

灵宝市故县镇河西村 H-01 地块 “通用管控规则” + “地块图则”

故县镇人民政府

2026 年 09 月

灵宝市故县镇河西村 H-01 地块 “通用管控规则”



△ 郑州蓝图土地环境规划设计有限公司资质页影印件

编制主体:

灵宝市故县镇人民政府

编制单位:

郑州蓝图土地环境规划设计有限公司

编制人员:

李 朴	付红民	张攀丽	刘要收	王凤玉
李广存	张 朔	杨盼龙	叶帅浩	袁文锦
王亚利	魏亚军			

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	5
第五条 城镇开发边界	6
第六条 村庄建设边界	7
第七条 村民住房	7
第八条 基础设施	8
第九条 公共服务设施	8
第十条 乡村产业	9
第十一条 重点地块及周边现状情况分析	11
第十二条 重点地块图则说明	12

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。为保障河西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.《故县镇河西村国土空间总体规划（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《故县镇河西村国土空间总体规划（2021-2035年）》传导，确定河西村耕地保护目标面积 113.82 公顷、永久基本农田保护目标面积 107.33 公顷。

耕地管理规则：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按照国家和河南省相关规定执行。

非农业建设经批准占用耕地的，按照“占多少，垦多少”的原则，由占用耕地的单位负责开垦与所占用耕地的数量相等、质量相当的耕地；没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的，应当按照河南省的规定缴纳耕地开垦费，专款用于开垦新的耕地。

耕地转为林地、草地、园地等其他农用地及农业设施建设用地的，除国家安排退耕还林还草、自然灾害损毁难以复耕、河湖水面自然扩大造成耕地永久淹没外，应当通过统筹林地、园地等其他农用地及农业设施建设用地整治为耕地等方式，补足同等数量、质量的可以长期稳定利用的耕地。

非农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。

禁止任何单位和个人闲置、荒芜耕地。已经办理审批手续的非农业建设占用耕地，一年内不用而又可以耕种并收获的，应当由原耕种该幅耕地的集体或者个人恢复耕种，也可以由用地单位组织耕种；一年以上未动工建设的，应当按照河南省的规定缴纳闲置费；连续两年未使用的，经原批准机关批准，由县级以上政府无偿收回用地单位的土地使用权；该幅土地原为农民集体所有的，应当交由原农村集体经济组织恢复耕种。

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。

永久基本农田管理规则：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。

严格永久基本农田占用与补划。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的，涉及农用地转用或者土地征收的，必须经国务院批准。

非农建设依法占用永久基本农田的，建设单位应当按照河南省的规定，将所占用耕地耕作层的土壤用于新开垦的耕地、劣质地或者其他耕地的土壤改良。

第四条 生态保护红线

根据《灵宝市故县镇国土空间总体规划（2021-2035年）》传导，确定河西村生态保护红线目标面积 452.05 公顷。

生态保护红线管理规则：生态保护红线一经划定，非经法定程序不得调整。生态保护红线核心区内禁止人为活动，生态保护红线核心保护区外，在符合现行法律法规的前提下，除国家重大项目外，仅允许对生态功能不造成破坏的包括“现状居民”必要的资源调查、勘查，执法、防灾减灾，科学研究，考古，适度旅游，线性基础设施，生态修复”八类有限人为活动。

生态保护红线原则上按禁止开发区域的要求进行管理。

严禁不符合主体功能定位的各类开发活动，严禁任意改变用途，确保生态功能不降低、面积不减少、性质不改变。因国家重大基础设施、重大民生保障项目建设等需要调整的，由省级政府组织论证，提出调整方案，经环境保护部、国家发展改革委会同有关部门提出审核意见后，报国务院批准。

第五条 城镇开发边界

根据《灵宝市故县镇国土空间总体规划（2021-2035年）》传导，确定河西村划定城镇开发边界面积 66.44 公顷。

城镇开发边界管理规则：城镇开发边界内，各类建设活动严格实行用途管制，按照规划用途依法办理有关手续，并加强与水体保护线、绿地系统线、基础设施建设控制线、历史文化保护线等协同管控。严格城镇开发边界外的空间准入，原则上除特殊用地外，只能用于农业生产乡村振兴、生态保护和交通等基础设施建设，以及有特殊选址要求的零星城镇建设用地，不得进行城镇集中建设，不得设立各类开发区。

城镇开发边界集中建设区用于布局城市、建制镇、新区和各类开发区等各类城镇集中建设，特别用途区原则上禁止任何城镇集中建设行为，实施建设用地总量控制，原则上不得新增除市政基础设施、交通物流基础设施、生态

修复工程、必要的配套及游憩设施外的其他城镇建设用地。

城镇开发边界一经划定，原则上不得调整。确需优化或调整的，按照国家和省有关规定执行。

第六条 村庄建设边界

根据《灵宝市故县镇国土空间总体规划（2021-2035年）》传导，河西村下达村庄建设边界面积 23.62 公顷。

村庄建设边界管控要求：各类乡村建设行为原则上应在村庄建设边界内开展，优先使用存量村庄建设用地，不得突破已批准的村庄建设边界。村庄建设边界内可建设村民居住、农村公共公益设施以及零星分散的农（矿）产品初加工、乡村文旅设施、农村新产业新业态等一二三产业融合发展项目。

第七条 村民住房

村民自建住房应依法办理宅基地审批和建房规划许可手续。

一户村民只能拥有一处宅基地，农村宅基地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，容积不小于 0.8，建筑密度不大于 47%，绿地率不小于 23%，建筑高度不超过 12 米，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。

根据村民意愿、尊重当地民居风貌，河西村应延续村

庄传统街巷肌理和建筑布局，以豫西民居风格为主，红砖、灰瓦、平屋顶或者坡屋顶，建筑体量不宜过大。院墙、大门以及建筑墙面、屋顶、门窗等部位在样式、材质等方面应与村庄原有的建筑相协调统一。

具体详见村民住房设计引导图。

第八条 基础设施

1.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，并取得村集体经济组织或村民委员会同意。

2.针对乡村道路，新建建筑宜后退村域主干道 1.5 米以上、村道 3.0 米以上、县道 10.0 米以上、省道 15.0 米以上，临路方向后退距离如村内有约定的，按照约定退让距离执行。村庄内部道路用地主要道路宽度宜控制在 6-12 米之间，次要道路宽度宜控制在 5-7 米之间，街巷路宜控制在 3-4 米之间。

3.乡村基础设施建设风貌应体现乡村特色，保持建筑风格、色彩与乡村地域风貌相协调。有邻避影响的乡村基础设施，宜进行隐蔽性设计，加强设施界面的景观化处理。

第九条 公共服务设施

1.乡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，并取得村集体经济组

织或村民委员会同意。

2.村委会办公用地：容积率宜不小于 0.8，建筑高度宜控制在 12 米以下。

3.教育设施建设用地：幼儿园建设用地容积率控制在 0.7 以下，绿地率不低于 30%；生均建设用地不低于 13 平方米每人。小学建设用地容积率控制在 0.9 以下，绿地率不低于 35%；24 班以下的小学，生均建设用地不低于 18 平方米每人；24 班以上的小学，生均建设用地不低于 17 平方米每人。

4.医疗卫生设施建设用地：村卫生室用地，床位数控制在 2-4 张，容积率不大于 1.0，建筑高度不超过 12 米。

5.文化体育设施建设用地：村庄健身广场宜与绿地结合设置，可根据村庄人口数量和人口分布情况设置多处，单个健身广场用地面积不大于 400 平方米，人均健身广场面积不宜大于 3 平方米。

6.公共服务设施建设风貌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。公共空间应体现功能性、文化性和艺术性，注重人文情怀。

第十条 乡村产业

1.在乡村地区布局的产业项目，原则上应为农村一二三产业融合发展项目，并符合故县镇主体功能定位和相关产

业规划。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。

2.乡村工业用地容积率不宜低于0.8，绿地率不宜高于20%，建筑系数不低于40%，建筑高度控制在12米以下。如有特殊建设要求的工业项目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。

3.物流仓储用地容积率不宜低于0.8，绿地率不宜高于20%，建筑高度控制在12米以下。如有特殊建筑要求的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。

4.商业用地容积率不高于1.5，建筑高度控制在12米以下。商务金融用地容积率不高于2.5，建筑高度控制在12米以下。娱乐用地容积率不高于2.5，建筑高度控制在12米以下。其他商业服务业用地容积率不高于1.2，建筑高度控制在12米以下。位于乡镇重要节点的商业服务业设施可结合实际需求适当提高建筑高度，但不宜超过6层、建筑高度不宜超过24米。多类型商业服务业功能混合建设时，可根据各类用地的建设规模比例和相应容积率综合确定用地标准。

5.工业、物流仓储建筑风貌应与生产经营产业内容相匹配，尊重灵宝市地域文化，注重生态环保，宜采用传统工艺、可持续和环保建筑材料。商业服务业建筑应注重商业品质和氛围营造，建筑外环境宜增添艺术元素和休闲设施。

第十一条 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，本次规划重点地块为 H-01，地块编号为 H-01-01。

2.位置分析

河西村位于故县镇中东部，位于镇乡政府驻地南部。

H-01 地块位于河西村建设区中部，用地面积 0.34 公顷。其中，位于村庄建设边界内面积 2157.12 平方米、位于村庄建设边界外面积 1283.53 平方米。

3.现状建设情况

（1）土地利用现状

H-01 地块范围内现状均为特殊用地，用地面积 0.34 公顷。

（2）现状场地情况

H-01 地块范围内现状为公园绿地及活动广场。

（3）现状道路交通

H-01 地块范围外东侧紧邻村道，路面宽度约 4 米，北侧和西侧邻近村庄主干道，路面宽度分别约 16 米和 10 米，为村庄对外主要交通道路。

4.周边现状情况分析

从周边现状建设条件来看，现状周边 500 米范围内有河西村村委会、停车场、公园绿地等。

从现状条件分析，H-01 地块位于河西村中心位置，是河西村的重要节点，交通便利及各项配套设施相对完善。

第十二条 重点地块图则说明

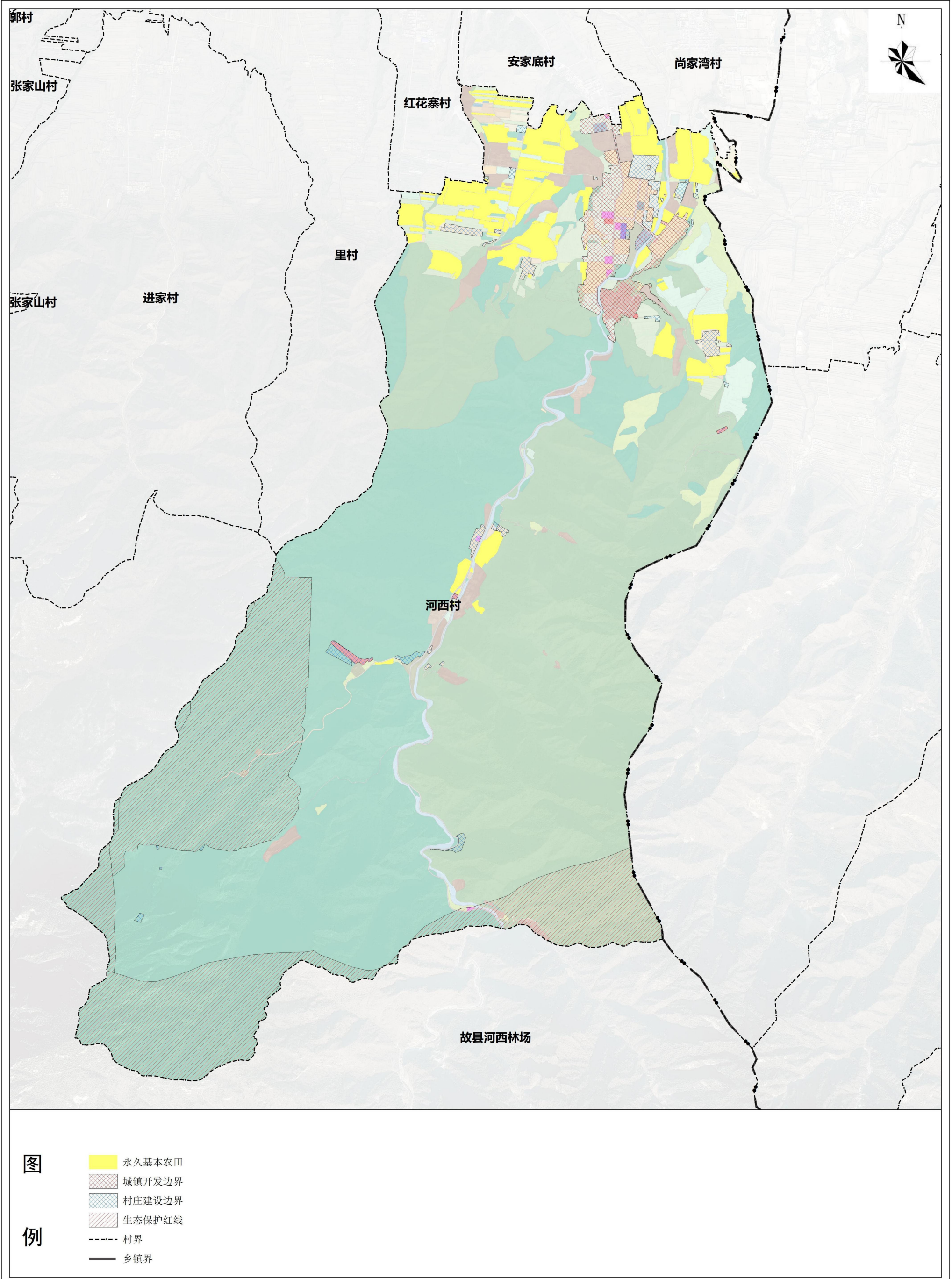
河西村规划重点地块为 H-01，地块编号为 H-01-01。

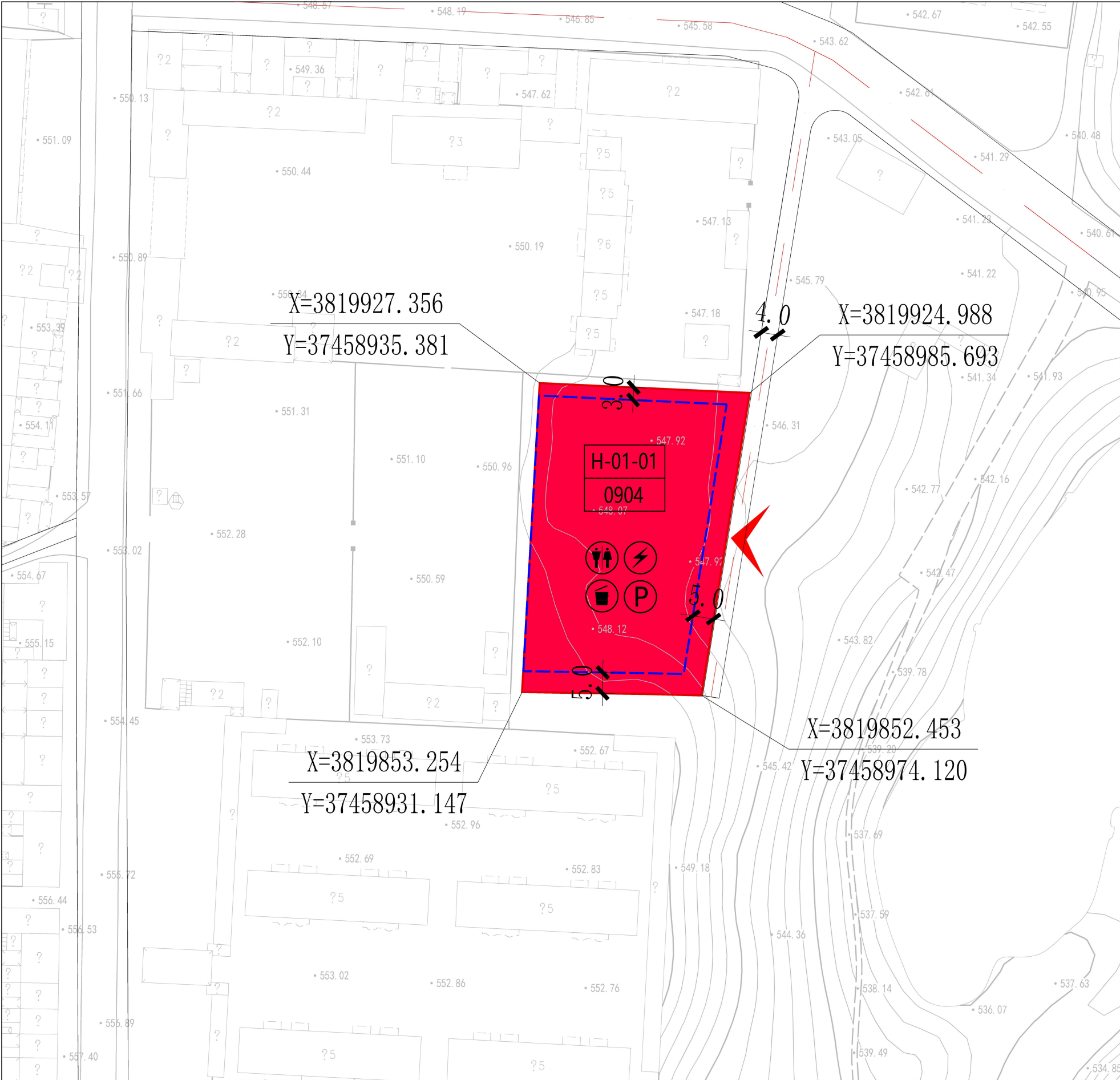
H-01-01 地块规划用地代码为 0904，规划用地性质为其他商业服务业用地，用地面积 3430.68 平方米，容积率 ≤ 1.2 ，建筑高度 ≤ 24 米，绿地率 $\geq 10\%$ ，建筑退让道路红线东方向 ≥ 5 米，建筑退让地界线东、南方向 ≥ 5 米，建筑退让地界线北方向 ≥ 3 米，建筑退让地界线西方向 ≥ 0 米，出入口方位为东。配置机动车停车位按不少于 1.0 个车位/百平方米建筑面积配置，非机动车停车位按不少于 5.0 个车位/百平方米建筑面积配置。配建市政基础设施，包括公厕、垃圾收集点、消防设施等。建筑宜采用平坡结合的建筑形式。建筑风格应新颖大方，以现代建筑风格为主；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。建筑色彩强调简洁明快的现代风格，墙面采用暖色调与周边建筑色彩相协调。

注：本文件为申请乡村建设规划许可的材料。

**灵宝市故县镇河西村 H-01 地块
“地块图则”**

灵宝市故县镇河西村村域控制线规划图





位置图				分区编号		H-01	
规定性指标	地块编号	H-01-01					
	用地性质	其他商业服务业用地					
	用地代码	0904					
	容积率	≤1.2					
	建筑密度 (%)	——					
	建筑高度 (m)	≤24					
	绿地率 (%)	≥10					
	机动车停车位	≥1.0车位/100㎡建筑面积					
	非机动车停车位	≥5.0车位/100㎡建筑面积					
	兼容性规定	——					
	用地面积 (㎡)	3430.68					
	建筑容量 (㎡)	4116.82					
	出入口方位	东					
	建筑退界 (m)	东	西	南	北		
	5	0	5	3			
公共服务设施配建	规划范围内以办公用房为主, 用于农业生产的管理和服务, 设置公园绿地, 用于日常休闲。						
市政基础设施配建	规划配置路灯、停车位、充电桩、公厕、垃圾箱、消防设施等设施。						
指导性指标	建筑形式与风格	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	建筑色彩强调简洁明快的现代风格, 墙面采用暖色调与周边建筑色彩相协调。					
补充内容	场地竖向设计要求	本地块内宜采用西高东低、南高北低的竖向设计, 有利于场地内雨水排放。					
	防灾设施配置要求	结合办公用房等设施, 配备灭火器等消防设施。					
其他	1.本规划用地分类依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》执行; 2.规划应结合海绵城市建设, 落实《海绵城市建设技术指南》的要求; 3.供电配电设施应按相关要求设置, 并符合现行国家标准《供电环境控制限值》GB8702-2014电磁环境的有关规定; 4.图中所标地上建筑控制线距离为地上建筑物的退路、退界最小控制距离, 建筑物的具体定位应根据其性质、体量进行控制, 并严格满足国家相关规范及省市法律、法规和地方相关技术管理规定的要求; 5.规划和建筑设计必须在建筑退界距离的要求下, 满足日照、人防、消防、安全等要求; 6.建设工程设计方案中需按照《无障碍设计规划》(GB50763-2012)要求配备无障碍设施; 7.建设工程设计方案中需按照合《建筑防火通用规范》(GB 55037-2022)满足消防防火要求; 8.规划配置机动车和非机动车停车位, 并设置充电桩; 9.应充分考虑综合管网规划, 做到雨污分流, 并与乡村管网相衔接。						
图例	其他商业服务业用地 机动车出入口方位 道路红线 地块范围线 建筑后退控制线 尺寸标注 控制点坐标 公厕 垃圾箱 充电桩 停车位						

灵宝市故县镇河西村重点地块图则

故县镇人民政府
郑州蓝图土地环境规划设计有限公司
2026年09月

编制
制图