

饶平县人民政府文件

饶府〔2018〕18号

饶平县人民政府关于进一步加强村镇规划建设管理工作的通知

各镇政府，县府直属各单位：

为贯彻落实党的十九大精神，深入实施乡村振兴战略，加快形成城乡融合、区域一体、多规合一的规划体系，规范村镇建设管理，查控违法建设，改善农村人居环境，扎实推进美丽宜居乡村建设。根据《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》等法律、法规规定和《潮州市严查严控违法建设工作考核方案》《中共饶平县委办公室 饶平县人民政府办公室印发〈关于严查严控违法建设的工作方案〉的通知》（饶委办发电〔2016〕4号）精神，结合我县实际，现就加强我县村镇规划建设管理工作通知如下：

一、完善村镇规划体系

规划是建设的龙头，是各级政府统筹安排城乡发展建设空间布局、保护生态和自然环境、合理利用自然资源、维护社会公正与公平的重要依据。城乡规划经法定程序审批确立后，是城乡建设和规划管理的依据，规划区内的土地利用和建设活动，必须按照城乡规划进行。在镇规划区依据镇总体规划和详细规划（包括控制性详细规划、修建性详细规划），村庄规划区依据镇总体规划和村庄规划。没有城乡规划作依据，村镇各项建设活动不得审批许可。镇人民政府应依法组织编制城乡规划，尽快完善村镇规划体系。城乡规划的编制，应当依据国民经济和社会发展规划，与土地利用总体规划相衔接，并体现主体功能区规划的要求。

（一）镇总体规划编制及审批程序。镇总体规划由镇人民政府组织编制，经镇人民代表大会审议后，报县人民政府审批（中心镇报市人民政府审批）。镇总体规划内容应当包括镇的发展布局，功能分区，用地布局，综合交通体系，禁止、限制和适宜建设的地域范围，各类专项规划等。规划区范围、规划区内建设用地规模、基础设施和公共服务设施用地、水源地和水系、基本农田和绿化用地、环境保护、自然与历史文化遗产保护以及防灾减灾等内容，应当作为镇总体规划的强制性内容。镇总体规划的规划期限一般为二十年；规划期限届满前，镇人民政府应当组织编制新一轮总体规划。镇总体规划的编制及审批流程按以下要求进行：委托具有资质的规划设计单位进行编制→规划草案征求意见→专家评审→经镇人民代表大会审议→规划草案公示（不少于 30

日)→经县城乡规划主管部门审查后提交县城乡规划委员会审议→上报县人民政府审批(中心镇报市人民政府审批)。

(二)镇控制性详细规划编制及审批程序。镇的控制性详细规划由镇人民政府根据镇总体规划的要求组织编制,报县人民政府审批。控制性详细规划的编制,应当符合国家和省的相关技术标准 and 规范,综合考虑节约和综合利用资源和能源、减少废弃物和有害物排放、保护生态环境、保障公共安全、防灾减灾等要求。镇控制性详细规划的编制及审批流程按以下要求进行:委托具有资质的规划设计单位进行编制→规划草案征求意见→专家评审→规划草案公示(不少于30日)→经县城乡规划主管部门审查后提交县城乡规划委员会审议→上报县人民政府审批。

镇人民政府应当组织编制重要地块的修建性详细规划,也可以根据规划管理的需要要求建设单位依据控制性详细规划或者规划条件编制修建性详细规划。修建性详细规划的编制及审批流程按控制性详细规划要求进行。

(三)村庄规划编制及审批程序。村庄规划由镇人民政府组织编制,经村民会议或者村民代表会议讨论同意后,报县人民政府审批。村庄规划的编制应当符合农村实际情况,满足村民生产生活需求,通俗易懂,明确村庄建设范围、住宅建设布局、公共服务设施和基础设施配置、历史文化和自然风貌保护等内容。村庄规划的编制及审批流程按以下要求进行:委托具有资质的规划设计单位进行编制→规划草案征求意见→专家评审→经村民会议或者村民代表会议讨论同意→规划草案公示(不少于30日)

→经县城乡规划主管部门审查后提交县城乡规划委员会审议→上报县人民政府审批。

（四）经批准的城乡规划，应当在政府网站、新闻媒体或者专门场所公告，并在政府网站长期公布。村庄规划的主要内容应当由村民委员会保存并在村庄公共场所公布，以供村民查阅咨询。村庄规划的内容应纳入村规民约。未经公布的城乡规划，不作为规划管理和城乡建设的依据。经依法批准的城乡规划，未经法定程序不得修改。依法需要修改城乡规划的，镇人民政府应当向原审批机关提出申请，获得批准后，依照规划编制和审批的程序执行。

二、规范村镇建设规划许可审批程序

严格落实村镇建设项目规划审批制度。在镇规划区和村庄规划区范围内进行相关建设活动必须依法办理规划许可手续，未经依法许可的建设属违法建设。镇人民政府要做好申报建设项目的调查和初审工作，提出审查意见后，报县城乡规划主管部门审批。

（一）建设工程规划许可。在镇规划区范围内进行相关工程建设的，在村庄规划确定的建设用地范围内使用国有土地进行相关工程建设的，或在镇总体规划确定的建设用地范围内利用农村集体所有土地进行农村村民住宅建设的，建设单位或者个人应当依法申请办理建设工程规划许可证。建设工程必须符合控制性详细规划和规划条件。申办建设工程规划许可证需提交以下材料：

1. 土地使用证明文件及用地红线图；
2. 建设项目批准、核准、备案文件（村民住宅除外）；

3. 镇规划建设管理部门出具的审查意见;
4. 建设工程设计方案图 (平面图、立面图、剖面图);
5. 法律、法规规定的其他材料。

(二) 临时建设工程规划许可。在镇规划区范围内进行临时建设的,建设单位或者个人应当依法申请办理临时建设工程规划许可证。临时建设影响建设规划或者控制性详细规划的实施以及交通、市容、安全等的,不予批准。申办临时建设工程规划许可需提交以下材料:

1. 土地使用证明文件及用地红线图;
2. 镇规划建设管理部门出具的审查意见;
3. 临时建设工程设计方案图 (平面图、立面图、剖面图);
4. 临时建筑拆除计划及书面承诺;
5. 法律、法规规定的其他材料。

(三) 乡村建设规划许可。在村庄规划确定的建设用地范围内使用集体所有土地进行乡镇企业、公共设施、公益事业和其他工程建设的,或在村庄规划确定的宅基地范围内建设农村村民住宅的,建设单位或者个人应当申请办理乡村建设规划许可证。在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,由县城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。取得乡村建设规划许可证后,方可办理用地审批手续。申办乡村建设规划许可证需提交以下材料:

1. 土地使用证明文件及用地红线图;
2. 建设项目批准、核准、备案文件 (村民住宅除外);
3. 村民委员会出具的书面意见;
4. 镇规划建设管理部门出具的审查意见;
5. 建设工程设计方案 (平面图、立面图、剖面图);
6. 法律、法规规定的其他材料。

(四) 村民自建住宅的审批手续, 县有关部门可委托镇人民政府办理, 具体审批程序另作规定。

三、加强村镇建设管理

各镇要做好规划区内依法经批准、许可建设工程的日常管理工作, 严格执行开工验线、竣工核实程序, 确保建设工程按照规划许可内容建设。

(一) 取得建设工程规划许可证的建设工程开工前, 建设单位或者个人应当委托具有相应测绘资质的单位放线, 并向县城乡规划主管部门申请验线, 镇人民政府应派员协同县城乡规划主管部门进行验线。未经验线, 建设工程不得开工。

建设工程竣工后, 建设单位或者个人应当持建设工程规划许可证、建设工程验线证明文件以及具有相应测绘资质的单位出具的测绘报告等材料, 向县城乡规划主管部门申请规划条件核实, 镇人民政府应派员协同县城乡规划主管部门进行规划条件核实。未办理规划条件核实的, 建设单位或者个人不得组织竣工验收, 产权登记机关不予办理产权登记手续。

(二) 取得乡村建设规划许可证的建设工程开工前, 建设单

位或者个人应当向县城乡规划主管部门申请验线，镇人民政府应派员协同县城乡规划主管部门进行验线。农村村民自建住宅的规划验线工作由镇人民政府负责。未经验线，建设工程不得开工。

乡村建设项目竣工后，建设单位或者个人应当就建设工程是否符合乡村建设规划许可的内容，向县城乡规划主管部门申请核实，镇人民政府应派员协同县城乡规划主管部门进行核实。农村村民自建住宅的核实工作由镇人民政府负责。

（三）村民利用宅基地自建住宅，建筑高度（含车库、夹层）控制在 14 米（含）以下，平屋面建筑高度计算至顶层屋面板（不含梯间），斜屋面建筑高度计算至檐口。住宅应在用地产权范围进行建设，巷道宽度大于 4 米的，如有村规民约，由村委会提供书面证明后，外挑阳台可适当超出用地产权范围，外挑不宜超出 1 米，阳台外侧距巷道中线不宜小于 2 米，高度不低于 4 米。

（四）临时建设工程规划许可证有效期不超过二年。使用期限届满确需延期的，应当经镇人民政府初审并提出审查意见后，在有效期届满 30 日前向县城乡规划主管部门申请办理延期手续，延续期限不超过一年。

临时建设必须按照批准的用途使用，不得改变用途或者转让；临时建设应当在批准的使用期限届满前自行拆除，恢复土地原状。经批准临时建设的日常监管工作由镇人民政府负责。

（五）建设单位或者个人应当按照规划许可的内容进行建设，不得擅自变更；需要变更的，应当经镇人民政府初审并提出审查意见后，报县城乡规划主管部门批准。

四、严查严控违法建设

各镇要按照属地管理原则，严格履行城乡规划建设的管理责任，成立严查严控违法建设工作组织机构，形成强有力的工作机制，始终保持高压态势，按照“早发现、早制止、早行动、早拆除、先控停、后清拆”的原则，认真开展违法建设查控工作，做到发现及时、制止有力、查违见效，实现违法建设“零增量、减存量”的目标。

（一）加强巡查，全面摸清在建及存量违法建设情况，重点针对影响基础设施建设、违法开发建设销售、大体量违法建设、村（居）民违法建房等违法建设工程，按照种类对违法建设位置、面积、当事人、土地性质、建设时间等情况登记造册，建立辖区违法建设台账。

（二）对存量（2013年5月1日《广东省城乡规划条例》施行以后）违法建设，各镇要按种类逐宗提出处理意见，并按规定职能组织落实，县相关部门予以配合。

（三）对在建违法建设，各镇要根据实际情况明确全部拆除、部分拆除、罚没、符合条件的给予补办手续等违法建设分类处理办法，并按规定职能组织落实，县相关部门予以配合。

（四）对新发现的违法建设，必须处理在建设初始状态。各镇自发现之日起48小时要发出限期整改通知书，责令当事人立即停工检查、限期改正，同步函告供水、供电及住建部门，予以停水、停电及停供商品混凝土，并组织相关部门及有关人员协同落实。新发现违法建设能依法按规划实施的，协调有关部门予以

办理手续；不能限期改正且拒不配合的，在5个工作日内予以拆除。

（五）镇政府、村（居）委会禁止向违法建设当事人开具出租、转让以及临时经营场地使用等证明。

五、监督管理

各镇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，分管领导要具体抓、重落实，并落实专门机构和人员负责村镇规划建设日常管理工作，着力解决村镇规划建设中“无人管事”的问题。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。

六、本通知自印发之日起执行。县之前批准执行的有关意见及规定与本通知有不一致的，以本通知为准。



公开方式：主动公开

抄送：县委各部委办、县人大办、县政协办、县纪委会办、县武装部、县法院、县检察院、各人民团体、各新闻单位。

饶平县人民政府办公室

2018年5月2日印发
