

达州市通川区乡村地区“通则式”  
规划管理规定（试行）  
（征求意见稿）

达州市通川区自然资源局

二〇二五年十二月

# 目 录

一、 编制背景	1
二、 总体要求	1
第 1 条 地位作用	1
第 2 条 适用范围	1
第 3 条 编制原则	1
三、 底线管控	2
第 4 条 耕地和永久基本农田	2
第 5 条 生态保护红线	3
第 6 条 历史文化保护线	3
第 7 条 自然灾害风险防控	4
第 8 条 其他重要控制线	5
第 9 条 矿产资源保护线	7
四、 建设管控	7
第 10 条 村庄建设边界管控	7
第 11 条 用地布局指引	9
第 12 条 建设标准指引	14
第 13 条 土地利用控制指引	16
第 14 条 其他管控指引	20
五、 控制图则	23
第 15 条 图则编制与修改、调整	23
第 16 条 图则成果组成	23
第 17 条 图则数据基础	23
六、 附则	24

附件 1	28
附件 2	32
附件 3	34
附件 4	35
附件 5	36
附件 6	37
附件 7	38

## 一、编制背景

通川区乡村地区以丘陵地貌为主，山水环绕、梯田层叠，形成“山—水—田—村”交融的景观格局。但规划覆盖不足，用地矛盾突出，建筑风格混杂，缺乏地域特色，设施建设短板突出。为规范乡村地区规划管理，保障乡村地区建设，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，根据国家、省市相关文件要求，结合通川区乡村地区规划管理工作需要，统筹资源、引导集聚、强化管控，推动乡村有序建设与振兴，制定本管理规定。

## 二、总体要求

### 第1条 地位作用

乡村地区“通则式”规划管理规定（以下简称“通则”）是实现乡村地区规划管理有效覆盖的重要方式，是乡村地区开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发规划许可等的依据。

### 第2条 适用范围

本规定适用于达州市通川区城镇开发边界外，详细规划（村规划）未覆盖的地区。适用于符合条件的农民建房、乡村公共服务设施和公用设施建设、使用合法存量建设用地的乡村产业项目建设等情形，具体情形按附件2执行。

### 第3条 编制原则

坚守底线，节约集约。严格落实上位规划确定的重要控制线与规划分区管控要求，严守耕地和永久基本农田与生态保护红线底线，合理统筹各类资源要素，提升土地资源节约

集约利用水平。

因地制宜，彰显特色。充分利用当地自然和文化要素，营造具有地方特点的空间环境，突出当地的历史文化和乡村风貌特色，优化完善配套设施，建设宜居宜业和美乡村。

以人为本，简明实用。坚持以人民为中心的发展思想，贯彻落实公众参与原则，尊重村民主体地位，充分征求群众意见，形成简明扼要、管用好用的“通则”成果。

### 三、底线管控

#### 第4条 耕地和永久基本农田

严格落实上位规划确定的耕地、永久基本农田保护红线及相关管控要求。通川区耕地保有量面积为 33.22 万亩，永久基本农田保护面积为 26.00 万亩，主要分布在蒲家镇、双龙镇、江陵镇、碑庙镇、梓桐镇、北山镇、金石镇、青宁镇、安云乡、磐石镇等区域。

耕地和永久基本农田保护红线的管控规则应依据国家及地方有关规定执行，乡村建设应落实耕地和永久基本农田管控要求。任何单位和个人不得擅自调整、占用或者改变用途；禁止在生态保护红线、城镇开发边界调整过程中，擅自调整永久基本农田保护红线；禁止占用永久基本农田挖湖造景、建绿化带、种植草皮等用于绿化装饰的植物、堆放固体废弃物、填埋垃圾等。确需对少量永久基本农田布局进行优化调整的，可依照《永久基本农田保护红线管理办法》规定办理。落实耕地管控要求，禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等，严格落实耕地占补平衡，确保耕地总量动态平衡，加强耕地数量、质量、

生态“三位一体”保护。区级自然资源主管部门应当会同区级农业农村主管部门组织划定永久基本农田储备区，作为重大建设项目占用永久基本农田和永久基本农田保护红线优化调整的主要补划来源。不符合国土空间规划的项目禁止占用永久基本农田储备区，确保在需要调整永久基本农田布局时，有足够的数量和质量的耕地可以对其进行补划，实现永久基本农田的整体保护目标。

### 第5条 生态保护红线

严格落实上位规划确定的生态保护红线及相关管控要求。通川区生态保护红线面积为 812.22 公顷，主要分布在碑庙镇、梓桐镇、凤北街道办事处、罗江镇、复兴镇。

生态保护红线的管控规则应依据国家及地方有关规定执行。乡村建设项目选址原则上不得占用生态保护红线。生态保护红线内自然保护地核心保护区内，原则上禁止人为活动。生态保护红线内自然保护地核心保护区外，禁止开发性、生产性建设活动，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。生态保护红线一经划定，未经批准，严禁擅自调整。确需调整的，需按国家相关规定执行，并优先保护重要生态功能。对于生态保护红线以外的生态敏感区域，严格按照自然保护地的相关要求进行管控。

### 第6条 历史文化保护线

严格落实上位规划确定的各级各类历史文化保护线及相关管控要求。落实上位划定的历史文化保护线面积 51.41 公顷，包括省级文物保护单位 7 处、市级文物保护单位 17 处、县级文物保护单位 25 处、历史建筑 4 处。

遵循科学规划、严格保护的原则，保护乡村地区历史文化遗产，严格执行传统村落规划和文物保护单位、历史建筑管控要求。在依法划定的文物保护单位保护范围内，严禁进行建坟、取土、采砂（石）等改变地形地貌的活动，并禁止擅自采集文物、进行爆破、钻探、挖掘等作业，以及建设与文物保护无关的工程。当历史文化保护线中不同类别保护对象的保护范围出现重叠时，应按其较为严格的控制要求执行。乡村建设应严格避让历史文化保护线，不得破坏历史文化遗产的真实性和完整性，禁止大拆大建、拆真建假、以假乱真。

## 第7条 自然灾害风险防控

### 1. 地质灾害防控线

根据《通川区地质灾害风险调查评价》，通川区地质灾害风险性分为3级：高风险区、中风险区、低风险区，其中高风险区面积约为0.008平方公里，分布在复兴镇九龙社区、蒲家镇乐云村、凤北街道等区域，占全区面积的0.01%；中风险区面积约为41.16平方公里，占全区面积的4.56%；低风险区面积约为859.73平方公里，占全区面积的95.43%。

对于地质灾害高风险区，应有序引导人口、产业向低风险区聚集，修复提升现有生态环境，不应开展大规模工程建设。严禁在地质灾害高风险区新建村民住房和重要设施。地质灾害高风险区的现有建筑应有序搬迁。

对于地质灾害中风险区，应维护现有生态格局，加强区域生态保护，可规划小型或临时工程建设，在建设工程开展之前，应首先开展专题地质灾害风险调查评价，并提出相应

的风险管控措施，对可能引发地质灾害的开挖或回填边坡采取积极有效的防护措施，避免工程建设引发或遭受地质灾害的威胁。地质灾害中风险区的现有建筑应进行地质灾害风险调查评价，并根据评价是否搬迁。

对于地质灾害低风险区，宜规划农村居民点、乡村产业等。

## 2.洪涝风险控制线

落实上位规划，将全区范围内州河、明月江（宝石桥水库）、双龙河、魏家河、渠江、固家河（沙滩河水库）、大堰河（石峡子水库）等具有雨洪行泄及调蓄功能的河道、水库划入洪涝风险控制线，面积共计 1562.47 公顷。

洪涝风险控制线内相关活动须符合《中华人民共和国防洪法》《中华人民共和国河道管理条例》《水库大坝安全管理条例》等法律法规及其他相关管控要求；未纳入片区洪涝风险控制线的其他河道、水库等水系也应进行安全防护，严格按照相关法律法规及相关要求进行管控，不得影响河道、水库等水系生态安全和生态环境保护。禁止在行洪通道、低洼易涝区建设永久性建筑。

## 第 8 条 其他重要控制线

### 1.饮用水水源保护区

落实上位规划划定的饮用水水源保护区面积 6736.76 公顷，主要分布在罗江镇、北山镇、梓桐镇、青宁镇、金石镇、碑庙镇、江陵镇等。严格落实《四川省饮用水水源保护管理条例》《达州市集中式饮用水水源保护管理条例》及其他相

关管控要求。

严格按照相关条例进行执行。饮用水水源一级保护区内禁止新建、改建、扩建与供水设施和保护水源无关的建设项目；饮用水水源二级保护区内禁止新建、改建、扩建排放污染物的建设项目；饮用水水源准保护区内禁止新建、扩建对水体污染严重的建设项目，改建建设项目，不得增加排污量。

## 2. 燃气廊道控制线

落实通川区备用管线、蒲达线、北外线等区域燃气管线布局，预留廊道保护空间。高压输气管线廊道不少于 30 米，次高压 A 输气管线廊道不少于 13.5 米，次高压 B 输气管线廊道不少于 5 米。

天然气长输管线等重大过境廊道保护距离及保护要求应符合《中华人民共和国石油天然气管道保护法》和《输气管道工程设计规范》（GB50251-2015）相关要求，安全防护距离及安全防护要求应符合《油气输送管道完整性管理规范》（GB32167-2015）等相关规范及其他相关要求，管线防护范围内不得新增村庄建设用地。气田气井及集输气管道防护间距与保护要求应满足《石油天然气工程设计防火规范》（GB50183-2015）和行业安全规程及安评要求。

城乡燃气设施及管线保护距离与保护要求应符合《城镇燃气设计规范》（GB50028-2006）（2020 年版）《四川省燃气管理条例》和其他相关要求，管线保护范围内禁止建设建（构）筑物、爆破、取土等危害燃气设施安全的行为和活动。

## 第9条 矿产资源保护线

严格落实上位规划划定的矿产资源保护区，禁止在保护区内进行非矿类建设活动。确需在矿产储备区或勘查区进行建设的，应进行资源影响评估，并报自然资源主管部门批准。矿区周边建设应满足安全防护距离，避免影响矿产资源勘查与开采。管控范围包括已探明的重要矿产资源分布区、储备区和勘查区。凡在矿产资源保护线内建设的项目，须经区自然资源局组织专项论证，报区政府批准。

## 四、建设管控

### 第10条 村庄建设边界管控

村庄建设边界是进行村庄开发建设及需要重点管控的国土空间范围，是实施集中连片的乡村建设、村民集中建房、乡村振兴产业、公共服务和基础设施等的建设用地空间。

至2035年，全区村庄建设边界规模一般不得超过2020年度国土变更调查村庄用地“203”规模扣除已划入城镇开发边界的部分（以下简称扣除后“203”规模）。确需突破片区村庄建设边界规模的，应由通川区人民政府在全区范围内统筹安排，但不得突破扣除后“203”规模，即：村庄建设边界内的村庄建设用地面积+村庄建设边界外零星分散的村庄建设用地面积+规划“留白”机动指标 $\leq$ 2020年度国土变更调查村庄用地“203”规模扣除已划入城镇开发边界的部分。

通川区乡村地区可使用的城乡建设用地指标为3889.47公顷，其中落实上位规划划定村庄建设边界为3700.21公顷。在村庄建设边界外，落实上位规划预留189.26公顷作为规划

留白机动指标，为未来发展留有余地，村民居住、农村公共公益设施、零星分散的乡村文旅设施及农村新产业新业态等用地可申请使用。留白机动指标实行挂账制度，留白机动指标由乡镇向通川区自然资源局申请，通川区自然资源局审核通过后，纳入留白机动指标台帐，留白机动指标不得超出上位规划下达指标。

1.引导乡村建设向村庄建设边界内集中。村庄建设用地应当集中布局在村庄建设边界内，村庄建设用地应当优先保障农村村民住宅和公共服务设施的用地需求。

2.对村庄建设边界内的建设用地，加强对土地的节约集约利用，通过土地综合整治、城乡建设用地增减挂钩等方式优化土地资源配置，保障各类村庄建设用地新增需求，控制村庄建设用地规模总量不增长。

3.对村庄建设边界外的存量建设用地，通过土地整理、置换、复垦等方式逐渐向村庄建设边界内集中。

4.在满足空间管控要求和相应的规划设计规范前提下，少量乡村公共服务和基础设施、零星乡村产业用地和散居农房可在村庄建设边界外进行建设。

5.对邻近城镇开发边界的村庄建设边界，应充分衔接城镇空间布局，加强城镇基础设施建设和公共服务向邻近村庄延伸，部分考虑服务半径确需选址在城镇开发边界外的城镇公共服务、基础设施用地，应充分考虑城乡融合的需求，尽量布局于村庄建设边界内，提升村庄的生活质量和承载能力，并强化城镇周边村庄在城镇拓展中的服务支撑作用；在保护

延续乡村传统风貌、空间形态、街巷肌理的基础上，有序推进村庄有机更新，加强对老旧建筑和设施的改造升级、功能转型，促进城乡融合发展。

## 第 11 条 用地布局指引

### 1. 通用用地布局要求。

布局应避让生态保护红线、永久基本农田等刚性管控区域。应避让各级重大项目。尊重地形地貌，顺应山形水势，减少对自然环境的干扰和破坏。控制新增建设用地规模，优先使用存量建设用地、闲置土地和低效用地。引导各类用地集中布局，促进土地复合高效利用。合理布局各类功能空间，促进居住、产业、服务、生态等功能有机融合、相对集中，保障村民生产生活的便利性。

### 2. 村民建房用地布局。

新建农房应向上位国土空间规划确定的农民集中居住区集聚。新建、改建、现状扩建农房原则上应在村庄建设边界内选址，并尽量使用未利用地，不占或少占耕地。确需在村庄建设边界外新增散居村民住宅用地的，在保证安全及满足底线管控等前提下，可在村庄建设边界外安排“留白”机动指标予以保障，并宜使用未利用地，不占或少占耕地，禁止占用永久基本农田。利用原有宅基地新建农房的，应符合县级、乡镇级国土空间规划管理规定。严格落实农村乱占耕地建房“八不准”，严格落实一户一宅。在村民申请新的宅基地时，村级组织需严格审查其是否符合“一户一宅”的条件。对于异地新建的情况，需通过签订协议或合同的方式，明确要求村民在新房建成后，限期拆除旧房并将旧宅基地退还村

集体。

新建农房选址应选择地质条件稳定、安全可靠、通风日照良好、便于基础设施配套的区域。严禁在地震活动断裂带、地质灾害危险区、山洪灾害危险区和行洪泄洪通道新建农房。新建农房依法与公路保持合理距离。在自然保护地或者历史文化名镇名村、传统村落建房的，应当符合有关保护规划的要求。严格控制通过切削山坡建设农村住房，确因选址困难需切削山坡的，应当在乡镇人民政府的指导下，按照有关技术规范做好边坡防护，确保安全。

布局形式上，可根据地形地貌采用相对集中、组团式、院落式等多种布局形式，形成尺度适宜、邻里和谐的居住空间。

### 3. 乡村公共服务设施用地布局。

新建乡村公共服务设施选址应充分考虑村民实际需求和使用习惯，宜布局在交通便利、人口相对集中、便于村民使用的核心区域。宜利用村内现有存量建设用地改（扩）建，各类公共服务设施宜合并设置，复合利用公共空间，与相邻区域共建共享。

### 4. 交通运输用地布局。

（1）城镇村道路用地。应充分结合地形地貌，尽量沿等高线布线，减少高填深挖，降低工程难度和成本。优先串联各村民聚居点、农田集中区域、果园、养殖场等生产生活区域，方便村民出行和农产品运输。同时应与外部交通网络，如国道、省道、县道等顺畅衔接，保障乡村与外界的联系。选线时应避开如滑坡、泥石流频发地段、断层地带等地质不

稳定区域；避免穿越基本农田保护区；远离生态保护红线核心区域，减少对生态环境的破坏。对于旅游特色乡村，选线时应兼顾旅游线路规划，方便游客前往景点，同时注重景观协调性。村道设计建设应按照《小交通量农村公路工程技术标准》（JTG/T 3311—2021）和《公路工程技术标准》（JTGB01—2014）等规范执行。

（2）社会停车场用地。社会停车场应满足农村生活生产的交通需求，按照大分散、小集中的方式灵活配置。社会停车场宜结合房前屋后的开敞空间及闲置用地等布局，鼓励一场多用，提升设施使用效率，满足不同的乡村交通需求。宜将停车场与晒谷场、广场等复合利用，并结合实际需求配建公共充电基础设施。

#### 5.公用设施用地布局。

农村公用设施用地应充分考虑地形地貌、防灾减灾、邻避距离、主导风向、运营成本等因素，在满足功能需求的前提下减少对环境和生活的影响。

（1）供水用地。宜优先选择水质优良、水量稳定的地下水源或自然山泉，避开污染源（如养殖场、垃圾填埋场）。取水点应位于村庄上游，避免与污水排放区域重叠，并预留应急水源或备用水源。

（2）排水用地。根据纳入市政管网的条件、管网敷设条件、排水去向等实际情况，科学选择分户处理、村庄集中处理或纳入城镇污水管网统一处理的方式。有条件的区域优先纳入城镇污水系统统一处理。超出城镇污水处理厂接通范

围, 600 人以上的集中居民区宜建设污水处理设施集中处理。在满足污水处理排放要求的前提下, 鼓励结合生物处理技术采用生态滤池、人工湿地等方式生态化处理。

污水处理设施设置应满足排水通畅、标志明显、采样方便、运维方便的要求。建设标准应符合相关技术规范及地方管理要求。

(3) 供电用地。变电站宜采用全户外或半户外布置, 应设置在服务中心较隐蔽的位置并与环境协调, 宜按无人值班变电站设计。乡村社区内低压电力线宜采用架空敷设的方式。

开闭所选址应避开地质灾害、洪涝区, 以确保设备运行安全; 应靠近负荷中心, 缩短供电半径, 减少线损, 并预留扩容空间, 适应村庄未来发展; 靠近主干电力线路, 便于接入和出线, 进出线走廊宽度应大于 5 米, 避开未来规划建筑或高秆植物。

(4) 通信用地。通信基站选址布局应符合相关规划及地方管理要求, 应选择地势较高、视野开阔的位置, 避开信号干扰源, 应符合资源共享和电磁环境保护的要求。同时应考虑与周边建筑、景观的协调性, 减少对乡村风貌的影响。综合考虑未来增长需求, 采用技术先进、经济合理、安全可靠的通信设备, 消除信号盲区, 保证通信质量。提升数字化乡村建设。

(5) 环卫用地。垃圾收集点以交通便捷、便于作业为原则, 聚居区的生活垃圾收集点服务半径不宜大于 120 米;

每个村至少应设置 1 处生活垃圾集中收集点，服务半径不宜大于 500 米。公共厕所以便与使用为原则，宜设置在人流较多的道路沿线、公共建筑及公共活动场所附近，且宜与其他设施合建。服务半径宜为 500~1000 米，其中具有旅游功能的公厕服务半径宜控制在 600~800 米，也可结合实际需求因地制宜进行布局。

(6) 水工设施用地。乡村地区水闸建设应根据水闸的功能、特点和运用要求，应综合考虑地形、地质、水流、冲淤、淹没、征迁、环境、施工、管理等因素，经技术经济比较后选定。乡村地区的水电机房选址与建设应符合《小型水力发电站设计规范》(GB50071—2014)、《水电站厂房设计规范》(NB/T35011—2013)等相关要求，电站设计应在流域综合规划或河流、河段水电规划的基础上进行；水电机房应在保证电站运行安全和管理维护方便的前提下合理布局，与其他建筑物相协调，避免运行时相互干扰。

## 6. 乡村产业项目用地布局。

保障农产品加工、乡村旅游、休闲农业、仓储冷链、电子商务等一二三产业融合发展用地需求。用地应相对集中布局，促进集聚发展。产业项目选址应与产业门类相协调，产业项目负面清单参照附件 7 中用地负面清单内容。农业生产与加工用地宜靠近原料产地，交通便利，符合环保要求。乡村旅游与休闲农业用地宜依托特色资源（景区、果园、田园风光、历史文化遗存等）布局，注重与周边环境的协调性。仓储物流用地宜靠近主要交通干道或产业集中区。严禁在生

态敏感区布局有污染的项目。各类产业项目应符合环境保护要求，配套污染防治设施。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，应集中在村庄建设边界内；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需的配套设施建设，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 12 条 建设标准指引

### 1.村民建房标准。

农村人均住房用地面积标准不超过 40 平方米。住房、附属用房和庭院用地总面积为每人不超过 70 平方米。3 人以下的户按 3 人计算，4 人的户按 4 人计算，5 人及以上的户按 5 人计算。新建（改建、扩建、翻建）住房、附属用房、庭院均不占用耕地的情况下，在宅基地总面积标准内，住房用地面积可适当增加，增加部分每户不超过 30 平方米。

新建农民集中居住区以确定的人口规模和人均建设用地指标计算总用地规模。人均综合建设用地面积宜控制在 60～100 平方米。用地偏紧时，可取低值；依托现状已有集中居住区建设时，人均综合建设用地指标应根据现状建设用地的人均水平为基础。

### 2.乡村公共服务设施建设标准。

乡村公共设施的配置按照《达州市国土空间总体规划（2021—2035 年）》和通川区乡镇级片区国土空间总体规划要求进行落实，结合《社区生活圈规划技术指南》要求，乡

村公共设施的配置类型与用地标准参照附件4并结合乡村实际情况确定。

### 3. 交通设施项目建设标准。

乡村交通道路：主要道路路基宽度不宜小于6米，采用沥青或混凝土路面，且应完善排水设施。入户道路应满足基本通行要求，宽度不宜小于3米。建设标准应符合《小交通量农村公路工程技术标准》（JTGT 3311—2021）和《公路工程技术标准》（JTGB01—2014）等规范。

停车场：宜采用生态化建设方式，规模根据需求确定。一般结合公共活动场地、绿地等分散布局，避免大面积硬化。

充电站/桩：宜在村委会、公共停车场、大型聚居点等区域配置新能源汽车充电设施，功率和数量根据发展需求预留。

### 4. 市政基础设施建设标准。

农村取水设施：新建、改扩建取水设施的建设标准应符合《四川省村镇供水条例》《村镇供水工程技术规范》（GB/T43824-2024）《小型农村供水工程规范化提升技术规程》（SL/T825-2024）等相关技术规范与地方管理要求。

生活污水收集处理设施：宜优先采用小型生态化污水处理设备处理，出水水质应满足《农村生活污水处理设施水污染物排放标准》（DB51/2626-2019）。

小型泵站：规模应满足排水防涝需求，设备选型应节能高效。

电力网、村配电房：线路架设规范安全，鼓励线路归并下地。配电房位置应方便检修，满足安全距离要求。

通信基站：布局合理，减少对景观影响，鼓励多杆合一、

共建共享。

垃圾中转站、收集点：中转站服务半径不宜过大，封闭式作业，减少异味和二次污染。收集点布局方便村民投放，日产日清，保持清洁。

农村公厕：外观与乡村环境协调，内部干净卫生，通水通电，宜配套建设无障碍设施。

5. 乡村产业项目建设标准。不得占用永久基本农田和生态保护红线。应进行环境影响评价，配套建设完善的污染治理设施（污水处理、废弃物处理等），确保达标排放。严禁“散乱污”项目。建筑风格、色彩应与乡村整体风貌相协调，鼓励采用乡土材料和生态设计。满足安全生产、消防、卫生等各方面法规要求。

#### 6. 农用设施项目建设标准。

生产管理用房：规模适中，满足基本生产管理、仓储需求。外观简洁实用，符合农业设施特点。

温室大棚：结构坚固，抗风能力强。布局整齐，不影响田园景观。

畜禽养殖场：应远离居住区和水源地，符合动物防疫条件。建设规范的粪污收集、处理和资源化利用设施，实现零排放或达标排放。

晾晒场、仓储设施：地面硬化平整，排水良好。仓储设施应满足防水、防潮、通风要求。

### 第 13 条 土地利用控制指引

#### 1. 土地复合利用。

为推动土地高效复合利用，提高规划实施的弹性，在符合规划导向、确保主导性质不变，且满足安全、环境等要求

和相关标准、规范的前提下，鼓励功能用途互利、环境要求相似或相互无不利影响的用地混合设置。

用地兼容分为完全兼容、部分兼容、不宜兼容三种类型。其中“完全兼容”是指原规划用地性质可完全转变成其他用地性质；“部分兼容”是指在满足原规划主导用地性质的前提下可适度混合其他用地性质；“不宜兼容”是指不允许原规划用地性质转变或混合其他用地性质。相关混合兼容要求详见附件5。

优先兼容农村民生设施用地，规划建设用地确需转变用途的需在规划实施阶段进行论证，明确兼容内容和要求，并编制规划图则，按照相关程序执行。

## 2. 建筑高度控制。

村民住宅：依据《四川省农村住房建设管理办法》及川东地区民居传统尺度，兼顾安全与经济性。建筑层数原则上不超过3层，建筑高度不得超过12米。

农村社区服务设施、公共管理与公共服务设施：参考《社区生活圈规划技术指南》及乡村公共服务设施建设标准。建筑高度原则上不超过15米（4层）。中小学、卫生院等特殊设施按行业标准执行。

产业（工业）用地、物流仓储用地：依据《工业项目建设用地控制指标》及乡村产业实际需求。建筑高度原则上不超过24米。如涉及特殊工艺要求需突破上述规定，应在确保安全的前提下，结合建设工程设计方案合理性确定需经过专家论证。

交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地：地面设施建筑高度结合建设工程设计方案合理确定。且需符

合安全、环保及景观要求。

历史文化名镇、名村、街区、传统风貌区：建筑高度应符合《中华人民共和国文物保护法》《历史文化名城名镇名村保护条例》及相关保护规划要求，以维持传统空间尺度和风貌。

一般区域：城镇开发边界外其他区域新建建筑高度原则上不宜超过 24 米，避免对乡村整体风貌和自然景观造成破坏。

### 3.容积率控制。

农民建房。新建、改（扩）建聚居点容积率、建筑密度等控制指标应考虑与周边环境的协调性以及地块规模，结合建设工程设计方案合理确定。散居村民住宅用地容积率不作强制要求，聚居点结合实际确定，避免过度密集，保障居住品质。

农村公共服务设施。新建、改（扩）建农村社区服务设施、公共管理与公共服务设施等用地应考虑与周边环境的协调性以及地块规模，结合建设工程设计方案合理确定。

农村产业用地。工业用地容积率参照《工业项目建设用地控制指标》及土地集约利用要求，考虑与周边环境的协调性以及地块规模合理确定。利用现状存量建设用地，不改变原用途进行改（扩）建的工业用地容积率不宜低于 1.0，物流仓储用地容积率不宜低于 1.0。公用设施用地的容积率按照相关规范执行。如涉及特殊工艺要求需突破上述规定，应在确保安全的前提下，结合建设工程设计方案合理性确定并经过专家论证。

### 4.建筑间距。建筑间距应符合日照、通风、卫生、防灾、

生产、工程管线埋设、环境保护和建筑保护、消防安全等方面的规定要求。

住宅建筑：应保证主要朝向的窗台在大寒日的有效日照时间不低于2小时（旧区改建项目可酌情降低，但不应低于1小时）。

非住宅建筑：与相邻建筑的间距，应满足消防间距和各专业规范的要求。

特殊设施：学校教学楼、幼儿园生活活动用房、医院病房楼、养老院住宿楼等有日照要求的建筑，应严格执行相应设计规范关于日照标准的规定。

## 5.建筑退界。

用地红线退界：建筑物后退地块边界距离，应满足消防、通风、采光、管线敷设和隐私安全的要求。住宅主要朝向退界不宜小于5米，次要朝向不宜小于3米。其他建筑退界距离根据建筑高度和性质确定。

道路退界：建筑物后退公路、乡村道路等用地红线的距离，应符合《公路安全保护条例》及四川省、达州市相关规定，并满足交通安全、管线敷设和景观要求。一般情况如下：后退国道用地红线不少于20米、省道用地红线不少于15米、县道用地红线不少于10米、乡道用地红线不少于5米。后退村道用地红线不少于3米。

铁路退界：建筑物后退铁路线路安全保护区的距离，应严格执行《铁路安全管理条例》的规定。

河湖水域退界：建筑物后退河道管理范围边界、水库设计洪水位线的距离，应符合《中华人民共和国防洪法》及四川省河道管理条例等规定。

公用设施廊道退距：建筑物后退电力线路（高压走廊）、燃气管道、油气管道等地下或地上设施安全保护范围的距离，应严格执行各行业安全保护规定。

#### 第 14 条 其他管控指引

1. 村落形态。尊重自然，顺应地形，传承格局，塑造错落有致、疏密有度、富有巴山蜀水意境的村落空间形态。

布局形态：村落布局应遵循“依山就势、临水而居”的原则，严禁大挖大填、削山平地。丘陵地区鼓励采用组团式、散点式布局，与梯田、山林、水系等自然要素有机融合。保护村落原有的街巷格局、空间尺度和历史印记（如古树、古井、古道等）。新建区域应延续原有肌理，避免生硬的“兵营式”布局。

村民院落形态：鼓励采用川东传统民居“L型”“U型”或“一正两厢”的合院式布局，形成半围合的私密庭院空间。院落大小应与家庭人口和功能需求相适应。庭院应实现人畜分离、生产生活分区。前庭可用于绿化、休闲；侧院或后院可用于停放农机、晾晒衣物、种植果蔬等。倡导使用矮墙、栅栏、绿篱等通透或半通透形式进行院落围合，避免建设高大、封闭的实体围墙，促进邻里视线交流和乡村景观通透。

2. 建筑风貌。彰显川东民居特色，体现乡土气息与现代功能的结合，实现村落建筑风格和谐统一。

整体风格：建筑风格应以川东传统民居风貌为基调，鼓励采用现代川派建筑风格。不鼓励“欧式”“徽派”等与本地文化不协调的建筑形式。

建筑色彩：住宅鼓励以青、白、灰、原木色为主，体现质朴、淡雅的乡土韵味。鼓励在门窗、檐口等细部适当运用

栗色、褐色等深色元素进行点缀。公建建筑色彩鼓励鲜明、跳跃，色彩彰显乡村特色。

屋顶及门窗型式：鼓励采用坡屋顶，坡度以 $25^{\circ}$ - $30^{\circ}$ 为宜。主要形式为双坡顶（悬山、硬山），局部可结合单坡顶。屋顶材料鼓励使用小青瓦、灰瓦、树脂瓦等与传统风貌协调的屋面材料。门窗宜采用木色、深灰色等材质的矩形窗，可设置窗棂等传统元素进行装饰。鼓励采用落地窗、转角窗等现代设计手法，但需与整体风格协调。

3.人居环境。建设干净、整洁、有序、宜居的美丽乡村，实现垃圾污水有效治理，基础设施完善配套。

垃圾处理：全面推行“户分类、村收集、镇转运、区处理”的生活垃圾收运处置体系。设立垃圾分类收集点，引导村民进行源头分类。易腐垃圾就地堆肥或建设阳光堆肥房处理；可回收物由再生资源回收站回收；有害垃圾单独收集、专项处置。

污水处理：因地制宜选择处理模式。聚居点宜采用集中式微动力或无动力污水处理设施；分散农户鼓励采用三格化粪池、人工湿地等分散式处理模式，确保达标排放或资源化利用（农灌）。新建区域应实行雨污分流，现有区域逐步改造。

公共厕所：按需合理布局建设乡村公厕，达到无害化卫生厕所标准。公厕外观应与乡村风貌协调，内部干净、通风、无异味。建立“所长制”等长效管护机制，确保公厕常态化保洁和正常运行。

道路与绿化：村内道路宜采用沥青、混凝土、石板、青砖等材质。整治道路沿线环境，规范标识标牌，鼓励农户用

绿植花卉美化宅前路。提倡使用乡土树种、果树、经济林木进行绿化，避免“城市化”“奇贵洋”的绿化倾向。重点对村口、路旁、水旁、宅旁进行绿化美化，营造田园牧歌式的乡村景观。

4.防灾减灾。构建“平急结合、安全韧性”的乡村安全体系，提升应对自然灾害和突发事件的能力。

**地质灾害防治：**在规划选址阶段应进行地质灾害危险性评估。禁止在地质灾害隐患点和高风险区建设村民住房和重要公共设施。对现有隐患点实施工程治理（如挡墙、锚固、排水沟等）和专业监测，明确撤离路线和避难场所。

**防洪防涝要求：**村民聚居点和重要设施应避开行洪通道、低洼易涝区。沿河建筑应满足防洪堤坝设防标准。完善村庄排水系统，确保沟渠通畅，做好应对强降雨天气的准备。

**防火要求：**建筑防火鼓励使用耐火建材，木结构建筑需进行阻燃处理。严格用电、用气、用火管理，规范柴草堆放，保持消防通道畅通。做好森林防火措施，林区村落应建设防火隔离带，配备必要的消防器材，建立志愿消防队伍。

**抗震要求：**所有新建、改建、扩建农房应达到《建筑抗震设计规范》要求，确保结构安全。

**应急体系：**应急避难场所，利用村级广场、学校、村委会等开阔坚固的场所，明确设置为应急避难场所，配备基本应急设施（水源、电源、厕所等）和标识系统。消防救援，按标准建设消防水池或取水点，保证消防用水。村内主要道路应满足消防车通行要求。平急两用设施，规划建设公共设施时，应考虑“平急两用”功能。例如，村民活动中心、礼堂等可在应急时转换为物资储备、人员安置的场所。

## 五、控制图则

### 第 15 条 图则编制与修改、调整

1.图则编制。图则应由乡镇组织编制。经村民会议或者村民代表会议讨论同意，并在村内公告 30 日，公示期满无异议后，经区自然资源局审核通过后，提请区级规委会审议，最终报请区人民政府批准实施。区自然资源局负责数据备案，及时纳入国土空间规划“一张图”管理。

2.图则修改与调整。因其他原因确需修改的，报区人民政府批准，依照原程序进行编制。

### 第 16 条 图则成果组成

1.说明书。说明书主要概述编制范围、规模、地块区位、地块用地及建设情况、与各类规划管控底线的关系、地块规划管理相关要求等。

2.图则。图则主要为栅格图片，格式为 jpg，地块控制图则应表达地块编号、地块位置、用地面积、用地性质、容积率、建筑高度、建筑退让、权属信息等控制内容，可包括出入口方位、建筑风貌、设施配套等指引性内容。图面还应包含图名、图例、比例尺、指北针、坐标系统、制图单位和日期等要素，确保图面清晰、美观、规范。

3.矢量数据。矢量数据格式为 shp 格式，上图入库需满足“一张图”要求。

### 第 17 条 图则数据基础

#### 1.坐标系统

采用 2000 国家大地坐标系（CGCS2000），高程基准采用 1985 国家高程基准。

#### 2.比例尺

图则比例尺应根据乡村地区的实际情况和规划管理需求合理选择，但不应小于 1:2000 比例尺，对于重点区域或特殊需求可适当采用更大比例尺。

### 3. 图则编号

控制图则应明确图则编号，编号规则为“TC（县名首字母大写）-YYYY（年份）-XXX（图则号数）”，如“TC-2025-001”号控制图则。

地块编号规则为“YYYY（年份）-XXX（图则号数）-XX（地块号数）”，如“2025-001-01”号地块。

## 六、附则

1. 审批实施与管理。“通则”经通川区人民政府批准后实施。任何单位和个人不得擅自修改本管理规定，确需修改的，应当依照国省政策及相关程序进行修改。

### 2. 乡村规划许可指引

（1）适用范围。本规定适用于城镇开发边界外、未覆盖详细规划的乡村地区。本规定与矿产资源、生态保护等专项规划相冲突处，从其专项规划内容。

（2）许可类型。包括建设用地规划许可、建设工程规划许可、乡村建设规划许可。

（3）审批流程。由乡镇人民政府初审，报区自然资源局审核，符合本规定及附图则的，核发规划许可。

（4）材料要求。申请人应提交用地权属、建设方案、风貌承诺书、地质灾害评估（如适用）等材料。

（5）监督管理。乡镇人民政府负责日常巡查，区自然资源局负责抽查与执法。

3.本规定自发文之日起施行，有效期5年，如国、省、市有最新规定，从其规定。

4.本规定由通川区自然资源局负责解释。

附件：1.编制依据

2.“通则式”规划管理规定适用情形一览表

3.控制图则示例

4.乡村公共服务设施配置标准表

5.用地兼容性控制一览表

6.用地控制指标一览表

## 名词解释：

1.永久基本农田：按照一定时期人口和经济社会发展对农产品需求，并依法确定的不得擅自占用或改变用途的耕地。

2.生态保护红线：在生态空间范围内具有特殊重要生态功能、必须强制性严格保护的区域。

3.村庄建设边界：因建设管控引导需要，因地制宜划定的、用于村庄集中建设的区域边界。

4.容积率：容积率为计算容积率的建筑面积总和（应包含规划允许兼容其他建筑的面积）与规划项目建设用地面积的比值。

5.建筑高度：指屋面面层到室外地坪的高度。

6.乡村建设：指在城镇开发边界以外详细规划未覆盖的乡村地区进行的各种建设活动。乡村建设主要包括农房（含聚居点）、乡村产业、公共服务、基础设施等项目。乡村建设旨在改善和提高乡村基础设施、经济、社会和文化等多方面的水平。

7.203 规模：2020 年度变更调查村庄用地“203”规模扣除已划入城镇开发边界的部分。

8.要求严格程度不同的用词说明如下：

（1）表示严格，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，在正常情况下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”或“可”；  
反面词采用：“不宜”。

## 附件 1

### 编制依据

#### 一、法律法规

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）
2. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）
3. 《中华人民共和国乡村振兴促进法》（2021年）
4. 《中华人民共和国文物保护法》（2025年修订）
5. 《历史文化名城名镇名村保护条例》（2017年修订）
6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修订）
8. 《永久基本农田保护红线管理办法》
9. 《四川省〈中华人民共和国土地管理法〉实施办法》（2022年修订）
10. 《四川省城乡规划条例》（2011年）
11. 《达州市传统村落保护与利用条例》（2024年修正）
12. 《达州市巴遗址遗迹保护条例》（2019年）

#### 二、政策文件

1. 《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》（中发〔2019〕18号）
2. 《中共中央 国务院关于学习运用“千村示范、万村整治”工程经验有力有效推进乡村全面振兴的意见》（2024年1月1日）
3. 《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）

- 4.《自然资源部关于深化规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资发〔2023〕69号）
- 5.《自然资源部关于加强和规范规划实施监督管理工作的通知》（自然资发〔2023〕237号）
- 6.《自然资源部 中央农村工作领导小组办公室关于学习运用“千万工程”经验提高村庄规划编制质量和实效的通知》（自然资发〔2024〕1号）
- 7.《自然资源部关于学习运用“千万工程”经验深入推进全域土地综合整治工作的意见》（自然资发〔2024〕149号）
- 8.《自然资源部办公厅关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》（自然资办发〔2019〕35号）
- 9.《自然资源部办公厅关于印发〈乡村振兴用地政策指南（2023年）〉的通知》（自然资办发〔2023〕48号）
- 10.《自然资源部办公厅关于乡村地区“通则式”规划技术管理规定编制要求的通知》（自然资办发〔2025〕13号）
- 11.《四川省建立国土空间规划体系并监督实施的实施方案》（川委厅〔2020〕8号）
- 12.《四川省农村住房建设管理办法》（省政府令第362号）
- 13.《四川省人民政府关于规范农村宅基地范围及面积标准的通告》（川府规〔2023〕4号）
- 14.《四川省自然资源厅关于印发〈四川省乡村振兴用地政策指引（2024年）〉的通知》（川自然资发〔2024〕18

号 )

### 三、技术标准规范

1. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》
2. 《社区生活圈规划技术指南》 ( TD\_T 1062 )
3. 《农村文化活动中心建设与服务规范》 ( GB/T41375 )
4. 《四川省乡村地区“通则式”规划管理规定编制指引 ( 试行 ) 》
5. 《四川省基层综合性文化服务中心建设基本指导标准 ( 试行 ) 》
6. 《中小学校设计规范》 ( GB50099 )
7. 《农村普通中小学校建设标准》 ( 建标 109—2008 )
8. 《四川省义务教育学校办学条件基本标准 ( 试行 ) 》
9. 《托儿所、幼儿园建筑设计规范 (2019 年版 ) 》 ( JGJ39 )
10. 《幼儿园建设标准》 ( 建标 175—2016 )
11. 《社区生活圈规划技术指南》
12. 《社区老年人日间照料中心建设标准》 ( 建标 143—2010 )
13. 《村镇供水工程技术规范》 ( SL310—2019 )
14. 《农村生活污水处理工程技术标准》 ( GB/T51347—2019 )
15. 《农村电网建设与改造技术导则》 ( DL/T5131—2015 )
16. 《移动通信基站用地若干技术条件》 ( GB/T28807—2012 )
17. 《农村生活垃圾收运和处理技术标准》

( GB/T51435—2021 )

18. 《生活垃圾收集站技术规程》 ( CJJ179—2012 )
19. 《生活垃圾收集运输技术规程》 ( CJJ205—2013 )
20. 《农村公共厕所建设与管理规范》 ( GB/T38353—2019 )
21. 《电动汽车充电站设计标准》 ( GB/T50966—2024 )
22. 《含硫化氢天然气井公众安全防护距离》 ( AQ 2018-2016 )
23. 《民用建筑通用规范》
24. 《小交通量农村公路工程技术标准》 ( JTGT 3311—2021 )
25. 《公路工程技术标准》 ( JTGB01—2014 )

#### 四、相关规划

1. 《达州市国土空间总体规划 ( 2021—2035 年 ) 》
2. 《达州市通川区环凤产城一体发展片区乡镇级国土空间总体规划 ( 2021—2035 年 ) 》
3. 《达州市通川区都市商贸物流集聚片区乡镇级国土空间总体规划 ( 2021—2035 年 ) 》
4. 《达州市通川区北部农旅融合发展片区乡镇级国土空间总体规划 ( 2021—2035 年 ) 》

五、国家和省市县其他相关法律法规、规范标准和政策文件等。

## 附件 2

### “通则式”规划管理规定适用情形一览表

规划用地类型		具体建设内容	土地利用情况			
			新增建设用地	存量建设用地		
				改变现状用地用途	使用原用途	
农村宅基地（0703 地类）		单宗独户或单宗联排	√	√	√	√
		51 人以下聚居	+	+	√	√
		51 人及以上聚居	×	×	×	√
农村社区服务设施用地（0704 地类）		农村社区服务站、村委会、供销社、兽医站、农机站、托儿所、文化活动室、小型体育活动场地、综合礼堂、农村商店及小型超市、农村卫生服务站、村邮站、宗祠等	+	+	+	√
公共管理与公共服务用地（08 地类）	中小学用地	小学	+	+	+	√
	幼儿园用地	幼儿园	+	+	+	√
	基层医疗卫生设施用地	卫生院	+	+	+	√
	老年人社会福利用地	养老院	+	+	+	√
		居家养老服务中心	+	+	+	√
	儿童社会福利用地	留守儿童福利院	+	+	+	√
工业用地（1001 地类）		用于农产品初加工的产业用地	×	×	+	√
物流仓储用地（1101 地类）		用于物流快递中转、仓储保鲜冷链、产地低温直销配送的物流用地	×	×	+	√
交通运输用地（12 地类）	城镇村道路用地	村道 红线宽度 8 米以上	+	+	+	√
	社会停车场用地	景区停车场	+	+	+	√
		小型村用停车场	+	√	√	√
公用设施用地（13 地类）	供水用地	小型农村取水设施	√	√	√	√
	排水用地	农村生活污水收集处理设施、小型泵站	√	√	√	√
	供电用地	村配电房	√	√	√	√
	通信用地	通信基站	√	√	√	√
	环卫用地	垃圾中转站	+	+	+	√
		垃圾收集点	√	√	√	√
		公厕	√	√	√	√
		村级水闸	√	√	√	√
		水电机房	√	√	√	√

规划用地类型	具体建设内容	土地利用情况			
		新增建设用地	存量建设用地		
			改变现状用地用途	扩建	使用原用途 改建(不扩大建筑面积、建筑高度)
绿地与开敞空间用地(14地类)	公园绿地	小型农村公园	√	√	√
	广场绿地	公共活动场地	√	√	√
小型构筑物及设施	候车亭、岗亭、公共自行车站点	—	—	—	—
	外立面装修装饰、空调架、晾衣架等设施	—	—	—	—
	景观小品、景观灯光	—	—	—	—
	充电桩、交通设施	—	—	—	—

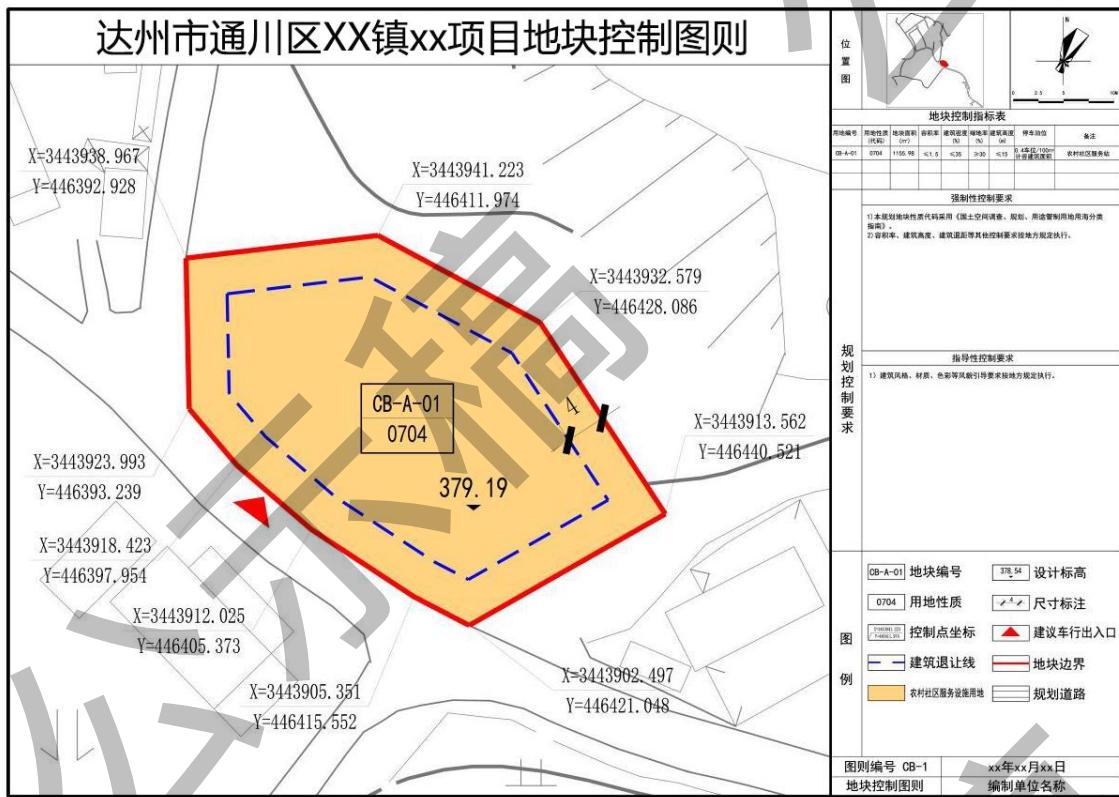
注: 1. “√”表示以“通则”条文规定作为规划依据; “×”表示“通则”不适用, 仅允许详细规划作为规划依据; “+”表示以“通则”条文规定及控制图则作为规划依据; “—”表示可免于办理许可。

2. 表中未出现的公用设施用地和公共管理与公共服务用地类型, 参照公共管理与公共服务用地许可情形适用于“通则”, 允许作为规划依据。

3. 表中“存量建设用地”指已依法依规批准且完成备案的建设用地, 已办理划拨或出让手续, 已核发建设用地使用权属证书的建设用地。

### 附件 3

### 控制图则示例



## 附件 4

### 乡村公共服务设施配置标准表

设施类别	设施名称	配置要求		配套标准	合并建设要求
		中心村	一般村		
行政管理设施	村委会	●	●	建筑面积不低于 400 平方米，各行政村设一处。	宜综合设置
	便民服务站（室）	●	●	建筑面积 100~200 平方米，各行政村设一处，村域面积较大或集中居民点较分散情况下可多点设置，宜综合设置。	宜综合设置，结合村委会设置
	警务室	●	-	建筑面积 100 平方米	宜综合设置，宜结合村委会设置
医疗卫生设施	卫生院	○	-	根据实际需求及相关专项规划配建。	应独立占地
	村卫生室	●	●	建筑面积 100~200 平方米，各行政村设一处，村域面积较大或集中居民点较分散情况下可多点设置，宜综合设置。	宜综合设置，安排在建筑首层并设专用出入口
文体设施	文化活动室	●	●	200 平方米，各行政村设一处，村域面积较大或集中居民点较分散情况下可多点设置。	宜综合设置，结合村委会设置
	健身广场	●	●	建筑面积 $\geq 400$ 平方米。	宜与绿地结合设置
教育设施	小学	○	-	根据实际需求及相关专项规划配建。	根据现有教育部门布点规划配置
	幼儿园	○	○	邻近村庄可集中设置一处。	应独立占地
	儿童之家	●	○	建筑面积宜为 50 平方米。	宜结合村委会设置
	村民培训中心	●	○	根据实际需求配建。	宜结合村委会设置
社会福利设施	日间照料中心	●	○	建筑面积 $\geq 300$ 平方米。	安排在建筑首层并设专用出入口；宜结合村庄活动中心设置
	养老院	○	-	根据实际需求及相关专项规划配建。	按需布置，宜设置在人口集中、交通便利的区域
商业服务设施	农家便利店	●	●	120~250 平方米，各行政村设一处，村域面积较大或集中居民点较分散情况下可多点设置。	可合设或者附设，宜与其他公共服务设施合建，宜设置在人口集中、交通便利的区域。
	物流配送点	●	●	根据实际需求配建。	小型物流配送点宜综合设置，宜在村口设置
	供销社	●	○	根据实际需求配建。	可合设或者附设，毗邻主干道和产业发展区
	兽医站	●	○	根据实际需求配建。	可合设或者附设，毗邻主干道和养殖产业区。
	农机站	●	○	根据实际需求配建。	可合设或者附设，毗邻主干道和种植产业区。
	村邮站	●	○	建筑面积宜 $\geq 15$ 平方米	可合设或者附设，宜与其他公共服务设施合建，宜设置在人口集中、交通便利的区域。

注：1. “●”表示必须设置；“○”表示可选设置；“-”表示不需设置

## 附件 5

### 用地兼容性控制一览表

规划用地类别		居住用地		公共管理与公共服务用地	公用设施用地	工业用地	仓储用地	交通运输用地	绿地与开敞空间用地	特殊用地
		农村宅基地	农村社区服务设施用地							
居住用地	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	○	√	-	○	×	×	○	○	○	×
公用设施用地	○	○	○	-	√	√	○	○	○	○
工业用地	×	×	×	○	-	○	×	×	×	×
仓储用地	×	×	×	○	○	-	○	×	×	×

注：1.横向为规划用地类别，纵向的为可与之兼容的用地类别。

2.√表示“完全兼容”，指原规划用地性质可完全转变成其他用地性质；○表示“部分兼容”，指在满足原规划主导用地性质的前提下可适度混合其他用地性质（主导用地按该类用地面积占总用地面积的比例，具体比例不作要求）；×表示“不宜兼容”，指不允许原规划用地性质转变或混合其他用地性质。

## 附件 6

### 用地控制指标一览表

用地名称			容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (米)	备注		
居住用地	农村宅基地	单宗独户或单宗联排	—	—	—	≤12			
		1人及以下聚居	—	—	—	≤12			
		51人及以上聚居	—	—	—	≤12			
农村社区服务设施用地		—	—	—	—	≤15			
公共管理与公共服务用地	教育用地	中小学用地	—	—	—	≤24			
		幼儿园用地	—	—	—	≤24			
	医疗卫生用地		—	—	—	≤24			
	社会福利用地		—	—	—	≤24			
工业用地			≥1.0	≥40	≤10	≤24			
物流仓储用地			≥1.0	≥40	≤10	≤24			
交通运输用地	城镇村道路用地		—	—	—				
	交通设施用地	社会停车场用地	—	—	—				
公用设施用地	供水用地		—	—	—				
	排水用地		—	—	—				
	供电用地		—	—	—				
	通信用地		—	—	—				
	环卫用地		—	—	—				
	水工设施用地		—	—	—				
绿地与开敞空间用地	公园绿地		—	—	—				
	防护绿地		—	—	—				
	广场用地		—	—	—				

建筑高度  
结合建设  
工程设计  
方案合理  
确定

注：1.新建、改（扩）建项目应按本“通则”实施，对于因历史遗留问题，不能达到指标控制要求的用地，在满足消防、日照、卫生视距、防灾、人流集散等要求的前提下，可合理突破和保留。2.本规定未尽事宜，应按国家、省、市的法律法规严格执行。

## 附件 7

### 乡村建设项目管控负面清单

类别	
项目用地	<ul style="list-style-type: none"><li>(1) 严禁违规占用永久基本农田、耕地。</li><li>(2) 严禁以设施农业用地为名发展与农业无关的设施，如在农业大棚内建设住宅、餐饮、娱乐等非农设施。</li><li>(3) 严禁借流转之名圈占、买卖宅基地，城镇居民到农村购买宅基地，修建别墅大院和私人会馆。</li><li>(4) 严禁产业融合发展用地用于商品、别墅、酒店、公寓等房地产开发。</li><li>(5) 明确规定淘汰的落后产能、列入国家禁止类产业目录的、污染环境的项目严禁进入乡村。</li><li>(6) 严禁破坏自然地理景观、生态系统稳定性、生物多样性的农村一二三产业融合发展项目准入。</li><li>(7) 地质灾害、洪涝灾害危险区和处于地质灾害易发区评估后不能建设的区域。</li><li>(8) 挖山填（挖）湖、削峰填谷或成片毁林毁草等破坏生态环境的区域。</li><li>(9) 燃气管线、高压线等各类市政管线及易燃易爆、危险品设施的安全保护区。</li><li>(10) 法律法规、规范标准确定的其他禁止建设的情况。</li></ul>
项目建设	<ul style="list-style-type: none"><li>(1) 贪大求高：避免体量庞大、横长或矮胖等突兀的建筑形态。</li><li>(2) 风格怪异：建筑风貌应美观协调，禁止出现“媚洋、求怪”等建筑乱象。</li></ul>
环境塑造	<ul style="list-style-type: none"><li>(1) “非农化”“非粮化”：坚决制止各类耕地“非农化”行为，采取有力举措防止耕地“非粮化”。</li><li>(2) 生搬硬套：乡村地区不应照搬采用大广场、大草坪、大雕塑等城市化的景观美化方式。</li><li>(3) 过度硬化：不应对溪流、沟渠、池塘等水体驳岸过度硬化。</li><li>(4) 破坏性修缮：不应对文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑和老街、老巷、老井等进行盲目“贴瓷片”等破坏性修缮。</li><li>(5) 破坏乡愁资源：不应盲目破坏涉及乡愁记忆的历史遗存要素。</li></ul>