

上杭县古田镇人民政府文件

古政〔2018〕87号

签发人：李德坤

古田镇人民政府关于印发古田镇宅基地 建房管理实施方案的通知

各村（居）委会，镇直有关单位：

经镇党委、政府研究同意，现将《古田镇宅基地建房管理实施方案》印发给你们，请认真贯彻实施。

上杭县古田镇人民政府

2018年5月28日

古田镇宅基地建房管理实施方案

为认真贯彻落实省、市、县关于农村建房的政策，规范农村建房行为，根据龙岩市人民政府关于《上杭县古田镇中心区规划管理规定的通知》（龙政综〔2017〕221号）文件精神，结合古田镇实际，特制定本实施方案。

一、适用范围

本实施细则适用于古田镇区建设控制范围和环境协调范围经认定可实施危旧房原址拆旧建新的。古田镇核心保护范围内，严格控制审批农村村民建房（包括拆旧建新、新建、改建、翻建），经鉴定属危房等特殊情况的由会议研究决定，鼓励推进集中安置，可在环境协调范围北部或其他区域集中规划建设农民新村，依申请安置危旧房户。具体分类范围如下：

（一）核心保护范围：包括竹岭、溪背、八甲、五龙、上洋、赖坊、荣屋、文元等8个村部分用地，西至古田大道文元村段及古田大道西侧一重山，南至古田隧道，东至梅花山路八甲村段公屋山，北至八甲路。

（二）建设控制范围：包括古田竹岭片区，市委党校新校区、古田山庄及周边片区，五龙村白莲塘、邓家坊片区，以及文元、赖坊、上洋部分用地；

（三）环境协调范围：包括古田镇区扣除核心保护范围和建设控制范围以外用地；

古田镇规划区范围包括溪背、八甲、竹岭、五龙、上洋、赖坊、荣屋、文元、上郭车、下郭车、模坑等 11 个村，规划镇区用地 30.9 平方公里，除核心区、控制范围外的农村村民宅基地建房管理参照执行。

二、建房申请条件与标准

1. 申请对象为本村村民，并严格遵循一户一宅原则。村民建房申请应当附合下列条件之一：

（一）因无住宅或现有住宅宅基地面积明显低于法定标准，需要新建或扩建住宅的；

（二）同户中兄弟姐妹或者子女已达到法定结婚年龄，且已分户的；

（三）因国家或者集体建设、实施镇乡、村庄规划以及进行公共设施与公益事业建设等需要拆迁安置的；

（四）因发生或防御自然灾害，需要安置的；

（五）现有住宅经鉴定属 D 级危房需要拆除重建的；

（六）向中心村、集镇、小城镇或者农村住宅小区集聚的；

（七）县（市、区）人民政府规定的其他情形。

经批准回原村庄定居的港、澳、台胞和华侨需要建设住宅的，参照本办法规定办理。

2. 村民建房申请有下列情形之一的，不予批准：

（一）现有宅基地面积虽低于法定标准，但现有人均住宅建筑面积超过 60 平方米的；

（二）以所有家庭成员作为一户申请并被批准后建房，又以分户为由申请宅基地的；

（三）年龄未满 18 周岁及政府抚养照顾的孤寡老人、五保户的；

（四）不符合镇乡村庄规划和镇乡土地利用总体规划及“一户一宅”政策规定的；

（五）将原住宅出卖、出租、赠与、改作生产经营用途的；

（六）全家户口均不在本地（区）的危旧房翻建，只能按“原材料、原形制、原工艺、原做法”原则进行修缮；

（七）相邻权属有纠纷未妥善解决的、原有住房被法院裁判用于抵债的及违法建房未处理结案的；

（八）夫妻双方已有住房的，离婚后根据离婚协议或法院判决等相关司法文书，放弃住房的一方；

（九）与子女同在本村居住或生活的父母，不得以单独立户形式报批建房，与父母同在本村居住或生活的子女，不得以分户形式报批建房；

（十）其他不符合申请建房条件的。

3、建房申请户人口计算

（一）男孩年满 22 周岁法定婚龄，可视单独立户；二个及以上女儿户，1 个女儿可单独立户，但必须年满 20 周岁法定婚龄；外嫁女户口未迁出的，不得以单独立户批建，但可以计算人数；

（二）现役军人（不含军官）、政府不安排工作的转业士官、在校学生、回乡落户的职工及在迁出户口前属本村集体经济组织成员的，可计算人数；

（三）已享受过房改房、廉租房、经济适用房和货币分房待遇的，不得计入人数；

（四）其他政策法规规定可计申请建房人口的，按规定计入人数。

三、审批程序

1. 申请。符合建房条件的村（居）民向村（居）委员会提出书面申请，经集体讨论同意后，将申请建房户基本信息、用地位置、面积、人口和四至界址等情况在村委会和申请人所在的村民小组张榜公布，公示时间为 15 日。张榜公布期间未提出异议或异议不成立的，申请人到所在村委会领取并填写《村民住宅建设和用地申请表》，村委会签署意见盖章后上报便民服务中心村建窗口。

2. 现场勘察。镇人民政府自收到村委会上报的村民建房申请材料之日起 5 个工作日内，组织镇国土所、村建站、执法大队、包村工作队等部门进行实地勘测，并对是否符合住宅建设和用地申请条件，是否符合镇乡、村庄规划和镇乡土地利用总体规划，是否符合房屋建设技术标准，是否存在地质灾害隐患等事项进行初步审核。

3. 审核。符合规划要求的，户主向镇政府提供平面图、立面图（含外墙装修、坡屋面等）。经镇党委、政府进行研究审核，并提交龙岩古田红色资源保护与发展管理中心和县城乡规划主管部门备案，同时分新建、改扩建三种情形报批。

属于文物保护建筑和控制性保护建筑范围内的危房改建，镇人民政府在规划审批前，应将其改建方案书面征得文物保护行政主管部门同意。

对村民建房规划申请不予批准的，镇人民政府应当在收到申请材料之日起 20 个工作日内书面通知申请人，并说明理由。

4. 公示。镇人民政府和村委会应将符合建房的申请人名单、宅基地面积、建房位置、层数等相关信息在政府公示栏和建设现场等场所进行公示，公示期限不少于 7 天，经公示无异议的，可核发《乡村建设规划许可证》。

5. 放样。经审批，申请人在提出开工申请前 5 日，必须先拆除主房，再签订宅基地退出承诺书、建房承诺书。由镇人民政府组织镇村建站、国土所、执法大队、村委会等部门实地放样，并绘制规划红线图，申请人开工建设。

6. 施工。申请人应严格按照核定红线及已审定的建筑方案进行建设，施工过程中由村委会、执法大队负责全程监控，发现违章行为应立即采取相关措施处理纠正，同时纳入征信系统。

7. 验收。申请人在住房竣工后 30 日内提出申请，经村委会同意，由镇人民政府组织国土所、村建站按照技术标准进行验收。

8. 时限。 申请人应当自批准之日起一年内实施住宅建设，逾期不建设且未申请延期的自行失效；确需延期的，申请人可在规定期限届满前 30 日内，经镇人民政府、村委会同意可申请延期一次，延长期限不得超过半年。

四、技术标准

村民建房应当遵守以下技术标准规定，未按照以下规定建房的不得办理相关手续：

1. 选址：应避开地质复杂、地基承载力差、地势低洼不易排涝以及易受风口、滑坡、雷电和洪水侵袭等自然灾害影响的地段。

2. 规划：必须符合土地利用总体规划、镇总体规划、村庄布局规划和村庄建设规划，宅基地规划管理实行《乡镇建设规划许可证》登记制度。

3. 层数和层高：层数不得高于 3 层，层高一般控制在 3 米左右，室内地坪标高比现状道路或室外地坪高 35 厘米，建筑物檐口高度不得超过 10 米，坡屋顶高度控制在 2 米以内，不建造地下室。统一正面飘檐出挑控制在 1.2-1.5 米以内，建筑物檐口高度是指建筑物檐口顶端相对于室外地坪的高度。

4. 面积：每户住宅建筑面积控制在 300 平方米以内。

5. 间距和朝向：旧区间距按 1:0.8，新区间距按 1:1 执行，建筑宜朝南、朝南偏东或偏西布置。新建建筑须后退国道 20 米以上，后退省道 15 米以上，后退县道 10 米以上，后退乡道 5 米

以上,后退村庄干路红线 3 米以上,后退村庄支路红线 1 米以上,后退河流蓝线 10 米以上。

6. 抗震:新建住宅必须符合工程抗震设防要求,板、梁、柱不得采用石结构。

7. 建筑单体:房屋造型简洁美观,宜采用灰褐色、蓝色和灰色坡屋面,立面色彩整体控制为灰色、白色。应满足村民生产、生活的需求,住宅平面布局应设有客厅、卧室、厨房、卫生间、储藏间(农具堆放间),应满足面积、通风、采光等要求。

8. 配套:应同步配建三格化粪池等处理设施,水塔(池)不外露于屋面。

9. 安全:须聘请有资质施工方进行施工,并与施工方签订施工合同,做到安全施工,做好施工防范措施。

五、法律责任

建房实行动态管理,不按规定建设及验收不合格的,按以下情形分类处理并列入征信系统:

1. 申请人未依法取得《乡村建设规划许可证》或者未按照《乡村建设规划许可证》的规定进行建设的,由镇人民政府、村委会责令停止建设、限期改正;逾期不改正的,依法强制拆除。

2. 申请人未经批准或者以欺骗手段骗取批准宅基地,非法占地建房的,由国土部门按照《中华人民共和国土地管理法》等法律、法规的规定,责令退还非法占用的土地,限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。

3. 制止和拆除违法建房的过程中妨碍、抗拒执法人员执行公务或殴打、辱骂执法人员的，违反治安管理规定的，由公安部门依据《中华人民共和国治安管理处罚法》予以处罚；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

4. 严禁城镇居民在农村购买宅基地建房，一经查实，所建房屋将视为违法建设。

5. 镇人民政府、村民委员会、规划建设、国土、城管执法等部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由监察机关或所在单位对有关责任人员给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

6. 当事人对行政机关作出的处罚决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。行政复议、诉讼期间不停止执行。

附件：1. 龙岩市人民政府关于《上杭县古田镇中心区规划管理规定的通知》（龙政综〔2017〕221号）

2. 上杭县古田镇规划管控范围示意图

附件 1

龙岩市人民政府关于印发 上杭县古田镇中心区规划管理规定的通知

（龙政综〔2017〕221 号）

上杭县人民政府，市直有关单位：

现将《上杭县古田镇中心区规划管理规定》印发给你们，请遵照执行。

龙岩市人民政府

2017 年 11 月 13 日

上杭县古田镇中心区规划管理规定

第一章 原则规定

第一条 为进一步加强古田特色小镇的保护与管理，根据《中华人民共和国城乡规划法》《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》《建制镇规划建设管理办法》等法律、法规和规章的规定，以及本市相关文件规定，特制定本规定。

第二条 在古田镇中心区内制定和实施城乡规划，进行各项建设活动，必须遵守本规定。

第三条 古田镇人民政府负责本乡镇的村镇规划建设管理工作。

上杭县城乡规划主管部门负责办理古田镇中心区内规划建设审批事项。

龙岩古田红色资源保护与发展管理中心负责古田镇中心区规划建设的统筹协调工作。

龙岩市城乡规划主管部门负责古田镇中心区内的规划编制指导、项目规划选址的指导、规划条件和建设工程设计方案的督报和上报审议、审查等工作。

第四条 根据古田镇的相关规划及城乡规划管理的需要，古田镇中心区划分成三个层次。古田镇中心区的项目建设和村民建房规划审批实行分类管理，具体分类范围如下：

（一）核心保护范围：包括竹岭、溪背、八甲、五龙、上洋、赖坊、荣屋、文元等 8 个村部分用地，西至古田大道文元村段及古田大道西侧一重山，南至古田隧道，东至梅花山路八甲村段及公屋山，北至八甲路；

（二）建设控制范围：包括竹岭片区，市委党校新校区、古田山庄及周边片区，五龙村白莲塘、邓家坊片区，以及文元、赖坊、上洋部分用地；

（三）环境协调范围：包括古田镇区扣除核心保护范围和建设控制范围以外用地；

第五条 古田镇规划区范围包括溪背、八甲、竹岭、五龙、上洋、赖坊、荣屋、文元、上郭车、下郭车、模坑等 11 个村，规划镇区用地规模为 30.9 平方公里，除第四条规定的三个层次区域外，按原有相关规定执行。

第六条 核心保护范围内古田会议会址周边可视范围内的农田和山体应严格保留、审慎开发，应保证会址的历史风貌和景观视线。该范围内的拟建设项目经论证同意，报龙岩中心城市规划委员会和龙岩古田红色资源保护与发展工作领导小组审议通过。现有建筑的体量、色彩经论证对会址风貌影响较大的，应予以改造或拆除。

建设控制范围内的新、改、扩建项目应在建筑体量、高度、色彩及形式上与保护建筑相协调，其建筑形式应采用客家建筑风格，沿街沿河建筑均应采用坡屋顶的形式。建筑体量宜采用小尺

度，色彩整体控制为灰、白色，屋顶色彩应采用传统的灰褐色、蓝色和灰色，禁止使用其他与古田整体色调不协调的颜色。

环境协调范围内原则上不允许修建高层建筑。对周边坡度大于 25 度的山体应进行充分保护，严禁在这些山体上新建建筑物或构筑物，严禁对这些山体进行开挖采掘活动。对该范围内与环境不协调的已建项目经论证后应予协调搬迁。对山体植被应进行必要的保护和修复，同时配合景观需要，可以在周边山体选种一些观赏性树种。

第二章 规划编制

第七条 下列项目应提交龙岩中心城市规划委员会和龙岩古田红色资源保护与发展工作领导小组审议：

（一）古田发展战略、古田中长期发展规划、近期建设规划等；

（二）古田总体规划的编制和修订工作；

（三）古田专项规划、控制性详细规划、概念规划、重点地段城市设计和历史名镇保护规划。

第八条 组织规划编制单位年初必须制定规划编制预算，并列入年度财政预算。

第九条 古田镇规划分为总体规划和详细规划两个阶段。详细规划分为控制性详细规划和修建性详细规划，控制性详细规划又分为单元控规和地块控规。

第十条 古田镇总体规划须服从龙岩市城市总体规划，经市人民政府批准后实施。

古田中心区综合交通体系规划、旅游规划、景观风貌规划等专项规划由古田镇人民政府或县行业主管部门负责组织编制，经龙岩中心城市规划委员会和龙岩古田红色资源保护与发展工作领导小组审议通过后由上杭县人民政府批准。

第十一条 上杭县人民政府组织编制古田镇总体规划，在报龙岩中心城市规划委员会和龙岩古田红色资源保护与发展工作领导小组审议前，应当先经古田镇人民代表大会审议。

规划的组织编制机关报送镇总体规划，应当将古田镇人民代表大会主席团的审议意见和根据审议意见修改规划的情况一并报送。

第十二条 上杭县人民政府组织编制古田镇历史名镇保护规划，经龙岩中心城市规划委员会和龙岩古田红色资源保护与发展工作领导小组审议通过后依程序报省人民政府批准实施。

第十三条 古田镇人民政府根据镇总体规划的要求，组织编制镇规划区范围的单元控规、城市设计、概念规划和近期建设规划，经龙岩中心城市规划委员会和龙岩古田红色资源保护与发展工作领导小组审议通过后由上杭县人民政府审批。

交通专项规划、体育设施规划、文化娱乐设施规划、教育设施规划、社会福利设施规划、绿地系统规划、红线控制、黄线控制、绿线控制、紫线控制、环境保护、园林绿化、消防、人防、

水利改革发展、河流岸线及生态保护蓝线、抗震和环卫等专项规划经批准后纳入单元控规管理。

第十四条 古田镇人民政府可以组织编制核心范围重要地块的修建性详细规划，经龙岩中心城市规划委员会和龙岩古田红色资源保护与发展工作领导小组审议通过后由上杭县人民政府批准实施。其他地块的修建性详细规划可由建设单位按规划部门提出的规划条件或规划要求，委托具有相应设计资质的单位编制，经龙岩中心城市规划委员会审议通过后由上杭县城乡规划主管部门批准。修建性详细规划应当符合控制性详细规划。

第三章 规划实施

第十五条 古田镇核心保护范围内，严格控制审批农村村民自建房（包括拆旧建新、新建、改建、翻建），经鉴定属危房的，由古田镇人民政府严格依法依规按程序征收，可在环境协调范围北部或其他区域集中规划建设农民新村，依申请安置危旧房户。

第十六条 在古田镇建设控制范围和环境协调范围申请农村危旧房原址拆旧建新的，由上杭县城乡规划主管部门委托古田镇人民政府按照《福建省农村村民住宅建设管理办法》和古田镇历史文化名镇保护规划等相关规划规定审批，符合相关规划和规定的由古田镇人民政府出具建设工程规划许可证，再报龙岩古田红色资源保护与发展管理中心和县城乡规划主管部门备案后，由古田镇人民政府组织镇村管站、镇国土所和镇执法大队规划验线后开工建设，房屋完工后由镇村管站办理规划核实手续。

第十七条 在古田镇规划区内申请项目建设的，其规划审批程序如下：

（一）办理选址意见书：在办理建设项目选址意见书前，由建设单位委托具有相应资质的城乡规划编制单位编制建设项目选址方案（含用地性质、规模、范围），选址方案经市城乡规划主管部门组织技术审查，经审查初步同意项目选址的，属古田镇核心保护范围和建设控制范围的建设项目，须提交龙岩中心城市规划委员会和龙岩古田红色资源保护与发展工作领导小组审议通过后，建设单位再持技术审查意见和会议纪要向上杭县城乡规划主管部门申请核发选址意见书；规划区内除核心保护范围和建设控制范围的建设项目，建设单位持技术审查意见向上杭县城乡规划主管部门申请核发选址意见书。

（二）办理建设用地规划许可证：以划拨方式取得建设用地使用权的建设项目，根据发改部门备案文件，由建设单位委托具有相应资质的城乡规划编制单位编制建设项目地块规划图，经市城乡规划主管部门组织技术审查，经审查初步同意的，上杭县城乡规划主管部门依据技术审查意见和控制性详细规划核定建设用地的位置、面积、允许建设的范围，核发建设用地规划许可证。以出让方式取得建设用地使用权的建设项目，建设单位应委托有资质的城乡规划编制单位编制地块控规，经市城乡规划主管部门审查后，报龙岩中心城市规划委员会和龙岩古田红色资源保护与发展工作领导小组审议通过后，由上杭县人民政府批复。土地出

让后，建设单位持书面申请、国有土地使用权出让合同以及建设项目批准、核准或备案文件向上杭县城乡规划主管部门领取建设用地规划许可证。

（三）项目建筑设计方案审查：建设单位委托有相应资质的设计单位，根据控制性详细规划和建设项目规划条件编制设计方案，经市城乡规划主管部门组织技术审查后，由上杭县城乡规划主管部门组织县直有关部门联审，经修改完善后，核心区范围内建设项目设计方案，成批提交龙岩中心城市规划委员会和龙岩古田红色资源保护与发展工作领导小组审议通过，由上杭县城乡规划主管部门出具方案批复，进行下一阶段初步设计和施工图设计；核心范围外建设项目设计方案，成批提交龙岩中心城市规划委员会审议通过（属重大建设项目的，还应提交龙岩古田红色资源保护与发展工作领导小组审议通过），由上杭县城乡规划主管部门出具方案批复，进行下一阶段初步设计和施工图设计。

（四）办理项目建设工程规划许可证：建设单位持书面申请、建筑工程设计方案批复、使用土地的有关证明文件等材料向上杭县城乡规划主管部门申请办理建设工程规划许可证，由上杭县城乡规划主管部门核定（测绘）各项具体技术经济指标核发项目建设工程规划许可证，并负责后续监管工作。

（五）项目规划验线：办理项目建设工程规划许可后，建设单位向上杭县城乡规划主管部门申请规划验线，经上杭县城乡规划主管部门依程序规划验线合格后，建设单位方可开工建设。

（六）建设工程竣工规划条件核实：建设单位在组织建设工程竣工验收前，应向上杭县城乡规划主管部门申请核实规划条件，并提交建设工程规划许可证及附件、附图、竣工测绘报告、竣工图等资料，经核实符合规划条件的，上杭县城乡规划主管部门向项目业主出具规划条件核实意见书；不符合规划条件的，责令其限期改正，重新办理规划条件核实，并依法予以查处。

第四章 监督检查

第十八条 上杭县人民政府及其城乡规划主管部门、古田镇人民政府，应当健全古田镇规划管理的监督检查制度，依法对古田镇规划的编制、审批、实施、修改情况进行监督检查和指导。

古田综合执法大队在其法定职责范围内负责古田中心区内违法违章建设查处和监督管理工作。

上杭县城乡规划主管部门对违反城乡规划的行为依法查处和监督检查。

第十九条 上杭县城乡规划主管部门负责建设项目从选址意见书到建设工程规划条件核实阶段违法违章行为的查处，可依法授权古田综合执法大队负责建设项目批后违法违章行为的查处。

第二十条 建设单位或个人未取得用地审批手续进行建设的，由上杭县国土资源主管部门依法查处；建设单位或个人已取得用地审批但未取得建设工程规划许可证进行建设的，由上杭县城乡规划主管部门依法查处。

第五章 相关责任

第二十一条 上杭县人民政府违反本规定第十一条、第十二条规定的，由市人民政府责令改正，通报批评，对上杭县人民政府负责人和其他直接责任人员依法给予处分。

第二十二条 古田镇人民政府或者上杭县城乡规划主管部门违反本规定第八条、第十条、第十三条第一款、第十四条、第十五条、第十六条、第十七条规定的，由上杭县人民政府、市城乡规划主管部门或者监察机关依据职权责令改正，通报批评，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。

第六章 其他规定

第二十三条 本规定自印发之日起施行，由龙岩市城乡规划局负责解释。