张家界市农村村民住房规划建设管理规定

(2020年9月3日张家界市第七届人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过 2020年9月25日湖南省第十三届人民代表大会常务委员会第二十次会议批准)

第一条 为了加强农村村民住房规划建设管理，节约利用土地，改善农村人居环境，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》等有关法律法规的规定，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本市行政区域内，城镇开发边界以外，集体所有土地上农村村民新建、重建、改建、扩建住房的规划建设等活动，适用本规定。

第三条 农村村民住房规划建设应当遵循保护耕地、规划管控、风貌协调、高效便民的原则。

第四条 市、县（区）人民政府组织领导本行政区域内的农村村民住房规划建设管理工作,对农村村民住房规划建设管理的机构设置、人员配备予以保障，将村庄规划和示范图集编制、建筑风格奖励和补助、执法管理等经费纳入财政预算。

农业农村、自然资源和规划、住房和城乡建设、财政、交通运输、水利、生态环境、文化旅游、林业等主管部门按照各自职能职责，做好农村村民住房规划建设管理的相关工作。

第五条 乡（镇）人民政府是农村村民住房规划建设管理的实施主体，根据法律、法规授权以及县（区）人民政府有关主管部门的委托，负责组织编制、实施村庄规划，开展农村村民住房规划建设管理工作。

村民委员会协助乡（镇）人民政府做好农村村民住房规划建设的审查、批准和监督管理等工作，制定村规民约促进本村村民规范住房规划建设行为。

第六条 农村村民建设住房应当充分利用原有宅基地、空闲地、荒山、荒坡和其他未利用地, 禁止占用永久基本农田,不占或少占耕地。

对于建在成片耕地区域内的零星分散房屋，乡（镇）人民政府经批准后可以组织村集体经济组织实施土地整理建设，促进耕地保护和土地节约利用。

经依法批准占用永久基本农田以外耕地的，应当按照有关规定通过开垦荒地或复垦宅基地等措施落实耕地占补平衡。

对于主动拆除废弃房屋复垦并耕种的新增加耕地的农户，县（区）人民政府应当按新增加耕地面积给予奖励补助。

第七条 编制村庄规划应当以国土空间总体规划为依据，与永久基本农田保护、全域旅游、生态保护、乡村振兴等规划相衔接，突出实用性，体现乡村特色，注重保护和传承传统文化。规划成果内容应当通俗易懂、简便易行，利于村民认知、接受和执行。

编制的村庄规划经该村庄的村民会议或者村民代表会议讨论同意并公示后，提请乡（镇）人民代表大会审议，并报县（区）人民政府批准后公布实施。

乡（镇）人民政府应当在本规定施行后一年内完成村庄规划编制工作。

第八条 住房和城乡建设主管部门应当会同自然资源和规划、农业农村等部门联合编制、修订农村村民住房建筑设计示范图集。

编制的农村村民住房建筑设计示范图集应当充分听取村民意见，尊重村民意愿，征求所在村和乡（镇）的意见。

纳入农村村民住房建筑设计示范图集的农村村民住房建筑设计图应当符合村庄规划确定的建筑风格，满足不同经济水平村民需求和公众的审美要求，与周边环境相协调，合理安排生活污水处理设施，推广使用新材料、新技术、新工艺，并根据当地实际情况及时更新。

住房和城乡建设主管部门应当无偿提供农村村民住房建筑设计示范图集，并对农村建筑施工人员提供技术指导和免费培训。

第九条 符合下列情形之一的，农村村民可以以户为单位申请住房建设：

（一）无自有农村住房的；

（二）原有住房因灾毁损需要重建的；

（三）具备分户条件，确需另立户修建住房的；

（四）住房因国家建设项目征收或政策性搬迁的；

（五）退出原有宅基地向农村村（组）集中建房点建房的；

（六）因改善居住条件等原因需要拆旧建新的；

（七）其他可以申请住房建设的情形。

第十条 农村村民申请住房建设，应当持下列材料向村民委员会提出申请：

（一）住房建设审批表;

（二）农村宅基地使用承诺书；

（三）住房建设工程设计方案或者住房和城乡建设主管部门免费提供的住房建筑设计图；

（四）申请人身份证和户口薄。

前款第一项、第二项的格式文书，由申请人到村民委员会免费领取。

第十一条 农村村民一户只能拥有一处宅基地。建房户易地新建住房的，应当在新房竣工或者入住后及时拆除原有住房。

农村村民建房选择宅基地应当符合村庄规划要求，合理避让地质灾害隐患区、地下采空区、山洪灾害危险区等不宜建房的区域，确因选址困难需切坡的，应当在乡(镇)人民政府指导下，按照有关技术规范做好坡体防护，确保建房安全。

第十二条 农村村民建设住房用地面积使用耕地不超过一百三十平方米、使用荒山荒地不超过二百一十平方米、使用其他土地不超过一百八十平方米。

第十三条 提倡同一居住区域的农村村民依据村规民约选择**住房和城乡建设主管**部门推荐的住宅设计图，在样式、体量、色彩、高度上相对统一。

在特色景观旅游名村、高速公路沿线、景区公路沿线、重要交通节点等地进行住房建设的，要体现民族、区域、文化、民居传统和自然风貌等特色，形成统一或相近建筑风格。

在历史文化名村、传统村落、少数民族特色村寨等完整体现历史风貌和建筑特色、有一定保护价值的村庄，应当保护原有建筑，新建建筑应当与原有建筑风格相一致。

第十四条 县（区）、乡（镇）人民政府应当通过政府网站、政务大厅、村级服务平台等，公开农村村民住房建设的申请条件、申请资料目录、申请受理机关、审批机关、审批权限、审批程序、审批时限以及农村建房年度用地计划等，并定期公布审批情况。

村民委员会应当协助乡（镇）人民政府在本辖区公布前款事项。

农村村民申请自建住房，应当先向村民委员会提出申请，经村民委员会讨论通过后，报乡（镇）人民政府审批，符合批准条件的，由乡(镇)人民政府五个工作日内依法发放许可手续。

第十五条 乡(镇)人民政府在办理农村村民建房许可手续时，应当在正文及其附图、附件上明确建房户、建房位置、用地面积、建筑面积、建筑高度、四至范围、建筑朝向、建筑风格等要求。

第十六条 **建设布局和土地利用不合理、房屋建筑不规范、基础和公共设施不完善的村庄，应当按照村庄规划逐步进行改建、改造，达到规划的要求。**

第十七条 乡（镇）人民政府可以根据实际情况，在编制村庄规划时，设置农村村（组）住房集中建设点。

农村村民选择集中建房点建设住房的，村（组）集体经济组织应当为其协调置换宅基地。

因置换土地造成被置换土地利害关系人合法权益损失的，应当给予合理补偿。

第十八条 乡（镇）人民政府应当建立农村村民住房规划建设动态巡查制度，及时发现和查处违法行为。

村民委员会应当协助乡镇人民政府加强日常巡查，发现违法建设房屋的，应当立即劝阻，并于二十四小时内向乡（镇）人民政府报告。

第十九条 违反本规定，有下列情形之一的，对主要责任人和直接责任人给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）未依法处理违法占用永久基本农田等行为的；

（二）未依法编制或者未按照法定程序编制、审批、修改村庄规划的；

（三）未依法办理许可手续的；

（四）对村民住房建设违法行为巡查不到位、制止查处不力的；

（五）有其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等行为的。

第二十条 农村村民建设住房有未经批准、超出批准范围或者采取欺骗手段骗取批准等行为的，依照《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规进行处理。

第二十一条 违反本规定的其他行为，法律法规已有规定的，从其规定。

第二十二条 街道办事处等管理机构辖区范围内的农村村民住房的规划建设管理，参照本规定执行。

第二十三条 本规定自2021年1月1日起施行。