

**垫江县乡村地区“通则式”
规划管理规定
(试行)**

垫江县规划和自然资源局

2026 年 8 月

目录

第一章 总则	1
第一条【编制背景】	1
第二条【编制目的】	1
第三条【适用范围】	1
第四条【基本原则】	2
第二章 底线管控	2
第五条【耕地与永久基本农田保护】	2
第六条【生态保护红线管控】	3
第七条【历史文化保护】	4
第八条【灾害风险管控】	4
第九条【矿产资源保护】	5
第十条【其他管控要求】	5
第十一条【负面管控清单】	7
第十二条【重大项目衔接】	7
第三章 规划管理要求	8
第十三条【用地规模管控】	8
第十四条【农村宅基地用地指引】	8
第十五条【乡村公共服务设施和基础设施用地指引】	9
第十六条【乡村产业用地指引】	10
第十七条【专项统筹指引】	11

第十八条【建筑高度与层数】 12

第十九条【建筑间距】13

第二十条【建筑退距】13

第二十一条【建筑风貌管控】 14

第二十二条【地块图则管理】 16

第四章 实施管理与监督17

第二十三条【实施依据】17

第二十四条【实施监督与管理】 17

第五章 附则18

第二十五条【动态评估】18

第二十六条【解释权】18

第二十七条【施行日期】18

附件 1 名词解释19

附件 2 乡村地区“通则式”规划管理规定适用情形一览表21

附件 3 乡村建设项目负面管控清单 23

附件 4 规划核心指标表 28

附件 5 地块图则汇交要求 29

附件 6 重庆市乡村产业项目用地指导目录32

垫江县乡村地区“通则式”规划管理规定

第一章 总则

第一条【编制背景】

为规范乡村规划管理，实现乡村地区规划管理全覆盖，为乡村振兴提供有力支撑，根据《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）、《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）和《重庆市乡村地区“通则式”规划管理规定工作指引》等文件要求，结合垫江县实际，制定本规定。

第二条【编制目的】

本通则是垫江县国土空间规划管理体系的重要组成部分，是实现垫江县乡村地区规划管理有效覆盖的重要方式，是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、核发规划许可等的依据。

第三条【适用范围】

垫江县乡村地区“通则式”规划管理规定（以下简称“通则”）原则上适用于城镇开发边界外无需编制或原村庄规划经评估不适用的乡村地区，经依法审批后可作为乡村地区实施国土空间用途管制、核发乡村建设规划许可的规划建设管理法定依据。城镇开发边界内暂未编制详细规划的乡村地区，确需进行乡村建设的，可参照本“通则”执行。

本“通则”划定适用范围 1457.04 平方公里，包含城镇开发边界外，除沙坪镇毕桥村、沙坪镇人和村、砚台镇高新社区以外的所有乡村地区。

第四条【基本原则】

坚持“严守底线、保护优先、以人为本、因地制宜、通俗易懂、简明实用”的原则，聚焦实际问题，分类管控不同发展需求的乡村区域。

第二章 底线管控

第五条【耕地与永久基本农田保护】

严格落实上位规划确定的耕地、永久基本农田保护红线及相关管控要求。

耕地保护 对耕地实行特殊保护。严格按照《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》等相关法律法规及政策文件保护耕地，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。严格落实耕地占补平衡，确保耕地占补数量、质量双到位，加强耕地数量、质量、生态“三位一体”保护。

永久基本农田保护 乡村建设应严格落实永久基本农田保护要求。严格按照《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》《永久基本农田保护红线管理办法》等相关法律法规及现行的相关政策文件，执行永久基本农田特殊保护制度。永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人开展乡村建设不得擅自占用或改变其用途。重

大建设项目难以避让、高标准农田配套建设少量必需的农田基础设施、全域土地综合整治等确需对永久基本农田保护红线进行优化调整的，应当按照“数量不减、质量不降、布局优化”的原则调整并补划，补划的永久基本农田应当是可以长期稳定利用的耕地。

第六条【生态保护红线管控】

严格落实上位规划确定的生态保护红线及相关管控要求。生态保护红线一经划定，未经批准，严禁擅自调整；自然保护地边界调整的，依据相关批准文件，对生态保护红线做相应调整。

生态保护红线内外实行差别化管控。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，在符合现行法律法规前提下，仅允许开展对生态功能不造成破坏的有限人为活动，以及符合国家规定允许占用生态保护红线的国家重大项目。严格落实《自然资源部生态环境部国家林业和草原局关于加强生态保护红线管理的通知（试行）》（自然资发〔2022〕142号）、《重庆市规划和自然资源局 重庆市生态环境局 重庆市林业局关于加强生态保护红线实施管理的通知》（渝规资〔2023〕323号）、《重庆市规划和自然资源局全面深化改革委员会关于加强规划统筹和自然资源要素保障促进乡村全面振兴的通知》（渝规资改委发〔2024〕11号）等文件明确的生态保护红线管控要求。未经批准，严禁擅自占用、调整生态保护红线。

第七条【历史文化保护】

严格落实上位规划确定的各级各类历史文化保护线、古树名木及相关管控要求。主要包括垫江县 1 处市级历史文化名镇、1 处市级历史文化名村、2 处市级传统村落、55 处县级文物保护单位、14 处历史建筑，以及 770 株古树名木。数据如有更新，按照最新的数据进行管理。

历史文化保护管控规则应依据国家及地方有关规定执行。乡村建设应严格避让历史文化保护线，不得破坏历史文化遗产的真实性和完整性，禁止大拆大建、拆真建假、以假乱真。历史文化名镇、名村应当整体保护，保持传统格局、历史风貌和空间尺度，不得改变与其相互依存的自然景观和环境，其核心保护范围内，除必要的基础设施和公共服务设施外，禁止新建、扩建活动；建设控制地带内，新建、扩建、改建建（构）筑物的高度、体量、风格、色彩等要与保护范围的传统风貌相协调。在文物保护单位的保护范围和建设控制地带内，不得建设污染文物保护单位及其环境的设施，不得进行可能影响文物保护单位安全及其环境的活动。建设项目选址、建设，应当避开古树名木保护范围；因特殊情况不能避开，确需在古树名木保护范围内新建、扩建建筑物、构筑物或者铺设管线的，应当在施工前报告县级以上地方人民政府古树名木主管部门，并按照规定采取必要的工程措施，尽可能减轻对古树名木及其生长环境的损害。

第八条【灾害风险管控】

严格落实上位规划确定的各类自然灾害风险管控线及相关管控要求。乡村建设应严格避让洪涝风险控制线、地质灾害风险区等自然灾害风险控制区域和安全防护范围，落实相关管控要求。

第九条【矿产资源保护】

严格落实上位规划确定的矿产资源保护相关管控要求。乡村各类建设项目选址与空间布局应当避免、减少压覆矿产资源，原则上不得压覆战略性矿产资源。确需压覆的，应当依法办理压覆审批手续。

严格对接《垫江县矿产资源规划（2026—2030年）》，落实县域矿产资源规划确定的管控范围，在严守耕地、生态、城镇开发等刚性控制线前提下，统筹保障县域天然气、页岩气、岩盐等矿产资源合法勘查开发的空间用地需求，加强生态环境与矿产资源利用协调发展，严格限制开采行为对自然环境的破坏，有序推进已开采地区的生态修复，完善矿产资源合理开发利用指标体系。

第十条【其他管控要求】

饮用水源保护 严格落实上位规划确定的饮用水源保护区相关管控要求。垫江县共划定饮用水源保护地 27 处。数据如有更新，按照最新的数据进行管理。

饮用水源保护区管控要求应严格遵照《中华人民共和国水污染防治法》《重庆市水污染防治条例》及市级饮用水源

保护相关管理规定，实行分级准入管控。饮用水源一级保护区内禁止新建、扩建与供水设施和保护水源无关的建设项目；饮用水源二级保护区内禁止新建、改建、扩建排放污染物的建设项目；饮用水源准保护区内禁止新建、扩建对水体污染严重的建设项目；改建建设项目，不得增加排污量。新增建设用地严格按照饮用水水源保护区级别的要求进行退让，采取绿化隔离措施。

河道管理范围管控 严格落实《中华人民共和国防洪法》《中华人民共和国河道管理条例》《重庆市河道管理条例》《重庆市水污染防治条例》等要求，禁止在河道管理范围内建设妨碍行洪的建筑物、构筑物，不得开展妨碍行洪的乡村建设。确需涉及河道管理范围线的，应征得有管理权限的水利主管部门同意。绿化缓冲带内应当保持原有的状况和自然形态，原则上应当为绿地，除护岸工程、市政设施等必要的建设外，禁止修建任何建筑物和构筑物。

自然保护地管控 严格落实上位规划确定的自然保护地范围，自然保护地范围内涉及的村庄建设、农业生产、经营活动均遵循《中华人民共和国自然保护区条例》及重庆市自然保护地管控相关规定，并符合自然保护地专项规划。自然保护区区域内原有居民的生产生活活动，应当以不超出现有规模和利用强度、合理改善生产生活条件为前提。区域性基础设施、公用设施应尽量避免穿越自然保护地，必须穿越的，应开展生态功能评价。

风景名胜区管控 风景名胜区范围内的乡村建设应严格

落实《风景名胜区条例》和《重庆市风景名胜区条例》等要求，符合风景名胜区专项规划。在风景名胜区内开展乡村建设，涉及影响生态和景观的，应当经风景名胜区管理机构审核后，依照有关法律法规的规定办理审批手续。禁止违反风景名胜区规划，在风景名胜区内设立各类开发区和在核心景区内开展与风景名胜资源保护无关的乡村建设。

重大基础设施廊道控制范围 适用范围内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严格按照《电力设施保护条例》《中华人民共和国石油天然气管道保护法》《燃气工程项目规范》等有关规范进行管控。

法律法规规定的其他相关要求，应按照规定执行。

第十一条【负面管控清单】

依据《土地管理法》等法律法规、农村乱占耕地建房“八不准”等相关政策规定和分区规划，确定负面管控清单（详见附件3）。

第十二条【重大项目衔接】

严格传导落实国土空间总体规划、各类专项规划划定的县域交通、能源、水利、产业、公共服务等重大规划项目空间实施区域，严格管控各重大项目建设控制边界、安全防护距离及相关管控要求，不得擅自占用、随意调整或违法违规建设。若确需调整项目实施范围与管控要求，须履行相应法定报批程序。

第三章 规划管理要求

第十三条【用地规模管控】

严格控制全县村庄建设用地总规模，到 2035 年，全县村庄建设用地规模原则上不超过适用范围内（扣除城镇开发边界部分）的 2020 年度国土变更调查村庄用地（203）规模。

在确保全县村庄用地规模总量不变的前提下，允许根据实际情况，按照“县域统筹、分级管控、乡镇平衡、动态调配”的原则，建立全县村庄用地指标管理机制，明确各乡镇村庄用地规模，在乡镇（街道）或县域内统筹平衡，并动态更新村庄用地指标使用情况，确保村庄建设规范有序。

鼓励使用存量建设用地开展农村住房、乡村公共服务和基础设施、乡村产业项目等建设活动。新增村庄建设用地应充分利用村内空闲地或其他未利用地，少占或不占耕地，并与现状村庄建设用地相邻成片，引导乡村建设集中布局，促进土地节约集约高效利用。

第十四条【农村宅基地用地指引】

严格执行“一户一宅”政策，宅基地面积标准按《重庆市土地管理条例》和《重庆市土地管理规定》（市政府令第 53 号）执行，如有新规定，遵照新规定执行。

宅基地布局应严格执行“一户一宅”政策规定，优先使用存量建设用地，不占或少占耕地，禁止占用永久基本农田，不得占用国有林地，尽量不占公益林和天然林。严格落实防灾安全要求，避免在地质灾害高易发区及极高和高风险区选址，确实难以避让的，应开展现场踏勘、论证、评估，并采

取相应的防治措施。不得布局在河道、湖泊、水库管理范围及已查明的山洪灾害危险区、地质灾害隐患点和威胁区。有条件的地方，在尊重农民意愿的前提下，可划定集中居民点，引导村民相对适度集中居住，集中居民点规划人均建设用地规模应符合相关文件规定。

第十五条【乡村公共服务设施和基础设施用地指引】

本通则适用的乡村公共服务设施和基础设施用地主要包括农村社区服务设施用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地、城镇村道路用地、社会停车场用地、公园绿地、广场用地、殡葬用地等。建设布局应充分考虑地形地貌、防灾减灾、邻避距离等要素合理选址，保障基本功能需求，邻避类设施应降低对环境和生活的影响。

乡村公共服务设施应符合《重庆市城乡公共服务设施规划规范》《重庆市村庄规划编制技术导则》等要求，相关部门有新规定的从其规定。宜充分利用现有空间，鼓励功能复合设置，方便村民就近使用。

乡村市政基础设施应严格执行《村镇供水工程技术规范》（GB/T 43824-2024）、《供配电系统设计规范》（GB 50052）、《市容环卫工程项目规范》（GB 55013-2021）、《燃气工程项目规范》（GB 55009-2021）、《城乡排水工程项目规范》（GB 55027-2022）等国家强制性工程建设规范、水利电力环卫行业专项规程，同时符合《重庆市村镇供水条例》《重庆市供用电条例》及重庆市农村饮水、农村电网、农村人居环境整治相关专项政策要求。相关部门有新规定的从其

规定。

农村公路、村内道路等交通设施建设应符合《农村公路条例》《重庆市农村公路条例》及配套技术规范要求，统筹落实通行安全、防灾减灾、养护配套等管控内容。相关部门有新规定的从其规定。农村公路建设应当依据国土空间规划科学合理选址，优先利用现有道路改建或者扩建，不占或者少占耕地，节约集约用地。

第十六条【乡村产业用地指引】

立足各村资源禀赋、区位优势与发展实际需求，科学确定乡村产业发展业态、建设用地规模及空间布局。乡村产业项目准入要求按照《重庆市规划和自然资源局等五部门关于进一步加强乡村产业项目用地保障工作的通知》（渝规资〔2025〕428号）执行。坚持底线原则，优先保障生态安全、粮食安全和国土安全，严格落实《重庆市“三线一单”生态环境分区管控调整方案（2023年）》中明确的生态环境分区管控和准入清单要求。

对鼓励类和经审查符合规定的其他类项目（详见附件6），单个项目建设用地面积超过30亩或有污染物排放的工业项目，原则上要进产业园区或向城镇开发边界内集聚。

单个项目建设用地规模20亩以上、不超过30亩的，原则上要向城镇开发边界内集聚。

单个项目建设用地规模不超过20亩的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项目，原则上应在村庄内集中布局。

单个项目超过 30 亩确需在乡村地区布局的，由垫江县规划和自然资源局会同农业农村、发展改革、生态环境、经济信息、文化旅游等部门在项目可行性研究阶段对用地规模进行论证后，依法办理相关手续。

有污染物排放的工业项目确需在乡村地区布局的，由垫江县农业农村部门会同生态环境、规划自然资源、发展改革、经济信息、文化旅游等部门在项目可行性研究阶段对环境影
响进行论证后，依法办理相关手续。

第十七条【专项统筹指引】

全域土地综合整治项目实施方案要落实本“通则”底线管控要求，统筹优化乡村地区空间布局，确保整治区域的耕地保护、村庄布局优化、乡村产业发展、农村公共服务和基础设施建设、建筑风貌等符合“通则”的相关规定。

衔接县级耕地保护与国土空间绿化专项规划确定的耕地保护空间范围、国土绿化空间范围及相关管控要求。耕地保护层面严格遵循《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》等法律法规相关规定对耕地实施特殊保护，严禁违法违规占用、损毁现状耕地，若乡村建设确需占用耕地须严格落实耕地占补平衡，确保耕地总量稳定、质量不降低；林草保护层面严格落实《中华人民共和国森林法》《中华人民共和国森林法实施条例》等法律法规相关规定，严格林地用途管制，严禁非法侵占林地、草地，在林草补充空间实施国土绿化项目并按相关要求逐步纳入林草空间统一管控。统筹耕林资源保护、修复与有序利用，

衔接乡村自然资源保护治理利用相关内容。

殡葬设施应严格遵循《殡葬管理条例》《民政部 国家发展改革委 财政部 自然资源部 市场监管总局 国家林草局关于加强公益性殡葬设施建设管理的意见的通知》（民函〔2025〕53号）、《重庆市城乡公益性安葬（放）设施专项规划（2022—2035年）》等相关规定，衔接《重庆市垫江县殡葬设施专项规划（2026—2035年）》，科学开展公益性墓地选址布局，严守国土空间“三区三线”刚性管控底线。

农村公益性墓地应坚持“合理布局、就近便民、节地生态、逐步覆盖”原则，选址应避让生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界、自然保护地、饮用水源保护区、风景名胜区分区等重点管控区；严禁在耕地、林地、城市公园、风景名胜区分区、文物保护区、水库、河流堤坝附近、水源保护区、铁路及主干路两侧区域建造坟墓。确因保障当地居民基本安葬需求，选址无法避让上述管控区域的公墓和农村公益性墓地，可依法纳入国土空间规划，不在上述规定的情形之内。

衔接“四好农村路”建设专项工作。落实区级交通类专项规划或年度计划中确定的“四好农村路”路网布局与用地需求，以及对道路退让管控、沿线风貌整治等建设指引内容。

第十八条【建筑高度与层数】

乡村地区建筑高度除满足消防、安全、通风、日照等要求外，还应结合整体环境进行控制，与周边风貌相协调。在气象站等有净空要求的设施周围进行建设的，建筑高度应符合有关净空限制要求；在文物保护单位和历史文化名镇、名

村等具有历史文化意义的建筑或地段周围进行建设的，必须符合相应的保护条例及保护规划规定的高度控制要求；在自然保护区和重要的生态环境地区周围进行建设的，应符合相应的保护条例、保护规划规定的高度控制要求。

农村住房 新建、改（扩）建农房，原则上不超过 3 层，建筑高度原则上不超过 12 米。建筑高度除必须满足通风、采光等要求外，还应结合整体环境进行控制，与周边风貌相协调。

公共服务设施和乡村产业项目 建筑高度要结合整体环境综合控制，与周边风貌相协调，建筑高度不宜超过 18 米，原则上不得建设高层建筑。建筑高度除必须满足通风、日照等要求外，还应结合整体环境进行控制，与周边风貌相协调。

第十九条【建筑间距】

原址改建项目 在不超过原地块边界、不改变原建筑高度、不影响相邻房屋安全、满足消防要求等情况下，可按现状建筑控制。

扩建、新建项目 不得妨碍道路交通、消防通道，不得随意侵占公共绿地、邻里通道，不得影响毗邻建筑安全、通行、排水、用电和正常使用，并符合卫生、环保、安全、文物保护等相关规范要求。

第二十条【建筑退距】

退让铁路 新建、改扩建建（构）筑物应合理避让铁路线路安全保护区，退让距离应符合《铁路安全管理条例》相关管控要求。

退让公路 新建、改扩建建（构）筑物应合理避让公路建筑控制区，退让距离应符合《中华人民共和国公路安全保护条例》《重庆市公路管理条例》《重庆市农村公路条例》等相关管控要求。

退让河道 新建、改扩建建（构）筑物应当合理避让河道管理范围、河道生态绿化缓冲带。退让距离应符合《中华人民共和国防洪法》《重庆市河道管理条例》《重庆市水污染防治条例》《重庆市河道管理范围内建设项目管理办法（修订）》（渝府发〔2012〕32号）相关管控要求。

退让高压电线 新建、改扩建建（构）筑物应合理避让电力线路保护区，退让距离应符合《电力设施保护条例》和《电力设施保护条例实施细则》等相关管控要求。

退让高压燃气管道 新建、改扩建建（构）筑物退让高压燃气管道距离应符合《中华人民共和国石油天然气管道保护法》《燃气工程项目规范》等相关管控要求。

退让油气长输管道 新建、改扩建建（构）筑物退让油气长输管道距离应符合《中华人民共和国石油天然气管道保护法》《输气管道工程设计规范》《输油管道工程设计规范》等相关管控要求。

退让易燃易爆危险品生产及仓库设施 新建、改扩建建（构）筑物退让距离应符合《建筑防火通用规范》《民用爆炸物品工程设计安全标准》《烟花爆竹工程设计安全标准》《汽车加油加气加氢站技术标准》等相关管控要求。

第二十一条【建筑风貌管控】

乡村建筑风貌可参照《美丽重庆乡村风貌规划导则》《重庆乡村传统风貌设计图则》《重庆市宅基地规划布局 and 农村村民住宅建筑风貌指引》《重庆市农房建设设计导则(试行)》《垫江县乡村居民设计图集》等技术文件实施。乡村建筑应与山林、果园、河湖、农田等自然环境有机融合，共同构成“总体统一、外观和谐、新旧协调”的整体风貌。位于历史文化名村（及传统村落）保护范围内的建筑应延续传统风貌特征。

农房管控 农房布局应适度集聚，原则上引导向村庄集中建设区集中布局。建筑整体风貌传承本土巴渝民居特色，新建集中居民点应与镇区风貌相协调，建议采用现代简约建筑风格，其他区域建筑，建筑风貌宜体现乡村特色，建议采取简中式建筑风格，建筑主色调宜以灰、白色为主，屋顶宜采用悬山双坡屋顶。严禁修建造型怪异、立面浮夸、与村落整体风貌严重冲突的农房。

公服建筑管控 村庄行政管理、文教体育、医疗卫生、养老服务等公共服务建筑风貌宜参照《美丽重庆乡村风貌规划导则》《重庆乡村传统风貌设计图则》相关要求，传承巴渝山地民居特色，屋面采用灰调传统瓦材，禁用亮色彩钢顶，外墙选用白色、浅灰色等素雅色系，宜简化外来繁复造型，与周边环境风貌相协调。

产业项目管控 乡村新建、改扩建产业项目以审定的地块图则、建设工程设计方案为核心依据，项目选址、用地规模、建筑退距、建筑高度、外立面风貌须同步符合本通则底

线管控、产业用地及风貌相关条款要求，严禁擅自变更审定方案开展建设。

历史建筑管控 历史文化名镇、名村、传统村落范围内所有新建、改建建（构）筑物，其建筑高度、屋顶形制、外立面色彩等风貌要素须严格遵守历史文化保护专项管控细则，与区域整体历史风貌保持统一协调。范围内历史建筑的修缮、改造、利用活动，严格遵照《重庆市历史文化名城名镇名村保护条例》《重庆市历史建筑保护修缮方案设计导则》等相关规定执行，修缮方案须提前报送文旅、规划自然资源主管部门审查通过后方可实施。

第二十二条【地块图则管理】

乡村产业项目（商业服务业用地、工业用地、物流仓储用地）根据许可管理需要原则上应编制地块图则，明确控制内容，作为核发乡村建设规划许可的依据。在通则批准后，可结合乡村项目建设需求由乡镇人民政府（街道办事处）组织单独编制地块图则。

地块图则应包括地块基本情况（地块编号、地块位置）、上位规划传导落实情况和规划设计要求（用地性质、用地面积、建筑面积、建筑高度与层数、建筑布局、容积率、配建要求、主要出入口等），并根据村庄特色提出引导性风貌管控要求。

图则编制完成后，应当按照有关规定予以公示，充分征求和听取村民意见，公示期不少于7日。公示期满无异议的，由垫江县规划和自然资源局会同相关部门审查。

第四章 实施管理与监督

第二十三条 【实施依据】

经依法审批后的“通则”，作为乡村建设项目办理农用地转用和乡村建设规划许可的依据。办理农用地转用可以直接依据“通则”办理。办理乡村建设规划许可分为直接依据“通则”办理和需补充编制地块图则后办理两种情形（详见附件 2）。

第二十四条 【实施监督与管理】

通则实施过程中严格管控各类刚性约束指标，确保规划期末永久基本农田、生态保护红线面积不减少，村庄用地总规模不超过适用范围内 2020 年度国土变更调查村庄用地（203）规模，建立以“通则”为依据的指标数据库台账，实施监督管理。

村委会须将本“通则”主要内容纳入村规民约，常态化巡查村内农房、公共服务建筑、乡村产业建筑建设行为，发现违规建设第一时间上报乡镇人民政府。

乡镇（街道）履行属地监管主体责任，健全网格化巡查管控机制，建立日常巡查制度，重点排查存量切坡建房隐患、私自改扩建、自住房屋违规转为经营用房等行为，对其审批的农村住宅落实选址踏勘到场、边坡治理验收到场、定点放线到场、基坑基槽验收到场、分层承重构件完工到场、竣工验收到场“六到场”要求，加强农村住房施工全过程的监

督管理。对辖区其他乡村项目进行日常巡查，发现违法建设情形及时移交执法主管部门处置。

各行业主管部门按照“谁审批、谁监管”原则，强化对其审批的村级公共服务设施、公共基础设施、乡村产业项目建设监管，督促项目严格依照乡村建设规划许可证及附图附件实施建设，对违法违规建设行为依法从严查处。

第五章 附则

第二十五条【动态评估】

“通则”批准后，可根据实施情况适时开展评估调整。因上位规划调整、乡村自然资源保护治理利用需要，以及审批机关确定的其他情形确需修改的，由县规划自然资源局按照原审批程序组织修改、报批。“通则”修改原则上不能突破垫江县国土空间总体规划确定的强制性内容、约束性指标，确需调整的，必须按照法定程序先修改县国土空间总体规划。若因垫江县国土空间总体规划等上位规划变化导致“通则”底线管控要求变化的，按照相关规定进行数据库维护。涉及新编村庄规划以及城镇开发边界动态调整的，可同步对“通则”适用范围进行维护更新，无需按照原审批程序开展修改、报批工作。

第二十六条【解释权】

本“通则”由垫江县规划和自然资源局负责解释。

第二十七条【施行日期】

本“通则”自印发之日起试行，有效期至 2035 年。试

行期间国家或市级有新规定的，从其规定。

附件 1 名词解释

- 1.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需求，并依法确定的不得擅自占用或改变用途的耕地。本“通则”永久基本农田采用永久基本农田核实处置数据。
- 2.生态保护红线：在生态空间范围内具有特殊重要生态功能、必须强制性严格保护的区域。
- 3.乡村建设：指在城镇开发边界以外详细规划未覆盖的乡村地区进行的各种建设活动。乡村建设主要包括农房（含聚居点）、乡村产业、公共服务、基础设施等项目。乡村建设旨在改善和提高乡村基础设施、经济、社会和文化等多方面的水平。
- 4.村庄建设用地：指农村居民点，乡村所属的商业服务业、住宅、工业、学校等用地。
- 5.村庄用地规模：指村域范围内全部村庄建设用地的总用地面积，是村庄规划核心管控指标；不含永久基本农田、生态保护红线、林地、水域等非建设用地。
- 6.建筑层数：乡村地区建筑层数一般按自然层数计算，即以室内地坪±0.00 标高为基准，向上按自然数累计计算地上层数。但以下空间可不计入自然层数：屋顶局部突出部分，如建筑屋顶上突出的局部设备用房、突出屋面的楼梯间等。
- 7.建筑高度：建筑物室外设计地面至屋面面层或檐口的垂直距离。

8.饮用水源保护区：指为防止饮用水水源地污染、保障取水水质安全，依法划定并实施特殊严格管控的水域与陆域复合范围，包含地表水、地下水水源对应的水面、岸线、集雨陆域，按防护等级划分为一级保护区、二级保护区，必要时可在二级保护区外围增设准保护区。

9.要求严格程度不同的用词说明如下：

（1）表示严格，非这样做不可的用词

正面词采用“必须”；

反面词采用“严禁”；

（2）表示严格，在正常情况下均应这样做的用词

正面词采用“应”；

反面词采用“不应”或“不得”；

（3）表示允许稍有选择，在条件许可时，首先应这样做的用词

正面词采用“宜”或“可”；

反面词采用“不宜”。

附件 2 乡村地区“通则式”规划管理规定适用情形一览表

用地类型		具体建设内容		土地利用情况			
				新增建设用地	存量建设用地		
					改变用途	使用原用途	
						扩建	重建、 翻建 (包括 不扩大 面积、 高度的 改建)
农村宅基地 (0703 地类)	单宗独户			√	√	√	√
	农村集中居住区			+	+	+	√
农村社区服务设施用地 (0704 地类)		农村社区服务站以及村委会、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、宗祠等用地		+	√	√	√
公共管 理与公 共服务 用地 (08 地 类)	中小学用地		+	+	√	√	√
	幼儿园用地		幼儿园	+	√	√	√
	老年人社会 福利用地	养老院		+	√	√	√
		居家养老服务中心		+	√	√	√
商业服 务业用 地(09 地类)	零售商业用地		农村菜市场	+	+	+	√
	一二三产业 融合发展项目		休闲旅游、乡村民宿、民俗体验、文化创意等	+	+	+	√
工业用地(1001 地类)		用于农产品初加工等产业用地		+	+	+	√
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 8 米以上	√	√	√	√
			红线宽度 8 米以下	—	—	—	—
	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	供水用地		小型农村取水设施	√	√	√	√
	排水用地		小型农村污水处理池、小	√	√	√	√

(13 地类)		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	√	√	√	√
特殊用地 (15 地类)	殡葬用地	农村公益性墓地	+	+	+	√
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、太阳能设备等设施		—	—	—	—
	景观小品、景观灯光		—	—	—	—
	充电桩、电力环网柜、交管设施		—	—	—	—

注：1. “√”表示以“通则”条文规定作为规划依据；“+”表示以“通则”条文规定及地块图则作为规划依据；“—”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

附件 3 乡村建设项目负面管控清单

一、永久基本农田占用负面清单

- 1.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；
- 2.严禁占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼；
- 3.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；
- 4.严禁占用永久基本农田挖湖造景、建设绿化带；
- 5.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；
- 6.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；
- 7.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；
- 8.其他法律法规、国家政策文件规定的限制和禁止情形。

二、一般耕地占用负面清单

- 1.不得在一般耕地上挖湖造景、种植草皮；
- 2.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；
- 3.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；
- 4.未经批准不得占用一般耕地实施国土绿化；
- 5.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；
- 6.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；
 - 7.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；
 - 8.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；
 - 9.禁止任何单位和个人闲置、荒芜耕地；
 - 10.其他法律法规、国家政策文件规定的限制和禁止情形。

三、生态空间管控负面清单

- 1.严禁以土地综合整治名义调整生态保护红线；
- 2.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；
- 3.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；
- 4.禁止违法占用、损害自然岸线；
- 5.禁止在红树林湿地挖塘，禁止采伐、采挖、移植红树林或者过度采摘红树林种子，禁止投放、种植危害红树林生长的物种；
- 6.各类建设项目不得使用Ⅰ级保护林地；
- 7.其他法律法规、国家政策文件规定的限制和禁止情形。

四、文物保护负面清单

- 1.禁止在文物保护单位保护范围内进行新建、改建、扩建工

程（抢险加固工程除外），禁止破坏文物本体、挖掘地下文物、堆放易燃易爆物品；

2.禁止在文物保护单位建设控制地带内建设与文物历史风貌不协调的高层建筑、工业设施，禁止擅自拆除、迁移文物建筑；

3.禁止损毁文物保护单位标志、界桩；

4.禁止未经文物行政部门批准，擅自对文物建筑进行修缮、装饰及改变文物建筑原有结构、材质、外观。

5.禁止将文物建筑活化利用开设私人会所、高档娱乐场所，严禁超负荷开展商业文旅活动；不得擅自转让、抵押国有文物建筑。

6.其他法律法规、国家政策文件规定的限制和禁止情形。

五、农村建房负面清单

1.不准占用永久基本农田建房；

2.不准强占多占耕地建房；

3.不准买卖、流转耕地违法建房；

4.不准在承包耕地上违法建房；

5.不准巧立名目违法占用耕地建房；

6.不准违反“一户一宅”规定占用耕地建房；

7.不准非法出售占用耕地建设的房屋；

8.不准违法审批占用耕地建房；

9.不允许城镇居民到农村购买农房、宅基地，不允许退休干部到农村占地建房；严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆；

- 10.严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地；
- 11.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；
- 12.严禁违背农民意愿撤并村庄、搞大社区；
- 13.其他法律法规、国家政策文件规定的限制和禁止情形。

六、农村产业用地负面清单

- 1.不得占用永久基本农田；
- 2.严禁以农村一二三产业融合用地、乡村文旅、康养为名，开发商品住宅、别墅、酒店公寓、商品房地产项目；
- 3.严禁擅自变更审批产业用地用途，或分割、转租、转让产业用地用于非农业经营性开发；
- 4.不符合生态环境保护要求的产业项目；
- 5.严禁破坏自然地理景观、生态系统稳定性、生物多样性的农村一二三产业融合发展项目准入；
- 6.列入《市场准入负面清单（2025年版）》禁止准入类的项目；
- 7.其他法律法规、政策文件规定的限制和禁止情形。

七、风貌管控负面清单

- 1.禁止在规划确定的乡村风貌重点管控区内进行与当地传统风貌不协调的建设活动。
- 2.乡村地区不应照搬采用大广场、大草坪、大雕塑等城市化的景观美化方式，不应对溪流、沟渠、池塘等水体驳岸过度硬化。

3.其他法律法规、国家政策文件规定的限制和禁止情形。

附件 4

规划核心指标表

序号	乡镇名称	永久基本农田面积 (公顷)	生态保护面积 (公顷)	村庄用地规模 (公顷)	耕地保有量 (公顷)
1	白家镇	2514.53	631.71	399.49	2624.85
2	包家镇	1882.94	0.00	282.93	2089.89
3	曹回镇	3087.63	0.00	605.92	3632.65
4	澄溪街道	2211.37	405.32	587.74	2552.89
5	大石乡	1543.41	0.00	238.62	1738.61
6	桂东街道	3122.31	0.00	812.66	3576.44
7	高安镇	4162.10	1840.54	1057.45	4698.86
8	高峰镇	2570.36	0.00	621.00	2659.10
9	桂溪街道	583.28	940.41	292.37	966.68
10	桂阳街道	279.29	682.51	264.81	756.02
11	鹤游镇	1675.40	0.00	239.04	1774.05
12	杠家镇	3763.70	247.48	668.63	4422.87
13	裴兴镇	1897.67	587.58	233.16	2404.21
14	坪山镇	4246.86	312.72	487.59	4647.99
15	普顺镇	2794.27	1767.80	602.95	2911.61
16	三溪镇	1677.78	2082.47	217.74	2214.32
17	沙坪镇	2540.92	1646.06	644.75	2694.51
18	太平镇	1872.43	864.27	583.31	2348.99
19	五洞镇	2085.19	0.00	425.45	2237.74
20	新民镇	1972.19	2314.15	534.98	2196.11
21	砚台镇	3676.23	0.00	640.73	4122.58
22	永安镇	3607.08	891.86	776.96	3873.33
23	永平镇	1863.52	0.00	258.67	2073.04
24	周嘉镇	4225.18	0.00	735.39	4853.14
合计		59855.62	15214.86	12212.35	68070.48

注：该规划核心指标表中面积均为通则式村庄规划适用范围内规划指标面积；永久基本农田采用永久基本农田核实处置图斑。

附件 5

地块图则汇交要求

一、地块图则编制内容

应在地块图则中明确各类乡村建设项目相应的规划要求，给定用地性质、用地面积、建筑面积、建筑高度、建筑层数、建筑间距、建筑退距、容积率、配套设施、主要出入口、建筑风貌等各项要求的具体数值或管控原则。

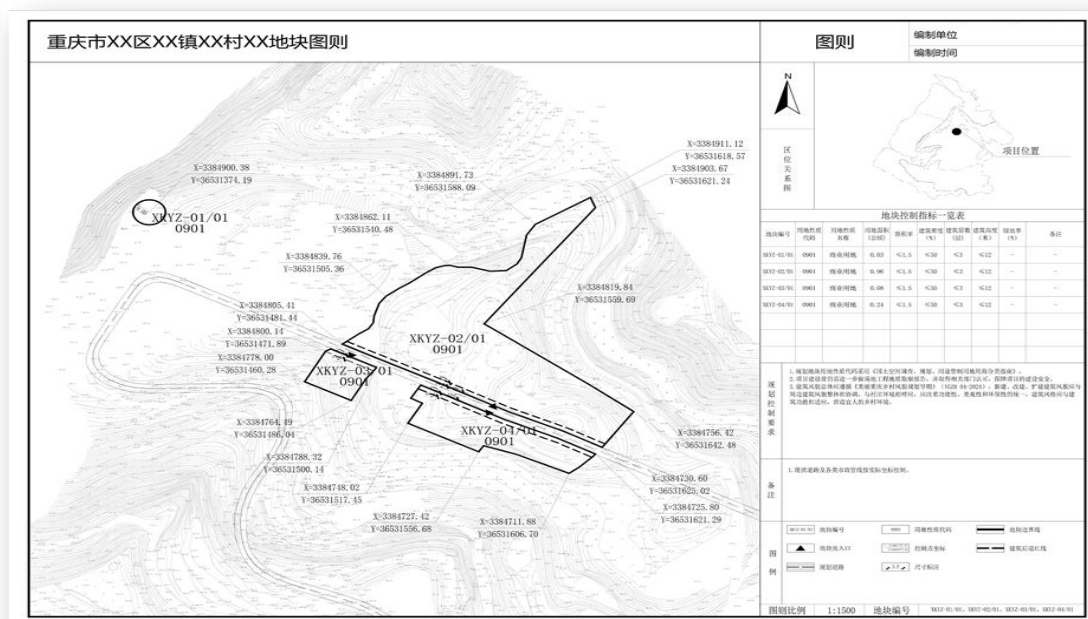
二、地块图则成果要求

电子成果数据 1 份，包括图则和数据库。

表 1 成果清单

序号	文件名称	格式	备注
1	图则	cad、jpg	
2	数据库	gdb	

三、地块图则示例



四、地块图则数据库

表 2 空间要素图层

序号	图层名称	几何特征	属性表名	约束条件	备注
1	地块图则	Polygon	ZDDKTZ	M	

表 3 地块图则属性表结构

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Char	18			M	
2	要素代码	YSDM	Char	10			M	
3	行政区代码	XZQDM	Char	12			M	注 2
4	行政区名称	XZQMC	Char	100			M	注 3
5	地块编号	DKBH	Char	100			M	
6	用地类别	YDLB	Char	50			M	注 4
7	规划用地分类代码	GHYDFLDM	Char	10			M	注 5
8	规划用地分类名称	GHYDFLMC	Char	50			M	
9	图斑面积	TBMJ	Float	15	2	> 0	M	平方米
10	扣除系数	KCX	Float	15	4	≥ 0	M	
11	扣除面积	KCMJ	Float	15	2	≥ 0	M	平方米
12	规划地类面积	MJ	Float	15	2	> 0	M	平方米
13	项目类型代码	XMLXDM	Char	5			C	注 6
14	项目类型名称	XMLXMC	Char	50			C	
15	建筑层数	CS	Char	100			O	
16	建筑高度	GD	Char	100			O	
17	建筑退距	TJ	Char	100			O	
18	容积率	RJL	Char	100			O	
19	建筑间距	JZJJ	Char	100			O	
20	建设内容	JSNR	Char	100			O	
21	负面清单	FMQD	Char	100			O	

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
22	其他规划条件	QTGHTJ	Char	100			O	
23	备注	BZ	Char	250			O	
注 1: M 表示必选, C 表示条件必选, O 表示可选。 注 2: 行政区代码扩展到行政村级。 注 3: 行政区名称命名方式: 区县+乡镇+村, 例如: 江津区吴滩镇郎家村。 注 4: 用地类别参考《重庆市村庄规划编制技术导则》表 C.4。 注: 5: 用地类别为 220 的村庄用地应根据需要, 细化至二级类或三级类。 注 6: 项目类型参考《重庆市村庄规划编制技术导则》表 C.5。								

附件 6

重庆市乡村产业项目用地指导目录 (试行)

一、鼓励类

1.依托现有农产品资源的农产品初加工项目，包括农产品贮藏、保鲜、清洗、烘干、冷链、净化、分等分级、包装等；

2.直接服务本地种植（含菌类）养殖业的农产品开发及加工项目，包括粮食与经济作物、畜禽（蚕）、水产等的开发及加工；

3.服务现代种养业的种业振兴项目，包括种质资源鉴定开发、良种繁育、品种试验测试基地（中心）等；

4.提供代耕代种、代管代收、代储代销、技术集成等服务的农业社会化服务基地（中心）等；

5.农资配送、农产品流通、农产品仓储保鲜冷链物流设施等物流仓储项目；

6.依托农产品产地开展的农产品批发、零售和产销市场等；

7.依托本地资源的乡村旅游项目及其必需的配套设施，包括休闲观光、农事体验、乡村研学、非遗传承、民俗创意、文化展览、数字文旅、旅游服务、露营旅游经营性营地和自驾车旅居车营地、餐饮民宿等；

8.为老年人提供生活照料、康复护理、托管等服务的健

康养老服务设施项目；

9.其他新产业新业态项目，包括农村电商与“互联网+”、绿色循环与资源化利用、低空物流、汽车充电桩等；

10.其他符合法律、法规、政策文件要求的乡村振兴项目。

二、禁止类

1.不得占用永久基本农田；

2.不得开展生态保护红线有限人为活动外的建设；

3.商品住宅、别墅、庄园、公寓等房地产项目；

4.不符合生态环境保护要求的产业项目；

5.列入《市场准入负面清单（2025年版）》禁止准入类的项目；

6.其他法律、法规、政策文件规定的情形。

三、其他类

鼓励类和禁止类外，符合国家法律法规和政策规定的项目