



郴政发〔2013〕11号关于加强村镇规划建设管理工作的意见

索引号：43060000/2015-386458

文号：

统一登记号：

公开方式：主动公开

公开范围：面向社会

信息时效期：

签署日期：

登记日期：2013-10-09

所属机构：

所属主题：

发文日期：

公开责任部门：市电子政务信息中心

CZCR-2013-00020

郴州市人民政府

关于加强村镇规划建设管理工作的意见

各县市区人民政府，市政府各部门、部门管理机构、直属事业单位，中省驻郴各单位：

为切实加强村镇规划建设管理工作，逐步改善农村生产、生活环境，提高村镇建设品位，加快城乡一体化进程，推动城乡经济社会和生态环境可持续发展，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》、《中华人民共和国建筑法》、《村庄和集镇规划建设管理条例》、《湖南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》、《湖南省村镇规划管理条例》、《湖南省推进新型城镇化实施纲要（2012—2020 年）》等法律、法规和有关规定，结合我市实际，现就加强全市村镇规划建设管理工作提出如下意见。

一、加快村镇规划编制

（一）落实规划编制责任。村镇规划（包括村镇体系规划、镇规划、乡规划和村庄规划）是村镇发展的蓝图，是建设和管理村镇的基本依据。

镇（乡）人民政府组织编制镇规划、乡规划和村庄规划，报县或县级城市人民政府审批，市城市行政管辖区内的镇规划、乡规划和村庄规划，报市人民政府审批。县或县级城市人民政府所在地镇，由县或县级城市人民政府城乡规划管理部门组织编制村镇布局规划和村庄规划，报县或县级城市人民政府审批。

村镇规划自批准之日起 20 个工作日内，组织编制机关应当通过政府信息网站、当地主要新闻媒体或者当地主要公共场所附近等便于公众知晓的方式公布，未经法定程序不得随意改动，确需修改和变更的，应当报原批准机关批准。

（二）科学编制村镇规划。村镇规划编制应当依据国民经济和社会发展规划，符合国家相关法律法规和技术标准、规范，符合上位规划的要求，并与土地利用总体规划等相关规划相互衔接，遵循合理布局、节约集约用地，完善功能、保障民生，保护生态、体现特色，综合防灾、确保安全的原则。

（三）加大村镇规划编制力度

1.尽快开展镇（乡）域村镇布局规划的制定工作。全市要在2013 年底前基本完成此项工作，其中，省级示范镇必须按

照《省住房和城乡建设厅关于加快镇（乡）域村镇布局规划制定工作的通知》（湘建规函〔2013〕191号）要求准时完成。

2. 镇区（集镇）规划可与镇（乡）域村镇布局规划一同编制，镇区（集镇）规划应达到控制性详细规划的深度。
3. 村庄规划应当在镇（乡）域村镇布局规划确定之后编制，全市要力争在2015年底前完成。
4. 按照省住房和城乡建设厅《关于抓紧开展制定镇区（集镇）供排水工程专项规划设计工作的通知》（湘建规函〔2013〕33号）要求，2013年10月底前按程序完成镇区（集镇）供排水工程专项规划设计与审批工作，确保镇（乡）供排水项目顺利申报、实施。

二、严格村镇规划审批

（一）村镇规划区内各项建设行为的审批，应当以经过法定程序批准的村镇规划为依据。没有编制规划或者编制规划未经法定程序批准的，不得违规对建设项目进行审批。城乡规划管理部门和镇（乡）人民政府不得在村镇规划确定的建设用地范围以外作出规划行政许可。

（二）严格落实村镇建设项目的规划审批制度。各类建设项目应当符合村镇规划，服从规划管理。“一书三证”（建设项目选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证）必须严格按照《中华人民共和国城乡规划法》、《湖南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》和《湖南省村镇规划管理暂行办法》等规定核发。

（三）在乡、村庄规划区内进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设以及农村村民住宅建设，不得占用农用地；确需占用农用地的，应当依照《中华人民共和国土地管理法》有关规定办理农用地转用审批手续后，由城市、县人民政府城乡规划管理部门核发乡村建设规划许可证。建设单位或者个人在取得《乡村建设规划许可证》后，方可到国土资源管理部门办理用地审批手续。

（四）在乡、村庄规划区内进行农村村民住宅建设的，申请人持村民委员会证明、户口原件和有关材料，向所在地镇（乡）人民政府提交申请书，按照下列规定取得乡村建设规划许可证：

1. 确需占用农用地的，申请人在办理农用地转用审批手续后，由镇（乡）人民政府提出初审意见，报城市、县人民政府城乡规划管理部门审查，符合规划要求的，核发乡村建设规划许可证。
2. 不占用农用地和使用原有宅基地的，由镇（乡）人民政府作出审查决定。符合规划要求的，核发乡村建设规划许可证。

（五）各类建设项目在开工前应当依法取得《建设项目规划管理放线单》，确定标高，现场定位、放线、验线。

（六）已经规划审批的建设项目，必须严格按照规划审批的内容组织建设，不得擅自变更。违反规定的，不予规划核实，不得核发《建设工程竣工规划核实合格证》。

（七）有下列情形之一的，不予批准重建、扩建原有住宅：原有住宅不符合土地利用总体规划和村镇规划；原有住宅属文物保护单位或者市级以上历史文化名村（镇）保护规划确定的保留风貌建筑的；在地质灾害隐患点及威胁区范围内的。

三、严格村镇土地管理

（一）严格执行村镇建设用地计划管控。农村建设用地应当纳入土地利用年度计划管理，没有新增建设用地计划的，不得批准新增建设用地；没有新增建设占用农用地计划的，不得批准农用地转用。各县市区人民政府要依据下达的土地利用年度计划做好分解落实工作，对农村新增建设用地计划实行单列，专项用于农村建设。

（二）严格村镇建设用地管理。各县市区人民政府可根据下达的农村新增建设用地计划，每年分批次向有权机关申请办理农用地转用审批手续，经依法批准后，按户逐宗批准农民建房。农村村民申请利用闲置宅基地等存量建设用地不受农村新增建设用地计划控制。村镇建设应当依据土地利用总体规划和村镇规划要求选址，镇（乡）人民政府要按照土地利用

总体规划及村镇建设规划进行严格审核，并按照法定程序报批。

(三) 严格宅基地管理。农村村民住宅建设实行“先批后建，一户一宅”的政策，村民一户只能拥有一处宅基地，村民住宅异地新建后应当自行拆除旧宅。新批准的农民建房用地面积要符合《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》和《湖南省镇（乡）域村镇布局规划编制导则（试行）》等有关规定，不得突破用地标准。村民将原有住房出卖、出租或赠予他人后，再申请宅基地的，不予批准。禁止变相通过联营合作、入股等形式建设或出售“小产权房”，违者依法处理。

(四) 加快全市农村土地确权和宅基地确权发证工作。力争在2015年底前完成宅基地确权发证工作。宅基地确权后，由于村镇规划和村民拆建、重建等原因，需要调整宅基地形状、朝向和位置的，使用土地地类不发生改变的，可按等面积在村庄规划区内进行建设，并重新核发集体土地建设用地使用证；使用土地地类发生改变的，应当重新办理用地审批手续。

四、强化村镇建筑质量管理

(一) 加强村镇建设工程设计管理。城乡规划管理部门和住建部门应结合农村实际，编制具有地方文化特色、满足农民生产生活需求且为农民所接受的建筑设计图集，推荐给农民选用，引导村镇逐步形成体现地方文化特色的建筑风貌。要加强对村镇建设工程设计的指导，在村镇规划区内凡建筑跨度、跨径或者高度超出规定范围的属镇（乡）村企业、镇（乡）村公共设施和公益事业的建筑工程，以及二层（含二层）以上的住宅，必须由取得相应设计资质证书的单位进行设计，或者选用通用设计、标准设计，逐步减少乃至杜绝无证设计和无设计施工。

(二) 加强村镇建设工程质量和施工安全管理。凡应申办建筑工程施工许可证的所有建设工程，均由县市区住建部门负责日常的质量安全监管工作，村镇规划建设管理机构协助管理；开工前，建设单位或个人应向县市区住建部门提出开工申请，经设计、施工条件审查批准后，方可开工建设。其它建设工程，由村镇规划建设管理机构负责日常的工程质量和安全监管工作，县市区住建部门应提供必要的技术服务和指导。

(三) 加强村镇建设工程竣工管理。凡应申办建筑工程施工许可证的建设工程，应由建设方组织住建、规划、国土、房产等部门以及施工、设计、监理等单位进行竣工验收，村镇规划建设管理机构要全程参与和监督。建设方应当自工程竣工验收合格之日起，按规定向住建、规划等有关部门备案。未经竣工验收备案或验收不合格的建设工程，不得投入使用，不予办理产权登记。

(四) 建立村镇房屋产权登记制度。村镇房屋户主应持相关资料向房屋所在地房屋产权主管部门申请办理《房屋所有权证》。

五、完善村镇公共服务设施

(一) 完善乡镇公共服务设施。镇区（集镇）配建一个卫生院、一个文化活动中心、一个公共绿地游园（含健身广场和篮球场）、一所学校、一个敬老院、一个农（集）贸市场、一条高标准示范道路、一座污水处理厂、一座垃圾转运站或符合环保要求的垃圾处理场、一个特色示范产业。镇区（集镇）路面硬化率和人行道板铺装率均达90%以上；推进农村垃圾“户分类—村收集—乡镇转运—县处理”的处理模式，完善县城周边区域30公里范围内乡镇垃圾中转设施建设，距县城30公里以外的乡镇，开展分片建设区域性垃圾处理设施，力争到2017年，实现垃圾转运体系与分片垃圾处理全覆盖；公共厕所、垃圾收集点、果皮箱设置符合标准；“十二五”期间，在全市30个示范镇开展污水处理设施及配套管网建设，“十三五”期间，规模较大、人口达到2万人的镇区（集镇）开展污水处理设施及配套管网建设。

对镇区（集镇）主次干道的绿化景观、环卫设施、排水系统、人行道等进行提质改造；加强镇区（集镇）集中供水设施建设，提高集中供水普及率，供水水质、水压达到相关标准。对镇区主干道实施临街建筑穿衣戴帽立面改造，规范临街门店的招牌和户外广告、临街建筑物凸出的防盗网，拆除乱搭乱建的违章建（构）筑物。

(二) 完善村庄公共服务设施。按照净化、绿化、美化、亮化、序化“五化”要求，完善村庄公共服务设施。村庄配建一

个文化站、一个卫生站、一所幼儿园、一个小游园、一批环卫设施等。村委会至各村民小组主行道路面平整洁净，硬化率达90%以上，村内巷道路面平整洁净；排水沟渠畅通；实施农村改水，自来水普及率达到90%以上；实施农村改厕，90%以上的农户建有卫生厕所，其中无害化卫生厕所达50%以上，村内建有卫生公共厕所；设有公用垃圾箱（池），垃圾日产日清，且实行分类处理；村部或其他人口相对集中的公共场所有固定的健康教育宣传栏（室）；村内环境整洁，集中居住区进行了绿化和美化，绿化率达25%以上。加强“空心村”治理和危房改造，依法拆除废弃不用的空心房、露天厕所、厂棚、杂房等建（构）筑物。按照“统一设计、统一标准、统一风格、统一施工”的要求，对交通干线、主要景区和镇（乡）人民政府所在地的房屋进行立面改造。有保护价值的古村落、古民居要进行加固、整修，保留原有风貌，修旧如旧。因地制宜逐步实施亮化工程，方便村民出行。取缔马路市场，规范农（集）贸市场，规范镇区停车，整治占道经营。

六、严肃查处违法建设行为

（一）按照属地管理原则，镇（乡）人民政府要对本村镇规划区内未取得乡村建设规划许可证或者违反乡村建设规划许可证进行的违法建设行为，依法下发责令停止建设通知书；对逾期不改正或者无法采取改正措施消除影响的，可以责令自行拆除或者强制拆除。对其他违法建设行为由相关部门依法查处。对违法建设行为监督、制止和查处不力的，依法依规严肃追究相关责任人员责任。

（二）各县市区要将违法建设综合执法巡查延伸至乡镇及村庄，建立县市区、乡镇、村三级城建监察工作网络。采取标本兼治、疏堵结合、预防为主的原则对违法建设进行整治，力求早发现、早查处；重点关注和治理城郊村、城乡结合部、开发区和重点项目周围、公路铁路两侧、旅游景区景点周边的违法用地和违法建设；建立多部门协作机制，始终保持高压态势，控制增量，减少存量。

七、加强村镇规划建设组织领导

（一）加强领导，明确责任。各地要充分认识抓好村镇规划建设管理工作的重要意义，进一步增强责任感和紧迫感，主要领导亲自抓、负总责，分管领导具体抓、重落实，切实开展村镇规划建设管理工作。要增强规划意识，做到自觉遵守规划，切实维护规划的严肃性和权威性。要做好群众工作，在尊重村民意愿的前提下，引导群众移风易俗，动员群众积极参与和配合村镇规划建设管理工作。市政府把村镇规划建设管理工作列入对县市区年度综合考评内容。各县市区政府要把村镇规划建设工作摆上重要议事日程，列入对乡镇的工作考核内容，并尽快出台村镇规划建设管理办法或细则，尽快扭转我市村镇规划建设管理工作滞后局面。

（二）健全队伍，加大投入。各县市区规划、住建部门要有专门科室和人员负责村镇规划建设管理工作；各乡镇按照《郴州市乡镇机构改革实施意见》（郴办发〔2011〕21号）、《住房和城乡建设部关于加强乡镇建设管理员队伍建设的通知》（建村〔2013〕49号）精神，尽快成立“经济发展和规划建设办公室”，落实专职乡镇规划建设管理员，同时成立村级村民建房理事会，明确兼职村级规划建设助理员，着力解决村镇规划建设中“无人管事”的问题。有条件的乡镇可聘请乡村规划师，对村镇规划编制审批和管理把关。村镇规划的编制和管理经费应当纳入镇（乡）人民政府本级财政预算，上级财政可视财力情况予以补助。鼓励社会各界捐助村镇规划建设经费，支持村镇建设发展。

（三）密切配合，形成合力。发改、财政、公安、司法、住建、规划、国土资源、房产、城管和行政执法、环保、交通、农业、林业、水利、卫生、旅游、文化、体育、工商等相关部门要加强协作，密切配合，充分发挥职能作用，共同解决村镇规划建设管理工作中遇到的问题和困难，促进全市村镇规划建设快速健康发展。

扫一扫在手机打开当前页



打印

分享：



[网站地图](#) | [网站帮助](#) | [联系我们](#)

主办单位：郴州市人民政府办公室

联系电话：0735-2368507

湘公网安备：43100202000023号

承办单位：郴州市政务服务中心

备案/许可证编号：湘ICP备13003667号

网站标识码：4310000046

