

攸县人民政府办公室文件

攸政办发〔2022〕6号

攸县人民政府办公室 关于印发《攸县县城规划区私人住宅建设 管理办法》的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，县直各单位：

《攸县县城规划区私人住宅建设管理办法》已经县政府同意，
现印发给你们，请遵照执行。



攸县县城规划区私人住宅建设管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范县城规划区内私人住宅建设秩序，加强私人住宅建设管理，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《湖南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》等法律法规以及《攸县城市总体规划（2018—2030）》，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法所称县城规划区，是指《攸县城市总体规划（2018—2030）》确定的县城规划区范围，包括联星街道办事处、江桥街道办事处、春联街道办事处、谭桥街道办事处部分行政辖区。

凡在本县城规划区（以下简称规划区）范围内进行私人住宅建设，适用本办法。

第三条 本办法所称私人住宅建设，是指规划区内村（居）民以家庭为单位新建、改（扩）建满足其居住功能需求的建筑物和构筑物。新建指从房屋基础开始建造的建设项目；扩建指在原有基础上加以扩充的建设项目；改建指不增加建筑物体量的建设项目。

第四条 规划区内私人住宅建设应当服从县人民政府的统筹安排，未经自然资源局、街道办事处等相关部门批准，不得擅自新建和改（扩）建。

第二章 分片区控制

第五条 规划区私人建房实行分片区控制，分为东城新区、工业园片区、老城区、城南片区。各片区规划的范围以《攸县城市总体规划（2018—2030）》规划为准。

东城新区，指划入东城新区范围进行规划控制的区域，包括春联街道的春联社区、柘合社区、双丰社区、春风社区、山背社区和盘龙村、春塘垅村部分行政区域。

工业园片区，指划入园区规划控制范围及江桥街道的部分区域。包括江桥街道的江桥社区、西阁社区、乌坳社区、龙湖社区、胡公庙社区、谢家垅社区、黄双桥村部分行政区域。

老城区，指沿外环路与洙水堤岸所包围区域。包括联星街道的胜利社区、联星社区、文化社区、永佳社区、雪花社区、联西社区、百花社区、富康社区、万古桥社区和宋家洲社区、高岭社区、七里坪社区部分行政区域，江桥街道的江桥社区和西阁社区部分行政区域。

城南片区，指沿洙水河以南的区域，包括谭桥街道的谭桥社区、谭洲社区和东塔社区、东联社区、流和社区、竹丰社区部分行政区域。

今后，随着经济社会的发展，各片区将相应调整，具体以省人民政府批准的《攸县空间规划》为准。

第三章 审批管理

第六条 严格控制县城规划控制区内村（居）民建房用地面积

和建筑规模。村（居）民新建和改（扩）建必须符合攸县城市总体规划和安全要求，建筑层数和高度须符合规划要求，村民申请占用耕地建房的，须经自然资源局办理农用地转用手续。

第七条 县人民政府组织街道办事处、自然资源局等相关部门统一对县城规划区范围内村民建房集聚点进行选址和规划编制，加快推进村民建房集聚点基础配套设施建设，鼓励和引导村民建房向村民建房集聚点集聚。

老城区城市建成区主、次干道两厢范围原则上不予办理新建手续，可以申请办理房屋改（扩）建手续，在近期无建设计划的主、次道路上的房屋，且属于危房，按照原高度、原用地面积办理改建手续；县城规划区范围内滨江大道道路红线（道路边线）外 100 米范围内禁止办理新、扩建手续，如需改建，在符合相关规划，并办理相关手续的前提下，按照原址、原高度、原占地面积进行改建；已纳入棚户区改造范围的不得办理新建、改（扩）建手续。

城南片区县城规划区范围内城南滨江大道道路红线（道路边线）外 100 米区域、梅花主题公园规划控制区、三、四桥连接线路道路红线（道路边线）外两厢 100 米范围内禁止办理新建和改（扩）建手续，该区域私宅建设由县人民政府统一搬迁安置。其它区域的村（居）民可以申请办理新建、改（扩）建手续，新建住宅原则上须在已规划的村（居）民建房集聚点内建设，禁止村（居）民在村庄建成区及规划建房集聚点以外的土地上新建住宅。

工业园片区内的工业园区禁止办理新建和改（扩）建手续，私宅建设须在已规划的建房集聚点内建设。工业园区规划控制范围以外区域可以办理新建和改（扩）建手续，村（居）民新建必须统一到集聚建房点或村庄建成区进行建设。

东城新区禁止办理新建和改（扩）建手续，私宅建设须在已规划的建房集聚点或安置区内建设。

县城规划区规划范围内同排同建筑组群改（扩）建的房屋可考虑与同排同建筑群层数风格一致，临城市主、次干道两厢房屋改（扩）建必须按规划道路红线（道路边线）统一退让，统一立面风格，且房屋层数可与周边房屋保持一致，但不得超过六层；非临街房屋层数可与周边房屋保持一致，但不得超过四层。

老城区、城南片区、工业园片区部分区域村（居）民，原有房屋存在严重缺陷不能满足生产、生活需要的可以申请新建、改（扩）建房屋；房屋改（扩）建用地必须土地权属清楚，符合相关规划及消防、日照等要求，扩建用地面积原则上不超过30平方米。

县城规划区范围内出现本条未规定的特殊情况，由县人民政府牵头组织相关部门、街道办事处联合会审。

第八条 老城区、城南片区、东城新区和工业园片区部分区域的村民提出建房申请并经村民小组三分之二以上成员同意后，有下列情形之一的，可以申请使用土地新建房屋：

（一）多子女家庭，住房条件急需改善的且符合分户条件，

确需单独立户的；

（二）因实施县城建设规划需要拆迁安置的；

（三）因发生或防御自然灾害，需要搬迁的；

（四）法律法规规定的其它情形的。

第九条 老城区、城南片区内、工业园片区部分区域村民有下列情形之一的，申请新建房屋不予批准：

（一）不符合土地利用总体规划、城市总体规划和所处区域控制性详细规划的；

（二）将原有宅基地及地上建筑物出卖、出租、赠与或者改造为经营场所等非生活居住用途，再次申请住房用地的；

（三）户口已迁出，不是本集体组织成员的；

（四）原有住房已经达到法律规定标准或者能够解决分户需求的；

（五）已拥有一处集体土地性质的住宅或已拥有安置房的；

（六）土地权属有争议的；

（七）非本村村民回迁到村的；

（八）法律法规规定的其它情形的。

第十条 老城区、城南片区内、工业园片区部分区域村民有下列情形之一的，申请改（扩）建不予批准：

（一）不符合土地利用总体规划、城市总体规划和所处区域控制性详细规划的；

（二）位于文物保护单位所划定的不得建设范围的；

(三) 城市绿化用地、河流保护用地、车站以及有关市政公用设施规划控制范围内的;

(四) 改变房屋、土地使用性质, 影响周边环境和生产、生活秩序的;

(五) 法律法规规定的其它情况。

第十一条 变相从事房地产开发的, 一律不予批准。

第十二条 县城规划区内符合建房条件的村民, 依据有关规定, 逐级向组、社区(村)、街道办事处申请建房, 经资格审查确认合格, 并公示无异议后, 报县自然资源部门, 符合规划要求的办理相关规划手续; 街道办事处根据用地规划许可证办理用地审批手续。建房申请人须在所有手续办理齐全后一年内开工建设, 特殊情况可以申请延期一次, 延长期限不得超过一年, 否则须重新办理规划手续。

第十三条 建房申请人房屋建成完工后, 向自然资源部门和街道办事处申请验收, 经验收合格的, 凭验收合格证办理不动产权证。

第四章 监督管理

第十四条 街道办事处负责对管辖范围内的违法违规建筑组织各职能部门进行依法拆除。

第十五条 自然资源局负责城区规划区内的违法用地、违法建筑行为进行查处和合法认定。

第十六条 攸县拆违控违工作领导小组办公室负责对县城规

划区内的私宅建设行为进行监督管理，街道办事处组织自然资源局、村（社区）、组等相关人员进行联合放线、验线、验收。

第五章 责任追究

第十七条 村（居）民有下列行为之一的，相关部门依照法律法规进行行政处罚，构成犯罪的，移送司法机关处理。

（一）未经批准非法占用土地建房；

（二）村级集体经济组织或个人非法出卖、出租、转让集体土地；

（三）以“以租代征”形式向单位和个人以租赁、承包农民集体所有土地进行非农业建设；

（四）法律规定的其它情况。

第十八条 在县城规划区内私人住宅建设管理过程中公职人员失职渎职、徇私偏袒、弄虚作假、索贿受贿、滥用职权的，移送纪委监委处理；构成犯罪的，依法移送司法机关处理。

第六章 附 则

第十九条 本办法自颁布之日起执行，原《攸县人民政府办公室关于印发〈攸县县城规划区私人住宅建设管理办法〉的通知》（攸政办发〔2021〕10号）即行废止。县人民政府及县内相关部门原出台的相关文件与本办法不一致的，一律以本办法为准。