

# 合肥市村庄规划管理手册（试行）

（征求意见稿）



合肥市自然资源和规划局

安徽省城建设计研究总院股份有限公司

2021年05月

## 前言

为加强乡村规划建设管理，有效行使国土空间用途管制的职责，推动乡村地区高质量发展，助力合肥市生态文明建设，提高村庄规划的科学性和可操作性，彰显地域特色，引导“多规合一”村庄规划编制，特编制《合肥市村庄规划管理手册（试行）》（以下简称《管理手册》）。《管理手册》是《合肥市村庄规划编制技术导则（试行）》的深化和补充，主要从村庄规划的工作程序、简易审批、实施管理、乡村建设规划许可和公众参与五个方面阐述村庄规划管理内容。

工作程序主要包含村庄规划前期工作准备、规划方案编制、规划审批至规划实施的全过程。

简易审批主要明确范围、内容及方式。

实施管理主要包括规划评估、规划修改和动态调整，建立驻镇规划师和乡村规划员制度、村庄规划“留白”用地的使用与管理、集体经营性建设用地使用等方面内容。

乡村建设规划许可主要明确许可的申请范围、申请主体、申请内容，区分个人与建设单位两类主体不同的规划许可申请流程。

公众参与主要明确参与流程、参与内容。

本《手册》由合肥市自然资源和规划局负责解释。

组织单位：合肥市自然资源和规划局

编制单位：安徽省城建设计研究总院股份有限公司

# 目录

<b>1. 工作程序</b> .....	<b>1</b>
1.1 工作准备.....	1
1.2 规划方案编制.....	2
1.3 规划审批.....	4
1.4 规划实施.....	4
<b>2. 简易审批</b> .....	<b>6</b>
2.1 基本原则.....	6
2.2 审批范围.....	6
2.3 适用政府直接投资项目.....	6
2.4 适用企业投资项目.....	6
2.5 创新审批服务方式.....	7
<b>3. 实施管理</b> .....	<b>8</b>
3.1 规划评估.....	8
3.2 规划修改.....	10
3.3 规划动态调整.....	10
3.4 建立动态管理机制.....	12
3.5 建立驻镇规划师和乡村规划员制度.....	12
3.6 村庄规划“留白”土地使用与管理.....	12
3.7 集体经营性建设用地使用.....	12
<b>4. 乡村建设规划许可</b> .....	<b>14</b>
4.1 许可的范围.....	14
4.2 许可的内容.....	14
4.3 许可的主体.....	14
4.4 个人申请建设规划许可.....	14
4.5 建设单位申请建设规划许可.....	16

<b>5.公众参与</b> .....	<b>17</b>
5.1 公众参与流程.....	17
5.2 公众参与内容.....	18

# 1. 工作程序

## 1.1 工作准备

### (1) 组织准备

#### 1) 建立健全工作机制

建立市、县（市）党委政府主要领导负总责，自然资源和规划部门牵头，发展改革、农业农村、住建、生态环境、民政、财政、文旅等部门共同参与的工作机制，切实加强对村庄规划编制工作的领导，明确各部门和单位职责，保障工作经费和人员力量，研究解决规划编制中的矛盾和问题。市、县（市）自然资源和规划主管部门要做好工作方案制定、技术指导、业务培训、协调基础数据和资料提供，组织业务专家咨询、规划成果技术审查等工作。乡镇政府要充分发挥编制主体责任，将规划编制经费纳入财政预算，协调保障村庄规划编制费用，要全程参与村庄规划编制，组织做好调查研究、规划方案编制、村民审议、技术审查、批前公示、成果报批、成果公告、数据库汇交等工作。

#### 2) 制定工作方案

市、县（市）自然资源和规划主管部门要结合本地实际，牵头制定本行政区域内的工作方案，明确组织领导、工作任务与安排、成果要求、保障措施等内容。

#### 3) 确定规划编制单位

承担村庄规划编制的技术单位应当具备土地规划、城乡规划编制相应资质，参编人员应具有土地管理、城乡规划、土地整治、园林景观等村庄规划必需的相关专业知识或业务背景。

#### 4) 明确村民参与机制

明确村民在规划方案编制，成果审批过程中的参与方式，落实村民知情权、参与权、决策权。

#### 5) 镇村座谈动员

以座谈形式向镇村两级沟通工作方案，讲解村庄规划工作内容、明确调研计划，提交资料收集清单。

## 6) 村民宣传动员

运用宣讲、讨论、培训等方式积极引导村民围绕村庄未来发展充分表达意愿和需求，鼓励村民全程参与规划编制，通过线上与线下两种方式广泛征集村委与村民各项意见。

### (2) 技术准备

#### 1) 基础资料调查收集

根据规划编制需要，有针对性地收集相关成果和文件资料，主要包括基础资料、图件、数据库等。

#### 2) 工作底图

村域工作底图以第三次全国国土调查、最新地籍调查数据等成果为基础，将“三调”工作分类转换为规划分类，形成比例尺不小于 1:10000 的土地利用现状数据和工作底图，规划坐标统一为 2000 国家大地坐标系和 1985 国家高程基准。拟集中建设的规划重点区域比例尺不小于 1:1000。有特别要求的区域，应进一步提高基础图件精度。

## 1.2 规划方案编制

### (1) 驻村现状调查

村庄规划编制人员应驻村开展详细调查工作，了解关乎村民利益和迫切需要解决的问题。主要内容包括社会经济要素、自然环境要素、历史文化要素、村庄建设要素、规划政策要素等五个方面。根据实际工作需要，在摸清现状情况的前提下，灵活调整现状调查内容，具体调查内容参见附录 A。

驻村开展详细调查工作是村庄规划编制的基础性工作，规划编制单位通过现场踏勘、动员培训、座谈访谈、问卷调查等方式，了解村情民意、收集基础资料、梳理问题诉求、做好政策宣传等。负责村庄规划的编制技术团队驻村工作时间累计不少于 12 天(项目负责人累计不少于 8 天)。具体如下：

1) 村民动员培训。规划编制单位围绕村庄规划的意义、主要内容、公众参与形式等内容，通过多种形式动员培训村委干部、村民。培训宣传不少于 2 次（其中启动培训 1 次，规划成果报批后宣传 1 次）

2) 驻村现场踏勘。规划编制单位应驻村开展详细调查，全面调查村庄社

会经济、历史文化、自然环境、土地利用等要素信息，广泛收集村庄基础数据等相关资料，深入了解村民意愿和发展诉求。编制技术团队现场踏勘次数不少于3次(其中项目负责人现场踏勘次数不少于2次)。

3) 广泛走访座谈。规划编制单位及时与村民，村党组织、村民委员会和乡贤能人，乡镇政府，县(市、区)自然资源和规划及相关部门开展走访座谈。入户走访率不低于全村户数的30%，召开与村党组织、村民委员会和乡贤能人，乡镇政府，县(市、区)自然资源和规划及相关部门参加的座谈会不少于3次。

4) 发放调查问卷。规划编制单位要科学设计调查问卷，通过现场发放、电话访问及网络问卷等形式发放调查问卷，回收有效问卷的数量不低于全体村民的30%。调查问卷围绕村庄存在问题、村民诉求、村庄发展方向等内容设置，调查问题应靶向精准、通俗易懂。

5) 设立村庄规划督察员。乡镇、村两委各确定1名工作人员，作为与驻村规划编制单位对接规划建设事务的主要联络人员，同时作为村庄规划监督员，确保规划编制单位驻村工作和公众参与按要求进行。

6) 日常沟通。规划编制单位根据工作需要经常性驻村开展，提供必要的技术支持；建立qq工作群、微信工作群等开展日常沟通交流工作。

7) 其他要求。规划编制单位驻村工作时做好钉钉签到打卡，记录工作台账作为报批村庄规划成果附件。

## (2) 既有村庄规划评估

乡镇政府应组织对既有村庄规划进行综合评估，总结成效与不足，根据评估结果，拟定规划修改、调整的意见。

## (3) 上位规划解读

解读国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划等上位规划和相关部门专项规划，明确生态保护红线、永久基本农田、历史文化保护线、重大设施、城镇开发边界等约束性指标和强制性内容，以及相关部门的规划建设需求。

## (4) 规划方案编制

根据调研结果和村庄类型，充分听取村民意见、建议和诉求，依照相关

法律法规、规划成果要求，按照《合肥市村庄规划编制技术导则（试行）》编制规划方案。

方案编制过程中要组织村民、土地承包经营者、相关企业代表和专家对重点问题和规划方案进行不少于 2 次的深入研讨，优化规划方案，提高规划的科学性和可操作性。

### **1.3 规划审批**

村庄规划由乡镇人民政府组织编制，报上一级人民政府审批。

(1) 批前审查。村庄规划报送审批前，市、县（市）自然资源和规划主管部门组织专家和相关部门对乡镇政府上报成果进行技术审查，上报成果应附村委会审议意见和村民会议或村民代表会议讨论通过的决议，以及意见征求采纳情况和理由。

(2) 批前公示。乡镇人民政府应当依法将村庄规划草案在村内予以公示，公示期限不少于 30 个工作日。

(3) 报批成果。包括文本、图件、数据库和附件。

(4) 批后公告。规划批准之日起 20 个工作日内，通过“上墙、上网”等多种方式公开公告，加强村民监督。

公告内容包括但不限于规划目标、规划期限、规划范围、村域国土空间规划图、重点区域规划总平面图、近期建设规划图、村庄单元图则、重点区域图则、近期建设项目（工程）表、规划批准机关和批准时间等。

(5) 数据库汇交。村庄规划（含修改、新编）批准之日起 30 个工作日内，市、县（市）自然资源和规划主管部门将规划成果逐级汇交至省自然资源厅，纳入国土空间规划“一张图”统一管理。

### **1.4 规划实施**

村庄规划一经批准，具有法定效力，必须严格执行。村民委员会要将规划成果中与村民紧密相关的主要内容纳入村规民约，方便村民掌握、接受和执行。各类国土空间开发利用活动要严格执行村庄规划，接受全体村民监督，任何单位和个人不得随意修改、违规变更。定期对规划实施情况进行跟踪、评估，总结经验，为规划修改和动态调整提供合理依据。鼓励建立奖惩机制，



对村庄规划实施效果好的，给予政策、资金等方面的相应奖励。

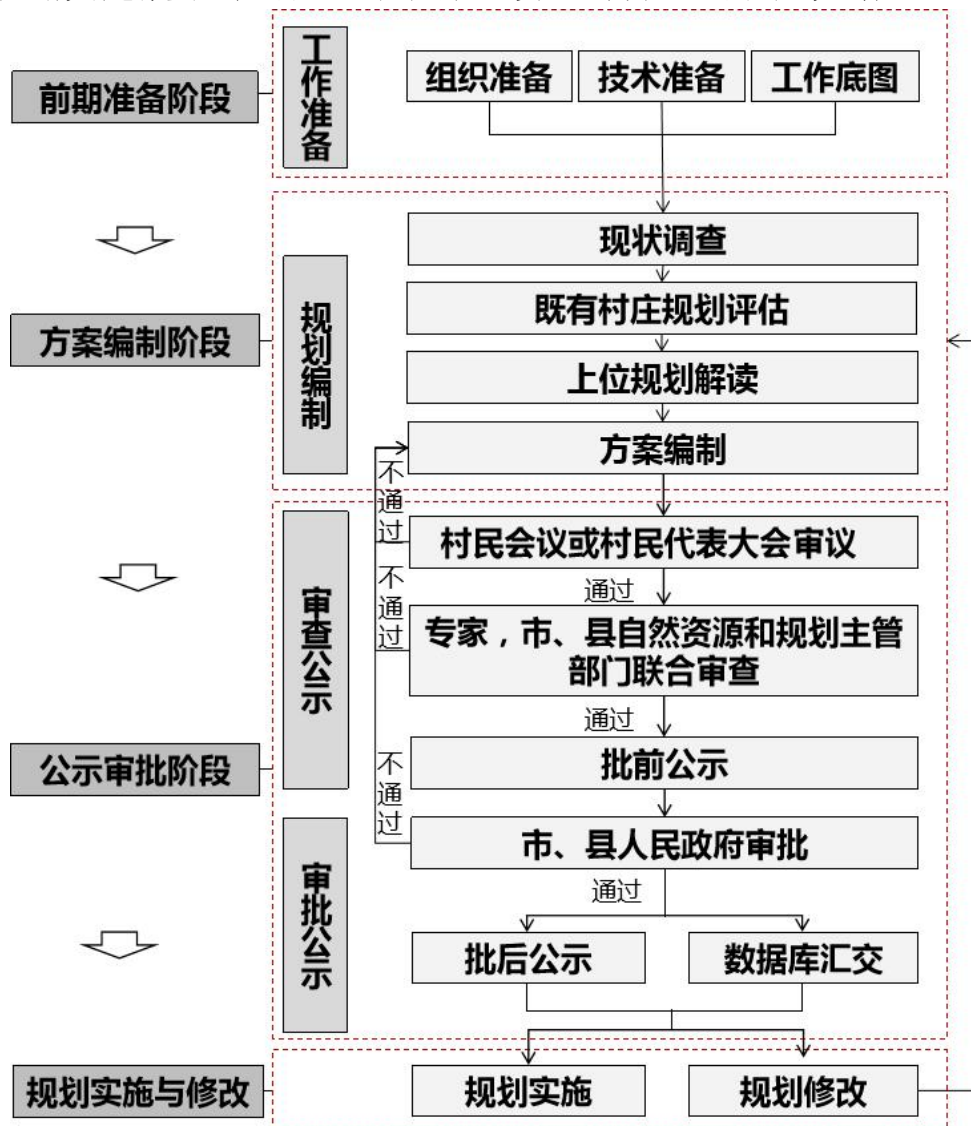


图 1 村庄规划工作流程

## **2. 简易审批**

### **2.1 基本原则**

坚持规划引领、统筹谋划，守好耕地和生态保护红线，合理确定村庄建设项目布局，有序推进村庄建设。

坚持务实管用、便捷高效，结合不同领域实际，解决各方面反映突出的难点堵点。

坚持依法依规、循序渐进，在法治框架下探索完善优化审批流程和审批内容，并为推进相关政策法规修订积累经验。

坚持各方协同、创新模式，通过部门间信息联通和业务协作，构建适应新时代特点的新型审批服务体系。

### **2.2 审批范围**

在生活垃圾、污水、厕所粪污处理、村容村貌提升等农村人居环境建设，以及农村供排水、村内道路、文化体育等村庄建设领域，投资规模较小，技术方案相对简单，建设内容较为单一，可以施行简易审批。使用集体建设用地开展建设的，项目单位无须办理建设项目用地预审与选址意见书。投资规模较大、技术方案相对复杂的工程，以及关系人民群众生命财产安全的房屋修造类、能源类等项目，不得适用简易审批。

### **2.3 适用政府直接投资项目**

可以采取审批可行性研究报告的方式，合并办理项目建议书、可行性研究报告、初步设计等审批环节。经批准的可行性研究报告，作为项目招标采购、建设实施和竣工验收的依据。

可行性研究报告一般包括建设内容及规模、建设性质、建设地址、建设工期，建设布局，投资规模、资金来源与落实情况，覆盖村组范围及服务人口、管护方式，村民会议或者村民代表会议、村民小组会议决议意见，以及法律法规明确的其他内容。

### **2.4 适用企业投资项目**

项目单位应当按照有关规定办理核准、备案手续。审批、核准、备案等

投资决策程序完成后，方可履行资金申请和审批程序，并在资金申请报告中列明项目基本情况、前期工作完成情况、申请资金的政策依据等内容。

## **2.5 创新审批服务方式**

鼓励地方各级政府采取区域综合评估方式，取代对单个项目进行评价，支持采取容缺后补、告知承诺等便利化措施，依法取消和减少村庄建设项目需要办理的审批事项。

鉴于适用简易审批村庄建设项目单体规模偏小、技术相对简单，允许地方结合实际，将小型村庄建设项目涉及的审批事项依法委托乡镇政府实施。提倡简化申报材料，实行一窗受理、综合办理，通过并联审批压缩办理时限，探索开展部门联办、全程帮办，切实加快村庄建设项目推动进度。鼓励地方投资主管部门会同有关部门制订，并通过投资项目在线审批监管平台发布和实施村庄建设项目简易审批流程。探索以互联网、手机 APP 等方式，为项目单位提供在线办理、进度查询等服务，不断提升审批服务水平。

不得在法律法规之外，自行设立其他证明材料或审查意见。地方行业主管部门要结合本地区实际和本领域特点，商同级投资主管部门制定可行性研究报告申报范本。允许项目单位自行编制可行性研究报告，鼓励采用表单方式明确文本内容，着力消除模糊和兜底条款，避免机械套用。

### 3. 实施管理

#### 3.1 规划评估

村庄规划原则上以五年为周期开展实施评估，结合最新相关政策的要求，以定性和定量的方式，分别就执行过程、实施成效和社会效益等3个方面对上轮村庄规划实施进行评估，评估后确需调整的，按法定程序进行调整，评估内容参考下表。

表1 村庄规划评估内容一览表

序号	一级指标	二级指标	指标说明	评估方式
<b>执行过程</b>				
1	规划制定	规划合规性	村庄规划是否符合相关法律法规、政策、技术规范与标准	查阅资料
		规划衔接性	与上位规划、专项规划衔接程度	查阅资料
		规划完整性	规划内容是否缺项，完整程度	
2	规划执行	实施广度	落实项目数量与近期计划所有项目数量比值	查阅资料
		实施一致度	项目位置、规模、形制和功能一致度测算	
		资金保障	项目投资总额、资金分配与投资来源分析与规划的关系	
<b>实施成效</b>				
3	村庄发展 职能与目标	发展目标指标的完成率	村庄实际完成情况与规划制定发展目标的比值	查阅资料
		发展定位的适应性	村庄发展定位是否适用新时期村庄发展方向	开座谈会
4	国土空间 总体布局	建设用地布局	各类建设用地实施情况	查阅资料
		留白用地	留白指标的使用情况分析 with 规划留白指标的差异情况	查阅资料
5	国土空间 用途分区	生态保护区	生态红线保护面积与规划目标的差值，是否被占用，管控情况	查阅资料
		生态控制区	生态控制区的总控制量、管控情况	查阅资料
		农田保护区	永久基本农田保护面积、耕地保有量落实情况，是否被占用，管控情况	查阅资料

		乡村发展区	村庄建设边界是否被突破,建设用 地实际使用量,林地保有量落实情 况,农业设施建设情况,管控情况	查阅资料
6	历史文化 保护与传 承	文化保护	村庄历史文化资源登记情况,历史文 化保护线划定情况,保护措施执行情 况,利用方式是否合适,非物质文化 是否得到有效保护、合理利用和传承 发展	查阅资料 实地调查
7	特色风貌 塑造	村庄风貌	村庄风貌实际建设与规划指引对比	查阅资料 实地调查
8	公用设施	道路交 通	道路长度,道路宽度,道路用地面积 的实施情况	实地调查 查阅资料
		人均公共绿 地面积	绿地建设的人均绿地面积实施情况	
		电力电信工 程	电力电信线路实施情况,有线电视覆 盖率、移动电话拥有率、无线基站覆 盖率	
		给水、排水、 环境卫生	给水保障情况,污水、垃圾收集和处 理情况,公共厕所实施情况	
9	公共服 务设施	党群服务中 心(村委会)	建设情况与配套设施情况	实地调查 查阅资料
		教育设施	教育设施服务半径和覆盖率	
		医疗卫生	医疗卫生设施服务半径和覆盖率	
		文化体育	文化体育设施服务半径和覆盖率	
		养老设施	养老设施服务半径和覆盖率	
		商业金融服 务设施	商业金融服务设施服务半径和覆盖 率	
邮政设施	邮政设施服务半径和覆盖率			
10	产业发 展	特色产业	特色产业空间落实情况,能否促进农 民增收	实地调查 查阅资料 开座谈会
		产业融合	农产品深加工、流通服务、休闲旅游、 电子商务	
		产业设施	产业设施建设、运行情况	
11	农村住 房	选址合理性	对新建村庄的选址是否符合选址相 关标准和规范	实地调查 查阅资料
		建设合规性	新建住房的住宅和宅基地是否满足 建设标准和相关风貌管控要求	

12	村庄安全和防灾减灾	抗震设施	抗震设施实施情况	现状调查 查阅资料
		消防设施	消防规划实施情况	
		防洪排涝	防洪排涝设施建设实施情况	
13	农村人居环境整治	--	人居环境的建设情况和后期维护制度和资金保障情况	现状调查 查阅资料
<b>社会效益</b>				
14	公众满意度	项目满意度	对村庄规划建设的项目是否满意,评价其好坏	问卷调查 入户走访
		效用认可度	项目在实际使用过程的认可程度	
15	公众参与机制	规划公示	村庄规划公示的宣传力度和普及度	
		公众参与机制	公众参与机制的建议和运行情况	
根据相关评估,总结现有规划的优势与不足,将较好的规划成果纳入村庄规划之中。				
注:根据村庄的实际情况进行增减相应评估内容。				

### 3.2 规划修改

村庄规划经批准后须严格执行,任何单位和个人不得随意修改。因上位规划发生变更、有重大环境事件变化(如区划调整、重大民生项目、重大建设工程发生变动等)等情况时,应由规划组织编制单位对规划修改进行评估,经评估后确需修改的,组织编制单位应向原村庄规划审批机关提出修改申请,经同意后按照原审批程序要求开展规划修改。修改后的规划成果要及时报备,更新到国土空间规划“一张图”,同步纳入合肥市国土空间基础信息平台管理。

### 3.3 规划动态调整

#### (1) 调整原则

在不涉及生态保护红线、永久基本农田、乡村历史文化保护线、县乡镇级国土空间规划主要控制指标的前提下,不对村庄定位、结构、布局造成变化影响的,规划调整适用于经营性建设用地、居民点建设用地,留白建设用地等,调整方向符合乡村振兴相关政策导向(农民集中居住、公共服务和公用设施、乡村产业发展等)。

## (2) 调整程序

组织编制机关向原审批机关提出调整申请，对调整的必要性进行论证并征求村民和相关利害关系人的意见。必要时可委托具备相应资质的规划编制单位进行评估，经同意后方可编制规划调整完善方案，实施规划项目落图，更新近期项目实施计划等。

针对规划“留白”用地。随着环境、政策的变化对村庄规划“留白”用地经申请、评估和政府审核确认后予以调整，由相关部门依法依规对规划“留白”用地的用途、点位等调整进行规划编制、审批和实施管理。

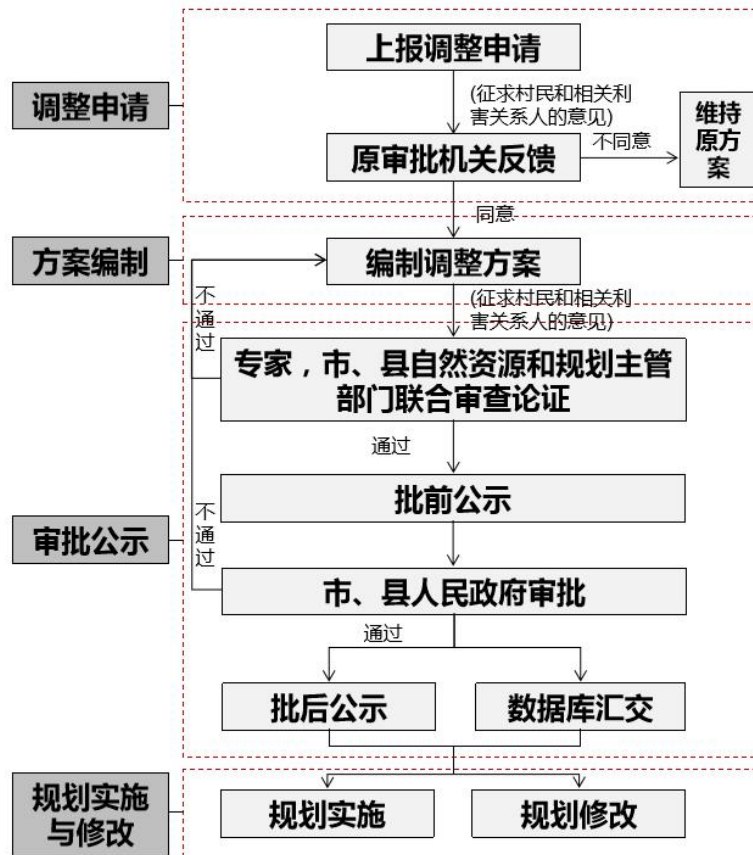


图 2 村庄规划调整流程

调整后的村庄规划应当按相关审批程序报批。由乡镇人民政府组织调整完善后，报上级自然资源和规划管理部门审查。将调整完善后的数据库及时上报合肥市自然资源和规划主管部门备案后更新到国土空间规划“一张图”。

注：涉及永久基本农田和生态保护红线调整的，应按国家相关规定履行相关程序后方可调整村庄规划。

## (3) 调整适用范围

适用于建设用地面积、边界、位置变化，用地性质变化，道路、水系变化，农林用地变化等情况。

### **3.4 建立动态管理机制**

(1) 村庄规划编制完成后，应结合合肥市国土空间基础信息平台建设，以各县（市）为主体，将已编制、审批的村庄规划及时纳入数据平台，对规划落实永久基本农田、生态保护红线规模以及规划建设用地、人口规模等指标进行统计，对村庄地区约束性规划目标进行实时监督、评估和预警。实现基础数据从村庄规划成果报批到建设实施、动态调整等整个信息流的精细化管理。

(2) 完善村庄分类动态管理机制。村庄可根据上位规划、外部交通、产业发展、政策资金、自身发展动力等因素的改变，由乡镇人民政府向县（市）自然资源和规划部门申报调整村庄类型，县（市）自然资源和规划部门核准后确定村庄类型，并向市自然资源和规划部门备案。

### **3.5 鼓励建立驻镇规划师和乡村规划员制度**

鼓励县（市）政府选择知名的规划设计（研究）机构和大专院校作为战略合作伙伴，参与村庄规划设计实践和乡村振兴跟踪研究，为辖区乡村规划建设管理提供技术支持。以“试点先行、全域覆盖、全程服务”为原则，探索推进驻镇规划师、乡村规划员制度。驻镇规划师和乡村规划员要积极配合做好对项目规划建设全过程的跟踪服务，为乡村规划科学编制和实施、乡村规划建设监督管理提供人力和技术支持。

### **3.6 村庄规划“留白”土地使用与管理**

建立村庄规划“留白”用地的启动机制，针对村民居住、农村公共公益设施、零星分散的乡村文旅设施及农村新产业新业态等用地用途需求可以启动“留白”土地使用。首先尊重村民集体决策，然后开展用地需求和选址评估，其次根据程序征询专家意见并经乡村规划编制委员会审议，最后进行规划审批及报备。

### **3.7 集体经营性建设用地使用**



#### (1) 集体经营性建设用地使用

村庄集体经营性建设用地与国有建设用地同权，在符合规划、依法登记，并经本集体经济组织三分之二以上成员或者村民代表同意的条件下，依法享有出让、租赁、作价（出资）入股、抵押等方式交由集体经济组织以外的单位或者个人直接使用。

#### (2) 集体经营性建设用地入市主体

主体为代表其所有权的农民集体，主要有村集体经济组织或村民委员会、村内农村集体经济组织或村民小组、乡镇（街道）农村集体经济组织。

#### (3) 农村集体经营性建设用地入市形式

主要有股份合作社、土地专营公司、集体资产管理公司。

#### (4) 集体经营性建设用地使用权限

符合规划、依法取得的农村集体经营性建设用地使用权人，对其拥有的集体经营性建设用地具有占有、使用、收益和处分的权力，其在使用期限内享有转让、出租、抵押、互换、赠与权。使用方式、使用最高年限参照同类用途的国有建设用地执行，但法律、行政法规另有规定的或者土地所有权人、土地使用权人签订的书面合同另有约定的除外。

## 4. 乡村建设规划许可

### 4.1 许可的范围

在村庄规划范围内，进行农村村民住宅、乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设，应当依法申请乡村建设规划许可。

确需占用农用地进行农村村民住宅、乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设的，依照《中华人民共和国土地管理法》有关规定办理农用地转批手续后，依法申请办理乡村建设规划许可。

### 4.2 许可的内容

乡村建设规划许可的内容应包括对地块位置、用地范围、用地性质、建筑面积、建筑高度等的要求。根据村庄规划或村庄设计要求，可以增加建筑风格、外观形象、色彩、建筑安全等的要求。

### 4.3 许可的主体

乡村建设规划许可的申请主体为个人或建设单位。

### 4.4 个人申请建设规划许可

(1) 在村庄规划范围内使用集体所有土地进行村民住房建设的，村民应当持《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》、《农村宅基地使用承诺书》以及佳通户口簿复印件及申请人身份证向村民小组申请，由村民小组讨论、公示后，提供给村委组织审查，审查同意后向乡镇人民政府提交相关材料及其书面同意书

(2) 乡镇人民政府自受理申请之日起五个工作日内完成现场踏勘和审核，认为符合乡村建设规划许可和宅基地审批条件的，应当将拟建房对象、用地位置、用地面积、基底面积、建筑面积、建筑层数和建筑高度以及原地上建筑物处理等情况在村公告栏等场所进行公告，公告期限不少于十日。

(3) 公告无异议的，乡镇人民政府应当自公告期限届满之日起五个工作日内依法办理乡村建设规划许可；宅基地由乡镇人民政府批准。

(4) 乡镇人民政府应当在核发乡镇建设规划许可证之日起十个工作日内将相关许可内容在建房所在现场公布。

(5) 乡镇人民政府应当依照有关规定为建房村民委托测量单位现场放线、验线。未经基槽验线合格的，不得继续施工。

(6) 乡镇人民政府应当对建房村民实施乡村建设规划许可的情况进行监督检查，并在建房现场设置规划公示牌。

(7) 农村住房建设竣工后，乡镇人民政府应当自受理申请之日起十个工作日内组织相关人员进行用地和规划核实，出具核实文件。建房村民凭用地和规划核实文件方可申请办理不动产登记。

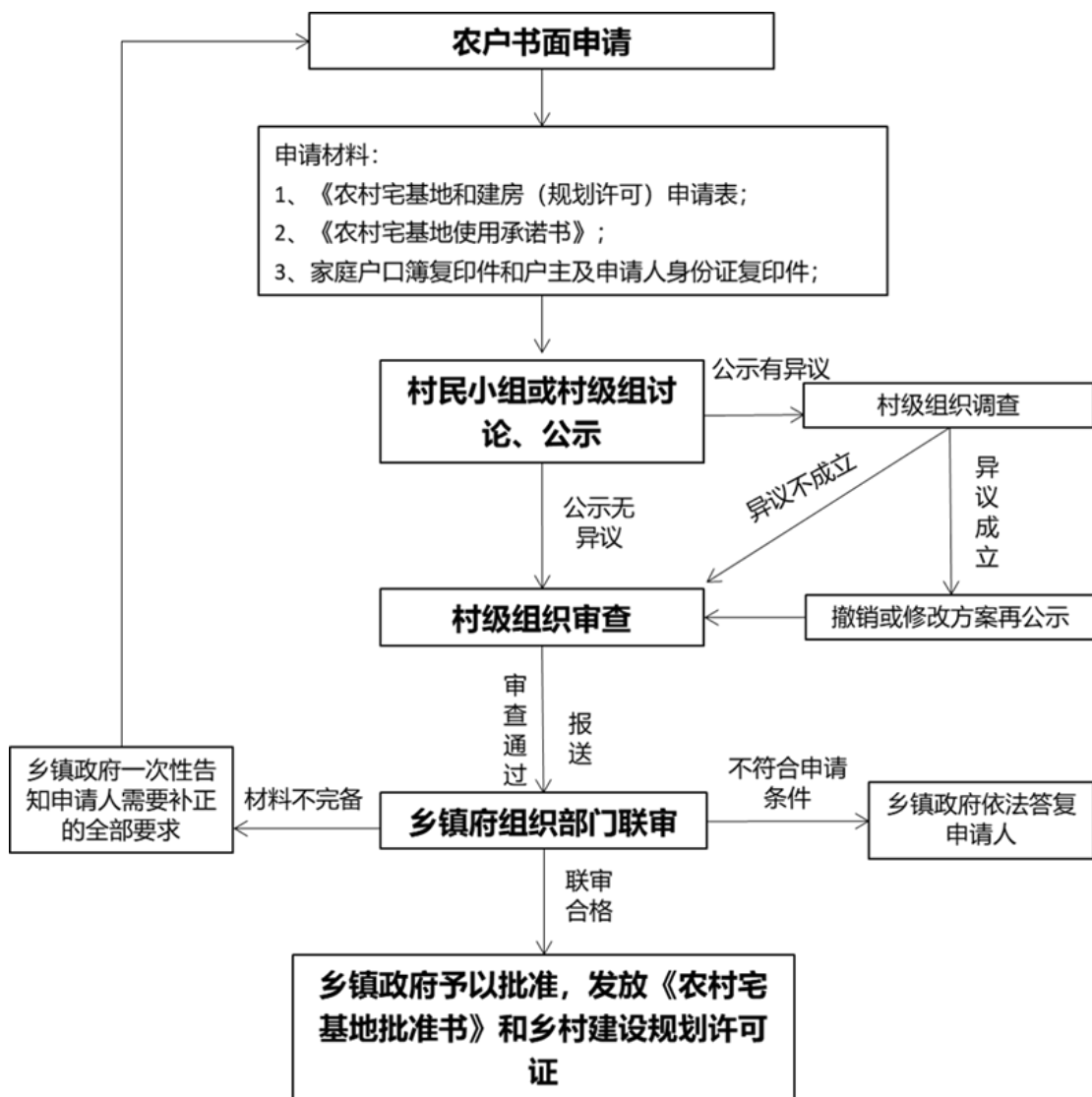


图 3 农户申请流程

#### 4.5 建设单位申请建设规划许可

(1) 建设单位在村庄规划范围内使用集体所有土地进行项目建设的，建设单位应当持相关部门批准、核准或备案文件、村民委员会签署的书面同意意见、使用土地的有关证明文件、建设工程设计方案等有关材料向乡镇人民政府提出申请。涉及文物、生态环保、水利等内容的，需提供所涉及文物、生态环保、水利等相关部门的意见。

(2) 乡镇人民政府自受理申请之日起五个工作日内对提交的材料进行初审，初审同意后，连通初审意见上报县（市）区自然资源主管部门审查。

(3) 县（市）区自然资源主管部门在 20 个工作日内完成现场踏勘和审核，认为符合乡村建设规划许可和土地使用审批条件的，应当将拟建项目对象、用地位置、用地面积、基底面积、建筑面积、建筑层数和建筑高度以及原地上建筑物处理等情况在村公告栏等场所进行公告，公告期限不少于 5 日。

(4) 公告无异议的，县（市）区自然资源主管部门应当自公告期限届满之日起五个工作日内依法办理乡村建设规划许可。

(5) 县（市）区自然资源主管部门应当在核发乡村建设规划许可证之日起十个工作日内将相关许可内容建设工程所在现场公布。

(6) 县（市）区自然资源主管部门委托测量单位现场放线、验线。未经基槽验线合格的，不得继续施工。

(7) 县（市）区自然资源主管部门当对建设工程实施乡村建设规划许可的情况进行监督检查，并在建设工程现场设置规划公示牌。

(8) 建设工程竣工后，县（市）区自然资源主管部门应当自受理申请之日起十个工作日内组织相关人员进行用地和规划核实，出具核实文件。建设单位凭借核实文件方可申请办理相关不动产手续。

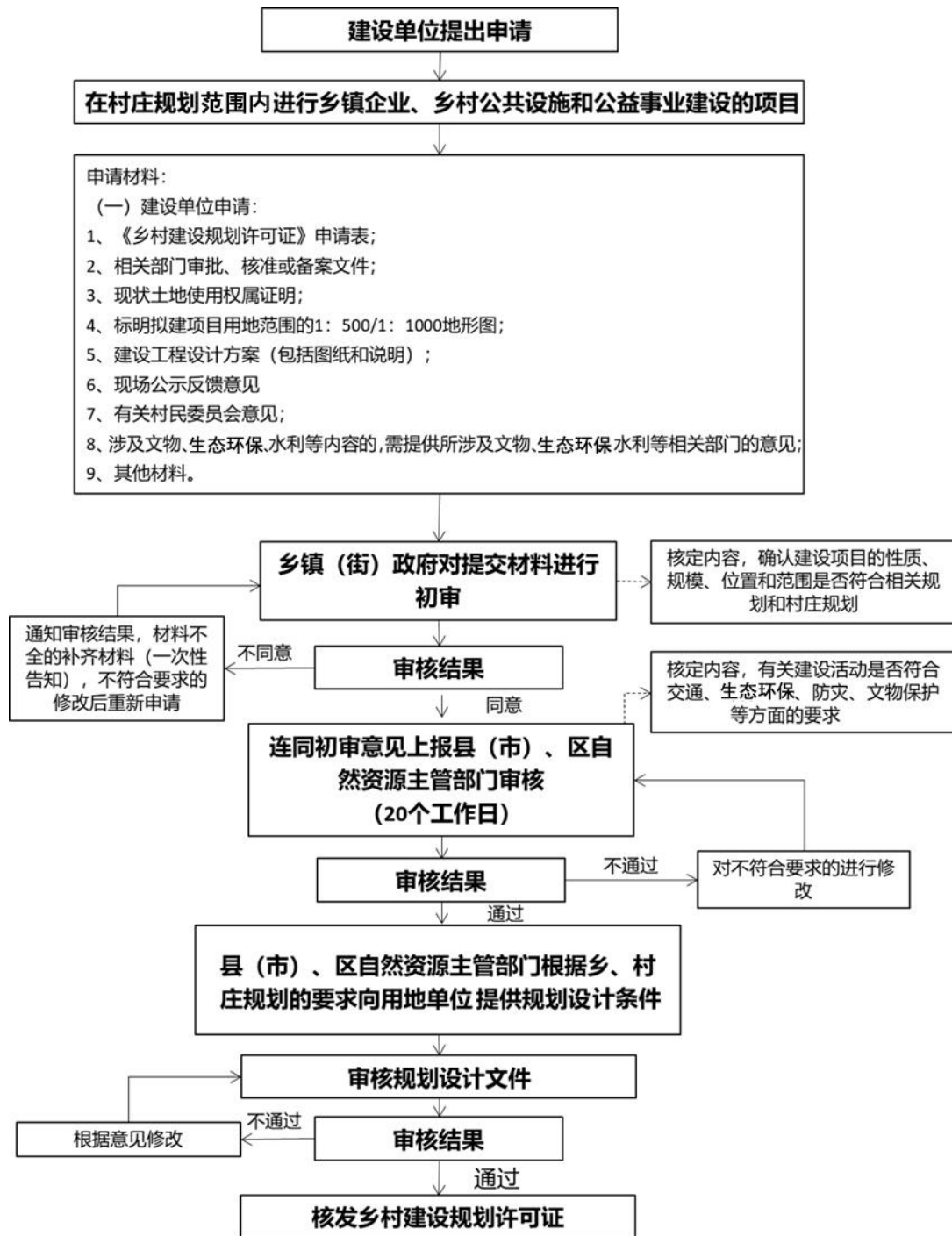


图4 建设单位申请流程

## 5. 公众参与

### 5.1 公众参与流程

“公众参与”流程可划分为：前期准备阶段、现状调研阶段、方案编制阶段以及公示审批阶段。

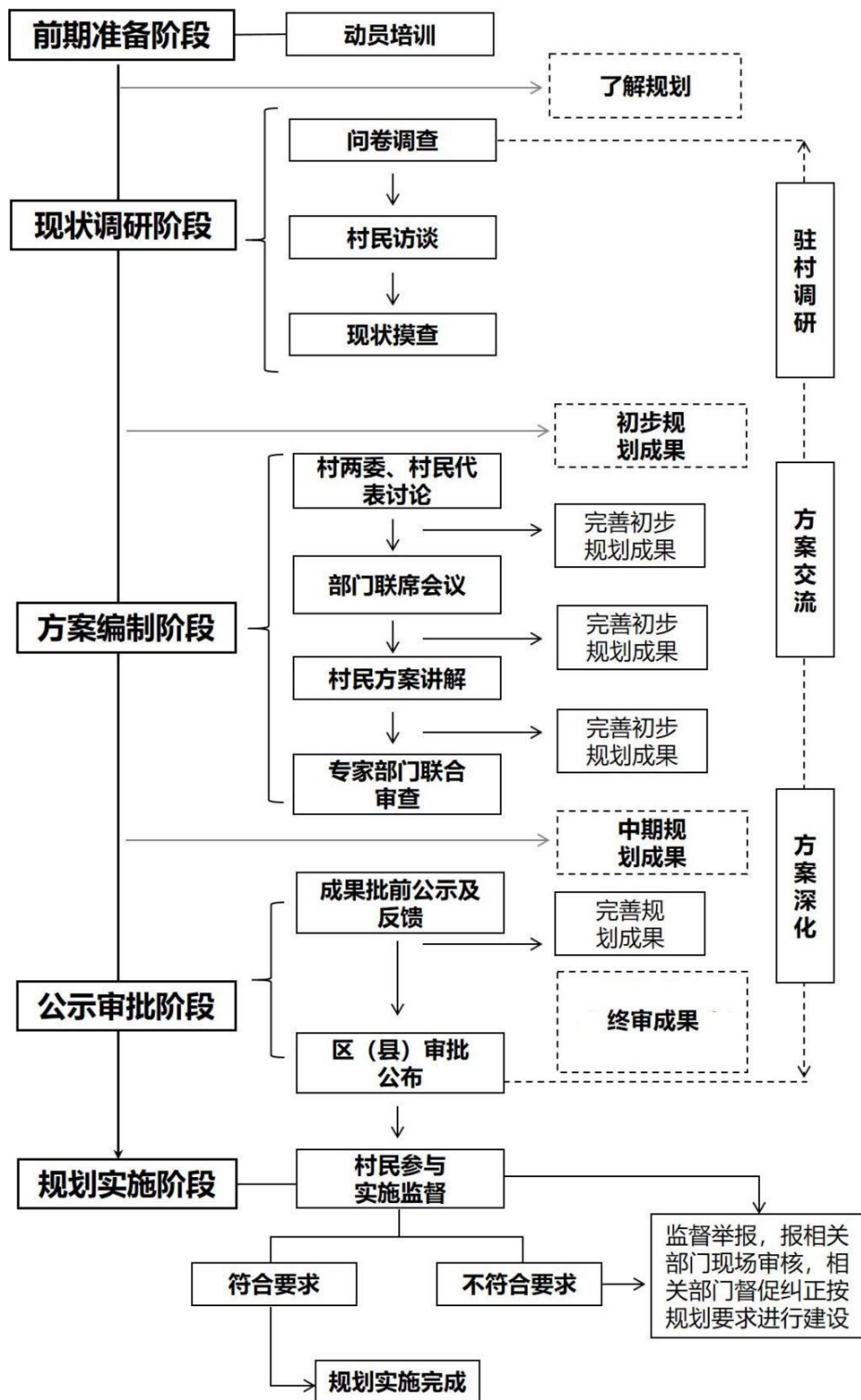


图5 公众参与流程图

## 5.2 公众参与内容

村庄规划提倡村民要全过程参与村庄规划，发挥村民建设主体作用，有利于提高村庄规划编制的科学性和可实施性，是实现村庄规划最有效的方法，也是村庄规划不可或缺的部分。

表 2 公众参与内容一览表

参与阶段	参与内容		责任主体	参与人员
前期准备阶段	动员大会暨培训、宣传会议	1. 让村民、乡贤等了解村庄规划是什么 2. 编制可以带来哪些好处。 3. 提醒村民、乡贤等配合做哪些事情。	乡镇人民政府	规划编制人员、村两委、村民及其他
现状调研阶段	问卷调查	问卷简洁、通俗易懂，村两委、村民、乡贤等能看得懂问卷，可以提供有效信息。	编制单位	规划编制人员、村两委、村民及其他
	村民访谈	1. 多积极主动与村两委、乡贤沟通，了解他们的诉求和村庄发展设想。 2. 以拉家常的方式与村民进行交流访谈，了解村民意愿和需求。	编制单位	规划编制人员、村两委、村民及其他
	现状摸查	和村两委、村民摸查村庄各类用地和住宅等的使用情况。	编制单位	规划编制人员、村两委、村民及其他相关部门
方案编制阶段	村庄方案讨论及决策	1. 邀请村两委、村民代表、乡贤及其他社会力量参与规划初步成果的讨论，说明方案中对村民意见的采纳情况。 2. 住建、财政、交通、水利、农业农村等有关部门现场指导，完善初步规划成果。 3. 规划初步成果进行公示，对村民讲解方案，与村民对初步成果进行互动交流，征求有效意见。 4. 方案中期稿进行村民表决大会，对大会提出意见进行解答，形成技术审查稿。	乡镇人民政府	乡镇相关部门、村民代表、规划编制单位及其他
公示审批阶段	成果批前公示及村民审议	1. 将成果进行批前公示，利用公开栏、宣传栏、宣传手册、微信群等渠道等多种方式，并通过预留电话、邮箱、微信号等途径供村民反馈意见。 2. 公示审批完成后，召开村民会议或村民会议授权的村民代表大会宣传村庄规划并实施。	村两委	村民代表、规划编制单位及其他

规划 实施 阶段	实施监督	鼓励村民参与村庄建设； 是否按照规划内容实施	村民	村两委、村民
----------------	------	---------------------------	----	--------



**附录 A：村庄规划调查清单**

行政村村名：		
所属乡镇：		
村庄类型		
村庄所处地势：	圩区、岗地、丘陵	
区位情况：	距离县政府所在地 公里	距离乡镇政府所在地 公里
	距离最近高速公路出入口 公里	距离最近省道 公里
社会经济要素	户籍人口： 户 人	常住人口： 户 人
	非农业人口： 人	迁入迁出人口： 人
	就业构成：第一产业劳动 人；第二产业劳动 人；第三产业劳动力 人	
	劳动力构成：	
	年人均纯收入： 元	年村集体收入： 元
	医疗参保人数： 人	养老保险参保人数： 元
	享受最低生活保障人数： 人	五保户人数： 人
	主要产业描述：	
自然资源要素	地形地貌描述 气象描述	自然资源（土地资源、水资源、矿产资源、生物资源）描述
	工程地质描述	自然灾害描述
	水文及水文地质描述	生态环境描述
历史文化要素	历史文化名村：	传统村落：
	文物保护单位：	历史建筑：
	民俗文化：	地下文化埋藏区：
	红色文化：	历史环境要素：
村庄建设要素	建设用地范围	各类建设用地现状
	宅基地	集体建设用地
	土地流转	户均建设用地
	公共服务设施	公用设施
规划政策要素	规划指标	上位国土空间规划
	规划用途分区和用途管制	相关政策和管理制度