浮梁县关于规范农村住房风貌控制管理的通 知

为提升全县农村住房观瞻效果，美化形象，美化建设，规范浮梁县农村住房风貌控制及建筑外观的内容、标准和要求，依据《中华人民共和国城乡规划法》、《江西省城乡规划条例》和《浮梁县重点村庄建设管理实施意见》文件精神及相关法律、法规的有关规定，县委、县人民政府决定对全县农村住房，公路两侧可视范围内的建筑、历史文化名镇名村、风景名胜区、重点村庄、重要地段等新建设建筑，实施风貌控制管理工作。结合我县的实际情况，特通知如下：

一、总体目标

结合《浮梁县县域体系规划》、《浮梁县村庄布点规划》和《浮梁县重点村庄建设管理实施意见》，充分发挥我县特殊的区位优势，以精细化管理为主导，按照“统一规划、统一设计、政府组织、农户落实、社会共享”的原则，以提升住房品位、打造宜居、宜游，生态之城为目标，以接地气的建筑风格为设计方向，分区域、分地段地进行风貌管理农村住房，使农村住房风貌管理好，协调统一，丰富多彩，提升档次和品位。严禁农民乱修乱建，引导群众按照规范性图纸施工，确保农房选址科学、规划合理、风貌统一。

二、工作重点

**（一）加快规划编制。**强化规划的引领和指导作用，科学布局，突显特色。立足农村经济社会发展实际，依托自然地理条件，适应资源禀赋和民俗文化差异，突出地域特色，因地制宜，因势利导，严格按照《城乡规划法》、《江西省村庄技术导则》和《村庄和集镇规划建设管理条例》等有关要求科学编制村庄建设规划。切实加强规划监管，严格按照规划设计要求审批重点村建设行为，凡擅自更改规划、违反规划建设的，依法查处。

**（二）基础设施建设。**主要体现在“七化” 上：一是路沟硬化。道路硬化率达100%，有完善的地下排水排污系统。二是路灯亮化。在村庄道路合理设置路灯，方便群众夜间出行。三是房屋美化。严格按照重点村规划设计要求“穿衣戴帽”，打造和谐统一的建筑风貌。四是村庄绿化。村庄四旁（村旁、道路旁、河道小溪旁、房屋旁）植树绿化率达100%，特别要加强对村庄空闲地、边角地的绿化美化，力争绿化一块，美化一片。五是饮水净化。自来水入户率达100%。六是能源清洁化。推行太阳能、沼气或液化气等清洁能源，沼气、液化气普及率达90%以上。七是排污标准化。按照“雨污分流”原则，全村污水统一管道收集，集中采用生态塘或湿地模式处理。

**（三）环境卫生整治。**一是重点对乱搭乱建、建筑材料乱堆乱放、户外广告乱贴乱画、生活垃圾乱扔乱倒等现象进行综合整治。二是全面拆除破旧的围墙、猪栏、厕所、闲置房、杂物间以及与环境不协调的电视天线、广告牌等有碍观瞻的建筑物、构筑物，确实不能拆除或移位的，要用连线成片的绿化、景观围墙或宣传牌等进行遮挡。三是清理河道、河塘淤泥淤砂，保持公共水面清洁卫生。四是大力开展农村清洁工程，各村要按每3户配置一个垃圾箱标准配置垃圾箱，保洁员要配置手推车等清运工具，做到村庄内生活垃圾定点存放，日产日清，无成堆暴露垃圾，清理的垃圾要进行无害化处理，彻底改变“脏乱差”现象。五是综合整治电力、通信、广播等“三线”，做到架设安全、规范、整齐。

**（四）规范农民建房。**

**1、严格审批程序。**在村庄规划区内，公路两侧可视范围内的农民建房（包括拆旧建新），要按程序办理审批。

村民申请→村组审查（张榜公示）→联合踏勘→乡镇审核→报告县规划、国土等审批部门核发有关证件。

景区景点、古村落、交通沿线需附相关部门意见。

**2、严格规划设计条件。**合理规划农村居民点布局，保护山水田园风光。为确保“一户一宅”和房屋占地面积、建筑面积、层数、间距、户型设计等各项具体要求落到实处，村民与城管执法大队（或者授权机构）签订《规划设计条件承诺书》和《按图施工承诺书》，并交纳保证金，保证建房符合规划设计条件，逐步消除未经设计随意建房风貌不协调的现象。

**3、严格建房质量。**规范施工行为，提高建设质量。建房选址坚持“三避开”，（避开活动断层和可能发生山洪、泥石流、滑坡、山崩、地陷、非岩质的陡坡；避开突出的山嘴、孤立的山包等地段；避开饱和砂层、软硬不均的土层和容易发生沙土液化的地段；），采取切实可行的措施，提高农村建房质量。

**4、严格竣工验收。**房屋建成后，按现行验收制度进行竣工验收，符合规划设计条件的准予竣工验收备案，并核发备案表。坚持“四不验收”，即：没按规划布局建设的不予验收；没按规划设计要求建设的不予验收；没按承诺要求建设的不予验收；没达到房屋质量要求的不予验收。没有竣工验收的，房管部门不得办理房产证。超出规划设计条件违规建设的，由城管立案查处。

**（五）完善服务功能。**根据各村实际和农民群众需求，建立功能齐全的村民活动室、卫生室、文化室、广播室、体育健身场所、便民服务店、幼儿园以及农民信箱等公共服务场所。

**（六）打造村级产业。**一是充分利用农村山水风光秀丽、农耕文化多样、人文底蕴深厚的优势，着力培育集生态农业观光、农事体验、乡村度假休闲为一体的休闲旅游业。二是立足土地资源、气候条件和区位条件等优势，积极培育无公害、绿色、有机农产品基地，发展现代农业经济，逐步实现农产品向旅游商品转变。三是依托旅游产业大力发展集“吃、住、行、游、购、娱”为一体的新型“农家乐”等服务业。四是以优势产业和特色产品为依托，多渠道、多形式、多层次地组建各类协会及农民专业合作社。

三、保障措施

**（一）加强领导，明确责任。**成立县级风貌管理领导小组，下设办公室，办公室设在县建设局，具体负责农村住房风貌管理的实施，负责对风貌建设的督查、指导和考核。各乡镇也要成立相应的组织机构，指导风貌管理工作。乡镇政府是责任单位和实施主体，党政一把手为直接责任人，要将该工作作为乡镇中心工作，亲自抓落实。各成员单位要按照职责分工，把风貌管理工作摆上重要议事日程，结合各地实际，制定实施方案，精心组织，扎实推进，务求实效。

**（二）健全制度，规范管理。**规划区内的土地使用和各项建设，必须严格执行证件许可制度。要加强规划“四线”控制，下重拳拆除违法违章建筑。对位于道路红线、文物保护紫线、河道蓝线、绿地绿线范围内的违法违章建筑，以及乱搭乱建和有碍观瞻的建筑物，坚决依法拆除。

**（三）整合资源，加大投入。**以项目建设为抓手，强化涉农专项资金的整合利用，为农村住房风貌协调管理提供财力支撑。统筹用于农村住房建设。引导农民群众自筹资金、投工投劳、村集体和社会捐助各方面资金共同投入建设。鼓励社会资金参与建设。

**（四）完善机制，强化考核。**制定风貌管理考核办法，纳入乡镇领导班子经济社会发展考核的重要内容。建立工作督查制度，定期和不定期督查，并进行年终考核。

**（五）加强宣传，营造氛围。**要采取多种形式、运用各种媒体，广泛宣传风貌管理工作的重大意义、政策措施及工作成效，做到家喻户晓、深入人心。充分调动广大干部群众参与的主动性和积极性，争取最大范围群众的支持，自觉做到个人利益服从整体利益，眼前利益服从长远利益，为全县农村住房风貌管理工作顺利推进营造良好的氛围。

浮梁县农村危房改造领导办公室

2021年3月2日