

# 灵璧县乡村地区“通则式”规划技术管理规定 (征求意见稿)

灵璧县自然资源和规划局

2025年8月

---

## 目录

第一章	总则 .....	1
第二章	底线管控要求 .....	3
第三章	规划管理要求 .....	8
第四章	用地兼容管控 .....	21
第五章	实施保障 .....	22
第六章	附则 .....	24
附件 1	.....	26
附件 2	.....	27
附件 3	.....	28
附件 4	.....	29

---

## 第一章 总则

### 第一条 制定目的

为保障乡村地区建设，规范村庄规划管理，落实管控要求，根据国家、省、市相关法律法规、政策文件和标准规范，结合灵璧县乡村发展实际，以“实用管用好用”为目标，以宜居宜业和美乡村建设为重点，制定灵璧县乡村地区“通则式”规划技术管理规定。“通则式”规划技术管理规定作为城镇开发边界外暂时没有条件编制村庄规划的、经评估无需编制村庄规划的乡村地区开展国土空间开发保护、实施国土空间用途管制、核发乡村建设项目规划许可、开展各项建设活动的法定依据，实现乡村地区规划管理全覆盖。

### 第二条 适用范围

乡村地区“通则式”规划技术管理规定（以下简称“管理规定”）适用于灵璧县城镇开发边界外暂时没有条件编制村庄规划的、经评估无需编制村庄规划的乡村地区。符合条件的农民建房、乡村公共服务设施和公用设施建设、乡村产业等各类项目的新建、改建、扩建等建设规划管理，可依据“管理规定”按相关规定办理规划许可手续。已单独编制村庄规划的，可参照执行。

因村庄发展外部条件和不可预见的重大项目布局需要重点发展的村庄，应按照 DB 34/T 4985 有关规定，及时组织编制综

---

合性村庄规划明确相关技术指标和规划管控要求。

历史文化名村、传统村落内的建设活动，同时应符合经批准的相关保护规划。

### **第三条 特定区域**

历史文化名村、传统村落内农村民生设施的规划建设应按照经批准的相关保护规划执行。

---

## 第二章 底线管控要求

管理规定严格落实耕地和永久基本农田、生态保护红线保护任务，落实“三区三线”管控要求；传导落实上级国土空间总体规划中的其他各类空间控制线，按照规划落实布局和控制要求。

### 第四条 耕地和永久基本农田控制线

乡村建设不得擅自占用或者改变永久基本农田。严格落实耕地用途管制，全面落实耕地占补平衡。

### 第五条 生态保护红线

乡村建设应严格遵守生态保护红线，严禁任意改变红线内用地用途，严格禁止任何单位和个人擅自占用和改变用地性质。自然保护地边界发生调整的，依据相关批准文件，对生态保护红线做相应调整。

### 第六条 村庄建设边界

城镇开发边界外暂时没有条件编制村庄规划的、经评估无需编制村庄规划的村庄，其村庄建设边界应保持与上位和本级国土空间总体规划中规划分区的村庄建设区范围一致，实施通则管理。原则上乡村地区“通则式”规划管理规定主要适用于村庄建设边界内符合条件的农民建房、乡村公共服务设施和公用设施建设、乡村产业项目建设等情形。主要包括以下建设用地类型：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、工业用地、物流仓储用地、乡村道路用地、公用设施用地。

对暂未明确且确需布局在村庄建设边界外的新增建设用地，符合负面管控清单和用地审批要求，用于公厕、污水处理设施和垃圾储运站等零星乡村公共服务设施和公用设施建设，农产品加工、乡村旅游和休闲农业等农村一二三产融合发展项目用地，需编制重要地块图则，明确用地面积、用地性质相关技术指标和规划管控要求。

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，原土地可根据实际需要调整为非建设用地。

## **第七条 其他底线红线**

结合实际落实上位和本级国土空间总体规划中历史文化保护线、洪涝风险控制线、地质灾害风险区、河湖管理范围线、土壤污染风险管控区、自然保护地、基础设施廊道等其他底线红线有关管控要求。

## **第八条 负面管控清单**

依据土地管理法等法律法规、农村乱占耕地建房“八不准”等相关政策规定和已批准实施的国土空间规划，明确限制和禁止行为的负面管控清单。

### **1.永久基本农田占用负面清单**

---

(1) 永久基本农田不得转为林地、草地、园地等其他农用地及农业设施建设用地；

(2) 严禁占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼；

(3) 严禁占用永久基本农田种植苗木、草皮等用于绿化装饰以及其他破坏耕作层的植物；

(4) 严禁占用永久基本农田挖湖造景、建设绿化带；

(5) 严禁新增占用永久基本农田建设畜禽养殖设施、水产养殖设施和破坏耕作层的种植业设施；

(6) 严禁任何单位和个人在永久基本农田上建窑、建房、建坟、挖砂、采石、取土、堆放固体废弃物或者进行其他破坏永久基本农田的活动；

(7) 严禁在城乡建设中以单个项目占用为目的擅自调整永久基本农田；

(8) 其他法律、法规、国家政策文件规定的限制和禁止情形。

## 2.一般耕地占用负面清单

(1) 不得在一般耕地上挖湖造景、种植草皮；

(2) 不得在国家批准的生态退耕规划和计划外擅自扩大退耕还林还草还湿还湖规模；

(3) 不得违规超标准在铁路、公路等用地红线外，以及河渠两侧、水库周边占用一般耕地种树建设绿化带；

(4) 未经批准不得占用一般耕地实施国土绿化；

---

(5) 未经批准工商企业等社会资本不得将通过流转获得土地经营权的一般耕地转为林地、园地等其他农用地；

(6) 禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等；

(7) 严禁以设施农业为名占用耕地违法违规建设与农业发展无关的设施；

(8) 严禁在农业大棚内违法违规占用耕地建设住宅、餐饮、娱乐等非农设施；

(9) 其他法律、法规、国家政策文件规定的限制和禁止情形。

### 3.生态空间管控负面清单

(1) 严禁以土地综合整治名义调整生态保护红线；

(2) 严禁破坏生态环境砍树挖山填湖，严禁违法占用林地、湿地、草地，不得采伐古树名木，不得以整治名义擅自毁林开垦；

(3) 禁止毁坏森林、草原开垦耕地，禁止围湖造田和侵占江河滩地；

(4) 其他法律、法规、国家政策文件规定的限制和禁止情形。

### 4.农村建房负面清单

(1) 不准占用永久基本农田建房；

(2) 不准强占多占耕地建房；

(3) 不准买卖、流转耕地违法建房；

- 
- (4) 不准在承包耕地上违法建房；
  - (5) 不准巧立名目违法占用耕地建房；
  - (6) 不准违反“一户一宅”规定占用耕地建房；
  - (7) 不准非法出售占用耕地建设的房屋；
  - (8) 不准违法审批占用耕地建房；
  - (9) 严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。

严禁随意撤并村庄搞大社区、违背农民意愿大拆大建；

(10) 禁止违背农村村民意愿强制流转宅基地，禁止违法收回农村村民依法取得的宅基地，禁止以退出宅基地作为农村村民进城落户的条件，不得强制农民搬迁和上楼居住；

(11) 其他法律、法规、国家政策文件规定的限制和禁止情形。

#### 5.农村产业用地负面清单

(1) 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，不得擅自改变用途或分割转让转租；

(2) 不得用于国家明令淘汰的落后产能、列入国家禁止类产业目录的、污染环境的项目建设；

(3) 其他法律、法规、国家政策文件规定的限制和禁止情形。

---

### 第三章 规划管理要求

#### 第九条 总体要求

“通则式”所指村庄建设活动，原则上应位于村庄建设边界范围内。按照合理布局、集约利用、因地制宜、整体实施的原则，合理确定建设用地更新规模和范围，明确用地选址、用地标准、建设控制等方面管控要求。

#### 第十条 用地布局

##### （一）村庄建设用地选址通用要求

1.村庄住宅、公用公服设施、基础设施、村庄产业用地等选址应当遵循的一般原则：

（1）应当选址在地质条件较好、环境适宜、交通方便的地段。

（2）合理用地，节约用地，新建村庄住宅、公用公服设施、基础设施、村庄产业用地应当与旧宅改造、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。

2.村庄住宅、公用公服设施、基础设施、村庄产业用地不得在下列地点或地段选址：

（1）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。

---

(2) 洪涝灾害危险地段。

(3) 文物保护区。

(4) 生态保护红线、永久基本农田保护红线、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。

(5) 输油、输气管道上、高压供电走廊下。

(6) 危险化学品生产企业、危险化学品储存仓库或危房旁边。

(7) 河道管理范围和水库、渠道的控制区范围内。

(8) 法律、法规禁止建设建(构)筑物的其他区域。

(二) 村庄住宅选址要求

除通用选址要求外，村庄住宅选址还应当符合以下规定：

(1) 相对集中、就近选址。

(2) 有利生产、方便生活。

(3) 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。

(4) 符合上位及相关规划针对住宅建设选址的管控要求。

(5) 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。

(三) 村庄公用公服设施用地选址要求

---

1.除通用选址要求外，公用公服设施用地选址还应当符合以下规定：

(1) 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。

(2) 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溉区。

(3) 宜选择交通、运输及供水供电较方便地段。

(4) 不宜靠近民房、学校及医院等敏感建筑。

(5) 不宜设置在低洼易涝区。

2.除通用选址要求外，村庄公共厕所用地选址还应当符合以下规定：

(1) 应选择不易积存雨水的地段。

(2) 宜建在村庄地区的公共场所附近，以及人口较集中的区域。村庄附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。村庄独立式公厕可优先考虑建在村入口、活动广场、停车场、集贸区场等人口集中区域。

(3) 与集中式给水点和地下取水构筑物等的距离应大于 30 米。

(4) 宜建在所服务区域的常年主导风向的下风向处，不宜靠近民房、学校及卫生设施等敏感建筑。

---

#### （四）村庄产业用地布局要求

除通用要求外，村庄产业用地选址布局还应当符合以下要求：

（1）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城镇开发边界内集中布局，其中农产品精深加工和关键物流节点项目原则上要集中布局到产业园区。

（2）直接服务种植养殖业的农林产品加工场所、农林副产品交易市场、仓储保鲜冷链等农林产品加工流通，农家乐等农村休闲观光旅游场所，农村电商服务网点等农村一二三产业融合发展项目，以及利用当地资源的二、三产业项目，单个项目用地规模不超过 30 亩的，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、不破坏生态环境和村庄风貌的前提下，在村庄建设边界外安排少量建设用地。

（3）村庄综合能源站（加油、加气、充电等）宜靠近公路布局，但不宜选在公路交叉路口附近。村庄综合能源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。

#### 第十一条 建设控制

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。

---

## （一）建设标准

### 1.农村住宅建设应符合以下建设标准:

（1）严格落实“一户一宅”规定，农村村民宅基地面积每户不得超过220平方米的上限要求；

（2）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县规定的建设标准。

### 2.村庄公用公服设施、基础设施建设应符合以下建设标准:

（1）村级公共服务中心应按照《安徽省村庄规划编制指南（2022年版）》相关要求和灵璧县有关文件规定进行建设；

（2）幼儿园、中小学、公园、农村交通场站等公共建筑的建设应符合国家、省、地方的法律法规、规定，及国家技术标准、设计规范要求；

（3）应符合相关专项规划及各行业主管部门明确的建设要求。

### 3.村庄产业用地建设应符合以下建设标准:

（1）农村产业融合发展用地不得用于商品住宅、别墅、公寓等房地产开发；

（2）村庄产业项目建设应符合国家、省、地方的法律法规、规定，及国家技术标准、设计规范要求，还应满足安全、环保等其他行业主管部门相关要求。

## （二）建筑间距

### 1.新建农村建筑临距控制应符合以下规定:

(1) 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；

(2) 建筑间距应符合《农村防火规范》(GB 50039)、《建筑设计防火规范(2018版)》(GB 50016-2014)等相关要求和现行建设标准。

(3) 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。

(4) 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(GB50016)》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。

## 2.新建农村建筑临道路退距应符合以下规定：

(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) 针对村道路用地，新建农村建筑宜后退村庄道路 1 米以上，临路方向后退距离如村内有约定的，按照约定退让距离执行；

(3) 针对铁路用地，应按照《铁路安全管理条例》执行；

表 1 建筑边缘与铁路路基外侧的距离标准

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

(4) 针对公路用地，应按照《公路安全保护条例》执行；

表 2 建筑边缘退让公路用地边缘的距离标准

公路等级	退让距离
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：高速公路自隔离栏外缘，其他公路自两侧边沟（截水沟、坡脚护坡道）外缘起计算退让距离。

(5) 针对架空电力线路，应按照《电力设施保护条例》执行。

表 3 表 3 建筑退让电力线路距离标准

线路电压等级（千伏）	距离架空电力线边导线向外水平距离
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

(三) 建筑高度

---

1.农村建筑高度控制应符合以下一般规定:

(1)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;

(2)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;

(3)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;

(4)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区设计的高度控制要求;

(5)在重要的城区景观环境地区周围进行建设的,应满足城区设计的高度控制要求;

(6)农村建设项目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。

2.农村新建住宅建筑层数一般以2层为主,不得超过3层。

3.农村公共服务设施建筑高度应符合以下规定:

(1)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。

(2)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。

(四)配套设施控制

---

1.农村室内给水设施控制应符合以下规定:

(1) 集中供水

有集中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。

2.农村室内供水管网应符合以下规定:

(1) 室内供水管网布置力求短而直。

(2) 为充分利用室外给水管网中的水压,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。

3.农村室内排水设施应符合以下规定:

(1) 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开主房，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。

#### 4.农村排水管网应符合以下规定：

##### （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。

### (3) 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。

### 5.农村户厕应符合以下规定:

(1)新建住宅应配套无害化卫生厕所。用水条件好的村庄,倡导建设水冲式厕所。

(2)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。

(3)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。

(4)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。用水条件较好的村庄,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。

(5)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。

(6)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)。

---

## 第十二条 风貌引导

村庄建设应注重保持具有地方特色的生活气息和传统风貌；选择经济实用、耐久美观的建材；多用地方材料、地方树种进行建设和绿化，营造乡土化环境。

### 1.住宅建筑

村民住宅宜采用传统院落式布局。原则上同一村庄应采用相同或相似的建筑风格，新建建筑应与临近原有建筑风貌一致。

### 2.公共服务中心

村级公共服务中心建筑形式宜采用坡屋顶，建筑层数不宜超过三层，主色调应与村庄背景色相协调，外立面装饰可用面砖，不宜用石材。

### 3.绿化景观

因地制宜选择绿化美化方式，不能一刀切。宜树则树、宜果则果、宜菜则菜，宜草则草、宜花则花，要体现乡村的特色。

充分发挥村民主体作用。村委会引导、鼓励村民在宅前院后、庭院内部植树种花，扩大绿化面积。

公共活动空间的绿化宜以落叶乔木为主。

## 第十三条 留白使用路径

### （一）留白规模及形式

依据国土空间规划（村庄规划）确定的留白规模形式包括留白用地和预留机动指标。

---

## （二）留白用地使用规则

留白用地以增补重要地块图则的形式落实规划留白用地使用项目，建设项目规划审批时明确规划用地性质及相关管控要求，作为乡村建设规划用地许可的补充。

## （三）指标使用正面清单

1.依托现有农产品资源的农产品初加工用地，包括农产品烘干、贮藏、保鲜、畜禽屠宰、冷链、净化、分等分级、包装等用地；

2.农资配送、农产品流通、农产品仓储保鲜冷链物流设施等物流仓储用地；

3.依托乡村资源优势的零星分散文旅用地，包括休闲农业和乡村旅游、民族风情旅游、红色文化与民俗文化、非遗传承、传统手工业、文化创意、露营旅游经营性营地和自驾车旅居车营地、乡村民宿等；

4.特殊选址要求的农村公益性公墓等乡村公共服务设施，公厕、污水处理设施和垃圾储运站等零星乡村公共服务设施和公用设施及确需零星分散的村民居住等；

5.其他新产业新业态用地，包括“互联网+”现代农业、农产品电子商务；光伏、风力发电、汽车充电桩、移动通信基站等新能源新基建用地。

---

## 第四章 用地兼容管控

### 第十四条 总体要求

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。

### 第十五条 用地兼容

用地兼容分为完全兼容、部分兼容、禁止兼容三种类型。其中“完全兼容”是指原规划用地性质可完全转变成其它用地性质；“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；“禁止兼容”是指不允许原规划用地性质转变或混合其他用地性质。

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。

优先兼容农村民生设施用地，相关兼容要求详见附件 1。

建设用地因改变主导功能确需转变用途且符合用地兼容管理要求的，应编制重要地块图则，并按照相关程序执行。

---

## 第五章 实施保障

### 第十六条 评估调整

管理规定批准实施后，因国家政策调整、乡村振兴项目建设需要，经评估无需修改管理规定的，可按照本文件有关规定，对管理规定通则、重点地块图则适时动态增补。

因经济社会发展、乡村地区开发保护利用需要，以及审批机关确定的其他情形确需修改的，经征求村民自治组织及利害关系人意见后，按照原审批程序组织修改。原则上不突破县乡级国土空间总体规划确定的强制性内容、约束性指标，确需突破的，按照法定程序先修改相应层级的国土空间总体规划。

### 第十七条 重点地块图则

管理规定印发实施后，拟实施除村民单独申请住房建设以外的其他乡村建设项目，应根据规划实施和许可管理需要，将项目单宗地或若干高度关联的多个宗地（区域）作为重点地块，编制重点地块图则（样图详见附图2），明确重点地块涉及宗地的用地位置、面积、土地用途、容积率、建筑密度、建筑高度等控制内容，作为对除村民建房以外其他乡村建设项目核发规划许可的重要依据。重点地块图则可根据项目实施需要适时动态增补。

---

## 第十八条 规划管理核心指标表

明确乡镇、乡村单元或行政村涉及的村庄建设用地总规模、村庄建设边界规模、预留机动指标等指标（样表详见附件3）。

## 第十九条 数据

管理规定中有关管控引导要求、重点建设项目（工程）和重点地块图则数据库建设要求，按照国家、省有关国土空间规划数据库规范以及“多规合一”实用性村庄规划编制规程（DB 34/T 4985）、本文件有关规定和程序执行。管理规定成果（含动态增补的通则、图则）应以单独附加图层形式纳入同级国土空间规划数据库，同步叠加至国土空间规划“一张图”，作为用地审批和规划许可的依据（矢量数据要求详见附件4）。

## 第二十条 程序要求

重点地块图则由镇人民政府组织编制，由灵璧县自然资源和规划局组织技术审查和论证，镇人民政府组织村（居）民委员会审议和村（居）民会议或村（居）民代表会议讨论通过，并在村（居）内公示栏或镇人民政府官方网站公示，公示时间不得少于30日。公示期满无异议后，报县人民政府批准后施行。

## 第二十一条 其他事项

“通则式”成果不得与法律法规和有关政策冲突

---

## 第六章 附则

**第二十二条** 本管理规定自公布之日起施行。

**第二十三条** 本管理规定最终解释权归县自然资源和规划局。在政策实施过程中，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。

**第二十四条** 本管理规定有关用语如下：

1.在执行本管理规定的条文时，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”。2.条文中指明应按其他有关标准、规范执行的要求为：“应符合……的规定（要求）”或“应按照……执行”，如相关标准、规范有更新，按最新文件要求执行。

---

附件:

- 1.用地兼容性表
- 2.规划图则范式
- 3.规划管理核心指标表
- 4.矢量数据要求

## 附件 1

### 用地兼容表

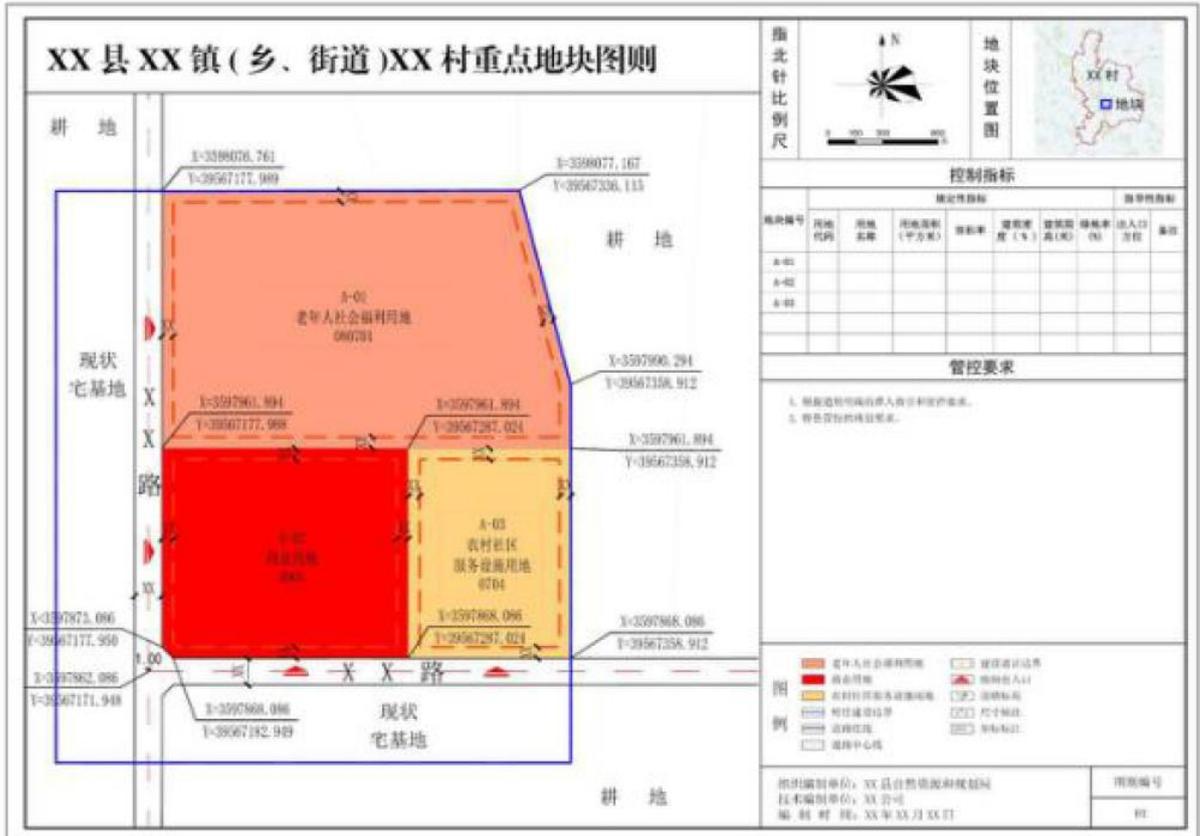
规划用地类别 兼容用地类别		居住用地		公共管理与公共 服务用地	商业服务业 用地	工矿 用地	仓储 用地	交通运输 用地	公用设 施用地	绿地与开敞 空间用地
		农村宅 基地	农村社区服务 设施用地							
居住 用地	农村宅基地				√			×	×	
	农村社区服务设 施用地	√		√	√	√	√			
公共管理与公共服务用地			√		√	√	√			
公用设施用地					√	√	√			

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。

# 附件 2

## 重要地块图则



---

附件 3

规划管理核心指标表

序号	乡镇、乡村 单元名称	村庄建设用地总规模 (公顷)		村庄建设 边界规模 (公顷)	预留机动 指标 (公顷)	... (其他 特色指 标)
		现状	规划			
1						
2						
3						

## 附件 4

### 矢量数据要求

根据上位国土空间规划明确村庄建设边界图层。各地可结合实际需求，将明确具体范围的公共服务设施和基础设施、乡村产业发展等项目纳入建设项目图层。

表 1 县、乡镇级国土空间规划附加图层

图层名称	几何特征	属性表名	约束条件	备注
通则式规划村庄建设边界	面	TZSGHCZJSBJ	M	
建设项目	面	JSXM	C	

注：约束条件取值：M（必选），O（可选），C（条件必选），下同。

表 2 通则式规划村庄建设边界即属性结构描述表  
(TZSGHCZJSBJ)

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Char	18		唯一	M	
2	要素代码	YSDM	Char	10		非空	M	见注 1
3	行政区代码	XZQDM	Char	12		非空	M	见注 2
4	行政区名称	XZQMC	Char	100		非空	M	见注 2
5	村庄名称	CZMC	Char	100		非空	M	
6	面积	MJ	Float	15	2	≥ 0	M	单位：m <sup>2</sup>
7	备注	BZ	Char	255			0	

注 1：参考自然资源部《乡镇级国土空间规划数据库规范（试行）》，要素代码为“2090027170”；  
注 2：多镇连编的，填写县级行政区代码和各称，下同。

表 3 建设项目属性结构描述表 (JSXM)

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Char	18		唯一	M	
2	要素代码	YSDM	Char	10		非空	M	见注 1
3	行政区代码	XZQDM	Char	12		非空	M	
4	行政区名称	XZQMC	Char	100		非空	M	
5	村庄名称	CZMC	Char	100		非空	M	
6	地块编号	XMBH	Char	4	2	唯一	M	见注 2
7	项目(工程)名称	XMMC	Char	100		非空	M	
8	项目类型	XMLX	Char	2		非空	M	见表 4
9	建设规模	JSGM	Char	200		非空	M	
10	用地面积	YDMJ	Char	15		≥ 0	M	单位: 平方米
11	用地用海分类代码	YDYHFLDM	Char	10			M	见注 3
12	用地用海分类名称	YDYHFLMC	Char	50			M	
13	绿地率	LDL	Float	15		> 0	C	单位: %
14	容积率	RJL	Float	15		> 0	C	单位: %
15	建筑密度	JZMD	Float	15		> 0	C	单位: %
16	建筑限高	JZXG	Float	15		> 0	C	单位: 米
17	其他管控要求	QTYQ	Char	255			0	
18	备注	BZ	Char	255		非空	0	

注 1: 参考自然资源部《乡镇级国土空间规划数据库规范(试行)》, 要素代码为“2090027170”, 后期自然资源都有明确规定的从其规定;

注 2: 项目(工程)编号类型从“0001”起编号;

注 3: 参考自然资源部 2023 年下发的《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(2023 版)》表 2.1, 至少到二级类。

表 4 建设项目（工程）类型代码表

代码	重点建设项目（工程）类型
01	农房改造建设
02	产业发展
03	基础设施和公共服务设施建设
04	生态修复
05	国土综合整治
06	历史文化保护
07	防灾减灾工程
08	人居环境整治
09	其他类型