江苏省村镇规划建设管理条例

（1994年6月25日江苏省第八届人民代表大会常务委员会第八次会议通过 根据1997年7月31日江苏省第八届人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈江苏省村镇规划建设管理条例〉的决定》第一次修正 根据2004年6月17日江苏省第十届人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈江苏省村镇规划建设管理条例〉的决定》第二次修正）

目 录

第一章 总则

第二章 村镇规划的制定

第三章 村镇规划的实施

第四章 村镇的建设与管理

第五章 法律责任

第六章 附则

第一章 总则

第一条 为了适应我省农村经济和社会发展的需要，加强村镇规划建设管理，改善村镇生产、生活环境，促进农村社会主义现代化建设和小城镇建设，根据国家有关法律、法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于全省行政区域内村镇的规划、建设和管理等活动。本条例所称村镇，包括建制镇、集镇、独立工矿区和村庄。

城市规划区内村镇的规划管理，《城市规划法》另有规定的，从其规定。

第三条 村镇规划建设管理，应当坚持全面规划、合理布局、节约用地、因地制宜、量力而行、逐步建设的原则，实现经济效益、社会效益和环境效益的统一。

第四条 县级以上人民政府建设行政主管部门和乡（镇）人民政府负责本行政区域内的村镇规划建设管理工作。

第二章 村镇规划的制定

第五条 村镇规划的编制，应当以县域规划和县域土地利用总体规划为依据，并与基本农田保护区等专业规划相协调。

村镇规划的编制应遵循下列原则：

（一）根据国民经济和社会发展计划，结合当地自然环境、资源条件以及社会经济发展的历史和现状，统筹兼顾，综合部署村镇的各项建设；

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

（三）合理用地，节约用地，保护耕地和林地；

（四）合理安排住宅、乡镇企业、公共设施和公益事业的布局，缩并零散的自然村落，逐步建成相对集中、设施配套的现代化村落，引导乡镇工业向工业区集中，并适当留有发展余地；

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

第六条 村镇规划包括乡（镇）域规划，建制镇、集镇总体规划和详细规划，村庄建设规划。

乡（镇）域规划的主要内容包括：乡（镇）行政区域内村镇布点，村镇的位置、性质、规模和发展方向，村镇规划建设用地范围，村镇基础设施以及其他各项生产和生活服务设施的配置。

建制镇、集镇总体规划的主要内容包括：建制镇、集镇的性质和发展方向，人口和建设用地发展规模，住宅、乡镇企业、公共设施和公益事业等各项建设的用地布局和功能分区，有关的技术经济指标。对建设项目或者重点地段的具体安排和规划设计编制详细规划。

村庄建设规划应当以乡（镇）域规划为依据，其主要内容包括：人口和建设用地发展规模，建设用地范围，住宅、公共设施和公益事业等各项建设用地的布局，有关技术经济指标。

第七条 村镇规划由乡（镇）人民政府统一组织编制，经乡（镇）人民代表大会审查同意，由乡（镇）人民政府报县级人民政府批准。有关村庄建设规划，还应当先由村民会议讨论同意。

村镇规划经批准后，由乡（镇）人民政府公布。如确需修改或者变更的，必须按照前款规定的程序报原批准机关批准。

第三章 村镇规划的实施

第八条 在村镇范围内进行的各项建设必须服从规划管理。

第九条 任何单位和个人不得阻挠和拖延规划的实施。因实施规划给村（居）民或者单位造成损失的，用地单位必须按照有关规定给予相应补偿。

第十条 所有村镇工程建设项目必须安排在村镇规划建设用地范围内，严禁在基本农田保护区内兴建厂房、住宅以及从事工业开发区等建设，但依法报经批准的交通、水利、能源、通讯等国家基础设施工程建设除外。

第十一条 村民建住宅，应当先向村民委员会提出建房申请。使用原有宅基地、村内空闲地和其他非耕地的，经村民会议或者村民代表会议讨论同意后，向乡（镇）人民政府申请核发村镇规划选址意见书；需要使用耕地的，向县级人民政府建设行政主管部门申请核发村镇规划选址意见书，并按照土地管理法律、法规的规定办理土地使用手续。

城镇非农业户口居民在村镇范围内需要使用集体所有的土地建住宅的，应当经其所在单位或者居民委员会同意后，依照本条第一款规定的审批程序办理。

回原籍落户的职工、退伍军人和离休、退休干部以及回乡定居的华侨、港澳台同胞，在村镇范围内需要使用集体所有的土地建住宅的，依照本条第一款规定的审批程序办理。

第十二条 新建、扩建各类企业，建设单位必须持县级以上人民政府批准的设计任务书或者其他批准文件，向县级人民政府建设行政主管部门申请选址定点，取得村镇规划选址意见书后，方可向县级人民政府土地管理部门申请用地。

第十三条 村镇公共设施、公益事业建设，必须经乡（镇）人民政府审核、县级人民政府建设行政主管部门审查同意并出具村镇规划选址意见书后，建设单位方可向县级人民政府土地管理部门申请用地。

第十四条 国有企业单位和行政机关的派出机构在村镇范围内，需征用集体土地进行建设的，必须持建设项目的有关批准文件，向县级人民政府建设行政主管部门申请选址定点，取得村镇规划选址意见书后，方可向县级人民政府土地管理部门申请用地。

第十五条 凡在村镇范围内进行各类建设的单位和个人，在开工前，应当持建设项目批准文件、村镇规划选址意见书、建设用地批准证件、建设工程图纸向县级人民政府建设行政主管部门提出开工申请。县级人民政府建设行政主管部门对设计、施工条件予以审查批准后，核发村镇工程建设许可证。

村（居）民个人建住宅，向乡（镇）人民政府申请核发村镇工程建设许可证。

第十六条 取得村镇工程建设许可证的单位和个人，在正式开工前，应当通知县级人民政府建设行政主管部门现场放样、验线。县级人民政府建设行政主管部门应当在接到建设单位或者个人通知后五个工作日内现场放样、验线，不按时进行现场放样、验线的，建设单位或者个人可以正常开工。

村（居）民个人建住宅的，乡（镇）人民政府应当在核发村镇工程建设许可证后五个月工作日内现场放样、验线，不按时进行现场放样、验线的，村（居）民个人可以正常开工。

第十七条 县级人民政府建设行政主管部门和乡（镇）人民政府应当对规划的实施进行检查。被检查者应当如实提供情况和资料，不得隐瞒和阻挠。检查者应当为被检查者保守技术秘密和业务秘密。

第四章 村镇的建设与管理

第十八条 村镇的各种房屋建筑（单层个人住宅除外）和各类基础设施等建设工程，必须由取得相应的设计资格证书的单位或者个人进行设计，或者选用通用设计、标准设计。严禁无证设计和无设计施工。

第十九条 施工企业和个体工匠应当按照设计图纸施工。任何单位和个人不得擅自修改设计图纸；确需修改的，须经原设计单位或者个人同意并出具变更设计通知单。涉及重大设计变更的，应当经原批准机关批准。

第二十条 县级人民政府建设行政主管部门应当对村镇建设工程的施工质量进行监督检查。工程质量不合格的建设项目不得交付使用。

第二十一条 县级人民政府建设行政主管部门应当建立、健全村镇建设档案管理制度。对建设中形成的规划、设计、施工等具有保存价值的各种资料，应当及时整理归档。新建工程竣工后，建设单位和个人必须在竣工验收后三个月内向县级人民政府建设行政主管部门报送工程资料。

第二十二条 村镇建设综合开发必须服从村镇规划，配套进行各类基础设施和生活服务设施的建设。

第二十三条 村镇房屋实行产权登记制度。县级以上人民政府建设行政主管部门应当加强村镇房屋产权产籍管理，依法保护房屋所有人的房屋所有权。房屋产权证件由县级人民政府颁发。

第二十四条 乡（镇）人民政府应当加强村镇房屋拆迁管理，保护公民、法人或者其他组织的合法权益。

村镇房屋的拆迁，应当根据规划有计划地进行。在规划确定要搬迁的村庄内，不得进行房屋翻建、扩建、改建等活动。

第二十五条 在建制镇、集镇范围内进行各类建设的单位和个人，应当缴纳基础设施配套费。但农民在集体土地上建住宅的应当免收基础设施配套费，中小学校和幼儿园教室、民政福利事业设施、市政公用设施应当减免基础设施配套费。

基础设施配套费专项用于村镇基础设施的建设，不得挪作他用。

第二十六条 建制镇、集镇城市维护税的使用，由县级人民政府建设行政主管部门编制使用计划，报县级人民政府批准后实施，用于市政公用设施的维护和建设，并接受财政、审计部门的监督。

第二十七条 未经乡（镇）人民政府批准，任何单位和个人不得擅自在村镇的街道、广场、市场和车站、码头等公共场所修建临时建筑物、构筑物和其他设施。

第二十八条 乡（镇）人民政府应当采取措施，维护村容镇貌和环境卫生，保护村镇饮用水源，有条件的地方，可以集中供水，使水质逐步达到国家规定的生活饮用水卫生标准。

第二十九条 负责村镇建设的各级管理人员必须依法行政，秉公执法，提高素质，搞好服务。

第五章 法律责任

第三十条 违反本条例规定，未按照规划审批程序批准而取得建设用地批准文件，占用土地的，批准文件无效，占用的土地由当地乡级以上人民政府责令退回，对批准单位和用地单位的直接责任人给予行政处分。

第三十一条 违反本条例规定，未按照规划审批程序批准或者违反规划的规定进行建设，严重影响村镇规划的，由县级人民政府建设行政主管部门责令停止建设，限期拆除或者没收违法建筑物、构筑物和其他设施；影响村镇规划，尚可采取改正措施的，由县级人民政府建设行政主管部门责令限期改正，处以罚款。对单位的罚款幅度为土建工程造价的百分之三以上百分之十以下，对个人的罚款幅度为土建工程造价的百分之一以上百分之五以下。

村（居）民未经批准或者违反规划的规定建住宅的，由乡（镇）人民政府依照前款的规定处罚。

第三十二条 违反本条例规定，有下列行为之一的，由县级人民政府建设行政主管部门责令停止设计、施工，限期改正，没收非法所得，并对直接责任人员处以设计、施工收入的百分之一以上百分之十以下的罚款：

（一）未取得设计资格证书承担设计任务（单层个人住宅除外）或者未按设计资格规定的范围承担设计任务的；

（二）未按设计图纸施工或者擅自修改设计图纸的。

第三十三条 取得设计资格（质）证书的勘察设计单位，违反本条例规定，为无证单位或者个人提供资格（质）证书的，由工程所在地县级人民政府建设行政主管部门没收持证单位的全部非法所得。

情节严重的，除按前款规定进行处罚外，由原发证机关吊销设计资格（质）证书。

第三十四条 违反本条例第二十七条规定的，由乡（镇）人民政府责令限期拆除，并处以工程造价的百分之二以上百分之八以下的罚款。

第三十五条 违反本条例规定，构成违反治安管理行为的，依照治安管理处罚条例的规定处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十六条 县级人民政府建设行政主管部门和乡（镇）人民政府在办理村镇规划选址意见书、村镇工程建设许可证时，不得收取任何费用。

村镇建设管理人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由所在单位或者上级主管部门给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十七条 当事人对行政处罚决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第六章 附则

第三十八条 未设镇建制的国有农（林）场场部及其基层居民点的规划建设管理，分别由国有农（林）场主管部门参照本条例执行，并服从所在地县级人民政府建设行政主管部门的管理。

第三十九条 本条例自公布之日起施行。