

吉林省村镇规划建设管理条例

（吉林省第八届人民代表大会常务委员会第三十二次会议于 1997 年 7 月 25 日通过 根据 2001 年 1 月 12 日发布的《吉林省第九届人民代表大会常务委员会公告第 56 号》修正 根据 2005 年 6 月 2 日吉林省第十届人民代表大会常务委员会第二十次会议通过的《关于修改部分地方性法规的决定》第二次修正）

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 村镇规划的编制和审批
- 第三章 村镇规划的实施
- 第四章 村镇建设的设计、施工管理
- 第五章 房屋、公共设施、村容镇貌和环境卫生管理
- 第六章 法律责任
- 第七章 附则

第一章 总则

第一条 为了加强村镇的规划建设管理，改善村镇生产、生活环境，促进农村经济和社会发展，适应建设社会主义现代化新型村镇的需要，根据国务院颁布的《村庄和集镇规划建设管理条例》等法律、法规的有关规定，结合本省实际，制定本条例。

第二条 在本省行政区域内制定和实施村镇规划，在村镇规划区内进行居民住宅、乡（镇）村企业、乡（镇）村公共设施和公益事业等的建设，必须遵守本条例。

城市规划区内的村镇以及国家征用集体所有的土地进行的重点项目建设不适用本条例。

第三条 本条例所称村镇，包括村屯和集镇。

村屯是指村民委员会所在地以及农村村民居住和从事各种生产的自然屯。

集镇是指乡、民族乡人民政府所在地和经县级人民政府确认由集市发展而成的作为农村一定区域经济、文化和生活服务中心的非建制镇。

本条例所称村镇规划区，是指村镇建成区和因村镇建设及发展需要实行规划控制的区域。村镇规划区的具体范围，在村镇总体规划中划定。

第四条 村镇规划建设，应当坚持合理布局、节约用地的原

则，全面规划，正确引导，依靠群众，自力更生，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。

第五条 县级以上人民政府建设行政主管部门负责本行政区域内的村镇规划建设管理工作。

第六条 乡（镇）人民政府负责本行政区域内村镇规划建设管理工作。其职责是：

（一）宣传贯彻有关村镇规划建设管理方面的法律、法规和政策；

（二）组织村镇规划的编制、调整，负责村镇规划的监督实施；

（三）依法查处违反村镇规划建设管理法律、法规的行为；

（四）管理村镇规划建设档案；

（五）办理有关村镇规划的其他事项。

第七条 任何单位和个人都有权揭发、检举违反村镇规划建设管理法律、法规的行为。

第八条 对在村镇规划建设管理工作中做出显著成绩的单位和个人，由县级以上人民政府或者建设行政主管部门给予表彰、奖励。

第二章 村镇规划的编制和审批

第九条 村镇规划分为村镇总体规划和村屯建设规划、集镇

建设规划。村镇规划的期限为十至二十年。

村镇规划由乡（镇）人民政府组织编制。

第十条 村镇规划的编制，应当遵循下列原则：

（一）根据国民经济和社会发展规划，结合当地经济发展的现状和要求，以及自然环境、资源条件和历史情况等，统筹兼顾，综合部署村镇的各项建设；

（二）处理好近期建设与远景发展、改造与新建的关系，使村镇的性质和建设的规模、速度和标准，同经济发展和农民生活水平相适应；

（三）合理用地，节约用地，各项建设应当相对集中，充分利用原有建设用地，严格控制占用耕地和林地；

（四）有利生产、方便生活，合理安排住宅、乡（镇）村企业、乡（镇）村公共设施和公益事业等的建设布局，促进农村各项事业协调发展，并适当留有发展余地；

（五）保护和改善生态环境，防治污染和其他公害，加强绿化和村容镇貌、环境卫生建设。

第十一条 村镇规划的编制，应当以县域规划、农业区划、土地利用总体规划为依据，并与交通、电力、水利等部门的专业规划相协调。

第十二条 村镇总体规划，是乡（镇）行政区域内村屯和集镇布点规划及相应的各项建设的整体部署。村镇总体规划应当确定以下内容：

- （一）乡（镇）行政区域内的村镇体系；
- （二）村镇的位置、性质、规模与发展方向；
- （三）村镇交通、供水、供电、邮电、商业、文化教育、医疗卫生等设施的配置；
- （四）主要非农业生产用地的分布；
- （五）乡（镇）行政区域内主要公共建筑的配置；
- （六）相关的防灾、环境保护、绿化等专业设施建设规划。

第十三条 村屯建设规划和集镇建设规划，应当在村镇总体规划指导下，具体安排村屯、集镇的各项建设。

集镇建设规划包括以下主要内容：

- （一）确定各项技术经济指标；
- （二）确定各项建设用地规模、用地布局；
- （三）确定集镇内部的道路系统（包括道路红线宽度、断面形式、控制点座标、标高等）；
- （四）布置供水、排水、供电、邮电、文化教育、医疗卫生等基础设施；
- （五）安排绿化、环境卫生、防灾等工程；
- （六）确定地面标高，安排地面排水工程；
- （七）安排近期建设项目、重点建设地段和重点建设的布置。

村屯建设规划的主要内容，可以根据本地区经济发展水平，参照集镇建设规划的编制内容，主要对住宅和供水、供电、道路、绿化、环境卫生以及生产配套设施作出具体安排。

第十四条 村镇总体规划和集镇建设规划，须经乡（镇）人民代表大会审查同意，由乡（镇）人民政府报县级人民政府批准。

村屯建设规划，须经村民会议讨论同意，由乡（镇）人民政府报县级人民政府批准。

第十五条 乡（镇）人民政府在报送村镇规划时，应当向县级人民政府报送下列文件：

- （一）送审报告；
- （二）规划图、现状分析图；
- （三）规划说明书。

第十六条 村镇规划批准后，由乡（镇）人民政府公布，任何单位和个人不得擅自改变。

根据社会经济发展需要，经乡（镇）人民代表大会或者村民会议同意，可以对村镇规划进行局部调整，由乡（镇）人民政府报县级人民政府备案。涉及村屯、集镇的性质、规模、发展方向和总体布局重大变更的，依照本条例第十四条规定的程序办理。

第三章 村镇规划的实施

第十七条 农村村民在村镇规划区内建住宅的，应当先向村集体经济组织或者村民委员会提出建房申请，经村民会议讨论通过后，按照下列审批程序办理：

- （一）需要使用耕地的，经乡（镇）人民政府审核、县级人

民政府建设行政主管部门审查同意并出具村镇规划选址意见书后，向县级人民政府土地管理部门申请用地，经县级人民政府批准后，由县级人民政府土地管理部门划拨土地；

（二）使用原有宅基地、村内空闲地等土地的，由乡（镇）人民政府根据村镇规划和土地利用规划批准，并核发确定建设位置通知书。

城镇非农业户口居民在村镇规划区内需要使用集体所有的土地建住宅的，应当经其所在单位或者居民委员会同意后，依照前款第（一）项规定的审批程序办理。

回原籍村镇落户的职工、退伍军人和离休、退休干部以及回乡定居的华侨、港澳台同胞，在村镇规划区内需要使用集体所有的土地建住宅的，依照本条第一款第（一）项规定的审批程序办理。

第十八条 兴建乡（镇）村企业，必须持县级以上人民政府批准的设计任务书或者其他批准文件，向县级人民政府建设行政主管部门申请选址定点，县级人民政府建设行政主管部门审查同意并出具村镇规划选址意见书后，建设单位方可依法向县级人民政府土地管理部门申请用地，经县级以上人民政府批准后，由土地管理部门拨土地。

第十九条 乡（镇）村公共设施、公益事业等建设，须经乡（镇）人民政府审核、县级人民政府建设行政主管部门审查同意并出具村镇规划选址意见书后，建设单位方可依法向县级人民政

府土地管理部门申请用地，经县级以上人民政府批准后，由土地管理部门划拨土地。

第二十条 任何单位和个人不得伪造、涂改、租借、买卖和转让村镇规划选址意见书、确定建设位置通知书等文书。

村镇规划选址意见书、确定建设位置通知书等格式文本由省人民政府建设行政主管部门统一印制。

第二十一条 在村镇规划区内未经规划建设主管部门和有关部门批准，禁止进行采石取土、围填水面等改变地形地貌的活动。

第二十二条 实施村镇规划，占用土地、拆迁房屋给农村居民或者单位造成损失的，经乡（镇）人民政府协调，合理作价，由建设单位给予补偿或者妥善安置。任何单位和个人不得阻挠或者拖延规划的实施。

第四章 村镇建设的设计、施工管理

第二十三条 在村镇规划区内建设二层（含二层）以上住宅，跨度、跨径超过 9 米或者高度超过 3.5 米的乡（镇）村企业、乡（镇）村公共设施和公益事业等建筑工程，必须由取得相应设计资质证书的单位设计，或者选用标准设计、通用设计。

第二十四条 施工单位必须按照设计图纸施工。建设单位、施工单位和个人均不得擅自更改设计图纸。确需修改设计的，须

经原设计单位同意，并出具变更设计通知单或者图纸。

第二十五条 承担村镇规划区内建筑工程施工任务的单位，必须具有相应的施工资质等级证书或者资质审查证书，并按照规定的经营范围内承担施工任务。

第二十六条 施工单位和个体建筑工匠应当保证施工质量，按照国家、省有关技术规定施工，不得使用不符合工程质量要求的建筑材料和建筑构件。

村镇建设工程实行质量保修制度。质量保修的内容、办法按国家和省有关规定执行。

第二十七条 在村镇规划区内新建、扩建、改建乡（镇）村企业、乡（镇）村公共设施和公益事业等建设工程，开工前由建设单位或者个人向县级以上人民政府建设行政主管部门提出开工申请，并须具备下列条件：

（一）具有村镇规划选址意见书和经县级以上人民政府批准的建设用地文件；

（二）具有符合有关技术、标准和村镇规划要求的设计图纸；

（三）已确定持有相应资质等级证书的施工单位；

（四）具有建设工程需要的建设资金。

对符合开工条件的，由县级以上人民政府建设行政主管部门核发开工许可证，并派人到现场定位、验线后，方可开工。

第二十八条 农村居民在村镇规划区内新建、扩建、改建住宅，开工前应当向乡（镇）人民政府提出开工申请，并须具备下

列条件：

（一）具有村镇规划选址意见书和经县人民政府批准的建设用地文件；农村村民使用原有宅基地、村内空闲地等土地建住宅的，应当具有确定建设位置通知书。

（二）建设二层以上住宅的，应当具有符合有关技术、标准和村镇规划要求的设计图纸；建设传统平房的，应当具有反映建筑平面、立面、高度、结构等内容的简易设计图。

（三）有相应资质的施工单位。农村居民互助建非楼房的除外。

符合开工条件的，经规划建设管理人员到现场定位、验线后，方可开工。

第二十九条 建设单位或者个人必须按开工许可证或者规划建设管理人员到现场定位、验线所确定的范围进行建设，不得擅自改变；批准开工一年内未建设、又未办理延期手续的，应当重新办理开工申请。

第三十条 建设工程竣工后，建设单位、施工单位、个体建筑工匠应当及时拆除临时建筑物、构筑物和其他设施，并清理平整施工现场。

第三十一条 县级以上人民政府建设行政主管部门，应当对村镇建设的施工质量进行监督检查。村镇建设工程竣工后，应当按照国家和省的有关规定，经有关部门验收合格后，方可交付使用。

第三十二条 乡（镇）人民政府应当按照档案管理的有关规定，对村镇规划建设管理中形成的具有保存价值的文件、图纸、资料等及时整理归档，并妥善保管。

第五章 房屋、公共设施、村容镇貌和环境卫生管理

第三十三条 村镇房屋所有人应当到房屋所在地乡（镇）人民政府办理房屋所有权登记手续，领取由县级人民政府颁发的房屋所有权证。

村镇新建房屋或者因买卖、赠与、继承、交换、改建等原因发生所有权转移、变更时，房屋所有人必须自房屋竣工或者所有权转移、变更之日起三个月内，到房屋所在地乡（镇）人民政府办理房屋所有权登记或者变更登记手续，并按规定办理土地使用权登记手续。

第三十四条 在村镇规划区内的街道、广场、市场和车站等公共场所修建临时建筑物、构筑物和其他设施，必须经乡（镇）人民政府批准，取得临时用地手续后方可施工。临时设施工程在使用期间内，因村镇规划建设需要拆除的，使用单位和个人必须拆除。

第三十五条 任何单位和个人都应当遵守国家 and 省有关村镇房屋、公共设施的管理规定，保证房屋的使用安全和公共设施的正常使用。不得破坏或者损毁村镇的道路、桥梁、供水、排水、

供电、邮电、绿化等设施。

第三十六条 乡（镇）人民政府和村民委员会应当采取措施，保护村镇的饮用水源。

有条件的村镇，应当实行集中供水，并使饮用水的水质逐步达到国家规定的生活饮用水卫生标准。

第三十七条 任何单位和个人都应当维护村容镇貌和环境卫生，妥善处理粪堆、垃圾堆、柴草堆，养护树木花草，美化环境。

第三十八条 从集镇收取的城市维护建设税，应当用于集镇公共设施的维护和建设，不得挪作他用。

第六章 法律责任

第三十九条 违反本条例规定，未取得村镇规划选址意见书或者确定建设位置通知书而取得建设用地批准文件，占用土地的，批准文件无效，占用的土地由乡（镇）以上人民政府责令退回。

第四十条 违反本条例规定，有关建设单位和个人未按规划审批程序批准或者违反规划的规定进行建设，严重影响村镇规划的，由县级人民政府建设行政主管部门责令停止建设，限期拆除违法建筑物、构筑物和其他设施；影响村镇规划，尚可采取改正措施的，由县级人民政府建设行政主管部门责令限期改正，处以

违法建设工程造价总额 5% 至 10% 的罚款。

农村居民未经批准或者违反规划的规定建住宅的，由乡（镇）人民政府依照前款规定处罚，罚款数额最高不得超过一千元。

第四十一条 违反本条例规定，擅自在村镇规划区内进行改变地形地貌活动的，由村镇规划建设主管部门责令立即停止，并恢复原貌。

第四十二条 违反本条例规定，有下列行为之一的，由县级人民政府建设行政主管部门责令停止设计或者施工，限期改正，并可对当事人处以五百元至一千元罚款：

（一）未取得设计资质证书，承担跨度、跨径超过 9 米和高度超过 3.5 米的工程以及二层以上住宅的设计任务或者未按设计资质证规定的经营范围，承担设计任务的；

（二）未按设计图纸施工或者擅自修改设计图纸的；

（三）未取得施工资质等级证书、资质审查证书或者未按规定经营范围，承担施工任务的；

（四）未按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。

第四十三条 违反本条例规定，房屋所有人未按期办理房屋所有权登记手续或者所有权变更手续的，由乡（镇）人民政府责令限期补办手续。

第四十四条 违反本条例规定，擅自修建临时建筑物、构筑物和其他设施的，由乡（镇）人民政府责令限期拆除，并可对当

事人处以五百元至一千元罚款。

第四十五条 违反本条例规定，损坏村镇房屋、公共设施的，由乡（镇）人民政府责令停止侵害，可对当事人处以一百元至五百元的罚款；造成损失的，应当赔偿。

第四十六条 违反本条例规定，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条例》处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十七条 村镇规划建设管理人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由所在单位或者上级主管部门给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十八条 当事人对行政处罚决定不服的，可以在接到处罚决定通知之日起十五日内，向作出处罚决定机关的上一级机关申请复议；对复议决定不服的，可以自接到复议决定之日起十五日内，向人民法院提起诉讼。当事人也可以自接到处罚决定通知之日起十五日内，直接向人民法院提起诉讼，当事人逾期不申请复议，也不向人民法院提起诉讼，又不履行处罚决定的，作出处罚决定的机关可以申请人民法院强制执行。

第七章 附则

第四十九条 本条例自 1997 年 10 月 1 日起施行。1987 年 5 月 15 日吉林省第六届人民代表大会常务委员会第二十五次会议

通过的《吉林省乡村建设管理条例》同时废止。