

# 云浮市“通则式” 村庄规划管理规定

云浮市自然资源局

2025 年 11 月

# 目 录

第一章 总则	1
第一条 制定目的	1
第二条 适用范围	1
第三条 底线管控要求	2
第二章 用地管理	2
第四条 用地管理原则	2
第五条 总体布局要求	2
第六条 农村住房选址布局要求	3
第七条 乡村公益性用地选址布局要求	3
第八条 乡村产业用地选址布局要求	4
第九条 设施农用地选址要求	4
第十条 其他项目选址要求	5
第三章 建设控制	5
第十一条 建筑退让	5
第十二条 指标控制	6
第四章 风貌管控	7
第十三条 总体要求	7
第十四条 “光伏+建筑”风貌管控要求	7
第十五条 农村住房风貌管控要求	8
第十六条 乡村公共设施风貌管控要求	8
第十七条 乡村产业建筑风貌管控要求	8
第十八条 传统村落风貌管控要求	8
第五章 弹性管制	9
第十九条 总体要求	9
第二十条 用地功能调整要求	9
第六章 乡村建设规划许可核发管理	10
第二十一条 规划许可依据	10
第二十二条 地块图则编制程序	11
第二十三条 地块图则内容要求	11
第七章 实施监督	12
第二十四条 实施监督	12
第二十五条 评估调整	12
第八章 附则	13
第二十六条 有效期	13
第二十七条 其他事项	13

## **第一章 总则**

### **第一条 制定目的**

为加快实现乡村地区空间规划管理全覆盖，规范乡村地区各类开发建设活动，有效指导各县（市、区）科学制订村庄规划管理通则，根据国家、省、市相关法律法规、政策文件要求和规范，结合本市实际，制定本规定。

本规定作为各县（市、区）自然资源主管部门组织制订村庄规划管理通则（以下简称“通则”）的依据，“通则”依法报批后作为乡村地区实施国土空间用途管制、核发乡村建设规划许可的依据。

### **第二条 适用范围**

本规定适用于云浮市城镇开发边界外的乡村地区，具体包括：

- （一）村庄规划（详细规划）未覆盖的乡村地区；
- （二）村庄规划（详细规划）已覆盖，管控要求未明确的乡村地区。

位于历史文化名镇、名村、传统村落保护名录内的乡村地区的规划管理应同时满足国家、省、市相关规定，并按照经批准的相关保护规划执行。

### **第三条 底线管控要求**

各类乡村建设行为应严格避让山洪、滑坡、泥石流、洪涝、地震断裂带等灾害易发区域以及法律、法规规定禁止建设的其他区域，落实灾害隐患防范措施，严禁违规新增削坡建房。严格落实耕地和永久基本农田、生态保护红线、历史文化保护线、重大基础设施廊道控制线、河湖管理线、灾害风险防控线等底线管控要求。

## **第二章 用地管理**

### **第四条 用地管理原则**

规划管理坚持村民主体、底线思维、节约集约、合理布局、因地制宜的原则，统筹考虑乡村建设项目的空间需求，规范各类开发建设活动。

### **第五条 总体布局要求**

乡村建设项目应衔接上位规划和全域土地综合整治、生态保护修复等专项规划成果。应充分利用现状闲置宅基地和村内空闲地，控制村庄建设用地总量，除满足农民基本生活需求或选址有特殊要求的设施项目，乡村建设项目原则上应限定在村庄建设边界内。

鼓励积极盘活存量建设用地，在充分尊重村民意愿的基础上，将位于村庄建设边界外的现状零星建设用地通过全域土地综合整治等方式逐渐向村庄建设边界内集中，优化生

活、生产、生态空间格局。

村庄建设活动应符合国土空间总体规划，涉及农用地转建设用地的，应先办理农用地转用审批手续。

## **第六条 农村住房选址布局要求**

落实上位规划确定的村庄分类和布点要求，尊重农民意愿，积极稳妥推进零散农村居民点集中集聚，优先利用存量建设用地。

在符合“一户一宅”、底线管控要求，并与现状农村居民点相邻成片的前提下，可使用新增建设用地建房，按符合国土空间规划办理用地审批手续，并按程序纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。

## **第七条 乡村公益性用地选址布局要求**

乡村公益性用地指村级生产生活服务设施和公用设施用地，包括《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》中的公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地、农村社区服务设施用地、特殊用地。

乡村公益性设施布局应结合村庄居民点布局和村民实际需求配置，充分利用现有空间统筹布局，应充分考虑地形地貌、防灾减灾、邻避距离等要素，宜布置在位置适中、内外联系方便的地段，方便村民使用，减少对环境和生活的影响。

路网布局建设应落实县域、镇域道路交通布局安排，与

铁路、高速公路、国道、省道、县道、乡道充分衔接，宜成环、成网布局乡村道路，提升路网的连通性和可达性。村庄内部道路应尊重历史与实际，统筹考虑会车及消防车通行需要。因地制宜规划布局停车场地、鼓励配置公共充电桩等。

## **第八条 乡村产业用地选址布局要求**

乡村产业用地主要包括用于农产品初加工的产业用地、资源依托型的产业用地、农产品流通的物流仓储用地、乡村休闲旅游业的商业服务业用地等，主要涉及一类工业用地、二类工业用地、采矿用地、物流仓储用地、商业服务业用地等。

乡村产业需结合村庄资源禀赋和区位条件统筹谋划，引导规模较大、工业化程度高、分散布局配套设施成本高的项目入园，引导具有一定规模的农产品加工业向县城或有条件的乡镇城镇开发边界内集聚。

在不占用永久基本农田和生态保护红线、不突破国土空间规划建设用地规模等约束条件、不破坏生态环境、符合生态环保要求和乡村风貌的前提下，可在村庄建设边界外安排少量建设用地用于农产品分拣、初加工、发展休闲观光旅游而必须的配套设施建设。

## **第九条 设施农用地选址要求**

以农业农村资源为依托，引导设施农业合理选址。严格控制畜禽养殖设施、水产养殖设施和破坏耕作层的种植业设施等农业设施建设用地使用一般耕地，确需使用的，应经批

准并符合相关标准，落实耕地“进出平衡”，严禁占用永久基本农田。

### **第十条 其他项目选址要求**

屠宰加工场、加油站、加氢站、新型储能、建筑垃圾受纳加工场、殡葬设施等有邻避要求的项目，应综合考虑地形地貌、防灾减灾、邻避距离等要素，结合工程、经济、社会等多方因素，减少对环境和生活的影响，满足相关行业选址要求并符合相关法律法规及规范标准要求。

## **第三章 建设控制**

### **第十一条 建筑退让**

乡村建设项目建（构）筑物后退铁路、公路、河道、架空电力线路、燃气管道等的距离，各县（市、区）按照《广东省铁路安全管理条例》《广东省公路条例》《广东省河道管理条例》《电力设施保护条例》《农村防火规范》（GB 50039-2010）、《建筑防火通用规范》（GB 55037-2022）等规范和建设标准要求，在符合消防、施工、安全等要求的前提下，合理制定建筑退让管控要求。

建筑间距应符合《农村防火规范》（GB 50039-2010）、《建筑防火通用规范》（GB 55037-2022）等相关要求和建设标准。

第十二条 指标控制

乡村建设项目应结合乡村经济、社会和文化发展水平，合理确定建设控制指标，满足项目建设需求。

(一) 农村宅基地

各县（市、区）应充分考虑当地建筑文化特色和居民生活习惯，因地制宜提出占地面积、高度等宅基地管控要求，并符合当地农村宅基地审批管理相关文件规定。

(二) 公益性用地

公益性用地控制指标应执行各行业规范要求，具体根据建设需求确定。

(三) 乡村产业用地

乡村产业用地控制指标由各县（市、区）自然资源主管部门参照下表结合项目实际情况合理确定。工业用地参照《工业项目建设用地控制指标》（2023）相关规定执行。

表 1 乡村产业用地规划控制指标参考表

用地性质	容积率	建筑密度/系数 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)
商业服务业用地	1.0-3.0	30-60	≥ 20	≤ 24
工业用地	0.8-2.0	≥ 30	≤ 20	≤ 24
物流仓储用地	0.6-2.0	30-60	10-20	≤ 24

注: 1. 工业用地、物流仓储用地采用建筑系数指标。  
2. 工业项目用地内部一般不得安排非安全生产必需的绿地, 严禁建设脱离工业生产需要的花园式工厂。



3. 有特殊情况或特殊行业需突破上述指标，须在地块图则增加必要的说明，并报县（市、区）自然资源主管部门按程序审批确定。

#### **（四）点状供地项目**

点状供地项目按照项目建设方案核实技术指标，主要控制其建筑高度、建筑总面积、道路交通等要素，对建筑密度、绿地率等可根据项目实际情况不作控制要求，特殊设备高度须突破限制的，应征得民航、电力等部门同意。

### **第四章 风貌管控**

#### **第十三条 总体要求**

乡村风貌应落实国土空间规划的相关要求，尊重村庄原有传统格局，延续传统空间格局、街巷肌理和建筑布局。加强与自然山水的融合协调，结合道路、山、水、林、田、湖等现状资源构建有机交融的空间关系，保护自然生态和乡土人文环境。鼓励开展庭院绿化、古树名木保护提升等绿化美化，充分利用“四旁五边”用地因地制宜布局绿化空间，推进古树公园建设，提升乡村绿化的整体风貌。

#### **第十四条 “光伏+建筑”风貌管控要求**

利用农村建筑安装屋顶光伏发电设施的，应符合广东省“光伏+建筑”应用试点涉及安全和风貌管控相关政策要求。“光伏+建筑”应确保光伏设施与建筑整体造型、色彩相一致，项目整体风貌与周边建筑物、人文景观风貌相协调。加强在高速公路、国道、省道等重要交通沿线、城乡风貌示范

带、重要片区、重要地段及重要节点的光伏项目建设管理。严禁利用光伏设施加装形式进行实际违法建设的行为。

### **第十五条 农村住房风貌管控要求**

农房建设应按“一村一貌”、全面落实“带图审批”等要求，体现地域风貌特色，明确农房色彩、高度、立面、材质等风貌管控要素，构建统一协调的农房建筑风貌。

### **第十六条 乡村公共设施风貌管控要求**

乡村公共设施建设风貌应体现地域风貌特色，保持建筑风格、色彩与乡村地域风貌相协调。公共空间应体现功能性、文化性和艺术性，注重人文关怀，增强村民文化自信。有邻避要求的乡村基础设施，宜进行隐蔽性设计，加强设施界面的景观化处理。

### **第十七条 乡村产业建筑风貌管控要求**

乡村产业建设风貌应与生产经营产业内容相匹配，尊重地域文化，注重生态环保，提倡采用本土材料、可持续和环保建筑材料。商业服务业建筑应注重商业品质和氛围营造，建筑外环境宜增添艺术元素和休闲设施；工业、物流仓储建筑在满足生产需求的同时，应注重体量、色彩与周边建筑环境协调。

### **第十八条 传统村落风貌管控要求**

在传统村落保护范围内，新建、改建、扩建的建筑及设施应与村落整体风格协调，避免破坏传统村落景观风貌；传

统村落的历史文化遗存应严格保护，禁止侵占、损毁，修缮遵循“修旧如旧”原则，保持其传统格局和历史风貌；鼓励合理利用乡村古建筑、传统民居用于村史馆、博物馆、名人馆、展示馆等公共设施，以及乡村产业发展。鼓励设立传统村落保护基金、支持社会资本参与修缮利用。

## **第五章 弹性管制**

### **第十九条 总体要求**

为推进设施共建共享和复合利用，提高资源利用集约节约水平，在不突破国土空间底线管控和规划强制性内容、不涉及村庄安全问题、不影响村庄公共利益及村庄整体风貌的前提下，适当增加用地弹性管控。

### **第二十条 用地功能调整要求**

鼓励功能用途互利、环境要求相似或相互无不利影响的用地进行混合或变更转换使用。用地优先混合或变更转换为乡村公共设施用地。涉及保护公共利益、生态环境和保障城乡安全的用地应严格控制，保障其必需的用地规模，不得随意占用或变更。

在确保安全、满足有关行业规范及主管部门要求下的前提下，鼓励对依法登记的宅基地等农村建设用地进行复合利用，发展乡村民宿、农产品初加工、电子商务、民俗体验、文化创意等农村产业。

鼓励开展“平急两用”公共基础设施建设；鼓励充分利用现有空间，综合行政管理、治理服务、医疗卫生、文化体育等功能复合设置；支持留白用地根据需要确定村庄建设用地类别，允许用地功能按实际情况进行调整。

严禁以农村一二三产业融合发展为名开发商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产项目。严禁擅自将农村一二三产业融合发展用地改变用途或分割转让转租。严禁以设施农业为名，占用耕地违法违规建设与农业发展无关的设施；严禁在农业大棚内违法占用耕地建设住宅、餐饮、娱乐等非农设施。

## **第六章 乡村建设规划许可核发管理**

### **第二十一条 规划许可依据**

各县（市、区）应结合实际，根据各类型项目管理要求，明确各类型项目的乡村建设规划许可依据。

（一）可不编制地块图则的，直接以“通则”为依据核发乡村建设规划许可；

（二）须编制地块图则的，以经批准的地块图则为依据核发乡村建设规划许可；

（三）不适用“通则”的，以经批准的村庄规划（详细规划）或规划设计条件为依据核发乡村建设规划许可。

在尊重乡村地域风貌特色的前提下，鼓励各县（市、区）简化小型污水处理设施、小型农村取水设施、垃圾储运、公厕、村配电房、开关站、环网柜等乡村公益性设施项目乡村

建设规划许可审批流程。

## **第二十二条 地块图则编制程序**

地块图则由镇人民政府（街道办事处）组织编制，经村民会议或者村民代表会议审议通过并完成公示。公示期满无异议的，提交县（市、区）自然资源局会同相关部门审核后，按项目类型情形，由县（市、区）自然资源主管部门或县（市、区）人民政府批准，作为核发乡村建设规划许可的依据。

批准后的地块图则须提交符合入库要求的矢量数据纳入国土空间规划“一张图”进行监管。

## **第二十三条 地块图则内容要求**

地块图则内容包括地块位置、用地面积、用地性质、容积率、计容建筑面积、建筑密度、建筑高度、绿地率、配套设施建设要求、建筑风貌引导、建筑退让、其他具有地方特色的控制要求等管控要求。各县（市、区）应结合实际制定地块图则命名规则，按照不同类型的乡村建设项目，合理设置地块图则内容。

涉及使用留白用地、土地混合使用或用地性质变更转换、有邻避要求或资源依托型的项目，须在地块图则中增加相关内容说明。

## **第七章 实施监督**

### **第二十四条 实施监督**

各县（市、区）要建立健全政府领导、自然资源主管部门统筹、相关部门协同、村民和集体组织全程参与的规划编制和实施保障机制，加强全生命周期管理和服务。

“通则”实施过程中，县（市、区）以上自然资源主管部门和镇人民政府（街道办事处）按“通则”明确的管控要求，严格规范各类乡村用地建设行为，并依托国土空间规划“一张图”实施监督系统强化跟踪管理、开展监督评估。

### **第二十五条 评估调整**

“通则”批准后，各县（市、区）应根据实施情况适时开展评估调整，因乡村地区开发保护利用需要，确需修改“通则”的，应当由组织编制机关按照原审批程序组织修改、报批。

“通则”修改原则上不能突破县镇级国土空间总体规划确定的强制性内容、约束性指标，确需调整的，必须按照法定程序先修改相应层级的国土空间总体规划。

对“通则”实施后新编制村庄规划（详细规划）的区域，应做好与“通则”实施情况的衔接工作。

## **第八章 附则**

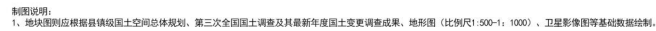
### **第二十六条 有效期**

本规定自 2025 年 11 月 14 日起施行，有效期至 2030 年 11 月 13 日。

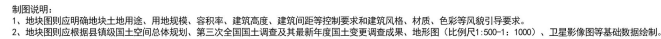
### **第二十七条 其他事项**

本规定与有关法律、法规和政策文件不一致的，或新出台法律、法规和政策文件另有新规定的，从其规定。

图一：集中居住地块图则样式



图二：公益性用地地块图则样式





图三：乡村产业地块图则样式

