井陉县南峪镇
“通则式”规划技术管理规定

（公示稿）

井陉县南峪镇人民政府

2026 年 08 月

目 录

一、总则 1
（一）制定目的 1
（二）制定原则 1
（三）制定依据 1
（四）适用范围和期限 1
（五）村庄分类及发展引导 2
二、总体要求 2
（一）底线管控 2
（二）负面清单管控 6
（三）村庄建设边界 7
三、用地布局指引 8
（一）布局原则 8
（二）农村宅基地 9
（三）公共服务设施和公用设施用地 9
（四）乡村产业用地 11
（五）土地复合利用 12
（六）土地整治和生态修复工程指引 13
四、建设引导 15
（一）建设标准 15
（二）建筑临距控制 17
（三）停车标准 18

（四）风貌引导 18
五、综合防灾 21
（一）防洪排涝 22
（二）抗震减灾 22
（三）消防安全 23
（四）应急通道 23
六、附则 23
（一）通则实施和调整 23
（二）其他事项 24

一、总则

（一）制定目的

为深入实施乡村振兴战略，坚持和深化“千万工程”，保障乡村地区建设，规范村庄规划管理，落实管控要求。根据国家、省、市相关法律法规、政策文件和标准规范，加快乡村地区国土空间规划编制和实施，实现乡村地区规划管理全覆盖，为乡村振兴各类开发建设活动提供规划依据，结合南峪镇乡村地区实际规划管理需要，制定本管理规定。

（二）制定原则

本管理规定遵循因地制宜、底线管控、简约实用、动态适配原则，统筹考虑村民住房、公共服务设施和基础设施建设及乡村融合发展的相关需求，精准引导乡村地区开展符合国土空间规划的各类开发建设活动。

（三）制定依据

本规定以《中华人民共和国土地管理法实施条例》《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》、《河北省乡村地区“通则式”规划技术管理规定工作指引（试行）》、《井陉县国土空间总体规划（2021-2035 年）》、《井陉县南峪镇国土空间总体规划（2021-2035 年）》等国家和地方相关法律法规、标准规范、政策文件等为依据，并结合南峪镇村庄特点和实际需要而制定。

（四）适用范围和期限

本管理规定适用于南峪镇城镇开发边界外，未编制详细

规划（村庄规划）的村庄范围，规划范围总面积 80.18 平方千米。村庄规划（详细规划）已覆盖的乡村地区，管控要求未明确的，可参照本规定执行。本规定施行前已批准的建设项目按原政策执行。如遇国家法律法规、政策文件调整的，依照最新规定执行。

本管理规定规划至 2035 年，与井陉县国土空间总体规划期限一致。

（五）村庄分类及发展引导

规划范围涉及 9 个行政村，落实上位规划要求，将村庄划分为集聚提升类、保留改善类、特色保护类三种类型。

集聚提升类 1 个，为镇政府驻地南峪村。

特色保护类村庄 2 个，包括历史文化名村、传统村落。

保留改善类村庄 10 个，指上述类别以外的其他村庄。根据村庄实际需要，推动建设用地集约节约利用，统筹安排人居环境整治、土地整治、生态保护与修复等各项建设。

二、总体要求

严格落实“三区三线”划定成果，传导落实国土空间规划确定的村庄建设边界和其他重要控制线管控要求。相关控制线确需调整的，应遵从国家、河北省和石家庄市相关规定执行。主要控制线规模详见附表 2 规划指标传导表。

（一）底线管控

1、耕地和永久基本农田

严格落实县级国土空间总体规划确定的耕地和永久基本农田保护任务。

严格落实永久基本农田特殊保护制度。永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人不得擅自占用或者改变其用途；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。

2、生态保护红线

严格落实县级国土空间总体规划确定的生态保护红线。

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。生态保护红线内自然保护地核心保护区外，禁止开发性、生产性建设活动，在符合法律法规的前提下，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动。生态保护红线内风景名胜区等区域，依照相应法律法规执行。

3、城镇开发边界

落实《井陉县国土空间总体规划（2021-2035 年）》划定的城镇开发边界。

城镇开发边界一经划定，原则上不得调整。因国家重大战略调整国家重大项目建设、行政区划调整等确需调整的，按国土空间规划修改程序进行。城镇开发边界内的建设活动，实行“详细规划 + 规划许可”的管制方式。城镇开发边界外不得进行城镇集中建设，不得规划建设各类开发区和产业园区，不得规划城镇居住用地。在落实最严格的耕地保护、节约用地和生态环境保护制度的前提下，结合城乡融合、区域

一体化发展和旅游开发等合理需要，在城镇开发边界外可规划布局有特定选址要求的零星城镇建设用地，并依据国土空间规划，按照“三区三线”管控和城镇建设用地用途管制要求，纳入国土空间规划“一张图”严格实施监督。

4、历史文化保护线

依据历史文化保护、文物保护等相关资料，重点保护省级历史文物保护单位——井陉古驿道。严格落实政府公布的文物保护单位保护范围和建设控制地带，纳入历史文化紫线进行管控。科学合理地采取挖掘、保护、修缮、维修、改善措施，并对文物古迹周边地区开展整修、整治等改建、治理活动。文物保护单位保护范围和建设控制地带范围内的所有建设活动均应严格遵循《中华人民共和国文物保护法》的法律要求。

5、自然灾害风险控制线

绵河已划定洪涝风险控制线，原则上范围内现状城乡建设应逐步迁出。控制线范围内不得建设住宅、商业用房、办公用房、厂房、宾馆、饭店以及其他与河湖管理无关、侵占水域岸线、破坏水环境的建筑物。

严格控制地质灾害风险防范区内及周边影响区域工程活动，严格落实地质灾害危险性评估制度，最大程度降低工程活动对地质环境的扰动和影响。加强山区农民建房地质灾害风险管控。按照分类管理的要求，重点地质灾害风险防范区内原则上不得再安排新建农民建房用地指标，其他地质灾害风险防范区内新建农民住房要在科学评估的基础上，提前

落实好防范措施。

6、基础设施控制线

依据《电力设施保护条例》及其实施细则、《城市电力规划规范》（GB/T50293-2014）等相关要求和建设标准，高压架空电力线路规划走廊宽度：35千伏为15-20米；66、110千伏为15-25米；220千伏为30-40米；500千伏为60-75米。高压线走廊内禁止建设建（构）筑物、种植高杆植物。

依据《石油天然气管道保护法》、《燃气工程项目规范》（GB55009-2021）、《输气管道工程设计规范》（GB50251-2015）等相关要求和建设标准，高压燃气管道的保护区控制范围主要包括：在管道线路中心线两侧各5m地域范围内，禁止种植根系深达管道埋设部位可能损坏管道防腐层的深根植物；禁止取土、采石、用火、堆放重物、排放腐蚀性物质、使用机械工具进行挖掘施工；禁止挖塘、修渠、修晒场、修建水产养殖场、建温室、建家畜棚圈、建房以及修建其他建筑物、构筑物。在管道两侧各50米范围内，禁止爆破、开山和修筑大型建筑物、构筑物工程；在管道中心线两侧各50米至500米范围内进行爆破的，应当事先征得管道主管部门同意，在采取安全保护措施后方可进行。中压燃气管道管道外缘周边0.5米为安全保护范围，外缘0.5米至5米为安全控制范围。在管道外缘0.5米保护范围内，禁止种植根系深达管道埋设部位、可能损坏管道防腐层的深根植物；禁止取土、堆放重物、排放腐蚀性物质、使用机械工具直接挖掘施工；禁止修建建筑物、构筑物，不得出现管线占压、包封管线等行

为。保护范围内确需开展挖掘、钻探、打桩、顶进等施工作业，施工单位必须提前与燃气经营单位对接，查明管线位置，共同编制专项保护方案，落实现场监护措施后方可施工。在管道外缘 0.5 米至 5 米控制范围内开展工程施工，应当采取有效防护措施，避免土体扰动、重型机械碾压损伤管道；施工前完成管线探测与技术交底，临近管线区域优先采用人工开挖。

（二）负面清单管控

严格落实《土地管理法》、《关于农村乱占耕地建房“八不准”的通知》、《乡村振兴用地政策指南（2023年）》等法律法规及政策，制定负面清单管控要求。

负面清单管控要求

类型	负面行为
一、禁止类行为	
1.耕地保护	占用永久基本农田进行非农建设：包括但不限于建房、挖砂、采石、采矿、取土、发展林果业、挖塘养鱼等。
	破坏耕地种植条件：占用耕地建窑、建坟或擅自在耕地上进行上述破坏行为。
	闲置、荒芜耕地：已审批的非农建设占用耕地，连续二年未使用的。
	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占用耕地建设住宅、餐饮、娱乐等非农设施。
	以租代征：通过出租（承租）、承包等方式非法使用农民集体所有土地进行非农业建设。
2.农村建房（"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

类型	负面行为
	不准违法审批占用耕地建房
3.宅基地管理	强制流转或收回宅基地：违背农民意愿、以退出宅基地作为进城落户条件等。
	违规买卖宅基地：城镇居民到农村购买宅基地和住房，或为其违法登记发证。
	特殊建设：利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。
4.土地权利与审批	非法转让土地：买卖或以其他形式非法转让土地。
	非法批准用地：无权批准、越权批准、违反规划或程序批准用地。
	非法征用土地：侵占、挪用征地补偿费用。
5.生态保护	破坏性开垦：毁林、毁草开垦，围湖造田，侵占江河滩地。
	大棚房问题：在农业大棚内搞非农建设（如住宅、餐饮、娱乐）。
二、限制类行为	
1.土地用途转换	农用地转建设用地：需办理审批手续，永久基本农田转用需国务院批准。
	耕地转为其他农用地：严格控制，确需转换的需经批准并落实“进出平衡”。
2.建设用地使用	临时用地：期限一般不超过二年，不得修建永久性建筑。
	改变土地建设用途：确需改变的，需经自然资源主管部门同意并报原批准政府批准。
	集体经营性建设用地入市：出让、出租等需经集体经济组织三分之二以上成员或代表同意。
3.宅基地使用	“一户一宅”：农村村民一户只能拥有一处宅基地，面积不得超过省定标准。
	宅基地审批：出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。
4.建设用地规模	新增建设用地：应符合国土空间总体规划，不得超过上位规划确定的控制指标，充分利用现有建设用地，不占或少占农用地。

（三）村庄建设边界

1、村庄建设边界管控

严格落实上位国土空间总体规划确定的村庄建设边界，严格控制村庄建设用地总规模。

村庄建设边界外建设项目应严守相关国土空间控制线的管控要求，落实村庄建设用地指标，并履行规划许可、农

用地转用审批等法定程序后方可建设；未划入村庄建设边界的现状建设用地，严格控制翻建、改建、扩建等行为；鼓励通过土地整理，置换，复垦等方式逐渐向村庄建设边界内集中，原土地可根据实际需要调整为非建设用地。

2、预留机动指标使用

全县统筹预留一定比例村庄建设用地规模作为机动指标，为给未来发展预留弹性空间，农村村民住宅、农村公共公益设施、零星分散的乡村文旅设施及农村新产业新业态等用地可申请使用。

依据《乡村振兴促进法》、《乡村振兴用地政策指南（2023年）》等相关要求和建设标准，明确预留机动指标使用正面清单。

序号	建设类型	建设行为
1	乡村公共公益设施类	有特殊选址要求的乡村公共服务设施，如村卫生室、文化站、老年活动中心、公益性公墓、幼儿园、乡村小学、农村公益性公墓等；应优先保障公益属性，不得用于房地产开发。
2	乡村基础设施类	乡村相关基础设施，如村内道路、垃圾转运处理设施、污水集中处理设施，小型灌溉泵站、通信基站等；应避开永久基本农田与生态保护红线，符合安全规范。
3	乡村宅基地类	确需零星分散布局的村民住宅，须严格落实“一户一宅”政策，面积符合省级标准，优先用存量用地。
4	乡村产业类	确需选址在村庄建设边界外的配套设施，如农产品初加工、集采集配，田间预冷、农机存放维修、乡村文旅配套等；应不占永久基本农田，符合产业政策。
5	乡村振兴配套类	遵循自愿有偿原则，如农村一二三产业融合项目、新产业新业态等。

三、用地布局指引

（一）布局原则

控制村庄建设用地总量，除满足农民基本生活需求或选

址有特殊要求的设施项目，乡村建设项目原则上应限定在村庄建设边界内。将位于村庄建设边界外的现状零星建设用地通过全域土地综合整治等方式逐渐向村庄建设边界内集中，优化生活、生产、生态空间格局。

1、原则上应布局在村庄建设边界内，优先利用原有闲置宅基地、村内空闲地、未利用地、荒地等，确需布局在边界外的村庄建设用地应符合分区准入及空间控制线的管控要求。

2、应选址在环境适宜、交通便利、配套完善的地段，并满足防灾减灾、公共安全和公共卫生的要求。

3、应符合国土空间总体规划、公共服务设施和基础设施等国土空间相关专项规划的管控要求，不得违反相关政策违法违规占地建房。

（二）农村宅基地

农村宅基地布局应集约节约利用土地，严格控制宅基地面积，提倡联排式建设。严格执行农民“一户一宅”的法律规定，农村村民一户只能拥有一处宅基地，村民住宅只能在确定的宅基地上建设。另行选址建房的，必须拆除原旧房，并将原宅基地交还村集体经济组织；依法不能拆除的，也需要通过收储、调剂等法定方式予以处置。对历史形成的宅基地面积超标和“一户多宅”等问题要按照有关政策规定分类进行认定和处置。

（三）公共服务设施和公用设施用地

乡村公共服务设施和基础设施的配置应落实乡镇国土

空间规划等上位规划及其他相关专项规划的布置要求，并充分结合村民生产生活方式进行合理布局。各类设施用地同时应符合国家和地方相关行业标准的规定。

1、公共服务设施

农村社区服务设施：建筑高度不超过 12 米，容积率一般不大于 1.1。

教育用地：中小学建筑高度不超过 24 米，容积率一般不大于 0.8；幼儿园建筑高度不超过 12 米，容积率一般不大于 0.65。

文化用地：建筑高度不超过 12 米，容积率一般不大于 1.0，建筑密度不超过 40%。

医疗卫生用地：建筑高度不超过 18 米，容积率一般不大于 1.0，建筑密度不超过 35%。

社会福利用地：建筑高度不超过 18 米，容积率一般不大于 1.5，建筑密度不超过 35%。

乡村公共服务设施土地使用强度指标应符合以上通则式要求，其他规划技术指标参照相关规范标准执行。

2、公用基础设施

乡村公用基础设施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。

村庄内部道路原则上保留现状格局，宜采用成环成网的布局形式，提升路网整体连通性与通达性；规划建设需充分尊重乡村历史肌理与实际使用需求，统筹考虑消防车通行等

应急保障要求，因地制宜布局停车场地，鼓励按需配置公共充电桩等配套设施。

（四）乡村产业用地

乡村产业用地包含商业服务业用地、工业用地、物流仓储用地等经营性用地。乡村三产融合项目建设用地应符合自然资源部办公厅印发《乡村振兴用地政策指南（2023年）》、《河北省自然资源厅河北省发展改革委河北省农业农村厅保障和规范农村一二三产业融合发展用地实施细则》，参照《石家庄城乡规划管理技术规定》等相关文件要求。

1、直接服务于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符合乡村振兴类的产业项目，原则上应布置在村庄建设边界内。

2、依托农村本土资源开展农产品初加工、休闲观光旅游所需的必要配套设施建设，在不占用永久基本农田、高标准农田、粮食生产功能区，不突破国土空间总体规划建设用地指标，且不破坏生态环境与乡村风貌的前提下，可在村庄建设边界外合理安排少量建设用地。

3、严禁设置污染类、易燃易爆类企业。不宜布置大型工业用地，规模较大、工业化程度高规模较大、工业化程度高、分散布局配套设施成本高的产业项目要进产业园区，具有一定规模的农产品加工要向县城或有条件的乡镇城镇开发边界内集聚。

4、乡村不宜建设大型、中型商业服务业用地，商业服务业设施应结合村庄产业发展需求及村民生活习惯配套完

善的商业服务功能，兼顾村民便捷使用。

乡村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项目，并符合村庄所在乡镇的主体功能定位和相关产业规划，不得违背产业准入负面清单，不得用于商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产开发。

产业准入负面清单

序号	行业	具体门类
1	采矿行业	采石砂、铁矿采选等；
2	轻工行业	皮革鞣制加工、毛皮鞣制加工等；
3	冶金行业	炼焦、耐火材料制造、炼铁等；
4	化工行业	基础化学原料制造、肥料制造等；
5	医药行业	医药制造业；
6	其他中低端制造业	金属船舶制造，电力等。

（五）土地复合利用

1、用地混合

参照《石家庄市城乡规划管理技术规定》等相关要求和建设标准，鼓励同一中类中不同小类用地之间的混合；严禁三类工业用地、三类物流仓储用地、特殊用地、加油加气站与其他用地混合；严禁二类工业用地、二类物流仓储用地与居住用地、公共管理与公共服务用地混合。

主导用地混合指引表

主导功能用地类型	含义	用地性质及代码	宜混合的用地性质及代码
居住主导用地	居住用地占比在 50%以上的	农村宅基地（0703）	商业服务业用地（09）、公共管理与公共服务用地（08），交通

主导功能用地类型	含义	用地性质及代码	宜混合的用地性质及代码
	区域	农村社区服务设施用地（0704）	运输用地（12）.公用设施用地（13）、绿地与开敞空间用地（14）
商业服务业主导用地	商业服务业用地占比在 50%以上的区域	商业服务业用地（09）	公共管理与公共服务用地（08）、农村宅基地（0703）、农村社区服务设施用地（0704）、交通场站用地（1208）、公用设施用地（13）、绿地与开散空间用地（14）
工业或物流仓储主导用地	工业用地物流仓储用地合计占比 70%以上的区域	工业用地（1001） 物流仓储用地（1101）	商业服务业用地（09）、交通运输用地（12）、公用设施用地（13）、科研用地（0802）

注：1.表中可混合的用地性质按照鼓励程度排序；

2.表中商业服务业用地不包括批发市场，公共设施营业网点中的加油加气站用地；

3.公共管理与公共服务用地不含高等教育用地，中等职业教育用地。

2、功能复合

在符合本管理规定的高度控制、乡村风貌、基础设施等要求、确保安全的前提下，鼓励对依法登记的宅基地等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，文化创意等农村产业。

（六）土地整治和生态修复工程指引

严禁借全域土地综合整治变相占用调整永久基本农田，严禁以土地综合整治名义随意调整、占用生态保护红线。严禁破坏生态环境挖山填湖，严禁违法占用林地、湿地、草地，

禁止砍伐、非法移植古树名木，不得以整治名义擅自毁林开垦，严禁借全域土地综合整治违规在乡村地区搞房地产开发，不得开展其他相关政策禁止的行为。

1、高标准农田建设工程

第三次全国国土调查成果划定的永久基本农田范围内，部分地块已开展高标准农田建设工程。通过实施水利设施配套、土地平整、机耕道路建设等综合整治措施，提升土壤肥力与蓄水保墒能力，持续改善耕地质量，切实保障农田实现高产稳产、旱涝保收。

2、农用地综合整治工程

落实政策要求，采用工程、生物等措施，将村域内部分林地进行还耕处理，增加耕地面积，促进耕地占补平衡。村域只保留渠道，其他农用地按照就近原则，调整为耕地。

3、村庄建设用地整治工程

引导城镇开发边界外、村庄周边的“低小散”工业用地向产业平台集聚，推动低效利用、高污染、高能耗的工业用地进行搬迁复垦。对农村零散、闲置、低效建设用地进行整理盘活，对其充分利用，将其改造为活动室、健身场地、游园广场等，配建健身设施，服务于周边村民。

4、生态修复工程

推进生态空间优化布局，开展农村地区山水林田湖草沙一体化保护和修复，保留乡村原有地貌肌理与自然生态形态；严格管控冶河流域开发利用活动，通过水系疏通、植被恢复、污染治理、岸线生态修复等综合措施，提升流域生态环境质

量。

四、建设引导

（一）建设标准

1、宅基地

严格落实“一户一宅”制度，建设要求需满足《河北省农村宅基地管理办法条例》、《农房住宅设计标准》、《石家庄市农村宅基地和村民自建住房管理办法》及省市有关农民建房相关要求进行管控。新建宅基地应避让自然灾害易发地，不得突破村庄建设边界，建筑退距必须符合村庄消防、卫生、安全等要求。

一类农村宅基地需严格控制户均用地面积，户均用地原则上应控制在 200 平方米以内。村庄新建住宅层数不宜超过 3 层，原则上每户住宅檐口高度（从室外地坪起算，平屋顶算至女儿墙，坡屋顶算至檐口）不超过 12 米。

涉及二类农村宅基地的村庄需单独编制村庄规划（详细规划），实施精细化指标管控。

在保障住房安全的基础上，充分满足日照、通风等基本要求，符合现代农村生产生活特点，建议在改造和新建中可参考河北省、石家庄市农房建设设计标准和引导要求。

2、公共服务和公用基础设施

乡村公共服务和公用设施建设应符合相关专项规划及各行业主管部门明确的建设要求，结合乡村人口规模和服务半径，考虑不同公共服务设施的特点进行布局。村委会增加村庄文化服务功能包括图书室、文化室、影音室等功能予以

提升改造。幼儿园、中小学、游园、停车场等公共建筑的建设应符合相关技术标准。

乡村公共服务设施建设标准应符合《中小学校设计规范》（GB50099-2011）、《农村普通中小学校建设标准（建标109-2008）》、《托儿所、幼儿园建筑设计规范（2019年版）》（JG139-2016）、《社区生活圈规划技术指南》，参照《石家庄市城乡规划管理技术规定》等相关要求和建设标准。

乡村公用基础设施建设标准应符合《社区生活圈规划技术指南》（TD/T1062）、《河北省建设用地使用标准》（2024年版），参照《石家庄市城乡规划管理技术规定》等相关要求和建设标准，容积率按照行业标准、主管部门审核同意的建设规模执行，建筑高度一般不超过12米，最高不超过18米（特殊工艺要求除外）。乡村地区因场地条件限制，本管理规定对建筑密度、绿地率不作控制要求，特殊情况需开展单独论证。

3、乡村产业

乡村产业建设应符合《工业项目建设用地控制指标》、《河北省建设用地使用标准》（2024年版），参照《石家庄市城乡规划管理技术规定》等相关要求和建设标准，商业服务业用地容积率≤2.0，建筑高度≤24米；工业用地容积率0.8-2.0，建筑高度≤24米（特殊工艺要求除外）；物流仓储用地容积率0.6-2.0,建筑高度≤24米。乡村地区因场地条件限制，本管理规定对建筑密度、绿地率不作控制要求，特殊情况需开展单独论证。

（二）建筑临距控制

乡村建设项目应符合《铁路安全管理条例》、《公路安全保护条例》、《河道管理条例》、《农村防火规范》（GB50039-2010）、《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）等相关要求和建设标准。

1、道路退距

距高速铁路不少于 50 米，铁路干线不少于 30 米，铁路支线、专用线不少于 20 米，高速公路不少于 30 米，沿国道、省道、县道、乡道等公路用地外缘起向外退让距离分别不少于 20 米、15 米、10 米、5 米。对新建学校和货物集散地、农贸市场等公共场所，还应符合《公路安全保护条例》其他有关规定。

针对村道路用地，新建农村建筑宜后退村庄道路 1 米以上，临路方向后退距离如村内有村规民约约定的，按照约定退让距离执行。

2、建筑退距

乡村新建建筑退让地界不小于 4 米。因场地条件、建筑布局等客观条件限制确实达不到退地界规定要求的，在不影响公共利益前提下，与相邻土地使用权人协商确定，须满足消防、安全等相关要求；涉及到宅基地建设的，应征得相邻土地使用权人同意，可以不再退让地界。

3、建筑间距

乡村地区新建厂房、仓库及各类公共建筑，其建筑间距应符合《建筑设计防火规范》（GB50016-2014，2018 年版）、

《建筑防火通用规范》（GB55037-2022），参照《石家庄市城乡规划管理技术规定》，满足消防安全、工程管线埋设等相关要求和建设标准，不得妨碍道路交通，不得侵占公共空间、邻里通道；涉及到宅基地建设的，应征得相邻土地使用权人同意，可以不再退让建筑间距。

（三）停车标准

乡村地区配建停车位指标为弹性控制内容。单独建设的村民住房可结合住房周边闲置空间停放。统一规划的农村居住点可集中设置停车位，不宜低于1.0辆/户。新建乡村公共服务设施、乡村产业项目的停车位指标原则上按照0.3-0.6车位/百平方米建筑面积执行。乡村小汽车公共停车位应100%预留建设安装充电基础设施的条件，鼓励按不低于停车位20%的比例配置充电基础设施。

（四）风貌引导

1、整体风貌指引

（1）保持村庄格局

坚持微改造、微更新，杜绝大拆大建。充分保护村庄原有山地肌理、山水格局与田园本底，重点保护耕地、山林、河道等自然生态资源，持续开展生态修复、环境整治，提升山村自然风貌与生态宜居水平，形成山、水、田、村相融的整体格局。

（2）留存乡土历史记忆

系统梳理村内历史遗存，对古树、古井、古构筑物、传统街巷、特色民居等乡土历史资源全面建档挂牌、登记在册。

落实常态化管护责任，明确管护人员与管护措施，实行原址保护、原状保护，保留村庄传统肌理与乡土记忆，延续村落文脉底蕴。

（3）公共建筑风貌管控

盘活村内传统公共空间，适度塑造功能完善的新型公共活动空间。村内公共建筑遵循简约质朴、经济适用、贴合山地乡村风貌的原则，布局合理、功能便民、造型协调，充分融入本土建筑元素与太行山村特色，实现实用性、美观性与地域性相统一。

（4）公共场地风貌引导

统筹村内广场、绿地、街巷、滨水空间等公共场地整体风貌塑造，依托自然山水基底，打造融于山野、适配民生、兼具活力与文化底蕴的乡村公共空间，兼顾现代生活需求与传统村落风貌特质，营造宜居宜游、动静相宜的山村公共环境。

2、空间格局指引

村民住宅延续北方合院传统布局模式，统筹落实宅基地规模、建筑风貌管控要求，相关管控规则与宅基地审批管理流程有效衔接。

（1）村庄入口

以特色村标为核心塑造门户景观节点，合理搭配乡土植被，强化村庄入口辨识度与地域风貌特色。

（2）街巷空间

有序拆除违法建（构）筑物，全面清理街巷乱堆乱放现

象，引导柴草、农具等杂物集中规范存放；由村委会统筹盘活宅间闲置用地、零星边角地，因地制宜增设小微绿地、休憩坐凳。严格保护原有街巷肌理格局；主干道绿化采用“乔木-灌木-花卉”复层配置；次干道结合农户生产需求，采用“乔木-灌木-乡土果蔬”模式营造微田园风貌。设置造型简约、色调协调的公告栏、文化墙，融入本土乡村景观；建立常态化街巷保洁、生活垃圾收运处置长效机制。

（3）绿地广场

盘活改造现有公共场地，利用村内闲置地块、零散边角地新增村民活动广场、休憩绿地，与村级公共服务设施一体化统筹布局。活动广场采用硬质铺装与绿化穿插布局，兼顾村民集会、简易停车等多元需求；公共绿地依托现状保留乔木，搭配乡土灌草、花卉营造自然绿化空间。统筹冶河沿线生态整治，维持河道自然岸线走向，实施清淤疏浚，优先采用自然生态斜坡护岸，适度配套滨水步道、小型亲水平台。

（4）景观小品

在村庄入口、街巷节点、广场等公共空间布设休闲座椅、标识标牌、垃圾桶、宣传栏等景观设施。坚持就地取材、简约经济原则，融入本土历史、驿道民俗文化元素，塑造适配乡村特质的景观小品。

3、建筑风貌指引

（1）建筑风格

新建、翻建及改造农房严格遵循结构安全、功能完善、节能环保、因地制宜原则，传承当地民居特色，充分利用本

地青石、砖石等乡土建材，提炼传统建筑元素与符号。建筑主体用材以砖石为主，屋面可选用平屋顶或坡屋顶形式；门窗优先选用断桥铝型材，塑钢材质可作为备选。新建建筑顺应地势布局，避免大挖大填，实现建筑与山体自然环境相融。

（2）屋面形式

农房屋面优先推广轻钢屋架体系，主推双坡屋顶，屋面饰面可选用水泥瓦、光伏瓦等材料；结合农户生产生活实际需求，可灵活采用半坡屋顶，合理设置檐口、女儿墙等构造。坡屋顶充分考虑雨水排泄、冬季积雪荷载，延续本地屋面排水构造特征，兼顾风貌协调、保温节能与实用功能。

（3）建筑立面

对主干道沿街建筑立面实施统筹引导、一体化整治设计。就地选用乡土建材；同步推进庭院绿化、沿街景观提质，实现建筑风貌与乡村环境有机统一。

（4）院落围墙

院落围墙坚持现状修缮、局部改造为主，严控大规模拆建。建筑外墙延续村落固有色彩体系；鼓励就地取材，可搭配乡土题材墙绘，围墙形制、材质、色彩与村庄整体风貌协调统一，不宜采用高大封闭的硬质围墙。

（5）院落大门

住宅大门传承传统形制，大门适度向内退凹形成过渡空间；保留门楣装饰营造特色，装饰工艺延续本土传统手法，题材优先选用乡土风物、民俗故事等内容。

五、综合防灾

（一）防洪排涝

根据现行国标《防洪标准》（GB50201-2014）及上位规划的规定，镇政府驻地防洪标准采用 20 年一遇，其他村庄防洪标准为 10 年一遇。

洪涝风险控制线范围内各种临时建筑、违法违章建筑予以拆除，不再新增有碍行洪的建设项目；清理河渠内部，禁止在渠道内进行农作物和果树种植，并结合村庄绿地、农田等非建设用地保留一定的泄洪空间。

对村庄内易涝区域进行整治，适度提高场地标高，遇超标准洪水时，需提前将群众转移到高处。

（二）抗震减灾

根据《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015），南峪镇所处区域地震动峰值加速度为 0.10g（对应抗震设防烈度 7 度）。给排水、供电、通信、道路、供气等生命线工程及学校、医院、消防站等重要公共工程，需开展专项抗震安全性评价与抗震专项设计，采取高于一般工程的抗震设防措施。

应优先选择地势平坦、地质稳定、远离次生灾害风险的田地、绿地、广场等开阔空地，规划建设应急避震疏散场地，确保服务半径不大于 500 米、人均有效避难面积不小于 1 平方米，并配套应急水源、标识与临时安置设施。

对抗震能力不足、结构简陋的农房，依据《河北省农村危房加固改造技术指南》，采取墙体加固、增设圈梁构造柱、增强结构整体性等有效措施，全面提升农房抗震设防水平；

新建农房应严格按7度抗震设防标准设计与施工。

（三）消防安全

村委会作为消防安全重点单位应配套建设微型消防站，统筹负责片区日常防火巡查、初期火灾处置等消防工作；村庄内部消防车通道严格按照规范建设，净宽、净高均不应小于4米，最小转弯半径不应小于9米，尽端式道路应设置不小于12m×12m的回车场地；消防车通道坡度不宜大于8%，严禁私设隔离桩、限高、占道构筑物等障碍物，架空管线跨越通道时净高不得低于4米，全面保障消防车通行、回转顺畅。村庄新建集中区消防给水主干管道管径不小于DN150，宜布置环状管网，保障供水流量与稳压要求；现状老旧建成区消防给水管道管径不得小于DN100，结合改造工程逐步替换老旧细径管线。所有室外消防管网配套防冻、防渗、防腐措施。针对无完善供水管网、管网供水能力不足的老旧村落、偏远片区，因地制宜设置固定式消防取水口、标准化消防蓄水池。

（四）应急通道

利用高速公路、省道、县道作为应急通道，当应急通道为桥梁或下穿高速公路，需对铁路及高速公路的抗震强度进行校核，并进行必要的加固。

六、附则

（一）通则实施和调整

本管理规定作为村庄规划未覆盖的乡村地区空间规划管理、统一用途管制、核发乡村建设规划许可的重要依据。

本管理规定印发实施后需要修改的，由井陉县自然资源和规划局组织按程序修改后，报县人民政府审批。

（二）其他事项

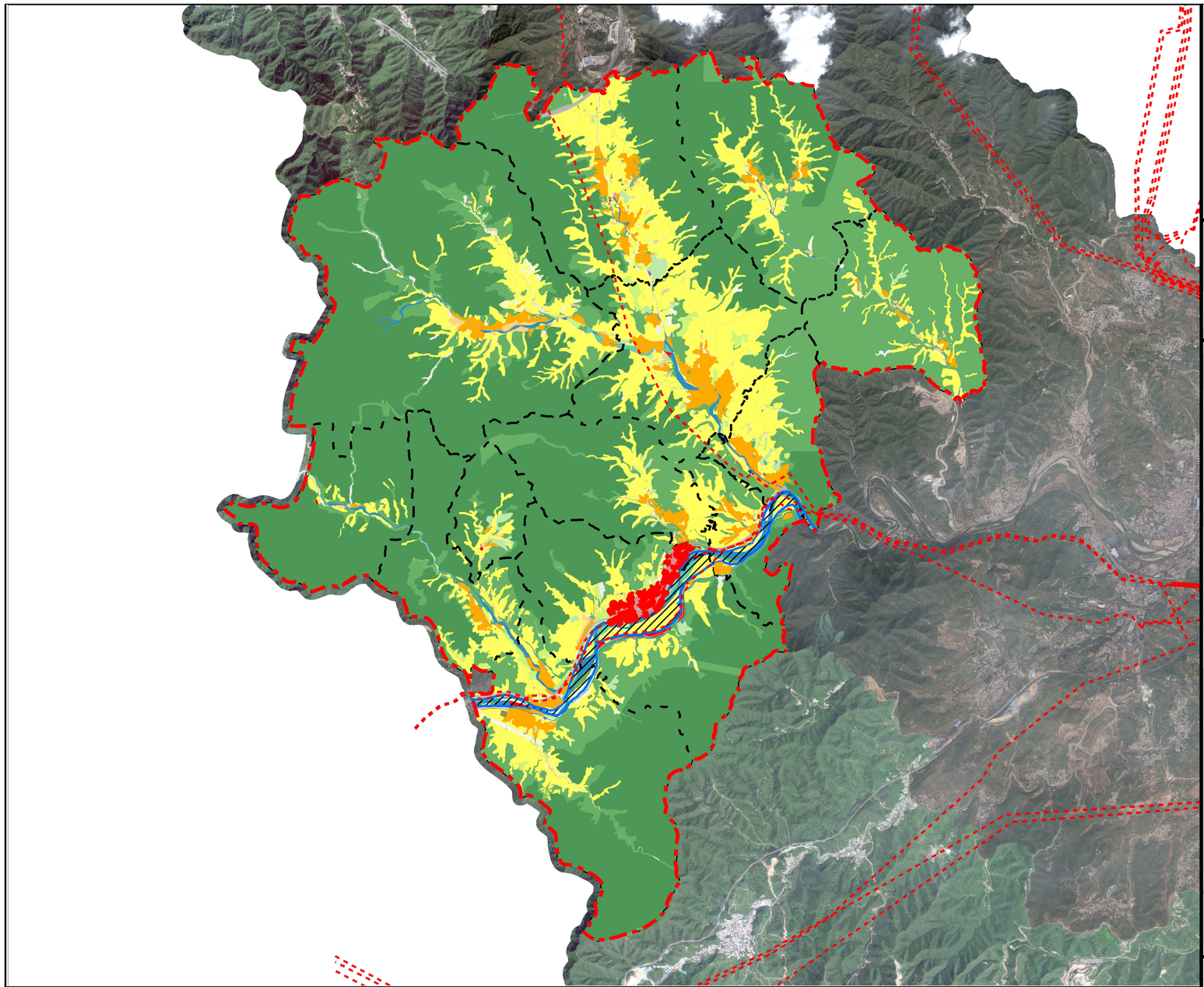
本规定印发实施后，若条文式内容无法满足具体项目建设管控要求的，可在本规定的基础上另行编制乡村地区重点地块图则，细化明确项目的用地位置、面积、土地用途、容积率、建筑密度、建筑高度等控制内容，作为核发规划许可的依据。

“通则”实施后新编制详细规划（村庄规划）的区域，应做好与“通则”实施情况的衔接工作。

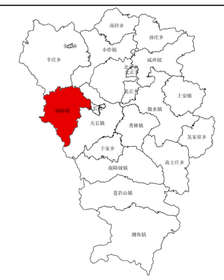
本规定在实施过程中，有关国家和地方相关法律法规、标准规范和政策文件有新要求的，从其规定。本规定未尽事宜，应按国家、河北省、石家庄市的法律、法规严格执行。

井陉县南峪镇“通则式”规划技术管理规定

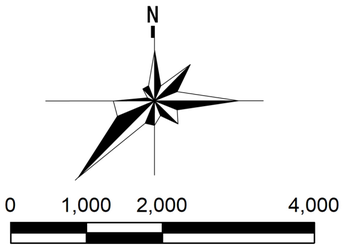
南峪镇国土空间规划管控图



位置示意图



风玫瑰 比例尺



主要控制指标表

耕地保有量（亩）	永久基本农田保护面积（亩）	生态保护红线面积（公顷）	城镇开发边界面积（公顷）	村庄建设用地（公顷）		村庄建设边界（公顷）	预留机动指标（公顷）	其他特色指标（公顷）
				现状	规划			
/	/	/	/	/	/		/	/

底线和规划主要管控要求

一、底线管控

1、耕地和永久基本农田

严格落实永久基本农田保护红线划定成果，未经批准不得擅自调整。严格实施耕地用途管制，严格控制耕地转为林地、草地、园地等其他农用地。

2、生态保护红线内

生态保护红线内禁止开发性、生产性建设活动，在符合法律法规的前提下，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动。生态保护红线内饮用水水源保护区等区域，依照相应法律法规执行。

3、城镇开发边界

城镇开发边界内的建设活动，实行“ 详细规划＋规划许可 ”的管制方式。城镇开发边界外不得进行城镇集中建设，不得规划建设各类开发区和产业园区，不得规划城镇居住用地。

4、历史文化保护线

严格按照要求保护文物保护单位的本体及环境，禁止随意改变原有状况、面貌及环境。加强对历史建筑的保护、安全评估和修缮，维护历史建筑周边环境风貌，积极活化利用历史建筑。

5、自然灾害风险控制线

洪涝风险控制线原则上范围内现状城乡建设应逐步迁出。控制线范围内不得建设住宅、商业用房、办公用房、厂房、宾馆、饭店以及其他与河湖管理无关、侵占水域岸线、破坏水环境的建筑物。

地面塌陷两处，位于南陉、北陉。严格控制地质灾害风险防范区内及周边影响区域工程活动，严格落实地质灾害危险性评估制度，最大程度降低工程活动对地质环境的扰动和影响。加强山区农民建房地质灾害风险管控。按照分类管理的要求，重点地质灾害风险防范区内原则上不得再安排新建农民建房用地指标，其他地质灾害风险防范区内新建农民住房要在科学评估的基础上，提前落实好防范措施。

6、基础设施控制线

依据《城市电力规划规范》，高压架空电力线路规划走廊宽度：220 千伏为 30-40 米；高压线走廊内禁止建设建（构）筑物、种植高杆植物。

输气线路需满足《中华人民共和国石油天然气管道保护法》、《石油天然气管道保护条例》、《输气管道工程设计规范》等相关规定，并征求相关部门意见。

7、农村建房管控引导

农村村民住宅用地应依法办理农村宅基地审批和建房规划许可，严格落实“ 一户一宅 ”规定，充分利用原有宅基地、空闲地建房，宅基地面积、建设要求需满足《河北省农村宅基地管理办法条例》、《农房住宅设计标准》进行管控。

8、其他村庄建设管控引导

生产经营性用地应符合《石家庄市城乡规划管理技术规定》及其他有关规定，用地调整应由村委会提出，经村民代表会议或村民会议审议和公示通过，逐级报村庄规划原审批机关批准。农村公共服务设施、基础设施的选址、建设要求，应符合相关专项规划及各行业主管部门明确的建设标准。

图例

- 耕地
- 园地
- 林地
- 草地
- 湿地
- 农业设施建设用地
- 农村宅基地
- 机关团体用地
- 科研用地
- 文化用地
- 教育用地
- 体育用地
- 医疗卫生用地
- 社会福利用地
- 商业服务业用地
- 工业用地
- 采矿用地
- 物流仓储用地
- 铁路用地
- 公路用地
- 城镇村道路用地
- 社会停车场用地
- 公用设施用地
- 公园绿地
- 防护绿地
- 广场用地
- 特殊用地
- 陆地水域
- 其他土地
- 永久基本农田
- 生态保护红线
- 洪涝风险控制线
- 地质灾害风险区
- 历史文化保护线
- 城镇开发边界
- 村庄建设边界
- 乡镇界
- 村界
- 规划范围
- 输油输气管线
- 电力管线

井陉县南峪镇人民政府 编制
2026年8月