

南宁市村庄规划设计通则(试行)

内部资料

南宁市自然资源局

2022年10月

项目名称：《南宁市村庄规划设计通则》
委托单位：南宁市自然资源局
编制单位：南宁市建筑规划设计集团有限公司
资质等级：城乡规划编制甲级
证书编号：自资规甲字 21450167
编制阶段：最终成果

法定代表人： 韦文学
首席总规划师： 张月金 教授级高级工程师/注册规划师
审定： 梁立东 高级规划师/注册规划师
审核： 张 来 高级规划师
校对： 韩荣亮 高级规划师

项目总负责人： 梁立东 高级规划师/注册规划师
项目执行负责人： 覃文丽 高级规划师
编制人员： 韩 璐 城市规划师
李升松 城市规划师
张 成 城市规划师
孙紫潮 城市规划师

技术顾问：南宁市建筑规划设计集团有限公司 陆江、施明珠、叶荔明、肖寒
协编人员：南宁市自然资源局村镇科 李文泽、覃伟恒、陆俊宇、
谭林昀、黄丙泽

编制时间： 2022 年 10 月

南宁市建筑规划设计集团有限公司资质证书扉页



前 言

根据《广西壮族自治区自然资源厅关于印发贯彻落实2020年中央一号文件推进乡村振兴实施意见的通知（桂自然资发〔2020〕36号）》、《广西壮族自治区自然资源厅 广西壮族自治区农业农村厅 广西壮族自治区住房和城乡建设厅关于规范农村新增宅基地审批和建房管理的通知（桂自然资发〔2020〕70号）》和《广西壮族自治区自然资源厅关于加强和规范乡村建设规划许可管理工作的通知》（桂自然资规〔2020〕11号）等文件精神，明确“已有‘多规合一’村庄规划的，要严格按规划落实”，“没有‘多规合一’村庄规划的，制定农房建设规划管控办法或村庄规划设计通则，对符合土地利用总体规划和管控办法或设计通则的予以通过审查”。为进一步落实相关要求，南宁市住房和城乡建设局、南宁市自然资源局、南宁市农业农村局、南宁市城市管理综合行政执法局联合印发《南宁市加强农房管控工作实施方案的通知》（南住建〔2020〕411号）文件，提出“各县区制定农房建设规划管控办法或村庄规划设计通则等文件，明确农房用地、高度、退让、间距等控制性内容，对农房建筑风貌、色彩等提出规划控制要求”。编制村庄规划的地区应符合《广西壮族自治区村庄规划编制技术导则（试行）》的要求，严格依据村庄规划实施建设管理。对暂未编制村庄规划的地区，农房建设应按照农房建设规划管控办法或村庄规划设计通则的控制内容进行审查。结合南宁市乡村建设管理的实践经验，并依据有关法律法规、政策文件和技术标准，南宁市自然资源局编制了《南宁市村庄规划设计通则（试行）》，重点对农村住宅、公共服务设施、市政公用设施的用地选址、建设标准、建筑控制

提出管控要求。考虑到南宁市乡村建设规划许可的实际情况，以及乡村规划体制政策过渡时期的特点，本通则内容可待地方实践探索后总结并适时修订。

《南宁市村庄规划设计通则（试行）》主要包括五部分：总则、用地选址、建设标准、建筑控制和附则。

内部资料

目 录

第一章 总则	1
第二章 用地选址	2
第一节 选址通用要求	2
第二节 住宅选址其他要求	4
第三节 公共服务设施选址其他要求	4
第四节 市政公用设施选址其他要求	6
第五节 产业用地选址其他要求	7
第三章 建设标准	8
第一节 总体要求	8
第二节 住宅建设标准	8
第三节 公共服务设施建设标准	8
第四节 产业项目建设标准	10
第四章 建筑控制	11
第一节 建筑临距控制	11
第二节 建筑高度控制	12
第三节 农房风貌控制	13
第四节 配套设施控制	13
第五章 附则	17
附录 1：名词解释	1
附录 2：计算规则	2
附录 3：参照的法律法规、政策文件和标准规范	5
附录 4：南宁市乡村新建农房风貌设计指引一览表	8
附图 1：农村建筑临村内道路退距图示	12
附图 2：建筑临其他建筑间距图示	12

第一章 总则

第一条 为规范管理暂未编制“多规合一”的实用性村庄规划地区的乡村建设活动，根据国家、自治区、南宁市有关部门的政策文件，结合南宁市村庄特点和实际需要，制定本通则。

第二条 本通则以国家和地方相关法律法规、政策文件、标准规范等为编制依据（详见附录3）。

第三条 本通则适用于南宁市六城区和开发区城镇开发边界外无法定“多规合一”实用性村庄规划指导的村庄，主要涉及农村建筑中的村民住宅、公共服务设施、市政公用设施的新建、改建、扩建等建设管理。

南宁市各县、横州市、武鸣区结合地方实际情况，可参照执行。

第二章 用地选址

第一节 选址通用要求

第四条 村庄住宅、公共服务设施、市政公用设施选址应当遵循的一般原则：

（一）应选址在地质条件较好、环境适宜、交通方便的地段。

（二）合理用地，节约用地，新建村庄住宅、公共设施、市政公用设施应当与旧村改造、土地整理、宅基地复垦相结合，充分利用原有闲置宅基地、村内空闲地、村周边的丘陵坡地或其他未利用地，少占或不占耕地。

第五条 村庄住宅、公共服务设施不得在下列地点或地段选址：

（一）山体滑坡、泥石流、危岩、塌陷等地质灾害易发区或次生灾害隐患易发地段。

（二）洪涝灾害危险地段。

（三）文物保护区。

（四）生态保护红线、永久基本农田保护区、永久基本农田储备区、生态资源保护区、饮用水源一级保护区、风景名胜区核心保护区、自然保护区核心区和缓冲区、历史文化核心保护范围内。

（五）输油、输气管道上、高压供电走廊下。

（六）危险化学品生产企业、危险化学品储存仓库或危房旁边。

（七）河道管理范围和水库、渠道的控制区范围内。

（八）法律、法规禁止建设建（构）筑物的其他区域。

第六条 在高铁、国道、省道等交通干线两侧新建农村建筑，必须满足以下铁路、公路退线要求：

（一）沿铁路两侧新建、扩建农村建筑，在满足《铁路安全管理条例》要求下，建筑退让铁路的距离还应当符合以下规定：

表 1.1 建筑退让铁路距离控制指标表

铁路等级	建筑边缘与铁路路基外侧的距离
高速铁路	50 米及以上
铁路干线	30 米及以上
铁路支线、专用线	20 米及以上

(二) 沿穿越村庄、城镇的公路两侧新建农村建筑, 在满足《公路安全保护条例》的要求下, 新建建筑边缘距公路用地外缘的距离一般应满足下表要求。新建农村村民聚居点、学校等公共场所选址与公路建筑控制区边界外缘的距离还应符合国道、省道不少于 50 米, 县道、乡道不少于 20 米的标准, 并尽可能在公路一侧建设。

表 1.2 建筑退让公路距离控制指标表

公路等级	从公路用地外缘起向外的距离
高速公路	不少于 50 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: 公路弯道内侧、互通立交以及平面交叉道口的建筑控制区范围根据安全视距等要求确定。

第七条 沿架空电力线路两侧新建、改建、扩建农村建筑, 其后退线路边导线距离除有关规划和电力主管部门另有规定外, 一般原则上不得小于以下距离:

表 1.3 建筑退让电力线路控制指标表

线路电压等级 (千伏)	距架空电力线边导线向外侧水平距离
1-10	不少于 5 米
35-110	不少于 10 米
150-330	不少于 15 米
500	不少于 20 米

第二节 住宅选址其他要求

第八条 除通用选址要求外，农村住宅选址还应当符合以下规定：

- (一) 相对集中、就近选址。
- (二) 有利生产、方便生活。
- (三) 严格控制利用山体切坡作为建设选址用地，确实无法避让的，应治理达到安全要求后方可作为选址用地。
- (四) 符合上位及相关规划针对住宅建设选址的管控要求。

第九条 村民新建住宅选址应征求用地建房相邻权益人的意见，并取得村委会或村民小组三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意。

第三节 公共服务设施选址其他要求

第十条 村级公共服务中心（含文化、体育、医疗卫生等设施）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。

第十一条 农村小学选址应符合现行《中小学校设计规范(GB50099-2011)》、《农村普通中小学校建设标准（建标 109-2008）》的规定，幼儿园选址应符合

《托儿所、幼儿园建筑设计规范（JGJ39-2016）》（2019年版）、《幼儿园建设标准（建标175-2016）》的规定，需满足下表要求：

表 1.4 小学、幼儿园其他选址要求一览表

序号	选址一般要求	小学	幼儿园
1	符合所在辖区内农村义务教育学校布局专项规划的总体要求，在规定的区域内选址。	●	●
2	应选址在地质条件较好、环境适宜、阳光充足、交通方便、场地平整、排水通畅、基础设施完善、周边绿色植被丰富，符合卫生和环保要求的宜建地带。	●	●
3	必须避开地震危险地段、可能发生地质灾害和洪水灾害的区域等不安全地带，避开输油、输气管道和高压供电走廊等。	●	●
4	应避免学生就读时跨越公路干线、无立交设施的铁路、无安全通行防护设施的河流及水域。	●	●
5	必须与铁路、高速公路、机场及飞机起降航线有足够的安全、卫生防护距离。应避开主要交通干道、建筑的阴影区等。	●	●
6	不应与公共娱乐场所、集贸市场、医院传染病房、太平间、殡仪馆、气源调压站、高压变配电所、易燃易爆危险品仓库、加油站、公安看守所、垃圾中转站及污水处理站等喧闹脏乱、不利于学龄儿童身心健康的场所毗邻。	●	●
7	不应与生产经营贮藏有毒有害、易燃易爆物品等危及安全的场所毗邻；不应与通信发生塔（台）等有较强	●	●

序号	选址一般要求	小学	幼儿园
	电磁波辐射的场所毗邻。		
8	不得建在高层建筑内。4个班及以上的托儿所、幼儿园建筑应独立设置。3班及以下时，可与居住、养老、教育、办公建筑合建，托儿所生活用房应布置在首层，幼儿园生活用房应布置在三层及以下，应设有独立院落和出入口，室外游戏场地应有防护设施。		●
9	宜设在集镇或毗邻乡村中小学，应避开养殖场、屠宰场、垃圾填埋场及水面等不良环境。		●
备注：“●”代表需遵循该项选址要求。			

第四节 市政公用设施选址其他要求

第十二条 除通用选址要求外，村内集中污水处理设施选址还应当符合以下规定：

（一）集约用地，尽量不拆迁、少占地，尽可能利用荒地和公共用地建设，不得占用永久基本农田、生态保护红线、饮用水源保护区。

（二）选址必须满足水源保护区划定控制要求，应在居住区的夏季主导风向的下风向、村庄水系下游，并应靠近接纳水体或农田灌溉区。

（三）宜选择交通、运输及供水供电较方便地段。

（四）不宜靠近民房、学校及医院等敏感建筑。

（五）不宜设置在低洼易涝区。

第十三条 除通用选址要求外，公共厕所用地选址还应当符合以下规定：

（一）应选择不易积存雨水的地段。

(二) 宜建在乡村地区的公共场所附近, 以及人口较集中的区域。乡村附属式公厕可优先考虑与村委会、村民活动中心、老人活动站、卫生站等设施结合建设。乡村独立式公厕可优先考虑建在村入口、活动广场、停车场、集贸市场等人口集中区域。

(三) 与集中式给水点和地下取水构筑物等的距离应大于 30 米。

(四) 宜建在所服务区域的常年主导风向的下风向处。

第十四条 农村其他给水、环卫等市政公用设施选址应符合国家和地方有关标准的规定。

第五节 产业用地选址其他要求

第十五条 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, 具有一定规模的农产品加工宜在县城或有条件的乡镇城镇开发边界内集中布局。

第十六条 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, 原则上应集中在行政村村庄建设边界内。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和生态保护红线、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, 在村庄建设边界外安排少量建设用地。

第十七条 乡村汽车加油加气站宜靠近公路布局, 但不宜选在公路交叉路口附近。汽车加油加气站的选址还应符合有关规划、环境保护和防火安全的要求, 并应选在交通便利、用户使用方便的地点。

第三章 建设标准

第一节 总体要求

第十八条 按照坚持底线思维、严格规划管理、高效服务便民的基本原则，严格控制村庄新增建设用地，充分利用存量土地，合理安排农村各类建设项目的规划建设，确保土地合理保护和开发利用。

第二节 住宅建设标准

第十九条 农村住宅建设应符合以下建设标准：

（一）农村村民一户只能拥有一处宅基地，农村村民宅基地面积：平原地区和城市郊区每户不得超过100平方米，丘陵地区和山区每户不得超过150平方米的上限要求。

（二）新增农房在符合规定宅基地用地面积前提下，每户建筑面积不得超过450平方米。

（三）原址翻建或改扩建住宅的，宅基地用地面积和建筑面积不得超过自治区规定的建设标准。

第三节 公共服务设施建设标准

第二十条 农村公共服务设施建设应符合以下建设标准：

（一）村级公共服务中心应按照《广西农村公共服务中心建设工程指导手册》相关要求和南宁市有关建设标准进行建设，建设内容具体包括：

表 2.1 农村公共服务中心规划建设一览表

类别		建设规模	设置要求	
篮球场（套气排球 场）		篮球场 15 米 × 28 米 气排球 6.1 米 × 13.4 米	1、有条件的，按照配有成品篮球架的硬化 场地，四周要求各向外开辟不少于 5 米的 平整空地，在满足 2 米缓冲区要求的同时， 便于群众观看比赛和开展健身操（舞）等 其他体育活动。确因条件受限，按半场标 准建设。 2、在篮球场中标出气排球场地，配上移动 式排球架和球网。	每个 行政 村必 建项 目
室外乒乓球 场		——	与篮球场结合	
戏 台		宽 12 米 × 深 8 米 × 高 0.6 米	尺寸、做法根据实际场地而定	
综 合 楼	多功能活动室 培训室	总建筑面积 160 平方 米以上	含棋牌、排练、科技及其他各种培训，以 及广电网络传输文化信息共享工程的信息 资源等功能	
	图书阅览室 农家书屋 新家庭文化屋		含书库、阅览和电子阅览等功能	
	人口和计划生 育服务室		含宣传教育、药具发放、孕前服务等功 能	
	卫生室		建筑面积不低于 60 平方米，含诊断室、治 疗室、公共卫生室和药房	

类别		建设规模	设置要求	
	村史室或非遗展示室		含村史室或非遗展示室	

注：开发旅游的村庄，注意旅游公共服务设施的配置。

第二十一条 农村幼儿园的建设标准应符合现行《幼儿园建设标准（建标 175-2016）》的要求、中小学校的建设标准应符合现行《农村普通中小学校建设标准（建标 109-2008）》。

第二十二条 农村各类公共服务设施建设方案应取得村集体同意。

第四节 产业项目建设标准

第二十三条 农村产业融合发展用地不得用于商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产开发。

第二十四条 乡村产业项目按照审查通过的建设工程设计方案实施，具体产业项目方案审查由相关产业主管部门组织审查。

第二十五条 乡村加油站等设施建设标准应符合《汽车加油加气加氢站技术标准》（GB50156-2021）及国家现行有关标准的规定。

第四章 建筑控制

第一节 建筑间距控制

第二十六条 农村建筑间距控制应符合以下一般规定：

（一）农村建筑间距应不妨害相邻权、地役权，应保证相邻房屋的正常采光和通行要求，并符合《农村防火规范（GB50039）》的规定。

（二）农村的厂房、仓库、公共建筑和建筑高度超过 15 米的居住建筑的建筑退让间距应执行国家标准《建筑设计防火规范（GB50016）》的规定。

（三）农村建筑的耐火等级不宜低于一、二级，建筑耐火等级的划分应符合现行国家标准《建筑设计防火规范（GB 50016）》的规定。严格控制建造四级耐火等级的建筑，建筑构件应尽量采用有不燃烧体或难燃烧体。

（四）集贸市场、厂房、仓库以及变压器、变电所(站)之间及与居住建筑的防火间距应符合现行国家标准《建筑设计防火规范（GB 50016）》的要求。

第二十七条 农村建筑临村内道路退距应符合以下规定：

（一）建筑临村内道路进行住宅建设，宜按下列要求退让道路：

1、新建住宅临路方向应与同侧相邻建筑外墙面边界齐平，保证沿路建筑的整齐美观。

2、临路方向退缩距离如村内有约定的，按照约定退让距离执行。

3、没有约定的，按照正向临路方向退缩建筑间距不宜小于 3 米(以道路中心线为基准)，侧向临路方向退缩建筑间距不宜小于 2 米(以道路中心线为基准)的规定执行（详见附图 1）。

第二十八条 农村建筑临其他建筑间距应符合以下规定：

（一）农村建筑正向间距布置应满足通风和日照间距要求，新建、改建、扩建农房正向间距均不得小于 6 米（详见附图 2）。阳台、屋檐等出挑物不应影响

相邻房屋的正常通风、采光和正常使用。

(二) 农村建筑山墙间距应符合以下规定:

1、相邻建筑为一、二级耐火等级建筑,即相邻住宅均为按照各县(市、区)住建部门编制的农房建设通用图集新建的农村住宅(一、二级耐火等级建筑)时,其间距(详见附图2):

①建筑之间的防火间距不宜小于4m。

②当建筑相邻外墙上的门窗洞口面积之和小于等于该外墙面积的10%且不正对开设时,建筑之间的防火间距可减少为2米。

2、相邻建筑为三、四级耐火等级建筑,即按照各县(市、区)住建部门组织编制的农房建设通用图集的新建农村住宅(一、二级耐火等级建筑),相邻住宅为三、四级耐火等级建筑(已建的砖木结构、土木结构建筑)时,其间距(详见附图2):

①建筑山墙之间的防火间距不宜小于6米(以建筑外墙边界为基准,建设联排式住宅的除外)。

②当建筑相邻外墙为不燃烧体(砖墙、夯土墙),墙上的门窗洞口面积之和小于等于该外墙面积的10%且不正对开设时,建筑之间的防火间距可为4米。

第二节 建筑高度控制

第二十九条 农村建筑高度控制应符合以下一般规定:

(一)农村建筑高度除必须满足消防、安全、通风、日照等要求外,还应根据建筑物所在地区的实际情况来控制建筑高度。

(二)在飞机场等有净空要求的设施周围进行建设的,建筑高度应符合有关净空限制要求。

(三)在文物保护单位和历史文化名村、传统村落等具有历史文化意义的地

区或建筑周围进行建设的，必须符合相应的保护条例，并应符合保护规划规定的高度控制要求。

(四)在自然保护区和重要的生态环境地区周围进行建设的，应符合相应的保护条例，保护规划的规定和城市设计的高度控制要求。

(五)在重要的城市景观环境地区周围进行建设的，应满足城市设计的高度控制要求。

第三十条 农村新建住宅建筑层数严格控制在四层以内，架空层层高超过2.2米(含2.2米)的，按1层计算层数，建筑总高度不得超过14米(±0.000标高始算)。

第三十一条 农村公共服务设施建筑高度应符合以下规定：

(一)村级公共服务中心建筑按照审查通过的建设工程设计方案确定的建筑高度执行。

(二)农村小学的主要教学用房不应设在四层以上；农村幼儿园生活用房应布置在三层及以下。

第三节 农房风貌控制

第三十二条 农村建筑应按照各县(市、区)住建部门组织编制的农房建设通用图集进行建设，严格实施带图报建和按图验收制度。建筑风貌应符合《广西壮族自治区农村房屋特色风貌管控导则》、《南宁市全域推进乡村风貌提升指导手册(试行)》、《南宁市乡村农房风貌设计导则》等相关农房风貌管控文件的要求(详见附录4)。

第四节 配套设施控制

第三十三条 农村室内给水设施控制应符合以下规定：

(一)供水模式

1、市政集中供水

有市政供水管网覆盖的农村建筑，建筑室内给水管道应优先选择接入供水管网，并充分利用供水管网的水压直接供水。

2、分散供水

有条件建设集中式供水保障工程的村庄，采用联村、连片供水或单村供水；无条件建设集中式供水保障工程，但有水源、水量稳定、水质合格的村庄，可选择高位水池、入户管网等单户或联户分散式给水方式。

（二）供水管网

1、室内供水管网布置力求短而直。

2、为充分利用室外供水管网中的水压，给水引入管应布设在用水量最大处。

3、农村建筑内供水管网管径应满足生活用水对水质、水量、水压、安全供水，以及消防给水的要求。

4、农村建筑室内生活给水管道可布置成枝状管网。

5、管道不得布置在遇水会引起燃烧、爆炸的原料、产品和设备的上面。

第三十四条 农村室内排水设施应符合以下规定：

（一）污水处理

农村建筑生活污水不得直接外排，宜经过化粪池或沼气池等污水处理设施处理达标后排放。

农村户内化粪池选址应避免主房，宜建在居室、厨房的下风向，并离水井、河道 或其它地下取水构筑物 30m 以上，离农村饮用水水源地 50m 以上且禁止排入。

（二）排水管网

1、雨水管网

①农村建筑四周应设置排水沟渠，并与村内排水管沟相连接。排水沟渠的纵

坡应不小于 0.3%，宽度及深度应根据降雨量确定，宽度一般不宜小于 150 毫米，深度一般不小于 120 毫米。

②农村建筑屋面应设置雨水排水管道，并与房屋四周排水沟渠(管道)连接。

③雨水排水沟(管)渠材料可根据地方实际选用混凝土或砖石、鹅卵石、条石、管道等材料。

④应加强水排水沟渠日常清理维护，防止生活垃圾淤泥淤积堵塞，保证排水通畅。在保证排水顺畅的前提下，可结合排水沟渠形式，进行沿沟(渠)绿化。

2、污水管网

①农村建筑内生活污水收集宜采用暗管形式，集中收集生活污水。排污管道可根据地方实际选择混凝土管、塑料管等材料。

②农村建筑内化粪池污水排出管道管径不小于 100 毫米，炊事、洗衣、洗浴等污水排出管道管径不小于 50 毫米。

③污水管尽量呈直线布置，排水管应以短距离与通往村内污水处理设施的管网相连接。

④农村建筑内污水管道不得敷设在生活饮用水池(箱)上方，不得布置在遇水会引起燃烧、爆炸的原料、产品和设备的上面。

⑤污水管应尽量避免与其他管道或设备交叉。

(三) 排放标准

农村生活污水处理设施出水的水质应达到《农村生活污水处理设施水污染物排放标准(DB45)》的相关要求。

第三十五条 农村户厕应符合以下规定：

(一)新建住宅应配套无害化卫生厕所。用水条件好的村屯，倡导建设水冲式厕所。

(二)户厕应选择独立的房间进行建设，与其他功能房间相独立，厕屋宜与

厨房相互独立。

（三）缺水地区不具备上、下水设施的村庄，建议采用节水型脚踏式抽水冲便器，减少生活污水排放量。

（四）农村户厕应因地制宜，选择标准化的无害化处理设备或设施。用水条件较好的村屯，推广分户使用三格化粪池；不具备单户建设化粪池的农户，可选用联户建设共用无害化化粪池。

（五）推广应用的卫生厕所无害化设施主要有三格化粪池式、三联式沼气池式两种。水冲式厕所排出的粪便污水应与通往污水处理设施的管网相连接。

（六）农村户厕技术标准参照国家卫生健康委、农业农村部《关于印发农村户厕建设技术要求（试行）的通知》（国卫办规划函〔2019〕667号）。

第五章 附则

第三十六条 本通则由南宁市自然资源局负责解释。

第三十七条 本通则自印发之日起施行，有效期两年。

第三十八条 本通则有关用语如下：

（一）在执行本通则的条文时，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1、表示很严格，非这样做不可的用词：正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”。

2、表示严格，在正常情况均应这样做的用词：正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”。

3、表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的用词：正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”。

4、表示有选择，在一定条件下可以这样做的用词，采用“可”。

（二）条文中指明应按其他有关标准、规范执行的写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。

附录 1：名词解释

1.1 **六城区** 是指南宁市青秀区、兴宁区、江南区、良庆区、邕宁区、西乡塘区。

1.2 **开发区** 是指南宁高新技术产业开发区、南宁经济技术开发区、广西-东盟经济技术开发区等有乡村管理事务的开发区。

1.3 **城镇开发边界** 是指在一定时期内因城镇发展需要，可以集中进行城镇开发建设，重点完善城镇功能的区域边界，涉及城市、建制镇以及各类开发区等。

1.4 **农村建筑** 是指农村建筑是农村居民点的房屋和附属设施的总称，主要包括居住建筑、公共建筑和生产性建筑 3 大类。

1.5 **农村宅基地** 是指农村村民合法使用或依法批准，用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和庭院等用地。

1.6 **±0.000 标高** 是指建筑物室外地面标高。

1.7 **垂直投影面积** 是指物体在垂直面上的投影面积，即水平平行光线照射到物体后，该物体在垂直平面上的影子所占的面积，即为垂直投影面积。

1.8 **防火间距** 是指防止着火建筑在一定时间内引燃相邻建筑，便于消防扑救的间隔距离。

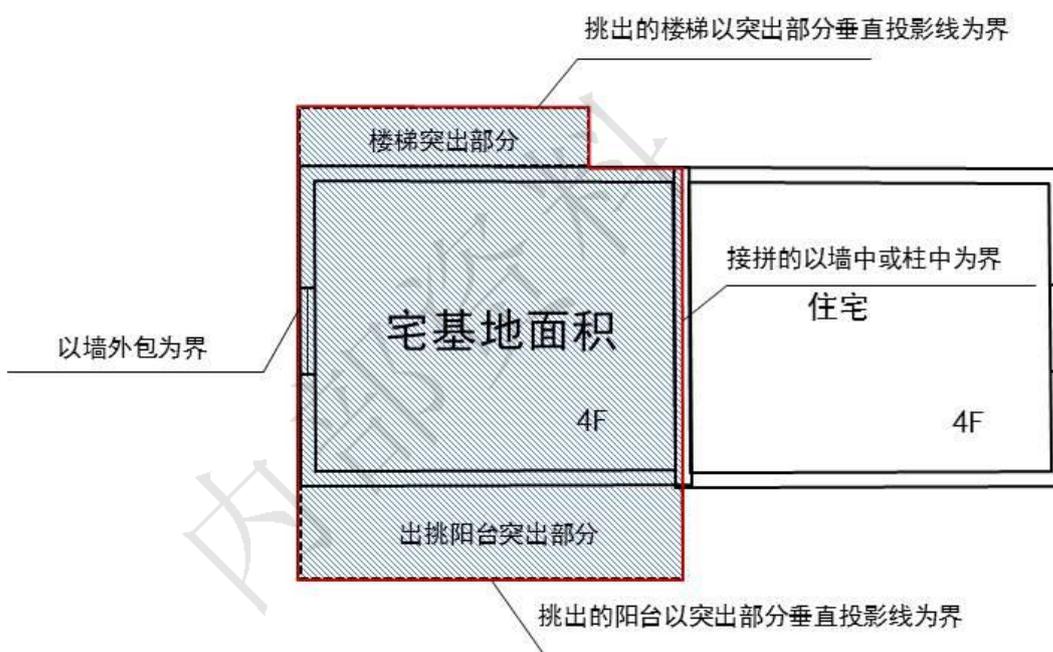
1.9 **农村生活污水处理设施** 是指对农村生活污水进行处理的集中式和分散式设施（含污水收集系统和处理系统）。

附录 2：计算规则

2.1 宅基地面积计算

2.1.1 建筑物和构筑物以墙外包为界，接拼的以墙中或柱中为界；

2.1.2 挑出的阳台和楼梯等以突出部分垂直投影计算占地面积，但底层不得构筑。



宅基地面积计算示意图

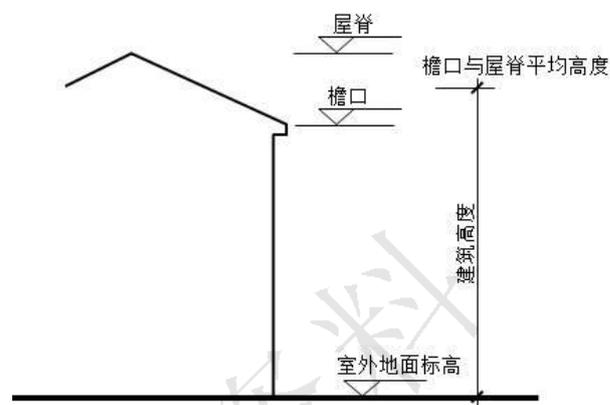
2.2 防火间距计算

建筑物之间的防火间距应按相邻建筑外墙的最近水平距离计算，当外墙有凸出的可燃或难燃构件时，应从其凸出部分外缘算起（建设联排式住宅的除外）。

2.3 建筑高度计算

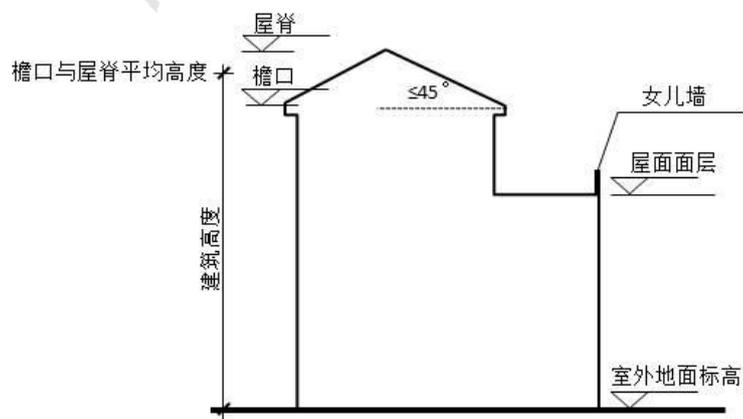
2.3.1 坡屋面建筑高度计算

建筑屋面为坡屋面时，建筑高度应为建筑室外设计地面至其檐口与屋脊的平均高度。



2.3.2 有多种屋面的建筑高度计算

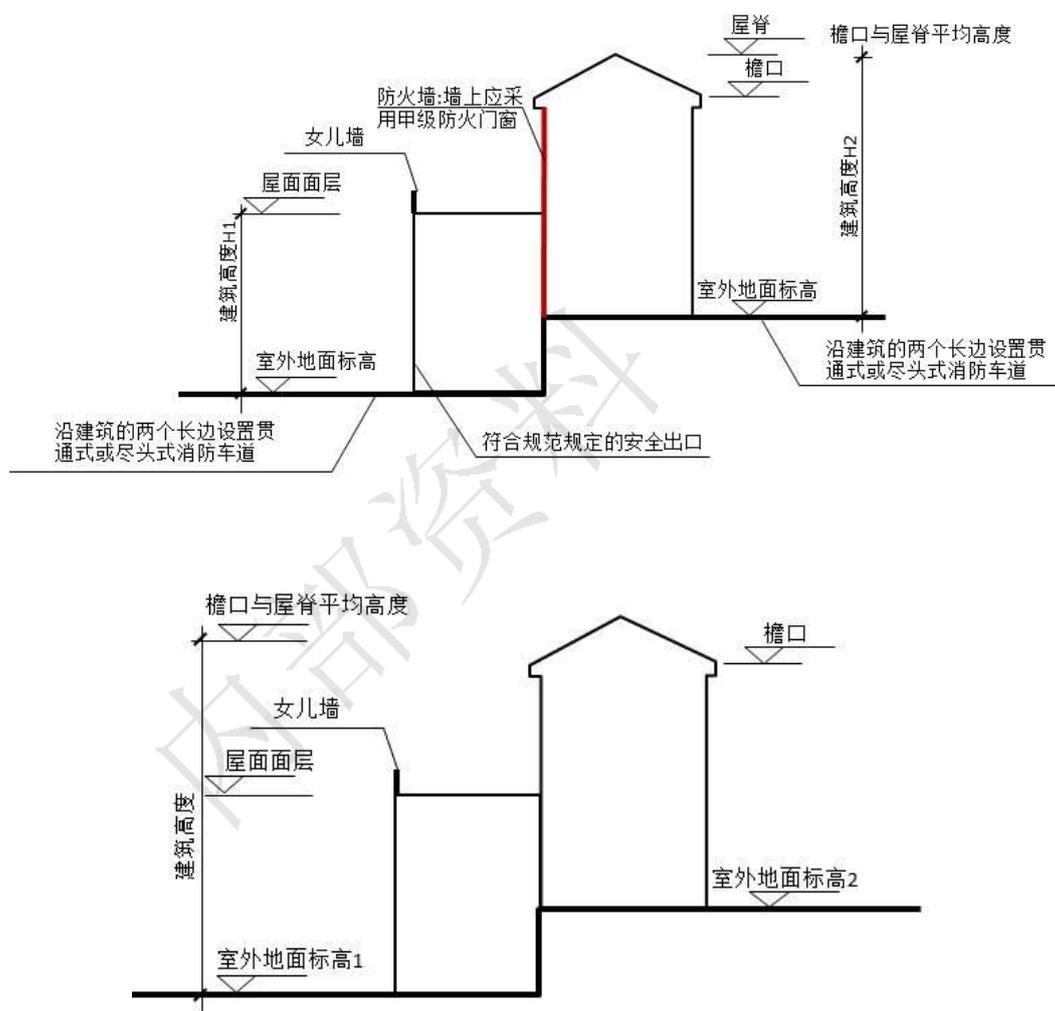
同一座建筑有多种形式的屋面时，建筑高度应按上述方法分别计算后，取其中最大值。



2.3.3 台阶式地坪的建筑高度计算

对于台阶式地坪，当位于不同高程地坪上的同一建筑之间有防火墙分隔，各自有符合规范规定的安全出口，且可沿建筑的两个长边设置贯通式或尽头式消防

车道时，可分别计算各自的建筑高度。否则，应按其中建筑高度最大者（指整个建筑的最低室外设计地面到最高的屋面层）确定该建筑的建筑高度。



2.3.4 其他

对于住宅建筑，设置在底部且室内高度不大于2.2m的自行车库、储藏室、敞开空间，室内外高差或建筑的地下或半地下室的顶板面高出室外设计地面的高度不大于1.5m的部分，可不计入建筑高度。

附录 3：参照的法律法规、政策文件和标准规范

3.1 法律法规

- 3.1.1 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）；
- 3.1.2 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；
- 3.1.3 《中华人民共和国民法典》（2021 年）；
- 3.1.4 《中华人民共和国村民委员会组织法》（2018 年修正）；
- 3.1.5 《公路安全保护条例》（2011 年）；
- 3.1.6 《铁路安全管理条例》（2014 年）；
- 3.1.7 《电力设施保护条例》（2011 年修订）；
- 3.1.8 《广西壮族自治区河道管理规定》（2018 年修正）；
- 3.1.9 《广西壮族自治区铁路安全管理条例》（十三届 18 号）；
- 3.1.10 《广西壮族自治区乡村规划建设管理条例》（2018 年）；
- 3.1.11 《广西壮族自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（2019 修正）；
- 3.1.12 《南宁市私有房屋建设管理建设规划管理办法》（2015 年修正）；
- 3.1.13 《南宁市中小学幼儿园用地保护条例》（2019 年）。

3.2 政策文件

- 3.2.1 《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18 号）；
- 3.2.2 《自然资源部办公厅关于加强国土空间规划监督管理的通知》（自然资办发〔2020〕27 号）；
- 3.2.3 《关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11 号）；
- 3.2.4 《广西壮族自治区自然资源厅关于印发贯彻落实 2020 年中央一号文件推进乡村振兴实施意见的通知》（桂自然资发〔2020〕36 号）；

- 3.2.5 《自治区住房城乡建设厅 自治区自然资源厅 自治区农业农村厅关于印发关于加强我区农房管控的实施意见》（桂建发〔2020〕3号）；
- 3.2.6 《广西壮族自治区自然资源厅 广西壮族自治区农业农村厅 广西壮族自治区住房和城乡建设厅关于规范农村新增宅基地审批和建房管理的通知》（桂自然资发〔2020〕70号）；
- 3.2.7 《广西壮族自治区自然资源厅关于加强和规范乡村建设规划许可管理工作的通知》（桂自然资规〔2020〕11号）；
- 3.2.8 《广西壮族自治区农村乱占耕地建房问题整治工作领导小组办公室关于印发〈农村新增宅基地审批和建房管理工作指南〉（试行）的通知》（桂房治办发〔2020〕3号）；
- 3.2.9 《南宁市住房和城乡建设局 南宁市自然资源局 南宁市农业农村局 南宁市城市管理综合行政执法局关于印发南宁市加强农房管控工作实施方案的通知》（南住建〔2020〕411号）；
- 3.2.10 《自治区住房城乡建设厅、自治区自然资源厅、自治区农业农村厅关于加强带图报建和按图验收工作的通知》（桂建函〔2021〕503号）；
- 3.2.11 《南宁市住房和城乡建设局、南宁市自然资源局、南宁市农业农村局关于印发南宁市加强带图报建和按图验收实施要点（试行）的通知》（南住建〔2021〕753号）；
- 3.2.12 《自然资源部 国家发展改革委 农业农村部关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的通知》（自然资发〔2021〕16号）；
- 3.2.13 《国家卫生健康委、农业农村部关于印发农村户厕建设技术要求（试行）的通知》（国卫办规划函〔2019〕667号）。

3.3 技术标准

- 3.3.1 《建筑设计防火规范（GB50016-2014）（2018年版）》；

- 3.3.2 《民用建筑设计统一标准（GB 50352-2019）》；
- 3.3.3 《农村防火规范》（GB50039）；
- 3.3.4 《广西壮族自治区村庄规划编制技术导则（试行）》；
- 3.3.5 《广西农村公共服务中心建设工程指导手册》；
- 3.3.6 《中小学校设计规范（GB50099-2011）》；
- 3.3.7 《农村普通中小学校建设标准（建标 109-2008）》；
- 3.3.8 《托儿所、幼儿园建筑设计规范（JGJ39-2016）》（2019年版）；
- 3.3.9 《幼儿园建设标准（建标 175-2016）》；
- 3.3.10 《农村生活污水处理工程技术标准（GB/T51347-2019）》；
- 3.3.11 《汽车加油加气加氢站技术标准（GB50156-2021）》；
- 3.3.12 《广西农村生活污水处理技术指南（试行）》；
- 3.3.13 《农村生活污水处理设施水污染物排放标准（DB45）》；
- 3.3.14 《广西农村生活垃圾处理技术指引（试行）（桂建办〔2013〕31号）》；
- 3.3.15 《美丽乡村生活垃圾分类处理技术规范（DB45）》；
- 3.3.16 《农村公共厕所建设与管理规范 GB/T38353-2019》；
- 3.3.17 《生活饮用水卫生标准》（GB85749-2006）；
- 3.3.18 《广西社会主义新农村建设村庄整治技术导则》；
- 3.3.19 《广西壮族自治区农村房屋特色风貌管控导则》；
- 3.3.20 《南宁市全域推进乡村风貌提升指导手册（试行）》（2021年）；
- 3.3.21 《南宁市乡村农房风貌设计导则》（2021年）；
- 3.3.22 《南宁市乡村环境风貌设计导则》（2021年）；
- 3.3.23 《南宁市城市规划管理技术规定》（2011年）。

附录 4：南宁市乡村新建农房风貌设计指引一览表

要素		设计指引
屋面	屋顶形式	<ul style="list-style-type: none"> ● 双坡屋顶：双坡屋顶完全覆盖整个屋顶平台，不留出晒台空间。适用于经济条件较好、高速公路、高速铁路、国道、省道沿线及旅游景区周边的重点区域。 ● 双坡屋顶+晒台：双坡屋顶只覆盖屋顶平台的 1/2 的面积，留出晒台空间。适用于经济条件有限、有晒台需求的区域。 ● 坡度：建议 25-28 度为宜。 ● 挑檐：出挑长度需与坡屋顶实际面积相适宜，建议前后屋檐出挑 0.8-1 米，左右出挑 0.6-0.8 米。 ● 通风和采光：改造原有农房加盖屋顶时需要考虑通风和采光的需求，建议采用仿木格栅、镂空花砖等手法与山墙相结合，达到虚实相映的效果。
	屋面	<ul style="list-style-type: none"> ● 屋面瓦：以深色为主，可选用纯灰色、青灰色和蓝灰色，材料可选用陶土瓦、水泥瓦、树脂瓦和小青瓦等。 ● 屋面板：可选用浅灰色或原木色，材料以混凝土为主，屋面板需有一定厚度。
	屋脊	<ul style="list-style-type: none"> ● 色彩：注重与屋面进行搭配。 ● 深色屋脊：与屋面对色，可选用纯灰色、青灰色和蓝灰色。 ● 浅色屋脊：与屋面不同色，可选用浅灰色、白色。 ● 做法：可选用屋脊压瓦成品或以灰砂砌筑 ● 屋角：瑶族、壮族聚居区及民族特色较浓厚的地区建议在农房正脊两侧安装翘脊，屋檐四角安装翘角，可在鱼龙吻、动物、花草等形制的基础上进行简化后应用。
	屋顶装饰	<p>(1) 脊花</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 适用范围：瑶族、壮族聚居区及民族特色较浓厚的地区。 ● 形制：可在金钱、狗、牛角、葫芦、鱼等形制的基础上进行简化后应用。 ● 色彩与材料：色彩与材料均与屋脊（瓦、灰砂等）相同。

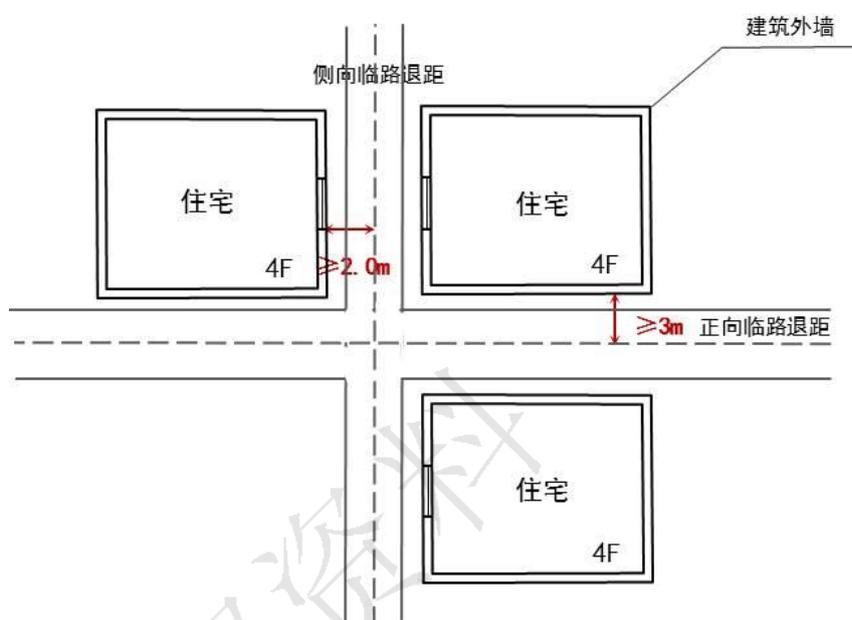
要素		设计指引
		<p>(2) 瓦当</p> <p>瓦当用于建筑檐头筒瓦前端的遮挡，起到美化屋面轮廓的作用。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 白瓦当：与小青瓦搭配使用，在花边瓦端头浸染石灰，檐口略微上翘。 ● 成品：选择与屋面材质相同的仿古滴水板或滴水吊檐。
墙体	色彩分类	<p>将农房建筑分为白色、灰色、红色、黄色四大色系，建筑墙面色彩由主色（墙面颜色）、辅色（勒脚、墙裙）、点缀色（装饰线、图案）组成。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 白色系：主色选用白色，可用偏黄或偏灰的白，辅助色用灰色，点缀色可用深灰色、木色、棕色、红色等。 ● 灰色系：主色选用灰色，分为深灰、中灰、浅灰，可搭配使用体现层次感。辅助色用白色，点缀色可用木色、棕色、深灰色、深蓝色等。 ● 红色系：主色选用砖红色，可用深浅不一的红色搭配，辅助色用米色、白色、灰色，点缀色可用深灰色、黑色等。 ● 黄色系：主色选用浅黄色，可用白色或其他黄色系搭配。辅助色宜采用用灰色，点缀色可用深灰色、棕色、红色等。
	色彩选择	<p>可通过使用材质本色来体现建筑色彩；单栋建筑墙面颜色不宜超过4种，色彩搭配应美观、大方、协调、主次分明。</p>
	避免做法	<p>不宜采用大面积高纯度、高亮度的颜色；避免采用裸露水泥外墙面的做法。</p>
窗套与窗框	窗套	<ul style="list-style-type: none"> ● 形式：外墙窗洞外侧描边，建议描边宽度为100-150mm。手法分为：其一是在青砖或红砖清水墙上抹灰做白色窗套，其二是直接利用窗的过梁和两侧石柱等结构构件做窗套装饰。 ● 色彩：窗套颜色与墙面应形成对比。 ● 材料：可选用乳胶漆、真石漆等。

要素		设计指引
	窗框	<ul style="list-style-type: none"> ● 形式: 外墙窗洞外侧或内侧增加金属窗框, 以丰富窗户形态, 增加立体感, 窗框形式简约朴素, 对角或四角可增加简单镂空装饰, 装饰宜简单大方, 不宜过于复杂。 ● 色彩: 窗框颜色与墙面应形成对比。 ● 材料: 可选用铝合金、塑钢材质等。
栏杆	金属栏杆	<ul style="list-style-type: none"> ● 形式: 栏杆高度在 1.2 米以上, 以保证安全, 栏杆柱间距应小于 0.11 米, 栏杆离楼面或屋面 0.1 米高度内不宜留空。栏杆扶手及柱子宽度不可过于粗犷, 形式应简约朴素, 应体现南方地区的灵动轻巧风格。 ● 色彩: 应与墙面形成对比, 建议与窗框同色系 ● 材料: 可选用木纹铝合金、塑钢、防腐木等, 不宜选用原色调 (银色) 的铝合金。
	砖砌栏杆	<ul style="list-style-type: none"> ● 形式: 栏杆高度在 1.1 米以上, 以保证安全, 栏杆离楼面或屋面 0.1 米高度内不宜留空。栏杆应设置压顶, 突显线条感和厚重感, 砖的镂空形式宜简约朴素, 体现南方地区的灵动轻巧风格。 ● 色彩: 宜与墙面同色系。
	组合栏杆	<ul style="list-style-type: none"> ● 形式: 金属栏杆、瓦片与砖砌体 (裸墙或刷漆) 等多种材料组合而成。栏杆高度在 1.1 米以上, 以保证安全, 栏杆离楼面或屋面 0.1 米高度内不宜留空。形式应简约朴素, 应体现南方地区的灵动轻巧风格。 ● 色彩: 与墙面应形成对比, 建议与窗框同色系。 ● 材料: 可选用木纹铝合金、塑钢、防腐木、红砖、青砖等。不宜选用原色调 (银色) 的铝合金。
图案装饰	建筑山花装饰	<ul style="list-style-type: none"> ● 形式: 应用于建筑山墙处, 采用墙绘或立体构件的形式。 ● 色彩与材料: 色彩与墙面应形成对比, 材料可选用乳胶漆、真石漆、铝合金、塑钢等。
	建筑	<ul style="list-style-type: none"> ● 形式: 应用于建筑分层处形成建筑腰线, 采用墙绘的形式。

要素	设计指引
腰线 装饰	<ul style="list-style-type: none"> ● 色彩与材料: 色彩与墙面应形成对比, 材料可选用乳胶漆、真石漆等。
<p>来源: 《南宁市乡村农房风貌设计导则(试行)》、《南宁市乡村农房风貌设计指导手册(试行)》。</p> <p>备注: 农房风貌设计指引可查阅住建部门组织编制的图集, 具体以住建部门的要求为主。</p>	

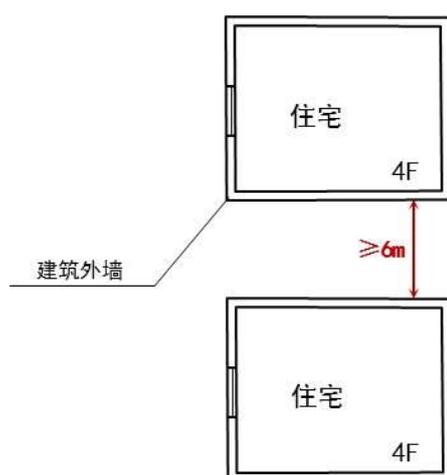
内部资料

附图 1：农村建筑临村内道路退距图示



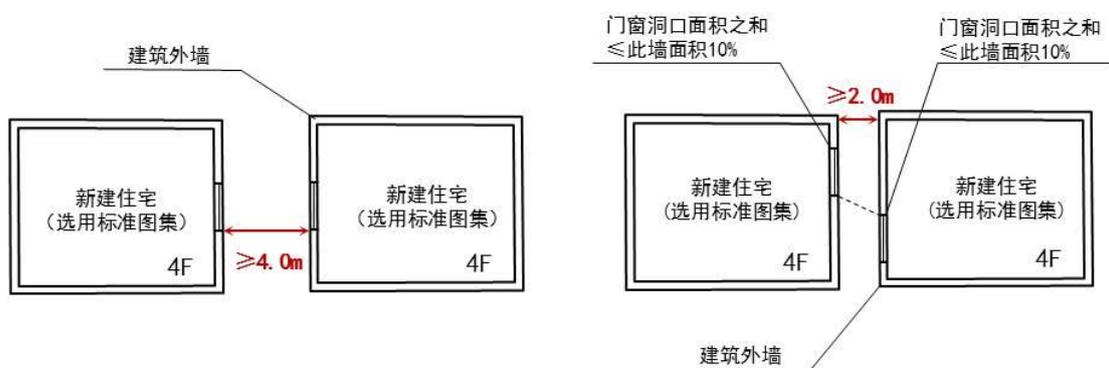
附图 2：建筑临其他建筑间距图示

2.1 建筑正向间距图示



2.2 建筑山墙间距图示

2.2.1 相邻建筑为一、二级耐火等级建筑



2.2.2 相邻建筑为三、四级耐火等级建筑

