

常州市武进区村土地利用规划编制导则

江 苏 省 土 地 勘 测 规 划 院
南京大学
深 圳 市 城 市 空 间 规 划 建 筑 设 计 公 司
二〇一七年十月

目 录

一、总则.....	4
(一) 适用范围.....	4
(二) 规划定位.....	4
(三) 规划任务.....	5
(四) 范围期限.....	5
(五) 编制原则.....	6
(六) 规划依据.....	8
(七) 编制主体.....	10
(八) 工作衔接.....	10
(九) 规划内容.....	10
二、工作程序.....	11
三、规划编制基础研究.....	13
四、规划编制内容.....	13
(一) 村庄土地利用现状分析与评价.....	13
(二) 规划指标规模控制.....	14
(三) 农业空间安排.....	14
(四) 建设空间安排.....	16
(五) 生态空间安排.....	19
(六) 土地用途分区与空间管制.....	20
(七) 土地综合整治.....	20
(八) 规划效益分析.....	22
(九) 实施保障措施.....	22
五、村民参与.....	22
六、成果要求.....	23
七、规划审批.....	23
(一) 审批程序.....	23
(二) 报送审批材料.....	23

八、附录.....	23
附录一 规划文本.....	25
附录二 规划附表.....	26
附录三 规划图件.....	27
附录四 资料收集.....	37
附录五 补充调查.....	38
附录六 用地分类.....	39
附录七 基本农田划定质量评价.....	41
附录八 村庄建设用地详细设计引导标准.....	42
附录九 土地用途分区.....	55
附录十 建设用地管制分区.....	60
附录十一 土地整治要求.....	63

按照党的十九大提出的“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”总要求，贯彻落实党中央、国务院关于做好新时期农业农村工作的系列部署，加快编制村土地利用规划（以下简称村规划），统筹安排农村土地利用各项活动，促进农村土地有序、规范和可持续利用，实现乡村振兴战略和城乡融合发展，加快推进农业农村现代化，根据国土资源部《关于有序开展村土地利用规划编制工作的指导意见》（国土资规〔2017〕2号）和《关于同意<武进区统筹协调推进农村土地制度改革试点实施方案>备案的函》（国土资规〔2016〕679号）有关要求，制定本导则。

一、总则

（一）适用范围

本导则制定的村规划编制任务、程序、内容、方法及成果要求等，适用于指导武进区范围内开展村土地利用规划编制工作。

（二）规划定位

村土地利用规划是乡（镇）土地利用总体规划（以下简称乡级规划）的重要组成部分；既是以乡级规划为依据，坚持底线思维和用途管制要求，实行最严格的耕地保护制度和最严格的节约用地制度，合理控制集体建设用地规模，提升农村土地资源节约集约利用水平的实施型规划；也是以“多规合一”理念为重点，以资源环境承载力为基础，遵循农村自身发展规律，充分结合村级治理结构的特点，优化农村空间开发格局，在村域空间内合理统

筹农村经济发展、耕地保护、村庄建设、环境整治、生态保护、文化传承、基础设施建设、社会事业发展等各项用地，优先保障农村公益性设施用地、特色产业用地、宅基地用地，切实维护农民土地权益的详细型规划。

（三）规划任务

根据乡级规划要求、村域自然社会经济条件和村民意愿，综合研究确定村土地利用目标，统筹安排各类用地，规范村庄土地利用。

1. 统筹安排村庄建设、农业、生态等各类空间，优化用地结构和布局；

2. 落实乡级规划确定的耕地和基本农田保护任务，明确基本农田保护面积和地块，加强耕地和基本农田保护；

3. 突出水乡共融、留白增绿，确定生态用地布局和规模，加强生态用地保护；

4. 确定村庄建设布局和规模，加强村庄建设的引导和管控；确定宅基地、集体经营性用地布局和规模、加强公共服务设施用地、基础设施用地配置。

5. 合理配套农田各项生产设施，确定土地整治的规模和目标。

6. 制定实施规划的保障措施。

（四）范围期限

编制村规划应结合地方实际，以行政村为基本单元，对一个

村或数个村编制。编制范围为村域全部土地。

规划基期年、目标年与乡级规划（调整完善）保持一致，明确实施计划和任务安排。

（五）编制原则

保护优先。编制村土地利用规划应遵循“山水林田湖草是一个生命共同体”的重要理念，按照绿色生态空间要求，优先保护自然生态空间，落实耕地保护和基本农田、生态红线保护责任，因地制宜开展村庄风貌研究，注重体现融于自然生态环境、传承历史文化、优化村落空间、彰显特色风貌（内容包括村庄总体布局、公共空间组织、农房单体设计、重要景观节点等方面）。

村民参与。编制村土地利用规划应采取征询、论证、听证、公告等多种途经，坚持村民主体地位，切实保障村民的知情权、参与权、表达权和监督权，让村民真正参与到规划编制各个环节，切实维护村民权益，使村土地利用规划成为实现村民意愿的载体和平台。

乡村振兴。编制村土地利用规划应坚持农业农村优先发展的战略，巩固和完善农村基本经营制度，深化农村土地制度改革，按照产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的总要求，构建现代农业产业体系、生产体系、经营体系，统筹推进农村经济、政治、文化、社会和生态“五位一体”的建设，建立和健全自治、法治和德治相结合的乡村治理体系，努力实现乡村治理体系和治理能力现代化，促进农村一二三产业融合发展，拓宽

农村经济发展和农民增收渠道，努力实现农民生活富裕。

融合发展。编制村土地利用规划应更加注重城乡发展不平衡、农村发展不充分的客观矛盾，顺应城乡融合要求完善现代城乡规划体系，更加注重推进全域景观化重塑新型城乡形态，更加注重产业协同构建现代农业生态圈，更加注重自治法治德治结合创新城乡社区治理，有效推动城乡融合发展，努力实现城乡居民基本权益平等化、公共服务均等化、居民收入均衡化、要素配置合理化和产业发展融合化。节约集约。编制村土地利用规划应通过优化建设布局，加大村庄建设用地挖潜力度，改造提升低效用地，因地制宜推进村庄建设适度集中，逐步推进村庄建设用地“减量化”。在符合宅基地用地限额、建筑层数和建筑面积规定的基础上，加强农房设计“绿色、经济、适用、美观”的引导和管控，鼓励和倡导具有地域特点、民族特色和文化特征的农房设计方案，实现布局合理、功能完善、设施配套、质量安全、风貌协调。

统筹兼顾。编制村土地利用规划应落实乡级规划要求，衔接村庄建设、生态保护等规划，结合村域特色统筹协调一二三产业用地需求。

实施导向。编制村土地利用规划应充分考虑政策的落地举措，坚持问题导向、目标导向、成效导向，切实贴合村级治理结构特点。

简便易行。编制村土地利用规划应制定符合实际、具有可操作性的规划方案，规划成果简明扼要、通俗易懂，便于村民接受

和实施。

（六）规划依据

1. 法律法规

《中华人民共和国土地管理法》;

《中华人民共和国土地管理法实施条例》;

《中华人民共和国城乡规划法》;

《中华人民共和国环境保护法》;

《基本农田保护条例》。

2. 行政、部门规章、规范性文件

《国土资源部农业部关于划定基本农田实行永久保护的通知》(国土资发〔2009〕167号);

《国土资源部关于进一步完善农村宅基地管理制度切实维护农民权益的通知》(国土资发〔2010〕28号);

《历史文化名城名镇名村保护规划编制要求(试行)》(建规〔2012〕195号);

《国土资源部、农业部关于进一步支持设施农业健康发展的通知》(国土资发〔2014〕127号);

《国土资源部、农业部关于进一步做好永久基本农田划定工作的通知》(国土资发〔2014〕128号);

《国土资源部关于有序开展村土地利用规划编制工作的指导意见》(国土资规〔2017〕2号);

《江苏省土地利用总体规划管理办法》(江苏省人民政府令

第 105 号);

《江苏省永久基本农田划定工作指导意见》;

《江苏省国土资源厅关于预下达土地利用总体规划调整完善主要指标的通知》(苏国土资发〔2016〕277号);

《江苏省常州市武进区统筹协调推进农村土地制度改革试点实施方案》(2016);

《常州市武进区农村宅基地制度改革试点工作实施方案》(2016)。

3.技术标准

《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2007);

《镇规划标准》(GB50188-2007);

《风景名胜区规划规范》(GB50298-1999);

《乡(镇)土地利用总体规划编制规程》(TD/T1025-2010);

《乡(镇)土地利用总体规划制图规范》(TD/T1022-2009);

《乡(镇)土地利用总体规划数据库标准》(TD/T1028-2010);

《基本农田划定技术规程》(TD/T1032-2001);

《农用地分等规程》(TD/1004-2003);

《土地质量地球化学评价规范》(DZ/T0295-2016)

4.相关规划

《镇(街道)土地利用总体规划(2006-2020)》;

《镇(街道)总体规划》;

《镇(街道)十三五国民经济和社会发展规划》;

《武进区镇村布局规划》
《镇（街道）村庄规划》；
其他规划。

（七）编制主体

村规划编制工作，由武进区人民政府统一部署，常州市国土资源局武进分局及常州市农村土地制度改革三项试点办公室会同有关部门统筹协调，镇人民政府具体组织编制，村民委员会全程参与。

（八）工作衔接

村规划编制工作应按照“多规合一”的有关要求，与村庄规划、乡级规划等做好衔接。在村域空间内形成“一张蓝图、一本规划”。规划编制过程中应吸收借鉴相关规划的技术方法，有条件的地方可组织多领域技术单位联合编制。

（九）规划内容

村土地利用规划的主要内容：

- 土地利用现状分析和评价；
- 社会经济发展形势和战略分析；
- 确定规划目标；
- 调整土地利用结构和布局；
- 落实耕地和永久基本农田保护面积和分布；
- 落实村庄建设用地的布局 and 范围。明确宅基地、集体经营性用地、公共服务设施用地、基础设施用地等村庄建设用地规

模、布局和范围。落实宅基地申请、退出及使用的制度和标准；

——确定村庄建设用地详细规划设计方案。确定宅基地规划条件，不同类型集体经营性用地规划条件，公共服务设施用地建筑配置规模，供水、排水、供电、电讯、燃气等市政管线和设施的容量、走向和布局；

——确定土地整理、复垦、开发的规模和目标；

——重点建设项目用地的安排与布局；

——制定规划实施的保障措施。

二、工作程序

1. 准备工作。包括组织准备和技术准备。组织准备涉及建立村规划编制的决策机制、组织机制和经费保障机制。技术准备涉及基础资料调查、补充调查形成数据基础以及相关工作底图

2. 现状分析。对村域人口、经济发展、社会事业、土地利用等方面开展分析，研究主要问题，明确村规划主要目标和任务。

3. 编制方案。围绕优化土地利用布局、改善农村发展条件的目标，结合分区引导管控，统筹安排村庄建设用地、农业用地和生态用地，实施土地整治，完善保障措施。

4. 规划论证。通过座谈会、村民大会和专家论证等多种形式，对主要规划成果征求意见。

5. 规划报批。村规划成果报常州市武进区人民政府审批，报省国土资源厅备案。

6. 规划公告。遵循公开、便民的原则，可选择在村委会、公共活动空间等区域，采取多渠道和多方式公开公示。

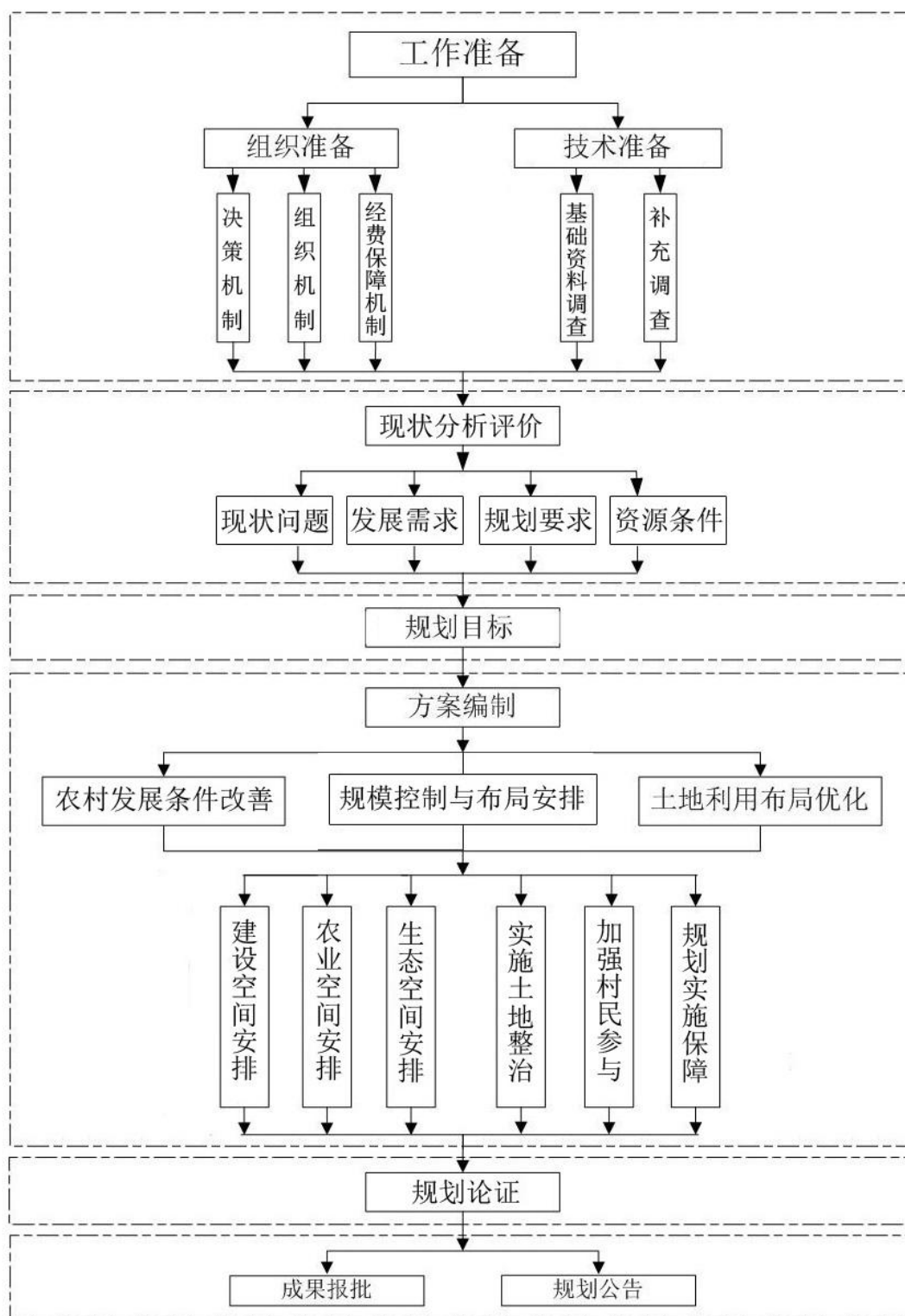


图 1 村规划编制流程图

三、规划编制基础研究

1. 资料收集。包括自然条件、资源状况、人口和经济社会发展、土地利用情况，以及涉及土地利用其他相关资料，详见附录四。

2. 外业调查。

（1）补充调查。在现有土地变更数据基础上，开展土地利用外业补充调查，详见附录五。

（2）入户调查。调查农户农业生产、非农业收入、土地权属变化、农户土地利用行为和主要意愿等。

3. 基础分析。包括土地利用现状和问题、未来村域经济社会发展需求分析、上位规划相关要求、村域资源条件现状等，总结形成村规划需要解决的主要问题和规划方案的目标导向。

4. 基础数据。建议采用 1:2000 土地利用现状数据和工作底图。可根据村域实际，适当调整数据精度。分析数据精度差异导致的土地利用基础数据差异。

四、规划编制内容

（一）村庄土地利用现状分析与评价

1. 分析村庄的区位条件、自然状况、社会经济状况，明确影响土地利用的主要因素，土地利用的有利和不利条件等。

2. 论述土地利用现状、土地利用特点，主要说明土地利用现状结构与布局、村庄建设用地结构及布局以及土地利用的特点，重点分析土地利用特点及面临的形势等。

3. 耕地和基本农田保护现状分析。分析耕地和基本农田的数量、质量（农用地等别情况和土地地球化学质量状况）和布局情况。

4. 村庄建设用地现状分析。对宅基地、集体经营性用地、公共服务设施用地、基础设施用地等建设用地的现状情况进行评价，分析存在的问题。重点论述村域宅基地基本情况，包括户均宅基地面积、人均宅基地面积、一户多宅、多户一宅、非农人口拥有宅基地情况等，并对宅基地节约集约利用状况进行分析。

（二）规划指标规模控制

落实乡级规划空间管控的任务安排，按照乡级规划对村域各类用地的总体安排，明确村域土地利用主要指标实施规模管控，包括耕地保有量、基本农田保护面积、村庄建设用地面积、人均村庄建设用地、户均宅基地面积（可按建筑占地面积）、公共服务设施用地、基础设施用地、集体经营性用地面积等。

约束性指标：（1）耕地保有量；（2）基本农田保护面积（3）村庄建设用地面积；（4）人均村庄建设用地面积；（5）户均宅基地面积（可按建筑占地面积）。

预期性指标：（1）公共服务设施用地面积；（2）基础设施用地面积；（3）集体经营性用地面积；（4）土地整理、复垦和开发面积。

（三）农业空间安排

（1）耕地与基本农田保护方案

落实耕地和基本农田保护任务。依据乡级规划，落实耕地和永久基本农田保护任务，划定永久基本农田保护红线，明确耕地和基本农田保护的管制措施。数据精度差异导致的基本农田保护面积差异，应予以分析说明。对大比例尺调查发现的基本农田图斑内存在非农建设用地或者其他零星农用地，在村规划中应当优先整理、复垦为耕地，规划期内确实不能整理复垦的，可保留现状用途，但不得扩大面积。

确定耕地和基本农田管制规则。强化对非农建设占用耕地的控制和引导，严禁未经审批随意占用耕地和基本农田，严格落实耕地占补平衡制度。全面落实永久基本农田“落地块、明责任、设标志、见表册、入图库”等工作任务。永久基本农田一经划定，任何单位和个人不得擅自占用，对于村庄建设不得不占用永久基本农田的，必需先行补划不低于所占用的基本农田质量和数量的基本农田，并通过相关部门验收后方可调整使用。

（2）其他农业用地规划方案

确定用于农业生产的园地、林地、坑塘水面等其他农业用地的布局和规模，结合农业生产需求，制定有关规划方案。

明确管制规则。其他农业用地应遵循法定保护规则，并限制其他农业用地转为村庄建设用地。根据实际建设配套设施。结合农业产业发展需求，配备先进、适用的现代化农业基础设施。

（3）设施农用地安排。按照设施农用地管理的有关要求，规划安排中区分生产设施用地、附属设施用地以及配套设施用

地，明确布局和规模。

（四）建设空间安排

村庄建设用地规模原则上不得突破镇（街道）土地利用总体规划确定的规划农村居民点规模。划定村庄建设用地开发边界。可通过实施区域内建设用地整理实现规划流量指标。

1. 村庄建设用地布局

（1）宅基地安排

合理确定宅基地用地规模。确定规划期宅基地规模。规划新申请的宅基地，必须控制在规定标准以内，优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地。可进一步细化宅基地安排，尤其是集中布局宅基地的开发强度、建筑高度，以及建筑风貌等内容。

优化宅基地用地布局。遵循方便居民使用、优化居住环境、体现地方特色的原则，根据不同的住户需求和住宅类型，综合考虑配套设施、道路系统、停车场地、管线建设等要求优化布局，建设以江南水乡布局为主要特征、营造交通便捷、配套齐全、环境优美、村容整洁的现代水乡住区。因地制宜、按规划、有步骤的引导宅基地布局逐步向规划的村庄选址自愿、适度、有序集中。

明确宅基地管制规则。严格执行“一户一宅”政策，依照武进区确定的宅基地面积标准，不得突破规模。因历史等原因形成的超标准宅基地和“一户多宅”的，以及非本集体经济组织成员通过继承或其他方式占有、使用的，由农村集体经济组织主导实行有偿使用。多户对同一宅基地提出申请的，可采取因素法优选分配。

鼓励农村集体经济组织将推出和结余的宅基地推出转化为集体经营性用地盘活入市。

（2）集体经营性建设用地

确定集体经营性建设用地规模。根据自然条件、历史沿革和发展需求，确定商服、工业、仓储等集体经营性建设用地规模。集体经营性建设用地规划需要考虑与宅基地、公共服务设施用地、景观与绿化用地形成合理的比例结构。

优化集体经营性建设用地布局。结合村域经济发展实际，调整优化集体经营性建设用地布局。工业生产用地应当向园区集中。

明确集体经营性建设用地管制规则。依法取得集体经营性建设用地所有权人，对其所有的集体经营性建设用地具有占有、使用、收益和处分的权利。允许农村集体经营性建设用地使用权出让、租赁、作价出资（入股），最高使用年限与同类国有建设用地使用权等同。入市的集体经营性建设用地应履行与国有建设用地同等义务，承担相应的基础设施建设，按规定缴纳相关税费。可以通过就地入市、调整入市和集中整治入市三种途径实现集体经营性建设用地入市。

（3）公共服务设施用地

以推进城乡基本公共服务均等化为目标，以户籍人口为基础，适当考虑流动人口的影响，结合区位条件和发展定位，配置公共服务设施用地，具体包括村委会、卫生室、文化室、健身点、

教育场所、公共活动空间等设施用地。

（4）基础设施用地

包括给排水设施、电力设施、通信设施、环保设施、消防设施、防灾避险设施等，明确基础设施的类型、基本要求和布局。

（5）景观与绿化用地

景观与绿化用地规划布局 and 建筑应体现地方特色，与周围环境相协调；充分考虑村庄与自然的有机融合，合理确定绿地布局和规模。

（6）道路交通用地

对外交通规划。落实上位规划确定的交通设施安排，做好用地和布局衔接。根据实际需要制定与过境公路、高速公路的连接道路，以及村庄集聚点之间连接线的方案内容，明确各类交通道路的等级、走向和用地安排。

村庄（对内）交通规划。根据交通现状和设施建设情况，提出现有道路设施的修建和改造措施，对新建道路，应明确布局和用地安排。

（7）水利设施用地

结合武进区“美丽乡村”建设，落实上位规划确定的水利设施用地，做好用地和布局衔接。

2. 村庄建设用地详细设计

可根据村庄的实际情况，将村庄建设用地详细设计作为可选内容，确定设计内容深度。具体布置各类建筑物、构筑物，确定

中心村各类建筑物的位置及空间组合形式。做好重要节点空间、公共空间、建筑和景观的详细设计，发挥乡村建设技能型人才作用，用好乡土建设材料，彰显田园乡村特色风貌。梳理提炼传统民居元素，借鉴传统乡村营建智慧，确保新建农房和建筑与村庄环境相适应，体现地域特色和时代特征。

对需要保留的居民点，应确定整治项目内容。促进村落与环境有机相融，保持传统肌理和格局，村庄尺度适宜，建筑风貌协调，地域特色鲜明，基础设施配套齐全。有风景旅游资源、历史文化遗存与民俗风情的中心村应制定保护规划，提出保护的目标、原则与措施。

确定道路红线宽度、断面形式和控制点坐标标高，进行竖向设计，保证地面排水，尽量减少土石方量。结合道路系统和用地布局，布置绿化、环卫及各项公用工程设施。

3. 与村镇布局规划和村庄规划的协调

分析村镇布局规划和村庄规划对村庄发展的定位及用地布局，明确村规划与村庄规划协调方法、路径。

（五）生态空间安排

（1）确定生态用地布局和规模。对国家规定的以提供生态产品或者生态服务为主导功能的用地类型，需要纳入生态用地保护。划定生态红线。对其他具有生态功能，且符合当地农民保护意愿的地类，可纳入生态用地保护。

（2）明确生态用地管制规则。对生态用地中具有特殊重要

生态功能，如重要的水源涵养、生物多样性维护、水土保持等功能的重要区域，以及地质灾害易发区、水土流失等生态环境敏感脆弱区域，应严禁任意改变用途。对生态用地中一般生态功能的区域，应限制开发利用。

（3）强调与生态红线保护相关规划的协调。村庄各类用地安排与生态红线保护相关规划的发展要求、规划布局相协调。

（六）土地用途分区与空间管制

根据农业空间安排、建设空间安排和生态空间安排，明确各类土地用途分区的各类规模和位置，划定空间管制范围，制定用途管制和空间管制规则。详见附录九、附录十。

（七）土地综合整治

结合人居环境治理、风貌整治、生态环境修复、乡村景观建设等要求，因地制宜制定人居环境治理、乡土景观重塑、农用地整治和质量提升、建设用地整治等方案，农用地整治和质量提升、建设用地整治等要论述土地整治的地点、内容、补充耕地面积及资金估算。详见附录十一。

（1）人居环境整理。对需要保留的居民点，制定人居环境整理规划，确定整理项目内容。明确保护、保留、整治、拆除建筑位置及数量，提出整治措施；确定中心村道路交通疏导改造方案，打通断头路，拓宽狭窄道路，硬化主要路面和巷道，设置照明设施；结合道路改造，布置给水系统、雨污排水管沟，充分利用地形地貌，因势利导排入自然坑塘；制定环保环卫措施，合理

布置垃圾收集点和清运场所，提出垃圾无害化处理措施；利用不宜建设的小地块、道路、庭院、河岸、坑塘、山坡等进行绿化美化。

（2）乡土景观重塑。尊重地方文脉，结合民风民俗，展示地方文化，体现乡土气息，营造有利形成村庄特色的景观环境。绿化景观材料应自然、简朴、经济，以本地品种、乡土材料为主，与乡村环境氛围相协调。提倡本土材料的应用，如石头、土、竹、木等传统材料。乡村应避免使用烧制过程污染大的红砖，改用新型砖砌块，如烧结砖、清水砖等。条件允许的情况下推荐使用新型建材或现代施工工艺，在符合乡村风貌的同时提升农村生活质量。鼓励房子拆掉后产生的建筑材料的更新利用；提倡老民居的改建利用。

（3）农用地整治和质量提升。结合基本农田建设、中低产田改造、农田水利建设、坡改梯水土保持工程建设等开展农用地整理，完善农田水利设施，改善农业生产条件。针对土壤遭受重金属重度污染的耕地，开展重金属污染土壤修复治理工作。对生产建设活动和自然灾害损毁的土地，采取整治措施，使其达到可供利用状态。农用地整理、重金属污染耕地修复。

（4）建设用地整治。按照乡级规划和土地整治规划要求，结合农房改建、农村道路改造、公共设施建设和环境治理，集中对散乱、废弃、闲置的宅基地和其他集体建设用地进行农村建设用地整治。

（八）规划效益分析

从历史效益、文化效益、社会效益、经济效益、生态效益五方面分析评价规划编制与实施效益。

（九）实施保障措施

围绕规划目标和方案，制定行政、经济、技术和社会等规划实施措施，确保规划有效实施。规划实施措施应符合国家法律法规和政策要求，同时要从村实际出发，具有针对性和可操作性。规划实施措施要重点针对耕地和基本农田保护、村庄各类建设发展、农村土地整治等方面，提出领导责任、组织制度、资金保障和监督管理等具体要求。尤其是镇政府的组织保障、规划实施的资金平衡、权属调整的合理有序等内容。组织保障应做好规划实施的监督督促等工作，确保规划实施的经费投入。权属调整需要明确制定切实可行、村民接受的调整方案。

五、村民参与

1. 公众参与应贯彻村规划编制全过程，规划编制应公开、透明，及时告知参与者相关信息。

2. 在资料收集、确定规划目标、规划重点内容、方案比选、公告公示等阶段，应广泛听取村民意见，了解村域资源禀赋，发展愿景等，并尽可能协商一致。

3. 对村庄建设用地安排、土地整治、高标准农田建设、新建公共服务设施和基础设施、环境整治、移民搬迁等规划，应向村民说明主要内容，听取相关权利人意见，并充分考虑村集体的

未来收益。

4. 公众参与应从实际出发，宜采用问卷调查、座谈等形式，有条件的地方也可采取信息化手段，广泛动员村民参与，充分征求村民意愿，切实维护村民权益。

六、成果要求

村规划成果表现为“一文两表三图”：规划文本；规划目标表、土地利用结构调整表；土地利用现状图、土地利用规划图、村庄规划总平面图。详见附录一、附录二、附录三。另附调研报告、听证纪要、专家论证等相关材料。

七、规划审批

（一）审批程序

武进区村土地利用规划通过规划论证和征求村民意见后，报区人民政府批准。

（二）报送审批材料

1. 规划文本；
2. 规划图件；
3. 规划专家论证、听证材料等；

八、附录

附录一	规划文本
附录二	规划附表
附录三	规划图件
附录四	资料收集

附录五	补充调查
附录六	用地分类
附录七	基本农田划定质量评价
附录八	村庄建设用地详细设计引导标准
附录九	土地用途分区
附录十	建设用地管制分区
附录十一	土地整治要求

附录一 规划文本

1. 总则：规划编制背景、目的、原则、依据、范围、期限。

2. 土地利用现状分析与评价：村庄土地利用结构和布局、土地利用特点、耕地和基本农田保护现状分析、村庄建设用地现状分析。

3. 规划目标：村庄的发展定位和目标，确定耕地和基本农田保护、人均村庄建设用地、户均宅基地、集体经营性用地等规划目标。

4. 农业空间安排：耕地和基本农田面积、布局和管制规则。其他各类农用地的布局和管制规则。

5. 村庄建设空间安排：宅基地、集体经营性用地、公共服务设施用地、基础设施用地、景观与绿化用地、交通用地、水利设施用地等规模和布局及管制规则。

6. 村庄建设用地详细设计：居住区各类建筑物、构筑物位置及空间组合形式，重要节点空间、公共空间、建筑和景观的详细设计。

7. 生态空间安排：生态用地规模、布局和管制规则。

8. 土地用途分区与空间管制：土地用途分区和空间管制分区的类型、面积、所含各地类的数量，及分区管制规则。

9. 土地综合整治：土地开发、复垦、整理等土地综合整治项目安排和布局、整治项目规划设计、资金估算等。

10. 规划效益分析

11. 规划实施保障措施。

附录二 规划附表

附表 1 规划目标表

单位：公顷、平方米

指标	规划基期年	规划目标年	变化量	属性
耕地保有量				约束性
基本农田保护面积				约束性
村庄建设用地规模				约束性
户均宅基地				约束性
人均村庄建设用地				约束性
集体经营性建设用地规模				预期性
公共服务设施用地规模				预期性
基础设施用地规模				预期性

附表 2 土地利用结构调整表

单位：公顷

地类			现状基期年		规划目标年		规划期内增减
			面积	比重	面积	比重	
土地总面积							
农业用地	耕地						
	园地						
	商品林						
	牧草地						
	其他农用地						
	合计						
村庄建设用地	城镇用地						
	农村居民点	宅基地					
		公共服务设施用地					
		集体经营性建设用地					
		基础设施用地					
		景观与绿化用地					
		村内交通用地					
	采矿用地						
	对外交通用地						
	水利设施用地						
	风景名胜及特殊用地	风景名胜用地					
		特殊用地					
	合计						
生态用地	生态林						
	水域						
	自然保留地						
	合计						

附录三 规划图件

（一）必备图件

1. 土地利用现状图

一般包括标明行政区划界限、主要村组名称、地物要素及注记、风景旅游点及文物古迹、地质灾害易发区、交通能源等基础设施、地类图斑等。

一般宜采用挂图或 A3 图。

2. 土地利用规划图

以现状图为工作地图，标示规划内容：耕地、永久基本农田等农用地布局；规划公路、铁路等对外交通用地布局；规划水利设施用地布局；规划城镇用地和宅基地、集体经营性用地、公共服务设施用地、基础设施用地、景观与绿化用地、村内交通用地等村庄用地等布局；有条件建设区等管制分区。

一般宜采用挂图或 A3 图。

3. 村庄规划总平面图

标明规划建筑、绿地、道路、广场、停车场、河湖水面、生产性服务设施等的位置和范围。

一般宜采用挂图或 A3 图。

（二）其他图件

1. 高分辨率遥感影像图

以高分辨率遥感影像为底图，标明行政区划界限、主要村组名称、地物要素及注记等。

2. 永久基本农田保护图

以现状图作为工作底图，标明永久基本农田范围、规划地

类。

3. 土地整治规划图

以现状图为底图，标示土地整治有关规划内容。标明土地整理、复垦、开发的项目范围、整治类型、规划地类，确定灌排工程、道路工程等项目建设规划设计。

4. 道路交通及竖向规划图

表达动态、静态交通设施布局内容，标明道路红线位置、横断面，道路交叉点坐标、标高，停车场用地边界等。

5. 综合管网规划图

表达供水、排水、供电、电讯、燃气、环卫以及综合防灾规划等市政设施的内容。

6. 重要节点地段规划设计引导图

含表达规划设计意图的效果图或鸟瞰图。

7. 农用地利用等别图

8. 土地质量地球化学评价图

（三）图廓整饰

图廓整饰一般包括：

——图名：如“XXX 镇 xxx 村土地利用规划（XXXX--XXXX 年）”位于图廓外左侧，与图廓左侧对齐。“土地利用现状图（XXXX 年）”位于“XXX 镇 xxx 村土地利用规划（XXXX--XXXX 年）”下方并图廓外正上方居中，或“XXX 镇 xxx 村土地利用规划（XXXX--XXXX 年）”右方并与图廓右侧对齐。

——地理位置示意：采用小比例尺显示本乡（镇）在上一级行政区域内的位置，一般位于图廓内左上方或图廓外右侧

上方。

——图例：规划图配置规划图例，现状图配置现状图例，一般位于图廓内左下方或图廓外右侧。

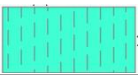
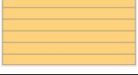
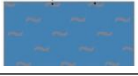
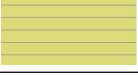
——指北针：宜采用风玫瑰式，一般位于图廓内右上方或图廓外右侧上方。

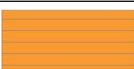
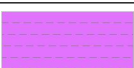
——比例尺：宜采用数字比例尺，一般位于指北针下侧或图廓内中下方。

——编制单位、编制时间、制图单位：一般注于图廓外下方。

——其他：可在图幅中增设土地利用现状表、规划指标表、土地利用结构调整表等表格要素。

（四）土地利用分类表达图式（除坑塘水面和水域，都没符号）

地类			表达样式	
			图式符号	RGB
农业用地	耕地			RGB(245,255,125) RGB(130, 130, 130)
	园地			RGB(175,255,150) RGB(130, 130, 130)
	林地			RGB(120,220,120) RGB(130, 130, 130)
	草地			RGB(210,255,115) RGB(130, 130, 130)
	其他农用地	设施农用地		RGB(65,225,210) RGB(130, 130, 130)
		农村道路		RGB(255,210,125) RGB(130, 130, 130)
		坑塘水面		RGB(160,200,240) RGB(130, 130, 130)
		沟渠		RGB(70,130,180) RGB(130, 130, 130)
		田坎		RGB(220,220,125) RGB(130, 130, 130)

村庄建设 用地	城镇用地			RGB(220,100,120) RGB(130, 130, 130)
	农村 居民 点	宅基地		RGB(245,140,140) RGB(130, 130, 130)
		公共服务设施用地		RGB(255,0,140) RGB(130, 130, 130)
		集体经营性建设用地		RGB(165,110,0) RGB(130, 130, 130)
		基础设施用地		RGB(165,0,0) RGB(130, 130, 130)
		景观与绿化用地		RGB(50,170,0) RGB(130, 130, 130)
		村内交通用地		RGB(255,210,125) RGB(130, 130, 130)
	采矿用地			RGB(210,160,120) RGB(130, 130, 130)
	对外交通用地			RGB(255,210,125) RGB(130, 130, 130)
	水利设施用地			RGB(255,210,125) RGB(130, 130, 130)
	风景名胜及特殊用地			RGB(220,110,150) RGB(130, 130, 130)
生态 用地	水域			RGB(115,225,255) RGB(130, 130, 130)
	自然保留地			RGB(180,180,180) RGB(130, 130, 130)

(五) 土地用途分区要素表达图式

地类	表达样式	
	图式符号	RGB
基本农田保护区		RGB(110,170,0) RGB(250,255,50)
一般农地区		RGB(245,255,125)
林业用地区		RGB(120,220,120)
城镇建设用地区		RGB(170,0,130) RGB(220,100,120)
村庄建设用地区		RGB(170,0,130) RGB(245,140,140)

村庄建设控制区		RGB(0,0,255) RGB(230,130,180)
独立工矿区		RGB(210,160,120)
风景旅游用地区		RGB(0,135,255)
生态环境安全控制区		RGB(40,110,25)
自然与文化遗产保护区		RGB(20,230,0)

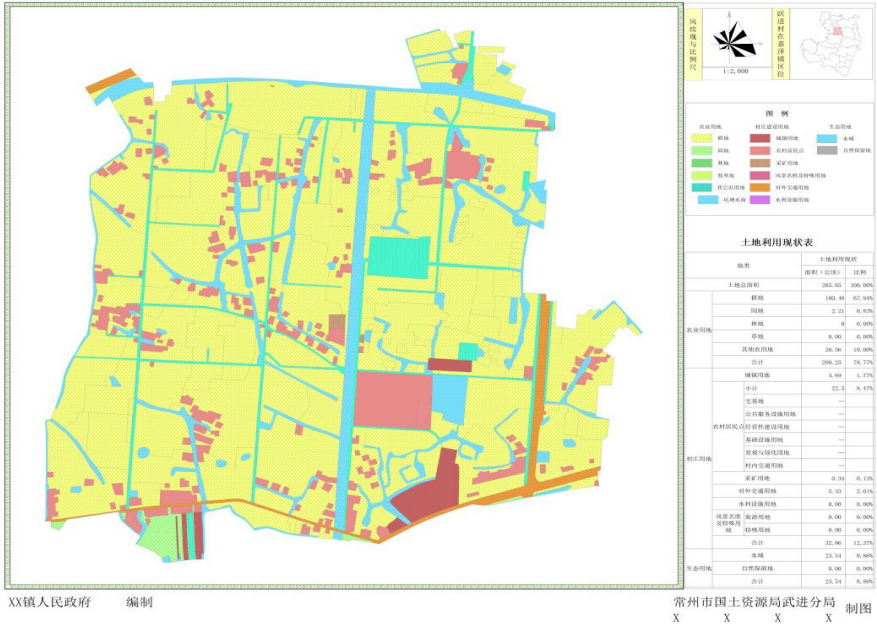
(六) 建设用地管制分区要素表达图式

建设用地管制分区	表达图式	
	图式符号	RGB
允许建设区		RGB(170, 0,130) RGB(220,100,120)
有条件建设区		RGB(170,0,130) RGB(255,210,125) RGB(220,100,120)
限制建设区		RGB(165,255,115)
禁止建设区		RGB(40,115,0) RGB(60,180,70)

(七) 必备图件：

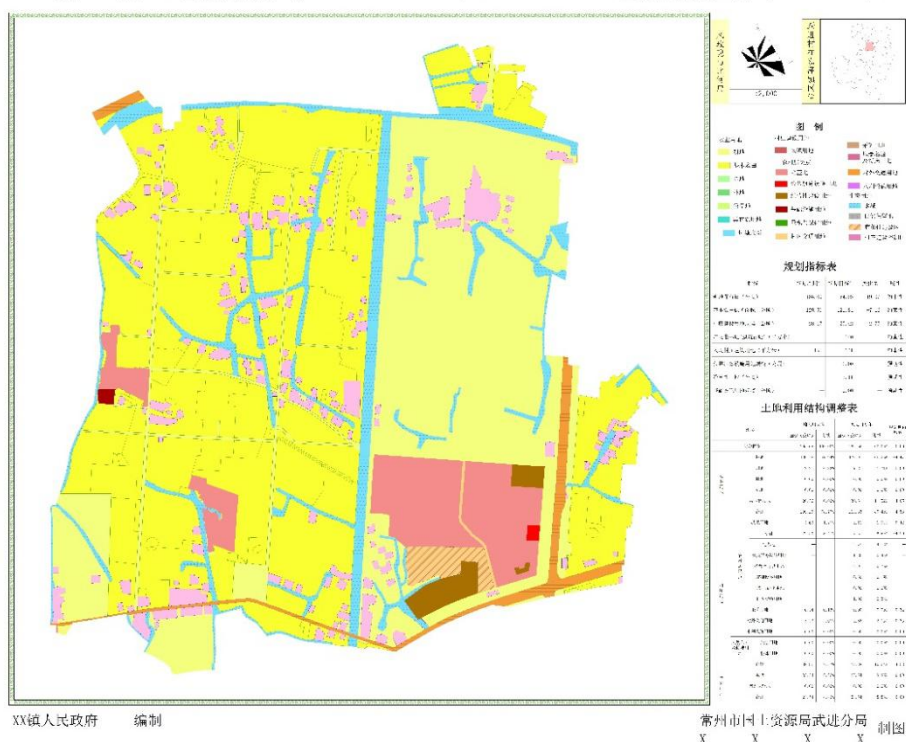
XX镇XX村土地利用规划（2015-2020年）

土地利用现状图（2014年）



XX镇XX村土地利用规划（2015-2020年）

土地利用规划图（2020年）



附图 2 土地利用规划图



附图 3 规划总平面图

（八）其他图件：

XX镇XX村土地利用规划（2015-2020年）

遥感影像图（2014年）

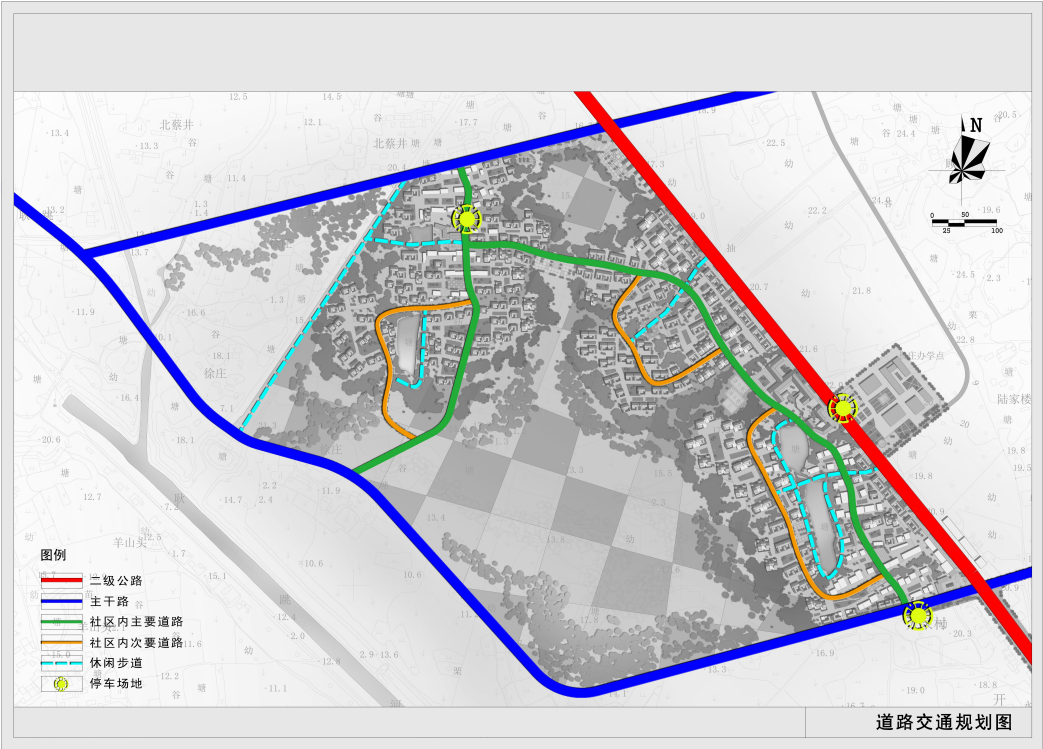


XX镇人民政府 编制

常州市国土资源局武进分局 X X X X 制图



公共服务设施规划图





总体鸟瞰图

总体效果图



节点效果图



户型二-建筑面积：185平方米

住宅选型设计图

附录四 资料收集

包括行政区划、自然条件与资源、人口情况、经济社会和生态环境、土地资源与土地利用等方面。

附表 3 基础资料调查分类表

基础资料分类	行政区划	村域辖区、区位等。
	自然条件与资源	1. 气候气象、地貌、土壤、植被、水文、地质、自然灾害等； 2. 水资源、旅游等资源能源以及自然保护区等生态资源。
	人口情况	1. 总人口、总户数、户籍和流动人口变化等； 2. 人口年龄、劳动力就业、收入水平等。
	经济社会生态环境	1. 村域生产总值、投入产出等，产业类型和结构，产业发展趋势； 2. 村域社会事业、商业服务业、历史文物保护等，基本公共服务设施配套建设、农业基础设施建设、内外交通运输现状、旅游业等； 3. 生态环境状况（土地沙漠化、盐碱化、土地污染、水土流失等）相关情况，生态环境保护现状等。
	土地利用及质量	1. 户均耕地、宅基地等，土地流转经营情况，村庄建设用地的利用变化和权属调整等情况； 2. 土地承包权，村内分地规则等。 3. 农用地分等资料，土地质量地球化学评价资料

附录五 补充调查

（一）调查步骤

1. 准备工作：资料收集、仪器设备准备，调查底图制作等。
2. 外业调查：土地利用和权属情况调查。
3. 调查成果：包括图件编制及补充调查说明等。
4. 检查验收：包括自检和验收、核查确认等。

（二）调查内容

1. 土地利用基础调查。在年度土地利用变更调查基础上，通过补充调查绘制 1: 2000 现状图。依照土地用途分类确定用地规模和布局。

2. 村庄建设用地情况调查。调查宅基地、集体经营性建设用地规模和布局、需求和闲置等情况；调查交通、水利及其他用地需求等。

3. 土地整理复垦开发潜力调查。调查可整理、复垦、开发的用地类型、规模和分布。

4. 土地生态环境调查。调查村域自然资源、生态建设、环境保护等情况。

（三）成果验收

形成补充调查成果，说明成果与土地利用变更调查成果的差异情况，绘制成果应由武进区地籍部门审核同意。

附录六 用地分类

附表 4 村土地利用规划用地分类表

乡级规划地类	村规划地类 (一级类)	村规划地类 (二级类)	含义	备注
耕地	农业用地	耕地	与《乡规分类》相同	
园地		园地	与《乡规分类》相同	
林地		商品林	在《现状分类》的基础上，按照林业部门有关要求划分	
牧草地		草地	与《乡规分类》相同	
其他农用地		其他农用地	与《乡规分类》相同	
		设施农用地	与《现状分类》相同	
农村居民点用地	村庄建设用地	宅基地	农村的农户或个人用作住宅基地而占有、利用本村集体所有的土地	涉及城镇用地的村，单独统计城镇用地总量并填写“其中城镇用地”，以便与乡镇土地利用总体规划衔接，此项不纳入合计数。没有城镇用地的村删除此项。
		公共服务设施用地	非经营性公共设施用地，如社会事业用地、文化体育用地、教育科研用地、公共活动空间等	
		基础设施用地	给供水、电力、燃气、通信、环保等设施用地	
		集体经营性建设用地	农村经营性服务业用地，包括商业服务业用地、工业生产及其相应附属设施用地、用于物资储备、中转的场所及其相应附属设施	
		景观与绿化用地	村庄内部以生态、隔离和安全防护功能的绿地	
		村内交通用地	服务于村庄内部的道路用地，包含村主路、支路	
风景名胜及特殊用地	交通水利及其他用地	风景名胜设施用地	与《现状分类》相同	
		特殊用地	与《现状分类》相同	
交通用地		对外交通用地	村庄用于对外运输通行的地面线路、场站等的用地	
采矿用地		采矿用地	与《现状分类》相同	
水利设施用地		水利设施用地	与《现状分类》相同	
城镇用地	城镇用地	城镇用地	与《现状分类》相同	
林地	生态用地	生态林	在《现状分类》的基础上，按照林业部门有关要求划分	
水域		水域	与《乡规分类》相同	
自然保留地		自然保留地	与《乡规分类》相同	

注：《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007）简称“《现状分类》”，《乡级规划分类》简称“《乡规分类》”。

以《土地利用现状分类》、《乡（镇）土地利用总体规划用途分类》为基础，参考《城市用地分类与规划建设用地标准》、《镇用地分类》、《村庄规划用地分类》等标准，研究形成村规划用途分类体系，明确与《土地利用现状分类》、《乡（镇）土地利用总体规划用途分类》对应转换关系。村规划采取农业用地、村庄建设用地、生态用地的分类方式。

农业用地划分为耕地、园地、商品林地、草地、和其他农用地。其中，园地、草地、其他农用地的概念与《现状分类》相同，考虑到林地分类和管控的差异，将商品林纳入农业用地范畴。有需求的地方，也可进一步细化用地类型，如将设施农用地单列。

村庄建设用地包括宅基地、公共服务设施用地、基础设施用地、集体经营性建设用地、景观与绿化用地、村内交通用地等。其中，宅基地为农村的农户或个人用作住宅基地而占有、利用本村集体所有的土地。公共服务设施用地突出公益性，指非经营性公共设施用地，如社会事业用地、文化体育用地、教育科研用地、公共活动空间等。基础设施用地指给供水、电力、燃气、通信、环保等设施用地。集体经营性建设用地指农村经营性服务业用地，包括商业服务业、工业生产及其相应附属设施用地、用于物资储备、中转的场所及其相应附属设施用地。景观与绿化用地指村庄扩展边界内部以生态、隔离和安全防护功能的绿地。村内交通用地指服务于村庄内部的道路，包含村主路、支路等。

生态用地在《乡级分类》基础上，划分生态林、水域和自然保留地。水域和自然保护地的概念与《乡级分类》相同。

附录七 基本农田划定质量评价

依据《基本农田划定技术规程》(TD/T1032-2001)、《国土资源部农业部关于划定基本农田实行永久保护的通知》(国土资发〔2009〕167号)及《国土资源部农业部关于进一步做好永久基本农田划定工作的通知》(国土资发〔2014〕128号)有关要求,在基本农田划定过程中,要确保基本农田总量不减少、用途不改变、质量有提高。

基本农田的质量评价主要基于两个方面:一是农用地分等成果,二是土地质量地球化学评价成果。

1. 基本农田的农用地等别

在划定过程中,新划定的基本农田各图斑平均等指数应大于划出基本农田各图斑的平均等指数,确保划入基本农田的平均质量等级不低于划出基本农田的平均质量等级。

2. 基本农田的土地地球化学评价

土地地球化学评价主要衡量基本农田的土壤环境质量是否达到有关要求。原有的基本农田土壤环境质量达到重度污染级别,不再继续保留,从基本农田中划出,并考虑进行污染修复等整治工程;划出的基本农田数量由环境质量清洁的一般耕地补充划入。从而确保划入基本农田的平均环境质量高于划出基本农田的平均环境质量。

附录八 村庄建设用地详细设计引导标准

确定村庄宅基地、公共服务设施用地、集体经营性建设用地等用地的开发强度、建筑高度、建筑密度以及建筑风貌引导要求等内容。

（一）宅基地

1. 总体设计

（1）总体要求

村庄总体设计应体现尊重自然的理念，顺应当地自然条件，积极利用自然地形地貌和历史文化资源，体现农村特色风貌。村庄总体设计应尊重村民的生活习惯和生产特点，尊重当地的风俗文化，因地制宜，灵活设计。

（2）空间形态

村庄空间形态应尊重和协调村庄的原有肌理和格局。新增建设选择应统筹考虑地形地貌、生产习惯等各要素，保持村庄风貌的整体性和地域特色。村庄空间应通过对建筑高度的控制来塑造良好的具有乡村风貌特色的形态。

（3）风貌引导

乡村建筑风貌应适合武进地区乡村特点，体现地方特色，并与周边环境相协调。村庄内各类建筑宜以坡屋顶为主，平屋顶、平坡屋顶结合等方式。建筑色彩与周边相协调，创造简洁、大方的建筑形象。

（4）现状居民点整治

对需要保留（包括近期保留）的居民点，应制定整治规划，确定整治项目内容。明确保护、保留、整治、拆除建筑

位置及数量，提出整治措施；确定中心村道路交通疏导改造方案，打通断头路，拓宽狭窄道路，硬化主要路面和巷道，设置照明设施；结合道路改造，布置给水系统、雨污排水管道，充分利用地形地貌，因势利导排入自然坑塘；制定环保环卫措施，合理布置垃圾收集点和清运场所，提出垃圾无害化处理措施；利用不宜建设的小地块、道路、庭院、河岸、坑塘、山坡等进行绿化美化。

2. 建筑设计

（1）总体要求

村庄建筑设计应充分考虑村庄现有的建筑组合方式，尊重当地村民的生活习惯和使用方式，延续村庄的风貌特色。

（2）村庄民宅设计

村庄民宅设计应尊重村民生活习惯和生产特点，平面宜功能齐全、布局合理，各功能空间互不干扰；宜丰富庭院形式；宜以坡屋顶为主，平屋顶、平坡屋顶结合等方式。村庄民宅建筑密度应因地制宜，根据建设需要和现状条件，宜控制在 30% 以下。

村庄民宅户均占地面积建议不大于 140 m²，人均建筑占地面积不大于 30 m²。

宅基地容积率建议控制在 0.5-2 之间；以体现乡村风貌的低层为主，根据区位临近镇区的村庄可适当考虑多、高层建筑，多、高层住宅比例应 $\geq 4:1$ （以户数计）。临近镇区的地区建议控制在 60 米以下，属于风景保护和古村落保护范围的村庄，建筑高度应符合保护要求。

村庄民宅日照要求应满足大寒日连续 2 小时日照标准，同时低多层建筑间距不得小于 $1:1.32H$ 。

村庄民宅的建筑材料应优先采用地方材料。新民居设计应积极采用新型节能材料和产品，加大农村建筑保温结构一体化系统的建设力度，推进农村被动式房屋建设进程，同时应注重就地取材，降低建造成本，发展低能耗节能建筑。

（3）其他建筑设计

其他建筑设计的建筑控制线应尊重村民意愿以及周边建筑利益人的意愿。

其他建筑的建筑密度应满足消防、环保、安全等方面的相关要求。

其他建筑的容积率宜控制在 $0.7\sim2.5$ 之间。

（二）集体经营性建设用地

1. 商业服务业用地

超市、商店、理发等其他经营性公共服务设施根据市场需求可单独设置，也可以结合经营者住房合理设置。村民自主摆摊销售瓜果蔬菜时，应注意公共环境卫生，有条件的村庄可适当增设室内菜场。在发展乡村旅游功能的村庄配置旅游配套服务设施，包括停车场、旅馆、旅游商品购物点、厕所及游客服务中心等；在具备条件的村庄可适当发展农家乐餐饮、民宿及度假村等功能。

商业服务业用地规划容积率一般为 $1.0\sim2.5$ ，建筑密度 $\leq 50\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ，建筑高度 ≤ 50 米。

2. 工业生产及仓储用地

原则上村庄不得新布局有污染的工业，现有有污染的工业应逐步向镇以上工业集中区集中。村庄手工业、加工业及仓储设施应选择基础设施条件较好、交通便利的区域集中布置，并与宅基地适当隔离。在满足卫生和生产安全的前提下，小型家庭生产可以户为单位分散布置，大规模生产可在村庄周边地区相对集中布局，以适应农业生产、方便村民生活。

无特殊要求的工业用地，规划容积率一般为 0.7-2.0，建筑密度 $\leq 55\%$ ，绿地率为 10%-20%。建筑高度 ≤ 24 米，地下空间开发利用深度不超过 5 米。

（三）公共服务设施用地

1. 布置原则

节约原则：公共服务设施的配套应根据村庄人口规模和产业特点确定，与经济社会发展水平相适应。配套规模应体现适用、节约原则。

相对集中原则：公共服务设施宜相对集中布置在村民方便使用的地方（如村口或村庄主要道路旁）。根据公共设施的配置规模，其布局可以分为点状和带状两种主要形式。点状布局应结合公共活动场地，形成村庄公共活动中心；带状布局应结合村庄主要道路形成街市。

存量改造利用原则：应充分利用闲置的住宅、厂房、仓库、小学等，加以改造成为村庄公共服务建筑。改造中应关注建筑物的结构安全，根据新的功能要求将建筑空间合理划分，有条件的情况下应积极使用新材料、新技术。

2. 指标体系

公共服务设施配套指标按每千人 1000 ~ 2000m² 建筑面积计算，详见公益性公共建筑项目配置表。

表 1 公共服务设施配置指引

类别	项目	重点村	基层村
行政管理	村委会	●	●
教育机构	幼儿园、托儿所	●	○
	小学	○	○
文化科技	文化娱乐设施	●	○
	体育设施	●	●
	图书科技设施	●	○
	文物、纪念、宗教类设施	○	○
医疗保健	医疗保健设施	●	○
	疗养设施	○	○
社会保障	养老服务站	●	○

注：●——应建的设施；○——有条件可建的设施。重点村和基层村以户籍人口 1000 人为界限，地方可根据具体情况调整。可按照节约集约用地的要求，确定公共服务设施用地规模。

表4-1 公共服务设施建筑配置表

序号	内容	设置条件	建设规模
1	村委会	村委会所在地设置	200 m ² —400 m ²
2	幼儿园、托儿所	可单独设置，也可附设于其他建筑	根据实际需求
3	体育设施	可与绿化广场结合设置	根据实际需求
4	医疗保健设施	可结合公共服务中心设置	不少于50 m ²
5	图书科技设施	可结合公共服务中心设置	不少于50 m ²
6	老年活动室	可结合公共服务中心设置	根据实际需求

7	便民服务中心	选择性配置	70 m ² -150m ²
8	文化宣传栏	可与村委会、文化站、村口结合设置	根据实际需求
9	公厕	与公共建筑、活动场地结合	根据实际需求

(四) 基础设施用地

管线综合和竖向规划设计。结合村庄自然地形地貌，明确供水、排水、供电、电讯、燃气等市政管线和设施的容量、走向和布局，明确环卫等邻避型设施的规划和布局。

1. 给水设施

供水要求：供水水源应与区域供水、农村改水相协调，用自备水源的村庄应配套建设净化、消毒设施；给水管网的供水压力，宜满足建筑室内末端供水龙头不低于 1.8 米的水压。

管网布置：结合道路规划，合理布置输配水管网，有条件的地区可布置成环状网。

2. 排水设施

排水要求：村庄应因地制宜结合当地特点选择排水体制。新建村庄宜采用有污水排水系统的不完全分流制；经济条件较好的、有工业基础的村庄可采用有

雨污水排水系统的完全分流制；现状雨污合流制的村庄，应逐步适时改造为不完全分流制或完全分流制。

污水收集：村庄污水收集与处理遵循就近集中的原则，靠近城区、镇区的村庄污水宜优先纳入城区、镇区污水收集处理系统；其它村庄可根据村庄分布与地理条件，集中或相对集中收集处理污水；不便集中的应就地处理。

污水处理设施及方法：根据当地经济发展和生产生活特点，科学预测污水量；根据排水系统出水受纳水域的功能要求，确定污水排放标准，因地制宜地选择污水处理工艺（化粪池简单处理、常规生物处理、生态处理等），并结合村庄地形地势、生态资源等，合理安排污水处理设施。污水处理设施选址应在村庄夏季主导风向的下风向、村庄水系下游，并靠近受纳水体或农田灌溉区。

积极推广分散式污水处理方式，建议以农村污水分散式截流加人工湿地处理的方式为主，增加人工湿地建设规模，提升污水处理能力。

排污管渠：布置排水管渠时，雨水应充分利用地表径流和沟渠就近排放；污水应通过管道或暗渠排放，雨污水管渠宜尽量采用重力流。

3. 供电设施

变电站：村庄 10KV 电源的确定和变电站站址的选择应以乡镇供电规划为依据，并符合建站条件，线路进出方便和接近负荷中心。

变压器：村庄 10KV 配电可采用杆上配电式及户内式，变压器的布点符合“小容量、多布点、近用户”原则。

低压线路敷设方式：农村低压线路（380/220V）的干线宜采用绝缘电缆架空方式敷设为主，有特殊保护要求的村庄可采用电缆埋地敷设。架空线杆排列应整齐，尽量沿路一侧架设。低压架空线路的干线截面不宜小于 70 平方毫米。低压线路的供电半径不宜超过 250m。

4. 电信设施

架设方式。村庄的通信线路一般以架空方式为主，电信、有线电视线路宜同杆敷设。

互联网覆盖率。结合不同地区村庄的经济条件，增加互联网铺设的覆盖率。

5. 燃气设施

根据不同地区的村庄特点，结合地区经济条件，确定农村燃气利用方式。

一般村庄以提高燃气普及率为主，城镇边缘村庄可以接入城镇燃气管网。农村燃气的利用按相关的规程执行。

6. 环卫设施

垃圾收集点：应本着便民、实用原则设置适宜的垃圾收集容器，服务半径一般不超过 70 米。建议将垃圾收集点设置于方便村民使用但较隐蔽的位置。不建议设置在主要道路两侧或者重要街口及公共景观节点处，以免影响美观、污染环境；在条件不允许的情况下，应做特别的隐蔽设计处理。

公厕：宜结合村庄公共设施布局。1500 人以下规模的村庄，宜设置 1~2 座公厕，1500 人以上规模的村庄，每增加 1000 人增设一座。公厕应设置在方便及隐蔽的地方，建议与村委会、服务中心等公共服务设施结合设置。考虑到卫生安全防护要求，应与饮食行业及其销售网点、托幼机构的间距不小于 10 米，与集中式给水点的距离不小于 30 米。公厕单独建设时不应设置在村庄公共水体旁、主要街口或景观节点处。

综合性环境卫生设施：村庄应发展综合型环境卫生设施，如将垃圾堆肥，公厕等卫生设施进行整合设计。推广成品生态公厕，改善村庄生态环境。

7. 防灾减灾

消防：靠近城区、镇区的村庄可依托城区、镇区消防队，其它村庄建立义务消防民兵队，配备必要的灭火器材，组织扑救初起火灾。村庄应充分利用天然水体作为消防水源，因地制宜建设消防取水设施；天然水源不能满足火灾扑救需要的，应结合村庄配水管网安排消防用水或设置消防水池。村庄应按规范设置消防通道，主要建筑物、公共场所应设置消防设施。

防洪排涝：根据流域防洪、城镇防洪标准，因地制宜安排各类防洪工程设施。结合农田水利设施要求，合理确定村庄排涝模数和排涝工程设施规模。

地质灾害防治：应针对滑坡、崩塌、地面塌陷、地裂缝等地质灾害提出预防和治理措施。

地震灾害防治：应根据地震设防标准与防御目标，明确疏散通道、避震场所等规划措施和工程抗震设防措施。

（五）景观与绿化用地

1. 绿化景观

乡村中的绿化设计应优先选用乡土树种，兼顾经济性和观赏性；应积极推广新的、符合乡村客观情况的绿化种植技术和景观手法，切合实际的提升乡村景观质量。

公共空间绿化：应遵循适度原则，充分利用村内已有的

树林或空地配备凳椅、棋桌、亭台等；多使用丛植和孤植乔木，或选择易于打理的花草木，也可选常绿藤本进行棚架式绿化；应考虑冬日采光和夏季遮阴，合理搭配落叶木和常绿树。

生产绿地：应根据实际市场需求为导向进行树种选择，多用乡土树种，考虑种植的经济性；兼具观赏性的生产绿地可布置在临近村庄的地块里。

道路绿化：应优先使用乡土树种，并满足各级道路的使用要求；原有道路的绿化应整理利用并适当加植，提升实用性和观赏性。

宅间绿化：与民宅建筑的朝向及门窗位置相结合，以菜地为主，可混搭种植果树或爬藤类农作物。

庭院绿化：村民自行营造，就地取材，将绿化美化与庭院经济有机结。

古树名木：应严格保护此类树木，禁止深挖深埋，尽量维持原有地际线；

可通过加设护栏、树牌、砌石等方法进行隔离保护，或配植灌草花及坐具，塑造树下空间，形成乡村的特色景观。

2. 滨水景观

滨水景观设计应结合滨水步道、驳岸、平台、桥梁等构建滨水空间，便于村民参与。

栽植宜选择亲水品种，采用自然生态形式，既可采用乔灌混植结合绿地的形式，也可种植村民农作物。

3. 重要空间

村口空间：结合标识系统、宣传配置、休闲设施、活动场地、停车场等设置，突出公共性、功能性和景观效果，局部进行景观改造提升形成特色空间。

公共活动场地：与道路、建筑、宅前等空间尺度相协调，有条件可增设休闲设施、标识系统。种植易维护的树种，树种以高杆乔木和低矮灌木为主，在保证视线通畅的同时兼顾遮荫的功能。

（六）道路交通用地

结合村庄规模、地形地貌、对外交通布局及原有道路，不推山、不填塘、不砍树，因地制宜地确定。通村道路既要保证村民生产、生活的需求，还应考虑未来乡村小汽车增加的趋势。

1. 道路体系

结合村庄规模、地形地貌、对外交通布局及原有道路，不推山、不填塘、不砍树，因地制宜地确定。

通村道路既要保证村民生产、生活的需求，还应考虑未来乡村小汽车增加的趋势。道路宽度视村庄具体功能而定，一般为 4~9m，对于宽度不满足会车要求的进村道路可根据实际情况设置会车段。规模较大（1500 人以上）村庄可酌情增加道路宽度。

村庄新建可通车道路，单车道的宽度建议为 3~4m，单车道的宽度建议为 5.5~7m。现状宽度不足 3m 的车行道，建议拓宽或重修。

通村道路应有适宜的道路转弯半径，与交通干道衔接顺

畅，道路线型宜平顺。与交通干道形成的交叉口或重要地段处应设置减速让行、停车让行等交通标志。严禁占道堆放杂物，妨碍通行安全。

村庄车行道路宜采用硬质材料为主的路面，局部破损路段建议修复，应保证道路强度满足车行荷载要求。人行道路路面宜采用乡土生态材料，并注意优先选择透水材料增强路面的透水性。具有历史文化传统的村庄道路路面宜采用传统建筑材料，应保留和修复现状村庄中富有特色的石板路和青砖路等传统街巷

2. 停车场

村民停车场地的布置主要考虑停车的安全、经济、方便，布置方式有集中停车和沿路停靠两种。结合村庄入口和村庄公共服务设施，可设置机动车集中停放场地。旅游型的村庄宜根据旅游线路在村庄周边集中布置停车场地，减少对村民的干扰。在不影响道路通行的情况下，也可在村庄道路两侧较宽位置，或者结合宅前屋后空地设置路边临时停车位。

停车场应与周边环境风貌相协调，宜以生态停车场地为主，可采用植草砖、透水砖等硬质铺装。

停车位配比指标建议停车位配比按每户不少于 1 辆车的标准进行计算。

3. 公交站、校车停靠点

公交站、校车停靠点应设置于村民使用方便的地方,如村庄入口等。在交叉路口附近设置时，与交叉口的距离自道路红线交叉点量起不应小于 50m。

公交站可以单独设置，也可以结合村名标识、宣传栏、景观亭等设置，宜利用当地材料，使用节能技术建造。面积富余的公交站应设候车廊及休息座椅。

校车停靠点宜与公交站分开设置，宜设置候车处和休息座椅，同时应避免来车方向的视线遮挡，保证学生及家长的方便和安全。

4. 慢行步道

在现状基础上，结合房屋拆迁改造，规划构筑可达性好、品质高的步行网络，有机联系整个村庄的各个角落。

步道宜结合道路、河道、田间、林间等景观较好、步行安全的区段设置，且以环形设置为宜。

附录九 土地用途分区

（一）基本农田保护区

1. 原则上依耕地质量分等定级标准或农用地分等定级成果划定。下列土地应当划入永久基本农田保护区：

（1）经国务院主管部门或者县级以上地方人民政府批准确定的粮、棉、油、蔬菜生产基地内的耕地；

（2）有良好的水利与水土保持设施的耕地，设施农业用地，正在改造或已列入改造规划的中、低产田；

（3）农业科研、教学实验田；

（4）为基本农田和生态建设服务的农村道路、农田水利、农田防护林和其他农业设施，以及农田之间的零星土地。

2. 已列入生态保护与建设实施项目的退耕还林、还湖（河）耕地，不得划入基本农田保护区。已列入自然和人文景观保护区、城镇建设用地区、村庄建设用地区、工矿用地地区等土地用途区的土地不再划入基本农田保护区。

3. 基本农田保护区的边界应依据县级规划的目标和分区要求，参照相关规划，综合考虑生态环境建设、基础设施建设用地布局、城乡建设用地扩展边界等因素确定。尽可能利用明显的线形地物或河川、山脊、林带等自然、人工地物界线，兼顾行政界限。

4. 规划期间确定为基本农田的土地应当全部划入基本农田保护区。区内基本农田数量应符合本行政村规划基本农田保护面积的要求。

（二）一般农地区

1. 下列土地应当划入一般农业区：

（1）除已列入基本农田保护区内的耕地，已列入城镇建设用地区、村庄建设用地区、独立建设用地区等土地用途区

内的耕地，已列入生态保护与建设实施项目的退耕还林、还湖（河）的耕地外，其余耕地原则上均应划入一般农地区。

（2）现有连片的果园、桑园、茶园、橡胶园等种植园用地；

（3）畜禽和水产养殖用地；

（4）城镇、村庄绿化隔离带用地；

（5）规划期间通过土地整理、复垦、开发等活动增加的耕地和园地；

（6）为农业生产和生态建设服务的农田防护林、农村道路、农田水利等其他农业设施，以及农田之间的零星土地。

2. 一般农地区、基本农田保护区以及各土地用途区内的耕地面积之和，不得低于本乡（镇）规划期末规划耕地保有量的要求。

（三）林业用地区

下列土地应当划入林业用地区：

（1）现有连片的有林地、灌木林、疏林地、未成林造林地、迹地和苗圃，其中已划入各土地用途区的林地除外。

（2）已列入生态保护和建设实施项目的造林地，如生态退耕土地。

（3）规划期间通过土地整理、复垦、开发等活动增加的林地。

（4）为林业生产和生态建设服务的运输、营林看护、水源保护、水土保持等设施用地，及其它零星土地。

（四）城镇建设用地区

1. 下列土地应当划入城镇建设用地区：

（1）现有的城市和建制镇建设用地。

（2）规划期间新增的城市和建制镇建设发展用地。

(3) 城镇的开发区、别墅区、大学城、机场、港口码头等现状及规划建设用地。

2. 规划期间，应复垦、整理为农用地的城市和建制镇建设用地不得划入城镇建设用地区。

3. 区内新增建设用地应符合本行政村所在的镇（街道）土地利用总体规划的城镇建设用地规模和范围要求。划入城镇建设用地区的面积要与城镇建设用地规模相一致。

(五) 村庄建设用地区

1. 下列土地应当划入村庄建设用地区：

(1) 规划期间，重点发展的村庄、集镇现状及规划建设用地。

(2) 规划期间，维持现状的村庄和集镇建设用地。

(3) 村庄、集镇的工业小区、集贸市场、学校、港口码头等现状及规划建设用地。

2. 村庄建设用地区分为宅基地、集体经营性用地、公共服务设施用地、基础设施用地、景观与绿化用地、村内交通用地

2. 规划期间，应复垦、整理为农用地的村庄、集镇（包括路边店、空心村、独家院等）不得划入村庄建设用地区。

3. 区内新增建设用地应符合本行政村土地利用规划的村庄建设用地规模和范围要求。划入村庄建设用地区的面积要与村庄建设用地规模相协调。

(六) 村庄建设控制区

1. 即将逐步拆并的村庄、集镇建设用地、采矿用地应当划入村庄建设控制区。

2. 村庄建设控制区包含在一般农地区、林业用地区中。规划期内，原则上不得在村庄建设控制区内建设，但确实因

村民生活需要，不得不在村庄建设控制区内原地翻建的，可通过有权部门同意予以许可。

（七）独立建设用地区

1. 下列土地应当划入独立建设用地区：

（1）独立于城镇、村庄建设用地区以外，规划期间不改变用途的采矿地、其他采矿及独立建设用地，其中已划入各土地用途区的建设用地除外。

（2）独立于城镇、村庄建设用地区以外，规划期间已列入计划的采矿业发展用地。

（3）不宜在村庄建设用地区内配置的其他建设用地。

2. 已列入居民点范围内的开发区、工业小区、别墅区、市场、学校等不得划入独立建设用地区。规划期间，应复垦、整理为农用地的采矿地和其他独立建设用地不得划入独立建设用地区。

（八）风景旅游用地区

下列土地应划入风景旅游用地区：

（1）风景游赏用地（已划定为自然和人文景观保护区内的土地除外）；

（2）游览设施用地；

（3）为游人服务而又独立设置的管理机构、科技教育、工副业生产用地，对外及内部交通、通讯用地，水、电、热、气、环境、防灾设施用地等。

注 1：根据《风景名胜区规划规范》(GB50298-1999)4.8.9 条风景用地分类表，本规程的风景游赏用地主要包括风景点建设用地（甲 1），野外游憩用地（甲 4）、其他观光用地（甲 5）。

注 2：根据《风景名胜区规划规范》(GB50298-1999)4.8.9

条风景用地分类表，本规程的游览设施用地主要包括旅游点建设用地（乙1）、游娱文体用地（乙2）、休养保健用地（乙3）、购物商贸用地（乙4）、其他游览设施用地（乙5）。

（九）自然与文化遗产保护区

1. 下列土地应当划入自然与文化遗产保护区：

（1）典型的自然地理区域、有代表性的自然生态系统区域以及已经遭受破坏但经保护能够恢复的自然生态系统区域。

（2）珍稀、濒危野生动植物物种的天然集中分布区域。

（3）具有特殊保护价值的湿地、内陆水域、森林。

（4）具有重大科学文化价值的地质构造、溶洞、化石分布区及温泉等自然遗迹。

（5）需要予以特殊保护的其他自然和人文景观、文物古迹、历史遗迹等保护区域。

（十）生态环境安全控制区

下列土地应划入生态环境安全控制区：

（1）主要河湖及其蓄滞洪区；

（2）滨海防患区；

（3）重要水源保护区；

（4）地质灾害危险区；

（5）其他为维护生态环境安全需要进行特殊控制的区域。

生态环境安全控制区的划定应与相关专业规划相衔接。

附录十 建设用地管制分区

为加强对建设用地的空间管制，按照保护资源与环境优先，有利于节约集约用地的要求，结合建设用地空间布局安排，划定建设用地管制边界和建设用地管制区。

（一）建设用地管制边界和管制区划定要求

1. 建设用地规模边界与允许建设区

（1）建设用地规模边界按照有利发展、保护资源、保护环境的要求，在建设用地适宜性评价以及与其他相关规划充分协调的基础上，根据各类建设用地规模控制指标划定；

（2）允许建设区应涵盖规划期内将保留的现状建设用地和规划新增的建设用地，划分为城镇、村庄、工矿、交通水利等不同类型；

2. 建设用地扩展边界与有条件建设区

（1）有条件建设区在建设用地规模边界外，按照保护资源、保护环境、有利于节约集约用地的要求划定，避让优质耕地和重要的生态环境用地；

（2）建设用地扩展边界应尽量采用主要河流、高速公路、铁路、绿化带、山体等具有明显隔离作用的地物；

（3）在无原则性冲突时，建设用地扩展边界可采用其他相关规划的同类边界。

3. 禁止建设用地边界和限制/禁止建设区

（1）自然保护区核心区、森林公园、地质公园、列入省级

以上保护名录的野生动植物自然栖息地、水源保护区的核心区、主要河湖的蓄滞洪区、地质灾害高危险地区等,划入禁止建设区;

(2) 允许建设区、有条件建设区、禁止建设区以外的土地划入限制建设区;

(3) 禁止建设区应与生态环境安全控制区、自然与文化遗产保护区核心区的规模和范围一致。

(二) 建设用地空间管制规则

1. 允许建设区

(1) 区内土地主导用途为城、镇、村、工矿建设发展空间;

(2) 规划实施过程中,在允许建设区面积不改变的前提下,其空间布局形态可依程序进行调整,但不得突破建设用地扩展边界;

2. 有条件建设区

(1) 区内土地符合规定的,可依程序办理建设用地审批手续,同时相应核减允许建设区用地规模;

(2) 需调整按规划修改处理,严格论证,报规划审批机关批准。

3. 限制建设区

(1) 区内土地主导用途为农业生产空间,是发展农业生产,开展土地整治和基本农田建设的主要区域;

(2) 区内禁止城、镇、村建设,控制线型基础设施和独立建设项目用地。

4. 禁止建设区

(1) 区内土地的主导用途为生态与环境保护空间，严格禁止与主导功能不相符的各项建设；

(2) 除法律法规另有规定外，规划期内禁止建设用地边界不得调整。

附录十一 土地整治要求

（一）基本要求

1. 面积要求。耕地占补平衡的土地开发地块新增耕地不小于 1 亩，耕地占补平衡的土地复垦地块新增耕地不小于 0.5 亩，耕地占补平衡的土地整理项目新增耕地率在 2% 以上。位于丘陵山区的耕地占补平衡项目，山体坡度不得超过 25 度。单个挂钩复垦地块新增耕地面积不小于 0.3 亩。

2. 地类要求。耕地占补平衡补充耕地地类：农村道路（104）、坑塘水面（114）、河流水面（111）、内陆滩涂（116）、沟渠（117）、水工建筑（118）、风景名胜及特殊用地（205）、天然牧草地（041）、其他草地（043）、田坎（123）、设施农用地（122）；挂钩复垦地类：村庄用地（203）、采矿用地（204）；工矿废弃地复垦地类：采矿用地（204）、交通运输用地（101、102、105、106、107）、水工建筑（118）、水库水面（113）、工业用地（061）、街巷用地（103）。

（二）规划设计要求

1. 土地平整工程。土地平整对合理灌溉、节约用水、改良土壤、保水保土保肥，提高耕地的综合生产能力有着重要意义。合理分配土方和土地整治区域内土方挖填平衡，挖高垫低，规划格田、畦田田面内部高差不超过 $\pm 3\text{cm}$ 。土地整治区域内进行土地平整时，应注意表土剥离，耕作层厚度保持在 20cm-25cm。根据项目区的地形特点和机械化耕作的要求，可按照条田长 300m-600m，宽 100m 的标准设计，局部条田长度随地形条件变

化。

2. 灌排工程。土地整治后，土地整治区域内灌溉水平不得低于周边农田的灌溉水平，排涝水平不得低于周边农田的排涝水平，农田灌溉水质符合《农田灌溉水质标准》（GB 5084-2005）的规定。

3. 道路工程。结合土地整治区土地利用布局，合理规划田间道和生产路的位置，尽量少占用耕地；方便农业生产，有利于生产资料的输入和农产品的输出；和干道相结合，形成交通路网；尽量减少道路跨越沟渠，减少桥涵工程量。

4. 生态防护林工程。生态防护林工程要结合生态空间安排，根据主害风向，考虑与田块、道路布局相结合，设计农田防护林带的种植形式，选择树种，确定栽种方法等。