

台州市区“通则式”村庄规划管理规定

（征求意见稿）

一、编制目的

为落实《浙江省国土空间规划条例》，深化我省城镇开发边界外乡村地区“约束指标+分区准入”的管制方式，实现乡村地区规划管理全覆盖，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）、《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）等文件要求，结合台州市区村庄发展实际，制定台州市区“通则式”村庄规划管理规定（以下简称“通则”）。

二、定位效力

在本通则基础上，市自然资源和规划局负责制定《台州市区“通则式”村庄规划管理规定实施细则》（以下简称“细则”）。本通则及其细则共同作为城镇开发边界外未编制村庄规划（详细规划）的乡村地区实施国土空间用途管制、核发规划许可的法定依据。

三、适用范围

本通则适用于台州市区行政区域（陆域部分）城镇开发边界外，未编制村庄规划（详细规划）的区域（不含城镇开发边界外的零星城镇建设用地），在适用范围内开展乡村公

共设施、公益事业建设、农村村民住宅建设或者村庄建设边界内使用存量建设用地的乡村产业项目建设，自然资源主管部门可以依据本规定作出规划许可，具体适用情形在细则中细化明确。

四、指标管控

涉及新增建设用地的乡村建设项目，应当与已纳入村庄规划（详细规划）和已使用的乡村新增建设用地规模统筹考虑，确保各区城镇开发边界外村庄建设用地规模不超过本区2020年城镇开发边界外村庄建设用地规模。

五、控制线传导

乡村建设项目应传导落实乡镇级国土空间总体规划划定永久基本农田保护红线、生态保护红线、历史文化保护线、灾害防治控制线、基础设施控制线以及村庄建设边界等空间控制线的规模、布局及管控要求。

村庄建设边界内应当优先保障农村村民住宅和公共服务设施、公用设施的用地需求，引导乡村建设向村庄建设边界内集中。

村庄建设边界外存量建设用地应以保留和缩减为主，严格控制改建、扩建等行为。有特殊选址要求确需选址在村庄建设边界外的乡村公共服务设施、基础设施，确需零星分散的村民住宅以及零星乡村产业用地，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。

六、管制分区管控

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。各用途分区的规划管控要求、准入规则依据《浙江省国土空间用途管制规则（试行）》执行。

乡村建设项目选址原则上不得占用下列区域，确需占用的，应当符合相关准入管理要求，并按照法律法规要求办理相关手续。

（1）永久基本农田、永久基本农田储备区；

（2）经批复的增减挂钩专项规划、土地综合整治年度计划、年度耕地恢复补充方案等明确的耕地拟增加区域。

（3）国家级、省级公益林；

（4）江河、湖泊、水库以及纳入水库名录的塘坝等重要水域管理及保护范围；

（5）涉及洪涝风险、地质灾害、矿产资源勘查开采的安全控制范围以及高电压等级电力线路、油气长输管道、高压燃气管道等重大基础设施廊道控制范围。

（6）法律、法规禁止建设建（构）筑物的其他区域。

七、用地布局要求

（1）农村村民住房应当符合省、市相关规定要求，各区另有细则的，从其规定。严格落实自然资源部、农业农村部关于农村乱占耕地建房“八不准”等政策规定。农村村民住房应优先利用存量建设用地，确需新增的应当紧邻现状居

民点布局。搬迁撤并类村庄原则上禁止新建、翻建，确需翻建的，按省、市相关程序与要求执行。历史文化名村、传统村落、文物保护单位、历史建筑等历史文化遗产保护范围内的村民建房，应符合历史文化遗产保护相关法律法规规定及相关规划已确定的分级保护要求。

（2）乡村公共服务设施应符合乡镇总规及专项规划相关要求。乡村公共服务设施布局应统筹考虑行政村范围、村庄分类、人口规模、设施服务能力和村民实际需求等因素，且对周边地区及村民无不利影响，合理确定设施配置与选址。

（3）乡村基础设施应符合乡镇总规及专项规划确定的道路交通、市政公用及安全防灾等设施的相关要求，做好用地预留和布局衔接。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）乡村产业项目选址应当综合考虑现状交通基础、基础设施接入条件、形态管控等要求，按照国家、省、市有关文件要求，因地制宜、统筹布局。

八、规划条件设置

8.1 建设标准

（1）农村住宅用地。严格落实“一户一宅”，新建农村住宅可采用立地式、公寓式（套式）方式，鼓励集中建设

公寓式（套式）住宅，具体建设标准应符合省、市、区有关要求。

（2）乡村公共服务设施。按照常住人口规模和各行业标准合理配置乡村公共服务设施，规模应当符合相关设施配置要求，鼓励各类服务设施空间复合利用、共建共享。

（3）乡村基础设施。农村各类基础设施应符合相关专项规划及各行业主管部门明确的建设标准和相关设计技术规范标准。

（4）乡村产业用地。农村产业项目用地规模应符合相关用地标准，并经相关主管部门同意。农村产业融合发展用地不得用于商品住宅、别墅、公寓等房地产开发。

8.2 建筑间距与退让

新建农村建筑间距必须满足日照要求并符合消防、卫生、环保、防灾、工程管线和建筑保护等行业标准要求。建筑后退铁路、公路、城市道路、河道、高电压等级电力线路、油气长输管道、高压燃气管道、用地边界等的距离应当符合消防、施工、安全等国家、省、市、区相关规范。

8.3 建筑高度

新建立地式农房建筑层数及高度依据《台州市人民政府办公室关于加强农村住房建设管理的通知》（台政办发〔2018〕29号）执行，新建立地式农房的建筑层数原则上不超过3层，檐口高度不超过11.5米，建筑总高度（指室

外地坪到建筑最高点，包括屋顶、楼梯间等）不超过 14.5 米。确需建至 4 层的，由各区人民政府根据本地实际研究确定并从严控制。

除立地式农房住宅建筑外，其他新建农村建筑高度控制应参照《台州市城乡管理技术规定（建筑管理）2025 版》执行，并符合相关行业标准。

8.4 建筑风貌

农村村民住房可以参考市、区相关部门关于农房建设的设计标准和引导要求，在符合现代农村生产、生活特点基础上传承地域文化特色和乡土风貌，建筑形体尺度适当，平面布局延续村落与水系、山体相互依托的特色肌理格局，色彩与周边整体环境和田园山水风光相协调。

农村民生设施应当符合村民实际需求，提炼地域性空间组织和元素符号，合理确定形态与体量，并与村庄内部肌理、相邻建筑、周边环境相协调。

乡村产业项目应当简洁、大方、尺度适宜，色彩不宜突兀，与周边自然环境和相邻建筑相协调，实现美观与功能双重效益。

九、规划实施

通则适用范围内的乡村建设项目可依据本通则及实施细则明确的准入要求以及建设标准、建筑间距、建筑退让、建筑高度、建筑风貌等通用性规定提出规划条件，涉及新增农

转用报批程序的建设项目以及需要在通用性规定基础上深化细化规划管控要求的建设项目应补充编制重点区域图则。

重点区域图则由乡镇人民政府（街道办事处）组织编制，经村（居）民委员会审议以及经村（居）民会议或经村（居）民代表会议讨论通过，提交区自然资源和规划分局审查通过后，在乡镇（街道办事处）、村（居）内公示栏和相关政府、部门官方网站公示，公示时间不得少于 10 日，公示期满无异议后，报区人民政府（台州湾新区管委会）批准，并按规定程序进行公布，并将成果纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。