SDDR-2023-01001

邵东政办发〔2023〕1号

邵东市人民政府办公室

关于印发《邵东市城镇规划区居民危房改建

管理暂行规定》的通知

各乡镇人民政府、街道办事处、皇帝岭林场，市直各相关单位：

《邵东市城镇规划区居民危房改建管理暂行规定》已经市人民政府2022年第17次常务会议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

**邵东市人民政府办公室**

**2023年1月16日**

邵东市城镇规划区居民危房改建管理

暂行规定

第一章 总则

**第一条** 为规范全市城镇居民危房改建，保障城市规划严格实施，维护社会公众利益，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》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》《建筑工程施工许可管理办法》《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《湖南省居民自建房安全管理若干规定》等法律法规规定，结合全市实际，特制定本暂行规定。

**第二条**  本规定适用于全市城镇规划区内所有居民危险住房（以下简称“危房”)改建，不包括构筑物、附属用房和临时建筑。

**第三条**  本规定所称危房，是指按照《城市危险房屋管理规定》、经房屋安全鉴定机构鉴定为C级和D级的危房。本规定所称“危房”改建，是指居民对经鉴定为C级或D级的危房，按照规定以消除房屋基本安全隐患为目的，对危房进行修缮加固或拆除重建的建设行为。按照本规定申请重建的危房需具有合法房屋权属证书。

**第四条**  具有下列情形之一的危房，不适用本规定：（一）已纳入成片开发范围的；（二）位于采空区高、中危险区范围的。

**第五条**  建立邵东市城镇规划区居民危房改建联审会议制度，成立邵东市城镇规划区居民危房改建联审领导小组，由市委副书记、市长任组长，分管副市长任常务副组长，经开区管委会、经开区城北片区管理办、市政府办、市自然资源局、市住建局、市城管执法局、市农业农村局、宋家塘街道办事处、两市塘街道办事处、大禾塘街道办事处等单位主要负责人为成员。领导小组下设办公室，市政府办联线副主任为办公室主任，联审领导小组办公室定期召开联审会议，负责邵东市城镇规划区内居民危房改建审查、审批、监管等日常工作。

第二章 审批管理

**第六条**  经鉴定为D级危房的，原则上按照“四原”（原址、原面积、原使用性质、原高度）要求批准改建；经鉴定为C级危房，进行维修加固。

申请危房改建不得增加用地面积。因公共利益、消防安全需要，自愿退让用地红线内土地，且放弃补偿。

**第七条**  申请危房改建按以下程序申报办理：

（一）申报。申请人在土地权属清晰、四至无矛盾的前提下，向所在村（社区）提交以下材料进行申报：1.申请表；2.合法房屋权属、土地权属证明文件；3.家庭成员的户口簿、身份证等证明；4.危房鉴定文件；5.危房改建方案；6.需要提交的其他材料。

（二）受理、审核。村（社区）受理申报材料，对家庭人口、权属、危房等级等初步审查，形成初审结论报街道办事处。

街道办事处对村（社区）提交的资料及城镇开发、道路建设等情况进行复查，形成书面审查意见，需报园区审定的，依程序报园区审定。

园区对街道办事处上报的资料进行复核，查验危房改造方案是否符合园区发展规划后，经园区管委会研究后，报联审领导小组会议研究。

（三）批准。联审领导小组办公室组织召开会议，出具是否同意危房重建意见，对同意重建的明确拆除面积、重建规模、占地范围以及相关规划设计指标。

**第八条** 危房改建实行建设用地规划许可、建设工程规划许可和办理施工许可证制度。

市自然资源局和市住建局根据联审办的批准意见分别办理危房改建用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证。

（一）办理用地规划许可应提供的资料：1.《私人住宅建设规划申请表》；2.园区、办事处、社区审查意见；3.定点位置1:500或1:1000的地形图；4.户口本、身份证的复印件；5.周边条件不符合规定的还必须有四邻签署的意见或协议；6.法律、法规规定的其他材料。

（二）办理建设工程规划许可应提供的资料：1.园区、办事处、社区审查意见；2.土地权属证明文件；3.经规划审批的房屋设计方案图；4.法律、法规规定的其他材料。

（三）办理施工许可应提供的资料：1.土地权属证明文件；2.建设工程规划许可证；3.已确定施工单位（或承包人）并签订施工合同；4.勘察设计文件；5.法律、法规规定的其他材料。

**第九条** 危房改建应当按照《中华人民共和国建筑法》和有关法律、法规、规章的规定，委托具备相应资质的勘察设计单位设计图纸，并委托具备相应资质的建筑企业施工。

**第十条** 我市城市规划区内的危房改建凡建筑面积在300㎡以上，或建筑层数在二层以上（不含二层）的个人建房，应当依法办理施工许可证手续。

**第十一条** 危房改建验收管理由街道办事处统一申请，市住建局组织街道办事处、园区、市自然资源局、市城管执法局等相关部门进行联合验收，每季度组织一次。

第三章 监督管理

**第十二条**  街道办事处应严格落实日常巡查和“六到场”制度（即选址踏勘到场、定点放线到场、基坑基槽验收到场、工程重要节点到场、主体结构完工到场、竣工验收到场），并建立巡查和到场台账备查；日常巡查中要对房屋基础、主体结构、屋顶防水等重要部位和安拆模板、搭拆脚手架、安全用火用电设施布置等进行监督检查和技术指导，形成质量安全检查记录。

1. 市城管执法局加大巡查力度，及时查处改建中发生违法行为。

**第十四条**  市住建局负责危房改建建设施工的监督管理服务工作，组织力量抽查建设程序、建筑材料、按图施工、现场施工质量及安全生产管理等，对发现的问题及时交由属地街道办事处督促整改。加大对违法违规施工单位或建设人员依法依规及时查处，并计入不良行为记录。

第四章 房屋装修管理

**第十五条**  市住建局负责全市住宅装饰装修的管理工作。

自建房装饰装修参照2011年1月26日住建部颁布的《住宅室内装饰装修管理办法》管理。

**第十六条**  房屋的装饰装修必须委托具有相应资质等级的单位设计，具有相应资质的施工单位施工。

**第十七条**  住宅装饰装修活动禁止下列行为：

（一）未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案、变动建筑主体和承重结构；

（二）将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；

（三）扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；

（四）损坏房屋原有节能设施、降低节能效果；

（五）其他影响建筑结构和使用安全的行为。

第五章 附则

**第十八条**  建制镇规划区的危房改建参照本规定，由镇人民政府负责审批和监管工作。

**第十九条**  法律、法规、规章、上位规范性文件与本规定不一致的，从其规定。

**第二十条**  本规定自发布之日期施行，有效期2年。本规定由市自然资源局、市住建局根据各自职责负责解释。

|  |
| --- |
| 抄送：市委各部门，市人武部。  市人大常委会办公室，市政协办公室，市人民法院，  市人民检察院。 |
| 邵东市人民政府办公室 2023年1月16日印发 |