

增城市中心村的规划建设和管理

钟 晔, 陈 永

(增城市城市规划设计室, 广东增城 511300)

摘 要: 该文阐述了增城市中心村建设的现状及背景, 论述了该城中心村规划建设的目标及详细实施规划。

关键词: 中心村; 规划建设; 管理; 增城市

中图分类号: TU982.29 **文献标识码:** B **文章编号:** 1009-7716(2006)05-0133-03

1 增城市中心村建设的现状

跨入新世纪以来, 增城市经济快速发展, 农村农民物质生活水平显著提高, 农村原有的居住条件与现实生活水平不相适应, 农村新建、翻建住宅现象大量涌现, 特别近几年来, 农村掀起一轮以建设小康型住房(楼房、乡村别墅)为代表的建房高潮。

不可否认的是, 一些地方在建房过程中, 因对村庄建设意义认识不足, 规划设计未能跟上农村发展的需要, 乱占耕地建房的现象时有发生, 农民居住的室外环境日趋恶化。比如: 新房未经规划就盖在老宅基地上, 依旧重复着过去没有规划的错误, “新房子、乱村子”, 新房投入舍得“成千上万”, 屋外公用设施却“一毛不拔”, “屋内现代化、屋外脏乱差”。这种状况已成为阻滞农村社会经济进一步发展和精神文明建设的一大障碍。

2 增城市中心村规划建设的背景和契机

(1) 中心村建设是中心镇建设的一项重要内容。

“三农”问题受到了从中央到地方各级政府的高度重视。为切实解决增城市“三农”问题, 市委市政府从实际出发, 认为关键是要搞好农村中心镇建设。建设中心镇是有效解决“三农”问题的主要途径, 中心镇是实现农村“三化”的重要载体和依托。作为农民居住生活、生产的基层环节的中心

村, 与农民生活质量、农村居住环境有着直接的联系, 只有把中心村规划建设好了, 中心镇规划建设才有坚实的基础

(2) 中心村的建设将从经济、社会、环境等各个方面为增城市农村带来深刻的变革。

首先, 中心村建设是精神文明建设的重要内容。其次, 中心村建设能给广大农民、农村带来切实的经济效益。具体表现在: 一是村庄规模集聚便于基础设施配套, 将大大改善人居环境; 二是超前规划意识的贯彻使新落成的房屋适应时代发展需要; 三是有利于适度集中, 节约耕地; 四是有利于实现农业生产从粗放型向集约型转变。

3 增城市中心村规划建设目标

中心村规划建设的目标应体现以下内容:

(1) 有利生产、方便生活, 经济繁荣, 改善农村居民生产、生活条件, 为农村经济建设营造良好的发展空间。(2) 统筹兼顾, 综合部署, 使农村人口资源、经济、环境相协调, 做到经济效益、社会效益、环境效益相统一。(3) 村庄规划布局合理, 环境优美, 建筑档次高, 居住条件好。(4) 功能较为完善, 基础设施健全, 具有为本村和周边村庄居民服务的功能。(5) 成为基本实现农业、农村现代化的有效载体。(6) 节约土地, 保护环境, 提高资源利用效益, 降低发展成本, 促进农村经济可持续发展。(7) 保护传统, 体现特色。对具有保护开发价值的传统民居建筑等要切实保护, 维护其历史传统和地方风貌, 体现中心村的个性特色。

4 增城市中心村规划建设的实施

井盖等配套或分类的行标, 保证市政公用设施的安全使用。

(12) 检查井盖系公用设备制品, 建议标准制定时应兼顾设计、生产、施工、养护等各方面可能发生的问题, 使检查井盖应用技术达到科学合理安全可靠的目标。

收稿日期: 2006-07-01

作者简介: 钟晔(1972-), 女, 广东五华人, 助理工程师, 从事城市规划工作。

仍以原标准 250 ~ 280 kN 为准, 相应开裂荷载仍取值为 1/2 即 125 ~ 140 kN。从目前生产厂送样来看, 均可满足上述要求, 使用性能较前有所改善。

(11) 结合已出版发行的《城市道路检查井盖技术规范》DB31/T 324-2004 上海地方标准的试运行, 可逐步完善修订城市道路水算、电力、电信

4.1 做好中心村选址工作

中心村的选址关系到中心村建设的成败。确定中心村的条件,应综合考虑区位优势、联系功能、规模经济和集约用地等几个方面的因素。在此基础上,我市中心村选址应遵循以下几条原则:一是交通不便的村庄向交通便利的村庄集中;二是经济状况落后的村庄向经济条件好的村庄集中;三是规模小的村庄向规模大的村庄集中;四是集镇附近的村庄向镇区集中;五是几个行政村在不打破行政界线的前提下互相向接壤的中心村集中;六是应与旧村改造相结合,充分利用原有村镇用地。对于特殊村庄应特殊对待,对于不便搬迁的自然村应予保留。

4.2 科学编制中心村总体规划

要想建设好中心村,必须充分发挥规划的龙头作用,关键是要作好中心村总体规划。在中心村规划建设实施过程中,各级村委可委托增城市范围内丙级以上城市规划设计资格的规划设计单位编制中心村总体规划,编制依据必须遵循《村镇规划标准》、《广州市村镇建设管理规定》、《广州市中心村规划编制和审批规定》及相关技术规范。为增强中心村总体规划的科学性、合理性和可操作性,在这里强调以下几点:一是中心村功能定位问题,中心村的主要功能仍然执行“村”的功能,它只是为了集约利用土地,提高农民的生活质量,方便农民的生产、生活而规划的,在某种程度上具有小城镇色彩的农村聚落形态;二是编制中心村土地利用规划,对各项建设用地进行定位、定性、定量,使各项建设活动在实施过程中有章可循,直接指导中心村建设的有序进行;三是编制中心村道路系统规划,是引导中心村建设有序进行的重要依据;四是编制中心村公建配套设施规划,是中心村规划建设的核心内容,也是建设中心村的初衷,必须加以配套完善。

4.3 编制修建性详细规划

中心村总体规划的实施,势必要求各项建设落实到具体的地块上,这就需要编制修建性详细规划来引导建设活动的有序开展。具体来说,在编制中心村修建性详细规划时,要体现“十个一”:一条路(即一条7 m以上的主路);一条集中收集生活污水,集中处理的下水道;一个污水净化池;一个农贸市场;一家综合性商店;一座小学(幼儿园);一个医疗服务网点;一幢综合办公楼;一个操场;一个公园。

4.4 建筑单体规划设计

在建筑单体规划设计的时候必须体现农村特

色,结合农民习惯做好单体设计,与农民使用要求相适应,统一风格,形成特色民居:a.农宅设计应与农村经济发展水平相适应并适度超前;b.农宅的平面组合要富有弹性;c.农宅设计要考虑农民的生产、生活特点。

5 多方筹资,基础设施建设要先行

中心村建设关键是多渠道筹集资金。要逐步建立起以集体和农民投入为主,政府为辅,社会力量多方支持的多元融资机制,采用市场补一点、镇街出一点、村拿一点、市场筹一点的办法,解决中心村所需建设资金问题。

在中心村规划实施过程中,基础设施的建设一定要先行。要按城市化建设的要求,建设道路交通基础设施,以发达的交通路网拉开大发展的格局。通过道路基础设施的先行建设搭好中心村的骨架,使各项建设活动“有路可循”,有序开展,彻底根除乱占地乱建的现象。

6 中心村规划建设经验

增城市上绍村、大敦村两个中心村在中心村规划建设过程中既有共性,也有各自的特点。他们共同的做法是:(1)成立由村两委干部、合作社主任、村民代表组成的中心村建设领导小组;(2)制定切实可行的实施方案;(3)多次召开村民代表会议,讲清楚中心村建设的目的和意义;(4)召开合作社主任、党员代表、村民代表大会,初步确定选点,再经市国土房管、规划、建设等有关职能部门审定,选点做到五靠近,即靠近道路、学校、医院、市场、产业;(5)坚持规划先行的原则,高起点、高水平、高标准编制中心村规划;(6)委托有资质的设计部门提供多套单体户型设计图供村民选择,按大多数村民的意愿确定设计方案,并经村民代表会议讨论通过;(7)委托有资质的代理公司负责招标投标工作,所有工程实行统一投标,增加工作透明度,使招标投标公开、公平、公正;(8)指定一名村干部负责整理资料和办证,依法依规推进中心村建设。

两个中心村又各具特有的做法。上邵村的做法是:(1)成立中心村理财小组;(2)宅基地按户分配,以每五户为基准,一户一宅,超过5人的和不需要安排宅基地的,按每人13 000元由村委补偿给农户,不足人的由农户补足;(3)每户宅基地面积80 m²,每间住宅3层高,建筑面积285.5 m²;(4)成立中心村建设监理小组;(5)由村统筹,统一建设;(6)村委分期投资搞基础设施建设。

大敦村的做法是:(1)由村委投资分三期进行统一建设。第一期公寓住宅 16 幢共 160 套,第二期公寓住宅 200 套,第三期联体式住宅 150 套;(2)每套公寓面积 $100 \sim 130 \text{ m}^2$,每间联体式住宅的宅基地面积 100 m^2 ;(3)村委计划分期投资完成中心村的全部基础设施建设;(4)委托第三建筑有限公司进行工程质量监督,以保证工程质量,让村民放心;(5)采取物业式管理,居住安全舒适。

7 加强中心村管理,引导农民做好中心村建设

第一,加强宣传。宣传健康生活方式,宣传美好人居环境,宣传法律法规,农村建房也要报批,没规划不准建房。

第二,要控制住农村住房建设混乱的源头。规划可以一步到位,但由于资金所限,有些农户建房难以一步到位。如何解决这个矛盾呢?建议的办法是,老房子只准拆除,不准在原地未经规划就翻建,要建必须到规划好的中心村,或在规划区范围内规划过的原地上兴建。抓住了这一条,就能控制住农村住房建设混乱的源头。通过时间的推移,不仅使现有的老房子基本上能够自然而然地被淘汰,而且经济损失并不大,这是因为,一方面,由于不限定老房拆建期限,农民可以更加有效地利

(上接 98 页)察这 2 根钢筋进行定位。定位后,把同一平面的两个辅助桁架焊连成整体。

实践证明,主塔施工各项实测项目,如塔柱底偏位、倾斜度、预埋件位置等,均满足了规范要求。

4 结语

海上斜拉桥索塔施工的主要矛盾是海洋环境对工程进展的影响,因此,通过合理的管理和技术措施解决这个矛盾是工程顺利进行的关键。在解决这些问题过程中,该工程在技术和管理上都有许多可借鉴之处,包括以下几点:

(1)在施工计划编制、人员组织、材料采购计划、工作船舶使用等方面充分考虑海洋施工环境大风大浪、运输能力有限、施工场地有限、不确定因素多的特点。

(2)施工的临时固定充分利用固定模板所用的对拉螺栓,包括:脚手架连墙杆、斜电梯附墙、中塔柱水平横撑、塔身附着脚手架基础三脚架等。

(3)劲性骨架在固定钢筋骨架、拆模、支撑内模等方面的运用。

(4)为提高泵送性,考虑到浪溅区和盐雾区防

用原有住房的价值;另一方面,建新房完全根据农民自身经济条件,由农民自己决定何时去建,减少了强行拆房给农户带来的经济上的损失和负担,实现了经济效益、社会效益、环境效益几方面的统一。

第三,应高标准建设中心村。中心村规划是高标准,住房规划一般是小康型的两层楼房,所需建设资金相对较多。由于农户收入水平的差异,部分农户一时难以筹集到较多的建设资金怎么办?我们应当坚持高标准的准则,宁缓不俗,宁慢也不降低标准,分步实施,逐步到位。比如,少数有困难的农户可以按建两层楼房的要求打牢楼基,先建一层,待条件允许时,再建第二层。高标准建设,还应该将基础设施、公用设施甚至院墙等包括进去。村子的道路红线,要适当放宽,应有超前的眼光。沿路两侧的建筑一般不建院墙,农民住宅的围墙提倡建空透式围墙、矮墙或绿篱。

第四,加强物业管理,创建良好的人居环境。中心村建好以后,相当于一个较大规模的居住区或楼盘。这时可参照城市里的居住区管理办法,加强物业管理(包括:房屋管理、物业共用设施设备管理、环境清洁卫生管理、绿化管理、安全管理等),为居民创建一个让人放心、舒心的人居环境。

腐要求的不同,调整配合比,相应放宽电通量的要求。

(5)索套管的安装利用二次定位,先在平台上定好索套管和辅助桁架相对位置,然后在塔顶确定辅助桁架的位置。

参考文献

- [1]FHWA.High Performance Concrete(HPC) for Bridges[J].Promotion Materials
- [2]C.Goodspeed,et al.High Performance Concrete (HPC) Defined for Highway Structures[J].Concrete International,1996(2)
- [3]A.Neville & P. C. Aitcin.High Performance Concrete-An Overview[J].Materials and Structures,1998(31):111-117.
- [4]上海建工集团东海大桥工程项目经理部.东海大桥工程总体施工组织设计[Z]. 2003.
- [5]吴中伟.高性能混凝土及其矿物掺合料[J].建筑技术,1999,13(3).
- [6]林宝玉,吴绍康.混凝土工程新材料设计与施工[M].北京:水利电力出版社,1998.
- [7]金伟良,赵羽习.混凝土结构耐久性研究的回顾与发展[J].浙江大学学报,2002(4).
- [8]JTG F80/1-2004 公路工程质量检验评定标准(第一册 土建工程)[S].北京:人民交通出版社,2004.