绍兴市村庄规划建设管理条例（草案）

框架条目（共41条）

第一章 总则（6条）

第二章 村庄规划制定（5条）

第三章 村庄规划实施（9条）

第四章 村庄建设管理（7条）

第五章 村庄人居环境（7条）

第六章 法律责任（5条）

第七章 附则（2条）

第一章 总 则

第一条 为了加强村庄规划建设管理，协调空间布局，改善人居环境，推进生态宜居的美丽乡村建设，根据有关法律法规的规定，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内制定和实施村庄规划，进行村庄建设及其相关管理活动，适用本条例。

本条例所称村庄不包括城市、镇规划建设用地以及风景名胜区范围内的村庄。

第三条 村庄规划建设管理应当遵循政府引导、村民自治、因地制宜、科学发展的原则，符合实施乡村振兴战略的总体要求，实现村庄产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕。

第四条 市和区、县（市）人民政府应当加强领导，协调处理本行政区域内村庄规划建设管理中的重大问题，将村庄规划建设管理纳入国民经济和社会发展规划，所需经费纳入本级财政预算。

自然资源主管部门负责本行政区域内村庄规划制定、实施的监督管理和指导服务工作；农业农村主管部门负责统筹推动村庄发展和农村宅基地管理有关工作，指导闲置宅基地和闲置农房利用；住房城乡建设主管部门负责农村住房设计、建设、安全、危旧房改造以及传统村落保护利用的监督管理和指导服务工作；综合行政执法部门负责村庄容貌、环境卫生的监督管理和指导工作。其他有关部门按照各自职责负责村庄规划建设管理的相关工作。

乡（镇）人民政府、街道办事处具体负责本行政区域内村庄规划建设管理工作。

鼓励乡（镇）人民政府、街道办事处和上级有关行政主管部门通过招聘规划师、建筑师、工程师或者购买公共服务等方式，做好村庄规划建设管理工作。

第五条 村民委员会、村民小组应当协助乡（镇）人民政府、街道办事处做好村庄规划建设管理工作，充分发挥村民自治组织的作用，组织村民参与村庄规划建设管理，引导村民合理建设，改善农村生产、生活条件。

村民委员会应当在乡（镇）人民政府、街道办事处的指导下将村庄建设行为规范纳入村规民约，经村民会议讨论通过后实施。

第六条 乡（镇）人民政府、街道办事处应当建立村庄规划建设管理信息系统，收集村庄建设、生态环境和历史文化保护、村庄设施维护等相关信息，预防和减少破坏村庄规划、影响人居环境的行为。

任何单位和个人都有维护村庄建设成果的义务，发现破坏村庄规划、影响人居环境的行为，有权进行投诉和举报。

第二章 村庄规划制定

第七条 市、县（市）人民政府应当根据国土空间总体规划组织编制本行政区域内的村庄布局规划，核定公布规划保留村庄目录。国土空间总体规划依法修改、修编后，需要调整规划保留村庄目录的，市、县（市）人民政府应当重新核定公布。

规划保留村庄应当编制村庄规划。村庄规划以行政村为单位编制，根据实际情况确有必要的，可以多个行政村连片编制村庄规划。

第八条 村庄规划编制应当符合国土空间规划、镇（乡）域村庄布局规划，从村庄实际出发，尊重村民意愿，统筹考虑土地利用、产业发展、居民点建设、人居环境整治、生态保护和历史文化传承，体现地方和农村特色，保持乡土风貌。

村庄规划应当包含以下主要内容：

（一）资源环境价值评估。综合分析村庄的自然环境特色、聚落特征、街巷空间、传统建筑风貌、历史环境、非物质文化遗产等要素，进行村庄资源环境价值评估。

（二）发展目标与规模。提出近、远期村庄发展目标，明确村庄功能定位，制定村庄发展策略，预测村庄人口规模，确定建设用地规模，落实农村住房新增建设用地。

（三）村域空间布局。以路网、水系、生态廊道等为框架，构建生态、生产、生活融合的村域空间发展格局，明确生态保护、产业发展、村庄建设的主要区域。

（四）产业发展规划。提出村庄产业发展的思路和策略，统筹规划产业发展和空间布局，合理确定农业生产区、农副产品加工区、旅游发展区等产业集中区的布局和用地规模。

（五）空间管制要求。划定禁止、限制和适宜村庄建设开发的区域，划定各类绿地、村域地表水、历史文化保护、重大基础设施用地等控制界线，明确相应的管控要求和措施。

（六）基础设施和公共服务设施规划。合理安排道路交通、给水排水、电力电信、能源利用及节能改造、环境卫生、停车场、智能安防等基础设施，合理确定公共管理、教育、医疗、文体、商业等公共服务设施的规模与布局。

（七）村庄安全与防灾减灾。根据村庄所处的地理环境，综合考虑各类灾害的影响，明确建立村庄综合防灾体系，划定灾害易发区的范围，制定防灾减灾措施。

传统村落编制村庄规划应当明确传统风貌保护原则、保护范围、保护内容和保护措施。

第九条 村庄规划由乡（镇）人民政府、街道办事处组织编制，报市或县（市）人民政府审批。市、县（市）人民政府可以委托所属自然资源主管部门审批村庄规划。

编制村庄规划应当充分征求村民意见，在村公告栏公告规划草案，公告时间不得少于三十日。

村庄规划报送审批前，应当经村民会议或者村民代表会议依照法定程序讨论通过。

乡（镇）人民政府、街道办事处应当在村庄规划批准后二十日内将规划成果公布于政府门户网站和村公告栏。

用于公示、公开征求意见的规划草案和公布的规划成果应当简明易懂，图文结合。

第十条 村庄规划的期限一般为十至二十年，具体期限根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划和村庄发展实际科学确定。

村庄规划经依法批准公布后，不得擅自修改。确需修改的，应当按照原编制审批程序组织修改和报批。

乡（镇）人民政府、街道办事处应当自村庄规划批准公布后五年内组织对村庄规划实施情况进行评估，提出修改、修编建议。

第十一条 传统村落所在地的乡（镇）人民政府、街道办事处应当在传统村落名录公布后一年内组织编制完成传统村落保护发展规划，并将其纳入村庄规划。

市级传统村落的申报、认定的具体办法由市住房城乡建设主管部门制定。

第三章 村庄规划实施

第十二条 经依法批准的村庄规划是村庄建设和规划管理的依据，应当严格执行。不得违反村庄规划要求实施村庄建设规划许可。

村庄整治规划、创建规划等村庄实施性规划应当符合村庄规划的要求。

自然资源主管部门应当加强对村庄规划实施的监督检查。

第十三条 乡（镇）人民政府、街道办事处可以根据实际情况和需要开展村庄设计。历史文化名村、传统村落等重要村庄应当开展村庄设计，加强对文物古迹、历史建筑、古树名木等的保护。

第十四条 实行村庄建设相关行政审批集中办理制度。乡（镇）人民政府、街道办事处应当公开相关审批权限和办事流程，有关行政主管部门应当在乡（镇）人民政府、街道办事处设立派出机构或办事窗口。

区、县（市）人民政府应当委托乡（镇）人民政府、街道办事处实施宅基地供地审批。

自然资源主管部门应当委托乡（镇）人民政府、街道办事处实施农村住房建设的乡村建设规划许可、批后监督检查、竣工规划核实等规划管理事项。

村民委员会应当为村民提供农村住房建设有关审批、用地和规划核实手续等事项的代办服务。

第十五条 在村庄规划区内使用集体所有土地进行村民住房建设的，村民应当持村民委员会签署的书面同意意见等有关材料向乡（镇）人民政府、街道办事处提出申请，由乡（镇）人民政府或者街道办事处组织联合踏勘、选址，受委托实施乡村建设规划许可证和宅基地供地审批。

原宅基地上的农村住房经房屋安全鉴定机构鉴定属于危房或者因不可抗力原因毁损、灭失，确需在原宅基地上重建的，该房屋所有权人可以向乡（镇）人民政府、街道办事处提出原址重建的申请，由乡（镇）人民政府、街道办事处组织联合踏勘，受委托实施乡村建设规划许可。原址重建不得改变原建筑使用性质、突破原建筑基底、扩大原建筑面积、增加原建筑高度。

乡（镇）人民政府、街道办事处应当于相关规划用地管理事项办结后三个月内将结果资料报送委托机关备案。

在村庄规划区内使用集体所有土地进行村庄公共设施和公益事业、生产生活附属设施、农村集中居住点建设的，应当依法向自然资源主管部门提出申请，由自然资源主管部门审核后核发乡村建设规划许可证，并报区（县、市）人民政府批准建设用地。

第十六条 乡（镇）人民政府、街道办事处经审核认为符合农村住房建设许可条件的，应当将拟许可对象、规划选址、用地面积、旧房处理等情况在村公告栏进行公告，公告期限不少于十日，接受群众监督。

乡（镇）人民政府、街道办事处应当在核发乡村建设规划许可证之日起在十个工作日内将相关许可内容在建房所在现场公布，接受村民监督。

第十七条 乡村建设规划许可证应当明确建设用地位置、用地性质、允许建设的范围、基础标高、建筑高度等规划要求。根据管理实际需要，还可以增加建筑风格、外观形象和色彩、建筑安全等规划要求。

农村住房的建筑占地及建筑投影（含阳台）不得超出乡村建设规划许可证核定的宅基地范围。

农村住房建设标准由市、县（市）人民政府制定和公布，合理确定农村住房的用地面积、基底面积、建筑面积，严格控制建筑层数和建筑高度。

第十八条 农村住房在取得乡村建设规划许可证后超过两年未建设竣工而又需要续建的，应当重新申请办理乡村建设规划许可证。

第十九条 严格控制临时建设。确因农业生产管理或者进行村庄基础设施、公共服务设施建设需要在村庄存量建设用地内搭建临时建筑物或构筑物的，应当经村民会议或者村民代表大会讨论同意后向乡（镇）人民政府、街道办事处申请核发临时乡村建设规划许可证。临时建设影响村庄规划实施或县级及以上重大项目建设的，不得批准。

临时乡村建设规划许可证的有效期不得超过两年。有效期届满确需延续的，可以在有效期届满前三十日内向原核发机关申请办理延续手续。申请延续的次数不得超过两次，每次延续期限不得超过一年。临时乡村建设规划许可证期限届满又未获得延续的，应当自行拆除临时搭建的建筑物、构筑物，恢复原状。

第二十条 村民在村庄规划区内申请使用宅基地时有下列情形之一的，不予批准：

（一）不符合镇（乡）国土空间规划和村庄规划的；

（二）已拥有一处宅基地且面积已达到规定标准的；

（三）将地上建筑物以出卖、出租、赠与等形式转让或者改变居住用途用于生产、经营等，再申请宅基地的；

（四）以所有家庭成员作为一户申请批准宅基地后，不具备分户条件而以分户为由申请宅基地的，或者原有宅基地面积能够解决分户需要的；

（五）已享受拆迁补偿或者安置的；

（六）有违法建筑处置决定未执行完毕的；

（七）所申请的宅基地存在权属争议的；

（八）其他依法不予批准的情形。

第四章 村庄建设管理

第二十一条 村庄建设应当因地制宜、节约集约用地，优先利用原有的建设用地、空闲地，严格控制占用耕地，禁止占用永久基本农田。

严格保护村庄内的文物古迹、历史建筑、传统建筑、古树名木和农耕文化设施等自然、人文资源。

公共建筑、村民住房建设和建筑立面改造应当体现村庄文化特色。村庄内建筑物、公共场地应当推行乡土化、生态化的建筑材料，建筑色彩应当与乡村地域风貌相协调。

第二十二条 建立村庄建设质量安全流动抽查与定点督查制度，相关部门应当加强对村庄基础设施、公共设施建设项目施工质量的监督检查。

乡（镇）人民政府、街道办事处应当加强对村庄规划建设事中、事后监管，建立巡查报告制度，定期巡查村庄建设情况，发现违法建设行为应当予以制止，并及时向有关行政管理部门报告。

第二十三条 建设三层以及三层以下且不设地下室的农村住房（以下统称低层农村住房）的，建房村民可以选用免费提供的农村住房设计通用图集，或者委托具有建筑、结构专业中级以上职称的设计人员进行设计并出具施工图。

住房城乡建设主管部门应当组织编制农村住房设计通用图集，无偿提供农村村民选用。农村住房设计通用图集应当体现乡村特色和地域风格，并根据本地实际情况及时更新。

第二十四条 除法律、法规另有规定外，农村住房建设不需要办理建筑工程施工许可证。建设低层农村住房的，可以委托具有相应技能的农村建筑工匠施工。

建房村民在施工前应当与建筑施工企业或者农村建筑工匠签订施工合同，明确双方权利、义务，约定农村住房保修期限和保修责任。鼓励建房村民购买建筑施工意外伤害保险以及有关工程保险，防范施工风险。

住房城乡建设主管部门应当培育发展农村建筑工匠队伍，免费提供专业技能、安全知识等培训，并建立信用档案。

第二十五条 农村住房建设应当使用符合国家和省规定标准的建筑材料、建筑构（配）件和设备。建房村民要求使用不合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备的，建筑施工企业或者农村建筑工匠应当劝阻、拒绝。

鼓励采用装配式方式建造农村住房，鼓励和推广适用于村庄建设的建筑墙体保温、太阳能光热、光伏等绿色建筑技术。

第二十六条 乡（镇）人民政府、街道办事处应当加强对农村住房建筑放线、基槽验线、施工过程等施工环节的监督检查，派员到场监督并形成记录。

乡（镇）人民政府、街道办事处应当在收到建房村民验线申请后五个工作日内，会同村民委员会派员到现场验线。未申请验线或者经验线不合格的，不得动工建设。

农村住房建设竣工后，乡（镇）人民政府、街道办事处应当自申请受理之日起十个工作日内组织相关人员进行用地和规划核实，受委托出具核实文件。建房村民凭用地复核和规划核实文件方可申请办理不动产权证书。

农村住房建设未取得乡村建设规划许可证、农村住房建设用地批准文件和本条例第二十三条第一款规定的农村住房设计图纸的，不得施工。

第二十七条 乡（镇）人民政府、街道办事处或者行政村可以通过有偿收购、调剂等方式，实施空心村改造，存量建设用地应当优先用于村民住房困难户建房用地和必要的基础设施、公共服务设施用地。

鼓励村集体经济组织对闲置农房进行收储，鼓励社会资本通过合作、合资、合股的方式，参与闲置农房的开发利用，培育发展适应城乡居民需要的休闲旅游、餐饮民宿、文化体验、健康养生、养老服务等产业。

第五章 村庄人居环境

第二十八条 区、县（市）人民政府应当按照公共服务均等化的要求，加强村庄公共服务设施和基础设施的建设。提倡多村共建、共享公共服务设施，节约集约利用土地、资金等资源。

村民委员会应当加强村庄基础设施、公共设施的后期管理，指定专人负责管护工作，明确管护责任，确保设施的正常使用。

第二十九条 进村道路、村庄道路连接线应当按照公路工程技术标准进行建设和改造，逐步改善村内道路的通行状况。

村庄主要道路应当布局合理，确保人员车辆进出畅通，路面硬化并同步建设排水管网或者沟（渠），村庄道路和便道应当使用防滑、渗水材料或者当地特色材料。

在村庄道路两侧进行建筑施工，应当与道路保持合理距离；鼓励同时建设停车位、隔离带、辅道；不得临近道路建设围墙、挡坎、陡坡等影响视线、减损有效路面的设施。

乡（镇）人民政府、街道办事处应当根据实际需要，合理规划建设村庄公共停车场或者停车泊位。

第三十条 区、县（市）人民政府应当统筹规划建设垃圾、污水处理设施和再生资源回收站，推广村庄生活垃圾分类收集、回收利用和分散式生活污水处理技术，逐步实现垃圾减量化、无害化、资源化和污水再生利用。

乡（镇）人民政府、街道办事处应当优化村庄公共厕所布局，消除露天粪坑，推广水冲式公共厕所，因地制宜地建设生态型公共厕所。

村民委员会应当组织村民做好农村住房无害化卫生厕所改造。新建农村住房应当配套建设无害化卫生厕所。

第三十一条 产生建筑垃圾的单位和个人应当及时清运建筑垃圾。

乡（镇）人民政府、街道办事处应当指定合适的地点用于临时堆放建筑垃圾，并按照有关规定进行利用或者处置。

任何单位和个人不得随意抛撒、倾倒、堆放建筑垃圾。

第三十二条 村庄建设应当符合消防安全要求。村庄主要道路应保障消防车通行，禁止在村庄主要道路设置影响消防车辆通行的限高架、石墩等障碍物。

村民委员会应当因地制宜设置消防设施。市政供水管网覆盖区域内的村庄，应当配置消火栓或者消防水鹤；其他区域的村庄，应当利用天然水源或者建设消防水池，设置取水设施，满足火灾扑救需要。

村民委员会应当根据村庄规模、发展规划和保护等级，设置微型消防站，配备相应的专职消防队或者志愿消防队。

第三十三条 乡（镇）人民政府、街道办事处应当组织村民委员会制定实施具有地方特色的村庄建设容貌标准，加强村庄容貌管理，保持村容村貌整洁。

村庄内应当设置统一规范的街巷路牌、门牌，在主要街道规范设置交通标志。历史文化名村、传统村落、特色景观旅游景点应当在临近公路和村内显著位置设置指示牌，主要入口处应当设立体现村庄自然、人文风貌和特色的村名标识。户外广告设施及非广告的招牌、灯箱、电子显示牌等其他户外设施的设置应当符合村庄规划和村庄建设容貌标准。

乡（镇）人民政府、街道办事处和村民委员会应当按照村庄与自然有机融合的要求，组织和引导村民在村庄周边、河边、道路两旁、房前屋后和庭院植树、种花，推进村庄绿化、美化。

禁止在村庄道路、乡间道路、田间通道、公共场所等倾倒、遗撒生活垃圾、生活污水、粪便，或者擅自堆放有碍村容的物品。

禁止在树木、地面、电杆、建筑物、构筑物或者其他设施上任意刻画、涂写、张贴。

第三十四条 设置架空管线、杆塔以及交接箱等设备，应当符合村庄建设容貌标准。

对现有不符合村庄建设容貌标准的架空管线、基础设施设备，应当逐步改造。

新建农村集中居住点或者进行村庄改造前，乡（镇）人民政府、街道办事处应当组织制定合理的管线架（敷）设方案。电力、电视、广播、通讯、网络等管线运营单位应当按照强弱分设的原则实行多杆合并，明晰标识产权。各类管线的架（敷）设应当符合有关技术规范要求。有条件的村庄应当将管线入地敷设。

管线运营单位应当定期对管线进行清（整）理，确保管线安全、整齐、美观。

第六章 法律责任

第三十五条 违反本条例规定的行为，法律、行政法规和省的地方性法规已有法律责任规定的，从其规定。

第三十六条 各级人民政府、街道办事处、有关主管部门及其工作人员，有下列情形之一的，由有权机关对负有直接责任的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分：

（一）未按照规定组织编制村庄规划、村庄设计的；

（二）违反村庄规划要求实施村庄建设规划许可的；

（三）未建立村庄建设定期巡查制度，或者未按照规定履行村庄建设巡查职责的；

（四）未按照规定对农村住房建设施工环节进行监督检查的；

（五）未按照规定到建房现场验线的；

（六）未按照规定进行用地和规划核实的；

（七）有其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊行为的。

第三十七条 违反本条例第三十一条第三款规定，随意抛撒、倾倒、堆放建筑垃圾的，由综合行政执法部门责令限期改正；逾期不改正的，对单位处一千元以上五千元以下的罚款，对个人处二百元以上一千元以下的罚款。

第三十八条 违反本条例第三十三条第四款、第五款规定的，由综合行政执法部门责令限期清理；逾期不清理的，处五十元以上五百元以下罚款。

第三十九条 违反本条例第三十四条第四款规定，管线运营单位未定期对管线进行清（整）理，影响村容村貌的，由综合行政执法部门责令限期改正；逾期不改正的，对管线运营单位处一千元以上一万元以下的罚款。

第七章 附则

第四十条 本条例所称农村村民，是指具有农村集体经济组织成员资格的人员。

本条例所称农村住房，是指农村村民以户为单位在其宅基地上新建、改建、扩建的住宅房屋。

本条例所称农村集中居住点，是指在农村集中居民点范围内，按批准或审定的规划实施的村民住宅区。

本条例所称的传统村落，是指形成较早，拥有物质形态和非物质形态文化遗产，具有较高的历史、文化、科学、艺术、社会、经济价值，能较完整体现传统风貌和地域文化特色，列入国家级、省级和市级传统村落名录的村落。

第四十一条 本条例自 年 月 日起施行。