



城口县人民政府办公室 关于加强村镇规划建设管理工作的通知

城府办发〔2017〕97号

各乡镇人民政府（街道办事处），县级相关部门：

为进一步加强我县村镇规划建设管理工作，逐步改善农村生态和居住环境，提升村镇建设水平，加快城乡一体化进程，推动我县“美丽乡村”建设，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》《重庆市城乡规划条例》《重庆市土地管理规定》《重庆市村镇规划建设管理条例》等法律法规，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、规范村镇规划编制

（一）落实规划编制责任。乡镇总体规划、村规划由乡镇人民政府和街道办事处负责组织编制。葛城街道、复兴街道已纳入城市规划区范围的行政村不再单独编制相关规划，其他行政村应单独编制村规划。乡镇总体规划经乡镇人民代表



大会审议通过后报县人民政府审批。村规划以行政村为编制单元，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。乡镇总体规划、村规划经依法批准后，由乡镇人民政府（街道办事处）公布实施，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。

乡镇总体规划、村规划和土地利用总体规划是村镇建设发展的蓝图，是建设和管理村镇的基本依据。各乡镇（街道）要高度重视村镇规划的编制工作，坚决做到先规划后建设、无规划不建设。

（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、城乡总体规划、土地利用总体规划、旅游发展总体规划、生态管控规划等，遵循以下原则：

1. 合理布局，节约集约用地。切实保护生态自然景观，充分利用各种资源，发展农村特色经济，推动乡村旅游，科学规划建设用地布局，合理控制建设用地规模，完善基础设施配套，划定可建区、限建区和禁建区。

2. 突出重点，保障民生。以方便群众生产生活、营造良好人居环境为目标，合理配置村镇基础设施和公共服务设施，优先安排供水供电、道路通讯、清洁能源、污水排放、垃圾



收集等重要基础设施，明确文化教育、医疗卫生、体育健身及敬老院等公共服务设施的建设目标和用地安排。村庄规划应安排足够的预留地，确保村民分户建房和其他生产生活需要。

3. 保护生态，体现特色。立足城口实际，践行绿色发展理念，通过规划引导生态保护、农村风貌保护、传统村落保护，传承和提升我县村镇建筑的文化特征和地域特点，助推乡镇民宿旅游产业发展。

4. 综合防灾，确保安全。对地处洪涝、滑坡、泥石流等地质灾害易发地区的村社，应当按照国家和市级有关规定，在村镇规划中制定防灾措施或搬迁实施方案。对新建和迁建村镇的用地选址应开展地质灾害危险性评估。

5. 强化统筹，科学管理。乡镇人民政府为规划设计的主体，在编制镇控制性详细规划及村建设规划时，要充分根据我县村镇特点提出特色建筑景观风貌引导，探索选用《大巴山森林人家指导手册》户型图集激励机制。特别是乡镇场镇、公路可视范围、重点景区景点周边区域要对建房风貌予以科学引导和严格控制。



（三）强化规划管理。建立健全村镇建设规划许可制度，在村镇进行建设活动，必须符合村镇规划和村镇土地利用总体规划，严格按照《重庆市城乡规划管理条例》开展规划管理工作。

1. 国有土地上建（构）筑物

一是土地出让建设项目、土地划拨建设项目。严格按照《重庆市城乡规划条例》相关规定，向县城乡建委分别办理“一书两证”（即建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程竣工规划核实确认书）、“两书两证”（即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、建设工程竣工规划核实确认书）。

二是城镇房屋危旧房改造项目。房屋所有权人申请对城镇房屋进行危旧房改造，按照“四原原则”（不超过证载建筑面积，不改变原建筑使用功能，不突破原建筑基底和原建筑高度，或不突破原土地使用权属范围），向县城乡建委办理规划审批手续。

2. 集体土地上建（构）筑物



一是农村村民住宅。乡镇人民政府要严格按照《重庆市农村村民住宅规划建设管理暂行办法》（渝办发〔2011〕372号）规定及村镇规划办理乡村建设规划许可证。

二是非农村村民住宅（乡村公共设施、公益设施、乡镇企业和农村集中居民点建设等）。在符合乡镇总体规划的前提下，由农村集体经济组织或者村民向乡镇人民政府（街道办事处）提出申请初审后，向县城乡建委申请办理乡村建设规划许可证。

二、规范农村建设用地管理

（一）严格农村建设用地规划控制、用途管制和年度利用计划管制。村民住宅、村镇公共设施和公益设施、乡镇企业等建设需要使用农村集体土地的，应符合乡镇土地利用总体规划和村镇总体规划。县国土房管局要根据各乡镇的实际情况和建设内容，适时对建设项目用地指标进行合理计划和管控，并纳入土地利用年度计划管理，从严控制乡镇建设用地总体规模。

（二）建立健全农村集体建设用地管理。村公共设施和公益事业建设、村民建住宅等需使用集体土地的，必须符合土地利用总体规划和村规划，合理布局，综合开发，配套建设。



凡涉及农用地转为建设用地，应当办理农用地转用审批手续。严格执行“一户一宅”和宅基地面积标准，引导农民使用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地建房，不占或少占耕地，严禁占用基本农田。

村镇临时用地、设施农用地，需要使用农村集体土地的，经乡镇（街道）初审同意后，提交相关部门审核、备案，符合申请条件的，报县人民政府批准。

（三）加强农村建设用地现状控制。对于尚未编制规划的村庄、乡镇，各乡镇（街道）可暂时按现有建设用地红线范围，对建设行为实施管理，农村居民确需建房的，可在村庄建设用地范围内安排闲置地建房；鼓励集中建设农民新村，有条件的乡镇，可打破村庄行政区域的界限，根据相对集中的原则，统一规划住宅。禁止在旅游景点景区、基本农田保护区和自然保护区内新建、重建、改建住宅和其他建设行为。

（四）强化监管力度。各乡镇（街道）对辖区所有村镇建设审批要坚持做到“四公开四到场四联合两监督”原则。“四公开”即公开建设条件、申请单位或个人名单，公开审批程序，公开占地权属、地类、面积和地界四至范围，公开审批结果；“四到场”即选址定点到场、基础放线到场、基础验



线到场、竣工验收到场；“四联合”即联合踏勘、联合审查、联合放线、联合验收；“两监督”即自觉接受全体居民和主管部门监督。

三、规范村镇建设管理

国有土地上建设项目管理。建设业主取得乡镇村国有建设用地并完善规划管理程序后向县城乡建设委员会申请办理施工许可证，并严格按照规范要求提供相关资料，取得施工许可证后方可开工建设。

集体土地上建设项目管理。

1. 实行部门联合审查制度。建立乡镇、部门协作机制，明确责任分工，严格分区管理，对涉河、涉路、自保区、风景区的村民建房行为，在辖区人民政府审核前，要征求县级主管部门的意见；对位于自然保护区、风景名胜区、公园或绿地、公路、河道和水利工程等专门管理区域内的乡村建设，县级主管部门对照本部门专项规划和专门管理区域内的相关法律法规确定是否允许建设，符合审批条件的，报县城乡规划部门或乡镇人民政府办理乡村建设规划许可后，再申请办理用地（备案）手续。



2. 实行开工许可制度。集体土地上建设项目所在乡镇人民政府应加强建设项目管理，要求项目建设业主与承建方签订有效合法合同文书，明确各方应履行的义务和必须承担的责任。建设合同交乡镇人民政府备案，经乡镇人民政府现场放验线、检查施工现场及施工安全操作规程的相关资料后，作出同意开工的决定。

3. 实行巡查检查制度。乡镇（街道）对作出开工许可的建设项目进行巡查，对项目重要节点建设时进行现场抽查并做好相关记录。对建设工程中存在的安全、质量、规划内容执行情况进行重点监管，确保各建设项目规划落实到位，对违章作业、野蛮施工、不符合规划等违法行为按照相关法律法规严格查处。

4. 实行竣工验收制度。建设业主单位建设工程完成后，向乡镇人民政府提出竣工验收申请，乡镇人民政府按照项目的规划许可的建设规模、附图附件、风貌及日常监管情况对工程建设情况进行验收，对合格的建设工程出具城口县农村村民住宅验收合格证（自然层数三层以上的，还应提交房屋安全鉴定报告），对不符合规划许可附件的，不影响规划实施的按《重庆市城乡规划条例》七十三条规定进行查处。



四、严肃查处村镇违法建设

(一) 落实违法建设查处工作责任。村镇规划建设管理由乡镇人民政府（街道办事处）负总责。一是县城乡建设规划执法大队负责查处县城乡建委已审批的建设项目产生的违法建设行为以及县城规划区、乡镇场镇规划区内的违法建筑。二是县国土房管局负责查处县城规划区、乡镇场镇规划区外的违法建筑。三是乡镇人民政府（街道办事处）负责查处本单位已审批的农村村民住宅项目产生的违法建设行为，同时具体实施县城规划区或乡镇场镇规划区内违法建筑的强制拆除。四是在自然保护区、风景名胜区、森林公园、绿地、公路、河道和水工程管理范围等专门管理区域内修建的，由有关法律、法规确定的该区域的主管部门组织查处。

(二) 严肃查处违法用地和违法建设。

1. 违法建设行为（进入规划审批的违法建设）。按照谁审批、谁负责的原则，实施违法建设行为的查处。一是县城乡建委审批的建设项目，县城建规划执法大队应当责令停止违法建设，可采取改正措施消除对规划实施影响的，责令限期改正；无法采取改正措施消除对规划实施影响的，责令限期拆除。二是乡镇人民政府（街道办事处）审批的建设项目，



乡镇人民政府（街道办事处）应当责令停止违法建设、限期改正；逾期未改正的，予以拆除。

2. 违法建筑（未进入规划审批的违法建设）。一是在建违法建筑。在县城规划区、乡镇场镇规划区内的，县城建规划执法大队应当责令停止建设，并由乡镇人民政府（街道办事处）对建设现场实施监管。对拒不停止建设的，可以采取如下措施：由县城乡建委、乡镇人民政府（街道办事处）书面通知供水、供电、供气、物业服务等企业依法停止供水、供电、供气服务；由县人民政府责成乡镇人民政府（街道办事处）查封施工现场或者强行制止直至消除在建违法建筑；在县城规划区、乡镇场镇规划区外的，由县国土房管局按照相关法律法规进行查处。二是已建成违法建筑。在县城规划区、乡镇场镇规划区内的，县城建规划执法大队应当依法拆除、回填、没收违法建筑或者没收违法收入等处理决定，当事人在法定期限内未申请行政复议或者提起行政诉讼，又未拆除或者回填的，由县人民政府责成乡镇人民政府（街道办事处）依法实施强制拆除或者回填；在县城规划区、乡镇场镇规划区外的，由县国土房管局按照相关法律法规进行查处。

五、强化组织领导



（一）加强领导，明确责任。各乡镇人民政府（街道办事处）要切实履行村镇规划建设管理工作主体责任，强化政策引导，完善工作机制，增强责任意识，扎实开展村镇规划建设管理工作，规范村镇建设用地秩序。县人民政府将村镇规划建设管理工作纳入对各乡镇、街道年度工作目标考核内容，尽快扭转我县村镇规划建设管理工作滞后的局面。

（二）密切配合，形成合力。县发展改革委、县经济信息委、县城乡建委、县交委、县农委、县国土房管局、县市政园林局、县水务局、县林业局、县自保局、县城乡建设规划执法大队等相关部门加强协作，密切配合，充分发挥职能作用，结合“放管服”要求，简化程序，优化服务，切实解决村镇规划建设管理工作中的问题，促进全县村镇规划建设管理健康发展。

（三）加强宣传，形成共识。相关行政主管部门要积极通过电视、广播、报刊、网络等新闻媒介，加强土地、规划、建设等方面法律法规宣传。乡镇人民政府（街道办事处）要组织城乡建设办公室、片区国土房管所利用法制宣传日或通过群众会、院坝会发放宣传资料、规划公示、现场讲解、张



贴标语，让农村居民和建设业主了解本地规划内容和有关法规，自觉遵守有关规定，改善村镇生产生活条件。

（四）整合力量，强化执行。乡镇人民政府（街道办事处）应整合规划建设、国土、安监、环保办公室工作人员，组成村镇规划建设管理执行队伍，全程参与村镇规划建设管理，加大对辖区范围内建设行为的巡查检查力度，确保不发生违法占地、违法建设行为。

- 附件：1. 城口县村镇规划建设管理分区规划职责分工表
2. 城口县农村村民住宅验收合格证

城口县人民政府办公室

2017年7月26日



附件 1

城口县村镇规划建设管理分区规划职责分工表

序号	牵头单位	职责分工	参与部门	职责分工	备注
1	辖区人民政府 (街道办事处)	负责根据辖区范围内建设项目的具体情况,协调相关部门对辖区内的建设行为进行审查。	县经济信息委	负责对架空电力线路、设施周边建设项目的合规性进行审查并出具审查意见;对民爆仓库、天然气建设项目进行审查。	
2			县城乡建委	负责指导乡镇、街道、村规划的编制工作;依法核发划拨土地建设项目选址意见书、提出出让地块的规划条件、核发建设用地规划许可证和建设工程规划许可证、进行建设工程规划竣工核实;依法核发乡村建设规划许可证(非农村住宅);指导乡镇、街道近期建设规划的制定和实施工作。	
3			县国土房管局	负责对申报的建设项目在相关部门进行前期审查、审批后的基础上,进行审核,符合规定的及时上报县人民政府批复同意后办理相关用地(备案)手续。	
4			县市政园林局	负责对风景名胜、公园内建设项目进行管理并对项目的合规性进行审查。	



5		县水务局	负责指导水域及其岸线的管理与保护，以及河流、湖泊、滩涂的开发；对河道管理范围内工程建设方案、行洪方案、水资源保护方案、水土保持方案进行审批。
6		县林业局	负责对占用林地的建设项目合规性进行审查并审批。
7		县自保局	负责对自然保护区内建设项目进行合规性进行审查。
8		县公路路政大队	负责管理国道、省道、县道两侧控制区范围及乡道等重要路段的公路间距进行合规性审查并审批。
9		县城乡建设规划执法大队	负责对县城规划区、乡镇场镇规划区内的违法建筑、违法建设行为（县城乡建委审批的建设项目）进行处罚。

附件 2

城口县农村村民住宅验收合格证

城 口 县		建设单位(个人)	
农村村民住宅验收合格证		建设项目名称	
	编号	项目地址	
根据《重庆市城乡规划条例》第六十二条规		建设规模	



定，经规划核实，本住宅符合城乡规划要求。					
				附图附件名称	
		发证 机关			
				遵守事项：	
		日 期		一、本验收合格证是乡镇人民政府（街道办事处）对农村村民住宅验收合格后，核发的法律凭证。	
				二、本验收合格证附图与本验收合格证具有同等法律效力，各项内容不得变更、涂改。	
				三、个人申请办理产权登记手续时，须持有本验收合格证。	