

# 我市出台新规加强城乡规划管理

## 《永康市城乡规划管理技术规定》解读(五)

近期我市出台了《永康市城乡规划管理技术规定》,本报也就此刊登了《规定》中牵涉面广、市民关注度高的条款及其解读内容。今天,我们将第五章村庄规划管理的主要内容呈现给读者。至此,本《规定》解读已全部刊登,希望这些文章的刊登,能让读者对本《规定》有了更深层次的了解。

第五章共23条,对村庄规划编制的范围、原则和主体进行了明确,并对村庄用地构成、建筑间距、建筑高度、交通组织和管线布置等控制性内容提出了具体要求,进一步规范了村庄建设标准。

### 第五章 村庄规划管理

第九十六条 本章所指村庄是市行政区域范围内实行村庄管理的村庄,不包括已列入城中村改造范围及因城乡建设需要划定的建设控制区内的村庄。

**解读**:本条条款明确了本章内容适用范围。

位于城市总体规划确定的城市建设用地范围内的村庄和位于镇总体规划确定的镇建设用地范围内的村庄,不编制村庄规划,其他村庄应当编制村庄规划。

第九十七条 制定和实施村庄规划,应遵循合理布局、节约土地、先规划后建设的原则,坚持以人为本,因地制宜,改善生态环境,保护耕地等自然资源和文化遗产,统筹安排基础设施、公共服务设施,妥善处理新建与改建的关系,改善农村生产、生活条件,促进美丽乡村建设,实现村庄可持续发展。

第九十八条 经批准的村庄规划,任何单位和个人不得擅自变更。确需调整或修编的,按法定程序进行。

**解读**:根据《中华人民共和国城乡规划法》第二章第二十二条规定,乡、镇人民政府组织编制乡规划、村庄规划,报上一级人民政府审批。村庄规划在报送审批前,应当经村民会议或者村民代表会议讨论同意。

村庄规划的组织编制主体是村所在的乡、镇人民政府,审批主体是城市、县人民政府。城乡规划报送审批前,组织编制机关应当依法将城乡规划草案予以公告,并采取论证会、听证会或者其他方式征求专家和公众的意见。公告的时间不得少于三十日。

第九十九条 各镇政府(街道办事处)为本辖区内村庄规划实施的责任主体,负责辖区内村庄规划的组织和监管,以及负责对辖区内村(居)民建房的全程组织、管理和监督。

第一百条 村庄规划建设用地范围,应依据批准的村庄布局规划、镇总体规划,并在村庄建设规划中予以界定,人均建设用地标准,按市政府相关规定执行。

历史文化名村、中国传统村落、省级美丽宜居示范村等特定村庄规划的编制,应当以建设部、省建设厅公布的规划编制要求为主要依据。

第一百零一条 村庄各类建设用地的比例构成应参照下表规定。

村庄建设主要用地构成比例表

用地类别	占建设用地比例(%)	
	中心村	基层村
居住用地	55~70	65~80
公共设施用地	6~12	3~9
道路广场用地	9~16	8~15
公共绿地	3~6	2~4

**解读**:本条合理规范了村庄范围内各类用地比例,减少村庄内居住用地比例过高,保障道路、绿化等基础设施用地,改善村庄生活环境。

第一百零二条 村庄公共设施项目的配置应符合以下规定:

类别	项目	中心村	基层村
行政管理	1、村委会		
教育设施	2、初级中学 3、小学 4、幼儿园、托儿所		
文化科技	5、文化礼堂、科技站(室) 6、图书阅览室 7、小型体育设施		
医疗保健	8、基层卫生服务设施 9、养老服务站 10、计划生育指导站		
商业服务	11、信用社、储蓄所、 保险机构 12、日常生活服务业设施 13、蔬菜、副食市场		
公用工程设施	14、变电室 15、公共厕所 16、太阳能垃圾处理站 17、垃圾收集点(箱) 18、公交停靠站 19、公共停车场(库) 20、游憩集会广场 21、消防栓 22、快递智能配送点 23、污水处理终端		

注:1、表示应设置的项目;表示有条件可以设置的项目。

2、中心村、基层村由村庄布局规划确定。

**解读**:本条为村庄公共设施配置提供了依据,根据村庄的规模,合理配置村委会、文化中心、中小学、幼托、医疗室、商业服务网点等公共设施,并与村庄住宅同步规划、建设和使用。

第一百零三条 村民住宅建设原则上实行联立式,提倡公寓式,严格控制建设独立式住宅。

**解读**:本条倡导集约节约用地,实行联立式住宅可以提高土地利用效率,减少建设成本。山地村庄或特殊地形村庄,可以根据实际地形,适当考虑独立式住宅。

第一百零四条 村庄建设用地建筑容量宜按以下标准控制:容积率0.8-1.4,建筑密度28-37%,绿地率25-30%。在规划期限内村庄保留建筑或者传统建筑占有比例较高的村庄,指标宜按实际计算所得。山区村庄绿地率可以酌情降低。

第一百零五条 村民住宅建筑间距除必须满足日照要求并符合消防、卫生、环保、防灾、工程管线和建筑保护等要求外,应同时符合下列规定:

(一)建筑间距一般为:1、南北朝向时,异地新建区不小于1:1,原址拆建区不小于1:0.8,且不小

于6米。2、东西朝向或南北向与东西向垂直布置时,不小于1:0.8,且不小于6米。对房屋密集区的原址拆建房屋,若受周边条件限制,在四邻无意见的情况下,可酌情降低建筑间距标准。

(二)非住宅建筑与村民住宅相邻时,非住宅建筑的建筑退让和间距控制应按本技术规定第三章第一节建筑间距有关要求执行,同时保证与相邻村民住宅正向间距不小于10米,山墙距离不小于6米。

(三)建筑室内外高差宜控制在0.4米以内,层高不宜超过3.2米,其中底层层高可酌情增加,但不应超过4.0米。村民住宅非公寓式建筑层数原则上不超过3.5层,建筑总高度不超过12.5米,集镇及中心村可适当放宽,建筑层数控制在4.5层,建筑总高度不超过15.5米。

(四)在文物保护单位、建筑保护地段周围及风景名胜规划控制地段建设的村民住宅,其建筑高度和退让应符合文物保护和建筑保护的有关规定,并按批准的村庄建设规划执行。

**解读**:本条在满足日照的基础上,对村民住宅间距和高度提出了更全面的要求,对各种情况下建筑间距和建筑高度计算做出了具体说明。

第一百零六条 统一规划建设的新建村民住宅区的住宅建筑退让村庄主道路不少于2.5米,退让村庄次道路不少于1.5米,退让城市道路、公路、河流、电力线、铁路以及各类地下管线的距离应按有关规定执行。

**解读**:保证必要的建筑后退距离一方面避免村庄建设过程中因建设时序不同而产生的混乱,保证必要的安全距离,同时营造适宜的空间和景观,并为道路的拓宽留有余地。

第一百零七条 村庄内道路交通组织应布局合理、主次分明。道路宽度应满足消防车通行要求,主要道路不宜小于7米,次要道路不宜小于4米,消防通道可利用交通道路设置,应与公路或城市道路相连接,消防通道之间的距离不应超过160米,村庄内公共停车位应按不少于8个/百人设置。村庄旧村改造时,其道路系统应充分考虑原有道路特点,保留和利用有历史文化价值的街巷。

第一百零八条 村庄范围内各类管线宜结合道路布置,并符合下列规定:

(一)村庄电力、通信线路一般以架空方式为主,电信、有线电视线路宜同杆敷设。

(二)结合道路规划,合理布置给水、排污管网。

(三)各种管线之间水平以及垂直间距应符合有关规范标准。

(四)村庄污水收集与处理遵循就近集中的原则,靠近城区、镇区的村庄污水宜优先纳入城区、镇区污水收集处理系统;其它村庄可根据村庄分布与地理条件,集中或相对集中收集处理污水,村庄单独设置小型污水处理设施。

