

乡宁县人民政府办公室

乡政办发〔2025〕2号

关于印发乡宁县城镇开发边界外建设用 地通则式规划管理技术规定的通知

各乡镇人民政府，县直各有关单位：

《乡宁县城镇开发边界外建设用地通则式规划管理技术规定（试行）》，已经县人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

乡宁县人民政府办公室

2025年1月10日



（此件公开发布）

乡宁县城镇开发边界外乡村建设用地 通则式规划管理技术规定（试行）

一、编制目的

为深化乡宁县城镇开发边界外乡村地区的规划管理，加快乡村地区国土空间规划编制和实施，实现乡村地区规划管理全覆盖，为乡村振兴各类开发建设活动提供规划依据，全面推进乡村振兴，助推乡村高质量发展，特编制乡宁县城镇开发边界外乡村建设用地通则式规划管理技术规定（以下简称“本规定”）。

二、编制依据

本规定依据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》《工业项目建设用地控制指标》以及其他相关法律法规、政策文件、标准规范为基础，结合乡宁县实际情况制定。

三、适用范围

本规定适用于乡宁县城镇开发边界外、村庄规划（详细规划）未覆盖的乡村地区。符合条件的农民建房（新建、改建、扩建）、乡村公共服务设施和公用设施建设、人居环境整治等农村民生设施项目、乡村产业项目建设的规划管理，

可依据“通则式”按相关规定申请办理规划许可手续。村域范围内、城镇开发边界外的国有建设用地的各类新建、改建、扩建项目，已编制村庄规划但未批复期间以及村庄规划批复后但未明确具体管控要求的乡村项目建设，在遵守相关法律法规、规范标准基础上，可参照本规定执行。有法定规划或相关行业规定有特殊要求的应从其规定。特殊情形下建设项目约束性指标无法执行本规定的，经乡宁县自然资源主管部门综合研判，上报县人民政府研究。乡镇通则式管理规定内容可在不违反本规定的基础上结合实际需要进行补充和细化。

四、底线管控

乡宁县城镇开发边界外乡村地区应严格落实上位规划划定的各类控制线范围及其管控要求。

（一）永久基本农田

已划定的永久基本农田保护红线，任何组织和个人不得擅自占用或者改变用途。严格耕地用途管制，落实耕地占补平衡。

（二）生态保护红线

生态保护红线内乡村地区，应严格遵守生态保护红线管理规则，在符合法律法规的前提下，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动。

（三）其他底线控制

还应符合历史文化保护线、洪涝风险控制线等其他控制线有关管控要求。

(四) 村庄建设规模

乡宁县城镇开发边界外村庄建设用地总规模不得突破2020年度国土变更调查城镇开发边界外村庄用地（203）规模。

五、用地布局

乡宁县城镇开发边界外乡村地区用地布局应当遵循以下基本原则：应选址在地质条件较好、环境适宜、交通便利、配套完善的地段。应合理节约集约用地，新增村庄建设用地应与农村土地综合整治相结合，充分利用原有闲置宅基地、村内空闲地或其他未利用地，少占或不占耕地。还应满足地质灾害及防洪排涝等防灾减灾和邻避距离要求。

六、开发强度

乡宁县城镇开发边界外乡村建设用地开发强度应满足《乡宁县乡村建设用地通则式开发强度控制指标表》的相关规定要求。

乡宁县乡村建设用地通则式开发强度控制指标表

序号	地类代码	地类名称	容积率	建筑密度/系数 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (米)	备注
1	070301	一类农村宅基地 (建造独户住房)	≤ 1.2	-	-	≤ 12	新批宅基地面积不得超过200m ² /户
2	070302	二类农村宅基地 (建造集中住房)	$1.0 \leq FAR \leq 1.5$ (1.7)	≤ 30 (38)	≥ 30	≤ 24	“FAR”指容积率 “0”中指标为多层高密度布局时

3	0704	农村社区服务设施用地	≤ 1.2	≤ 35	≥ 30	≤ 20	
4	080403	中小学用地 (农村小学)	$\leq 0.8(1.0)$	≤ 25	≥ 30	≤ 20	“0”中指标为改扩建小学时
5	080404	幼儿园用地	$\leq 0.7(0.9)$	≤ 25	≥ 30	≤ 14	“0”中指标为改扩建幼儿园时
6	09	商业服务业用地	≤ 2.0	≤ 50	≥ 20	≤ 20	低层商业
7	10	工矿用地	依照自然资源部《工业项目建设用地控制指标》中对应行业类型控制执行		≤ 20	$\leq 24^*$	经认定后,特殊工艺要求的生产建筑限高可遵照设计方案突破
8	11	仓储用地	≤ 2.0	≥ 30	≤ 20	≤ 24	
9	120803	社会停车场用地	≤ 0.2	≤ 5	-	≤ 12	地面停车形式,不包括附属停车用地
10	13	公用设施用地	≤ 1.2	≤ 30	≥ 20	≤ 20	特殊要求建筑可遵照设计方案突破
11	1401	公园绿地	≤ 0.1	≤ 5	≥ 70	≤ 12	
12	1402	防护绿地	-	-	100	-	
13	1403	广场用地	-	-	≥ 35	-	

注：1、本表格中各类用地代码、名称和含义依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》执行。

2、本表格控制指标适用于单一类型的建设用地，如有兼容或混合需求，可结合相关管理规定单独论证。

3、原有建设用地总容积率已达到本表控制指标或加建后不能满足配套要求的，不得在原有建设用地上进行扩建（公益性设施除外）。

4、以修缮为主的乡村建设用地，建筑密度超出本表规定的，按现状建筑密度控制。

5、当建设项目需突破本表指标时，可参照相关规范“一事一议”，单独论证调整。

6、传统村落、不可移动文物和历史建筑保护范围和建设控制地带内建筑限高应符合相关保护要求的规定。

7、飞机场等有净空要求设施周围进行建设的，建筑高度应符合有关净空限制要求。

8、本规划指标不适用于已设置规划条件的建设用地。

七、建设控制

(一) 建筑间距

城镇开发边界外乡村建设用地内的建筑间距，应以满足日照要求为基础，并结合相关的消防、交通、抗震、卫生视距、环保、文物保护、管线埋设、土地集约利用和乡村景观等要求综合确定。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》（GB50039-2010）、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）等相关规定。传统村落、旅游景区等因肌理织补、环境营造需要，建筑间距可结合具体方案合理确定。

(二) 建筑退界

沿建筑用地界限和沿乡村道路、公路、河道、铁路、电力线路、工程管线布局的建筑物以及在文物保护单位、易燃易爆设施、城市基础设施周边布局的建筑物，其退让距离应符合消防、日照、环保、卫生、抗震、安全、防洪、文物保护和工程管线敷设等要求，必要时还应征求相关部门意见。同时建筑退界还应符合以下一般规定：

经营性用地，除经批准的有关规划另有规定外，其后退用地红线的距离低层建筑长边不得小于4m，山墙不得小于3m；多层建筑长边不得小于6m，山墙不得小于3m。其传达室、警卫室、公共厕所、围墙等临街小型建（构）筑物的退线要求，由规划行政主管部门具体确定。

毗邻用地已统一编制详细规划并经审议通过的，按照核准的规划执行；若毗邻用地间不设围墙且共用消防通道，在满足消防、交通、建筑功能的前提下，经双方协议同意和规划主管部门批准，可只控制建筑间距，其中临街建筑可在界线处拼接，拼接建筑应整体设计、同步实施。

地下建（构）筑物距离用地红线宜不小于地下建筑物深度的0.7倍，在保证施工技术安全措施和周边建筑安全情况下，距离不应小于3m，相邻地块地下室整体设计联通的除外。地下建（构）筑出露地面部分与地上建筑退让要求一致。

建筑后退公路最小距离应符合《公路安全保护条例》的规定要求：从公路边沟外缘起，高速不少于30m；国道不少于20m；省道不少于15m；县道不少于10m；乡道不少于5m。建筑后退铁路距离应满足《铁路安全管理条例》要求。

筑后退挡墙、护坡最小距离应满足：高度大于2m、小于6m的挡墙、护坡下缘与建筑净距离不得小于3m；高度大于6m的挡墙、护坡下缘与建筑净距离应满足安全和通风的要求，不得小于挡墙高度的0.4倍且不得小于5m。位于台地上的建筑，建筑退让山边、崖边、挡墙边上缘的距离不得小于3m，

在满足相关规范的前提下应尽量多退，并与台地下建筑留足安全距离。

建筑后退高压架空电力线路边导线最小距离应满足：1kV-10kV线路不应小于5m；35kV-110kV线路不应小于10m；220kV线路不应小于15m；500kV线路不应小于20m。用地局限时距离可适当缩小，但应符合在最大计算弧垂及最大计算风偏情况下的安全距离要求，高压线走廊内若确需建设应征求电力部门同意。

同一建筑的建筑退界存在多重控制要求的情况下，原则上按最大的控制距离执行。

（三）建房指引

村民自建房屋宜采用自然乡土的手法，在空间肌理、高度形态、色彩材质、屋顶立面等方面传承地方特色。融合传统文化，汲取乡土元素、鼓励就地取材，营造具有本地特色的村落公共空间和村民交往场所，增强乡村社区的归属感。建筑层数以1-3层为主，屋顶以坡屋顶为主。

八、公共服务设施

乡村社区生活圈的村/组层级，依托行政村集中居民点或自然村组，综合考虑乡村居民常用交通方式，按照15分钟可达的空间尺度，配置满足就近使用需求的日常服务要素，推动乡村服务延伸下沉，并注重与邻近村庄间形成错位配置和共享使用。保障乡村基本公共服务水平，实现生产生活设施的便利化。

一般情况下，宜配置村卫生室、老年活动室、文化活动室、农家书屋、便民农家店、村务室等服务要素，改造提升农村寄递物流基础设施。

有条件情况下，可配置村级幸福院、老年人日间照料中心、村幼儿园、乡村小规模学校、红白喜事厅、特色民俗活动点、健身广场、金融电信服务点。

九、交通基础设施

（一）村庄道路

村庄道路根据其在路网中的交通功能及对沿线居民的服务功能，分为干路、支路和巷道三级。村庄道路红线宽度应根据道路设施和地下管线综合确定，干路及支路两侧应设置路灯和必要的指示牌。村庄干路与公路交叉口应以平交口为主，并满足交叉口视距三角形控制要求。村庄应完善通村组道路和入户道路建设，并预留消防通道。

（二）静态交通

按照“小型、分散、就近服务”原则，根据村庄实际停车需求，适度规划建设公共停车场。经营性用地、二类农村宅基地、农村社区服务设施用地、公共管理与公共服务用地等应按照《城市停车场（库）设施配置标准》《乡宁县电动自行车停放场所规划管理和配件标准》等规范和标准配建地块停车位。相关设施设置还应符合《无障碍设计规范》《城镇公共停车场（库）工程建设标准》《电动汽车充电基础设施技术标准》等相关规定。

十、市政基础设施

市政基础设施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。设施建设原则上应布局在村庄建设边界内，确需布局在村庄建设边界外的村庄用地应符合相关管控要求。各类设施用地应符合国家和地方相关行业标准的规定。给水、排水、燃气、供热、电力、通信等管线工程应结合近远期，考虑远景发展需要，充分利用地上、地下空间，参照工程管线布置相关规定，因地制宜，合理布局各类管线。

具备埋地敷设条件的管线优先采用埋地敷设，严寒或寒冷地区给水、排水、再生水，直埋电力及湿气等工程管线应根据土壤冰冻深度确定管线覆土深度；非直埋力、通信、热力及干燃气等工程管线以及严寒或寒冷地区以外区的工程管线应根据土壤性质和地面承受荷载的大小确定管线覆土深度。不具备埋地敷设条件架空敷设的管线，应不影响道路交通、居民安全以及工程管线的正常运行。

十一、安全防控

村庄建设原则上应避让各类地质灾害隐患危险地段，无法避免的，应按照具体的地质灾害分区防控要求，采取针对性的防治措施。村庄建设还应符合消防、抗震、防洪、防涝等安全防护要求。

十二、解释说明

1、本规定自印发之日起试行。

2、本规定最终解释权归县自然资源局。在本规定实施过程中，如果遇到与国家新发布的法律法规、政策标准存在冲突的，或有需要调整的其他情形，由县自然资源局按规定程序进行相应的调整或修订。本规定未涉及的内容按国家和省市有关规范、标准执行。

3、本规定印发实施后，若本规定中条文式内容无法满足具体项目建设管控要求的，可在本规定的基础上另行编制乡村地区重点地块图则，细化明确项目控制内容，作为核发规划许可的依据。

抄 送：县委办，人大办，政协办，法院，检察院。

乡宁县人民政府办公室

2025 年 1 月 10 日印发
