

罗定市人民政府办公室文件

罗府办〔2026〕4号

罗定市人民政府办公室关于印发罗定市村庄 规划管理通则（试行）的通知

各镇人民政府、街道办事处，市政府各部门、各直属单位：

《罗定市村庄规划管理通则（试行）》已于2026年3月5日经市十七届人民政府第155次常务会议同意，现印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向市自然资源局反映。

罗定市人民政府办公室

2026年3月12日

罗定市村庄规划管理通则（试行）

2026年03月

目 录

第一章 总则	- 1 -
第一条 制定目的.....	- 1 -
第二条 适用范围.....	- 1 -
第二章 底线管控	- 2 -
第三条 总体要求.....	- 2 -
第四条 耕地和永久基本农田保护红线.....	- 2 -
第五条 生态保护红线.....	- 2 -
第六条 历史文化保护线.....	- 3 -
第七条 灾害风险防控线.....	- 3 -
第八条 河湖管理线.....	- 4 -
第九条 其他空间控制线.....	- 4 -
第三章 用地管理	- 5 -
第十条 管理原则.....	- 5 -
第十一条 总体布局要求.....	- 5 -
第十二条 农村住房选址布局要求.....	- 6 -
第十三条 乡村公益性用地选址布局要求及配置标准.....	- 6 -
第十四条 产业用地选址布局要求.....	- 8 -
第十五条 设施农用地选址要求.....	- 8 -
第十六条 其他项目选址要求.....	- 9 -
第四章 建设控制	- 10 -
第十七条 建筑退让.....	- 10 -
第十八条 建筑间距.....	- 13 -
第十九条 指标控制.....	- 13 -

第五章 风貌管控	- 16 -
第二十条 总体要求.....	- 16 -
第二十一条 “光伏+建筑”风貌管控要求.....	- 16 -
第二十二条 农村住房风貌管控要求.....	- 17 -
第二十三条 乡村公共设施风貌管控要求.....	- 17 -
第二十四条 乡村产业建筑风貌管控要求.....	- 17 -
第二十五条 传统村落风貌管控要求.....	- 18 -
第六章 弹性管制	- 19 -
第二十六条 总体要求.....	- 19 -
第二十七条 用地功能调整要求.....	- 19 -
第七章 乡村建设规划许可核发管理	- 21 -
第二十八条 乡村建设规划许可总体要求.....	- 21 -
第二十九条 乡村建设规划许可依据.....	- 21 -
第三十条 地块图则内容要求.....	- 21 -
第三十一条 图则审批程序要求.....	- 22 -
第八章 实施监督	- 23 -
第三十二条 实施监督.....	- 23 -
第三十三条 评估调整.....	- 23 -
第九章 附则	- 24 -
第三十四条 有效期.....	- 24 -
第三十五条 其他事项.....	- 24 -
附件:	- 24 -
附件 1: 集体用地性质混合和变更转换一览表.....	- 25 -
附件 2: 乡村建设规划许可审批依据一览表.....	- 26 -
附件 3: 地块图则内容设置一览表.....	- 28 -
附件 4: 地块图则制图范式.....	- 29 -

第一章 总则

第一条 制定目的

为规范罗定市乡村地区各类开发建设活动，切实提高乡村规划管理水平和效率，不断健全乡村地区空间规划管理体系，落实管控要求，根据国家、省、市相关法律法规、政策文件要求和规范，结合本市实际，制定本通则，作为乡村地区实施国土空间用途管制、核发乡村建设规划许可、开展各项乡村建设活动的依据。

第二条 适用范围

本通则适用于罗定市城镇开发边界外的乡村地区，具体包括：

- （一）村庄规划（详细规划）未覆盖的乡村地区；
- （二）村庄规划（详细规划）已覆盖，管控要求未明确的乡村地区。

本通则可用于集体建设用地和农村留用地上的农村住房、乡村公益性设施和乡村产业等乡村建设项目实施国土空间用途管制、核发乡村建设项目规划许可的依据。

位于历史文化名镇、名村、传统村落保护名录内的乡村地区的规划管理同时应满足国家、省、市相关规定，并按照经批准的相关保护规划执行。

第二章 底线管控

第三条 总体要求

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，严禁违规新增削坡建房。严格落实耕地和永久基本农田、生态保护红线、历史文化保护线、灾害风险防控线、河湖管理线、饮用水水源保护区、重大基础设施廊道控制线等控制线管控要求。

第四条 耕地和永久基本农田保护红线

严格落实耕地保护制度，明确耕地保护责任和管控要求。任何单位和个人不得擅自占用耕地；确需占用的，应符合法规政策占用条件，落实耕地占补平衡，并按规定办理相关审批手续。禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等；严禁违规占用耕地进行农村产业建设，遏制耕地“非农化”，防止耕地“非粮化”，不得造成耕地污染。

严格落实全市永久基本农田保护红线划定成果。严格规范永久基本农田上的农业生产活动，任何单位和个人未经批准不得擅自占用或者改变其用途，建设占用必须符合政策规定的情形并办理相关审批手续。

第五条 生态保护红线

严格落实全市生态保护红线划定成果，生态保护红线一经划

定，未经批准，严禁擅自调整；自然保护地边界发生调整的，依据相关批准文件，对生态保护红线做相应调整。

生态保护红线内的自然保护地核心保护区原则上禁止人为活动，其他区域严禁开发性和生产性建设活动，仅允许符合法律法规且不破坏生态的有限人为活动。自然保护区、风景名胜区等管控措施依法执行。

第六条 历史文化保护线

严格落实国土空间规划中划定的历史文化保护线的管控要求。

位于历史文化名镇、名村、传统村落保护名录内的乡村地区的规划管理同时应满足国家、省、市相关规定，并按照经批准的相关保护规划执行。在文物保护单位的保护范围内进行建设或作业的，必须经公布该文物保护单位的人民政府批准，在批准前应当征得上一级人民政府文物行政部门同意；在文物保护单位的建设控制地带内进行建设工程，不得破坏文物的历史风貌，工程设计方案应当根据文物的级别和建设工程对文物历史风貌的影响程度，经国家规定的文物行政部门同意后，依法取得建设工程规划许可。在文物保护单位的保护范围和建设控制地带内，禁止建设污染文物保护单位及其环境的设施以及进行可能影响文物保护单位安全及其环境的活动。

第七条 灾害风险防控线

严格落实国土空间规划中划定的灾害风险控制线的管控要

求。项目建设应避开自然灾害易发地区，并禁止违规建设，以防止导致灾害发生；洪涝风险控制线内不得建设与防洪排涝无关的建筑物及不能实施影响防洪排涝的建设项目。严格控制削坡建房，确实难以避免的，按照《广东省住房和城乡建设厅关于印发〈广东省农村削坡建房风险排查整治技术指南（试行）〉和〈广东省农村削坡建房技术导则（试行）〉的通知（粤建村〔2020〕49号）》相关要求执行，应先落实边坡防护工程消除隐患，确保选址安全后再进行房屋建设。竣工验收时应对边坡防护工程和房屋工程质量进行验收，两项工程均验收通过后方允许办理房屋权属登记，防范削坡建房引发地质灾害风险。

第八条 河湖管理线

严格落实国土空间规划及水利主管部门划定的河湖管理线的管控要求。严禁在河湖管理范围内建设任何妨碍行洪的建筑物、构筑物（包括但不限于房屋、大棚、围堤等），同时严禁开展一切影响河势稳定、危害河岸堤防安全以及其他妨碍河道行洪的活动。

第九条 其他空间控制线

严格落实国土空间规划中划定的重大基础设施控制线、饮用水水源保护区等控制线的距离控制、范围管控等管控要求。

第三章 用地管理

第十条 管理原则

规划管理坚持村民主体、底线思维、节约集约、合理布局、因地制宜的原则，统筹考虑乡村建设项目的空间需求，规范各类开发建设活动。

第十一条 总体布局要求

衔接上位规划和全域土地综合整治、生态保护修复等专项规划成果。充分利用现状闲置宅基地和村内空闲地，控制村庄建设用地总量，除满足农民基本生活需求或选址有特殊要求的设施项目，乡村建设项目原则上应限定在村庄建设边界内。村庄建设边界是相对集中的农村居民点建设用地以及因村庄建设和发展需要必须实行规划控制的区域。

鼓励积极盘活存量建设用地，在充分尊重村民意愿的基础上，将位于村庄建设边界外的现状零星建设用地通过全域土地综合整治等方式逐渐向村庄建设边界内集中，优化生活、生产、生态空间格局。

村庄建设活动应符合国土空间总体规划，涉及农用地转建设用地的，应先办理农用地转用审批手续。

第十二条 农村住房选址布局要求

落实上位规划确定的村庄分类和布点要求。农村宅基地建设应优先利用存量建设用地，宜在环境适宜、交通便利、市政及公共服务设施较完善的区域。

村民住宅选址应优先利用存量建设用地。确实无法在空间总体规划确定的村庄建设用地范围内选址，同时符合“一户一宅”要求、不涉及永久基本农田和生态保护红线、与现状农村居民点相邻成片、避开地质灾害隐患点、河湖管理范围和洪涝灾害风险控制线、单个图斑面积（含周边道路等配套设施）在 400 平方米以下的零星农村村民住宅用地，允许按符合国土空间规划办理用地手续。

第十三条 乡村公益性用地选址布局要求及配置标准

乡村公益性用地指村级生产生活服务设施和公用设施用地，包括《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》中的农村社区服务设施用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地、特殊用地。

（一）农村社区服务设施用地、公共管理与公共服务用地

农村社区服务设施用地、公共管理与公共服务用地选址应优先考虑人口密集区域，以便于村民使用，宜选择在位置适中、交通便捷的地段，可结合零星、闲置、低效建设用地以及空置用房进行再利用，减少新增建设用地。鼓励相邻村庄共建共享，促进

乡村土地节约集约利用。

（二）公用设施、特殊用地

公用设施、特殊用地的选址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。

污水处理设施布局应满足水源保护区划定的控制要求，宜位于居民点夏季主导风向下风向、村庄水系下游，靠近受纳水体或农田灌溉区，不宜设在低洼易涝区。

公厕宜建在公共场所等人口集中区域，附属式公厕可与村委会、村民活动中心、老人活动站、卫生站等结合设置；独立式公厕可优先考虑建在村入口、活动广场、停车场、集贸市场等区域。

给水、环卫、配电房等各类设施选址建设应符合国家和地方相关行业标准的规定要求。

（三）交通运输用地

落实区域道路交通布局安排，与铁路、高速公路、国道、省道、县道、乡道充分衔接，宜成环、成网布局乡村道路，提升路网的连通性和可达性。村庄内部道路应尊重历史与实际，统筹考虑会车及消防车通行需要，并因地制宜规划布局停车场地、鼓励配置公共充电桩等。环村路兼消防通道作用，新建主要道路利用给水管道设置消防栓，村主干道和次干道作为紧急疏散通道，用于震时疏散和震后救灾，平时应保持道路的畅通，避免堵塞。道

路为消防通道，不准长期堆放阻碍交通的杂物。

第十四条 产业用地选址布局要求

乡村产业用地主要包括用于农产品初加工的产业用地、资源依托型的产业用地、农产品流通的物流仓储用地、乡村休闲旅游业的商业服务业用地等，主要涉及采矿用地、工业用地、物流仓储用地、商业服务业用地、新型产业用地等用地。

对规模较大、工业化程度高、分散布局配套设施成本高的项目原则要进产业园区。直接服务种植养殖业或需就近利用农业农村资源的农产品初加工、电子商务、仓储保鲜冷链、产地低温直销配送等产业，原则上应集中在村庄建设边界内。

利用农村本地资源开展农产品分拣、初加工、发展休闲观光旅游而必须的配套设施建设，可在不占用永久基本农田和生态保护红线、不突破国土空间规划建设用地规模等约束条件、不破坏生态环境、符合生态环保要求和乡村风貌的前提下，在村庄建设边界外安排少量建设用地。

第十五条 设施农用地选址要求

以农业农村资源为依托，引导设施农业合理选址。严格控制畜禽养殖设施、水产养殖设施和破坏耕作层的种植业设施等农业设施建设用地使用一般耕地，确需使用的，应经批准并符合相关标准，落实耕地“占补平衡”。严禁占用永久基本农田。

第十六条 其他项目选址要求

屠宰加工场、加油站、加氢站、新型储能、建筑垃圾受纳加工场、殡葬设施等有邻避要求的项目，应综合考虑地形地貌、防灾减灾、邻避距离等要素，结合工程、经济、社会等多方因素，减少对环境和村民生活的影响，满足相关行业选址要求并符合相关法律法规及规范标准要求。

第四章 建设控制

第十七条 建筑退让

乡村建设项目应严格遵循国家、省、市相关要求，其建筑后退铁路、公路、河道、架空电力线路、燃气管道等的距离，应符合现行的《广东省铁路安全管理条例》、《广东省公路条例》、《广东省河道管理条例》、《广东省电力设施保护条例》、《农村防火规范》（GB 50039）、《建筑防火通用规范》（GB 55037）等相关要求和建设标准。

（一）退让铁路要求

沿铁路两侧新建、扩建、改建的建（构）筑物退让距离应符合《广东省铁路安全管理条例》的规定：

表 4-1 铁路保护区范围距离控制表

区域类型	铁路等级	保护区范围（m）
城市市区	高速铁路	10
	其他铁路	8
城市郊区居民居住区	高速铁路	12
	其他铁路	10
村镇居民居住区	高速铁路	15
	其他铁路	12
其他地区	高速铁路	20
	其他铁路	15

注：

1. 铁路线路安全保护区的范围，是指从铁路线路路堤坡脚、路堑坡顶或者铁路桥梁（含铁路、道路两用桥）外侧起向外的距离。

2. 在铁路路堤坡脚、路堑坡顶或者铁路桥梁（含铁路、道路两用桥）外侧起向外20m 范围内建造建筑物、构筑物等设施，取土、挖砂、挖沟、采空作业或者堆放、悬挂物品，应当征得铁路运输企业同意并按相关程序完善手续，遵守保证铁路安全的国家标准、行业标准和施工安全规范，采取措施防止影响铁路。

（二）退让公路要求

沿公路两侧新建、扩建、改建的建（构）筑物退让距离应符合下表 4-2 的规定。

表 4-2 建（构）筑物退让公路距离控制表

公路等级	退让公路距离(m)
高速公路	不少于 30 米
国道	不少于 20 米
省道	不少于 15 米
县道	不少于 10 米
乡道	不少于 5 米

注：

1. 建（构）筑物退让公路距离，是指从公路用地外缘起向外的距离。

2. 公路弯道内侧、互通立交以及平面交叉道口的退让公路距离根据安全视距等要求确定。

3. 对于公路两旁已建成路段，两侧新建、扩建、改建的建（构）筑物退让距离应不少于 5 米，如相邻地块已有现状建筑的，原则上可参考相邻地块建筑退让道路红线控制，临村道的退缩要遵循村规民约。

（三）退让架空电力线路要求

架空电力线路保护区为导线边线向外侧水平延伸并垂直于地面所形成的两平行面内的区域。沿架空电力线路两侧新建、改建、扩建的建（构）筑物退让架空电力线路导线边线的距离应符合以下规定。建（构）筑物确需布局在架空电力线路控制廊道下的，在取得供电部门同意后，原则上可按供电部门意见进行控制。

各级电压导线的边线延伸距离：1千伏-10千伏不少于5米；35千伏-110千伏不少于10米；154千伏-330千伏不少于15米；500千伏不少于20米。

（四）退让水域要求

沿各类水域新建、改建、扩建的建（构）筑物退让距离应符合下表4-3的规定。

表4-3 水域管理范围控制表

水域类型	管理控制要求
河道	对已划定河道管理线的河道，按照已划定的河道管理范围线执行；未划定的，征求水务部门意见。
水库、山塘	按照《广东省水利工程管理条例》执行，并征求水务部门意见。

（五）退让燃气站场及地下燃气管道要求

沿燃气管道两侧新建、改建、扩建的建（构）筑物，与中、低压地下燃气管道间的安全距离应按下表执行。对于燃气站场和0.4Mpa以上的燃气管道的安全距离应征求燃气主管部门意见并参照《城镇燃气设计规范》执行。

表 4-4 建（构）筑物与地下燃气管道之间的水平净距（m）

项目		地下燃气管道压力（Mpa）		
		低压	中压	
		< 0.01	B≤0.2	A≤0.4
建（构） 筑物	基础	0.7	1	1.5
	外墙面 （出地面处）	—	—	—

第十八条 建筑间距

建筑间距应满足日照、采光、通风、消防、卫生等基本要求且不应妨害相邻权、地役权，应符合《农村防火规范》（GB 50039-2010）、《建筑防火通用规范》（GB 55037-2022）等相关要求和建设标准。利用原址新建、翻建、改扩建的农村村民住宅、村庄公共服务设施建筑，若受周边条件限制，在四邻无意见的情况下，在符合消防、施工、安全等要求的前提下，可酌情降低标准。

第十九条 指标控制

结合本区域乡村经济、社会和文化发展水平，合理确定建设项目的容积率、建筑密度、建筑系数、建筑高度等建设控制指标，以满足建设需求。

（一）农村宅基地

新申请宅基地的占地面积：按照《罗定市国土空间总体规划（2021-2035年）》确定的范围，中心城区内集中建设用地范围的单户宅基地面积不超 80 平方米；中心城区内其他范围的单户宅基地面积不超 120 平方米；中心城区范围外的，位于镇区规划范

围内的单户宅基地面积不超 80 平方米，镇区规划范围外的单户宅基地面积不超 150 平方米；中心城区范围外的 2-3 户联合建住宅的（不得超过 3 户联建），宅基地面积不超“ $150\text{ m}^2 + (\text{申请户数} - 1) \times 37.5\text{ m}^2$ ”。

每处宅基地建设层数：

每处宅基地建筑层数宜为地上 3 层及以下。若宅基地用地面积 90 m^2 及以下的，建筑层数不超 5 层；若宅基地用地面积 91 m^2 - 120 m^2 及以下的，建筑层数不超 4 层；若宅基地用地面积 121 m^2 - 150 m^2 及以下的，建筑层数不超 3 层。建筑首层层高不得超过 4 米，二层以上层高不得超过 3.5 米。

工程投资额在 100 万元以上或者建筑面积在 500 平方米以上的农房建筑应当申请办理《中华人民共和国建筑工程施工许可证》及其他相关建房许可。

（二）公益性用地

公益性用地控制指标应执行各行业规范要求，在符合技术规范的前提下，鼓励提高公益性用地的开发强度、增加设施规模、提升服务水平、补齐民生短板，具体根据建设需求确定。公益性用地的建筑高度应与周边建筑相协调，中小学建设应符合《中小学校设计规范》（GB50099-2011）的相关规定。幼儿园应符合《幼儿园建设标准》（建标 175-2016），其建筑宜为多层或低层建筑，幼儿活动用房应设在三层及以下楼层。

（三）产业用地

产业用地控制指标应按照乡村产业用地规划控制指标表（表4-5），结合项目实际情况合理确定。

表 4-5 产业用地规划控制指标参考表

用地性质	容积率	建筑密度/系数 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)
商业服务业用地	1.0-3.0	--	--	≤24
工业用地	0.6 以上	≥30	≤20	≤24
物流仓储用地	0.6 以上	30-60	10-20	≤24

注：

1. 工业用地、物流仓储用地采用建筑系数指标。
2. 工业项目用地内部一般不得安排非安全生产必需的绿地，严禁建设脱离工业生产需要的花园式工厂。
3. 工业用地中如有特殊工艺设施（如烟囪等），该设施可不受建筑高度控制，但应征得民航部门同意。
4. 如有特殊情况或特殊行业无法满足上述指标要求，需在规划管理图则增加必要的论证说明，并报自然资源主管部门按程序审批确定。

（四）点状供地项目

点状供地项目按照项目建设方案核实技术指标，主要控制其建筑高度、建筑总面积、道路交通等要素，对容积率、计容建筑密度、绿地率等可根据项目实际情况不作控制要求。点状供地项目建设方案确定的农用地，不得擅自转为建设用地使用。特殊设备高度须突破限制的，应征得民航、电力等部门同意。

第五章 风貌管控

第二十条 总体要求

乡村风貌应落实国土空间规划的相关要求，尊重村庄原有传统格局，延续传统空间格局、街巷肌理和建筑布局。加强与自然山水的融合协调，结合道路、山、水、林、田、湖等现状资源构建有机交融的空间关系，保护自然生态和乡土人文环境。鼓励开展庭院绿化、古树名木保护提升等绿化美化，充分利用“四旁五边”用地因地制宜布局绿化空间，推进古树公园建设，提升乡村绿化的整体风貌。

第二十一条 “光伏+建筑”风貌管控要求

利用农村建筑安装屋顶光伏发电设施的，应符合广东省“光伏+建筑”应用试点涉及安全和风貌管控相关政策要求。“光伏+建筑”应确保光伏设施与建筑整体造型、色彩相一致，项目整体风貌与周边建筑物、人文景观风貌相协调。采用坡屋顶形式安装的，光伏组件不得超出屋顶投影区域和建筑物主体结构轮廓线；采用平屋面形式安装的，光伏发电设施高度（檐口）原则上不得超过女儿墙高度，确需超过的，光伏项目建设方案应报相关部门审批同意，光伏组件覆盖范围不得超过天面层轮廓。加强在高速公路、国道、省道等重要交通沿线、城乡风貌示范带、重要片区、

重要地段及重要节点的光伏项目建设方案的审批管理。严禁利用光伏设施加装形式进行实际违法建设的行为。

第二十二条 农村住房风貌管控要求

农房建设应符合《广东省农房质量安全风貌提升和农房建设试点行动方案》《广东省农房设计方案图集》《云浮市农房质量安全风貌提升和农房建设试点行动方案》《云浮市农房建设及风貌提升指引》《云浮市农房风貌指引与农房设计通用图集》等相关文件要求。

全面落实“带图审批”等要求，可以直接使用“一村一貌”作为外立面设计图，或使用省市区印发的相关图集中色彩、高度与“一村一貌”相近的图纸作为外立面设计图，或聘请第三方有资质的公司参照“一村一貌”的色彩、高度进行外立面设计，体现地域风貌特色，明确农房色彩、高度、体量、朝向、立面、材质、门窗、庭院等风貌管控要素，构建统一协调的农房建筑风貌。

第二十三条 乡村公共设施风貌管控要求

乡村公共设施建设风貌应体现地域风貌特色，保持建筑风格、色彩与乡村地域风貌相协调。公共空间应体现功能性、文化性和艺术性，注重人文关怀，增强村民文化自信。有邻避要求的乡村基础设施，宜进行隐蔽性设计，加强设施界面的景观化处理。

第二十四条 乡村产业建筑风貌管控要求

乡村产业建设风貌应与生产经营产业内容相匹配，尊重地域

文化，注重生态环保，宜采用本土材料和环保建筑材料。商业服务业建筑应注重商业品质和氛围营造，建筑外环境宜增添艺术元素和休闲设施；工业、物流仓储建筑在满足生产需求的同时，应注重体量、色彩与周边建筑环境协调。

第二十五条 传统村落风貌管控要求

在传统村落保护范围内，新建、改建、扩建的建筑及设施应与村落整体风格协调，避免破坏传统村落景观风貌；传统村落的历史文化遗存应严格保护，禁止侵占、损毁，修缮遵循“修旧如旧”原则，保持其传统格局和历史风貌；鼓励合理利用乡村古建筑、传统民居用于村史馆、博物馆、名人馆、展示馆等公共设施，以及乡村产业发展。鼓励设立传统村落保护基金、支持社会资本参与修缮利用。

第六章 弹性管制

第二十六条 总体要求

为推进设施共建共享和复合利用，提高资源利用集约节约水平，在不突破国土空间底线管控和规划强制性内容、不涉及村庄安全问题、不影响村庄公共利益及村庄整体风貌的前提下，法定村庄规划已覆盖的，用地性质可依据《集体用地性质混合和变更转换一览表》进行用地功能调整；未编制村庄规划（详细规划）的，可按照国土空间总体规划确定的用地性质依据《集体用地性质混合和变更转换一览表》进行用地功能调整，以适当增加用地弹性管控。

第二十七条 用地功能调整要求

用地功能调整分为用地功能混合和用地变更转换两种类别。其中，用地功能混合是指土地使用功能需要采用两种或两种以上用地性质组合表达的用地类别，具体比例可根据项目实际建设需要确定。用地变更转换是指用地性质完全转变为另一性质的用地类别。

（一）鼓励功能用途互利、环境要求相似或相互无不利影响的用地进行混合或变更转换使用。用地优先混合或变更转换为乡村公共设施用地。涉及保护公共利益、生态环境和保障城乡安全的用地应严格控制，保障其必需的用地规模，不得随意占用或变

更。

（二）在确保安全、满足有关行业规范及主管部门要求下的前提下，鼓励对依法登记的宅基地等农村建设用地进行复合利用，发展乡村民宿、农产品初加工、电子商务、民俗体验、文化创意等农村产业。

（三）鼓励开展“平急两用”公共基础设施建设；鼓励充分利用现有空间，综合行政管理、治理服务、医疗卫生、文化体育等功能复合设置；支持留白用地根据需要确定村庄建设用地类别，允许用地功能按实际情况进行调整。

（四）严禁以农村一二三产业融合发展为名开发商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产项目。严禁擅自将农村一二三产业融合发展用地改变用途或分割转让转租。严禁以设施农业为名，占用耕地违法违规建设与农业发展无关的设施；严禁在农业大棚内违法占用耕地建设住宅、餐饮、娱乐等非农设施。

第七章 乡村建设规划许可核发管理

第二十八条 乡村建设规划许可总体要求

各类乡村建设项目依据本通则《乡村建设规划许可审批依据一览表》规定情形，按相关程序核发乡村建设规划许可。

国有建设用地的规划许可依据相关法律法规核发，不执行本通则。

第二十九条 乡村建设规划许可依据

各类乡村建设项目依据本通则《乡村建设规划许可审批依据一览表》规定的不同情形作为核发乡村建设规划许可的依据，包括：

（一）可不编制地块图则的，直接以“通则”为依据核发乡村建设规划许可；

（二）须编制地块图则的，以经罗定市自然资源主管部门或罗定市人民政府批准的地块图则作为依据核发乡村建设规划许可；

（三）不适用“通则”，以经批准的村庄规划（详细规划）或规划设计条件为依据核发乡村建设规划许可。

第三十条 地块图则内容要求

地块图则应按照《地块图则内容设置一览表》的内容设置，明确项目地块位置、用地面积、用地性质、容积率、建筑面积、

建筑密度、建筑高度、绿地率、配套设施建设要求、建筑风貌引导、建筑退让等信息，具体参照《地块图则制图范式》执行。

乡村建设项目涉及使用留白用地、土地混合使用或用地性质变更转换、有邻避要求或资源依托型的项目，须在地块图则中增加相关内容说明，并随地块图则一并审批。

第三十一条 图则审批程序要求

依据《乡村建设规划许可审批依据一览表》应当编制地块图则的乡村建设项目，其地块图则由镇人民政府（街道办事处）组织编制，并征求罗定市直相关部门意见，结合相关部门意见修改完善后，在村内和镇人民政府公示栏公示，公示时间不得少于十日，并提交村民会议或村民代表会议审议通过。公示期满无异议后，按附件2中②和③情形分别上报审批。情形②：由镇人民政府（街道办事处）报罗定市自然资源主管部门审批后作为核发乡村建设规划许可的依据；情形③：由镇人民政府（街道办事处）报罗定市人民政府批准后作为核发乡村建设规划许可的依据。

经审查批准的地块图则须报云浮市自然资源主管部门备案，并提交符合入库要求的矢量数据纳入国土空间规划“一张图”进行监管。

第八章 实施监督

第三十二条 实施监督

建立健全政府领导、自然资源主管部门统筹、相关部门协同、村民和集体组织全程参与的规划编制和实施保障机制，加强全生命周期管理和服务。

“通则”实施过程中，罗定市自然资源主管部门和乡镇人民政府、街道办事处要按“通则”明确的管控要求，严格规范各类乡村用地建设行为，并依托国土空间规划“一张图”实施监督系统强化跟踪管理、开展监督评估。

第三十三条 评估调整

“通则”批准后，可根据实施情况适时开展评估调整。因乡村地区开发保护利用需要，确需修改“通则”的，应当由原组织编制机关组织修订，并按照原审批程序报批。

“通则”修改原则上不能突破县级国土空间总体规划确定的强制性内容、约束性指标，确需调整的，须按照法定程序先修改相应层级的国土空间总体规划。

对“通则”实施后新编制村庄规划（详细规划）的区域，应做好与“通则”实施情况的衔接工作。

第九章 附则

第三十四条 有效期

本规定自 2026 年 3 月 12 日起施行，有效期至 2031 年 3 月 11 日。

第三十五条 其他事项

本通则如与法律、法规、规章规定相抵触的，以相关法律、法规、规章规定要求为准。国家、省、市法律法规及政策文件另有规定的，从其规定。

本通则公布之日起，已批准的村庄规划管控要求与本通则要求相冲突的，以本通则为准。

- 附件：1. 集体用地性质混合和变更转换一览表
2. 乡村建设规划许可审批依据一览表
3. 地块图则内容设置一览表
4. 地块图则制图范式

附件 1:

集体用地性质混合和变更转换一览表

可混合或可变更转换的用地性质 规划用地性质	农村宅基地	农村社区服务设施用地	公共管理与公共服务用地	商业服务业用地	工业用地	物流仓储用地	乡村道路用地	交通场站用地	其他交通设施用地	公用设施用地	绿地与开敞空间用地	特殊用地
农村宅基地	—	●	●	●	○	○	●	●	●	●	●	○
农村社区服务设施用地	○	—	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
公共管理与公共服务用地	○	●	—	○	○	○	○	○	○	○	○	○
商业服务业用地	○	●	●	—	○	●	●	●	●	●	●	○
工业用地	○	●	○	○	—	●	●	●	●	●	●	○
物流仓储用地	○	●	○	○	●	—	●	●	●	●	●	○
乡村道路用地	○	○	○	x	x	x	—	○	○	○	○	○
交通场站用地	○	●	●	○	○	○	●	—	●	●	○	○
其他交通设施用地	○	●	●	○	○	○	●	●	—	●	○	○
公用设施用地	○	○	○	○	x	x	○	○	○	—	○	○
绿地与开敞空间用地	○	○	○	○	x	x	●	○	○	●	—	—
特殊用地	x	x	○	x	x	x	○	○	○	○	○	—
留白用地	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○

注: ① ● 表示允许混合其他用地功能, 或允许完全变更转换。

○ 表示视具体情况, 经批准允许适度混合其他用地功能, 或将用地性质变更转换。

x 表示禁止混合其他用地功能, 或禁止变更转换。

② 规划用地性质是指国土空间规划中确定的用地性质。

附件 2:

乡村建设规划许可审批依据一览表

用地类型		具体建设内容	土地利用情况		
			新增建设用地	存量建设用地	
				改变用途	使用原用途
农村宅基地 (0703 地类)		单宗独户或联排	①	①	①
		搬迁式集中安置	③	②	①
农村社区服务设施用地 (0704 地类)		村委会、农村卫生服务站、休息亭、文化礼堂、体育健身点、红白事中心、宗祠等	①	①	①
公共管理与公共服务用地 (08 地类)			②	①	①
工业用地 (1001 地类)	一、二类工业用地	大于等于 3000 平方米产业用地	③	②	
		小于 3000 平方米产业用地		①	①
物流仓储用地 (1101 地类)		固废、危废、工业废料物流仓储	③	③	①
		一般物资存储、中转、配送等设施用地	①	①	①
商业服务业用地 (09 地类)		加油站、加氢站、酒店、公寓等大型商业体	③	③	①
		民宿、零售商业、餐饮等小型商业设施	①	①	①
交通运输用地 (1001 地类)	城镇村道路用地	8 米以上村道	①	①	①
	社会停车场用地	景区停车场	①	①	①
		大于等于 200 平方米村用停车场	①	①	①
		小于 200 平方米村用停车场	—	—	—
公用设施用地 (13 地类)	供水用地	小型农村取水设施	—	—	—
	排水用地	小型农村污水处理池、小型泵站	—	—	—
	供电用地	村配电房	①	①	①
		变电站	③	③	①
	通信用地	箱式、杆式通信基站	—	—	—
	环卫用地	垃圾中转站	②	②	①
		垃圾收集点	—	—	—
		公厕	—	—	—
水工设施用地	村级水闸, 小型河流滚水坝	—	—	—	
	水电机房	①	①	①	

绿地与开敞空间用地（14地类）	公园绿地	小型农村公园	—	—	—
特殊用地（15地类）	军事设施用地	军事设施	③	③	①
	宗教用地	宗教活动场所	③	③	①
	文物古迹用地	古遗址、古建筑、古墓葬、石窟寺、近现代史迹及纪念建筑	③	③	①
	监教场所用地	监狱、看守所、劳改场、戒毒所	③	③	①
	殡葬用地	殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地	③	③	①
小型构筑物或设施	道路附属设施（路灯、路牌、小品、垃圾回收箱、交通标志标线、视频监控、道路缓冲带等）		—	—	—
	8米以下农村道路（含8米）、步道		—	—	—
	面积少于30平方米的候车亭、岗亭等零星公益性设施		—	—	—
	电信设施、无线电发射设施		—	—	—
	充电桩、供电开关箱、箱式变压器		—	—	—
	可移动式保安亭、报刊亭		—	—	—

注：①：可不编制地块图则，按本通则核发规划许可；

②：镇人民政府（街道办事处）依据本通则编制地块图则，经罗定市自然资源主管部门审查后作为核发规划许可；

③：不适用本通则，须依据村庄规划（详细规划）或经批准的规划设计条件核发规划许可。

④—：免于办理乡村建设规划许可。

新增建设用地指新建类项目，办理农用地转用和集体土地变更手续（宅基地除外，宅基地在竣工后再办理集体土地变更手续）后，使用新增建设用地的地块。

附件 3:

地块图则内容设置一览表

项目类型	地类代码	地类名称	图则编号	图斑面积	容积率	计容建筑面积	建筑系数	绿地率	建筑高度(层数)	建筑退让要求	风貌控制
搬迁式集中安置宅基地	●	●	●	●	—	—	—	—	●	○	●
公共管理与公共服务用地	●	●	●	●	—	—	—	—	—	○	○
大于等于 3000 平方米工业用地	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○
垃圾中转站	●	●	●	●	—	—	—	—	○	○	○

注：①●：图则中应明确；

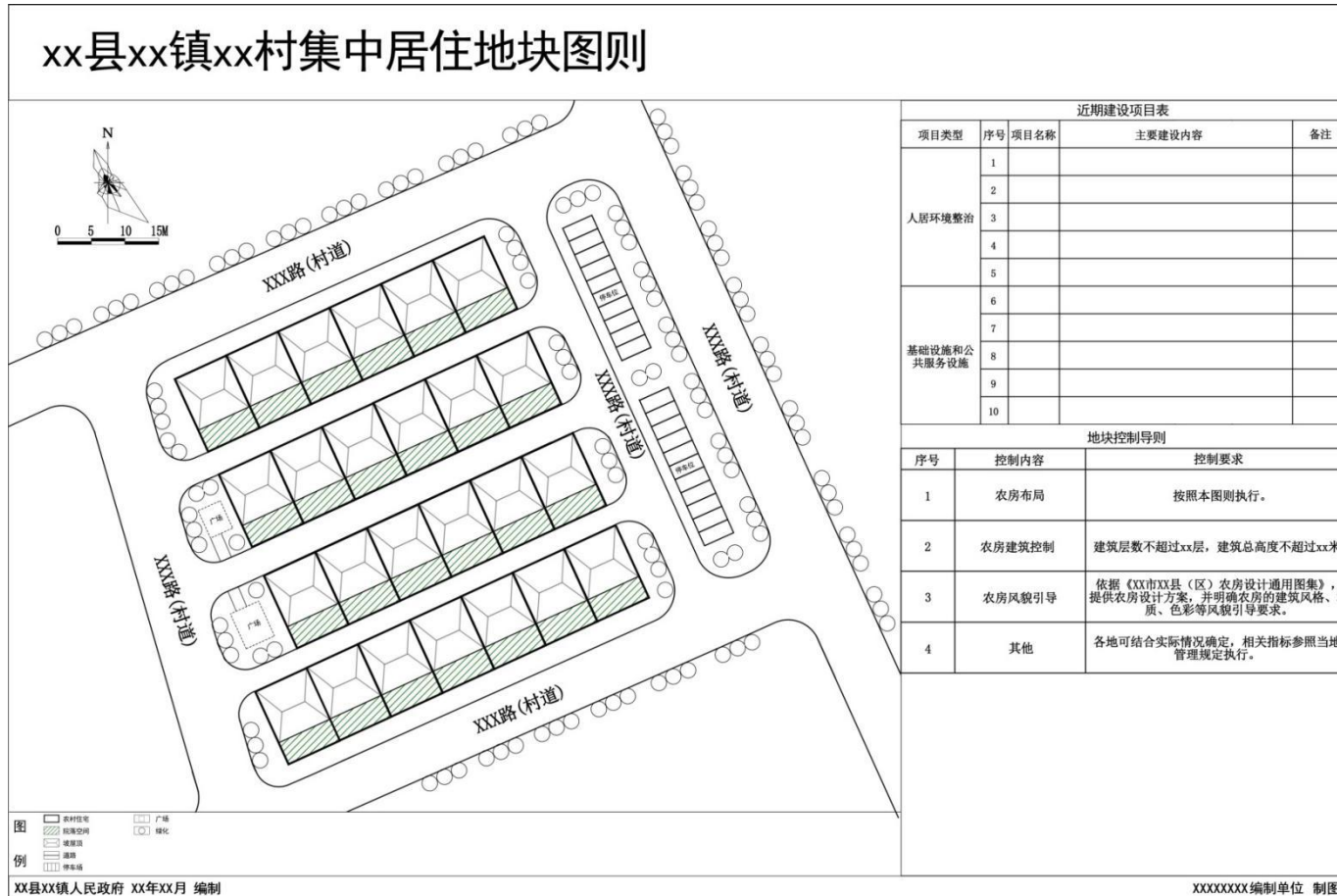
②○：图则中宜明确；

③—：图则中可不明确。

附件 4:

地块图则制图范式

图一：集中居住地块图则参考样式

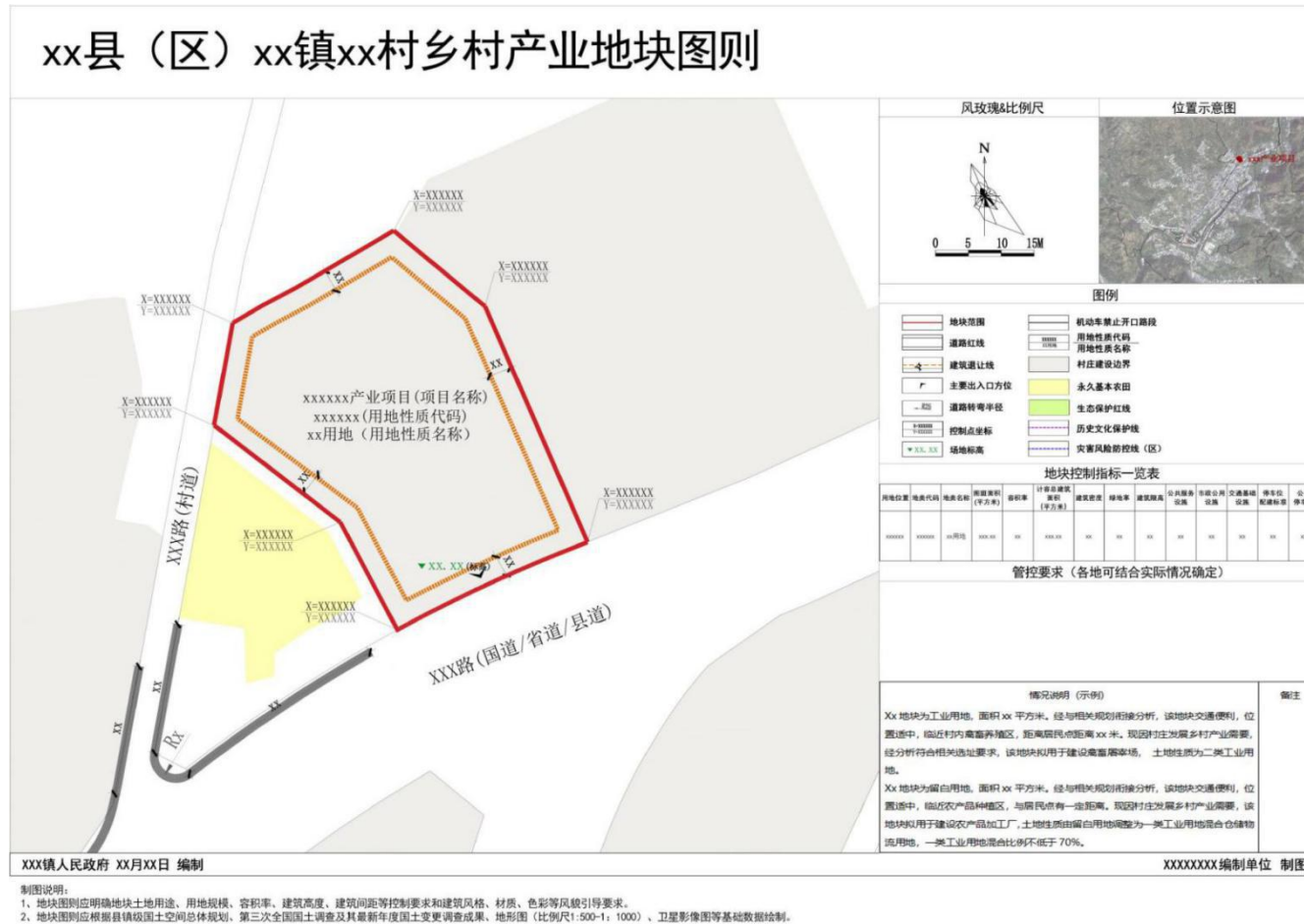


制图说明：
 1、地块图则应根据县镇级国土空间总体规划、第三次全国国土调查及其最新年度国土变更调查成果、地形图（比例尺1:500-1:1000）、卫星影像图等基础数据绘制。

图二：公益性用地地块图则参考样式



图三：乡村产业地块图则参考样式



为确保图则编号的唯一性，统一使用行政区域代码（例：罗镜镇）CZTZ+445381001+ 相应年份命名地块图则编码。（例：2025年）2025+镇级图则相应序号（三位）（例：罗镜镇2025年第一个乡村规划管理图则）：CZTZ4453810012025001。

行政区代码及名称					
行政区代码	行政区名称	行政区代码	行政区名称	行政区代码	行政区名称
445381001	罗镜镇	445381008	金鸡镇	445381015	黎少镇
445381002	太平镇	445381009	围底镇	445381016	生江镇
445381003	分界镇	445381010	华石镇	445381017	连州镇
445381004	罗平镇	445381011	素龙街道	445381018	泗纶镇
445381005	船步镇	445381012	附城街道	445381019	加益镇
445381006	芮塘镇	445381013	双东街道	445381020	龙湾镇
445381007	苹塘镇	445381014	替滨镇	445381021	罗城街道

公开方式：主动公开

抄送：市委各部委办，市人大办，市政协办，市纪委办，罗定市人民武装部，市法院，市检察院，上级驻罗定单位，各人民团体，各新闻单位。

罗定市人民政府办公室

2026年3月12日印发
