

自贡市村规划管理条例

(2021年8月31日自贡市第十七届人民代表大会常务委员会第四十三次会议通过 2022年3月31日四川省第十三届人民代表大会常务委员会第三十四次会议批准)

目 录

第一章 总则

第二章 规划的制定

第三章 规划的实施

第一节 一般规定

第二节 规划条件

第三节 规划许可

第四节 建设管理

第四章 法律责任

第五章 附则

第一章 总 则

第一条 为了加强村规划管理,合理布局生产生活生态空间,促进乡村振兴,推动城乡融合一体发展,根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国乡村振兴促进法》、《四川省城乡规划条例》等法律法规,结合自贡市实际,制定本条例。

第二条 本市行政区域内村规划的制定、修改和实施,适用本条例。

本条例所称村规划,是指国土空间规划体系中城镇开发边界外乡村地区的多规合一的实用性详细规划。

历史文化名村、传统村落规划的制定、修改和实施,除本条例规定外,还应当依照有关法律法规规定。

第三条 村规划是开展村域国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发乡村建设项目规划许可、进行各项建设活动的依据。

第四条 村规划的制定、修改和实施,应当科学规划、合理布局、因地制宜、节约资源,坚持农民主体地位,发挥村民作用,尊重村民意愿、尊重历史文化传统、尊重自然经济联系、尊重城乡发展规律,统筹农业空间和生态空间,先规划后建设,保护自然风貌和历史文化,体现地方和农村特色。

第五条 市、县(区)人民政府应当加强对本行政区域内村规划管理工作的组织领导,对村规划的编制、审批和实施进行指

导、监督和检查。

县（区）人民政府在国土空间总体规划中，应当以县域为主体单元，科学划分村级片区；明确乡（镇）人民政府办事机构承担村规划建设管理职责，配备相应的规划建设管理人员。

乡（镇）人民政府负责本行政区域的村规划建设管理工作。

第六条 自然资源主管部门牵头负责村规划编制、修改、实施的指导、监督和管理。

农业农村主管部门负责农村宅基地的改革和管理。

住房城乡建设主管部门负责指导村民住宅建设管理。

水务主管部门负责指导农村水利工作。

其他有关部门按照各自职责负责村规划管理的相关工作。

第七条 村民委员会组织引导村民参与村规划的编制、实施和管理，协助开展农村宅基地和村民住宅建设管理相关工作；鼓励将村规划的相关内容纳入村规民约。

第八条 任何单位和个人有权就建设活动是否符合村规划要求向自然资源主管部门查询核实；对违反村规划的行为，有权向乡（镇）人民政府或者相关部门举报或者控告。

第九条 县（区）、乡（镇）人民政府应当将村规划的编制和管理经费纳入本级预算，市人民政府应当给予支持和补助。

第十条 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，建立“联审、联批、联办”工作机制，推行“一站式服务”。

推行乡村规划师制度、农村宅基地协管员制度。

第十一条 乡（镇）人民政府应当每年向乡（镇）人民代表大会报告村规划的制定、修改、实施以及监督检查情况，并接受监督。

第二章 规划的制定

第十二条 制定村规划应当符合以下要求：

（一）服从上位规划，与相关专项规划相协调，与农村生态文明建设总体部署相衔接；

（二）不得在依法保护的区域以及易发自然灾害等不适宜居住的区域规划村民居住点；

（三）按照规定在村规划中预留建设用地机动指标，用于村民居住、农田水利配套设施、交通运输基础设施、公共服务设施、公益事业、乡村旅游休闲和乡村新产业新业态的发展；

（四）落实上位规划或者专项规划中防灾减灾工作要求，提出综合防灾减灾目标和公共消防、防洪排涝、地质灾害防治、抗震等防灾减灾设施安排；

（五）优化乡村水系、林网、道路等生态空间，规划项目毗邻河渠湖泊、铁路公路、通信电力、管道设施以及其他规划控制线的，应当依据法律法规的规定予以退让；

（六）注重体现村落形态、保持乡土风情，能够反映历史风貌和地方特色、具有一定保护价值的建筑物周边，新建、改建建

筑应当与其建筑风格相协调；

（七）符合相关法律法规、政策、规范要求。

第十三条 村规划应当包括以下内容：

（一）资源环境、空间布局、产业基础、设施配套和农村居民点建设现状情况分析；

（二）发展定位、人口规模；

（三）永久基本农田控制线、生态保护红线、村建设用地界线；

（四）农用地布局、农业设施建设用地布局、建设用地布局、其他用地布局；

（五）产业发展重点、产业发展空间、产业用地布局；

（六）公共服务设施、道路交通设施、市政基础设施、水利设施、防灾减灾设施；

（七）农村居民点总平面布置、建筑设计与风貌引导、设施配套；

（八）其他编制规划内容。

第十四条 在科学划分村级片区的基础上，分类分批按需组织村规划编制。编制村规划时，以村级片区为单元编制；确需单独编制的，也可以以单个村为单元编制。

第十五条 村规划草案报送审批前，县（区）自然资源主管部门应当组织专家和相关部门或者委托具有相应资质的技术机构对村规划草案进行初步审查。审查通过后，经村民会议或者村

民代表会议讨论通过，并在村内公示三十日。公示期满无异议的或者异议不成立的，经县级国土空间规划委员会审查通过后，由乡（镇）人民政府报县（区）人民政府审批。

经依法批准的村规划应当报省自然资源主管部门备案。

第十六条 经依法批准的村规划，县（区）人民政府应当通过政府门户网站予以公告，乡（镇）人民政府和村民委员会进行公布和宣传。

未经公布的村规划不得作为规划管理的依据。

村规划成果由村民委员会保存并供村民免费查阅咨询。

第十七条 经依法批准的村规划应当严格执行，未经法定程序任何单位和个人不得擅自修改。

符合以下情形之一的，可以对村规划进行修改，并按照原审批程序报批和公布：

- （一）上位规划发生变化，影响村规划实施的；
- （二）因重大自然灾害、重大建设项目实施确需修改的；
- （三）村民委员会、乡（镇）人民政府提出修改建议，经县（区）人民政府评估确需修改的；
- （四）法律法规规定的其他情形。

第三章 规划的实施

第一节 一般规定

第十八条 村规划区域内的建设活动，应当符合村规划并依

法办理相关审批手续。

在村规划区域内的集体建设用地上进行村民住宅、乡镇企业、乡村公共建筑、公共设施和公益事业建设的，应当办理乡村建设规划许可。

在村规划区域内的国有土地上进行建（构）筑物、道路、管线、管沟和其他工程建设的，应当办理建设工程规划许可。

使用设施农业用地的，应当报乡（镇）人民政府备案。

第十九条 市、县（区）、乡（镇）人民政府应当完善乡村道路交通、供水排水、电力通信、能源利用、环境卫生、应急救援、物流等基础设施和公共管理、教育、医疗、文化体育、养老等公共服务设施，推动城乡基础设施一体化、基本公共服务均等化。

乡（镇）人民政府应当根据村规划、基本公共服务标准以及村的实际，编制年度建设计划，组织实施基础设施和公共服务设施建设。

第二节 规划条件

第二十条 规划条件分为规定性条件和指导性条件。

规定性条件包括：用地范围、用地面积、用地性质、建设规模、建筑高度以及其他规划控制要求。

指导性条件包括：建筑体量、风格、风貌、色彩和景观环境要求。

第二十一条 在村规划区域内使用集体建设用地进行除村

民住宅建设外的建设活动，县（区）自然资源主管部门应当依据村规划出具规划条件。未确定规划条件的地块，土地所有权人不得提供或者使用集体建设用地。

第二十二条 设计单位应当按照规划条件和规划许可内容以及国家、省有关标准等要求进行规划设计和建筑设计。建设单位应当按照规划条件和规划许可内容进行建设。

第二十三条 规划条件自出具之日起一年内，建设单位或者个人未取得乡村建设规划许可证的，自行失效。

第二十四条 县（区）自然资源主管部门出具的规划条件应当与村规划相一致。任何单位和个人不得擅自变更自然资源主管部门确定的规划条件。

第三节 规划许可

第二十五条 村民一户只能拥有一处宅基地，宅基地面积不得超过四川省规定的标准。

乡（镇）人民政府应当引导村民在规划的村民居住点相对集中建设。利用原有宅基地进行住宅建设的，按照不超出现行宅基地标准面积审批后建设。确需占用农用地的，应当依法办理农用地转用审批手续。

村民住宅建筑面积、层高、层数、建筑风格应当符合规划要求。

第二十六条 村民需要建设住宅的，以户为单位提出建房申请，并按照相关程序报批。

第二十七条 在村规划区域内使用现有集体建设用地进行除村民住宅建设外的其他建设项目的,建设单位或者个人应当持以下材料向乡(镇)人民政府提出申请,经乡(镇)人民政府初审后,报县(区)自然资源主管部门申请核发乡村建设规划许可证:

- (一) 申请书(申请表);
- (二) 使用土地的证明文件;
- (三) 建设工程设计方案;
- (四) 村民委员会书面意见;
- (五) 需要提交的其他材料。

县(区)自然资源主管部门应当自受理申请之日起十五个工作日内完成建设工程设计方案审查,符合规划要求和相关技术标准、规范的,核发乡村建设规划许可证;不符合的,不予核发,同时书面告知申请人并说明理由。

村规划区域内进行建设确需占用农用地和未利用地的,建设单位或者个人应当依法办理农用地转用审批手续,由市、县(区)自然资源主管部门核发乡村建设规划许可证后,再依法办理用地审批手续。

第二十八条 乡村建设规划许可证自核发之日起二年内,建设单位或者个人未办理用地审批手续和开工手续的,自行失效。

第二十九条 建设单位或者个人应当按照乡村建设规划许可证的许可内容建设,不得随意变更;确需变更的,应当向

原许可机关提出申请，依法办理变更手续。

第四节 建设管理

第三十条 县(区)住房城乡建设主管部门应当对村民住宅设计、建设进行指导，根据区域文化生活特点，无偿向村民提供通用图集，推广使用新材料、新技术、新工艺。

住房城乡建设、人力资源和社会保障主管部门应当对农村建筑工匠进行技能培训。

第三十一条 村民住宅建设应当符合村规划，可以采取统一规划建设、村民联合建设、村民自主建设等方式。村民住宅建设应当严格执行村民住宅抗震设防、建设质量安全和生态环境标准，满足村规划和农村居住建筑设计技术规范及标准的要求，选择住房城乡建设主管部门推荐的通用设计图或者自主设计。

受村民委托的农村建筑施工人员或者施工企业应当按图施工，落实抗震设防措施，形成施工记录，作为竣工验收的主要依据，对承担的村民住宅建设施工作业安全与质量安全负责。

第三十二条 经批准用地建房的村民，应当在开工前向乡(镇)人民政府申请划定宅基地用地范围。乡(镇)人民政府在收到申请五个工作日内组织农业农村、自然资源等机构管理人员到现场进行开工查验，确定建房用地四至范围、建筑物的平面位置及室内外地坪标高。

第三十三条 村民住宅建设完工后，应当向乡(镇)人民政府申请验收。乡(镇)人民政府应当自收到申请之日起十个工作

日内组织农业农村、自然资源、住房城乡建设等相关机构管理人员、建房村民、承揽人进行验收，依据验收结果出具农村宅基地和建房（规划许可及竣工）验收意见表。

第三十四条 村规划区域内除村民住宅建设外的建设项目，建设单位或者个人应当在开工前按照乡村建设规划许可要求，委托具有相应资质的测绘单位进行建设工程坐标放线。建设工程放线后，向县（区）自然资源主管部门申请验线，经验线合格后方可开工建设。

第三十五条 村规划区域内除村民住宅建设外的建设项目，建设单位或者个人应当在竣工后向县（区）自然资源主管部门申请规划和用地核实。

县（区）自然资源主管部门受理申请后，应当对建设项目是否符合规划条件和规划许可内容进行核实。经审核符合规定的，应当自受理申请之日起二十日内，出具乡村建设规划核实合格证；不符合规定的，不予通过核实，并书面告知理由和整改意见。

第三十六条 不动产登记机构应当按照乡村建设规划许可证、农村宅基地和建房（规划许可及竣工）验收意见表或者乡村建设规划核实合格证载明的用途予以登记，核发不动产登记证书。未经验收合格或者规划核实的建设项目，不动产登记机构不得办理产权登记。

第三十七条 村规划区域内的建设活动禁止下列行为：

（一）未依法取得乡村建设规划许可证进行建设；

(二)未按照乡村建设规划许可证的许可内容,擅自改变许可的用地范围、面积、规模等进行建设;

(三)农村建筑施工人员个人承揽三层及以上、建筑面积三百平方米及以上或者跨度六米及以上的村民住宅建设;

(四)其他法律法规禁止的行为。

第四章 法律责任

第三十八条 未依法取得乡村建设规划许可证进行建设的,或者未按照乡村建设规划许可证的许可内容,擅自改变许可的用地范围、面积、规模等进行建设的,由乡(镇)人民政府责令停止建设;尚可采取改正措施消除对规划实施影响的,由乡(镇)人民政府责令限期改正;逾期拒不改正的,乡(镇)人民政府可以依法组织拆除。

第三十九条 村民住宅建设承揽人有下列行为之一的,由乡(镇)人民政府依法责令限期整改;情节严重的,县(区)综合行政执法部门可以对主要责任人处以二千元以上五千元以下的罚款;造成损失的,依法赔偿损失;构成犯罪的,依法移送司法机关处理:

(一)无图施工、未按照设计图纸施工或者擅自变更设计图纸的;

(二)未按照有关技术规定施工或者使用不符合工程质量要求的建筑材料和建筑构件的;

(三) 未按照规定提供施工记录或者施工资料的；

(四) 未接受监督管理或者发现安全隐患不及时整改，造成质量安全事故的；

(五) 村民住宅竣工后，未依照法律法规规定参加竣工验收的。

承揽人为建筑施工企业的，依照建筑业管理法律法规处罚。

第四十条 有关部门、单位和组织及其工作人员有下列情形之一的，由相关部门、单位和组织责令改正，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处理：

(一) 未按照法定程序编制、审批、修改村规划的；

(二) 违反村规划出具规划条件，或者擅自更改规划条件的；

(三) 超越职权或者对不符合法定条件的申请人核发乡村建设规划许可证，或者对符合法定条件的申请人拒不受理以及未在法定时限内核发的；

(四) 对未取得乡村建设规划许可证或者未按照许可内容进行建设的项目，出具农村宅基地和建房（规划许可及竣工）验收意见表或者乡村建设规划核实合格证的；

(五) 对未取得农村宅基地和建房（规划许可及竣工）验收意见表或者乡村建设规划核实合格证的建设项目，办理房屋权属登记的；

(六) 未依法对经审批的村规划、审定的建设工程设计方

案的总平面图予以公布，或者同意修改村规划、建设工程设计方案的总平面图前未采取公示、听证会等形式听取利害关系人意见的；

（七）对未依法取得规划许可或者违反规划许可的规定在村规划区域内进行建设的行为，不依法予以查处的；

（八）未按照规定履行村规划建设监督检查职责的；

（九）有其他徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权行为的。

第四十一条 违反本条例规定的其他行为，法律法规已有法律责任规定的，依照其规定。

第五章 附 则

第四十二条 街道办事处所辖城镇开发边界以外的村规划的制定、修改和实施，由街道办事处参照本条例对乡（镇）人民政府的规定，履行相关职责，法律法规另有规定的除外。

第四十三条 本条例自2022年8月1日起施行。