

株洲市农村村庄规划建设管理条例实施细则

(2017年10月10日株洲市第十五届人民政府令第1号公布 自2017年12月1日起施行)

第一条 根据《株洲市农村村庄规划建设管理条例》及其他相关法律法规规定，制定本细则。

第二条 本细则所称村民，是指户口在当地农村且享有本村集体经济组织土地承包经营权和集体经济组织其他权益，履行本集体经济组织成员义务的成员。

第三条 编制村庄规划，应当将城镇建成区周边、交通干线两侧和河流、湖泊、水库周边等地段划定为乡村建设重点控制区。乡村建设重点控制区划定前已经合法修建的建（构）筑物，不得进行扩建和危害公路、铁路、水源和防洪等安全的改建。

乡村建设重点控制区由县级人民政府根据当地实际情况在村庄规划中确定。

第四条 对既有村庄编制村庄规划时，应当以整治规划为主，尊重既有村庄格局，重点改善村庄人居环境和生产条件，保护和体现农村历史文化、地区和民族以及乡村风貌特色。

第五条 乡、镇人民政府组织编制村庄规划，应当委托具备相应规划编制资质的村庄规划编制单位编制，编制人员应当熟悉农村情况。

第六条 村庄规划内容应当以农民住宅建设管理要求和村庄整治项目为主，落实县（市）域乡村建设规划确定的主要内容。分散型或者规模较小的村庄可以只编制农民住宅建房管理要求，条件不具备的村庄可以只以文字规定农民住宅建房管理要求。

乡、镇人民政府应当在本行政区域内各村民委员会村务公开栏公布村庄规划编制内容和成果。

第七条 村庄新建住宅应当适度聚集，控制单户分散选址。确需分散选址建设住宅的，在规划定点审批时，应当优先使用原有宅基地、村内空闲地和其他未利用土地。

第八条 村庄新建住宅应当在规划确定的居民点选址，避开地质灾害易发地段和地下采空区。不得在基本农田保护区、生态资源保护区、饮用水源一级保护区、历史文化核心保护范围、河道管理范围和公路两侧建筑控制区建设住宅。

第九条 按照平等协商、群众自愿的原则，以村民小组为单位，将村庄规划区内已退出的宅基地、其他空闲建设用地、未利用地等土地进行整合，由村民小组提出申请，经村民委员会提出调整方案，报乡、镇人民政府审批。在编制村庄规划时可以纳入村庄建设用地范围，并报县（市）人民政府批准。村庄规划建设用地规模不得超过土地利用规划确定的建设用地规模。

第十条 农村住宅建设涉及占用农用地的，县（市）人民政府应当根据省国土资源行政主管部门下达的农村村民建设住宅占用农用地的计划指标和农村住宅建设的实际需求，办理农用地转用审批手续。

农村住宅建设使用耕地的，应当实行先补后占、占补平衡，由县（市）人民政府统筹补充。

第十一条 村民申请农村住宅建设，应当提交以下资料：

- （一）住宅建设申请报告；
- （二）建房人身份证及其户口簿复印件；
- （三）房屋用地四至图及房屋设计方案或通用设计图；
- （四）改建、扩建住宅的，原宅基地的建设用地使用权证；
- （五）经村民小组会议讨论同意、村民委员会签署的意见和所在村民小组公示情况报告；

（六）涉及四邻关系的，提供四邻利害关系人的书面意见。
四邻利害关系人有异议的，由村民委员会协调解决；

（七）应当提交的其他资料。

第十二条 村民申请农村住宅建设，应当经过本村民小组同意并提交村民委员会签署意见，报乡、镇人民政府办理审批手续。

乡、镇人民政府自收到村民住宅建设申请之日起五个工作日内，应当组织有关单位和人员到现场勘查，并对拟批准的内容在宅基地所在地村民委员会村务公开栏公示，公示期不得少于七天。符合批准条件的，由乡、镇人民政府核发乡村建设规划许可证并报县级人民政府批准核发个人建房用地批准书，其中涉及农用地的依照农用地转用规定办理审批手续；不符合批准条件的，应当书面说明不批准的理由。

第十三条 乡、镇人民政府和村民委员会应当鼓励和指导申请建设住宅的村民与农村建筑工匠或者施工单位签订农村住宅建设施工合同，明确质量安全责任、质量保证期限和双方权利义务。

市住房城乡建设行政主管部门应当编制农村住宅建设施工合同范本，由乡、镇人民政府向申请建设住宅的村民无偿提供。

第十四条 村民自建低层住宅的，可以选择具有相应资质的

施工企业承接工程或者委托经培训合格的农村建筑工匠施工。

第十五条 乡、镇人民政府在申请人取得乡村建设规划许可证和农村集体建设用地批准书后五个工作日内，应当组织相关单位和人员到现场实施定位放线。

第十六条 申请人应当严格按照审批要求施工，并按照有关标准配套建设污水排放、化粪池、生活垃圾收集池等设施，不得擅自移动用地四至、扩大用地面积和改变建筑风格。

第十七条 新建农村住宅的，受委托的农村建筑工匠或者施工单位应当根据建房地块的地质条件，选用适合修建农村住宅的天然地基持力层，对地基地质进行必要的勘察验证。

第十八条 改建、扩建农村住宅的，农村建筑工匠或者施工单位不得危害原房屋建筑结构安全。

第十九条 申请人应当在住宅竣工六个月内向乡、镇人民政府申请规划核实。乡、镇人民政府应当在收到核实申请后五个工作日内，组织村民委员会、村民小组相关人员到现场核实。符合乡村建设规划许可证的，乡、镇人民政府应当出具规划核实文件。

第二十条 申请人在乡、镇人民政府规划核实后，应当持本人身份证明、乡村建设规划许可证、建设用地审批文件和规划核实文件等资料，依法向不动产登记机构办理不动产登记。

第二十一条 乡、镇人民政府和县级人民政府住房城乡建设行政主管部门应当对农村住宅建设的勘察设计、现场施工和质量安全等提供咨询服务、技术指导。

乡、镇规划建设管理委员会负责农村住宅建设施工安全监督管理，应当组织技术服务机构或者专业技术人员，对农村住宅建设的地基基础、主体结构、屋面等重要部位实行全程监督检查，巡查现场施工安全管理，形成检查记录。

第二十二条 乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设按照相关法律、法规、规章规定审批和实施。

第二十三条 乡、镇人民政府应当依照国家建设档案管理的规定，建立农村住宅建设档案。有条件的乡、镇人民政府应当建立农村住宅建设电子档案数据库。

第二十四条 乡、镇规划建设管理委员会应当定期组织人员对村庄规划实施、用地和村庄设施等情况进行巡查，及时发现和制止违法行为，制作记录，并向乡、镇人民政府和相关部门报告。国土资源、住房城乡建设、城乡规划等行政主管部门应当加强业务指导。

第二十五条 县级人民政府住房城乡建设主管部门应当按照自愿参加的原则，定期免费对农村建筑工匠开展专业技能培

训，提高施工技能。

第二十六条 本细则自 2017 年 12 月 1 日起施行。