

# 高平市乡村地区“通则式”规划技术 管理规定

(试行)

高平市自然资源局

2025年10月

# 目录

第一章 总则.....	1
一、编制目的.....	1
二、编制依据.....	1
三、适用范围.....	3
第二章 村庄概况.....	4
一、镇村体系.....	4
二、村庄类型.....	5
第三章 管控要求.....	6
一、各类控制线及管控要求.....	6
二、负面清单管控要求.....	8
第四章 用地布局.....	9
一、村民住房布局要求.....	9
二、乡村公共服务设施用地布局要求.....	9
三、乡村市政公用设施用地布局要求.....	11
四、乡村产业用地布局要求.....	12
五、国土综合整治要求.....	14
六、生态保护修复要求.....	15
第五章 用地指标管控.....	16
第六章 建设控制.....	18

一、建筑间距.....	18
二、建筑退界.....	19
三、建筑高度.....	20
第七章 交通组织.....	21
一、村庄道路.....	21
二、公共停车场.....	21
三、充电设施.....	22
第八章 人居环境整治与风貌提升.....	22
一、人居环境整治要求.....	22
二、景观风貌指引要求.....	23
第九章 重点地块图则.....	24
一、重点地块图则管控.....	24
二、制图要求.....	24
三、程序要求.....	25
附则.....	26

# 第一章 总则

## 第一条 编制目的

为有序推进高平市乡村地区国土空间规划编制和实施，指导不需要单独编制村庄规划（详细规划）的村庄、村庄规划过期或未批复的村庄开展符合国土空间规划的各类开发建设活动，更好实现乡村地区规划管理全覆盖，明确乡村振兴各类开发建设活动的建设指引与规划依据，助推乡村高质量发展。

根据《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）和相关法律法规、政策文件及规范标准的要求，结合本市实际情况，制定高平市乡村地区“通则式”规划技术管理规定（以下简称“本规定”）。

## 第二条 编制依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）；
2. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）；
3. 《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）；
4. 《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）；

5. 《自然资源部办公厅关于印发〈乡村振兴用地政策指南（2023年）〉的通知》（自然资办发〔2023〕48号）；
6. 《自然资源部关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南〉的通知》（自然资发〔2023〕234号）；
7. 《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）；
8. 《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）；
9. 《中共中央 国务院关于进一步深化农村改革 扎实推进乡村全面振兴的意见》（2025年中央一号文件）；
10. 《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）；
11. 《城市公共服务设施规划标准》（GB50442）（2018年修订）；
12. 《社区生活圈规划技术指南》（TD/T1062-2021）；
13. 《自然资源部关于发布〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》（2023年5月）；
14. 《民用建筑通用规范》（GB55031-2022）；
15. 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018年修订）；

16. 《山西省自然资源厅关于加强国土空间详细规划工作的通知》（晋自然资发〔2023〕18号）；

17. 《山西省自然资源厅关于印发〈山西省村庄规划编制指南（第一次修订）〉的通知》（晋自然资发〔2023〕4号）；

18. 《山西省住房和城乡建设厅关于印发〈山西省农村住房建筑设计优秀案例图集〉的通知》（晋建村函〔2023〕873号）；

19. 《晋城市城乡规划管理技术规定》（2021年10月）；

20. 《晋城市村庄规划建设条例》（2019年11月）；

21. 《高平市国土空间总体规划（2021-2035年）》；

22. 其他相关法律法规、政策文件、规范标准、规划成果等。

### **第三条 适用范围**

本规定适用于高平市城镇开发边界外、无需编制村庄规划（详细规划）的乡村地区建设项目的规划管控。符合条件的乡村地区的村民住宅建设（新建、改建、扩建）、公共服务设施和基础设施建设、产业和公益事业建设的规划管理，可将“通则式”规定或在“通则式”规定基础上补充编制地块图则作为申请办理规划许可手续的依据。其中，若本规定内容无法满足具体项目建设管控要求的，需在本规定基础上补充编制乡村地区重点地块图则，细化明确用地位置、面积、土地用途、容积率、建筑密度、建筑高度、主要出入口等项目控制内容，作为核发规划许可的依

据。

乡村地区已编制审批村庄规划（详细规划）的区域，以村庄规划（详细规划）作为用途管制及核发规划许可的依据。村域范围内、城镇开发边界外的国有建设用地的各类新建、改建、扩建项目，已编制村庄规划但未批复期间以及村庄规划批复后但未明确具体管控要求的乡村项目建设，在遵守相关法律法规、规范标准基础上，可参照本规定执行。本规定实施后新编制村庄规划（详细规划）的区域，应做好与本规定实施情况的衔接工作。有法定规划或相关行业规定有特殊要求的应从其规定。

## **第二章 村庄概况**

### **第四条 镇村体系**

根据已批复的《高平市国土空间总体规划(2021-2035年)》，高平市市域城镇村体系由“中心城区—重点镇—一般乡镇”三级城镇等级体系和“中心村—一般村”二级乡村布局体系构成。其中，3个重点镇分别为马村镇、三甲镇和寺庄镇；7个一般乡镇分别为北诗镇、神农镇、野川镇、陈区镇、原村乡、石末乡、建宁乡。50个中心村提升村庄人居环境水平，适当增加服务设施，便于服务周边农庄。254个一般村配置基础服务设施，保障基本公共服务水平。

总体规划提出综合服务型、工业型、文旅型、农贸型四类城镇职能，其中综合服务型 1 个，即中心城区；工业型 2 个，包括三甲镇、马村镇；文旅型 4 个，包含神农镇、寺庄镇、陈区镇、原村乡；农贸型 4 个，包括北诗镇、野川镇、石末乡、建宁乡。

## **第五条 村庄类型**

根据《高平市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，全市 304 个行政村划分为集聚提升类、城郊融合类、特色保护类、拆迁撤并类、其他类 5 种类型，深入学习运用“千万工程”经验，因地制宜分类推进乡村振兴。

集聚提升类村庄 49 个，应重点引导村庄在原有规模基础上有序推进改造提升，激活产业、优化环境、增添活力，建设宜居宜业的美丽村庄。鼓励发挥自身比较优势，强化主导产业支撑。

城郊融合类村庄 28 个，应加快城乡产业融合发展、基础设施互联互通、公共服务共建共享，在形态上保留乡村风貌，在治理上体现城市水平，逐步强化服务城市发展、承接城市功能外溢、满足城市消费需求的能力。

特色保护类村庄 42 个，应切实保护村庄的传统选址、格局、风貌以及自然和田园景观等整体空间形态与环境，全面保护文物古迹、历史建筑、传统民居等传统建筑。加快改善村庄基础设施和公共环境，在符合保护规划要求的前提下，积极引导居民开展

传统建筑节能改造和功能提升。统筹保护、利用与发展的关系，合理利用村庄特色资源，发展乡村旅游和特色产业。

拆迁撤并类 1 个，搬迁拆并后的村庄原址，因地制宜复垦或还绿，增加乡村生产生态空间。

其他类村庄 184 个，应严控建设用地规模，重点统筹人居环境整治。

## **第三章 管控要求**

### **第六条 各类控制线及管控要求**

严格落实“三区三线”划定成果，落实《高平市国土空间总体规划（2021-2035 年）》划定的村庄建设边界成果，传导落实国土空间总体规划中其他重要控制线的管控要求。

#### **（一）耕地和永久基本农田**

落实最严格的耕地保护制度。到 2035 年，全市耕地保有量不低于 429.60 平方千米（64.44 万亩），永久基本农田保护面积不低于 387.33 平方千米（58.10 万亩），主要分布在北诗镇、河西镇、野川镇、寺庄镇、陈区镇、建宁乡和石末乡等。

永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人不允许擅自占用或者改变其用途。坚决遏制耕地“非农化”、防止耕地“非粮化”。

## （二）生态保护红线

严格落实生态保护红线。到 2035 年，全县生态保护红线面积不少于 11.11 平方千米，主要位于高平市北部和丹河流域。生态保护红线内全部为自然保护地一般控制区。

生态保护红线内乡村地区，应严格遵守生态保护红线管理规则。生态保护红线内、自然保护地核心保护区外，禁止开发性、生产性建设活动，在符合法律法规前提下，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动和符合规定的国家重大项目。生态保护红线内自然保护地一般控制区，依照法律法规执行。

## （三）城镇开发边界

落实城镇开发边界。至 2035 年，全市划定城镇开发边界 38.49 平方千米，全部为城镇集中建设区。

城镇开发边界内的开发建设，按照规划用途依法办理有关手续。城镇开发边界外可按山西省人民政府和山西省自然资源厅相关规定规划布局有特定选址要求的零星城镇建设用地。

## （四）村庄建设边界

落实高平市国土空间总体规划村庄建设边界划定成果，引导乡村建设向村庄建设边界内集中。

为满足村民住宅、农村公共公益设施、零星分散的乡村文旅设施及农村新产业新业态等用地需要，规划中安排不少于 10% 的建设用地指标，重点保障乡村产业发展用地。

#### （五）历史文化保护线

落实高平市国土空间总体规划划定的历史文化保护线。将文物保护单位保护范围和建设控制地带以及城市紫线等一并纳入历史文化保护线，并实施严格保护。

历史文化保护线内各项地上、地下国土空间保护开发行为均应严格遵守历史文化遗产保护相关法律法规和保护规划管控要求，保护遗产本体、传统格局和历史环境。

#### （六）洪涝风险控制线

落实高平市国土空间总体规划划定的洪涝风险控制线。洪涝风险控制线主要按水利主管部门已公布的河道以及湖库范围为基础划定。

严禁在洪涝风险控制线内进行永久性的、不符合防洪排涝要求的建设活动。对于已有的违规建筑物和构筑物，应根据相关规划和政策逐步拆除或整改。在控制线内进行临时性建设项目时，需提前向相关部门申报，经严格审批后方可实施，且建设项目不得影响防洪安全和行洪通畅。

### **第七条 负面清单管控要求**

建设内容按照《自然资源部办公厅关于印发〈乡村振兴用地政策指南（2023年）〉的通知》（自然资办发〔2023〕48号文件）附录1乡村振兴用地负面清单严格管控（详见附件1）。

## 第四章 用地布局

村庄建设用地应选址在地质条件较好、环境适宜、交通方便的地段。新增村庄建设用地应与农村土地综合整治相结合，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。村庄建设原则上应避让各类地质灾害隐患地段及其他危险地段，无法避免的，应按照具体的地质灾害分区防控要求，采取针对性的防治措施。

### 第八条 村民住房布局要求

村民住房选址要引导集聚、预留空间，有利生产、方便生活。严格落实“一户一宅”政策要求，引导在村庄建设边界内选址、盘活利用闲置宅基地。经批准异地建造住宅的，应当严格按照“建新拆旧”要求将原宅基地交还给村集体。具体建设内容应符合《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》（晋政办发〔2024〕20号）、《晋城市农村自建房管理条例》（2022年1月）等相关规范要求。

### 第九条 乡村公共服务设施用地布局要求

按照《社区生活圈规划技术指南》（TD/T1062-2021）要求，可构建“乡集镇、村/组”两个乡村社区生活圈层级，强化县域与乡村层面对农村基本公共服务供给的统筹，配套标准按照表4-

1 执行。注重相邻村庄之间服务要素的错位配置和共享使用，鼓励有条件的村村之间、村镇（乡）之间、村城之间共享公共服务设施。鼓励充分利用现有存量建设用地空间，多功能复合设置。

构建功能复合、便捷可达、环境宜人的乡集镇公共活动中心，文化、体育、医疗、教育等服务要素宜邻近生活性街道、交通节点、公园水系等布局。引导村/组级公共服务要素适度集聚，可结合乡村生产生活及出行休闲习惯统筹布局，围绕现状公共空间、公交站点、特色公建、古树名木等打造乡村公共活动中心，作为居民日常活动、办事、交往的主要场所。

表 4-1 乡村公共服务设施配置表

分类	乡村公共服务设施名称	生活圈层级		配置要求
		乡集镇	村/组	
健康管理	乡镇卫生院	○	——	宜独立占地
	卫生服务站	●	——	宜综合设置
	村卫生室	——	●	宜综合设置
为老服务	养老院	○	——	宜独立占地
	老年活动室	●	●	宜综合设置
	老年人日间照料中心	●	○	宜综合设置
	村级幸福院	——	○	应独立占地
终身教育	高中	○	——	宜独立占地
	初中	●	——	宜独立占地
	小学	●	○	应独立占地
	幼儿园	●	○	应独立占地
文化活动	乡镇文化活动中心	○	——	可综合设置

分类	乡村公共服务 设施名称	生活圈层级		配置要求
		乡集镇	村/组	
	文化活动室	●	●	宜综合设置
	农家书屋	---	●	宜综合设置
	红白喜事厅	---	○	宜综合设置
	特色民俗活动点	---	○	宜综合设置
体育健康	乡镇体育中心	○	---	可综合设置
	室外综合健身场地	●	---	宜综合设置
	健身广场	---	○	宜综合设置
商业服务	菜市场	●	---	可综合设置
	邮政营业场所	●	---	可综合设置
	便民农家店	---	●	宜综合设置
	金融电信服务点	---	○	宜综合设置
行政管理	村务室	---	●	宜综合设置

注：●——一般情况下建设；○——有条件情况下建设。

## 第十条 乡村市政公用设施用地布局要求

乡村市政公用设施应充分考虑地形地貌、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。

乡村污水处理设施布局必须满足水源保护区划定控制要求；应布置在居民点常年主导风向的下风向、村庄水系下游；宜靠近接纳水体或农田灌溉区；宜设置在便于污水、污泥的收集、排放和再利用的区域；宜选址在交通、运输及供水供电较方便地段；远离学校及医院等公共建筑；不宜设置在低洼易涝区。

乡村公厕应选择不易积存雨水的地段；宜建在公共场所等人

口较集中的区域；附属式公共厕所可优先考虑与村委会、村民活动中心、老人活动室、卫生站等设施结合建设；独立式公共厕所可优先考虑建在村入口、活动广场、停车场、集贸市场等区域；与集中式给水点和地下取水构筑物等的距离应大于 30 米；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。

各类设施用地应符合国家和地方相关行业标准的规定。

### **第十一条 乡村产业用地布局要求**

乡村产业必须符合《产业结构调整指导目录（2024 年本）》的要求；严禁生产、制造危险化学品及其相关产物。

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。

2. 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原则上应集中在行政村村庄建设边界内。

3. 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需的配套设施建设，可在不占用永久基本农田和生态保护红线、不突破乡镇级国土空间规划传导的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，在村庄建设边界外安排少

量建设用地。

4. 文旅融合产业鼓励在传承保护优先基础上，推动历史文化资源活化利用，进一步实现一二三产融合发展。合理利用院落形式建筑特色，植入文化博览、非遗体验等传统文化功能，配套研学体验、休闲娱乐等旅游服务功能。以建设用地功能为主导，指导非建设用地产业、环境、景观整治，结合黄梨、红薯、中药种植等传统农业，拓宽文旅产业空间承载范围，实现一二三产一体化发展格局。

5. 鼓励乡村产业用地与其他用地功能合理布局，鼓励闲置资源活化利用，实现用地混合。在符合国土空间规划确定的用地类型、控制性高度、乡村风貌、基础设施和用途管制要求、确保安全的前提下，鼓励对闲置宅基地、闲置集体用地、古院落等农村建设用地，通过购买、租赁、经营权转让、资产入股、集中流转、收储等方式整合活化，进行复合利用，发展乡村民宿、农产品初加工、电子商务、民俗体验、文化创意等乡村产业。

6. 乡村产业项目原则上应为直接服务于乡村振兴和农村生产生活的的项目，并符合村庄所在的乡镇主体功能定位和相关产业规划，不得违背产业准入负面清单，不得用于商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产开发。

## 第十二条 国土综合整治要求

落实国土空间总体规划或专项规划确定的国土综合整治区域及要求。以乡镇为基本实施单元，统筹推进农用地整治与建设用地整治。

1. 农用地整治：大力推进土地综合整治，统筹实施农用地集中连片整治、质量提升和生态化改造，开展高标准农田建设，严格保护已建成高标准农田，落实新增高标准农田建设任务，建设“稳产、节水、生态、美观”的高标准农田。到 2035 年将永久基本农田全部建设为高标准农田。

2. 建设用地整治：适应宜居宜业和美乡村建设需要，统筹考虑区位条件、资源禀赋、环境容量、产业基础、历史文化遗产以及农民住房、产业发展、公共服务、基础设施等各类建设用地需求，根据实施单元具备的基础条件和特点，对农村零散、闲置、低效建设用地进行整理盘活，统筹推进建设用地布局优化、村庄建设用地整理、废弃采矿用地复垦利用、集体经营性建设用地依法流转等，确保城镇开发边界规模和扩展倍数不突破、整治区域内建设用地总面积不增加，进一步提升土地资源配置效率和节约集约利用水平，为保障农民合理居住需求、乡村基础设施建设和产业发展提供用地支撑。

### **第十三条 生态保护修复要求**

落实国土空间总体规划确定的生态保护修复区域及要求。以严守生态保护红线、改善农村人居环境、优化生态空间布局为目标，统筹考虑自然生态系统的完整性和联通性、乡村肌理格局以及基层群众对于美丽乡村建设的需要，协同开展矿山生态修复、湿地与水域生态修复、山林生态修复等工作，加快宜居宜业和美乡村建设。

1. 矿山生态修复：坚持“谁开发、谁保护，谁污染、谁治理”的原则，重点加强关停矿山等区域山体修复，改善生态环境，提高生态质量。引导矿业修复与乡村振兴有机结合，积极开展工矿废弃地整治复垦。针对历史遗留矿山主要采取自然恢复、辅助再生、生态重建、转型利用等生态修复方式；针对现有矿山，坚持“边开采边复垦复绿”，加强对矿山绿化修复工作的引导和监督。

2. 湿地与水域生态修复：优化丹河生态廊道环境。坚持“源头保护、沿线治污、两岸增绿、生态补水、中水回用”的思路，持续实施丹河流域生态保护工程。坚持水岸同治、河路共治，建设带状生态滨水空间，以生态步道、慢行系统串联老城和新区。

3. 山林生态修复：实施国土绿化、彩化、财化行动，推行置换造林、购买式造林、碳汇造林等市场化运作机制，持续促进增绿增收双赢。重点抓好景区、林区、旅游林地建设，加强植树造林，进一步提高森林覆盖率。实施国省干道、旅游公路等道路两

侧宜林荒山绿化工程，提升通道沿线两侧生态景观。

## 第五章 用地指标管控

**第十四条** 高平市城镇开发边界外乡村建设用地建设指标应满足表 5-1 的相关规定要求。

表 5-1 高平市乡村建设用地通则式管理控制指标表

一级类		二（三）级类		建筑 类型	容积 率	建筑 密度 (%)	绿地 率 (%)	建筑高度 (m)
代码	名称	代码	名称					
07	居住 用地	070301	一类农村宅 基地	独户 住房	---	---	---	≤ 9
		070302	二类农村宅 基地	集中 住房	≤ 1.5	≤ 30	≥ 30	≤ 27
		0704	农村社区服 务设施用地	---	≤ 1.0	≤ 35	≥ 35	≤ 12
08	公共 管理 与公 共服 务用 地	0801	机关团体用 地	---	≤ 1.6	≤ 40	≥ 35	≤ 24
		0802	科研用地	---	≤ 1.6	≤ 30	≥ 35	≤ 24
		0803	文化用地	---	≤ 1.6	≤ 30	≥ 35	≤ 24
		0804	教育用地	---	≤ 1.6	≤ 30	≥ 35	≤ 24
		0805	体育用地	体育 场馆	≤ 1.5	≤ 40	≥ 30	≤ 18
		0806	医疗卫生用 地	---	≤ 1.6	≤ 30	≥ 35	≤ 24
		0807	社会福利用 地	---	≤ 1.5	≤ 30	≥ 35	≤ 24

一级类		二（三）级类		建筑类型	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑高度（m）
代码	名称	代码	名称					
09	商业服务业用地	0901	商业用地	普通商业	≤ 2.0	≤ 45	≥ 25	≤ 24
		090102	批发市场用地	集贸市场	≤ 1.0	≤ 45	≥ 25	≤ 12
		090104	旅馆用地	宾馆酒店	≤ 2.0	≤ 45	≥ 25	≤ 24
		090105	公用设施网点用地	加油站	≤ 0.5	≤ 45	—	≤ 6
				充电站	≤ 0.2	≤ 20	≥ 25	≤ 6
		0902	商务金融用地	—	≤ 2.0	≤ 40	≥ 25	≤ 24
10	工矿用地	1001	工业用地	执行自然资源部《工业项目建设用地控制指标》			有特殊工艺要求的生产建筑限高可遵照设计方案	
11	仓储用地	1101	物流仓储用地	—	≥ 0.8	≥ 40	≤ 20	—
12	交通运输用地	1208	交通场站用地	—	≤ 1.5	≤ 40	≥ 30	—
15	特殊用地	1506	殡葬用地	公益性公墓	≤ 0.2	≤ 5	≥ 50	—

- 注：1. 工业仓储项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过项目总用地面积的 7%，建筑面积不得超过总建筑面积的 15%，严禁在工业仓储项目用地范围内建造成套住宅、酒楼、宾馆和培训中心等非生产性配套设施。
2. 公用设施用地（地类代码：13）指标应符合相关专项规划及各类设施的行业标准，无具体指标的可参照设计方案执行。
3. 绿地与开敞空间用地（地类代码：14）参照《城市绿地设计规范》（GB50420-2007）（2016 年修订）执行。
4. 特殊地区规划指标如超过本表规定的，需由本市人民政府城乡规划专题会议研究确定。

## **第六章 建设控制**

### **第十五条 建筑间距**

城镇开发边界外乡村建设用地内的建筑间距，应符合消防、环保、日照、空间景观、工程管线敷设和文物保护等方面的要求。

1. 农村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《农村防火规范（GB50039）》的规定。

2. 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间距应执行国家标准《建筑设计防火规范（GB50016）》的规定。

3. 集贸市场、厂房、仓库以及变压器、变电所（站）之间及与居住建筑的防火间距应符合现行国家标准《建筑设计防火规范（GB50016）》的要求。

## 第十六条 建筑退界

沿建筑用地界线和沿乡村道路、公路、河道、铁路、电力线路、工程管线布局的建筑物以及在文物保护单位、易燃易爆设施、城市基础设施周边布局的建筑物，其退让距离应符合消防、日照、环保、卫生、抗震、防洪、安全和文物保护等要求，必要时还应征求相关部门意见。

同一建筑在建筑间距和建筑退让等多重控制要求的情况下原则上按最大的控制距离执行。

### 1. 建筑后退用地界线距离：

建筑后退用地界线原则不低于 3 米。用地局限时，在满足消防、日照等要求的前提下，并经征得界外相邻用地单位同意，建筑后退用地界线距离可适当缩小或不作要求。

### 2. 建筑后退公路距离：

除高速公路防护、养护需要的建筑以外，其他建筑后退高速公路边沟外缘的距离不得小于 30 米；后退匝道、高速公路连接线外缘的距离不得小于 20 米；后退收费站的距离不得小于 50 米。

根据《公路安全保护条例》规定，公路两侧建筑控制区范围从公路边沟外缘起：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。

建筑后退太行一号旅游公路从边沟外缘起距离不得少于 10 米。

### 3. 建筑后退高压架空电力线路距离:

建筑后退高压架空电力线路边导线的距离为: 35 千伏、66 千伏、110 千伏电力线, 不小于 10 米; 220 千伏、330 千伏电力线, 不小于 15 米; 500 千伏电力线, 不小于 30 米, 用地局限时, 建筑后退高压架空电力线路边导线的距离可适当缩小, 但应符合在最大计算风偏情况下的安全距离要求。

### 4. 建筑退让村庄内部道路距离:

村庄建筑、围墙距村庄内部支路的距离不应小于 1 米, 距村庄内部主要道路的距离不应小于 2 米。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。临路方向宜与同侧现状建筑外墙面边界齐平, 保证沿路建筑的整齐美观。

## **第十七条 建筑高度**

建筑物的高度应符合日照、消防、建筑间距、乡村景观、节地等方面的要求, 按照《高平市乡村建设用地通则式管理控制指标表》规定控制。

在各级文物保护建筑周围的建设控制地带内以及与历史风貌建筑、风景名胜区相邻的新建、扩建、改建各类建(构)筑物, 其建筑高度必须符合文物古迹和历史风貌建筑保护的有关规定, 并按相关保护规划执行。

## 第七章 交通组织

### 第十八条 村庄道路

村庄道路根据其在路网中的交通功能及对沿线居民的服务功能，分为干路、支路和巷道三级。村庄道路红线内可包含机动车道、非机动车道、人行道、设施带、绿化、路肩、边沟等设施。村庄道路红线宽度应根据道路设施和地下管线综合确定，干路及支路两侧应设置路灯和必要的指示牌。村庄应完善通村组道路和入户道路建设，并预留消防通道。村庄道路空间规划应与村庄风貌相协调。

### 第十九条 公共停车场

村庄停车设施应根据村庄的实际停车需求适度建设公共停车场。本规定用地配建停车位参照山西省《城市停车场（库）设施配置标准》（DBJ04/T410-2021）表 4.2.1，按Ⅲ类区机动车配建指标进行控制。

公共停车场宜分散布局，可利用村内闲置地、边角地、未利用地，并宜靠近公共服务设施。宜建设生态停车场，根据高平市人民政府印发的《高平市系统化全域推进海绵城市建设示范城市实施方案》，对于新改扩建的地面公共停车场，只要土壤渗透性、地下水埋深符合要求，在合理增加绿地率的基础上，都宜采用嵌

草砖铺装等增加透水性，以加强雨水的就地入渗利用。主要设计指标与相关设施设置还应符合《无障碍设计规范》《城镇公共停车场（库）工程建设标准》等相关规定。

## **第二十条 充电设施**

农村充电设施的布局应符合相关专项规划的要求，应满足环境保护和消防安全的要求，选址应考虑配电网、环境、风向等因素。按照《电动汽车充电基础设施技术标准》(DBJ04/T398-2019)，社会公共停车场充电车位直接建设的配建比例要达到15%。

# **第八章 人居环境整治与风貌提升**

## **第二十一条 人居环境整治要求**

统筹生态生产生活融合，根据村庄发展水平及自身条件，综合考虑乡村发展规律和村民诉求，因地制宜推进乡村人居环境整治工作。主要任务包括厕所革命、污水治理、生产生活垃圾治理三个方面，以农业为主要产业的村庄还应强化农膜以及其他农业生产废弃物的处置和资源化利用。

1. 厕所革命：合理规划布局农村公共厕所，加快建设乡村景区旅游厕所，落实公共厕所管护责任，强化日常卫生保洁。科学选择改厕技术模式，宜水则水、宜旱则旱。加强厕所粪污无害化处理与资源化利用。

2. 污水治理：以资源化利用、可持续治理为导向，选择符合农村实际的生活污水治理技术，优先推广运行费用低、管护简便的治理技术。以房前屋后河塘沟渠和群众反映强烈的黑臭水体为重点，采取控源截污、清淤疏浚、生态修复、水体净化等措施综合治理。

3. 生产生活垃圾治理：完善农村生活垃圾收集、转运、处置设施和模式，因地制宜采用小型化、分散化的无害化处理方式，推进农村生活垃圾分类减量与利用。建筑垃圾应当与生活垃圾分别收集，并在物业服务企业或者乡（镇）人民政府、街道办事处指定的地点存放，由市人民政府市容环境卫生主管部门组织清运。建筑垃圾应当及时清运，禁止擅自倾倒、抛撒或者堆放建筑垃圾。

## **第二十二条 景观风貌指引要求**

深入实施乡村绿化美化行动，突出保护乡村山体田园、河湖湿地、原生植被、古树名木等，引导鼓励村民通过栽植果蔬、花木等开展庭院绿化，通过农村“四旁”（水旁、路旁、村旁、宅旁）植树推进村庄绿化，充分利用荒地、废弃地、边角地等开展村庄小微公园和公共绿地建设。

统筹引导建筑风格，充分注重村民生活习惯和特色文化传承，按照以人为本的总体导向，营造乡土建筑与场景。新建和进行外立面改造的乡村建设项目及村民住房立面可以参照《山西省农村

住房建筑设计优秀案例图集（晋中、晋东、晋东南分册）》，对建筑高度、体量、造型、风格和色调等进行指导。各乡镇可结合自身特征对风貌进行统一管控，既要注重村居整体风貌，又要注重农房单体设计，实现具有传统特色的建筑形式。在文物保护单位建设控制区内修建新建筑和构筑物，应按文物保护法律法规及有关规范执行，不得破坏文物保护单位的环境风貌。

## **第九章 重点地块图则**

### **第二十三条 重点地块图则管控**

乡村地区重点地块图则所设置管控要求应在符合相关技术规范 and 标准的前提下，因地制宜，并与村庄风貌、周边环境相协调。经审定的乡村地区重点地块图则，是规划管理和行政许可的依据，应按要求的数据标准形成矢量数据。村庄规划中采用图标、留白等方式未明确地块管控要求的建设项目，实施阶段参照编制乡村地区重点地块图则。

### **第二十四条 制图要求**

乡村地区重点地块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、绿地率、建筑退让、配套设施等控制内容，可包括出入口方向、建筑风貌等引导内容。

## **第二十五条 程序要求**

乡村地区重点地块图则由乡镇人民政府组织编制，由高平市自然资源局组织技术审查和论证，乡镇人民政府组织村（居）民委员会、村（居）民会议或村（居）民代表会议讨论通过，并在村（居）委会内公示栏或乡镇人民政府官方网站公示，公示时间不得少于7日。公示期满无异议后，由高平市自然资源局报高平市人民政府批准后施行，成果纳入国土空间规划基础信息平台。

存量或规划建设用地在实施阶段转变用途且符合用地兼容管理要求的，规划管控图则可简化程序，由高平市自然资源局组织技术审查通过后，更新至国土空间规划“一张图”系统进行管理。

## 附则

**第二十六条** 本规定涉及的法律法规、规范、标准及政策文件有更新的，按新版本执行。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，由市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。

**第二十七条** 本规定由高平市自然资源局负责解释。

**第二十八条** 本规定自发布之日起试行。

附件：1. 乡村振兴用地负面清单

## 附件 1

### 乡村振兴用地负面清单

《自然资源部办公厅关于印发〈乡村振兴用地政策指南（2023 年）〉的通知》（自然资办发〔2023〕48 号文件）

一、永久基本农田严禁占用情形：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。严禁占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼；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；严禁占用永久基本农田挖湖造景、建设绿化带；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；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。

二、一般耕地“五不得”：不得在一般耕地上挖湖造景、种植草皮；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；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；未经批准不得占用一般耕地实施国土绿化；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。

三、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。禁止占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。禁止任何单位和个人闲置、荒芜耕地。

四、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；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。

五、农村乱占耕地建房“八不准”：不准占用永久基本农田建房；不准强占多占耕地建房；不准买卖、流转耕地违法建房；不准在承包耕地上违法建房；不准巧立名目违法占用耕地建房；不准违反“一户一宅”规定占用耕地建房；不准非法出售占用耕地建的房屋；不准违法审批占用耕地建房。

六、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。

七、严禁城镇居民到农村购买宅基地，严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。严禁随意撤并村庄搞大社区、违背农民意愿大拆大建。

八、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。

九、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。

十、严禁违规占用耕地和违背自然规律绿化造林、挖湖造景，严格限制林区耕地湿地等占用和过度开发。

十一、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。严禁以土地综合整治名义调整生态保护红线。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。严禁违背群众意愿搞大拆大建，不得强迫农民“上楼”。

十二、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，不得进入乡村。