

佛山市乡村建设规划许可管理办法

目 录

第一章 总则.....	2
第二章 规划许可程序.....	3
第三章 许可的变更、延期和撤回.....	7
第四章 批后管理.....	8
第五章 监督检查.....	9
第六章 附则.....	10

第一章 总则

第一条 【目的依据】为加强我市村庄规划、建设和管理工作，促进农村经济、社会发展和宜居城乡建设，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）《农业农村部自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号）《乡村建设规划许可实施意见》《广东省城乡规划条例》等法律、法规、规章及政策文件的精神，结合我市实际情况，制定本办法。

第二条 【适用范围】本办法适用于在本市村庄规划确定的建设用地范围内使用集体土地建设村民住宅、村民公寓、工业厂房、公共设施、公益事业和其他建设工程项目的规划许可和监督管理。

涉及国有、集体建设用地混合开发的项目应按照建设工程规划许可管理；涉及村庄连片改造的，应纳入城市更新管理体系，办理建设工程规划许可和国有建设用地手续。

在历史文化名村、风景名胜区范围内进行乡村建设的，除应遵守本规定外，还应当遵守历史文化名城名镇名村保护条例和风景名胜区条例等法律法规的规定。

第三条 【许可范围】本市村庄规划确定的建设用地范围内使用集体土地进行村民住宅、村民公寓、工业厂房、公共设施及公益事业和其他建设工程项目的，建设单位或者个人应当依法办理乡村建设规划许可证。

第四条 【许可内容】乡村建设规划许可证应当明确建设用地位置、允许建设的范围、建筑面积、建筑层数、建筑高度和许可有效期等，并附经审定的设计方案图纸。

第五条 【管理部门】市自然资源局负责全市乡村建设规划许可管理和指导工作，市自然资源局各区分局具体负责本辖区内乡村建设规划许可的管理工作。

镇人民政府(街道办事处)负责接收、审核、报送申请材料，送达许可决定，对乡村建设活动全面实施监督检查；负责辖区内村民住宅建设的乡村建设规划许可审批管理工作。

农业农村部门负责指导宅基地分配、使用、流转、合理布局、用地标准，指导宅基地违法用地查处。

第六条 【总体原则】乡村建设规划许可应当遵循以人为本、合理布局、节约用地、保护环境和先规划后建设的原则。

乡村建设规划许可应当符合国土空间规划、用途管制要求，并符合国家及省、市政策和技术标准。

乡村建设活动应当在规划确定的建设用地范围内进行，不得占用农用地；确需占用农用地（未利用地）的，应当办理农用地（未利用地）转用审批手续；涉及林业、水利、电力等应征求相关部门意见。自然资源部门和镇人民政府（街道办事处）不得在规划确定的建设用地范围以外作出规划许可。

未取得乡村建设规划许可证的建设项目，不得开工建设。

第二章 规划许可程序

第七条 【宅基地村级审核】符合“一户一宅”政策的且具备本村农村集体经济组织成员资格的村民，可以户为单位提出村民住宅建设申请。申请人应当以户为单位持下列材料向农村集体经济组织提出建房申请：

- （一）申请人户籍证明；
- （二）农村宅基地和建房申请表；
- （三）农村宅基地使用承诺书；
- （四）拟用地位置、面积与四至间距的地形图；
- （五）使用存量建设用地建房的，还应提供权属证明材料（包括建设用地批准书或村镇建房许可证、宅基地证、房屋产权证等）。

农村集体经济组织收到申请后，应当召开农村集体经济组织成员（代表）会议讨论，并应将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房屋层数和面积等情况在本集体经济组织范围内公示，公示期不少于5个工作日。

公示无异议或者异议不成立的，所在农村集体经济组织将村民申请、成员（代表）会议记录等材料提交村集体经济组织或者村级组织审查。村级组织应重点审查提交的材料是否真实有效、拟用地建房是否符合规划、是否征求了用地建房相邻权利人意见等内容。经审查通过的，由村级组织签署意见，连同建房申请人的书面申请报送镇人民政府（街道办事处）。

第八条 【宅基地许可程序】镇人民政府（街道办事处）要依托本级行政服务中心等平台，建立一个窗口对外受理村民住宅审核申请材料。村民住宅申请资料包括：

- （一）村级组织加具意见的农村宅基地和建房申请表；

- (二) 申请人户籍证明；
- (三) 申请人出具的且经村级组织核实的农村宅基地使用承诺书；
- (四) 拟用地位置、面积与四至间距的地形图；
- (五) 村级组织盖章及负责人签名的公示情况报告；
- (六) 建设工程设计方案（附电子文件）；
- (七) 使用存量建设用地建房的，应提供权属证明材料；
- (八) 使用新增建设用地建房的，应提供建新宅基地建房用地申请材料，确需占用农用地的，应提供农用地转用审批手续证明文件。

镇人民政府（街道办事处）应建立农业农村、自然资源等多部门联审制度，自受理申请之日起十五个工作日内组织审核（不含批前公示时间），审查申请人是否符合条件、拟用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准、宅基地和建房（规划许可）申请是否经过村级组织审核公示；审查用地建房是否符合国土空间总体规划、林地保护利用规划、用途管制要求等，涉及农用地、林用地的依法依规办理使用农用地、林地转用审批手续，涉及水利、电力等部门的应征求相关部门意见。

审核通过后，由镇人民政府（街道办事处）核发乡村建设规划许可证。不符合的，不予核发，书面告知申请人并说明理由。

第九条 【其他许可程序】使用集体建设用地建设村民公寓、工业厂房、公共设施、公益事业和其他工程建设项目，按照以下程序办理乡村建设规划许可：

- (一) 建设单位或者个人应当持下列材料向所在镇人民政府（街道办事处）提出规划条件申请：

(1) 合法的用地批准文件，确需占用农用地的，须提供农用地转用审批手续证明文件；

(2) 建设项目批准、核准文件；

(3) 所在村（居）民委员会、利害关系人书面意见。

镇人民政府（街道办事处）应当自受理申请之日起五个工作日内将初审意见报市自然资源局辖区分局，市自然资源局辖区分局审查同意后应出具规划条件，规划条件应包括建设用地位置、用地性质、面积、允许建设的范围、容积率、绿地率、建筑密度、建筑高度、基础设施和公共服务设施配套等要求。

(二) 建设单位或者个人应当依据规划条件完成方案设计，并持下列材料向市自然资源局辖区分局提出核发乡村建设规划许可证申请：

(1) 乡村建设规划许可证申请表；

(2) 合法的用地批准文件，确需占用农用地的，须提供农用地转用审批手续证明文件；

(3) 建设工程设计方案（附电子文件）；

(4) 所在村（居）民委员会、利害关系人书面意见。

市自然资源局辖区分局应当自受理申请之日起二十个工作日内完成建设工程设计方案审查（不含批前公示时间），符合规划要求和技术标准、规范的，核发乡村建设规划许可证；不符合的，不予核发，书面告知申请人并说明理由。

第十条 【批前公示】乡村建设规划许可批前公示时间不得少于10个自然日，公示地点应同时包括政府官方网站、建设项目现场、村（居）委会和村民小组公告栏。

第十一条 【批后公布】乡村建设规划许可批准后 15 个自然日内，乡村建设规划许可证发证机关应当在政府政务网站进行公告，方便公众查询。

第十二条 【便民原则】各区人民政府应当加强对村民住宅设计、建设的指导，根据各区不同地域村民住宅特点，无偿向村民推荐设施完善、使用功能齐全、布局合理、造型多样、体现地域和岭南特色，符合不同经济水平村民需要的住宅通用设计和标准设计，村庄建设鼓励推广使用通用设计和标准设计。

第三章 许可的变更、延期和撤回

第十三条 【许可变更】建设单位或者个人应按照乡村建设规划许可证的规定进行建设，不得随意变更。建筑面积、高度、间距等确需变更的，被许可人应当按照第二章规定程序重新申请，办理变更手续。申请变更许可内容违反城乡规划要求的，不予批准。

涉及乡村建设规划许可证中姓名、地名等的变更，被许可人凭有效证明文件直接向作出乡村建设规划许可决定的机关申请变更。

第十四条 【许可延期】建设单位或者个人因故在有效期内未取得施工许可或不能动工，应当向原核发机关办理延期手续，延长期限不得超过六个月。未办理延期手续或者办理延期手续逾期仍未开工的，乡村建设规划许可证自行失效。

建设单位或者个人申请延期的，应当提交延期申请书和《乡村建设规划许可证》原件，并说明申请延期的事由。

具有下列情况之一的，原许可机关不得批准延期申请：

（一）乡村建设规划许可所依据的法律、法规、规章修改或废止，且明确规定具有溯及既往的效力；

（二）村庄规划调整，乡村建设规划许可证原许可内容与调整后的村庄规划不符；

（三）由于地质灾害（或地质灾害隐患）等自然原因，原批准地块无法利用。

第十五条 【许可撤回】由于法律、法规、规章修改或者废止，或者准予乡村建设规划许可所依据的客观情况发生重大变化的，为了公共利益的需要，许可机关可以依法变更或者撤回已经生效的乡村建设规划许可证。

撤回或变更已经生效的乡村建设规划许可给被许可人造成损失的，应依法给予补偿。

第四章 批后管理

第十六条 【开工期限】被许可人应当自取得《乡村建设规划许可证》之日起一年内取得施工许可；依法无须取得施工许可的，应当在一年内开工。未办理延期手续或者办理延期手续逾期仍未开工的，《乡村建设规划许可证》及其附图、附件自行失效。

第十七条 【放线验线】建设单位或者个人应当在取得乡村建设规划许可证后开工以前，持具有相应资质测绘单位的放线材料，向乡村建设规划许可证发证机关提出验线申请，验线合格的，方可开工建设。

第十八条 【规划验收】建设工程竣工后，建设单位或者个人应当向乡村建设规划许可证发证机关提出规划核实申请。由乡村建设规

划许可证发证机关组织通过图件核验、现场踏勘等方式进行核实。符合规划许可内容的，应当自受理申请之日起十五个工作日内，出具规划条件核实意见；不符合的，不予确认，并书面告知申请人并说明理由，由镇人民政府（街道办事处）监督限期整改。

第十九条 【备案机制】镇人民政府（街道办事处）定期汇总已核发农村村民住宅《乡村建设规划许可证》的规划许可、验收等情况，并每季度以书面形式报区农业农村局、市自然资源局辖区分局备案。

第五章 监督检查

第二十条 【行政指导】镇人民政府（街道办事处）应建立健全乡村规划管理制度，通过简化程序、联合审批等方式，为申请人办理乡村建设规划许可提供便利。

第二十一条 【监督检查】镇人民政府（街道办事处）组织人员定期或不定期实施巡查，督促指导被许可人按照《乡村建设规划许可证》批准的内容和要求进行建设。

巡查应当2人或2人以上共同实施。巡查人员应当做好巡查记录，将监督检查情况和处理结果予以记录，由巡查人员签字确认后归档备查。

对发现未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，镇人民政府（街道办事处）应责令其停止建设、限期改正；对拒不停止建设或者逾期不改正的，镇人民政府（街道办事处）应采取强制措施进行整改或拆除。

市自然资源辖区分局，区农业农村、住房城乡建设等部门依据法定职责加强指导和监督检查。

第二十二条 【信息化管理】市自然资源局和镇人民政府（街道办事处）应当通过政务服务行政审批管理平台办理《乡村建设规划许可证》核发业务，将收件资料、现场实勘、审批过程、审批结果、批后监管、规划验收等信息及时录入系统，实施规范管理，加强行政审批权的监督。

第二十三条 【受理投诉】镇人民政府（街道办事处）应当开设批后监管投诉专线电话，接受相关投诉、建议或举报。

投诉处理部门应当在收到投诉后 5 个工作日内调查取证，作出处理决定，并回复投诉人。

根据投诉发现被许可人未按照《乡村建设规划许可证》建设的，按照本办法第二十二条第三款处理。

第二十四条 【违建责任】使用集体建设用地未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，应根据相关法律法规予以处理。

第二十五条 【规划管理违规责任】市自然资源局、镇人民政府（街道办事处）等直接主管人员及其他相关责任人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿的，按《城乡规划违法违纪行为处分办法》及相关法律法规规定，由所在单位或者上级主管部门依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附则

第二十六条 【解释权属】本办法由佛山市自然资源局解释。

第二十七条 【施行时间】本办法 2021 年 12 月 3 日印发，2022

年 1 月 3 日起正式实施。