# 怀化市村庄规划和村民建房管理条例

（2020年4月27日怀化市第五届人民代表大会常务委员会第三十三次会议通过，2020年6月12日湖南省第十三届人民代表大会常务委员会第十八次会议批准）

第一条 为了加强村庄规划和村民建房的管理，改善人居环境，建设生态美丽村庄，促进农村经济社会发展和乡村振兴，根据有关法律法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 城市和乡、镇规划区以外村庄规划的制定、实施、修改，以及村民住房建设的管理等活动，适用本条例。

第三条 市、县（市、区）人民政府组织领导本行政区域内村庄规划和村民建房的监督管理工作，严格耕地、林地用地转用审批管理，保障所需工作经费，协调处理工作中的重大问题。市、县（市、区）人民政府自然资源和规划、住房和城乡建设、农业农村等其他有关主管部门按照各自职责做好村庄规划和村民建房管理的相关工作。

第四条 乡（镇）人民政府负责村庄规划和村民建房的管理、监督和服务工作，根据法律法规规章规定以及县级人民政府有关主管部门的委托，行使行政执法权。具体履行以下职责:

（一）村庄规划的组织编制、实施、修改和管理;

（二）村庄资源和环境保护、历史文化保护、公共设施和公益事业建筑保护;

（三）限额以下的村民建房施工与安全生产的监督管理，依法处理违反施工作业规范影响建筑质量和安全管理的行为;

（四）农村建筑工匠及其从业活动的监督管理，指导农村建筑工匠协会工作；

（五）收集整理村民建房管理的文件、图纸等资料，并建立档案;

（六）建立村民建房管理动态巡查机制，实施村民建房有关行政审批和综合执法;

（七）法律法规规章规定的其他职责。

第五条 村民委员会应当结合实际，依托村务监督委员会，建立村民建房管理机制，掌握村民建房动向，规范村民建房行为，做好管理、指导和服务工作。

鼓励村民委员会组织和引导村民通过成立村民建房理事会、制定村规民约、签订建房管理协议等方式管理具体事务。

第六条 农村村庄一般应当编制村庄规划。已有村庄规划经评估或者修改完善后符合要求的，不再另行编制。

编制村庄规划应当以国土空间规划为依据，与农业、林业、水利、电力、环保、交通、旅游、防灾减灾等专项规划相衔接。

编制村庄规划一般以行政村为界，特色相近或者有一定历史渊源的相邻村可以统一编制。鼓励同一村庄或者自然村落使用相同色调，新建房屋的色调应当相对统一。

第七条 村庄规划应当包括以下具体内容:

（一）确定规划区范围，自然村落布局，村民聚居点布局和用地规模，住房选址、层数、色调与风格形态等规划要求;

（二）保护自然风貌、民族风貌、历史风貌和人文风貌，坚持与自然相协调，以行政村或者自然村落为单元，培育建筑风貌和村庄特色；

（三）统筹村庄住房布局，合理确定宅基地需求规模，划定宅基地用地范围；

（四）村庄基础设施和公共服务设施等各项建设的用地布局、建设要求;

（五）对耕地等自然资源和历史文化遗产保护、防灾减灾等作出具体安排。

第八条 村庄规划中应当以行政村为单元预留不超过百分之五的建设用地机动指标，以供村民建房、农村公共公益设施、零星分散的乡村文化旅游设施及农村新产业新业态等使用。对一时难以明确具体用途的建设用地，可以暂时不明确规划用地性质。

第九条 村庄规划在报送审批前，应当经村民会议或者村民代表会议讨论，并经到会人员的三分之二以上同意。村庄规划内容涉及村民小组的，还应当经村民小组会议讨论，并经到会人员的三分之二以上同意。

村庄规划主要内容可以通过现代通讯方式发给村民或者村民代表征求意见。未能参加会议的村民或者村民代表通过现代通讯方式反馈具体意见的，视为到会。

第十条 村庄规划应当经乡（镇）人民代表大会审查，报上一级人民政府审批。乡（镇）人民政府应当自村庄规划批准后二十日内，采用“规划图表+管制规则”等形式，将规划主要内容与村民建房审批服务流程一并在村委会村务公开栏和村民聚居点长期公布。

经批准的村庄规划，应当严格执行。确需修改的，依照制定程序组织修改，报原审批机关批准。

第十一条 村民建房应当集约节约用地，优先利用原有的住宅用地、空闲地、荒山荒地，不得擅自占用耕地建房，不得占用永久基本农田。

第十二条 村民建房用地涉及占用农用地的，依照土地管理法的规定办理审批手续。

在国土空间规划确定的村庄建设用地范围内，为实施该规划而将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，由县（市、区）人民政府自然资源和规划主管部门拟订农用地转用方案，经县（市、区）人民政府审核同意后，报有批准权限的人民政府批准。

涉及占用农用地的，应当自受理行政许可申请之日起三个月内完成转用审批手续。

第十三条 乡（镇）人民政府应当整合村民建房规划许可和用地审批服务流程，推行一件事一次办，一张表格、一次申请、一同审批、一并发证。

禁止要求村民提交没有法律法规规章依据的申请材料，可以通过政府部门之间核实、信息共享获得的有关证明等材料，不得要求村民提交。

禁止增设没有法律法规规章依据的前置审查条件，需要其他部门审查出具意见的，应当由审批机关衔接办理，不得要求村民提供。

第十四条 村民建房应当立足本村的村庄文化、建筑风格等特色，保护已有的传统建筑。

乡（镇）人民政府应当在乡村建设规划许可证中载明建筑位置、建筑面积、标高、建筑风格、外观形象、色调色彩等具体要求。

第十五条 乡（镇）人民政府应当制作村民建房审批公示牌，将审批内容在施工现场醒目位置进行公示，方便群众监督。

第十六条 农村建筑工匠或者建筑施工企业应当按照规划许可的规定施工。施工中应当采取安全防护、生态保护与修复、保护相邻住户合法权益等措施。

在村庄道路两侧的村民建房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。

第十七条 县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门应当制定村民建房施工合同示范文本，并根据当地建筑文化特点等具体情况编制村民建房通用设计图或者标准设计图集，向村民和农村建筑工匠无偿提供，鼓励推广使用。

农村村民未采用通用设计图或者标准设计图集建房的，应当提供合格的住宅建设工程设计方案或者图纸。

第十八条 县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门应当建立农村建筑工匠名录，提供免费培训和技术指导，实现教育培训全覆盖。

农村建筑工匠培训分为首次培训和继续教育培训。继续教育培训每三年为一个周期，有关法律政策或者技术标准规范发生变化的，可以根据需要提前安排。

第十九条 农村村民一户只能拥有一处宅基地。

新房竣工后，村民拒不退出旧宅基地的，村民委员会或者村民小组报经原批准用地的人民政府批准，收回其旧宅基地使用权。

无法确定批准机关的，由乡（镇）人民政府批准收回。

第二十条 农村村民未经审批擅自建房的，供电、供水单位不得办理供应或者接入手续。

第二十一条 市、县（市、区）人民政府、有关主管部门、乡（镇）人民政府及其工作人员违反本条例规定，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）未按规定提供村民建房施工合同示范文本、村民建房设计图，或者未按规定组织开展农村建筑工匠教育培训和技术指导的；

（二）在村民建房审批中要求提交没有法律法规规章依据的申请材料或者增设没有法律法规规章依据的前置审查条件的;

（三）其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。

第二十二条 本条例自2020年7月1日起施行。