

《吴川市城镇开发边界外“通则式” 规划管理规定》条文解释

第一条 制定目的

【注释】：本条的制定目的是为了确保吴川市城镇开发边界外的乡村地区建设有序进行，避免无序开发。响应自然资源部、中央农村工作领导小组办公室印发《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》的文件要求，通过“通则式”规划管理，确保国土空间的合理利用，保护生态环境，促进城乡融合发展。本条所称“乡村地区”包括城镇开发边界外城镇建设用地。

第二条 适用范围

【注释】：本条明确了规定的适用范围，法定效力及乡村地区建设项目规划许可的主要流程。城镇开发边界外经营性建设项目（不含乡村产业项目）必须按《城乡规划法》、《广东省城乡规划条例》的有关规定编制详细规划，严格管理。

第二章 **【注释】：**本章明确了乡村地区各类管控要素，除国土空间规划三条控制线外，对群众生产生活过程中可能涉及

的各个职能部门管控要求罗列出来，方便群众遵照执行，避免造成群众财产损失。包括水利部门管理的河道管理线、环保部门管理的饮用水源保护区、农业部门管理的高标准农田、林业部门管理的生态公益林及古树名木、铁路部门管理铁路线路安全保护区、公路部门管理的公路建筑控制区、电力部门管理的电力线路保护区。各类管控要求均以相关的法律法规为依据，从中摘抄与群众生产生活有直接影响的条文。

第四条 永久基本农田和耕地保有量

【注释】：本条依据《吴川市国土空间总体规划 2021-2035 年》明确了吴川市永久基本农田和耕地的保有量，并根据自然资发〔2021〕166 号文的有关要求重点明确永久基本农田和耕地的使用要求。

第五条 生态保护红线

【注释】：本条依据《吴川市国土空间总体规划 2021-2035 年》明确了吴川市陆域生态保护红线划定面积，并明确生态保护红线的管理依据文件。

第七条 河道管理范围线

【注释】：依据《广东省河道管理条例》第十八条。

第八条 饮用水源保护区

【注释】：依据《关于答复全国集中式饮用水水源地环境保护专项行动有关问题的函》（环办环监函〔2018〕767号）；《饮用水水源保护区污染防治管理规定》第十二条的规定；《广东省水污染防治条例》第四十三条、第四十四条；《饮用水水源保护区污染防治管理规定》。

第九条 高标准农田

【注释】：依据《广东省农业农村厅关于严格控制非农业建设占用高标准农田的通知》（粤农农函〔2020〕40号）。

第十条 生态公益林

【注释】：依据《国家级公益林管理办法》及《建设项目使用林地审核审批管理办法》。

第十一条 古树名木

【注释】：依据《古树名木保护条例》第十五条及《湛江市人民政府关于印发湛江市古树名木保护管理办法的通知》（湛府规〔2023〕1号）

第十二条 铁路线路安全保护区

【注释】：依据《广东省铁路安全管理条例》第十九条。为

确保铁路运输安全，原则上铁路线路安全保护区范围内禁止新建、改建建构筑物。“确需新建、扩建建构筑物”指建构筑物选址具有唯一性。

第十三条 公路建筑控制区

【注释】：依据《广东省公路条例》第二十二条及《广东省农村公路条例》第十五条。《广东省农村公路条例》第十五条规定“村道的公路用地和建筑控制区因客观原因不能符合前两款规定标准的，由乡镇人民政府提出方案报县级人民政府确定”，为提高行政效率，明确由镇人民政府或街道办事处直接确定村道退缩方案。条文所指“客观原因”主要包括村内现有房屋均不能满足村道退缩距离，且无法通过置换土地满足村民建房需求的。

第十四条 电力线路保护区

【注释】：依据《电力设施保护条例》第十条。

第十五条 文物保护范围及建设控制地带

【注释】：依据《中华人民共和国文物保护法》第二十八、二十九条。

第十六条 村庄建设用地布局通用要求

【注释】：为确保满足自然资发〔2024〕1号文要求的“确保县域村庄建设边界规模不超过2020年度国土变更调查村庄用地(203)规模”的要求，防止村庄只建新不拆旧，明确村庄在办理新增农村建设用地手续时，由镇人民政府（街道办事处）出具有关拆旧复垦承诺。

第十七条 村民住宅布局要求

【注释】：村民住宅的布局应尽量集中，避免分散建设。新建住宅的朝向应与周边住宅保持一致，确保村庄的整体风貌协调。新增村民住宅应优先安排在村庄环村路内地块，减少对耕地的占用。长久以来，农村道路相交形式均以直角相交为主，没考虑机动车转弯需求，且形成视角盲点，造成一定安全隐患；部分道路狭窄满足不了消防车辆通行需求。本条第五款道路宽度及退让要求主要针对新增村民住宅片区，已建村民住宅片区可不满足道路宽度及退让要求。

第十九条 乡村产业用地布局要求

【注释】：依据《广东省自然资源厅 广东省发展和改革委员会 广东省农业农村厅 广东省林业局关于保障农村一二三产业融合发展用地促进乡村振兴的指导意见》（粤自然资规字〔2022〕1号）。

第二十条 混合用地

【注释】：参照《珠海市城市规划技术标准与准则（2021 版）》“2.2.2 土地的混合使用规划”制定。

第二十一条 建筑风貌

【注释】：依据《吴川市城市景观风貌规划》（在编）制定。

第二十二条 村民住宅

【注释】：明确村规民约可在不违反本规定前提下，对农房建设进行细化要求，如房屋二层以上立体飘出距离等。

第二十三条 农民公寓

【注释】：农民公寓的建设需根据其所在区域的不同，执行不同的建设标准。城区范围内的农民公寓需按照城乡规划管理技术规定执行，城区范围外的农民公寓则相对宽松，但仍需控制建筑层数和停车配比。城区范围内农民公寓限高 18 层，对应《住房和城乡建设部等 15 部门关于加强县城绿色低碳建设的意见》（建村〔2021〕45 号）关于县城新建住宅限高 18 层的要求；城区范围外农民公寓则考虑景观风貌及消防要求，限制建设高层建筑。

第二十四条 公共服务设施、基础设施

【注释】：参照《湛江市国土空间规划管理技术规定》对乡村地区公共服务设施、基础设施的管控要求。

第二十二条 乡村产业

【注释】：参照《湛江市国土空间规划管理技术规定》对乡村地区工业、仓储、商业服务业项目的管控要求。