



# 浙江省村镇规划建设管理条例

( 1997年 12月 10日浙江省第八届人民代表大会  
常务委员会第四十次会议通过 )

## 第一章 总 则

第一条 为加强村镇规划建设管理,改善村镇的生产、生活和环境条件,促进农村经济和社会发展,根据国家有关法律、法规规定,结合本省实际,制定本条例。

第二条 本条例所称村镇是指村庄、集镇、建制镇(县级人民政府所在地的建制镇除外)。

第三条 在本省行政区域内进行村镇规划、建设和管理活动,均须遵守本条例。法律、法规另有规定的,从其规定。

第四条 村镇规划建设管理,应当坚持统一规划、合理布局、节约用地、保护耕地、有利生产、方便生活、优化环境的原则,实现经济效益、社会效益和环境效益的统一。

村镇的规划建设,应当注重乡镇企业的合理布局,引导和促进乡镇企业向建制镇、集镇适当集中发展,加强和完善基础设施建设。

在建制镇、集镇和有条件的村庄规划区内进行各项建设,应当实行综合开发,配套建设。

第五条 村镇规划的编制应当以县域规划、当地经济社会发展规划、农业区域规划、土地利用总体规划为依据,并与有关专业规划相协调。

第六条 村镇规划与基本农田保护区规划应当同步编制、相互衔接。已编制的村镇规划与基本农田保护区规划不一致、不衔接的,乡(镇)人民政府应当在建设、土地、农业部门指导下组织协调,并按规定程序对规划进行调整。

调整规划不得减少基本农田保护区总面积和耕地总量。

第七条摇严格控制村镇规划建设用地规模和人口发展规模。村镇的建设用地规模、人口发展规模,应当根据县域规划和乡(镇)域规划科学测算,合理确定,不得任意扩大村镇建设规模。

第八条摇县级人民政府和乡(镇)人民政府在编制县域规划、乡(镇)域规划时,对布点不合理的村庄可以适当调整。

调整村庄布点,必须因地制宜,尊重群众意愿,结合旧村改造,充分利用非耕地。

村庄布点的调整应当按规划逐步实施。因调整而迁移的村庄,其土地应当及时复垦还耕。

第九条摇县级以上村镇建设行政主管部门负责本行政区域内的村镇规划建设管理工作。

县级以上人民政府计划、土地、农业、工商、交通、水利、乡镇企业、卫生、文化、教育、环保、民政、公安等有关行政主管部门,应当各司其职,配合村镇建设行政主管部门做好村镇规划建设管理工作。

乡(镇)人民政府负责管理本行政区域内的村镇规划建设,具体工作由乡(镇)的村镇建设办公室或村镇建设专职管理人员办理。村镇建设办公室或村镇建设专职管理人员业务上受县级村镇建设行政主管部门的指导。

第十条摇各级人民政府应当加强对村镇规划建设管理工作的领导,把村镇规划建设管理工作列为本级政府的一项重要工作,并纳入县(市)、乡(镇)人民政府目标责任制。

## 第二章摇村镇规划的制定

第十一条摇村镇规划包括村庄规划、集镇规划和建制镇规划。村庄规划、集镇规划分为总体规划和建设规划,建制镇规划分为总体规划和详细规划。

村庄、集镇、建制镇总体规划年限为十至十五年,村庄、集镇建设规划和建制镇的详细规划年限为五年。

第十二条摇村镇建设必须编制村镇规划。尚未编制规划的村镇,必须在省人民政府规定的期限内完成编制任务。在规定期限内未完成编制任务的,其上一级人民政府及村镇建设行政管理部

门应当责令其限期编制。

村镇规划已到期的,应当及时进行续编。

未编制村镇规划和村镇规划已到期而尚未续编的,有关行政管理部门不得审批该村镇的建设项目。

第十三条摇村镇规划由乡(镇)人民政府依法组织编制。村镇规划的编制应当符合国家村镇规划标准和省有关技术规定,并征求县级以上人民政府有关部门的意见,进行科学论证。

第十四条摇村庄、集镇的总体规划和集镇的建设规划,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审批。

村庄建设规划经村民会议或村民代表会议讨论通过后,由乡(镇)人民政府报县级人民政府或其授权的村镇建设行政管理部门审批。

建制镇总体规划和详细规划的审批程序,按《浙江省实施中华人民共和国城市规划法办法》执行。

第十五条摇村镇规划经批准后,由乡(镇)人民政府公布,并组织实施。

第十六条摇经法定程序批准的村镇规划,任何单位和个人不得擅自变更。村庄、集镇的总体规划和建设规划确实不能适应当地经济和社会发展需要时,按本条例第十四条规定,分别经乡(镇)人民代表大会、村民会议或者村民代表会议审查同意,乡(镇)人民政府可以对规划进行局部调整,并报原批准机关备案。但涉及村镇性质、规模、发展方向、总体布局重大变更的,应当按本条例第十四条规定的程序报经批准。

第十七条摇村镇规划编制经费由乡(镇)人民政府在本级财政支出中解决。对经费确有困难的乡镇,县级人民政府应当给予补助。

第十八条摇各级人民政府及村镇建设行政管理部门应当对村镇规划编制工作加强检查和指导,对发现的问题,及时予以纠正处理。

### 第三章摇村镇规划的实施

第十九条摇村镇建设规划区内的各项建设,必须符合村镇规

划,服从规划管理。

乡(镇)以上人民政府可以根据村镇规划,对现有不符合规划的用地按照规定进行调整,有关单位和个人必须服从。

因实施规划给村(居)民或者单位造成损失的,应当按照有关规定给予相应补偿。

第二十条 摇村镇新建、扩建、改建任何建筑物、构筑物,应当安排在村镇规划区内。新建项目确需安排在村镇规划区外的,其选址必须由县级以上村镇建设行政管理部门会同土地管理等有关行政管理部门确定,并按照本条例规定的程序办理规划建设审批和用地审批手续。严禁未批先建。

第二十一条 摇在建制镇规划区建造住宅的,应当建造公寓式住宅。在集镇、村庄规划区建造住宅的,提倡建造公寓式住宅和联立式住宅。严格控制建造独立式住宅。

在村镇规划区内,村(居)民每户只能有一处宅基地;每户住宅占地面积不得超过国家和省规定的村镇建房用地面积标准。超过标准的,依法收归集体所有。

根据村镇规划要求,村民异地新建住宅的,除按规定办理规划、建设用地审批手续外,应当与乡(镇)人民政府签订按期退还原有宅基地的协议,到期不退还的,按违法占地处理。

第二十二条 摇在村庄、集镇规划区建造住宅的,按照国家有关规定,办理村镇规划选址意见书和用地审批手续。村镇建设行政管理部门和乡(镇)人民政府在审核办理村镇规划选址意见书时,应当引导建房户按照规划联户共建联立式住宅、公寓式住宅。

在村庄、集镇规划区内建设公共设施、公益事业设施和生产经营性设施的,按照国家有关规定,办理村镇规划选址意见书和用地审批手续。

在建制镇规划区内进行上述建设的,在申请办理用地审批手续前,必须依法办理建设用地规划许可证。

第二十三条 摇在村庄、集镇建造住宅的,必须在开工前向乡(镇)人民政府提出开工申请,经县级村镇建设行政管理部门或受其委托的乡(镇)人民政府依法审查,发给村镇规划建设许可证后,方可开工。

在村庄、集镇建设公共设施、公益事业设施或生产经营性设施的,必须在开工前向县级以上村镇建设行政管理部门提出开工申

请 经县级以上村镇建设行政管理部门对工程设计、施工条件依法审查 ,发给村镇规划建设许可证后 ,方可开工。

在建制镇进行建设 ,应当按照《浙江省实施 中华人民共和国城市规划法 办法》规定 ,申领建设工程规划许可证后 ,方可开工。

第二十四条 摇建设工程应当严格按照村镇规划建设许可证或建设工程规划许可证核定的建筑使用性质、建设位置、面积、层次、标高、立面、环境等规划设计要求进行施工 ,不得擅自变更 ;确需对许可证核定的内容加以变更的 ,应当经原发证部门核准 ;对许可证内容需作重大变更的 ,应当按照规定程序重新申领许可证。

建设单位或者个人在取得前述许可证后六个月内未开工的 ,许可证自行失效。

第二十五条 摇在村庄和集镇规划区内进行临时建设的 ,必须向乡(镇)人民政府提出申请 ,经审查同意出具临时规划选址意见书后 ,依法办理临时建设用地审批手续。在建制镇规划区内进行临时建设的 ,应当按照《浙江省实施 中华人民共和国城市规划法 办法》规定办理有关临时建设规划审批手续。

临时建设的建筑物及其附属设施应当在批准的使用期限内拆除。

禁止在批准的临时建设用地上建造永久性建筑物、构筑物和其他设施。

第二十六条 摇严格控制在国道、省道两侧建设控制地段内进行各种非农建设。

公路建设控制地段的具体范围 ,由县级以上人民政府按照国家 and 省的有关规定划定。

## 第四章 摇村镇建设的设计和施工管理

第二十七条 摇村镇建筑设计应当坚持适用、经济、安全、美观的原则 ,符合国家和地方有关节约土地、资源、抗御灾害等规定 ,保持地方特色和传统风格 ,并与周围环境相协调。

第二十八条 摇村镇的公共设施、公益事业设施、生产经营性设施 ,必须由取得建设部门核发的设计资质证书的设计单位进行设计 ,或者采用规定的通用设计和标准设计。村(居)民二层以上住宅应当采用规定的通用设计 ,也可以由取得建设部门核发的设计

资质证书的设计单位进行设计。严禁无证设计、超越资质等级设计,严禁无设计施工。

第二十九条摇村镇的公共设施、公益事业设施、生产经营性设施的通用设计和标准设计,由省建筑标准设计单位组织编制,并报省村镇建设行政管理部门批准。

村(居)民二层以上住宅的通用设计,由取得建设部门核发的设计资质证书的设计单位编制,并报县级以上村镇建设行政管理部门批准。

第三十条摇施工企业必须取得建设部门核发的资质证书和工商行政管理部门颁发的营业执照,并在本企业资质等级范围内承担村镇建设工程施工任务。严禁无证施工或者超越资质等级承建工程。

第三十一条摇村镇建筑工匠,必须取得县级村镇建设行政管理部门核发的村镇建筑工匠资格证书,方可承担规定业务范围的村(居)民住宅建设施工任务。

前款所称村镇建筑工匠,是指以经营为目的,具备相应的资格,独立或者合伙承担规定范围内的村镇建筑工程的个人。

第三十二条摇村镇各项建设工程,施工企业和村镇建筑工匠必须严格按照设计图纸施工,遵守施工操作规范和验收规范,保证工程质量和施工安全。

村镇建设工程采用的建筑材料和建筑构配件应当符合国家和省规定的质量标准。

县级村镇建设行政管理部门或受其委托的乡(镇)人民政府,应当对村镇各项建设工程的施工质量进行监督检查。

村镇的公共设施、公益事业设施、生产经营性设施竣工后,应当按照国家和省的有关规定,经有关部门验收合格,方可交付使用。

## 第五章摇房屋、公共设施、村容镇貌和环境卫生管理

第三十三条摇县级以上村镇建设行政管理部门,应当加强对村庄、集镇房屋的产权和产籍管理,依法保护房屋所有人的房屋所有权。

建制镇的房屋产权产籍管理,按照《浙江省城市房屋产权产

籍管理条例》规定执行。

第三十四条摇乡(镇)人民政府应当采取措施,保护村镇饮用水水源,防治水污染,改善供水条件,保证水质达到国家规定的生活饮用水卫生标准。

第三十五条摇村镇的各项生产建设活动,必须严格遵守环境保护法律、法规的规定,切实保护和改善村镇的生态环境,防止污染和其他公害。

第三十六条摇村镇应当有计划地进行绿化造林,美化环境,在宅旁、路旁、水旁、村旁植树。

村镇规划确定的公共绿地、苗圃、防护林地、专用绿地,不得占用或改作他用。

第三十七条摇乡(镇)人民政府应加强对村镇环境卫生的管理。建制镇、集镇应当配置环境卫生人员,村庄的公共卫生由村民委员会负责。

村镇应当规划建设垃圾处理中转站或垃圾集中处理点。

任何单位和个人应当维护村容镇貌和环境卫生,按规定处理垃圾、粪便、工业三废和其他废弃物,不得在指定的地点外倾倒垃圾、粪便、工业三废和其他废弃物。

第三十八条摇县级人民政府和乡(镇)人民政府应当加强村镇市政公用设施建设,并根据谁投资、谁经营、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、环卫等市政公用设施建设。

第三十九条摇对在建制镇新建房屋的,可按规定收取城市市政基础设施配套费。

对在集镇新建房屋的,可以按规定收取一定费用用于集镇配套设施建设。具体办法,由省人民政府另行规定。

国家和地方财政支持村镇建设的资金和按规定收取的城市维护建设税、市政基础设施配套费等经费,应当用于集镇、建制镇公共设施的建设和维护,专款专用,不得挪作他用。

## 第六章 摇 法 律 责 任

第四十条摇村镇的建设项目,未按规定办理规划建设审批手续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(镇)以上人民政府责令退回。

第四十一条 摇在村庄、集镇未按规定办理规划建设审批手续或者违反规划进行建设,严重影响村镇规划的,由县级村镇建设行政主管部门责令其停止建设、限期拆除,或者没收其违法建设的建筑物、构筑物及其他设施,影响村镇规划,但尚可采取改正措施的,由县级村镇建设行政主管部门责令其限期改正,并可处以每平方米建筑面积十元以上五十元以下罚款,未按规定办理规划审批手续的,补办规划建设审批手续。

农村村(居)民未按规定办理规划建设审批手续或者违反规划建设住宅的,可以由乡(镇)人民政府依照前款规定处罚。

在建制镇未取得建设工程规划许可证或违反规划进行建设的,按照《浙江省实施〈中华人民共和国城市规划法〉办法》规定处罚。

第四十二条 摇违反村镇规划建设管理的单位和个人接到责令停止建设通知,应当立即停止建设,施工单位应当立即停止施工。继续进行违法建设或施工的,作出责令停止建设的机关有权予以制止,并对继续违法建设或施工的部分有权予以拆除。

第四十三条 摇村镇建筑工匠有下列情形之一的,由县级村镇建设行政主管部门责令停止施工,限期改正,处一万元以下罚款;情节严重的,吊销其资格证书,造成损失的,应当赔偿损失:

(一)未取得村镇建筑工匠资格证书或者未按村镇建筑工匠资格证书规定的范围承担施工任务的;

(二)未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配件的;

(三)擅自修改设计图纸或者未按设计图纸施工的;

(四)伪造、涂改、出租、出借、转让村镇建筑工匠资格证书的。

设计、施工单位违反国家和省有关设计、施工法律、法规规定的,按照有关法律、法规规定处罚。

第四十四条 摇擅自在村庄、集镇规划区内进行临时建设,或临时建筑物、构筑物等设施超过批准使用期限仍未拆除的,由乡(镇)人民政府责令其限期拆除,并可处以二千元以下罚款。

第四十五条 摇损坏村镇文物古迹、古木名树、风景名胜、军事设施、防汛设施、测量标志,以及损坏邮电、通信、输变电、管道等设施的,依照有关法律、法规规定处理。

第四十六条 任何单位和个人拒绝、阻碍村镇规划建设管理人员依法执行公务的，依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》的规定处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十七条 村镇规划建设管理人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由所在单位或其上级主管部门给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第七章 附 则

第四十八条 未设集镇或者建制镇的国有林场和农场的场部及其基层居民点的规划建设管理，参照本条例实施。

第四十九条 本条例自 1995 年 1 月 1 日起施行。省人民政府 1995 年 1 月 1 日发布的《浙江省村庄和集镇规划建设管理实施办法》同时废止。