

**灵宝市朱阳镇董家塄村 A-01-01 地块
“通用管控规则” + “地块图则”**

朱阳镇人民政府

2026 年 10 月

**灵宝市朱阳镇董家塄村 A-01-01 地块
“通用管控规则”**

目录

第一条 编制背景	1
第二条 编制依据	1
第三条 耕地和永久基本农田保护红线	3
第四条 生态保护红线	4
第五条 城镇开发边界	4
第六条 村庄建设边界	4
第七条 矿产资源开采保护线	5
第八条 地质灾害风险防治	5
第九条 村民住房建设指引	6
第十条 基础设施建设指引	8
第十一条 公共服务设施建设指引	10
第十二条 乡村产业发展指引	12
第十三条 环境整治指引	13
第十四条 重点地块及周边现状情况分析	14
第十五条 重点地块图则说明	15

第一条 编制背景

为深入贯彻党的二十大关于建设宜居宜业和美乡村的决策部署，落实河南省委省政府推进乡村振兴战略的工作要求，进一步服务乡村发展，规范乡村建设行为。根据《河南省自然资源厅办公室关于进一步做好乡村规划实施管理工作的通知》（豫自然资办函〔2026〕70号）文件要求，加强规划与许可衔接，对于用地规模大、建设内容复杂的乡村建设项目，可在不突破乡镇总规强制性内容的前提下，补充编制“地块图则”并报县级政府审批，将“地块图则”+“通用管控规则”作为申请乡村建设规划许可的材料一并提交。为保障董家埝村乡村建设项目落地，特制定本材料。

第二条 编制依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019修正）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019修正）；
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例（2021年9月1日）》；
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进一步做好村庄规划工作的意见》（自然资办发〔2020〕57号）；

- 6.《关于严格耕地用途管制有关问题的通知》（自然资发〔2021〕166号）；
- 7.《乡村振兴用地政策指南（2023年）》（自然资源部印发）；
- 8.《自然资源部 农业农村部关于改革完善耕地占补平衡管理的通知》（自然资发〔2024〕204号）；
- 9.自然资源部《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）；
- 10.河南省自然资源厅《关于进一步做好村庄规划编制工作的通知》（豫自然资发[2023]38号）；
- 11.河南省人民政府《关于印发河南省农村宅基地和村民自建住房管理方法的通知》（豫政[2025]12号）；
- 12.《河南省自然资源厅办公室关于进一步做好乡村规划实施管理工作的通知》（豫自然资办函〔2026〕70号）；
- 13.《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年11月）；
- 14.河南省《村庄规划编制规程》（DB41/T 2887—2025）；
- 15.《河南省“通则式”村庄规划编制导则（试行）》（2025年6月）；
- 17.《灵宝市朱阳镇国土空间总体规划（2021-2035年）》；

18.其他相关法律法规、技术标准与相关文件等。

第三条 耕地和永久基本农田保护红线

根据《灵宝市朱阳镇国土空间总体规划（2021-2035年）》传导，确定董家塄村耕地保护目标面积 184.81 公顷、永久基本农田保护目标面积 130.06 公顷。

耕地管理规则：国家对耕地实行特殊保护，严守耕地保护红线，严格控制耕地转为林地、草地、园地等其他农用地，并建立耕地保护补偿制度，具体办法和耕地保护补偿实施步骤由国务院自然资源主管部门会同有关部门规定。

非农业建设必须节约使用土地，可以利用荒地的，不得占用耕地；可以利用劣地的，不得占用好地。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。

耕地应当优先用于粮食和棉、油、糖、蔬菜等农产品生产。按照国家有关规定需要将耕地转为林地、草地、园地等其他农用地的，应当优先使用难以长期稳定利用的耕地。

永久基本农田管理规则：永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人不得擅自占用或者改变其用途。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实难以避让永久基本农田，涉及农用地转用或者土地征收的，必须经

国务院批准。

禁止任何单位和个人在永久基本农田保护区范围内建窑、建房、建坟、挖沙、采石、采矿、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。

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破坏永久基本农田耕作层；禁止任何单位和个人闲置、荒芜永久基本农田；禁止以设施农用地为名违规占用永久基本农田建设休闲旅游、仓储厂房等设施。

第四条 生态保护红线

董家塄村村域内不涉及生态保护红线。

第五条 城镇开发边界

董家塄村村域内不涉及城镇开发边界。

第六条 村庄建设边界

根据《灵宝市朱阳镇国土空间总体规划（2021-2035年）》传导，董家塄村下达村庄建设边界面积 20.57 公顷。

村庄建设边界管控要求：村庄建设边界内的土地主要用于村庄居民住宅、乡村企业、公共设施和公益事业等建设，严格执行村庄规划。原则上不在村庄建设边界外新增土地用于村庄建设。控制村庄建设边界内各项建设用地规模，严格按照村庄规划和国家规定的用地标准安排各项建

设用地。村庄建设边界内农用地在批准改变用途之前，应当按现用途使用，不得荒芜。

第七条 矿产资源开采保护线

根据《灵宝市朱阳镇国土空间总体规划（2021-2035年）》传导，董家塄村矿产资源开采保护线面积 741.40 公顷。

矿产资源开采保护线管控要求：国家对矿产资源的勘查、开采实行许可证制度，勘查和开采矿产资源，必须依法申请登记，领取勘查许可证和采矿许可证。设立矿山企业，必须符合国家规定的资质条件，并依照法律和国家有关规定，由审批机关对其矿区范围、矿山设计或者开采方案、生产技术条件、安全措施和环境保护措施等进行审查；审查合格的，方予批准。

第八条 地质灾害风险防治

套核《灵宝市 1:5 万地质灾害风险调查评价成果》，董家塄村涉及地质灾害高风险区规模为 469.02 公顷，分布于董家塄村中部，涉及王村、桑树村、堂上村、吊桥村、董家塄村、胡庄村等村民组。

管控要求：位于地质灾害极高、高风险区内的各类开发建设行为，应当坚持避让为先，无法避让的应采取工程治理措施，并严格开展地质灾害风险评估论证。同时积极

争取资金，对地质灾害极高、高风险区地质灾害隐患采取区域性、系统性综合治理手段，从根源上消除地质灾害风险。

第九条 村民住房建设指引

1. 选址与用地

按照节约集约用地原则、充分挖掘村内闲散土地资源，引导村民住房集中集聚，落实“一户一宅”政策，依法依规做好闲置宅基地的收回，村民新建住宅应优先利用原有宅基地、空闲地和未利用地，每户宅基地面积不得超过 200 平方米。

公路两侧新建住房建筑边缘距公路用地外缘的距离一般应满足：高速公路不少于 30 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。铁路两侧新建住房建筑边缘距铁路路堤坡脚、路堑坡顶或者铁路桥梁外侧的距离，一般应符合高速铁路不少于 15 米，其他铁路不少于 12 米的标准。

2. 建设与管控

村民住房应延续村庄传统街巷肌理和建筑布局、鼓励发展装配式建筑，积极推进“功能现代、结构安全、成本经济、绿色环保、风貌协调”的现代宜居农房建设，因地制宜促进新结构、新材料、新工艺和绿色低碳技术的广泛

应用、加快农村改厕及水电气路信等配套设施建设，不断完善农房使用功能，满足村民现代生产生活需要，建筑色彩应继承乡村建筑原有总体色调，与周边自然环境相协调。

村民住房设计和施工应符合国家现行抗震设防等有关质量安全标准的要求，住房周边环境应为消防救援提供外部条件，疏散通道和消防设施等的设置应满足防火的安全要求。对农房实施改扩建，应当依法办理用地、规划建设等有关审批手续，严格按照相关工程建设标准进行设计和施工。严禁违规变动房屋主体和承重结构进行装饰装修将农村住宅用作经营、公共服务和人员密集场所的，应当依法办理有关审批手续。

一类农村宅基地（农村用于建造独户住房的土地）每户宅基地面积不得超过 167 平方米，原则上以不超过三层的低层住宅为主，建筑高度控制在 12 米以下，确需建设三层以上住房的，应当征得村集体经济组织或村民委员会同意。

二类农村宅基地（农村用于建造集中住房的土地），原则上层数不超过 6 层。建筑层数不大于 3 层时，容积率不小于 0.8，建筑高度不大于 12 米，建筑密度不大于 47%；建筑层数 4-6 层时，容积率不小于 1.2，建筑高度不大于 24 米，建筑密度不大于 38%，可根据需求配套建设村卫生室、文化活动室、健身广场、老年人日间照料中心、垃圾收集站、小型污水处理站及提升泵站等服务设施。

第十条 基础设施建设指引

乡村基础设施选址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。各类设施用地应符合国土空间规划、相关专项规划及有关行业标准的规定。除通用要求外，乡村基础设施选址还应当符合以下要求。

1. 选址与用地

新建农村生活污水处理设施选址应集约用地，尽量不拆迁、少占地，尽可能利用空闲地和公共用地建设，不得占用永久基本农田、生态保护红线、饮用水水源保护区、自然保护区等环境敏感区，不宜设置在低洼易涝区和饮用水水源的上游位于地震、膨胀土以及其他特殊地区的污水处理设施，应符合相关标准规定。集中式污水处理设施的管网、处理终端和排放口的选址，应同时满足设施用地、供电、防洪、防灾等方面的要求。

新建农村集中式供水设施选址要交通方便，视野开阔，位置相对独立，并应符合下列规定：供水系统布局应合理，并应满足水厂（站）近、远期布置要求；工程地质条件应良好，应充分利用地形、有较好的排涝和废水排除条件；应有良好的卫生环境，并应便于设立防护地带；应少拆迁，不占或少占农田；应方便施工、运行和维护；供电应安全可靠；地表水水厂（站）的位置宜靠近主要用水区，有沉

沙等特殊处理要求时宜在水源附近；地下水水厂（站）的位置应考虑水源地的地点和取水方式，宜选择在取水构筑物附近。

公共厕所选址应选择不易积存雨水的地段；宜建设在乡村公共场所附近以及人口较为集中区域；乡村附建式公厕可优先考虑与村委会、村民活动中心、老年人活动站、垃圾收集站等设施结合建设；乡村独立式公厕可优先考虑建在村入口、活动广场、停车场、集贸市场等人口集中区域；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。

2. 建设与管控

乡村各类基础设施建设方案应符合相关专项规划及各行业主管部门明确的建设标准，并取得村集体同意。

污水处理设施中地上式污水场站的容积率宜控制在 0.5 以下；采用地下或一体化处理设备的，容积率可提高至 0.5-0.8；地上式主体建（构）筑物高度宜控制在 12 米以内，辅助用房高度宜控制在 15 米以内、地埋式/半地埋式地面建筑高度宜控制在 6 米以内；建筑退让住宅距离不小于 30 米。

供水设施中常规水厂的容积率宜控制在 0.4-0.7 小型一体化供水站的容积率宜控制在 0.6-1.0；常规水厂主体建（构）筑物高度宜控制在 15 米以内、一体化供水站建（构）

筑物高度宜控制在 8 米以内；建筑退让住宅距离不小于 20 米。

乡村环卫设施中垃圾中转站及收集站的容积率宜控制在 0.5-0.8，公共厕所的容积率宜控制在 0.6-1.0 畜禽粪污处理站的容积率宜控制在 0.4-0.7，垃圾中转站建筑高度宜控制在 6 米以内，公共厕所建筑高度宜控制在 4 米以内，并应同时符合环评要求，垃圾转运站建筑退让住宅距离不小于 20 米。

第十一条 公共服务设施建设指引

1. 选址与用地

后期需要新建的行政管理设施应合理布置于人口集中的区域，村务室面积宜在 200 平方米左右、鼓励将多功能活动室、日间照料中心、卫生服务中心、信息服务、公共厕所等多种便民设施集中布置。有条件的村庄，还可根据实际建设村史馆、党史文化长廊等。

文化体育设施应建于方便群众参与、易于疏散的区域，宜与村级行政管理、医疗卫生等设施邻近设置。文化设施鼓励利用村庄闲置房屋改造、文化活动室建筑面积不宜低 200 平方米。体育健身设施应根据村民实际需求采用集中与分散相结合的布局方式，配备篮球场、乒乓球台、室外健身器材等，宜结合绿地设置。

医疗卫生设施应按照方便群众就医需要的原则、综合利用农村卫生资源，优化卫生资源配置，设置村庄卫生室。村卫生室占地面积原则上不少于 200 平方米。

社会福利设施应统筹社区日间照料中心、老年人活动站功能、提供日间照料、上门服务、助餐配餐等养老服务，有条件的可增加全托、临托等照护服务。鼓励综合设置小型托老所，建筑面积不少于 300 平方米。

可根据村庄需要设置便民商业服务设施，包括便民超市、快递网点等。便民超市可结合村委会、邮站、公共活动中心或邻街商业布置，设置于村民方便到达的位置，严格控制店铺周边私搭乱摆；功能宜多元复合，兼营多种项目，建筑面积宜在 120-250 平方米之间。快递网点应设置于对外交通便捷的位置；宜设置固定的快递停车、分选、收派件服务区域、宜结合其他设施综合设置；有条件的村庄，可配置智能快递柜，规范终端分派。

2. 建设与管控

农村各类公共服务设施建设方案应符合相关专项规划及各行业主管部门明确的建设标准，并取得村集体同意。

农村公共服务设施中的村委会办公用地容积率不宜大于 0.8，建筑高度不宜大于 12 米；幼儿园建设用地容积率不宜大于 0.7，绿地率不宜小于 30%，中小学建设用地容积率不宜大于 0.9，绿地率不宜小于 35%；村庄卫生设施用地

容积率不宜大于 1.0，绿地率不宜小于 25%，建筑高度不宜大于 12 米；村庄综合文化活动站建设用地容积率宜控制在 0.3-0.5 以内，建筑密度宜控制在 25%-40% 以内，建筑高度不宜大于 12 米；社会福利设施建设用地容积率不宜大于 0.8，建筑高度不宜大于 24 米，建筑密度不宜大于 30%，绿地率不宜小于 30%；服务于村庄的便民超市、快递物流和农村电子商务网点等便民商业服务设施，容积率不宜大于 1.5，建筑高度不宜大于 12 米。

公共服务设施需与自然环境相协调，严格控制建筑高度、体量、立面和材质，避免城市化景观倾向，保持乡土特色。

第十二条 乡村产业发展指引

1. 选址与用地

在村庄布局的产业项目，原则上应为直接服务于乡村振兴和农村生产生活的产业项目，并符合村庄所在乡镇主体功能定位和相关产业规划，不得用于商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产开发。

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。优先使用存量用地，确需超出村庄建设边界布局的，利用村庄建设边界机动指标保障项目建设。

村庄规划中每个行政村宜安排 100 亩左右相对集中的一般耕地，保障设施种植业稳步发展。

乡村产业项目可适当考虑用地兼容性。在符合国土空间规划确定的用地类型、高度控制、乡村风貌、基础设施和用途管制安全的前提下，鼓励对农村建设用地进行复合利用，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。

汽车加油加气站的选址应符合有关规划、环境保护和防火安全的要求，并应选在交通便利、用户使用方便的地点。宜靠近公路布局，不宜选在公路交叉路口附近。

2. 建设与管控

乡村工业用地、物流仓储用地容积率不宜低于 0.8，建筑高度不宜高于 12 米，建筑系数不宜低于 40%。如有特殊建筑要求的工业项目和物流仓储设施可结合实际需求适当提高建筑高度，但建筑层数不宜超过 6 层、建筑高度不宜超过 24 米。

第十三条 环境整治指引

扎实推进农村厕所革命。切实提高改厕质量，强化后期管护服务，加强厕所粪污无害化处理与资源化利用。推进农村生活污水治理。深入开展农村黑臭水体治理。持续推进农村生活垃圾治理。健全生活垃圾收运处置体系，推

进农村生活垃圾源头分类减量，完善资源回收利用网络。

统筹推进村容村貌整体提升：突出灵宝地方乡土特色和地域特点，积极开展“和美乡村”建设，有序推进农房及院落风貌整治。因地制宜增加乡村绿量，实施“四边美化”工程（路边、村边、渠边、院边）、优先采用乡土树种。引导村民打造小花园、小果园、小菜园，见缝插绿、应绿尽绿。开展村庄公共空间整理，清理私搭乱建、乱堆乱放、整治残垣断壁，结合盘活农村零散闲置土地、死角盲区清理等。

第十四条 重点地块及周边现状情况分析

1.地块编号

为便于本次村庄规划的编制工作，对重点地块划分编号，本次规划重点地块编号为 A-01-01。

2.位置分析

董家塄村位于朱阳镇西部，距离朱阳镇区 14 公里。

A-01-01 地块位于董家塄村东南部郭柏村民组，用地面积 0.15 公顷。

3.现状建设情况

（1）土地利用现状

A-01-01 地块范围内现状用地包括耕地 0.14 公顷、农村宅基地 0.01 公顷。

(2) 现状场地情况

A-01-01 地块范围内现状用地为耕地及闲置宅基地，地块内高差小，地势平坦，利于建设。

(3) 现状道路交通

A-01-01 地块范围南侧紧邻村道，路面宽度约 4 米，交通出入方便。

4. 周边现状情况分析

从周边现状建设条件来看，现状周边有村委会、小学、卫生室、文化广场、便民店、公厕等。

从现状条件分析，A-01-01 地块范围外的北侧、东侧全部为现状已经建成的村民住宅。交通便利及各项配套设施相对完善。

第十五条 重点地块图则说明

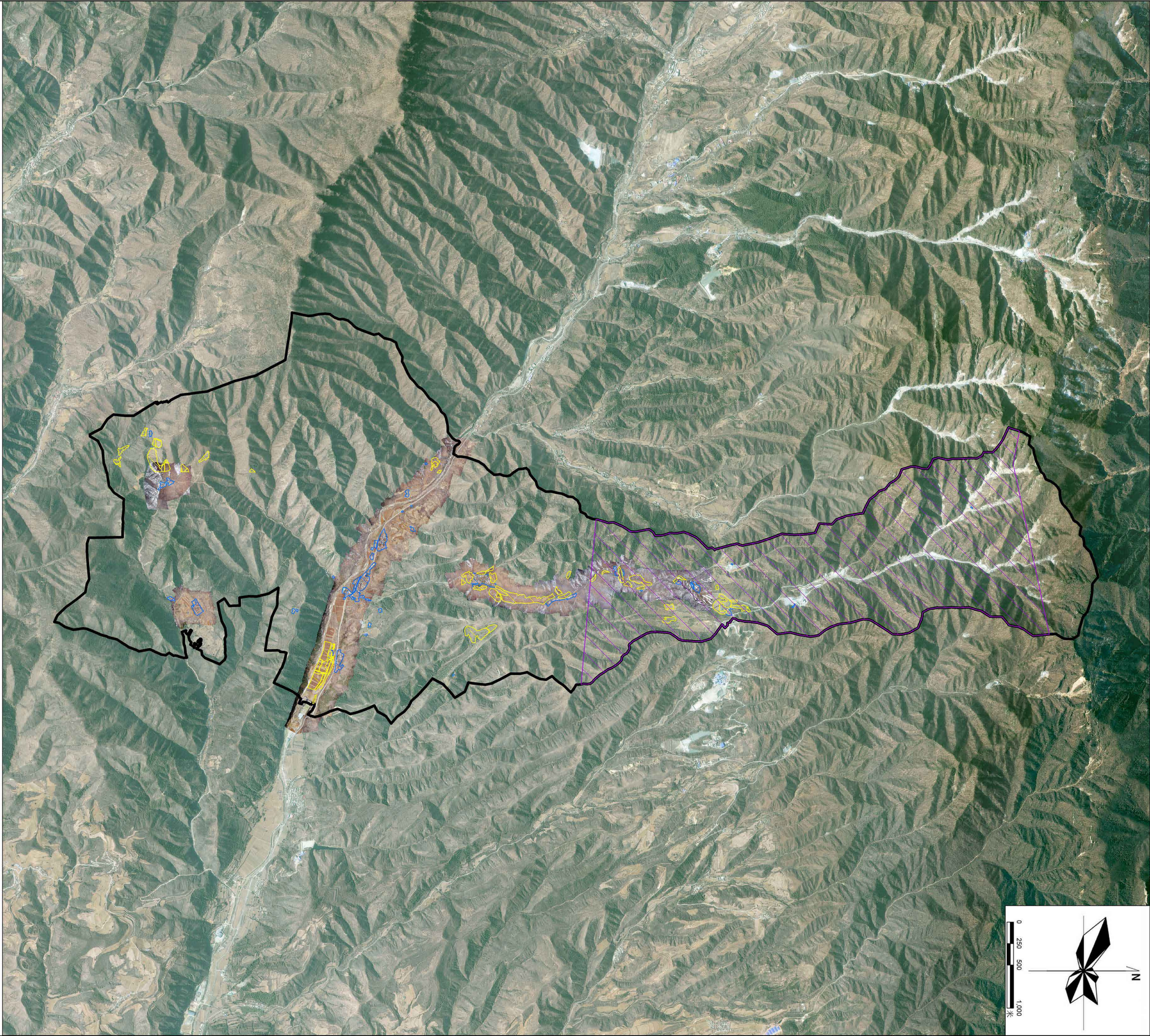
A-01-01 地块用地代码为 070301，规划用地性质为一类农村宅基地，用地面积 1506.82 平方米，容积率 ≤ 1.0 ，建筑密度 $\leq 47\%$ ，绿地率 $\geq 23\%$ ，建筑高度 ≤ 12 米，建筑退让道路红线南方向不小于 3 米，建筑退让地界线东、西、北方向不小于 1.5 米，机动车出入口方位建议南向。非机动车停车位按不少于 1.0 个车位/户配置。机动车停车位，市政基础设施包括公厕、垃圾收集点等均与周边区域共建共享，本地块内不再单独考虑。建筑风格应整体简约温馨，建筑造

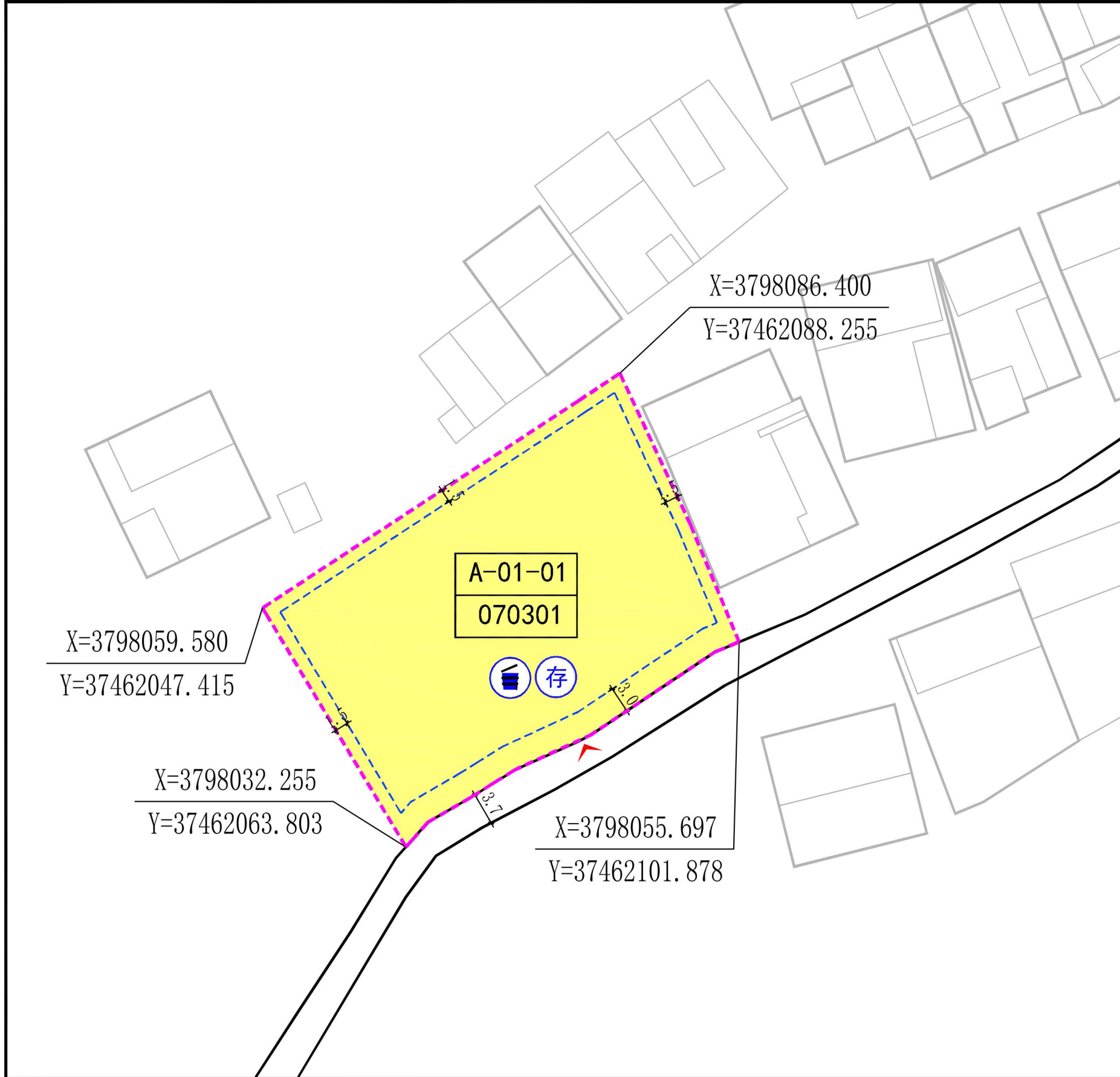
型应注重与董家埝村村庄周围环境的协调统一。建筑色彩以低饱和乡土淡雅色调为主，不花哨艳丽。

注：本文件为申请乡村建设规划许可的材料。

**灵宝市朱阳镇董家塄村 A-01-01 地块
“地块图则”**

灵宝市朱阳镇董家捻村村域控制线图





位置图			分区编号	A-01		
规定性指标	地块编号	A-01-01				
	用地性质	一类农村宅基地				
	用地代码	070301				
	用地面积（㎡）	1506.82				
	容积率	≤1.0				
	建筑密度（%）	≤47				
	建筑高度（m）	≤12				
	绿地率（%）	≥23				
	机动车停车位	见备注				
	非机动车停车位	见备注				
	出入口方位	南				
	建筑容量（㎡）	1506.82				
指导性要求	建筑后退道路红线/地界距离（m）	东	1.5			
		西	1.5			
		南	3			
		北	1.5			
	配套设施	见图示				
	日照间距	应符合《民用建筑设计统一标准（GB50352-2019）》等有关规定				
	防火间距	应符合《建筑防火通用规范（GB55037-2022）》等有关规定				
指导性要求	建筑风貌	本地块内建筑宜采用平坡结合的建筑形式。建筑风格应新颖大方，以现代建筑风格为主；建筑体型及外部空间应与周边建筑相协调、形成统一有机整体。				
	建筑色彩	建筑色彩强调简洁温馨的现代风格，墙面色调与周边建筑色彩相协调。				
备注	1. A-01-01地块内机动车停车位、公厕等设施与周边区域共享,不再单独配建。 2. 一户村民只能拥有一处宅基地，董家埝村每户宅基地面积不得超过200平方米，原则上以不超过三层的低层住宅为主。 3. 规划范围内建设应符合《河南省乡村建设用地图划控制指引(试行)》（2025年11月）相关要求。 4. 图中建筑退让距离为最小退让距离，针对乡村道路临路方向如村内有约定的，还应符合约定退让距离。 5. 规划和建筑设计应满足消防、抗震、安全、卫生、环保、工程管线等相关要求。 6. 本范围内的一切规划与建设活动，还应符合国家现行的有关法律、法规和地方规定。					
图例	农村宅基地 道路红线 地块边界线 建筑后退控制线 尺寸标注 机动车出入口方位 控制点坐标 非机动车存车位 垃圾箱					

灵宝市朱阳镇董家埝村重点地块图则

朱阳镇人民政府
郑州蓝图土地环境规划设计有限公司
2026年10月

编制
制图