

沈阳市村庄和集镇规划建设管理条例

(1995年 10月 10日辽宁省沈阳市第十一届人民代表大会
常务委员会第二十七次会议通过
1995年 10月 10日辽宁省第八届人民代表大会常务委员会
第二十七次会议批准)

第一章 总 则

第一条 摇 为了加强村庄、集镇的规划建设管理 ,改善村庄、集镇的生产、生活环境 ,促进农村经济和社会发展 ,根据国务院《村庄和集镇规划建设管理条例》及有关法律、法规的规定 ,结合本市实际 ,制定本条例。

第二条 摇 本条例适用于本市行政区域内的村庄、集镇规划的制定和村庄、集镇规划区内居民住宅、乡(镇)村企业、乡(镇)村公共设施和公益事业的建设及房屋、村容镇貌、环境卫生的管理。

国家另有规定的 ,按有关法律、法规执行。

第三条 摇 本条例所称村庄、集镇规划区 ,是指村庄、集镇建成区和因村庄、集镇建设及发展需要实行规划控制的区域。村庄、集镇规划区的具体范围在村庄、集镇总体规划中划定。

村庄、集镇规划区范围未划定或者未批准的 ,应当依照本条例的规定补充划定的审批。

第四条 摇 市建设行政管理部门主管本市村庄、集镇规划建设管理工作。

区、县(市)建设行政管理部门负责本行政区域的村庄、集镇规划建设管理工作。

乡级人民政府负责本行政区域的村庄、集镇规划建设管理工作。

第五条 摇 村庄、集镇规划建设管理 ,应当支持合理布局、节约

用地的原则,全面规划,正确引导,依靠群众,自力更生,因地制宜,量力而行,逐步建设,实现经济效益、社会效益和环境效益的统一。

第六条摇各级人民政府应当把村庄、集镇规划建设管理工作纳入国民经济和社会发展规划,保证村庄、集镇建设同经济和社会发展相协调。

第七条摇任何单位和个人都有遵守村庄、集镇规划建设管理规定的义务,有权对违反村庄、集镇规划建设管理的行为进行检举和控告。

第二章摇村庄和集镇规划的制定

第八条摇村庄和集镇的建设必须编制规划,没有编制规划或者规划未经批准的,不得进行建设。

第九条摇村庄、集镇的规划,在区、县(市)建设行政主管部门的指导下,由乡级人民政府负责组织编制,并监督实施。

第十条摇编制村庄、集镇规划应当根据国民经济和社会发展规划,结合当地经济发展的现状和要求,以及自然环境、资源条件和历史情况等,统筹兼顾,综合部署各项建设。

编制规划应当贯彻有利生产,方便生活,保护和改善环境的原則;应当符合防洪、防沙、抗震、消防和治安等管理的要求,并制定相应的预防措施。

第十一条摇编制村庄、集镇规划必须以城市总体规划,区、县(市)域规划,农业区划和土地利用总体规划为依据,并同各专业规划相协调。

第十二条摇编制村庄和集镇规划,一般分为村庄、集镇总体规划和村庄、集镇建设规划两个阶段进行。

村庄、集镇规划的期限,按省有关规定执行。

第十三条摇村庄和集镇总体规划应当包括下列主要内容:

- (一)乡级行政区域的村庄、集镇体系;
- (二)村庄和集镇的位置、规划区范围及其建设用地规模;
- (三)村庄和集镇的性质、发展方向、人口发展规模;
- (四)村庄和集镇相互间交通、供水、排水、供电、邮电等设施的总体安排;
- (五)乡(镇)村企业、集贸市场等主要非农产业用地的分布;

(六)乡(镇)村的公共文化设施及主要公共建筑的配置；

(七)防灾、环境保护等专业规划。

第十四条摇村庄、集镇建设规划应当包括下列主要内容：

(一)国家规定的有关技术经济指标；

(二)各项建设用地规模、布局及发展方向；

(三)交通、供水、排水、供电、邮电等公共设施安排；

(四)绿化、环境卫生、防灾等工程的安排；

(五)文物古迹、古树名木的保护和环境建设要求；

(六)近期建设项目及重点建设地段和重点建筑的安排。

第十五条摇村庄、集镇总体规划、集镇建设规划须经乡级人民代表大会审查同意，由乡级人民政府报区、县(市)人民政府批准。

村庄建设规划须经村民会议或者村民代表会议讨论同意，由乡级人民政府审核，报区、县(市)人民政府批准。

第十六条摇经批准的村庄和集镇规划，由乡级人民政府公布，任何单位和个人不得擅自修改或者变更。

根据经济和社会发展的需要，乡级人民政府可以对村庄和集镇规划进行局部调整。对村庄和集镇总体规划及集镇建设规划进行局部调整的，须经乡级人民代表大会同意；对村庄建设规划进行局部调整的，须经村民会议或者村民代表会议同意，由乡级人民政府分别报区、县(市)人民政府备案。

涉及村庄、集镇的性质、规模、发展方向和总体布局重大变更的，必须依照本条例第十五条规定的审批程序办理。

第三章摇村庄和集镇规划的实施

第十七条摇村庄、集镇规划区内的土地利用和各项建设必须符合村庄、集镇规划，服从规划管理。

第十八条摇村民建筑宅应当充分利用原有宅基地、空闲地、山坡荒地。有条件的村庄和集镇提倡集资建楼房，推行综合开发，配套建设。

第十九条摇村民建住宅需要占用耕地的，按照下列审批程序办理：

(一)向村集体经济组织或者村民委员会提出建房申请；

(二)经村民会议或者村民代表会议讨论通过后，报乡级人民

政府审核；

(三)乡级人民政府按规划要求审核建房条件,提出具体选址方案,报区、县(市)建设行政管理部门审查；

(四)区、县(市)建设行政管理部门审查同意后,提出规划设计条件,并出具《村镇规划选址意见书》；

(五)凭《村镇规划选址意见书》向区、县(市)土地管理部门申请办理用地手续。

村民利用非耕地(含原有宅基地、空闲地和其他土地)建住宅的,按前款(一)(二)项办理,由乡级人民政府审批。

对出卖、出租住房后再申请住宅用地的,不予批准。

第二十条摇外来定居的人员在村庄、集镇规划区内进行住宅建设的,依照本条例第十九条第一款的规定办理。

第二十一条摇兴建乡(镇)村企业,乡(镇)村公共设施、公益事业的建设,按下列审批程序办理：

(一)兴建乡(镇)村企业,必须持县级以上人民政府批准的建设项目有关文件,向区、县(市)建设行政管理部门申请选址定点,经其审查同意后,提出规划设计条件,并出具《村镇规划选址意见书》,建设单位凭《村镇规划选址意见书》方可向区、县(市)土地管理部门申请办理用地手续。

(二)乡(镇)村公共设施、公益事业的建设,须经乡级人民政府审核,报区、县(市)建设行政管理部门审查同意后,提出规划设计条件,并出具《村镇规划选址意见书》,建设单位凭《村镇规划选址意见书》方可向区、县(市)土地管理部门申请办理用地手续。

第二十二条摇乡(镇)村的新建、扩建、改建工程,建设单位或个人取得《村镇规划选址意见书》和使用土地批件后,必须向区、县(市)建设行政管理部门或者乡级人民政府申请取得《村镇建设工程规划许可证》。

村民建单层住宅的,由乡级人民政府对建设项目的设计进行审查批准,核发《村镇建设工程规划许可证》,其他各类建设工程由区、县(市)建设行政管理部门对建设项目的设计进行审查批准,核发《村镇建设工程规划许可证》。

第二十三条摇《村镇规划选址意见书》和《村镇建设工程规划许可证》有效期为六个月,期满又未经原审批部门同意延期的,即自行失效。

源

第二十四条 单位和个人确因需要进行临时建设,应当经乡级人民政府同意,到区、县(市)建设行政管理部门办理临时建设审批手续,并向区、县(市)土地管理部门提出临时用地申请,报区、县(市)人民政府批准后,方可建设。

临时建筑使用期限不得超过二年。确需延长使用期限的,应当重新履行审批手续。使用期满,建设单位或个人应当无条件拆除,恢复土地的使用条件,及时归还。

在临时建筑批准的使用期间,因国家建设或者村庄、集镇建设需要,建设单位或个人应当拆除、退还临时用地,由需要建设的单位给予适当补偿。

禁止在临时用地上建设永久性建筑物、构筑物和其他设施。

第四章 村庄和集镇建设的设计、施工管理

第二十五条 村庄、集镇的建设项目应当进行设计。

乡(镇)村企业、乡(镇)村公共设施和公益事业的建筑工程,二层(含二层)以上的住宅,必须由取得相应的设计资质证书的单位进行设计,或者选用市级以上建设行政管理部门批准的通用设计、标准设计。

第二十六条 建筑设计应当贯彻安全、适用、经济和美观的原则,符合国家和地方建筑设计规范的要求;与周围环境相协调,体现地方特色,民族风格,提倡采用新工艺、新材料、新结构。

第二十七条 承担村庄、集镇规划区内建筑工程施工的单位 and 个体建筑工匠,必须具有相应的资质等级证书或者资质审查证书,并遵守建筑市场管理的有关规定。

第二十八条 建设单位、施工单位必须按照建设行政管理部门批准的设计图纸施工,任何单位和个人不得擅自修改设计图纸;确需修改的,须经原设计单位同意,属于重大修改变更的,还应经原批准单位同意。

第二十九条 建筑工程开工前,建设单位和个人应当提出开工申请,按下列规定办理后,方可开工:

(一)乡(镇)村企业、乡(镇)村公共设施和公益事业的建设、综合开发的住宅建设,须经区、县(市)建设行政管理部门对施工条件予以审批、定位验线;

(二)村民住宅建设,须经乡级人民政府对施工条件予以审批、定位验线。

重点建设工程,须经市建设行政管理部门定位验线后,方可开工。

第三十条摇对村庄、集镇二层以上(含二层)的村民住宅和其他建设工程应当按照法律、法规有关建筑市场的规定,实施质量监督和竣工验收,未经竣工验收或者验收不合格的工程,不得交付使用。

第五章摇房屋、公共设施、村容镇貌和环境卫生管理

第三十一条摇村庄、集镇房屋实行产权登记制度。

区、县(市)建设行政管理部门,应当按照国家有关规定加强对村庄、集镇房屋的产权、产籍的管理,依法保护房屋所有人的合法权益。

第三十二条摇任何单位和个人必须遵守国家 and 地方有关村庄、集镇房屋、公共设施和环境保护的规定,维护房屋、公共设施的安全正常使用,改善和保护环境。

第三十三条摇村庄、集镇公共设施的建设和维护资金,主要依靠村庄、集镇发展经济解决。鼓励企业、集体、个人投资兴建公共设施和公益事业。

村庄、集镇自筹资金兴建的供水、排水、供热、燃气等公共设施,可以实行有偿使用。

第三十四条摇在村庄、集镇收取的城市维护建设税,应当用于村庄、集镇公共设施的维护和建设,不得挪作他用。

第三十五条摇任何单位和个人,不得有下列行为:

(一)在村庄、集镇道路上占道经商、倾倒垃圾、粪便和残土,以及其他妨碍交通的行为;

(二)占压管线,损坏通讯、电力设施;

(三)填塞排水沟、窨井,破坏道路、桥梁设施;

(四)侵占绿地、损毁树木和绿化设施;

(五)损坏文物古迹、军事设施、测绘标志等。

第三十六条摇未经乡级人民政府批准,任何单位和个人不得在村庄、集镇的广场、主要道路两侧设置摊亭、广告、禽畜棚舍、厕

所等,在公路控制区内设置的,还应征得公路路政管理部门的同意。

第三十七条 乡级人民政府应当加强村庄、集镇环境卫生管理,应有专人负责,设置必要的环境卫生设施,妥善处理垃圾、粪便和杂物,保护饮水水源的卫生。

第三十八条 村庄、集镇建设工程应当建立档案,建设单位必须在工程竣工验收后六个月内向区、县(市)建设行政管理部门移送档案资料。

第六章 罚 则

第三十九条 违反本条例第十九条、第二十条、第二十一条规定,在村庄、集镇规划区内,未按规定审批程序而取得建设用地批准文件,占用土地的,批准文件无效,占用的土地由乡级人民政府责令退回。

第四十条 违反本条例第十七条、第二十二条规定,在村庄、集镇规划区内,未取得《村镇建设工程规划许可证》或者违反规划的规定进行建设,严重影响村庄、集镇规划的,由区、县(市)建设行政管理部门给予警告,责令停止建设,限期拆除,或者没收违法建筑物、构筑物和其他设施,影响村庄、集镇规划,尚可采取改正措施的,由区、县(市)建设行政管理部门给予警告,责令限期改正,并对建设单位或个人处以工程造价的百分之五至百分之十的罚款。

第四十一条 违反本条例第二十四条规定,进行临时建设,或者临时建设使用期满不拆除的,由区、县(市)建设行政管理部门给予警告,责令拆除,并可处以工程造价的百分之五至百分之十的罚款。

第四十二条 违反本条例第二十五条、第二十六条、第二十七条、第二十八条规定,进行违法设计、施工的,由区、县(市)建设行政管理部门对责任单位或个人给予警告、责令改正,并可按照有关规定处以罚款。

第四十三条 违反本条例第三十五条规定,损坏村庄、集镇公共设施和其他设施的,由区、县(市)建设行政管理部门给予警告,责令改正,并可处以五百元以下的罚款,造成损失的,应当依法承担赔偿责任。

国家另有规定的,依照有关法律、法规的规定处罚。

第四十四条 违反本条例第三十六条规定,破坏村容镇貌和环境卫生的,由区、县(市)建设行政管理部门给予警告,责令停止侵害,恢复原状,并可处以 ~~五百元~~ 至 ~~五百元~~ 罚款。

第四十五条 违反本条例规定构成违反治安管理行为的,依照治安管理处罚条例的有关规定执行;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第四十六条 摇村庄、集镇建设管理工作人员玩忽职守,滥用职权,徇私舞弊,尚不构成犯罪的,依法给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第四十七条 摇依照本条例规定罚款和没收的实物,由作出处罚决定的机关按照国家有关规定办理。

第四十八条 摇当事人对行政处罚不服的,可以依法申请复议或提起诉讼,当事人逾期不申请复议或不向人民法院起诉又不履行处罚决定的,由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

第七章 摇附摇摇则

第四十九条 摇未设建制镇的国营农场场部、国营林场场部及其基层居民点的规划建设管理,分别由国营农场、国营林场主管部门负责,参照本条例执行。

第五十条 摇本条例应用中的具体问题由市人民政府负责解释。

第五十一条 摇本条例自 ~~一九九~~ 年 远月 员缘 日起施行。