

仙居县县城农民建房管理若干意见（试行）

（征求意见稿）

为加快仙居县高品质城市建设，解决县城范围内农民建房的实际需求，根据《中华人民共和国城乡规划法》《浙江省国土空间规划条例》《台州市城乡规划条例》《浙江省住房和城乡建设厅等 22 部门关于加强自建房安全管理的通知》的要求，结合我县社会发展实际，对县城范围内的农民建房实施分类管理，特制定本意见。

一、各类区域范围

（一）一类区域：东至石牛大桥，西至职教中心，北至环城北路，南至龙翔路以南 50 米、管铁线。

（二）二类区域：东至二中东路，西至西四路、351 国道连接线，南至环城北路，北至圭峰路、宏大中学北侧规划路。

（三）三类区域：东至二中东路，西至 351 国道连接线、北至 351 国道，南至圭峰路、宏大中学北侧规划路以及管山现状老村范围。

一、二、三类区域具体范围见附件。

二、各区域内的农民建房管理要求

（一）一类区域：停止“立地式”农民建房审批（含新建、拆扩建、加层），住宅 D 级危房按照相关法律法规要求原拆原建除外。

其他类型区域内纳入拆迁范围的参照一类区域执行。

（二）二类区域：除列入拆迁范围外，允许“一户多宅”

已处置到位且在该户宅基地限额范围内，但未完工的集体土地上农民住房，在征得村（社区）集体经济组织及周边房屋利害关系人同意并签署书面意见后向街道办事处申请续建（加层），经街道办事处组织各相关部门论证后确需加层的，由县自然资源和规划局按程序办理建设工程规划许可证。

续建（加层）建设规模必须符合该区域详细规划要求。建筑层数原则上不超过3层，檐口高度原则上不超过10.5米，且不超过相邻合法住宅建筑高度，不得突破原建筑基底面积。

（三）三类区域：除列入拆迁范围外，允许“立地式”农民建房审批（新建、拆扩建、加层）。各村（社区）应全面梳理本村（社区）内无房户、缺房户需求，以自然村为单位由街道办事处编制符合详细规划的项目实施方案，经相关部门审核，报县政府批准后实施。

在县城范围内鼓励建造公寓式农民住房，用于解决无房户、缺房户住房需求。

三、加强建筑风貌管控

各街道办事处在编制或调整区块项目实施方案和村庄规划时，应明确建筑的外立面材料、色彩等内容并附彩色立面图或根据农房通用图集选定建筑式样。

农民建房不得改变项目实施方案和村庄规划确定的建筑外立面；农民建房报批时，住宅设计图件中均应明确外立面材料和色彩，且需与周边建筑相协调。

四、规范地下室管理

规划或建房规定未明确限制地下室建设要求的，经有资质的设计单位出具设计图纸，在征得村（社区）集体经济组织及周边房屋利害关系人同意并签署书面意见后报批，地下室开挖和建设须保证周边建筑安全。地下室层数不得超过一层，地下室层高不得超过 3.6 米，建设范围不得超出一层主体范围；采光井延建筑进深方向不大于 1.2 米且不得超出合法建设用地范围。

五、其他规定

（一）农民建房须按照省、市自建房安全管理相关文件要求执行，保障人民群众生命财产和公共安全。

（二）福应街道办事处、南峰街道办事处、安洲街道办事处须加强日常巡查，及时制止和处置未批准及未按批准方案实施的建设行为，县自然资源和规划局、县住房和城乡建设局、县农业农村局、县综合行政执法局等相关部门，做好业务指导。涉及违法的，按照有关法律法规处置。

（三）本意见自发布之日起施行，试行一年。

附件：仙居县县城农民建房分类管理区域划分图

仙居县县城农民建房分类管理区域划分图

