

# 广州市城市规划管理技术标准与准则

## 用 地 篇

广 州 市 城 市 规 划 局

二〇〇五年五月

## 目 录

<b>第一节 用地分类与建设用地相容性</b> .....	4
1.1 用地分类及代码 .....	4
1.2 建设用地相容性.....	7
<b>第二节 建设项目用地选址原则</b> .....	9
2.1 一般原则.....	9
2.2 城市建设用地的选址原则.....	9
2.2.1 居住用地.....	9
2.2.2 公共服务设施用地.....	10
2.2.3 工业用地.....	11
2.2.4 仓储用地.....	12
2.2.5 对外交通用地.....	13
2.2.6 市政公用设施用地.....	13
2.3 村建设用地选址原则.....	16
2.3.1 村民住宅用地.....	16
2.3.2 村公共服务设施用地.....	16
2.3.3 村经济发展用地.....	16
2.3.4 村绿化和市政设施用地.....	17
<b>第三节 建设用地规划控制</b> .....	18
3.1 一般规定.....	18
3.2 城市建设用地规划控制.....	18
3.3 村建设用地规划控制.....	19
3.3.1 一般要求.....	19
3.3.2 村民住宅用地.....	20
3.3.3 村公共服务设施用地.....	20
3.3.4 村经济发展用地.....	22
3.3.5 村绿化和市政设施用地.....	22
<b>第四节 名词解释</b> .....	23

## 第一节 用地分类与建设用地相容性

### 1.1 用地分类及代码

1.1.1 根据中华人民共和国《城市用地分类与规划建设用地标准》（GBJ137—90），结合广州市规划用地管理的实际情况，对城市用地按土地使用的主要性质进行了划分和归类。

1.1.2 广州市城市用地分为 10 大类，48 中类，用地分类和代码应符合表 1.1 的规定。

【条文说明：1.1.1 城市用地分类参考《GBJ137—90 城市用地分类与规划建设用地标准》以及《村镇规划标准》GB50188-93】

表 1.1 广州市用地分类

用地代码		类别名称	范围说明
大类	中类		
R		居住用地	居住小区、居住街坊、居住组团和单位生活区等各种类型的成片或零星的用地
	R1	住宅用地	居住小区及小区级以下的住宅的用地
	R2	小区公共服务设施用地	居住小区及小区级以下的公共设施和服务设施用地
	R3	小区道路用地	居住小区内的小区路、组团路或小街、小巷等用地
	R4	小区绿地	居住小区及小区级以下的小游园等用地
C		公共设施用地	居住区及居住区级以上的行政、经济、文化、教育、卫生、体育以及科研设计等机构和设施的用地，不包括居住用地中的公共服务设施用地
	C1	办公用地	行政、党派、团体、企事业单位办公用地及进入房地产市场的各种办公楼商业性展览设施用地
	C2	商业金融业用地	商业、金融业、服务业、旅馆业和市场等用地
	C3	文化设施用地	指提供作文化事业的用地，包括新闻出版、文化艺术团体、广播电视、图书展览等设施用地
	C4	体育用地	体育场馆和体育训练基地等用地，不包括学校等单位内的体育用地
	C5	医疗卫生用地	医疗、保健、卫生、防疫、康复、休疗养和急救设施等用地

	C6	教育科研设计用地	高等院校、中等专业学校、科学研究和勘测设计机构等用地，不包括中学、小学和幼托用地，该用地应归入居住用地
	C7	文物古迹用地	具有保护价值的古遗址、古墓葬、古建筑、革命遗址等用地。不包括已作其它用途的文物古迹用地，该用地应分别归入相应的用地类别
	C9	其它公共设施用地	除以上之外的公共设施用地，如宗教活动场所、社会福利院等用地
M		工业用地	工矿企业的生产车间、库房及其附属设施等用地。包括专用的铁路、码头和道路等用地。不包括露天矿用地，该用地应归入水域和其它用地（E）。包括相应配套的科研、办公、集体宿舍等用地。
	M1	一类工业用地	对居住和公共设施等环境基本无干扰和污染的工业用地，如电子工业、轻工业等用地
	M2	二类工业用地	对居住和公共设施等环境有一定干扰和污染的工业用地，如食品加工、生物制药等用地
	M3	三类工业用地	对居住和公共设施等环境有严重干扰和污染的工业用地，如原材料加工、冶金工业、机械制造、化工等用地
W		仓储用地	仓储企业的库房、堆场和包装加工车间及其附属设施等用地
	W1	普通仓库用地	普通仓库用地
	W2	危险品仓库用地	危险品仓库用地
	W3	堆场用地	集装箱堆场及露天堆放货物为主的储物用地
	W4	物流业用地	是具有综合服务功能的物流集结点，是一家或多家物流（配送）企业在空间集中布局的场所
T		对外交通用地	铁路、公路、管理运输、港口和机场等城市对外交通运输及其附属设施等用地
	T1	铁路用地	铁路站场和线路等用地
	T2	公路用地	高速公路和一、二、三级公路线路、长途客运站等用地，不包括村镇公路用地，该用地应归入水域和其它用地（E）
	T3	管道运输用地	运输煤炭、石油和天然气等地面管道运输用地

	T4	港口用地	海港和河港的陆域部分，包括码头作业区、辅助生产区和客运站等用地
	T5	机场用地	民用及军民合用的机场用地，包括飞行区、航站区等用地，不包括净空控制范围用地
S		道路广场用地	市级、区级和居住区级的道路、广场和停车场等用地
	S1	道路用地	主干路、次干路和支路用地，包括其交叉路口用地；不包括居住用地、工业用地等内部的道路用地
	S2	广场用地	公共活动广场用地，不包括单位内的广场用地
	S3	社会停车场库用地	公共使用的停车场和停车库用地，不包括其它各类用地配建的停车场用地
	S4	桥隧用地	供行人和车辆跨越某一地、物的桥（墩）、隧用地
U		市政公用设施用地	市级、区级和居住区级的市政公用设施用地，包括其建筑物、构筑物及管理维修设施等用地
	U1	供应设施用地	供水、供电、供燃气和供热等设施用地
	U2	交通设施用地	公共交通和货运交通等设施用地
	U3	邮电设施用地	邮政、电信和电话等设施用地
	U4	环境卫生设施用地	环境卫生设施用地
	U5	施工与维修设施用地	房屋建筑、设备安装、市政工程、绿化和地下构筑物等施工及养护维修设施等用地
	U6	殡葬设施用地	殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和墓地等设施用地
	U9	其它市政公用设施用地	除以上之外的市政公共设施用地，如消防、防洪设施用地
G		绿地	市级、区级和居住区级的公共绿地及生产防护绿地，不包括专用绿地，园地和林地
	G1	公共绿地	向公众开放，有一定游憩设施的绿化用地，包括其范围内的水域
	G2	生产防护绿地	园林生产绿地和防护绿地
D		特殊用地	特殊性质的用地

	D1	军事用地	直接用于军事目的的军事设施用地，如指挥机关、营区、训练场、试验场，军用机场、港口、码头，军用油库、仓库，军用通信，侦察、导航，观测台站等用地，不包括部队家属生活区等用地
	D2	外事用地	外国驻华使馆、领事馆及其生活设施等用地
	D3	保安用地	监狱、拘留所、劳改场所和安全保卫部门等用地，不包括公安局和公安分局，该用地应归入公共设施用地（C）
E		水域和其它用地	除以上各大类用地之外的用地
	E1	水域	江、河、湖、海、水库、苇地、滩涂和渠道等水域，不包括公共绿地及单位内的水域
	E2	耕地	种植各种农作物的土地
	E3	园地	果园、桑园、茶园、橡胶园等用地
	E4	林地	生长乔木、竹类、灌木、沿海红树林等林木的土地
	E5	牧草地	生长各种牧草的土地
	EV	村建设用地	行政村生产和生活的各类建设用地。
	E7	弃置地	由于各种原因未使用或尚不能使用的土地，如裸岩、石砾地、陡坡地、塌陷地、盐碱地、沙荒地、沼泽地、废窑坑等
	E8	露天矿用地	各种矿藏的露天开采用地

【条文说明：上表参考《GBJ137—90 城市用地分类与规划建设用地标准》以及《村镇规划建设标准》GB50188-93】

1.1.3 城市规划行政主管部门可以根据上表的用地分类再进行对应的具体小类划分。

## 1.2 建设用地相容性

1.2.1 各类建设用地的划分应遵循土地使用相容性的原则，按经批准的详细规划执行。

尚未经批准详细规划的，应按分区规划和表 1.2 的规定执行。

【条文说明：参照《上海市城市规划条例》】

表 1.2 城市建设用地相容性范围

用地性质 建筑类别	R1	R2	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C9	M	W	T	S	U	G	D
住宅	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
单身宿舍	●	×	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	×	○	×	○
中小学	●	○	○	×	×	×	×	●	×	×	○	○	×	×	×	×	○
托幼	●	○	○	×	×	×	○	○	×	×	○	○	○	×	×	×	○
小型配套服务设施	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
大型金融商贸服务设施	×	×	×	●	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
行政办公	×	×	●	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	×	○
商务办公	×	×	○	●	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
大型文化娱乐设施	×	×	○	●	●	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×
大型综合市场	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	×
医疗卫生	○	○	○	○	○	○	●	○	×	○	○	○	○	○	○	×	○
市政公用设施	○	○	○	●	○	○	○	○	○	○	●	●	○	○	●	○	○
社会停车场	○	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	●	●	○	○	×
科研教学	×	×	○	○	○	○	○	●	○	×	○	○	×	×	○	×	×
普通仓储	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	●	×	×	×	×	×
体育设施	○	○	○	○	○	●	○	●	×	○	○	○	×	○	×	○	○

● 允许设置；× 为不允许设置；○ 由城市规划管理部门根据具体条件和规划要求确定。

【条文说明：以上建设用地适建范围参考《北京规划设计通则》】

1.2.2 凡须改变规划用地性质、超出表 1.2 规定范围的，应按《广东省城市控制性详细规划管理条例》第二十一条的有关规定执行。

1.2.3 村建设用地相容性范围参考表 1.2 的规定。

## 第二节 建设项目用地选址原则

### 2.1 一般原则

2.1.1 各项建设用地必须在城市规划区范围内已编制控制性详细规划的地区选址。

2.1.2 因国家、省或者地级以上市重点建设需要选址的，需以经批准的规划设计条件为依据。

**【条文说明：参照《控规条例》】**

2.1.3 严格控制破坏生态环境（如水体、山体）的建设活动。地质灾害禁建区内，除进行危岩滑坡整治、绿化和必须的市政工程外，严禁其他建设活动；地质灾害慎建区内，从严控制工程建设活动，凡在慎建区内选址，必须先进行建设用地地质灾害危险性评估，并经有关部门审查认定。

**【条文说明：以上两条参照《重庆市城市规划管理技术规定》】**

2.1.4 城市滨水两侧和丘陵地区，应优先控制为城市公共绿地和公共服务设施用地。

**【条文说明：参照局业务会有关规定】**

2.1.5 最小用地规模控制：除必须的市政基础设施或原有危（破）房拆建外，当用地的独立有效面积小于 500 平方米、或用地平均有效进深或面宽小于 10 米且用地形状不规则时，不应新建、扩建建设工程；宜结合周边用地一并开发，或做为城市公共绿地。

**【条文说明：参照《上海市城市规划管理技术规定（土地使用建筑管理）》第十八条】**

### 2.2 城市建设用地的选址原则

#### 2.2.1 居住用地

- (1) 避免各种灾害，如地震断裂带、岩溶地段、沙土液化区、活动性冲沟、采空区、软基、滑坡崩塌区、洪水淹没区等。
- (2) 避让涉及国家安全地区、军事禁区、水源保护区、文物古迹及风景名胜保护区、自然生态保护区、基本农田保护区、危险品仓库区、珠江两岸控制地区、铁路沿线、水体周边、高速公路、快速路一线。
- (3) 地形坡度不宜大于 25 度。
- (4) 交通便捷，生活配套设施齐全。

**【条文说明：参照《城市规划实务》】**

## 2.2.2 公共服务设施用地

2.2.2.1 公共设施按市（区）级、居住区（小区）级两级配置。

2.2.2.2 市（区）级公共设施的选址要求：

- (1) 市（区）级公共设施应根据城市规划的要求，与规划功能定位、社会经济发展目标和社会需求相适应，以市、区为单位，在符合相关设施标准的条件下，合理布置，统筹安排。
- (2) 市（区）级教育设施宜集中布置。
- (3) 市（区）级医疗卫生设施布置时应满足安全防护的需要。
- (4) 市（区）级文化设施宜独立设置于环境优美、交通便利的中心地段。
- (5) 市（区）级体育设施宜集中布局。
- (6) 市（区）级商业设施应根据相关规划中所确定的市（区）级商业中心，统筹规划，合理安排相应的商业设施。

2.2.2.3 居住区（小区）级公共服务设施的选址要求：

文化娱乐和体育公共设施宜集中布置于交通便利的中心地段，分别形成居住区、居住小区或居住组团的公共活动中心。

**【条文说明：以上各条参照《深圳市技术标准与准则》】**

## 2.2.3 工业用地

2.2.3.1 一类工业用地选址原则

- (1) 可设置在城市住宅区的相邻地段，其用地和住宅区之间宜设置防护绿带。
- (2) 宜集中设置组成工业区且相对独立。
- (3) 工业区与住宅区之间宜有商业或工业办公建筑作为缓冲区。
- (4) 应有完善的交通系统。

2.2.3.2 二类工业用地选址原则

- (1) 用地应单独设置，不得与居住用地混杂。
- (2) 与居住区之间必须根据其污染程度布置绿化防护带，且应符合防护距离的有关标准。

- (3) 有水污染物排放的企业不得布置在城市水源地上游地区,有气污染物排放的企业不得布置在城市上风向。
- (4) 较为完善的道路系统。

### 2.2.3.3 三类工业用地选址原则

- (1) 相对独立设置, 远离住宅区, 与住宅区之间有较宽的防护绿地。
- (2) 严禁设置在水源保护地和历史文化保护区、自然保护区、风景名胜区的保护范围和其它需要特别保护的区域。
- (3) 工业区的规划布局应符合主导风向及环保的要求, 工业区选址应在住宅生活区的下风向(城市全年主导风向)为宜。
- (4) 工业区与周围居住区、生活服务区必须设置一定的绿化隔离带, 保持必要的安全卫生距离, 并符合相应卫生防护标准。在现有工业用地区域建设住宅等非工业建筑, 应当符合环境保护要求的防护距离。
- (5) 与城市交通性主干道或跨境公路、铁路、港口等交通设施有方便的交通联系。
- (6) 有足够的供水、供电、供气、污水、电话服务等公用工程设施以及存放与处理废物的设施。

**【条文说明: 以上参照《广州市工业园区规划设计指引》】**

### 2.2.4 仓储用地

#### 2.2.4.1 一般仓储用地

- (1) 宜选址于城市主要出入口、铁路、港口、机场附近, 并与城市干道和区域快速交通系统有便捷联系。
- (2) 应满足地质(地势、地下水位、地基承载力等)、防灾、消防、环保、卫生防疫、劳动保护及景观要求, 并考虑与居住、工业等其它功能区的相互影响因素。
- (3) 新建海(空)港、工业区应当按规划要求配套建设仓储区。
- (4) 不同类型和不同性质的仓库宜分别布置在不同的地段, 同类仓库宜集中布置, 同时应当符合城市总体规划和专业规划的要求。

#### 2.2.4.2 特殊仓储用地

- (1) 选址应满足其对交通、用地、设施的特殊需求, 避免对其它用地产生干扰。

- (2) 应远离产生有害气体、烟雾、粉尘等物质的污染源和传染病医院、火葬场等场所。

#### 2.2.4.3 危险品仓储用地

- (1) 应遵循“分类存放、相对集中、适当兼容”的原则。
- (2) 应远离城市中心区，并应符合环境保护和防火、防灾的要求，不同类型的危险品仓库应相互分隔，不得混合存储，其相隔距离应符合相关规范及消防规定。
- (3) 石油库选址应远离机场、重要交通枢纽、重要桥梁、大型水库及水利工程、电站、变电所、军事目标和其它重要设施，其与城市居住区、大中型工矿企业和交通线等的安全距离应符合《石油库设计规范》（GBJ74-84）的有关规定。
- (4) 液化石油气、天然气的储存地点应符合市政燃气工程的有关规定。
- (5) 煤炭及其它易燃物品的仓库选址应满足消防和环保的有关规定。
- (6) 应搬迁严重影响旧城区城市环境和居民人身安全且缺乏治理成效的专业煤场、油（气）库，现有旧城区危险品仓储区应按专业规划要求逐步搬迁。

#### 2.2.4.4 堆场用地

- (1) 宜设置在城市市区边缘，应远离城市水源地，可与港口、铁路货运场站结合设置。
- (2) 应有较高的地基承载力。
- (3) 建筑材料露天堆场与居住用地的卫生防护带宽度不应小于 300 米，与其它设施的防护距离不应小于 100 米。

**【条文说明：以上参照《新细则》】**

#### 2.2.5 对外交通用地

- (1) 规划铁路线路两侧应按 50 米控制预留用地。
- (2) 公路客运站应在靠近城市边缘的城市主干道和高速公路出入口、客运量大且有良好对外交通衔接和换乘条件地段设置。公路货运站应设置于货物集散量大、与城市主干道有方便联系的地段。
- (3) 沿珠江广州河段码头及各建（构）筑的建设不得超过珠江广州河段导治线的范围。应预留货运港区后方发展用地。危险品等专业码头的建设应符合

消防、环保、卫生防疫等专业规范要求，并必须征求各专业管理部门的意见。

- (4) 机场飞行区、机务维修区、储油区与外界应当设置不小于 50 米防护绿地。
- (5) 新建港口作业区与外界应当设置不小于 50 米的防护绿地；普通仓运码头与危险品码头相邻设置的，普通仓运码头宜位于上游，两者之间应设置不小于消防安全距离的绿化带。
- (6) 机场及新建港口均应处理好与道路交通、市政管线的衔接关系。

**【条文说明：以上参照《新细则》】**

## 2.2.6 市政公用设施用地

### 2.2.6.1 供应设施用地

- (1) 地表水水厂的位置应根据给水系统的布局、土地利用规划并经论证和审批后确定；宜选择在交通便捷以及供电安全可靠和水厂生产废水处置方便的地方。泵站位置应结合给水系统布局、城市规划确定；宜与城市绿化用地相结合并与周围环境协调；泵站周围应设置宽度不小于 10 米的绿化带。
- (2) 各电压等级变电站的规划选址应符合城市规划用地布局要求；靠近负荷中心；便于进出线；交通运输方便；应考虑对周围环境和邻近工程设施的影响。
- (3) 天然气门站的选址在兼顾城市高压输气干线走向的同时，宜尽量靠近分输站，其站址应具有适宜的地形、工程地质、供电、给排水和通讯等条件，与周围建筑物的防火间距，应符合现行的国家标准 GBJ16《建筑设计防火规范》的规定。液化石油气供应基地的布局应符合城市总体规划的要求，且应远离城市居住区、学校、工业区和影剧院、体育馆等人员集中的公共场所；站址应选择在全年最小频率风向的上风侧，且交通便利、符合消防要求的地段
- (4) 城市加油（气）站的站址选择应符合下列要求：
  - 规划选址以《广州市区（原八区）公共加油（气）规划》或控制性详细规划为依据。
  - 封闭的高、快速路上配套加油（气）站规划选址以该路的配套设施总体规划为依据。
  - 风景名胜区、疗养区、高级别墅区、高级宾馆区、居民住宅小区等区域内不宜设置加油（气）站。

- 加油（气）站与城市一、二级饮用水源及饮用水源汲水点的水域距离不小于 1000 米，陆域不小于 500 米。
- 新建加气站应与现有加油站的改造相结合。有条件时，加气站宜与汽车加油站合建。

#### 2.2.6.2 交通设施用地

##### (1) 站场工程

- 次干道以及其以上等级的道路原则上不设置路内公共停车场。
- 公交站场的首末站应设置在城市道路以外的用地上，每处用地净面积可按 1000~1400 平方米计算。在用地紧张的情况下，道路两侧大型公共建筑物首层可附设公共交通首末站，但应满足消防和环保要求，做好交通组织。
- 新建居住小区规划居住人口在 1 万人以上的，均应在小区用地范围内配置公交首末站用地，站场用地规模不小于 2500 平方米；大型居住小区规划居住人口在 2 万人以上的，站场用地规模不小于 4000 平方米。站场的选址应与住宅楼间隔不少于 50 米，并做好周边的交通组织。
- 公交站场用地规模应与地铁终点站、换乘站和枢纽站的公交需求相配套，并与地铁站同步规划、设计和建设。地铁终点站的公交站场用地不少于 4000 平方米；枢纽站配套公交站场应按公交枢纽站标准建设，用地不少于 8000 平方米；换乘站可根据实际情况预留公交首末站用地或通过扩大周边道路港湾式公交停靠站解决地铁与公交的换乘。
- 汽车客、货运站场的选点和规模应根据公路主枢纽规划定。其规划和建设应考虑相应的配套交通设施，规划周边交通组织，并应进行环保评估和满足绿色交通的要求。
- 公交保养场应建在城市每一个分区线网的重心处（宜在分区半径的中点）。汽车保养场应避免建设在交通复杂的闹市区、居住小区和主干道内，宜选择在有两条以上进出方便和市政设施条件比较齐全的次干道附近。

##### (2) 城市轨道交通

- 风亭邻近有待建的建筑物，应与建筑物结合；对已建建筑物，应尽可能结合成整体或协调一致；原则上只能建在道路规划红线的退缩线之外，确实无条件的，应做方案论证后报批；不应妨碍公共通道或行人出入口；不能严重影响相邻建筑的通风采光、市民生活和工作环境；周边应进行绿化围

蔽。

- 出入口原则上只能建在道路规划红线的退缩线之外，确实无条件的，应做方案论证后报批。有条件的地方应与周边建筑物相结合。

#### 2.2.6.3 环境卫生设施用地

- (1) 垃圾处理场宜布置在地质条件较好的远郊。垃圾卫生填埋场的选址宜远离湖泊、河流、湿地、洪水易发地区、古迹、高速公路、生态保护区、供水水源及生态敏感地区；应避免对地下水和地表水体产生污染。垃圾卫生填埋厂和垃圾焚烧发电厂应防止对环境造成二次污染，用地范围周边应设置卫生防护带。生活垃圾卫生填埋场用地内应设置不小于 20 米的绿化隔离带，周边宜设置不小于 100 米的卫生防护绿地；生活垃圾焚烧厂的绿化隔离带宽度不应小于 10 米。
- (2) 单独设置的污水泵站，应结合周围环境条件与居住、公共设施建筑保持必要的卫生防护距离，宜设置不小于 20 米的绿化隔离带。
- (3) 污水处理厂用地应以不占或少占农田，有一定的防护距离为原则；卫生防护距离应由卫生防疫部门、环境保护部门和城市规划管理部门，根据污水处理厂周围的用地性质，环境质量和卫生防护的综合要求而确定，在有条件的情况下，污水处理厂周边卫生防护距离宜不小于 50 米。若条件不允许，则应在采取卫生防护措施的同时，设置不少于 20 米的绿化隔离带。污水处理厂位置选择应符合城市总体规划和污水工程总体规划的要求。污水处理厂位置应根据城市污水管渠系统规划要求、城市的地形和处理后污水（污泥）的出路、污染物的总量和水环境的治理要求，通过技术论证后确定。

#### 2.2.6.4 其它市政公用设施用地

人防工程的出入口、风亭等的设置要求参照轨道交通的出入口、风亭的要求执行。

**【条文说明：以上参照《新细则》】**

### 2.3 村建设用地选址原则

#### 2.3.1 村民住宅用地

- (1) 应当布置在大气污染源的常年最小风向频率的下风侧以及水污染源的上游。
- (2) 当位于丘陵和山区时，宜优先选用向阳坡，并避开风口和窝风地段。

(3)应当具有适合建设的工程地质与水文地质条件。

**【条文说明：参考GB 50188—93《村镇规划标准》】**

### 2.3.2 村公共服务设施用地

(1)公共服务设施宜集中布置在位置适中、内外联系方便和有利安全的地段。

(2)学校用地应设在阳光充足、环境安静的地段，距离铁路干线应大于300m，主要出入口不应开向公路。

**【条文说明：参考GB 50188—93《村镇规划标准》】**

### 2.3.3 村经济发展用地

(1)工业仓储用地必须在经规划批准的工业集聚点选址建设。

**【条文说明：根据日常工作的需要确定】**

(2)商业、集贸市场宜设在村庄入口附近或交通方便的地段。

**【条文说明：参考GB 50188—93《村镇规划标准》】**

### 2.3.4 村绿化和市政设施用地

(1)应符合已批准的中心村规划。

(2)市政工程设施不宜设置在不良地质地区、洪水淹没、内涝低洼地区及严重危及管道安全的地震区。

**【条文说明：参考GB 50188—93《村镇规划标准》及日常工作的需要确定】**

### 第三节 建设用地规划控制

#### 3.1 一般规定

3.1.1 建设用地规划许可证的用地红线原则应与选址意见书的选址范围及界线一致，当因涉及城市基础设施建设、国家安全、公众重大利益等情况时，建设用地规划许可证可按城市规划及现状实际情况对原选址范围、界线进行合理校核、调整，但不得超出原选址意见书核定的范围。

3.1.2 通过公开出让方式取得的经营性土地，原则上不得调整。

3.1.3 通过法院拍卖、民事裁定或二级市场交易获得的建设用地使用权的，仅作为建设单位变更的依据，其建设用地的控制指标和设计条件须按原地块文本或规划要求执行。

3.1.4 建设用地单位应按照城市规划要求在建设用地范围之外代征相应范围的其它用地，代征用地不纳入建设用地容积率、建筑密度、绿地率指标核算范围。

原则上邻近建设用地有下列情况的土地，并且尚未征用的，应纳入代征用地范围：

- (1) 规划控制宽度不大于 50 米的市政道路、河涌，原则上代征至规划道路（河涌）中线。
- (2) 现状道路需要扩征的，原则上代征至现状道路边线。
- (3) 宽度不大于 20 米的道路、铁路、河涌规划控制防护绿地。
- (4) 宽度不大于 20 米的市政规划控制管廊用地。
- (5) 有关法律、法规、规章规定的或城市规划行政主管部门确定的其他代征用地。

（以上各条参考了宁波的城市规划管理规定）

#### 3.2 城市建设用地规划控制

《建设用地规划许可证》的附件“规划设计条件”中必须依据表 3.1 根据具体情况对建设用地提出控制要求。

表 3.1 规划控制要求项目表

1	用地概况	用地单位
		用地性质
		用地位置
		用地面积
2	经济技术指标	建筑密度

		容积率
		总建筑面积
		人口密度
3	规划建筑设计要求	建筑高度
		建筑退让
		建筑间距
		建筑退缩道路要求
4	公建配套要求	
5	绿化规划要求	绿地率
		人均公共绿地面积
		防护绿地设置要求
		古树名木保护要求
		绿地设置位置及要求
6	道路交通规划要求	地块四至城市道路相关参数
		交通出入口方位
		配套停车场（库）要求
7	专项规划要求	文物、公安消防、环保、卫生、防洪排涝、电力、交通、地质灾害等
		竖向规划要求
8	规划方案布局及城市景观要求	
9	其他要求	

### 3.3 村建设用地规划控制

#### 3.3.1 一般要求

- 村庄建设应当遵循“先规划、后建设”的要求，各项建设应符合经批准的村庄规划。
- 村的规划建设，应当选择集中和相对集中方式，防止建设无序扩散。

**【条文说明： 参考 2001 年广州市人民政府令第 10 号《广州市村庄规划管理规定》】**

- 村建设用地主要包括村民住宅用地、村公共服务设施用地、村经济发展用地、村市

政设施用地和村绿化用地。

**【条文说明： 参考 GB 50188—93《村镇规划标准》】**

- 村民复建用地规模应按照村民宅基地面积的 2.5 倍确定。

**【条文说明： 根据实际工作经验确定，需要小组讨论确定】**

### 3.3.2 村民住宅用地

- (1) 农民建自住房，必须符合已批准的村庄规划要求，并应以改造自然村为主。如原有宅基地不足时，应充分利用村内空闲地、山荒地。

**【条文说明： 参考旧细则】**

- (2) 村民住宅建设用地，必须依据村人口发展规模确定。

**【条文说明： 参考 2001 年广州市人民政府令第 10 号《广州市村庄规划管理规定》】**

- (3) 因市政重点工程建设需要拆迁而安排的村民复建用地，必须在符合规划的基础上，由项目业主在工程可行性研究报告中明确具体的位置和规模。

**【条文说明： 根据日常工作的需要确定】**

- (4) 农村村民一户只能拥有一处宅基地。新批准的宅基地面积按如下标准执行：平原地区 80 平方米以下；丘陵地区 120 平方米以下；山区 150 平方米以下。

**【条文说明： 参考 2001 年广州市人民政府令第 5 号《广州市农村村民住宅建设用地管理规定》】**

### 3.3.3 村公共服务设施用地

- (1) 村公共服务设施用地包括行政管理用地、教育机构用地、文体科技用地、医疗保健用地、公建配套及金融用地。

- (2) 新村建设和旧村改造时，应当配套建设公共厕所、生活垃圾转运站等环境卫生设施。

**【条文说明： 参考 2001 年广州市人民政府令第 1 号《广州市村镇建设管理规定》】**

- (3) 新村建设和旧村改造时，必须统筹配套建设相应的公共设施。

**【条文说明： 参考 2001 年广州市人民政府令第 1 号《广州市村镇建设管理规定》】**

- (4) 按照村庄规划，优先安排村公共服务设施用地。

(5)村公共服务设施的配置应符合表 3.2 的规定。

表 3.2 村公共服务设施配置及规模表

类别	项目	中心村	基层村	每处建筑面 积 (平方米)	一般规模用地面积 (平 方米)	所需处数 (处/万人)
行政管理	村委会	●	—	根据情况具体设置		
教育 机 构	小学	●	—	3500~4500	6000~8000 (市中心区) 10000~12000 (一般地 区)	1 (18~24 班规模)
	幼儿园	●	○	1500~1800	1500~2000	2 (每所 6~ 9 班规模)
文 体 科 技	文化站	○	○	350~500	1000~1200	1
	小型运动场	○	—	300	10000~15000	1
医 疗 保 健	卫生站	○	○	50~140	100~300	2~3
	计划生育指 导站	○	—	根据情况具体设置		
公 建 配 套	肉菜市场	●	○			
	公厕	●	○			
	垃圾转运站	●				
	垃圾收集点	○	●			
	小百货店	○	○	根据情况具体设置		
	粮油店	○	—			

	中西药店	-	-			
	饭店、饮食店、小吃店	○	○			
	综合副食店	○	-			
金融	信用社	○	-	150		0.5~1

注：表中●——应设的项目；○——可设的项目

**【条文说明： 参考 GB 50188—93 《村镇规划标准》和《广州市中心村规划编制和审批暂行规定》，请设计处或规划处进一步核实】**

### 3.3.4 村经济发展用地

- (1) 村经济发展用地包括工业仓储用地和商业、集贸用地。
- (2) 商业、集贸用地必须按照规划统一布局。
- (3) 商业、集贸用地应综合考虑交通、环境、安全和节约用地等因素进行布局。
- (4) 工业用地必须在设置在规划确定的工业聚集区内。

**【条文说明： 参考 GB 50188—93 《村镇规划标准》】**

### 3.3.5 村绿化和市政设施用地

- (1) 旧村改造绿地率不小于 25%，人均公共绿地不小于 1 平方米/人。
- (2) 新村建设绿地率控制在 30~35%，人均公共绿地不小于 2 平方米/人。其中的 50% 必须集中设置。
- (3) 市政设施用地应按国家有关标准执行。

**【条文说明： 参考《广州市中心村规划编制和审批暂行规定》】**

## 第四节 名词解释

### 4.1 城市建设用地

指城市总体规划和城市土地利用总体规划确定的非农业生产建设用地。

### 4.2 村建设用地

指村民生活和生产发展需要的非农业用地。

### 4.3 净用地

指扣除城市公共用地以外的用地。

### 4.4 城市公共用地

指城市规划道路、城市公共绿化、城市河（涌）及其防护用地等用地。

### 4.5 用地红线

指按规定审批权限批准，有规划管理部门划定的建设用地范围边界线。

### 4.6 用地面积

指用地红线所围合用地的水平投影面积。

### 4.7 用地项目名称

指经投资主管部门批（核）准的建设项目名称。