

云南省人民代表大会常务委员会 关于批准《云南省文山壮族苗族自治州 村庄规划建设管理条例》的决议

(2015年5月29日云南省第十二届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过)

云南省第十二届人民代表大会常务委员会第十八次会议审议了《云南省文山壮族苗族自治州村庄规划建设管理条例》，同意省人大民族委员会的审议结果报告，决定批准这个条例，由文山壮族苗族自治州人民代表大会常务委员会公布施行。

云南省文山壮族苗族自治州村庄 规划建设管理条例

(2015年3月6日云南省文山壮族苗族自治州第十三届人民代表大会第五次会议通过
2015年5月29日云南省第十二届人民代表大会常务委员会第十八次会议批准)

第一章 总 则

法批准，用于建造住宅(包括住房、附属用房和庭院等，下同)的集体建设用地。

第三条 在自治州行政区域内制定和实施村庄规划、进行村庄建设及相关管理活动，适用本条例。

城市和城镇规划区内的村庄不适用本条例。

第四条 村庄规划、建设和管理应当遵循科学规划、以人为本、节约用地、配套建设的原则，并体现民族特色和传统风貌。

第五条 自治州、县(市)人民政府应当将村庄规划、建设和管理纳入国民经济和社会发展规划，所需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

第一条 为了加强村庄规划、建设和管理，改善村庄生产、生活环境，促进城乡统筹发展，根据《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规，结合文山壮族苗族自治州(以下简称自治州)实际，制定本条例。

第二条 本条例所称村庄，是指农村居民居住和从事各种生产活动的聚居点。

本条例所称村庄规划区，是指村庄建成区和村庄建设及发展需要实行规划控制的区域。

本条例所称农村宅基地，是指农村居民经依

乡建设(规划)主管部门负责本行政区域内村庄的规划、建设和管理工作,其他有关部门应当按照各自职责做好相关工作。

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。

第七条 县(市)人民政府应当在乡(镇)设立村庄规划建设管理机构,承担村庄规划、建设和管理的具体工作,履行下列职责:

(一)协助乡(镇)人民政府监督村庄规划的实施;

(二)制定村庄公共设施建设、保护方案;

(三)协助监督管理建筑施工队和农村建筑工匠;

(四)负责村庄规划、建设和管理的日常工作;

(五)行使有关行政主管部门委托的行政执法权。

第二章 村庄规划

第八条 编制村庄规划应当与乡(镇)总体规划和土地利用总体规划,以及林业、水资源、地质灾害防治等规划相衔接,注重生态环境保护和公共基础设施的配套建设。

第九条 村庄规划由乡(镇)人民政府组织编制,也可以委托县(市)住房和城乡建设(规划)部门编制,或者交由乡(镇)村庄规划建设管理机构负责人、专业技术人员和农村居民代表组成的工作机构编制。

第十条 编制村庄规划应当从农村实际出发,结合当地的自然条件,尊重农村居民意愿,在规划布局、建筑风格、色彩和景观设计上充分体现地方历史文化特点和民族特色。

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,规划期限一般为10年至20年。

行政村总体规划的主要内容包括:产业规划、村庄布点规划、村庄人口规模规划、居民点布局规模规划、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设施,以及历史文化遗迹、景观风貌保护等。

自然村建设规划主要内容包括: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、防灾减灾措施等。

第十二条 村庄规划编制成果应当包括:

(一)行政村总体规划:现状分析图、村庄规模规划报告、总体规划图和总体规划说明书;

(二)自然村建设规划:现状分析图、建设规划图、住宅建筑方案图和建设规划说明书。

第十三条 行政村总体规划经村民大会或者村民代表会议讨论通过后,报乡(镇)人民政府审核,由县(市)人民政府批准后公布实施;自然村建设规划经村民大会或者村民代表会议讨论通过后,由村民委员会报乡(镇)人民政府审核后公布实施。

第十四条 新建村庄的规划选址应当符合乡(镇)总体规划的要求,并尽可能避开地震、洪涝、滑坡、泥石流等自然灾害易发地区。

禁止在水源保护区、自然保护区、风景名胜区、河道、水渠、铁路干线和国道、省道公路控制范围内及其他需要实行严格规划控制区域内选址。

第十五条 经批准的村庄规划,不得擅自修改。确需修改的,应当按照原审批程序报批。

第三章 村庄建设

第十六条 自治州各级人民政府应当对村庄的道路、消防、生活垃圾与污水处理

建设的投入,加强防灾减灾及防护工程建
 设,促进村庄建设整体发展。

第十七条 村庄建设应当集约节约用地,优
 先用荒山荒坡、空闲、废弃和低效存量土地,并
 合理安排各项建设用地、公共设施用地、自然景
 观用地等。

第十八条 农村居民一户只能拥有一处宅
 基,每户用地面积不得超过450平方米。

第十九条 农村居民在村庄规划区内申请
 建设用地的,应当经村民小组会议讨论通过,村
 民委员会审查同意,乡(镇)人民政府审核,报县
 人民政府审批。

第二十条 符合下列条件之一的农户,可以
 在村庄规划区内申请住宅用地:

- (一)独立成户且无宅基地的;
- (二)符合分户条件,确需分户建房(包括男
 女分居、家落户)的;
- (三)因不可抗力导致原有住宅用地不能建
 房居住的;
- (四)原住宅不符合规划确需易地新建住宅
 的;
- (五)经县(市)以上人民政府批准到农村落
 户或者回原籍定居,取得本集体经济组织户口
 的;
- (六)法律、法规规定的其他情形。

第二十一条 在村庄规划区内申请住宅用
 地符合下列情形之一的,应当优先批准:

- (一)经村民小组认定的住房困难户;
- (二)因国家基本建设征用或者征收原有住
 宅用地的;
- (三)主动放弃规划区外原有住宅用地的;
- (四)因自然灾害造成住宅损毁或者存在安
 全隐患不能居住的。

第二十二条 有下列情形之一的农户,其住

宅用地申请不予批准:

- (一)申请的住宅用地在村庄规划区外的;
- (二)原有住宅用地达到或者超过规定的住
 宅用地面积的;
- (三)拒绝签订原有住宅用地退还协议的;
- (四)一户具有两宗以上住宅用地的;
- (五)出售、出租或者将原有住宅赠与他人
 的;
- (六)所申请的地块存在权属争议的。

第二十三条 已批准的住宅用地满2年未建
 设的,乡(镇)村庄规划建设管理机构应当报经原
 审批机关注销其用地批准和规划许可文件,并由
 村民小组收回该住宅用地。确需延期建设的,应
 当在期限届满前30日,向原审批机关申请办理延
 期手续。

第二十四条 在村庄规划区内新建、扩建乡
 (镇)企业、乡村公共设施、公益事业项目以及住
 宅,应当尽量不占用耕地和林地。确需占用的,
 应当依照有关规定办理相关转用审批手续。

第二十五条 在村庄规划区内进行乡(镇)
 企业、乡村公共设施和公益事业建设的,应当向
 乡(镇)人民政府提出申请,由乡(镇)人民政府报
 县(市)人民政府住房和城乡建设(规划)主管部
 门核发乡村建设规划许可证。

农村居民在村庄规划区内建房,由乡(镇)人
 民政府核发乡村建设规划许可证,并报县(市)住
 房和城乡建设(规划)主管部门备案。

第二十六条 建设单位或者个人未取得乡
 村建设规划许可证的,相关部门不得为其办理用
 地审批手续。

建设单位或者个人不得擅自变更乡村建设
 规划许可证的内容。确需变更的,必须经原审批
 发证机关同意并办理变更手续。

第二十七条 村庄规划区内的公共设施建

设,除应当按照基本建设程序审批的项目外,经村民会议讨论通过后由村民委员会或者村民小组组织实施。

第二十八条 农村居民住宅建设应当符合抗震设防、消防、防雷等技术规范,按照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,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(规划)主管部门应当无偿提供多套通用型、标准型住宅图纸供农村居民建房选用。

第二十九条 建设四层以上建筑物的,应当聘用相应资质的设计单位设计和建筑施工企业承建。

第三十条 村庄规划区内的公共设施建设 and 住房建设应当经乡(镇)村庄规划建设管理机构按照乡村建设规划许可证的规定放线后方可施工。

乡(镇)村庄规划建设管理机构收到农村居民放线申请后,应当在7个工作日内派员到现场放线,并由村民小组监督实施。

第三十一条 村庄住宅建设工程承建人应当与委托人签订施工合同,对安全生产和房屋质量负责,房屋交付使用时向委托人出具质量保修书。

第三十二条 在村庄内搭建临时建筑物和构筑物的,应当经村民小组同意,报乡(镇)村庄规划建设管理机构批准,并于期满后及时拆除,恢复原状。

第三十三条 村庄建设中禁止下列行为:

- (一)未取得土地使用权证和乡村建设规划许可证擅自建设房屋;
- (二)擅自占用公共设施和公共用地;
- (三)擅自改变村庄规划区内的土地用途。

第四章 村庄管理

第三十四条 村庄规划建设管理实行管理 with 农村居民自主管理相结合的原则。村民委员会、村民小组在乡(镇)村庄规划建设管理机构指导下履行以下职责:

- (一)决定村庄规划建设管理中的重大事宜;
- (二)制定村庄公共设施维护、卫生保洁、绿化养护、消防安全等日常管理制度并监督实施;
- (三)保护村庄内的公共设施、公共饮水源、文物古迹、传统民居建筑、名木古树和生态环境等;
- (四)收集整理村庄规划建设管理中的文件、图纸等资料,并建档管理;
- (五)制止违反村庄规划的建设行为。

村民委员会应当明确村庄规划建设管理理员,协助乡(镇)村庄规划建设管理机构做好村的村庄规划建设管理事务。

第三十五条 县(市)人民政府住房和城乡建设(规划)、文化、林业、旅游等有关部门要加强对村庄内的文物古迹、传统民族建筑、名木和风景名胜资源的保护管理,登记造册并向社会公布。

第三十六条 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;
- (三)破坏、污染公共饮用水源;
- (四)不按照指定地点倾倒垃圾;
- (五)向村庄道路和公共场所排放污水、人畜粪便。

第五章 法律责任

第三十七条 国家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,

用地批准和规划许可文件；

(六)违反第三十六条第一项规定的,责令恢复原状,赔偿损失,并处500元以上1000元以下罚款;

(七)违反第三十六条第二项规定的,责令停止违法行为,赔偿损失,并处50元以上300元以下罚款;

(八)违反第三十六条第三项规定的,责令限期修复,清除污染,并处2000元以上5000元以下罚款;

(九)违反第三十六条第四、五项规定的,责令限期清除,并处100元以上300元以下罚款。

本条规定中涉及依法拆除的,拆除费用由违法者承担。

第六章 附 则

第四十条 林区、垦区场部及其居民点的规划、建设和管理,参照本条例执行,法律、行政法规另有规定的,从其规定。

第四十一条 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细则。

第四十二条 本条例由自治州人民代表大会常务委员会负责解释。

给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任

第三十八条 村民委员会和村民小组负责村庄规划、建设和管理工作中危害公共利益和农村居民合法权益的,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)人民政府按照下列规定给

(一)违反第二十六条第二款规定,擅自变更建设规划许可内容扩大面积建房的,限期拆除;逾期不拆除的,依法拆除,并处2000元以上

元以下罚款;擅自改变建房位置的,限期拆除;逾期不拆除的,依法拆除,并由原审批机关

收回用地批准和规划许可文件,由村民小组收回用地;
(二)违反第二十八条第一款、第三十条第一项规定的,责令停止施工,限期改正;逾期不改

的,依法拆除;
(三)违反第三十二条规定的,责令限期拆除;逾期不拆除的,依法拆除;

(四)违反第三十三第一、二项规定的,责令停止违法行为,限期拆除或者退还;逾期不拆除

不退还的,依法拆除和收回;
(五)违反第三十三条第三项规定的,处2000元以上5000元以下罚款,并由原审批机关撤销其