

衢州市衢江区“通则式”村庄规划管理规定

（初稿）

衢州市自然资源和规划局衢江分局

二〇二四年十二月

目 录

第一章 总则	1
第二章 控制线传导	4
第三章 指标管控	6
第四章 分区准入	8
第五章 五类指引	14
第一节 通用指引	14
第二节 乡村居住用地相关指引	16
第三节 乡村公共服务设施相关指引	18
第四节 乡村基础设施相关指引	20
第五节 乡村三产融合相关指引	22
第六节 风貌相关指引	24
第六章 土地整治和生态修复工程指引	26
第七章 规划许可	28
第八章 实施管理	30
第九章 附则	32
附录	33
附录 1 名词解释	33
附录 2 规划依据	38

附录 3 相关政策文件	40
附表	43
附表 1 分区准入规则一览表	43
附表 2 规划要求设置一览表	45
附表 3 村庄规划许可依据一览表	46

第一章 总则

第 1 条 通则目的

为深入推进乡村振兴战略，落实《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），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。根据《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），结合衢江区乡村规划实际管理需要，制定本管理规定。国家政策文件另有规定的，从其规定。

第 2 条 通则依据

本管理规定以国家和地方相关法律法规、政策文件、标准规范等为编制依据（详见附件2）。

第 3 条 指导思想

坚持规划引领，统筹谋划。先规划、后实施，通盘考虑村民住房建设、乡村产业发展、基础设施建设的相关需求，引导乡村地区开展不违反国土空间规划的各类开发建设活动。

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，严格依据村庄建设边界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，维护权益。充分尊重农民意愿，依法保障农民土地合法权益，分类有序落实村庄用地需求，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 4 条 适用范围

依据《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），对城镇开发边界以外的地区实行“分区准入+约束指标”的管控方式。

（1）本管理规定适用于衢江区城镇开发边界外，未编制详细规划（村庄规划）乡村地区建设项目的规划管理（已编制详细规划的村庄规划名录，由衢州市自然资源和规划局衢江分局制定并实施动态更新），需重新编制村庄规划的村庄及正在编制村庄规划但尚未依法批准的村庄，暂时以本管理规定为依据；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。

（2）本管理规定具体适用范围参照《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）执行。国家另有规定的，从其规定。

（3）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以及开展全域土地综合整治和生态修复、整村人居环境整治提升等情形的，原则上应编制详细规划（村庄规划）作为规划许可的依据。

第二章 控制线传导

严格落实“三区三线”划定成果，落实上位国土空间总体规划划定的村庄建设边界成果，传导落实衢江区国土空间规划中其他重要控制线的管控要求。

第 5 条 耕地和永久基本农田保护红线

永久基本农田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。

严格落实全区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。

衢江区永久基本农田具体分布情况以各乡镇级国土空间总体规划为依据。

第 6 条 生态保护红线

严格落实全区生态保护红线划定成果，生态保护红线内的自然保护区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。

衢江区生态保护红线具体分布情况以各乡镇级国土空间总体规划

划为依据。

第 7 条 村庄建设边界

村庄建设边界是规划期内相对集中集聚开展村庄建设的空间范围。村庄建设边界划定依法在乡镇级国土空间总体规划中开展。

对村庄建设边界内的建设用地，应充分利用土地综合整治、城乡建设用地增存挂钩、增减挂钩等方式优化土地资源配置，保障各类村庄建设用地新增需求，控制村庄建设用地规模总量不增长。

对村庄建设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按现状用地保留，或调整为非建设用地及符合《关于进一步做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（浙自然资规〔2023〕19号）文件要求的建设用地。

第 8 条 其他重要控制线

其他控制线包括历史文化保护线、粮食安全控制线、生态环境控制线、基础设施控制线等衢江区乡镇国土空间总体规划中明确的其他各类控制线，应严格按照规划执行相应控制距离、管控范围的要求。

（详见名词解释）

第三章 指标管控

第 9 条 基本约束

根据《衢江区村庄布点规划修编（2023-2035年）》将现状行政村分为“城郊融合类、集聚建设类、特色保护类、搬迁撤并类、整治提升类”五大类进行分类引导；将现状城镇开发边界内村庄建设用地图斑做为禁建村进行管控引导，现状城镇开发边界外围村庄建设用地图斑分为“适建、限建、禁建”三大类进行管控引导。“适建村”：规划保留并允许少量安排新建农房的农居点，以满足本村改造、周边禁建村和限建村村民的建房需求。原则上按照禁建村流量的20%划入适建村的村庄建设边界内，作为禁建村村民在本村内的安置用地。“限建村”：规划保留农居点，原则上不得新增建设用地，可通过盘活、调剂、整合宅基地资源新建、改建、扩建。“禁建村”：禁建区范围内的村庄禁止农民新建、改建和扩建（除鉴定为D级危房的，整体搬迁前经审批可进行修建）。

同时加强对乡村地区土地规划建设的监管，优化村庄土地利用结构，加大对存量建设用地的挖潜，提高土地利用效率，积极推进土地整治和复垦，确保村庄建设用地的合理布局和规模控制，在本轮国土空间总体规划期内全区村庄建设用地总量应保持“零增长”。

第 10 条 上位规划传导的约束指标

根据《衢州市国土空间总体规划（2021-2035年）》和各乡镇级国土空间总体规划，需确保规划期内全区生态保护红线面积不少于42891.01公顷，永久基本农田保护面积不少于19381.57公顷

（29.0724 万亩），耕地保有量不少于 21597.85 公顷（32.3968 万亩）。

第 11 条 指标预留

落实国土空间开发保护预留指标要求。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。

第四章 分区准入

第 12 条 四类分区

落实上位规划用途分区管控要求，对城镇开发区以外的区域，按照农田保护区、生态保护区、乡村发展区和其他规划用途分区四类分区实施用途管制。其中，农田保护区、生态保护区、乡村发展区与乡镇级国土空间总体规划中的对应用途分区范围保持一致，其他规划用途分区主要包括乡镇级国土空间总体规划中的生态控制区和其他保护利用区。

第 13 条 农田保护区准入规则

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。区内涉及永久基本农田保护红线的按照永久基本农田保护红线的管制规则进行管控。

区内不占用永久基本农田情况的，在符合国土空间规划的前提下，允许开展耕地集中连片建设相关整治工程、农田耕作服务的相关建设活动、直接服务于农产品生产初加工及配套农业设施建设、生态修复类治理活动、线性基础设施建设活动等，建议依法依规逐步推进存在破坏和污染农用地的开发生产活动、与农业生产无关的零星建设用地（不包括基础设施用地和特殊用地）等情形有序退出。

第 14 条 生态保护区准入规则

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。区内涉及生态保护红线的各类活动按照生态保护红线相关管制规则进行管控。

区内不占用生态保护红线情况的，在符合国土空间规划的前提下，允许村民住宅建设及相关配套公共基础设施等依法依规必需的民生保障项目、经严格论证的土地整治和造林项目、符合矿产资源规划的矿产资源勘察和开采工程等活动，引导破坏生态功能、造成严重环境污染、违反重要水源地和湿地保护要求的相关活动有序退出，鼓励已有零星村庄和相关配套服务设施退出并进行生态修复。

第 15 条 乡村发展区准入规则

乡村发展区主要包括村庄建设区、一般农业区、农田整备区和林业发展区四类二级分区。

村庄建设区允许村民住宅建设、乡村公共基础设施建设、乡村产业建设、土地综合整治与生态修复工程建设、线性基础设施建设、矿产资源勘查和开采活动等开发建设活动，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，应引导不符

合准入要求的现状工业用地及对主导功能有负面影响的项目依据国土空间规划逐步退出。

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。允许在不破坏耕地耕作层且不造成耕地地类改变的前提下，可以适度种植其他农作物。在符合国土空间规划、落实耕地占补平衡和不破坏、不污染农用地的前提下，合理使用永久基本农田以外的耕地转为其他农用地进行农业结构调整或农业设施建设，允许开展土地综合整治和生态修复、农业设施建设、村民住宅建设、乡村基础设施与公共设施建设、农村一二三产业融合发展项目、矿产勘查与开采等建设活动。

农田整备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。区内禁止新增大规模的城镇、工业建设项目，用途准入和退出规则与一般农业区一致。

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。

区内允许林木采伐与经营抚育、林业生产管理配套建设、非农建设用地复垦复绿、功能恢复、旅游休闲游憩配套设施、基础设施建设、矿产资源勘查和开采等活动。原则上应对原有不符合生态保护要求的生产、开发活动，以及省级以上规定要求退出的其他活动实行有序退出。

第 16 条 其他规划用途分区准入规则

陆域生态控制区原则上应当保留原貌，强化生态保育和生态建设，限制开发建设活动，严控农业面源污染。鼓励依据国土空间规划及其他相关规划，按照自然恢复为主、人工修复为辅的原则，实施生态修复工程，提升生态功能。在依法依规的前提下，可以按照“面上严格保护、点上高效利用”的原则进行适度开发利用和用地布局调整。

陆域生态控制区内各类建设项目不得使用 I 级保护林地，符合国土空间规划的建设项目，可以使用 II 级及其以下保护林地，符合自然保护区、森林公园、湿地公园、风景名胜区等规划的建设项目，可以使用自然保护区、森林公园、湿地公园、风景名胜区范围内 II 级及其以下保护林地，其他建设项目可以使用 IV 级保护林地。除政府组织的基础设施建设项目外，其他建设项目不得占用重要水域。从严控制房地产开发、商业旅游开发等非基础设施建设项目占用水域，对水库设计洪水位以下、河道干支流汇合处及河势变化频繁的河段，禁止进行对防洪、供水、水资源保护等存在危害影响的建设活动。科学引导区内不符合生态保护和防洪安全要求的生产、开发活动应当逐步退出。按照国家规定的防洪标准对现有围湖造田区域进行退田还湖，25 度以上坡耕地、重要水源地一级保护区内的 15—25 度坡耕地、严重污染耕地等逐步退耕还林还草还湿地，对严重污染耕地进行修复治理。

矿产能源发展区是为适应国家能源安全与矿业发展的重要陆域采矿区、战略性矿产储量区等区域。在符合国土空间规划、矿产资源规划的前提下，经依法批准，允许准入矿产资源相关勘察、开采、初加工及相关配套设施建设、线性基础设施、采矿必需生产生活配套设施、不影响矿产资源建设的土地综合整治、生态修复和生态建设活动、区域线性基础设施建设等活动。

文化遗产保护区严格控制大规模城镇开发，依据历史文化保护相关法律法规，控制对历史文化资源本体及其空间环境、景观风貌等有负面影响的各项行为。开发建设活动应做好选址论证，严格控制建筑规模与开发强度，严格风貌管控，与历史文化遗产本体及其环境相协调。经市级以上文物主管部门核定可能存在历史文化遗产的宗地，实行“先考古、后出让”制度，在依法完成考古调查、勘探、发掘前，原则上不予收储入库或供应。涉及历史文化保护线的按照历史文化保护线相关规定进行管控，区内历史文化保护线外区域，除历史文化保护线管理规定允许准入的活动外，允许经依法批准和论证的农地整治提升工程和生态修复工程。区内禁止进行影响历史文化遗产本体及其环境的建设活动，严禁修建生产、储存爆炸性、易燃性、放射性、毒害性、腐蚀性物品的工厂、仓库，严格控制修建形式、高度、体量、色彩等与历史文化遗产本体和环境风貌不相协调的建筑物或者构筑物。严格控制在历史文化名村区域内建设高层建筑、大型雕塑等高大构筑物。

区域基础设施集中区应当保持区内基础设施用地的主导性，严格控制大规模的城镇开发，限制影响基础设施安全和正常运行的用途。在符合国土空间规划和其他相关规划的前提下，允许各类基础设施建

设项目及其配套设施、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、符合管制区用途和矿产资源规划的矿地综合开发利用项目等情形进行建设。区内禁止准入危害基础设施安全和正常运行、对基础设施造成污染的行为。

特殊用地集中区应保障军事、宗教、安保、殡葬等主导用途，严格控制大规模的城镇开发，限制影响主导功能的用途。在符合国土空间规划和其他相关规划的前提下，特殊用地集中区允许开展军事、宗教、安保、殡葬及其配套设施等建设活动。在军事禁区外围安全控制范围内、军事管理区及周边进行开发建设活动，应当按照有关法律法规的规定。特殊用地集中区内现存合法的，对主导功能有负面影响的建（构）筑物和其他设施及行为活动，应依据国土空间规划及其他相关规划逐步退出。

第五章 五类指引

第一节 通用指引

本节适用于管理规定范围内各类建、构筑物的一般指引。

第 17 条 建设规模控制

严格控制乡村建设用地规模，村庄人均规划建设用地指标不超过 140 m²（包括道路、绿地、公园、幼儿园、敬老院、村办公楼等村级公共服务设施用地），城镇建设用地范围内的村庄应努力合理降低人均建设用地水平。

第 18 条 建设选址需遵循的一般原则

（1）原则上应布局在村庄建设边界内，确需布局在边界外的村庄建设用地应符合分区准入及空间控制线的管控要求。

（2）应满足防灾减灾、公共安全和公共卫生的要求。

（3）有利生产、方便生活，宜相对集中地选址于乡村生活圈所能覆盖的范围内。

（4）符合国土空间总体规划、村庄布点规划等规划的相关管控要求。

第 19 条 不得在下列地点或区域选址

（1）永久基本农田保护线范围内、生态保护红线和自然保护地核心区范围内。

（2）地质灾害高易发区、蓄滞洪区和洪水淹没区范围内。

(3) 基础设施控制线范围内：包括高速公路保护范围、高速铁路保护范围、高压输电线路两侧按有关技术规范划定建设控制范围、油气廊道建设控制范围内。

(4) 河道管理范围和水库、渠道的控制区范围内。

(5) 法律、法规禁止建设建（构）筑物的其他区域。

第 20 条 农村建筑高度控制

(1) 农村住房建筑层数不超过三层，建筑檐口高度（指上沿，下同）控制在 10 米以下。合理控制建房体量，农房二、三层的建筑面积相对首层适当缩进，农房外立面要与自然环境相协调。

第 21 条 农村建筑间距控制

(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）、《建筑设计防火规范（2019 版）》（GB50016-2014）等相关要求和建设标准。

(2) 村民住宅建筑工程（含挖掘土地、建造建筑物、铺设管线以及安装设备等）不得危害相邻建筑的正常使用和安全。不得骑压和影响相邻建筑基础。新建低层住宅与其相邻建筑外墙之间的距离 ≤ 30 厘米时，视为与相邻建筑进行拼接建设。

第 22 条 农村建筑退让

(1) 沿铁路两侧新建、扩建的农村建筑，在满足《铁路安全管理条例》要求下，建筑退让铁路的距离还应当符合以下规定：

表 6-1 建筑退让铁路距离控制表

铁路等级	建筑边缘与铁路路基外侧的距离
高速铁路	50 米及以上
铁路干线	30 米及以上
铁路支线、专用线	20 米及以上

(2) 村庄原则上禁止沿公路两侧发展，确需规划时，应单侧规划。沿公路新建的农村建筑，在满足《公路安全保护条例》的要求下，新建建筑边缘距公路用地外缘的距离应满足下表要求（详见表 6-2）。新建农村村民聚居点、学校等公共场所选址与公路建筑控制区边界外缘的距离还应符合国道、省道不少于 50 米，县道、乡道不少于 20 米的标准，并尽可能在公路一侧建设。

表 6-2 建筑退让公路距离控制表

公路等级	从公路用地外缘起向外的距离
高速公路	不少于 50 米
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

第二节 乡村居住用地相关指引

第 23 条 乡村住宅选址指引

在满足本章第一节乡村建筑选址的一般原则基础上，还应遵循以下原则：

（1）宜选址在地质条件较好、环境适宜、交通便捷、市政及公共服务设施配套完善的地段。

（2）合理用地，节约用地，新建村庄住宅应当与旧村改造、土地整理、宅基地复垦相结合，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。

（3）严格控制规划建设独立住宅，一般为两户一联，鼓励规划建设联排式或公寓式多层住宅。

（4）不属于生态敏感区、名胜风景核心区、文物保护区等其他禁止农民建房区域。

第 24 条 乡村住宅建设原则

（1）乡村住宅建设应节约资源，保护环境，做到适用、经济、美观，符合节能、节地、节水、节材的要求。

（2）乡村住房建设必须严格执行“一户一宅”原则，新建房屋必须先拆除旧房（传统村落保护等政府特别规定除外）。

（3）村民建房用地充分利用原有的宅基地、村内空闲地和村庄周围的未利用地，严格控制占用耕地建造住宅，严禁占用永久基本农田建造住宅，鼓励本村村民向中心村集聚。村庄布点规划确定的限建村原则上不得新增村庄建设规模，允许原拆原建和利用村内闲置宅基地新建农房；禁建村禁止农房建设，村民住房一律“只拆不建、只出不进”。

（4）村庄规划建设与用地管理必须符合区、乡镇国土空间总体规划和村庄规划等，并遵循“节约集约用地、先规划后建设”的原则。

第 25 条 乡村住宅用地标准

（1）（1）宅基地面积按照大、中、小户进行区分，包括住房、附属用房和生活庭院用地，具体标准为

大户（6人及以上）：每户使用农用地的不得超过125平方米，使用其他土地的不得超过140平方米；

中户（4—5人）：每户使用农用地的不得超过110平方米，使用其他土地的不得超过125平方米；

小户（1—3人）：每户使用农用地的不得超过90平方米，使用其他土地的不得超过105平方米。

第三节 乡村公共服务设施相关指引

第 26 条 乡村公共服务设施选址指引

在满足本章第一节乡村建筑选址的一般原则基础上，乡村公共服务设施选址还应遵循以下原则：

（1）公共服务设施的配置应落实乡镇国土空间规划等上位规划及其他相关专项规划对公共服务设施的布置要求。

（2）公共服务设施宜依托行政村集中居民点或自然村组，综合考虑乡村居民常用交通方式，配置满足就近使用需求的服务要素，并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，以促进乡村土地节约集约利用，保障乡村基本公共服务水平，实现生产生活设施

的便利化。

(3) 农村小学选址应符合现行《中小学校设计规范(GB50099-2011)》《农村普通中小学校建设标准（建标 109-2008）》的规定，幼儿园选址应符合《托儿所、幼儿园建筑设计规范（JGJ39-2016）》（2019年版）、《幼儿园建设标准（建标 175-2016）》的规定。

第 27 条 乡村公共服务设施建设指引

乡村公共服务设施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。

(1) 村级服务中心应符合《浙江省村庄设计导则》（2015年）等相关要求和建设标准，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) 乡村文化活动中心、文化礼堂应符合《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 300—500 平方米，可附设标准室外篮球场。

(3) 乡村图书阅览室或农家书房应符合《农家书屋建设基本标准》《美丽乡村农家书屋建设与规范》《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。各行政村设置一处，村域面积较大或集中居民点较分散的可多点设置。新建乡村图书阅览室或农家书房建筑面积宜不小于 20 平方米。

(4) 农村卫生室应符合《村卫生室管理办法（试行）》（国卫基层发〔2014〕33号）、《村卫生室（所）设施基本标准》等相关要求和建设标准。新建农村卫生室建筑面积应不低于 60 平方米，至

少设有诊室、治疗室、公共卫生室和药房。人口较多的村可适当调增建筑面积，人口较少的村可合并设立，社区卫生服务中心或乡镇卫生院所在地的村可不设立。

（5）农村健身广场应符合《社区生活圈规划设计指南》（TD/T1062-2021）等相关要求和建设标准，单宗用地面积一般为400平方米。

第四节 乡村基础设施相关指引

第 28 条 乡村基础设施选址指引

在满足本章第一节乡村建筑选址的一般原则基础上，乡村基础设施选址还应遵循以下原则：

（1）乡村基础设施的配置应落实乡镇国土空间规划等上位规划及其他相关规划对公共服务设施的布置要求。

（2）乡村给水、环卫、配电房等市政公用设施选址应符合国家和地方有关标准的规定。

（3）乡村基础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。

（4）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；应布置在居民点夏季主导风向的下风向、村庄水系下游；宜靠近受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；不宜设置在低洼易涝区。

(5) 乡村公厕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、老人活动站、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。

第 29 条 乡村基础设施用地指引

乡村基础设施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：

(1) 小型村用停车场应符合《城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建指标标准》（DBJ33T 1021-2023）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。

(2) 乡村供水设施应符合《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。

(3) 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，小型卫生填埋场的总库容应满足其使用寿命 10 年以上，且不应小于 20 万立方米，填埋库区单位面积库容不应小于 8 立方米/平方米。

(4) 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/T 1151-2018）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，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。

（5）乡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，大型配电室建筑面积宜不小于 100 平方米。

第五节 乡村三产融合相关指引

第 30 条 乡村产业用地选址

乡村产业用地选址布局在满足本章第一节乡村建筑选址的一般原则基础上，还应当符合以下要求：

（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，其中农产品精深加工和关键物流节点项目原则上要集中布局到产业园区。

（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，在村庄建设边界外安排少量建设用地。

（4）乡村电商服务站（点）的服务管理、主要职责与建设标准应符合《农村电子商务服务站（点）管理与服务规范》DB33/T982-2015、《电子商务企业管理与服务规范》DB33/T932-2022、《电子商务仓储管理与服务规范》DB33/T983-2015 等相关文件要求。

第 31 条 乡村产业用地指引

（1）严禁违规占用耕地进行乡村产业建设，防止耕地“非粮化”，不得造成耕地污染。乡村产业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。

（2）对依法登记的宅基地和地上房屋，允许在不改变土地用途、不进行新建或改扩建的情况下，鼓励通过自主经营、合作经营、委托经营等方式，发展农家乐、民宿、乡村旅游、农产品初加工、电子商务等乡村产业。

（3）规范使用设施农用地。乡村一二三产业融合发展用地符合设施农业用地条件的，按照国家和省的设施农业用地管理规定办理设施农业用地使用备案手续，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。对于新增农村道路、畜禽养殖设施、水产养殖设施和破坏耕作层的种植业设施等农业设施建设用地确需使用一般耕地的，应经批准且符合相关标准。农村一二三产业融合发展所需建设用地不符合设施农业用地要求的，应依法办理农用地转用审批手续。

第六节 风貌相关指引

第 32 条 乡村风貌一般引导

《衢江区农村住房建设通用图集》根据选址不同分成滨水、平原、山区三大类，村民宜根据不同地形和片区，选择对应的标准图集方案。也可自行委托设计，委托设计的方案应符合衢江区本地历史文化、地域特色和乡村风貌。

此外，乡村建筑风貌还应符合《衢州市国土空间总体规划（2021-2035年）》中各个风貌分区具体的管控，形成以衢江沿线历史人文、生态休闲、美丽乡村等特色要素为载体，协同各县市“两港三溪”区域，打造“衢州有礼”诗画风光带大美城乡风貌。

第 33 条 特色保护类村庄风貌引导

统筹保护、利用与发展的关系，保持村庄传统格局的完整性、历史建筑的真实性和居民生活的延续性，通过适度修缮、合理的功能置换，达到传播文化、延续文脉的作用。

新建建筑应适当融入传统建造技法，借鉴传统建筑形式，设计出功能符合现代生活、需求形式兼顾传统的乡土建筑，融入原有村落肌理，保证整体风貌的协调统一。

（1）历史文化名村：历史文化名村的建设控制管理应符合《历史文化名城名镇名村保护条例》（2012年）等相关要求。村庄建设用地布局应符合《历史文化名镇名村风貌保护技术标准》（DBJ33/T 1316-2024）等有关要求，建筑、街巷、环境要素等应依据历史文化名村保护规划进行控制。

（2）传统村落：传统村落的建设控制管理应符合《浙江省传统村落保护技术指南》（2019年）等相关要求，依据传统村落保护发展规划进行控制。村庄建设用地布局应保持传统格局、历史风貌和空间尺度，不得擅自改变与其相互依存的自然景观和环境。

（3）景区村：风景名胜区的建设控制管理应符合《风景名胜区条例》（2006年）、《浙江省风景名胜区条例》（2011年）等有关要求。村庄建设用地布局应保持原有景观格局和建筑风貌，符合风景名胜区总体规划、风景名胜区详细规划的要求。

第 34 条 其他村庄风貌引导

保持村庄的自然环境特色和人文景观。村庄形态应保持乡村以自然为主、以农业生产为核心的特点，统筹考虑村民生产、生活、生态需要，避免生产、生活与自然的分离。通过对废弃旧房、猪牛栏、露天厕所的清理，以及对庭院的美化和绿化等措施，全面改善村容镇貌。

着重打造生态自然的村域环境。以生态化、乡土化的方式提升村域整体生态景观品质，保护山林、农田、水塘等重要生态景观要素。

第六章 土地整治和生态修复工程指引

第 35 条 土地综合整治

（1）农用地整治

结合《衢州市国土空间总体规划（2021-2035年）》中关于土地综合整治与生态修复、永久基本农田保护区划定、高标准农田建设、粮食生产功能区整治提升、耕地“非农化、非粮化整治”等工作。推动形成耕地连片、农业设施完善、生态和谐的农业空间，支撑农业适度规模化经营。到2035年，衢江区建成集中连片耕地不少于35.66平方千米（5.35万亩）。

（2）村庄整治

以乡村振兴为目标，制定利于农业生产、便于农民生活的村庄整治策略，提升村庄用地的节约集约利用水平和人居环境。鼓励农村人口向城区、镇区迁移，引导偏远、生态保护红线内、水库淹没区、百千万永久基本农田集中连片整治区、地质灾害隐患点周边和土地整治规划确需搬迁撤并的村庄有序搬迁，持续推进零星和低效利用农村建设和其它存量低效建设用地腾退。

整合村庄内部空间，加强闲置与荒废土地整治，推进集体经营性建设用地依法流转，促进农民增收和村庄发展。结合未来乡村、美丽宜居示范村建设，推进人居环境整治，打造生态宜居宜业的现代化农村。

第 36 条 生态修复工程

结合《衢州市国土空间总体规划（2021-2035年）》，遵循山水

林田湖生命共同体理念，结合生态资源分布、用地条件等现状基础，落实“一廊九带，两翼多点”的生态空间格局。

重点加强对农用地土壤污染治理，探索基于污染风险程度的分类治理措施；确保区域耕地土壤环境质量达到安全利用的标准。

推进浙西北森林双量精准提升和生物多样性维护工程、金衢森林双量精准提升和生物多样性维护工程等建设。不断提升生态系统质量和稳定性，提升生物多样性保护水平。建立完备的生物多样性监测与预警体系，重点生物物种保护率持续稳定。

以植被恢复和生态修复为重点，加快中幼林抚育工程和阔叶化改造建设工程，加强对森林的封育、修复，实现森林质量有效提升。

以“安全、美丽、富民”为目标，开展水资源保护、水污染治理、水生态修复等河湖水域系统治理。重点加强对水源涵养和土壤保持为主导功能的生态区域保护，促进自然生态系统及功能的自我修复。衢江区划定12个水环境功能区，控制河长261.6千米。按照水域功能要求做好保护。

严格落实“边开采、边治理、边修复”生态要求，统筹协调矿产开发与环境保护，切实加强矿山生态（地质）环境保护与治理恢复。

第七章 规划许可

第 37 条 规划许可依据

依据《村庄规划许可依据一览表》规定的情形，核发规划许可存在以下三类情形：

（1）直接以本通则作为规划依据。

（2）补充编制重点区域图则后作出规划许可。

（3）不适用本通则，编制规划落实方案解决项目落地问题，依据经市级以上人民政府批准的项目规划落实方案作出规划许可。根据《浙江省国土空间规划条例》，项目规划落实方案实施许可管理的具体办法，由省自然资源主管部门制定，报省人民政府批准。

第 38 条 规划条件设置

直接依据本通则核发规划许可的村庄建设项目应符合《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 39 条 重点区域图则使用要求

编制重点区域图则应遵守相关技术规范和标准。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。

重点区域图则由镇人民政府（街道办事处）组织编制，由区自然资源和规划局组织技术审查和论证，镇人民政府（街道办事处）组织村（居）民委员会审议和村（居）民会议或村（居）民代表会议讨论通过，并在村（居）委会内公示栏或镇人民政府（街道办事处）官方网站公示，公示时间不少于 10 日。公示期满无异议后，报区人民政府批准，经市自然资源和规划主管部门备案后施行。

第八章 实施管理

第 40 条 规模控制

本通则应严格管控约束指标，确保规划期末永久基本农田面积、生态红线保护面积不减少，区（县）域城镇开发边界外村庄建设用地规模不超过 2020 年城镇开发边界外村庄建设用地规模。区自然资源主管部门应建立包含村庄建设用地规模、复垦指标管理等内容的实施台账，实行年度规模管控。

第 41 条 过程监管

强化日常监督管理，区自然资源主管部门和乡镇人民政府、街道办事处应按本通则明确的管控要求，严格规范各类乡村用地建设行为，依托国土空间规划“一张图”实施监督系统强化跟踪管理、开展监督评估。

第 42 条 公众参与

本通则经批准后应积极向公众宣传，主动将成果中关于农村居住用地、乡村建筑风貌管控、乡村基础设施和公共服务设施用地、乡村产业用地、土地整治和生态修复工程等指引要求和重要管控要求纳入村规民约，强化基层规划意识，促进村民自治，创造共建美好家园的氛围。

第 43 条 评估调整

根据实施情况适时开展对本通则的评估调整。因乡村地区开发保护利用需要，以及设区的市、县（市）人民政府确定的其他情形确需修改本通则的，应当由组织编制机关征求利害关系人意见，并按照原

审批程序组织修改、报批。市级以上人民政府有简政放权规定的，从其规定。

本通则修改原则上不能突破县级、乡镇级国土空间总体规划确定的强制性内容、约束性指标。确需调整的，必须按照法定程序先修改相应层级的国土空间总体规划。

本通则实施后新编制村庄规划（详细规划）的区域，应做好通则与本通则实施情况的衔接工作。

第 44 条 其他事项

本通则应符合上位法律法规和相关政策的要求，如上级部门有最新规定，按照最新要求执行。

第九章 附则

第 45 条

本通则由衢江区人民政府负责解释，具体解释工作由衢江区自然资源和规划局承担。

第 46 条

本通则自公布之日起 30 日后施行，试用期两年。

附录

附录 1 名词解释

1、永久基本农田

按照一定时期人口和经济社会发展对粮食等农产品的需求，依据国土空间规划确定的不得擅自占用或者改变用途的耕地。

2、生态保护红线

在国土空间规划中划定的，具有特殊重要生态功能、必须强制性严格保护的区域。

3、城镇开发边界

在国土空间规划中划定的，一定时期内因城镇发展需要，可以集中进行城镇开发建设，完善城镇功能、提升空间品质的区域边界，涉及城市、建制镇以及各类开发区等。

4、“2+1+X”重要控制线

除城镇开发边界外，国土空间总体规划中划定的各类空间控制线。“2”指三条控制线中划定的永久基本农田、生态保护红线，“1”指乡镇级国土空间总体规划划定的村庄建设边界，“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、历史文化保护线、灾害防治控制线和城市重要控制线等空间控制线。

4、村庄建设边界

村庄建设边界是规划期内相对集中开展村庄建设、保护、整治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。

5、基础设施控制线

在国土空间规划中划定的，为保障对区域具有系统性影响的交通、水利、能源、通信等重要基础设施顺利建设和安全运营而划定的建设控制地带，含规划及现状重大基础设施廊道。具体包括高速铁路保护范围、高速公路保护范围、高压输电廊道、油气廊道、机场净空范围。

6、历史文化保护线

历史文化保护线是为整体保护各类历史文化遗产本体及其环境的真实性和完整性，必须进行空间管控引导所划定的范围边界。包括文物保护单位保护范围和建设控制地带、城市紫线、水下文物保护区、地下文物埋藏区等由国家和地方的法律法规认定公布的各类历史文化遗产保护控制范围边界，以及历史文化保护类专项规划中确定的管控范围边界。

7、地质灾害风险控制线

地质灾害风险控制线包括地质灾害极高和高风险区，主要用于引导城镇开发边界避让、安排减灾措施、加强灾害监测预警的重要空间范围。

8、城市绿线

城市绿线包括镇区范围内重要城市公园（原则上为面积1公顷以上公园）、重要的滨水绿地（原则上为平均宽度20米以上）、重要防护绿地以及规划认为需要进行重点控制的其他绿地。

9、城市蓝线

城市蓝线包括镇区范围内乡级以上河道、重要的湖塘水库（原则上常水位水域面积4公顷以上）、重要湿地、重要渠道、城镇重要景观河道以及规划认为需要进行重点控制的其他城镇河湖水系。

10、城市紫线

城市紫线包括世界文化遗产、市级及以上文保单位、省级及以上历史文化街区、历史建筑以及规划认为需要进行重点控制的历史文化资源保护控制线。

11、城市黄线

城市黄线包括对城市发展全局有影响的、必须控制的城市基础设施用地控制界线（乡级以上城市交通、给排水、环卫设施、电力设施、防灾设施、消防设施等），以及核电站、油气及其他化学危险品仓储区、中高压管道、化工园区及其他规划认定须进行重点安全防护的重大危险设施的用地控制界线。

12、城市橙线

城市橙线包括乡镇（街道）级及以上教育、卫生、文化、体育和社会福利设施以及规划认为需要重点保障的公共服务设施用地控制界线。

13、“城郊融合类”行政村

位于城镇开发边界内、部分自然村（农村居民点位于城镇开发边界内）或者紧邻城镇开发边界。

14、“集聚建设类”行政村

现有规模较大的中心村、重点村、城镇规划建设用地以外新建的新型农村社区、集聚效益较好的村庄。

15、“特色保护类”行政村

特指历史文化名村、传统村落、特色景观旅游名村等历史文化资源丰富或在生态产业、社会等方面具有特色的村庄。

16、“搬迁撤并类”行政村

大部分或全部农村居民点位于生存条件恶劣、生态环境脆弱、自然灾害频发地区或因重大项目需要整体局部搬迁、人口流失特别严重的村庄。

17、“整治提升类”行政村

整治提升类村庄是指除前述四类以外，不受底线管控要素影响，发展方向和前景暂时难以判断，需整治提升的村庄。

18、“适建村”自然村

规划保留并允许少量安排新建农房的农居点，以满足本村改造、周边禁建村和限建村村民的建房需求。原则上按照禁建村流量的20%划入适建村的村庄建设边界内，作为禁建村村民在本村内的安置用地。

19、“限建村”自然村

规划保留农居点，原则上不得新增建设用地，可通过盘活、调剂、整合宅基地资源新建、拆建、改建、扩建。

20、“禁建村”自然村

禁建区范围内的村庄禁止农民新建、拆建、改建和扩建（除鉴定为 D 级危房的，整体搬迁前经审批可进行修建）。

附录 2 规划依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
2. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
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. 《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）；
5. 《浙江省国土空间规划条例》；
6. 《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）
7. 《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）
8. 《衢州市国土空间总体规划（2021-2035年）》；
9. 《衢江区村庄布点规划修编（2023-2035年）》；
10. 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）；
11. 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）；
12. 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）；

13. 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）；
14. 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）；

其他相关法律法规、政策文件、技术规范、规划成果等。

附录3 相关政策文件

（浙自然资规[2024]8号）附录

“通则式”乡村规划管理规定适用范围（试行）

“通则式”乡村规划管理规定（以下简称“通则式”）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。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，可以直接依据“通则式”或在“通则式”的基础上编制总体规划落实方案来核发规划许可。总体规划落实方案的适用情形由各地根据实际情况确定。“通则式”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）作为规划依据，各地不得随意扩大“通则式”的适用范围。

一、农村宅基地（0703地类）

1. 村庄建设边界内农户建造单宗独户或单宗联排农房，可以依据“通则”核发规划许可。

2. 村庄建设边界内自然村规模以上的集中安置，在不改变用途、不扩大面积和高度的前提下重建、翻建的，可以依据“通则”核发规划许可。

二、农村社区服务设施用地（0704地类）

村庄建设边界内村委会、农村卫生服务站、休息亭、文化礼堂、体育健身点、红白事中心、宗祠等设施，在不改变用途、不扩大面积和高度的前提下重建、翻建的，可以依据“通则”核发规划许可；使

用新增建设用地建设或在存量建设用地上改扩建的，可以在“通则”的基础上视情编制总体规划落实方案核发规划许可。

三、公共管理与公共服务用地（08 地类）

村庄建设边界内幼儿园、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，在不改变用途、不扩大面积和高度的前提下重建、翻建的，可以依据“通则”核发规划许可；使用新增建设用地建设或在存量建设用地上改扩建的，可以在“通则”的基础上视情编制总体规划落实方案核发规划许可。

四、工业用地（1001 地类）

村庄建设边界内农产品初加工项目，在不改变用途、不扩大面积和高度的前提下重建、翻建的，可以依据“通则”核发规划许可。

五、物流仓储用地（1101 地类）

村庄建设边界内物流快递中转点等设施，在不改变用途、不扩大面积和高度的前提下重建、翻建的，可以依据“通则”核发规划许可。

六、城镇村道路用地（1001 地类）

农村道路、村用停车场，可以依据“通则”核发规划许可。

七、公用设施用地（13 地类）

1. 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建设，可以依据“通则”核发规划许可。

2. 垃圾中转站在不改变用途、不扩大面积和高度的前提下重建、

翻建的，可以依据“通则”核发规划许可；使用新增建设用地或在存量建设用地上改扩建的，可以在“通则”的基础上视情编制总体规划落实方案核发许可。

附表

附表 1 分区准入规则一览表

备注：√（原则上允许准入），×（原则上禁止准入），○（限制准入）。

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（包括 200 生态控制区、700 其他保护利用区）		
		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	农村一二三产业融合发展项目								
		初加工示范点项目								

基础设施		×	○	×	○	√	○	○	○
具体项目	XX 场站								
公共服务设施		×	×	×	√	√	○	√	×
具体项目	XX 养老机构								
土地整治和生态修复工程		×	○	×	○	√	√	√	○
具体项目	生物多样性保护示范工程、 珍稀生物保护工程和生物 多样性防控修 复工程								
	XX 流域生态修复工程								

附表 2 规划要求设置一览表

项目类型	用地性质	用地面积	四至坐标	建筑高度（层数）	建筑退线	风貌控制	停车位	配建要求	主要出入口
农村宅基地	●	●	○	●	○	○	-	○	-
农村市政基础设施	●	●	○	○	○	○	-	○	-
村用停车场	●	●	○	-	-	-	●	●	●
农村公园	●	●	○	-	-	-	●	●	●
农村卫生室	●	●	○	○	○	○	-	○	-

附表 3 村庄规划许可依据一览表

√（通则适用，可作为规划依据），×（通则不适用，仅允许详规作为规划依据）

+（编制规划落实方案核发许可），-（可免于办理许可）

用地类型	具体建设内容	土地利用情况				
		新增建设 用地	存量建设用地			
			改变用 途	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）	单宗独户或单宗联排	√	√		√	
	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、休息亭、文化礼堂、体育健身点、红白事中心、宗祠等	+	+	+	√	
公共管理与公共服务用地（08 地类）	中小学用地	小学	×	×	×	×
	幼儿园用地	幼儿园	+	+	+	√
	基层医疗卫生设施用地	卫生院	+	+	+	√

衢州市衢江区“通则式”村庄规划管理规定（初稿）

	老年人社会福利用地	养老院		+	+	+	√
		居家养老服务中心		+	+	+	√
	儿童社会福利用地	留守儿童福利院		+	+	+	√
工业用地 (1001 地类)	一、二类工业用地	用于农产品初加工 的产业用地	村庄建设区内的	×	+	×	√
			村庄建设区外的	×	×	×	+
物流仓储用地 (1101 地类)		物流快递中转点		×	×	×	√
交通运输用地 (1001 地类)	城镇村道路用地	村道		√	√	√	√
	社会停车场用地	景区停车场		+	+	+	√
		小型村用停车场		√	√	√	√
公用设施用地 (13 地类)	供水用地	小型农村取水设施		√	√	√	√
	排水用地	小型农村污水处理池、小型泵站		√	√	√	√
	供电用地	村配电房		√	√	√	√
	通信用地	通信基站		√	√	√	√
	环卫用地	垃圾中转站		×	×	×	√
		垃圾收集点		√	√	√	√
		公厕		√	√	√	√
	水工设施用地	村级水闸		√	√	√	√
水电机房		√	√	√	√		

绿地与开敞空间用地（14地类）	公园绿地	小型农村公园	√	√	√	√
小型构筑物及设施	候车亭、岗亭、公共自行车站点		-	-	-	-
	不改变道路线形、断面的道路维修		-	-	-	-
	不改变管位轴线、管径的地下管线局部更新，雨水连接管、入户管等零星管线敷设以及建设工程用地范围内的管线敷设		-	-	-	-
	不变动房屋建筑主体外立面装修装饰、空调架、晾衣架、太阳能设备等设施		-	-	-	-
	景观小品、景观灯光		-	-	-	-
	充电桩、电力环网柜、交管设施		-	-	-	-