#

# 温岭市“通则式”村庄规划管理规定（试行）

温岭市人民政府

2025年5月

目录

一、 总则 1

（一） 编制目的 1

（二） 原则和依据 1

（三） 适用范围 1

（四） 定位和效力 2

二、 指标管控 2

（一） 总体要求 2

（二） 约束指标 2

（三） 规划预留指标 2

三、 控制线传导 3

（一） 总体要求 3

（二） 永久基本农田 3

（三） 生态保护红线 3

（四） 历史文化保护线 3

（五） 灾害风险控制线 4

（六） 村庄建设边界 4

（七） 其他控制线 5

四、 管制分区 5

（一） 总体要求 5

（二） 农田保护区 5

（三） 生态保护区 5

（四） 乡村发展区 6

（五） 其他管制用途分区 6

五、 规划布局要求 7

（一） 总体要求 7

（二） 用地布局其他要求 7

六、 规划建设要求 8

（一） 建设要求 8

（二） 村民住宅建设标准 9

（三） 乡村公共服务设施建设标准 9

（四） 乡村基础设施建设标准 9

（五） 建筑临距控制 10

（六） 建筑高度控制 13

（七） 农村建筑风貌控制 13

七、 规划许可 14

（一） 总体要求 14

（二） 依据“通则”核发许可的项目 14

（三） 补充编制重点地块图则的项目 14

（四） 依据详细规划（村庄规划）进行许可的类型 14

八、 附则 15

（一） 规划解释 15

（二） 规划效力 15

（三） 实施管理 15

附录1：本管理规定有关用语 16

附录2：名词解释 17

附录3：参照的法律法规、政策文件和标准规范 19

附表1：村庄规划管理核心指标表 22

附表2：分区准入规则一览表 23

附表3：规划要求设置一览表 25

附表4：“通则式”村庄规划许可依据一览表 27

为深化我市城镇开发边界外乡村地区“约束指标+分区准入” 的管制方式，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、台州市相关文件要求，结合我市乡村地区实际规划管理需要，特制定本试行规定：

1. 总则
2. 编制目的。为深入实施乡村振兴战略，坚持和深化“千万工程”，建设具有温岭特色的新时代美丽乡村。按照“约束指标+分区准入”的管制要求，结合温岭村庄发展、保护和建设的需求，制定本管理规定，推进温岭市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。
3. 原则和依据。坚持规划引领、底线思维、存量挖潜、以人为本、因地制宜原则，以国家和地方相关法律法规、政策文件、标准规范、相关规划等为依据（详见附录3）。统筹考虑村民住宅建设、乡村公共服务设施、公用设施建设、乡村产业发展等相关需求，引导乡村地区开展各类开发建设活动。
4. 适用范围。本管理规定主要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。包含符合条件的农民建房、乡村公共服务设施和公用设施建设、使用存量建设用地的乡村产业项目建设等情形（详见附表4）。
5. 定位和效力。本管理规定是我市各级国土空间总体规划的重要补充，是温岭市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、核发建设项目规划许可、进行各项开发保护建设活动的法定依据。
6. 指标管控
7. 总体要求。以2020年国土变更调查数据“203”图斑为基础，扣除划入城镇开发边界的图斑作为基数，温岭市村庄建设用地规模为83.83平方公里。到规划期末，村庄建设用地规模不得超过2020年村庄建设用地（203）规模。
8. 约束指标。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等量化指标。明确生态保护红线面积99.78平方公里、永久基本农田保护面积228.42平方公里（34.26万亩）、耕地保有量248.60平方公里（37.29万亩）、村庄建设用地总规模83.83平方公里、村庄建设边界规模100.60平方公里、规划预留指标0.837平方公里（详见附表1）。
9. 规划预留指标。确需选址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，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。县级规划预留村庄建设用地指标不超过5%的乡村新增潜力空间规模。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，作为规划预留指标的补充。规划预留指标允许在县级范围内统筹平衡。
10. 控制线传导
	1. 总体要求。执行“2+N”空间控制线管控。依据温岭市县乡级国土空间总体规划和《浙江省自然资源厅关于印发〈浙江省国土空间用途管制规则（试行）〉的通知》（浙自然资规〔2024〕13号），传导落实永久基本农田、生态保护红线两条基本控制线和历史文化保护线、灾害风险控制线、村庄建设边界等其他空间控制线规模、布局及管控要求。
	2. 永久基本农田。落实永久基本农田228.42平方公里（34.26万亩），耕地保有量248.60平方公里（37.29万亩）。范围内按照《浙江省自然资源厅关于印发〈浙江省国土空间用途管制规则（试行）〉的通知》（浙自然资规〔2024〕13 号）中关于永久基本农田保护红线的用途管制规则进行管控。
	3. 生态保护红线。落实生态保护红线99.78平方公里。范围内按照《浙江省自然资源厅关于印发〈浙江省国土空间用途管制规则（试行）〉的通知》（浙自然资规〔2024〕13 号）中关于生态保护红线的用途管制规则进行管控。
	4. 历史文化保护线。落实传统村落、文物保护单位、历史建筑、历史文化名镇、历史文化名村等保护控制范围，落实历史文化保护要求。范围内按照《浙江省自然资源厅关于印发〈浙江省国土空间用途管制规则（试行）〉的通知》（浙自然资规〔2024〕13 号）中关于历史文化保护线的用途管制规则进行管控。
	5. 灾害风险控制线。温岭市地质灾害防治分区划分为突发性地质灾害重点防治区和 地面沉降重点防治区，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。防洪排涝标准为“市区防洪 50 年一遇，其他乡镇街道 20 年一遇”。抗震设防标准为温岭市属地震峰值加速度为 0.05g 的地区，地基处理和构造措施按规范设防烈度为 6 度的规定执行。范围内按照《浙江省自然资源厅关于印发〈浙江省国土空间用途管制规则（试行）〉的通知》（浙自然资规〔2024〕13 号）中关于灾害风险控制线的用途管制规则进行管控。
	6. 村庄建设边界。落实村庄建设边界100.60平方公里。村庄建设边界是规划期内相对集中开展村庄建设的空间范围，涉及新增用地的农民建房、农村基本公共服务设施，不应在村庄建设边界外选址。确需选址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，所涉用地规模纳入村庄建设边界新增潜力空间统筹核算，并相应调整或缩减村庄建设边界。未划入村庄建设边界的现状建设用地，应以保留和缩减为主，严格控制翻建、改建、扩建等行为。

深入推进乡村建设用地节约集约利用。应充分利用增存挂钩、增减挂钩、存量建设用地盘活、低效用地再开发、城乡有机更新等政策机制，不断提高乡村建设用地节约集约利用水平。

* 1. 其他控制线。落实饮用水源保护区、水域管理范围控制线、重要基础设施控制线、风景文化控制线等县乡级国土空间总体规划中明确的控制线，按照《浙江省自然资源厅关于印发〈浙江省国土空间用途管制规则（试行）〉的通知》（浙自然资规〔2024〕13 号）中的用途管制规则进行管控。
1. 管制分区
	1. 总体要求。依据温岭市县乡级国土空间总体规划，按照农田保护区、生态保护区、乡村发展区以及其他规划用途分区四类分区实施用途管制。落实该区域控制线、功能、布局、指标和名录“五位一体”的要求，并按照《浙江省自然资源厅关于印发〈浙江省国土空间用途管制规则（试行）〉的通知》（浙自然资规〔2024〕13号）要求，制定各分区内允许、限制、禁止各类建设项目的准入规则。（详见附表2）
	2. 农田保护区。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。温岭市农田保护区总面积228.42平方公里。其管控要求按照《浙江省自然资源厅关于印发〈浙江省国土空间用途管制规则（试行）〉的通知》（浙自然资规〔2024〕13 号）中关于农田保护区的用途管制规则进行管控。
	3. 生态保护区。生态保护区实行严格保护，重点用于维护和提升区域生态功能，保障区域生态安全。在符合相关规定的情况下，鼓励区域内开展有助于生态功能稳定和提升的生态修复活动，引导有条件的地区对区域内非生态功能的用途逐步退出。温岭市生态保护区总面积99.78平方公里。其管控要求按照《浙江省自然资源厅关于印发〈浙江省国土空间用途管制规则（试行）〉的通知》（浙自然资规〔2024〕13 号）中关于生态保护区的用途管制规则进行管控。
	4. 乡村发展区。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。温岭市乡村发展区总面积403.81平方公里。其管控要求按照《浙江省自然资源厅关于印发〈浙江省国土空间用途管制规则（试行）〉的通知》（浙自然资规〔2024〕13 号）中关于乡村发展区的用途管制规则进行管控。
	5. 其他管制用途分区。将开发边界外的生态控制区、其他保护利用区等其他区域划为其他规划用途分区，共12.33平方公里。其管控要求按照《浙江省自然资源厅关于印发〈浙江省国土空间用途管制规则（试行）〉的通知》（浙自然资规〔2024〕13 号）中的用途管制规则进行管控。
2. 规划布局要求
	1. 总体要求。村民住宅、乡村公共服务设施、乡村基础设施、乡村产业等用地布局应当遵循的一般原则：
		1. 应布局在村庄建设边界内，确需布局在村庄建设边界外的村庄建设用地应符合“2+N”空间控制线的管控要求。
		2. 应布局在地质条件较好、环境适宜、交通方便的地段。
		3. 应充分利用存量建设用地，少占或不占耕地。
		4. 应满足防灾减灾、公共安全和公共卫生的要求。
		5. 应符合国家和地方相关行业标准的规定。
	2. 用地布局其他要求。除通用用地布局要求外，村民住宅、乡村公共服务设施、乡村基础设施、乡村产业等用地布局还应当符合以下规定：
		1. 村民住宅用地应充分利用现状村庄建设用地、相对集中布局。
		2. 乡村公共服务设施应充分利用现状用地，鼓励功能复合设置，宜布置在服务位置适中、内外联系方便的地段。
		3. 乡村基础设施应充分考虑邻避效应等因素，在满足功能需求的前提下减少对环境和生活的影响。
		4. 乡村产业用地布局应当符合以下要求：
			1. 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。
			2. 应充分考虑邻避效应等因素，通过科学合理的布局，减少对环境和生活的影响。
		5. 土地整治和生态修复工程项目建设应落实温岭市县乡级国土空间总体规划及专项规划等明确的各村域范围内国土综合整治和生态修复区域。
			1. 贯彻落实田水路林村一体化理念，构建分区分类推进，融空间整合优化、功能提升、权益保护、价值实现于一体的土地综合整治模式，协同推进土地综合整治、“多田套合”农用地布局优化、永久基本农田集中连片整治等，促进农田集中连片、基础设施完善、产业优质发展、人居环境提升、 生态环境改善。
			2. 坚持防治并举、综合施策，加强农用地分类管理和水系综合治理，推进土壤环境防治与修复、水环境整治与修复、地质灾害风险防治等。
3. 规划建设要求
	1. 建设要求。各类乡村项目建设应符合相关规范及各行业主管部门明确的建设标准。
	2. 村民住宅建设标准。
		1. 村民住宅建设应符合《温岭市人民政府关于印发温岭市农村住宅建设管理办法的通知》（温政发〔2018〕35号）、《温岭市人民政府关于印发温岭市农村住宅建设管理办法补充意见》（温政发〔2021〕16号）等相关要求和建设标准。
		2. 村民宅基地用地面积标准：有效人口2人的家庭宅基地用地面积不得大于55平方米（小套）；有效人口3—4人的家庭宅基地用地面积不得大于85平方米（中套）；有效人口5人及以上的家庭宅基地用地面积不得大于110平方米（大套）。位于转角位置农村建筑因不可分割原因可增加不大于15平方米的宅基地用地面积。
		3. 村民住宅（小套）面宽原则上采用3.6米、3.8米、5.4米；村民住宅（中套）面宽原则上采用6米、7.2米；村民住宅（大套）面宽原则上采用8.7米、9米。因地形条件、周边建筑等限制因素允许因地制宜布局。
	3. 乡村公共服务设施建设标准。中心村人均公共服务设施用地原则上不超过6平方米，一般村人均公共服务设施用地原则上不超过5平方米。
	4. 乡村基础设施建设标准。
		1. 道路。根据村庄规模和集聚程度，选择相应的村庄内部道路等级与建设标准。村庄可按照干路、支路和宅前路进行分级设置。
4. 村庄对内道路控制宽度参照表

单位：米

|  |  |
| --- | --- |
| 村庄规模分级 | 道路级别 |
| 干路 | 支路 | 宅前路 |
| 大型（≥1000人） | 10~14 | 6~7 | 3~5 |
| 中型（500—1000人） | 8~12 | 5~7 | 3~5 |
| 小型（≤500人） | 5~7 | 3~5 | —— |

* + 1. 停车场。综合考虑农村实际需要，结合村庄出入口、公共广场、住宅组团等，因地制宜规划布局停车场地。停车场地布局可根据地形地貌、村民需求、村庄形态特征等，采用相对集中或分散布局相结合的方式。
		2. 公交站点。确保布局合理、设施完备且安全，便于乘客集散和换乘，同时注重环保、安全及信息导向，以提供便捷的公共交通服务。
	1. 建筑临距控制。

农村建筑临距控制应符合以下一般规定：农村建筑临距应不妨害相邻权、地役权，应保证相邻房屋的日照和通行要求，并符合《农村防火规范（GB50039-2010）》等规定。

* 1. 农村建筑消防控制应符合以下规定：

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。

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。

其中农村建筑山墙间距应符合以下规定：

一、二级耐火等级建筑之间或与其他耐火等级建筑之间的防火间距不宜小于4m，当符合下列要求时，其防火间距可相应减小：

相邻的两座一、二级耐火等级的建筑，当较高一座建筑的相邻外墙为防火墙且屋顶不设置天窗、屋顶承重构件及屋面板的耐火极限不低于1.00h时，防火间距不限；

相邻的两座一、二级耐火等级的建筑，当较低一座建筑的相邻外墙为防火墙且屋顶不设置天窗、屋顶承重构件及屋面板的耐火极限不低于1.00h时，防火间距不限；

当建筑相邻外墙上的门窗洞口面积之和小于等于该外墙面积的10％且不正对开设时，建筑之间的防火间距可减少为2m。

* 1. 农村建筑临村庄内部道路退距应符合以下规定：
		1. 临路方向退缩距离如村内有约定的，按照约定退让距离执行。
		2. 没有约定的，按照正向临路方向退缩建筑间距不宜小于3米（以道路边线为基准），侧向临路方向退缩建筑间距不宜小于2米（以道路边线为基准）的规定执行。
	2. 建设区范围内村民住宅日照标准与其他建筑间距应符合以下规定：
		1. 村民住宅与被遮挡居住建筑的日照间距应当满足下列要求：

主朝向为正南北向时，正向间距不小于南侧建筑高度的1.15倍。

当遮挡建筑方位偏东或者偏西时，不同方位间距折减系数按照下表换算。

1. 不同方位间距折减换算表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 方位 | 0°～15°（含） | 15°～30°（含） | 30°～45°（含） | 45°～60°（含） | >60° |
| 折减值 | 1.0L | 0.9L | 0.8L | 0.9L | 0.95L |

注：1）表中方位为正南向（0°）偏东、偏西的方位角。

2）L 为正南向居住建筑的标准日照间距（米）。

3） 本表仅适用于无其他日照遮挡的平行布置板式居住建筑之间。

村民住宅建设时，拟建建筑造成原满足日照标准的现状住宅不满足日照标准或原不满足日照标准的现状住宅日照时数减少的，建设业主可以与相邻权益人协商解决。

* + 1. 幼儿园、养老用房等其他有日照要求的项目应满足相关规范要求。
	1. 建筑高度控制。
	2. 农村建筑高度应满足消防、安全、日照等要求。
	3. 村民住宅按下列标准及规定执行：建筑层数原则上不超过3层，檐口高度不得大于11.2米，室内外高差不宜大于0.45米，屋栋高度不得大于15.2米。
	4. 其他农村建筑高度不宜超过24米。
	5. 建筑物所在地区有特殊要求的，建筑高度按相关要求执行。
	6. 农村建筑风貌控制。

尊重温岭农村自然环境、传统风貌等特色，结合现代材料技术和新生活的需要，建设功能现代又不失乡土气息的农村建筑，不能贪大求洋。

* 1. 松门、石塘等面海地区的农村建筑以石材或仿石材料为主、高度宜控制在3层及以下、宜采用低明度色彩，形成沿海乡村传统特色建筑风貌。
	2. 滨水临河地区的农村建筑以粉墙黛瓦等为主，采用清新淡雅的色调，形成浙南水乡建筑风貌。
	3. 坡地地区的农村建筑应结合地形地貌，采用坡顶屋面，形成高低错落，疏密有致的建筑风貌。

1. 规划许可
2. 总体要求。符合条件的村民住宅、乡村公共服务设施和乡村基础设施、乡村产业用地建设等情形，可以直接依据“通则”或补充编制重点地块图则来核发规划许可。“通则”适用范围之外需要核发规划许可的情形，须编制村庄规划（详细规划）或项目规划落实方案作为规划依据。
3. 依据“通则”核发许可的项目。村庄建设边界内符合条件的村民住宅、乡村公共服务设施和公用设施、使用存量建设用地的乡村产业项目建设等情形，以及确需选址在村庄建设边界外的少量乡村基础设施等情形，原则上可依据“通则”作为规划许可的依据。
4. 补充编制重点地块图则的项目。对附表4 中规定的在 “通则”基础上编制重点地块图则的项目，由乡镇人民政府组织编制，温岭市自然资源和规划局组织相关部门对重点地块图则进行审查，通过后办理乡村建设规划许可。
5. 依据详细规划（村庄规划）进行许可的类型。涉及较多开发建设村庄（较大规模的新型农村社区建设、使用新增建设用地的乡村产业项目建设、集体经营性建设用地入市等）、实施土地综合整治与生态修复工程的村庄、历史文化（传统）村落等特色保护类的村庄、涉及村庄建设边界局部优化的村庄，原则上应编制详细规划（村庄规划）作为规划许可的依据。
6. 附则
7. 规划解释。本管理规定由温岭市自然资源和规划局负责解释。
8. 规划效力。本规定自印发之日起施行。法律、法规、规章和上级政策另有规定的，按照法律、法规、规章和上级政策执行。
9. 实施管理 。“通则”批准后，根据实施情况适时开展评估调整，因乡村地区开发保护利用需要，及温岭市人民政府确定的其他情形确需修改“通则”的，应当由组织编制机关征求利害关系人意见，并按原审批程序组织修改、报批。

附录1：本管理规定有关用语

* 1. 在执行本通则的条文时，对要求严格程度不同的用词说明如下：
	2. 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”。
	3. 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”。
	4. 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”。
	5. 表示有选择，在一定条件下可以这样做的用词，采用“可”。
	6. 条文中指明应按其他有关标准、规范执行的写法为：“应符合……的规定”或“应按 ……执行”。

附录2：名词解释

* 1. 村庄规划（详细规划）未覆盖：指未编制村庄规划（详细 规划），和已编制到期或不适用村庄规划（详细规划）。
	2. “2+N”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，“N”指历史文化保护控制线、灾害风险控制线及其他控制线。
	3. 城镇开发边界：指在一定时期内因城镇发展需要，可以集中进行城镇开发建设，重点完善城镇功能的区域边界，涉及城市、建制镇以及各类开发区等。
	4. 农村建筑：指农村居民点的房屋和附属设施的总称，主要包括居住建筑、公共建筑、生产性建筑和基础设施建筑等。
	5. 新建：指从无到有的建设过程，按照规划和设计建造新的建筑物。
	6. 改建：在不扩大面积和高度的前提下重建、翻建。
	7. 扩建：在原有建筑基础上增加建筑面积。
	8. 建（构）筑物高度：是指室外地面到檐口、女儿墙和屋脊线或屋顶最高处等位置之间的垂直距离。
		1. 平屋面建筑：室外地坪至屋顶女儿墙顶的高度。
		2. 坡屋面建筑：室外地坪至屋脊与檐口的平均值的高度。
	9. 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。

附录3：参照的法律法规、政策文件和标准规范

* 1. 法律法规
	2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）；
	3. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
	4. 《浙江省国土空间规划条例》（2024年）；
	5. 《浙江省土地管理条例》（2021年）
	6. 《浙江省“千万工程”条例》（2024年）；
	7. 政策文件
	8. 《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）；
	9. 《自然资源部办公厅关于加强国土空间规划监督管理的通知》（自然资办发〔2020〕27号）；
	10. 《关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11号）；
	11. 《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业融合发展用地的通知》（自然资发〔2021〕16号）；
	12. 《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）；
	13. 《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）；
	14. 《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）；
	15. 《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）；
	16. 《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）；
	17. 《中共浙江省委浙江省人民政府印发**〈**关于以“千万工程”牵引城乡融合发展缩小“三大差距”推进共同富裕先行示范的实施方案**〉**的通知》（浙委发〔2025〕1号）；
	18. 《浙江省自然资源厅关于深化“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）；
	19. 《浙江省自然资源厅关于印发浙江省村庄规划编制技术要点（试行）的通知》（浙自然资厅函〔2021〕345号）；
	20. 《浙江省“通则式”村庄规划管理规定工作指引（试行）》（浙自然资函〔2024〕61号）；
	21. 《浙江省自然资源厅关于印发〈浙江省国土空间用途管制规则（试行）〉的通知》（浙自然资规〔2024〕13号）
	22. 《温岭市人民政府关于印发温岭市农村住房建设管理办法的通知》（温政发〔2018〕35号）；
	23. 《温岭市人民政府关于印发温岭市农村住房建设管理办法补充意见的通知》（温政发〔2021〕16号）。
	24. 相关规划
	25. 《温岭市国土空间总体规划（2021—2035年）》；
	26. 温岭市各乡镇国土空间总体规划（2021—2035年）。

附表1：村庄规划管理核心指标表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 详细单元或行政村名称 | 生态保护红线面积（公顷） | 永久基本农田保护面积（万亩） | 耕地保有量（万亩） | 村庄建设用地总规模（公顷） | 村庄建设边界规模（公顷） | 规划预留指标（公顷） |
| 现状 | 规划 |
| 1 | 温岭市全域 | 9978 | 34.26 | 34.29 | 8383 | 8383 | 10060 | 83.83 |

# 附表2：分区准入规则一览表

√ ：原则上允许准入

× ：原则上禁止准入

○：限制准入，限制准入的项目应符合浙江省国土空间用途管制规则（试行）的要求。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 分区名称 | 300 农田保护区 | 100 生态保护区 | 500 乡村发展区 | 其他规划用途分区（包括200 生态控制区、700 其他保护利用区等） |
| 边界范围 | 永久基本农田红线范围内 | 永久基本农田红线范围外 | 生态保护红线范围内 | 生态保护红线范围外 | 村庄建设边界范围内 | 村庄建设边界范围外 | 200 生态控制区 | 700 其他保护利用区 |
| 新增乡村建设项目 | 农村居住用地 | × | × | × | × | √ | ○ | × | × |
| 乡村三产融合项目 |
| 具体项目 | 农产品加工 | × | ○ | × | × | √ | ○ | ○ | ○ |
| 乡村文旅类项目 | × | ○ | × | ○ | √ | ○ | ○ | ○ |
| 乡村零售商业项目 | × | × | × | × | √ | × | × | × |
| 基础设施 |
| 具体项目 | 城镇村道路建设项目（红线宽度8米以上） | × | ○ | × | ○ | √ | ○ | ○ | ○ |
| 交通场站 | × | ○ | × | ○ | √ | ○ | ○ | ○ |
| 乡村市政设施项目 | × | ○ | × | ○ | √ | ○ | ○ | ○ |
| 公共服务设施 |
| 具体项目 | 农村社区服务设施建设项目 | 红白事中心 | × | × | × | ○ | √ | ○ | × | ○ |
| 宗祠 | × | × | × | ○ | √ | ○ | × | ○ |
| 其他农村服务设施 | × | × | × | × | √ | × | × | × |
| 农村绿地与开敞空间项目 | × | × | × | ○ | √ | ○ | ○ | ○ |

# 附表3：规划要求设置一览表

—：根据项目实际情况确定

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目类型 | 用地性质 | 用地面积（建筑占地） | 面宽 | 四至坐标 | 建筑高度（层数 ） | 建筑退线 | 风貌控制 | 停车位 | 主要出入口 |
| 村民住宅 | 农村宅基地 | 立地式 | 小套 | 55㎡ | 3.6米、3.8米、5.4米 | 依据项目报 审的图件确 定 | 檐口高度≤11.2米，栋高≤15.2米 | 3层 | 符合消防、日照等控制要求 | 应体现温岭乡村特色和地域风格，符合本村农居样式 | 根据项目实际建设方案确定 | 依据项目报 审的图件确 定 |
| 中套 | 85㎡ | 6米、7.2米 |
| 大套 | 110㎡ | 8.7米、9米 |
| 农村市政基础设施 | 公用设施用地 | 小型农村取水设施 | 应根据各类公用设施的类 型，根据各类设施的行业标 准确定 | — | 应根据各类公用设施的类型，根据各类设施的行业标准确定 | 符合消防、环境卫生等控制要求 | — | — |
| 小型农村污水处理池 |
| 村配电房 |
| 通信基站 |
| 垃圾收集点 |
| 公厕 |
| 村级水闸 |
| 村用停车场 | 社会停车场用地 | 根据项目实际建设方案确定 | — | — | — | — | 根据项目实际建设方案确定 |
| 农村公园 | 公园绿地 | 根据项目实际建设方案确定 | — | — | — | — | 根据项目实际建设方案确定 |
| 其他项目 | 具体根据行业标准和本地区实际设置规划要求。 |

# 附表4：“通则式”村庄规划许可依据一览表

√ ：直接以“通则”为规划依据

 + ：在“通则”基础上补充编制重点地块图则后作出许可

× ：不适用“通则”，仅允许详规或编制项目规划落实方案作为规划依据

 —：不允许布局

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **用地名称****（代码）** | **建设方式****建设内容** | **村庄建设边界内** | **村庄建设边界外** |
| **新增建设用地** | **存量建设用地** | **新增建设用地** | **存量建设用地** |
| **改变用途** | **使用原用途** | **改变用途** | **使用原用途** |
| **扩建** | **改建** | **扩建** | **改建** |
| **农村宅基地（0703地类）** | 单宗独户或单宗联排农村建筑 | √ | √ | √ | √ | × | × | × | × |
| 多宗、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、村综合楼、活动中心、家宴中心、便民服务中心、居家养老服务照料中心等设施 | + | + | + | √ | — | × | × | × |
| 红白事中心、宗祠 | + | + | + | √ | × | × | × | × |
| **公共管理与公共服务用地（08地类）** | 幼儿园、卫生院、养老院、居家养老服务中心和留守儿童福利院等设施 | + | + | + | √ | — | × | × | × |
| **商业服务业用地（09地类）** | 乡村文旅 | × | × | × | √ | × | × | × | × |
| **工业用地****（1001地类）** | 农产品初加工项目 | × | × | × | √ | × | × | × | × |
| **物流仓储用地****（1101地类）** | 物流快递中转点等设施 | × | × | × | √ | × | × | × | × |
| **交通运输用地****（12地类）** | 村用停车场、景区停车场 | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ |
| 城镇村道路 | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ |
| **公用设施用地****（13地类）** | 垃圾中转站 | +  | +  | +  | √ | × | × | × | × |
| 农村取水设施、污水处理池、村配电房、通信基站、垃圾收集点、公厕、村级水闸和水电机房等设施 | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ |
| **绿地与开敞空间用地****（14地类）** | 小型农村公园 | √ | √ | √ | √ | — | × | × | × |
| **特殊用地****（15地类）** | 生态公墓 | — | — | — | — | × | × | × | × |