

兰溪市“通则式”村庄规划管理规定（草案公示）

一、适用范围

本规划适用于兰溪市城镇开发边界外，未编制村庄规划（详细规划）的村庄区域。主要适用于村庄建设边界内符合条件的农民建房、乡村基础设施和公共服务设施用地、使用存量建设用地的乡村产业项目建设等情形。

二、主要内容

1、“2+X”底线传导

严格落实永久基本农田、生态保护红线保护任务，传导落实兰溪市、乡镇级国土空间总体规划划定的村庄建设边界和其他重要控制线。

（1）永久基本农田：兰溪市划定永久基本农田36.94万亩。严格落实永久基本农田特殊保护制度，乡村建设不得擅自占用或者改变永久基本农田

（2）生态保护红线：兰溪市划定生态保护红线125.92平方千米。乡村建设应严格遵守生态保护红线管控要求。

（3）村庄建设边界：村庄建设边界内的新增潜力空间，一般不超过城镇开发边界外现状村庄建设用地规模的20%。

引导乡村建设向村庄建设边界内集中。在乡镇级国土空间总体规划中，可预留不超过5%的乡村新增潜力空间规模，用于保障暂未明确选址位置且确需布局在村庄建设边界外的少量乡村基础设施、零星乡村产业用地。

（4）其他重要控制线：按照浙江省用途管制规则、相关部门管理要求落实管控。

2、四类分区管控

传导落实兰溪市国土空间总体规划用途管制分区，按照农田保护区、生态保护区、乡村发展区、其他规划用途分区四类分区，参照《浙江省国土空间用途管制规则（试行）》分类实施用途管制要求。

3、六项规划建设指引

乡村地区建设项目选址应符合引导集聚、预留空间，有利生产、方便生活的原则，优先考虑在村庄建设区内并使用存量建设用地，并充分考虑安全防护、环境保护等要求。

（1）农村居住用地指引：农房建设选址应优先选择环境适宜、交通便利、配套完善的地段。

（2）乡村公共服务设施用地指引：乡村公共服务设施应充分利用现有空间，综合行政管理、治理服务、医疗卫生、文化体育等功能复合设置，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。

（3）乡村基础设施用地指引：各类基础设施建设应符合相关专项规划或各行业主管部门明确的建设标准；同时应满足相关设计技术规范标准要求。

（4）乡村三产融合用地指引：应发挥资源禀赋比较优势，合理确定乡村产业空间和规模，引导农产品初加工、产地加工、“农业+”、乡村旅游等产业项目的建设。

（5）建设风貌管控指引：应尊重周边环境 and 建筑现状，融合村庄整体风貌，有序构建院落、住宅空间，建筑的形式、材质、色彩、细部构件等应符合乡土特色和地域风貌。新建村民住宅建筑形式原则上应以联排、多层为主。

（6）土地整治与生态修复工程指引：践行生态文明理念，统筹山水林田系统治理，进行合理有序的建设活动。按照上位规划要求，结合农房改建、村内道路改造、公共设施建设和环境治理，集中对散乱、废弃、闲置的宅基地和其他集体建设用地进行整治。

村庄规划许可依据一览表

用地类型	具体建设内容	新增建设用地	土地利用情况		
			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）	单户独户或零星白建房	√	√	√	√
	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、文化礼堂、体育健身点、红白事中心等	+	+	+	√
	村庄建设边界内村级零售、市场、旅馆、餐饮、营业网点等	+	+	+	√
商业服务业用地（0901地类）	村庄建设边界外商业服务业用地	×	×	×	+
		×	×	×	×
公共管理与公共服务用地（08地类）	中小学用地	×	×	×	×
	幼儿园用地	×	×	+	√
	基层医疗卫生设施用地	×	×	+	√
	老年人社会福利用地	×	×	×	×
	居家养老服务中心	×	×	+	√
	儿童社会福利用地	×	×	+	√
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）	城镇村道路用地	√	+	+	+
				+	+
	社会停车场用地	√	+	+	+
				+	+
	供水用地	√	√	√	√
	排水用地	√	√	√	√
公用设施用地（13地类）	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（14地类）	公园绿地	√	√	√	√
	殡葬用地	+	+	+	+
小型构筑物及设施	村级纪念堂和生态公墓		—	—	—
	公交站候车亭、岗亭、公共自行车站		—	—	—
	外立面装修装饰、空调架、晾衣架、防盗窗、太阳能设备等设施		—	—	—
	景观灯光、休息亭、雕塑、凉亭、坐凳等景观小品		—	—	—
	充电桩、电力环网柜、配电箱、交管设施、通信基站、垃圾分类亭		—	—	—

注：— 表示可以免于办理许可；√ 表示可以以通则式规划管理规定作为规划依据；+ 表示可以以通则式规划管理规定作为规划依据，同时增加技术论证方案作为技术支持，进行核发许可；×

金华市兰溪市“通则式”村庄规划

市域管控总图

区域图

指北针

用途分区规划图例分编表

分区名称	面积(公顷)	占比(%)
农田保护区	26004.39	19.81
生态保护区	12590.11	9.59
乡村发展区	67059.15	51.09
其他规划用途分区	17675.69	13.47

村庄规划管理核心指标表

指标项	单位	指标属性	指标等级	现状指标	规划指标
生态保护红线面积	公顷	约束性	全域	12592.48	12592.48
永久基本农田面积	万亩	约束性	全域	36.9444	36.9444
耕地保有量面积	万亩	约束性	全域	41.0691	41.0691
村庄建设边界规模	公顷	预期性	全域	10232.00	10232.00
村庄建设边界规模	公顷	预期性	全域	-	-
规划预留指标	公顷	建议性	-	-	-

其他重要控制线及特别控制要求

严格落实上位国土空间总体规划划定的风貌文化控制线、基础设施控制线、灾害防治控制线等重要控制线。各类重要控制线未经批准严禁擅自调整。

风貌文化控制线：历史文化保护线包括文物保护单位保护范围和建设控制地带、城市蓝线、水下文物保护单位、地下文物埋藏区等由相关法律法规、国际公约认定的各类历史文化遗产保护控制范围边界，以及国土空间规划历史文化遗产保护专项规划划定的管控范围边界；市域风貌名镇区包括白鹿山-芝堰、六洞山等 2 处风貌名镇区，根据《风貌名镇区条例》加强对风貌名镇区各类建设活动的管控，保护风貌名镇资源及其生态环境。

基础设施控制线：高压输电走廊为220千伏以上高压架空输电线路通道，依据相关规定进行廊道预留；天然气管线管道按管道线路中心线两侧各5米预留，石油长输管线管道按管道线路中心线两侧各30米预留，高速公路保护范围为单侧中心城区内不少于10米，镇区或农村居民点内不少于15米，其他地区不少于20米。

灾害防治控制线：根据兰溪市地质灾害普查成果，将全城划分为 61 个区，包括高风险区1个、中高风险区20个、低风险区39个，不危险区1个，划定地质灾害高风险区面积3.80平方千米，主要分布在灵洞乡一带。洪涝风险控制线包含行洪排涝通道、蓄洪水库、调蓄湖、河湖湿地等。

其他特殊管控要求：按照兰溪市国土空间总体规划（2021-2035年）落实管控要求。

图 例

组织编制单位 兰溪市自然资源和规划局 编制时间 2024年12月 规划编制单位及资质 浙江省国土空间规划研究院