

中共崇阳县委办公室文件

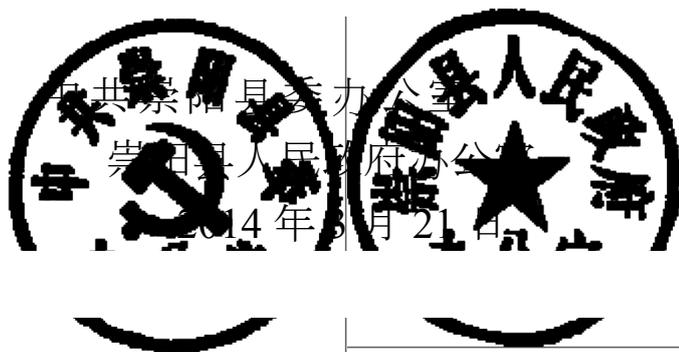
崇办发〔2014〕13号



县委办公室 县人民政府办公室 关于印发《崇阳县城乡规划建设管理工作 实施细则》的通知

各乡镇党委、人民政府，县人武部党委，县委各部委，县级国家机关各委办局，各人民团体：

《崇阳县城乡规划建设管理工作实施细则》已经县委、县政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。



崇阳县城乡规划建设工作实施细则

第一章 总 则

第一条 为贯彻落实《关于进一步加强城乡规划建设管理工作的意见》（以下简称《意见》），进一步明确《意见》的相关内容，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》等有关法律、法规，结合我县实际，制定本实施细则。

第二条 凡在本县行政区域内进行规划建设和管理，都必须遵守本实施细则。

第三条 本实施细则所称违法违规建设，是指未经规划主管部门批准，未取得建设工程规划许可证或临时建设工程规划许可证，或者未按照建设工程规划许可证规定建设的建筑物、构筑物或其他设施。违法用地，是指土地使用者或土地占有人未经国土部门批准，擅自非法转让、出租农村集体土地或宅基地，部分或者全部占有国有或集体土地，非法转让行政划拨土地，未达到土地开发条件擅自转让土地，或者非法买卖国有土地，擅自改变土地用途，在临时用地上建造永久性建筑等。具体主要有以下六种类型：未办理建设用地手续的；未经批准原拆原建的；未办理建设用地规划许可证的；未办理建设工程规划许可证的；未按规划建设的；未经批准搭建的构筑物和辅助用房。

第四条 城乡规划建设管理，实行属地管理和“谁主管、谁负责”相结合的原则，坚持标本兼治，源头控制，依法管理，协作配合，实现综合治理和长效管理。

第五条 县“两违办”、住建局、国土局、城管执法局和全县各乡镇负责组织实施本细则。县交通、水利、林业、环保、公安、司法、纪检监察等相关部门按照职责分工，配合抓好城乡规划建设管理工作。

第二章 职责分工

第六条 县“两违办”负责全县城乡规划管理的综合协调、督办工作。主要职责是：

（一）负责指导、协调、督办、考核各乡镇、相关部门、城区村（社区）违法建设违法用地防控查处工作；

（二）负责协调督办对违法建设违法用地的联合执法与整治行动；

第七条 各乡镇负责辖区内规划建设管理工作。主要职责是：

（一）负责本辖区村镇规划编制、宣传、实施和管理；

（二）负责辖区或管理范围内房地产开发、市政公用设施、镇容环境卫生的建设管理，并对建设工程规划报批进行审核和农房建设审核；

（三）明确村（社区）控制违法建设违法用地工作责任，确定本辖区或管理范围内防控违法建设违法用地的工作目标；

（四）建立村组、社区组成的巡查网络，制定巡查控管方案，落实巡查人员，划定具体责任区域，开展日常巡查控管工

作。对发现的违法建设违法用地行为及时制止、及时报告；

（五）负责组织对违法建设的查处和拆除工作（天城镇在城市规划控制区内为协调强制拆除违法建设的执法现场和处理执法善后工作）。

第八条 住建部门职责：

（一）负责防控和查处未取得建设工程施工许可证或违反建设工程施工许可规定的违法建设行为；

（二）负责防控和查处城市公园、绿地等绿线控制范围内的违法建设违法用地行为；

（三）负责城乡建设项目的质量安全管理；

规划部门职责：

（一）负责城市规划控制区规划巡查、宣传和取得规划许可证的建筑项目监管，以及村镇建设项目的放线验收；

（二）负责规划审批项目的信息发布工作，做到信息共享；在建设工程放线、验线、规划验收时，及时协调城管和乡镇参与。

房管部门职责：

（一）负责在发放商品房预售许可证前，先报告县“两违办”，由县“两违办”召集县城管执法、规划部门确认后再发放商品房预售许可证，对涉及违建的项目不予核发商品房预售许可证或责令停止预售；

（二）负责组织协调已实行物业管理的小区开展控制违法建设，及时发现、制止小区内的违法建设行为；

（三）负责查处危房鉴定中的违法违规行为。

第九条 城管执法部门职责：

(一) 负责对城市规划控制区内未取得建设工程规划许可证或未按照建设工程规划许可证规定建设的建筑物、构筑物或其他设施进行依法查处和拆除；

(二) 参与城市规划区内各类建设的放线、验收工作；

第十条 国土部门职责：

(一) 负责查处非法占地、非法采矿等国土资源违法行为；

(二) 查处以集体经济组织或个人名义私自买卖或开发土地违法行为。

第十一条 公安部门负责维持拆除违法建设现场秩序，及时制止和查处妨碍国家机关工作人员依法执行公务等违法犯罪行为；查处涉及房地产开发的其他违法行为；

交通部门负责查处管养的公路两侧建筑控制区内的违法建设行为；

水利部门负责查处城乡河道堤防管理范围和湖泊水域线内的违法建设行为；

林业部门负责查处非法使用林地和破坏林木资源行为。

第十二条 村镇规划建设管理办公室负责本乡镇辖区内的规划建设管理工作。其具体职责是：

(一) 负责组织编制并实施经审批后村镇规划；

(二) 研究制定村庄、集镇建设的措施、办法；

(三) 协助住建、规划、房管、国土、环保等部门办理建设、规划、房产、国土、环评等方面的行政许可及协助做好村镇建设项目申报和选址工作；

(四) 协助建设工程施工、建筑劳务输出、房地产综合开发、产权产籍和村镇基础设施建设管理；

(五) 负责指导农民建房、危房改造及农民住宅宅基地选址放线和农民建房质量安全监管；

(六) 负责村容镇貌、园林绿化、环境卫生管理；

(七) 负责村镇规划建设管理的其他委托执法等工作。

村（社区）负责本村（街道）村容街貌和环境卫生管理、市政设施建设、农房建设初核、村庄建设规划宣传和辖区内“两违”建设巡查、制止和报告等工作。

各级各部门配套建立网络信息平台，公开举报电话，指定专人负责信息接收、发布、传递和相关协调工作，实现对违法建设违法用地的快速处置和长效管理。

第三章 规划编制

第十三条 城乡规划是指导城乡建设的依据，城市规划包括县域城镇体系规划、城市（镇）总体规划、控制性详细规划、重大专项规划和各项修建性详细规划等，村镇规划包括乡镇全域发展总体规划、集镇镇区规划、村庄建设规划。乡镇全域发展总体规划、集镇镇区规划编制期限为 10 至 20 年，村庄建设规划的期限为 5 至 10 年。

第十四条 所有村镇均须编制规划。村镇规划的编制，应当以县域城镇体系规划、县域产业布局和当地经济社会发展规划为依据，并同有关部门的专业规划协调。乡镇全域发展总体规划的主要内容包括：行政区域内村镇布点、村镇的位置、性质、规模和发展方向，村镇规划建设用地范围，村镇基础设施以及

其他各项生产和生活服务设施的配置。集镇镇区规划的主要内容包括：集镇镇区的性质和发展方向，人口和建设用地发展规模、住宅、乡镇企业、公共设施和公益事业等各项建设的布局和功能分区，对建设项目或者重点地段的具体安排。村庄建设规划以乡镇全域发展总体规划为依据，主要内容包括：人口和建设用地发展规模，用地范围、住宅、公共设施和公益事业等各项建设用地的布局。

第十五条 乡镇全域发展总体规划、集镇镇区规划在县住建部门指导下，由乡（镇）政府组织编制，村庄建设规划在乡（镇）政府指导下，由村民委员会编制。村镇规划一经批准，应公布并严格执行，任何单位和个人在村镇规划区内进行建设，均须符合规划的布局要求，村镇规划确需修改的，应报原审查和批准机关批准。

第四章 规划管理

第十六条 建立城乡“两违”双线双控工作机制，按照属地管理和“谁主管、谁负责”相结合的原则，建立城乡规划巡查、控制和查处工作网络，采取标本兼治、疏堵结合、预防为主的原则对违法建设违法用地进行整治，力求早发现、早查处。

第十七条 在城市规划控制区内，建立以县住建局、天城镇为主体的双线巡查报告制度和以县城管执法局为主体的清单式查处制度。

（一）双线巡查报告制度：（1）村（社区）是防控“两违”的第一道防线，巡查发现违法建设违法用地立即劝阻和制止，并在当日内报告天城镇，天城镇汇总后在当日内以书面形式

(或电子邮件)报告县“两违办”。(2)县规划局成立专职巡查队伍,进行全天候、全覆盖规划巡查。巡查发现违法建设违法用地行为,经依法确认后,在当日内以书面形式(或电子邮件)报告县“两违办”,并每周以书面形式(或电子邮件)向县“两违办”报告本周巡查的违建情况和落实情况。

(二)清单式查处制度:县“两违办”应在接到报告的当日内通知县城管执法局落实查处和拆除工作,县城管执法局接到通知后3天内要对违法建设违法用地行为作出分类处置,并将处置结果以书面形式(或电子邮件)报告县“两违办”备查,实现清单式查处。

第十八条 县城管执法局所查处的违法建设涉及国土、住建、交通、林业、水利的,应在第一时间内报告县“两违办”办,县“两违办”同时应在第一时间内通知相关部门,相关部门应当在各自职责范围内限期依法处理,并将处理结果及时反馈给县“两违办”。

在强制拆除违法建设时,违法建设所在村(社区)、天城镇和公安、司法部门要及时到达现场,开展执法协调和维持现场秩序工作,所涉及的部门(国土、交通、水利、林业等)要及时到达现场参与执法行动。

第十九条 在城市规划控制区外(村镇规划区),建立以乡镇政府、县国土局为主体的双线巡查报告制度和以乡镇政府为主体的“村(社区)—乡镇政府—部门”联合查处制度。

(一)双线巡查报告制度:(1)村(社区)巡查发现违法建设违法用地,立即劝阻和制止,并在当日内报告乡(镇)政府。(2)乡镇国土所巡查发现违法建设违法用地行为,在当日内

以书面形式（或电子邮件）报告乡镇政府，并同时报告县国土局。县国土局每周以书面形式（或电子邮件）向县“两违办”报告本周巡查的违建情况和落实情况。

（二）联合查处制度：乡（镇）政府应在接到报告3天内对违法建设违法用地行为作出分类处置，并每周将巡查、处理情况以书面形式（或电子邮件）报告县“两违办”备查。县国土、住建、交通、水利、林业、公安、司法等部门按照各自职责，做好违法建设违法用地的法规宣传、防控查处和配合乡镇政府联合查处工作。

第二十条 对新发生的违法建设行为实行分类处置。

对未取得建设工程规划许可证进行建设的建筑物、构筑物或其他设施，由县城管执法局（或乡镇政府）负责采取立即停止施工、限期自行拆除、组织强制拆除等措施进行有效处理。具体时间界定为：

- 1、违法建设尚在基础的，24小时拆除完毕；
- 2、违法建设建至一层尚未盖顶的1-2日内拆除完毕；
- 3、违法建设建至一层以上的3日内拆除完毕。

因特殊情况不能在前款规定期限内拆除完毕的，报县政府批准，可延长至7日。无法拆除的，依法没收实物，可并处罚款。

对未按建设工程规划许可证规定进行建设的工程及住房，由县城管执法局（或乡镇政府）立即责令停止施工，对严重影响规则规定及实施的，3日内予以拆除（特殊情况可延长至7日），无法拆除的，依法没收实物或者违法收入；对尚可采

取措施消除对规划实施影响的，责令限期改正违法行为，并以违法建设工程总造价 10%的罚款。

第二十一条 巡查报送的信息（违法建设地址、户主、建设现状、有无审批手续、有无违反规划等）必须详实。城区“两违”情况一天一报，乡镇“两违”情况一周一报。巡查责任人对采取强制拆除措施后、出现反复违建（抢建）的，应及时发现、制止并报告。对参与抢建的施工单位或个人（包括钢筋加工、模版加工、水泥搅拌等）严格依法予以查处。若属无证照非法经营的单位或个人，依照相关法律法规的规定，从重予以处罚。

第二十二条 县“两违办”应加强督办相关责任单位防控查处工作，及时协调强制拆除执法行动，掌握全县规划管理落实情况，每周定期向县委、县政府报告情况。

各乡镇及相关各部门必须在规定的时间内对县“两违办”督办的工作事项落实到位，并及时报告情况。

第五章 建设审批

第二十三条 城市规划控制延伸区中天城至白霓、铜钟、青山、石城等重点发展片区和青山水库、桂花林场、浪口温泉、洪下、金沙、古堰湾等风景名胜区内的规划建设，实行与城市规划控制区同等条件管理。

城乡规划区内的各类新建、扩建、改建项目一律实行住建部门“一书两证”和国土部门“一书一证”管理。一书两证：建设工程选址意见书、建设用地规划许可证和建设工程规划许可证，一书一证：建设用地批准书、国有土地使用证（村民建房为集

体建设用地使用证)。县国土、住建部门要及时向社会公开审批信息，并将报批情况送县“两违办”备案。

第二十四条 城市规划控制区内拆迁安置、危房改建按以下程序办理申报、审批手续：

(一) 拆迁安置：安置户持安置卡、安置通知单一村（社区）登记—天城镇备案—县政务服务中心报建—县规划局选址并制红线图—县住建局审核—县政府分管领导审批

(二) 危房改建：改建户持危房鉴定报告（C级或D级）—村（社区）登记—天城镇备案—县政务服务中心报建—县规划局选址、初审并公示—县住建局审核—县政府分管领导审批

第二十五条 全县村镇区域各类建设按以下程序办理申报、审批手续：

(一) 村镇规划区内的建设项目（含企业、公共设施和公益事业），按以下程序审批：建设单位或个人申请—村（社区）登记—村镇管理办、国土所初审—乡镇政府审核—县住建局审批，其中，重点区域的重大旅游项目、招商引资项目需县规划评审委员会研究，符合条件的办理规划、环评、用地、施工许可、水保方案等手续，住建部门会同村镇管理办放验线后方可按图施工。

(二) 村镇规划区内的农房建设，按以下程序审批：农户申请—组、村初审—村镇管理办、国土所审核—乡镇政府审核—县住建局审批。村镇管理办踏勘、审查后，办理乡村建设规划许可手续、集体建设用地审批手续，再经定位验线，方可开工建设。

(三) 村镇规划区外的各类建设严格审批。确需建设的,严格按以下程序审批:建设单位或个人申请—村(社区)登记—村镇管理办征求国土、环保、水利、交通等部门意见—乡镇政府审核—县住建部门审批,其中,重点区域的重大旅游项目、招商引资项目需提交县规划评审委员会研究。

第二十六条 加快新农村建设,县政府将制订新农村建设规划和考核办法,每年年终组织住建、农办等部门进行考核,对考核成绩突出的乡镇,县财政采取以奖代补的形式给予奖励。集中连片建设新农村:20—30户的,奖励2万元;30—40户的,奖励4万元;40户以上的,奖励6万元。

第六章 责任追究

第二十七条 建立城乡违法建设违法用地防控查处考评制度,实现从“要我管”为“我要管”转变。在城市规划控制区内,每月对村(社区)新增违法建设违法用地的查处情况,以及对相关责任单位履责查处情况进行考评;在城市规划控制区外,每月对各乡镇新增违法建设违法用地的查处情况进行考评。

县“两违办”定期对各乡镇、相关部门、城市规划控制区的村(社区)的防控查处进行检查考核并及时公布。

第二十八条 各乡镇对辖区内违法建设违法用地的巡查、监管、现场制止、依法拆除负总责。村(社区)支部书记为村级规划第一责任人,乡镇党委书记为村镇规划的主要责任人,挂点乡镇干部为村镇规划的直接责任人。

(一) 村(社区)1月内发生1起新增违法建设未能在规定时间内制止、报告和拆除的,对该村(社区)支部书记予以

通报批评；1 月内发生 2 起新增违法建设未能在规定时间内制止、报告和拆除的，追究该村（社区）支部书记失职责任；1 年内累计发生 4 起新增违法建设未能在规定时间内制止、报告和拆除的，对该村（社区）支部书记予以免职，并取消该村（社区）当年度评先资格。

（二）乡镇 1 月内所辖村（社区）有 2 个支部书记出现失职责任的，对该乡镇予以通报批评；1 月内所辖村（社区）有 3 个支部书记出现失职责任的，对该乡镇主要领导、分管领导予以诫勉谈话；1 年内所辖村（社区）累计有 5 个支部书记出现失职责任的，对该乡镇主要领导、分管领导给予组织处理，并取消该乡镇当年目标责任制考核评先资格。

第二十九条 主体责任单位（住建、城管、国土、交通、水利、林业、公安）不按照本细则规定主动落实及协助配合防控查处违法建设违法用地工作，1 月内出现 2 起（2 次）的，对该单位予以通报批评；1 月内出现 3 起（3 次）的，对该单位主要领导、分管领导予以诫勉谈话；1 年内累计出现 5 起（5 次）的，对该单位主要领导、分管领导给予组织处理，并取消该单位当年目标责任制考核评先资格。

第三十条 工商、税务、卫生、环保、新闻中心、供水、供电、广电、网络等相关部门在防控和查处违法建设违法用地工作中，应当提供协作配合而不提供的，对该单位予以通报批评；情节严重的，取消单位评先资格并追究主要领导、分管领导和直接责任人的责任。

第三十一条 相关责任单位工作人员有下列行为之一的，按有关规定视情节分别给予责令书面检查、通报批评、取消当年

评先评优资格、诫勉谈话等组织处理；对造成严重后果的给予降级以下行政处分：

（一）违法审批、越权审批、违法办理权属登记或者进行危房安全鉴定的；

（二）不按规定巡查的；

（三）对举报或巡查发现的违法建设违法用地，不按规定报告、制止、移送或者立案处理的；

（四）对违法建设违法用地涉及的其他行为，未依法查处的；

（五）谎报、瞒报、拒报违法建设违法用地信息的；

受警告以上处分的人员，可以同时调离审批或者执法岗位。

第三十二条 违法建设违法用地的行政过错责任人有下列行为之一的，应当从重处理：

（一）一年内出现 3 次以上应予追究过错责任情形的；

（二）干扰、阻碍、不配合对其过错行为进行调查的；

（三）对申诉人、控告人、检举人或者责任追究承办人进行打击报复的；

（四）在履行职责过程中有徇私舞弊行为或收受当事人财物、接受当事人宴请、参加当事人提供的旅游或者娱乐活动的。

第三十三条 严禁国家机关、企事业单位及其工作人员实施、参与、包庇违法建设违法用地，阻挠违法建设违法用地查处工作；严禁在防控查处违法建设违法用地工作中以罚代管。严禁农民集体土地买卖、转让或出租用于非农建设，严禁城镇居民

在农村购置宅基地，严禁非本村村民在农村集体土地上建设房屋；严禁违法违规的小产权房办理土地变相手续。

第三十四条 本实施细则所涉及行政过错责任追究的各行政执法部门应当按照各自职责及管理权限，负责追究行政过错责任人的行政过错责任；对涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第七章 附 则

第三十五条 本实施细则由县人民政府法制办公室负责解释，自发布之日起施行，凡以前颁布的有关规定与此相抵触的，一律按本实施细则执行。