

# 云南省德宏傣族景颇族自治州 村庄规划建设管理条例

(2015 年 1 月 18 日云南省德宏傣族景颇族自治州第十四届人民代表大会第三次会议通过 2015 年 3 月 26 日云南省第十二届人民代表大会常务委员会第十七次会议批准)

## 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 为了加强村庄的规划、建设和管理，改善人居环境，促进城乡统筹发展，根据《中华人民共和国城乡规划法》等有关法律法规，结合德宏傣族景颇族自治州（以下简称自治州）实际，制定本条例。

第二条 本条例所称村庄是指农村村民居住和从事生产活动的聚居区域，包括行政村和自然村。

第三条 自治州行政区域内村庄的规划、建设、管理适用本条例。

第四条 村庄规划、建设和管理应当坚持以人为本、尊重民意、因地制宜、节约土地、配套建设、突出特色、建管并重的原则。

第五条 自治州、县（市）人民政府应当将村庄的规划、建设和管理纳入国民经济和社会发展规划，所需工作经费列入本级年度财政预算。

第六条 自治州、县（市）人民政府住房和城乡建设主管部门，主管本行政区域内村庄的规划、建设和管理工作。

自治州、县（市）相关行政主管部门，应当按照各自职责做好村庄的规划、建设和管理工作。

乡（镇）人民政府负责本行政区域内村庄的规划、建设和管理工作。

村民委员会和村民小组协同做好村庄规划、建设和管理的相关工作。

第七条 县（市）人民政府应当在乡（镇）设立村庄管理机构，并在乡（镇）人民政府领导下，负责村庄规划、建设和管理的具体工作。其主要职责是：

- （一）宣传贯彻执行有关法律法规和本条例；
- （二）负责村庄规划的实施和管理；
- （三）制定和实施村庄公共设施保护措施；
- （四）监督和制止违反规划的建设行为；
- （五）收集整理规划建设中的文件、图纸等资料，并建立档案；
- （六）聘请村庄规划协管员；
- （七）行使本条例赋予的其他职权。

## 第二章 村庄规划

第八条 村庄规划应当结合当地的自然条件、历史文化和民族风俗，在规划布局、建筑风格、色彩和景观设计上，体现地方特点和当地少数民族特色。

编制村庄规划应当与乡（镇）总体规划和土地利用、林业保护等规划相衔接，注重生态环境、乡村风貌、名木古树、历史文物保护和公共基础设施的配套建设。

第九条 乡（镇）人民政府应当根据县（市）人民政府下达的村庄规划编制计划，组织编制村庄规划，并监督实施。

第十条 编制村庄规划，应当由具有城乡规划设计资质的单位承担。

进入自治州从事村庄规划编制工作的，应当向自治州人民政府住房和城乡建设主管部门进行资质备案。

第十一条 村庄规划分为行政村总体规划和自然村建设规划。规划期限为近期 5 年，远期 20 年。

第十二条 行政村总体规划的主要内容包括：产业布局规划、村庄布点规划、村庄人口规划、用地布局规划、重点建设项目规划、行政村基础设施和公共服务设施规划、环境保护和防灾减灾措施，以及历史文化遗迹、景观风貌保护等。

第十三条 自然村建设规划应当符合行政村总体规划，主要内容包括：规划区范围和人口发展规模、道路交通设施规划、

住房建设规划、重点建设项目规划、基础设施和公共服务设施建设规划、自然景观与历史文化遗迹保护规划，以及生态环境保护措施等。

第十四条 村庄规划编制成果应当包括：

行政村总体规划：规划文本和说明书、现状分析图、规划总平面图、道路交通及综合管线等基础设施和公共服务设施规划图。

自然村建设规划：建设规划说明书、现状分析图、建设规划总平面图、公共设施规划图、住房建筑方案图和投资估算表。

第十五条 村庄规划编制成果应当经村民代表大会或者村民小组会议讨论通过，并经乡（镇）人民代表大会或者主席团会议审议通过后，由乡（镇）人民政府报县（市）人民政府批准后公布实施。

县（市）人民政府住房和城乡建设主管部门应当建立健全村庄规划档案，实行规范化管理。

第十六条 经批准的村庄规划，不得擅自变更。确需变更的，应当按照原审批程序报批。

### 第三章 村庄建设管理

第十七条 村庄建设管理应当符合规划，坚持村民意愿、量力而行、分步实施、综合开发、配套建设的原则。

村庄规划协管员负责协助做好村庄建设管理的相关工作。

第十八条 村庄建设用地应当充分利用闲置宅基地、空闲地、荒坡地，不得占用耕地。

第十九条 在村庄规划区内的国有划拨土地、国有出让土地上进行公益事业、乡镇企业和乡村公共设施等建设，应当依法取得《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》；在国有划拨土地上进行建设的，还应当依法取得《建设项目选址意见书》。

第二十条 在村庄规划区内的集体土地上进行建设的，应当依法取得《乡村建设规划许可证》、《村镇房屋建设准建证》。

第二十一条 建设单位或者个人应当按照《建设用地规划许可证》、《乡村建设规划许可证》的许可内容进行建设，不得擅自变更许可内容；确需变更的，应当报经原审批机关批准。

第二十二条 村庄规划区内的项目建设，应当经乡（镇）村庄管理机构按照规定放线后，方可施工。

乡（镇）村庄管理机构收到村民放线申请后，应当在 10 个

工作日内到现场放线，由村民小组监督实施。

第二十三条 村庄规划区内的项目建设竣工后，建设单位或者建房人应当向所在地村庄管理机构申请验收，验收合格的，应当在10个工作日内核发《建设项目规划竣工验收核实意见书》。

农村建房人取得《建设项目规划竣工验收核实意见书》后，可以向县（市）人民政府房屋产权登记机构申请办理《房屋所有权属证》。县（市）人民政府房屋产权登记机构应当于接到申请15个工作日内核发《房屋所有权属证》。

第二十四条 村庄规划区内禁止下列行为：

- （一）破坏、损毁公共设施和文物古迹；
- （二）擅自砍伐或者毁坏公共绿化树木、花草；
- （三）破坏、污染公共饮用水源；
- （四）向村庄道路、沟渠和公共场所排放污水、倾倒垃圾和人畜粪便；
- （五）擅自在村庄道路、公共场所搭建建筑物、构筑物 and 弃置、堆放物品。

第二十五条 村庄建设应当按照许可的内容实施，禁止占用公共用地和公用设施。

## 第四章 村民宅基地及自建房建设

第二十六条 农村村民一户只能拥有一宗宅基地。非所在村户籍人口，不得申办本村宅基地。

住宅用地标准：坝区村庄每户住宅用地不超过300平方米，山区、半山区村庄每户住宅用地不超过350平方米。

第二十七条 农村村民符合下列条件之一的，可以申请宅基地：

（一）因子女结婚等原因确需分户，原有宅基地不能安置的；

（二）外来人口落户，成为本村集体经济组织成员，没有宅基地的。

第二十八条 经确认的宅基地，因村庄规划或者村民个人拆迁、重建等原因，需要调整宅基地形状、朝向和位置的，经批准后，可以按照同等面积在原址或者村庄规划区内的其他位置进行置换，并重新核发宅基地使用权属证明。

已经划入城镇（乡）规划区、重点旅游区和其他产业开发区内的村民住宅建设，鼓励集中建设村民住宅小区。

第二十九条 有下列情形之一的，不予批准农村住宅用地：



- (一) 不符合申请条件或者申请人提供虚假情况的;
- (二) 不符合村庄规划的;
- (三) 已纳入搬迁改造实施计划和范围, 且自申报之日起两年内将启动改造的;
- (四) 将原有住宅出卖、出租、赠与他人或者擅自改为经营场所的;
- (五) 土地权属有争议的。

第三十条 自治州各级人民政府及其有关部门和村民委员会应当鼓励农村村民建设二层以上住宅。

第三十一条 村民住宅建设应当符合抗震设防、防雷、消防等技术要求, 按照规划确定的场地标高和室内外地坪标高、建筑位置、高度、层数施工, 并体现当地民族建筑风格, 尊重民族风俗习惯, 不得侵犯四邻住户的合法权益。

县(市)人民政府住房和城乡建设主管部门应当无偿提供多套通用型、标准型住宅图纸供村民建房选用。

第三十二条 村庄规划区内的公共设施建设, 投资额超过 100 万元或者建筑面积超过 1000 平方米的, 应当依法申请《建筑工程施工许可证》。

建设项目经规划审批后, 由申请单位或者个人报县(市)

人民政府住房和城乡建设主管部门对工程设计、施工条件进行审查批准。

取得建筑工程施工许可的，由县（市）人民政府住房和城乡建设主管部门负责日常质量安全和工程监管。

第三十三条 在村庄规划区内实施建设不得随意搭建临时建筑物和构筑物；确需搭建的，应当经村民小组同意，报村庄管理机构批准，交纳相关费用。期满后应当及时拆除，恢复原状。

第三十四条 已依法取得宅基地使用权属证明，但有下列情形之一的，不予批准建房：

- （一）拟建用地已列入征收范围的；
- （二）村民所在村庄已列入城中村、城乡结合部改造计划的；
- （三）不符合村庄规划的。

第三十五条 已批准的住宅用地满两年未建设的，经村庄管理机构调查核实后，报原审批机关注销批准文件，住宅用地由村民小组无偿收回。

## 第五章 法律责任

第三十六条 村庄管理机构和有关部门的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，由其所在单位、上级主管部门或者行政监察部门依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十七条 村民委员会和村民小组成员在村庄规划、建设和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；情节较重的，依法予以罢免；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十八条 自治州各级人民政府及其有关部门因实施公共设施和公益事业建设，给单位或者个人造成财产损失的，应当依照有关法律法规给予补偿。

第三十九条 违反本条例有关规定，有下列行为之一的，由乡（镇）人民政府责令停止违法行为，并按照下列规定予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（一）违反第十条第二款规定，未经备案从事规划编制工作的，所办规划编制手续无效，并处 3000 元以上 1 万元以下罚款；

（二）违反第十九条、第二十条规定，未取得相关许可证书擅自建设的，限期拆除，恢复原状，逾期不拆除的，由乡（镇）

人民政府组织拆除，拆除费用由搭建者承担，可以并处每平方米 20 元以上 50 元以下罚款；

（三）违反第二十一条规定，擅自变更许可内容的，限期拆除，恢复原状；逾期不拆除的，由乡（镇）人民政府组织拆除，拆除所需费用由建设者承担，可以并处 1000 元以上 3000 元以下罚款；

（四）违反第二十二条第一款规定，未经放线擅自施工，可以采取补救措施的，限期改正；逾期不改正或者造成严重后果的，并处 3000 元以上 1 万元以下罚款；

（五）违反第二十四条第一、二项规定的，责令恢复原状。无力恢复的，处评估价 1 倍以上 3 倍以下罚款；违反第三项规定的，限期修复，清除污染，逾期不修复或者清除的，处 2000 元以上 6000 元以下罚款；违反第四、五项规定的，限期清除或者拆除，恢复原状，逾期不拆除或者无力拆除的，由乡（镇）人民政府组织拆除，拆除费用由搭建者承担，可以并处拆除费用 1 倍以上 3 倍以下罚款；

（六）违反第二十五条规定的，限期退还公共用地和公用设施；逾期不退还的，依法强制收回，对个人可以处 1000 元以上 3000 元以下罚款，对单位可以处 1 万元以上 3 万元以下罚款。

## 第六章 附则

第四十条 本条例经自治州人民代表大会审议通过，报云南省人民代表大会常务委员会审议批准，由自治州人民代表大会常务委员会公布施行。

自治州人民政府可以根据本条例制定实施办法。

第四十一条 本条例由自治州人民代表大会常务委员会负责解释。