

云浮市云安区自然资源局文件

云安自然资〔2026〕3号

云浮市云安区自然资源局关于印发《云浮市云安区村庄规划管理通则》的通知

各镇人民政府、区直有关部门：

为贯彻落实国家、省、市有关要求，加快实现我区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，结合本区实际，我局制定了《云浮市云安区村庄规划管理通则》，经区人民政府同意，现予以印发，请遵照执行。

云浮市云安区自然资源局

2026年3月2日

云浮市云安区村庄规划管理通则

云浮市云安区自然资源局

2026年3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
第二章 底线管控	2
第三条 总体要求.....	2
第四条 耕地和永久基本农田保护红线.....	2
第五条 生态保护红线.....	2
第六条 历史文化保护线.....	3
第七条 灾害风险控制线.....	3
第八条 河道管理范围线.....	4
第九条 其他空间控制线.....	4
第三章 用地管理	5
第十条 管理原则.....	5
第十一条 总体布局要求.....	5
第十二条 农村住房选址布局要求及用地标准.....	5
第十三条 乡村公益性用地选址布局要求.....	6
第十四条 产业用地选址布局要求.....	8
第十五条 设施农用地选址要求.....	8
第十六条 其他项目选址要求.....	9
第四章 建设控制	10
第十七条 建筑退让.....	10
第十八条 建筑间距.....	13
第十九条 指标控制.....	14
第五章 风貌管控	16
第二十条 总体要求.....	16
第二十一条 “光伏+建筑”风貌管控要求.....	16
第二十二条 农村住房风貌管控要求.....	17
第二十三条 乡村公共设施风貌管控要求.....	18
第二十四条 乡村产业建筑风貌管控要求.....	18
第二十五条 传统村落风貌管控要求.....	18
第六章 弹性管制	19
第二十六条 总体要求.....	19
第二十七条 用地功能调整要求.....	19
第七章 村庄规划许可核发管理	21
第二十八条 乡村建设规划许可依据.....	21
第二十九条 地块图则内容要求.....	21
第三十条 程序要求.....	22
第八章 实施监督	23
第三十一条 实施监督.....	23
第三十二条 评估调整.....	23
第九章 附则	24
第三十三条 有效期.....	24

第三十四条 解释权.....	24
第三十五条 其他事项.....	24
附件	24
附件 1：用地负面清单	25
附件 2：集体用地性质混合和变更转换一览表	28
附件 3：乡村建设规划许可审批依据一览表	29
附件 4：地块图则内容设置一览表	31
附件 5：地块图则制图范式	33

第一章 总则

第一条 制定目的

为加快实现乡村地区规划管理全覆盖，规范云安区乡村地区各类开发建设活动，切实提高乡村规划管理水平和效率，不断健全乡村地区空间规划管理体系，落实管控要求，根据国家、省、市相关法律法规、政策文件要求和规范，结合本区实际，制定本通则，作为乡村地区实施国土空间用途管制、核发规划许可、开展各项乡村建设活动的依据。

第二条 适用范围

本通则适用于云安区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。

本通则可用于集体建设用地和农村留用地上的农村住房、乡村公益性设施和乡村产业等乡村建设项目实施国土空间用途管制、核发乡村建设项目规划许可的依据。

传统村落、历史文化名村及其他需要特殊管控的村庄，从其管理规定。

第二章 底线管控

第三条 总体要求

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、灾害风险控制线等控制线及管控要求。

第四条 耕地和永久基本农田保护红线

严格落实耕地保护任务，明确耕地保护面积和管控要求。任何单位和个人不得擅自占用耕地；确需占用的，应符合法规政策占用条件，落实耕地占补平衡，并按规定办理相关审批手续。禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等；严禁违规占用耕地进行农村产业建设，遏制耕地“非农化”，防止耕地“非粮化”，不得造成耕地污染。

严格落实全区永久基本农田保护红线划定成果。严格规范永久基本农田上的农业生产活动，任何单位和个人未经批准不得擅自占用或者改变其用途，建设占用必须符合政策规定的情形并办理相关审批手续。

第五条 生态保护红线

严格落实全区生态保护红线划定成果，生态保护红线一经划定，未经批准，严禁擅自调整；自然保护地边界发生调

整的，相关主管部门依据相关批准文件，对生态保护红线做相应调整。

生态保护红线内的自然保护地核心保护区原则上禁止人为活动，生态保护红线内自然保护地核心保护区外，禁止开发性、生产性建设活动，仅允许符合法律法规且不破坏生态的有限人为活动。自然保护区、风景名胜区等管控措施依法执行。

第六条 历史文化保护线

严格落实国土空间规划中划定的历史文化保护线管控要求。

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，按照经批准的相关保护规划执行。

文物保护单位的保护范围和建设控制地带内，禁止建设污染设施和进行影响文物安全的活动。建设控制地带内的建设工程不得破坏文物保护单位的历史风貌，设计方案应当依法经文物主管部门同意后方可核发规划许可。

在历史建筑保护范围内，不得进行可能对历史建筑外观风貌构成影响的建设活动。在历史建筑的建设控制范围内进行新建、扩建、改造工程，其建筑物或构筑物的高度、体量、立面、材料、色彩等应与历史建筑风貌相协调。

第七条 灾害风险控制线

严格落实国土空间规划中划定的灾害风险控制线的管

控要求。项目建设应避开自然灾害易发地区，并禁止违规建设，以防止导致灾害发生；洪涝风险控制线内不得建设与防洪排涝无关的建筑物及不能实施影响防洪排涝的建设项目。严格控制削坡建房，确实难以避免的，按照《广东省住房和城乡建设厅关于印发〈广东省农村削坡建房风险排查整治技术指南（试行）〉和〈广东省农村削坡建房技术导则（试行）〉的通知》（粤建村〔2020〕49号）和《广东省住房和城乡建设厅关于印发〈广东省农村削坡建房风险点排查整治工作指引（试行）〉的通知》（粤建村〔2021〕10号）相关要求执行，应先落实边坡防护工程消除或降低地质灾害风险，确保选址安全后再进行房屋建设。竣工验收时应对边坡防护工程和房屋工程质量进行验收，两项工程均验收通过后方允许办理房屋权属登记，防范削坡建房引发地质灾害风险。

第八条 河道管理范围线

严格落实国土空间规划及水利主管部门划定的河湖管理线的管控要求。严禁在河湖管理范围内建设任何妨碍行洪的建筑物、构筑物（包括但不限于房屋、大棚、围堤等），同时严禁开展一切影响河势稳定、危害河岸堤防安全以及其他妨碍河道行洪的活动。

第九条 其他空间控制线

严格落实国土空间规划中划定的重大基础设施控制线、饮用水水源保护区等控制线的距离控制、范围管控等管控要求。

第三章 用地管理

第十条 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，并将政策规定明确的限制和禁止行为纳入《用地负面清单》（详见附件1），规范各类开发建设活动。

第十一条 总体布局要求

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。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。村庄建设边界是相对集中的农村居民点建设用地以及因村庄建设和发展需要必须实行规划控制的区域。

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。

第十二条 农村住房选址布局要求及用地标准

落实上位规划确定的村庄分类和布点要求。农村宅基地建设应优先利用存量建设用地，宜在环境适宜、交通便利、

市政及公共服务设施较完善的区域。

根据《广东省自然资源厅关于加强国土空间总体规划实施管理的通知》（粤自然资发〔2025〕2号）要求，农村宅基地用地不涉及永久基本农田和生态保护红线，确实无法在市、县级国土空间总体规划确定的村庄建设用地范围内选址，但同时符合下列条件的零星农村村民住宅用地：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，按符合国土空间规划办理用地手续，并按程序纳入广东省国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。

宅基地的用地标准应按照我区宅基地相关规定执行。

第十三条 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》中的农村社区服务设施用地、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、特殊用地。

（一）农村社区服务设施用地、公共管理与公共服务用地

农村社区服务设施用地、公共管理与公共服务用地选址应优先考虑人口密集区域，以便于村民使用，宜选择在位置适中、交通便捷的地段，可结合零星、闲置、低效建设用地以及空置用房进行再利用，减少新增建设用地。鼓励相邻村庄共建共享，促进乡村土地节约集约利用。

（二）公用设施、特殊用地

公用设施、特殊用地的选址应充分考虑地形地貌、防灾减灾、邻避距离等要素，在满足功能需求的前提下，减少对环境和生活的影响。

污水处理设施布局应满足水源保护区划定的控制要求，宜位于居民点夏季主导风向下风向、村庄水系下游，靠近受纳水体或农田灌溉区，不宜设在低洼易涝区。

公厕宜建在公共场所等人口集中区域，附属式公厕可与村委会、村民活动中心、老人活动站、卫生站等结合设置；独立式公厕可优先考虑建在村入口、活动广场、停车场、集贸市场等区域。

给水、环卫、配电房等各类设施选址建设应符合国家和地方相关行业标准的规定要求。

（三）交通运输用地

落实区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，并因地制宜规划布局停车场地、鼓励配置公共充电桩等。环村路兼消防通道作用，新建主要道路利用给水管道设置消防栓，村主干道和次干道作为紧急疏散通道，用于震时疏散和震后救灾，平时应保持道路的畅通，避免堵塞。道路为消防通道，不准长期堆放阻碍交通的杂物。

第十四条 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，主要涉及采矿用地、工业用地、物流仓储用地、商业服务业用地、新型产业用地等用地。

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。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，原则上应集中在村庄建设边界内。

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建设用地用于农产品分拣、初加工、发展休闲观光旅游而必需的配套设施建设。

第十五条 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。

第十六条 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。

第四章 建设控制

第十七条 建筑退让

乡村建设项目应严格遵循国家、省、市相关要求，其建筑后退铁路、公路、河道、架空电力线路、燃气管道等的距离，应符合现行的《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》（GB50039）、《建筑防火通用规范》（GB55037）等相关要求和建设标准。

（一）退让铁路要求

沿铁路两侧新建、扩建、改建的建（构）筑物退让距离应符合《铁路安全管理条例》的规定：

表 4-1 铁路保护区范围距离控制表

区域类型	铁路等级	保护区范围（m）
城市市区	高速铁路	10
	其他铁路	8
城市郊区居民居住区	高速铁路	12
	其他铁路	10
村镇居民居住区	高速铁路	15
	其他铁路	12
其他地区	高速铁路	20
	其他铁路	15

注：

1. 铁路线路安全保护区的范围，是指从铁路线路路堤坡脚、路堑坡顶或者铁

路桥梁（含铁路、道路两用桥）外侧起向外的距离。

2. 在铁路线路安全保护区内建造建筑物、构筑物等设施，取土、挖砂、挖沟、采空作业或者堆放、悬挂物品，应当征得铁路运输企业同意并签订安全协议，遵守保证铁路安全的国家标准、行业标准和施工安全规范，采取措施防止影响铁路运输安全。

（二）退让公路要求

沿公路两侧新建、扩建、改建的建（构）筑物退让距离应符合下表 4-2 的规定。

表 4-2 建（构）筑物退让公路距离控制表

公路等级	退让公路距离（m）
高速公路	≥ 30
国道	≥ 20
省道	≥ 15
县道	≥ 10
乡道	≥ 5

注：

1. 建（构）筑物退让公路距离，是指从公路用地外缘起向外的距离。

2. 公路弯道内侧、互通立交以及平面交叉道口的退让公路距离根据安全视距等要求确定。

（三）退让水域要求

沿各类水域新建、扩建、改建的建（构）筑物退让距离应符合下表 4-3 的规定。

表 4-3 水域管理范围控制表

水域类型	河道类型	水域管理范围
河道	西江、南山河、大涌河、珠川河、蓬远河、深步河、白石河、马塘河、云廉河、凌霄（南浦）河、南乡河、白石河罗定支流（金鸡河）、宋桂河、小河（罗坪水）、庆丰河、富强河、大河、黄沙河、葵洞河、清水河、石牛河、鸭路河、珠洞水、蟠咀河、云磴河、江咀河、东风河、清水坑、界石村界石水、河背河、菊洞水、降水河、梅坑、南蛇坑、宾塘坑、单竹坑、拾坑、竹围岗坑、蛤水河、谭翁坑、狗仔坑、第杂屯坑、中和坑、湖塘坑、明镜冲坑、莲塘坑、花坪坑、大水塘坑、鱼信坑、云磴坑和大苑垌坑。	参照已划定的河道管理范围线。
	其他河流（参照流域面积 50 平方公里以下的河流划界标准）	山区河道山区段： 自河岸线外 10 米；
		穿越城镇、村庄的河段：自河岸线外至少 3.5 米； 农田河段：自河岸线外至少 10 米。
水库	——	按照《广东省水利工程管理条例》执行，并征求区水务部门意见。
山塘	——	

（四）退让架空电力线路要求

1. 架空电力线路保护区为导线边线向外侧水平延伸并垂直于地面所形成的两平行面内的区域。沿架空电力线路两

侧新建、改建、扩建的建（构）筑物退让应符合《电力设施保护条例》相关要求，架空电力线路的距离应符合以下规定。

各级电压导线的边线延伸距离：1千—10千伏为5米；35千—110千伏为10米；154千—330千伏为15米；500千伏为20米。

2. 城镇等人口密集地区，架空电力线路保护区的区域可略小于上述规定。但各级电压导线边线延伸的距离，不应小于导线边线在最大计算弧垂及最大计算风偏后的水平距离和风偏后距建筑物的安全距离之和。

（五）退让燃气站场及地下燃气管道要求

沿燃气管道两侧新建、改建、扩建的建（构）筑物，与中、低压地下燃气管道间的安全距离应按下表执行。对于燃气站场和0.4Mpa以上的燃气管道的安全距离应征求燃气主管部门意见并参照现行《城镇燃气设计规范》（GB50028）执行。

表 4-4 建（构）筑物与地下燃气管道之间的水平净距（m）

项目		地下燃气管道压力（Mpa）		
		低压	中压	
		<0.01	B ≤ 0.2	A ≤ 0.4
建（构） 筑物	基础	0.7	1	1.5
	外墙面 （出地面 处）	—	—	—

第十八条 建筑间距

建筑间距应符合现行《农村防火规范》（GB50039）、《建筑防火通用规范》（GB55037）等相关要求和建设标准。

利用原址新建、翻建、改扩建的农村村民住宅、村庄公共服务设施建筑，若受周边条件限制，在四邻同意的情况下，在符合消防、施工、安全等要求的前提下，可酌情降低标准。

第十九条 指标控制

结合本区域乡村经济、社会和文化发展水平，合理确定建设项目的容积率、建筑密度、建筑系数、建筑高度等建设控制指标，以满足建设需求。

（一）农村宅基地

1. 占地面积：

单户宅基地面积建设标准为 150 平方米以下，宅基地建筑基底面积标准为 120 平方米以下；多户联合建的，相应标准适当放宽，其宅基地面积建设标准为“ $150\text{ m}^2 + (\text{申请户数} - 1) \times 37.5\text{ m}^2$ ”以下，宅基地建筑基底面积标准“ $120\text{ m}^2 + (\text{申请户数} - 1) \times 37.5\text{ m}^2$ ”以下。

2. 建筑高度：

（1）单户住宅高度依照村庄规划执行：

①都杨镇、六都镇、高村镇、白石镇和镇安镇 16 米以下；

②富林镇 18.5 米以下；

③石城镇根据功能需要可增设梯间，多层部分住宅高度 16 米以下，设梯间的住宅高度 18 米以下；

（2）多户联合建住宅的，相应标准适当放宽：

①都杨镇、六都镇、高村镇、白石镇和镇安镇“ $16 + (\text{申请户数} - 1) \times 4$ ”米以下；

②富林镇“ $18.5 + (\text{申请户数} - 1) \times 4$ ”米以下；

③石城镇，多层部分住宅“ $16 + (\text{申请户数} - 1) \times 4$ ”米以下，设梯间的住宅“ $18 + (\text{申请户数} - 1) \times 4$ ”米以下；

上述高度均不得超出其他法律法规强制性规定。

城镇开发边界内农村宅基地面积和住宅建筑高度参照国土空间规划执行。本条上述“以下”含本数。

（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，在符合技术规范的前提下，鼓励提高公益性用地的开发强度、增加设施规模、提升服务水平、补齐民生短板。其建筑高度应与周边建筑相协调。其中，中小学建设应符合现行《中小学校设计规范》（GB50099）的相关规定。幼儿园应符合《幼儿园建设标准》（建标 175），不得建在高层建筑内，幼儿活动用房应设在三层及以下楼层。

（三）乡村产业用地

产业用地主要控制指标应按照乡村产业用地规划控制指标表（表 4-5），结合项目实际情况合理确定。其中工业用地应符合现行《工业项目建设用地控制指标》相关规定。

表 4-5 乡村产业用地规划控制指标表

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论证说明，并报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，对容积率、计容建筑密度、绿地率等可视项目实际情况不作控制要求。点状供地项目建设方案确定的农用地，不得擅自转为建设用地使用。

第五章 风貌管控

第二十条 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。鼓励结合绿美广东生态建设开展村庄绿化美化工作，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。

第二十一条 “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《关于加强县域“光伏+建筑”应用试点城乡建筑风貌管控的通知》（粤建科函〔2024〕722号）等关于安全和风貌管控相关政

策要求。屋顶分布式光伏所依托的建筑物应该具有合法性，严禁依附违章建筑物建设。具备合法用地规划手续建筑物屋顶或已批国有建设用地范围内建设分布式光伏项目的，无需办理建设工程规划许可手续。“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，特别在重要景观视廊区域。光伏板不宜超越建筑物主体结构轮廓线，对于超出既有建筑女儿墙高度的光伏发电设施应进行隐蔽设计，确保与建筑立面相协调。加强对在铁路、高速公路、国道、省道、城市主次干道及其交叉口等重要交通线路沿线两旁临街建筑或重要城市出入口和片区建筑屋顶部建设分布式光伏发电设施审批管理。光伏建筑风貌应符合风貌带建设管控要求。严禁以建设分布式屋顶光伏项目为由，对光伏板下方空间进行围合，在楼顶和平台搭建采光房、钢棚等违法违章建筑。

第二十二条 农村住房风貌管控要求

农房建设应符合《广东省农房质量安全风貌提升和农房建设试点行动方案》《岭南新风貌·广东省农房设计方案图集》《广东省农房工程设计图集》等相关文件要求。

农房建设应全面落实“带图审批”等要求，可以直接使用“一村一貌”作为外立面设计图，或使用省市区印发的相关图集中色彩、高度与“一村一貌”相近的图纸作为外立面设计图，或聘请第三方有资质的公司参照“一村一貌”的色彩、高度进行外立面设计，体现地域风貌特色，明确农房色彩、高度、体量、朝向、立面、材质、门窗、庭院等风貌管

控要素，构建统一协调的农房建筑风貌。

第二十三条 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。

第二十四条 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，宜采用本土材料、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。

第二十五条 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。

第六章 弹性管制

第二十六条 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村庄整体风貌的前提下，适当增加用地弹性管控。

第二十七条 用地功能调整要求

用地功能调整分为用地功能混合和用地变更转换两种类别。其中，用地功能混合是指土地使用功能需要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；用地变更转换是指用地性质完全转变为另一性质的用地类别。用地功能调整应结合本地实际按照以下管控要求，严格执行《集体用地性质混合和变更转换一览表》（详见附件2）增加用地弹性管控。

（一）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。

（二）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上进行复合利用，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。

（三）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变更转换为其他村庄建设用地类别，允许用地功能按实际情况进行调整。

（四）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。

第七章 村庄规划许可核发管理

第二十八条 乡村建设规划许可依据

各类乡村建设项目依据本通则《乡村建设规划许可审批依据一览表》（详见附件3）规定的不同情形作为核发乡村建设规划许可的依据，包括：

（一）可不编制地块图则，直接以“通则”为规划依据核发乡村建设规划许可；

（二）须编制地块图则，经自然资源主管部门审查后作为核发乡村建设规划许可的依据；

（三）须编制地块图则，经所在县级人民政府批准后作为核发乡村建设规划许可的依据；

（四）不适用“通则”，须依据村庄规划（详细规划）或经批准的规划设计条件核发乡村建设规划许可。

第二十九条 地块图则内容要求

地块图则应按照《地块图则内容设置一览表》（详见附件4）的内容设置，明确项目地块位置、用地面积、用地性质、容积率、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。并根据项目类型补充明确其他控制条件，具体参照《地块图则制图范式》（详见附件5）执行。

乡村建设项目中涉及使用留白用地、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，须在地块图

则中增加相关内容说明。

第三十条 程序要求

依据《乡村建设规划许可审批依据一览表》应当编制地块图则的乡村建设项目，其地块图则由街道办事处（镇人民政府）组织编制，并征求区直相关部门意见，结合相关部门意见修改完善后，在村内和镇人民政府公示栏公示，公示时间不得少于十日，并提交村民会议或村民代表会议讨论通过。公示期满无异议后，按附件 3 中②和③情形分别上报审批。情形②：由镇人民政府报区自然资源主管部门审查后作为核发乡村建设规划许可的依据；情形③：由镇人民政府报区人民政府批准后作为核发乡村建设规划许可的依据。

经审查批准的地块图则须报市自然资源主管部门备案，并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。

第八章 实施监督

第三十一条 实施监督

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，云安区自然资源主管部门和乡镇人民政府要按“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。

第三十二条 评估调整

“通则”批准后，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，应当由原组织编制主管部门按照原审批程序组织修改、报批。

“通则”修改原则上不能突破市、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。

第九章 附则

第三十三条 有效期

本通则自 2026 年 3 月 2 日起施行，有效期至 2031 年 3 月 1 日。

第三十四条 解释权

本通则由云浮市云安区自然资源局负责解释。

第三十五条 其他事项

本通则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。

附件：

1. 用地负面清单
2. 集体用地性质混合和变更转换一览表
3. 乡村建设规划许可审批依据一览表
4. 地块图则内容设置一览表
5. 地块图则制图范式

用地负面清单

一、永久基本农田严禁占用情形：永久基本农田不得转为林地、草地、园地等其他农用地及农业设施建设用地。严禁占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼；严禁占用永久基本农田种植苗木、草皮等用于绿化装饰以及其他破坏耕作层的植物；严禁占用一般耕地和永久基本农田挖湖造景、建设绿化带；严禁新增占用永久基本农田建设畜禽养殖设施、水产养殖设施和破坏耕作层的种植业设施；严禁任何单位和个人在永久基本农田上建窑、建房、建坟、挖砂、采石、取土、堆放固体废弃物或者进行其他破坏永久基本农田的活动。

二、一般耕地“五不得”：不得在一般耕地上挖湖造景、种植草皮；不得在国家批准的生态退耕规划和计划外擅自扩大退耕还林还草还湿还湖规模；不得违规超标准在铁路、公路等用地红线外，以及河渠两侧、水库周边占用一般耕地种树建设绿化带；未经批准不得占用一般耕地实施国土绿化；未经批准工商企业等社会资本不得将通过流转获得土地经营权的一般耕地转为林地、园地等其他农用地。

三、禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等。禁止占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。禁止任何单位和个人闲置、荒芜耕地。

四、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违规占用耕地建设

住宅、餐饮、娱乐等非农设施。

五、农村乱占耕地建房“八不准”：不准占用永久基本农田建房；不准强占多占耕地建房；不准买卖、流转耕地违法建房；不准在承包耕地上违法建房；不准巧立名目违法占用耕地建房；不准违反“一户一宅”规定占用耕地建房；不准非法出售占用耕地建的房屋；不准违法审批占用耕地建房。

六、严禁城镇居民到农村购买宅基地，严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。严禁随意撤并村庄搞大社区、违背农民意愿大拆大建。

七、禁止违背农村村民意愿强制流转宅基地，禁止违法收回农村村民依法取得的宅基地，禁止以退出宅基地作为农村村民进城落户的条件，不得强制农民搬迁和上楼居住。

八、禁止毁坏森林、草原开垦耕地，禁止围湖造田和侵占江河滩地。

九、严禁违规占用耕地和违背自然规律绿化造林、挖湖造景，严格限制林区耕地湿地等占用和过度开发。

十、严禁在城乡建设中以单个项目占用为目的擅自调整永久基本农田。严禁以土地综合整治名义调整生态保护红线。严禁破坏生态环境砍树挖山填湖，严禁违法占用林地、湿地、草地，不得采伐古树名木，不得以整治名义擅自毁林开垦。严禁违背群众意愿搞大拆大建，不得强迫农民“上楼”。严禁违规削坡建房。

十一、国家明令淘汰的落后产能、列入国家禁止类产业

目录的、污染环境的项目，不得进入乡村。

十二、其他法律法规政策规定明确的限制和禁止行为。

附件 2

集体用地性质混合和变更转换一览表

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	一 类、 二类 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	○	●	●	—	●	●	●	●	●	●	●	○
工业用地	○	●	●	○	—	●	●	●	●	●	●	○
物流仓储用地	○	●	●	○	●	—	●	●	●	●	●	○
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	●	●	○	○	○	●	●	—	●	○	○
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	○	○	○	○	○	—
留白用地	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○

注：

① ●表示允许混合其他用地功能，或允许完全变更转换。

○表示视具体情况，经批准允许适度混合其他用地功能，或将用地性质变更转换。

x表示禁止混合其他用地功能，或禁止变更转换。

②规划用地性质是指国土空间规划中确定的用地性质。

国有用地混合和变更转换不适用上表，按相关法律法规和政策文件要求执行。

附件 3

乡村建设规划许可审批依据一览表

建设项目用地代码	建设项目用地类型		土地利用情况			
			新增建设用地	存量建设用地		
				改变用途	使用原用途	
		扩建	改建（不扩大面积、高度）			
0703	农村宅基地	单宗独户或单宗 联排	①	①	①	①
		集中安置	③	③	②	②
0704	农村社区服务设施用地		②	②	②	①
0803	文化用地		②	②	②	①
0804	教育用地		②	②	②	①
0805	体育用地		②	②	②	①
0807	社会福利用地		②	②	②	①
09	商业服务业用地		②	②	②	①
1001	工业用地		②	②	②	①
1002	采矿用地		②	②	②	①
1101	物流仓储用地		②	②	②	①
1204	港口码头用地		③	③	③	①
1207	城镇村道路用地	8 米以下村道	①	①	①	①
		8 米以上村道	②	②	②	①
1208	交通场站用地	村用小型停车场、公交车站	①	①	①	①
		其他交通场站	②	②	②	①
1209	其他交通设施用地		②	②	②	①
1301	供水用地	小型农村取水设施	①	①	①	①
		其他供水设施	②	②	②	①
1302	排水用地	小型农村污水处理池、小型泵站	①	①	①	①

		其他排水设施	②	②	②	①
1303	供电用地	村配电房、开关站、环网柜等设施	②	②	②	①
		其他供电设施	②	②	②	①
1309	环卫用地	公厕、垃圾收集点	①	①	①	①
		其他环卫设施	②	②	②	①
1311	水工设施用地	村级水闸、小型河流滚水坝	②	②	②	①
		其他水工设施	②	②	②	①
1312	其他公用设施用地		②	②	②	①
1401	公园绿地		②	②	②	①
1403	广场用地		②	②	②	①
1503	宗教用地		③	③	③	②
1504	文物古迹用地		③	③	③	②
1506	殡葬用地		③	③	③	②
1507	其他特殊用地		②	②	②	②

注：

可不编制地块图则，按本通则核发规划许可；

依据本通则编制地块图则，经云浮市云安区自然资源主管部门审查后核发规划许可；

依据本通则编制地块图则，经云浮市云安区人民政府批准后核发规划许可依据；

×：不适用本通则，须依据村庄规划（详细规划）或经批准的规划设计条件核发规划许可。

改变用途指其他用地转换为建设项目用地类型，并符合用地性质混合和变更转换相关要求。

附件 4

地块图则内容设置一览表

项目类型	地类代码	地类名称	地块图斑面积	容积率	计容总建筑面积	绿地率	建筑高度(层数)	停车位配置标准	主要出入口	公共服务、市政等配套要求	建筑退让要求	风貌控制	其他地方特色管控要求
集中安置居住用地	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
农村社区服务设施用地	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	●	●	○
机关团队办公	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
科研用地	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
文化用地	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
教育用地	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
体育用地	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
医疗卫生用地	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
社会福利用地	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
工业用地	●	●	●	●	●	○	●	●	○	○	●	●	○
采矿用地	●	●	●	●	●	○	●	●	○	○	●	●	○
商业服务业用地	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	●	●	○
物流仓储用地	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	●	●	○
储备库用地	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	●	●	○
机场用地	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	●	●	○
港口码头用地	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	●	●	○

城镇村道路用地	●	●	○	—	—	—	—	—	—	—	—	○	○
交通场站用地	●	●	●	—	—	—	—	●	●	○	●	●	○
公用设施用地	●	●	○	—	—	—	—	—	—	—	—	○	○
公园绿地	●	●	○	—	—	—	—	—	—	—	—	○	○
防护绿地	●	●	○	—	—	—	—	—	—	—	—	○	○
广场用地	●	●	○	—	—	—	—	—	—	—	—	○	○
军事设施用地	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
使领馆用地	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
宗教用地	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
文物古迹用地	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
监教场所用地	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
殡葬用地	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
其他特殊用地	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○

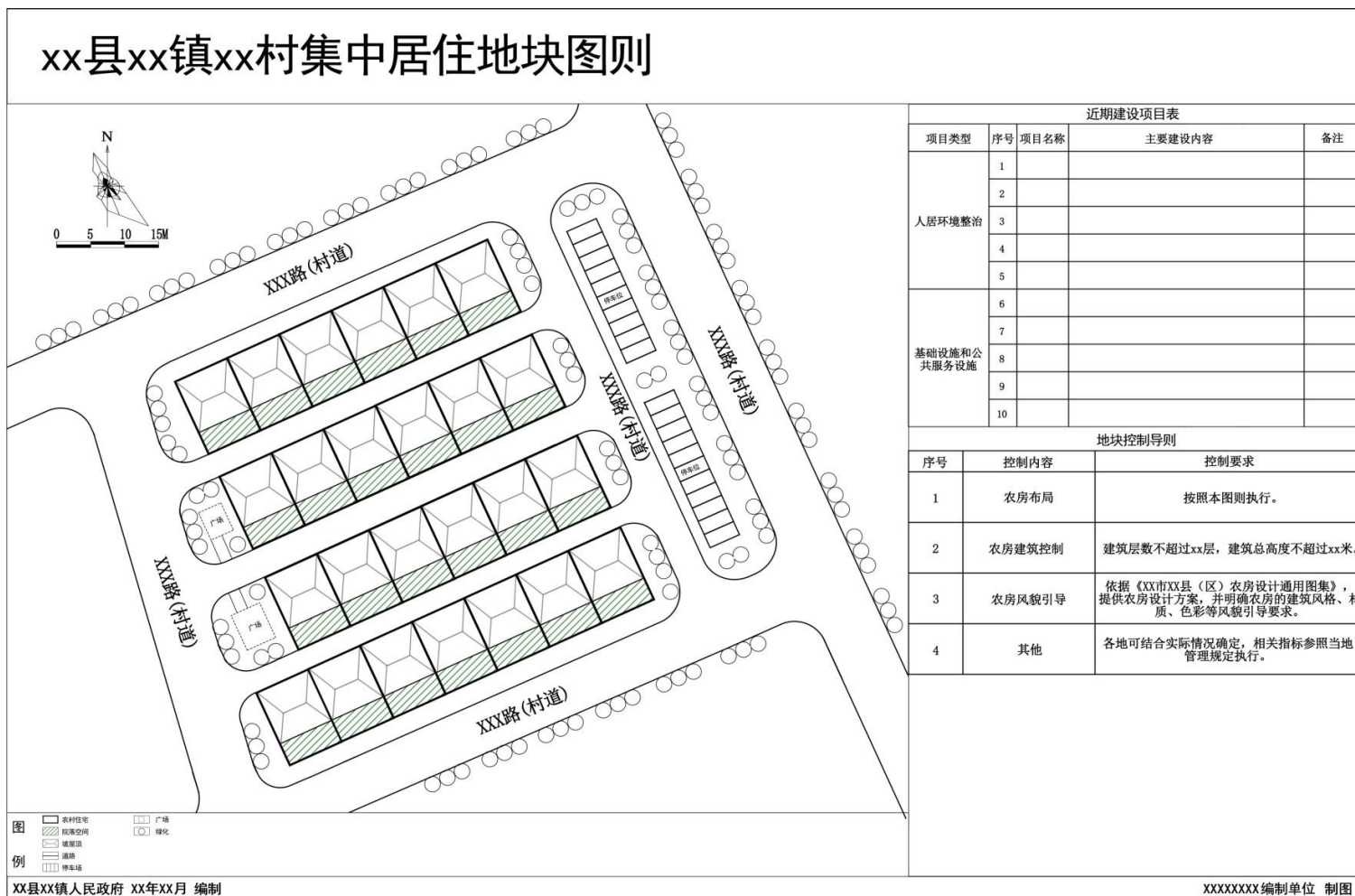
注：

●表示应设置，○表示可以设置，—表示可不设置。

涉及有邻避要求或资源依托型的项目，需在地块图则中增加相关选址内容说明；涉及留白用地，以及用地功能混合和变更转换的，需在地块图则中增加相关内容说明。

地块图则制图范式

图一：集中居住地块图则参考样式



制图说明：
1、地块图则应根据县镇级国土空间总体规划、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。

图二：公益性用地地块图则参考样式



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、建筑高度、建筑间距等控制要求和建筑风格、材质、色彩等风貌引导要求。
 2、地块图则应根据县镇级国土空间总体规划、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。

图三：乡村产业地块图则参考样式



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、建筑高度、建筑间距等控制要求和建筑风格、材质、色彩等风貌引导要求。
2、地块图则应根据县镇级国土空间总体规划、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。

公开方式：主动公开

抄送：云浮市自然资源局

云浮市云安区自然资源局办公室

2026年3月2日印发
