

厦门市自然资源和规划局文件

厦资源规划〔2023〕185号

厦门市自然资源和规划局关于 印发厦门市城中村现代化治理公共配套设施 项目规划用地审批管理暂行规定的通知

各有关单位：

为规范城中村的规划编制、公共配套设施项目的审批和实施，经市政府研究同意，现予印发《厦门市城中村现代化治理公共配套设施项目规划用地审批管理暂行规定》，请遵照执行。

附件：厦门市城中村现代化治理公共配套设施项目规划用地
审批管理暂行规定

厦门市自然资源和规划局

2023年5月10日

（此件主动公开）

附件

厦门市城中村现代化治理公共配套设施项目 规划用地审批管理暂行规定

为规范城中村的规划编制、公共配套设施项目的审批和实施，补齐配套短板、完善基础设施、改善环境品质，以现代化治理推动城中村有机更新，实现城乡全面融合发展，制定本规定。

一、适用范围

在厦门市城镇开发边界内保留和三年后规划拆迁的城中村（以下简称“城中村”）建设公共服务设施、交通基础设施、市政基础设施等公共配套设施项目的，按本规定执行。其中，三年后规划拆迁城中村原则上允许建设本规定确定的基础保障类公共配套设施（见附表）。

二、规划统筹

市资源规划局组织编制详细规划时，应统筹布局公共配套设施，将城市公共服务延伸到城中村。

街道办事处在资源规划部门指导下，组织编制城中村更新改造规划，优先补充建设生活生产必要的公共配套设施。更新改造规划经区人民政府批准后，由资源规划部门按程序纳入“一张图”管理。

三、实施主体

街道办事处为城中村现代化治理实施主体，负责通过“多规合一”业务协同平台策划生成项目。

四、项目审批

公共配套设施项目按以下审批流程办理：

（一）确定项目建设单位

项目建设单位由街道办事处确定。其中，使用集体建设用地的项目建设单位应为居民委员会或村集体经济组织，改（扩）建项目的建设单位为原产权人。

（二）规划许可审批

公共配套设施项目依据项目类型进行分类审批。

1. 审批豁免项目。在符合规划前提下，生活垃圾分类投放点、配电和通信设施等小型市政基础设施，以及街巷整治、立面整治、屋顶整治、环卫设施改造提升、管线改造、机械式停车设施等工程项目可纳入工程规划许可豁免项目清单，免于办理建设工程规划许可证或乡村建设规划许可证。

2. 简易程序项目。符合规划的临时性配套设施、公共服务设施配建遮雨棚或车棚等，由资源规划部门核发规划意见函，不再办理建设工程规划许可证或乡村建设规划许可证。

3. 其他项目。除以上两类项目外，居民委员会应将设计方案在本村征求意见，公示 30 日并出具书面同意意见后办理规划许可手续。使用集体建设用地的，项目建设单位应向街道办事处提出申请，由街道办事处初审后转报资源规划部门核发乡村建设规划许可证。使用国有建设用地的按既有规定执行。

在建设用地红线范围内改（扩）建的，建设单位应向资源规划部门申请核定规划条件，办理建设工程规划许可证或乡村建设规划许可证。

在更新改造规划中，应以清单方式明确审批豁免项目及简易程序项目。

（三）用地批准

公共配套设施项目建设应优先使用存量建设用地。确需新增建设用地的，应符合规划并办理农用地转用手续。使用集体建设用地的，建设单位取得乡村建设规划许可证后，报市政府批准使用集体建设用地。使用国有建设用地的按既有规定执行。

五、技术管理要求

（一）公共配套设施相应配置标准按照附表执行。

（二）新建、改（扩）建公共配套设施应按照规定执行：

1. 建筑密度及绿地率可根据项目规模和实际需求确定。

2. 建筑间距应满足消防、公共安全、历史文化保护、工程管线埋设等方面的规范及相关标准要求。改（扩）建公共配套设施不满足相关标准要求的，建筑间距可按不恶化现状进行控制。

3. 退让用地红线的距离不应小于 0.5 米。建筑出挑部位的垂直投影、地下室外墙不得超出用地红线。临农田、林地、池塘等非建设用地布局的公共配套设施，在满足消防、公共安全的相关标准前提下，可不退让用地红线。

4. 退让道路的距离不应小于 1 米。

5. 可根据项目规模和实际需求灵活配置停车位。

（三）法定规划有特定要求的按规划执行。

本规定自发布之日起实施，有效期两年。

附表：《厦门市城中村公共配套设施配置项目指标表》

附表

厦门市城中村公共配套设施配置项目指标表

类别	项目	类型	配置数量	一般规模		强制性规定	备注	
				用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)			
近邻公共服务	近邻治理	综合服务站	基础保障类	1	—	800	每个城中村应至少设置一处综合服务站。 1. 宜独立占地, 用地面积宜控制在 1500 平方米以下, 建筑基底面积宜控制在 600 平方米以下; 若与老年人日间照料中心合并设置, 总用地面积宜控制在 2500 平方米以下, 建筑基底面积宜控制在 1000 平方米以下。 2. 步行服务范围宜为 10 分钟。 3. 党群服务站、老年人日间照料中心、托幼托教、四点半学校、文化娱乐室、议事会客厅、社区食堂等设施宜与综合服务站合建。	
		党群服务站	基础保障类	1	—	200		
		托幼托教	基础保障类	1	—	200~600		
	近邻敬老	老年人日间照料中心	基础保障类	1	—	350~750	—	1. 宜设置 200 平方米以上的室外活动场地。 2. 步行服务范围宜为 10 分钟。
	近邻扶幼	幼儿园	品质提升类	—	—	—	—	1. 宜独立占地, 设置独立院落和出入口。 2. 步行服务范围宜为 10 分钟。
		四点半学校	品质提升类	1	—	200~600	—	—
	近邻医疗	卫生服务站	基础保障类	1	—	120~1000	应位于建筑底层, 并设置人流集散场地。	1. 宜独立占地。 2. 步行服务范围宜为 10 分钟。
	近邻文化	文化娱乐室	基础保障类	1	—	300~400	—	步行服务范围宜为 10 分钟。
		戏台	基础保障类	1	—	100~200	应设置人流集散场地。	1. 宜独立占地。 2. 步行服务范围宜为 10 分钟。
	近邻	议事会客厅	品质提升类	1	—	200	—	步行服务范围宜为 10 分钟。

类别	项目	类型	配置数量	一般规模		强制性规定	备注	
				用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)			
	文化							
便民商业服务	生鲜超市	中心店	品质提升类	1	---	800~1500	应位于一层沿街店面，并设置不小于100平方米的专用卸货区。	1. 宜独立占地，室外场地宜满足车辆进出需求。 2. 便利店步行服务范围宜为5分钟，其余设施宜为5~10分钟。
		便利店	品质提升类	3~4	---	50~300/个	应位于一层沿街店面。	
	民生网点	其他便民商业网点	品质提升类	3~4	---	50~200/个	---	
	物流配送	社区快递电商物流配送终端站	品质提升类	4	---	15~50/个	应位于一层沿街店面。	
	便民饮食	社区食堂	品质提升类	1	---	200~500	---	
完备基础设施	环境卫生	生活垃圾分类投放点	基础保障类	若干	---	---	---	步行服务范围宜为5分钟。
		公共厕所	基础保障类	3	---	60~120/个	独立式公共厕所与相邻建筑的距离不得小于3米。	1. 附属式公共厕所宜设置全天候对外出入口。 2. 步行服务范围宜为10分钟。 3. 场地条件受限的，可采用集成箱体式。

类别	项目	类型	配置数量	一般规模		强制性规定	备注
				用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)		
完备基础设施	环境卫生	环卫工人作息站(爱心驿站)	基础保障类	1	——	40~50	1. 宜设置停放环卫小型车辆的室外场地。 2. 宜与其他环卫设施合建。 3. 步行服务范围宜为10分钟。
		再生资源回收点	基础保障类	1	——	80~100	—— 步行服务范围宜为10分钟。
	市政配套	公共停车场(库)	基础保障类	——	——	——	满足车辆进出需求。 1. 宜建设或预留安装汽车充(换)电设施。 2. 步行服务范围宜为10分钟。
	公共安全	微型消防站	基础保障类	若干	——	30/个	应位于建筑底层, 并设置停车场地。 ——
充足活动空间	体育健身	公园绿地与广场(含运动场地)	品质提升类	1	800-4000 (含运动场地 150~ 1000)	——	独立占地。 1. 步行服务范围宜为10分钟。 2. 宜设置健身器材、健身步道、休息座椅等设施, 以及沙坑等儿童娱乐设施, 形成运动场地。

注:

(1) 公共配套设施是为满足城中村常住人口生活需求而设置的设施; 应根据城中村实际情况, 以新建、改(扩)建设施或利用周边现状建筑等多种方式满足**基础保障类设施**功能要求, 选择设置**品质提升类设施**。

(2) 0.8~1.5万常住人口的城中村按本表配置公共配套设施; 1.5万人以上的城中村应根据更新改造规划, 采用系数调节方式确定设施数量或规模; 0.8万人以下的城中村, 除综合服务站外可减少或合并配置设施。

