

湘潭市村庄规划建设管理条例

(2020年9月24日湘潭市第十五届人民代表大会常务委员会第二十七次会议通过 2020年11月27日湖南省第十三届人民代表大会常务委员会第二十一次会议批准)

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 村庄规划
- 第三章 村庄建设管理
- 第四章 宅基地管理
- 第五章 法律责任
- 第六章 附则

第一章 总则

第一条 为了加强本市村庄规划和建设管理，保护耕地，维护村民合法权益，促进乡村振兴，建设生态宜居美丽乡村，根据相关法律法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内国土空间规划城镇开发边界以外的村庄规划和建设管理活动适用于本条例。

第三条 村庄的规划建设管理工作应当坚持政府主导、规划先行、因地制宜、节约集约、村民自治、生态宜居的原则。

第四条 市、县（市、区）人民政府应当将村庄建设纳入国民经济和社会发展规划，统筹解决本行政区域内村庄规划和建设的重大问题，将村庄规划的编制和管理经费纳入本级财政预算。

第五条 市、县（市、区）自然资源主管部门负责村庄规划、农用地转用、不动产登记等监督管理工作。住房城乡建设主管部门负责农村住房建设的设计、施工质量安全以及村庄建设等监督管理工作。农业农村主管部门负责农村宅基地监督管理工作。

发展和改革、民政、财政、社会保障、生态环境、交通运输、水利、应急管理、林业等行政部门按照各自职责，做好村庄规划和建设管理的相关工作。

第六条 乡（镇）人民政府负责本辖区内村庄规划和建设管理的具体工作，履行以下职责：

- （一）村庄规划的组织编制、提出修改、实施和管理；
- （二）村庄建设的日常监督管理和行政执法；
- （三）村民宅基地用地的审核批准、监督管理等工作；
- （四）建立村庄规划和建设档案；
- （五）村庄规划和建设管理的其他职责。

第七条 村民委员会协助乡（镇）人民政府做好村庄规划和

建设管理工作，参与本村村庄规划的编制和实施。

鼓励通过制定完善村规民约和村民协商议事机制，对村民建设行为进行自治管理。

第八条 市、县（市、区）自然资源、住房城乡建设、农业农村主管部门和乡（镇）人民政府，应当加强村庄规划及建设项目的资料、档案管理，建立村庄规划、建设项目审批信息库，实现信息共享，供公众免费查阅。

第二章 村庄规划

第九条 村庄规划应当坚持节约集约用地和多规合一，注重保护耕地，改善人居环境，彰显历史文化，体现地方特色，合理确定分类布局和规模，满足村民生产生活需求。

第十条 市人民政府自然资源主管部门应当制定村庄规划编制导则，指导村庄规划的编制。根据村庄对规划的需求，将村庄规划分为城郊融合类、特色保护类、集聚提升类、搬迁撤并类、其他类等五种类型进行编制。

村庄规划以行政村为单位，做到应编尽编，鼓励多个村庄连片编制。

村庄规划应当载明村庄发展目标、生态保护修复、耕地和永久基本农田保护、土地整治、历史文化遗产与保护、产业和建设空间安排、村庄安全和防灾减灾、近期建设行动等主要内容。

第十一条 村庄规划由乡（镇）人民政府组织编制，报县（市、区）人民政府批准。

乡（镇）人民政府在村庄规划编制过程中应当采取座谈会、听证会、论证会等形式听取专家和公众的意见，并依法将村庄规划草案予以公示。公示的时间不得少于三十日。

村庄规划在报送审批前，应当经村民会议或者村民代表会议讨论，乡（镇）人民政府在报送审批的材料中应当附具讨论意见清单、意见采纳情况及理由。

第十二条 经批准的村庄规划，乡（镇）人民政府应当自批准之日起二十日内公布。

村庄规划总图、近期建设项目表和村庄规划管制规则等村庄规划基本成果由村民委员会保存并在村庄公共场所公布，供村民免费查阅咨询。

第十三条 经批准的村庄规划不得擅自修改。根据经济社会发展需要确需修改的，应当按照法定程序报请原审批机关批准并重新公布。

第十四条 乡（镇）人民政府应当在每届任期内向乡（镇）人民代表大会专项报告村庄规划的实施情况，并接受监督。

第三章 村庄建设管理

第十五条 乡（镇）企业、村庄公共设施和公益事业建设以

及村民住宅建设应当符合村庄规划。

原有建筑、基础设施和公共服务设施，应当按照村庄规划的要求逐步进行改建、改造。

第十六条 村庄建设应当根据地理位置、自然条件、文化特色、民风民俗等要素，保护历史文化遗迹、自然景观和人文风貌等优秀农耕文化遗产，尊重传统村落格局，保留田园风貌。

第十七条 各级人民政府应当加大对村庄的交通物流、供水、消防、绿化、公共照明、垃圾和污水治理等基础设施和公共服务设施建设的投入，开展农村人居环境整治行动，综合提升田、水、路、林、山风貌，持续改善农村人居环境。

第十八条 各级人民政府按照村庄规划要求引导零星住户向中心镇、中心村或者农村集中居住点有序集聚。

第十九条 在村庄规划确定的建设用地范围内进行乡（镇）企业、村庄公共设施、公益事业和其他工程建设的，建设单位或者个人应当持村民委员会出具的书面意见、建设项目批准（核准）文件、建设工程设计方案或者简要设计说明、农用地转用证明等材料，向乡（镇）人民政府提出书面申请，乡（镇）人民政府应当自受理申请之日起十个工作日内提出审查意见，报县（市、区）人民政府自然资源主管部门核发乡村建设规划许可证。对符合条件的，应当在二十个工作日内核发。对不符合条件的，应当依法作出不予许可的书面决定，并说明理由。

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。建设单位或者个人在取得乡村建设规划许可证后，应当在一年内办理用地审批手续和施工许可手续，到期未取得用地审批手续的，可依法申请办理延期手续。

第二十条 村民建设住宅的，应当向乡（镇）人民政府提出申请，并提供建房申请书、身份证明、农村宅基地使用承诺书、农村宅基地和建房（规划许可）申请表、房屋设计图等材料。

乡（镇）人民政府应当自受理申请之日起五个工作日内，组织有关单位和人员进行现场核查。经核查符合批准条件的，乡（镇）人民政府依法予以办理规划许可、用地审批手续。

乡（镇）人民政府应当在建房申请人办理完毕规划许可和用地审批手续次日起五个工作日内，会同村民委员会到建房现场免费进行定位放线。定位放线后，村民住宅建设方可开工。

住宅建设竣工后，村民应当向乡（镇）人民政府申请办理规划核实，经核实符合乡村建设规划许可的内容，方能组织竣工验收。

第二十一条 村民建设住宅，应当严格按照乡村建设规划许可证规定的宅基地面积、规划层数、高度、建筑风貌、安全质量标准等进行施工。

村民建设住宅应当选择满足技能要求的建筑工匠或者有资质的建筑施工企业。

村民建设住宅鼓励选用当地乡（镇）人民政府、村民委员会推广的免费住房建设设计图。

第二十二条 村民新建住宅依法实行登记发证制度。新建住

宅竣工验收后，权利人应当按照《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》的规定，提供登记材料，到相应的不动产登记机构申请办理登记。

本条例生效前，已建房屋符合建设时相关规定的，可以由权利人提交符合建房时登记要求的材料，向不动产登记机构申请办理不动产登记。

第二十三条 禁止下列村庄建设行为：

- （一）以虚假资料取得乡村建设规划许可证进行建设的；
- （二）未取得乡村建设规划许可证或者未按乡村建设规划许可证的规定进行建设的；
- （三）其他法律、法规中涉及村庄建设禁止的行为。

第二十四条 乡（镇）人民政府应当加强村庄建设的事中、事后监管，建立健全日常巡查制度，重点加强违法建设行为的监管。

村民委员会发现本村行政区域内有违法建设行为的，应当予以劝阻，并及时向乡（镇）人民政府报告。

鼓励村民个人向监管单位举报违法建设行为。

第四章 宅基地管理

第二十五条 村民建设住宅，应当符合村庄规划，优先使用村内集体建设用地，落实拆旧建新，严格控制占用耕地、林地，

禁止占用永久基本农田。

村民建设住宅占用耕地的必须落实耕地占补平衡。

村民建房承诺退出宅基地，应当建立奖励和约束制度。具体办法由县（市、区）人民政府制定。

第二十六条 村民一户只能拥有一处宅基地。宅基地的面积不得超过湖南省规定的标准。

各级人民政府应当完善以户为单位取得宅基地分配资格的具体条件和认定规则，不以户籍登记作为分户申请宅基地的前置条件。

第二十七条 属于本集体经济组织成员的村民具有下列情形之一的，可以申请宅基地：

（一）因发生或者防御自然灾害，需要搬迁的；

（二）与本集体经济组织签订退回原有宅基地协议，申请新建住宅的；

（三）因原住宅使用的土地被征收、征用且无安置或者补偿的；

（四）已依法登记结婚或者本户中有两名以上已达法定婚龄的未婚子女需要分户，原有宅基地不能安置的；

（五）外来人口落户成为本集体经济组织成员，在本集体内没有宅基地的；

（六）法律、法规规定的其他情形。

第二十八条 属于本集体经济组织成员的村民申请宅基地，

有下列情形之一的，不予批准：

- （一）不符合乡（镇）土地利用总体规划或者村庄规划的；
- （二）原有宅基地的面积已经达到或者超过湖南省规定标准的；
- （三）拒绝与本集体经济组织签订退出原有宅基地和承诺拆除其地上建筑物的协议的；
- （四）所申请的宅基地存在权属争议的；
- （五）原有住宅被依法征收已得到住宅安置或者补偿的；
- （六）申请人将原有宅基地或者住宅出卖、出租、赠予或者改为经营场所等非生活居住用途后，再次申请宅基地的；
- （七）法律、法规规定的其他情形。

第二十九条 村民申请宅基地，按照以下程序办理：

（一）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个工作日；

（二）公示无异议或者异议不成立的，村民小组将村民申请、村民小组会议记录等材料交村民委员会审查。重点审查提交的材料是否真实有效、拟用地建房是否符合村庄规划、是否征求用地建房相邻权利人意见等；

（三）经村民委员会审查后，向乡（镇）人民政府提出申请并报送使用宅基地的用地申请书、建设用地审批表、户口簿（不

含分户证明)、集体经济组织或者村民小组的书面意见等有关材料;

(四)乡(镇)人民政府对符合要求的申请,在十五个工作日内进行审批,核发农村宅基地批准书。

涉及占用农用地的,依照有关法律规定办理审批手续。

乡(镇)人民政府应当整合村民建房规划许可和用地审批服务流程,推行“一站式服务”,建立“联审、联批、联办、综合执法”工作机制。

第三十条 鼓励村民盘活利用闲置住宅,通过自主经营、合作经营、委托经营等方式,依法依规发展农家乐、民宿、乡村旅游等。城镇居民、工商资本等租赁农房居住或者开展经营的,租赁期限最长不得超过二十年。合同到期后,双方可以另行约定。

在尊重村民意愿并符合村庄规划的前提下,鼓励村集体经济组织积极稳妥开展闲置宅基地整治,整治出的土地优先用于满足村民新增宅基地需求、村庄建设和乡村产业发展。

第五章 法律责任

第三十一条 违反本条例规定,有下列情形之一的,对主要责任人和直接责任人给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任:

(一)未依法组织编制村庄规划的,或者未按法定程序编制、审批、修改村庄规划,影响乡村建设审批的;

(二)未依法办理农用地转用审批，及时调整土地承包经营权，导致村庄规划难以实施，影响乡村建设审批的；

(三)对符合法定条件的申请人未在法定期限内核发乡村建设规划许可证的；

(四)未履行村庄规划实施监督职责，造成违规建设的；

(五)其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的行为。

第三十二条 村民委员会未按照本条例规定履行协助、劝阻、监督、巡查等工作职责的，由乡（镇）人民政府责令改正。

第三十三条 违反本条例第二十三条规定，以虚假资料取得乡村建设规划许可证进行建设、未取得乡村建设规划许可证或者未按乡村建设规划许可证的规定进行建设等涉及村庄建设禁止的行为，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。

第三十四条 违反本条例规定的其他行为，法律法规已有规定的，从其规定。

第六章 附则

第三十五条 本条例自 2021 年 1 月 1 日起施行。