

富阳区东洲街道建房配套设施管理及规划管控细则

（征求意见稿）

为进一步加强城乡规划管理，规范村民建房，改善人居环境，提升社会治理水平，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《村庄和集镇规划建设管理条例》、《浙江省城乡规划条例》、《浙江省土地管理条例》等法律法规和《杭州市富阳区人民政府关于进一步加强农村居民建房管理的实施意见》等政策文件的规定，结合东洲街道实际，制定本细则。

一、严格附房审批管理

村民建房区域位置有条件的允许建附房、道地等配套设施。配套设施必须严格按村庄规划、土地利用总体规划实施，由建房户临时使用，不进行产权登记。

（一）配套设施审批标准

附房占地面积不超过 40 平方米，原则上不得与主房连体，层次不超过一层，总高度不超过 3.5 米；道地面积不超过 60 平方米。主房存在超面积和超高情况的不予审批附房；存在架空层外挑情况的不予审批附房。

（二）配套设施实施流程

村民建房配套设施应按以下程序实施：

1、建房配套设施建设申请。申请建房户向村委会提出建配套设施的书面申请，并提供同意建房审批材料复印件。申请表必须经四至农户签字同意。

2、村级审查。村委会审查建房户建配套设施区域是否符合两规，四至农户是否同意，经村支两委集体讨论同意后出具是否同意建设的意见。（必须有村务联席会议的会议记录）

3、城建办备案。村委会对该区域配套设施建设同意后向城建办备案，提供建房配套设施建设申请表，城建办组织人员对该区域进行踏勘，同意后方可建设。

4、跟踪管理。村委会组织人员对建房户进行配套设施建设的定点放样，在建设过程当中加强对建房户的跟踪管理，督促建房户严格按照配套设施审批标准，发现违规一处，及时整改一处。建房户完成道地、附房等配套设施建设后由村委会组织人员进行验收。

二、严格建房规划管控

除建房管控区（民联、紫桐）不得新建和翻建住房和附房外，其他区域必须因地制宜、实事求是、突出特色的实施城镇和村庄建设，必须注意耕地保护和生态环境保护，注意乡土味道，坚持传承文化，发展有历史记忆、地域特色、本地特点的美丽村落，提升城乡风貌。根据本细则，各行政村应严格建房规划管控，农村居民建房，包括附房等配套设施建设时应服从东洲街道总规、控规、国土空间规划、所属村村庄规划及其他专项规划管理。

三、强化建房执法监管

1 城建办和辖区国土所、综合执法等部门要强化红线意识，切实履行职责对非法占用土地、违反配套设施建设标准的及时核实，对违反规划要求和设计要求的建设行为责令停止建设，并依法采取有效措施予以制止。拒不停止建设的，由有权执法部门依法作出限期整改、拆除决定；经催告后，村民仍未自行整改拆除的，由有权执法部门依法直接强制执行或申请法院强制执行。

2、村委会、城建办、规资、综合执法等部门要认真落实配套设施建设审批管理责任，对违反规定审批建设或监管工作中存在擅自表态、弄虚作假、管控不严、处置不力的，由移交街道纪工委或上级纪委依法处置。

四、其他规定

本细则自发文之日起施行，由东洲街道办事处的相关职能科室负责解释。原配套设施建设相关规定与本细则不一致的，以本细则为准。

- 附件：1、东洲街道建房配套设施建设申请表
2、东洲街道建房配套设施建设农户承诺书

附件 1:

东洲街道建房配套设施建设申请表

行政村		户主		联系电话	
建设地点		批准用地面积(平方米)		建筑高度(米)	
主房建设情况	用地面积: _____ 层高: _____				
配套设施放样图					
四至农户意见:					
东面农户:		意见:	签字:		
南面农户:		意见:	签字:		
西面农户:		意见:	签字:		
北面农户:		意见:	签字:		
建房户: (签名) 年 月 日			村分管负责人: 村监委: 村书记: (签名)(盖章) 年 月 日		
城建办备案意见:					
经办人:			时间:		

此表一式两份，一份村级留存，一份街道城建办存档。

附件 2:

东洲街道建房配套设施建设农户承诺书

-----村:

本人-----, 身份证号码-----, 为东洲街道-----村村民。本人申请在-----村-----建造房屋配套设施占地面积-----平方米。

本人郑重承诺:

一、房屋建造之前, 必须由村支两委同意, 街道城建办现场踏勘且同意后才能建造; 同时为保证立面和建筑垃圾清运等, 自愿缴纳建房管理承诺金 1 万元(完工后, 没有违反相关承诺的予以无息归还), 由所在村负责收取和管理。

二、房屋建造时:

- 1、不得擅自移建、扩建、超高度、超面积;
- 2、服从本村规划建房点内的所有规定(包括层数和立面、间距等);
- 3、立面、外墙严格按街道办事处和村委意见实施;
- 4、文明施工, 布置施工围挡, 建材堆放整齐, 建筑垃圾做到日产日清。

三、严格保证施工安全。

四、本人承诺如果本人、本户超面积、超高、不符合规划或移位建造配套设施(附房)的, 本人自行拆除或请街道办事处和村委会组织力量进行拆除。

五、本人知晓配套设施(附房)由建房户临时使用, 不能进行产权登记, 如遇政府、村因公共事业等需要拆迁、拆除的, 必须无条件配合工作。

申请人保证履行以上承诺, 如有违反, 愿意无条件接受政府相关部门和村委会所采取的整改、拆除以及没收建房管理承诺金等措施, 所产生的一切损失由本人自行承担。

承诺人:

时 间: 年 月 日

本承诺书一式三份, 农户、村委会、街道城建办各持一份。