伊宁市城乡个人建设住房 规划管理实施细则（送审稿）

第一条 为加强我市国土空间规划城乡边界范围内的个人建设住房规划管理，规范城乡个人建设住房规划审批程序，保障城乡规划的实施，依据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《建筑工程施工许可管理办法》《建筑工程建筑面积计算规范(GB/T50353-2013)》自然资源部印发《关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》《新疆维吾尔自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《新疆维吾尔自治区实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》《新疆维吾尔自治区工程建设标准〈城市规划管理技术规定〉》《新疆维吾尔自治区建设用地和建设工程规划许可证核发办法》《新疆维吾尔自治区经营性自建房安全管理暂行规定》《伊宁市国土空间总体规划（2021-2035年）》《伊宁市促进民宿规范发展的实施办法》《伊宁市历史文化名城保护规划》（2009-2030年）等相关法律、法规和规章，结合本市实际，制定本实施细则。

第二条 在本市各级国土空间规划和村庄规划范围内，城乡个人新建、改建、扩建和翻建住房等建设活动，适用本办法。

本办法所称个人建设住房，是指城乡居民、村民在其持有的土地使用权证或者宅基地相关批准文件所确定的土地范围内，新建、改建、扩建和翻建供本人或者其家庭成

员居住的私有住房（包括附属建筑物、构筑物 and 设施）的建设活动。

第三条 伊宁市自然资源局是伊宁市个人建设住房规划管理的主管部门，自然资源局、农业农村局、住建局、城市管理局和乡（镇）人民政府、街道办事处、社区居委会、村民委员会，自然资源工作站应按相关规定协同做好本辖区内个人建设房屋规划管理相关工作。

个人建设住房申请人应当依法取得自然资源主管部门核发的《建设工程规划许可证》或《乡村建设规划许可证》后，方可进行建设，许可手续有效期为一年，逾期未开工建设的，延期以两次为限，每次不超过三个月。既不开工又不申请延期或者超过延期次数、时限的，《建设工程规划许可证》及附图自行废止。

第四条 下列区域内，严禁个人建设住房：

（一）基本农田、耕地、及其他农用地和未利用地保护区范围内；

（二）军事管制区；

（三）河、湖、湿地保护范围内，饮用水源一级保护区；

（四）生态保护区的核心区及生态控制区，风景名胜区的核心区域内；

（五）重点生态区，古树名木保护范围内，文物保护单位的保护范围内；

（六）燃气管道设施安全保护范围内，电力设施用地、输电线路走廊和电缆通道的禁止建设区；

(七) 地质遗迹及矿产资源埋藏地；

(八) 地裂、崩塌、滑坡、采空塌陷等地质灾害及安全隐患区；

(九) 纳入因城乡发展，经政府相关征收部门明确征迁公告的区域；

(十) 测量标志保护范围内；

(十一) 法律、法规、规章规定的其它禁止情形。

第五条 下列区域内，确属危房且符合“一户一宅”要求的，可申请进行危房重建，300平方米以下的按原面积审批和建设，超过300平方米的按300平方米审批和建设。

(一) 城市规划绿化用地，城镇各片区之间的规划隔离绿地、环城林带；

(二) 城市道路规划红线内，市政公用设施规划的禁止建设区；

(三) 公路两侧规划建筑控制区范围内，铁路建设用地；

(四) 纳入因城乡发展，经政府相关征收部门未列入年度征迁公告的区域；

(五) 其他需要严格控制的区域。

第六条 城乡居民、村民个人建设住房的，应持下列资料向伊宁市自然资源局申请办理《建设工程规划许可证》或《乡村建设规划许可证》：

(一) 申请书（需写明拟建房屋的理由、位置、面积、层数、结构、高度、使用性质）；

(二) 经乡镇（街道）、社区、村委会核实后出具的

同意建房证明；位于历史文化保护街区、历史文化名村（传统村落）保护范围的，还需征求历史文化保护主管部门建筑风貌、高度、体量、色彩以及文物保护单位不可移动文物等方面的书面意见；

（三）土地房屋权属来源证明；

（四）产权所有人的户口簿、身份证原件及经核查的复印件，若本人无法前来办理，可由受托人持公证委托手续办理；

（五）拟建住房位置现状地形带勘界图（1/500 或 1/1000，2000 坐标系）、现状照片；

（六）与周围建筑物、构筑物结构互相牵连或紧邻的应当提交相邻权利人同意建设的书面协议；

（七）规划管理要求的其他资料。

第七条 村民需新建、改建、扩建或者翻建住房申请办理《建设工程规划许可证》或《乡村建设规划许可证》：

（一）村民新建、改建、扩建或者翻建住房的，除提交本办法第六条第（一）、（四）、（五）、（六）、（七）项规定资料外，持宅基地相关批准文件或者集体土地使用权证及原房屋产权证，向所在地村民委员会提出建房申请。

（二）村民委员会出具同意建房证明材料报所在地乡（镇）人民政府和自然资源工作站审核，乡（镇）人民政府和自然资源工作站应到现场查验，符合条件的，出具同意建房审核意见，报伊宁市自然资源部门核发《乡村建设规划许可证》或《建设工程规划许可证》。

第八条 个人建设住房有下列情形之一的，不予审批：

- (一) 未经批准将原住房改为非住宅用房的；
- (二) 不符合国土空间规划和村庄规划要求的；
- (三) 采取不正当手段取得土地使用权和其他建房手续的；
- (四) 第四条中被称为严禁个人建设住房的情形；
- (五) 法律、法规规定不予审批的其他情形。

第九条 自然资源部门应当自受理规划许可申请之日，对符合条件的9个工作日内完成审查，核发《建设工程规划许可证》或者《乡村建设规划许可证》，不符合条件的，不予受理。

第十条 个人建设住房按以下规定办理。

(一) 确保用地范围界限清楚，拟建房屋和相邻建筑安全，与周边四邻不产生争议，并应征得相邻方同意，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30%，且容积率不得大于1.0；用地面积在200-400平方米（含400平方米）之间，空地率不得低于40%，总建筑面积不得大于300 m²；用地面积在400平方米以上，空地率不得低于50%，总建筑面积不得大于300平方米；地下室、半地下室应按其结构外围水平面积计算。结构层高在2.20米及以上的，应计算全面积；结构层高在2.20米以下的，应计算 $\frac{1}{2}$ 面积。室外地面以上部分的高度超过1.0米的地下室、半地下室，且净高在2.2米及以上的，按全面积计入容积率。

（三）在历史文化名城、历史文化街区申请个人建设住房的，以历史文化保护街区、历史文化名村（传统村落）相关保护规划为准。取得社区（村）、街道（乡镇）、历史文化保护主管部门和文旅部门书面意见后，按相关规定办理建设工程规划许可。

（四）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，按以下方式办理：

院内可建设房屋总面积未达到规定容积率所核定的建筑面积，可建设地下室（层数为地下一层），室外地面以上部分的高度超过 1.0 米的地下室、半地下室，且净高在 2.2 米及以上的，按全面积计入容积率；一层房屋从室外自然地坪起算，总高度不得超过 4.2 米；二层房屋从室外自然地坪起算，总高度不得超过 7.2 米，建筑屋脊高度不超过 10.0 米，总建筑面积不得大于 300 平方米。建筑高度应结合建筑面积，满足建筑的高宽比，关注城市景观、美感和整体协调。

（五）院内已建房屋建筑面积等于或大于本条第（四）项规定的，不予受理增建的申请，可按房产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（四）项规定面积。

第十一条 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 150 平方米（含 150 平方米）的房屋应采取整体征收。

第十二条 房屋征收范围确定后，未经批准不得在房屋

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。

第十三条 关于未通过建设工程规划核实的历史遗留问题，根据自然资源部印发《自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》（自然资发〔2021〕1号）要求，按以下情况办理：

（一）在符合国土空间规划的前提下，2012年之前的个人建设住房，乡镇（街道）出具建筑年限界定书面意见、相关部门出具书面安全审查后，伊宁市自然资源局按现状建筑面积、高度出具规划认定，办理不动产登记；

（二）2012年之后未批先建的300平方米以下个人建设住房，经审核符合现行规划要求后，出具规划认定，办理不动产登记；

（三）在符合国土空间规划的前提下，2012至2021年期间建设的超出标准且未批先建的个人建设住房，由伊宁市自然资源局移交伊宁市城市管理局依法查处整改后，办理不动产登记；

（四）南岸新区：在符合国土空间规划的前提下，2016年之前建设的个人住房，提供由原伊犁州奶牛场工商规划科出具的规划建设许可证、伊犁河南岸新区规划建设管理办公室出具的建筑工程红线、南岸新区富民安居办审批的富民安居房，住建局安全审查后，伊宁市自然资源局按现状建筑面积、高度出具规划认定，办理不动产登记。

第十四条 关于农村宅基地使用权及房屋登记的历史遗留问题，按《伊宁市农村宅基地及房屋确权登记发证工作

方案》处理。

第十五条 在本市各级国土空间规划和村庄规划范围内，城乡个人建设的经营性自建房，即用于生产、经营、服务等活动的自行建设的私有住房依据《新疆维吾尔自治区经营性自建房安全管理暂行规定》执行。

第十六条 未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证(乡村建设规划许可证)的规定进行建设的，由乡镇(街道)、村(社区)责令停止建设，伊宁市自然资源局出具书面规划核实认定，伊宁市城市管理局依法依规予以查处。

第十七条 乡镇(街道)、村(社区)、伊宁市自然资源局和伊宁市城市管理局加强对建设用地规划许可和建设工程规划许可实施情况的监督检查，对未取得规划许可或者违反规划许可进行建设的行为依法予以查处。

乡镇(街道)、村(社区)和自然资源工作站是城镇开发边界内外制止和查处违法建设行为的责任主体，应当加强个人建设住房规划批后监管工作，街道办事处、乡(镇)人民政府应当以乡镇(街道)为牵头，社区和村组为单位，开展日常巡查工作，严格落实审批与实施保持一致性，及时发现和举报审批手续不全或违法建设。

第十八条 本细则由伊宁市自然资源局负责解释。

第十九条 本细则自发布之日起施行，有效期5年。