

碌曲县人民政府办公室文件

ལུ་རུ་རྫོང་མི་དམངས་སྲིད་གཞུང་གཞུང་ཁྲུང་ཁྲུང་གི་ཡིག་ཆ།

碌政办发〔2026〕23号

碌曲县人民政府办公室 关于印发《碌曲县城镇规划区个人自建房管理 办法》的通知

各乡镇，县政府有关部门：

《碌曲县城镇规划区个人自建房管理办法》已经县人民政府研究同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻执行。

附件：碌曲县城镇规划区个人自建房管理办法



碌曲县城镇规划区个人自建房管理办法

第一章 总则

第一条 本办法所称的城镇规划区，是指《碌曲县国土空间总体规划（2021-2035年）》所划定的城镇开发边界范围。个人自建房指个人在依法取得国有土地使用权及集体土地使用权的用地上新建、改建、扩建房屋（包括附属建筑物、构筑物及其他设施）的行为。城镇开发边界以外的民宅建设活动及其监督管理按照《甘肃省农村住房建设管理办法》等执行。

第二条 城镇规划区内集体土地上的自建房，参照集体土地相关规定管理。国有土地上的个人自建房，按国有土地使用权相关规定管理。在充分尊重居民意愿的基础上，可以采取集中统建、多户联建等方式保障居民实现户有所居。

第三条 本办法旨在规范城镇规划区个人自建房的建设和管理，保障公共安全和居民合法权益，促进城乡协调发展。县自然资源局负责规划符合性审查和规划许可办理。县住房和城乡建设局负责监督和指导个人自建房的建设质量和安全。

第四条 位于郎木寺镇历史镇区范围内个人自建房的，应当符合《历史文化名城名镇名村保护条例》等具体规定，同时符合郎木寺镇历史文化名镇保护规划相关要求。

第二章 审批范围划分

第五条 本办法实行“分区管理、分区审批”的原则。

(一) 县自然资源主管部门负责核发中心城区城镇开发边界范围内个人自建房的建设工程规划许可证；各镇人民政府受县自然资源主管部门委托，负责辖区内个人自建房规划报建的初审及材料转报。

(二) 县住房和城乡建设部门负责全县城镇规划区范围内个人自建房施工许可审批及质量安全监管，具体包括：①审查施工图纸是否符合国家和地方的建筑标准和技术规范；②监督施工现场的安全管理；③组织竣工验收。同时，县住房和城乡建设局应提供技术指导，确保个人自建房的设计和施工符合国家和地方的建筑标准和技术规范。

(三) 镇人民政府负责居民现有房屋情况摸底、城镇规划区个人自建房信息现场核实、个人自建房申请信息初步审查等。

(四) 县自然资源、住房和城乡建设部门共同负责规划条件核实及竣工验收。

第三章 规划报建要求

第六条 鼓励个人自建房采取“整合用地、统一规划、联合建设”或“联体设计、联体报建、联体施工、统一验收”的模式。

第七条 用地面积控制。城镇规划区内集体土地上的自建房，宅基地面积按农业农村主管部门相关要求执行；国有土地上的自建房，用地面积及开发建设强度应符合所在地段详细规划确定的容积率、建筑密度等规划设计条件。

第八条 基础设施配套费。个人自建房应按规定缴纳城市基础设施配套费，使用土地用途为住宅用地建房的，可以享受减免优惠政策；土地用途为商服用地建房的，不享受减免优惠政策。

第九条 用地边界控制。民宅的建筑物、构筑物、围墙、基础、台阶、阳台和附属设施的边界范围应符合《碌曲县国土空间总体规划（2021-2035年）》和各城镇功能区详细规划，禁止占用现状和规划的道路交通、公共设施、绿地与广场、公用设施等。在建设过程中，严禁逾越批准用地边界。

若存在个人自建房的土地使用权边界不规则或者压占城镇道路规划红线、消防通道、公共设施、绿地与广场、公用设施等的，在权属无争议，符合规划的前提下，经县自然资源部门批准，可以适当调整原土地使用权边界，但不得扩大原土地使用面积。

第十条 建筑层数和建筑限高。按照《住宅项目规范》规定，新建住宅层高不应低于3米。按照《民用建筑设计统一标准》规定，低层住宅指一至三层的住宅。这里规定碌曲县城镇功能区开发边界范围内的个人自建房为低层，层数不得超过三层，建筑高度不得超过12米。其中，首层高度原则上不高于4.2米，二层不高于3.6米，三层以上不高于3.3米。屋顶采用上人平屋式的，女儿墙的高度不得低于1.2米，不得高于1.5米；屋顶采用不上人平屋式的，女儿墙的高度不得低于0.6米，不得高于1.2米；屋顶采用坡屋面形式的，坡屋顶高度不得超过顶层高度的三分之二。

严禁建设四层及以上个人自建房，四层及以上建设行为严格按照中心城区或各城镇功能区详细规划管理。

第十一条 控制指标要求。容积率、建筑密度、绿地率应符合所在地段详细规划或村庄规划确定的指标要求，并满足相邻日照、消防、安全等要求，需提供周边个人或单位书面的利害关系人意见。同时，应具有一定的绿化面积，结合实际解决机动车和非机动车停放问题。

第十二条 建筑退线要求。在规定的建筑后退距离内，不应设置建、构筑物。县自然资源局、县住房和城乡建设部门负责实施、监督和审批。

（一）建筑退线道路红线距离，应按已依法批准的详细规划要求执行。一般情况下，紧邻城镇现状或规划道路的自建房，退距按照《碌曲县国土空间总体规划（2021-2035年）》、中心城区或各城镇功能区详细规划管理。

（二）建筑后退宅基地边线距离，在满足消防间距、符合规划巷道宽度的基础上，巷道两侧民宅要求后退距离至少为1米，确实无法后退距离的，经主管部门同意可不再退线。道路平面交叉口四周的建筑物退让道路规划红线的距离宜同时满足交叉口行车视距的要求。

（三）个人自建房退线还须符合历史镇区、历史建筑保护控制紫线、绿地范围控制绿线、城镇地表水体保护控制蓝线和城镇基础设施用地控制黄线的相关要求。

（四）涉及公共利益等特殊情况，可开展专题论证。

第十三条 建筑风貌和景观环境。城镇功能区个人自建房的建筑和环境风貌，须按所处单元的详细规划或城市设计导则进行

管控。个人建房应注重与周边环境的协调。

（一）建筑物的垂直投影不得超出用地界线，不得压占市政道路、消防通道、侵占公共空间、邻里通道；

（二）新建建筑物的首层地面标高不宜大于已有建筑，首层建筑檐口高度应保持一致，相邻建筑风貌和高度宜相一致；

（三）建筑物的立面和整体设计风格在符合城镇景观风貌要求的同时，对窗、阳台、空调室外机位等外露构件须重点美化。临街面不得修建露天楼梯、炉灶、烟囱、污水池、家禽舍笼等影响城镇风貌的设施；

（四）个人自建房须处理好供水、排水、通风、采光、消防、卫生防护等相邻关系。建筑施工不得对相邻房屋的结构和安全造成损坏或影响。

第四章 办理流程

第十四条 对于不扩大原宅院面积改造或者建设二层及以下住房的，申请人可持用地证明、建设工程设计方案（或农村住房建设图集）向镇人民政府提出申请，由镇人民政府报县自然资源主管部门核发规划许可证（城镇规划区内集体所有制土地上的，按乡村建设规划许可证程序办理，城镇规划区内国有土地上的，按建设工程规划许可证程序办理）。经社区、村委会协调相邻权利人关系并公示无异议的，可适用简易审批程序。

对于使用原宅院改造、临近扩建或者新建三层住房的，应委托具有相应资质的设计单位进行建筑方案设计，应当依法办理相

应规划许可。

第十五条 碌曲县城镇规划区个人自建房应严格履行申请、审批、验收等流程。镇人民政府应协同县自然资源局、住房和城乡建设局按照各自职责，依照相关法律法规，合法合规办理相关手续。具体流程如下：

（1）申请人在新建房屋前，应向镇人民政府提交以下材料：

①申请书（附表1 城镇规划区个人自建房（规划许可）申请表）；
②身份证、户口簿；③土地权属证明（不动产权证或土地使用证）；
④建设工程设计方案（或农村住房建设图集）；⑤相邻利害关系人同意意见（涉及相邻权益的）。镇人民政府应在5个工作日内完成初审并转报县自然资源主管部门。

（2）审核通过的房屋建设申请，先后由镇人民政府、县自然资源局、住房和城乡建设局审批（附表2 城镇规划区个人自建房（规划许可）审批表；附表3 城镇规划区个人自建房（规划许可）利害关系人意见表）。县自然资源主管部门应在20个工作日内完成规划合规性审查，符合条件的核发建设工程规划许可证或乡村建设规划许可证；不符合条件的，书面告知理由。申请人持建设工程规划许可证向县住房和城乡建设部门申请施工许可，县住房和城乡建设部门应在10个工作日内完成施工图纸审查，符合条件的核发施工许可证；不符合条件的，书面告知理由。申请人对不予许可决定不服的，可以依法申请行政复议或提起行政诉讼。

（3）县住房和城乡建设局在房屋验收时发现违法违规行为，应与县自然资源局进行沟通，认定违法行为，并提出工作意见，

经县国土空间规划委员会或多部门联席会议审议后，及时向当事人发出整改通知书。对不履行整改的违法行为按相关司法程序进行处理。

(4)镇人民政府会同县住房和城乡建设局组成城区网格巡察队伍，各网格队定期巡察，发现违规施工情况及时复核。未取得建设工程规划许可证或乡村建设规划许可证进行建设的，由县自然资源主管部门责令停止建设。

第五章 法律责任

第十六条 个人自建房不得擅自改变《建设工程规划许可证》或《乡村建设规划许可证》的内容进行建设。违反本规定的，由县自然资源主管部门按照《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条等相关规定处理。县住房和城乡建设部门负责监督施工过程中的质量安全管理，发现违法行为的，应及时报送县自然资源主管部门。工作人员在管理中出现滥用职权、违规核发许可、不依法查处违建等违法违纪行为的，按照《中华人民共和国城乡规划法》第六十条、第六十一条等相关规定处理。

第十七条 个人自建房存在违法建设的，由县城市管理主管部门依法予以查处。

第六章 附则

第十八条 本办法生效日前已经规划审批通过的个人自建房项目按原报批的内容实施规划管理。

第十九条 本办法未作规定的，依照国家、甘肃省及甘南州的有关规定执行。

第二十条 本办法由碌曲县人民政府负责解释，县自然资源、住房和城乡建设部门按职责分工提供专业意见。

第二十一条 本办法自公布之日起施行。

附表 1:

城镇规划区个人自建房（规划许可）申请表

申请 户主 信息	姓名		性别		年龄		联系电话	
	身份证号				户口所在地			
家庭 成员 信息	姓名	年龄	与户主 关系	身份证号		户口所在地		
现有 房屋 情况	用地面积		建筑面 积			权属 证书 号		
	原房屋处 置情况	1. 保留 (m ²) ; 2. 退给国有或村集体 (m ²) ; 3. 其他 (m ²)						
拟申 请自 建房 情况	用地面积		建筑层 数		建筑高 度		房基 占地 面积	
	具体地址							
	自建房类 型	☐ 原址翻建; ☐ 改扩建; ☐ 异址新建; ☐ 其他_____						
申请 理由	申请人 (签字) : _____ 年 月 日							
乡镇 初审 意见	负责人 (签字) : _____ 年 月 日 盖章							
备注								

附表 2:

城镇规划区个人自建房（规划许可）审批表

申请 户主 信息	姓名		性别		年龄		联系 电话	
	身份证号				户口所 在地			
拟申 请自 建房 情况	用地面积		建筑层 数		建筑高 度		房基 占地 面积	
	具体地址							
	自建房类 型	☐ 原址翻建； ☐ 改扩建； ☐ 异址新建； ☐ 其他_____						
乡镇 政府 审批 意见	盖章 负责人（签字）：_____年 月 日							
自然 资源 审批 意见	盖章 负责人（签字）：_____年 月 日							
住房 和城 乡建 设审 批意 见	盖章 负责人（签字）：_____年 月 日							

自建 房坐 落位 平面 置图	
	现场踏勘人员： 年 月 日
	制图人： 年 月 日
备注	图中注明用地具体位置、长宽、四至等，并标明永久性参照物的具体位置。

注：以上两页正反面打印，一式三份、便于乡镇人民政府、自然资源局、住房和城乡建设局留存。

附表 3:

城镇规划区个人自建房（规划许可）利害关系人意见表

申请人：_____，身份证号：_____，将坐落于____
用地用于个人自建房建设，用地面积：_____平方米，建筑层数：_____层；建筑高度：_____米。

利害关系人姓名	意见	有利害关系业主本人签名及手机号

米。现征求有利害关系人的意见，请在下表中签署意见并签名。

以上意见均为利害关系人的真实意愿，签字真实、有效，不得弄虚作假，因此而产生的一切纠纷和法律责任均由申请人承担。

申请人签字：_____

_____年 月 日

