

新乡市人民政府文件

新政文〔2016〕19号

新乡市人民政府

关于新乡市农村村民住宅建设的实施意见

为规范农村村民住宅建设,改善农村人居环境,减少资源浪费,保障村民合法权益,依据国家、省相关法律法规及《河南省人民政府关于进一步规范农村村民住宅建设的指导意见》(豫政〔2015〕51号)精神,特制定如下实施意见。

一、指导思想

坚持以科学发展观为指导,深入贯彻习近平总书记关于新农村建设的一系列重要讲话精神,按照全面建成小康社会和建设社会主义新农村的总体要求,以改善农村人居环境为目标,以建设安全、经济、实用和美观的村民住宅为导向,通过规划引导,规范建房程序,强化服务指导,完善管理监督,保障农民合法权益,确保农村住宅建设规范有序,农村生产生活条件不断改善。

二、基本原则

(一)规划引领、村民主体原则。坚持先规划、后建设,科学编制完善村庄规划,完善基础设施和公共服务设施,引导村民住宅有序建设,节省建房投资,逐步提升农村人居环境质量。坚持以人为本,尊重农民的主体地位,以农民自建为主,避免政府大包大揽。

(二)服务群众、便民利民原则。强化服务群众、便民利民理念,改进工作作风,加强服务指导,优化工作流程,提高办事效率,避免推诿扯皮现象。

(三)健全制度、规范管理原则。坚持依法办事,着眼长远发展,注重制度建设,推动服务管理工作常态化、规范化。加强日常监管,及时纠正违规违法行为,防微杜渐,避免增加农民负担。

(四)尊重传统、突出特色原则。尊重历史人文传统,充分考虑当地自然环境条件,突出乡村特色、地域特色和民族特色,力求和谐宜居、形式多样,避免简单套用城市建设模式。

三、科学编制完善村庄规划

(一)规划编制原则和程序。编制村庄规划应以县域新农村建设规划为指导,充分考虑农村生产生活方式转变情况、人口变化发展趋势和农村实际,积极引导村民适度集中居住;统筹产业、土地、交通、环保、生态和水利等设施建设,避开自然灾害易发地带,体现农村特色。乡镇政府负责组织本

行政区域的村庄规划编制工作,并报上一级政府审批。村庄规划在报送审批前,应当采取“四议两公开”工作法通过,经批准的村庄规划不得擅自修改,其主要内容要纳入村规民约。县级政府要加强对乡镇村庄规划编制工作的指导,对重要的村庄规划和编制村庄规划有困难的,应直接组织编制或给予经费支持。

(二)分类编制完善村庄规划。按照发展中心村、保护特色村、治理空心村的要求,科学引导农村村民住宅和村庄建设。对太行山区和黄河滩区等区域内自然条件恶劣、不具备发展条件的村庄,与产业扶贫相结合,编制搬迁规划。对平原地区的村庄,根据特色农业布局,选择条件成熟、积极性高的地方,编制完善新农村建设规划,引导农民集中居住。对历史文化名村、传统村落和传统民居资源丰富的村庄,要充分依托历史文化要素和非物质文化遗产,编制完善保护性发展规划。对缺乏产业基础的地方,根据实际编制完善村庄整治规划,重点推进人居环境改善,保障农民基本生产生活条件。力争到2016年底,优先完成建设活动频繁、需要加强保护等村庄规划编制工作;2018年底,全市基本实现农村规划全覆盖。

四、村民住宅建设审批程序

(一)一般审批程序

1. 村民在村庄规划区内建设住宅,应向村民委员会提出申请,村民委员会在审议村民住宅建设申请时,应当坚持“四

议两公开”工作法,并对结果进行公示。

2. 经村民委员会同意后报乡镇人民政府审批,由乡镇人民政府核发乡村建设规划许可证。

3. 村民依法取得乡村建设规划许可证,经村民委员会验线后方可开工建设。

对边远村庄和村民居住分散的村庄,乡级人民政府可以委托村民委员会办理住宅建设开工审批手续;对暂时没有编制村庄规划的,也要考虑农民的合理住宅建设需求,在严格限定住宅层数和面积的基础上,使用原有宅基地和经批准使用村内空闲地建设住宅,确需占用农用地的,应当依照《中华人民共和国土地管理法》有关规定依法办理用地审批手续。

(二) 相关具体程序

1. 乡村建设规划许可证。

(1) 依据《河南省镇、乡和村庄“一书三证”发放管理办法(暂行)》(豫建村镇〔2012〕8号),乡村建设规划许可证由乡、镇人民政府核发。乡、镇人民政府应当自接到村民委员会申请之日起十日内核发乡村建设规划许可证。

(2) 乡村建设规划许可证的申报材料:

- . 乡村建设规划许可申请书;
- . 申请人身份证明材料及户籍人口证明文件;
- . 村民委员会书面意见及“四议两公开”证明材料;
- . 宅基地使用权证或使用土地的有关证明文件;
- . 申请建造住宅的面积、层数、高

度、结构形式,以及四至范围文字说明或图纸资料;

. 法律、法规规定的其他材料。

2. 施工图设计。

村民自建住宅,提倡由具有相应注册执业资格的个人设计,或者使用推荐的通用图纸。限额(三层含三层)以上村民自建住宅应由具备相应资质的单位勘察、设计。

3. 施工许可。

限额(三层含三层)以上村民自建住宅应向县级以上建设主管部门申请核发工程施工许可证。县级以上建设主管部门按照建筑市场管理相关规定依法实施监管。

4. 开工查验。

村民个人建房开工前应当向村民委员会申请放线,由村民委员会住宅建设兼职协理员确认宅基地内建筑物的平面位置、层数和高度,并对建设方和设计、施工等单位进行工程质量安全监督计划交底,报村民委员会同意后,村民即可开工建设。

村民应当严格按照用地批准文件和乡村建设规划许可证的规定进行施工。

5. 开工和延期。

申请人应当自取得乡村建设规划许可证之日起一年内实施住宅建设,逾期不建且未申请延期的,乡村建设规划许可证自行失效。确需延期的,可以在规定期限届满前三十日

内,向原审批机关申请延期。

6. 验收和登记。

村民建房完工后,应当告知村民委员会住宅建设兼职协理员,由其报告乡级村镇建设管理机构进行规划复核和验收备案。乡级村镇建设管理机构接到申请后,及时派人到现场进行复核验收和办理备案手续。

五、村民住宅建设基本要求

(一)农村村民住宅建设要遵循先规划、后建设的时序,依法取得乡村建设规划许可证,并严格按照批准的许可要求建设。

(二)按照《河南省农村宅基地用地管理办法》(省政府令第136号)要求,执行“一户一宅”政策和宅基地用地标准,充分利用原有宅基地、村内空闲地进行建设,严格控制占用耕地和生态公益林地,严禁占用基本农田。对将原有住宅出卖、出租、赠与他人和已参加过集体建房的,再申请住宅建设的,不予批准。农村村民在原有宅基地之外申请新建住宅,其原有宅基地由村民委员会收回。

(三)农村村民自建住宅以三层以下的低层住宅为主,限额(三层含三层)以上的村民住宅建设管理要严格执行《中华人民共和国建筑法》、《建设工程安全生产管理条例》、《建筑工程质量管理条例》等法律法规的有关规定。(四)村民应优先考虑选择具有相应资质的施工单位或经县级建设行政主

管部门培训合格的农村建筑工匠。施工方应严格按照批准的规划、设计图纸和有关技术规范、标准施工,禁止使用不符合工程质量要求的建筑材料和建筑构件,确保工程质量和使用功能。村民和施工方应采取必要的安全防护措施,抓好村民自建住宅的施工安全工作,有效遏制重大事故发生。

六、加强对农村村民住宅建设的服务指导

(一)县级建设行政主管部门要积极推广新型住宅设计方案,逐步引导农民自建住宅由传统结构形式向符合国家标准规范的结构形式转变。乡级村镇建设工程管理机构应无偿提供农村建筑设计图集和通用图纸,并指导农户选择使用。

(二)县级建设行政主管部门要加强对村庄建设队伍的技术培训工作,对培训合格的农村建筑工匠可发给培训合格证书;要制定符合本地实际的农民自建住宅施工技术规程指导施工。

(三)县级城乡规划、建设部门要组织相关专家和技术人员,加强对乡级政府负责人、村委会负责人、乡级村镇建设工程管理机构工作人员和村民委员会住宅建设兼职协理员的教育培训,不断提高其履职尽责的业务水平和工作能力。

(四)县级建设行政主管部门和乡级村镇建设工程管理机构要加强对农民自建房屋基本知识的宣传,通过发放挂图、建设知识读本、施工现场授课等多种形式,宣传推广房屋建设和质量安全、施工管理方法等基本知识。(五)县级建

设行政主管部门接到村民委员会关于住宅建设存在安全隐患或涉及结构安全的报告后,应会同乡镇政府,在农民自建房屋开挖地基、砌筑墙体、安装预制楼板、拌制混凝土、防水层施工、安装拆卸模板、搭拆脚手架等重要工序上进行必要的现场技术指导和支持。

七、加强农村村民住宅建设的监督管理

(一)明确监管职责。

农村住宅建设管理坚持属地管理原则,以乡镇人民政府为主,坚持谁发证,谁负责,依法依规管理。

县(市)、区人民政府和管委会城乡规划和国土资源行政主管部门负责本辖区内村民住宅建设的规划和用地管理。

县(市)、区人民政府和管委会建设行政主管部门负责本辖区内限额(三层含三层)以上村民住宅建设的建设管理工作,依权限严格按照国家有关法律法规和工程建设强制性标准实施监督管理。

乡镇人民政府负责本辖区内的限额(三层)以下村民住宅建设管理,依权限核发乡村建设规划许可证,履行对村民住宅建设的质量安全和违法行为的监管职责,其具体工作乡级村镇建设管理机构负责。

村民委员会负责对村民住宅建设申请进行审查,组织验线、排查村民住宅建设质量安全隐患等工作,建立逐级上报制度,加强日常检查和定期巡查,对辖区内存在安全隐患或

涉及结构安全的建筑活动,要立即上报乡镇政府或县级建设行政主管部门寻求技术和监督支持;对限额以上建筑活动,村民委员会要及时逐级上报至县级建设行政主管部门,督促建设方依法接受质量安全监管。

(二)健全基层管理机构。

乡级村镇建设管理机构,具体负责组织编制实施村庄规划,对农村住宅建设进行监督管理和服务指导等工作。村民委员会要明确一名住宅建设兼职协理员,协助做好村民住宅建设的相关工作。

县级政府要整合有关力量,确保乡级村镇建设管理机构和人员落实到位。乡级财政要采取有效措施,落实管理经费,保障日常工作正常开展。县级财政部门要加强督促指导,确保相关经费落实到位。

(三)强化业务指导和监督。

乡镇人民政府要切实履行农村村民住宅建设管理和服务的职责,发挥乡级村镇建设管理机构和村民委员会住宅建设兼职协理员的作用,加强对村民住宅建设的管理和日常检查、巡查,对违法建设行为及时制止、报告和查处。

县级城乡规划、建设、国土资源部门要明确管理村庄规划和村民住宅建设的相关机构和人员,加强对乡镇有关工作的指导,建立巡回检查督导制度,会同乡镇人民政府联合执法,加强巡查、检查,逐步建立起村庄农民自建房屋服务管理

体系,及时纠正制止和依法查处农村违法违规建设行为。

市城乡规划、建设部门要加强对县级城乡规划、建设部门的业务指导和督查,保证村民住宅建设相关要求落实到位。

八、加强组织领导

各县(市)、区人民政府和管委会要充分认识规范农村村民住宅建设的重要意义,切实提高认识,强化责任。要加强组织领导,明确责任分工,城乡规划、建设和国土资源等行政主管部门要加强协调合作,形成齐抓共管的合力。坚持城乡统筹发展理念,建立长效机制,完善工作措施,妥善解决农村住宅建设的各种矛盾问题,确保农村住宅建设健康有序发展。

九、注重宣传引导

各县(市)、区人民政府和管委会要充分利用报纸、广播、电视、网络等宣传平台,切实做好《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》和《河南省村庄和集镇规划建设管理条例》等法律、法规的宣传工作,教育引导村民增强法律观念,提高质量安全意识,引导村民自觉知法守法,依法有序进行住宅建设。

十、严格责任追究

各级人民政府及主管部门、基层组织机构要依法落实属地管理责任、行业监管责任、具体监督责任,有关部门、基层机构工作人员要严格履职尽责,切实加强监管,防范安全

事故。对因机构和人员不到位,存在监管盲区,发生建筑安全事故的,要依法依规逐级严肃追究地方政府及部门领导责任;对发生安全事故或造成重大影响及失职渎职、玩忽职守的监管人员,依法依规严肃追究责任;对因非法违法建设引发安全事故的村民和组织,依法追究法律责任。

各县(市)、区人民政府和管委会要结合本地实际,制定具体的农村村民住宅建设管理办法。

以上意见,望遵照执行。

新乡市人民政府

2016年1月25日

主办:市住房和城乡建设委员会 督办:市政府办五科

主送:各县(市)、区人民政府,市人民政府各部门。

抄送:市委各部门,新乡军分区。

市人大办公室,市政协办公室,市法院,市检察院。

新乡市人民政府办公室 2016年1月25日