《无锡市市区农村集体土地建房规划管理规程(试行)》解读

无锡市行政审批局、无锡市自然资源和规划局2019年8月15日联合印发了《无锡市市区农村集体土地建房规划管理规程(试行)》（锡行审通〔2019〕67号），以下简称《规程》），现将《规程》解读如下：

一、制定依据

1、《中华人民共和国城乡规划法》、

2、《中华人民共和国土地管理法》、

3、《江苏省城乡规划条例》、

4、住房城乡建设部《乡村建设规划许可实施意见》

5、《中共无锡市委无锡市人民政府关于加强和改进农村住房建设管理的意见（试行）》（锡委发〔2017〕36号）

　　上述法律、法规、规章、文件为出台《规程》提供了依据。

二、主要内容

《规程》的制定坚持以乡村振兴为纲领，紧扣美丽乡村建设的现实需求，按照以服务为宗旨，以规范管理为路径的总体要求，系统梳理乡村建设规划实施管理体系。着重对《规程》的适用范围、总体原则、责任划分、审批服务事项、审批程序、监督检查等方面进行了规定。

（一）适用范围。在本市市区村庄规划区内农村集体土地上进行乡村公共设施、公益事业用房建设以及农村村民自建住房的规划管理,适用本规程。同时，考虑到文物保护单位建设控制地带、历史文化名村和风景名胜区等范围内管理的特殊性，提出了农村集体土地建房还应当遵守有关法律、法规的规定。

（二）总体原则。农村集体土地建房应当符合经依法批准的镇村布局规划、村庄规划和土地利用总体规划，遵循先规划、后许可、再建设的原则。如确需占用农用地、未利用地进行建设的，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、未利用地转用审批手续后，申请办理乡村建设规划许可证。

（三）责任划分。按照“放管服”的要求，农村集体土地建房的规划管理对乡村公共设施、公益事业用房与农村村民自建住房进行了区分。市行政审批部门负责乡村公共设施和公益事业用房的规划许可、规划验线和规划核实等工作。镇人民政府（涉农街道办事处）根据委托负责辖区内农村村民自建住房的规划许可、规划验线和规划核实等工作。

（四）审批服务事项。《规程》明确了乡村公共设施和公益事业用房包含了乡村建设规划许可证、规划验线、竣工核实等审批服务事项。同时为了进一步便民利民，减轻村民负担，《规程》明确了农村村民自建住房，需依申请办理的事项仅保留了乡村建设规划许可证、规划核实两项，将放、验线设置为受委托的镇人民政府（涉农街道办事处）主动服务事项。

（五）审批程序。《规程》明确了乡村公共设施、公益事业用房和农村村民自建住房对应的审批事项的具体办理流程、需提交的材料、办理时限等内容，并对证书有效期、许可变更、先验线后开工等方面的内容进行了说明。

（六）监督检查。《规程》对批前公示、公示牌设立及批后主动公布均做了明确规定，且与《中华人民共和国城乡规划法》《江苏省城乡规划条例》和《无锡市违法建设治理办法》等法律、法规、规章相衔接，明确了镇人民政府、经授权的涉农街道办事处以及村民委员会（社区居民委员会）的监督检查职责。

解读人：郑强