

**黄石新港（物流）工业园区
乡村地区“通则式”规划技术管理规定
（试行）**

黄石新港园区自然资源和规划服务中心

2026年9月

目 录

第一章 总则.....	1
第二章 村庄概况.....	3
第三章 底线管控.....	3
第四章 建设管控.....	7
第一节 村庄建设边界管控.....	7
第二节 村庄建设管控.....	8
第五章 其他管控指引.....	17
第一节 土地使用控制.....	17
第二节 建筑风貌管控指引.....	19
第三节 人居环境整治.....	20
第四节 历史文化遗产管控.....	22
第六章 地块图则.....	23
第七章 附则.....	24
第八章 附录.....	29
附录一 名词解释.....	29
附录二 编制依据.....	31
附录三 乡村地区“通则式”规划管理规定适用情形.....	35
附录四 “留白”机动指标适用情形.....	36
附录五 乡村项目正负面清单.....	37
附录六 适用情形用地土地使用强度控制指标一览表.....	40
附录七 村庄建设边界规模和规划“留白”机动指标分解表.....	42
附录八 村庄规划建设管控分类表.....	43
附录九 各乡镇重要控制线分布图则.....	44
附录十 地块图则示例.....	46

第一章 总则

第 1 条 编制目的

为深入贯彻落实《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），依据《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43号）和《省自然资源厅关于高质量做好国土空间详细规划工作的通知》（鄂自然资发〔2026〕5号）等文件，积极推进乡村地区空间规划管理全覆盖，为乡村各类开发建设活动提供规划管理依据，助力推进乡村全面振兴，结合黄石新港（物流）工业园区乡村发展实际，制定本管理规定。

第 2 条 法律效力

本通则是黄石新港（物流）工业园区国土空间规划体系的重要组成部分，是黄石新港（物流）工业园区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。

第 3 条 适用范围

规定适用于城镇开发边界外乡村地区建设用地的规划管理。

已编制村庄规划的区域，应优先执行法定村庄规划；对规划未明确管控要求的内容，可参照本规定执行；实用性村庄规划和通则式管理规定适用村庄参考附录八执行。

城镇开发边界外村庄规划未覆盖的乡村建设项目，如村民住宅建设项目、乡村基础设施与公共服务设施建设项目、农村一二

三产业融合发展用地项目、其他符合乡村发展需求与相关政策要求的建设项目，可依据本规定核发规划许可。其中，集中居民点用地、农村社区服务设施用地、公共管理与公共服务用地、工业用地、物流仓储用地、交通运输用地和垃圾中转站用地等特定项目建设，在符合本规定相关要求基础上，需进一步编制地块图则，作为用地管理和相关规划许可的依据（适用情形详见附录三）。涉及农用地转用审批的，应按照国家 and 省市相关规定办理。

第4条 编制原则

坚守底线、安全发展。严格落实上位规划确定的重要控制线与规划分区管控要求，严守耕地和永久基本农田保护红线、生态保护红线等空间底线，保护各类优质自然景观资源和历史文化资源，保障各项乡村建设活动安全。

挖潜存量，集约高效。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，合理统筹各类资源要素，提升土地资源节约集约利用水平，促进高质量发展。

以人为本，提升品质。坚持以人民为中心的发展思想，充分尊重农民意愿，依法保障农民土地合法权益，保障乡村产业发展、基础设施和公共服务设施建设等，持续改善乡村地区人居环境质量，全面提升乡村空间品质。

因地制宜，突出特色。坚持一切从实际出发，尊重自然地理、空间肌理、建筑风貌和文化习俗的多样性，突出地域人文特色。注重保护传统村落形态，保持当地乡土风情，推动形成具有地域特色、记得住乡愁的美丽乡村。

第二章 村庄概况

第5条 村庄概况

黄石新港（物流）工业园区地处黄石东部、长江中游南岸，东临长江黄金水道，总体规划面积约132平方公里，下辖韦源口镇、海口湖管理区、金海管理区。地形地貌整体呈西高东低态势，西部山地丘陵地区海拔略高，向东逐渐过渡至沿江滩涂。村庄主要分布在园区的中部和西部。

第三章 底线管控

第6条 耕地和永久基本农田管控

严格落实上位规划下达的耕地保护目标，工业园区耕地保护目标不低于3.89万亩。落实最严格的耕地保护制度，强化耕地用途管制，坚决遏制耕地“非农化”，防止耕地“非粮化”，坚决守住耕地保护红线。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。

严格落实上位规划下达的永久基本农田保护目标，至2035年，工业园区永久基本农田保护面积不低于1.6万亩。

第7条 生态保护红线管控

严格落实上位规划划定的生态保护红线保护目标，工业园区生态保护红线划定面积为8.53平方千米。生态保护红线内，自然保护地核心保护区原则上禁止人为活动。其他区域禁止开发性、生产性建设活动，在符合法律法规的前提下，仅允许开展对生态功能不造成破坏的有限人为活动。

第8条 其他重要控制线管控

历史文化保护线。工业园区范围内暂未划定历史文化保护线。后续结合实际情况划定历史文化保护线，应严格按照《中华人民共和国文物保护法》（2024年修订）《湖北省历史文化名城名镇名村保护条例（草案）》等相应法律法规、政策文件，以及批复的国土空间总体规划、历史文化保护专项规划、传统村落保护发展规划等进行保护管理。

矿产资源控制线。矿产资源控制线应严格按照《中华人民共和国矿产资源法》（2024年修订）及国家和湖北省相关政策进行管控。控制线内的土地和矿产资源受到保护，不能随意开采、开发和利用，同时避免乡村建设项目的空间布局压覆控制线内的矿产资源。严格执行矿山最低开采规模、最低服务年限和准入条件，对不符合生产条件、开采规模与矿区资源储量规模不匹配、破坏或浪费资源、严重污染环境、扭亏无望的矿山企业予以整改或关闭。

洪涝风险控制线。洪涝风险控制线应严格按照《中华人民共和国防洪法》（2016年修正）等进行管控。禁止在河道、湖泊管理范围内建设妨碍行洪的建筑物、构筑物，倾倒垃圾、渣土，从事影响

河势稳定、危害河岸堤防安全和其他妨碍河道行洪的活动。禁止在行洪河道内种植阻碍行洪的林木和高秆作物。建设跨河、穿河、穿堤、临河的桥梁、码头、道路、渡口、管道、缆线、取水、排水等工程设施，应当符合防洪标准、岸线规划、航运要求和其他技术要求，不得危害堤防安全，影响河势稳定、妨碍行洪畅通。

地质灾害控制线。地质灾害控制线应严格按照《地质灾害防治条例》（2003）《湖北省地质灾害防治管理办法》（1995）等进行管控。对高、中风险区要按照地质灾害危险性评估结论落实相关防治措施后，方可开展建设；对低风险区，要按规定落实地质灾害防范措施后，方可开展建设。新建农房要避开自然灾害易发地段，合理避让山洪、滑坡、泥石流、崩塌等地质灾害危险区，不在陡坡、冲沟、泛洪区和其他灾害易发地段建房。避免“切坡建房”，避开地下采空区进行开发建设。山区因地形地貌特殊，确实难以避免切坡堆填进行建设的，在建成完工后，要将建设活动是否产生新的地质灾害隐患、是否落实相应防灾措施等，纳入实地核查验收内容。

河湖管理范围线。工业园区河湖管理范围线包括5公里以上1条干流（长江）和4个湖泊（大冶湖、中湖、春湖和海口湖）的河流管理范围线。在堤防和护堤地内，除不得从事国家有关法律、法规禁止的活动外，禁止在堤身种植农作物、铲草、建窑、钻探爆破、采石、取土等。在河道中流放竹木或者进行水产养殖、捕捞作业，不得影响河道行洪、排涝、航运和危及水工程的安全，并服从河道主管部门的安全管理。设置或者扩大向河道排污的排污口，排污单位在向环境保护行政主管部门申报之前，应当征得河道主管部门的同意。在河道管理范围内建设坑道、取水口、排水（污）口、采砂

场、临时仓库等工程设施，应当符合防洪标准、岸线规划、水质要求、航运要求和其他技术要求。

重大基础设施廊道。严格落实上位规划确定的高电压等级电力线路、高中压燃气管道、国防光缆等重大基础设施廊道控制范围以及其他法律法规禁止建设建（构）筑物的区域。220千伏高压走廊设置宽度40米、110千伏高压走廊设置宽度15—25米；中压输配管道及附属设施的最小安全控制范围为外缘周边0.5—5米；地下光缆两侧各3米内严禁挖沙取土、开沟修渠、建房植树，两侧各2米内严禁植树栽竹，20米内禁止爆破，50米内进行大型测量或施工需提前协商，架空光缆下方5米内严禁堆放易燃物。其他相关管控规则应按照国家及地方有关规定执行。

第四章 建设管控

第一节 村庄建设边界管控

第9条 村庄建设边界划定基础

根据黄石新港（物流）工业园区2020年度不打开国土变更调查数据，黄石新港（物流）工业园区村庄建设边界划定基数为792.22公顷，规划村庄建设边界480.31公顷，预留规划“留白”机动指标311.91公顷，工业园区村庄建设边界整体规模不超过2020年203规模。

第10条 加强村庄建设边界内的建设用地管控

严格落实划定的村庄建设边界，引导乡村建设向村庄建设边界内集中。涉及新增用地的村民住宅、乡村公共服务设施、乡村基础设施、乡村应急设施、农村一二三产业融合发展等建设项目原则上应在村庄建设边界内进行选址。新增村庄建设项目应与农村土地综合整治相结合，充分利用原有闲置宅基地（村内空闲地或其他未利用地），不占或少占耕地。

第11条 “留白”机动指标

乡村建设行为原则上应在村庄建设边界内开展，对空间区位有特殊要求的乡村公共服务设施（如农村公益性公墓等）、基础设施（如垃圾转运处理设施、厕所粪污集中处理相关设施等）及确需零星分散的村民居住、农村一二三产业融合发展用地等，在符合耕地保护、生态保护红线等政策要求，且满足环保、安全和相关规范的基础上，可使用规划“留白”机动指标进行建设。

规划“留白”机动指标应在不突破“留白”机动指标规模和符合“留白”机动指标正面清单前提下，经论证后由乡镇人民政府申请，经自然资源和规划部门审查，报请园区管委会同意后使用并纳入台账管理。

第二节 村庄建设管控

第 12 条 村庄建设管控通用要求指引

村庄建设项目应避让永久基本农田保护红线、生态保护红线、地质灾害风险控制线、洪涝风险控制线、饮用水水源保护区、地震断裂带等敏感区域，并满足高压线、燃气管线等市政设施及易燃易爆、危险品设施的安全防护距离要求。临近污染工业区、畜禽养殖场等污染源时，应选址于常年主导风向上风向及污染源上游位置，并符合相关规划与法律法规要求。

第 13 条 农民建房管控指引

村民建房应严格落实“一户一宅”规定，鼓励充分利用原有宅基地。农村村民新建、改建住房（含附属用房）使用集体农用地的，每户用地面积不得超过一百四十平方米；使用集体未利用土地、存量集体建设用地的，每户用地面积不得超过二百平方米。新建农房应符合保护耕地和节约集约用地要求，注重与周边水系、山林、农田等自然环境的协调融合。

第 14 条 公共服务设施管控指引

（一）村委会。应符合《村级公共服务中心建设与管理规范》（GB/T 38699-2020）和《城乡社区生活圈规划指南（征求意见稿）》等相关要求和建设标准。

（二）村文化活动设施。应符合《农村文化活动中心建设与服务规范》（GB/T 41375-2022）《城乡社区生活圈规划指南（征求意见稿）》等相关要求和建设标准。

（三）小学。应符合《中小学校设计规范》（GB 50099-2011）《农村普通中小学校建设标准》（建标109-2008）《湖北省义务教育学校办学基本标准（试行）》（鄂教规〔2022〕3号）等相关要求和建设标准。

（四）幼儿园、托儿所。应符合《托儿所、幼儿园建筑设计规范》（JGJ 39-2016）（2019年版）、《幼儿园建设标准》（建标175-2016）等相关要求和建设标准。

（五）卫生院、卫生服务站。应符合《乡镇卫生院建设标准》（建标107-2008）《重点中心乡镇卫生院建设参考标准》（国卫办基层函〔2024〕269号）《社区卫生服务中心、站建设标准》（建标 163-2013）等相关要求和建设标准。

（六）养老院、居家养老服务中心。应符合《城乡社区生活圈规划指南（征求意见稿）》《社区老年人日间照料中心建设标准》（建标143-2010）等相关要求和建设标准，结合当地养老需求设置。

（七）村级供销社、农村商店。可采用配建方式建设，农村商店宜兼有村邮站功能。

（八）村级兽医站、农机站。宜采用配建方式建设。

第 15 条 交通基础设施管控指引

（一）农村道路

1. 选线要求

村道选址选线应充分结合地形地貌，尽量沿等高线布线，减少高填深挖，降低工程难度和成本。优先串联各村民聚居点、农田、果园、养殖场等生产生活区域，方便村民出行和农产品运输。同时，要与外部交通网络（如国道、省道、县道等）顺畅衔接，保障乡村与外界的联系。

2. 建设要求

村道建设应保证进出畅通，满足生产生活需求，路面应100%硬化。

（二）停车设施

停车设施可结合院落、晒谷场、广场等复合利用，重点满足人口密集区、旅游景点等区域停车需求。

公共停车场通道宽度应满足消防通道要求，单向通行车道 ≥ 4 米，双向通行 ≥ 6 米。

（三）充电设施

村庄公共停车位需预留新能源车充电桩。农村充电设施布局应符合相关专项规划要求，与乡镇及村庄中、低压配电网规划和建设紧密结合，满足供电可靠性、电能质量及自动化等方面需求，并符合环境保护与消防安全规定。

第 16 条 市政基础设施管控指引

（一）给水设施

小型农村取水设施选址应满足村庄供水压力要求，优先选在基岩或密实土层区域，避开断层带、软弱地基及填方区。

小型农村取水设施应符合《村镇供水工程技术规范》（GB/T43824—2024）的相关规定与建设标准。给水管线宜沿道路敷设，以利于施工和维护，并应避开大型沟渠、地下空洞等易塌陷或易受破坏的区域。在地势起伏较大的乡村地区，应合理设置加压泵站，保障供水压力稳定。

（二）排水设施

农村生活污水处理设施应远离集中式饮用水水源保护区，且农村生活污水处理设施排污口禁止设置于饮用水水源保护区内。农村生活污水处理设施一般设于村庄下游及夏季主导风向的下风向，宜优先利用荒地、废弃地建设以节约征地成本，并应考虑交通便利，便于设备运输与维护管理。

农村小型污水泵站宜设于村内地势低洼处，便于污水依托重力自流进入。选址应靠近居民区、学校等污水产生集中区域，以缩短收集管网长度。

农村污水处理设施出水水质应满足《农村生活污水处理设施水污染物排放标准》（DB42/1537-2019）的相关要求。污水管线敷设应结合人口密度与污水产生量，优先依据自然地形高差采用重力流方式布设（坡度不小于0.5%），减少泵站使用。在山区宜采用阶梯式敷设，并于陡坡段设置跌水井消能。

（三）电力设施

村配电房选址应靠近负荷中心，以缩短供电半径、降低线损，并预留扩容空间，适应村庄发展需要。宜邻近主干电力线路布置，便于接入与出线，并避开规划建设区及高秆植物生长区域。

村配电房应符合《农村电网建设与改造技术导则》（DL/T 5131-2015）相关要求与建设标准，宜采用户内布置方式，建筑面

积以20—50平方米为宜。电力管线应沿道路或现有廊道敷设，减少交叉跨越，避开树林及建筑密集区，以降低林木砍伐、房屋拆迁成本及外力破坏风险；跨越河流、公路等特殊区段时，须采取加强防护措施，保障线路安全。

（四）通信设施

通信基站宜选址于地势高、视野开阔处，以增强信号覆盖。应避开大型变电站、发射塔等强干扰源，并与周边建筑及景观相协调，减少对乡村风貌的视觉影响。

通信管线敷设应优先利用既有道路或河道沿线。应沿道路或管道沟敷设，便于施工和维护。对于偏远山区乡村，可采用架空光缆方式，降低建设成本。

（五）燃气设施

燃气管线应沿道路敷设，并与建（构）筑物保持安全间距。应避开高压电塔、易燃易爆仓库等危险区域。穿越河流、公路时，应采取加强防护措施，确保管道安全。

（六）环卫设施

垃圾中转站宜选址于交通便利、远离水源保护区及居住密集区的地段，便于集中转运。各村民小组或聚居区应设置垃圾收集点，便于村民投放。收集点应设于通风良好、不影响居民生活的位置，并具备防雨和防渗漏措施。农村公厕应选址于人流量较大、通风良好的区域。

垃圾中转站、垃圾收集点应符合《农村生活垃圾收运和处理技术标准》（GB/T51435—2021）的规定。其中，垃圾中转站用地面积宜控制为20—50平方米，单个农村生活垃圾收集点占地面积不宜超过2平方米。

农村公厕宜与其他公共服务设施合建，单独占地的农村公厕用地面积宜为20—80平方米。其他建设应符合《农村公共厕所建设与管理规范》（GB/T38353—2019）等标准要求。

第 17 条 土地综合整治与生态修复管控指引

加快推进全域国土综合整治，全力开展城乡国土空间统一整治，在乡村地区开展农用地综合整治、农村环境整治和生态修复等。

农用地综合整治重点推进耕地提质建设，重点围绕提升农田综合生产能力、土地平整、土壤改良、灌排能力和田间道路通行运输能力开展高标准农田建设。积极推进其他农用地整治，在保证稳定和增加耕地面积的基础上，发挥土地综合整治对农业结构调整的引导作用，加强低效园地整治，积极推进林地、草地整治，提高土地的综合生产能力。

乡村人居环境整治和生态保护修复重点根据区域自然人文地理状况开展乡村旅游、现代农业、一二三产融合、传统文化保护、脱贫帮扶巩固等若干特色整治项目，以城乡建设用地增减挂钩为抓手，结合新农村建设，重点发展中心村、中心社区，稳妥拆并自然村。

第 18 条 综合防灾管控指引

抗震设防。根据《中国地震动参数区划图》（GB18306—2015），黄石新港（物流）工业园区地震基本设防烈度为Ⅵ度（地震动峰值加速度为0.05g）。一般建设工程按照《中国地震动参数区划图》（GB18306—2015）进行抗震设防。学校、卫生院等

人员密集场所按高于当地房屋建设抗震设防要求1档或不低于重点设防类的要求进行设计和施工，重大工程依据审定的地震安全性评价结果进行抗震设防。

加强对各村组建筑物、构筑物、工业设备的抗震鉴定及加固工作，严格遵循《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223—2008），提高抗震加固质量。城乡建筑工程要严格按照国家《建筑抗震设计规范》（GB50011—2010）、《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223—2008）、《建筑与市政工程抗震通用规范》（GB55002—2021）进行抗震设计和建设。新建、扩建、改建的建筑物、构筑物必须达到抗震设防要求。

消防管控指引。新建、改扩建建筑建设时应符合《建筑防火通用规范》（GB55037—2022）、《消防设施通用规范》（GB55036—2022）等相关规范。结合村委会、小学、幼儿园、养老院等公共服务设施设置微型消防站。利用自然水体（河流、池塘）作为消防水源，设置取水码头和警示标识。无自然水源地区，应建设高位消防水池（容量 ≥ 50 立方米）或地下储水窖。

防洪排涝管控指引。严格遵守《防洪标准》（GB50201—2014）的规定。长江干流堤防达到防御1954年洪水标准（相当于100年一遇），堤顶高程按设计洪水位加安全超高确定，采用混凝土或生态护坡提升稳定性，配套建设堤岸巡查道路及数字化监测系统，保障新港片区防洪安全与滨江开发协同推进。乡镇区防洪标准为20年一遇，农村综合防洪能力达到10年一遇。全面加强长江、浉源河、大冶湖、春湖、海口湖等流域防洪治理工程以及山洪沟治理工程，进一步完善各村组、聚居点防洪工程体系，加强水文监

测预报预警能力建设，完善灾害监测预警和处置机制，提升防汛减灾设施水平。

应急避难场所管控指引。结合小型体育活动场地、学校、公园绿地、停车场等公共设施有序推进应急避难场所规范化建设，在人员密集场所设置地震应急疏散通道，配备必要的救生避险设施。应急避难场所包括紧急避难场所、短期和长期避难场所，分为室内型、室外型和室内外兼具型。室内型紧急避难场所按人均有效避难面积不小于2平方米预留，室外型紧急避难场所按人均有效避难面积不小于1.5平方米预留。结合区域内高速公路等高等级公路设置区域避难主要疏散通道，结合国、省干道设置区域避难次要疏散通道。

第 19 条 农村一二三产业融合发展用地管控指引

（一）农村一二三产业融合发展用地项目选址要求

农村一二三产业融合发展用地项目应符合《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）《产业结构调整指导目录（2024年本）》《自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录（2024年本）》《乡村振兴用地政策指南（2023年）》以及最新政策的相关要求。

农村一二三产业融合发展用地应尊重山水林田湖草等自然要素与地形地貌特征，综合考虑现状交通条件，结合休闲、游憩、生产、加工、物流等实际功能需求，灵活采用点状、带状等布局模式。选址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。

（二）农村一二三产业融合发展用地管控要求

鼓励利用存量建设用地发展农产品加工流通、农村休闲观光旅游、电子商务等。优先在存量工业用地、物流仓储用地发展乡村产业。

农村一二三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，应按照经审查通过的建设工程设计方案实施，村庄企业建筑须满足安全退距要求，且不影响周边村宅建筑的通风与采光需求，同时应符合消防规范的各项规定。

第五章 其他管控指引

第一节 土地使用控制

第 20 条 用地弹性控制

在满足安全、环境等要求和相关标准、规范的前提下，支持符合以下情形的土地混合使用和用地性质变更转换：

（一）乡村居住用地根据需要变更转换为其他村庄建设用地性质。

（二）在符合公共利益需求的前提下，允许乡村公共设施项目用地之间相互混合使用或用地性质变更转换，允许乡村产业项目用地混合或变更转换为乡村公共设施项目用地。

（三）在符合相关产业政策的前提下，允许乡村产业项目用地之间相互混合使用或用地性质变更转换。

第 21 条 建筑高度控制

农村村民建房的建筑层数原则上不应超过三层，檐口高度不超过12米；农村社区服务设施用地和商业用地的建筑高度宜控制在18米以内；公共管理与公共服务用地、特殊用地的建筑高度原则上不超过24米，其中幼儿园和小学的教学建筑还应同时满足相关规范要求；工业用地、物流仓储用地的建筑高度原则上不超过24米；交通场站用地、公用设施用地按相关专业规范进行控制；绿地与开敞空间用地内的服务性建筑高度不应超过12米。确需提高建筑高度控制标准的应当参照相关行业建设标准进一步论证（详见附录六）。

第 22 条 建筑密度控制

单宗独户或单宗联排的农村村民建房，建筑密度不应低于30%；统一规划新建或整体翻建的农村居民点，建筑密度宜控制在40%以内；农村社区服务设施用地、公共管理与公共服务用地的建筑密度一般应控制在60%以内；工业用地和物流仓储用地的建筑系数应不小于40%；交通场站用地、公用设施用地按相关专业规范进行控制；绿地与开敞空间用地的建筑密度一般应控制在5%以内，受地形及场地限制，单个绿地与开敞空间用地面积不足2000平方米的，建筑基底面积应控制在100平方米以内，且建筑密度不应超过20%（详见附录六）。

第 23 条 容积率控制

集中农村宅基地容积率应控制在1.5以内；农村社区服务设施用地及公共管理与公共服务用地的容积率控制在1.5以内，商业用地容积率结合服务功能设定，一般不超过4.0；工业用地容积率应不小于1.0；物流仓储用地容积率应不小于1.0；其他用地容积率按相关专业规范进行控制（详见附录六）。

第 24 条 建筑间距控制

相邻建筑间距应满足《农村防火规范》（GB50039—2010）、《建筑设计防火规范》（GB50016—2014，2018年版）及《建筑防火通用规范》（GB55037—2022）等相关标准要求，并符合日照、采光、通风、消防、管线敷设和抗震等方面的规定。改造更新项目不超过原地块边界，且不增加原建筑面积、建筑高度，未妨害相邻权的，可按现状建筑间距控制执行。

第 25 条 建筑退距控制

黄石大道、S315省道、黄阳一级公路、海口湖大道、金三公路、新港大道、老河金省道等城乡道路沿线两侧严格控制个人建造住宅，确需批准建设的，遵循《湖北省公路路政管理条例》要求，拟建房屋与道路规划红线的距离为：国道不少于20米，省道不少于15米，县道不少于10米，乡道、村道不少于5米；在高速公路沿线建房的，其房屋边缘与高速公路隔离栅栏、桥梁边线的间距不少于30米；在铁路沿线建房的，拟建房屋与铁路用地边缘距离不少于30米。城乡道路沿线现状个人住宅原址扩建严格遵守上述规定；原址拆除新建不得超过现状住宅范围。在山区，确因现实地形等原因无法按照上述规定执行的，可以结合相关部门意见进一步论证。

第二节 建筑风貌管控指引

第 26 条 建筑样式

农村住房建筑原则上应采用荆楚风格或现代风格，荆楚风格农村住房宜采用硬山坡顶、槽门、墀头、灰瓦青砖（白墙）、栅格门窗、木石装饰、雕花纹饰等构成要素，传承鄂东地域文化，应结合大别山地区山水格局，科学规划建筑房前屋后田林空间布局及室内功能分区；现代风格农村住房采用灰色瓦屋面、人字坡屋顶、玻璃金属门窗等构成要素，轮廓简约。新建建筑 and 建筑立面改造应与《鄂东南乡村建筑风貌规划设计图集》《黄石市农村建房参考图集》相衔接，保护传统村落风貌与格局。

第 27 条 建筑材质

应根据实际情况就地取材，荆楚风格建筑宜选用本地竹、木材、石材、砖等乡土材料；现代风格建筑屋面以水泥瓦为主，墙体以砖石混凝土为主。鼓励通过老料新做、土料洋做、粗料细作、新旧搭配等方式延续乡村地域特色。鼓励利用绿色材料提升建筑节能水平。

第 28 条 建筑色彩

建筑色彩可参考鄂东黄石地区传统建筑元素，避免突兀设计，确保与乡村建筑肌理、自然环境整体协调。荆楚风格建筑以灰、白、黑、淡黄等色调为主，点缀红色、棕色；现代风格建筑以白色、浅灰色、淡黄色为主，点缀深色构件。

第三节 人居环境整治

第 29 条 农村厕所革命

农村户厕技术标准参照国家卫生健康委、农业农村部《关于印发农村户厕建设技术要求（试行）的通知》（国卫办规划函〔2019〕667号），农村三格式户厕建设技术标准参照《农村三格式户厕建设技术规范》（GB/T38836—2020）。农村公厕建设参照《农村公共厕所建设与管理规范》（GB/T38353—2019）。

新建住宅应配套无害化卫生厕所。户厕应选择独立的房间进行建设，与其他功能房间相独立，厕屋宜与厨房相互独立。缺水地区不具备上、下水设施的村庄，建议采用节水型脚踏式抽水冲便器，减少生活污水排放量。农村户厕应因地制宜，推广应用的

卫生厕所无害化设施主要有三格化粪池式、三联式沼气池式两种。水冲式厕所排出的粪便污水应与通往污水处理设施的管网相连接。

第 30 条 农村生活垃圾治理

在每个乡村设置垃圾分类投放点，分别收集可回收物、有害垃圾、厨余垃圾和其他垃圾。建立“户分类、村收集、镇转运、市处理”的垃圾处理模式。每个村配备垃圾收集车，定期将垃圾收集至镇垃圾转运站，再由转运站统一运送至垃圾焚烧发电厂或填埋场进行处理。加强对转运过程的监管，防止垃圾散落造成二次污染。

第 31 条 农村生活污水治理

对于人口相对分散的村落，在农户家中或附近建设三格式化粪池、沼气池等分散式污水处理设施。对于人口相对集中的村落，建设一体化污水处理设备，采用生物处理技术，如生物接触氧化法，对污水进行集中处理。处理后的污水达到《农村生活污水处理设施水污染物排放标准》（DB42/1537-2019）后，可用于农田灌溉、道路喷洒等。

在乡村道路两侧铺设污水收集管网，将分散的农户污水接入管网，最终汇入集中处理设施。管网建设时要考虑地形因素，确保污水重力自流，减少提升泵站的设置。定期对管网进行检查和维护，及时修复破损、堵塞的管道，保障污水收集系统正常运行。

第 32 条 公共开放空间

各农村居民点应配置供村民家族聚会、邻里交往的公共空间，应兼顾功能、文化与艺术性，宜结合设置休憩座椅和健身器材。

硬质铺装宜选用易获取、造价低、透水性能良好的材料，如当地石材、石板、毛面砖等乡土材料。

第 33 条 道路提升

村组道及以上等级道路路面宜采用沥青混凝土铺装，村庄内部道路可结合本地实际选用水泥路面或复合路面。道路两侧宜设置太阳能与电能互补路灯，并配备导引指示牌；排水边沟宜采用干砌片石或浆砌片石砌筑。

第四节 历史文化遗产管控

第 34 条 总体保护要求

位于历史文化名镇、名村、传统村落保护名录内的乡村地区的规划管理应同时满足国家、省、市相关规定，并按照经批准的相关保护规划执行。

第 35 条 传统风貌村落保护与管控

整体保护村落建筑风貌、空间肌理和古朴的乡村田园特色，保护好建筑、院坝、街巷、步道和农田、林地、水系等传统要素和环境要素。新建建筑要按传统风貌进行建设和有机更新，并加强基础设施改善和环境整治。

第 36 条 文物保护单位、历史建筑的保护与管控

严格按照国家文物保护法要求，对不可移动文物进行保护，在保护范围内严格控制和管理各项建设活动，文物本体不得损毁、改建或者拆除，不得进行其他无关的建设工程，不得建设有污染设施或进行可能影响安全的活动，修缮、保养、使用应遵守不改

变文物原状的原则。建设控制地带内不得建设危及文物安全或污染文物及其环境的设施，不得修建其他形式、高度、体量、色调等与文物建筑历史风貌不相协调的建筑物、构筑物。建设控制地带周边已建近现代建筑的体量、高度、形式、材质、色彩均应与文物保护单位协调统一，不协调的应采用传统工艺、传统材料进行整治。

加强对历史建筑的保护和合理利用，参照文物保护单位的保护要求，保持历史建筑原有外形和风貌，对历史建筑进行整体性保护和修缮，对内外设施进行应有的改善。

第六章 地块图则

第 37 条 制图要求

地块图则应表达项目的地块位置、用地面积、用地性质、容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率、出入口方位、停车场泊位、建筑退让及其他需要配置的基础设施和公共设施控制指标等内容，可包括建筑形式与风格、历史文化保护和环境保护要求等引导性内容。

坐标系统采用“2000国家大地坐标系（CGCS2000）”，高程基准采用“1985国家高程基准”，采用“高斯—克吕格投影”国家标准分带。各类图形面积计算统一采用椭球面积。

规划图件采用jpg文件格式，分辨率300dpi以上。文件名称按照“县级行政区代码+XX县+序号+图件名称.jpg”的规则命名，重点地块图则涉及多张按序号命名，如01XX镇重点地块图则，02XX镇重点地块图则，以此类推（具体详见附录十）。

第 38 条 办理程序

依据本规定应编制报批地块图则的乡村建设项目，属国有性质的土地由土地使用权人提出申请，属集体性质的土地由村集体经济组织提出申请，由乡镇人民政府委托有资质的编制单位编制相应图则，经县自然资源主管部门审查通过后，在村（居）内公示栏公示，公示时间不得少于7个工作日，无异议后由乡镇人民政府报县人民政府审批。其中建设占用土地，涉及农用地转为建设用地的，应当先行办理农用地转用审批手续。

第七章 附则

第 39 条 实施监督

“通则式”管理规定是实现园区乡村地区规划管理“全覆盖、无死角、有依据、可操作”的关键制度设计。本规定旨在为暂未编制详细规划的村庄和规划编制深度不足的区域，提供一套普适、简洁、刚性的空间管控准则，是落实“多规合一”改革、强化国土空间用途管制、提升乡村治理能力的重要抓手。

本规定严格遵循《黄石市国土空间总体规划（2021—2035年）》《阳新县国土空间总体规划（2021—2035年）》以及国土空间总体规划年度动态维护方案确定的“三区三线”（即生态空间、农业空间、城镇空间以及生态保护红线、永久基本农田保护红线、城镇开发边界）等上位管控要求。

第 40 条 审批实施

农房建设项目按照农村宅基地审批和建房管理、乡村建设规划许可等程序办理，由村民委员会协助初核、公示，镇人民政府按职责组织审查和现场踏勘，涉及农用地转用、占用耕地等情形的，依法报有权机关审批。

非农房乡村建设项目包括乡村公共服务设施、基础设施、产业设施等，属于可直接依据本规定办理的项目，按相关建设项目审批和乡村建设规划许可程序办理。

属于需补充编制地块图则的，由乡镇人民政府组织编制，经审查、公示、报批、备案后作为规划许可依据。

不属于本规定适用范围的，应依据已批准村规划或其他详细规划办理。

第 41 条 修改程序

（一）“通则式”管理规定修改

“通则式”管理规定一经批准，应保持其必要的稳定性和连续性，以维护规划的严肃性和公信力。确需修改的情形必须严格限定于以下客观原因：

上位规划变更：因国家、省、市县级国土空间总体规划发生依法调整，导致本规定在强制性内容上与之产生冲突。

法律法规及政策调整：国家、省、市、县新颁布或修订的法律、法规、规章、政策对乡村规划管理提出了新的强制性要求。

重大公共利益或项目建设需要：因落实国家、省、市、县重大战略部署，或为应对自然灾害、突发公共安全事件等，确需调整空间布局。

经评估后确需优化：规定实施满3—5年，经法定程序评估后，发现其存在明显不适应发展实际、可操作性差等问题，确需系统性修订。

修改必须遵循“谁审批、谁修改、谁负责”的原则，程序等同于制定程序。由县自然资源和规划局提出修改申请和论证报告，重新履行“现场调研-方案编制-部门联审-专家论证-社会公示（不少于15日）-风险评估-合法性审查”等全流程，最终报原批准机关（阳新县人民政府）重新审批。严禁“以会议纪要、领导批示代替法定程序”或“边建边批、先建后补”等违法违规行为。

（二）图则动态更新

1. 图则增补

在“通则”确定的总体框架和约束性指标不突破的前提下，为应对乡村集中居民点安置、民生改善、产业发展等具体项目的建设需求，可启动“地块图则”的增补程序，由乡镇人民政府征求村委会、村民等利害关系人意见，经村民会议或村民代表会议讨论同意后，按照上级审查部门的相关要求完成报批、备案。

2. 图则修改

图则批准半年以上，因乡村产业转型、基础设施升级等实际需求，需对原规划中的用地性质、建设边界等图则内容进行调整，需由乡镇人民政府征求村委会、村民等利害关系人意见，经村民会议或村民代表会议讨论同意后，按照原审批程序组织修改、报批、备案。

第 42 条 成果入库

黄石新港园区自然资源和规划服务中心负责将最终批准的、格式统一的“通则”成果（含批文、规定文本、图件、矢量数据库等）实时、完整、逐级汇交至省级国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，当“地块图则”按规定增补或修改后，批准后的内容以附加图层形式纳入国土空间规划“一张图”系统，入库要求按照《省自然资源厅办公室 关于印发村庄规划成果数据汇交要求的通知》（鄂自然资办函〔2026〕70号）执行。

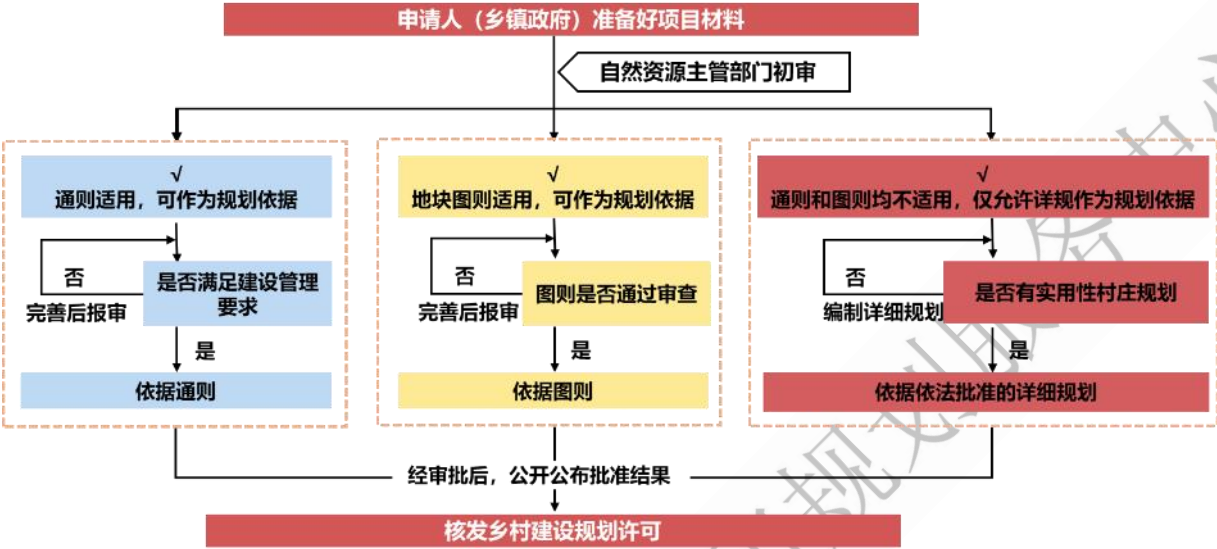
第 43 条 奖励机制

“通则式”管理框架下优先使用存量建设用地指标的，实行正向激励引导：

鼓励盘活闲置宅基地、废弃村集体建设用地，优先利用存量用地开展村民建房、乡村产业、公共配套项目，对采用存量指标落地的项目简化规划审查流程，免于新增建设用地报批；

村级实施存量用地盘活成效较好的，在美丽乡村、人居环境整治等项目资金安排上予以倾斜，腾退复垦形成的增减挂钩节余指标可依规交易，收益归村集体；

对坚持存量挖潜、严控新增占地且风貌管控达标村，优先安排基础设施配套，引导村庄内涵式发展，在“留白”机动指标上给予一定倾斜。



不同适用情形审批流程

第八章 附录

附录一 名词解释

1. 城镇开发边界。是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。

2. 永久基本农田。按照一定时期人口和经济社会发展对农产品的需求，依据国土空间规划确定的不得擅自占用或改变用途的耕地。

3. 生态保护红线。生态功能极重要、生态极脆弱，以及具有潜在重要生态价值，必须强制性严格保护的区域。

4. 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。

5. 村庄建设边界划定基数。指本地区2020年国土变更调查数据“203”图斑（不打开同口径）规模。

6. 村庄建设用地（203图斑）。指乡村居民点，乡村所属的商业服务业、住宅、工业、学校等用地。包括乡镇政府所在地和乡村居民点范围内的其他各类建设用地。

7. 居住建筑。供人们居住使用的建筑。包括居住（楼）、别墅、公寓等。商住楼是居住楼的一种形式，是由底部商业营业厅与居住组成的多层、高层建筑。

8. 公共建筑。供人们进行各种公共活动的建筑。

9. 农村一二三产业融合发展用地。是以农业农村资源为依托，拓展农业农村功能，延伸产业链条，涵盖农产品生产、加工、流通、就地消费等环节，用于农产品加工流通、农村休闲观光旅游、

电子商务等混合融合的产业用地，土地用途可确定为工业用地、商业用地、物流仓储用地等。

黄石新港园区自然资源和规划服务中心

附录二 编制依据

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. 《中华人民共和国环境保护法》（2014年修订）
4. 《中华人民共和国矿产资源法》（2024年修订）
5. 《中华人民共和国文物保护法》（2024年修订）
6. 《中华人民共和国防洪法》（2016年修正）
7. 《中华人民共和国水法》（2016年修正）
8. 《中华人民共和国河道管理条例》（2026年修订）
9. 《基本农田保护条例》（2011年修订）
10. 《公路安全保护条例》（2011年）
11. 《铁路安全管理条例》（2014年）
12. 《电力设施保护条例》（2011年修正）
13. 《历史文化名城名镇名村保护条例》（2017年修订）
14. 《地质灾害防治条例》（2003年）
15. 《湖北省地质灾害防治管理办法》（1995年）
16. 《湖北省村庄和集镇规划建设管理办法》（2014年修正）
17. 《湖北省农村房屋用地建设管理工作政策指引》（2024年）
18. 《湖北省公路路政管理条例》（2017年修订）
19. 《湖北省铁路安全管理条例》（2024年）
20. 《湖北省文物安全管理办法》（2018年）
21. 《湖北省非物质文化遗产条例》（2012年）
22. 《湖北省水污染防治条例》（2022年修正）
23. 《湖北省农村供水管理办法》（2024年修订）

24. 《湖北省历史文化名城名镇名村保护条例（草案）》
25. 《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）
26. 《产业结构调整指导目录（2024年本）》
27. 《自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录（2024年本）》
28. 《乡村振兴用地政策指南（2023年）》（自然资办发〔2023〕48号）
29. 《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）
30. 《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43号）
31. 《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）
32. 《省自然资源厅关于高质量做好国土空间详细规划工作的通知》（鄂自然资发〔2026〕5号）
33. 《关于印发农村户厕建设技术要求（试行）的通知（国卫办规划函〔2019〕667号）》
34. 《湖北省乡村地区“通则式”规划技术管理规定编制指南》
35. 《农村防火规范》（GB50039—2010）
36. 《建筑设计防火规范》（GB50016—2014，2018年版）
37. 《城乡社区生活圈规划指南（征求意见稿）》
38. 《中小学校设计规范》（GB 50099—2011）

39. 《农村普通中小学校建设标准》（建标109—2008）
40. 《湖北省义务教育学校办学基本标准（试行）》（鄂教规〔2022〕3号）
41. 《托儿所、幼儿园建筑设计规范》（JGJ39—2016）（2019年版）
42. 《幼儿园建设标准》（建标175—2016）
43. 《农村文化活动中心建设与服务规范》（GB/T41375—2022）
44. 《村级公共服务中心建设与管理规范》（GB/T38699—2020）
45. 《乡镇卫生院建设标准》（建标107—2008）
46. 《重点中心乡镇卫生院建设参考标准》（国卫办基层函〔2024〕269号）
47. 《社区卫生服务中心、站建设标准》（建标163—2013）
48. 《社区老年人日间照料中心建设标准》（建标143—2010）
49. 《村镇供水工程技术规范》（GB/T43824—2024）
50. 《农村生活污水处理工程技术标准》（DB42/1537—2019）
51. 《农村电网建设与改造技术导则》（DL/T 5131—2015）
52. 《农村生活垃圾收运和处理技术标准》（GB/T51435—2021）
53. 《农村公共厕所建设与管理规范》（GB/T38353—2019）
54. 《农村三格式户厕建设技术规范》（GB/T38836—2020）
55. 《中国地震动参数区划图》（GB18306—2015）
56. 《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223—2008）
57. 《建筑抗震设计规范》（GB50011—2010）

58. 《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223—2008）
59. 《建筑与市政工程抗震通用规范》（GB55002—2021）
60. 《建筑防火通用规范》（GB55037—2022）
61. 《消防设施通用规范》（GB55036—2022）
62. 《防洪标准》（GB50201—2014）
63. 《鄂东南乡村建筑风貌规划设计图集》
64. 《黄石市农村建房参考图集》
65. 《黄石市城市规划管理技术规定（试行）》
66. 《黄石市国土空间总体规划（2021—2035年）》
67. 《阳新县国土空间总体规划（2021—2035年）》

附录三 乡村地区“通则式”规划管理规定适用情形

规划用地类型		具体建设内容		土地利用情况			
				新增建设用地	改变现状用地用途	存量建设用地	
						使用原用途	改建 (不扩大建筑面积、建筑高度)
农村宅基地 (0703 地类)		单宗独户、单宗联排	✓	✓	✓	✓	
		集中居民点	+	+	+	✓	
农村社区服务设施用地 (0704 地类)		农村社区服务站、村委会、供销社、兽医站、农机站、托儿所、文化活动室、小型体育活动场地、综合礼堂、农村商店及小型超市、农村卫生服务站、村邮站、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	+	+	+	✓	
	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)		用于农产品初加工的产业用地	+	+	+	✓	
物流仓储用地 (1101 地类)		用于物流快递中转、仓储保鲜冷链、产地低温直销配送的物流用地	+	+	+	✓	
交通运输用地 (12 地类)	城镇村道路用地	村道	红线宽度7米以上	+	+	+	✓
	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	农村生活污水收集处理设施、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		✓	✓	✓	✓
	广场用地	公共活动场地		✓	✓	✓	✓
小型构筑物及设施	候车亭、岗亭、公共自行车站点		-	-	-	-	
	外立面装修装饰、空调架、晾衣架等设施		-	-	-	-	
	景观小品、景观灯光		-	-	-	-	
	充电桩、交管设施		-	-	-	-	

注：1. “✓”表示以“通则”条文规定作为规划依据；“×”表示“通则”不适用，仅允许详细规划作为规划依据；“+”表示以“通则”条文规定及控制图则作为规划依据；“—”表示可免于办理许可。

2. 表中“存量建设用地”指已依法依规批准且完成备案，已办理划拨或出让手续，已核发建设用地使用权权属证书的建设用地。

3. 表中未出现的建设用地均不适用于“通则”，各地不得扩大“通则”适用情形。

附录四 “留白”机动指标适用情形

建设内容	适用条件
乡村民居	满足环保、安全和相应的规划设计规范，确需零星分散建设。
乡村基础设施	
乡村公共服务设施	
农村一二三产业融合发展用地	利用农村本地资源；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；确需在村庄建设边界外选址的少量建设用地，原则上不超过 30 亩。

附录五 乡村项目正负面清单

村庄留白机动指标正面清单

指标正面清单		备注
1	在村庄建设边界外，具备必要的基础设施条件、使用规划预留建设用地指标的农村产业融合发展项目，在不占用永久基本农田、严守生态保护红线、不破坏历史风貌和影响自然环境安全的前提下，办理用地审批手续时，可不办理用地预审与选址意见书。	《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）
2	在不突破县域规模的前提下，可结合实际统筹预留一定用地规模不划定村庄建设边界，作为“留白”机动指标，按照清单提供给有特殊选址要求的农村公益性公墓等乡村公共服务设施，垃圾转运处理设施、厕所粪污集中处理相关设施等基础设施及确需零星分散的村民居住等建设申请使用。	《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》

乡村建设项目管控负面清单

负面清单		备注
1	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。	《基本农田保护条例》《自然资源部农业农村部国家林业和草原局关于严格耕地用途管制有关问题的通知》（自然资发〔2021〕166号）
2	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。	《自然资源部农业农村部国家林业和草原局关于严格耕地用途管制有关问题的通知》（自然资发〔2021〕166号）
3	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。	《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）

负面清单		备注
4	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。	《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）
5	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。	《自然资源部农业农村部关于农村乱占耕地建房“八不准”的通知》（自然资发〔2020〕127号）
6	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。	《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）
7	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。	《中共中央办公厅国务院办公厅印发〈乡村建设行动实施方案〉》《中央农村工作领导小组办公室农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11号）
8	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。	《中华人民共和国土地管理法实施条例》《自然资源部农业农村部关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知》（自然资发〔2020〕128号）
9	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。	《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）
10	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。	《文化和旅游部教育部自然资源部农业农村部乡村振兴局国家开发银行关于推动文化产业赋能乡村振兴的意见》（文旅产业发〔2022〕33号）
11	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”。	《中共中央国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》《自然资源部办公厅关于严守底线规范开展全域土地综合整治试点工作有关要求的通知》（自然资办发〔2023〕15号）
12	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。	《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）
13	“非农化”“非粮化”：坚决制止各类耕地“非农化”行为，采取有力举措防止耕地“非粮化”。	《国务院办公厅关于坚决制止耕地“非农化”行为的通知》（国办发明电〔2020〕24号）

负面清单		备注
14	在自然保护区的核心区和缓冲区内，不得建设任何生产设施。在自然保护区的实验区内，不得建设污染环境、破坏资源或者景观的生产设施；建设其他项目，其污染物排放不得超过国家和地方规定的污染物排放标准。	《中华人民共和国自然保护区条例》（国务院令第687号）
15	“留白”机动指标不能用于大型工业建设项目。	

附录六 适用情形用地土地使用强度控制指标一览表

单位：米

用地代码	用地类型/功能		建筑高度（米）	建筑密度（%）	容积率
0703	农村宅基地（单宗独户或单宗联排）		≤12	—	—
0703	农村宅基地（聚居点）		≤12	≤40	≤1.5
0704	农村社区服务设施用地		≤18	≤60	≤1.5
0801	机关团体用地		≤24	≤30	≤1.5
0802	科研用地		≤24	≤30	≤1.5
0803	文化用地		≤24	≤30	≤1.5
080403	中小学用地		≤18 并满足《中小学校建筑设计规范》要求	≤40	≤0.8
080404	幼儿园用地		≤18 并满足《托儿所、幼儿园建筑设计规范》要求	≤40	≤0.7
0805	体育用地		≤18	≤40	≤1.0
080602	基层医疗卫生设施用地		≤24	≤60	≤1.2
080701	老年人社会福利用地		≤24	≤60	≤1.0
080702	儿童社会福利用地		≤12	≤60	≤1.0
0901	商业用地	以农产品批发零售为主的市场	≤18	≤70	≤1.5
		服务于乡村旅游的农家乐、民宿旅馆、饭店餐馆等接待设施	≤15	—	≤4.0
		服务于村庄的小超市、网吧、理发店、汽修店、电子产品和日用产品修理店、废品回收站、快递物流和农村电子商务网点等商业设施	≤12	—	≤1.5
		服务于乡村旅游的游客接待中心、科普教育、休闲采摘、绿道驿站等文旅设施	≤18	—	≤2.0
1001	工业用地		≤24	建筑系数不小于40%	≥1.0
1101	物流仓储用地		≤24	建筑系数不小于40%	≥1.0
120803	社会停车场用地		按相关专业规范进行控制	按相关专业规范进行控制	—
1301	供水用地				—
1302	排水用地				—

用地代码	用地类型/功能	建筑高度（米）	建筑密度（%）	容积率
1303	供电用地			—
1306	通信用地			—
1309	环卫用地			—
1311	水工设施用地			—
1401	公园绿地	≤12	≤5	—
1403	广场用地	≤12	≤5	—

附录七 村庄建设边界规模和规划“留白”机动指标分解表

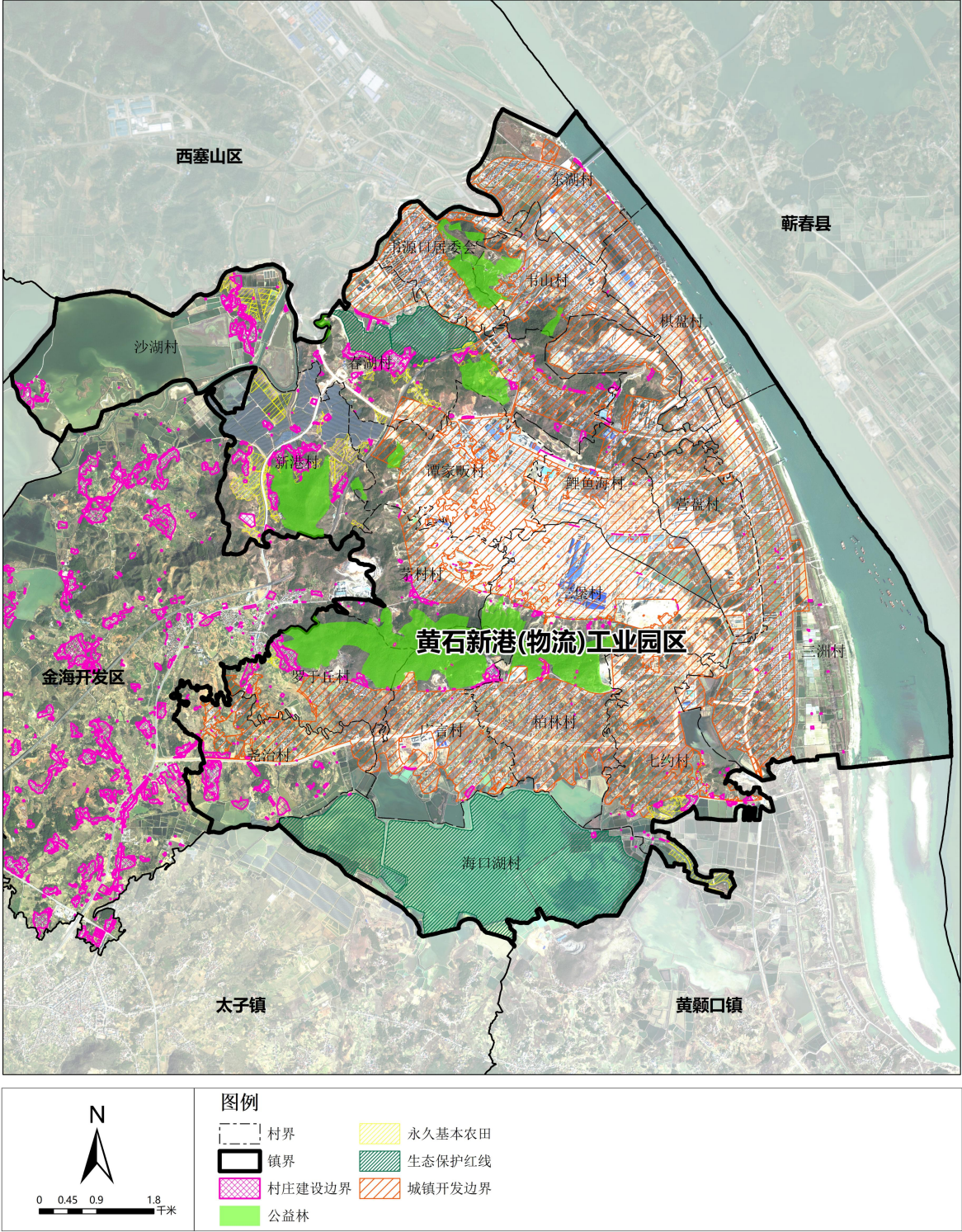
乡镇名称	村庄（社区）名称	现状村庄建设 用地规模（公 顷）	村庄建设 边界规模 （公顷）	村庄规划 “留白”机 动指标（公 顷）	“十五五” “十六五” 期间使用最 大比例
黄石新港 （物流） 工业园区	柏林村	57.31	2.08	107.32	11.75%
	春湖村	42.54	27.36		
	东湖村	5.78	0.48		
	广言村	39.35	6.05		
	海口湖村	0.51	0.61		
	鲤鱼海村	47.84	1.28		
	罗于丘村	23.87	18.32		
	茅村村	25.62	3.32		
	七约村	33.89	6.38		
	棋盘村	77.96	0.05		
	三堡村	61.70	1.83		
	三洲村	11.26	0.90		
	沙湖村	23.09	26.98		
	谭家畈村	33.54	0.99		
	韦山村	4.50	0.06		
	韦源口居委会	3.65	-		
	新港村	21.88	31.67		
	尧治村	37.38	30.10		
	营盘村	1.78	0.03		
金海开发 区	大洪村	32.97	35.55	204.59	11.75%
	樊庄村	31.46	34.75		
	济桥村	33.73	38.67		
	径源村	12.77	15.40		
	四松村	37.39	44.16		
	塔时村	13.75	27.33		
	屋边村	33.57	33.27		
	西山村	21.13	68.77		
	竹林村	13.95	17.56		
	左家铺村	8.05	6.36		
合计		792.22	480.31	311.91	-

附录八 村庄规划建设管控分类表

乡镇名称	村庄（社区）名称	村庄分类	村庄规划建设管控类型
黄石新港 （物流） 工业园区	柏林村	集聚提升类	通则式规定
	春湖村	特色保护类	实用性村庄规划
	东湖村	集聚提升类	通则式规定
	广言村	集聚提升类	通则式规定
	海口湖村	特色保护类	通则式规定
	鲤鱼海村	集聚提升类	通则式规定
	罗于丘村	集聚提升类	通则式规定
	茅村村	集聚提升类	通则式规定
	七约村	集聚提升类	通则式规定
	棋盘村	集聚提升类	通则式规定
	三堡村	集聚提升类	通则式规定
	三洲村	特色保护类	通则式规定
	沙湖村	特色保护类	通则式规定
	谭家畈村	集聚提升类	通则式规定
	韦山村	城郊融合类	通则式规定
	韦源口居委会	城郊融合类	通则式规定
	新港村	城郊融合类	通则式规定
	尧治村	集聚提升类	通则式规定
	营盘村	集聚提升类	通则式规定
金海开发 区	大洪村	集聚提升类	通则式规定
	樊庄村	特色保护类	通则式规定
	济桥村	集聚提升类	通则式规定
	径源村	特色保护类	通则式规定
	四松村	集聚提升类	通则式规定
	塔时村	特色保护类	通则式规定
	屋边村	城郊融合类	通则式规定
	西山村	特色保护类	通则式规定
	竹林村	特色保护类	通则式规定
	左家铺村	城郊融合类	通则式规定

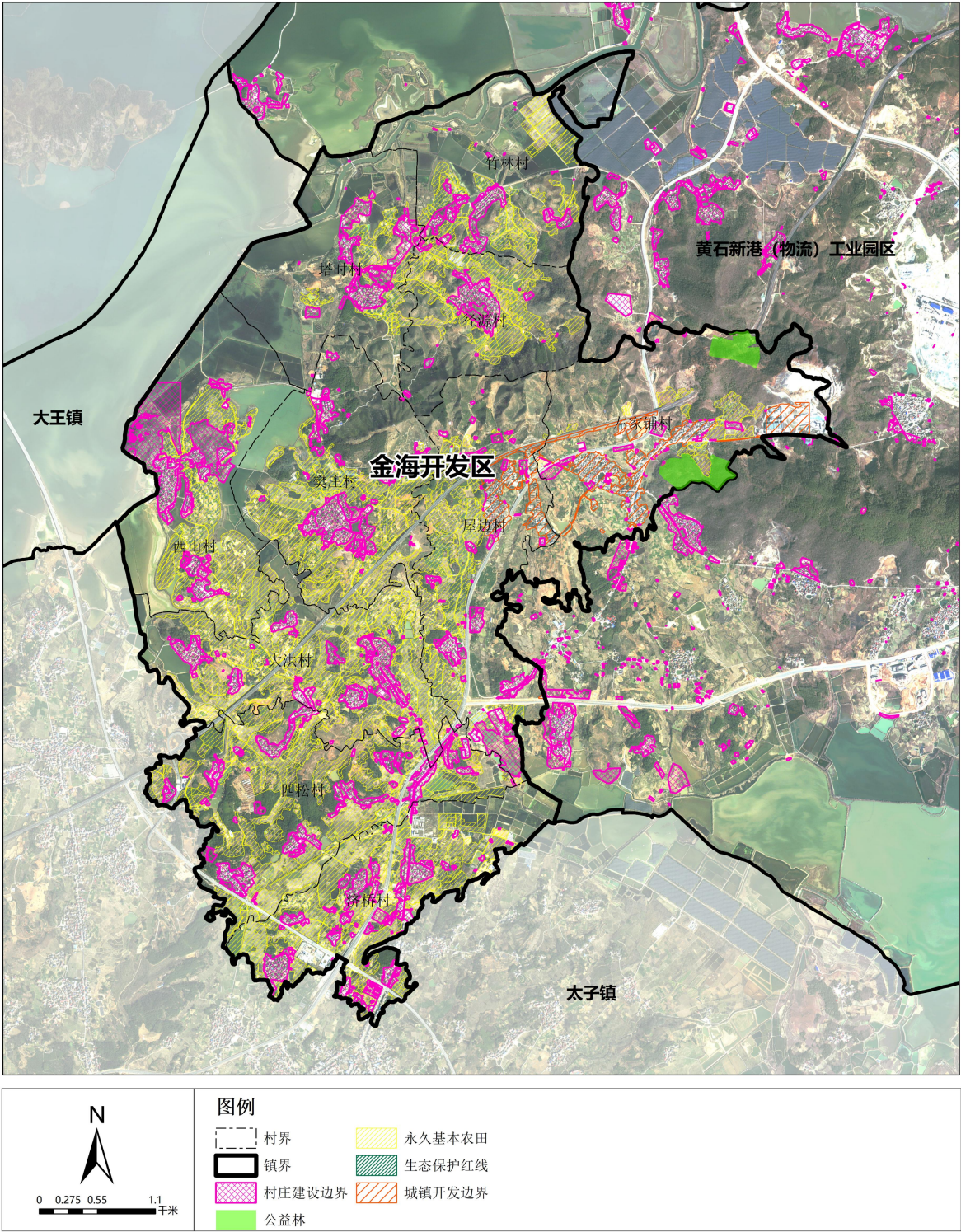
黄石新港（物流）工业园区“通则式”村庄规划
技术管理规定

黄石新港（物流）工业园区重要控制线分布图则



黄石新港（物流）工业园区“通则式”村庄规划 技术管理规定

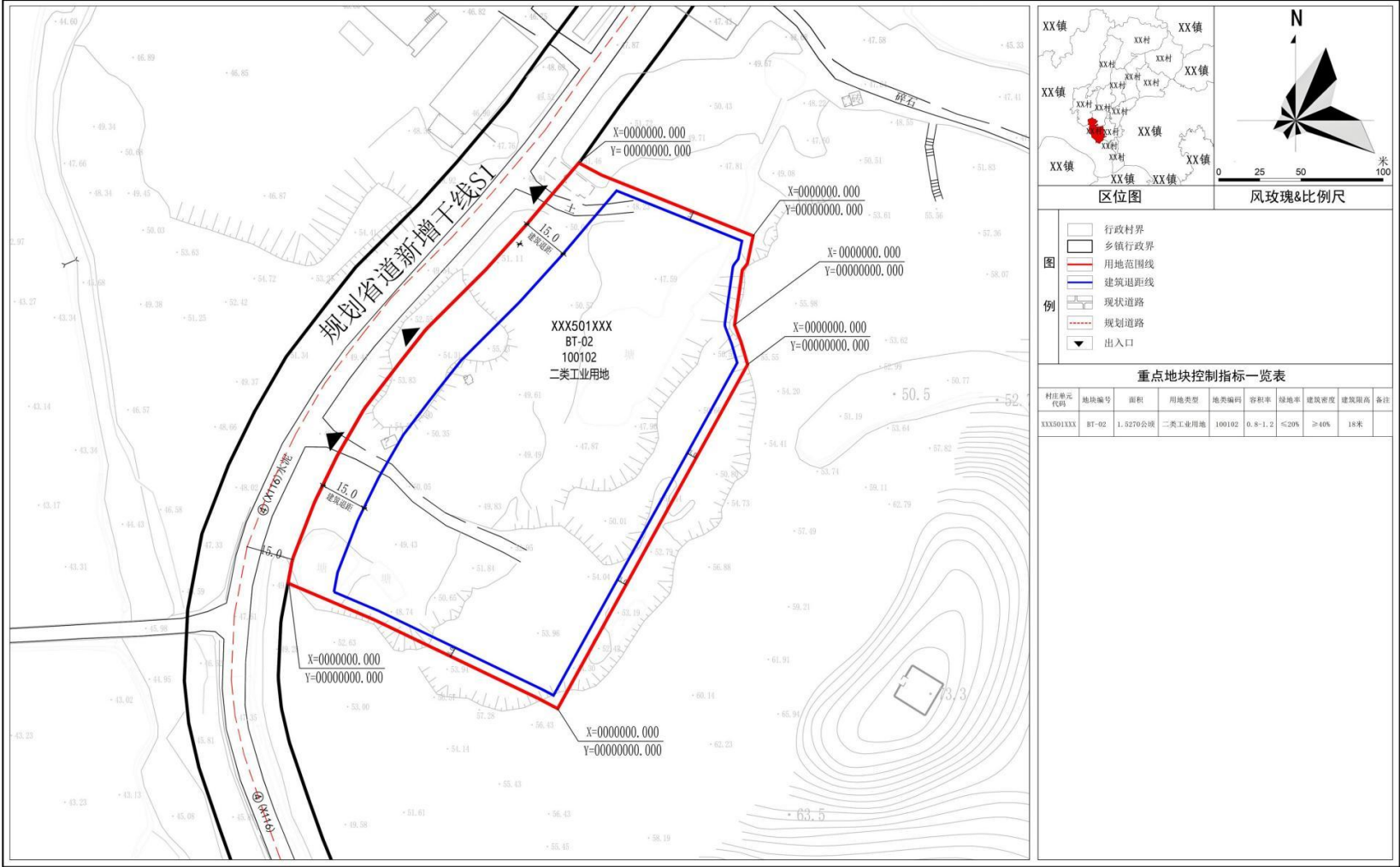
金海开发区重要控制线分布图则



附录十 地块图则示例

XX县XX镇“通则式”规划技术管理规定

重点地块图则



XX镇人民政府 编制
20XX年XX月

XXXXXXXXXXXX 制图