



# 江西省村镇规划建设管理条例

(1994年 11月 15日江西省第九届人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过 1994年 11月 15日江西省人民代表大会常务委员会公告第 15号公布 1994年 12月 1日起施行)

## 第一章 总 则

第一条 摇为加强村镇规划建设管理,改善村镇生产和生活环境,促进农村经济、社会和环境协调发展,加快本省城镇化进程,根据国家有关法律、法规,结合本省实际,制定本条例。

第二条 摇在本省行政区域内进行村镇规划、建设和管理等活动,均须遵守本条例。

第三条 摇城市规划区内村镇规划的制定和实施,《中华人民共和国城市规划法》和《江西省实施〈中华人民共和国城市规划法〉办法》另有规定的,依照其规定。

第四条 摇本条例所称村镇包括村庄、集镇、建制镇(不含县级人民政府所在地的建制镇):

(一)村庄是指农村村民居住和从事各种生产的聚居点;

(二)集镇是指乡、民族乡人民政府所在地和经县级人民政府确认由集市发展而成的作为农村一定区域经济、文化和生活服务中心的非建制镇;

(三)建制镇是指国家按行政建制设立的镇。

第五条 摇村镇规划建设管理,应当坚持科学规划,合理布局,节约用地,保护耕地,因地制宜,量力而行的原则,实现社会效益、环境效益和经济效益的统一。

第六条 摇县级以上人民政府建设行政主管部门主管本行政区域内的村镇规划建设管理工作。

乡(镇)人民政府负责本行政区域内的村镇规划建设管理工

作 履行下列职责：

(一)贯彻实施有关村镇规划建设管理方面的法律、法规和规章；

(二)组织村镇规划的编制、调整和实施，建立健全村镇规划建设管理档案；

(三)按照本条例的规定负责建设项目规划建设的审核、审批工作；

(四)负责村镇规划区内公共设施和村容镇貌的管理工作；

(五)依法查处违反村镇规划建设管理规定的行为。

村民委员会应当协助乡(镇)人民政府做好本村内村庄的规划建设管理工作。

## 第二章 摇村镇规划的制定

第六条 摇村镇规划包括建制镇总体规划和详细规划、集镇总体规划和建设规划、村庄建设规划。

村镇规划由乡(镇)人民政府负责组织编制，县级人民政府建设行政主管部门应当给予指导。建制镇和集镇的规划应当委托具有相应资质的规划设计单位编制。

第七条 摇村镇规划的编制应当以市、县域城镇体系规划、土地利用总体规划、基本农田保护规划为依据，与有关部门的专业规划相协调，符合有关法律、法规和国家、省有关编制规划的技术标准和规定，注重保护文物、历史遗迹、自然景观和生态环境，突出地方特色。

编制村镇规划时，应当对住宅、公共设施、公益事业设施和生产经营性设施进行合理布局，结合村镇改造，充分利用非耕地，逐步建成相对集中、设施配套的村镇。

村镇规划的具体编制办法，由省人民政府制定。

第八条 摇建制镇总体规划和详细规划的编制，依照《中华人民共和国城市规划法》和《江西省实施〈中华人民共和国城市规划法〉办法》的规定执行。

第九条 摇乡人民政府所在地的集镇应当编制总体规划和建设规划，其他集镇应当编制建设规划。集镇总体规划和建设规划的期限为 10 年至 15 年，建设规划中的近期建设规划的期限为 5 年。

集镇总体规划的主要内容包括 :乡级行政区域内的村庄、集镇布点 ;村庄、集镇的性质、规模和发展方向 ;村庄、集镇生产和生活服务设施的配置 ;实施规划的政策措施。

集镇建设规划的主要内容包括 :集镇的住宅、公共设施、公益事业设施、生产经营性设施等各项建设的用地布局、用地规模 ,有关的技术经济指标。近期建设规划应当对近期建设工程以及重点地段建设作出具体安排。

第十条摇村庄应当编制建设规划。村庄建设规划的期限为 缘至 苑年。

村庄建设规划应当以所在地建制镇或者集镇总体规划为依据 根据当地经济发展水平 ,主要对住宅和供水、排水、供电、道路、绿化、环境卫生等生产和生活服务设施作出具体安排。

第十一条摇编制集镇总体规划和建设规划时 ,应当广泛听取群众的意见和建议 ,邀请有关部门和专家进行论证。

集镇总体规划和建设规划须经乡 (镇 )人民代表大会审查同意后 ,由乡 (镇 )人民政府报县级人民政府批准。

村庄建设规划应当经村民会议讨论同意 ,由乡 (镇 )人民政府报县级人民政府批准。

第十二条摇村庄、集镇规划经批准后 ,由乡 (镇 )人民政府公布。

村庄、集镇规划经批准后 ,任何单位和个人不得擅自变更。根据社会经济发展的需要 ,按照本条例第十一条规定 ,分别经乡 (镇 )人民代表大会或者村民会议同意 ,乡 (镇 )人民政府可以对集镇、村庄规划进行局部调整 ,并报县级人民政府备案 ;但涉及村庄、集镇的性质、规模、发展方向和总体布局等重大变更的 ,应当按照本条例第十一条规定的程序报批。

村庄、集镇规划到期前 ,应当及时进行续编。续编村庄、集镇规划 ,应当按照本条例第十一条规定的程序重新报批。

### 第三章摇村镇规划的实施

第十三条摇村镇规划区内的各项建设必须服从规划管理。

乡级以上人民政府可以根据村镇规划 ,对不符合现有规划的用地按规定进行调整 ,有关单位和个人必须服从。

因实施规划需要拆迁房屋及其附属设施的,由乡(镇)人民政府按照有关规定制定具体实施方案,报县级人民政府批准后组织实施。

因实施规划给个人或者单位造成损失的,应当按照有关规定给予补偿。

第十四条 摇农村村民在村镇规划区内需要使用集体所有土地建住宅及其附属用房的,应当先向村集体经济组织或者村民委员会提出建房申请,按照下列审批程序办理:

(一)需要使用耕地的,经乡(镇)人民政府审核,县级人民政府建设行政主管部门审查同意并出具村镇规划选址意见书后,依法办理用地批准手续;

(二)使用原有宅基地、村内空闲地等其他土地的,经乡(镇)人民政府审查同意并出具村镇规划选址意见书后,依法办理用地批准手续。

第十五条 摇在村镇规划区内兴建公共设施、公益事业设施、生产经营性设施、单位的其他工程建设以及在国有土地上建住宅的,必须经乡(镇)人民政府审核、县级人民政府建设行政主管部门审查同意并出具村镇规划选址意见书后,依法办理用地批准手续。

在建制镇规划区内进行的各类工程建设,在申请办理用地审批手续前,应当按照《中华人民共和国城市规划法》的规定,办理建设用地规划许可证。

第十六条 摇严格控制在村镇规划区内进行临时建设。确需建设的,必须经乡(镇)人民政府审查同意后,依法办理临时建设用地审批手续。

临时建设的建筑物及其附属设施应当在批准的使用期满前自行拆除,并负责清理场地,恢复原貌。临时使用期限最长不超过两年。

禁止在临时建设用地上建设永久性建筑物、构筑物和其他设施。

第十七条 摇在村镇规划区内兴建公共设施、公益事业设施、生产经营性设施以及单位的其他工程建设的,必须持村镇规划选址意见书、建设用地批准文件和工程设计图纸,向乡(镇)人民政府提出申请,经其对规划要求、工程设计审查同意后,报县级人民政府建设行政主管部门批准,并核发建设工程规划许可证。

第十八条 建设单位和个人不得擅自变更村镇规划选址意见书和建设工程规划许可证规定的内容;确需变更的,必须经原审批发证单位按规划要求审查同意并办理变更手续;不符合规划要求的,不得变更。

建设单位和个人在取得村镇规划选址意见书后一年内未办理用地手续的,村镇规划选址意见书自行失效;取得建设工程规划许可证后一年内未开工、又未办理延期手续的,建设工程规划许可证自行失效。

第十九条 瑶县级人民政府建设行政主管部门和乡(镇)人民政府在核发村镇规划选址意见书和建设工程规划许可证时,必须以批准的村镇规划为依据,严格按照本条例规定的程序及时办理审批手续。每个审查环节必须在收到申请之日起 5 日内完成,每项证件必须在 10 日内办理完毕;符合条件的,发给证件;不符合条件的,应当书面说明理由;逾期不答复的,视为同意,并在 5 日内补发证件。

第二十条 瑶不得跨国道、省道规划建设村镇。在公路一侧规划建设村镇、集贸市场的,其建筑物边缘与公路边沟外缘的间距为:国道不少于 5 米,省道不少于 3 米,县道不少于 2 米,乡道不少于 1 米。

历史形成的跨国道、省道的村镇,应当根据具体情况逐步调整改造。

第二十一条 瑶乡(镇)人民政府应当定期检查规划的实施情况,并向本级人民代表大会和批准机关报告。

## 第四章 瑶村镇建筑设计和施工管理

第二十二条 瑶村镇建筑设计应当坚持适用、经济、安全、卫生、美观的原则,符合国家和地方有关节约土地、资源及抗御自然灾害等规定,保持地方特色,与周围环境相协调。

第二十三条 瑶村镇规划区内,跨度、跨径 6 米以上或者高度 3 米以上的公共设施、公益事业设施和生产经营性设施的建设工程,必须由具有相应资质证书的单位进行设计,或者选用通用设计、标准设计,并按照要求进行工程地质勘察。

禁止无证设计、超越资质等级设计和无设计施工。

村民自建住宅,提倡选用通用设计或者标准设计,建设行政主管部门应当根据农村实际需要提供图纸,为村民建房服务。

第二十四条 承揽村镇建设工程施工任务的单位,必须持有相应的施工资质等级证书,并按规定的经营范围承揽施工任务。

禁止无证施工或者超越资质等级承揽工程。

第二十五条 在村镇规划区内取得建设工程规划许可证的单位或者个人,在建设工程开工前,应当告知批准机关。县级人民政府建设行政主管部门应当在被告知之日起 5 日内派专业技术人员到现场放样、验线。

村民在村镇规划区内建住宅及其附属用房的,在开工前,应当告知乡(镇)人民政府。乡(镇)人民政府或者其委托的村民委员会应当在被告知之日起 5 日内派员到现场放样、验线。

村镇规划区内的建设工程须经现场放样、验线后方可开工。县级人民政府建设行政主管部门或者乡(镇)人民政府及其委托的村民委员会逾期未到现场放样、验线的,该工程可以按批准的规划面积、位置开工。

第二十六条 承揽村镇建设工程施工任务的单位,应当严格按照规划、设计图纸和有关技术规范、标准施工,禁止使用不符合工程质量要求的建筑材料和建筑构件。

县级人民政府建设行政主管部门或者其委托的乡(镇)人民政府应当对村镇建设工程施工质量和施工安全进行监督检查。

第二十七条 承揽村镇公共设施、公益事业设施和生产经营性设施以及单位的其他建设工程竣工后,建设单位或者个人应当按照国家和省有关规定组织验收,并在工程竣工验收合格之日起 5 日内,将工程竣工验收报告报县级人民政府建设行政主管部门备案。

第二十八条 县级人民政府建设行政主管部门和乡(镇)人民政府应当建立、健全村镇规划建设档案管理制度。对建设中形成的规划、设计、施工等具有保存价值的各种资料应当及时整理归档。

## 第五章 房屋、公共设施、村容镇貌和环境卫生管理

第二十九条 县级以上人民政府房产行政主管部门应当加强对村镇房屋的产权、产籍管理,依法保护房屋所有权人的合法权

益。

村镇范围内的房屋权属登记,依照《江西省城市房屋权属登记条例》的有关规定执行。

第三十条 任何单位和个人都应当维护村镇公共设施的正常使用,保护村镇内的文物古迹、古建筑、古村落、古树名木和风景名胜。

第三十一条 村镇应当有计划地进行植树绿化,美化环境。村镇规划确定的公共绿地、苗圃、防护林地、专用绿地,不得占用或者改作他用。

第三十二条 建制镇和集镇应当规划建设垃圾集中堆放场、公共厕所,创造条件对垃圾、粪便进行无害化处理。

村镇主要道路和集贸市场等公共场所应当组织人员清扫保洁。

任何单位和个人都应当维护村容镇貌和环境卫生。

第三十三条 乡(镇)人民政府和村(居)民委员会应当采取措施保护水资源和饮用水源,并逐步兴建集中供水设施,使村镇生活饮用水水质逐步达到国家规定的卫生标准。

第三十四条 乡(镇)人民政府应当加强村镇公共设施建设,并按照谁投资、谁受益的原则,鼓励单位和个人投资,参与村镇的供水、排水、道路、环境卫生等公共设施建设。

按照国家 and 省有关规定在建制镇、集镇规划区收取的城市维护建设税、市政公用设施配套费,应当用于建制镇、集镇规划区内公共设施的建设和维护,不得挪作他用。

## 第六章 法律责任

第三十五条 违反本条例规定,未按法定程序擅自变更村镇规划的,对直接责任人依法给予行政处分。

第三十六条 违反本条例规定,未按规划审批程序核发建设用地批准文件的,建设用地批准文件无效,占用的土地由批准用地的人民政府依法责令退回;对违反规定审批土地的直接责任人,依法给予行政处分;造成损失的,由审批单位依法赔偿。

违反本条例规定,未按规定要求核发规划批准文件的,规划批准文件无效;县级以上人民政府或者上级人民政府建设行政主管

部门可以责令收回规划批准文件 ;对违反规定核发规划批准文件的直接责任人 ,依法给予行政处分 ;造成损失的 ,由审批单位依法赔偿。

第三十七条 在村镇规划区内 ,未按规定审批程序批准或者违反规划的规定进行建设 ,严重影响村镇规划的 ,由县级人民政府建设行政主管部门责令停止建设 ,限期拆除 ,拒不拆除的 ,可以依法申请人民法院强制拆除 ;影响村镇规划 ,尚可采取改正措施的 ,责令停止建设 ,限期改正 ,并处土建工程造价的 百分之十 以上 百分之二十 以下的罚款。

农村村民未经批准或者违反规划的规定建住宅的 ,由乡 (镇) 人民政府依照前款规定处罚。

第三十八条 有下列行为之一的 ,由县级人民政府建设行政主管部门责令停止设计或者施工 ,限期改正 ,并可对设计单位处合同约定的设计费 一倍以上 二倍以下的罚款 ;对施工单位处工程合同价款 百分之十 以上 百分之二十 以下的罚款 :

(一) 未取得设计资质证书或者未按设计资质证书规定的经营范围承揽设计的 ;

(二) 未取得施工资质证书或者超越规定经营范围承揽施工的 ;

(三) 不按有关技术规定施工或者使用不符合工程质量要求的建筑材料和建筑构件的 ;

(四) 未按设计图纸施工或者擅自修改设计图纸的。

取得设计或者施工资质证书的勘察设计、施工单位 ,为无证单位提供资质证书 ,超越规定的经营范围 ,承担设计、施工任务或者设计、施工的质量不符合要求 ,情节严重的 ,由原发证机关吊销设计或者施工的资质证书。

第三十九条 违反本条例第十六条规定 ,在村镇广场、街道、集贸市场、车站等公共场所修建临时建筑物、构筑物和其他设施的 ,由乡 (镇) 人民政府责令限期拆除 ,恢复原貌 ;拒不改正的 ,可以依法申请人民法院强制执行 ,并可处 五百元 以上 一千元 以下罚款。

第四十条 村镇规划建设管理人员违反本条例规定 ,玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的 ,依法给予行政处分 ;造成损失的 ,依法承担赔偿责任 ;构成犯罪的 ,依法追究刑事责任。

## 第七章 附 则

第四十一条 本条例自 2014 年 12 月 1 日起施行, 省人民政府 2009 年 9 月 24 日发布的《江西省村镇规划建设管理暂行办法》同时废止。