

中共崇阳县委文件

崇发〔2014〕8号



中共崇阳县委 崇阳县人民政府 关于进一步加强城乡规划建设管理工作的意见

(2014年3月21日)

近年来，随着我县城乡建设快步发展，城乡建设规模日益扩大。但受体制机制制约，城乡规划建设管理矛盾逐步凸现，违法建设违法用地行为时有发生，农村乱占耕地建房问题较为突出，造成资源的较大浪费，严重影响城乡建设的可持续发展。为加快推进新型城镇化建设进程，提高城乡形象与品位，结合我县实际，现就加强城乡规划建设管理工作提出以下意见：

一、加强城乡规划建设管理工作的总体要求

(一) 重要意义。近年来，我县紧紧围绕“建设幕阜山区经济强县，打造美丽富饶新天城”目标，大力实施“五个崇阳”建设战略，以项目建设为抓手，开展“六城同创”，推进“五城同造”

，实施“七乡共建”，打造“一圈两带”，城乡建设步入持续快速发展的新阶段。当前，我县正处于城镇化发展的十年黄金期，国家大力推进新型城镇化建设，“中三角”上升为国家经济增长第四极，省委、省政府大力实施幕阜山连片特困地区扶贫攻坚战略，市委、市政府以全域理念加快鄂南强市建设，推进绿色崛起，为崇阳顺势而为、借势发展创造了气候与条件。但同时面临着资源约束趋紧、生态环境退化、土地资源紧缺的严峻考验，全县上下要把加强城乡规划建设管理，作为改善民生、加强社会管理的常事来把握，作为提升城乡形象品位、保持永续发展的大事来谋划，作为落实“建设美丽乡村”、“坚守耕地红线”政策精神的重要事来推进，抢抓机遇，改革创新，真抓实干，围绕“五个崇阳”建设全面加快市级战略崇阳实施，全力推进我县科学发展、跨越发展，打造崇阳城乡发展升级版，建设宜居宜业宜游的鄂南中心城市。

（二）指导思想。全面贯彻落实党的十八大和十八届三中全会精神，坚持以科学发展观为指导，以活力、富裕、美丽、文化和幸福崇阳建设为目标，按照“科学规划、规范程序、强化监管、统筹发展”的思路，进一步加强城乡规划建设管理力度，严格控制城乡建房乱占乱建现象，不断改善和提高城乡居民生产生活质量。

（三）基本原则。坚持“整合力量，明确责任，规范审批，强化管理”原则，整合住建、国土、环保等部门职能，成立村镇规划建设管理机构和乡镇政务服务中心；明确各级各相关部门在城乡规划中的编制、巡查、控管责任；规范城乡建设审批程序和手续办理；引导居民集中连片建设新农村示范点；强化各项管理工作落实。

（四）工作目标。城乡规划体系完善，建设秩序规范，生态、农田、耕地等得到合理保护，城乡形象面貌得到整体提升，“四化同步”加快推进，新农村建设亮点迭出，基本实现“美丽乡村、幸福崇阳”建设目标。

二、明确各自职责，提升城乡规划建设管理合力

（六）健全城乡规划建设管理责任体系。健全县、乡（镇）、村（社区）三位一体的城乡规划建设管理工作体系，明确县直相关单位、乡镇政府、村（社区）委会在规划建设管理中的职责权限，按照责任分工管理到位，并充分发挥基层社区、村组在城乡规划建设管理中的重要作用，严格执行日常工作报告制和责任追究制。

（七）建立城乡两违防控查处工作网络。建立“县政府—县两违办—部门（乡镇）—村（社区）”防控查处违法建设违法用地责任体系和工作机制。县“两违办”作为县委、县政府治理城乡违法建设违法用地的专门工作机构，统筹协调全县“两违”防控工作，进行工作协调、督办、考核和问责；各乡镇及相关各部门在各自职责范围内，主动作为，积极配合，做好规划巡查与“两违”管控工作；形成“政府主导、城乡分块、统一协调、分工合作”的管理体系。

（八）搭建村镇规划建设管理工作平台。实行委员会领导制度，各乡镇要加快成立“村镇规划建设管理委员会”（委员会下设“村镇规划建设管理办公室”，以下简称“村镇管理办”）、“乡（镇）政务服务中心”，为村镇规划建设管理提供有效平台、技术支持和便民服务。委员会主任由乡镇党委书记兼任。“村镇管理办”作为乡镇政府的办事机构，与村镇建设服务中心合署办公，实行两块牌子，一套班子，业务上接受县住建、国土等部

门的指导和管理。各乡镇根据城镇规模大小，核定人员数，采取“以钱养事”的模式运行。主任由乡镇班子成员兼任，副主任由村镇建设服务中心和国土所负责人担任，工作人员从村镇建设服务中心聘用，人员工资比照各乡镇其他公益性岗位标准确定。

三、完善规划体系，促进城乡全域、可持续发展

(九) 完善城乡规划体系。突出规划引领，以城镇化统领“四化同步”，立足绿色生态优势，宽视野谋划城乡发展，加快城乡规划编制。力争用 2-3 年时间，完善城乡规划体系。县规划部门要加快组织对县域城镇体系规划、县城总体规划、控制性详细规划、重大专项规划和各项修建性详细规划等规划的研究和编制，做到城乡总体规划、产业发展规划、土地利用规划、生态保护规划“四规合一”，切实做到每一个项目都按规划实施，不盲目建设。

(十) 加强村镇规划编制。各乡镇要依据县域城镇体系规划和新型城镇化二十字方针（以人为本、四化同步、科学布局、绿色发展、文化传承），编制乡镇全域发展总体规划、集镇镇区规划、村庄建设规划。村镇规划要遵循因地制宜、合理布局、节约用地、体现特色的原则，并与产业发展布局、土地利用、生态保护、商业网点、旅游等专项规划相衔接。

(十一) 严格规划编制审批。村镇规划要按程序严格审批。乡镇全域发展总体规划、集镇镇区规划要经乡镇人民代表大会审查同意，村庄建设规划要经村民代表会议讨论同意，再按程序报县人民政府批准，并报县规划部门备案，村庄、集镇规划批准后，由乡级政府公布并组织实施。城乡重大项目、重要节

点以及对城乡形象有重大影响的规划设计方案，必须提交县城乡规划评审委员会审查通过。

四、强化规划管理，改变城乡建设乱占乱建局面

(十二) 控制城乡规划区内个人住宅建设。城市规划控制区内，一律停止个人建房审批（拆迁安置、危房改建除外）；所有危房改建、还建房、原已审批的农户宅基地住房建设均不得超过三层（含三层）；拆迁安置在城市规划控制区内的原则上一律上楼安置，在城市规划控制区范围外的依照新农村建设模式整体安置。**城市规划控制区外**，所有建设应符合镇域土地利用总体规划、村庄建设规划、产业发展规划、生态保护规划要求，必须严格履行报批程序，严禁未批先建。农户建房“一户一基”，层数不得超过三层（含三层），面积严格控制，严禁占用农田耕地，倡导拆旧建新，严禁“一户多基”，乱占耕地，擅自建设。有条件的乡镇鼓励农民上楼，建设集约节约型小区和乡村。**城乡重点监控区域**，加强对城市规划控制延伸区（白霓、铜钟、青山、石城等）和风景名胜区（青山水库、桂花林场、浪口温泉、洪下、金沙、古堰湾等）的规划控制管理，严格控制城乡规划区内农用、商用、厂房建设，保护好生态环境。

(十三) 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。**城市规划控制区内**，建立以县住建局、天城镇为主体的规划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，相关责任部门在各自职责范围内配合县城管执法局限期依法处理，坚决打击违法乱建现象。**城市规划控制区外**，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。相关责任部门按照各自职责，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。

（十四）科学划定城乡规划控制范围。城市规划控制范围（含建成区、控制区）：东以隽水河为界，南以杭瑞高速生态带为界，西至寺前村（西外环向西延伸约3公里），北至赤通公路接点，面积约35平方公里。以崇阳大道和隽水河为界，分城东、城南、城西三大区域。城东：环城村、龙背村、山下村、郭家岭村、史家渡村、鹿门铺村，和平社区、十字街社区、步行街社区、桃溪社区、大集社区；城南：下津村、中津村、花山村、浮桥村、渣桥村、河水村、渣冲村、肥塘村，中津社区；城西：七星村、白泉村、香山村、谢家坳村，七星社区、白泉社区。**城市规划控制区外范围（乡村）：**城市（天城）规划控制区以外的全县村镇区域（天城镇为县城规划控制区外的村）规划区。

五、规范项目审批，推进城乡建设科学高效实施

（十五）提高城乡建设审批效率。进一步优化审批流程，规范审批程序，提高审批效率。加快乡（镇）政务服务中心建设，有效整合国土、住建、环保、林业等部门职能，实现村镇规划建设审批、办证一站式办结。

（十六）落实项目规划评审制度。理清项目建设规划评审流程，规范规划评审程序，适时召开规划评审会，多征求专家意见建议，确保项目实施科学规范，逐步提升城乡建筑风格品位。严格城市规划控制区内安置房、危房改建的申报审批程序和手续办理。

(十七) 规范村镇建设审批程序。重新确立村镇区域内项目建设、农房建设等各类建设，在规划审批中所属村组、乡（镇）政府及相关职能部门的职责权限、办理流程、办理时限、收费标准等，做到审批与监管权责对应，审批事项公开透明。

六、加快村镇建设，提高新型城镇化发展质量

(十八) 创新村镇建设投入模式。坚持以人为本，推进以人为核心的城镇化建设。充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，盘活资源要素，激活市场活力，建立多元化的投融资体制机制，加快村镇基础设施建设。鼓励有实力的企业参与小城镇建设和村庄环境整治，有条件的乡镇可依托县城投公司进行集镇土地储备经营，筹集建设资金。

(十九) 引导农村集中建房社区化。以新社区为突破口，倡导以“五统一”模式集中连片建设新农村。节约集约用地，统筹安排建设用地，统一规划建设，农民向社区集中，城市公共服务向社区引进，改善和提高农民的生活质量和生活方式。支持乡镇开展“四化同步”示范试点建设，每个乡镇每年至少推进1—2个村的新农村建设，实现村庄建设“一户一个景，一湾一幅画，一村一集镇”的和谐统一。

(二十) 整合资金支持新农村建设。争取国家和省级政策性资金，在符合政策规定前提下整合住建、国土、水利、交通、林业、农业等部门涉农资金，捆绑使用，支持新农村建设，发挥资金最大效益。制订乡镇新农村规划建设分布和考核办法，对考核评定成绩突出的乡镇，县财政采取以奖代补的形式给予奖励。

七、加强组织领导，为工作顺利推进提供现实保障

(二十一) 加强领导，形成合力。各级各部门要高度重视，

切实加强组织领导，切实担起工作责任，实行“一把手”负责制，制订严密措施，落实具体责任，积极开展工作。做到工作联动，集中力量，重点突破，全面抓牢规划监管，形成“一级抓一级、层层抓落实”的工作格局和强大工作合力。

(二十二) 强化宣传，营造氛围。加大政策宣传是做好我县当前城乡规划建设管理工作的前提和基础。新闻中心、城管、住建、国土、规划、交通、林业、环保、乡镇、村（社区）等部门要利用报刊、电视、网络、宣传画册、广告牌等，多角度、多形式地进行大力宣传，让广大市民、村民了解城乡规划建设管理方面的法规、政策，规划控制范围，尤其是住房建设的程序、手续、规定及要求，做到城乡规划管理政策家喻户晓。

(二十三) 严格督查，落实责任。县委、县政府将城乡规划建设管理作为目标责任制考评的一项重要内容进行考核。建立健全工作考核与责任追究体系，加大对城乡规划建设管理各项工作的检查督办力度，加强对各责任部门防控查处违法建设工作的督办、考核和评比，落实责任追究，对在城乡规划建设管理工作中，工作措施不力、工作落实不到位的单位主要负责人和责任人进行约谈和诫勉谈话；对在管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、构成犯罪的，依法追究刑事责任，尚不构成犯罪的进行党纪政纪处理。

主送：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。

