


ZE ZHOU XIAN



泽州县乡村地区“通则式” 规划技术管理规定 (公示稿)



泽州县人民政府
泽州县自然资源局
2025.12

总则

编制目的

为规范乡村规划管理、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控全覆盖。按照《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）、《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），以及《晋城市农村自建房管理条例》等文件要求，结合泽州县村庄实际管理需要，制定本规定。

制定作用

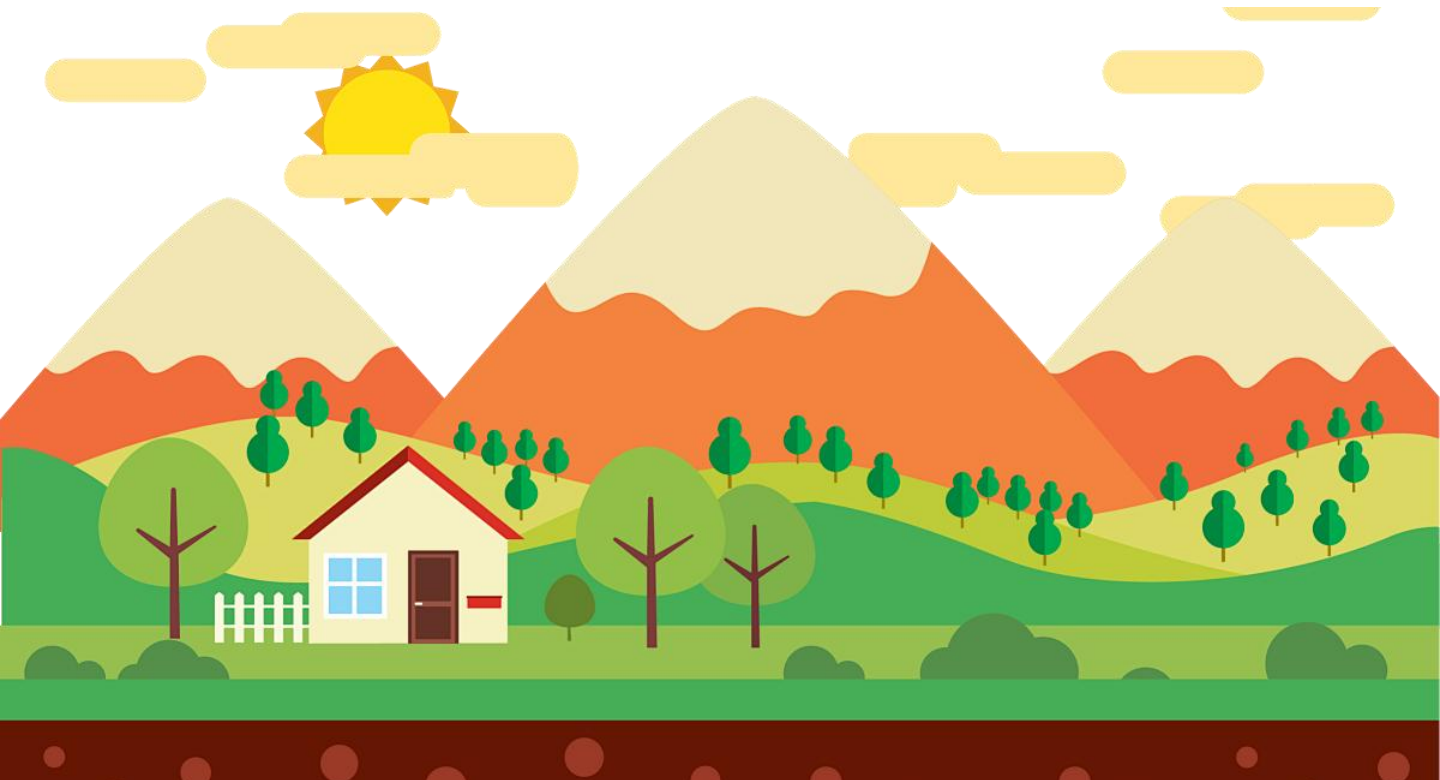
本规定是实现乡村地区规划管理全覆盖的重要方式，是乡村地区开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发乡村建设规划许可、进行各项建设等的法定依据。

适用范围

本规定适用于城镇开发边界外村庄规划（详细规划）未覆盖的乡村地区。正在编制村庄规划但尚未依法批准的村庄，暂按本规定执行；已编制并依法批准村庄规划的，但对具体项目建设管控要求不明确、难以满足实际管理需要的，在不违反法律法规和标准规范的前提下，可参照本规定实施。特殊情形下建设项目确实无法执行本规定约束性指标的，由泽州县自然资源主管部门综合研究决定。

数据基础

以第三次全国国土调查及其变更调查数据为基础，以最新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。



底线管控

底线管控要求

乡村建设项目应传导落实县及乡镇国土空间总体规划划定的永久基本农田保护红线、生态保护红线、历史文化保护线、基础设施控制线以及村庄建设边界等空间控制线的规模、布局及管控要求。

村庄建设边界内应当优先保障农村村民住宅、农村公共服务设施和基础设施建设的用地需求，引导乡村建设向村庄建设边界内集中。

村庄建设边界外存量建设用地应以保留和缩减为主，严格控制改建、扩建等行为。有特殊选址要求确需选址在村庄建设边界外的人居环境整治等农村民生设施，确需零星分散的村民住宅以及零星乡村产业用地，通过规划预留村庄建设用地指标进行落实，或缩减村庄建设边界内新增潜力空间规模。



科学选址

乡村建设项目的选址应当遵循下列规定：

1

农村村民住房应当符合《山西省人民政府办公厅关于印发山西省农村宅基地审批管理办法的通知》《山西省农村自建房规划管理办法》《泽州县农村宅基地审批管理实施办法（征求意见稿）》相关规定要求，严格落实自然资源部、农业农村部关于农村乱占耕地建房“八不准”等政策规定。

2

乡村公共服务设施和公用设施建设配置与选址要求应符合乡镇总规以及《社区生活圈规划技术指南》（TD/T1062-2021）《村庄规划编制技术规范》（DB14T 3120-2024）《晋城市实用性村庄规划手册》等相关规定。

3

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



用地管控

规模控制

项目规模控制

01

农村村民住房

严格落实“一户一宅”。每户新申请的宅基地面积不得超过《泽州县农村宅基地审批管理实施办法（征求意见稿）》的相关要求。

02

乡村公共服务设施和公用设施

设施规模应符合《社区生活圈规划技术指南》（TD/T1062—2021）相关配置要求，鼓励各类服务设施在地块内复合建设、共建共享。

03

乡村产业项目

符合条件的农村一二三产业融合发展项目、乡村旅游项目要坚持节约集约原则，需符合《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融合发展用地的通知》（自然资发〔2021〕16号）及《山西省产业用地政策实施工作指引》的具体要求。

04

停车位配建

农村住房停车位可结合入户空间设置。提倡利用公共设施用地、公路周边等区域增设公共停车空间。

规模控制

建筑退让控制

乡村建设项目建筑后退铁路、公路、城市道路、河道、高压电压等级电力线路、油气长输管道、高压燃气管道、用地边界等的距离应当符合消防、施工、安全等国家、省、市、县相关规范。

建筑间距控制

申请宅基地新建住房及乡村公共设施和乡村产业项目，其建筑间距应符合《农村防火规范》(GB50039-2010)、《建筑防火通用规范》(GB55037-2022)等相关要求和建设标准。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。

规划控制指标

泽州县城镇开发边界外乡村建设用地规划控制指标应满足《泽州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。

规模控制

建筑风貌引导

农村村民住房

农村村民住房可参考《晋城市农村自建低层房屋设计通用图册》关于农房建设的设计标准和引导要求，在符合现代农村生产、生活特点基础上传承地域文化特色和乡土风貌，建筑形体尺度适当、平面布局相对规整，色彩与周边整体环境和田园风光相协调，体现“古韵泽州村落”新风貌。

农村民生设施

农村民生设施（含商业、民宿等乡村服务设施）应符合村民实际需求，提炼地域性空间组织和元素符号，合理确定形态与体量，并与村庄内部肌理、相邻建筑、周边环境相协调。

产业建筑

产业建筑简洁、大方、尺度适宜，色彩不易突兀，与周边自然环境和相邻建筑相协调，实现美观与功能双重效益。

历史文化保护

涉及历史文化名村、传统村落、历史街区、不可移动文物、历史建筑等重要历史文化资源的，应遵循《历史文化名城名镇名村保护条例》和《山西省传统村落保护条例》等规定。

历史文化名村、传统村落核心保护范围及建设控制地带内的建筑风貌、高度、色彩等应遵循保护（发展）规划要求。

弹性管控

弹性管控要求



在不突破国土空间底线管控和规划强制性内容、不涉及村庄安全问题、不影响村庄公共利益及村庄整体风貌的前提下，可适当增加土地管控弹性。



在满足安全、环境等要求和相关标准、规范的前提下，支持符合以下情形的土地混合使用和用地性质变更转换：

- 1.符合公共利益需求的前提下，允许农村民生设施项目用地之间相互混合使用或用地性质变更转换，允许乡村产业项目用地混合或变更转换为乡村民生设施项目用地；

- 2.符合相关产业政策的前提下，允许乡村产业项目用地之间相互混合使用或用地性质变更转换。



农村宅基地严格根据晋城市农村宅基地有关规定管理。在确保安全和满足有关行业规范及主管部门要求的前提下，鼓励对依法登记的宅基地等农村建设用地进行复合利用，发展乡村民宿、农产品初加工、电子商务等农村产业。

管控图则

图则管控要求

本规定印发实施后，若条文内容无法满足具体建设项目管控要求，可依据本规定补充编制乡村地区规划管控图则。经依法审定的规划管控图则，应按规定形成标准矢量数据，纳入县级国土空间总体规划“一张图”实施监督信息系统，作为核发建设用地规划许可证与办理用地审批手续的法定依据。

制图要求

规划管控图则包括土地利用现状图和规划管控图则，规划管控图则应表达地块编码、地块位置、用地面积、用地性质、容积率、建筑高度等控制内容，可包括建筑风貌、设施配套等控制内容。

程序要求

规划管控图则由乡镇人民政府组织编制，经村（居）民委员会、村（居）民会议或村（居）民代表会议讨论通过，提交规划资源主管部门审查通过后，在村（居）内公示栏和相关政府、部门官方网站公示，公示时间不得少于20日，公示期满无异议后，提交县城建专题会审议通过后，报泽州县人民政府批准，并按规定程序进行公布和成果汇交。

附则

解释说明

本规定自印发之日起试行。

本规定最终解释权归泽州县自然资源局。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。

