

柳州市辖区村庄规划设计通则 (征求意见稿)

柳州市自然资源和规划局
柳州市城乡规划设计研究院有限公司

第一章 总则

第一条 为依法规范农村宅基地建设规划管控，依据《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）、《中共中央国务院关于抓好“三农”领域重点工作确保如期实现全面小康的意见》（中发〔2020〕1号）、《关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11号）、《广西壮族自治区实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》（2010年）、《关于加强我区农房管控的实施意见》（桂建发〔2020〕3号）、《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和建房管理的通知》（桂自然资发〔2020〕70号）等法律法规及相关文件要求，结合柳州市辖区实际，制定本通则。

第二条 本设计通则适用于规范**柳州市辖区村民宅基地自建房、公共设施建设、村镇企业建筑建设的管理**。已编制“多规合一”村庄规划的村庄严格按照村庄规划进行管理实施。

第三条 本通则所称农村宅基地，是指农村村民依法取得、用于建造住宅及其生活附属设施的农村集体建设用地。

本通则所称户，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。

对新建、改建、扩建的农房建设依法实行规划管理，即实行《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》。

第二章 建房管控标准

第四条 严格实行农村宅基地“一户一宅”制度，村民一户只能拥有一处宅基地。禁止违法多占宅基地，禁止在承包土地中擅自建设住宅。

村民建新房入住后应及时拆除废弃的旧房，并复垦、复绿。

村民子女成年拟分户建房，按照村民自治章程、村规民约、村民会议或者村民代表会议的决定有权取得新的宅基地的，依法办理农村宅基地和建房规划许可相关手续。

第五条 村民申请使用农村宅基地应当符合乡（镇）总体规划、村庄规划。鼓励村民结合旧村改造、土地整治，充分利用原有宅基地、村内空闲地和未利用地建住宅。村内尚有未利用地、空置宅基地和空闲地的，不得占用耕地建住宅。

第六条 符合下列条件之一的，可以户为单位申请农村宅基地：

- 一、村集体组织成员因结婚等原因确需分户(分户后父母身边须有一个子女)，分户后需要建住宅又无宅基地的；
- 二、村集体组织成员需建住宅，没有宅基地或原宅基地面积未达到标准并承诺在宅基地标准面积内扩建住宅的；
- 三、因自然灾害和事故灾难避险、新农村建设、移民安置、规划调整、原宅基地被征收等，需要搬迁另建新住宅的；
- 四、迁入村集体组织落户为正式成员且在原籍没有宅基地的；
- 五、因自然原因等不可抗拒因素导致原有宅基地灭失的；
- 六、因人口增加，现有宅基地面积不能满足居住需求的。

第七条 农村村民实施建房活动，应当符合规划、节约用地、集约建设、安全施工、保护环境、注重风貌；坚持安全、经济、适用和美观的原则，注重建筑质量、建筑风貌，体现柳州本地历史文化和乡村风貌特色。

农村村民建房应符合乡（镇）国土空间规划、村庄规划，尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。禁止在下列区域建房：

- （一）永久基本农田区域；
- （二）饮用水水源一级保护区；
- （三）河道湖泊管理范围；
- （四）公路两侧建筑控制区；
- （五）查明的地质等自然灾害隐患点及规划设定的禁止建设区；
- （六）法律、法规规定的其他禁止建房区域；

第八条 农村宅基地面积：控制性详细规划覆盖的区域按《柳州市城乡规划建设管理技术规定》有关规定控制农村宅基地面积，编制了“多规合一”实用性村庄规划的村屯，宅基地面积控制严格按照村庄规划执行；控制性详细规划未覆盖的区域以及未编制“多规合一”实用性村庄规划的村屯，按照如下规定执行：平原地区和城市郊区每户不得超过100平方米，丘陵地区、山区每户不得超过150平方米。

农村建房的建筑占地面积按照下列规定计算：

- 一、室外有顶盖、有立柱的走廊的建筑占地面积，按立柱外边线水平面积计算；
- 二、有立柱的阳台、内阳台、平台的建筑占地面积，按立柱外边线或者墙体外边线水平面积计算。

无立柱、无顶盖的室外走道和无立柱的阳台不计建筑占地面积，但不得超过批准的宅基地范围。

第九条 村民住宅建筑高度原则上小于等于11米。

第十条 村民住宅前后间距：南北向平行布置的住宅，前后间距应与前面建筑的遮挡高度（即前面建筑檐口高度与后面建筑地坪之间的高差）比不低于1:1，非南北向平行布置的可进行适当折减，最小间距与前面建筑的遮挡高度比不低于0.8:1。

村民住宅山墙间距：农村住房建设鼓励采用联排建设，联排式建筑按照设计规范要求设置消防通道、人行通道，独栋式住宅建筑山墙之间的间距不低于4米。

第十一条 农村住房应满足以下退距要求：

一、退水库边不小于50米，退河道边线、山体自然坡脚线不小于15米；

二、在公路沿线建房的，其房屋便于与公路用地外缘的退距要求为：国道不少于20米，省道不少于15米，县道不少于10米，乡道不少于5米，村道不少于4米。高速公路、铁路及机场周边建房的应遵守有关法律法规条例的规定。

第十二条 农村村民建房，应符合乡（镇）国土空间规划提出的风貌管控要求，并结合农村生产生活的实际需求进行合理布局、科学设计、优化改造；新建住房建筑应选择具有相应资质等级的设计单位设计，或者选取市级住房城乡建设行政主管部门批准的通用设计图或标准设计图。

第十三条 农村住房建设，应当符合乡（镇）国土空间规划、村庄规划。位于自然保护区、风景名胜区、文物保护单位、历史文化名村、传统村落等区域的，还应当符合相关保护规划。建房选址，应当尽量利用原有宅基地、空闲地和其他未利用地，避开地质灾害、洪涝灾害、地下采空、地震断裂带等危险区域，严格控制切坡建房。确因选址困难需切坡的，应当在乡镇人民政府指导下，按照有关技术规范做好坡体防护，确保建房安全。农村住房应满足《建筑设计防火规范》等相关消防条例、要求的相关内容。

第三章 公共设施建设管控标准

第十四条 各级部门应当统筹安排城乡公共设施建设，推动城乡公共设施共享、互联互通。任何单位和个人不得擅自占用和损坏乡村公共设施。

第十五条 乡村公共设施建设应当依法办理相关审批手续且不得占用永久基本农田及耕地。

第十六条 规划建设乡村新区、新村和旧村改建时，应当同步规划建设相应的乡村公共设施。乡（镇）人民政府和村民委员会可以依法利用集体建设用地建设乡村公共设施。村民委员会可以召集村民会议或者村民代表会议讨论决定本村小型公共设施建设方案并组织实施。

第十七条 县级以上人民政府应当安排专项资金，用于乡村公共设施的建设和维护。乡村公共设施和公益事业建设由农村集体经济组织筹集资金建设的，县级以上人民政府应当在政策和资金等方面给予扶持。鼓励社会资金投资建设和改造乡村公共设施。

第十八条 乡村各类建设应当按照村庄规划确定的近期建设方案，根据产业发展和村民生产生活的需要，留出必要的公共设施建设、产业发展、绿色通道用地和安全防护距离等。

第十九条 加强乡村公共设施建设前期认证，在项目建设前做好调查研究等工作，在与乡（镇）总体规划、村庄规划充分对接前提下完成相关设计内容。

第二十条 乡村公共设施建设应因地制宜进行科学合理布局；符合集中与分散相结合的基本原则；充分调动村民维护意识并建立维护管理的长效机制。

第二十一条 公共建筑应符合村庄规划相关要求，建筑高度不超过15米，建筑层数不超过4层。公共建筑应满足安全退距需求且不影响其周边村宅建筑通风采光需求，同时满足消防规范相关要求。

注：教育类公共建筑的建筑高度可根据具体使用需求确定。

设施类别	设施名称	中心村	基层村	配套规模	备注
村综合服务中心	村委会	●	●	1000-2000平方米	应独立占地，配套相应规模的停车场、舞台、宣传栏
	警务室	●	●		
教育设施	小学（教学点）	○	○	--	根据专项规划以及实际需要设置
	幼儿园	●	○	2000平方米以上	可结合现有小学教学点增设幼儿园
医疗卫生	卫生服务站、养老服务站	●	●	不应少于300平方米	
文化娱乐	文化活动站	●	●	不应少于100平方米	可结合村委会设置
体育设施	群众健身场所、球场	●	●	不应少于1000平方米	可结合村委会设置
商业服务	邮政所、乡村金融服务网点、便民超市等	○	○	根据实际需要设置	邮政所可结合村委会设置
市政基础设施	公交站、垃圾收集点、污水处理设施、公厕等	●	●	公厕不少于60平方米、垃圾收集点服务半径不应超过150米	公交站应结合实际情况设置

注：●为应配 ○为可配

第四章 村镇企业建筑建设管控标准

第二十二条 村镇企业，应在当地政府的统一指导下，根据本地资源情况、技术条件、环境状况，全面规划，合理安排，因地制宜的发展无污染和少污染的产业。编制了村庄规划的，应紧密对接规划内容中对于村庄定位发展的相关内容，科学合理有序的进行村庄发展。

第二十三条 村镇企业不准从事污染严重的生产项目，如石棉制品、土硫磺、电镀、制革、造纸制浆、土炼焦、漂染、炼油、有色金属冶炼、土磷肥和染料等小化工，以及噪声振动严重扰民的工业项目。

第二十四条 村镇企业应合理安排产业布局。统筹考虑风向、村民居住集中区、水源、名胜古迹、高标准农田等因素科学合理布局村镇企业。

第二十五条 村庄企业建设需遵守相关规范规定要求并经过相关部门批准实施后方可建设。

第二十六条 村镇企业设计与施工，要坚持“百年大计，质量第一”，遵守国家及地方有关建筑设施和施工的政策、法令、规范、规程和标准等

第二十七条 村镇企业建筑应符合村庄用途管制相关要求，建筑高度原则上不超过15米，建筑层数不超过4层。村庄企业建筑应满足安全退距需求且不影响其周边村宅建筑通风采光需求，同时满足消防规范相关要求。

第五章 风貌管控标准

第二十八条 农房建筑风貌应满足《广西壮族自治区农村房屋特色风貌管控导则》（广西壮族自治区住房和城乡建设厅 2020年11月）等相关乡村风貌管控文件的要求。

第二十九条 在实施农房改造建设中，应遵循“先民族后分区”的原则，即民族特色特别浓郁，少数民族群众占比较高的地区，应按照当地民族特色确定其农房改造和新建的风格；其他地区按照风貌分区所确定的风格实施改造和新建，同时遵循以下规定。

一、尊重历史，传承文化。深入挖掘乡村优秀传统文化，强调文化保护与传承，体现区域与民族差异性，展现乡村传统格局和风貌多样性，避免“千村一面”，建设有乡愁记忆、文化脉络、地域风貌、民族特色的美丽乡村。

二、因地制宜、经济可行。按照节地、节能、节水、节材的要求，设计经济适用的改造和建设方案，既塑造风貌特色，也与地方经济发展水平相适应。

三、技术创新、持久耐用。尊重农村发展规律，把握好建设力度，注重新材料、新技术、新工艺的运用，满足绿色环保节能要求，实现特色化、现代化。

四、以人为本，注重安全。农房改造建设应以安全为前提，采用合理的建筑结构和建造方式，保障农房建筑安全。对存在结构安全隐患的既有农房，应进行加固后再进行整治改造，确保安全。

第三十条 新建农房要依据村庄总体风貌定位，区分村民住房和农业生产用房，既要采用乡土材料、乡土工艺，融合岭南传统历史文化元素，又要合理运用现代加固材料、木结构等建材，因地制宜推广现代建造方式。支持和培育传统建筑物件生产企业，保护传承传统建筑工艺和产业。对可利用的废弃传统建筑材料应回收利用。以各类示范创建村为主要节点，以周边和沿线村庄为辐射带动对象，开展绿化美化，塑造节点景观。

第六章 建房监管

第三十一条 加强人才和技术支持。引导相关规划设计单位发挥专业优势，加强对存量农房改造、新农房建设和乡村风貌提升的技术指导。深入推进乡村规划师下乡、“大师小筑”等设计下乡专业技术服务，鼓励建立驻镇（村）规划师制度，探索建立符合乡村特点的技术服务长效机制。加强乡村建筑工匠、扶贫干部、镇村干部和建设管理人员培训，为工作开展提供人才技术支撑。

第三十二条 严格用地建房全过程管理。对于农村用地建房，乡镇政府应组织有关人员加强报建服务和过程监管，全面落实“三到场”要求。

一、收到宅基地和建房（规划许可）申请后，实地审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类（最新公布实施）等。

二、批准用地建房申请后，到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。

三、农户建房完工后，实地检查农户是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准面积、规划要求、乡村建设规划许可证所确定的图集或房屋设计方案建设住房，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。

鼓励地方将实地审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划和地类等，与实地丈量批放宅基地两项工作合并开展。

注：《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》详见桂自然资发〔2020〕70号文件附表

第七章 附则

第三十三条 本通则由柳州市自然资源和规划局主管部门负责解释。

第三十四条 本通则自发文之日起施行（试行期为两年）。