**广水市城市规划区个人自建房屋**

**C、D级危房改造管理暂行办法**

 **（征求意见稿）**

**第一条** 为了加强城市规划区个人自建房屋危房改造的规划管理，推动个人居住条件改善与城市建设发展的协调统一，依据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《湖北省城乡规划条例》等相关法律法规规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本市城市规划区内(以下简称城市规划区)个人进行自建房屋C、D级危房改造的，适用本办法。

**第三条**  本办法所称的城市规划区是指《广水市国土空间总体规划（2020-2035）》确定的城镇开发边界范围。

**第四条**  本办法所称的个人自建房屋危房改造，是指城市规划区内个人对在依法取得国有土地、集体土地上原有自建的个人房屋，经市住建局备案的房屋安全鉴定机构鉴定达到C、D级危房标准，按程序申请进行维修加固或改建的行为。

**第五条**  对个人原有自建房屋危房改造，始终坚持“解危优先、规范操作、严格管控”的原则。按照“因地制宜、分区管理、先急后缓、有序推进”的要求，逐步消除个人自建房屋的安全隐患，不断改善城市规划区内个人的居住条件和生活环境。

**第六条**  城市规划区内一律不审批宅基地，严禁在城市规划区内未经批准擅自进行个人自建房屋建设。

**第七条** 对城市规划区内经房屋安全鉴定机构鉴定达到C级危房标准的，在保持原址、原面积、原层数的前提下，可以采取维修加固的方式进行修缮，确保居住安全。维修加固房屋，不得改变房屋结构、增加建筑高度，仅限于墙体、结构加固，墙面刷新和屋面维修。

**第八条** 对城市规划区内经房屋安全鉴定机构鉴定达到D级危房标准的,采取分类分区进行规划、建设、管理。

（一）划定重点控制区，对重点控制区域内的D级危房，一律实行货币补偿或产权调换，不得新建、改建、扩建。原房屋征收后，由政府组织拆除，消除安全隐患。重点控制区范围包括：

1、应山街道办事处：

胜利街社区、理学街社区：全部行政区域；北正街社区：广安路—西正街—东正街—莲花池路围合的行政区域；东关社区：胜利街社区以南的行政区域。

2、广水街道办事处：

车站社区：桐柏大道以南以西的行政区域。

3、十里街道办事处：

十里社区：十里路以南、应广大道以北、辉盛大道以东围合的行政区域。

4、城市主干路、次干路两侧临路建筑范围；

5、城市规划道路、河道及河道岸线控制范围；

6、城市园林、公共绿地及水体保护范围；

7、城市重大项目建设控制范围；

8、房屋所在地段一年内将进行土地收储的范围；

9、其他因城市发展需要控制的区域。

（二）对重点控制区以外的D级危房，在满足消防要求的前提下，按照“三原”（危房改建的房屋不得超过原土地面积、原建筑高度和原总建筑面积）原则实行恢复性建设。

**第九条** 市自然资源和规划局负责城市规划区内个人自建房屋危房改造的规划审批工作；各办事处、镇、开发区负责本辖区范围内的规划管理工作，对本辖区的建设活动开展经常性的跟踪监督和检查，及时发现和报告违法违规建设情况，查处和纠正各类个人违法违规建设行为。

对未经批准或未按批准要求进行建设的，均属违法建设，应依法予以拆除。

市住建、消防、交通、市场监管、应急、城管执法等部门应当按照各自职责，共同做好城市规划区内个人自建房屋危房改造的监督管理工作。

**第十条** 个人自建房屋危房改造，包括C级危房维修加固和D级危房改建两类情形。

**第十一条** 经房屋安全鉴定机构鉴定为C级危房的个人自建房屋，可以按程序申请危房维修加固，不得擅自拆除重建。经所在地社区（村）、街道办事处（镇、经济开发区）审核并签署意见，报市住建局审核维修加固方案，维修加固方案通过后，报市自然资源和规划主管部门备案，由规划管理执法单位监督实施。

C级危房维修加固完成后，由市住建局组织竣工验收。

**第十二条** 经房屋安全鉴定机构鉴定为D级危房的个人自建房屋，属重点控制区以外的，可以按程序申请危房改建，严格按本办法规定进行申报审批。

**第十三条** 有下列情形之一的个人自建房屋D级危房，不得审批危房改建：

（一）已购买商品住宅或拥有其他住宅房产的；

（二）原有住宅被征收已安置或实行货币补偿安置的；

（三）为骗取改造审批资格而进行人为破坏或擅自拆除原住房的；

（四）危房改造影响相邻建筑日照、通风等要求。相邻权属有纠纷未妥善解决的；

（五）占压城市道路（含已规划但未实施的）、消防通道和邻里通道的；

（六）影响城市供电走廊、输油输气管线、国防光缆、防洪排涝设施和地下管网等市政设施的（含已规划但未实施的）；

（七）有地质灾害隐患或存在其他安全隐患的；

(八)位于文物保护规划确定的文物保护控制范围内的；

（九）房屋现已倒塌或拆除,未进行房屋测绘、评估等佐证材料不全,房屋权属不明,关键资料缺失的;

（十）法律法规规定或市人民政府明确要求的其他不得进行危房改建的情形。

**第十四条** 重点控制区内一律不得审批个人自建房屋D级危房改建。重点控制区内以及第十三条规定不得进行改造的D级危房，由所在地社区（村）、街道办事处（镇、经济开发区）审核后，报房屋征收补偿部门确认，结合业主意愿，选择按货币补偿或产权调换方式，按照《市人民政府关于印发广水市国有土地上房屋征收与补偿实施细则的通知》和《市人民政府关于公布实施广水市城区集体所有土地上建（构）筑物等地上附着物征收补偿标准的通知》文件相关规定执行。

**第十五条** 个人申请自建房屋D级危房改建，应提供以下资料：

（一）申请人常住身份证明（个人身份证、户口簿）和《城市（镇）规划区个人自建房屋D级危房改建申请表》；

(二）所在地社区（村）同意建房意见及“一户一宅”的有关证明材料；

（三）土地使用权属、房屋产权或不动产权属的证明文件（含宗地图）；

(四）具有设计资质的设计单位设计的房屋改建平面图及施工图（平、立、剖）；

(五）市住建局备案的房屋安全鉴定机构出具的D级危房鉴定报告；

(六）利害关系人（四邻）书面意见；

(七）法律、法规规定的其他条件。

**第十六条** 个人自建房屋D级危房改建应按下列程序进行申报：

（一）申请人持本办法第十六条规定的材料报所在地街道办事处（镇、经济开发区）审核，街道办事处（镇、经济开发区）应对其申报材料的真实性负责。街道办事处（镇、经济开发区）在7个工作日内审核后，在申请人所在社区（村）委员会和社区（村）民小组进行不少于10个工作日的张榜公示；公示内容包括申请人家庭若干信息、现有住房情况、申请建房位置、四至界线、拟建建筑面积及用地面积等，经公示无异议后，报市自然资源和规划局。经审核，不符合相关要求的，由街道办事处（镇、经济开发区）退回申请。若建房选址涉及水利、交通、林业、供电等相关部门的，由街道办事处（镇、经济开发区）分别取得相关部门签署的书面同意意见。

(二) 市自然资源和规划局自收到申报资料之日起5个工作日内，会同街道办事处（镇、经济开发区）等对申请人的建房位置进行现场勘查，联合相关部门审查意见报市国土空间规划委员会审议，审议通过后，按程序办理《建设工程规划许可证》。

**第十七条** 申请人取得《建设工程规划许可证》后，凭《建设工程规划许可证》和经市住建局审核的房屋建筑设计图纸，向市自然资源和规划局申请放验线，由市自然资源和规划局牵头，会同街道办事处（镇、经济开发区）对拟建房屋进行定位放线。申请人对拟建房屋的四至、占地面积、层数、间距、建筑面积、外立面效果等内容在建筑现场公示直至房屋竣工验收。申请人须聘请具有相应资质的施工单位，按照专业设计图纸或标准设计图组织施工。

**第十八条** 申请人在取得《建设工程规划许可证》后，两年内未开工建设，又未办理延期手续或申请延期未获批准的，《建设工程规划许可证》自行失效。

**第十九条** 各街道办事处（镇、经济开发区）应加强审批后的监督管理工作，并做好建筑面积、建筑层数、建筑高度、建筑风貌的监管，若有违法建设行为的，应及时制止并依法予以查处。

**第二十条** 个人自建房屋D级危房改建工程完工后，须持有关证件资料，向市自然资源和规划局申请规划条件核实，向市住建局申请建筑工程竣工验收，规划条件核实和建筑工程竣工验收均合格的，凭验收合格意见书，不动产登记部门方可办理登记的相关手续。

**第二十一条** 市自然资源和规划、住建、消防、交通、市场监管、应急、城管执法、控违办等部门和街道办事处（镇、经济开发区）以及社区（村）要加强个人自建房屋危房改造管理工作联系与沟通，建立管理和执法的整体协作和联动机制，各司其职，各负其责，形成工作合力。对因工作不力、管理和执法不严或因工作失职、渎职造成恶劣社会影响的，对相关单位和责任人实行追责问责。

**第二十二条**  供水、供电、燃气等企业在受理用水、用电、用气申请时，对不能出示合法建设手续的违法建（构）筑物，一律不得办理报装，不得供水、供电、供气。

**第二十三条** 房屋安全鉴定机构应具备相应的资质要求，对报告真实性和准确性负责，鉴定人员应具有国家规定的相应专业技术资格。

房屋安全鉴定报告书应编制规范、内容具体、结论真实，不得以局部安全鉴定代替整栋房屋安全鉴定。鉴定机构故意把非危险房屋鉴定为危险房屋或提高危房等级的，或因拖延鉴定时间而发生事故的，应承担相应民事或行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第二十四条** 市住建局要加强对房屋安全鉴定机构和从业人员的管理，定期开展专项检查，督促鉴定机构配备开展业务所必需的人员和设备，依法严厉打击出具虚假报告等行为，对鉴定结论不准确的房屋安全鉴定报告书予以撤销，并依法追究相关单位和人员责任。

**第二十五条** 本办法由广水市自然资源和规划局负责解释

**第二十六条** 本办法自印发之日起施行，有效期二年。本办法实施过程中，如遇上级部门有新的规定，按新规定执行。