

# 郑州市人民政府文件

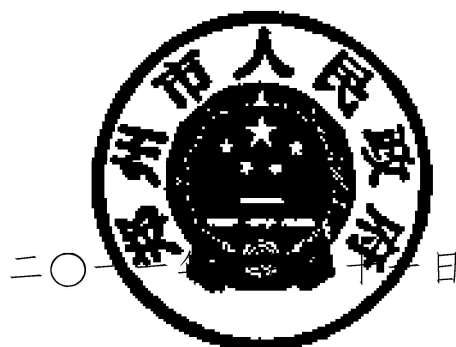
郑政〔2011〕11号

---

## 郑州市人民政府 关于印发郑州市集体土地上村民住宅建设 规划管理暂行办法的通知

各县(市、区)人民政府,市人民政府有关部门,各有关单位:

现将《郑州市集体土地上村民住宅建设规划管理暂行办法》印发给你们,请认真贯彻落实。



# 郑州市集体土地上村民住宅建设规划 管理暂行办法

**第一条** 为加强郑州市市区集体土地上村民住宅建设的规划管理,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》、《河南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》、《郑州市城乡规划管理条例》等有关法律、法规,结合本市实际,制定本办法。

**第二条** 在郑州市市区规划区范围内集体土地上,村民新建、改建、扩建、翻建住宅的活动,应当遵守本办法。

本办法所称市区,是指郑州市金水区、中原区、二七区、管城回族区、惠济区及郑东新区、郑州经济开发区、郑州高新区和郑州航空港区行政区域。

**第三条** 集体土地上村民住宅建设的规划管理原则:

(一)为合理利用城乡土地空间资源,对集体土地上村民住宅建设实行严格控制;

(二)在城市、镇总体规划确定的建设用地范围内,已纳入近期(五年)建设或改造计划的集体土地上,不得新建、扩建住宅,因危房改造等原因确需建设的,应取得房屋安全鉴定部门出具的鉴定

报告；

(三)村民住宅建设必须符合郑州市城市总体规划和郑州市土地利用总体规划,严禁在规划建设用地范围外建房；

(四)村民住宅建设层数不得超过三层,每层高度不超过 3.3 米。

**第四条** 在城市、镇规划区内,村民住宅建设应当符合经依法批准的城市规划和镇规划,并依法办理建设工程规划许可证。

在乡、村庄规划区内,村民住宅建设应当符合经依法批准的乡规划和村庄规划,并依法办理乡村建设规划许可证。

**第五条** 各区政府(管委会)负责城市、镇总体规划确定的建设用地范围内集体土地上村民住宅建设的规划管理;乡镇人民政府具体负责乡、村庄规划区内村民住宅建设的规划管理。

**第六条** 在城市、镇总体规划确定的建设用地范围内集体土地上,村民进行住宅建设应当持下列资料向所在区(管委会)城乡规划主管部门申请办理建设工程规划许可证:

- (一)个人申请;
- (二)申请人身份证及户口本(复印件一份,核原件);
- (三)宅基地证或土地权属、性质证明(复印件一份,核原件);
- (四)村委会(或社区)意见;
- (五)四邻意见;
- (六)房屋平面布置图和建筑单体图;
- (七)法律、法规、规章规定的其他材料。

如属危房改造,除以上资料外,还应出具房屋安全鉴定部门的鉴定报告,且不得改变原有建筑面积、使用性质等。

**第七条** 各区(管委会)城乡规划主管部门应在接到申请之日起二十日内初审完毕。对符合条件的,报区政府(管委会)审批。

各区政府(管委会)在收到城乡规划主管部门的初审意见后,应当在二十日内审核批复。对符合条件的,由区(管委会)城乡规划主管部门核发由全省统一印制和编号的建设工程规划许可证,并按规定备案;对不符合条件的,不予核发并书面说明理由。

**第八条** 在城市、镇总体规划确定的建设用地范围内集体土地上建设临时住宅的,在不影响近期建设规划或者控制性详细规划的实施以及交通、市容、安全、文物保护等情况下,村民应当持土地使用证件、房屋平面布置图和建筑单体图等材料,申请办理临时建设工程规划许可证。

**第九条** 临时建设工程的使用期限不得超过两年,使用期满后确需延期的,应当在期限届满三十日前向原批准机关提出申请,经批准可延期一次;延长期限不得超过一年。

**第十条** 郑州市市区城市、镇规划区内村民申请办理建设工程规划许可证的,应当取得由土地部门发放的宅基地证或土地权属证明。

**第十一条** 市城市规划区以外,在乡、村庄规划区内使用原有宅基地或者村内空闲地进行住宅建设的,村民应当持本人身份证及户口簿、宅基地证或相应的土地权属资料、村民委员会书面意

见、建设图纸等材料,向村民委员会申请办理乡村建设规划许可证,经村民委员会同意后报乡镇人民政府审批。

乡镇人民政府应在接到申请之日起十日内审查办结。对符合条件的,核发由全省统一印制和编号的乡村建设规划许可证,并报所在区(管委会)城乡规划主管部门备案;对不符合条件的,不予核发并书面说明理由。

**第十二条** 申请人在取得规划许可证十二个月内未开工建设的,应当在有效期届满三十日前向核发机关提出延期申请,延长期限不得超过六个月。未提出延期申请或者核发机关决定不予延期的,规划许可证自行失效。

**第十三条** 区(管委会)城乡规划主管部门或者乡镇人民政府负责村民住宅建设放线、定位。

经实地放线后,申请人方可动工建设。

房屋竣工后,区(管委会)城乡规划主管部门或者乡镇人民政府应对村民住宅建设是否符合规划许可内容予以核实。

**第十四条** 规划许可证由本人申请办理。本人无法办理的,可以委托他人办理,并提供授权委托书和委托代理人身份证明。

**第十五条** 未依法取得规划许可证的村民住宅,在城中村改造和旧城改造时不计入安置基数,相关行政主管部门依法不予办理营业执照、暂住户口、房屋登记等手续。

**第十六条** 以欺骗等不正当手段取得规划许可证的,由发证机关依法予以撤销。

**第十七条** 相关行政主管部门及区政府(管委会)、乡镇政府的工作人员有出具虚假证明、滥用职权、徇私舞弊等违纪行为的,由其所在单位、上级主管部门或监察部门依法给予党政纪律处分;构成犯罪的,移交司法机关,依法追究刑事责任。

**第十八条** 本办法自发布之日起执行。

**第十九条** 县(市)、上街区参照执行。

**主题词:** 城乡建设 规划 建设 办法 通知

---

主办:市规划局

督办:市政府办公厅五处

---

抄送:市委各部门,郑州警备区。

市人大常委会办公厅,市政协办公厅,市法院,市检察院。

---

郑州市人民政府办公厅

2011年2月22日印发

---