

吴川市自然资源局

关于《吴川市城乡管理技术规定 (2022年版)》的政策解读

2022年12月13日，吴川市人民政府公布实施《吴川市城乡管理技术规定(2022年版)》(下称《技术规定》)，现就《技术规定》解读如下：

一、制定文件的目的

为进一步规范城乡管理，提升《吴川市城乡管理技术规定》的科学性和合理性，保障规定的适用性和适度超前性。

二、法律政策依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》
2. 《广东省城乡规划条例》
3. 《湛江市城市规划管理技术规定(湛部规2021-2)》。

三、主要修改内容

本次共修订条款45项，其中对原条款进行调整(更新表述、优化条款)29项、新增15项、删除1项，主要调整内容如下：

(一)优化调整原条款，保障适用性

- 1、优化《技术规定》的整体修订时间，以体现严肃性。

2、明确建设用地按最新的国家用地用海分类标准执行，更好指导下一步规划编制工作。

3、优化二类居住、行政办公、商业服务、公用网点、新型产业等用地类型的兼容性。

4、按照《城市居住区规划设计标准》更新原居住区分级规模的定义，明相应更新原文中 2.3.1、2.3.2、3.1.1、3.2.1、3.2.2、3.2.3、等 7 项条款的表述。

5、优化明确个别与上层次规定有冲突条款的执行标准及依据。

6、进一步提高工业、仓储物流等产业性用地及公共服务设施、市政公用设施等公益性用地土地利用效率，在满足消防、安全的前提下，放宽容积率、建筑系数、停车位配建等规划管控指标。

7、参照《湛江市城市规划管理技术规定（湛部规 2021-2）》的有关规定，优化各类绿地、广场的建设要求，提出学校正门两侧道路应建设接送临时停车展宽的要求，对配套设施设置标准进行更新，并确保公服设施的服务能力。

8、明确无障碍机动车停车位、机械式立体停车位的建设标准，提出居住类项目同步新建或改建室外电动车库（棚）和专用充电桩的要求，引导非机动车与机动车出入口分开设置。

9、进一步明确建筑物应设置灯光夜景的区域。

10、进一步明确《技术规定》修订后的延续性及适用标准。

10、进一步明确《技术规定》修订后的延续性及适用标准。

(二) 新增条款，保障超前性

1、参照《湛江市人民政府关于印发湛江市征收农村集体土地留用地安置管理实施细则的通知》，明确留用地因公共利益导致不能建设情形的管理细则。

2、新增中小学选址、布局、规划设计、建筑标准等，明确幼儿园、小学、初中学校千人学位的测算标准，并规定居住用地配套建设幼儿园、小学、中学的人口规模基准；鼓励开发项目扩大幼儿园建设规模并对超出应配建规模部分予以不计算容积率。

3、新增新建居住区和社区配套建设群众健身设施的标准，并相应鼓励建成区通过改造等多种方式完善群众健身设施，为构建更高水平全民健身公共服务体系奠定基础。

4、根据国家、省、市对新能源发展的部署，新增新能源电动汽车充电基础设施及配套电网的建设专篇，明确各类充电桩（站）的配置要求，保障新能源产业的发展。

5、根据《广东省自然资源厅印发关于加强和改进控制性详细规划管理若干指导意见（暂行）的通知》，规范实施控规局部调整和技术修正，并将控规修改必要性论证和控规修改方案编制环节合并开展，进一步提高控规修改的工作效率；进一步明确并简化单条支路走向、宽度及单个地块建筑高度、建筑密度等内容控制性详细规划修改的程序。

6、参照《中山市个人自建住房规划管理办法》，在尊重历史

及不影响交通安全的前提下，提出历史建成的个人自建住宅区道路与规划管控道路转弯半径不一致问题的化解方法，保障土地权属人的合法权益。

7、考虑单体楼用地面积小、地下室设置利用率低，在满足独立分区、消防及建筑设计的前提下，允许建设两层地下室后结合建筑设置地上停车库且该部分建筑面积不计算容积率。

8、新增名词解释，对原《技术规定》中的套型建筑面积、套内建筑面积进行解读。

（三）删除重复条款

对原《技术规定》中与修订稿重复的幼儿园、中小学配建要求条款进行删除。

吴川市自然资源局
2022年12月13日

