

# 天门市城市管理委员会文件

天城管委文〔2022〕8号

## 市城市管理委员会 关于印发《天门城区私房建设管理和违法建设 治理办法》(试行)的通知

竟陵、侯口、杨林街道办事处，市直有关单位：

《天门城区私房建设管理和违法建设治理办法》（试行）已经报市政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

天门市城市管理委员会

2022年6月1日



# 天门城区私房建设管理和违法建设 治理办法

(试行)

为进一步加强城市规划区规划管理，切实维护城市规划的权威性、严肃性和连续性，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国行政处罚法》等相关法律、法规，就天门城区私房建设管理和违法建设治理制定如下办法。

## 第一章 总则

**第一条 控制范围。**本办法所指城区是指国土空间规划(含天门市城市总体规划及控制性详细规划、土地利用总体规划)划定的城区范围，以及因城市建设和发展需要必须实行控制的区域。

**第二条 适用范围。**城区范围内私房建设管理和违法建设治理均适用本办法。

## 第二章 私房建设管理

**第三条 私房建设原则。**

(一) **禁止新建。**城市规划区范围内严格禁止新划台基建设私房。

(二) **严控拆改。**天门河城区段私房建设管理按《关于开展天门河城区段危旧房屋治理的通知》(天征办[2021]4号)执行。中心城区零星合法建筑被鉴定为D级危险房屋，未压占规划“五线”(即红线、黄线、蓝线、绿线、紫线)，且所在地

区人民政府出具不具备纳入征收范围条件说明的，在符合要求前提下，可按“二原一协调”（原基地面积、原建筑使用功能、与周边建筑环境协调）原则申请改造。其他规划区范围，禁止非D级危房私拆乱改。

**第四条 D级危房拆改的审批流程。**经房屋安全鉴定机构鉴定为D级危房的，房屋持有人持个人申请、不动产登记证（土地权属）、D级危房鉴定报告、村（社区）初审意见到所属街道综合执法中心申报。申报后，街道执法中心进行现场踏勘，对已经拆除旧房或属于拆迁区域内的房屋不予受理；对符合条件的受理后登记，达到一定数量后联系天门市自然资源和规划局上报政府组织专班踏勘。踏勘同意后，通知报建户签订四邻协议，提供施工立面图、平面图予以公示，公示期满无异议，填表上报市自然资源和规划局核发建设工程规划许可证。核发建设工程规划许可证后，通知报建户拆除旧房，联系所在社区实地放线，督促报建户按图纸施工，期间街道执法中心对该建设全程监督管理，竣工核实合格后发放《建设工程规划许可证》正本。

### 第三章 违法建设治理

**第五条 治理范围。**本办法所述违法建设，是指在城市规划区内，未经自然资源和规划主管部门批准，未取得建设工程规划许可证或违反建设工程规划许可证的规定建设的，或采取欺骗手段骗取批准而占地新建、扩建和改建建筑物（构筑物），以及逾期未拆除的临时建筑的行为。

**第六条 违建行为的报告。**各街道应有效整合社区、执法中心管控力量，开展违法建设全域网格化巡查管控。主要负责辖区内违法建设行为的日常巡查和监管，及时有效制止违建行为。市直各单位应加强单位庭园、自建自管小区的日常巡查，发现违法建设行为应立即予以劝阻、制止，并向所属街道或市治违办（市城市管理执法局）报告。市住房保障中心要督导各物业服务企业履行监管义务。各物业服务企业负责物业管理小区的日常巡查和监管，发现违法建设行为应及时有效劝阻、制止，并向所属街道或市治违办（市城市管理执法局）报告。

**第七条 违建行为的制止。**各街道依法赋有对违法建设的行政检查、行政强制权。对在建违法建设应依法采取即拆即查等行政强制措施，责令停工、整改。对占压“五线”、严重影响市城市规划实施的，应强制拆除，消除其对规划实施的影响。

#### **第八条 违法建设的处置。**

对既成违法建设，应区分其是否可以采取改正措施的情形，依法实施行政处罚。各街道应向市自然资源和规划局提交既成违法建设的调查材料（包括违建人信息、违建规模、四址，违建形成、调查记录等），要求定性评估。市自然资源和规划局，应依法组织评估论证，及时作出是否可采取改正措施消除其对规划实施影响的意见。各街道根据市自然资源和规划局的评估意见，对尚可采取改正措施消除影响的，依法处以罚款；对无法采取改正措施消除影响的，处以没收或强制拆除的行政处罚。

#### **第九条 相关部门责任。**

市市场监管局、市卫健委、市应急管理局、市文化和旅游局、市生态环境局，对利用违法建设从事经营活动的应依法采取责令停业、变更经营场所直至撤销行政许可等措施；

供电、供水、供气以及通讯、有线电视等公共服务单位应对违法建设停止提供服务。

市自然资源和规划部门对违法建设或附有违法建设的建筑物不予登记。

市治违办（市城市管理执法局）负责统筹指导全市违法建设治理工作，对违规为违法建设提供建筑垃圾运输的行为依法予以查处。

市住建局应督促商砼企业不得向违法建筑工程供应混凝土，依法依规对提供混凝土服务的商砼企业进行处理。

#### 第四章 附则

**第十条 保障机制。**各地各部门要充分发挥作用，形成条块结合、上下联动，政府与群众共同协作的监管网络，切实做到违法建设早发现、早制止。对不作为、慢作为、涉嫌其他违纪违法行为，或因工作不力造成事故的，依法追究相关单位和个人的责任。

**第十一条** 本办法自发布之日起执行，试行期 2 年，由市城市管理委员会负责解释。

# 中心城区 D 级危房改建审批流程图

