

长垣县人民政府办公室文件

长政办〔2019〕27号

长垣县人民政府办公室 关于印发长垣县村庄规划建设管理暂行办法的 通 知

各乡（镇）人民政府、街道办事处，县人民政府有关部门：

《长垣县村庄规划建设管理暂行办法》已经县政府第34次常务会议研究同意，现印发给你们，请结合实际，认真遵照执行。

长垣县人民政府办公室

2019年4月24日

长垣县村庄规划建设管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为促进村庄规范、有序、健康发展，助推乡村振兴战略实施，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国建筑法》、《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》（中发〔2018〕1号）等法律法规及国家土地制度改革试点地区相关政策，特制定本办法。

第二条 本办法适用于城市规划建设区、乡（镇）规划建设区、滩区迁建拆旧村以外的村庄。城市、镇规划建设区域内的村庄建设，按照城镇规划执行。

第三条 村庄范围内各项建设活动，必须符合村级规划，服从规划建设管理。

第四条 实施村级规划，应当坚持全面规划，因地制宜、量力而行、逐步建设，实现经济效益、社会效益和环境效益的统一。

第二章 村级规划编制

第五条 村级规划的制定，应采取“政府引导、专家指导、

群众主导、公众参与”的共同缔造机制，发动社会公众力量全面参与。

第六条 县人民政府自然资源部门指导并监督检查村级规划的编制、调整和批复工作。

第七条 各乡（镇）、街道办事处负责组织编制本辖区内的村级规划。应就全域的村庄发展定位、空间布局和基础设施配置等提出规划编制纲要思路，组织动员村民委员会和村民协商编制规划，并按程序依法组织规划报批。

第八条 鼓励以集体经济组织为主体的编制方式。村民可通过集体经济组织成员会议或集体经济组织成员代表会议等形式提出村庄规划建设需求、协商确定规划内容。

第九条 参与村级规划编制的技术单位应依据乡（镇）、街道办事处规划编制思路和群众诉求，在技术规范框架内完成村级规划编制提纲，参加并引导村民讨论，提供技术指导，审查规划内容，编制规划方案。

第十条 村级规划在报送审批前，规划初步方案应当在村庄内予以公告，并经集体经济组织成员会议或者集体经济组织成员代表会议讨论同意，由所在地乡（镇）、街道办事处审查同意后，报县人民政府批准。

第十一条 经批准的村级规划不得擅自修改，其主要内容要纳入村规民约一并执行，规划成果要在村内立牌展示，确保村民看得到、看得懂。

第三章 宅基地审批管理

第十二条 村民申请分配宅基地的，应先向村集体经济组织提出书面申请，村集体经济组织审查合格后，提交到集体经济组织成员会议或集体经济组织成员代表会议进行研究，经三分之二以上集体经济组织成员或集体经济组织成员代表表决同意后，可以予以分配宅基地。

第十三条 新规划的宅基地必须符合“一户一宅”政策，村民一户只能拥有一处宅基地，宅基地面积不得突破 167 m²。

原有宅基地已转让、出租或赠与他人的村民，不再分配宅基地。在原有宅基地之外申请新建住宅，其原有宅基地由村集体经济组织收回。

第十四条 宅基地申请人身份应为本集体经济组织成员或其户口已落户本村的成年子女。申请人为退伍军人、大学生、返乡创新创业人员及其他特殊情况的，经集体经济组织成员会议或集体经济组织成员代表会议民主表决，三分之二以上集体经济组织成员或集体经济组织成员代表同意的，也可获取宅基地分配资格权。

第十五条 新规划的宅基地要严格控制村级规划允许建设范围内，严禁占用农用地，确需占用农用地要依法履行农用地转用报批手续。

第十六条 在原有宅基地上翻建、改建房屋时，宅基地面

积超过 167 m²的应当退出超占部分。依本人申请，经三分之二以上集体经济组织成员或集体经济组织成员代表同意后，允许按照宅基地实际面积使用的，与村集体经济组织签定《宅基地有偿使用合同》，约定超出宅基地 167 m²的部分逐年交纳宅基地有偿使用费。

第十七条 宅基地用地面积和边界涉及调整的，由集体经济组织依据村级规划进行调整，结合相邻地块统筹考虑能够增加新宅院的，优先安置新宅院。不能安置新宅院的，退出土地要邻近道路或伙巷，为村庄建设提供开敞空间，便于村庄绿化和景观布置。

第十八条 宅基地临村庄道路、伙巷和广场、游园等公共设施的，建房时要按规划控制宽度后退道路红线和建设控制线，不得占压道路、伙巷和公共设施用地。

第十九条 竞价流转。

（一）在保障本村村民户有所居前提下，以集体决策方式确定是否实施宅基地竞价流转。

（二）宅基地竞价方式和竞价流程要经三分之二以上集体经济组织成员或集体经济组织成员代表大会表决同意后，才能予以实施。

（三）跨集体流转宅基地使用权，首先应当限定流转条件、期限和用途，经乡（镇）、街道办事处审查同意，并报县人民政府批准，才能予以实施。

第四章 建房审批管理

第二十条 在村级规划建设用地范围内使用集体所有土地进行乡镇企业、公共服务设施和公益事业建设的，建设单位或个人应向乡（镇）、街道办事处申请办理乡村建设规划许可证。

第二十一条 村民申请使用宅基地建设住宅的，按以下程序办理。

（一）申请。村民持身份证明、申请书、平面布置简图等资料向集体经济组织提出建设申请。

（二）审查。集体经济组织接到建房申请后，应当在15日内，组织集体经济组织成员或集体经济组织成员代表召开会议，经三分之二以上集体经济组织成员或集体经济组织成员代表表决同意后，出具《村民建房审查意见》。

村民申请建房涉及宅基地位置、面积、边界调整的，应先从集体经济组织先按程序审批宅基地调整，再按以上程序出具《村民建房审查意见》。

（三）承诺。同意建设的村民住宅项目，申请人要向村集体经济组织写出《服从规划建设管理的承诺书》。

（四）审批。村民持《村民建房审查意见》和《服从规划建设管理的承诺书》及规划图件、身份证明、土地来源证明等材料，报乡（镇）、街道办事处审批，经审查符合审批条件的，自接到申请之日起十日内核发《乡村建设规划许可证》。不符合条件的，

书面告知申请人并说明理由。

第二十二条 对村级规划未批准实施的村庄，确需进行住宅建设的，参照村级规划方案关于道路退界、建设体量和风貌管控等相关要求，由乡（镇）、街道办事处按照乡村建设规划许可证办理程序进行审查，出具建设意见。

第二十三条 村民住宅建设在开工建设前，应当向乡（镇）、街道办事处申请开工建设许可，提供施工简图、施工协议及施工方信息等资料进行审查备案，由乡（镇）、街道规划建设管理人员组织现场定位、放线、验线。

第二十四条 村民建房竣工后，由乡（镇）、街道规划建设管理人员负责现场核实，经核实房屋建设与审批内容相一致的，办理不动产登记证书。

第二十五条 建设规模达到限额规定的村民住宅和乡镇企业、公益设施等按照规定需办理开工建设手续的项目，在建设项目开工建设之前，要按程序报县住建部门核发建筑工程施工许可证，项目竣工后向住建部门申请竣工备案。

第五章 风貌管理

第二十六条 村庄建设应当遵循适用、经济、安全和美观的原则，符合国家和地方有关节约资源的规定，并与周围环境相协调。

第二十七条 村民住宅建设应体现地域特色和文化传承，以坡屋顶为主，平坡顶结合，房屋造型简洁美观，住房单体建筑形式、细部设计和装饰应体现当地民居建筑风格。

第二十八条 鼓励村民建设住宅时委托设计单位进行庭院平面设计和建筑效果设计，使主体建筑与辅助用房、院墙及院落绿化、地面铺装有机结合，形成错落有致、精致协调的庭院格局。

新建宅院原则不再修建实体院墙，提倡建设透体围墙并作艺术设计。

第二十九条 属于历史文化、景观旅游和传统村落保护范围的村庄，建筑风格应与既有建筑保持一致，建筑高度应符合保护要求。

第三十条 村庄内道路、广场等基础设施建设和村民住宅庭院建设，要树立生态理念，提倡使用透水砖等新材料和旧砖瓦、石子等乡土化、生态型的铺装材料，节约建设成本，提高生态效果。

第三十一条 对村庄闲置土地和空闲院地应通过建设果园、菜园、林园和游园等“四园”和环境清整行动实施全面绿化。

柴草、木料、砖瓦等杂物不得在村内堆放，确需堆放的，要进行景观化处置，不能有碍观瞻。

第三十二条 县自然资源部门负责委托设计单位提供若干

套具有地域风格的建设方案，县住房和城乡建设部门负责依据建设方案提供农房施工通用图集，供村民建设住宅时参考使用。

第六章 责任与监管

第三十三条 县自然资源局负责全县的城乡规划管理工作，监督指导村级规划的编制和实施。其他有关部门按照各自职责做好相关工作。

第三十四条 乡（镇）、街道办事处负责本行政区域内有关的城乡规划建设管理工作，应建立健全巡查监管机制，加强动态监管。对未经审批或不按审批内容建设、违反施工安全规定的建设行为，由乡（镇）、街道办事处责令停止建设。

第三十五条 集体经济组织发现本辖区内的违法建设行为，要及时予以劝阻，并及时向乡（镇）、街道办事处报告或向自然资源局举报。

第三十六条 集体经济组织负责对违法占地、违法建设行为进行制止和上报。

第三十七条 乡（镇）、街道办事处负责对集体经济组织建设管理行为进行监管。

第三十八条 任何单位和个人拒绝、阻碍依法实施村级规划建设管理，构成违反治安管理行为的，依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的规定处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第三十九条 本办法具体解释工作由长垣县自然资源局负责。

第四十条 本办法自 2019 年 5 月 25 日起施行。

抄送：县委各部门，县人武部。

县人大办公室，县政协办公室，县法院，县检察院。

长垣县人民政府办公室

2019年4月24日印发
