

江山市“通则式”村庄规划管理规定

江山市人民政府
二〇二四年十二月

目录

| | | |
|------|--------------------|----|
| 第一章 | 总则 | 1 |
| 第二章 | 控制线传导和指标管控 | 4 |
| 第一节 | 落实“2+X”空间控制线传导 | 4 |
| 第二节 | 落实约束指标管控 | 7 |
| 第三章 | 管制分区 | 9 |
| 第一节 | 管制分区总体要求 | 9 |
| 第二节 | 农田保护区划定和管控要求 | 9 |
| 第三节 | 生态保护区划定和管控要求 | 11 |
| 第四节 | 乡村发展区划定和管控要求 | 13 |
| 第五节 | 其他规划用途分区划定和管控要求 | 17 |
| 第四章 | 用地布局指引 | 19 |
| 第一节 | 村庄建设用地布局总体要求 | 19 |
| 第二节 | 农村居住用地指引 | 19 |
| 第三节 | 乡村基础设施和公共服务设施用地指引 | 21 |
| 第四节 | 乡村三产融合用地指引 | 26 |
| 第五节 | 建筑风貌管控指引 | 27 |
| 第六节 | 重点区域图则 | 29 |
| 第五章 | 规划许可 | 30 |
| 第一节 | 以通则和通用性条件为规划许可依据 | 30 |
| 第二节 | 以通则加规划落实方案为规划许可依据 | 30 |
| 第三节 | 以村庄规划（详细规划）为规划许可依据 | 31 |
| 第六章 | 附则 | 32 |
| 附录 1 | 主要编制依据 | 32 |
| 附录 2 | 名词解释 | 34 |

第一章 总则

第1条 编制目的

为深入贯彻习近平总书记关于乡村振兴和村庄规划的重要指示精神，落实《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》《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）等文件要求，有序推进乡村地区国土空间规划编制和实施，加快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、省市相关法律法规、政策文件、规范标准的要求，结合江山市乡村地区实际规划管理需要，制定江山市“通则式”村庄规划管理规定。

第2条 编制原则

坚持规划引领，合理布局。先规划、后实施，通盘考虑村民住房建设、乡村产业发展、公用设施和公共服务设施建设的需求，引导乡村地区统筹开展各类开发保护利用活动。

坚持底线思维，保护优先。落实最严格的耕地保护制度、生态环境保护制度和节约集约用地制度，切实依据国土空间规划管控规则开展建设活动，强化底线约束，落实

底线管控。

坚持存量挖潜,高效利用。正确处理资源保护与开发利用的关系严控村庄建设用地总量,深入挖潜存量村庄建设用地,优化资源配置提高资源开发利用效率、促进高质量发展。

坚持以人为本,振兴乡村。充分尊重农民意愿,依法保障农民土地合法权益,分类有序落实乡村用地需求,促进农业增效、农民增收农村增美。

坚持因地制宜,突出特色。发掘乡村资源资产优势,引导乡村人居环境改善和空间布局优化,延续原有村庄空间肌理,保护历史文化名村和传统村落格局,体现地域乡土特色,塑造美丽乡村风貌。

第 3 条 编制依据

本管理规定以国家和地方相关法律法规、政策文件、标准规范等为依据(详见附录 1)。

第 4 条 适用范围

本管理规定适用于江山市城镇开发边界外未编制村庄规划(详细规划)的村庄范围,面向乡村地区建设项目的规划管理,主要包括村民住宅用地、乡村基础设施和公共服务设施用地、乡村产业用地等各类项目的新建、改建、扩建。已编制并依法批准详细规划(村庄规划)的,以详细

规划（村庄规划）为依据。

第二章 控制线传导和指标管控

第一节 落实“2+X”空间控制线传导

第5条 永久基本农田

严格落实全市永久基本农田划定成果。未经批准不得擅自调整，乡村建设不得擅自占用或改变用途。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，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以及其他违反法律、行政法规和国务院规定的活动。

严格落实全市耕地保护红线划定成果，严格执行耕地用途管制，全面落实耕地占补平衡制度，分期有序落实耕地补充任务。

第6条 生态保护红线

严格落实全市生态保护红线划定成果。生态保护红线内的自然保护地核心保护区原则上禁止人为活动，其他区域严格禁止开发性、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。生态保护红线内自然保护区、风景名胜区、饮用水水源保护区等区域管控措施，依照法律法规执行。

第 7 条 村庄建设边界

严格落实各乡镇级国土空间总体规划划定的村庄建设边界范围。在村庄建设边界内引导集中集聚开展农村宅基地、农村社区服务设施、农村公共管理与公共服务设施、存量工业、物流仓储设施、村道和农村公用设施等村庄建设活动。

村庄建设边界外允许确有需要的农村小型基础设施、农村公用设施、特殊用地等村庄建设活动。对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 8 条 城市重要控制线

落实各乡镇级国土空间总体规划划定的城市绿线、城市蓝线、城市紫线、城市橙线和城市黄线等五条城市重要控制线。城市重要控制线的管控要求按照《城市绿线管理办法》《城市蓝线管理办法》《城市黄线管理办法》《城市紫线管理办法》等的规定执行。

第 9 条 其他空间控制线

历史文化保护线。落实江山市各乡镇级国土空间总体规划中划定的历史文化保护线范围。在历史文化保护线内依法保障历史文化资源保护、传承、利用等用途，对影响

历史文化资源本体及其空间环境、景观风貌等用途实行管控。在不影响历史文化资源本体及其空间环境、景观风貌的前提下，依据历史文化资源相关法律法规规章和省以上规定，鼓励控制线范围内村庄建设用地采用微改造方式，拓展历史文化名村（传统村落）的公共开放空间，补足配套基础设施和公共服务设施，提升人居环境，完善消防与防灾减灾设施。

风景名胜区控制线。落实江山市各乡镇级国土空间总体规划中划定的风景名胜区保护线范围。风景名胜区内的景观和自然环境，应严格保护，不得破坏或随意改变，具体根据《风景名胜区条例》（2016修订）和《浙江省风景名胜区条例》（2011）相关要求执行。

灾害防治控制线。落实江山市各乡镇级国土空间总体规划中划定的对区域安全产生风险的各类灾害风险区域。地质灾害高易发区内禁止从事与地质灾害防治工作无关的爆破、削坡、工程建设以及其他可能引发地质灾害的活动；地质灾害中低易发区内进行工程建设应落实地质灾害防治措施。新增非防灾建设项目，应当避开地质灾害高易发区、隐患点和重点地质灾害风险防范区，难以避让的应落实工程治理、应急排险等治理措施。蓄滞洪区内土地利用、开发和各项建设必须符合防洪要求，保证蓄滞洪容积。严格限制蓄滞洪区内高风险区的经济开发活动，实行人口控制，

禁止非基础设施建设项目占用蓄滞洪区水域。洪水淹没区内建设非防洪用途的建设项目，应当充分考虑洪水淹没风险，落实防御措施。重大建设项目布局应当避开洪水淹没区。

基础设施控制线。基础设施控制线内以安全、高效、经济为原则集中建设交通、能源、市政等各类重要基础设施。根据基础设施的类型和建设时序，依法依规有序退出影响基础设施建设、安全和正常运转的用途。涉及基础设施控制线中的高压输电线路、高速铁路、高速公路、油气管道、机场等基础设施，周边建设活动应符合基础设施建设相关保护与避让要求。

城乡风貌控制线。落实江山市各乡镇级国土空间总体规划中划定的城乡风貌控制线范围。风貌区内的相关建设活动应符合风貌区管控要求。

第二节 落实约束指标管控

传导上位规划划定的详细规划编制单元，落实国土空间开发保护量化指标。按照国家、省的总体要求，根据地方特点，明确生态保护红线面积、永久基本农田保护面积、耕地保有量、村庄建设用地总规模、村庄建设边界规模等指标，因地制宜增补地方特色指标，并按要求形成附表 1。

确需选址在村庄建设边界外的少量公共设施、公益事

业等项目在符合相关空间控制线管控要求的前提下，通过落实规划预留村庄建设用地指标或缩减村庄建设边界内新增潜力空间规模等方式落地建设。对规划期内通过复垦等方式实际减少的村庄建设用地，可提留不超过 20%的规模补充用于乡村新增潜力空间的预留指标。

第三章 管制分区

第一节 管制分区总体要求

传导落实江山市国土空间总体规划用途管制分区，在城镇发展区外，划定农田保护区、生态保护区、乡村发展区以及其他规划用途分区四类管制分区，分区分类实施用途管制。

江山市乡村地区管制分区划定原则应与江山市国土空间总体规划明确的用途管制分区保持一致，涉及部分调整优化的区域应及时衔接并纳入乡镇级国土空间总体规划，或编制详细规划明确调整内容。

第二节 农田保护区划定和管控要求

第 10 条 农田保护区划定

农田保护区重点用于粮食生产，严格控制非农建设占用农田保护区，引导保护区内零星建设用地和园地等其他农用地整治为耕地，经整治验收后的新增耕地优先划入永久基本农田储备区，用于重大建设项目或其他符合国家政策允许占用(调整)永久基本农田的补划，在补划为永久基本农田前按一般耕地管理和使用。

第 11 条 农田保护区管控要求

区内涉及永久基本农田保护红线的各类活动按照《浙

江省国土空间用途管制规则》中永久基本农田保护红线的管制规则进行管控。

在符合国土空间规划的前提下，不占用永久基本农田且已落实耕地占补平衡的，经批准后可以开展以下行为：

1. 为提高永久基本农田数量、质量，在农田保护区内开展的高标准农田建设、永久基本农田集中连片建设、多田套合、补充耕地等整治活动；

2. 直接为农田耕作服务的农村道路、农田水利设施、农田防护林以及现代农业设施等建设活动；

3. 直接服务于粮食、蔬菜等农产品生产的初加工及配套农业设施建设；

4. 河道、湖漾整治等水系治理、水土流失防治以及其他生态修复类治理活动；

5. 交通、能源、供水、水利等线性基础设施建设活动；

6. 省级以上规定允许的其他情形。

第 12 条 农田保护区准入规则

1. 农村居住用地原则上禁止准入永久基本农田红线范围内，限制准入永久基本农田红线范围外的区域。

2. 乡村三产融合类项目原则上禁止准入永久基本农田红线范围内。永久基本农田红线范围外原则上允许准入休闲观光旅游、产品初加工项目，限制准入规模较大、工业

化程度高以及农产品加工、存储、销售的项目，原则上禁止准入共富工坊、物业经济用房等项目建设。

3. 基础设施项目原则上禁止准入永久基本农田红线范围内。永久基本农田红线范围外原则上允许准入村道、景区停车场、垃圾中转站等项目，限制准入小型村用停车场、小型农村取水设施、小型农村污水处理池以及小型农村公园等项目。

4. 公共服务设施项目原则上禁止准入永久基本农田红线范围内。永久基本农田红线范围外限制准入小学、幼儿园、卫生院、敬老院、共享食堂、邻里中心、文化礼堂、南孔书屋、殡葬设施等项目。

第三节 生态保护区划定和管控要求

第 13 条 生态保护区划定

生态保护红线是指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。生态保护红线内的自然保护地核心保护区原则上禁止人为活动，其他区域严格禁止开发性、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。将陆域生态保护红线相对集中、需要严格保护的区域划为生态保护区。

第 14 条 生态保护区管控要求

区内涉及生态保护红线的各类活动按照《浙江省国土空间用途管制规则》中的相关管制规则进行管控。区内不涉及生态保护红线的空间，允许开展以下活动：

1. 允许在生态保护红线内开展的活动；
2. 农村村民住宅建设及其相关的配套公共基础设施等依法依规必需的民生保障项目；
3. 按规定经严格论证的土地整治项目和造林项目；
4. 符合矿产资源规划的战略性矿产资源和地热、矿产水的勘查，战略性矿产资源矿山、非战略性矿产资源大中型固体矿山和地热、矿产水的开采；
5. 省级以上有关规定可以开展的其他活动。

第 15 条 生态保护区准入规则

1. 农村居住用地原则上禁止准入生态保护红线范围内，限制准入生态保护红线范围外的区域。

2. 乡村三产融合类项目原则上禁止准入生态保护红线范围内。生态保护红线范围外原则上允许准入休闲观光旅游、产品初加工项目，限制准入规模较大、工业化程度高以及农产品加工、存储、销售的项目，原则上禁止准入共富工坊、物业经济用房等项目建设。

3. 基础设施项目原则上禁止准入生态保护红线范围内。

生态保护红线范围外原则上允许准入村道、景区停车场、垃圾中转站等项目，限制准入小型村用停车场、小型农村取水设施、小型农村污水处理池以及小型农村公园等项目。

4. 公共服务设施项目原则上禁止准入生态保护红线范围内。生态保护红线范围外限制准入小学、幼儿园、卫生院、敬老院、共享食堂、邻里中心、文化礼堂、南孔书屋、殡葬设施等项目。

第四节 乡村发展区划定和管控要求

第 16 条 乡村发展区划定

乡村发展区包括村庄建设区、一般农业区、农田整备区和林业发展区。

村庄建设区主要用于各类村庄功能建设和农村产业用地的布局，区内各类村庄建设用地和配套设施用地应优先利用存量建设用地、空闲土地和荒废地，尽量少占耕地。城乡建设用地增减挂钩指标优先保障农村宅基地、公用设施和公共服务设施用地。村庄建设区内禁止新增大规模城镇建设，禁止新建国家和省明令淘汰的落后产能、列入国家和省禁止类产业目录的项目。

一般农业区是以农业生产，满足人民群众对农产品的多元化需求为主的区域。区内鼓励依据国土空间规划，开展土地综合整治、农业现代化建设等活动，有序实现农业

空间布局优化，提高农产品综合生产能力。

农田整備区是对农田进行整治与优化的主要区域，区内土地应依据国土空间规划、整治规划等，开展耕地后备资源整治、质量提升等建设，提升耕地连片程度和质量，切实推动耕地资源的保护和补充。区内鼓励开展建设用地复垦、宜耕后备资源开发、土地综合整治等项目工程补充耕地，鼓励开展耕地质量提升建设；审慎稳妥推进耕地功能恢复。经验收的新增耕地应优先纳入永久基本农田储备区。

林业发展区内鼓励依据国土空间规划及其他相关规划，实施生态修复工程，提升生态环境质量。从严控制商业性经营设施建设用地准入，严禁未经审批毁林开垦和使用林地等涉林违法违规行为，严格限制采石取土等用地准入，限制勘查、开采矿藏和其他项目用地准入。

第 17 条 乡村发展区管控要求

村庄建设区在符合国土空间规划的前提下，允许以下情形的开发建设活动准入：

1. 农村村民住宅建设；
2. 农村道路、农村供水保障、乡村清洁能源、农村物流体系、农村人居环境整治、乡村信息基础设施等乡村公共基础设施建设，乡（镇）村公共设施、公益事业建设；

3. 现代种养业，农产品加工业，农产品流通业，乡村制造、手工艺品业，乡村休闲旅游业，乡村新型服务业，乡村新产业新业态等乡村产业；

4. 土地综合整治、重大地质灾害隐患治理、乡村生态保护与修复等活动；

5. 交通、能源、水利等线性基础设施建设；

6. 基础地质调查和矿产资源远景调查等公益性工作；符合矿产资源规划，经依法批准的矿产资源勘查和开采活动；

7. 省级以上规定允许准入的其他项目。

一般农业区内涉及永久基本农田的，按照《浙江省国土空间用途管制规则》要求，执行相应管控规则。在符合国土空间规划和落实耕地占补平衡的前提下，经依法批准后允许以下整治、建设活动准入：

1. 为提升农产品综合生产能力，开展土地综合整治、农业现代化建设、水土流失防治等整治、提升活动；

2. 为推动农业发展，新增农村道路、畜禽养殖设施、水产养殖设施和种植业设施等农业设施建设；

3. 农村村民住宅用地；交通能源水利供水等基础设施、乡村公共设施、公益事业等建设项目；

4. 农村一二三产业融合发展项目；

5. 基础地质调查和矿产资源远景调查等公益性工作；符

合矿产资源规划的矿产资源勘查和开采活动；

6. 省级以上规定允许准入的其他项目。

农田整備区禁止新增大规模的城镇、工业建设项目。
农田整備区内的用途准入和退出参照“第七章第二节一般农业区的管制规则进行管控。

林业发展区内允许符合国土空间和其他相关规划的以下行为：

1. 依法依规进行林木采伐和森林经营抚育活动；
 2. 包括林道在内的服务于林业生产、管理的相关配套设施建设活动；
 3. 按照宜农则农、宜林则林的非农建设用地复垦复绿活动；
 4. 因地制宜、按规定将恢复地类进行功能恢复的活动；
 5. 直接服务于乡村振兴的旅游休闲游憩配套设施等建设活动；
 6. 已经批准的基础设施等建设活动；
 7. 基础地质调查和矿产资源远景调查等公益性工作；
- 符合矿产资源规划的矿产资源勘查和开采活动；
8. 省级以上规定允许准入的其他项目。

第 18 条 乡村发展区准入规则

1. 农村居住用地原则上允许准入村庄建设边界范围内，

限制准入村庄建设边界范围外的区域。

2. 村庄建设边界范围内原则上允许准入休闲观光旅游、产品初加工项目、农产品加工、存储、销售类项目、共富工坊以及物业经济用房等项目建设，限制准入规模较大、工业化程度高的项目。

3. 基础设施项目原则上允许准入村庄建设边界范围内，垃圾中转站限制准入。村庄建设边界范围外限制准入小型村用停车场、小型农村取水设施、小型农村污水处理池以及小型农村公园等项目，原则上允许准入景区停车场、垃圾中转站项目。

4. 公共服务设施项目原则上允许准入村庄建设边界范围内，村庄建设边界范围外限制准入。

第五节 其他规划用途分区划定和管控要求

将生态控制区和其他保护利用区划为其他规划用途分区，江山市划定生态控制区 298.21 平方千米，占全市开发边界外土地总面积的 15.37%。其中，生态控制区 295.73 平方千米，其他保护利用区 2.48 平方千米。区内的各类活动按照《浙江省国土空间用途管制规则》中的相关管制规则进行管控。

第 19 条 其他规划用途分区准入规则

1. 农村居住用地限制准入其他规划用途分区。

2. 其他规划用途分区内原则上允许准入休闲观光旅游、产品初加工项目，限制准入农产品加工、存储、销售类以及规模较大、工业化程度高等项目建设，原则上禁止准入共富工坊、物业经济用房。

3. 其他规划用途分区内限制准入小型村用停车场、小型农村取水设施、小型农村污水处理池以及小型农村公园等项目，原则上允许准入景区停车场、垃圾中转站项目。

4. 公共服务设施项目限制准入其他规划用途分区。

第四章 用地布局指引

第一节 村庄建设用地布局总体要求

保障乡村地区宅基地、公共服务设施和产业设施用地合理需求，积极引导人口向中心村（集聚建设）、镇区、城郊融合村庄集聚；在充分尊重农民意愿保障农民权益的基础上，积极推进村庄建设用地复垦，提升村庄用地的节约集约水平和人居环境，优化村庄建设用地空间；积极开展农村人居环境整治，完善农村基础设施和公共服务普及，多层次、全覆盖、人性化的基本设施服务网络；引导村级工业用地转型升级，退二优三，建设疏密有秩、职能分工明确、生态环境优美的乡村空间。

第二节 农村居住用地指引

第 20 条 禁建村

禁建村不应新增建设用地，严控现状建成区边界，停止审批建房，鼓励引导村民退出宅基地，向中心村、乡集镇和镇区等集中安置。有特殊资源禀赋的禁建村，收归集体所有的建设用地可尝试作为集体经营性建设用地入市。

第 21 条 限建村

限建村原则上不允许新增村庄建设用地，只允许原拆原建和利用村庄边界内存量建设用地建房，以及进行环境

提升、基础设施和公共服务配套设施建设。

第 22 条 适建村

适建村允许按照村庄规划审批建房，并对新增村庄建设用地（新增集聚安置点）规模进行控制，提倡建设联排式住宅，鼓励村民跨乡镇（街道）、跨村集聚建房，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。

对历史文化名村、历史文化（传统）村落或特殊控制线（历史文化保护线、风景名胜区）内的村民建房，应按规划要求进行建设，保持传统自然村落和特色村落的风貌特征。

其他区域内的农房建设需符合村庄布点规划、详细规划（村庄规划）等相关规划针对村民住宅建设选址的管控要求。

严格落实一户一宅，严格控制双联排比例，同时要求面积不得超过如下标准：

（一）小户（3人及以下）90平方米。

（二）中户（4—5人）110平方米。

（三）大户（6人及以上）125平方米。

上述每个户型均另行增加15平方米，作为附属用房用地，并纳入建房用地审批、确权面积。附属用房必须融入

住房一体设计，一体施工，不得单独建造。

使用耕地的，每户总占地（含附属用房占地）不得超过125平方米。

第三节 乡村基础设施和公共服务设施用地指引

第23条 乡村基础设施

补齐乡村基础设施短板，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。畅通农村交通体系，保障村用停车场建设，加强农村供水设施建设，完善农村生活垃圾收集和处理设施，推进农村公厕建设、农村配电房提升改造，改善乡村人居环境。

1. 通村主干公路不低于《准四级公路工程技术规范》（DB33/T440）要求，村庄主入口设标识标牌，设村名标识。主干公路应设立规范的交通指示标牌，并对省级以上旅游特色村和四星级以上农家乐设置指示牌。道路两侧进行美化绿化。按《村庄整治技术规范》（GB50445）的要求开展道路整治。通村及村内路网布局合理，主次分明，传统巷道保护良好。道路结构、形态、宽度等自然合理，路面平整，边沟通畅，无障碍，养护良好。

2. 小型村用停车场应符合《城市停车规划规范》（GB/T51149-2016）等相关要求和建设标准。地面机动车

停车场标准车停放面积宜采用 25-30 平方米，非机动车单个停车位建筑面积宜采用 1.5-1.8 平方米。按照不低于 10% 机动车位比例设置电动汽车泊位。

3. 农村供水设施应符合《浙江省单村水站建设标准（试行）》（浙水办农电〔2023〕27号）等相关要求和建设标准。供水覆盖人口达到 1000 人及以上的水站，用地面积一般为 200 平方米以上，有独立厂区范围。供水覆盖人口达到 1000 人以下的水站，用地面积一般为 50 平方米以上，有独立厂区范围

4. 农村生活垃圾收集和处理设施符合《农村生活垃圾收运和处理技术标准》（GB/T51435-2021）等相关要求和建设标准。农村生活垃圾收集站占地面积不宜小于 20 平方米。

5. 农村公厕应符合《环境卫生设施设置标准》（CJJ27-2012）、《浙江省农村公厕建设改造和管理服务规范》（DB33/T1151-2018）等相关要求和建设标准，建筑面积和等级根据现场用地情况、人流量和区域重要性确定。新建独立式公厕建筑面积宜控制在 25-90 平方米左右，内部设置残疾人专用设施，与相邻建筑物保持一定的安全卫生距离。

6. 农村配电房建筑面积根据配电功率确定。新建小型配电室建筑面积宜控制在 10-20 平方米左右，中型配电室

建筑面积宜控制在 20-50 平方米左右，大型配电室建筑面积宜不小于 100 平方米。

7. 电气化、信息化、广电化水平适应生产生活需要。通信机房、基站、管线等通信基础设施符合《通信管道与通道工程设计规范》（GB50373）、《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范》（GB50846）的要求，有线电视入户率达到 90%以上。农村宽带入户率高于江山市当年平均水平。

8. 其他基础设施项目建设应符合相关专项规划及各行业主管部门明确的建设标准。

第 24 条 乡村公共服务设施

打造乡村生活服务圈。按照服务半径和出行距离对服务设施的等级进行划分，促进一定范围内的设施集约化布局，相邻行政区域范围内设施统筹布局，设施共建共享。配置村级服务中心、文化站（室）、南孔书屋、农村卫生室、农村公园、农村健身广场等乡村公共服务设施。同时，乡村公共服务设施的配置应落实上位规划及其他相关规划对公共服务设施的布置要求，选址宜布置在位置适中、内外联系方便的地段，方便村民使用。

1. 党群服务中心（便民服务中心）应符合《浙江省村庄设计导则》（2015 年）等相关要求和建设标准，建筑面

积宜控制在 200-300 平方米左右，包含管理用房、多功能活动室、居家养老中心、生活超市、公共厕所等功能。

2. 综合文化站、文化礼堂应符合《农村文化礼堂管理与服务规范》（DB33/T 2186-2019）等相关要求和建设标准。原则上，人口在 1000 人以上的行政村，新建农村文化礼堂建筑面积不少于 300 平方米；人口在 500 至 1000 人的行政村，新建农村文化礼堂建筑面积不少于 200 平方米。

3. 南孔书屋应符合《南孔书屋建设与运行规范》（DB 3308/T 075—2020）《社区生活圈规划设计指南》（TD/T 1062-2021）等相关要求和建设标准。服务人口数不少于 5000 人的要求统筹规划。总建筑面积不少于 150 平方米，读者阅览座席不少于 20 席。

4. 农村卫生室应符合《社区生活圈规划技术指南》（TD/T 1062-2021）等相关要求和建设标准。要求各行政村设 1 处，村域面积较大或集中居民点较分散情况下可多点设置，单处设施面积 100-200 平方米。

5. 小型农村公园应符合《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）等相关要求和建设标准。新建小型农村公园用地面积不宜低于 0.5 平方米/人，宽度不宜小于 8 米。在标准的建筑日照阴影线范围之外的绿地面积不应小于 1/3。

6. 农村健身广场应符合《浙江省公共体育设施分级配置指南》等相关要求和建设标准。要求设置有三片球类场，

至少 1 片为标准场地；建有 4 件以上二代智能健身路径；配有小型儿童娱乐设施；建有无障碍设施通道和科学健身知识宣传栏；设置安全管理制度及体育规范行为的标识牌，行政村(社区)级体育场地总面积不小于 1000 平方米。

7. 居家养老服务中心应符合《乡镇居家养老服务中心建设与运营规范》（DB33/T 2566-2023）要求，选址上应保持相对独立，有较高的可识别性，以就近解决老年人的基本养老服务需求为原则。周边道路应方便消防车、救护车进出和靠近，满足紧急情况下人群疏散、避难救援需求。应设置于低层建筑或建筑物底层，不应设置在地下室及半地下室，设置二层以上功能用房的应安装电梯或自动升降设备，电梯应为无障碍电梯。功能区块可由一个或多个建筑主体组成，两个主体之间的距离不宜超过 100 米。

8. 共享食堂应符合《江山市居家养老“共享食堂”建设实施方案（试行）》等相关要求和建设标准。一星级共享食堂不小于 100 平方米、二星级共享食堂不小于 200 平方米、三星级共享食堂不小于 300 平方米、四星级共享食堂不小于 500 平方米、五星级共享食堂不小于 1000 平方米。

9. 殡葬设施的选址、布点及建设控制等应符合江山市各乡镇国土空间总体规划中的相关要求。

10. 其他公共服务设施项目建设应符合相关专项规划及各行业主管部门明确的建设标准。

第四节 乡村三产融合用地指引

第 25 条 规模较大、工业化程度高的产业用地

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要引导进入江山市“一主三副”工业平台；具有一定规模的农产品加工要向中心城区或有条件的乡镇城镇开发边界内集聚。

第 26 条 农产品加工、存储、销售的产业用地

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，如茶叶加工、菌菇加工、蜂蜜加工、黄精加工等项目，原则上应集中在行政村村庄建设边界内。

第 27 条 农产品初加工、休闲观光的产业用地

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须的配套设施建设，如农产品直播间、共富工坊、小型农产品展销室、共富风貌驿、乡村文创、乡村工作室等，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，鼓励对依法登记的宅基地上的农村存量住宅或存量工业用地进行复合利用，需对宅基地上原有建筑物、构筑物进行翻新、改造的，应符合建设安全要求，

不得突破农村宅基地管理等相关规定。

第五节 建筑风貌管控指引

第 28 条 建筑高度

1. 一般村庄农房建筑层数原则上不超过三层，建筑檐口高度不得超过 11 米。涉及历史文化名村及历史文化（传统）村落等特殊区域、重要节点的建筑高度、层数根据相关保护规划规定执行。

2. 农村建筑高度应满足安全、日照、通风等基本要求，如涉及城市重要景观地区、文保单位、传统村落、自然保护区等特定区域，还应符合城市景观、历史文化、生态保护等特定的高度管控要求。

第 29 条 建筑间距

新建农村建筑间距应不妨害相邻权、地役权，应满足正常采光、日照、通行和消防等相关要求，同时应符合以下规定：

1. 村民建房正向间距不小于 1.2H。
2. 相互垂直布置的住宅，其间距不小于 10 米，若对居住建筑主朝向产生较大视线干扰时，间距不应小于与居住建筑垂直布置的建筑高度的 0.6 倍。
3. 相对建筑山墙仅一侧开窗或设阳台时，山墙间距不

宜小于6米。相对建筑均开窗或设阳台时，山墙间距不宜小于8米。

4. 因火灾、洪灾等不可抗力造成房屋结构受损，需要原址重建的村庄住宅，建筑间距不得小于原建筑间距。

第30条 建筑退让

1. 沿黄衢南、甬金衢上、缙云至江山等高速公路的建筑退让不小于50米，沿国道、省道以及双江线的建筑退让不小于30米，县乡道两侧除按照规定退让公路建筑控制区范围外，至少再退5米。

2. 沿浙赣高铁、浙赣高铁、衢南高铁的建筑退让不小于50米，沿浙赣铁路干线的建筑退让不小于40米，支线不小于30米。市域规划中还未实施的道路两侧至少退让150米。

3. 沿江山港蓝线两侧布置的建筑物后退不少于50米，沿江山港六大支流（广渡溪、丰足溪、长台溪、达河溪、卅二都溪、横渡溪）两侧布置的建筑物后退不少于30米；其他河道根据水利主管部门制定的保护范围后退。

第31条 建筑风貌

1. 农村住房风貌应当体现浙西民居建筑特色，保持建筑风格、色彩与乡村风貌相协调。鼓励使用乡土化、生态化的建筑材料。鼓励传统材料和技法的创新性尝试（如竹

子、木材等使用)。建筑宜使用白墙、青瓦,外墙宜设马头墙。

2. 房屋的建筑风貌、色彩等,按照《江山市乡村风貌管控规划控制图》、《江山市农民建房风貌管控导则》等要求实施。

第六节 重点区域图则

编制重点区域图则应遵守相关技术规范 and 标准。经审定的图则,是规划管理和行政许可的依据,应形成矢量数据形式纳入国土空间规划“一张图”。

重点区域图则结合规划落实方案编制,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、建筑限高、建筑退让、绿地率等控制性内容,可包括出入口方位、建筑风貌、设施配套等指引性内容。

第五章 规划许可

第一节 以通则和通用性条件为规划许可依据

在未编制村庄规划的村庄范围内开展乡村公共设施、公益事业建设或者农村村民住宅建设的，自然资源主管部门可以依据通则式村庄规划作出规划许可。

直接依据本通则核发规划许可的村庄建设项目应符合附表 3 规划要求设置一览表有关要求，严格按照用地性质、用地面积、用地形态、建筑退线、风貌控制、停车位、配建要求、主要出入口等规定，办理规划许可、实施建设。

第二节 以通则加规划落实方案为规划许可依据

在城镇开发边界外未编制国土空间详细规划和村庄规划的区域开展特殊建设项目建设的，自然资源主管部门可以依据经县级以上人民政府批准的项目规划落实方案作出规划许可。

新扩建体量较大、功能复杂的农村服务设施用地；改变用途、扩建的公共管理与公共服务用地；新扩建乡村产业、仓储、村庄外部联系道路等需编制规划落实方案。

各类项目的规划落实方案应明确用地位置、面积、土地用途、容积率、绿地率、建筑密度、建筑高度、主要出入口、停车泊位等基本控制内容，可根据项目类型补充明

确其他控制条件。

第三节 以村庄规划（详细规划）为规划许可依据

在已编制国土空间详细规划、村庄规划的区域开展建设活动的，自然资源主管部门应当依据国土空间详细规划、村庄规划核定规划条件或者规划要求，作出规划许可。

大规模新农村、新建公共管理与公共服务设施需编制村庄规划(详细规划)。村庄部分区域位于城镇开发边界内的，可以将村庄整体纳入国土空间详细规划统筹编制。

第六章 附则

附录1 主要编制依据

(一) 法律法规

- 1 中华人民共和国城乡规划法（2019年修正）；
- 2 中华人民共和国土地管理法（2020年修订）；
- 3 中华人民共和国土地管理法实施条例；
- 4 浙江省国土空间规划条例；
- 5 浙江省城市景观风貌条例（2020年修正）；
- 6 衢州市农村住房建设管理条例。

(二) 政策文件

- 1 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年中央一号文件）；
- 2 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）；
- 3 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）；
- 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 自然资源部办公厅关于引发《乡村振兴用地政策指南（2023年）》的通知（自然资办发〔2023〕48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 中共浙江省委 浙江省人民政府 关于加强国土空间

规划体系建设并监督实施的意见（浙委发〔2019〕29号）；

8 浙江省委省政府《关于坚持和深化新时代“千万工程”打造乡村全面振兴浙江样板2024年工作要点》的通知（浙委发〔2024〕1号）；

9 《浙江省自然资源厅 中共浙江省委农村工作领导小组办公室关于深化“千万工程”提升乡村地区规划管理水平的通知》（浙自然资规〔2024〕8号）；

10 浙江省自然资源厅关于印发《浙江省“通则式”村庄规划管理规定工作指引（试行）》的通知（浙自然资函〔2024〕61号）；

11 《衢州市城乡规划管理（建筑管理）技术规定》（衢自然资规〔2021〕35号）；

12 《江山市农村村民建房审批暂行办法》（市委办〔2018〕108号）。

（三）相关规划

1 江山市国土空间总体规划（2021—2035年）；

2 江山市乡镇级国土空间总体规划（2021—2035年）；

3 江山市市域村庄布点规划（2024年报批稿）；

4 江山市中心城区控规单元划分；

5 江山市已批控制性详细规划。

其他相关法律法规、政策文件、技术规范、规划成果等。

附录2 名词解释

1、“2+X”空间控制线：指国土空间总体规划中划定各类空间控制线，“2”指三条控制线中划定的永久基本农田、生态保护红线，“X”指以及粮食安全控制线、生态环境控制线、基础设施控制线、灾害防治控制线、风景文化控制线、城乡风貌控制线、城市重要控制线、村庄建设边界等空间控制线。

2、村庄建设边界：指在一定时期内，可以进行村庄开发建设及需要重点管控的国土空间范围，是规划相对集中的农村居民点建设用地以及因村庄建设和发展需要必须实行规划控制的区域。

3、村庄建设用地：指乡村居民点，指乡村所属的商业服务业、住宅、工业、学校等用地。包括乡政府所在地和乡村居民点范围内的其他各类建设用地。

4、规划落实方案：指在城镇开发边界外未编制国土空间详细规划的区域，为明确具体项目建设的规划设计条件组织编制的规划方案，在符合国土空间规划及安全、主要控制线、景观风貌等管理要求的基础上，作为核发规划许可的依据。

5、建筑檐口高度：指建筑室外地坪至檐口顶部的距离。