拉萨市村庄规划建设管理条例

（2018年10月25日拉萨市第十一届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过 2018年11月27日西藏自治区第十一届人民代表大会常务委员会第七次会议批准）

目 录

第一章 总 则

第二章 村庄规划

第三章 村庄建设

第四章 村庄管理

第五章 法律责任

第六章 附 则

1. 总 则

第一条 为了加强村庄规划建设管理，改善村庄人居环境，促进城乡统筹发展，建设美丽乡村,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》、《[村庄和集镇规划建设管理条例](javascript:SLC(6295,0))》和《西藏自治区城乡规划条例》等法律法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内制定和实施村庄规划、进行村庄建设管理活动适用本条例。

城市（镇）规划建设用地范围内村庄的规划建设管理活动，[法律法规](http://www.chinalawedu.com/)另有规定的，从其规定。

第三条 本条例所称村庄是指农牧民居住和从事生产活动的聚居点。

第四条 村庄规划建设管理应当按照实施乡村振兴战略的总要求，遵循以人为本、因地制宜、县域统筹、生态优先的原则，实现村庄产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕。

第五条 市、县（区）人民政府负责本行政区域内村庄规划建设管理的政策制定和统筹协调。乡（镇）人民政府负责组织编制本行政区域内的村庄规划，具体指导村庄建设管理工作。

市、县（区）城乡规划主管部门负责本行政区域内村庄规划工作，住房和城乡建设主管部门负责本行政区域内村庄建设工作。

国土资源、农牧、发展和改革、财政、交通、水利、文化、环境保护等有关部门按照各自的职责，共同做好村庄规划、建设和管理的相关工作。

村民委员会应当协助乡（镇）人民政府做好村庄规划建设管理工作，组织和引导农牧民管理村庄规划建设具体事务。

1. 市、县（区）人民政府应当将村庄规划编制管理所需经费纳入本级财政预算。
2. 村庄规划

第七条 村庄规划的编制，应当遵循下列原则:

（一）根据国民经济和社会发展计划，结合经济发展的现状和要求，以及自然环境、资源条件和历史情况等，统筹兼顾，综合部署村庄的各项建设;

（二）处理好近期建设与远景发展、改造与新建的关系，使村庄的性质和建设的规模、速度和标准，同经济发展和农牧民生活水平相适应;

（三）合理用地，节约用地，各项建设应当相对集中，充分利用原有建设用地，新建、扩建工程及住宅尽量不占用耕地和林地;

（四）有利生产，方便生活，合理安排住宅、村企业、村公共设施和公益事业等的建设布局，促进农村各项事业协调发展;

（五）保护和改善生态环境，防治污染和其他公害，加强绿化和村容村貌、环境卫生建设。

第八条 编制村庄规划应当符合国民经济和社会发展规划、乡（镇）总体规划，与土地利用总体规划及其他相关专项规划相衔接，保持和延续传统格局和历史风貌，体现民族文化特色。

第九条 村庄规划包括村域总体规划、村庄建设规划和村容村貌整治规划，规划期限一般为10-20年。

村域总体规划应当明确发展目标，划定已建区、适建区、限建区和禁建区，对产业发展、村庄布点、基础设施、公共服务设施布局，防灾减灾措施，历史文化与景观风貌进行统筹安排。

村庄建设规划应当划定建设用地范围、规划居住、公共设施等各类建设用地的空间布局，对市政基础设施、绿化、环境卫生以及生产配套设施作出具体安排。

村容村貌整治规划应当明确整治的范围、重点、时序以及资金来源。

第十条 编制村庄规划应当尊重农牧民意愿，充分征求农牧民意见，在村庄显著位置公示规划总平面图和相关内容，公示时间不得少于30日。

村庄规划应当在公示结束后，经村民会议或者村民代表会议讨论同意，经乡（镇）人民代表大会审查同意，由乡（镇）人民政府报县（区）人民政府审批，村庄规划批准后，乡（镇）人民政府应当在20个工作日内公布。

　　因经济社会发展需要，村庄规划确需修改的，应当按照有关程序重新报批并且公布。

第三章 村庄建设

第十一条 村庄建设应当遵循先规划后建设的原则，县（区）人民政府应当加强对村庄建设的指导，鼓励适度集中建设农牧民住宅。

各级人民政府应当加大对村庄基础设施、公共服务设施、安全设施以及公益事业建设的投入，促进村庄建设整体发展。

第十二条 村庄建设应当因地制宜、集约节约用地，尊重农牧民意愿，优先使用原有住宅用地、空闲地、荒地，科学合理布局，方便农牧民生产生活。

鼓励村庄建设采用节能环保的新技术、新材料、新工艺、新设备，不得使用国家明令禁止的材料、设备和技术。

第十三条 县（区）人民政府住房和城乡建设主管部门应当无偿提供2幅以上具有民族特色和地域风格的住宅选型图，农牧民自行设计住宅图的，应当符合村庄规划要求。

第十四条 农牧民住房建设选址应当避让下列区域：

（一）地震断裂带；

（二）地质灾害隐患区、山洪灾害危险区;

（三）行洪通道、消防通道；

（四）地下输油、输气管道保护范围;

（五）地下电缆、光缆通道保护范围;

（六）自然保护区、风景名胜区及历史文化保护区的核心区域；

（七）其他应当避让的区域。

第十五条 农牧民新建住房应当按照村庄规划进行，实行一户一宅、退旧换新原则；一户已有宅基地的，在取得新宅基地使用权前，应当与村委会签订退还原有宅基地协议。

第十六条 农牧民宅基地面积应当按照下列标准执行：

（一）占用耕地

人均耕地1.5亩以下的，禁止占用耕地建造住宅。确无荒地的，由当地政府采取搬迁等其他途径予以解决；

人均耕地超过1.5亩但在3亩以下的，每户宅基地不得超过300平方米；人均耕地超过3亩的，每户宅基地不得超过350平方米。

（二）占用其他农用地

农牧民每户人口在4人以下的，每户宅基地不得超过350平方米；农牧民每户人口在5人以上的，每户宅基地不得超过400平方米。

（三）占用荒地

农牧民每户人口在4人以下的，每户宅基地不得超过400平方米；农牧民每户人口在5人以上的，每户宅基地不得超过500平方米。

第十七条 农牧民符合下列条件之一的，可以在村庄规划区内申请宅基地：

（一）符合分户条件且无宅基地的；

（二）现有住房用地明显低于规定标准，需要新建住房或者扩大宅基地面积的；

（三）因自然灾害、政策性移民等，需要搬迁安置的;

（四）退出原有宅基地向集镇或者村庄居民集中建房点集聚的;

（五）因国家基本建设征用或者征收原有住宅用地的；

（六）经县（区）以上人民政府批准到农村落户或者回原籍定居的离退休人员、退伍军人、归国藏胞等无房户，取得本集体经济组织户籍的；

（七）法律法规规定的其他情形。

第十八条 农牧民在村庄规划区内申请宅基地时有下列情形之一的，不予批准：

（一）不符合乡镇土地利用总体规划、村庄规划的;

（二）拒绝签订原有宅基地退还协议的；

（三）现有宅基地面积能够满足分户需要的;

（四）擅自改变土地用途的；

（五）所申请的地块存在权属争议的；

（六）不具备申请宅基地的其他情形。

第十九条 农牧民进行宅基地建设的，应当申请乡村建设规划许可证。

申请办理乡村建设规划许可证的，应当向乡（镇）人民政府提交下列材料:

（一）书面申请；

（二）申请人身份证明；

（三）村民委员会书面意见、四邻协议和房屋用地四至图等有关材料；

（四）土地使用权属证明；

（五）其他应当提供的材料。

农牧民在历史文化名村和古村落保护范围内进行住房建设的，申请办理乡村建设规划许可证时，应当向乡（镇）人民政府提交文物行政主管部门的书面审查意见。

法律、法规对住房建设在环境保护、地质灾害、消防、抗震、防雷、防洪等有明确要求的，农牧民在申请办理乡村建设规划许可证时，应当向乡（镇）人民政府提交有关行政主管部门的书面审查意见。

第二十条 乡（镇）人民政府应当自接到申请材料齐全之日起10日内报送县（区）人民政府城乡规划主管部门。

县（区）人民政府城乡规划主管部门应当自受理乡村建设规划许可申请之日起10日内进行审查并作出决定。对符合法定条件的，应当依法作出准予许可的书面决定，并向申请人核发乡村建设规划许可证。不符合法定条件的，应当依法作出不予许可的书面决定，并说明理由。

第二十一条 农牧民住宅建设确需占用农用地的，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转用审批手续后，由县（区）人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。

第二十二条 批准的宅基地满2年未建设的，经乡（镇）人民政府报县级人民政府批准后，注销其用地批准和乡村建设规划许可文件，由村民委员会无偿收回宅基地。因不可抗力等不能按期建设的，可以申请延期建设。

第二十三条 在村庄内需要使用临时建设用地的，应当经村民委员会同意，报乡（镇）人民政府批准，期满后应当及时恢复原状。

第二十四条 农牧民建房应当严格按照乡村建设规划许可的内容进行建设，不得擅自变更乡村建设规划许可证的内容。确需变更的，应当经原审批发证机关同意后办理变更手续。

取得乡村建设规划许可证的宅基地建设工程开工前，农牧民应当向乡（镇）人民政府申请放线，未经放线的不得开工。

农牧民住房建设完工后，乡（镇）人民政府应当组织有关部门进行竣工规划核实。

第二十五条 农牧民新建、改建、扩建住房应当符合村庄风貌和建筑安全要求。

经营者以农牧民住宅从事各类经营活动的，应当依法符合所从事行业对房屋的条件要求。

第二十六条 在村庄规划区内进行企业建设、公共设施和公益事业建设的，按照有关法律法规的规定执行。

第二十七条 县（区）人民政府住房与城乡建设主管部门应当加强对村庄建筑施工人员的技能培训，鼓励农牧民将住房交由建筑施工企业、建筑劳务承包队伍或者经过技能培训的施工人员承建。

农牧民委托他人建设住宅的，应当与承建人签订施工合同，由承建人对安全生产和房屋质量负责。

第二十八条 村庄建设应当符合消防安全要求，根据村庄规模、发展规划和保护等级，设置微型消防站，配备相应的消防设备。

禁止在村庄主要街道设置影响消防车辆通行的限高架、石墩等障碍物。

第二十九条 村庄应当合理建设垃圾收集点、建筑垃圾堆放点、垃圾箱，配备保洁员、垃圾清运工具等，保证定时清扫、保洁和清运。

第三十条 村庄内的各项生产建设活动，应当严格遵守环境保护法律、法规的规定，切实保护和改善村庄的生态环境，防止污染和其他公害。

第四章 村庄管理

第三十一条 村庄管理实行以人为本,分类管理。建成区以村容村貌整治、环境卫生管理为重点；适建区以建房规范与管理为重点；限建区以规划预留为重点；禁建区以生态维护为重点。

第三十二条 在村庄建设管理方面，村民委员会在乡（镇）人民政府指导下履行以下职责：

（一）决定村庄管理中的重大事项；

（二）制定村庄管理办法；

（三）保护村庄内的公共设施、公共饮用水源、文物古迹、古树名木、风景名胜和生态环境等；

（四）制止违规建设的行为。

乡（镇）人民政府应当为村民委员会配备村庄规划建设管理助理员，协助所在村民委员会做好村庄管理事务。

第三十三条 村民委员会应当加强对村庄基础设施、公共设施的后期管理，指定专人负责管护工作，明确管护责任，确保村庄内建筑和公共设施的正常使用。

第三十四条 乡（镇）人民政府应当采取措施，保护村庄饮用水水源，防治水污染，改善供水条件，保证水质达到国家规定的生活饮用水卫生标准。   
　 第三十五条 乡（镇）人民政府应当加强对村庄周边的土地、林地、草场等自然生态景观、周边绿色山野空间景观的保护，有计划地进行绿化造林，美化环境。

第三十六条 乡（镇）人民政府应当加强对村庄建设的监督管理，建立巡查报告制度，定期巡查村庄建设情况。

第五章 法律责任

第三十七条 违反本条例规定，未取得乡村建设规划许可证擅自建设或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，由乡（镇）人民政府责令停止建设限期改正；逾期不改正的，由乡（镇）人民政府依法拆除，拆除费用由违法者承担。

第三十八条 违反本条例第十五条规定的，拒不退出旧宅基地的，村民委员会报经原批准用地机关批准，可以收回土地使用权。

第三十九条 违反本条例规定，在村庄主要街道设置影响消防车辆通行的限高架、石墩等障碍物的，由县级公安消防部门责令改正，对单位处以五千元以上五万元以下罚款，对个人处以警告或者五百元以下罚款。拒不改正的，可以依法予以拆除，所需费用由违法行为人承担。

第四十条 损坏村庄内文物古迹、古木名树、风景名胜、军事设施、防汛设施、测量标志，以及损坏邮电、通信、输变电、管道等设施的，依照有关法律法规的规定处理。

第四十一条 国家工作人员在村庄规划、建设和管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由所在单位或者上级行政主管部门依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十二条 村民委员会负责人在村庄规划、建设和管理工作中具有危害公共利益、侵犯村民合法权益行为的，由乡（镇）人民政府通报批评、责令改正；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第四十三条 本条例自2019年1月1日起施行