师宗县乡村规划建设管理办法（试行）

（征求意见稿）

**第一章 总则**

**第一条** 为加强乡村规划建设管理，规范乡村建设规划许可行为，规范农村建房和乡村公共设施、公益事业及其他建设行为，推动规划有效实施，提升城乡人居环境，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《云南省土地管理条例》《云南省城乡规划条例》《云南省农村住房建设管理办法》《云南省违法建筑处置规定》等法律、法规、规章和有关规范性文件规定，结合师宗县实际，制定本办法。

**第二条** 在本县行政区域内建设乡镇企业、乡村公共设施、公益事业、住房和配套建（构）筑物的，适用本办法。

**第三条** 乡村规划指乡级国土空间规划、乡镇控制性详细规划、村庄规划、镇区城市设计和片区修建性建设方案等规划。乡村规划是指导乡村建设的依据，乡级国土空间规划、乡镇控制性详细规划和村庄规划是规划许可的法律依据，乡村规划建设管理应当符合乡村规划，符合国家和地方标准、规范、规定。

**第四条** 乡村规划建设管理应遵循规划先行、合理布局、保护环境、节约用地、规范建设的原则，保护和建设并重，体现地方特色、民族特色和传统风貌，符合国家和地方标准、规范、规定。

乡村建设应坚持先规划、后建设，坚守无规划不审批、无审批不建设的原则；严格依法规划许可、规划核实管理，未经核实或者经核实不符合规划条件的，建设单位不得使用，不得组织竣工验收，登记机构不予办理不动产权属登记。

**第二章 乡村规划编制**

**第五条** 县自然资源局组织编制乡级国土空间总体规划和乡镇控制性详细规划。乡（镇）人民政府、街道办事处组织编制村庄规划，并组织乡级国土空间规划、乡镇控制性详细规划和村庄规划的实施。

县自然资源局负责指导乡（镇）人民政府、街道办事处编制村庄规划编制，规划成果由县自然资源局报县人民政府审批，报市自然资源和规划局备案，成果数据报省自然资源厅入库。

**第六条** 乡（镇）人民政府、街道办事处应当依据当地国民经济和社会发展规划、综合整治和资源环境保护要求、各项建设需求，从实际出发，组织编制村庄规划，村庄规划应尊重村民意愿，体现地方和农村特色。

村庄规划的内容应当包括：规划区范围、村庄建设边界、村庄发展定位，宅基地、生产生活服务设施、公共服务设施、道路及其他基础设施、公益事业和产业发展等各项建设用地布局，以及落实永久基本农田保护线和生态红线等底线管控、建筑风貌等实施管控要求，生态修复与国土综合整治、防灾减灾、历史文化传承与保护等具体安排。

**第七条** 乡村规划的编制应遵循下列原则：

（一）落实国土空间总体规划等上位规划要求，严格土地用途管制。

（二）根据国民经济和社会发展的历史和现状，统筹乡村各建设用地部署，处理好近期建设与远景发展、改造与新建的关系，规划建设应与经济发展和村民生活水平相适应。

（三）合理用地，节约用地，保护耕地和林地。

（四）统筹安排城乡生产、生活、生态用地，满足乡村产业和基础设施用地需求，引导集中建设，促进城乡融合发展。

（五）保护和改善生活、生态环境，加强综合整治，保障土地的可持续利用。

**第八条** 乡村规划组织编制机关应当委托具有相应资质等级的单位承担乡村规划的具体编制工作。编制乡村规划必须遵守国家、云南省有关标准。

**第九条** 乡村规划一经审批，应及时公布，必须严格执行，任何单位和个人不得擅自变更。确需修改的，应报原审查和审批机关批准。

符合下列情形的，可以依法修改乡村规划：

（一） 因上级国土空间总体规划变化需要调整修改的；

（二） 乡村规划经依法评估后，确需修改的；

（三） 村民委员会、村民小组提出乡村规划修改建议，乡镇人民政府认为确有必要修改的；

（四） 法律、法规规定的其他情形的。

**第三章 乡村规划实施**

**第十条** 县人民政府和县自然资源局应对乡村规划编制、审批、实施、修改进行监督检查，乡（镇）人民政府、街道办事处应向乡（镇、街道）人民代表大会报告城乡规划的实施情况，并接受监督。

**第十一条** 乡（镇）人民政府、街道办事处是乡村规划实施建设管理和农村宅基地乡村建设规划许可的责任主体，县自然资源局、县农业农村局、县住房和城乡建设局负责监督指导全县乡村建设规划许可和实施监管工作。

**第十二条** 乡村建设应当符合的国土空间规划、村庄规划，符合国家和地方标准、规范、规定。建设单位和个人应依法申请，按程序办理项目建设规划许可手续，按许可内容进行建设。乡村建设规划许可执行部门联合审批，审批机关应建立规划审批档案，规划许可审批资料录入云南省城乡规划“一书三证规划核实”管理信息系统监管，系统赋码机打规划许可证书。

县自然资源局和乡（镇）人民政府、街道办事处是乡村建设规划许可核发审批机关，相关部门和单位应按部门职责依法配合做好乡村建设规划许可审批、建设监管工作。

**县自然资源局**负责使用国有土地建设的建设工程、使用集体土地建设的乡镇企业、乡村公共设施、公益事业和历史文化名村、重点景区建设工程的规划许可核发；负责新增建设用地农用地转用报上级部门审批；负责依法出具地块规划条件；负责违法建设行为认定；负责建设用地、房屋确权登记；重点景区、街区、重要节点建设项目规划设计方案报县国土空间规划委员会审批；

**县农业农村局**负责农村宅基地审批，对乡（镇）人民政府、街道办事处宅基地审批进行监督检查；负责农村宅基地改革和管理，建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度，完善宅基地用地标准，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，及时将农民建房新增建设用地需求通报县自然资源局。

**县住房和城乡建设局**负责房屋建筑工程与市政工程初步设计审批管理；负责建筑工程施工许可审批管理；负责建设质量安全管理的指导和监督，提供技术咨询和指导服务；负责人民防空工程新建或拆除许可审批管理；负责城镇给排水、电力电信、燃气等管线入网、拆除、改动、迁移、维修许可审批、审核管理；会同县文化旅游局负责传统村落和历史文化名街名村名镇、古建筑挂牌保护和保护区划定，核心保护范围内拆除建筑物、构筑物或修缮装饰、添加设施以及改变使用性质的许可审批；负责农村建筑工匠培训和村镇建筑工匠资格证书核发，并对其建立相关信用档案。

**县城市综合管理局**负责指导和配合乡级综合执法中队规划实施过程监管和违法行为处理工作；负责大型广告设置、市政设施建设道路挖掘、临时占道施工和建筑垃圾处置核准许可审批管理。

**县行政审批局**负责建设工程有关行政许可审批，并接受行政许可主管部门监督检查。

**乡（镇）人民政府、街道办事处**负责农村宅基地审批管理；负责村（居）民住房和配套建（构）筑物《乡村建设规划许可证》、《农村宅基地批准书》核发和辖区内建设工程批后监管以及违法行为处理；负责违法建设行为认定；负责农村宅基地建房农用地转用申请报县级人民政府，并抄送县级自然资源部门；负责辖区内建设工程竣工检查核实和组织规划核实验收工作。

**乡级国土空间规划和建设用地管理委员会领导小组**负责统筹乡镇自然资源、村镇规划、农业农村等部门联勘联审管理工作；负责组织并监督乡镇综合执法队伍和乡村规划专管员做好日常巡查和建设监管及违法查处。

**乡级国土空间规划和建设用地管理委员会**负责审议建设项目选址、建设方案、调整方案及规划实施中出现的问题处理方案。

**村委会（社区）、村（居）民小组**负责辖区内村（居）民住房建设申请条件初审，审查符合许可条件和标准的上报上级部门审批；负责建设项目实施监管；负责对各种违法违规建设行为和违反村庄规划建设行为上报工作。

**第十三条** 乡村建设规划许可申请，材料齐全且符合许可条件和标准的和可当场更正错误的，应及时受理，发证机关应当在15日内作出许可决定；不符合许可条件和标准的，应当在5个工作日内书面告知申请人并说明不予许可的理由；申请材料不齐全或者不符合法定形式的，受理机关应当当场或者在5个工作日内一次性告知申请人需要补正的全部内容，逾期不告知的，自收到申请材料之日起即为受理。

乡村建设规划许可应当包括地块位置、用地范围、用地性质、用地规模、建设规模、建筑层数、平面布局和主要功能用途、建筑退让与间距等内容。根据实际管理需要，乡村建设规划许可内容可以包括建筑风貌、结构形式和建筑安全等要求。发证机关核发乡村建设规划许可证前，应当进行现场调查，并根据项目实际情况，书面征求同级有关部门意见。

《建设项目用地预审与选址意见书》、《建设工程规划许可证》的有效期限为1年；《建设用地规划许可证》、《乡村建设规划许可证》的有效期限为2年，确需延长的，应当在期限届满之日的30日前，向发证的城乡规划主管部门申请办理延期手续，最多延续1次。规划条件满一年未出让国有土地使用权的，取得的规划条件自行失效。建设项目部门联合审查初选址定点意见满6个月未办理报建手续的，选址定点意见自行失效。

**第十四条** 建设单位应当按照规划许可内容进行建设，有下列情形之一的，规划许可审批机关应当根据建设单位提出的规划许可变更申请，依法作出变更决定：

（一）因城乡规划修改而改变地块建设条件，无法按照原规划许可进行建设的；

（二）因历史文化古迹保护，地质灾害防治和基础设施、市政设施、公共服务设施的建设需要，以及其他涉及公共利益原因，造成地块范围和建设条件发生变化，无法按照原规划许可进行建设的；

（三）因不可抗力因素，在建设过程中确需对原规划许可进行变更的；

（四）因法律、法规和政策发生变化，确需对原规划许可进行变更的；

（五）在不改变控制性详细规划强制性内容的前提下，确需变更原规划许可的其他情形。

**第十五条** 严格执行宅基地相关许可标准，按村（居）一户一宅许可条件，严格宅基地用地及建设规划许可标准。鼓励进城落户的村民依法自愿有偿退出宅基地，鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅。

**宅基地**是指农村村民用于建造住宅及其附属设施的集体所有土地，包括住宅、附属用房和生活庭院等用地，不包括与宅基地相连的农业生产性用地、农户超出宅基地范围占用的空闲地等土地。

**新批宅基地用地规模及住房建设标准。**县城城镇开发边界内，每户宅基地占地面积不超过100㎡，建筑面积、层高、层数、外观风貌等严格按片区控制性详细规划要求执行；县城郊区（城镇开发边界外县城规划区内）和乡（镇）城镇开发边界内，每户宅基地占地面积120㎡，建筑面积、层高、层数、外观风貌等严格按乡（镇）控制性详细规划和村庄规划要求执行；其他村庄建设边界内，每户宅基地占地面积150㎡，人均占地不得超过30㎡，一户最多不得超过150㎡，建筑不超三层，总建筑面积不超300㎡，建筑退让、外观风貌等严格按村庄规划要求执行。

**宅基地申请条件。**村（居）民符合下列条件之一的，可以以户为单位申请使用宅基地建设住宅：

（一）家庭无宅基地的；

（二）有2个以上农村户口子女因结婚需分户，除一个子女必须随父母同一户外，其他子女达到合理分户要求的；

（三）原有住房因不可抗力损毁或者不适宜居住的；

（四）危旧住房需要拆除新建的；

（五）原有宅基地被行政征收、征用的；

（六）按照规划调整宅基地，需易地新建的；

（七）现有宅基地面积不足当地规定面积标准80%的；

（八）经县人民政府批准，集体经济组织引进或招聘的专业技术人员，确需在农村安家落户的；

（九）离休、退休、退职的职工，复员军人和华侨、侨眷、港澳台同胞持合法证明回原籍定居的；

（十）符合法律法规规定的其他情形。

申请建设住房配套建（构）筑物的，按照配套建设、生产生活需要、符合规划的原则确定申请条件。

**宅基地申请不予批准。**有下列情形之一的，申请宅基地不予批准：

（一）申请宅基地选址不符合规划及相关管控政策的；

（二）不合理分户申请宅基地的；

（三）原住房出卖、出租、赠予他人或者改作生产经营用途又要求建设的；

（四）违法占地建房未依法处理结案的；

（五）拒绝签订原有宅基地退旧协议的；

（六）非本集体成员申请宅基地的；

（七）原有宅基地拆迁时已按有关规定补偿或安置的；

（八）分户前实际占用的宅基地面积已达到或超过本地2户面积标准的；

（九）农村五保户家庭已享受国家“保吃、保穿、保医、保住、保葬”优抚政策的；

（十）现有土地资源无法满足分配需求的；

（十一）法律、法规规定的其他不能使用宅基地的。

**宅基地用地面积计算。**建筑物和构筑物四至（含滴水）正投影、台阶为界，拼接的以墙中或柱中为界；户或两户以上同时使用一宗土地且户用地界线未明确的，按房屋产权的建筑面积与总用地面积的比例分摊。

**宅基地申请及审批程序。**村（居）民申请建设住房和配套建（构）筑物的，应当向项目所在地村（居）民小组和村（居）民委员会提出书面申请。村（居）民委员会根据规划进行审查，并在村（居）民小组公布7日以上，无异议或异议不成立的，自收到建房申请表10日内由村（居）民委员会签署审查意见后，上报乡（镇）人民政府或者街道办事处。乡镇人民政府或者街道办事处收到建房申请后，及时组织实地勘察、部门联合审查。审查通过的，填写农村宅基地和建房（规划许可）审批表。未通过联审的，乡镇人民政府自收到建房申请表15日内，书面告知申请人，并说明理由。

村（居）民委员会对符合法定条件的乡村建设规划许可申请不予申报的，由乡（镇）人民政府或者街道办事处责令改正，并可以直接受理许可申请。未分设村民小组的，村民可直接向村民委员会提出建房申请，由村民委员会组织村民代表会议讨论并在本村范围内公示。

**宅基地规划许可办理。**乡（镇）人民政府或者街道办事处联合审查通过的，按照是否涉及农用地转用2种情形进行办理。

不涉及农用地转用的建房申请，乡（镇）人民政府或者街道办事处自收到建房申请表20日内，核发《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》，并通知村民委员会在本村范围内公告。

涉及农用地转用的建房申请。乡（镇）人民政府或者街道办事处自收到建房申请表15日内，将农村宅基地建房农用地转用申请报县级人民政府，并抄送县级自然资源部门。县级人民政府收到农村宅基地建房农用地转用申请15日内完成审批并通知乡（镇）人民政府或者街道办事处。取得农村宅基地建房农用地转用审批手续的，乡（镇）人民政府或者街道办事处5个工作日内核发《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》，并通知村民委员会在本村范围内公告；未取得农村宅基地建房农用地转用审批手续的，乡（镇）人民政府或者街道办事处5个工作日内书面告知申请人，并说明理由。

**第十六条** 使用集体土地建设乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设项目和集体统建村（居）民住房和配套建（构）筑物等的，项目行政许可审批程序：

**项目生成及立项。**建设单位或个人应向县发展和改革局提出建设项目初选址申请，县发展和改革局自收到申请15日内，组织有关县级部门联勘联审，审查通过的，开展建设项目联合选址定点意见审批表汇签。建设单位或个人依据建设项目联合选址定点意见审批表提供项目立项材料向县发展和改革局提出审批申请，材料齐全且符合条件和标准的，应及时受理，并在7个工作日内完成审批。审查不通过的，应当在5个工作日内书面告知申请人并说明不予许可的理由。

**项目建设用地许可。**建设单位或个人应向乡（镇）人民政府或者街道办事处提交办理乡村建设规划许可材料，受理机关应当在决定受理后15日内完成审查，作出是否上报县自然资源局核发乡村建设规划许可的决定。

涉及新增建设用地或划拨用地的，建设单位或个人应向县自然资源局提出申请，提交办理建设项目用地预审与选址意见书材料，材料齐全且符合条件和标准的，应及时受理，在7个工作日内完成行政许可或上报上级审批部门。取得《建设项目用地预审与选址意见书》后，向县自然资源局提交办理建设用地规划许可材料，申请办理项目建设用地规划许可。材料齐全且符合条件和标准的，应在7个工作日内完成行政许可。

**项目建设工程规划许可。**建设单位或个人依据《建设用地规划许可证》，向县自然资源局提交办理建设工程规划许可材料，申请办理项目建设用地规划许可。材料齐全且符合条件和标准的，应及时受理，在7个工作日内完成行政许可。

**项目施工许可。**建设单位或个人应向相应县级主管部门或县行政审批局申请办理建设工程施工许可；取得建设工程施工许可后，到乡（镇）人民政府或者街道办事处签订《师宗县建设工程验线跟踪记录表》，领取《建设项目规划核实告知书》和《建设工程安全告知书》，乡（镇）人民政府或者街道办事处履行批后跟踪管理职责，建设工程经验线合格后，方可开工建设。

**项目规划核实许可。** 建设工程竣工后，建设单位或个人应向乡（镇）人民政府或者街道办事处报送规划核实材料，提出规划核实申请，人民政府或者街道办事处自收到申请8个工作日内，对建设工程是否符合规划条件和建设工程规划许可要求予以核查，书面告知核查结论。核查通过的，乡（镇）人民政府或者街道办事处组织有关部门开展建设工程规划核实、竣工验收，核实通过的，审批机关核发规划核实许可。

**第十七条** 使用国有划拨土地建设的，建设项目行政许可审批程序：

**项目生成及立项。**同第十六条办理。

**项目建设用地许可。**建设单位应向县自然资源局提出申请，提交办理建设项目用地预审与选址意见书材料，材料齐全且符合条件和标准的，应及时受理，在7个工作日内完成行政许可或上报上级审批部门。不涉及新增土地的无需办理建设用地规划许可，涉及新增建设用地同第十六条办理。

**项目建设工程规划许可、施工许可、规划核实许可。**同第十六条办理。

**第十八条** 使用国有出让土地建设的，建设项目行政许可审批程序：

**项目生成及立项。**同第十六条办理。

**项目建设用地许可。**建设单位或个人应依据土地出让合同向县自然资源局提出申请，提交办理建设用地规划许可材料，材料齐全且符合条件和标准的，应及时受理，在7个工作日内完成行政许可。

**项目建设工程规划许可、施工许可、规划核实许可。**同第十六条办理。

**第四章 乡村规划许可**

**第十九条** 村民使用宅基地建设住房的，由乡（镇）人民政府或者街道办事处核发《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》，需提交下列材料：

（一）农村宅基地和建房（规划许可）申请表；

（二）农村宅基地和建房（规划许可）审批表；

（三）2000国家大地坐标系的现状地形图、勘界定界宗地图和权属界址点成果（TXT格式）；

（四）土地使用证明文件（涉及农用地转用的，需提交农用地转用批复文件）；

（五）经审定的建设工程设计方案或者简要设计说明；

（六）审批方案许可前公示信息资料、四邻征询意见；

（七）居民身份证和户口簿（委托他人办理的，需提交委托书及被委托人身份证复印件）；

（八）法律、法规规定的其他材料。

**第二十条** 使用集体土地统建村（居）民住房和配套建（构）筑物等的，由乡（镇）人民政府或者街道办事处核发《乡村建设规划许可证》，需提交下列材料：

（一）乡村建设规划许可证申请表；

（二）村（居）委会根据村（居）民（代表）会议决议签署的意见；

（三）县级主管部门联合选址定点意见表；

（四）2000国家大地坐标系的现状地形图、勘界定界宗地图和权属界址点成果（TXT格式）；

（五）经审定的修建性详细规划或者建设工程设计方案；

（六）审批方案许可前公示信息资料、四邻征询意见；

（七）土地使用证明文件（涉及农用地转用的，需提交农用地转用批复文件）；

（八）村（居）民身份证明材料（委托他人办理的，需提交委托书及被委托人身份证复印件）；

（九）法律、法规规定的其他材料。

乡级国土空间规划和建设用地管理委员会审议认为应当进行环境影响评价、交通影响评价、地质灾害评估等的，应当提供有关材料。

**第二十一条** 使用集体土地建设乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设项目的，由县自然资源局核发《乡村建设规划许可证》，需提交下列材料：

（一）乡村建设规划许可证申请表；

（二）项目批准（核准、备案）文件；

（三）经批准的建设项目环境影响评价材料；

（四）村（居）委会根据村（居）民（代表）会议决议签署的意见；

（五）县级主管部门联合选址定点意见表；

（六） 经审定的修建性详细规划或者建设工程设计方案；

（七）2000国家大地坐标系的现状地形图、勘界定界宗地图和权属界址点成果（TXT格式）；

1. 土地使用证明文件（涉及农用地转用，需提交农用地转用批复文件）；
2. 城市基础设施配套费缴纳凭证（按建筑面积收取，住宅12元/m2、非住宅20元/m2、临时建筑6元/m2）；

（十）申请单位或个人身份证明材料（委托他人办理的，需提交委托书及被委托人身份证复印件）；

（十一）法律、法规规定的其他材料。

**第二十二条** 涉及新增建设用地或使用划拨用地建设的，向县自然资源局提出申请，县级立项的，县自然资源局核发《建设项目用地预审与选址意见书》，县级以上立项的，上报上一级审批，需提供以下材料：

（一）建设项目用地预审与选址意见书申请表；

（二）《建设项目用地预审与选址意见书》申请报告；

（三）州（市）、县（市、区）自然资源主管部门初审意见（需上一级部门核发的需提供该要件）；

（四）建设项目选址意向方案用地边界拐点坐标表、占用永久基本农田拐点坐标表、补划永久基本农田坐标表、项目现状分类面积表（2000国家大地坐标系，TXT格式）；

（五）图件：位置示意图、平面布局图、标注项目用地范围的土地利用总体规划图、土地利用现状图、占基本农田示意图及其他相关图件（图件需自然资源局初审盖章确认，图件需删除涉密信息）；

（六）项目建设依据文件（包含项目建议书批复文件、项目列入相关行业规划文件或者相关产业政策文件、项目备案文件等）；

（七）待批复的可行性研究报告；

（八）建设项目选址踏勘论证报告及审查意见（控制性详细规划未覆盖及其他需要现场踏勘的建设项目需提供此项材料）；

（九）土地用途调整暨永久基本农田补划方案及听证材料、专家审查意见（属于《中华人民共和国土地管理法》第二十五条规定情形和占用永久基本农田，确需修改土地利用总体规划的建设项目，需提交此项材料）。

**第二十三条** 使用国有出让土地建设的，由县自然资源局申请核发《建设用地规划许可证》，需提供以下材料：

（一）建设用地规划许可证申请表；

（二）土地出让合同及规划设计条件通知书（租赁土地的需提供租赁合同）；

（三）项目批准（核准、备案）文件（个人自建住宅无需提供此材料）；

（四）2000国家大地坐标系的现状地形图、勘界定界宗地图和权属界址点成果（TXT格式）；

（五）申请单位或个人身份证明材料（委托他人办理的，需提交委托书及被委托人身份证复印件）；

（六）法律、法规规定的其他材料。

**第二十四条** 使用国有划拨土地或涉及新增建设用地建设的，由县自然资源局核发《建设用地规划许可证》，需提供以下材料：

（一）建设用地规划许可证申请表；

（二）建设项目用地预审与选址意见书；

（三）土地使用证明文件（新增用地的需提供同意划拨批复文件；租赁土地的需提供租赁合同）；

（四）项目批准（核准、备案）文件（个人自建住宅无需提供此材料）；

（五）2000国家大地坐标系的现状地形图、勘界定界宗地图和权属界址点成果（TXT格式）；

（六）申请单位或个人身份证明材料（委托他人办理的，需提交委托书及被委托人身份证复印件）；

（七）法律、法规规定的其他材料。

**第二十五条** 使用国有土地和涉及新增建设用地建设的，由县自然资源局核发《建设工程规划许可证》，需提供以下材料：

（一）建设工程规划许可证申请表；

（二）建设用地规划许可证；

（三）项目批准（核准、备案）文件（个人自建住宅无需提供此材料）；

（四）经批准的建设项目环境影响评价材料（个人自建住宅对环境有影响的应提供此材料）；

（五） 规划设计条件及建设用地规划红线图；

（六） 经审定的修建性详细规划或者建设工程设计方案；

（七）2000国家大地坐标系的现状地形图、审定签章的规划总平面图和建筑定位坐标图（1:500）；

（八）审批方案许可前公示信息资料、四邻征询意见；

（九）土地使用权属证；

1. 城市基础设施配套费缴纳凭证（按建筑面积收取，住宅12元/m2、非住宅20元/m2、临时建筑6元/m2）；

（十一）申请单位或个人身份证明材料（委托他人办理的，需提交委托书及被委托人身份证复印件）；

（十二）法律、法规规定的其他材料。

**第二十六条** 乡村规划建设工程许可核发机关负责《建设工程规划核实意见书》核发，需提供下列材料：

（一）建设工程规划核实申请表；

（二）建设工程规划核实备案表；

（三）建设工程批后跟踪管理记录；

（四）建设工程竣工实测图（平面设计的各项内容及管线管底（顶）标高、管径、检查井形式和尺寸大小、各类管线间距、与周边建筑、构筑物的间距，道路标高等）；

（五）房屋建筑竣工测绘报告（测绘单位签章原件及CAD电子版）；

（六）申请单位或个人身份证明材料（委托他人办理的，需提交委托书及被委托人身份证复印件）；

（七）建设工程规划许可、土地权属证明材料；

（八）环评、人防等相关部门许可证明材料；

（九）法律、法规规定的其他材料。

**第五章 乡村规划管理**

**第二十七条** 乡村建设应当符合国土空间规划、村庄规划，符合国家和地方标准、规范、规定。建设单位和个人应依法申请，办理项目建设用地规划许可证、建设工程规划许可证或乡村建设规划许可证或农用地备案或建设工程临时许可证。

**第二十八条** 乡村规划建设应依法依规编制规划设计或建设方案设计，建筑轮廓线、外观颜色、屋顶式样等建筑风貌应与地方特色设计方案协调统一，并依法审批。鼓励和支持村民自建房屋使用地方选定的民居建筑通用设计、标准设计、地方特色设计方案。

**第二十九条** 严禁城镇居民到农村购买宅基地，对城镇居民非法占用宅基地建造的住宅或购买的农户住宅依法不予办理不动产登记。

**第三十条** 乡村建设建筑工程应由具有相应的施工资质等级证书的施工单位或个体工匠负责施工建设，并签订书面施工合同，明确双方的权利义务及住宅保修期限和责任等。

乡镇企业、乡村公共设施和公益事业、村民自建三层及以上新建建筑（包括分期建设的）以及经营性的建筑，必须依法依规经过专业设计和专业施工，严格执行房屋质量安全强制性标准。村民自建住宅二层及二层以下，可由具有资格的个体工匠负责施工建设。

**第三十一条** 承担施工的农村建筑工匠或建筑施工企业，应当按照有关法律、法规、规章、设计图纸、施工技术标准及操作规范规定的要求进行施工；不得为未取得审批手续或者超出审批内容的建设工程施工；不得偷工减料及使用不合格的建筑材料，确保施工质量和安全。

**第三十二条** 乡村建设严格“三到场”批后跟踪管理规划核实管理制度。验线合格后，方可施工建设，规划核实合格后，方可进行产权登记。

建设项目开工前，建设单位或者个人依据规划许可证，向核发机关和规划建设专管员申请项目验线，验线合格后，方可开工建设。未经验线或验线不合格的，不得开工建设。

验线应当对用地四至界线、建筑位置、建筑退让道路红线和用地界线的距离、建筑间距和建筑外墙轴线尺寸进行审查。

项目开工建设后，乡镇（街道）、规划许可核发机关和规划建设专管员应履行项目跟踪管理职责，监督项目按许可内容实施。

建设工程竣工后，建设单位和个人应当及时向乡镇人民政府提出用地和规划核实申请。乡镇人民政府应当在收到核实申请之日起5个工作日内，及时组织相关人员到现场检查核实。核实合格的，出具核实证明，乡镇人民政府应组织建设工程竣工验收。验收不合格的住房，不得入住使用。验收合格的，核发云南省建设工程规划核实意见书，应当在15日内将建设工程验收资料移交规划许可机关存档。

**第三十三条** 房屋所有人应当按照建设工程规划许可证确定的用途使用房屋。确需改变房屋用途的，应当提出变更申请，由城乡规划主管部门依法作出决定；作出决定前，应当征求相关利害关系人的意见。

**第三十四条** 乡（镇）人民政府、街道办事处应当按月将乡村建设规划许可情况报送县级城乡规划主管部门备案。

**第六章 法律责任**

**第三十五条** 乡（镇）人民政府、街道办事处应向城乡规划主管部门报告乡村规划的实施情况，并接受监督。

县人民政府和城乡规划主管部门应当加强对乡（镇）人民政府、街道办事处及其有关部门执行城乡规划法律、法规情况的监督检查。

**第三十六条** 任何单位或者个人都有权对乡村规划的制定和实施提出意见和建议，就建设活动是否符合规划的要求向城乡规划主管部门查询；有权向城乡规划主管部门或者其他有关部门举报、控告违反城乡规划的行为，城乡规划主管部门或者其他有关部门应当依法及时受理、查处，并为举报人、控告人保密。

**第三十七条** 乡、镇人民政府对本行政区域内违反城乡规划管理的行为依法进行查处。街道办事处对本辖区内的违法建设行为，应当及时予以制止，并配合城乡规划主管部门予以处理。

村（居）民委员会负责区域内建设行为日常监管工作，发现违法建设行为的，应当予以劝阻，并报告乡（镇）人民政府或者街道办事处。规划建设专管员，协助做好项目批后跟踪管理及有关管理工作。

**第三十八条** 违反本办法规定，未取得建设规划许可证或者未按建设规划许可证进行建设的，由乡（镇）人民政府、街道办事处或者城乡规划主管部门、城市管理综合行政执法部门按照职责分工依法处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十九条** 有关部门和单位工作人员在执行本办法过程中存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第四十条** 违反本办法规定的其他行为，依照《云南省城乡规划条例》和有关法律、法规的规定予以处罚。

**第七章 附则**

**第四十一条** 本办法由师宗县人民政府负责解释。

**第四十二条** 本办法自2022 年 月 日起施行，有效期至 年 月 日。