

西安市村镇建设条例

(2011年9月28日西安市第十四届人民代表大会常务委员会第三十二次会议通过 2011年11月24日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第二十六次会议批准)

根据2016年12月22日西安市第十五届人民代表大会常务委员会第三十六次会议通过 2017年3月30日陕西省第十二届人民代表大会常务委员会第三十三次会议批准的《西安市人民代表大会常务委员会关于修改〈西安市保护消费者合法权益条例〉等49部地方性法规的决定》修正)

第一章 总 则

第一条 为加强村镇建设管理,改善村镇生产、生活环境,促进农村经济和社会事业发展,根据有关法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本市行政区域内的村镇建设和管理活动适用本条例。

本条例所称村镇建设是指在本市行政区域内的村庄、镇以及街道办事处管辖的农村区域进行的基础设施、公共设施、企业生产经营性设施、村民住宅等建设。

纳入城中村改造范围的村镇建设依照相关法律、法规执行。

第三条 村镇建设应当坚持统筹城乡、统一规划、合理布局、节约土地、因地制宜、突出特色的原则,促进村镇建设与城镇化、

工业化、农业现代化发展相协调。

第四条 市建设行政主管部门负责本市村镇建设的监督和
指导工作。

区县建设行政主管部门负责本辖区的村镇建设管理工作。

镇人民政府、街道办事处在区县建设行政主管部门的指导下
具体负责本辖区的村镇建设管理工作。

开发区管理委员会应当根据建设行政主管部门的委托，具体
负责开发区规划范围内的村镇建设工作。

国土资源、规划、房屋管理、交通、卫生、教育、环保、水
务等行政管理部门根据各自职责，做好村镇建设的相关工作。

第五条 村民委员会在镇人民政府或者街道办事处的指导
下，做好本村规划建设管理工作。

第六条 鼓励对村镇建设进行科学研究，推广新技术、新工
艺、新材料、新结构，提高建设质量，降低建设成本。

第二章 村镇建设的一般规定

第七条 市、区县人民政府应当根据统筹城乡发展和社会主义
新农村建设的实际需要制定本辖区村镇建设中长期发展规划，
加强村镇基础设施、公共设施建设，促进城乡经济社会一体化发
展。

第八条 村镇建设应当符合镇规划、村庄规划及土地利用总
体规划。规划、国土资源行政管理部门应当加强对实施规划的监
督检查和技术指导。

第九条 村镇建设应当发挥小城镇连接城乡、辐射农村、产业发展等方面的优势，缩小城乡差距，促进小城镇发展，提高城镇化水平。

城镇周边的村庄应当依托城镇和产业发展进行改建，实现基础设施、公共设施与城镇共享。

第十条 区县人民政府应当引导自然条件良好、人口较多、具有区位优势和发展潜力的村庄，采取扩建、改造等方式吸引周边自然村农户向该地聚居，逐步发展为**中心村或小城镇**。

第十一条 对于地质灾害易发地区、水土流失严重的山地丘陵地区、人畜用水严重短缺地区等不适宜人居地方的村庄和农户，应当选择交通方便、自然环境适宜居住、有利于生产生活的地方，按照规划的要求，有计划地实施搬迁，集中建设新村或者迁入其他村庄。

第十二条 村庄建设应当制定建设方案，确定村庄住宅基础标高、道路宽度及建筑红线、绿化带、工程管线、公共设施布局等事项，根据本村产业发展和村民生产生活的需要，留出必要的产业发展、文体、卫生、公共事业用地及消防通道等。

第十三条 建设布局和土地利用不合理，住宅建筑不规范，基础设施、公共设施不完善的村镇，应当逐步进行改建、改造，达到规划的要求。

第十四条 村镇建设工程设计，应当适用、安全、经济、美观，体现地方特色。

第十五条 在文物古迹、风景名胜、饮用水源及公共设施保

护范围内进行建设的，应当符合国家有关法律、法规的规定。

在文物古迹、风景名胜区周围进行建设的，其体量、造型、色彩、风格应当与景观相协调。

第十六条 完整体现历史风貌和建筑特色、有一定保护价值的乡镇或者村庄，应当保护原有建筑，新建建筑应当与原有建筑风格相协调。

历史文化名镇、名村应当编制保护性专项规划，保护和合理利用古村落、古宅、古树名木、特色民居和名人故居等文化遗产，促进经济社会发展。

第十七条 开发区规划范围内的村镇改造应当按照统一规划、统一拆迁的原则，集中进行建设。

鼓励在开发区规划范围内集中建设符合国家规定占地面积和建筑面积的村民住宅小区，严格控制单家独户建房。

第三章 基础设施、公共设施和企业生产经营性设施建设

第十八条 市、区县人民政府应当加强村镇基础设施、公共设施维护建设资金的管理，安排专项资金，用于村镇基础设施、公共设施建设。

从城镇收取的城市建设维护税和城市建设配套费，应当用于村镇基础设施、公共设施的建设和维护，不得挪作他用。

第十九条 鼓励单位和个人投资、捐资兴建村庄供水、排水、环境卫生等基础设施、公共设施。

第二十条 基础设施、公共设施和企业生产经营性设施工程

施工，应当使用符合工程质量要求的建筑材料和构件，保证工程质量。

第二十一条 基础设施、公共设施和企业生产经营性设施工程施工单位应当按照工程设计图纸和施工技术标准施工。任何单位和个人不得擅自修改设计图纸，确需修改的，应经原设计单位修改，并按照相关程序办理变更设计手续。

第二十二条 整体迁移村庄或者在村镇集体土地上进行基础设施、公共设施、企业生产经营性设施建设的，应当在办理土地使用手续后，向区县建设行政主管部门申请办理施工许可证，并提供下列材料：

- （一）规划批准文件；
- （二）用地批准文件；
- （三）项目设计图纸等有关资料；
- （四）施工企业的资质证书；
- （五）法律、法规规定需要提供的其他材料。

第二十三条 区县建设行政主管部门应当自收到建设单位或者个人的申请之日起十五日内，对符合条件的申请颁发施工许可证；对不符合条件的予以书面答复。

领取施工许可证的建设单位或个人，应当按照《中华人民共和国建筑法》相关规定进行施工建设。

第二十四条 新建、改建、扩建村镇基础设施、公共设施，建设单位应当按照下列规定在区县建设行政主管部门的指导下，通过招投标方式确定勘察、设计、施工、监理单位：

(一) 施工单项合同估算价在一百万元以上的；

(二) 勘察、设计、监理等服务的采购，单项合同估算价在三十万元以上的；

(三) 单项合同估算价低于本款第(一)、(二)项规定标准，但项目总投资额在五百万元以上的。

建设工程竣工后，建设单位应当组织竣工验收。验收合格的，向区县建设行政主管部门办理竣工验收备案；验收不合格的，不得交付使用。

第二十五条 区县建设行政主管部门应当建立质量安全流动抽查与定点监督检查制度，加强基础设施、公共设施、企业生产经营性设施建设项目施工质量的监督检查。

第二十六条 在村镇国有土地上进行基础设施、公共设施、企业生产经营性设施建设的，建设单位应当按照程序办理规划审批和用地审批手续，并根据《中华人民共和国建筑法》相关规定报区县建设行政主管部门核发施工许可证后，方可开工。

第二十七条 村镇建设工程施工需要临时使用集体土地的，须经村民委员会同意，报县级以上国土资源行政管理部门批准。

临时用地期限不得超过一年，期满后应当自行拆除临时建筑物、构筑物，清理场地，归还用地。

第二十八条 区县建设行政主管部门、镇人民政府、街道办事处对村镇基础设施、公共设施建设中形成的文件、图纸等资料应当及时整理归档。

第四章 村民住宅建设

第二十九条 建设行政主管部门应当按照下列规定,加强对村民住宅设计、施工的技术指导和服务:

(一) 制定符合本地实际的村民住宅技术规范;

(二) 无偿向村民推荐设施完善、功能齐全、布局合理、造型多样、体现地域和民俗特色、符合不同经济水平村民需要的住宅设计图;

(三) 定期对村镇建筑队伍和个体工匠进行技术培训;

(四) 向村民普及住宅建设技术与质量安全知识。

第三十条 镇人民政府、街道办事处应当加强村民住宅建设的监督管理,建立巡查报告制度,定期巡查村民住宅建设情况,发现违法建设行为应当制止,并及时向有关行政管理部门报告。

第三十一条 村民委员会应当组织村民学习住宅建设技术与质量安全知识,帮助村民做好住宅建设的施工管理和质量安全工作。

第三十二条 村民住宅建设的质量安全应当由设计单位、施工单位分别对设计、施工的质量和负责。由村民自行组织施工的,村民个人应当对工程质量和施工安全负责。

第三十三条 村民建设住宅应当按照镇规划、村庄规划和村民住宅技术规范的要求,自主设计或者选择建设行政主管部门推荐的住宅设计图。

未制定规划的村庄,区县人民政府应当根据当地经济社会发

展的具体情况和村民住宅技术规范，对村民住宅的建筑总面积、层数等作出具体规定。

禁止超越批准的宅基地面积或者在批准的宅基地面积内擅自加宽加高建设村民住宅。

第三十四条 新建、改建村民住宅，应当向所在村民小组或者村民委员会提出申请，经村民委员会研究同意，持土地使用权属证明、建筑方案、村民委员会签署的书面意见和妥善处理相邻关系的材料，向镇人民政府或者街道办事处提出书面申请，经审查，领取乡村建设规划许可证后，依法办理宅基地审批手续。

镇人民政府或者街道办事处对村民新建、改建住宅申请的办理时间不得超过四十五日；特殊情况不能办结的，可以延长十五日，并应当将延长期限的理由告知申请人。

禁止在承包土地上擅自进行村民住宅建设。

第三十五条 村民建设跨度超过九米或者二层以上的房屋，应当由具有相应资质的单位进行设计，也可选用建设行政主管部门认可的通用设计或标准设计。

承接前款所列工程的施工单位应当具有相应的资质。

第三十六条 在镇规划区内进行村民住宅建设的，须持乡村建设规划许可证和用地批准文件，向规划行政管理部门提出开工申请，经现场验线后，方可开工。

在镇规划区以外进行村民住宅建设的，须持用地批准文件，经村民委员会定点放线后，方可开工。

现场验线、定点放线应当确定宅基地的位置、面积、四至、

基础标高、房屋层高。

第三十七条 山地、丘陵、沟壑地区的散居农户，可以因地制宜，利用地形地貌，相对集中建设住宅。

第三十八条 区县人民政府应当引导村民在住宅建设、改造中使用环保节能的新型材料，推广沼气、太阳能、风能、水能等清洁型能源，并提供技术指导和适当的资金补助。

第三十九条 市、区县人民政府应当加强村镇房屋的产权、产籍管理，依法进行房屋产权产籍登记，保护房屋所有人的合法权益。

第五章 村镇设施、村容镇貌和环境卫生管理

第四十条 镇人民政府、街道办事处应当加强村镇服务设施体系建设，建立村镇设施、村容镇貌和环境卫生的日常管理制度，做好村镇设施维护、卫生保洁、绿化养护、消防安全等工作。

村民委员会、居民委员会应当发挥自治作用，制定符合本村或本社区实际的村规民约，做好村镇设施、村容村貌和环境卫生管理工作。

第四十一条 镇人民政府、街道办事处应当采取措施，保护饮用水源。有条件的地方积极发展集中供水，水质应达到国家规定的生活饮用水卫生标准。

禁止在村镇公共饮用水源地保护范围内建设厕所、畜禽养殖场、污染型企业或者排放污水以及堆放垃圾和其他废弃物。

第四十二条 村镇规划区内应当建设和完善雨污分流的排

水系统。

鼓励建立雨水收集利用设施，推进雨水的集蓄和利用，减少蒸发和漏失。

村镇内相对集中的居住区的生活污水应当通过管道集中收集，经过必要的处理后，排入污水管道。鼓励有条件的镇和村庄逐步建立污水处理设施。

第四十三条 村镇建设应当设立垃圾收集点，定点收集生产过程中产生的垃圾。镇人民政府、街道办事处应当组织力量将收集点的垃圾运往指定的垃圾处理场。

第四十四条 镇人民政府、街道办事处、村民委员会、居民委员会，应当加强村镇设施、村容镇貌和环境卫生的管理。禁止任何单位和个人实施下列行为：

（一）随意倾倒垃圾、粪便、废料废渣，乱堆乱放柴草、建筑材料及其他杂物；

（二）向道路、公共场所抛撒杂物、排放污水；

（三）损坏或者随意砍伐道路两侧、公共场所的花草树木及其他绿化成果；

（四）侵占、损坏和擅自拆除军事、防汛、通信、邮电、电力、供水、蓄水、排水等设施。

第六章 法律责任

第四十五条 违反本条例第二十条、第二十一条规定，施工单位在施工中使用不符合工程质量要求的建筑材料和构件的，或

者不按照工程设计图纸和施工技术标准施工的，由建设行政主管部门责令改正，处工程合同价款百分之二以上百分之四以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书；造成建设工程质量不符合规定的质量标准的，负责返工、修理，造成损失的，依法承担赔偿责任。

第四十六条 违反本条例第二十二条规定，未取得施工许可证擅自进行建设的，由建设行政主管部门责令停止建设，限期拆除；尚可采取改正措施的，责令限期改正，处违法建筑面积每平方米5元以上10元以下的罚款。

第四十七条 违反本条例第三十三条第三款规定，超越批准的宅基地面积进行村民住宅建设的，由区县国土资源行政管理部门责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。

第四十八条 违反本条例第三十五条第一款规定，未取得资质证书或者超越资质等级承接设计的，由建设行政主管部门责令停止违法行为，处合同约定的设计费一倍以上二倍以下的罚款，有违法所得的，没收违法所得。对未取得资质证书承接设计的，予以取缔；对超越资质等级承接设计的，可责令其停业整顿，降低资质等级，情节严重的，吊销资质证书。

第四十九条 违反本条例第三十五条第二款规定，未取得资质证书或者超越资质等级承接施工的，由建设行政主管部门责令停止违法行为，处工程合同价款百分之二以上百分之四以下的罚款，有违法所得的，没收违法所得。对未取得资质证书承接施工

的，予以取缔；对超越资质等级承接施工的，可责令其停业整顿，降低资质等级，情节严重的，吊销资质证书。

第五十条 违反本条例第四十四条第（一）、（二）项规定，由镇人民政府或者街道办事处责令改正，可以处 5 元以上 50 元以下的罚款，造成损失的，依法承担赔偿责任。

第五十一条 违反本条例规定，损毁基础设施、公共设施的，由镇人民政府或者街道办事处责令改正，可以处 100 元以上 1000 元以下的罚款，造成损失的，依法承担赔偿责任。

第五十二条 破坏村镇内文物古迹、风景名胜、饮用水源、园林绿化，以及军事、防汛、通信、邮电、电力、供水等设施的，依照有关法律、法规的规定处罚。

第五十三条 对个人处以 2000 元以上罚款，对单位处以 1 万元以上罚款的，应当告知当事人有要求举行听证的权利。

第五十四条 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；逾期不申请复议，也不起诉，又不履行处罚决定的，作出处罚的机关可以申请人民法院强制执行。

第五十五条 妨碍村镇建设管理人员依法执行公务的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》进行处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十六条 村镇建设管理人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由其所在单位或上级主管部门给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第五十七条 本条例所称开发区是指西安高新技术产业开发区、西安经济技术开发区、陕西航空经济技术开发区、陕西航天经济技术开发区、西安曲江新区、西安浐灞生态区、西安国际港务区。

第五十八条 本条例自 2012 年 2 月 1 日起施行。《西安市村镇规划建设管理条例》同时废止。