

井陘县孙庄乡
“通则式”规划技术管理规定
(公示草案)

井陘县孙庄乡人民政府

2026 年 08 月

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，结合孙庄乡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）》、《井陘县国土空间总体规划（2021-2035年）》、《井陘县孙庄乡国土空间总体规划（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，并结合孙庄乡村庄特点和实际需要而制定。

（四）适用范围和期限

本管理规定适用于孙庄乡城镇开发边界外，未编制详细

规划（村庄规划）的村庄范围。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，与井陘县国土空间总体规划期限一致。

二、总体要求

（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，并建立耕地保护补偿制度。

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。生态保护红线内水源保护区、自然保护地等区域，依照相应法律法规执行。

3、历史文化保护线

落实上位国土空间总体规划划定的历史文化保护线和管控要求，分别是井陘窑遗址、华北育才小学旧址，分布在北防口、南防口、孙庄村。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。

4、自然灾害风险控制线

落实上位国土空间总体规划划定的洪涝风险控制线，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。

5、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。

规划区域涉及规划区域主要涉及鹿泉-井陘输气管道、陕京三线、陕京二线等燃气管线，依据《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》（GB55009-2021）、《输气管道工程设计规范》（GB50251-2015）等相关要求和建设标准。

6、饮用水水源保护区

严格保护饮用水水源保护区。全乡涉及饮用水水源二级保护区、准保护区，饮用水源各级保护区及准保护区内相关建设应符合相关法律法规规定，禁止建设与取水设施无关的建筑物，禁止向水源保护区排放污水，需满足《石家庄市岗南黄壁庄水库饮用水水源污染防治条例》相关要求。

（二）负面清单管控

严格落实《中华人民共和国土地管理法》、《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
	不准违法审批占用耕地建房
3. 宅基地管	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

类型	负面行为
理	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，到 2035 年，全县城镇开发边界外村庄建设用地面积不超过 2020 年度国土变更调查村庄用地（203）面积。以现状村庄建设用地（203）为基础，引导乡村建设向村庄建设边界内集中。村庄建设边界应优先保障农村村民住宅、公共服务设施、公用设施和乡村产业用

地需求。

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

预留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，主要供对空间区位有特殊要求、确需在村庄建设边界外选址的村民住宅、公共服务设施（包括农村公益性公墓等）、公用设施（包括垃圾转运处理设施、厕所粪污集中处理相关设施等）、文化旅游设施、农业设施、邻避设施、生态设施项目，以及确需选址在村庄建设边界外的农产品初加工、农村新产业新业态等建设申请使用。

依据《中华人民共和国乡村振兴促进法》、《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。

序号	建设类型	建设行为
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、新兴产业新业态等。

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。

（二）农村宅基地

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。

（三）公共服务设施和公用设施用地

1、公共服务设施

村级公共服务设施原则上应在原址改建、翻建。确需选址新建的，应布置在村庄建设边界内位置适中、内外联系方便的地段。配置满足就近使用需求的服务要素，并注重相邻村庄之间服务要素的错位配置和共享使用，鼓励有条件的村村之间、村镇之间共享公共服务设施。

鼓励和支持农村集体经济组织、村民委员会、村民小组

和其他组织建设养老服务设施，因地制宜为农村老年人提供互助养老、日间照料、托养居住、配餐送餐等多样化养老服务。

2、公用设施

乡村公用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，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。

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；

序号	行业	具体门类
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。

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》、《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。

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。

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《石家庄市城乡规划建设技术规定》等相关要求和建设标准。

（二）建筑间距控制

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。

五、综合防灾

（一）防洪排涝

根据现行国标《防洪标准》（GB50201-2014）及上位规划的规定设防。

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》确定乡村地区的抗震设防标准。

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。对抗震能力不足、结构简陋的农房，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。

（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。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。

孙庄乡国土空间规划管控图

