

乡宁县人民政府办公室文件

乡政办发〔2024〕6号

乡宁县人民政府办公室 关于进一步加强乡宁县城镇开发边界内 居民住宅改扩建、翻建管理的通知

各乡镇人民政府，县直各有关单位：

现将《关于进一步加强乡宁县城镇开发边界内居民住宅改扩建、翻建管理的通知》印发给你们，请认真组织实施。

乡宁县人民政府办公室

2024年1月31日

（此件公开发布）

关于进一步加强乡宁县城镇开发边界内 居民住宅改扩建、翻建管理的通知

为进一步加强乡宁县城镇开发边界内居民住宅改扩建、翻建的管理工作，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》，参照《山西省农村自建房规划管理办法（试行）》（晋政办发〔2020〕118号）等法律法规和文件精神，结合我县实际，经县人民政府同意，现就乡宁县城镇开发边界内居民住宅改扩建、翻建有关工作通知如下：

一、适用范围

乡宁县城镇开发边界线内集体土地（含未征收入库的国有建设用地）上的居民住宅改扩建、翻建审批管理，适用本通知。

城镇开发边界外的居民住宅审批管理按照《乡宁县人民政府办公室关于印发乡宁县农村宅基地审批管理实施细则（试行）的通知》（乡政办发〔2021〕69号）规定执行。

二、居民住宅改扩建、翻建受理原则

（一）县政府近期有开发建设规划的区域，只允许危房加固维修。

（二）县政府近期没有开发建设规划的区域，符合下列

条件的可以申请居民住宅改扩建、翻建：

1、申请改扩建、翻建的住宅位于乡宁县城镇开发边界线范围内；

2、申请改扩建、翻建的住宅必须有合法的土地手续；

3、改扩建、翻建的申请人必须与土地使用证证载的土地使用权人一致；

4、申请改扩建、翻建的住宅需符合道路、市政等各类退距要求；

5、申请改扩建、翻建的住宅必须是独幢住宅；

6、未开工建设。

（三）有下列情形之一的，不予批准：

1、申请人不符合“一户一宅”之规定；

2、申请人通过赠予方式取得的住宅；

3、申请改扩建、翻建住宅存在权属争议的；

4、申请改扩建、翻建的住宅位于地质灾害危险区范围内的；

5、申请改扩建、翻建的住宅位于各类保护区范围内的；

6、不适合批准的其他情形。

三、居民住宅改扩建、翻建审批和管理

（一）城镇开发边界线内集体土地（含未征收入库的国有建设用地）上的居民住宅改扩建、翻建向镇人民政府申请并由

镇人民政府负责监管；城镇开发边界线内征收入库的国有建设用地由县自然资源局负责监管。

（二）申请人向镇人民政府需提交下列资料：

- 1、申请表；
- 2、改扩建、翻建住宅的土地手续原件及复印件；
- 3、身份证、户口簿原件及复印件；
- 4、改扩建、翻建住宅承诺书；

5、原住宅为一层，申请加建二层需提供住建部门出具的认定意见。

（三）村委（社区）收到申请人提交的资料后进行初步审核，对审核通过的进行公示，公示3个工作日无异议后报镇人民政府。镇人民政府收到资料后，5个工作日内对该资料进行再次审核，对审核通过的在5个工作日内组织自然资源、住建、村委（社区）等相关部门进行现场踏勘并填写《乡宁县城镇开发边界内居民住宅改扩建、翻建审批表》。

1、村委（社区）核实申请人身份、改扩建、翻建住宅是否符合“一户一宅”等规定并签署意见；

2、住建部门对建设图纸是否合理、加层是否安全等签署意见；

3、自然资源部门对该建设区域是否位于地质灾害危险区、近期有无建设规划等签署意见；

4、涉及其他部门的签署相关意见;

5、镇政府签署意见。

(四) 改扩建、翻建后的住宅, 不得超出土地使用证证载合法用地面积及范围。

(五) 改扩建、翻建住宅开工建设前, 由镇人民政府组织村委(社区)、住建、市政、自然资源等部门相关人员现场放线。未经放线的, 不得开工建设。

(六) 改扩建、翻建住宅不得超过2层, 建筑高度不得超过7米, 建筑密度 $\leq 75\%$, 容积率 ≤ 1.5 。

四、监督和管理责任

(一) 批后监管

居民住宅改扩建、翻建批准后, 由镇人民政府7个工作日内组织放验线, 确认具体位置并加强日常管理。工程竣工后, 申请人应当向镇人民政府申请竣工验收, 镇人民政府收到申请后10个工作日内组织村委(社区)、住建、市政、自然资源等部门相关人员进行验收并出具验收意见。

(二) 日常监管

镇人民政府及相关部门要严格按照职责做好居民住宅改扩建、翻建的日常监管工作。

1、村委(社区)落实以下责任: (1) 抓好对居民的教育

引导工作，严格按照通知管理居民住宅改扩建、翻建；（2）及时发现和制止违法建设苗头，并在第一时间上报；（3）对申请居民住宅改扩建、翻建的资料、位置的准确性确认审核，对批后建设进行日常管理。

2、镇人民政府落实以下责任：（1）抓好居民住宅改扩建、翻建审批和监管工作；（2）组织村委（社区）落实对违法建设的整改要求；（3）对居民新建、改扩建、翻建住宅违法占地行为组织开展查处工作，不能及时有效处置的立即报告县政府；（4）配合做好对违法建设的依法拆除工作；（5）指导村委（社区）抓好对居民依法依规建房的教育引导工作。

3、县自然资源局落实以下责任：（1）认真履行检查职责，及时发现、及时制止违法建设行为；（2）对违法建设行为要第一时间函告各协同部门，组织开展查处，不能及时有效处置的立即报告县政府；（3）牵头组织违法建设的依法拆除工作。

附件：1. 改扩建、翻建住宅申请书

2. 改扩建、翻建住宅承诺书

3. 乡宁县城镇开发边界内居民住宅改扩建、翻建简图
及四邻确认表

4. 乡宁县城镇开发边界内居民住宅改扩建、翻建审批表

5. 乡宁县城镇开发边界内居民住宅改扩建、翻建放验
线审核表
6. 乡宁县城镇开发边界内居民住宅改扩建、翻建竣工
验收表
7. 乡宁县城镇开发边界线范围示意图

乡宁县人民政府办公室

2024年1月31日

附件 1:

改扩建、翻建住宅申请书

我系_____村委（社区）居民，家庭人口____人，现居住于_____，现持有_____，因_____，申请_____。

现住房共____层，占地面积_____平方米，建筑面积_____平方米。

希审核批准为盼。

申请人(签字):_____

村委（社区）盖章:

年 月 日

附件 2:

改扩建、翻建住宅承诺书

本人_____，身份证号：_____，持有_____

_____（土地使用手续类型及权属证书号），现申请住宅改建 扩建 翻建。在此之前，本人已阅读相关通知，并承诺保证以下几点：

- 1、属“一户一宅”；
- 2、所提供资料真实有效；
- 3、严格按照放线位置、图纸及相关标准进行施工；
- 4、聘请有资质的施工单位进行建设，保证住宅质量及施工安全；
- 5、在土地使用证证载合法用地面积、范围内进行建设；
- 6、已熟知与申请事项有关的《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、乡宁县人民政府办公室下发的“关于进一步加强乡宁县城镇开发边界内居民住宅改扩建管理的通知”等法律法规及相关通知。

本人保证履行以上承诺，如有违反，自愿接受相关部门处理并承担一切法律责任。

承诺人：

时 间：

附件3:

乡宁县城镇开发边界内居民住宅改扩建、翻建 简图及四邻确认表

建房户主		建筑层数及高度		地址	
<p>设计简图: 北邻</p> <p style="text-align: center;">西邻 东邻</p> <p style="text-align: center;">南邻</p>					
村委(社区)负责人签字 盖章		负责人: (盖章) 年 月 日			

说明:1、四邻确认无误后签字、盖章。

2、四邻属集体公益用地由村委(社区)确认无误后签字、盖章。

附件4:

乡宁县城镇开发边界内居民住宅改扩建、翻建审批表

户主		年龄		联系电话	
身份证号					
户籍所在地					
建设类型	改建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 翻建 <input type="checkbox"/>				
报批资料	1、申请表 <input type="checkbox"/> 2、改扩建、翻建住宅的土地手续原件及复印件 <input type="checkbox"/> 3、身份证、户口簿原件及复印件 <input type="checkbox"/> 4、改扩建、翻建住房承诺书 <input type="checkbox"/> 5、乡宁县城镇开发边界内居民住宅改扩建、翻建简图及四邻确认表 <input type="checkbox"/> 6、原住宅为一层，申请加建二层需提供住建部门出具的认定意见 <input type="checkbox"/> 7、其他 <input type="checkbox"/>				
村委（社区） 意见	年 月 日				
住建部门意见	年 月 日				
自然资源部门意见	年 月 日				
镇人民政府意见	年 月 日				
乡宁县人民政府 意见	年 月 日				

说明：1. 本表一式六份，村民、村委（社区）、住建部门、自然资源部门、镇人民政府、县人民政府各一份。

2. 村委（社区）核实申请人身份、改扩建、翻建住宅是否符合“一户一宅”等规定并签署意见；住建部门对建设图纸是否合理、加层是否安全等签署意见；自然资源部门对该建设区域是否位于地质灾害危险区、近期有无建设规划等签署意见；涉及其他部门的签署相关意见；镇政府签署意见。

附件5:

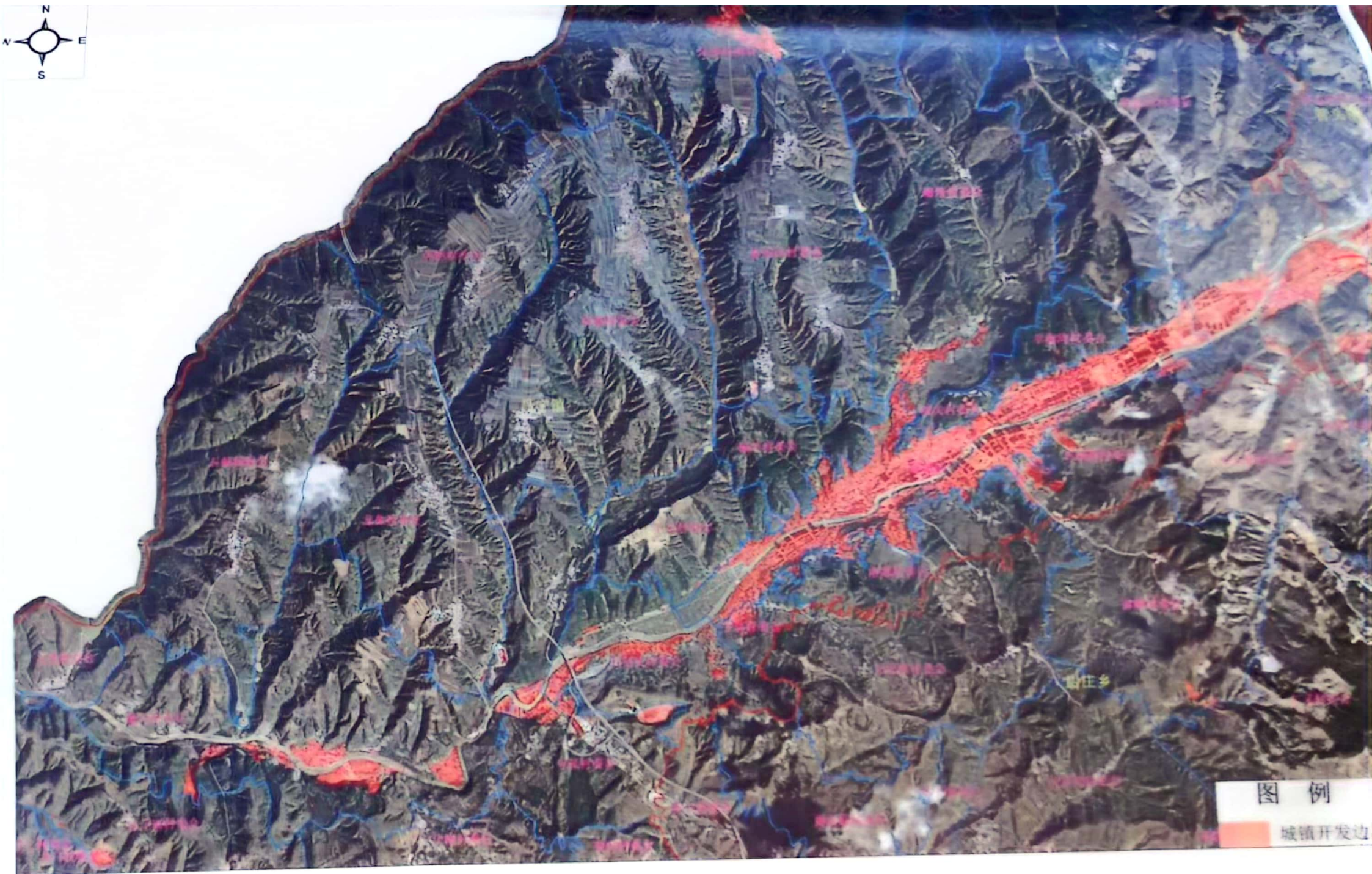
乡宁县城镇开发边界内居民住宅改扩建、翻建 放验线审核表

建房户主		年龄		联系电话	
身份证号					
户籍所在地					
建设类型	改建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 翻建 <input type="checkbox"/>				
村委(社区)意见	(改建、扩建、翻建)房屋占地面积_____平方米: 地上:长_____,宽_____,高_____; 地下:长_____,宽_____,高_____. 负责人: _____ 村委(社区)签章 年 月 日				
住建部门意见	(签章) 年 月 日				
市政部门意见	(签章) 年 月 日				
自然资源部门意见	(签章) 年 月 日				
镇人民政府意见	(签章) 年 月 日				
备注					

附件6:

乡宁县城镇开发边界内居民住宅改扩建、翻建 竣工验收表

建 房 人 信 息	姓 名		身份证号		联系电话	
	住 址					
房 屋 建 设 信 息	建筑面积 (m ²)		是否按放验 线标准执行		结构类型	
	开工日期		竣工日期		备 注	
工程内容						
验收记录						
验收结论						
参 加 验 收 的 单 位 和 人 员	施 工 方	村 委 (社 区)		住 建 部 门		
	(签字盖章) 年 月 日	(签字盖章) 年 月 日		(签字盖章) 年 月 日		
	市 政 部 门	自 然 资 源 部 门		镇 人 民 政 府		
	(签字盖章) 年 月 日	(签字盖章) 年 月 日		(签字盖章) 年 月 日		
本人签字	年 月 日					



图例

城镇开发边界

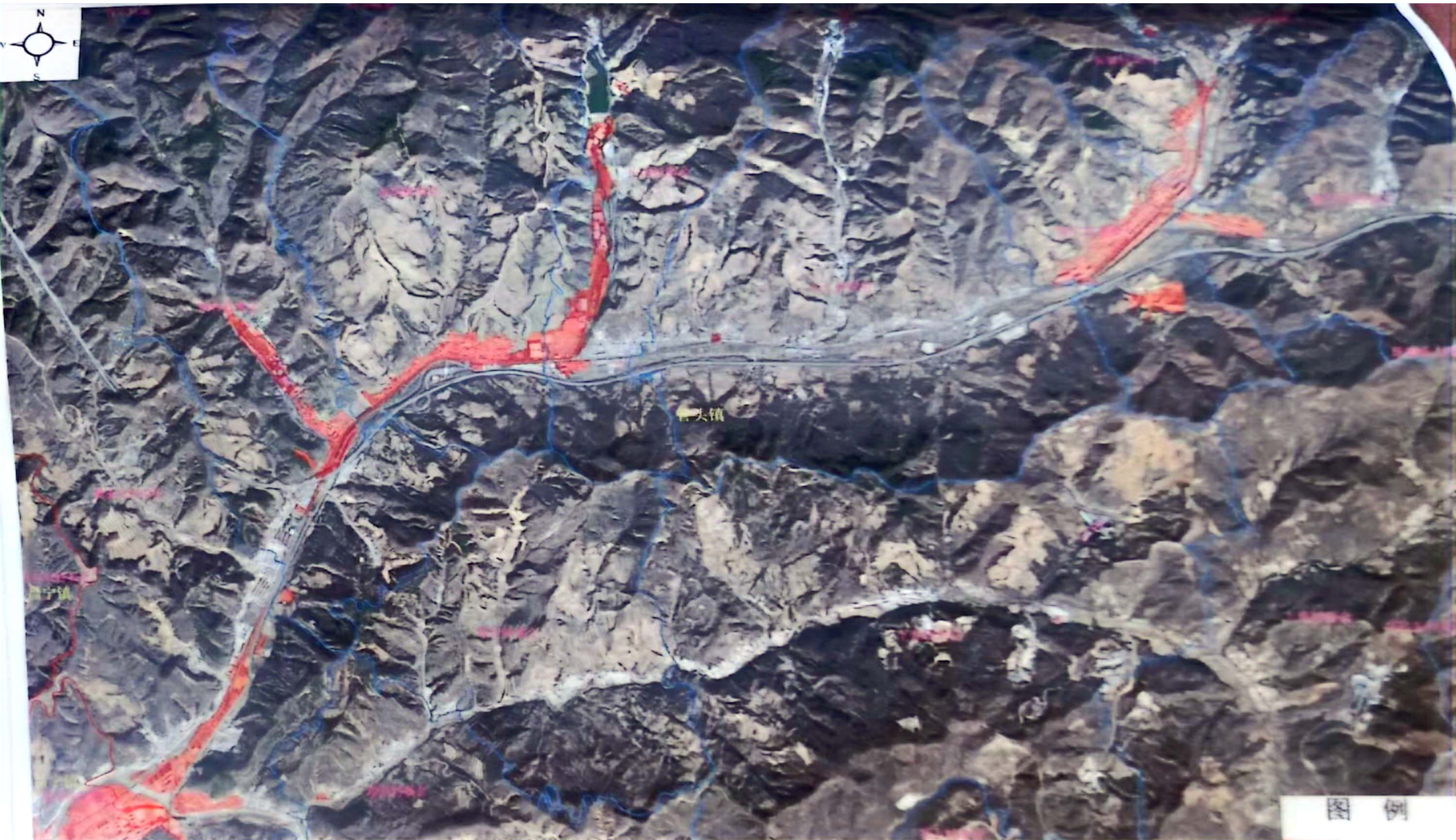
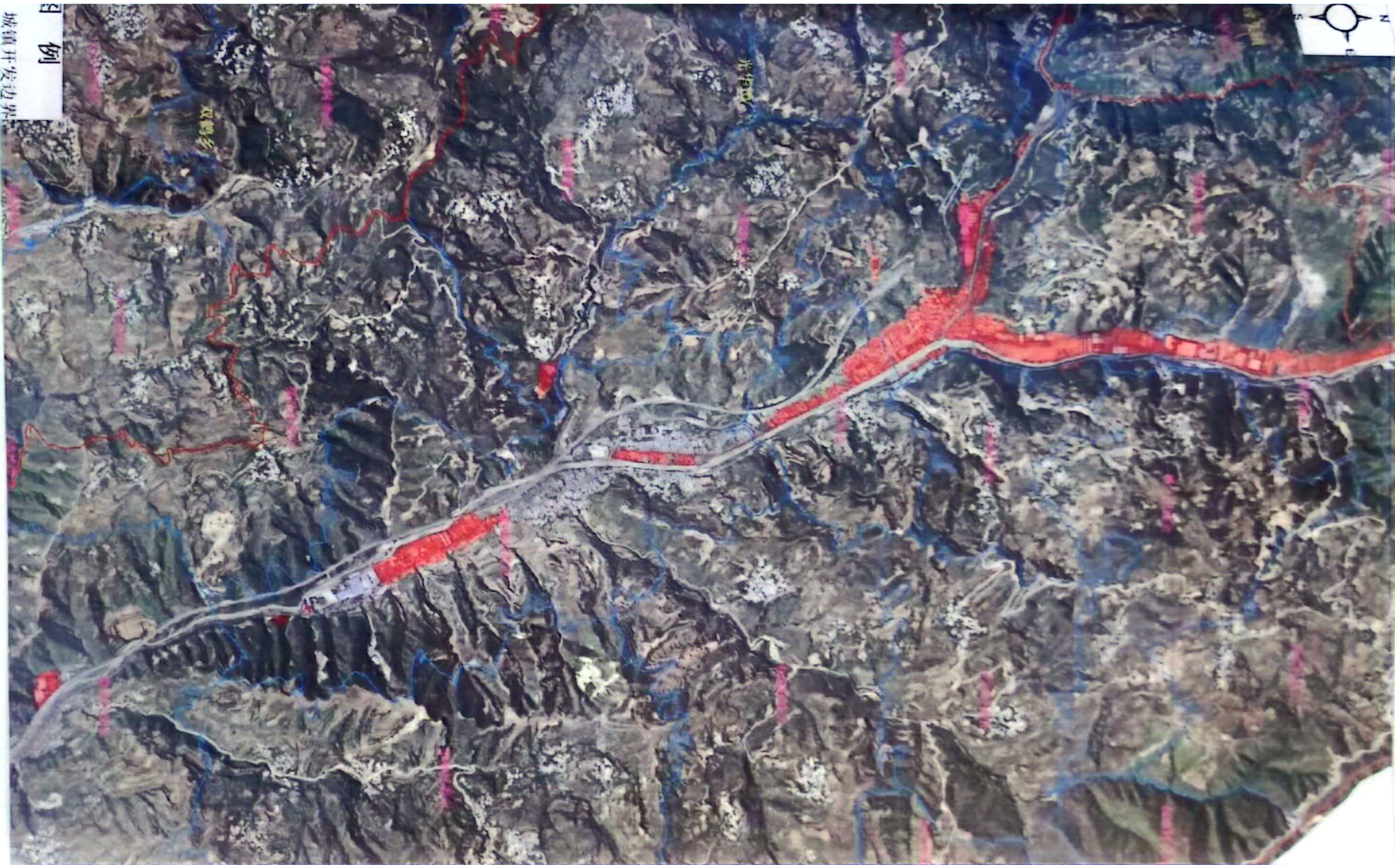


图 5



光化镇

双鹤乡

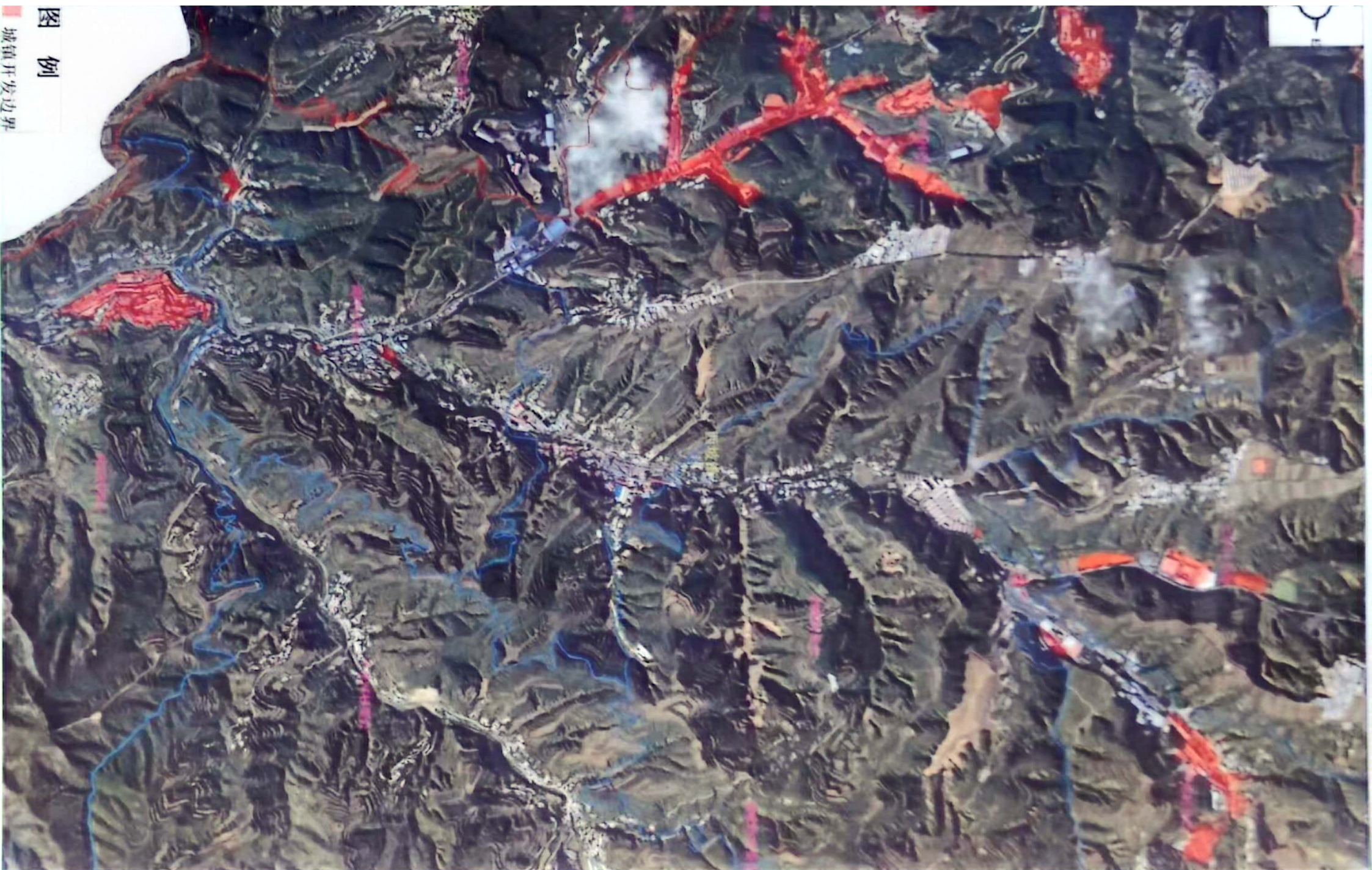
图例

城镇开发边界



城镇开发边界

图例



抄送：县委办、人大办、政协办、法院、检察院

乡宁县人民政府办公室

2024年1月31日印发
