

炎政办发〔2018〕14号

**炎陵县人民政府办公室
关于印发《炎陵县乡镇村庄规划建设管理
行政审批暂行办法》的通知**

各乡镇人民政府,县直有关单位:

《炎陵县乡镇村庄规划建设管理行政审批暂行办法》已经县人民政府同意,现印发给你们,请认真遵照执行。

炎陵县人民政府办公室

2018年4月11日

(此件公开发布)

炎陵县乡镇村庄规划建设管理行政审批 暂 行 办 法

为贯彻落实党的十九大精神,实施乡村振兴战略,切实加强我县农村村庄规划建设管理工作,改善农村生产生活环境,提高村镇规划建设品位,加快建设美丽幸福新炎陵,根据《城乡规划法》、《建筑法》、《土地管理法》、《株洲市农村村庄规划建设管理条例》、《株洲市农村村庄规划建设管理条例实施细则》等法律法规和有关文件的规定,结合我县实际,特制定本暂行办法。

一、适用范围

城市规划区、集镇规划区、风景名胜区和历史文化名村范围以外,村庄规划范围内集体土地上进行建设(新建、改建、扩建)及相关活动的。

二、申请条件

(一)集体土地上的村民住宅建设

1. 农村村民一户只能拥有一处宅基地。符合下列条件之一的农村村民,可以在村庄规划区内申请住宅用地。

(1)符合分户条件且无宅基地的;

(2)现有住房用地明显低于规定标准,需要新建住房或者扩大宅基地面积的;

(3)因发生或者防御自然灾害,需要搬迁的;

(4)向中心村、乡镇或者农村住宅小区集居且退出原有宅基地的;

(5)法律法规规定的其他情形。

2. 农村村民在村庄规划区内申请宅基地时有下列情形之一的,不予批准:

(1)不符合乡、镇土地利用总体规划和村庄规划的;

(2)将原有宅基地地上建筑物出卖、出租、赠与或者改为经营场所等非法居住用途后,再申请宅基地建房的;

(3)原有宅基地面积能够解决分户需要的;

(4)已享受征地拆迁补偿或者安置的;

(5)所申请的宅基地存在权属争议的;

(6)其他依法不予批准的情形。

3. 有旧宅基地的村民申请移址新建住宅的,应当退出旧宅基地。政府应当鼓励其退出旧宅基地。村民委员会应当与其协商并签订旧宅基地退出协议,明确双方权利义务,可以按照约定收取2000元-5000元履约保证金。建房户违反约定,不主动退出旧宅基地的,履约保证金依照约定不予退还。

(二)在集体土地上进行经营性生产建设、公共设施和公益事业建设、生产生活附属设施建设、临时建设等项目建设

应当经村民会议或者村民代表会议讨论同意,向乡镇提出申请,由乡镇依法办理。

三、申请资料

(一)集体土地上的村民住宅建设需提交以下资料:

1. 住宅建设申请报告;

2. 建房人身份证及户口簿复印件;

3. 房屋用地四至图及房屋设计方案或通用设计图;

4. 改建、扩建住宅的,原宅基地的建设用地使用权证;
5. 经村民小组会议讨论同意、村民委员会签署的意见和所在村民小组公示情况报告;
6. 涉及四邻关系的,提供四邻利害关系人的书面意见。四邻利害关系人有异议的,由村民委员会协调解决;
7. 有旧宅基地的村民申请移址新建住宅的,还要提供旧宅基地退出处置合同,以及交纳履约保证金的相关证明;
8. 应当提交的其他资料。

(二)在集体土地上进行经营性生产建设、公共设施和公益事业建设、生产生活附属设施建设、临时建设等项目建设需提交以下资料:

1. 建设项目申请报告;
2. 乡村建设规划许可证(项目建设)申报表;
3. 经县城乡规划主管部门审定的规划建筑设计图件;
4. 环保、消防等部门出具的审查意见;
5. 由乡镇规划管理办出具的放线书面意见(或规划红线图);
6. 建设用地的四至界限证明材料(占用农用地建设的需提供农用地转用审批文件);
7. 申报单位的营业执照及相关资质的复印件,由法人代表委托代理的,需提交授权委托书及被委托人身份证复印件,同时对以上证件要交验原件;
8. 法律、法规、规章规定的其它材料。

四、审批程序

村庄建设审批权限和办事流程应当由乡镇公开,实行审批手

续集中办理。

(一)集体土地上的村民住宅建设

1. 提出申请。建房申请人提出书面报告,并由村民小组、村民委员会出具意见,并向乡镇规划管理办申报;

2. 受理申请。乡镇规划管理办对建房人所提出申请及相关材料进行审核,对资料符合条件予以受理,对资料不符合条件的下达不予受理通知书,并说明原因;

3. 联合审查。乡镇受理之日起五个工作日内,由乡镇规划管理办会同乡镇国土所及村组负责人进行联合踏勘、选址、初审,并提出初审意见;

4. 批前公示。对拟批准的内容由乡镇规划管理办和村民委员会在村务公开栏公示及拟建房现场附近进行公示,公示期不得少于七天;

5. 乡镇审批。由乡镇规划管理办将相关审批资料报乡镇规划建设管理委员会主任或常务副主任签字审定(重要的要提交规划建设管理委员会讨论);

6. 核发证件。符合条件并通过审核的由乡镇核发《乡村建设规划许可证》并报县级人民政府批准核发个人建房用地批准单。对不符合条件与要求的下达不予批准通知书,并说明原因。其中涉及占用农用地的依照农用地转用规定办理审批手续。

(二)在集体土地上进行经营性生产建设、公共设施和公益事业建设、生产生活附属设施建设、临时建设等项目建设

1. 村组意见。应当经村民会议或者村民代表会议讨论同意;

2. 提出申请。建设业主单位向所在的乡镇提出书面申请,并

向所在乡镇的规划管理办提交相关的资料,对资料符合条件的予以受理,对资料不符合条件的下达不予受理通知书,并说明原因;

3. 联合审查。乡镇受理之日起五个工作日内,由乡镇规划管理办会同乡镇国土所等相关部门及村组对项目进行联合现场踏勘、选址、初审,并由各部门提出初审意见;

4. 批前公示。对拟批准的内容由乡镇规划管理办和所在的村民委员会在村务公开栏及该项目的现场进行公示,公示期不得少于七天;

5. 乡镇审批。由乡镇规划管理办将相关审批资料报乡镇规划建设管理委员会讨论通过后,由管理委员会主任或常务副主任签字审定;

6. 核发证件。符合条件并通过审核的由乡镇核发《乡村建设规划许可证》并报县级人民政府批准核发个人建房用地批准书。对不符合条件与要求的下达不予批准通知书,并说明原因。其中涉及占用农用地的依照农用地转用规定办理审批手续。工程投资额在30万元以上或建筑面积超过300平方米以上的建设项目,要依法取得建筑工程施工许可证后才能放线动工。

五、监督管理

(一)定位放线。乡镇在申请人取得乡村建设规划许可证和农村集体土地建设用地批准书以及建筑工程施工许可证后,五个工作日内,乡镇规划管理办应当组织相关技术人员到现场实施定位放线。

(二)综合验收。申请人应当在建设竣工六个月内向乡镇申请规划验收。乡镇应当在收到验收申请后五个工作日内,由乡镇

规划管理办组织村民委员会、村民小组相关人员(国土所联合参与)到现场核实。符合乡村建设规划许可证的,乡镇应当出具规划建设验收合格单。

(三)产权登记。申请人在取得乡镇规划验收合格单后,应当持本人身份证明及户口簿、乡村建设规划许可证、规划建设验收合格单和建设用地批准单等资料,依法向不动产登记机构申请办理不动产登记。

六、档案管理

乡镇应当依照国家建设档案管理的规定,建立农村规划建设档案,逐步建立电子档案数据库。集体土地上的单位与个人建设所有审批的规划建设资料必须按年度报备县城乡规划主管部门。

七、法律责任

(一)项目单位或村民违法建设情形。在村庄规划区内,未取得乡村建设规划许可证或者未按规划许可的规定进行建设的,由乡镇人民政府责令停止建设,限期改正,逾期不改正的,依法拆除,拆除费用由违法建设行为人承担。

(二)村民妨碍管理人员执行公务的情形。妨碍农村村庄规划建设管理人员执行公务的,由公安机关依照《治安管理处罚法》等有关法律法规的规定给予处罚,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

(三)管理人员违法的情形。乡镇工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊,致使资源环境破坏、危害公共利益、侵犯村民合法权益等,对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法予以追究处理;国土部门在申请人未取得乡村建设规划许可证和规划验收合格单的情况下核发了个人建房用地批准单或办理了不动产

登记的,要对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法予以追究处理;村民委员会组成人员、村民小组组长在村庄规划建设管理工作中危害公共利益,侵犯村民合法权益的,由乡镇责令改正,情节严重的,依法予以追究处理。

八、实施时间

本暂行办法自印发之日起施行。

附件: 1. 炎陵县乡村建设规划许可证申请表

2. 村民建房承诺书

3. 炎陵县乡村村民建房批前公示

4. 炎陵县乡村建设规划许可审批表

5. 炎陵县乡村村民建房放线记录

6. 炎陵县乡村村民建房规划验收核实表

7. 建设工程规划验收合格通知单

8. 集体土地上的村民住宅建设申请条件

9. 集体土地上的村民住宅建设申请资料

10. 乡镇规划建设行政审批流程图

11. 乡镇规划建设管理办职责

12. 贯彻落实《株洲市农村村庄规划建设管理条例》

宣传口号

附件 1

炎 陵 县

乡村建设规划许可证申请表

(村民建房)

申 请 人：_____

村 组：_____

联系电话：_____

申报日期：_____

申请建房人姓名		身份证号码		性别			
职业		工作单位		联系电话			
家庭在册人口		户籍地址					
申请内容	建房地点						
	用地面积(m ²)		建房层数				
	土地来源		用地类型				
申请建房理由							
原有宅基地情况	原宅基地情况	原住宅土地证号		批地面积(m ²)		建筑占地面积(m ²)	
		建筑层数		总建筑面积(m ²)		原住宅房产证号	
	老宅基地处理情况						
补充耕地情况							

村民小组评议情况	召集人		应到人数		实到人数	
	参加评议人员签字					
	评议意见	组长签字： 盖章 年 月 日				

附件2

村民建房承诺书

为进一步规范建房行为,改善农村人居环境、推进美丽乡村建设,现就建房有关事宜建房人作以下承诺:

一、建房人结合现场实际情况,严格按照规划许可内容及相关条件,统一层高、立面、风貌等要求建设。

二、如有旧宅基地申请异地新建住宅的,必须签订好旧宅基地退出及旧房处置合同,在新房建成后一个月内必须主动退出原旧宅基地。

三、在建房期间,妥善处理堆放建筑材料和弃渣,确保安全整洁。

四、建房人自愿向乡(镇)政府缴纳_____元履约保证金。

五、房屋竣工后,经乡镇规划建设管理所验收合格,旧宅基地要退出的,必须将旧房按合同处置到位后,予以退还履约保证金,建房人如有违反以上条款,履约保证金不予退还,并对违法建设的,乡(镇)人民政府将依法予以强制拆除。

承诺人(建房人)签字:

年 月 日

附件3

炎陵县乡村村民建房批前公示

_____系_____镇(乡)_____村委会_____组
 村民,现有在册人口_____人,已向该村提出建房申请,申请建房占
 地位置位于该组(小地名)_____,地类
 为_____,用地面积为_____,建筑占地面积为_____,
 建筑层数为_____层,总建筑面积为_____,其四至
 范围如下:

北 ↑							
东至		南至		西至		北至	

该宗地已经村民小组评议、村委会审查,经乡(镇)规划建设
 管理委员会办公室实施勘查,符合建房条件,拟同意呈报乡(镇)
 人民政府批准。现予公示,公示期为_____年____月____日至
 _____年____月____日,如对该户建房有异议,请在公示期内
 以书面或电话形式向乡(镇)规划管理办反映情况。

联系电话:_____

乡(镇)规划建设管理办(盖章)

年 月 日

附件 4

炎陵县乡村建设规划许可审批表

建房人		身份证号码		联系方式				
建房地点		户籍所在地						
用地面积 (m ²)			建筑占地面积 (m ²)					
建房层数			总建筑面积 (m ²)					
建 设 要 求	建筑红线位置	详见红线图			建房人阅签 建房户必须严格执行各项建设要求,如有违反,按照国家相关法律法规进行处罚。 建房人签名:			
	室内正负零控制	室内正负零按村庄规划统一建设要求						
	建筑立面色彩要求	按村庄规划统一建设要求						
	建筑层数、高度控制	XX层、檐口高度与相邻邻居一致						
	阳台挑限制	按村庄规划统一建设要求						
	开门、窗限制	山墙不得开设门窗						
	道路(人行道)限制	不得占用人行道						
	排污等管线要求	不得影响消防						
	相邻采光通风要求	不得影响四邻通风采光						
	其它要求							
红 线 图	N ↑							
四至	东至:		南至:		西至:		北至:	

<p>村委会意见</p>	<p>负责人签字： (盖章) 年 月 日</p>
<p>规划建设办 意 见</p>	<p>负责人签字： (盖章) 年 月 日</p>
<p>国土管理所 意 见</p>	<p>负责人签字： (盖章) 年 月 日</p>
<p>其他有关 部门意见</p>	<p>负责人签字： (盖章) 年 月 日</p>
<p>乡(镇)人民政府 意 见</p>	<p>负责人签字： (盖章) 年 月 日</p>

附件5

炎陵县乡村村民建房放线记录

_____乡(镇)_____村_____组 日期_____年____月____日

建房人姓名		建房地址			
联系电话		建设形式	(新建 / 改建)		
用地面积 (m ²)		建筑占地面积 (m ²)		建筑层数	总建筑面积 (m ²)
<p style="text-align: center;">现场放线草图</p> <div style="text-align: right; margin-top: 100px;">N ↑</div>					
建房四至	东至：		南至：		
	西至：		北至：		
建房人(签字)：			村委会(签字)：		
规划建设所(签字)：			国土管理所(签字)：		

附件6

炎陵县乡村村民建房规划验收核实表

户主姓名		验收日期	
建设地点			
用地 审批单号		规划 许可证号	
现场验收情况			
验收内容	国土、规划审批要求	房屋建设实际情况	
建设地点			
平面尺寸			
建筑层数			
建筑风貌			
立面色彩			
验收总体结论:(合格/不合格)			
参加验收人员: 建房户(签字):_____ 村委会、村民小组(签字):_____			
规划建设办(签字):_____ 国土所(签字):_____			
乡(镇)分管领导 签字		(公章)	
备注:申请人在住宅竣工六个月内向乡镇人民政府申请规划核实。乡镇收到申请后五个工作日内组织相关人员现场核实。本核实表为办理不动产登记规划依据之一。			

附件7

建设工程规划验收合格通知单

(存根)

编号:_____号

_____:

依据《中华人民共和国城乡规划法》第四十五条、湖南省实施《中华人民共和国城乡规划法》办法第三十五条和《株洲市农村村庄规划建设管理条例》实施细则第十九条的规定,现对你建设的工程项目(规划许可证号为_____)进行实地核实,经核验后,该建设符合规划许可内容及规划条件的要求。

特此通知!

乡(镇)规划管理办

年 月 日

建设工程规划验收合格通知单

编号:_____号

_____:

依据《中华人民共和国城乡规划法》第四十五条、湖南省实施《中华人民共和国城乡规划法》办法第三十五条和《株洲市农村村庄规划建设管理条例》实施细则第十九条的规定,现对你建设的工程项目(规划许可证号为_____)进行实地核实,经核验后,该建设符合规划许可内容及规划条件的要求。

特此通知!

乡(镇)规划管理办

年 月 日

附件8

集体土地上的村民住宅建设申请条件

一、农村村民一户只能拥有一处宅基地。符合下列条件之一的农村村民,可以在村庄规划区内申请住宅用地。

(一)符合分户条件且无宅基地的;

(二)现有住房用地明显低于规定标准,需要新建住房或者扩大宅基地面积的;

(三)因发生或者防御自然灾害,需要搬迁的;

(四)向中心村、乡镇或者农村住宅小区集居且退出原有宅基地的;

(五)法律法规规定的其他情形。

二、农村村民在村庄规划区内申请宅基地时有下列情形之一的,不予批准:

(一)不符合乡、镇土地利用总体规划和村庄规划的;

(二)将原有宅基地地上建筑物出卖、出租、赠与或者改为经营场所等非法居住用途后,再申请宅基地建房的;

(三)原有宅基地面积能够解决分户需要的;

(四)已享受征地拆迁补偿或者安置的;

(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。

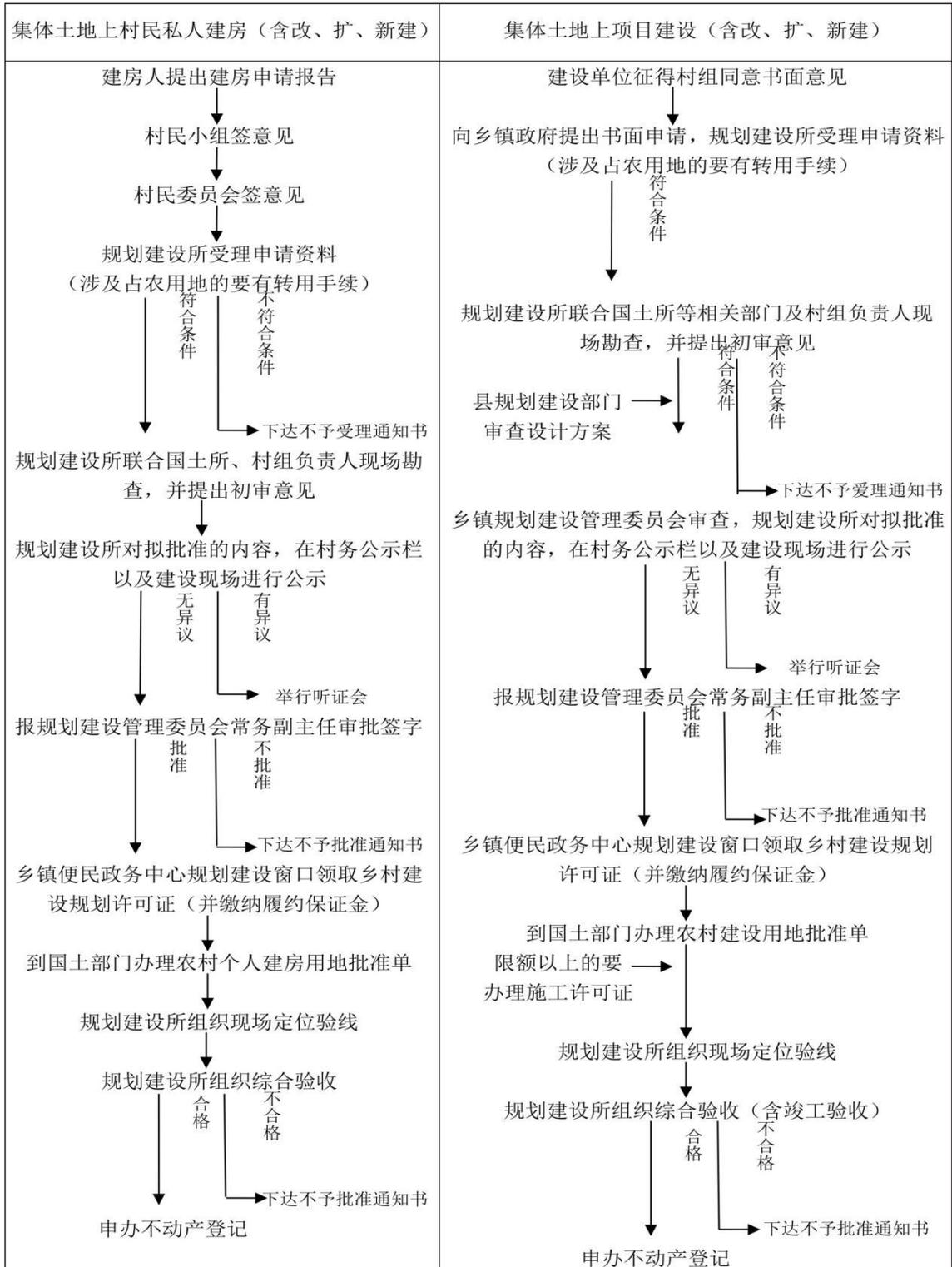
三、有旧宅基地的村民申请移址新建住宅的,应当退出旧宅基地。政府应当鼓励其退出旧宅基地,村民委员会应当与其协商并签订旧宅基地退出协议,明确双方权利义务,可以按照约定收取履约保证金。建房户违反约定,不主动退出旧宅基地的,履约保证金依照约定不予退还。

附件9

集体土地上的村民住宅建设申请资料

- 一、住宅建设申请报告；
- 二、建房人身份证及户口簿复印件；
- 三、房屋用地四至图及房屋设计方案或通用设计图；
- 四、改建、扩建住宅的，原宅基地的建设用地使用权证；
- 五、经村民小组会议讨论同意、村民委员会签署的意见和所在村民小组公示情况报告；
- 六、涉及四邻关系的，提供四邻利害关系人的书面意见。四邻利害关系人有异议的，由村民委员会协调解决；
- 七、有旧宅基地的村民申请移址新建住宅的，还要提供旧宅基地退出处置合同，以及交纳履约保证金的相关证明；
- 八、应当提交的其他资料。

乡镇规划建设行政审批流程图



附件 11

乡镇规划建设管理办职责

一、负责组织本乡镇的规划编制工作,在乡镇总体规划指导下,组织村庄建设规划的编制工作及其他修建性详细规划的设计。

二、负责村镇建设项目、村民建房申请的受理、审批、定位、验线、验收等工作。

三、负责对违反村镇规划建设法律法规行为的巡查,对违法行为责令停止建设、限期改正、依法拆除。

四、负责标准设计的推广工作;协助建设单位和个人进行建设方案比选;指导农村住宅建设。

五、负责建设过程中民事纠纷的调解和处理工作。

六、负责限额以下的小型工程和村民建房的施工与安全生产、工匠的监督与管理工作。

七、负责本镇域内的镇村规划建设档案的建立和管理工作,按期填报村镇规划建设相关统计报表,并按季度对规划建设图纸文件档案资料及相关报表向县城乡规划建设局进行备案登记。

八、负责组织和督促镇村各项设施的维护、维修工作以及村容镇貌的日常管理工作等。

九、乡、镇党委、政府以及上级规划建设行政主管部门交办的其他工作。

附件 12

贯彻落实《株洲市农村村庄规划建设管理条例》 宣 传 口 号

1. 依法办理规划手续,保护村民合法权益
2. 村民建房规划审批手续由乡镇人民政府依法办理
3. 简化规划审批流程,提高为民服务质量
4. 落实村庄规划,改善村庄面貌
5. 村庄规划人人参与,美好环境家家受益
6. 农村村民一户只能拥有一处宅基地
7. 一户一宅,建新退旧
8. 落实一户一宅政策,杜绝空心房的发生
9. 取得乡村建设规划许可证后,方可办理不动产登记
10. 未取得规划许可证或未按规划许可规定建设的,属违法建设
11. 使用耕地建房用地不超过 130 平方米;使用荒山荒地建房用地不超过 210 平方米;使用其他土地不超过 180 平方米
12. 严厉打击违法建设行为,共建美丽有序新农村
13. 对违法建设行为,责令停建,限期改正;逾期不改,依法拆除

抄送:县委办,县人大办,县政协办。

炎陵县人民政府办公室

2018年4月12日印发

炎陵县人民政府办公室文件
