

舟山市定海区白泉镇人民政府文件

白政〔2020〕31号

关于印发《白泉镇私人建房管理办法 (暂行)》的通知

各村（社区），镇机关各办、中心：

按照定海区委、区政府《关于加快推进农房改造集聚建设的若干意见》（定委〔2012〕12号）和区政府《关于进一步做好私人建房审批工作的通知》文件要求，对我镇私人建房审批职能和批后监管予以规范，并制定如下管理办法。

一、私人建房报批程序

（一）申请。申请户向户籍所在地的村私人建房领导小组提出建房申请。

（二）村受理。土地协管员收集相关资料，村私人建房领导小组经初审会议集体讨论同意，在村级公示栏中公示7天无异议后，上报镇私人建房受理窗口。

（三）镇收件审查。窗口受理人员检查无误后接收申请

件，做好台账记录，报镇私人建房领导小组办公室（以下简称办公室），办公室负责审查申请户的主体资格。

（四）踏勘审查。办公室组织实地踏勘后，申请户携带建房设计图纸至窗口划定红线，村领导小组对拟建房红线进行确认，需邻里协议或其他补充资料的由村土地协管员转交窗口，办公室对建房四至及层高等是否符合城市规划进行审查，对建房选址是否符合土地利用总体规划进行审查。

（五）会审。由办公室组织镇领导小组成员进行联合会审。

（六）批准。会审通过后，镇领导小组成员需在会审意见上签字盖章，办公室完成相应许可手续并公示 10 天无异议后，打印《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《农村私人建房批准书》，区相关部门对批文加盖审批专用章。

（七）补、退件。会审认为需要补充材料或不予通过予以退回的，由受理窗口通知村土地协管员补件或领回申请资料。补、退件均需做好台账记录。

二、动工放样及竣工验收

（一）动工。申请户自取得《建设工程规划许可证》、《农村私人建房批准书》之日起一年内，必须动工兴建，《建设工程规划许可证》、《农村私人建房批准书》逾期失效。一年内因特殊原因未开工的，可以在期限届满前三十日内向办公室申请办理延期手续；申请延续的次数不得超过两次，每次延续的期限不得超过一年；逾期未申请延续或者延续申请未

获批准的，《建设工程规划许可证》、《农村私人建房批准书》失效。

（二）放样。由村土地协管员统一至窗口领取批文复印件，申请户开挖地基并平整后（如周边存在地质灾害隐患的，必须先自行进行边坡治理，必要时镇城建办可联系专家提供技术指导，未完成边坡治理的，不予进行定点放样），村土地协管员向办公室提出放样申请，办公室做好台账记录。办公室5个工作日内组织国土、执法分局、村土地协管员予以定点放样，放样人员必须填写《农村私人建房定点放样现场踏勘表》，申请户将建房红线外房屋、围墙等建筑拆除完毕后凭村拆除证明及照片到窗口领取批文原件。白泉执法分局需在建房户浇筑地梁前进行定点放样审定，审定合格的，做好台账记录并发放《农村私人建房放样审定意见书》；审定不合格的，当场责令申请户整改，并再次组织放样审定。申请户取得《农村私人建房放样审定意见书》后方可浇筑地梁。

（三）竣工验收。建房竣工后，土地协管员向办公室申请竣工验收，办公室做好台账记录。办公室10日内组织人员现场验收，验收结果由验收人员及当事人签名；验收合格的，发放《农村私人建房竣工验收合格证》；验收不合格，责令整改甚至处罚。

三、工作职责

（一）镇私人建房审批领导小组办公室是我镇私人建房审批工作的牵头协调机构，负责查证申请人主体资格及原宅基地登记情况，核定户内成员人数与用地面积；核定规划选

址及建筑体量，办理私人建房用地规划许可证、建设工程规划许可证、定海区农村私人建房批准书；组织实施定点放样、竣工验收等工作。

（二）村私人建房审批领导小组负责私人建房申请的相关材料初审，必须做到村民宅基地实际使用情况，所有权情况如实反映在《舟山市定海区私人建房申请表》。各村土地协管员需每月对本辖区范围内的建房户进行至少一次巡查，同时做好巡查台账记录，发现违法建设行为及时进行制止，如建房户仍继续进行违法施工的，及时上报白泉执法分局。对各村在审批中有隐瞒或调查不实的，在监管过程中发现违建未及时上报的或者存在应拆未拆等违建情况较为严重的，由镇纪委按责任进行约谈问责。同时各村私人建房违章情况，将纳入年度村级考核体系。

（三）白泉执法分局负责建房户的批后监管，组织进行定点放样审定，并配合做好定点放样和竣工验收工作。建房户在后续建房过程中，白泉执法分局需密切跟踪建房动态，在建房户每层浇筑前及屋顶浇筑过程中需至少进行一次巡查，并做好巡查台账记录。

四、私人建房审批补充条款

（一）3.9米 \leq 间距 $<$ 7.8米，签订双方协议后，原则上同意建造二层加阁楼。

（二）因基础设施建设或地质灾害治理等原因退让的宅基地，经村私人建房领导小组同意后，翻建时允许在不超过原面积的情况下适当补足。

（三）一户有两宗及以上不相连的宅基地的，如有一宗面积不少于 80 平方，翻建时只允许保留一处宅基地；如两宗及以上均小于 80 平方的，允许最多保留两处宅基地。

（四）符合宅基地审批资格的 D 级危房户，如房屋间距不满足规范，但无法签订协议的，允许按不超出原房屋四至及高度进行翻建审批。

（五）离婚后宅基地审批规定在村规民约中予以体现。建议离婚分户后进行审批的，两户间距必须大于或等于 1 米；离婚未满 5 年分户进行审批的，两户翻建面积之和不超过 120 平方米。

注：本办法自 4 月 1 日起开始实行。

舟山市定海区白泉镇人民政府

2020 年 4 月 20 日