

关于公开征求《邵阳市村庄规划和村民建房管理条例(草案·一审修改稿)》意见的公告

邵阳市第十六届人大常委会第三十一次会议对《邵阳市村庄规划和村民建房管理条例(草案)》进行了审议。现将《邵阳市村庄规划和村民建房管理条例(草案·一审修改稿)》予以公布,向社会公开征求意见。

请将意见以信函、传真或电子邮件形式,于2020年10月20日前反馈至邵阳市人大常委会法工委。
联系地址:邵阳市大祥区宝庆中路379号
传真:07395319316

电子邮箱:shaoyanglifa@163.com
附件:邵阳市村庄规划和村民建房管理条例(草案·条例草案)
邵阳市人大常委会办公室
2020年9月21日

邵阳市村庄规划和村民建房管理条例(草案·一审修改稿)

第一章 总则

第一条【立法目的】 为了加强村庄规划和村民建房管理,改善农村人居环境,切实保护耕地,促进美丽乡村建设和乡村振兴,根据有关法律法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条【适用范围】 本市行政区域内,村庄规划的制定、实施、修改,以及农村村民建房活动,适用本条例。但城镇开发边界以内区域除外。

本条例所称村民建房,是指农村村民改建、扩建、新建住房及其附属设施的建设活动。

第三条【基本原则】 村庄规划和村民建房应当遵循规划先行、先批后建、一户一宅、节约集约的原则,体现湖湘文化、地域特色和乡村风貌。

第四条【耕地保护】 村庄规划和村民建房应当合理利用土地,严格控制占用耕地,禁止占用永久基本农田。

市、县(市、区)人民政府应当落实耕地保护责任,严格用地审批,统筹安排村民建房新增建设用地,保障村民住房建设的合理需求。

经依法批准占用耕地的,应当按照有关规定通过开垦或者复垦等措施落实耕地占补平衡。

第五条【市县职责】 市、县(市、区)人民政府组织领导本行政区域内村庄规划、村民建房和耕地保护的监督管理工作,协调处理工作中的重大问题,保障所需经费。

市、县(市、区)人民政府农业农村主管部门负责农村宅基地监督管理和服务工作。

市、县(市、区)人民政府自然资源和规划主管部门负责村庄规划编制的指导、农用地转用、房屋权属登记等监督管理和服务工作。

市、县(市、区)人民政府住房和城乡建设主管部门负责指导村民建房的设计、施工、农村建筑工匠培训等监督管理和服务工作,免费提供村民建房通用设计图纸和施工合同示范文本。

市、县(市、区)人民政府财政、生态环境、交通运输、水利、林业、文化旅游等主管部门按照各自职责做好村庄规划和村民建房的监督管理和服务工作。

第六条【乡镇人民政府职责】 乡镇人民政府具体负责村庄规划和村民建房的监督管理和服务工作,根据法律法规授权及有关主管部门委托,实施有关行政审批和综合执法。

第七条【村民委员会职责】 村民委员会协助乡镇人民政府开展村庄规划和村民建房的监督管理和服务工作,可以通过村规民约、签订建房协议等方式促进村庄规划和村民建房的规范管理。

第八条【人大监督】 市、县(市、区)、乡镇人民政府在向本级人民代表大会常务委员会或者乡镇人民代表大会报告城乡规划的实施情况时,应当将村庄规划、村民建房、耕地保护纳入报告内容,并依法接受监督。

第二章 村庄规划

第九条【村庄规划编制责任主体及要求】 农村村庄应当编制村庄规划。村庄规划编制由乡镇人民政府组织实施,市、县(市、区)人民政府相关主管部门给予技术支持。

编制村庄规划,应当符合国家、省和市村庄规划编制规范要求,以国土空间规划为依据,与永久基本农田保护、全域旅游、生态保护、乡村振兴等专项规划相衔接,突出实用性,体现乡村特色。一般以行政村为单元,特色相近或有一定历史渊源的相邻行政村可以成片统一编制。

第十条【村庄规划内容】 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,科学合理确定村民建房地块规模、布局、风貌等;

(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)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;

(四)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。

第十一条【规划编制留白】 村庄规划编制,应当按照村庄类型,以编制单元为单位,合理预留不超过百分之五的用地指标,以供村民建房、农村公共公益设施、乡村文化旅游设施及农村新产业新业态等使用。

第十二条【村庄规划本土化要求】 村庄规划编制,应当发挥农民主体作用,注重对文物古迹、历史建筑、古树名木以及具有地域文化特色的建(构)筑物等的规划保护,推行使用乡土化、生态化、民族化的建筑材料和建筑工艺,保持建筑风格、色彩与乡村地域风貌相协调,体现村庄特色。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。

在特色景观旅游名村、高速公路沿线、重要交通要点等地进行住房建设的,要体现民族、区域、文化、民居等特色,形成统一或相似建筑风格。

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,村民建房应当保持与原有建筑风格相一致。

第十三条【适度集中建房】 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,鼓励村民采取适度集中连片、多户联建等办法建房,节约集约用地。

第十四条【村庄规划批准程序】 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。

村庄规划由乡镇人民政府报上一级人民政府批准,经批准的村庄规划应当自批准之日起一个月以内予以公告。

第十五条【村庄规划修改程序】 经批准的村庄规划,应当严格执行。确需修改的,按照审批程序报批。

第三章 村民建房管理

第十六条【申请建房条件】 符合下列条件之一的本村村民,可以申请建房:

(一)无自有农村住房的;
(二)原有住房因灾毁损需要重建的;
(三)因国家、集体建设需要迁建或者按政策实行移民搬迁的;
(四)具备分户条件,确需另立新户修建住房的;
(五)因改善居住条件,需要拆旧建新的;
(六)法律法规规定的其他情形。

第十七条【住房选址】 农村村民住房建设尽量使用原有宅基地、村内空闲地和其他未利用地,不占或者少占耕地。

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,严格控制切坡建房。确因选址困难需切坡的,应当按照有关技术规范做好坡体防护,确保建房安全。

第十八条【宅基地控制】 农村村民一户只能拥有一处宅基地,宅基地的面积标准为:使用耕地的,面积不超过一百三十平方米;使用荒山荒地的,面积不超过二百一十平方米;使用其他土地的,面积不超过一百八十平方米。

农村村民申请获批新宅基地的,应当退出

原有宅基地,原有宅基地交由村集体经济组织管理。原有宅基地上的住房应当于新房建成竣工之日起一年内自行拆除。确因传统村落、少数民族特色村寨、历史文化遗产等保护需要,原住房经依法处置后可以不予拆除。

第十九条【不予批准建房的情形】 村民申请建房,有下列情形之一的,不予批准:

(一)不是本集体经济组织成员的;
(二)不符合村庄规划的;
(三)不符合一户一宅规定的;
(四)原有住房出卖、出租、赠与或者改作生产经营用途的;
(五)所申请的宅基地存在权属争议的;
(六)其他依法不予批准的情形。

第二十条【申报材料】 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)农村宅基地和建房(规划许可)申请表;
(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簿。

第二十一条【村民建房审批流程】 村民建房应当按下列程序办理审批手续:

(一)以户为单位向户口所在地村民小组提出宅基地和建房(规划许可)书面申请,经村民小组会议讨论,并在本小组范围内公示。公示无异议或者异议不成立的,村民小组将村民建房申请、村民小组会议记录等材料交村民委员会审查。审查通过的,由村民委员会签署意见报乡镇人民政府审批。

(二)乡镇人民政府应当在接到建房申请五个工作日内,组织有关单位和人员进行现场踏勘。经审核符合批准条件的,在接到申请后二十个工作日内核发乡村建设规划许可证和农村宅基地批准书;不符合批准条件的,退回申请材料,并书面告知不予批准的理由。

占用农用地建房的,依法办理农用地转用审批手续。

第二十二条【定位放线】 乡镇人民政府应当在核发乡村建设规划许可证和农村宅基地批准书五个工作日内,组织有关单位和人员到现场免费定位放线。定位放线后,方可开工建设。在建设现场显著位置设立监督牌,将建房户、用地面积、建筑面积、建筑高度、建筑朝向、四至范围等信息予以公示。

第二十三条【施工巡查】 县级人民政府住房和城乡建设主管部门应当指导乡镇人民政府加强对村民建房施工质量和安全情况的监督管理。

乡镇人民政府应当会同村民委员会对村民建房进行现场施工安全管理巡查,并形成检查记录。

建房村民、农村建筑工匠和建筑施工企业应当配合县级人民政府住房和城乡建设等相关部门、乡镇人民政府依法开展监督检查,不得拒绝或阻碍。

第二十四条【用地和规划核实】 房屋竣工后,乡镇人民政府依建房户申请,对宅基地用地和建设规划进行检查核实。核实合格后,出具核实证明。

第二十五条【村民建房质量安全保障】 村民建房,应当选择经过依法培训合格的农村建筑工匠或有资质的建筑施工企业,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,严格按照建设规划、设计图纸、施工技术标准 and 操作规程,确保住房的建设质量和安全。

鼓励为建房施工人员购买建筑意外伤害保险。

鼓励使用绿色节能建筑材料、技术,采用装配式建筑。

第二十六条【村民建房工匠管理】 县级

以上人民政府住房和城乡建设主管部门应当对农村建筑工匠免费提供专业技能、安全知识等培训,并建立信用档案。

村民要求使用不合格的建筑材料、建筑构(配)件和设备的,农村建筑工匠或建筑施工企业应当劝阻、拒绝。

未取得规划许可、用地审批或者违反规划许可、用地审批规定的村民,农村建筑工匠或者建筑施工企业不得为其进行建房。

第二十七条【审批服务】 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。

第二十八条【施工现场水电供应】 供水、供电等单位为村民住房建设施工现场办理水、电等供应或者接入手续时,应当要求建房村民出示乡镇人民政府批准建房文件;村民不出示批准文件的,不得为其办理供应或者接入手续。

第二十九条【建房信息管理】 市、县(市、区)人民政府农业农村主管部门应当建立农村宅基地统计调查制度,逐步建立宅基地基础信息数据库和管理信息系统,推进宅基地申请、审批、流转、退出、违法用地查处等信息化管理。

第三十条【不动产登记】 住房建设验收合格后,村民应当持建设住房的批准文件、农村宅基地和建房(规划许可)核实证明等材料申请办理不动产登记。

异地新建住房的村民,应当按照承诺拆除旧房,将原宅基地退回集体经济组织后方可办理新宅基地使用权登记,并在办理新宅基地使用权登记时一并办理旧宅基地使用权注销登记。

第四章 法律责任

第三十一条【村民建房罚则】 违反本条例规定的,未取得乡村建设规划许可或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的,由乡镇人民政府责令停止建设,限期改正;逾期不改正的,可以拆除。

村民未经批准或者采取欺骗手段骗取用地批准,非法占用土地建设住房的,由农业农村主管部门责令退还非法占用的土地,限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。超过本条例规定的占地标准,多占的土地以非法占用土地论处。

第三十二条【监管者责任】 县级以上人民政府有关部门和乡镇人民政府及其工作人员,有下列情形之一的,依照有关规定追究相关人员责任:

(一)未依法编制或修改村庄规划的;
(二)未依法办理规划许可和用地审批手续的;
(三)未按照本条例免费提供放线服务的;
(四)未按照本条例进行规划、用地核实的;
(五)对村民违法建房行为巡查不到位、报告不及时、查处不力,造成严重后果的;
(六)其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。

第五章 附则

第三十三条【参照适用】 街道办事处所辖城镇开发边界以外区域内的村庄规划和村民建房活动,由街道办事处参照本条例对乡镇人民政府的规定,履行相关职责,法律法规另有规定的除外。

第三十四条 本条例自____年__月__日起施行。

关于《邵阳市村庄规划和村民建房管理条例(草案·一审修改稿)》的说明

现就《邵阳市村庄规划和村民建房管理条例(草案·一审修改稿)》(以下简称“条例草案”)作如下说明:

一、立法着力解决的主要问题

根据习近平总书记关于保护耕地的系列指示精神,近年来我市通过农村“空心房”整治、大棚房拆除、严格村民建房审批条件等方

式,耕地保护和村民规范建房工作得到很大加强,但问题依然突出,需要通过地方立法来调整和规范,人民群众也热切期盼我市能出台一部具有我市地方特色、反映我市人民意愿的有关村庄规划和村民建房的法律法规。

立法拟解决以下三个方面的问题:一是解决村庄规划缺失的问题。当前我市村庄规划尚

处于起步阶段,绝大部分村还没有编制村庄规划,因此条例草案首先规定每个村都应该编制村庄规划,并且重点从村庄规划的编制主体、编制要求、编制内容、编制经费保障、编制程序等方面进行了规定。二是解决如何规范农村村民建房的问题。条例草案从村民建房条件、宅基地面积、住房选址、村民建房审批程序、村民

建房监管“三到场”、村民建房巡查制度、工匠管理、不动产登记等方面一一进行规定,既规范村民住房建设活动,也保障村民建房合理需求和房屋质量安全。三是明确村民建房活动中的责任问题。针对我市对违法建房行为处罚手段单一的问题,条例草案分别从建房村民责任、监管者责任两个方面予以规定。(下转8版)