永安市城乡违法建设分类处置暂行规定

（征求意见稿）

**第一条** 为解决城乡违法建设历史遗留问题，维护我市社会安定稳定，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》《福建省违法建设处置若干规定》《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》等规定，参照《福建省农村村民住宅建设管理办法》《三明市农村村民住宅规划建设管理规定》等规定,制定本规定。

**第二条** 本规定结合我市实际，按照我市“两违”的性质、年限、用途等因素，综合考虑法律法规实施和实际情况，结合土地利用规划、征地拆迁、“三边三节点”整治、精神文明建设等工作制定。

**第三条** 本规定适用于永安市范围内违反城乡规划、土地管理法律法规的建筑及其它设施的处置。

**第四条** 各乡镇人民政府、街道办事处负责本行政区域内农村村民建房摸排工作，对管辖区域内未批先建违法建筑进行摸排普查、分类梳理。市自然资源局、市农业农村局、市城管局和各乡镇人民政府作为执法主体，按各自职能职责积极做好处置工作。

对“裁执分离”的非诉行政案件，实行“属地管理”原则，由执行标的不动产所在地各乡镇、街道作为执行主体，组织实施“裁执分离”执行工作。

**第五条** 分类处置类别**：**

（一）依法补办手续；

（二）依法没收建筑物；

（三）依法暂缓拆除；

（四）依法限期拆除。

**第六条** 我市行政管辖区域范围内，参照《福建省农村村民住宅建设管理办法》第九条、第三十七条和《三明市农村村民住宅规划建设管理规定》第六条规定，在户口所在村土地上未批先建的违法建筑，符合下列全部条件的，村民可向市城管局 (负责燕东、燕南、燕西、燕北四个街道辖区范围内建筑，以下简称城区建筑)或所在地乡镇人民政府补办《验收意见》，并持《验收意见》、土地权属来源等材料，依法申请办理不动产登记手续。

（一）层数不超过三层且建筑面积在300平方米以内，符合国土空间规划要求、“一户一宅”政策，安全隐患排查未被列为重大危险房屋。

（二）位于有明确规定建筑风格的城郊村和集镇、行政村的房屋，住宅建筑风貌符合整体要求。

（三）用于村民自己居住而非用于经营性用途。

（四）违法建筑物在本规定实施前建成的。

超建住宅（层数超三层或建筑面积超过300平方米）在符合上述要求的基础上，同时符合以下条件，可对三层且300平米以内部分补办《验收意见》：

（一）超出部分经市城管局（负责城区建筑）或乡镇人民政府委托有资质的单位对拆除的可行性进行鉴定后，根据《福建省违法建设处置若干规定》第十六条第一款第三项规定（部分拆除会影响合法建筑物、构筑物主体结构安全以及整体拆除会严重影响相邻建筑物、构筑物主体结构安全）认定为不可拆除的，村民明确书面承诺“不再继续扩建、加建，超占超建未拆除前不办理转移、抵押等手续，并在城乡建设需征用时，所超占超建部分只要求按照永房〔2011〕49号、永房〔2013〕14号文件进行补偿”。书面承诺向所在街道、乡镇和不动产登记机构各提交一份；燕东、燕南、燕西、燕北四个街道的村民另向市城管局提交一份书面承诺。

（二）超出部分认定为可拆除的，村民在规定的时间内必须自行拆除（村民拒不拆除的，由相关单位依法强制拆除）。

已取得用地手续但未取得规划许可且依照《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》第六十七条规定尚可采取改正措施消除对规划实施影响的违法建筑，由市城管局（名单由违法建筑所在地街道提供）或乡镇人民政府立案调查处理，责令限期改正并处罚后，依法补办《验收意见》。

市城管局(负责城区建筑)或乡镇人民政府委托有资质的第三方机构，对违建房屋的结构安全进行鉴定，符合安全条件的方可补办《验收意见》（验收意见注明违建情况）。

城区建筑补办《验收意见》由市城管局牵头，各个部门单位配合，《验收意见》见附件。乡镇违法建筑补办《验收意见》由乡镇人民政府按《三明市农村村民住宅规划建设管理规定》办理。

**第七条** 已取得土地手续但未取得规划许可且依照《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》第六十七条规定，无法采取改正措施消除影响需要拆除的违法建筑，由市城管局（名单由违法建筑所在地街道提供）或乡镇人民政府进行立案调查处理；依照《福建省违法建设处置若干规定》第十六条规定认定为不能拆除的，对违法建筑物依法没收实物并移交市财政局按相关规定管理处置。

未取得土地手续和建设工程规划许可的违法建筑，由各乡镇、街道提交名单，市自然资源局对提交名单依照《中华人民共和国土地管理法》第七十四条、第七十七条规定进行立案调查处理；市农业农村局对提交名单依照《中华人民共和国土地管理法》第七十八条规定进行立案调查处理；需要拆除的违法占地建设，应在诉权到期后由对应部门依法申请人民法院强制执行。

**第八条** 违法建设当事人具有社会保障性住房申请资格的，在未获社会保障性住房或者未落实过渡措施前，暂缓拆除其用于居住的违法建筑。乡村违法建筑拆除后当地户籍村民无房居住或者住房困难的，暂缓拆除其用于居住的违法建筑。住房保障具体解决办法由所在街道、乡镇研究解决。

**第九条** 违法建筑有下列情形之一的，不得办理土地手续和建设工程规划许可，由违法建设处置单位依照《中华人民共和国土地管理法》第七十四条、第七十七条、第七十八条和《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》第六十七条规定依法限期拆除：

（一）不符合相关城市、集镇、乡村规划的强制性内容的；

（二）擅自改变基础设施、公共服务设施和生态环境保护用地用途的；

（三）擅自占用永久基本农田、生态红线进行建设的；

（四）擅自占用地下工程或者压占城市管线、永久性测量标志进行建设的；

（五）存在建筑安全隐患、影响相邻建筑安全，或者导致相邻合法建筑的通风、采光、日照等无法满足国家和省有关强制性标准的；

（六）违反土地利用总体规划，擅自将农用地改为建设用地，在非法占用的土地上新建建筑物和其他设施的；

（七）法律、法规规定的其他应当认定为无法采取改正措施消除对规划实施影响的或者不予许可的；

（八）不符合本规定的依法补办手续、依法没收建筑物、依法暂缓拆除条件的；

（九）法律法规规定其他应当依法限期拆除的。

**第十条** 本规定从发布之日起实施。法律、法规、规章及上级规范性文件与本规定不一致的，从其规定。

附件：《验收意见》

附件 ：

|  |
| --- |
| 《验收意见》 |
| 违法建设当事人: | 违法建设地址: |
| □1.符合“一户一宅”政策□2.用于村民自己居住而非用于经营性用途□3.违法建筑物在本规定实施前建成的□4.注明违法建筑物审批情况：村民所在街道办事处（盖章） | □5.符合国土空间规划要求□6.尚可采取改正措施消除对规划实施影响的违法建筑，已消除影响永安市自然资源局（盖章） |
| □7.安全隐患排查未被列为重大危险房屋永安市住房和城乡建设局（盖章） | □8.层数不超过三层且建筑面积在300平方米以内□9.层数超三层或建筑面积超过300平方米，超出部分认定为不可拆除的，村民作出书面承诺□10.层数超三层或建筑面积超过300平方米，超出部分认定为可拆除的，已拆除到位□11.注明整体违建情况：永安市城市管理局（盖章） |
| 备注：1.村民所在街道办事处对1、2、3、4所列情况打勾并负责盖章，永安市自然资源局对5或6所列情况打勾并负责盖章，永安市住房和城乡建设局对7所列情况打勾并负责盖章，永安市城市管理局对8或9或10及11所列情况打勾并负责盖章。2.市城市管理局(负责城区建筑)委托有资质的第三方机构，对违建房屋的结构安全进行鉴定。村民向市住房和城乡建设局提交上述第三方机构的鉴定报告，对符合安全条件的，市住房和城乡建设局打勾并负责盖章。3.村民委托有资质的第三方机构，对整体违建房屋面积进行测绘。村民向市城市管理局提交上述第三方机构的测绘报告，市城市管理局根据测绘报告打勾并负责盖章。4.村民向市城市管理局领取验收意见表一式二份，村民凭盖章的《验收意见》、土地权属来源等材料，依法申请办理不动产登记手续。 |