

**重庆市人民政府办公厅
关于印发重庆市农村村民住宅规划
建设管理暂行办法的通知**

渝办发〔2011〕372号

各区县（自治县）人民政府，市政府各部门，有关单位：

《重庆市农村村民住宅规划建设管理暂行办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

二〇一一年十二月二十七日

重庆市农村村民住宅规划建设管理暂行办法

第一条 为了规范本市农村村民住宅的规划建设管理，改善农村村民居住环境，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》、《重庆市城乡规划条例》等有关法律法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内集体土地上（乡、村规划区中确定的集中居民点除外）的农村村民住宅建设适用本办法。

本办法所称农村村民住宅，是指农村村民以户为单位申请并依法批准，使用经批准的宅基地新建、改建、扩建的自用住宅。

第三条 区县（自治县）土地行政主管部门负责农村村民住宅建设的用地管理工作。

镇（乡）人民政府负责农村村民住宅建设的规划管理工作。

没有设镇（乡）人民政府的区域，由区县（自治县）城乡规划主管部门负责农村村民住宅建设的规划管理工作，参照本办法的有关规定执行。

第四条 建设农村村民住宅应遵循以下原则：



（一）节约、集约利用土地，在尊重村民意愿的基础上适度集中布局；

（二）安全、适用、美观、经济；

（三）符合我市有关乡村风貌的规划设计要求，体现地方和农村特色，与自然环境协调，鼓励采用通用图集；

（四）符合乡镇土地利用总体规划，在城乡规划区内的，还应符合城乡规划；

（五）尽可能不占耕地或少占耕地，严禁占用基本农田，禁止占用经批准的详细规划、乡规划和村规划确定的城镇或乡村道路用地；

（六）位于公路的建筑控制区、铁路弯道内侧、平交道口和人行过道附近及河道、湖泊管理范围内的，应符合相关法律法规规定；不符合的，应当迁建；

（七）位于自然保护区的核心区或风景名胜区核心景区的，应当符合相关法律法规规定；不符合的，应当迁建；

（八）禁止在地质灾害危险区、地质灾害极易发区和地质灾害直接威胁区域内建设村民住宅；位于地质灾害高易发区、中易发区和低易发区的，应当符合相关法律法规规定；

（九）不得危及电力、石油、天然气等设施的安全；

（十）法律、法规禁止建设的其他区域。

第五条 农村村民住宅建设原则上不得超过三层。

第六条 农村村民利用原有宅基地进行住宅建设，应当申请办理乡村建设规划许可证。

农村村民新申请或改变、扩大原有宅基地进行住宅建设，应当申请办理乡村建设规划许可证、用地审批手续。

第七条 农村村民利用原有宅基地进行建设的，申请办理乡村建设工程规划许可证时应提供如下申请材料：

（一）书面申请（原件 1 份）；

（二）申请人身份证明材料及其户籍人口证明文件（复印件 1 份，核原件）；

（三）村民委员会书面意见（原件 1 份）；

（四）原有宅基地的土地使用权证件（限使用原有宅基地的；复印件 1 份，核原件）；

（五）房屋所有权证明材料（限改建、扩建的；复印件 1 份，核原件）；

（六）建筑设计方案图或通用图集（拟建层数为三层但未使用通用图集的，应提供设计单位资质；原件 2 份）；

（七）涉及邻里关系的，需提供邻里等相关利害关系人的书面意见（涉及减少原有间距、影响房屋结构安全、通行及其他对他人合法权益产生影响的情形，原件 1 份）；

（八）其他需要提交的材料。

第八条 农村村民新申请宅基地或改变、扩大原有宅基地面积进行建设的，申请办理乡村建设规划许可证时应提供如下申请材料：

（一）书面申请（原件 1 份）；

（二）申请人身份证明材料及其户籍人口证明文件（复印件 1 份，核原件）；

（三）村民委员会书面意见（原件 1 份）；

（四）土地行政主管部门同意使用宅基地面积的书面意见及附图（复印件 1 份，核原件）；

（五）建筑设计方案图或通用图集（拟建层数为三层但未使用通用图集的，应提供设计单位资质；原件 2 份）；

（六）房屋所有权证明材料（限改建、扩建的；复印件 1 份，核原件）；

（七）涉及邻里关系的，需提供邻里等相关利害关系人的书面意见（涉及减少原有间距、影响房屋结构安全、通行及其他对他人合法权益产生影响的情形，原件 1 份）；

（八）其他需要提交的材料。

第九条 农村村民住宅建设应按照以下程序办理乡村建设规划许可证：

（一）农村村民持申请材料向镇（乡）人民政府提出申请。

（二）镇（乡）人民政府自收到申请材料之日起 20 个工作日内进行审查。同意的，核发乡村建设规划许可证及附件、附图；不同意的，说明不予许可的理由，并告知申请人享有依法申请行政复议或者提起行政诉讼的权利。

对主城区二环以内（具体范围见附件）和城镇建设用地范围内的农村村民住宅建设，镇（乡）人民政府在作出审查决定前，应先报城乡规划主管部门审查。

镇（乡）人民政府认为涉及公路、河道、林业等相关部门的，可以征求公路、河道、林业等相关部门的意见。

第十条 农村村民申请办理用地审批手续时应提供如下申请材料：

（一）书面申请（原件 1 份）；

（二）申请人身份证明材料及其户籍证明材料（复印件 1 份，核原件）；

（三）农村宅基地申报表（原件 2 份，乡镇政府、村委会、村民小组需在此表上签注意见）；

（四）乡村建设工程规划许可证（复印件 1 份，核原件）；

（五）原有宅基地的土地使用权证（限改建、扩建的；复印件 1 份，核原件）；

（六）因地质灾害迁建的，需提供国土资源管理部门出具的地质灾害鉴定材料（原件 1 份）；

（七）确需占用耕地的，需提供所在地的农村集体经济组织 2/3 以上成员签字同意的书面材料和补充耕地方案（原件 1 份）；

（八）搬迁新建户还应提供旧宅基地的处置方案（原件 1 份）；

（九）乡镇（街道）出具的不在地质灾害危险区、地质灾害易发区和地质灾害直接威胁区域，或在地质灾害易发区但不受地质灾害威胁的意见（原件 1 份）；

（十）其他需要提交的材料。

第十一条 农村村民住宅建设应按照以下程序办理用地审批手续：

（一）农村村民持申请材料向镇（乡）人民政府提出申请。

(二)镇(乡)人民政府自收到申请材料之日起5个工作日内进行初审并交土地行政主管部门进行审查。土地行政主管部门自收到申请材料之日起10个工作日内进行审查,审查合格后报区县(自治县)人民政府进行审批。区县(自治县)人民政府自收到申请材料之日起5个工作日内进行审批。同意的,核发建设用地许可证;不同意的,说明不予许可的理由,并告知申请人享有依法申请行政复议或者提起行政诉讼的权利。

第十二条 镇(乡)人民政府在乡村建设规划许可证的审查办理过程中,应通过现场定位,确定拟建住宅的空间位置。在规划城镇建设用地范围内进行建设的,由城乡规划主管部门核定是否位于规划城镇道路用地范围。

第十三条 农村村民住宅的地上、地下建筑投影面积及附属设施不得超出经土地行政主管部门批准同意使用的宅基地用地范围。

第十四条 在取得乡村建设规划许可证和法律法规规定的其他审批手续前,不得擅自开工建设。

第十五条 农村村民住宅建设规划档案由核发乡村建设规划许可证的行政机关管理,并按照《重庆市城乡建设档案管理办法》的规定移送城乡建设档案管理机构。

第十六条 在核发乡村建设规划许可证后，镇（乡）人民政府应当加强对农村村民住宅建设的跟踪管理，及时制止违法建设行为。在农村村民住宅建设开工和竣工时，镇（乡）人民政府应派工作人员到建设现场进行查验，并作好记录。发现违法建设行为的，由镇（乡）人民政府依法进行查处。

镇（乡）人民政府应当加强巡查，发现未取得乡村建设规划许可证擅自修建的违法建筑，应及时制止。对位于乡、村规划区内的违法建筑依法进行查处；对位于乡、村规划区外的违法建筑，及时向有关主管部门反映，有关主管部门应及时查处。

第十七条 土地行政主管部门应当加强对乡村用地管理工作的指导，城乡规划主管部门应当加强对乡村规划管理工作的指导，区县（自治县）人民政府应当加强对乡村规划建设管理工作的监督、检查。

第十八条 对擅自改变乡村建设规划许可证及附件、附图的内容进行建设的，镇（乡）人民政府应当依法责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可拆除。

对未取得乡村建设规划许可证擅自进行建设的，镇（乡）人民政府或有关主管部门应当责令停止建设，按照有关法律法规进行处罚，并限期拆除。

第十九条 对在乡村规划建设管理过程中违反本暂行办法的有关工作人员，按照《中共重庆市纪委重庆市监察局关于行政审批中违纪违规行为责任追究的暂行规定》和《重庆市城乡规划违法违纪行为处分规定》等有关规定处理。

第二十条 本办法自 2012 年 1 月 1 日起施行。

第二十一条 本办法由市规划局负责解释。

附件：

重庆市主城区二环范围示意图