潮州市村镇工业集聚区“三旧”改造涉及村庄规划及预留城乡建设用地规模使用方案

编制操作指引

为加快潮州市村镇工业集聚区升级改造工作，切实盘活利用低效建设用地，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省土地利用总体规划实施管理规定》（粤府办〔2013〕3号）《广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96号）等法律法规和政策规定，结合本市实际，制定本指引。

潮州市行政区域内村镇工业集聚区的用地，若因不符合土地利用总体规划造成无法实施“三旧”改造的，可简化程序，通过编制“多规合一”的实用型村庄规划或编制预留城乡建设用地规模使用方案，使用地符合土地利用总体规划，推进村镇工业集聚区“三旧”改造工作。

**一、办理条件**

（一）属村镇工业集聚区“三旧”改造项目，且不占用永久基本农田，不突破县（区）城乡建设用地规模，涉及违法用地已依法依规处理完毕的。

（二）应符合《广东省土地利用总体规划实施管理规定》（粤府办〔2013〕3号）《广东省土地利用总体规划预留城乡建设用地规模使用方案编制技术指南（试行）》（粤国土资规划发〔2018〕64号）《广东省自然资源厅关于简化村庄规划使用预留城乡建设用地规模的通知》（粤自然资规划﹝2019﹞1179号）《广东省自然资源厅关于明确预留城乡建设用地规模使用有关事项的通知》（粤自然资函〔2020〕166号）《广东省“三线一单”生态环境分区管控方案》（粤府〔2020〕71号）等相关文件的要求。

**二、审批权限**

（一）村庄规划由镇人民政府组织编制，报县（区）人民政府审批。村庄规划批准后逐级备案至省自然资源厅。

（二）预留城乡建设用地规模使用方案由镇人民政府组织编制，报市、县级自然资源主管部门对预留规模使用方案进行分级审批。预留规模使用方案批准后逐级备案至省自然资源厅。

**三、办理流程**

（一）村庄规划尚在编制阶段，需使用预留用地规模的按以下流程办理：

1.规划编制。村庄规划由镇人民政府组织编制，应根据《广东省村庄规划编制基本技术指南（试行）》（粤自然资规划函﹝2019﹞1786号），形成规划成果。

2.规划报批和公告。村庄规划由镇人民政府报县（区）人民政府审批。规划报送审批前，应在村内公示30日，并经村民会议或者村民代表会议讨论同意。经批准的村庄规划成果，应当由村民委员会保存并在村庄公共场所公告。

3.规划备案和预留规模审查。村庄规划成果和预留规模使用情况，由镇人民政府报送县（区）自然资源主管部门，并逐级报备至省自然资源厅。

（二）村庄规划实施阶段且村庄规划成果已报省自然资源厅备案的，需使用预留用地规模的按以下流程办理：

1.数据更新包和使用台账的编制。镇人民政府使用预留用地规模选址落在村庄规划划定的有条件建设区或回填村庄规划复垦区的，可不再单独编制预留用地规模使用方案，只需按预留用地规模使用要求，编制预留用地规模使用数据库更新包和预留用地规模使用台账。

2.数据更新包和使用台账的报审。镇人民政府编制预留用地规模使用数据库更新包和预留用地规模使用台账报县（区）自然资源主管部门批准后，逐级报省自然资源厅审查备案。根据实际需要，可以村或镇为单位编报。

（三）预留城乡建设用地规模使用方案按以下流程办理：

1.预留规模使用方案的编制。由镇人民政府组织编制，鼓励多个项目联合编制预留规模使用方案，可不再编制方案文本，在符合预留规模使用原则前提下，按要求编制数据包文件、图表，填写使用预留规模审批表。

2. 市县（区）自然资源主管部门在审批时应做好空间规划（城乡规划）、用途管制、调查监测、耕地保护、矿产、地质勘查、执法等相关科（股）室的会审工作。同时，做好与相关部门衔接，方案审批前要征求相关职能部门的意见，若涉及占用自然保护区等敏感区域需征求批准部门意见。

3. 自然资源主管部门在审批前，应使用广东省土地规划管理信息系统进行在线检查，检查通过后方可进行审批。预留规模使用方案批准后30个工作日内，县（区）自然资源主管部门应当在本行政区范围内公告，并逐级报至国家自然资源督察广州局和省自然资源厅备案。

**四、其他说明**

（一）违法用地应处理后才能进行报批。用地涉及违法建设问题的，应按相关规定对违法用地进行处罚和整改完毕后，再进行报批。

（二）各县（区）自然资源主管部门要及时做好县（区）、镇级规划数据库的更新工作，以保持规划数据库的准确性和一致性。

（三）本指引由潮州市自然资源局负责解释。

（四）本指引自2024年1月1日起施行，有效期至2026年12月31日。