云浮市村庄规划建设管理条例

（2021年4月29日云浮市第六届人民代表大会常务委员会第三十次会议通过 2021年7月30日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第三十三次会议批准）

目 录

第一章 总则

第二章 村庄规划

第三章 村庄建设

第四章 宅基地管理

第五章 村庄公共建设保障和促进

第六章 监督检查

第七章 法律责任

第八章 附则

第一章 总 则

第一条 为了加强本市村庄规划建设管理，建设生态宜居的美丽乡村，促进乡村振兴，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》等法律法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条本条例适用于城镇开发边界外村庄的规划建设管理活动。

第三条村庄规划建设管理应当遵循规划先行、合理布局、因地制宜和集约发展的原则。

第四条市、县（市、区）人民政府应当加强村庄规划建设管理工作，将村庄规划的编制和管理经费纳入本级财政预算。

第五条自然资源主管部门负责本行政区域内村庄规划管理工作。

农业农村主管部门负责本行政区域内农村宅基地改革和管理有关工作。

住房和城乡建设主管部门负责本行政区域内村庄房屋建设管理工作。

发展和改革、财政、交通运输、水务、生态环境、林业、人力资源和社会保障等主管部门，应当按照各自职责，做好村庄规划建设管理的相关工作。

第六条 镇人民政府负责本区域内村庄规划的组织编制、实施和村庄建设的监督管理等工作。镇人民政府应当明确机构和人员，加强村庄规划建设管理工作和执法能力建设。

镇人民政府可以通过社会招聘、购买服务等多种形式选聘专业人员，引导、支持规划师、建筑师和工程师下乡服务，提高村庄规划建设管理水平。

第七条村民委员会协助做好村庄规划建设管理工作。

村民委员会应当发挥村民自治组织作用，组织村民依法参与村庄规划建设管理。

第八条市、县（市、区）人民政府应当完善国土空间规划建设管理信息平台建设，加强村庄规划建设、村庄公共设施维护等相关信息的收集和应用，促进信息共享，提高管理效能。

县（市、区）人民政府和镇人民政府、街道办事处应当建立、健全村庄规划建设档案管理制度，为公民、法人和其他组织查阅提供便利。

第九条市、县（市、区）人民政府应当发挥规划的引领作用，鼓励社会资本有序参与，引导农村集体经济组织或者村民委员会挖掘、开发与合理利用当地优秀传统文化等资源，发展特色经济。

第十条各级人民政府以及自然资源等主管部门应当加强教育引导，运用多种方式宣传和普及村庄规划建设管理的法律法规。

1. 村庄规划

第十一条编制村庄规划，应当坚持“多规合一”，因地制宜，统筹村庄发展目标、生态保护修复、耕地和永久基本农田保护、历史文化传承与保护、基础设施和基本公共服务设施布局、产业发展空间、住房布局、村庄安全和防灾减灾，明确规划近期实施项目。

第十二条经依法批准的村庄规划，是村庄规划建设管理的依据，应当严格执行。

任何单位和个人开展各类村庄开发、保护、建设活动都应当遵守经依法批准并公布的村庄规划，服从规划管理。

第十三条村庄规划由镇人民政府组织编制。

承担村庄规划编制的单位应当具有相应资质等级。

第十四条村庄规划以行政村为单元编制。建设用地毗邻、公共设施需要共建共享或者有其他实际需要的若干行政村，可以连片编制村庄规划。

村庄规划应当明确自然村的主要进出通道、供水及排污设施、生活垃圾收集设施等村庄基础设施和公共服务设施的布局，应当对农村住宅的建筑立面、高度、色彩、建筑安全等提出管控要求。

第十五条村庄规划可以按照有关规定预留用于农村村民住宅、乡村公共设施、公益事业建设和产业发展的建设用地机动指标。

第十六条村庄规划草案编制完成后，应当在村内公共场所公告不少于三十日，并采取座谈会、听证会、论证会等多种形式征求和听取专家、村民的意见。

对专家和村民意见，应当予以充分考虑，并在报送审批的材料中附具意见采纳情况及理由。

第十七条村民委员会对公告后的村庄规划草案进行审议，形成审议意见。

村民会议或者村民代表会议对村庄规划草案及村民委员会审议意见进行讨论。除法律另有规定外，召开村民会议，应当有本村十八周岁以上村民的过半数或者本村三分之二以上的户的代表参加，并且应当经到会人员的过半数通过。人数较多或者居住分散的村，已依法设立村民代表会议的，村民代表会议应当有三分之二以上的组成人员参加方可召开，经到会人员的过半数同意。

第十八条 经村民会议或者村民代表会议讨论同意的村庄规划草案，由镇人民政府报上一级人民政府审批。

镇人民政府应当于村庄规划被批准之日起十个工作日内将其在村民委员会公告栏、公共场所公告，并在政府网站长期公布。

第十九条村庄规划成果应当包括村庄规划总图、村庄建设项目布局图、村庄近期建设项目表、村庄规划管制规则等。

镇人民政府应当向村民委员会提供规划成果，供村民查阅。

第二十条经批准的村庄规划，未经法定程序不得修改。确需修改村庄规划的，应当按照村庄规划编制和审批的程序执行。

1. 村庄建设

第二十一条村庄建设应当符合村庄规划，合理安排各项建设用地。禁止占用永久基本农田。控制建设用地总量，对耕地实行特殊保护，严格限制农用地转为建设用地。

第二十二条禁止下列村庄建设行为：

（一）在村庄规划区内未依法取得乡村建设规划许可证进行建设的；

（二）擅自改变乡村建设规划许可证许可的用地面积、位置、规模等进行建设的；

（三）未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的；

（四）应当取得施工许可证的建设工程，在未取得施工许可证前擅自开工建设的；

（五）其他法律法规禁止的行为。

第二十三条禁止在地质灾害危险区内进行削坡、工程建设以及从事其他可能引发地质灾害的活动。

第二十四条镇人民政府应当对传统村落、历史文化名村等进行村庄设计，村庄设计方案应当报县（市、区）人民政府备案。

县（市、区）人民政府应当逐步组织实施对国道、高速公路、高铁沿线、省际廊道、风景名胜区内村庄的建筑风貌和外立面色调等的改造。

对具有保护价值的文物古迹、历史建筑、传统民居等，应当予以保护和活化利用。

第二十五条住房和城乡建设主管部门应当根据地方特点和乡村特色编制通用乡村住宅设计图件或者乡村住宅标准设计图集，并免费向村民提供。

第二十六条在村庄规划区内使用集体土地进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设的，建设单位或者个人应当向镇人民政府提出申请，依法取得乡村建设规划许可证。

在村庄规划确定的宅基地范围内建设农村村民住宅的，应当持村集体经济组织或者村民委员会签署的书面同意意见、土地使用证明、住宅设计图件等材料，向镇人民政府提出申请，依法取得乡村建设规划许可证。

乡村建设规划许可证应当载明建设项目位置、建设范围、建设规模和主要功能等内容。

第二十七条建设单位或者个人向镇人民政府提出办理乡村建设规划许可证的书面申请，县（市、区）人民政府自然资源主管部门或者经依法接受委托的镇人民政府应当在规定的期限内作出是否许可的决定；不予许可的，应当书面告知理由。

乡村建设规划许可证核发前应当进行审批前公示，公示期不少于十日；乡村建设规划许可证核发后应当依法进行审批后公告。

第二十八条建设单位或者个人应当按照乡村建设规划许可证的规定进行建设，确需变更的，应当依法办理变更手续。

第二十九条对需要取得施工许可的村庄建设工程，应当依法向住房和城乡建设主管部门申请领取施工许可证。

建设工程投资额在一百万元以下（含一百万元）或者建筑面积在五百平方米以下（含五百平方米）的农村住房，可以不申请办理施工许可证，由住房和城乡建设主管部门会同镇人民政府、街道办事处对其建筑安全生产进行指导和监督。

第三十条不需要取得施工许可的村庄建设工程，可以聘用乡村建筑工匠组织施工。

住房和城乡建设主管部门应当会同人力资源主管部门开展农村建筑工匠的职业技能培训，提高乡村建筑工匠技术水平。

第三十一条取得乡村建设规划许可证的农村村民自建住宅，宅基地使用权人在开工建设前应当向依法接受委托的镇人民政府申请验线。镇人民政府应当自受理申请之日起十个工作日内进行验线。

农村村民在自建住宅建设完工后应当向依法接受委托的镇人民政府申请乡村建设规划许可核实。镇人民政府应当自收到申请之日起十个工作日内进行现场核实。符合乡村建设规划许可证的，镇人民政府应当自现场核实之日起五个工作日内出具规划核实文件。

依据本条例第二十六条第一款规定核发乡村建设规划许可证的建设项目，开工验线和规划核实按照国家和省的有关规定执行。

1. 宅基地管理

第三十二条农村集体经济组织或者村民委员会等应当健全宅基地管理有关制度，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。

第三十三条农村村民一户只能拥有一处宅基地，面积不得超过省规定的标准。

因人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的，县（市、区）人民政府应当采取措施，支持农村集体经济组织或者村民委员会在充分尊重农村村民意愿的基础上通过采取建设农民公寓、农民住宅小区等途径，保障农村村民实现户有所居。

第三十四条属于本集体经济组织成员的农村村民具有下列情形之一的，可以申请使用宅基地：

（一）已依法登记结婚的子女需要分户或者本户中有两名以上未婚子女已达法定婚龄且原宅基地不能安置需要分户的；

（二）因自然灾害或者避让地质灾害等原因导致原宅基地不能使用，需要另行安置的；

（三）因宅基地或者住房被征收，或者因政策性搬迁，需要另行安排宅基地的；

（四）因实施村庄规划、村庄公益事业建设或者旧村改造，需要调整宅基地的；

（五）外来人口落户成为本集体经济组织成员，没有宅基地的;

（六）已按规定签订退出原有宅基地协议，申请易地建房的；

（七）法律法规规定的其他情形。

第三十五条农村村民申请宅基地，有下列情形之一的，不予批准：

（一）不符合“一户一宅”要求的；

（二）不符合村庄规划的；

（三）所申请的宅基地存在权属争议未经依法确权的；

（四）原有住房被依法征收已得到住房安置的；

（五）占用农用地，未办理转用审批手续的；

（六）将原有住宅出卖、出租或赠与他人后再申请宅基地的；

（七）法律法规规定的其他情形。

第三十六条农村村民申请宅基地应当以户为单位，按照以下程序办理：

（一）农户向所在村民小组提出宅基地和建房书面申请。村民小组收到申请后，提交村民小组会议讨论，并将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积、是否符合“一户一宅”等情况在本小组范围内公示，公示时间不得少于五日；

（二）公示无异议或者异议不成立的，村民小组将农村村民申请、村民小组会议记录等材料交村集体经济组织或者村民委员会审查；

（三）村集体经济组织或者村民委员会审查通过后，将申请使用宅基地的用地申请书、建设用地审批表、户口证明材料（不含分户证明）、村民小组的书面意见，以及村集体经济组织或者村民委员会的书面审查意见等有关材料报送镇人民政府；

（四）镇人民政府在二十个工作日内进行审批，对符合规划要求的，核发农村宅基地批准书。

没有分设村民小组或宅基地和建房申请等事项已统一由村级组织办理的，农户直接向村级组织提出申请，经村民代表会议讨论通过并在本集体经济组织范围内公示后，由村级组织签署意见，报送镇人民政府。

涉及占用农用地的，应当依法办理转用审批手续。

第三十七条村民易地建房的，应当在申请时与农村集体经济组织或者村民委员会等签订对原有宅基地及地上建筑物的处置协议，协议应当明确村民在新住宅建成后六个月内拆除原有建筑物并依法交还原宅基地。

第三十八条农村集体经济组织及其成员可以采取自营、出租、入股、合作等方式盘活利用农村闲置宅基地和闲置住宅，但不得侵害他人合法的宅基地权益。

1. 村庄公共建设保障和促进

第三十九条市、县（市、区）人民政府应当根据村庄建设发展需求，完善农村新增建设用地保障机制，明确用地规模和管控要求，满足村民住宅、乡村产业和公共服务设施用地合理需求。

第四十条市、县（市、区）人民政府、镇人民政府、街道办事处应当根据村庄规划、基本公共服务标准以及村庄实际编制年度建设计划，采取典型引领、示范带动、先进激励等方式，逐步组织推进村庄基础设施和公共服务设施等建设。

第四十一条市、县（市、区）人民政府应当建立健全村庄规划建设管理的财政投入保障制度，确保财政投入与村庄规划建设管理目标任务相适应。

市、县（市、区）人民政府应当强化村庄规划建设财政资金监督管理，实施预算绩效管理，提高财政资金使用效益。

第四十二条市、县（市、区）人民政府综合运用财政、金融等政策措施，完善政府性融资担保机制，依法完善乡村资产抵押担保权能，改进、加强村庄规划建设管理的金融支持和服务。

市、县（市、区）人民政府应当优化乡村营商环境，引导外出乡贤返乡投资创业，促进社会资本投向乡村。

第四十三条市、县（市、区）人民政府应当按照技术标准逐步建设和改造进村主要道路，改善村庄出行条件。

村庄主要道路应当布局合理，确保人员车辆进出畅通，硬化路面并同步建设排水设施。村庄道路两侧的建筑物应当与道路保持合理距离。

第四十四条市、县（市、区）人民政府和镇人民政府、街道办事处应当依托城市供水网或者镇局域供水网推进村庄集中式供水设施建设；无法进网供水的村庄，应当建设取水设施并采取配置水净化消毒设备等措施，保证饮用水符合国家标准。

城镇排污管网覆盖范围内的村庄，应当将生活污水纳入城镇排污管网。城镇排污管网尚未覆盖的村庄，应当建设农村生活污水集中收集和处理设施。因居住分散等原因难以集中收集处理的村庄，应当采用生态化方式处理生活污水。

第四十五条市、县（市、区）人民政府和镇人民政府、街道办事处应当根据村庄规划和实际需要建设、改造农村公共卫生厕所。

村民委员会应当组织村民做好户用无害化卫生厕所改造。

第四十六条县（市、区）和镇人民政府、街道办事处应当组织建设村庄垃圾分类收集和再生资源回收设施，推进农村生活垃圾减量化、无害化、资源化。

村民委员会应当确定合适的地点用于临时堆放建筑垃圾和大件垃圾，并按照有关规定进行利用或者处置。

第六章 监督检查

第四十七条市、县（市、区）人民政府应当将村庄规划建设管理工作纳入乡村振兴工作进行考核。

第四十八条市、县（市、区）人民政府自然资源、农业农村、住房和城乡建设等主管部门应当按照各自职责加强对村庄规划编制、审批、实施、修改和村庄建设管理等情况的监督检查，核查与监督事项有关的文件、资料，加强现场检查。

被监督检查的单位和人员应当予以配合，不得妨碍和阻挠依法进行的监督检查。

监督检查情况和处理结果应当依法及时公开，供公众查阅和监督。

第四十九条镇人民政府应当加强对村庄规划实施和建设管理的日常巡查监管，创新网格化管理机制，及时发现、依法查处或者协助查处违反村庄规划建设管理的行为。

第五十条村民委员会发现本村内有违法建设行为的，应当予以劝阻，并及时向镇人民政府、街道办事处或者有关主管部门报告。

第五十一条市、县（市、区）人民代表大会常务委员会通过听取和审议人民政府专项工作报告、检查法律法规实施情况等途径加强对本行政区域内村庄规划建设管理工作的监督，并应当将促进农村经济文化建设、改善村庄出行条件、村庄供水及排污设施等的规划和建设情况作为重点监督内容。

市、县（市、区）人民政府应当每年向本级人民代表大会常务委员会报告上一年度村庄规划建设管理的实施情况，并接受监督。

镇人民政府应当每年向镇人民代表大会报告村庄规划建设管理的实施情况，并接受监督。

第五十二条市、县（市、区）人民政府自然资源、农业农村、住房和城乡建设等部门及镇人民政府、街道办事处应当建立村庄规划违法行为举报投诉受理制度，在办公场所及相关网站公布举报电话号码、通信地址或者电子邮箱等，及时受理公民、法人和其他组织对违反村庄规划建设管理法律法规规定行为的举报和投诉，并依法查处违法行为。

第七章 法律责任

第五十三条违反本条例第二十二条第一项的规定，在村庄规划区内未依法取得乡村建设规划许可证进行建设的，由镇人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以依法拆除。

违反本条例第二十二条第二项的规定，在村庄规划区内未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，由镇人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以依法拆除。

第五十四条违反本条例第二十二条第三项的规定，农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的，由县级以上人民政府农业农村主管部门按照规定责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。

超过本省规定的宅基地面积标准建房的，多占的土地以非法占用土地论处。

第五十五条阻碍村庄规划建设管理人员依法执行职务，构成违反治安管理行为的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》实施处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十六条违反本条例规定的行为，法律、行政法规已有行政处罚规定的，从其规定。

第八章 附 则

第五十七条本条例自2021年11月1日起施行。