

# 常州市钟楼区乡村地区“通则式”规划 管理规定（试行）

2024年12月

# 目 录

第一章	总则 .....	5
第二章	底线管控 .....	5
第三章	用地布局 .....	7
第四章	用地管控 .....	10
第五章	弹性管控 .....	12
第六章	管理程序 .....	13
第七章	成果汇交 .....	14
第八章	附则 .....	15
附件 1:	建设用地兼容表 .....	16
附件 2:	土地利用现状图 .....	17
附件 3:	土地利用规划图 .....	18
附件 4:	地块规划管控图则 .....	19

## 第一章 总则

### 第一条 制定目的

为实现钟楼区乡村地区规划管理全覆盖,规范村庄规划实施管理,保障乡村振兴建设,根据国家、省、市相关法律法规、政策文件和标准规范,结合钟楼区乡村地区发展实际,制定本“通则式”规划管理规定(以下简称“本规定”)。

本规定以城乡融合、底线思维、技术引导为原则,统筹村民住房建设、乡村产业发展、基础设施建设的相关需求,引导乡村地区开展符合国土空间规划的各类开发建设活动。

符合本规定的乡村建设项目视同符合村庄规划,可作为实施国土空间用途管制、核发乡村建设项目规划许可的法定依据。

### 第二条 适用范围

本规定适用于常州市钟楼区城镇开发边界外乡村地区建设用地项目的规划管理,主要包括村民住宅用地、乡村基础设施和公共服务设施用地、乡村产业用地及符合上位规划确定的特殊用地等各类项目的新建、改建、扩建。

## 第二章 底线管控

### 第三条 耕地和永久基本农田

村庄建设应按照耕地保护专项规划的要求,严格实施耕地用

途管制，全面落实耕地占补平衡制度，不得擅自占用永久基本农田。

#### **第四条 地质灾害防控**

落实地质灾害防治相关管控要求。在地质灾害易发区内进行工程建设应当在可行性研究阶段进行地质灾害危险性评估，并将评估结果作为可行性研究报告的组成部分。

#### **第五条 历史文化保护**

涉及大运河核心监控区的建设项目，用地与规划管理应符合《大运河常州段核心监控区国土空间管控实施细则》相关规定。

历史文化名村、传统村落、历史建筑、尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物和古树名木的保护范围、各级各类文物保护单位的保护范围和建设控制地带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。

#### **第六条 河湖管理范围**

已批准的各级河道名录保护范围内农村民生设施的规划建设应按照《常州市河道保护管理条例》和经批准的河道生态蓝线相关保护规划执行。长江、太湖流域建设项目，用地与规划管理还应符合《中华人民共和国长江保护法》《江苏省水域保护办法》《太湖流域管理条例》《江苏省太湖水污染防治条例》等国家、省、市相关法律法规规定要求。

## **第七条 村庄建设边界**

村庄建设边界是规划期内相对集中集聚开展村庄建设的空间。钟楼区国土空间总体规划中的村庄建设区可作为村庄建设边界，也可在详细规划（包括单元层次详细规划和村庄规划）进一步明确村庄建设边界。

乡村建设项目位于村庄建设边界内的，视作符合村庄规划。

## **第三章 用地布局**

### **第八条 总体要求**

除满足村民基本生活需求或选址有特殊要求的项目，乡村建设项目原则上应选址在村庄建设边界内，优先依托规划发展村庄布局。优先使用乡村存量建设用地，确有新增建设用地需求的，应符合专项流量指标的使用要求。

对确需在村庄建设边界外选址且未纳入村庄规划清单的，占地面积小于1000平方米的农村邻避设施、民生设施和一二三产融合发展等项目，在不占用永久基本农田和生态保护红线、不破坏生态环境和乡村风貌、符合相关准入条件等前提下，可编制年度村庄规划重点项目清单，视为符合村庄规划。

### **第九条 底线和指标约束**

严格落实耕地和永久基本农田、生态保护红线保护任务，落实“三区三线”划定成果；传导落实市、区级国土空间规划中的其

他各类空间控制线，按照规划落实用地布局和控制要求。

乡村建设项目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.永久基本农田保护红线、永久基本农田储备区；
- 2.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生态公益林；
- 2.河湖湿地等地表水体保护和控制区域；
- 3.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。

#### （三）安全保障区域

- 1.地震断裂带、塌陷、地面沉降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

按要求需退让铁路、公路、城市道路、河道的区域；法律、

法规禁止建设建（构）筑物的其他区域。

## **第十条 建设用地布局**

乡村建设用地布局应遵循用地节约、因地制宜、功能复合的要求，有序引导生活生产用地向环境适宜、交通便利、配套完善的地段集聚。

### **（一）村民住房用地布局要求**

按照引导集聚、预留空间，有利生产、方便生活的原则，推进农村村民住房向规划发展村集聚，鼓励统一规划、统一建设。农村村民住房用地选址应符合钟楼区镇村布局规划的村庄分类与布局要求，并落实《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。

### **（二）农村民生设施用地布局要求**

农村社区服务设施、公共管理与公共服务设施应充分利用现有空间，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，选址宜布置在位置适中、内外联系方便的地段，方便村民使用。乡村公用设施及符合上位规划确定的特殊用地等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。各类设施用地应符合国家和地方相关行业标准的规定。

### **（三）农村一二三产融合用地布局要求**

规模较大、工业化程度高、分散布局配套设施成本高的产业

项目宜在产业园区内布局。直接服务种植养殖业的农产品加工、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、不突破国土空间规划建设用地指标等约束条件、不破坏生态环境和乡村风貌的前提下，在村庄建设边界外少量布局。

## 第四章 用地管控

### 第十一条 总体要求

乡村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。

### 第十二条 规模控制

坚持土地节约集约利用，充分尊重村民意愿，合理安排各类建设用地，合理确定建筑规模。

#### （一）农村村民住房

坚持“一户一宅、拆旧建新”的原则，严控农村宅基地标准，具体按照钟楼区农房建设标准执行。农村村民利用存量建设用地单独申请新建、翻建农房，符合上述要求的，视为符合规划。搬迁撤并类村庄原则上严格限制新建、扩建活动，但在实施搬迁撤并的过渡期内要保障村民的基本生活服务需求。

#### （二）农村民生设施

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、公用设施等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。

### （三）农村一二三产融合用地项目

农村一二三产业融合发展用地应当符合国土空间规划和节约集约用地要求，提高土地利用效率。

## **第十三条 地块控制**

乡村建设用地应编制地块规划管控图则，明确容积率、建筑密度及建筑高度的控制要求，加强对农村建筑的风貌引导。农村社区服务设施、公共管理与公共服务设施、公用设施、符合上位规划确定的特殊用地、农村一二三产融合发展项目的容积率、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）容积率控制

统一规划新建或整体翻建的农村居民点，容积率宜控制在0.7-1.2之间。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。

### （二）建筑密度控制

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。

### （三）建筑高度控制

农村村民住房的建筑层数原则上不宜超过3层，檐口高度不宜超过10米，架空层层高超过2.2米（含），按1层计算层次。统一规划新建或整体翻建的农村居民点建筑高度要求可适当放宽，但应与周边建筑高度相协调。

#### （四）建筑风貌引导

新建、翻建、改建的农村建筑应尊重周边现状环境，体现常州地方建筑特色。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。

## 第五章 弹性管控

### 第十四条 总体要求

在符合发展导向、确保主导用地性质不变，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、环境要求相似或无不利影响的用地混合设置。

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。

### 第十五条 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。其中“完全兼容”是指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，明确兼容用地性质和控制引导要求。

乡村建设用地优先兼容农村民生设施用地。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。

建设用地兼容要求详见附件1。

## **第六章 管理程序**

### **第十六条 总体要求**

所有存量及规划新增建设用地均需编制规划管控图则，符合弹性管控要求的乡村建设项目，在规划实施过程中应编制规划管控图则。

### **第十七条 建设用地规划管控图则**

建设用地规划管控图则由镇人民政府组织编制，提交村民委员会审议和村民会议或村民代表会议讨论通过，并在村内现场公示栏或区政府官方网站公示，公示时间不得少于10日。公示期满无异议后，由常州市自然资源和规划局钟楼分局组织技术审查，报钟楼区人民政府批准后，按相关规定汇交数据。

### **第十八条 弹性用地规划管控图则**

适用弹性管控要求的地块规划管控图则由镇人民政府组织编制，提交村民委员会审议和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钟楼分局技术审查后，按相关规定汇交数据。

## 第七章 成果汇交

### 第十九条 地块编码

地块编码是指在规划中对不同地块进行编号标识，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。

村庄规划管理中地块规划管控图则的编制应按照《常州市区详细规划单元划分规划》的要求对地块进行赋码。

### 第二十条 制图要求

规划管控图则包括土地利用现状图、土地利用规划图和地块规划管控图则，土地利用规划图应表达地块编码、地块位置、用地面积、用地性质、容积率、建筑高度、建筑密度等控制内容，可包括建筑风貌、设施配套等控制内容。

制图版式参考附件2-附件4。

### 第二十一条 汇交材料

汇交材料包括以下内容（含纸质文件和电子文件，内容应保持一致）：

（1）规划成果：包括“三图、一库、一清单”。其中，“三图”包括土地利用现状图、土地利用规划图和地块规划管控图则，应

为JPG 格式，A3 大小，像素不低于300dpi；“一库”指规划数据库；“一清单”指规划项目清单。

(2) 规划批准文件及汇交请示文件。

## **第二十二条 汇交程序**

常州市自然资源和规划局钟楼分局按要求将相关材料汇交至常州市自然资源和规划局。

## **第八章 附则**

### **第二十三条 解释主体**

本规定由常州市自然资源和规划局钟楼分局负责解释。

### **第二十四条 生效时间**

本规定自2025年1月1日起施行。

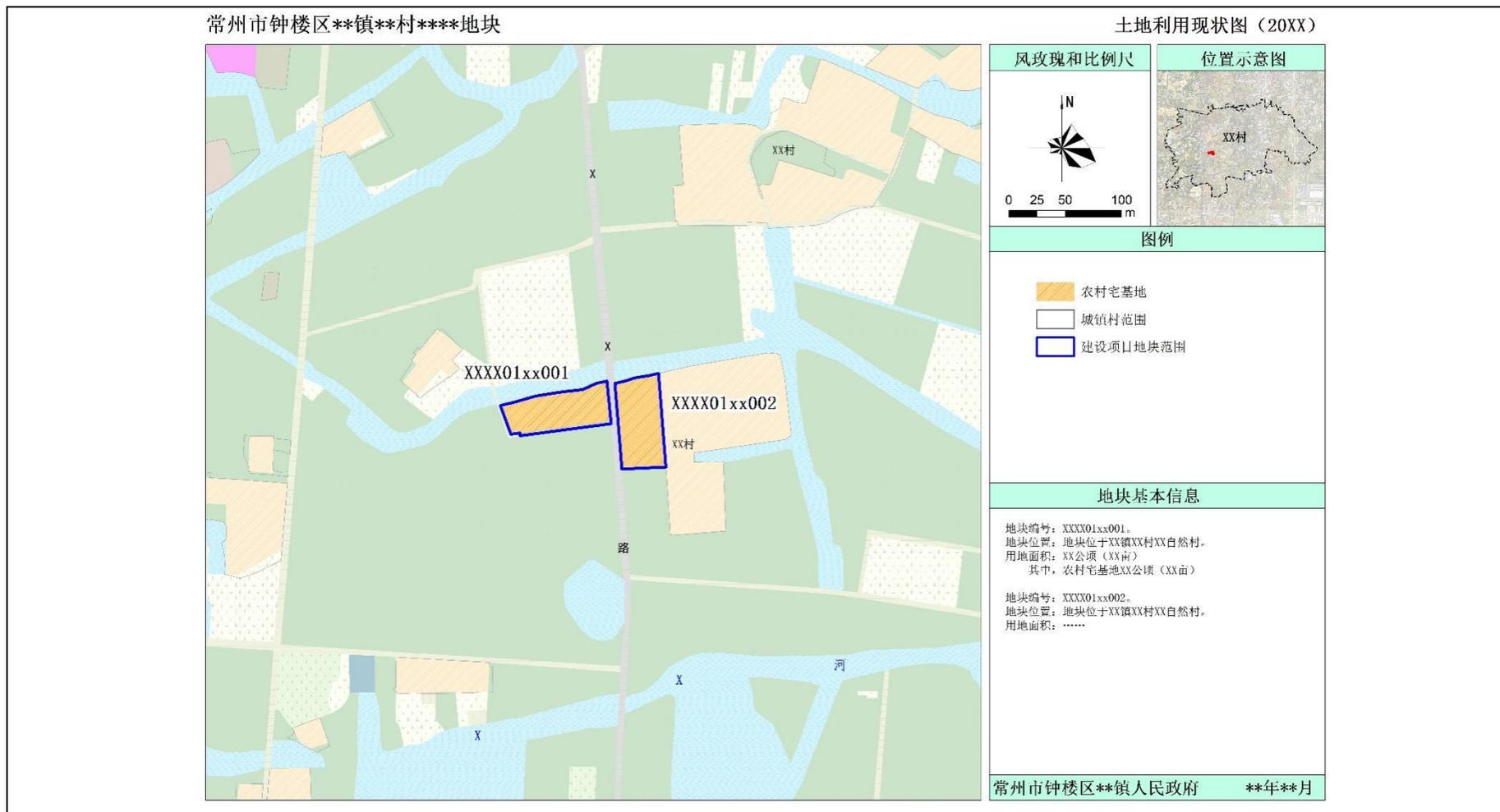
## 附件 1：建设用地兼容表

用地类别 兼容用地类别		居住用地		公共管理与公共 服务用地	公用设 施用地	商业服务业用地	工矿用 地	仓储 用地	交通运输 用地	绿地与 开敞空 间
		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						√	√	√		
商业服务业用地		×								
工矿用地		×	×					√		×
仓储用地		×	×	×			√			×

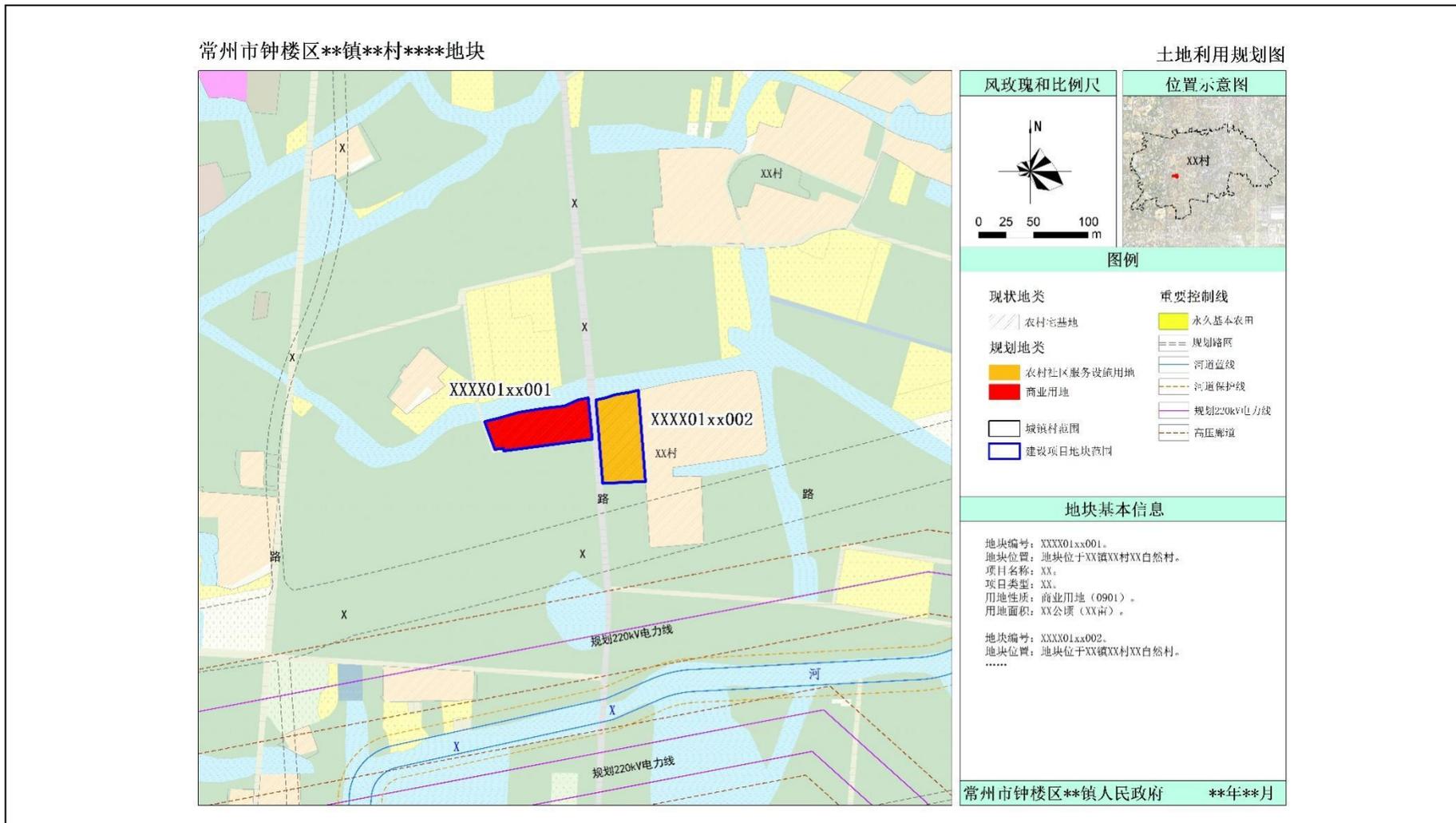
注：

- 1.在满足安全、环境保护和公共服务设施配置标准的前提下，公共管理与公共服务用地可部分兼容工矿用地中用于一二三产业融合的一类工业用地。
- 2.√表示“完全兼容”，指地块用地性质可完全转变成其它用地性质；空格表示“部分兼容”，指在满足地块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”，指不允许地块用地性质转变或混合其它用地性质。
- 3.主导用地性质比例要求：主导用地性质可以通过以下 4 种方法确定，规划编制时可根据地块所处功能区，采取不同的方法确定地块主要性质。
  - (1) 按建筑面积总量的比例确定——地块中某类使用性质的地上建筑面积占地上总建筑面积的比例超过 1/2 时。
  - (2) 按用地面积总量的比例确定——地块中某类使用性质的用地面积占总用地面积的比例超过 1/2 时。
  - (3) 按相对比例最大的确定——当地块中具有多种用途的用地性质时，可按用地面积或地上建筑面积相对比例最大的用地性质作为归类的依据。
  - (4) 按底层使用的主要性质确定——当具有多种用途的用地主要性质难以确定时，应以其地面底层使用的主导设施性质作为归类的依据。

## 附件 2：土地利用现状图



# 附件 3：土地利用规划图



# 附件 4：地块规划管控图则

