

云南省大理白族自治州村庄规划建设管理条例

(2011年2月19日云南省大理白族自治州第十二届人民代表大会常务委员会第四次会议通过2011年3月30日云南省第十一届人民代表大会常务委员会第二十二次会议批准2011年4月27日云南省大理白族自治州人民代表大会常务委员会公告[2011]第1号公布自2011年7月1日起施行)

第一章 总则

第一条为加强村庄规划、建设和管理，改善人居环境，促进城乡统筹发展，根据《中华人民共和国民族区域自治法》、《中华人民共和国城乡规划法》等有关法律、法规，结合自治州实际，制定本条例。

第二条 本条例所称村庄是指农村村民居住和从事生产活动的聚居点。

城镇规划区范围内的村庄不适用本条例。

第三条 村庄规划、建设和管理坚持政府引导、村民自治、因地制宜、合理规划、突出特色、节约用地、配套建设、科学发展的原则。

第四条 州、县(市)人民政府应当将村庄的规划编制、建设和管理纳入国民经济和社会发展规划，安排预算资金，专项用于村庄的规划编制、建设和管理工作。

第五条州、县(市)人民政府的规划和建设行政管理部门，主管村庄规划、建设和管理工作。

国土资源、农业、发展和改革、财政、交通、水务等有关部门按照各自的职责，做好村庄规划、建设和管理的相关工作。

乡(镇)人民政府负责本行政区域内的村庄规划、建设和管理工作。

村民委员会和村民小组协同乡(镇)人民政府做好村庄规划、建设和管理工作。

第六条县(市)人民政府应当在乡(镇)设立村庄管理机构，负责村庄规划、建设和管理的具体工作，履行下列职责：

(一)宣传贯彻执行有关法律、法规和本条例；

(二)实施村庄规划；

(三)制定村庄公共设施建设保护措施；

(四)监督管理建筑施工队和工匠；

(五)做好村庄建设的日常管理工作；

(六)行使本条例赋予的行政执法权。

第七条自治州鼓励农村村民向城市、城镇和经济发达的村庄聚居。

第八条州、县(市)人民政府对在村庄规划、建设和管理工作中作出显著成绩的单位和个人，给予表彰奖励。

第二章村庄规划

第九条村庄规划由乡(镇)人民政府组织编制。编制的村庄规划应当征求村民意见，并与乡(镇)总体规划相衔接，正确处理远景规划和近期建设、新建与改造的关系，注重公共设施的建设和完善，引导村庄向集聚、集中、集约方向发展。

村庄规划分为行政村总体规划和自然村建设规划，规划期限为**15年至20年**。

第十条行政村总体规划的主要内容应当包括行政村范围内的已建区、适建区、限建区和禁建区，行政村基础设施、公共服务设施布局，防灾减灾措施，村庄整治类型，历史文化与景观风貌保护。

第十一条自然村建设规划的内容应当包括规划区范围、住宅、道路、供水、排水、消防、供电、通讯、垃圾收集、绿地、生产生活服务设施，公益事业、社会事业等各项建设的用地布局和建设要求。

第十二条50户以上的自然村(含片区)和交通沿线、风景名胜区内村庄，应当先行编制规划。

第十三条村庄规划编制成果应当包括：

(一)行政村总体规划：现状分析图、总体规划图和总体规划说明书；

(二)自然村建设规划：现状分析图、建设规划图、住房建筑方案图和建设规划说明书

。

第十四条村庄规划编制成果，应当经村民代表大会或者村民小组会议讨论通过，经乡(镇)人民代表大会或者主席团审议，由乡(镇)人民政府报县(市)人民政府批准后公布实施

。

第十五条行政村总体规划应当委托丙级以上资质的规划编制机构编制，自然村建设规划可以由县(市)规划行政管理部门组织专业技术人员编制。

第十六条村庄建设规划应当对历史文化遗产、自然景观、公共饮用水源、村内公共设施、具有保护价值的建筑物和构筑物、军事设施等制定保护措施。

第十七条新建村庄的规划应当符合县级规划的要求，严禁在公路、铁路控制红线内和河道等管理范围内选址。

第三章 土地利用

第十八条村庄规划区内的建设用地所有权属集体所有，经批准的建设用地使用权属申请人所有。

第十九条村庄建设用地应当充分利用闲置住宅用地、未利用地、荒坡地、空闲地。

第二十条村庄建设用地应当坚持大稳定、小调整的原则。村庄建设用地需要调整时，由村民小组提出调整方案，经村民委员会审查后，报乡(镇)人民政府批准。

第二十一条村民住宅用地实行一户一宗、退旧批新的原则，在取得新住宅用地使用权前，必须签订退旧协议。

第二十二条住宅用地标准：坝区村庄每户住房用地不超过180平方米，生产辅助设施用地不超过90平方米；山区村庄每户住房用地不超过200平方米，生产辅助设施用地不超过150平方米。占用耕地的下调10%。

第二十三条乡(镇)人民政府依据县(市)人民政府下达的年度用地指标，负责本行政区域内村民建设用地的审批、登记，报县(市)人民政府建设用地主管部门备案。

第二十四条村庄规划区外居住的村民应当逐步迁入规划区内，其住宅用地优先安排。规划区内的村民在原址上拆旧建新和从规划区外迁入的村民建设住房，不占年度用地指标。

第二十五条村民在村庄规划区内申请住宅用地的，应当经村民小组会议讨论通过，村民委员会审查同意，村庄管理机构审核，乡(镇)人民政府批准，报县(市)人民政府建设用地主管部门备案。

按照前款规定的审批程序，自治州村民在州内其他村庄规划区内有偿取得住宅用地，土地所有权不变，使用权归有偿取得者。

受理符合批准条件的建设用地，批准机关应当自收到申请书之日起30个工作日内完成审批工作。

第二十六条符合下列条件之一的农户，可以在村庄规划区内申请住宅用地：

(一)住房用地面积坝区村庄每户小于110平方米，山区村庄每户小于120平方米，或者人均住房用地面积坝区村庄小于30平方米，山区村庄小于35平方米的；

(二)分家析产、房屋归并前本户住宅用地面积符合前项规定的；

(三)因不可抗力导致原有住宅用地不能建房居住的；

(四)因国家基本建设征用原有住宅用地的；

(五)因政策性调整，需要易地新建住宅的。

第二十七条在村庄规划区内申请住宅用地符合下列情形之一的，应当优先批准：

- (一)经村民小组认定的住房困难户;
- (二)主动放弃规划区外原有住宅用地的;
- (三)因国家基本建设征用或者征收原有住宅用地的;
- (四)[独生子女](#)户。

第二十八条有下列情形之一的农户，不予批准住宅用地：

- (一)申请住宅用地在村庄规划区外的;
- (二)原有住房用地达到或者超过本条例规定的住房用地面积的;
- (三)拒绝签订原有住宅用地退旧协议的;
- (四)一户具有两宗以上住宅用地的;
- (五)出卖、出租和将原有住宅赠与他人的;
- (六)擅自改变土地用途的。

第二十九条已批准住宅用地满2年未建设的，经村庄管理机构核实后，报相关审批机关注销批准文件，由村民小组收回住宅用地。

新建住房应当自放线之日起2年内竣工，竣工后1年内应当将原有住宅用地退还集体，并自行拆除地上附着物。

第四章村庄建设

第三十条乡(镇)人民政府应当制定村庄建设年度实施方案，有序推进村庄建设。

第三十一条村庄规划区内的公共设施建设和新建、改建、扩建住宅，应当符合村庄建设规划。

村庄规划区内的村民建房，在征求四邻住户意见后，由乡(镇)人民政府核发《乡村规划建设许可证》，并报县(市)规划管理部门备案。

第三十二条自治州各级人民政府相关部门应当加大对村庄公共基础设施建设的投入，促进村庄建设整体发展。

村庄规划区内的公共设施建设，除应当按照基本建设程序审批的项目外，经村民会议讨论通过后由村民委员会或者村民小组组织实施。

第三十三条村民住宅建设应当符合抗震设防、消防等技术要求，按照规划确定的场地标高和室内外地坪标高、建筑位置、高度、层数施工，并体现当地民族建筑风格，尊重本地风俗习惯，不得侵犯四邻住户的合法权益。

规划和建设行政管理部门应当提供多套通用型、标准型住宅图纸供村民建房选用。除历史文化名村和规划保护的村庄与景观外，鼓励建设多层建筑。

第三十四条建设四层以上(含四层)建筑物的，应当聘用相应资质的设计单位设计和建筑企业承建;建设三层以下建筑物的，鼓励聘用持有《大理州民间建筑工匠合格证》的工匠承建。

第三十五条村民住宅建设用地应当经村庄管理机构按照《乡村规划建设许可证》的规定放线后方可施工。

村庄管理机构收到村民放线申请后，应当在5个工作日内派员到现场放线，由村民小组监督实施。

第三十六条房屋竣工后，建房人应当向村庄管理机构申请验收。验收合格后，乡(镇)人民政府应当在30个工作日内核发《农村集体土地使用证》和《房屋所有权证》，并报县(市)人民政府有关管理部门备案。

第三十七条州建设行政管理部门应当对民间建筑工匠进行培训，经考核合格的颁发《大理州民间建筑工匠合格证》。

第三十八条村庄住宅建设工程承建人，应当与建房人签订施工合同，对安全生产和房屋质量负责，房屋交付使用时向建房人出具《质量保修书》。

第三十九条在村庄内搭建临时建筑物和构筑物的，应当经村民小组同意，报村庄管理机构批准，期满后及时拆除，恢复原状。

第四十条村庄建设中禁止下列行为：

(一)擅自建设房屋或者构筑物；

(二)擅自改变《乡村规划建设许可证》许可的用地位置、扩大面积建房；

(三)擅自占用公共设施和公共用地；

(四)擅自改变村庄规划区内的土地用途。

第五章村庄管理

第四十一条村庄规划建设管理实行政府管理与村民自主管理相结合的原则。乡(镇)人民政府应当在村民委员会配备村庄规划建设管理助理员。村民委员会、村民小组在村庄管理机构指导下履行以下职责：

(一)决定村庄管理中的重大事项；

(二)制定村庄管理办法；

(三)保护村庄内的公共设施、公共饮用水源、文物古迹、古树名木和风景名胜等资源

；

(四)收集整理具有保存价值的文件、图纸等资料，并建立档案；

(五)制止违反规划建设的行为。

第四十二条乡(镇)人民政府鼓励单位和个人在村庄内开展供排水、环境卫生、客运货运、农副产品加工等经营服务。

第四十三条村民应当遵守村庄规划、建设、管理等规章制度。

第四十四条村庄规划区内禁止下列行为：

(一)破坏、损毁公共设施和文物古迹；

(二)擅自砍伐或者毁坏绿化树木、花草；

(三)破坏、污染公共饮用水源;

(四)向村庄道路、沟渠和公共场所排放污水、倾倒垃圾和人畜粪便;

(五)擅自在村庄道路、公共场所搭建建筑物、构筑物 and 弃置、堆放物品。

第六章 法律责任

第四十五条违反本条例有关规定的，由村庄管理机构按照下列规定给予处罚;构成犯罪的，依法追究刑事责任。

(一)违反第二十九条第二款规定的，原有住宅用地和地上附着物收归集体，处**1万元以上3万元以下**罚款;

(二)违反第三十三条第一款、第三十五条第一款规定之一的，责令停止施工，予以纠正;拒不纠正的，撤销建房批文，处**500元以上2000元以下**罚款;

(三)违反第三十九条规定的，责令限期拆除;逾期不拆除的，由村庄管理机构组织拆除，拆除费用由搭建者承担，可以处拆除费用**3倍**的罚款;

(四)违反第四十条第(一)、(二)、(三)项规定之一的，责令停止违法行为，限期拆除或者退还;逾期不拆除或者不退还的，依法强制拆除和收回，拆除费用由违法者承担，对个人可以处**5000元以上2万元以下**罚款，对单位可以处**1万元以上5万元以下**罚款;

(五)违反第四十条第(四)项规定的，撤销建房批文，处**500元以上2000元以下**罚款;

(六)违反第四十四条第(一)、(二)项规定之一的，责令恢复原状，处评估价**3倍**的罚款

;

(七)违反第四十四条第(三)项规定的，责令限期修复，清除污染，处2000元以上1万元以下罚款；

(八)违反第四十四条第(四)、(五)项规定之一的，责令限期清除，恢复原状，可以处200元以上1000元以下罚款。

第四十六条当事人对[行政处罚](#)决定不服的，依照《中华人民共和国[行政复议法](#)》和《中华人民共和国[行政诉讼法](#)》的规定办理。

第四十七条村庄管理机构和有关行政管理部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或者上级行政管理部门给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十八条村民委员会和村民小组负责人在村庄规划、建设和管理工作中具有危害公共利益、侵犯村民合法权益行为的，由乡(镇)人民政府责令改正；情节较重的，依法予以罢免；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章附则

第四十九条本条例经自治州人民代表大会审议通过，报云南省人民代表大会常务委员会审议批准，由自治州人民代表大会常务委员会公布施行。

自治州人民政府可以根据本条例制定实施细则。

第五十条本条例由自治州人民代表大会常务委员会负责解释。