附件9

农村村民住房建设规划许可管理要求

（一）核发规划许可的依据

1.按照《中华人民共和国城乡规划法》第四十一条及《广东省城乡规划条例》第二十七条的规定：建设用地和建设工程应当符合城乡规划，依法取得规划许可。建设单位或者个人在取得乡村建设规划许可证后，方可办理后续用地审批手续。

2.根据《自然资源部办公厅关于进一步做好村庄规划工作的意见》《自然资源部中央农村工作领导小组办公室关于学习运用“千万工程”经验提高村庄规划编制质量和实效的通知》的相关要求，要结合我县各地地方实际，推进有需求、有条件的村庄编制村庄规划，不盲目追求村庄规划编制“全覆盖”。对历史上已编制的各类村庄规划当前已不适用，且所在村庄当前不需单独编制村庄规划或无条件、暂不编制村庄规划的村庄，结合实际通过在县镇级国土空间规划中设立“通则式”规划管理专章、市县人民政府制定“通则式”规划管理规定、单独或几个行政村联合制定“通则式”村庄规划管控要求等多种形式，明确村庄建设边界以及“三区三线”、自然灾害风险防控线、历史文化保护线和风貌特色等控制引导要求，纳入县乡级国土空间规划，依法报批后作为乡村规划建设管理依据。

（二）核发规划许可的核发要求

1.核发范畴：城镇开发边界内的农村村民住房建设应当依法申请办理《建设工程规划许可证》，城镇开发边界外的农村村民住房建设应当依法申请办理《乡村建设规划许可证》，并按照许可证的内容建设。其中，为了进一步加强我县城镇开发边界范围外的农村村民住房建设规划许可管理工作，结合工作实际，农村村民需同时完成《宅基地批准书》及《乡村建设规划许可证》的相关申请审批手续后，统一核发《宅基地批准书》及《乡村建设规划许可证》。

2.收费情况：根据《韶关市城市基础设施配套费征收管理办法》(韶府规审〔2022〕4号)，农村村民依法以个人为主体建设的自用住房无需缴纳城市基础设施配套费。

（三）核发规划许可的职能分工

村委会（村集体经济组织）应严格审查农村宅基地条件，是否符合“一户一宅”规定，是否征求用地建房相邻权利人意见；指导村民选择正规的设计单位按照统一的制图标准进行建筑方案设计，强化对整体的村容村貌进行审核把关。

镇（街）人民政府（办事处）应严格审查村委提交的申请资料，向县自然资源部门、县征收部门分别申请审查用地规划、征收等情况；对涉及需征求其他职能部门意见的（涉及公路建筑控制区、电力线路保护区、饮用水源保护区、自然保护地、历史文物保护单位等其他部门管控地带的）应书面征求；组织村委会联合会审和现场勘查，核发《宅基地批准书》；组织村委会现场勘查，核发《乡村建设规划许可证》、放验线、建设过程巡查、验收核实等。

县自然资源部门应审核用地是否符合国土空间规划（包括国土空间总体规划、土地利用总体规划、详细规划及其他专项规划等）以及是否纳入已批准或正在进行报批的“三旧”改造方案；审查建筑基底面积、建筑总面积、建筑高度以及建筑层数等是否符合国家、省、市等有关法律法规及规章的规定。

（四）优化规划许可的工作流程

1.申请。村民取得宅基地土地权属证明后，持有房屋建设工程设计方案及其他申请材料，位于城镇开发边界范围外的向镇（街）人民政府（办事处）提出农村村民住房的乡村建设规划许可申请，位于城镇开发边界范围内的向县自然资源部门提出农村村民住房的工程建设规划许可申请。

2.预审。**一是**位于城镇开发边界范围外的，由镇（街）人民政府（办事处）对村民提交的申请材料进行审核，审查建设规模、建筑高度等是否符合《韶关市农村住房建设管理条例》的相关规定；校核拟建地块规划、权属、征收情况等；组织村委会现场勘查。收到建房申请后，于5个工作日内完成资料审核和方案审查，出具方案审查意见，将发现的问题一次性反馈给村民，协助村民对提出的问题进行优化、修改。**二是**位于城镇开发边界范围内的，由县自然资源部门对村民提交的申请材料进行审核，审查建设规模、建筑高度等是否符合《韶关市农村住房建设管理条例》的相关规定；征求地块楼房属地政府关于拟建地块开发计划、权属及楼房四周情况等意见。对于递交材料不符合审批要求的或设计方案不规范等的，出具方案审查意见，一次性告知修改意见，协助村民对提出的问题进行优化、修改。

3.审批。**一是**位于城镇开发边界范围外预审通过的，村民持申请材料（详见附件2）向镇（街）人民政府（办事处）规划报建服务窗口提出农村村民住房建设申请，镇（街）人民政府（办事处）经审核，资料齐备且设计方案符合相关要求的，进入公示程序，公示期间无异议的核发《乡村建设规划许可证》。**二是**位于城镇开发边界范围内预审通过的，申报人到县行政服务中心自然资源部门窗口提交材料，经审核，资料齐备且设计方案符合相关要求的，进入公示程序，公示无异议的，按照国有建设用地办理《建设工程规划许可证》的流程核发该户宅基地规划许可。

4.放验线。**一是**位于城镇开发边界范围外的申请人在取得《乡村建设规划许可证》后，应向所在镇（街）人民政府（办事处）提出规划放验线，各镇（街）人民政府（办事处）应当自受理申请之日起10个工作日内组织放验线。**二是**位于城镇开发边界范围内的申请人在取得《《建设工程规划许可证》》后，应向所在县自然资源部门、镇（街）人民政府（办事处）提出规划放验线，相关单位应当自受理申请之日起10个工作日内组织放验线。

5.批后监管。工程开工前至规划核实完成期间，申请人应当在工程现场显要位置张贴公告《乡村建设规划许可证》、《建设工程规划许可证》及其所有附图、附件复印件，接受社会监督。

6.规划核实。村民住房建设完工后，村民应持相关资料向县自然资源部门、镇（街）人民政府（办事处）村民建房管理部门申请办理规划核实手续，相关单位部门应进行现场勘查，规划核实的主要内容包括：所建住房是否按审批的用地位置、用地面积、建筑面积、层数、高度等内容进行建设。

位于城镇开发边界范围外的，镇（街）人民政府（办事处）自受理之日起10个工作日内出具规划核实意见，符合建设规划许可的，应当自受理之日起10个工作日内在《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》签署意见；不符合建设规划许可的，出具《关于暂不同意村民个人住房通过规划核实的函》，并一次性提出整改要求。如存在违法建设但已经过依法处理并按处理决定执行完毕的，应当出具规划意见。经验收合格的，镇（街）人民政府（办事处）应当将相关材料报送并报县人民政府自然资源主管部门备案。

位于城镇开发边界范围内的，县自然资源部门自受理之日起10个工作日内出具规划核实意见，符合建设规划许可的，应当自受理之日起10个工作日内核发《建设工程规划条件核实合格证》；不符合建设规划许可的，出具《关于暂不同意村民个人住房通过规划核实的函》，并一次性提出整改要求。如存在违法建设但已经过依法处理并按处理决定执行完毕的，应当出具规划意见。