

汉中市乡村建设规划许可管理办法（试行）

（征求意见稿）

第一条 为加强我市乡村建设规划许可管理工作，规范乡村建设行为，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》《陕西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《陕西省城乡规划条例》《陕西省乡村规划建设条例》《自然资源部关于加强和规范规划实施监督管理工作的通知》（自然资发〔2023〕237号）《陕西省自然资源厅关于进一步强化规划许可规范规划实施监督管理的意见（试行）》（陕自然资发〔2024〕75号）等法律法规及政策文件，结合我市实际情况，制定本办法。

第二条 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农村村民住宅、乡镇企业、乡村公共设施和公益事业的规划许可管理。

第三条 建设单位或者个人使用集体建设用地进行乡村建设项目新建、改建、扩建的，应当依法办理乡村建设规划许可证。

在乡、村庄规划区内进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设以及农村村民住宅建设，不得占用农用地；确需占用农用地的，应当依照《中华人民共和国土地管理法》有关规定办理农用地转用审批手续。

第四条 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。

第五条 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。

县（区）自然资源部门具体负责本辖区内乡村建设规划许可的管理工作；指导镇（办）做好规划许可管理相关工作。

第六条 核发乡村建设规划许可的法定依据是已批准的村庄规划（未编制村庄规划的，可依据县、乡镇“通则式”国土空间规划管理规定）。不得以其他规划作为核发许可的依据。

经批准的村庄规划应及时纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。上位规划调整后，村庄规划应按法定程序及时更新。

第七条 乡村建设规划许可的内容应包括对建筑位置、用地范围、用地性质、建筑面积、建筑高度、建筑层数、相邻关系、地域风貌等的要求，并附经审定的设计方案总平面图。

第八条 农村村民住宅申请办理乡村建设规划许可及审查管理工作，按照《汉中市农业农村局 汉中市自然资源局 汉中市住房和城乡建设局〈关于进一步加强农村宅基地审批和农民住宅建设管理的通知〉》（汉农发〔2023〕113号）有关规定执行。

鼓励县（区）将《乡村建设规划许可证》由镇（办）一并发放。

农村村民住宅建设所需的乡村建设规划许可证由镇（办）核发的，镇（办）应建立宅基地用地建房审批管理台账并及时报送县级自然资源主管部门备案。

第九条 进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设的，办理乡村建设规划许可，应当按照下列程序进行：

(一)建设单位或者个人应当向镇(办)提出申请,由镇(办)报县级自然资源部门核发乡村建设规划许可证。

申请乡村建设规划许可证应当提交下列材料:

1. 申请表;
2. 建设项目批准、核准、备案文件;
3. 建设项目用地范围地形图(1:500或1:1000),建设工程设计方案等;
4. 经村民会议讨论同意、村委会签署的意见;
5. 确需占用农用地的,应提供宅基地证(存量)或农用地转用审批手续;
6. 法律、法规和规章规定的其他材料。

(二)镇(办)应在接收申请材料之日起2个工作日内完成对申请材料的审核,并将申请材料报送县(区)自然资源部门。

(三)县(区)自然资源部门受理申请后,应进行现场踏勘,并对拟建项目是否符合村庄规划和国土空间用途管制要求等内容进行审查;依据职责将涉及安全的要素作为重点审查内容,涉及消防、人防、环保、交通、国安、应急、林业、水利、电力等应及时征询相关主管部门意见。

(四)经审查,符合许可条件的,由县(区)自然资源部门在5个工作日内作出准予规划许可决定,核发《乡村建设规划许可证》。作出不予规划许可决定的,应向申请人说明理由。乡村建设规划许可证办理时限不包括现场踏勘、论证、公示、补正资料、报送上级部门审批等特殊环节所需时间。

第十条 在符合保密等法律法规规定的前提下，乡村建设规划许可前，应将拟建项目建设工程设计方案总平面图在项目现场、村（居）委会和村民小组公告栏进行公示，公示时间不少于7个工作日。有条件的县区，可同时在门户网站进行公示。

农村村民住宅建设办理乡村建设规划许可证的，批前应至少在村（居）委会或村民小组公告栏公示。

第十一条 除涉及国家秘密的项目外，乡村建设规划许可应通过国土空间用途管制监管系统进行数据交互。乡村建设规划许可使用电子监管号作为编号。

乡村建设规划许可证由镇（办）发放的，应由县（区）自然资源部门交互数据，取得电子监管号后交镇（办）发放许可证书。

第十二条 在符合保密等法律法规规定的前提下，乡村建设规划许可证发证机关应在乡村建设规划许可批准后7个工作日内通过适当方式向社会公开，方便公众查询。

第十三条 建设项目开工建设前，建设单位或个人应在施工现场设置规划许可公告牌，将乡村建设规划许可证及其附图进行公示，公示时间至建设项目规划核实合格为止。

第十四条 项目开工前，建设单位或个人应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。

第十五条 不得在规划确定的建设用地范围以外作出乡村建设规划许可。未取得乡村建设规划许可证的建设项目，不得开工建设。

第十六条 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。确需变更的，被许可人应向作出乡村建设规划许可决定的行政机关提出申请，依法办理变更手续。

第十七条 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）等自然原因影响安全无法延期的。

第十八条 由于法律、法规、规章修改或废止，或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。由此给被许可人造成损失的，应依法给予补偿。

第十九条 建设工程竣工后，建设单位或者个人应持项目竣工测量成果等资料向乡村建设规划许可证发证机关提出规划核实申请。乡村建设规划许可证发证机关应当自受理申请之日起 5

个工作日内进行规划核实，符合规划许可内容的，出具核实意见。未经核实或者经核实不符合规划许可内容的，不得办理不动产权登记。

农村村民住宅建设竣工后，按照《汉中市农业农村局 汉中市自然资源局 汉中市住房和城乡建设局<关于进一步加强农村宅基地审批和农民住宅建设管理的通知>》（汉农发〔2023〕113号）规定申请办理验收手续。

规划核实必须两人以上现场审核并全过程记录，核实结果及时进行公开，接受社会监督，通过规划核实的纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。

第二十条 县（区）自然资源部门应严格落实国土空间规划实施监督职责，会同镇（办）做好日常巡查。

第二十一条 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（办）应责令其停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以依法拆除。

第二十二条 县（区）自然资源部门应按照档案管理有关规定，做好乡村建设规划许可资料整理归档工作。

第二十三条 本办法所称“县（区）自然资源部门”是指各县自然资源局及汉中市自然资源局汉台、南郑分局，各开发区（含兴汉新区）范围内的乡村建设规划许可管理工作由汉台、南郑分局按照属地管理原则负责。

第二十四条 本办法自2024年 月 日起实施，试行期2年。在实施过程中，国家、省、市有新规定的，从其规定。