

规划建设方案 须经三分之二以上村民同意

——《鹤壁市新型农村社区规划管理暂行办法》摘录

新型农村社区是指鹤壁市城市总体规划、县域村镇体系规划、镇、乡规划中确定的,由若干个行政村或自然村整合而成的,参照城市社区标准规划建设,空间布局合理,基础设施和公共服务设施齐全,社区服务和管理体系完善,居住方式和产业发展协调,融经济、政治、文化、生态建设和服务、管理、自治为一体的城镇或农村居民点。

以上位规划为依据

社区的规划编制与管理应当坚持城乡统筹、全域覆盖、科学规划、合理布局、把握标准、注重配套、因地制宜、分类推进的原则,依法审批,严格管理。

社区规划编制应当以城市规划、县域村镇体系规划、乡镇规划等上位规划和城乡规划主管部门出具的规划条件为依据,并坚持“节约用地、灵活布局、传承文化、突出特色、配套完善、打造精品”的原则。

综合考虑人口规划、产业规划

村庄的整合与社区的选址应综合考虑人口规划、产业规划、空间规划、土地利用规划和文化遗产规划,并符合国民经济和社会发展规划、城市规划、县域村镇体系规划、乡镇规划。社区选址应当结合现状规模较大、经济水平较高、区域位置较好的现状村庄,要避免基本农田保护区、水源保护区、风景名胜、自然保护区以及地质灾害频发区、矿产储藏区以及采空区等不宜建设的区域,居民从事农业生产为主的社区还应当考虑合理的耕作半径。

城市规划区内的社区人口不低于1万人

社区占地规模要严格执行国家规定的农村宅基地用地标准,现状人均用地低于120平方米或人均耕地不足1亩的村庄,用地标准按70平方米~85平方米/人控制;现状人均用地高于120平方米、人均耕地大于1亩的村庄,用地标准按85平方米~100平方米/人控制。

原则上,城中村、城郊村、产业集聚区内村等城市规划区内的社区人口规模不低于1万人,小城镇及乡镇以下地区社区人口规模不低于6000人,丘陵地区和山区新型农村社区人口规模3000人左右。社区用地规模相对于整合前的村庄占地,节地率应当达到60%以上。

彰显村庄历史文化底蕴

社区规划要结合当地自然环境条件和风俗习惯,利用多种设计手法,做到灵活布局。规划设计应当在充分调查研究被整合村庄历史文脉的基础上,在方案中通过空间布局、小品雕塑、建筑风格、建筑符号等形式体现地方特色,彰显村庄历史文化底蕴。

社区规划应当按照《鹤壁市新型农村社区规划建设内容和标准(试行)》的要求配套基础设施和公共服务设施,做到功能齐全、配套合理、服务完善。

社区规划与建筑方案的设计要树立精品意识,吸取和借鉴国内外经典建筑规划先进经验,进行多方案比较,提出最佳方案,做到规划布局合理、建筑方案美观、套型设计适用。

房屋权属证书上应注明“集体土地”字样

——《鹤壁市新型农村社区房屋登记暂行办法》摘录

房产证上将注“集体土地”字样

房屋登记是指房屋登记机构依法将集体土地范围内新型农村社区的房屋权利和其他应当记载的事项在房屋登记簿上予以记载的行为。新型农村社区的房屋登记,由房屋所在地市、县政府房地产行政主管部门负责。房屋登记机构对新型农村社区的房屋予以登记的,应当在房屋登记簿和房屋权属证书上注明“集体土地”字样。

所有权转移时 受让人有限制条件

房屋所有权依法发生转移,申请房屋所有权转移登记的,应当提交下列材

料:登记申请书;申请人的身份证明;房屋所有权证书;受让人的宅基地使用权证明或者集体所有建设用地使用权证明;证明房屋所有权发生转移的材料;其他必要材料。同时,申请村民住房所有权转移登记的,还应当提交农村集体经济组织同意转移的证明材料。

农村集体经济组织申请房屋所有权转移登记的,还应当提交经村民会议同意或者由村民会议授权经村民代表会议同意的证明材料。

房屋登记机构受理登记申请后,应当将申请登记事项在房屋所在地农村集体经济组织内进行公告。经公告无异议或者异议不成立的,方可予以登记。

申请农村村民住房所有权转移登记,受让人不属于房屋所在地农村集体经济组织成员的,除法律、法规另有规定

外,房屋登记机构应当不予办理。

有下列情形之一的不予登记

有下列情形之一的,房屋登记机构应当不予登记:未依法取得规划许可、施工许可或者未按照规划许可的面积等内容建造的建筑申请登记的;申请人不能提供合法、有效的权利来源证明文件或者申请登记的房屋权利与权利来源证明文件不一致的;申请登记事项与房屋登记簿记载冲突的;申请登记房屋不能特定或者不具有独立利用价值的;房屋已被依法征收、没收,原权利人申请登记的;房屋被依法查封期间,权利人申请登记的;法律、法规和本办法规定的其他不予登记的情形。

(晨报记者 邓少华 整理)

社区规划应当包括下列内容

居住、公共设施、道路、绿化景观等用地布局;给水、排水、供电等工程设施及其管线走向、敷设方式;污水收集及处理方式,明确污水处理设施的选址及规模;垃圾分类及转运方式,明确垃圾收集点、垃圾中转(压缩)站、公厕等环卫设施的分布、规模;防灾减灾、防疫设施的分布和规模;对沿路景观、主要水体、特色建筑、景观中心等重点地区的景观做出规划设计;对社区分期建设时序进行安排,并对近期建设的工程量、总造价、投资效益等进行估算和分析;提出保障规划实施的措施和建议。

经三分之二以上村民同意 方可上报审批

规划设计方案、建设工程设计方案编制过程中,应当充分征求村民意见。方案编制完成后,应由村民会议或村民代表会议审议,经三分之二以上村民或村民代表讨论同意后,方可上报审批。市城乡规划管理局、县区规划主管部门应当依法将审批通过的规划设计方案、规划实施方案、建设工程设计方案予以公布。

严格落实一户一宅和分户条件

严格落实一户一宅和分户条件的规定。根据社区规划确定搬迁撤并的村庄,建筑只允许在原址上进行加固维修,禁止新建、扩建和翻建,一律不得再审批新的宅基地;搬迁至新型农村社区的住户,在规定的期限内原宅基地和住房由村集体收回,按照规划统一安排使用。

未按规定公示方案者将被追究责任

市城乡规划管理局、县区规划主管部门未按规定对新型农村社区的规划设计方案、规划实施方案、建设工程设计方案进行公示的,由市、县政府或市、县监察机关依据职权责令改正,通报批评;对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。

搬迁到社区的住户须交出原有宅基地

搬迁至新型农村社区的住户,未按规定交出原有宅基地的,由乡镇政府(办事处)责令限期改正,逾期不改正的依法组织强制收回。

(晨报记者 邓少华 整理)

禁止城镇居民 到新型农村社区购住宅房

——《鹤壁市新型农村社区建设用地管理指导意见》摘录

6000人以上社区以多层住宅为主

新型农村社区建设必须符合新一轮土地利用总体规划 and 城乡建设总体规划。以二次土地调查和新一轮土地规划为准,在全面掌握农村土地现状的基础上,按照城乡区域统筹发展的要求,本着农村人口向城镇、中心村集中的思路,科学规划新型农村社区的位置、范围和用地规模,着力安排好新型农村社区建设用地。

新型农村社区建设用地总规模控制标准:城中村、城郊村、产业集聚区内村等城市规划区内的地区,每个新型农村社区聚集人口1万人以上,住宅以高层、小高层为主;小城镇及乡镇以下地区,每个新型农村社区聚集人口6000人以上,以多层住宅为主;丘陵地区和山区,每个新型农村社区聚集人口3000人左右,根据实际情况,结合地形地貌和生态特征打造特色小镇。6000人以上的社区建筑容积率大于1.4,3000人~6000人的社区建筑容积率大于1。

选址要经三分之二以上成员同意

新型农村社区要依据土地利用总体规划选址,要避免让基本农田,并经所涉及村庄的村民会议三分之二以上成员或三分之二以上代表、乡镇政府签字同意,市、县区规划部门审查批准。鼓励在原有村民居民点范围内封闭运行、拆旧建新、滚动发展,不占或少占耕地。

在执行国家规定的农村宅基地用地等有关规定的规定的基础上,本着节约集约用地的要求,社区配套的公共服务设施用地不超过总面积的30%。

禁止城镇居民到新型农村社区购住宅房

新型农村社区建设用地,是指直接用于原农村村民改善居住用房和就业商业用房以及社区配套的基础设施、公共服务设施用地。严格落实一户一宅和分户条件等规定,对新型农村社区建房或购房的村民身份进行审查,禁止城镇居民购买宅基地和到新型农村社区购买住宅用房。严格杜绝以新型农村社区名义搞小产权房开发建设,严格杜绝将新型农村社区建设的居住用房和就业商业用房向该新型农村社区建设规划所涉及的村庄之外的村民出售。凡是纳入新型农村社区建设规划所涉及的村庄,一律不再批划宅基地。

优先考虑使用农村集体建设用地

依据全市土地利用总体规划,新型农村社区选址应在城市和县城近郊区、建制镇以及产业集聚区的规划区内(含扩展区),优先考虑使用农村集体建设用地。

符合土地综合整治项目的新型农村社区建设项目,可申请使用项目中的预挂钩周转指标,但新型农村社区建设项目要两年内建新、两年内拆旧。原农村居民点建设用地的整理退耕,优先复垦为耕地,用于归还所借用的预挂钩周转指标。新型农村社区建设按照土地综合整治项目区管理的,在满足耕地面积不减少、建设用地规模不增加的条件下,可随项目实行整体审批,不再办理农用地转用手续。项目区内建新区总面积必须小于拆旧面积,拆旧区整理复垦耕地,应比建新区占用耕地的数量有增加、质量有提高;建新区要符合国家供地政策和节约集约用地要求,节地率要达到60%以上。

鼓励村民到城镇购房落户

鼓励农村村民到城镇购房落户,对自愿腾退老宅基地并自行拆除所有建筑物的村民,按城乡建设用地增减挂钩、人地挂钩等相关政策给予适当奖励。对自愿放弃宅基地到城镇购房落户的村民,可以享受经济适用房等保障性住房的资格,鼓励农村人口向城镇集聚。各级政府认真做好转移人口的户籍、教育、卫生医保、社会保险、就业等保障和服务工作,充分保障农村村民转移后的权益,确保其应有待遇。

建新与拆旧并重

在新型农村社区建设规划编制中,要坚持新型农村社区建设建新与拆旧并重,在确保社区用地占补平衡的基础上,将拟复垦的拆旧区和拟调整到城市、县城、建制镇内及周边和产业集聚区的建新区地块落实到具体位置和图上,并明确拆旧区时限。新型农村社区建成后,被整合村庄的拆迁和复垦是关键。各级政府要结合实际,实行一村一策,制订推进办法,加快被整合村庄的拆迁和复垦进度,市国土资源局会同财政等部门在相关项目和资金上予以支持,并落实到每一个社区,对原村庄的拆迁和复垦工作推进较快的县区、乡镇(办事处)采取“以奖代补”形式给予奖励。(晨报记者 邓少华 整理)