范围内的农村居民住宅建设的规划管理工作,负责受理城市规划区内农村居民住宅建设的申请和审核工作,但需报当地政府和管委会审批,并且在城市规划建设区以外。

问:编制村(居)民点规划有什么要求吗?

答:编制村(居)民点规划,应当符合城市总体规划、控制性详细规划和土地利用总体规划,遵循“统一规划、统一出让、统一征用、统一建设、统一配套”的原则。各项规划技术指标必须符合国家、省、市有关规划管理技术规定的要求。

关于调整15路、17路公交车运行区间的公告

为优化公交线网布局,满足市民出行需求,市城市公交集团定于2010年1月29日起,调整15路公交车和17路公交车运行区间。现将具体事宜公告如下:

一、将15路公交车运行区间由“北京路体育中心——北京中路——北京南路——源园路——人民路——六堰公交集团”调整为“市博物馆(北京路)——北京路——江苏路——人民路——源园路——北京南路——香格里拉”;首末站由“市体育中心——公交集团(汉江南路)”调整为“市博物馆——香格里拉(北京路)”。

二、将17路公交车运行区间由“东风轮胎厂——汉江路——公园路——车城西路——市艺校”调整为“东风轮胎厂——汉江路——公园路——车城西路——红卫(转盘)”;首末站由“东风轮胎厂——市艺校”调整为“东风轮胎厂——红卫(转盘)”。

三、15路、17路公交车调整后,两线路原首末班车时间及票价保持不变。特此公告

十堰市城市公交集团有限公司
2010年1月26日

丹江口市国土资源局 土地使用权证书遗失补发公告

丹土遗补告字(2010)002号

经徐正富申请,该户位于丹江口市丹二路472—20号的国有土地使用权证遗失,土地使用证面积为24.31平方米,发证时间为2006年1月。根据《中华人民共和国土地管理法》有关规定,自公告之日起30日内征询异议。届时若无人主张土地权利,我局将补发新的国有土地使用证,原国有土地使用证同时作废。

特此公告

2010年1月27日

公告

我场根据县政府(2009)42号专题会议纪要,请以下人员:杨文江、郑波、陈顺成、李启昌、王元明、张勇、陈萍于本公告刊登之日起30日内速到本场缴纳个人养老金及办理其它有关事宜,逾期不办理者视为自动终止劳动关系及放弃职工应享受的一切权益。

特此公告

联系电话:13872775641

郧县国营种畜场
2010年1月27日

公告

为妥善应对社会中巴逐步退出城区客运市场的情况,确保城区西部市民乘车需求,市城市公交集团自2010年元月26日起,调整60路公交车运行区间及运力。具体事项公告如下:

一、调整60路公交车运行区间,即由“高客站—凯旋大道(凯旋大桥)—蓝山郡—车城西路—红卫—西沟口”调整为“高客站—凯旋大道—大岭路—张湾—车城西路—红卫—西沟口。”

二、将60路公交车营运车辆由10台增至15台。

特此公告

十堰市城市公交集团有限公司
2010年1月26日