株洲市农村村庄规划建设管理条例

（2016年10月24日株洲市第十四届人民代表大会常务委员会第三十次会议通过 2016年12月2日湖南省第十二届人民代表大会常务委员会第二十六次会议批准）

目 录

第一章 总则

第二章 规划

第三章 建设

第四章 管理

第五章 法律责任

第六章 附则

第一章 总则

第一条 为了加强农村村庄规划建设管理，协调空间布局，改善人居环境，建设美丽村庄，根据城乡规划法、土地管理法、村庄和集镇规划建设管理条例等法律法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 在本市行政区域内的农村村庄制定、实施、修改村庄规划，进行村庄建设及相关管理活动，适用本条例。

城市规划区、集镇规划区、风景名胜区范围内的村庄和历史文化名村不适用本条例。

第三条市、县（市）区人民政府负责协调处理本行政区域内村庄规划建设管理的重大问题，保证村庄规划建设管理的机构设置、人员配备和经费预算适应工作需要，对下级人民政府、本级人民政府有关行政主管部门的村庄规划建设管理工作进行考评、奖惩。

住房城乡建设行政主管部门是本行政区域内村庄规划建设管理工作的行政主管部门，土地、城乡规划、民政等行政主管部门按照各自职责做好村庄规划建设管理的相关工作。

第四条 乡、镇人民政府负责本行政区域内村庄规划建设管理工作，明确机构和人员，履行以下职责：

（一）村庄规划的组织编制、实施、修改和管理；

（二）村庄资源和环境保护、历史文化保护、公共设施和公益事业建筑保护；

（三）限额以下的小型工程和村民建房的施工与安全生产、工匠的监督与管理；

（四）收集整理村庄规划建设管理中的文件、图纸等资料，并建立档案；

（五）行使法律法规规定的行政执法权；

（六）其他。

乡、镇人民政府应当设立规划建设管理委员会，由乡、镇人民政府有关人员和上级有关行政主管部门派到乡、镇的人员组成。上级有关行政主管部门派到乡、镇的人员在派出部门和乡、镇人民政府的领导下做好村庄规划建设管理的相关工作。

乡、镇人民政府和上级有关行政主管部门可以通过招聘规划师、协管员或者购买公共服务等方式，做好村庄规划建设管理工作。

第五条 村民委员会、村民小组应当协助乡、镇人民政府做好村庄规划建设管理工作，组织和引导村民自治管理村庄规划建设具体事务。

第二章 规划

第六条 本条例适用范围内的村庄应当编制村庄规划。

编制村庄规划应当以县域规划、乡（镇）域村镇布局规划、农业规划、土地利用总体规划为依据，与林业、水资源、环境保护、交通建设、旅游、防灾减灾等专项规划相衔接。

第七条编制村庄规划应当明确自然保护、村民建房管理要求、配套设施建设等基本内容。

编制村庄规划的具体内容包括：

（一）规划区范围，自然村落布局，村民住宅聚居点布局和用地规模，住宅选址、层数、色彩与风格形态等规划要求；

（二）道路、供水、排水、供电、垃圾收集、污水处理、畜禽养殖场所、殡葬用地等农村生产、生活服务设施、公益事业等各项建设的用地布局、建设要求；

（三）村庄的教育、医疗、养老、集贸市场等公共服务设施的用地布局、建设要求；

（四）对耕地等自然资源和历史文化遗产保护、防灾减灾等具体安排。

第八条村庄规划由乡、镇人民政府组织编制和公示，经乡、镇人民代表大会审查同意，报上级人民政府批准，由乡、镇人民政府公布实施。公示的时间不得少于三十天。批准后二十日内公布。

村庄规划在报送审批前应当经村民代表会议讨论，并经到会人员的过半数同意。村民代表会议有三分之二以上的组成人员参加方可召开。村庄规划涉及村民小组的规划内容应当经村民小组讨论，并经本村民小组三分之二以上的户的代表同意。

村庄规划编制所需经费，市、县（市）区人民政府应当予以保障。未通过本条第二款程序的村庄规划，财政不得拨付经费。

第九条经批准的村庄规划，应当严格执行，不得擅自修改。确需修改的，经原审批机关批准后，依照法定程序组织修改。

第三章 建设

第十条 村庄建设应当集约节约用地，优先利用原有的住宅用地、空闲地、荒山荒地，合理安排各项建设用地，严格控制占用耕地，禁止占用基本农田。

第十一条乡、镇人民政府应当公开村庄建设审批权限和办事流程，实行审批手续集中办理。

在村庄集体土地上进行住宅建设的，经村民委员会出具书面意见，向乡、镇人民政府提出申请，由乡、镇人民政府会同县级人民政府土地行政主管部门进行联合踏勘、选址、审核，符合条件的由乡、镇人民政府核发乡村建设规划许可证并报县级人民政府批准核发个人建房用地批准书，其中涉及占用农用地的依照农用地转用规定办理审批手续。

在村庄集体土地上进行经营性生产建设、公共设施和公益事业建设、生产生活附属设施建设、临时建设的，应当经村民会议或者村民代表会议讨论同意，向乡、镇人民政府提出申请，由乡、镇人民政府依法办理。

有关行政主管部门可以将其职权范围内的村庄规划建设管理审批事务委托乡、镇人民政府实施。

第十二条 农村村民一户只能拥有一处宅基地。

符合下列条件之一的农村村民，可以在村庄规划区内申请住宅用地：

1. 符合分户条件且无宅基地的；
2. 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；
3. 因发生或者防御自然灾害，需要搬迁的；
4. 向中心村、乡镇或者农村住宅小区集居且退出原有宅基地的；
5. 法律法规规定的其他情形。

第十三条 农村村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：

1. 不符合乡、镇土地利用总体规划和村庄规划的；
2. 将原有宅基地地上建筑物出卖、出租、赠与或者改为经营场所等非生活居住用途后，再申请宅基地建房的；
3. 原有宅基地面积能够解决分户需要的；
4. 已享受征地拆迁补偿或者安置的；
5. 所申请的宅基地存在权属争议的；

（六）其他依法不予批准的情形。

第十四条 有旧宅基地的村民申请移址新建住宅的，应当退出旧宅基地。政府应当鼓励其退出旧宅基地。村民委员会应当与其协商签订旧宅基地退出以及旧房处置合同，明确双方权利义务，可以按照约定收取履约保证金。

建房户违反约定，不主动退出旧宅基地的，履约保证金依照约定不予退还。

第十五条 村庄建设应当保护自然风貌和人文风貌，坚持与自然相协调，以自然村、村民小组为单元，培育建筑风貌和村庄特色。鼓励使用青、灰、白等色调。在协商的基础上，相邻新建房屋的色调逐步、相对统一。

村庄建设应当立足村、村民小组的地名文化、历史文化等，传承、养成村庄文化。已有的历史建筑应当保护。鼓励公共建筑、村民住宅建设体现村庄文化特色。

第四章 管理

第十六条 乡、镇人民政府以及村民委员会应当收集村庄建设信息，资源与环境、公共设施等保护信息，做好处置工作，从源头上预防和减少村庄规划建设违法行为。

村庄管理实行以人为本，分类管理。村庄已建成的区域以村容村貌整治、环境卫生管理为重点，改建期的区域以建房的规范与管理、风貌构筑为重点，未建设的区域、未来的居民社区和产业园区以规划控制为重点。

第十七条 村庄建设施工应当按照规划许可的场地标高和室内外地坪标高、建筑位置、高度、层数、色彩与风格形态等内容施工；应当确保施工质量，按照有关的技术规定施工，不得使用不符合工程质量要求的建筑材料和建筑构件；应当采取施工安全防护、生态保护与修复措施；不得侵犯相邻住户的合法权益。

村庄道路两侧的建筑物施工，应当与道路保持距离、衔接自然；鼓励同时建设停车位、隔离带、辅道；不得临近道路建设围墙、挡坎、陡坡等影响视线、减损有效路面的设施。

第十八条县（市）区人民政府住房城乡建设行政主管部门应当根据村庄具体情况编制农村民居通用设计图集或者标注设计图集，向农村村民无偿提供，鼓励推广使用。

县（市）区人民政府住房城乡建设行政主管部门应当制定农村建筑工匠的培训制度，提供技术指导和免费培训。

第十九条 市、县（市）区、乡（镇）人民政府应当统筹规划建设垃圾、污水处理设施，实行垃圾、污水处理，推广村庄生活垃圾分类收集、回收利用和分散式生活污水处理技术，逐步实现垃圾减量化、无害化、资源化和污水再生利用。

村庄集贸市场、车站、码头、停车场、餐饮、娱乐场所等单位和个人应当维护村容村貌和环境卫生，妥善处理垃圾、污水、粪便及杂物，种植和保护树木花草，美化环境。

鼓励村、村民小组实行物业管理。

第二十条 鼓励以自然村或者村民小组为单元，对房屋外立面的色调风貌、饮水安全、垃圾处理等实施村庄治理，改善村庄人居环境。

由村民委员会组织，自然村会议、村民小组会议制定村庄治理计划，由村民委员会报乡、镇人民政府批准后公布实施。

第二十一条 村庄规划区内禁止下列行为：

（一）损坏村庄的房屋、公共设施；

（二）乱堆、乱倒粪便、垃圾、柴草、杂物，擅自砍伐或者毁坏树木花草，破坏村容村貌和环境卫生；

（三）损坏文物古迹、古树名木；

（四）破坏、损毁、侵占山体、水域；

（五）破坏、污染饮用水源，污染水环境和大气环境；

（六）恢复和建造宗族墓地，建造永固性墓穴、活人墓；

（七）其他严重破坏村庄规划和影响人居环境的。

第五章 法律责任

第二十二条 违反本条例第二十一条规定的，乡、镇人民政府以及村民委员会应当对其批评教育、责令改正；造成损失的，应当依法赔偿。

（一）违反第一、二项规定，拒不改正的，乡、镇人民政府可以处以五百元以上二千元以下罚款。

（二）违反第三、四、五、六项规定，拒不改正的，由有关行政主管部门依照法律法规的规定处罚；乡、镇人民政府执法能力与执法事项专业要求相适应的，有关行政主管部门可以委托乡、镇人民政府处罚；报经省人民政府决定综合执法的乡、镇，由乡、镇人民政府处罚。

第二十三条 在村庄规划区内，未取得规划许可证或者未按规划许可的规定进行建设的，由乡、镇人民政府责令停止建设，限期改正；逾期不改正的，依法拆除，拆除费用由违法者承担。

违反本条例第十四条第一款规定，拒不退出旧宅基地的，村民委员会或者村民小组报经原批准用地的人民政府批准，可以收回土地使用权。

第二十四条 妨碍农村村庄规划建设管理人员执行公务的，由公安机关依照治安管理处罚法等有关法律法规的规定给予处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十五条 农村村庄规划建设管理人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊，致使资源与环境遭受破坏、危害公共利益、侵犯村民合法权益的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

村民委员会组成人员、村民小组组长在村庄规划建设管理工作中危害公共利益、侵犯村民合法权益的，由乡、镇人民政府责令改正；情节严重的，依法予以罢免；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附则

第二十六条 本条例经省人民代表大会常务委员会批准，由市人民代表大会常务委员会公布，自2017年3月1日起施行。

第二十七条本条例施行后六个月内，市人民政府应当根据本条例制定实施细则。