《柳州市柳江区农房建设规划管控办法

(试行)》文件解读

 一、出台背景及依据

 农村宅基地用地建房审批管理事关农民居住权益，依据《广西壮族自治区人民政府办公厅关于进一步加强农房审批管理工作的通知》（桂政办电〔2021〕78号）要求：“各县应制定农村村民住宅建设规划管控办法或村庄规划设计通则，作为核发乡村建设规划许可证的依据”，《广西壮族自治区自然资源厅 广西壮族自治区农业农村厅 广西壮族自治区住房和城乡建设厅关于规范农村新增宅基地审批和建房管理的通知》（桂自然资发〔2020〕70号）要求：“没有多规合一村庄规划的，各县（市、区）根据桂自然资发〔2020〕36号文的要求制定农房建设规划管控办法”。为进一步加强我区农房建设规划管理，完善农房规划审批依据，依据相关法律法规定，并结合我区实际，柳江区自然资源局牵头起草制定了《柳州市柳江区农房建设规划管控办法（试行）》（以下简称《管控办法》）。

 二、意见建议征求及采纳情况

 《管控办法》在起草过程中充分征求和采纳了各单位意见和建议。2021年4月19日，柳江区自然资源局将征求意见稿送到区司法局、区农业农村局、区住房城乡建设局、区水利局、区交通运输局、区消防救援大队、百朋镇政府、三都镇政府、里高镇政府、成团镇政府、穿山镇政府、土博镇政府、进德镇政府、拉堡镇政府等14个单位，其中区司法局、区农业农村局、区消防救援大队向我局反馈修改意见，我局已充分采纳并对《管控办法》进行了修改，其余11个单位均无意见。

 三、主要内容

 《管控办法》主要内容分为六个部分。

 第一部分总则，提出了制定管控办法的背景和依据，明确适用范围以及相关名词解释。

 第二部分明确农房审批职责分工，涉及区自然资源局、区农业农村局、区住房城乡建设局和镇人民政府。

 第三部分申请条件及面积标准，严格落实农村宅基地“一户一宅”制度，以户为单位申请农村宅基地，明确申请建房条件，制定建设规模标准。

 第四部分农房建设规划管理技术要求，明确农房用地选址要求、建筑退让、建筑间距、建筑风貌管控等相关规划管理技术要求。

 第五部分加强农房建设全过程管理，明确部门职责，实行“带图报建、依图施工、按图验收”管理制度，全面落实“宅基地申请审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核查到场”的“三到场”监管要求。

 第六部分明确农房监管执法职责分工。由区农业农村局牵头，会同区自然资源局、区住房城乡建设局等主管部门指导和推动农房建设的监管执法工作。镇人民政府行使《中华人民共和国土地管理法》第七十八条规定的行政处罚权及相关的行政检查、行政强制措施权，及时发现、制止和处置农村村民非法占用土地建住宅行为。

 四、涉及范围

 《管控办法》适用于在柳江区行政区域内农房建设，包括新建、改建、扩建等建设行为。

 五、执行标准

 《管控办法》主要依据以下文件制定：

 （一）《中华人民共和国土地管理法》；

 （二）《中华人民共和国城乡规划法》；

 （三）《广西壮族自治区实施〈中华人民共和国公路法〉

办法》；

 （四）《广西壮族自治区乡村规划建设管理条例》；

 （五）《广西壮族自治区人民政府办公厅关于进一步明确我区农房管控相关职责分工的通知》（桂政办发〔2020〕99号）；

 （六）《自治区住房城乡建设厅 自治区自然资源厅 自治区农业农村厅关于加强我区农房管控的实施意见》（桂建发〔2020〕3号）；

 （七）《广西壮族自治区自然资源厅 广西壮族自治区农业农村厅 广西壮族自治区住房和城乡建设厅关于规范农村新增宅基地审批和建房管理的通知》（桂自然资发〔2020〕70号）；

 （八）《广西壮族自治区自然资源厅办公室关于落实乡村振兴战略做好2020年村庄规划和农房管控工作的通知》（桂自然资办〔2020〕145号）

 六、关键词诠释

 （一）本办法所称农房是指农村村民在村集体土地上自建自住用途的住宅。

 （二）本办法所称农村宅基地是指农村村民用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和庭院等用地。

 （三）本办法所称户，是指公安部门颁发的户口簿所登记的全部家庭成员，一本户口簿中所登记的全部家庭成员为一户。

 （四）本办法所称农村村民，是指依法登记户籍地址为行政村或乡（镇）社区的农村集体组织成员。

 （五）本办法所称的层高，是指上下相邻两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离。

 （六）本办法所称公路用地包括：公路两侧边沟以外不少于1米的用地；公路两侧无边沟的，为公路缘石外不少于5米的用地，有征地界线的，从其界线；已征收的公路建设用地；为修建、养护公路建于公路沿线的有关公路附属设施用地。

 七、有利举措

 《管控办法》的执行有利于进一步规范农村建房规划管理，完善农房审批依据；有利于提升农房建设风貌水平，落实建筑风貌管控措施；明确农房建设规划管理技术要求，有利于确保村庄规的实施。

 八、特色亮点

 （一）明确部门职责，涉及区自然资源局、区农业农村局、区住房城乡建设局等部门，在区党委政府的统一领导下，切实履行各自职责，加强部门沟通合作，建立健全村庄规划，农房建设审批和管理，违法用地查处等资源信息共享互通、多部门协调配合的管理机制和工作机制。

 （二）制定农房规划管理技术标准，明确农房用地选址要求、建筑退让、建筑间距、建筑风貌管控等相关规划管理技术要求，为提高乡村建设管理水平提供技术支撑，完善农房审批依据。