潮州市乡村地区“通则式”规划管理规定

第一条 为规范各类开发建设活动，逐步实现乡村地区规划管理全覆盖，不断提升乡村治理水平，根据《自然资源部 中央农村工作领导小组办公室关于学习运用“千万工程”经验提高村庄规划编制质量和实效的通知》（自然资发〔2024〕1号）、《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）等文件要求，结合潮州市乡村发展实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于潮州市范围内无需编制村庄规划的乡村地区，或暂未编制地块开发细则（地块图则）的乡村地区，可按本规定第十一条的规定编制地块图则作为规划许可依据，纳入详细规划管理。

详细规划单元内拟纳入城市更新范围的村庄，不适用本规定。

第三条 本规定作为乡村地区实施国土空间用途管制、乡村建设项目规划审批、核发规划许可的依据，可用于集体建设用地和农村留用地（含国有的集体留用地）上的农村住房、乡村公共设施和乡村产业等乡村建设项目的规划管理。集体建设用地地块必须权属清晰，取得使用土地的证明文件。

农村住房含独立式住宅和集中建房，涉及的用地类型为农村宅基地（0703地类）。乡村公共设施涉及的用地类型包

括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）、城镇村道路用地（1207地类）、交通场站用地（1208地类）、其他交通设施用地（1209地类）、公用设施用地（13地类）、绿地与开敞空间用地（14地类）、殡葬用地（1506地类）等。乡村产业项目涉及的用地类型包括商业服务业用地（09地类）、工业用地（1001地类）、仓储用地（11地类）等。

第四条 县（区）自然资源部门及各镇级政府部门应根据需要对新增集中建房、乡村公共设施和乡村产业等地块单独编制地块图则，也可根据需要以自然村落为单元编制规划简图明确农村居民点内新建、改建、拆除安排。依本规定第十一条程序报批批准的地块图则、规划简图（制图范式见附件）均可作为核发建设规划许可的依据。

单户农村住房项目，可以不编制地块图则，按潮州市农村住房建设有关规定办理规划许可。

第五条 严格落实上位国土空间规划确定的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。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。

第六条 乡村建设项目应遵循下列选址原则：

（一）乡村建设项目及建设活动，原则上应当在规划确定的建设用地范围内开展，鼓励积极盘活存量建设用地，整合农村零散闲置用地，优化生活、生产、生态空间格局。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，将位于村庄建设边界外的现状零星建设用地逐渐向村庄建设边界内集中。

（二）详细规划单元内的乡村建设项目选址应衔接单元层面详细规划确定的主导功能、底线要素与用地布局、开发强度与规模控制、公共绿地、公共服务设施、市政设施和重要交通设施等内容。

（三）农村住房建设应当按照国土空间规划管控要求选址，优先利用原有宅基地、空闲地和未利用地，涉及使用新申请宅基地的按省、市相关规定执行。农村住房建设不得占压生态保护红线和占用永久基本农田；不得在地质灾害隐患点、削坡建房风险点、存在地质灾害风险隐患的坡地、堤防或河道管理范围等危险区域选址建房；不得在公路建筑控制区、铁路线路安全保护区、电力线路保护区、饮用水水源一级保护区、重要旅游景区景点、风景名胜区、文物保护单位及历史建筑等重点区域范围建房。

（四）乡村公共设施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，提高资源利用集约

节约水平。

村庄内部道路应尊重历史与实际，统筹考虑消防车通行需要，提升路网的连通性和可达性。公交站场和停车场地因地制宜规划布局，支持统一规划公共停车场解决乡村旅游停车需求。

乡村公用设施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。

（五）乡村产业项目选址应综合考虑村庄资源禀赋、现状交通基础、周边配套和区位条件等统筹谋划。优先鼓励乡村产业用地用于工业或产业园区配套设施建设。发展农产品初加工、休闲观光旅游必需的配套设施建设，可在村庄就近布局。

第七条 在满足安全、环境等要求和相关标准、规范前提下，支持符合以下情形的土地混合使用和用地性质变更转换：

（一）详细规划单元外的乡村居住用地根据需要变更转换为其他村庄建设用地性质。

（二）符合公共利益需求的前提下，允许详细规划单元外的乡村公共设施项目用地之间相互混合使用或用地性质变更转换，允许乡村产业项目用地混合或变更转换为乡村公共设施项目用地。

（三）符合相关产业政策的前提下，允许详细规划单元外的乡村产业项目用地之间相互混合使用或用地性质变更转换。

第八条 统筹考虑乡村建设项目类型与实际情况，合理安排村庄范围内存量未使用建设用地的性质、规模和使用时序。

第九条 按照本规定管理的乡村建设项目用地应当按照国家、省、市、区相关规定，符合相应的建设规模、建筑退让、建筑高度、容积率、建筑风貌、建筑形式、配建设施等控制要求。

（一）项目规模控制

农村村民一户只能拥有一处宅基地，具体户均宅基地面积上限按照各县（区）关于宅基地面积标准的有关规定执行。乡村公共设施规模应当符合相关设施配置要求，鼓励各类服务设施空间复合利用、共建共享。

乡村产业项目用地规模要坚持节约集约原则，符合相关用地标准，并经相关主管部门同意。

（二）建筑退让控制

乡村建设项目建筑后退道路、河道、城市绿地、轨道交通设施、市政设施及线路廊道等的距离，应符合消防、施工、安全等国家、省、市相关规范。

（三）规划控制指标

农村村民自建住宅的建筑层数不应超过4层（不含天面梯间），建筑高度（含夹层和车库）不应超过15米（含）。集中建房的建筑高度不高于54米，容积率不大于4.0（住宅部分不大于3.1），建筑密度不大于35%，绿地率不小于30%。乡村公共设施用地控制指标应符合《潮州市城乡规划管理技术规定》及国家有关技术规范规定，具体依据建设需求确定。

乡村产业用地控制指标根据详细规划单元内外进行区分，对于详细规划单元内的产业用地，控制指标应符合《潮州市城乡规划管理技术规定》及国家有关技术规范规定。对于详细规划单元外的产业用地，乡村工业、仓储项目建筑高度原则上应当控制在32米以下，容积率宜控制在1.0-3.0；商业服务业项目建筑高度原则上应当控制在32米以下，容积率宜控制在3.5以下。在满足科学规划、节约集约、安全生产、节能环保的前提下，对绿地率和建筑密度原则上不作要求。

（四）地坪标高

乡村建设项目的用地室外地坪标高应符合地区防洪排涝的要求，加强山区地形复杂地区的研究，并与地形地貌、交通组织、绿化环境、周边城乡道路及现状其他房屋地形标高相衔接。建筑物主要方向出入口及地下出入口位置设计，应避开区域内低洼地段，避免朝向临水或来水一侧，下沉式出入口应配置符合防御风暴潮、暴雨需要的挡水设备。

（五）设施配套

乡村建设项目的停车位设置应充分考虑乡村地区小汽车未来发展趋势，合理布局和预留停车空间，静态交通采用多种停车形式。农村住房小汽车停车位可结合农房入户空间停放。鼓励结合农村公共设施用地、农村公路周边等区域设置公共停车空间。乡村建设项目的停车位配套指标宜按《潮州市城乡规划管理技术规定》执行。

第十条 乡村风貌应落实已批准的国土空间规划相关要求。鼓励开展乡村绿化，合理布局绿化空间，提升乡村绿化的整体风貌。推动“光伏+建筑”与乡村建筑风貌提升相融合。并符合规定:

（一）农村住房可以参考县（区）关于农房建设的设计标准和引导要求。平面布局宜相对规整，与周围环境相协调。屋面宜采用坡屋顶或以坡屋顶为主、局部平顶相结合的形式。鼓励在屋顶形式、山墙造型、墙面材质及细部装饰传承潮汕传统民居精髓。

（二）村内原址翻建或利用闲置用地插建农房，必须充分尊重村落原有肌理与巷道格局，新建建筑在建筑退让、形态、色彩等方面应与相邻建筑及周边环境和谐统一。集中新建农房片区，其整体风貌应与相邻村落或区域风貌相协调，并突出潮州地域文化特点。

（三）乡村公共设施应当符合村民实际需求，提炼地域性空间组织和元素符号，合理确定形态与体量，并与村庄内

部肌理、相邻建筑、周边环境相协调。

（四）乡村产业项目体量尺度应与乡村环境相称，避免体量过大；建筑外观宜简洁、大方、尺度适宜，避免使用过于鲜艳或与周边环境冲突的突兀色彩。

第十一条 依据本规定编制地块图则的乡村建设项目，由村集体经济组织提出申请、报镇人民政府组织编制地块图则，提交村民会议或者村民代表会议讨论同意后，依法在村内公示栏和镇人民政府官方网站公示，地块图则公示时间不得少于十日。公示期满无异议的，报所在辖区的自然资源主管部门会同相关部门审查，通过后报县（区）人民政府批准。公示期内收到异议或审批未通过的，编制主体根据本规定及相关反馈意见对内容进行修改,符合要求后可再次提交报批。

经批准的地块图则同步报市自然资源主管部门备案，纳入国土空间规划“一张图”，建设项目的规划执法部门应加强批后监管。涉及土地混合使用或用地性质变更转换的，需在地块图则中增加相关内容说明。

第十二条 本规定可与县（区）“通则式”规划管理规定、镇级国土空间总体规划中的“通则式”规划管理要求同步实施，有矛盾冲突的，以本规定为准。后续国家、省有最新规定的，从其规定。

执行本规定过程中确需突破本规定指标要求的，可进行论证，具体程序参照详细规划程序执行。

本规定施行前已受理的乡村建设项目，未办结的按本规定执行，已办理完毕的继续有效。

第十三条 有下列情形之一的，原地块图则不适用的，应按相关程序进行修编：

（一）上级人民政府制定的城乡规划发生变更，提出修改规划要求的；

（二）行政区划调整确需修改规划的；

（三）在实施建设中发现地块图则确不适用，经镇人民政府组织规划评估确有必要修改的；

（四）经评估确需修改规划的；

（五）城乡规划的审批机关认为应当修改规划的其他情形。

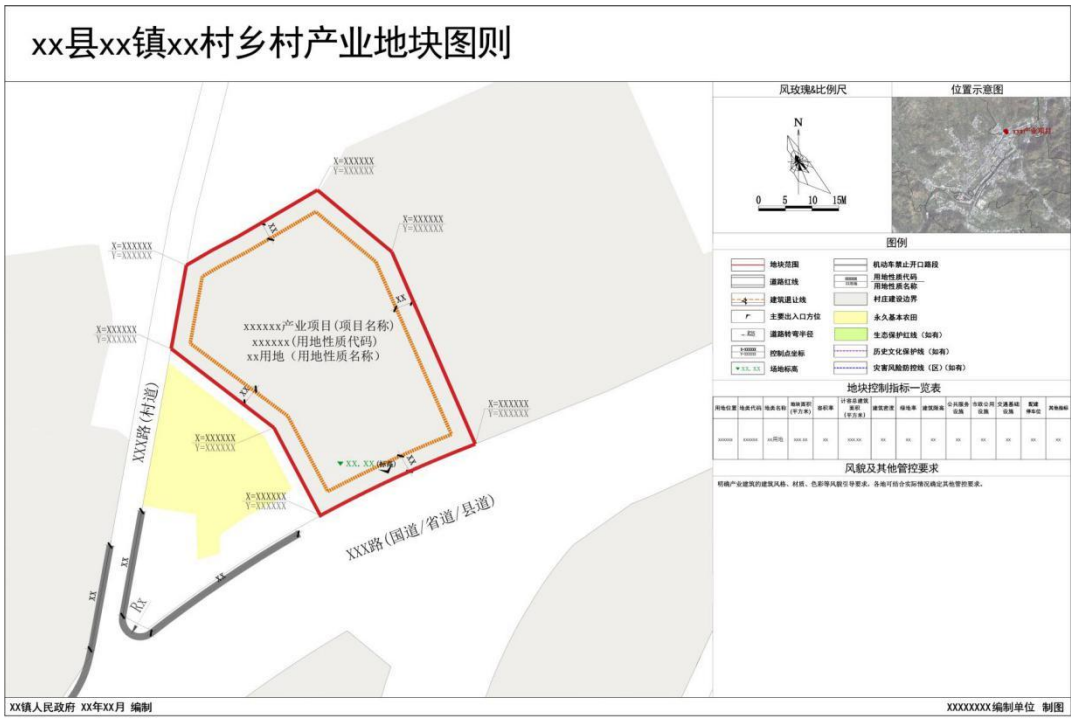
第十四条 本规定自2026年6月10日起施行，有效期至2031年6月9日。

附件：

1、公共服务和公用设施地块图则

制图说明：
地块图则应根据市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。

2、产业地块图则



制图说明：
地块图则应根据市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。

3、规划简图

xx县（区）xx镇xx村xx村民小组规划简图
风玫瑰与比例尺
N
0 5 10 15米
图 例
xx路（村道）
地块权属信息一览表
宗地号 类型 权利人 不动产权号 地类编码和名称 面积（平方米）
JD00001 拆除农房 - - 0703 农村宅基地 XXX
JD00002 改建农房 张三 X房地X字XXXX第XXXXXX号 0703 农村宅基地 XXX
JD00003 新建农房 - - 0703 农村宅基地 XXX
JD00004 新建农房 - - 0703 农村宅基地 XXX
JD00005 新建农房 - - 0703 农村宅基地 XXX
JD00006 保持现状农房 李四 X房地X字XXXX第XXXXXX号 0703 农村宅基地 XXX
地块控制导则
序号 控制内容 控制要求
1 农房建筑控制 新建/改建建筑地块面积不超过xx平方米，建筑总面积不超过xx平方米，建筑层数不超过xx层，建筑总高度不超过xx米。
2 农房风貌引导 明确农房的建筑风格、材质、色彩等风貌引导要求，可依据《XX市XX县（区）农房设计通则图集》选择合适设计方案，或进行农房方案设计。
3 其他 各地可结合实际情况确定，相关指标参照当地管理规定执行。
xxx镇人民政府 xx月xx日 编制
xxxxxxxx编制单位 制图
制图说明：
1、规划用图应根据市县镇级国土空间总体规划，“房地一体”农村不动产权籍调查数据等绘制；
2、图中建筑材质“砼”是指钢筋混凝土结构，“钢”指钢结构，“砖”指砖木结构，“混”指混合结构，“简”指简易结构。