

阳西县乡村“通则式”规划技术管理规定 (试行)

第一章 总则

第一条 制定目的

为深入实施乡村振兴战略，规范乡村规划管理，保障乡村地区开发建设有序开展，推进乡村全面振兴，实现乡村规划管理全覆盖，根据《自然资源部办公厅关于乡村地区“通则式”规划技术管理规定编制要求的通知》（自然资办发〔2025〕13号）、《关于转发广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于切实做好村庄规划工作的通知》（阳自然资〔2024〕521号）、《中共阳西县委全面深化改革委员会印发关于以改革更好促进“百县千镇万村高质量发展工程”的若干措施的通知》（西改委发〔2025〕4号）等文件要求，结合阳西县乡村地区发展实际，制定本规定。

第二条 适用范围

本规定适用于阳西县城镇开发边界外和跨城镇开发边界，已编制村庄规划（详细规划）但已不适用，或暂不编制村庄规划（详细规划）的乡村地区。本规定是乡村地区开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设等活动的法定依据。

重点发展村庄、城镇开发边界内及跨城镇开发边界已明确城

镇化任务的村庄，不适用本规定。

第三条 底线管控

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，落实灾害隐患防范与治理措施。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、地质灾害和洪涝灾害风险控制线（区）等控制线及管控要求。

第四条 规划衔接与图则管理

乡村建设项目应当单独编制地块图则，依据地块图则办理规划许可。其中单宗独户或者单宗联排建设的，可不编制地块图则，按《阳西县农村住房规划建设管理办法（修订）》有关规定办理规划许可。

位于历史文化名镇、名村、传统村落保护名录内的乡村地区，规划管理除符合本规定外，还应满足国家、省、市、县相关规定，并严格按照经批准的保护规划执行。

第二章 用地管理

第五条 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，统筹兼顾乡村建设项目的空间需求与底线管控要求。

第六条 总体布局要求

乡村建设项目原则上应在村庄建设边界内选址，基于乡村发展基础和条件，优先盘活利用存量建设用地，整合现状闲置宅基地和村内空闲地。在充分尊重村民意愿的基础上，鼓励通过全域土地综合整治等方式，引导村庄建设边界外的现状零星建设用地逐步向村庄建设边界内集中，优化生活、生产、生态空间格局。

第七条 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。确实无法在县、镇级国土空间总体规划确定的村庄建设用地范围内选址，在符合“一户一宅”规定、与现状农村居民点相邻连片、不涉及地质灾害隐患点、河湖管理范围和洪涝风险控制线、以城镇村批次方式报批且单个图斑面积均在400平方米以下的零星农村村民住宅用地，按符合国土空间规划办理用地手续，并按程序纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。

第八条 乡村公益性用地选址布局要求

乡村公益性用地指《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》中的农村社区服务设施用地（0704地类）、公共管理与公共服务用地（08地类）、交通运输用地（12地类）、公用设施用地（13地类）、绿地与开敞空间用地（14地类）、特殊用地（15地类）等。

乡村公益性用地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，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。

宜成环、成网布局乡村道路，村庄内部道路应尊重历史与实际，统筹考虑消防车通行需求，提升路网的连通性和可达性。因地制宜规划布局停车场地、鼓励配置公共充电桩等。

第九条 乡村产业用地选址布局要求

乡村产业用地指《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》中的商业服务业用地（09 地类）、工业用地（1001 地类）、仓储用地（11 地类）等。

乡村产业需结合村庄资源禀赋和区位条件统筹谋划。规模较大、工业化程度高、分散布局配套设施成本高的项目要进产业园区。具有一定规模的农产品加工业要向县城或有条件的乡镇城镇开发边界内集聚。直接服务种植养殖业或需就近利用农业农村资源的农产品初加工、电子商务、仓储保鲜冷链、产地低温直销配送等产业，可布局在行政村村庄建设边界内。利用农村本地资源开展农产品分拣、初加工、发展休闲观光旅游而必需的配套设施建设，可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、不破坏生态环境和乡村风貌的前提下，在村庄建设边界外安排建设用地。

第三章 建设控制

第十条 建筑退让

乡村建设项目应严格遵循国家、省、市相关要求，其建筑退让铁路、公路、城市道路、河道、架空电力线路、天然气管道等的距离，应符合《铁路安全管理条例》《公路安全保护条例》《中华人民共和国河道管理条例》《农村防火规范》(GB50039-2010)、《建筑防火通用规范》(GB55037-2022)等相关要求和建设标准。

建筑后退用地边界的距离为弹性控制内容，若受周边条件限制，在四邻无意见的情况下，且符合消防、施工、安全等要求的前提下，可酌情降低建筑间距标准。

第十一条 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。

1. 农村宅基地

农村宅基地严格按照《阳西县农村住房规划建设管理办法（修订）》有关规定执行。

2. 乡村公益性用地

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。

3. 乡村产业用地

乡村产业用地容积率、建筑密度/建筑系数、绿地率、建筑高度等控制指标按照《乡村产业用地规划控制指标表》（附件1）执行。

第四章 风貌管控

第十二条 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，延续本镇村庄传统空间格局、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，提升乡村绿化的整体风貌。

第十三条 农村住房建设风貌要求

农村住房建设风貌应充分尊重村民生活和居住习惯，符合《阳西县农房风貌指引通用图集》要求。鼓励有条件的地区整村推进农村住房外立面改造，引导村民建设具有地方文化特色与建筑元素的宜居民房。

“光伏+建筑”农房风貌管理要求按《阳西县“光伏+建筑”农房风貌提升指引》执行。

第十四条 乡村公益性设施建筑风貌要求

乡村公共设施建设应保持建筑风格、色彩与乡村地域风貌相协调。公共空间应兼具功能性、文化性和艺术性，注重人文关怀，增强村民文化自信。对垃圾处理、污水处理等具有邻避影响的乡村基础设施，宜采用隐蔽性设计，加强设施界面的景观化处理。

第十五条 乡村产业建筑风貌要求

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。其中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、物流仓储建筑规划设计应充分结合周边自然与人文环境，推动建筑与自然生态有机融合，兼顾功能性与美观性。建筑风格需简洁大方，形体设计应明快统一、整体协调。

第五章 弹性管理

第十六条 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整体风貌的前提下，实行土地管控弹性管理。

第十七条 “平急两用”设施建设

鼓励开展“平急两用”公共基础设施建设，可结合民宿、乡村休闲综合体、旅游酒店、康养设施改造，植入隔离、转移安置、生活救助和健康服务等“急时”功能；利用广场、公园、打谷场等开敞空间，规范设置应急避难场所；利用公共服务、物流、旅游等设施，嵌入物资储备、应急医疗服务点等应急保障功能。

第十八条 建设用地性质兼容性和变更转换

建设用地性质兼容性（用地功能混合）指土地使用功能采用两种或两种以上用地性质组合表达的用地类别，具体比例可根据项目实际建设需要确定；建设用地变更转换指用地性质完全转变为另一性质的用地类别。

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，优先支持乡村公益性设施用地混合或变更转换。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管控，保障必需的用地规模，不得随意占用或变更。

在确保安全的前提下和满足有关行业规范及主管部门要求的前提下，鼓励对依法登记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。

建设用地性质兼容性和变更转换规则详见《建设用地性质兼容性和变更转换一览表》（附件2）。

第六章 程序要求

第十九条 地块图则编制要求

乡村建设项目应根据《规划许可审批依据一览表》（附件3），明确各类型项目的规划许可核发依据。地块图则需明确项目地块位置、用地面积、用地性质、容积率、建筑密度/建筑系数、绿地率、建筑高度、建筑风貌、建筑退让要求等核心信息，根据项目类型补充其他控制条件，具体制图范式按照《地块图则制图范式》（附件4）执行。

涉及用地性质兼容性或变更转换的，需在地块图则中增加相关内容说明，并随地块图则一并报批。

第二十条 地块图则报审流程

依据本规定应当编制地块图则的乡村建设项目，由镇人民政府组织编制，提交村民会议或者村民代表会议讨论同意后，在阳西县人民政府官网及镇、村公示栏进行公示，公示时间不少于5个工作日。公示期满无异议的，报县自然资源局会同相关部门组织审查。

根据《规划许可审批依据一览表》分类要求，一是经县自然资源局审查通过后，依据经审查通过的地块图则依法核发规划许可；二是镇人民政府在取得县自然资源局的审查意见后报县人民政府，依据经批准的地块图则依法核发规划许可。经审查通过和批准的地块图则同步报县自然资源局备案，纳入国土空间规划“一张图”。

第七章 实施监督

第二十一条 管控要求落地

镇人民政府应指导村民自治组织将本规定中农村宅基地、乡村建筑风貌管控、乡村公益用地、乡村产业用地等指引要求和重要管控内容纳入村规民约，强化基层规划意识，促进村民自治，营造共建美好家园的氛围。

第二十二条 监督责任

县自然资源局负责对本规定实施情况进行监督检查，镇人民政府负责日常巡查与管理，及时制止违反本规定的建设行为。

第八章 附则

第二十三条 解释权

本规定由阳西县自然资源局负责解释。

第二十四条 政策效力优先规定

该管理规定印发后，国家、省和市新出台的政策规定与本规定不一致的，以新的政策规定为准。

第二十五条 有效期

本规定自印发之日起施行，有效期两年。

- 附件：
1. 乡村产业用地规划控制指标表
 2. 建设用地性质兼容性和变更转换一览表
 3. 规划许可审批依据一览表
 4. 地块图则制图范式

附件 1. 乡村产业用地规划控制指标表

用地性质	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)
商业服务业用地 (09 地类)	≤ 2.8	≤ 60	≥ 10	≤ 24
工业用地 (1001 地类)	≥ 0.8	≥ 40	≤ 20	≤ 24
仓储用地 (11 地类)	≥ 0.8	≥ 40	≤ 20	≤ 24

注：(1) 工业用地采用建筑系数指标。

(2) 工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的 7%，行政办公及生活服务设施的建筑面积不应超过总建筑面积的 15%；严禁在用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

(3) 有特殊情况需突破上述指标，需在地块图则上增加必要的论证说明，并报县自然资源局按程序审批确定。

附件 2. 建设用地性质兼容性和变更转换一览表

可混合或可变更 转换的用地性质 规划用地性质	农村 宅基地	农村社 区服务 设施用 地	公共管 理与公 共服务 用地	商业 服务 业用 地	工业 用地	物流 仓储 用地	乡村 道路 用地	交通 场站 用地	其他交 通设施 用地	公用 设施 用地	绿地与 开敞空 间用地	特殊 用地
农村宅基地	—	●	●	△	△	△	●	●	●	●	●	△
农村社区服务设施用地	x	—	△	△	x	x	△	△	△	△	△	△
公共管理与公共服务用地	x	●	—	△	x	x	△	△	△	△	△	△
商业服务业用地	x	●	●	—	●	●	●	●	●	●	△	△
工业用地	x	●	●	●	—	●	●	●	●	●	●	△
物流仓储用地	x	●	●	●	●	—	●	●	●	●	●	△
乡村道路用地	x	x	x	x	x	x	—	△	△	△	△	△
交通场站用地	x	●	●	△	x	x	●	—	●	●	△	△
其他交通设施用地	x	●	●	△	x	x	●	●	—	●	△	△
公用设施用地	x	x	x	x	x	x	△	△	△	—	△	△
绿地与开敞空间用地	x	△	△	x	x	x	●	△	△	●	—	△
特殊用地	x	x	△	x	x	x	△	△	△	△	△	—

① ● 为允许相容；△ 为一定条件下可相容，须由城乡规划主管部门根据具体条件和规划要求确定；x 为不允许相容。

② 规划用地性质是指国土空间规划中确定的用地性质。

附件 3. 规划许可审批依据一览表

建设项目用地类型	具体建设内容	审批依据
农村宅基地（0703 地类）	单宗独户或单宗联排	①
	自然村规模以上的集中安置	②
农村社区服务设施用地（0704 地类）	农村社区服务站以及村委会、供销社、兽医站、农机站、托儿所、文化活动室、小型体育活动场地、综合礼堂、农村商店及小型超市、农村卫生服务站、村邮站等用地	②
公共管理与公共服务用地（08 地类）	综合性文化服务中心、中小学、幼儿园、养老设施、社会福利设施等	③
交通运输用地（12 地类）	村庄范围内的村庄内部道路、对外交通场站、公共交通场站、社会停车场、教练场等	②
公用设施用地（13 地类）	取水设施、污水处理池、配电房、燃气、通信、消防、垃圾收集点、公厕、水电机房等	②
绿地与开敞空间用地（14 地类）	村庄用地范围内的公园绿地、防护绿地、广场等公共开敞空间用地上建设的建筑物、构筑物	②
特殊用地（15 地类）	军事设施、宗教活动场所、古遗址、古建筑、近现代史迹及纪念建筑等	③
商业服务业用地（09 地类）	商业、商务金融以及娱乐康体等设施用地	③
工业用地（1001 地类）	用于农产品初加工的产业用地	③
仓储用地（11 地类）	村庄用于物资存储、中转、配送等设施用地	③

注：（1）审批依据说明

①：可不编制地块图则，按阳西县农村住房建设有关规定办理规划许可；

②：依据本规定单独编制地块图则，经县自然资源局审查后作为核发规划许可依据；

③：依据本规定单独编制地块图则，镇人民政府在取得县自然资源局的审查意见后报县人民政府，依据经批准的地块图则依法核发规划许可。

（2）本表适用于新建、改建和扩建项目。在不改变原用途、不扩大面积和不增加高度的前提下重建、翻建的，本规定可直接作为核发规划许可的依据。

（3）符合阳江市建设工程规划许可证豁免项目清单规定情形的建设项目，可免于办理规划许可。

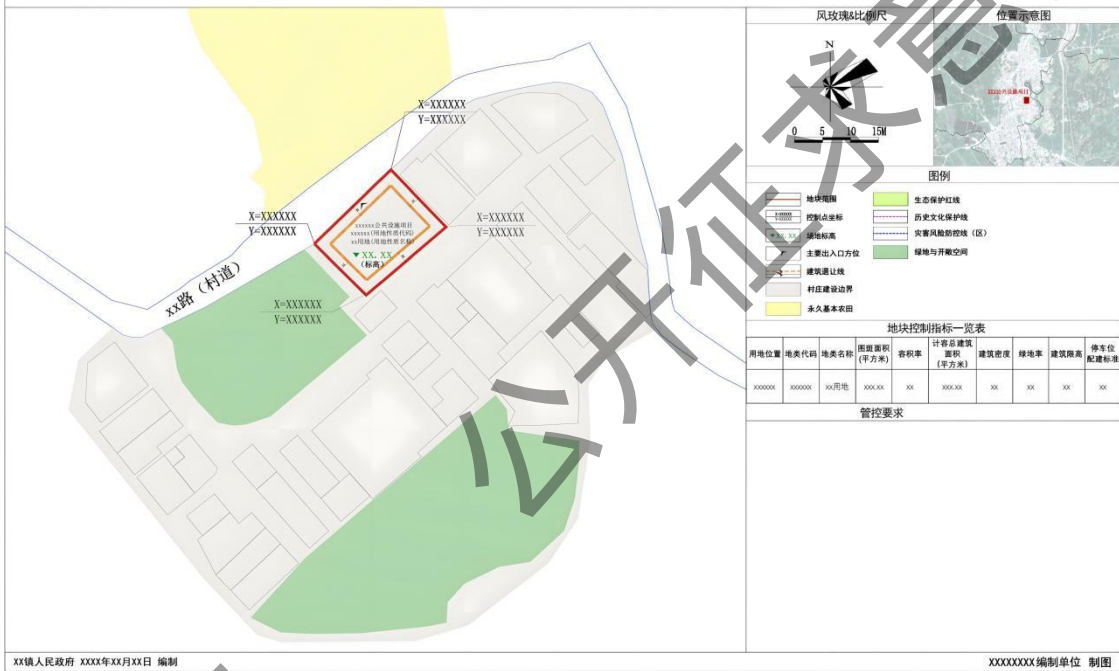
（4）建设项目用地涉及土地征收，不适用本规定，须依据详细规划或经批准的规划条件核发规划许可。

附件 4. 地块图则制图范式

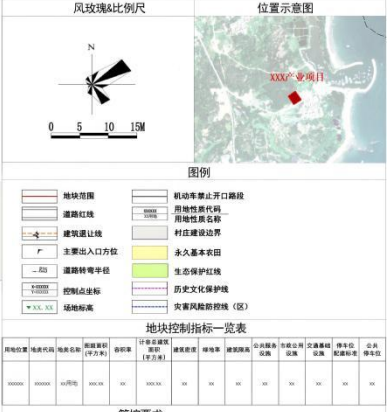
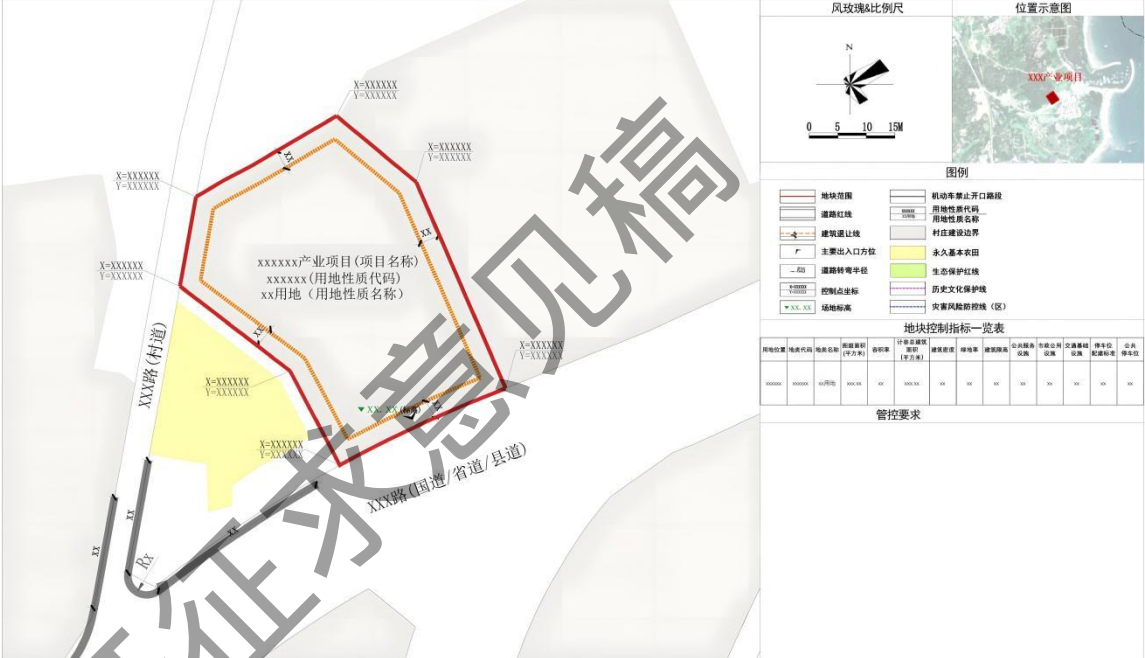
阳西县xx镇xx村委会xx村集中居住地块图则



阳西县xx镇xx村委会xx村公益设施地块图则



阳西县xx镇xx村委会xx村乡村产业地块图则



XX镇人民政府 XXXX年XX月XX日 编制 XXXXXXXX编制单位 制图

制图说明:
1、地块图则应明确地块土地用途、用地规模、容积率、建筑密度、建筑高度等控制要求和建筑风格、材质、色彩等风貌引导要求。
2、地块图则应根据镇国土空间总体规划、第三次全国国土调查及其最新年度国土变更调查成果、地形图(比例尺1:500-1:1000)、卫星影像图等基础数据绘制。