

# 常州市新北区村庄建设用地规划管理规定 (试行)

(征求意见稿)

2024年7月

# 目 录

第一章	总则 .....	1
第二章	使用存量建设用地管控要求 .....	2
第三章	用地兼容管控要求 .....	6
第四章	用地弹性管控要求 .....	7
第五章	制图要求 .....	9
第六章	附则 .....	10
附件 1:	用地兼容表 .....	11
附件 2:	用地管理图则范式 .....	12

## 第一章 总则

### 第一条 制定目的

为保障乡村地区民生设施建设，规范村庄规划管理，落实管控要求，根据国家、省、市相关法律法规、政策文件和标准规范，结合常州市新北区村庄发展实际，制定“通则式”规划管理规定。

### 第二条 适用范围

本规定适用于常州市新北区城镇开发边界以外的农村村民住房、农村社区服务设施、公共管理与公共服务设施、公用设施等（以下简称“农村民生设施”）的规划管理。

### 第三条 特定区域

历史文化名村、传统村落内农村民生设施的规划建设应按照经批准的相关保护规划执行。

## 第二章 使用存量建设用地管控要求

### 第四条 总体要求

使用存量建设用地应按照合理布局、集约利用、因地制宜、整体实施的原则，并满足本章管控要求。

### 第五条 用地选址

农村民生设施应依据经依法批准的镇村布局规划确定的村庄分类进行合理选址，符合《关于规范农村村民建房规划用地管理的指导意见（试行）》（常自然资规发〔2020〕363号）的相关要求。涉及大运河核心监控区的应符合《大运河核心监控区国土空间管控实施细则》相关规定。

农村民生设施用地选址不得占用以下区域，确实难以避让的，必须符合相关管理规定。

#### （一）底线约束区域

1. 永久基本农田、生态保护红线、永久基本农田储备区；
2. 饮用水水源一级保护区、生态空间管控区域。

#### （二）资源保护区域

1. 林地保护利用规划确定的重点公益林；
2. 各级文物保护单位、一般不可移动文物、历史建筑及古树名木的本体范围；
3. 江、河、湖、库、渠和湿地等地表水体保护和控制区域内；
4. 坡度大于 30° 的山体。

### （三）安全保障区域

1. 地震断裂带、山体滑坡、泥石流、塌陷等地质灾害易发区或次生灾害隐患易发区以及洪涝灾害危险区；

2. 危险化学品生产企业、危险化学品储存仓库和存在安全隐患的建构筑物周边；

3. 油气输送管道高后果区；

4. 架空高压电力线路走廊；

5. 高压管道安全防护区。

### （四）其他区域

法律、法规禁止建设建（构）筑物的其他区域。

## 第六条 规模控制

坚持土地节约集约利用，充分尊重村民意愿，严格村庄规划管理，合理安排各类建设用地和建筑规模。

### （一）农村村民住房

坚持“一户一宅、拆旧建新”的原则，农村宅基地应符合常州国家高新区（新北区）农村宅基地管理相关文件要求。

### （二）农村社区服务设施、公共管理与公共服务设施和公用设施

鼓励各类服务设施共建共享，提高使用效率。农村社区服务设施、公共管理与公共服务设施、公用设施的用地和建设规模应按照《常州乡村基本公共服务设施配套标准（试行）》执行。

## 第七条 地块控制

尚未编制村庄规划的，农村民生设施（农村村民住房除外）建设应编制乡村地区用地管理图则，明确建筑退让、容积率、建筑密度、建筑高度及停车位的控制要求，加强农村建筑的风貌引导。容积率、建筑密度及建筑高度可参照国家、省、市关于城市建设用地的相关规定执行。

### （一）建筑退让控制

建筑后退铁路、公路、城市道路、河道、架空电力线路等的距离为刚性控制内容；建筑后退用地边界的距离为弹性控制内容，在符合村庄规划以及消防、施工、安全等要求的前提下，建筑后退用地边界可不作要求。

### （二）容积率控制

地块的容积率为弹性控制内容。

统一规划新建或整体翻建的农村居民点，容积率宜控制在 0.5-1.2 之间。其中，城郊融合类村庄的农村居民点容积率控制标准可适当提高。

### （三）建筑密度控制

地块的建筑密度为弹性控制内容。

统一规划新建或整体翻建的农村居民点，建筑密度宜控制在 40% 以下。

### （四）建筑高度控制

地块的建筑高度为弹性控制内容。

农村村民住房的建筑层数原则上不应超过三层。其中，城郊融合类村庄的农村村民住房建筑高度应与周边建筑高

度相协调。

#### （五）地坪标高控制

地块的室外地坪标高为弹性控制内容。

统一规划新建或整体翻建的农村居民点，地块室外地坪标高应符合地区防洪排涝的要求，且应与交通组织、绿化环境、周边城乡道路及现状其他房屋地形标高相衔接。

#### （六）配建停车位指标控制

地块的配建停车位指标为弹性控制内容。

充分考虑乡村地区小汽车未来发展趋势，合理布局和预留停车空间。静态交通采用多种停车形式，农村公共停车空间可结合公共空间设置临时停车位。农村村民住房小汽车停车位可结合农房入户空间停放。

#### （七）建筑风貌引导

鼓励各镇（街道）编制农房建设通用图集，加强对农房建设风貌的控制引导。特色保护类村庄应重点保护乡村空间肌理与特色风貌，加强建设管控和风貌引导。

### **第八条 程序要求**

乡村地区用地管理图则由镇人民政府（街道办事处）组织编制，提交村民委员会审议并经村民会议或村民代表会议讨论通过，并在村内公示栏和政府官方网站公示，公示时间不得少于7日。公示期满无异议后，由常州市自然资源和规划局高新区（新北）分局组织技术审查和论证，经常州市新北区政府批准后，更新至常州市国土空间规划“一张图”管理系统。

### 第三章 用地兼容管控要求

#### 第九条 总体要求

在符合规划导向、确保主导性质不变，且满足安全、环境等要求和相关标准、规范的前提下，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混合设置。

#### 第十条 用地兼容

用地兼容分为完全兼容、部分兼容、禁止兼容三种类型。“完全兼容”是指原规划用地性质可完全转变成其它用地性质；“部分兼容”是指在满足原规划主导用地性质的前提下可适度混合其它用地性质；“禁止兼容”是指不允许原规划用地性质转变或混合其它用地性质。符合“完全兼容”和“部分兼容”的用地需在规划实施阶段进一步论证，明确兼容内容和要求。

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。

优先兼容农村民生设施用地，相关兼容要求详见附件 1。

规划建设用地确需转变用途且符合用地兼容管理要求的，应编制用地管理图则，并按照相关程序执行。

#### 第十一条 程序要求

“用地兼容”用地管理图则由镇人民政府（街道办事处）组织编制，提交村民委员会审议并经村民会议或村民代表会议讨论通过，经常州市自然资源和规划局高新区（新北）分局技术审查同意后，更新至常州市国土空间规划“一张图”管理系统。



## 第四章 用地弹性管控要求

### 第十二条 总体要求

在符合约束性指标和底线管控的前提下，引导各类土地高效利用和设施合理布局，不断增强村庄规划管理的灵活性。

### 第十三条 留白管控

村庄规划中的留白用地，按照国家和省相关要求执行。国家和省未有明确规定的，且在规划实施过程中明确为农村民生设施用途的，应编制用地管理图则，并按照相关程序执行。

### 第十四条 图标控制

村庄规划中按照图标控制的农村民生设施，在符合配置要求、服务半径和建设要求的前提下，可编制用地管理图则，于规划实施阶段在村庄规划明确的建设用地范围内优化布局。

### 第十五条 程序要求

“留白管控”用地管理图则由镇人民政府（街道办事处）组织编制，提交村民委员会审议并经村民会议或村民代表会议讨论通过，并在村内公示栏和政府官方网站公示，公示时间不得少于7日。公示期满无异议后，由常州市自然资源和规划局高新区（新北）分局组织技术审查和论证，经常州市新北区人民政府批准后，更新至常州市国土空间规划“一张图”管理系统。

“图标控制”用地管理图则由镇人民政府(街道办事处)组织编制,提交村民委员会审议并经村民会议或村民代表会议讨论通过,经常州市自然资源和规划局高新区(新北)分局技术审查同意后,更新至常州市国土空间规划“一张图”管理系统。

## 第五章 制图要求

### 第十六条 制图要求

乡村地区用地管理图则应表达地块编码、地块位置、用地面积、用地性质、容积率、建筑高度、建筑密度、建筑退让等控制内容，可包括建筑风貌、设施配套、停车位等控制内容，制图版式参考附件 2。

地块位置、用地面积、用地性质、建筑退让铁路、公路、城市道路、河道、架空电力线路等的距离作为刚性内容，容积率、建筑密度、建筑高度、建筑风貌、停车位等作为弹性内容。

### 第十七条 地块编码

地块编码是指在规划中对不同的地块进行编号标识，具有唯一性、连续性、继承性和可读性，适用于地块全生命周期的规划管理。

农村民生设施在规划管理过程中应按照《常州市区详细规划单元划分规划》的要求对地块进行“行政区码+单元码+村庄码+地块码（含分地块码）”的编码体系赋码。

### 第十八条 建设控制区

建设控制区的管控涉及国家、省、市相关文件及技术规范有最新规定的，按最新规定执行。上级规划对建设控制区有规定的，按照经批准的上级规划执行。

## 第六章 附则

**第十九条** 尚未编制村庄规划的乡村地区，在存量建设用地上进行新建、翻建农村民生设施的规划管理，适用于第二章。

经依法批准村庄规划的规划建设用地兼容性，“留白”用地、图标控制等弹性管控方式的具体要求，适用于第三、第四章。

**第二十条** 本规定自发布之日起施行。施行过程中如遇法律、法规、规章和上级政府部门对相关内容另作规定的，按照相关规定执行。

## 附件 1：用地兼容表

兼容用地类别		规划用地类别		公共管理与公共服务用地	商业服务业用地	工矿用地	仓储用地	交通运输用地	公用设施用地	绿地与开敞空间用地
		农村宅基地	农村社区服务设施用地							
居住用地	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			√		√	√	√			
公用设施用地					√	√	√			

注：

- 1.横向的为规划用地类别，纵向的为可与之相兼容的用地类别。
- 2.√表示“完全兼容”，指原规划用地性质可完全转变成其它用地性质；空格表示“部分兼容”，指在满足原规划主导用地性质的前提下可适度混合其它用地性质；×表示“禁止兼容”，指不允许原规划用地性质转变或混合其它用地性质。
- 3.按照《江苏省村庄规划编制指南（试行）2023年版》编制的村庄规划中，农村住房用地对应农村宅基地、工业用地对应工矿用地、道路与交通设施用地对应交通运输用地、绿地与广场用地对应绿地与开敞空间用地。

## 附件 2：用地管理图则范式

