|  |
| --- |
| **高平市建成区居民自建房屋管理实施细则****（征求意见稿）** |
|  |

|  |
| --- |
|  |

目    录

第一章  总  则

第二章  申请和备案

第三章  设计和施工

第四章  监督管理

第五章  法律责任

第六章 附 则

第一章  总  则

**第一条** 为了规范市区建成区居民自建房屋管理与服务，切实改善建成区人居环境，依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》等法律法规，结合我市实际，制定本细则。

**第二条** 在市区建成区内居民新建、改建、扩建房屋等活动，适用本细则。

**第三条** 市区建成区范围：东至高速路(秦庄、东山)、西至一级路、南至南内环（龙渠）、北至北外环所围合的区域。

**第四条** 对管控范围内居民房屋建设实行分区控制，地区划分为禁止改造区（以下简称禁改区）和有条件改造区。

（一）建成区范围内不再批准集体土地新建住宅行为。

（二）禁改区就是在一定范围和某个特定街区路段，禁止个人对房产、地产进行新建、改建、扩建行为的区域。

1、禁改区由市政府按照以下原则划定：

①列入计划进行集中改造的区域；②建成区规划确定的道路红线、河流蓝线、城市绿线的管控范围;③建成区规划划定的公共共享空间区域和重要公共设施周边区域；④晋城市级及以上重点文物保护单位范围和建设控制地带范围的建筑；⑤因建成区发展和建设需要，需严格管控的区域（根据实际情况确定）。

2、禁改区内禁止下列行为：①翻修房屋（含改建、扩建门楼、厕所）；②改扩建房屋增加建筑面积和高度；③利用空地、院内新建建筑物、构筑物。

3、禁改区内几种特殊情况的处理：①房屋漏雨导致不能居住并查证落实的，允许对房屋进行维修，但不能借机改变房屋原结构、原高度、增加建筑面积；②房屋墙壁出现裂缝，经鉴定属实的，允许进行加固处理。

4、禁改区特殊情况的界定程序：①居民向居民委员会提出申请；②街道办事处审验；③委托相应资质的单位出具鉴定报告并抄送街道办事处备案；④其他手续参照有条件改造区房屋改造程序办理。

（三）有条件改造区是在符合建成区规划的前提下，满足一定的条件并履行相关审批手续，允许进行改造的区域。

1、划定原则：①符合建成区规划；②改造后对周边环境无重大影响，有利于改善内部环境和周边环境；③具备改造的基本条件，能够满足采光、道路退红等要求。

2、范围及标准：有条件改造区范围由市自然资源局牵头，街道办事处以及居民委员会共同确定。

3、改扩建标准的程序：①本着尊重历史，满足人民群众改善住房条件、满足美好生活的愿望，允许单户改造、鼓励由居民委员会牵头组织连户或联片改造；②居民委员会在广泛征求意见的基础上，因地制宜制定出本居民委员会住户改扩建标准，并召开党员代表、居民代表会议讨论通过后，报街道办事处审定；③街道办事处及居民委员会照此标准严格监管。

**第五条** 本细则所称城镇居民自建房，是指城镇居民在其现有建设用地上建造的住宅及其附属设施。包括主房、附属用房和庭院；建筑面积 300 平方米以内（不含300平方米）、单跨度6米以内（不含6米）、两层以下、采用人字坡屋顶、檐口限高8米的自建用房。

超出以上条件的自建房，按照《中华人民共和国建筑法》等法律法规要求，到市行政审批服务管理局办理建设工程项目审批手续。

第二章 申请和备案

**第六条** 在有条件改造区范围内，对现有房屋进行改扩建，按照下列程序办理审批手续：

①改造户向居民委员会提出申请并提交资质单位绘制拟改建房屋的“四图”（即：平面图、正立面图、侧立面图、剖面图）；②居民委员会初审后发放改扩建送审表（一式六份)；③改造户完成四邻签字，居民委员会进行四邻回访，出具回访意见书；④居民委员会将审报资料报街道办事处审核，街道办事处在10个工作日内完成实地勘验并征求市自然资源局意见，审核拟改建房屋的“四图”并签署改造意见；⑤改造户持改造意见及房屋“四图”报市城市管理局进行备案。

第三章 设计和施工

**第七条** 建成区居民自建房建设应当先设计后施工，符合国家及本省自建住房设计施工规范和标准的有关要求，满足居民居住需求。

**第八条** 建房人是自建房建设活动的实施主体，对自建房的建设和使用承担法律责任。

建房人应当选择符合要求的单位或者个人承揽自建房建设业务，并与承揽方订立书面合同，约定房屋保修期限和相关责任。

**第九条** 依法成立的具有自建房建设资质的建筑设计、施工、监理单位，可以在本市行政区域内依法承揽自建房的设计、施工、监理项目。

具有住房城乡建设领域相关行业执业资格的专业技术人员以及经培训合格的农村建筑工匠，可以在本市行政区域内依法承揽自建房的设计、监理项目。

承揽自建房建设业务的单位和个人应当严格执行国家相关标准、规范和操作规程等，对承揽的房屋工程质量终身负责。

**第十条** 居民改扩建房屋须自觉接受监督、文明施工。否则由城市管理局依法进行处罚。具体要求是：

1、严格执行备案制度，并严格按照备案后的平面图、正立面图、侧立面图组织施工。

2、施工期间不得占道堆放建筑材料、安置施工设备，确需占地的由城市管理局指定区域并设置标准围墙。

3、施工材料要堆放有序，尽量减少材料堆放占地面积。

4、合理安排施工时段，尽量少扰民。

5、施工期间应设置安全警示牌。

6、施工期间产生的渣土按城市管理局规定进行处理，施工结束后所占场地要恢复原貌。

**第十一条** 施工单位不得为未取得备案手续的建房人提供施工服务。

施工单位应当按照设计图纸施工，任何单位和个人不得擅自修改设计图纸。

施工单位对自建房建设的施工质量和安全负责，在施工中应当采取安全施工措施，及时发现和消除安全隐患。

施工单位不得偷工减料以及使用不符合要求的建筑材料、建筑构(配)件和设备，建房人要求使用的，应当劝阻、拒绝。

鼓励施工单位为职工购买建筑施工意外伤害保险。

**第十二条** 房屋竣工后，建房人应当在自验的基础上，及时向街道办事处申请验收。街道办事处应当在收到验收申请后十五日内组织实地验收。

第四章 监督管理

**第十三条** 市人民政府对建成区居民自建房管理工作实施统一领导，将自建房管理工作经费纳入财政预算，并督促有关部门依法履行监督管理职责。

**第十四条** 街道办事处统筹协调居民自建房工作，应建立本行政区域内制止违法建设的巡查、发现、监督和管理工作机制，发现违法行为时，要及时采取相应的制止和控制措施。对不听劝阻者由街道办事处牵头城市管理局协助联合打击查处。

居民委员会（社区）根据本细则制定本行政区域居民房屋建设自治管理的章程民约，并依规为居民办理自建房屋的相关手续。居民委员会（社区）应当建立本区域范围内自建房屋巡查管理制度，对不符合本细则标准的自建房屋或未按规定办理手续的自建房屋行为，通过自治管理加以规制叫停。

**第十五条** 市自然资源局负责建成区居民自建房规划管理的业务指导等工作，对是否影响建成区规划的居民自建房提出规划认定意见。

**第十六条** 市住房和城乡建设局负责建成区居民自建房建设工作的指导和监督，通过政府购买服务等方式，免费为建成区居民自建房建设活动提供监理服务，对工匠进行定期培训。

**第十七条** 市城市管理局负责对街道办事处移送的在监督管理、巡查中发现的违法行为进行行政处罚。对擅自倾倒、抛撒、堆放建筑垃圾，未按相关规定处置建筑垃圾的，依法查处。

**第十八条** 市市场监督管理局负责本行政区域内建筑材料生产、流通领域产品质量监管和材料检测服务工作，对生产和销售不符合质量标准要求产品的违法违规行为依法进行查处。

第五章 法律责任

**第十九条** 违反本条例规定，法律、行政法规以及地方性法规已有法律责任规定的，从其规定。

**第二十条** 有下列情形之一的违法建设行为，监管单位按有关规定从严处理：

1. 在禁改区建设的；2、未办理备案手续的；3、擅自改变长度、宽度、高度或移位的；4、擅自增设阳台，挑梁的；5、擅自改变外立面的；6、其他违反法律、法规或违反公共利益的行为。

违反上述规定需采取责令停工，限期整改，依法拆除的按照有关规定执行。

**第二十一条** 相关单位工作人员在建成区居民自建房建设中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊，由所在单位或上级主管机关给予行政处分，构成犯罪的依法追究刑事责任。

第六章 附则

**第二十二条** 炎帝大道主轴区域：神农、三甲、米山、河西四个建制镇镇区及炎帝大道主轴沿线所涉及范围内的村庄参照本细则管理。

禁改区及有条件改造区详细范围由市自然资源局根据有关规定负责解释。

**第二十三条** 涉及自建房及经营性自建房安全的，依照有关规定进行管理。

**第二十四条** 此前我市有关居民改扩建房屋的相关规定与本细则不相符的，以本细则为准。

**第二十五条** 本细则自2025年1月1日起实行，有效期五年。