深圳市深汕特别合作区乡村规划 建设通则

目录

1 总则	4
2 规划管理要求	4
2.1 规划制订	4
2.2 规划编制与报批程序	4
2.3 规划调整程序	6
3 规划编制要求	6
3.1 规划要求	6
3.2 规划成果要求	9
附件：村庄规划建设管制规则	12

1. 总则

- 1.1 为深入贯彻国家乡村振兴战略，助力广东省“百县千镇万村高质量发展工程”推进实施，充分发挥国土空间规划的统筹引领作用，健全乡村规划体系，规范乡村地区规划建设活动，以因地制宜、节约用地、特色保护、绿色建设、城乡协调为原则，依据相关政策法规要求，结合深汕特别合作区（以下简称合作区）“两层一通则”的乡村规划体系制订《深圳市深汕特别合作区乡村规划建设通则》。
- 1.2 “两层一通则”的通则包括《深圳市深汕特别合作区乡村规划建设通则》（以下简称通则）与《深圳市深汕特别合作区乡村规划建设技术指引》。本通则明确合作区乡村地区规划、建设、管理的总体要求，提出通则式村庄规划组织、编制、审批、修改的具体安排。
- 1.3 根据国家、省相关要求，合作区村庄可编制实用性村庄规划和通则式村庄规划。实用性村庄规划的组织、编制、审批、修改应符合国家、省相关要求。通则式村庄规划的组织、编制、审批、修改应符合本通则，如国家、省、市出台的新规定与本通则具体内容不一致的，按国家、省、市的规定执行，依法报批后作为乡村规划建设管理依据。
- 1.4 本通则由市规划和自然资源局深汕管理局负责组织编制，报区管委会批准后印发。《深圳市深汕特别合作区乡村规划建设技术指引》由市规划和自然资源局深汕管理局负责

组织编制，报区管委会同意后，由市规划和自然资源局深汕管理局印发。

2. 规划管理要求

2.1 规划制订

2.1.1 城镇开发边界外的村庄应编制通则式村庄规划，实现乡村地区空间规划管理全覆盖。

2.1.2 各街道负责村庄规划的组织编制、规划落实情况监督等工作。市规划和自然资源局深汕管理局负责村庄规划编制的指导、规划审查等工作。区农业农村海洋渔业局负责乡村振兴战略的实施、农村宅基地改革和管理、乡村产业项目，农村人居环境提升等有关工作。区住建水务局负责指导管辖范围内农村住宅建设，乡村建筑风貌提升工作。区城管综合执法局负责指导绿美乡村建设有关工作。发改、财政、生态环境、文物、人社等主管部门按照各自职责做好村庄规划建设管理的相关工作。

2.1.3 各村党支部委员会、村民委员会（以下简称各村两委）应发挥村庄规划实施主体作用，组织村民积极参与村庄规划各项工作，提出规划编制意见建议，落实村庄规划。

2.2 规划编制与报批程序

2.2.1 委托编制阶段。委托具有城乡规划乙级及以上资质的规划编制单位，参编人员应具有土地管理、城乡规划、地理信息、园林景观等村庄规划必需的相关专业知识或业务背

景，并要求编制单位驻村踏勘调研不得少于10个自然日。

2.2.2 前期准备阶段。各街道应组织召开不少于一次工作动员会，明确规划编制工作组织、要求；加强村庄规划技术培训，组织对街道干部、业务骨干、村两委干部、编制单位技术人员等进行村庄规划编制和管理业务知识培训；加强有关政策的宣传引导，通过广播、短信、线上宣传和张贴海报、悬挂横幅、印发宣传品等方式，将有关政策规定传递给村民。

2.2.3 资料收集及调研阶段。一是各街道应做好基础资料与图件、矢量数据等成果的收集整理工作，按照相关规定统一提供给规划编制单位；二是编制单位应驻村开展详细外业调查工作，通过实地踏勘、发放问卷、座谈访谈等形式，全面掌握当地交通区位、地形地貌、自然资源、土地利用、社会经济、历史人文、古树名木、生态环境、乡村风貌、村民诉求和意愿等。

2.2.4 初步方案编制阶段。经各街道、村两委充分研究同意后形成初步方案。

2.2.5 初步方案技术审查阶段。各街道应按本通则要求提交成果文件与街道书面同意意见至市规划和自然资源局深汕管理局，由市规划和自然资源局深汕管理局组织相关部门进行联合技术审查。

2.2.6 规划公示阶段。初步方案经技术审查通过后开展公众意见

征集与批前公示（30个自然日）。各街道应同步组织召开村民会议或村民代表会议对初步方案进行讨论，讨论内容不包括上位规划强制性要求，讨论同意后形成规划草案。

2.2.7 规划草案审批阶段。各街道应按本通则要求报送成果文件、街道书面同意意见、村民会议或者村民代表大会讨论同意的意见、公示意见及处理情况的佐证材料至市规划和自然资源局深汕管理局，由市规划和自然资源局深汕管理局核实确认后报区管委会审批，审批通过后形成通则式村庄规划成果。

2.2.8 批后公告阶段。通则式村庄规划经区管委会批准实施之日起30个工作日内，各街道在政府网站、村委会公共场所进行批后公告。市规划和自然资源局深汕管理局将通则式村庄规划逐级汇交至省自然资源厅备案，并纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息管理系统。

2.3 规划调整程序

2.3.1 通则式村庄规划调整程序由市规划和自然资源局深汕管理局另行制定。

3. 规划编制要求

3.1 规划要求

3.1.1 落实上位国土空间规划确定的永久基本农田、生态保护红线、公共设施和基础设施控制线、河湖管理线、水源保护区、地质灾害和洪涝灾害风险控制线等管控边界。

- 3.1.2 落实一般耕地和耕地开垦潜力范围。
- 3.1.3 落实上位国土空间规划确定的公共服务设施、交通设施、市政设施、水利、能源等项目的用地范围、规模和规划要求，做好用地预留和布局衔接。
- 3.1.4 落实上位国土空间规划确定的历史文化资源保护要求，落实不可移动文物、传统村落、古井、古桥、古树、古驿道、历史风貌区和历史建筑线索及后备资源等保护控制范围，历史文化保护线范围内禁止开展影响历史风貌的各类建设行为。
- 3.1.5 落实上位国土空间规划确定的村庄建设规模，村庄各类建设用地应布局在村庄建设边界内，优先保障农村公共服务设施和基础设施用地，合理保障村民住宅用地，统筹安排农村一二三产业融合发展等乡村振兴产业用地。
- 3.1.6 确定村级公共服务设施、市政设施、交通设施、应急避难场所配置内容和建设要求，明确各类设施的规模、布局、标准等，暂时无法明确位置、无需独立用地等情形的设施可采用“点位+清单”的控制方式。根据需要明确必要的市政管线布局。提出预防和应对各类灾害危害的措施。在保证安全等前提下，鼓励继续使用现有各类设施。
- 3.1.7 明确村干路道路宽度，有需要的可细化断面形式，提出道路沿线廊道控制、建设退距、绿化景观等管控要求。
- 3.1.8 落实上位国土空间规划确定的农村居民点布局和建设用地

管控要求，根据近期新增农村村民建房用地需求，结合预测的村庄人口规模，严格落实“一户一宅”，合理确定宅基地用地规模，科学布局新增宅基地，盘活利用好村域内闲置地、边角地，引导农村宅基地集中布局或统建上楼。明确新增农村住宅布局、建筑层数、建筑高度等管控要求，提出乡村风貌指引要求。

3.1.9 明确规定用于经营性用途的集体经营性建设用地的用途、规模、强度等地块管控要求。

3.1.10 新建农村住宅、产业用地、公共服务设施应基于项目适宜性，综合考虑地质条件、环境影响、交通组织等因素，开展选址工作。选址原则上不占或少占耕地，确需占用耕地选址时，应按“先补后占”的原则，落实耕地占补平衡和进出平衡。不得在以下地点或地段选址：

（1）山体滑坡、泥石流、危岩、塌陷等地质灾害易发区及洪涝灾害危险地段。

（2）永久基本农田保护、一般耕地、耕地开垦潜力范围、生态保护红线、公共设施和基础设施控制线、河湖管理线、水源保护区等管控边界。

（3）法律、法规禁止建设建（构）筑物的其它区域。

3.1.11 严格限制“削坡建房”，选址无法避让的应治理达到安全要求。

3.1.12 保护定级文物保护单位本体及相关的历史、人文和自然环境。建设项目选址应尽可能避开未定级不可移动文物。

3.1.13 应保护传统村落的整体格局、历史风貌和空间尺度，不得改变与其相互依存的自然景观和环境。涉及传统村落保护范围的建设内容按照相关保护发展规划实施。

3.1.14 不得擅自损坏或者拆除历史风貌区和历史建筑线索及后备资源，确因城市建设活动涉及线索或后备资源的，各街道应开展专项评估论证，明确保护利用或拆改方案，涉及线索和后备资源名单或状况变化的，应及时报区管委会审批，通过后报市规划和自然资源局备案。

3.1.15 在不突破上位规划限制性条件的前提下，充分利用乡村废弃地、边角地、房前屋后等空间见缝插绿，建设“四小园”；利用边角地、空闲地、荒地、拆违地等开展小微公园和公共绿地建设。属于单位或个人的区域由单位或个人管护，属于公共区域由各村两委管护。栽植后须对树木开展定期养护管理，内容包括浇灌、施肥、有害生物的防治、补植与改植、防护。

3.2 规划成果要求

3.2.1 通则式村庄规划成果包含“一图、一表、一规则”，一图为一套图，包含村庄规划总图和居民点建设布局图，一表为村庄近期实施项目表，一规则为村庄规划建设管制规则。

3.2.2 规划范围为行政村村域全部国土空间，可以一个或几个行政村编制。规划目标年应与上位总体规划保持一致，近期规划期限可根据实际情况确定，一般为3-5年。

- 3.2.3 村庄规划总图是行政村范围内的底线管控图，是经国家、省、市主管部门批准的上位规划强制性要求，合作区、街道、村应按要求严格落实。原则上以地形图为底图，应标示城镇开发边界、永久基本农田、一般耕地、耕地开垦潜力范围、生态保护红线、公共设施和基础设施控制线、河湖管理线、水源保护区、地质灾害和洪涝灾害风险控制线、历史文化保护线、村庄建设边界等底线管控内容的位置、规模。
- 3.2.4 居民点建设布局图是以居民点为主要对象，是范围内各类建设活动的空间分布图。原则上以地形图为底图，应标示现状建筑、新增宅基地、公共服务设施（含绿化、“四小园”建设等）、市政公用设施、交通设施、产业项目（如有）等；标示现状和规划村干路及以上等级道路线位；标示村庄灾害风险控制区；标示历史文化资源位置。
- 3.2.5 村庄规划总图和居民点建设布局图平面坐标系统采用“2000 国家大地坐标系 115 度带”，高程系统采用 1985 国家高程基准。
- 3.2.6 村庄近期实施项目表应包括农村住宅、耕地（农田整治、垦造水田等）、生态修复整治、历史文化保护、产业发展、基础设施和公共服务设施、人居环境整治等项目，明确项目名称、用地面积、建设规模等。
- 3.2.7 村庄规划建设管制规则应包括规划核心要求，如耕地和永

久基本农田保护、生态保护、乡村风貌与历史保护、生活空间管制、村庄安全和防灾减灾等，做到“文字易懂、内容好记、管理可行”。

附件

村庄规划建设管制规则（范例）

一、耕地和永久基本农田保护

（一）xx村已划定永久基本农田xx公顷（xx亩）/xx村不涉及永久基本农田，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。禁止任何单位和个人在基本农田保护区内建窑、建房、建坟、挖砂、采石、采矿、取土、堆放固体废弃物或者进行其他破坏基本农田的活动。禁止任何单位和个人占用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、荒芜基本农田。

（二）xx村现状耕地xx公顷（xx亩），规划耕地保有量不少于xx公顷（xx亩）。严格落实耕地用途管制，坚决制止耕地“非农化”、防止耕地“非粮化”，禁止任何单位和个人闲置、荒芜耕地。确需占用耕地的，应按“先补后占”的原则，落实耕地占补平衡和进出平衡，严格按程序办理用地审批。

（三）未经批准，不得在非建设用地内进行非农建设活动，不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动。

（四）xx村设施农用地有xx处，面积为xx公顷（xx亩）。设施农业选址尽量利用荒山、荒沟、荒丘、荒滩和低效闲置土地，选址必须落实耕地用途管制要求，不得占用生态保护红线等特殊区域，禁止新增的养殖设施和破坏耕作层的种植业设施占用永久

基本农田。应按规定要求建设和使用土地，不得擅自或变相将设施农用地用于其他非农建设，并采取措施防止对土壤耕作层破坏和污染。

二、生态保护

（一）xx村已划入生态保护红线xx公顷/xx村不涉及生态保护红线，禁止在生态保护红线范围内从事不符合国家、省、市、区规定的建设活动。

（二）保护生态林、水域、自然保留地等生态用地，不得进行破坏生态景观、污染环境开发建设活动，做到慎砍树、禁挖山、不填湖。

（三）全体村民应树立林地保护意识，自觉遵守国家和地方有关林地保护的法律法规。严禁任何个人或组织未经许可擅自砍伐、破坏林地。加强森林防火意识，严禁在林地及周边区域进行野外用火，包括焚烧秸秆、吸烟、烧烤等。如发现森林火情，应立即向村两委或相关部门报告。禁止在林地内非法猎捕野生动物或破坏其栖息地。发现有非法猎捕行为的，应及时制止并报告相关部门。

（四）保护村内河流、湖泊、池塘、水井等各类水体的水质清洁。禁止向水体中倾倒垃圾、污水、粪便、农药瓶、化肥袋等污染物。合理使用农药、化肥，减少农业面源污染。爱护水体周边的生态环境，不得随意破坏河岸、湖岸的植被和自然景观。禁止在河岸、湖岸非法采砂、取土，防止水土流失和河岸坍塌。

三、乡村风貌与历史保护

（一）乡村风貌

1.新建及改建农村住宅鼓励提炼当地传统建筑形态及文化元素，形成具有地域特色的新时代乡村本土建筑风格，避免盲目模仿欧式建筑等风格。

2.传承地域传统建筑色彩及搭配，宜采用淡雅、沉稳的建筑色彩，注重周边环境与建筑整体的风貌协调。

3.不宜大面积硬化土地，过度建设人造景观，不宜采用购置维护成本过高、不适应当地环境的植物进行绿化景观营造，不宜对溪流、沟渠、池塘等水体驳岸过度硬化。

4.充分利用乡村废弃地、边角地、房前屋后等空间见缝插绿，建设“四小园”；利用边角地、空闲地等开展小微公园和公共绿地建设。院落绿化由个人管护，做好有害生物的防治，不破坏乡村整体风貌。

5.路旁绿化宜选择常绿乡土树种为主。村干路鼓励利用周围空间营造连续绿化带景观；村支路、巷路应避免乱挖乱种。

（二）历史保护

1.xx村有（文物保护单位、不可移动文物）xx处，分别为xx（具体名称）/xx村无文物保护单位及不可移动文物。不得擅自改变原有状况、面貌及环境。如需进行必要的修缮，应依法办理审批手续。

2.xx村有古井、古桥、古树、古驿道、历史风貌区和历史建

筑线索及后备资源等 XX 处，分别为 xx（具体名称），禁止擅自开展影响历史风貌的各类建设行为。

四、生活空间管制

xx 村村庄建设用地规模为 xx 公顷。

（一）农村住宅

1.充分保障村民合法合理住宅需求，依法落实“一户一宅”。宅基地按村庄规划的序列进行分配，并按规定期限进行建设，逾期未建设由农村集体经济组织收回并重新分配。

2.鼓励农村住宅集中布局或统建上楼。鼓励农村独立住宅适度缩减宅基地面积，在满足集约用地的条件下，可配套额外的非宅基地用地作为庭院使用。

3.新增宅基地每户用地面积控制在 100 平方米以内。村民新建独立住宅建筑高度不大于 12 米，新建农村公寓建筑高度不大于 24 米，整体应符合村庄景观风貌控制要求。

（二）公共服务设施和市政公用设施

1.村民应爱护村内的公共服务设施，如村委会、村民活动中心、卫生室、幼儿园等。禁止在这些设施内及周边进行恶意破坏、涂鸦、张贴非法广告等行为。公共服务场所的办公用品、设备等属于集体资产，未经许可不得私自挪用、占用。

2.爱护村内的道路、路灯、排水管道等市政公用设施。严禁在道路上私自挖掘、填埋或设置障碍物影响交通通行。若因特殊情况需要占用，必须提前向村集体报备并获得批准，施工结束后

应及时恢复道路原状。不得损坏路灯及其附属设施，发现路灯故障或损坏应及时告知村集体。

3.对于村内的供水设施，如自来水管道的、水井等，禁止私自拆卸、改动或破坏。如发现供水设施有漏水等异常情况，应立即向村集体报告。村内是否已建设污水处理设施（或已接入市政管网），保持排水设施畅通，不得将杂物、垃圾等倒入排水口，防止堵塞造成内涝。村民有责任维护自家周边排水设施的正常运行，配合村集体进行排水系统的定期清理与检查工作。

4.在保持现有土地用途的前提下，鼓励因地制宜利用宅前屋后、闲置地、边角地解决村民实际停车需求。不得破坏耕地、林地。

五、村庄安全和防灾减灾

（一）村内消防通道净宽、净空高度不宜小于4米，新建房屋外挑不得侵占，不得长期堆放杂物阻碍交通。

（二）xx村有地质灾害隐患点xx处，分别位于xx、xx（所在自然村及位置）。各项建设活动应避开地质灾害威胁区域，房屋建设与边坡支护要同时进行，发现险情及时报告，及时预警。

（三）村民应增强风险意识，提高地质灾害隐患识别和应急避险能力，当好自身安全的“第一责任人”。强降雨预警期间，受灾区域和风险地区人员要坚决果断转移，确保应转尽转，应转早转，不落一户，不漏一人，严禁撤离避险人员擅自返回。

（四）学校、广场等为防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

六、其他管制规则（根据各村实际情况制定）