乌政办〔2011〕366号

关于印发乌鲁木齐市个人建设房屋规划

管理办法的通知

乌鲁木齐县、各区人民政府，乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）、高新技术产业开发区（新市区）管委会，市属各委、局、办，各相关单位：

《乌鲁木齐市个人建设房屋规划管理办法》已经2011年4月18日市人民政府第33次常务会议同意，现予印发，请认真遵照执行。

 二○一一年八月三十日

乌鲁木齐市个人建设房屋规划管理办法

第一章 总则

第一条 为合理利用土地，规范个人房屋建设行为，加强个人房屋建设规划管理，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》、《新疆维吾尔自治区实施<城乡规划法>办法》等法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 在本市城乡规划区内制定和实施个人建设房屋规划，进行个人建设房屋活动的，适用本办法。

第三条 个人建设房屋的规划管理工作在市人民政府的统一领导下实行分级管理。

市城乡规划主管部门负责本市个人建设房屋的规划管理工作。

区（县）城乡规划主管部门具体负责本辖区内个人建设房屋的日常规划管理工作。

发展和改革、建设、国土资源管理、房产、环境保护、市政市容、行政执法、林业（园林）、公安等部门应当在各自职责范围内配合做好个人建设房屋规划管理工作。

第四条　个人建设房屋应当坚持规划先导、因地制宜的原则，严格执行城市总体规划、区域控制性详细规划、村庄规划，合理布局区域的人口、基础设施和公共服务设施，合理确定建设标准，有效保护耕地。

第二章 规划编制与修改

第五条 市城乡规划主管部门指导各区（县）人民政府组织编制本辖区控制性详细规划、乡规划、村庄规划。

控制性详细规划应当符合城市总体规划中关于功能分区、用地布局、禁止、限制和适宜建设的地域范围等有关规定；乡规划、村庄规划的内容应当包括住宅等各项建设的用地布局和建设要求。

第六条 在城市规划建成区内镇总体规划、乡规划、村庄规划不单独编制，纳入城市规划统一管理。

乡、镇人民政府组织编制乡规划、村庄规划，依法报上级人民政府审批。

村庄规划在报送审批前，应当经村民会议或者村民代表会议讨论同意。

第七条 编制和修改乡规划、村庄规划应当具备国家规定的人口、土地、经济、测绘、勘察、地质、水文、环境、文物、安全等基础资料。

编制规划需要本市有关部门、单位提供相关基础资料的，有关部门和单位应当及时予以配合。

第八条 乡规划、村庄规划的组织编制机关应当委托具有相应资质等级的单位承担具体编制工作。

编制乡规划、村庄规划应当符合法律、法规和国家、自治区标准、技术规范及其他有关规定。编制和实施乡规划、村庄规划，应当使用统一的坐标系、高程系和地形图。

第九条 乡规划、村庄规划的规划期限一般为10-20年。组织编制单位在规划期内可依据本市国民经济和社会发展规划，按照法定权限和程序对规划进行修改。

第十条 各区（县）人民政府要将乡规划、村庄规划的编制和管理经费纳入本级财政预算。

第三章 个人房屋建设规划的实施

第十一条 在城乡规划区内进行土地利用和个人房屋建设的，应当符合城乡规划，服从规划监督管理；未依法取得建设规划、用地批准手续的房屋，不得动工建设。

第十二条 在城乡规划确定的铁路、公路、机场、道路、绿地、输配电设施及输电线路走廊、地震断裂带控制范围、危险品防护范围、通信设施、广播电视设施、管道设施、河道、水库、水源地、自然保护区、垃圾填埋场及焚烧厂、污水处理厂和公共服务设施的用地以及其他需要依法保护的用地内，不予办理新建、扩建手续。

第十三条　在规划区范围外禁止新建个人房屋，在规划区范围内限制建设零星分散的个人房屋；因自然灾害损毁或属危房等原因需拆除改建的零星村民个人房屋，应按照“拆旧建新、旧宅复垦”原则，在规划的村民居住区集中建设，不宜原地改建、扩建。

第十四条　个人房屋建设规划的实施实行分级负责制度，建设项目的规划管理实行建设用地规划许可、建设工程规划许可、乡村建设规划许可等规划许可制度。

第十五条 区（县）城乡规划主管部门应对个人建设房屋的外形、楼层、高度、色彩等作出统一、明确的要求，保证个人建筑的整体协调和外观统一。

第四章　个人房屋建设管理

第十六条　农村村民建设住宅，应当符合乡（镇）土地利用总体规划和乡规划、村庄规划，充分利用旧宅基地、空闲地、未利用土地和建设预留用地，严格控制占用耕地，不得占用基本农田。

鼓励农村村民向中心村或小城镇集聚，鼓励城镇规划区内的农村村民在统一规划指导下，建设住宅小区。

第十七条 农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地面积按《新疆维吾尔自治区农村宅基地管理办法》规定的标准执行。

国土、公安、规划等部门应当加强协作，建立健全信息沟通工作机制，及时、准确提供相关数据，按照《新疆维吾尔自治区农村宅基地管理办法》规定的标准做好农村宅基地具体面积的确定工作。

第十八条　农村村民符合下列条件之一的，可以申请宅基地：

（一）子女达到法定年龄结婚确需分户，而宅基地不够标准的；

（二）外来人口落户，成为本集体经济组织成员（村民），没有宅基地的；

（三）因发生或者防御自然灾害、实施村庄和集镇规划，需要搬迁的；

（四）符合法律规定的其他情形。

农村村民原有宅基地面积超过规定标准或将原有宅基地上房屋出卖、出租、赠与他人后，再申请宅基地的，不得批准。

第十九条 农村村民建设住宅需要使用宅基地的，应向本集体经济组织或村民委员会提出申请，经村民代表会或村民会议通过并予以公布，由本集体经济组织或村民委员会签署意见，并按下列程序办理规划手续：

（一）村民委员会应当持书面申请、拟建项目情况说明、拟选建房地址的土地使用权属证明文件、现状地形图等材料，向区（县）城乡规划主管部门申请核发《建设项目选址意见书》，区（县）城乡规划主管部门应当自受理之日起20个工作日内依据乡规划、村庄规划审查完毕。对符合规划的，核发整宗地块的《建设项目选址意见书》；

村民委员会在取得《建设项目选址意见书》后依法向区（县）城乡规划主管部门申请办理整宗地块的《乡村建设规划许可证》。

（二）村民委员会按照法定程序确定建房人员名单和宅基地编号。符合法定条件的，由区（县）城乡规划主管部门依法逐宗向村民核发《乡村建设规划许可证》。

第二十条 村民在村庄规划区范围内，在原有宅基地内申请翻建、改扩建房屋的，应持房屋产权证、土地使用证、身份证、户口等材料，依法办理《乡村建设规划许可证》和《建设工程施工许可证》。

第二十一条 停止为城市居民划地建房。撤村建居后个人新建住宅，停止一家一户围院划地建房，由区（县）人民政府组织乡、撤村建居后的公司，按照统一规划、统一设计、统一管理的集约化模式建设住宅小区。

第二十二条 城市居民申请翻建、改（扩）建房屋的，应持房屋产权证、土地使用权证、危房鉴定书、身份证、户口本等材料，依法办理《建设工程规划许可证》和《建设工程施工许可证》。

第二十三条 农村村民新建、改（扩）建住宅和城市居民改（扩）建住宅按以下规定办理：

（一）保证自身和相邻建筑安全，与周边四邻不产生争议。与相邻房屋贴建的，应征得相邻方同意，并签署书面意见；

（二）留出一定的空地率作为院落及绿化用地，用地面积在200平方米（含200平方米）以下，空地率不低于25%；用地面积在200-400平方米（含400平方米）之间，空地率不低于30%；用地面积在400平方米以上，按《乌鲁木齐市城市规划管理技术规定》执行，并同时考虑本人家庭人口，按建筑面积35-40平方米/人计算住房面积。

（三）农村村民新建及现状已有建筑占空地率指标未达到上述规定的前提下，按以下公式办理：

院内可建设房屋总面积≤土地使用权证载明面积×（1-空地率）×2层，可建设地下室（层数为地下一层），地下室层高不得超过2.2米，不计面积，不办理产权登记手续。建筑屋顶采用坡屋顶设计。一层房屋从室外自然地坪起算，总高度不得超过4.2米(含女儿墙)；二层房屋从室外自然地坪起算，总高度不得超过7.2米(含女儿墙)。

（四）院内已建房屋建筑面积等于或大于本条第（三）项规定的，不予受理增建的申请，按土地使用权证载明面积和性质办理翻建手续；若小于，在满足相关规定的情况下，可增建至二层，但院内房屋总面积不得超过本条第（三）项规定面积。

（五）按撤村建居政策办理房产、土地手续的房屋，经房产部门鉴定属于危房的，按房屋产权登记两层以下面积办理规划手续。

（六）《国有土地使用权证》使用期限已届满的，应先到国土部门申请续期。

（七）原由乌鲁木齐县发放的乌鲁木齐县行政辖区外房产、土地手续应到市房产、国土部门依法办理变更手续。

第二十四条 临时房屋超过批准使用年限的不予办理翻建手续。

第二十五条 城市居民的原有房屋被依法征收的，城乡规划主管部门不予受理被征收人另行要求划地建房的申请。

第二十六条 未经城乡规划主管部门批准修建的个人房屋，不予补办规划手续，房产行政管理部门不予发放房屋所有权证。

第二十七条 在本市城乡规划区内个人房屋建设工程竣工后，个人应向市、区（县）城乡规划主管部门提出对建设工程进行规划核实的书面申请。城乡规划行政主管部门应当按照国家和自治区的有关规定对建设工程的布局、造型、使用性质、配套设施、环境建设等是否符合规划许可，应当拆除的房屋和临时建筑是否已经拆除进行核实。符合规划条件的，向建设单位出具建设工程规划竣工认可文件；对不符合规划条件的，责令其限期改正，重新予以核实。

第二十八条 占用城市道路规划范围的沿街个人房屋，持土地、房产手续、危房鉴定材料申请翻建的，应按规划要求退让距离。无法避开城市道路规划控制线的，须征求有关部门的同意意见后按临时维修办理相关规划手续。

第二十九条 对不影响城市近期建设规划、市政公用设施、交通、消防、环保、环境卫生、绿化及四邻居住条件，且办理了《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》等部分规划手续(包括由农十二师、乌鲁木齐县规划部门发放的规划手续)的历史遗留已建房屋，按规划许可建设的，办理后续规划手续，其中已建设二层以上（不含二层）房屋，须经有相应资质的工程质量检测机构检测符合结构安全；对未按规划许可建设的，按照《城乡规划法》有关规定依法处理后，办理后续规划手续。

第三十条 新（扩）建道路需要征收国有土地上房屋的，对征收后剩余的建设用地面积小于120平方米的房屋应采取整体征收。

第三十一条 市土地储备机构应对纳入储备的土地依法进行保护管理。

第三十二条 《国有土地上房屋征收与补偿条例》施行前已依法取得房屋拆迁许可证的，拆迁范围内的合法建筑经鉴定为危房确需翻建的，按下列规定办理：

（一）在依法批准的拆迁期限内的，由房产管理部门牵头依法协调处理；

（二）已超过批准拆迁期限的，由城乡规划主管部门履行法定告知义务后依法办理。

第三十三条　房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、改建、扩建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知有关部门暂停办理相关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过1年。

超过暂停期限，在房屋征收范围内经依法认定为合法房屋且经鉴定属于危房确需翻建的，由城乡规划主管部门依法办理。

第三十四条 各区（县）建设局负责对本辖区个人自建房屋依法发放《建设工程施工许可证》，并对工程质量和安全进行监管。

第三十五条 承担个人房屋建筑工程施工任务的单位，必须具有相应的施工资质，并按照规定的经营范围承担施工任务。

第五章 监督检查

第三十六条 对个人房屋建设工程的管理依法采取建设工程定验线记录册、主体结构封顶核实、区（县）建设局质检验收、工程竣工核实等措施实施全过程监督管理。

第三十七条 市、区（县）城乡规划、行政执法、建设部门对本市个人房屋建设情况进行监督检查，有权采取以下措施：

（一）要求有关人员提供与监督事项有关的文件、资料，并进行复制；

（二）要求有关人员就监督事项涉及的问题作出解释和说明，并根据需要进入现场进行勘测、拍摄和录音；

（三）责令有关人员停止违法行为。

市、区（县）城乡规划主管部门和行政执法部门的工作人员履行前款规定的监督检查职责时，应当出示执法证件，被监督检查的人员应当予以配合，不得妨碍和阻挠依法进行的监督检查活动。

第三十八条　区（县）人民政府是本辖区内制止和查处违法建设行为的责任主体。

街道办事处、乡（镇）人民政府应当以社区和村组为单位，开展日常巡查工作，及时发现和举报违法建设行为。

居民委员会、村民委员会依法协助做好查处违法建设行为的相关工作。

第六章 附则

第三十九条 本办法由乌鲁木齐市城乡规划管理局负责解释。

第四十条 本办法自发布之日起施行。原《乌鲁木齐市个人房屋建设规划管理办法》（乌政办〔2008〕202号）自行废止。