宁波市乡村建设规划许可管理办法

（征求意见稿2024.4.22）

第一章 总则

**第一条（制定依据）**

为加强宁波乡村建设规划管理，规范宁波乡村建设规划许可行为，提高审批效能和监管服务水平，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》《中华人民共和国行政许可法》《浙江省土地管理条例》《浙江省城乡规划条例》《宁波市国土空间规划条例》等法律法规，及国家、省、市相关行政审批政策文件，结合我市实际，制定本办法。

**第二条（适用范围）**

在本市乡、村庄规划确定的建设用地范围内，使用集体所有土地进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业、农村集中居住区、农村村民住宅等工程建设的规划许可，适用本办法。

前款所称乡镇企业是指在村庄规划中确定的各类乡村制造企业、乡村休闲旅游业、乡村新型服务业等建设项目；乡村公共设施和公益事业是指垃圾收集处理、供水、排水、供电、供气、道路、通信、广播电视、公厕、充电等基础设施和学校、卫生院、文化站、幼儿园、福利院等公共服务设施；农村集中居住区是指在农村集中居民点范围内，按规划实施的农村村民住宅区；农村村民住宅是指农村村民以户为单位申请新建、改建、扩建的自用住宅。

**第三条（许可内容）**

乡村建设规划许可的内容应包括用地位置、允许建设的范围、建设规模、基础标高、建筑高度、层数、建筑间距等规划要求。根据管理实际需要，乡村建设规划许可的内容也可以包括对建筑风格、外观形象、色彩等要求。

**第四条（许可原则和依据）**

乡村建设规划许可应当遵循依法依规、因地制宜、高效便民、节约集约的原则。

依法批准的村庄规划、通则式乡村规划管理规定，是实施乡村建设规划管理、用地报批和行政许可的法定依据。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。

在自然保护区、国家公园、风景名胜区、历史文化名村、传统村落等规划区内进行乡村建设的，除应遵守本规定外，还应当遵守相关法律法规、文件的规定。

**第五条（部门职能）**

自然资源规划部门负责村庄规划编制的指导、村庄规划审查报批、新增建设用地计划指标保障、乡村建设规划许可证核发及监督指导等工作。

镇（乡）人民政府、街道办事处负责组织村庄规划编制，负责做好农村村民住宅用地审核、确定房屋四址、农房竣工验收工作，做好辖区内乡村建设的常态化管理并加强监督检查。可以受设区市、县（市）人民政府及其有关部门委托实施相关行政许可。

住房城乡建设、农业农村等部门按照各自职责，协同实施本办法。

**第六条（委托事项）**

自然资源规划部门将农村村民住宅的乡村建设规划许可委托镇（乡）人民政府、街道办事处实施，并加强对镇（乡）人民政府、街道办事处工作人员的培训、指导和督促。

委托事项应当由设区市、县（市）自然资源规划部门与受委托的镇（乡）人民政府、街道办事处签订委托协议，明确双方的权利、义务和责任。

第二章 乡村建设用地管理

**第七条（乡村用地布局）**

乡村用地应当科学合理布局，完善基础设施和公共服务设施,增加公共空间,改善人居环境和风貌景观。严格落实“一户一宅”，预留农村村民住宅建设用地空间，引导农村宅基地集中布局。

**第八条（新增建设用地审批）**

乡村建设项目应尽量使用存量建设用地，确需使用新增建设用地的，必须符合土地利用年度计划管理规定，严禁无计划、超计划批准用地。

新增建设用地由镇（乡）人民政府、街道办事处作为主体，向自然资源规划部门申请办理；新增建设用地占用农用地的，应当依法办理农用地转用审批手续。

第三章 乡村建设规划许可

**第九条（许可方式）**

农村村民住宅建设由自然资源规划部门委托镇（乡）人民政府、街道办事处核发乡村建设规划许可证。使用集体建设用地进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业、农村集中居住区建设的，由自然资源规划部门核发乡村建设规划许可证。

未取得规划许可的乡村建设项目，不得开工建设。

**第十条（农村村民住宅建设规划许可）**

（一）农村村民向户口所在地的村集体经济组织或者村民委员会提出建房书面申请，提交村集体经济组织、村民委员会讨论审核。

（二）经村集体经济组织、村民委员会讨论通过后予以公示，公示无异议的，向镇（乡）人民政府、街道办事处或在农房浙件事网上平台递交以下申请材料。

1、申请表；

2、村民委员会同意意见及农村宅基地使用承诺书；

3、农户身份证明材料及现有农村住房的房产证明；

4、建设工程设计方案或者住宅设计图件；

5、需提交的其他材料；

（三）镇（乡）人民政府、街道办事处审查申请人是否符合申请条件；审查拟用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准，拟用地是否符合相关规划；审查农村村民住宅建设申请是否经过村组审核公示、是否有农房设计方案等。

（四）符合条件的，由镇(乡)人民政府、街道办事处自受理之日起十五个工作日内向申请人核发乡村建设规划许可证。乡村建设规划许可证应单独核发，如采取联合审批方式，需要与农村宅基地批准书等其他批准文件一起核发的，自受理之日起至核发许可合计不超过三十个工作日。法律法规另有规定的从其规定。

（五）建设三层以及三层以下且不设地下室的农村住房，鼓励选用农村住房设计通用图集，农村村民需要另行设计的，应当委托具有设计资质的建设工程设计单位或者具有建筑、结构专业中级以上职称的设计人员设计并出具施工图。

**第十一条（其他建设规划许可）**

进行乡镇企业、乡村公共设施、公益事业建设、集中居住区建设的，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自然资源规划部门申请规划要求：

1、使用土地的有关证明文件；

2、建设项目用地范围地形图（1:500或1:1000并附电子文件）；

3、村委员会签署的书面意见；

4、需要提交的其他材料。

自然资源和规划部门应当自受理申请之日起五个工作日内，依据乡、村庄规划核定建设用地位置、允许建设的范围、基础标高、建筑面积、建筑高度等规划要求。

（二）建设单位或者个人应当依据规划要求完成方案设计，按照以下程序办理乡村建设规划许可：

建设单位或者个人向项目所在地的村集体经济组织或者村民委员会提出书面申请，提交村集体经济组织、村民委员会讨论审核。

经村集体经济组织、村民委员会讨论通过后予以公示，公示无异议的，建设单位或者个人应当按照规划要求，向自然资源规划部门递交以下申请材料。

1、申请表；

2、建设工程设计方案；

3、建设单位申请的，应提供营业执照、授权委托书及经办人身份证复印件。个人申请的，应提供本人身份证复印件（若是委托办理的，需提供授权委托书及经办人身份证复印件）；

4、需要提供的其他材料。

自然资源规划部门应当自受理申请之日起十个工作日内完成设计方案审查，对符合规划和相关技术标准、规范要求的，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。

（三）以下项目不需办理乡村建设规划许可手续，但在建设项目开工前需经村民委员会同意，并向镇（乡）人民政府、街道办事处报备。

1、候车亭、岗亭、公共自行车站点；外立面装修装饰、空调架、晾衣架、防盗窗、太阳能设备等设施；景观小品;景观灯光、充电桩、电力环网柜、交通管理设施等小型构筑物及设施。

2、不改变道路线形、断面的道路维修；不改变管位轴线、管径的地下管线局部更新；雨水连接管、入户管等零星管线敷设以及建设工程用地范围内的管线敷设。

（四）乡村建设规划许可试行告知承诺制。建设单位（个人）申请核发乡村建设规划许可证，自然资源规划部门事先以书面形式告知其审批条件和需要提交的材料，申请人以书面形式签订《告知承诺书》，承诺其符合审批条件，并能够按照承诺提交相关材料，承担相应的法律责任及后果，由自然资源规划部门作出行政审批。

**第十二条（公示程序）**

村民委员会应当将拟建农民建房项目的用地位置、建设规模等内容在村委会公告栏进行不少于十日的公示。

规划许可机关作出规划许可决定前，应当将许可内容、申请人和利害关系人享有的权利等事项在政府门户网站和建设项目现场等场所进行公示。公示期限不少于10个自然日。

申请人、利害关系人对许可事项提出异议的，规划许可机关应当研究处理并及时回复。申请人、利害关系人在法定期限内提出听证要求的，规划许可机关应当组织听证。

自然资源规划部门或者镇（乡）人民政府、街道办事处应当自作出乡村建设规划许可决定之日起十五日内将规划许可有关内容在政府门户网站、建设项目现场予以公布，公布期限自乡村建设规划许可证批后公布之日起至建设工程竣工核实确认之日止。

**第十三条（许可的变更、延期、撤回、注销）**

（一）许可的变更

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，应当按本办法规定程序重新申请，原核发机关应当自受理申请之日起十个工作日内，对变更的内容进行审查，办理变更手续。申请变更许可内容违反国土空间规划要求的，不得批准。

涉及建设单位名称、地名等变更的，建设单位和个人凭有效证明文件直接向乡村建设规划许可核发机关申请变更。

（二）许可的延期

建设单位或个人在取得规划许可证之日起一年内应当开工建设。因故在一年内不能动工的，应当在期满一个月前向原核发机关申请延续，延续期限不得超过一年，次数不得超过两次。申请延期的，申请人应当说明申请延期的事由。逾期未开工且未申请延续或者申请延续未获批准的，规划许可证及其附图、附件自行失效。

（三）许可的撤回

由于乡村建设规划许可所依据的法律、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，可依法变更或者撤回规划许可证。由此给被许可人造成财产损失的，应依法给予补偿，被许可人主动申请撤回的除外。

建设项目批准、核准文件被依法撤销、撤回、吊销，或者土地使用权被依法收回的，规划许可机关核发的相应规划许可证失效。

（四）许可的注销

乡村建设规划许可证失效的，规划许可机关应当注销相应的乡村建设规划许可证。

**第十四条（备案机制）**

受委托核发《乡村建设规划许可证》的镇（乡）人民政府、街道办事处，应当如实记载业务审批过程中的各环节情况，形成格式统一、规范、内容完整的业务档案资料，每月报送属地自然资源规划部门备案。

第四章 批后管理

**第十五条（放线验线）**

农村村民住宅项目开工前，应当向镇（乡）人民政府、街道办事处申请现场划定用地范围。镇（乡）人民政府、街道办事处在受理申请后，应当及时组织人员实地丈量，确定坐落、四至、界址，明确建设要求。

乡镇企业、乡村公共设施和公益事业、农村集中居住区等建设项目在申领乡村建设规划许可证之后，应委托具有相应测绘资质的测绘单位进行坐标放线，并持放线材料向乡村建设规划许可机关提出验线申请，验线合格的，方可开工建设。

**第十六条（规划检查）**

农村村民住宅建设项目，镇（乡）人民政府、街道办事处应组织人员定期或不定期实施巡查，做到建筑放样到场、基槽验收到场、施工过程到场、竣工验收到场，督促指导村民按照规划许可内容和要求进行建设。

乡镇企业、乡村公共设施和公益事业、农村集中居住区等建设项目，自然资源规划、农业农村、住房城乡建设等部门及镇（乡）人民政府、街道办事处应依据法定职责组织人员开展日常巡查，防治违法建设行为的发生。

在巡查过程中发现被许可的建设单位或者个人未按照规划许可内容进行建设的，巡查人员应当责令停止建设、限期改正。对拒不停止建设或者逾期不改正的，有关部门和属地政府可采取强制措施进行整改或拆除。

**第十七条（竣工验收）**

农村村民住房建设竣工后，镇(乡)人民政府、街道办事处组织相关部门进行验收，实地检查实际建设人与申请人是否一致，农户是否按照批准面积使用宅基地,是否按照用地位置、四至、建筑高度等规划要求建设住房，并出具《农村宅基地和建房(规划许可)验收意见表》。

乡镇企业、乡村公共设施和公益事业、农村集中居住区等建设工程竣工后，建设单位或者个人应当向自然资源规划部门提出规划竣工核实申请。自然资源规划部门通过图件核验、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，出具乡村建设规划核实确认书；不符合的，不予确认，书面告知申请人并说明理由，并由镇（乡）人民政府、街道办事处监督限期整改。

建设项目通过竣工验收后，建设单位或者个人应当依法向相关部门备案，并向自然资源规划部门办理不动产登记手续。

第五章 监督管理

**第十八条 （行政指导）**

自然资源规划部门应当加强对受委托的镇（乡）人民政府、街道办事处的业务指导和监督，提供技术、政策、信息化建设等方面的支撑和保障，确保乡村建设规划许可委托顺利实施。

自然资源规划部门及受委托的镇（乡）人民政府、街道办事处应当加强乡村规划管理制度建设，规范行政管理行为，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。

**第十九条（监管机制）**

镇（乡）人民政府、街道办事处应当将乡村建设规划许可实施情况纳入日常执法巡查，加强对乡村建设质量安全的监督管理，并应当开设批后监管投诉渠道，受理相关投诉、建议或举报，并在受理后五个工作日内进行核实，作出处理意见并答复投诉人。

自然资源规划部门应当通过档案抽查、现场调查等方式加强对镇（乡）人民政府、街道办事处乡村建设规划许可工作的监管。

**第二十条（信息化管理）**

发展改革、农业农村、住房城乡建设、自然资源规划等部门应当加强项目审批平台、综合管理服务系统等信息化平台建设工作，做好互联互通，加强乡村建设工程全过程数字化管理。乡镇、街道及各有关部门应当按照数字化管理要求，及时将有关信息录入系统，强化信息共享和联合监督。

**第二十一条（违规责任）**

建设单位或者个人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。

自然资源规划部门和镇（乡）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、徇私舞弊的，按照相关法律法规规定依法追究责任。

第六章 附则

**第二十二**条**（日期规定）**本办法中涉及日期为未工作日的，是指自然日。

**第二十三 条**本办法自2024年\*\*月\*\*日起施行。国家、省新出台相关法律法规另有规定的，按照新规定执行。

附件：行政执法委托书

附件

**行政执法委托书**

委托人：宁波市自然资源和规划局（以下简称甲方）

被委托人： （以下简称乙方）

为进一步加强乡村建设规划管理，落实农村建房“一件事”办理，根据《浙江省城乡规划条例》第三十八条、第四十四条、《浙江省农村住房建设管理办法》第四条等规定，经甲乙双方协商同意，现将甲方行使的在本市乡、村庄规划中规划为村庄建设用地,使用集体所有土地进行农村村民住宅建设的乡村建设规划许可及规划监督、规划核实等行政执法事项委托给乙方行使。

**一、委托执法权限**

甲方负责实施的在本市乡、村庄规划中规划为村庄建设用地,使用集体所有土地进行农村村民住宅建设的乡村建设规划许可，委托乙方实施。

**二、甲方的权利和义务**

（一）指导和监督乙方实施所委托的行政执法行为。

（二）发现乙方存在违法或者不当行使受委托行政执法行为的，有权制止并要求其纠正；乙方严重违法实施受委托的行政执法行为，或者乙方拒绝纠正违法或者不当行政行为的，甲方有权终止委托协议。

（三）甲方提供相关的业务培训，提高乙方的管理水平和执法能力。（四）甲方根据工作需要，可以向乙方派驻规划管理人员，乙方应当提供相关工作便利。

**三、乙方的权利和义务**

（一）有权以甲方名义实施行政执法活动，但不得超越受委托的权限。

（二）负责公布许可事项的办事指南，按规定程序做好行政许可各项工作。

（三）加强对所属执法人员的培训，确保每个执法人员依法取得执法资格，并做到持证执法。

（四）严格依法行政，对因违法或者不当执法行为承担相应

法律责任，对准予许可的开展事中事后监管，负责处理涉及该许可的投诉、举报等信访事项。

（五）自觉接受甲方和有关部门的执法监督，按规定应当报备的案件，应当及时报甲方或者其他有关部门备案。

（六）建立专门的档案管理制度，建立相应的信息数据库，做好数据统计和政务公开等工作。

**四、委托执法期限**

自 年 月 日起至 年 月 日止。期满需继续委托的，应重新签订委托书；委托期间因法律法规依据调整、执法体制改革等原因导致甲方无法继续委托乙方执法的，本委托书终止。

五、其他有关事项（一）发生行政复议、行政诉讼等情形时，乙方应当协助甲方做好行政复议、诉讼有关的答辩、答复等相关工作。

（二）甲方提供具有编号且盖有公章的规划许可空白法律文书。

（三）甲方与乙方有关执法委托的具体协商工作，由甲方派出机构负责实施。

（四）本委托书经双方法定代表人签字并加盖公章后生效。

一式三份，甲乙双方各执一份，另一份报市司法局备案。

委托人（印章）： 被委托人（印章）：

法定代表人： 法定代表人：

年 月 日 年 月 日