

《汕尾市乡村地区“通则式”规划管理规定（试行）（征求意见稿）》起草说明

一、起草背景

为贯彻党中央及自然资源部关于乡村地区规划管理全覆盖的决策部署，切实解决我市部分乡村“无规划”或“规划不好用”等问题，研究制定了《汕尾市乡村地区“通则式”规划管理规定（试行）》（以下简称《规定》）。《规定》旨在为乡村各类建设活动提供简明、可操作的规划依据，在有效保障合理建设需求、规范乡村建设秩序的同时，着力提升管理效能、减轻基层工作负担。现将有关情况说明如下：

二、主要依据

（一）法律法规

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2015 修正）
2. 《广东省城乡规划条例》
3. 《广东省公路条例》
4. 《广东省铁路安全管理条例》
5. 《汕尾市农村建房条例》

（二）政策文件

1. 《中共中央国务院关于建立国土空间总体规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18 号）

2. 《中共中央 国务院关于进一步深化农村改革 扎实推进乡村全面振兴的意见》（2025 年第 7 号）

3. 《自然资源部关于深化规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资发〔2023〕69 号）

4. 《自然资源部关于印发国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南的通知》（自然资发〔2023〕234 号）

5. 《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）

6. 《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）

7. 《自然资源部国土空间规划局负责人解读乡村地区规划管理新政》

8. 《广东省乡村振兴用地政策指引（粤自然资函〔2022〕1144 号）》

9. 《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》（粤自然资规划〔2024〕1947 号）

10. 《广东省自然资源厅 广东省住房和城乡建设厅广东省农业农村厅关于推进规划建设治理联动强化农村村民建房用地管理和风貌管控的通知》（粤自然资发〔2026〕3 号）

11. 《广东省“百县千镇万村高质量发展工程”典型镇评定办法（试行）》（粤百千万办发〔2025〕2 号）

1. 《广东省乡村风貌修复提升指引》（粤建村〔2021〕32号）

三、主要内容

本《规定》主要包括：总则、底线管控、用地管理、弹性管制、建设控制、风貌管控、组织实施、附则共八章三十三条，具体内容如下：

（一）总则。主要明确制订目的、适用范围、适用情形、地块图则以及历史文化保护等内容。其中，明确适用范围为“无村规、现行村规不适用、已编村规未批复”的乡村地区，并明确适用情形为：集体建设用地上的农村住房、乡村公共设施和乡村产业等乡村建设项目。此外，明确除了单独建房，其余的乡村建设项目可编制地块图则或规划简图，作为核发规划许可的法定依据。

（二）坚守底线管控。落实耕地保护、生态保护、灾害防治等法律法规和国土空间总体规划底线管控要求，并提出乡村建设的负面清单和城镇开发边界外建设项目准入目录清单要求。

（三）规范用地管理。对农村住房、公共设施和产业项目提出用地选址、用地布局等要求，以规范乡村建设秩序。

（四）设置弹性管制规则。允许在符合一定条件下混合使用村庄建设用地或变更用地性质、复合利用存量建设用地，及使用留白用地等，以支持乡村建设需要，增强规划管理的适应性与弹性。

（五）细化建设控制要求。明确农村住房、公共设施和产业项目用地控制指标、建筑退距、间距等，及提出公共服务设施配置等要求。

（六）引导乡村风貌。对绿化、农房、公共建筑和产业建筑风貌提出协调性、地域化要求。

（七）规范审批程序。明确以地块图则或规划简图为依据的规划许可审批流程，并明确地块图则需包含项目地块位置、用地性质、容积率等核心控制指标。

（八）附则。主要包括实施管理、解释权、有效期等内容。

《规定》实施后有利于规范乡村建设秩序、优化空间布局、促进产业发展和风貌提升，为我市乡村地区规划管理提供强有力的支撑，有效助力乡村振兴。