

襄汾县乡村地区“通则式” 规划管理规定（试行）

批前公示稿

襄汾县自然资源局
二〇二五年六月

为加快实现乡村地区规划管理全覆盖，同时为乡村振兴各类开发建设活动提供规划依据，根据国家、省市相关法律法规、政策文件、规范标准的要求，结合襄汾县乡村地区实际规划管理需要，制定《襄汾县乡村地区“通则式”规划管理规定（试行）》（以下简称“通则式”）。现进行公示，公示期内若有意见，可邮件或者电话反馈至我局。

公示日期：2025年6月13日至2025年7月14日

联系电话：0357-3622713

联系地址：襄汾县自然资源局

邮 编：041500

意见反馈方式：

1. 电子邮箱：xfxgtkjghg@163.com
2. 信件邮寄：写明真实联系人姓名、电话、联系方式。

邮件标题或信封封面请注明“襄汾县乡村地区“通则式”规划管理规定（试行）意见建议”字样。



数据基础

“通则式”以襄汾县2020年度国土变更调查同口径数据为基础，以最新国土变更调查成果、国土空间规划编制成果、管理审批、基础测绘、遥感影像、地形数据以及实地调查等数据为补充。统一采用2000国家大地坐标系和1985国家高程基准数据标准。

适用范围

乡村地区“通则式”规划管理规定适用于襄汾县城镇开发边界外，村庄规划（详细规划）未覆盖的乡村地区。主要适用村民建房、乡村基础设施和公共服务设施用地、乡村产业用地及符合上位规划确定的特殊用地等各类项目的新建、改建、扩建。

特定区域

涉及历史文化名村、传统村落等乡村特定区域的，各项建设应按照经批准的相关保护规划执行。

底线管控

01

耕地和永久基本农田

落实上级下达的耕地和永久基本农田保护任务。乡村建设应严格耕地用途管制，全面落实耕地占补平衡制度。已划定的永久基本农田，原则上不得占用，确需占用的，应当符合相关准入管理要求，并按照相关法律法规要求办理手续。

02

生态保护红线

落实上级下达的生态保护红线任务。生态保护红线内，乡村建设应符合生态保护红线的相关管理要求。

03

历史文化保护线

历史文化名镇、名村、传统村落和遗址保护范围内按照保护规划中相关规定执行；各级文物保护单位保护范围内按照文物保护单位管理相关规定执行；尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物在定级之前按照襄汾县关于尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物管理规定进行管理，定级之后按照各级别文物保护单位相关管理规定执行。

04

洪涝风险控制线

在洪涝风险控制线内的土地利用活动，应符合行洪、输水的要求。引导各项建设避让洪涝风险控制线；必要工程的建设要依法依规报襄汾县水利局履行涉河建设项目许可手续；妨碍行洪、影响河势稳定、危害水工程安全的现状地物，应依法有序退出。

05

重大规划项目建设控制线

落实相关上位规划明确的重大规划项目建设控制线，严格执行相关管控要求。

06

村庄建设边界

1. 在确保襄汾县国土空间总体规划确定的城镇开发边界外村庄建设用地总规模不超过2020年度国土变更调查同口径数据城镇开发边界外村庄用地（203）规模的前提下，结合乡镇级国土空间总体规划优化村庄建设边界。

2. 引导乡村建设向村庄建设边界内集中。

3. 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。

总体管控

□ 用地选址



农村村民住房应当符合相关政策文件要求。农村村民住房原则上应优先利用存量建设用地，确需新增的应当紧邻现状居民点布局。

乡村公共服务设施和公用设施配置与选址参照《社区生活圈规划技术指南》（TD/T1062）等相关文件，合理确定设施配置与选址。



乡村产业项目选址应当综合考虑现状交通基础、基础设施接入条件、形态管控等要求，按照国家、省、市有关文件精神，因地制宜、统筹布局。

乡村建设项目的选址原则上不得占用以下区域，确实难以避让的，必须符合相关管理规定：

1. 底线约束区域
2. 资源保护区域
3. 安全保障区域
4. 其他区域

法律法规禁止建设建（构）筑物的其他区域。



□ 用地兼容

用地兼容表

兼容用地类别 \ 规划用地类别		居住用地		公共管理与公共服务用地	商业服务业用地	工矿用地	仓储用地	交通运输用地	公用设施用地	绿地与开敞空间用地
		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					√	√	√			

注：1. 横向的为规划用地类别，纵向的为可与之相兼容的用地类别。

2. √表示“完全兼容”，指原规划用地性质可完全转变成其它用地性质；空格表示“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它用地性质；×表示“禁止兼容”，指不允许原规划用地性质转变或混合其它用地性质。

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。

涉及保护公共利益、生态环境和保障城乡安全的用地应严格控制，保障其必需的用地规模，不得随意占用或变更；用地优先兼容乡村公共服务设施和公用设施；*鼓励对依法登记的宅基地等农村建设用进行复合利用，发展乡村民宿、农产品初加工、电子商务、文旅康养等乡村产业。*

建设用地因改变主导功能确需转变用地性质且符合用地兼容管理要求的，应编制规划图则。

总体管控

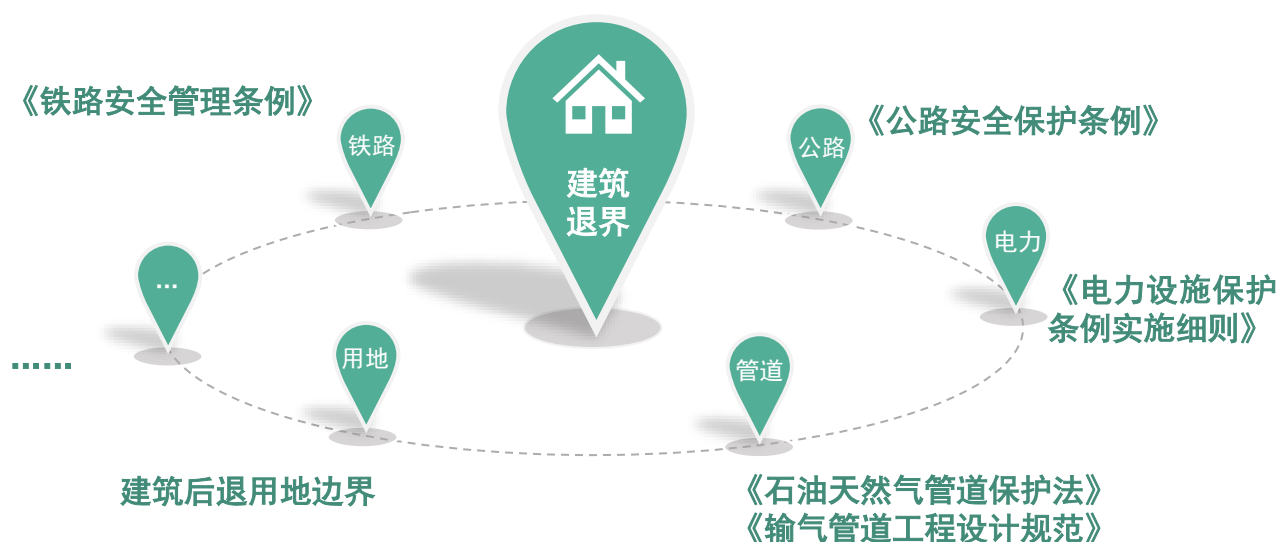
□ 用地转换

在符合国土空间用途管制、环境保护规范及上位规划约束的前提下，*允许工业用地与仓储用地在环境污染等级同等条件下实施用地转换，禁止高污染工业用地和仓储用地相互转换。*用地转换时，应编制规划图则。

□ 用地弹性

乡镇级国土空间规划可预留部分“留白”机动指标，为未来发展留有余地，*机动指标原则上不超过村庄建设用地规模的5%，供有特殊选址要求的乡村振兴等开发建设项目申请使用。*

□ 用地控制





总体管控

□ 用地控制

建筑间距

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，并符合相关规定。历史文化名村、传统村落等因肌理织补、环境营造需要，建筑间距可结合具体方案合理确定。

规模控制

坚持“一户一宅”原则，新申请宅基地面积不得超过200平方米。农村村民住房的建筑层数一般不超过3层，建筑高度原则上应当控制在12米以下；对村民进行集中安置的新村安置小区可根据需求适当增加建筑高度，原则上不应超过6层，层高一般不低于3米。

乡村公共服务设施、公用设施、工业、仓储和商业服务业项目建筑高度原则上应当控制在24米以下，确需提高建筑高度控制标准的应当进一步论证。

村庄建设用地管控原则表

●为一般应设置，○为可以设置，-为可以不设置。

项目类型	用地性质	用地面积	四至坐标	建筑高度 (层数)	建筑退线	风貌控制	停车位	配建设要求	主要出入口
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	●	●	○	○	○	○	-	-	-
社会停车场用地	●	●	○	-	-	-	●	●	●
绿地与开敞空间用地	●	●	○	-	-	-	○	●	●
商业服务业用地	●	●	○	●	○	●	○	●	●
工业用地	●	●	○	●	●	●	●	●	●
仓储用地	●	●	○	●	●	●	●	●	●

□ 建筑指引

农村村民住房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。其他乡村建筑宜在形式上与村庄整体风貌保持统一，建筑色彩和材质宜与民居建筑相协调。

特定区域的建设应按照经批准的相关保护规划执行。

在符合建筑指引的前提下，推广装配式建筑，发展绿色节能技术，并配套适老化设施。共同推动建筑从“高碳耗能”向“低碳智能”跃迁。

□ 审批依据

村庄建设用地区划审批依据一览表

√: 通则适用, 可作为规划依据; ×: 通则不适用, 仅允许详规作为规划依据

+: 编制规划图则核发许可; —: 可免于办理许可

(*: 后续根据山西省自然资源厅工作要求进一步完善)

用地类型		具体建设内容		土地利用情况			
				新增建设用地	改变用途	存量建设用地	
						使用原用途	
				扩建	重建、翻建 (包括不扩大面积、高度的改建)		
农村宅基地 (0703 地类)		单宗独户或单宗联排		√	√	√	√
		自然村规模以上的集中安置		×	×	×	√
农村社区服务设施用地 (0704 地类)		村委会、农村卫生服务站、休息亭、文化礼堂、体育健身点、红白事中心、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		+	+	+	√
工业用地 (1001 地类)	一、二类工业用地	用于农产品初加工、村庄建设区内的产业用地		+	+	+	√
		村庄建设区外的		+	+	+	+
物流仓储用地 (1101 地类)		物流快递中转点		+	+	+	√
交通运输用地 (1001 地类)	城镇村道路用地	村道	红线宽度 8 米以上	+	+	+	√
			红线宽度 8 米以下	—	—	—	—
	社会停车场用地	景区停车场		+	+	+	√
公用设施用地 (13 地类)	小型村用停车场		√	√	√	√	
	供水用地	小型农村取水设施	√	√	√	√	
	排水用地	小型农村污水处理池、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	√	√	√	√	
	水工设施用地	村级水闸	√	√	√	√	
		水电机房	√	√	√	√	
绿地与开敞空间用地 (14 地类)	公园绿地	小型农村公园	√	√	√	√	
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、太阳能设备等设施		—	—	—	—	
	景观小品、景观灯光		—	—	—	—	
	充电桩、电力环网柜、交管设施		—	—	—	—	



规划成果



襄汾

□ 成果要求

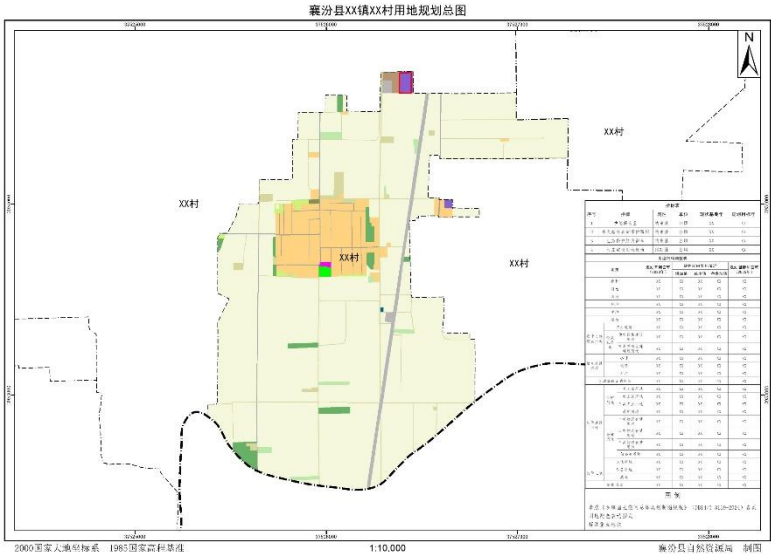
襄汾县XX镇XX村“通则式”规划文本

一、底线管控（XX村落实底线管控规模和要求）

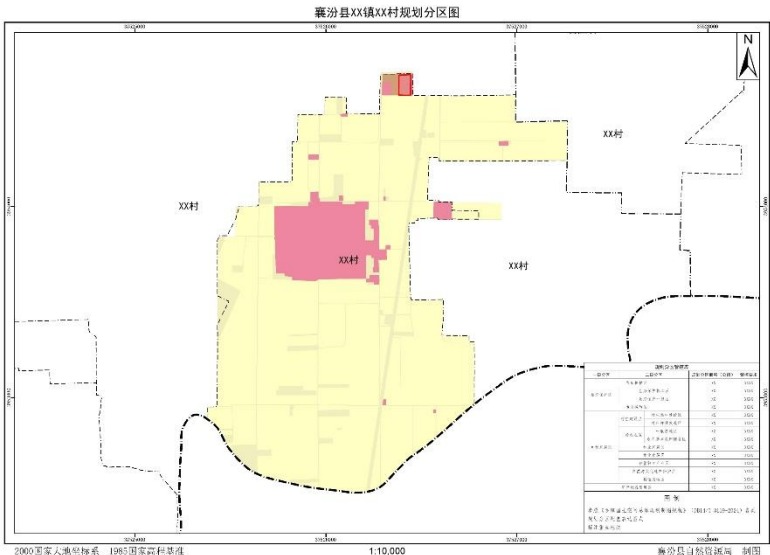
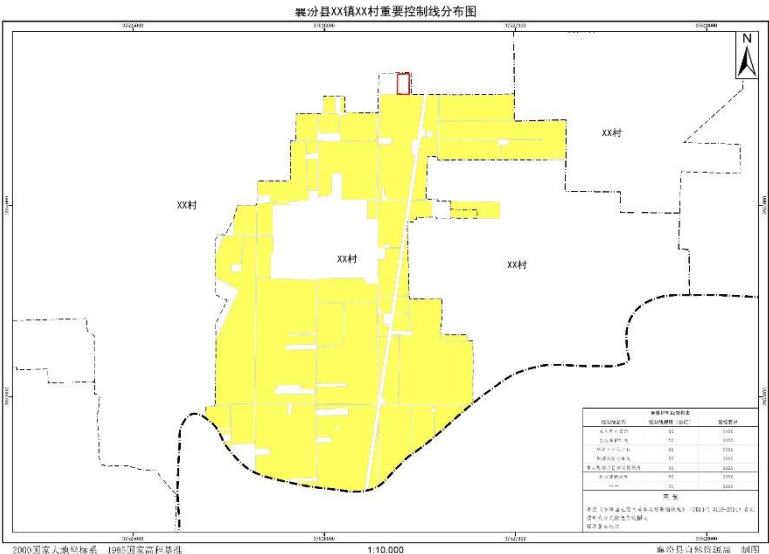
- 1、耕地和永久基本农田
- 2、生态保护红线
- 3、历史文化保护线
- 4、洪涝风险控制线
- 5、重大规划项目建设控制线
- 6、村庄建设边界

二、规划管理

- 1、XX村农民建房指引；
- 2、XX村农村公益设施布局指引；
- 3、XX村农村产业用地布局指引。明确使用存量建设用地零星就近布局的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、产地低温直销配送和依托本地资源发展休闲观光旅游而必须的配套设施建设等用地的选址、规模要求；
- 4、其他管控指引；



文本 + 图则



规划成果

□ 程序要求

申请+论证

“通则式”规划成果编制由**相关用地主体提出申请**，乡镇人民政府组织编制，并报请襄汾县自然资源局组织技术审查和论证。

公示+审批

论证通过并修改完善的“通则式”规划成果，由村民委员会审议通过后在**村内公示30日**；公示期满无异议后，由乡镇人民政府报请襄汾县人民政府批准。

批后公示

规划批准之日起20个工作日内，乡镇人民政府通过多种方式**在村内进行公开公告**。

逐级备案

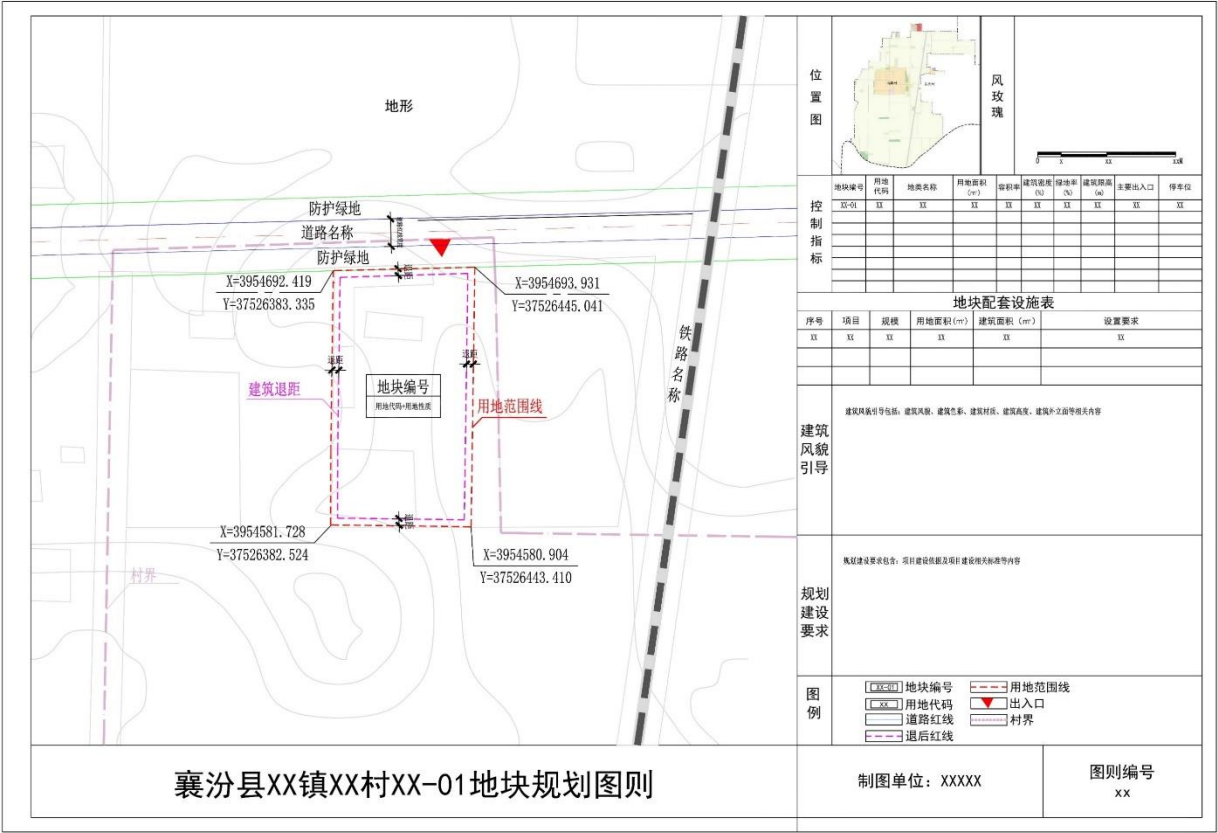
规划批复之日起30个工作日内，“通则式”规划成果**报襄汾县自然资源局备案**，并将成果报**临汾市规划和自然资源局、山西省自然资源厅汇交**，纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。



□ 地块控制图则

地块控制图则设置规划条件要遵守相关技术规范 and 标准，因地制宜，与村庄风貌、周边环境相协调。**经审定的规划图则，是规划管理和行政许可的依据。**

地块控制图则应表达地块位置、用地面积、用地性质、容积率、建筑高度、建筑密度、建筑退让等控制内容，可包括建筑风貌、设施配套等控制内容。





实施管理规定



襄汾

加强实施监督

强化日常监督管理，工作过程中要注重实现全流程、多方式的公众参与，广泛征求当地村民、村委和相关部门等意见，积极向公众宣传。

襄汾县自然资源局向各村庄提供“**一图一表**”，明确表达底线管控和引导要求，并将规划管理内容（包括相关控制线、规划分区以及需要特别管控的重点地块）以**矢量数据**等形式纳入国土空间规划“**一张图**”统一管控，同时协助各村委纳入“村规民约”主动公告。

实施管理规定

规划成果修改

修改提出→前期论证→编制与审查→报批与备案→公布与实施

襄汾县乡村地区“通则式” 规划管理规定（试行）

备注：本次为规划管理规定的批前公示，最终以经依法批准的结果为准。

部分图片来源于网络，如有涉及版权问题请联系我们。