

泗水县泗河街道乡村地区“通则式”

规划技术管理规定

泗水规划

2026年9月

目 录

第一章 总则.....1

 第 1 条 编制目的1

 第 2 条 适用情形1

 第 3 条 规划范围1

 第 4 条 用地类型2

 第 5 条 规划原则2

第二章 底线管控.....3

 第 6 条 耕地和永久基本农田3

 第 7 条 生态保护红线3

 第 8 条 历史文化保护线4

 第 9 条 洪涝风险控制线4

 第 10 条 村庄建设边界4

 第 11 条 正负面清单5

第三章 建设控制.....8

 第 12 条 建设项目选址指引8

 第 13 条 农村住房8

 第 14 条 公共服务设施9

 第 15 条 市政公用设施9

 第 16 条 零星公益设施10

 第 17 条 乡村产业10

 第 18 条 建筑退让10

 第 19 条 建筑间距11

 第 20 条 风貌引导11

 第 21 条 用地兼容管控12

 第 22 条 历史文化保护12

 第 23 条 建设管控图则12

第四章 附则.....13

 第 24 条 审批实施13

 第 25 条 管理程序13

 第 26 条 其他事项13

第一章 总 则

第 1 条 编制目的

为进一步加强泗河街道乡村地区规划管理工作，根据《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）和相关法律法规、政策文件及规范标准的要求，结合泗河街道实际情况，制定《泗水县泗河街道乡村地区“通则式”规划技术管理规定》（以下简称“本规定”）。

第 2 条 适用情形

本规定适用于泗河街道城镇开发边界和泗水县中心城区外、未编制村庄规划的乡村地区。开展符合条件的村民住房、乡村公共服务设施和基础设施、乡村产业项目建设以及进行其他用地（如矿业用地、设施农业用地等）选址与布局的，可依据本规定实施国土空间用途管制、核发乡村建设规划许可等规划建设管理工作。城镇开发边界外的国有建设用地的各类新建、改建、扩建项目，可参照本规定执行。经依法批准的村庄规划区域，以村庄规划作为用途管制及核发规划许可的依据，不适用本规定。

第 3 条 规划范围

规划范围为泗河街道城镇开发边界和泗水县中心城区外、未编制村庄规划的乡村地区，规划总面积 14.49 平方千米。

第 4 条 用地类型

农村村民住房涉及用地类型为农村宅基地（0703）。乡村公共服务设施涉及用地类型为农村社区服务设施用地（0704）、公共管理与公共服务用地（08）。乡村基础设施涉及用地类型为交通运输用地（12）、公用设施用地（13）。乡村产业项目涉及用地类型为商业服务业用地（09）、工业用地（1001）、物流仓储用地（1101）。其它用地涉及的用地类型包括绿地与开敞空间用地（14）、设施农用地（0602）和殡葬用地（1506）等。

第 5 条 规划原则

1. 底线思维、刚性约束

严格落实上位规划确定的耕地与永久基本农田、生态保护红线、历史文化保护线、安全控制线及相关管控要求，切实依据国土空间规划管控规则开展建设活动，强化底线约束。

2. 以人为本、振兴乡村

充分尊重农民意愿，依法保障农民土地合法权益，分类有序落实乡村用地需求，促进农业增效、农民增收、农村增美。

3. 存量盘活、统筹发展

严控村庄建设用地总量，深入挖潜存量村庄建设用地，依托闲置建设用地、低效用地盘活满足乡村发展需求。

第二章 底线管控

依据上位国土空间总体规划，传导落实各类空间控制线规模、布局及管控要求，划定村庄建设边界；明确各类控制线的正面或负面管控清单，指导乡村地区保护和开发建设活动。

第 6 条 耕地和永久基本农田

严格落实耕地和永久基本农田保护任务，全方位夯实粮食安全根基。至 2035 年，规划范围内耕地保有量不低于 747.74 公顷，永久基本农田保护面积不低于 506.84 公顷。

落实“长牙齿”的耕地保护硬措施，实施最严格的耕地保护制度，确保耕地和永久基本农田面积不减、质量提升、布局稳定。坚持良田粮用，耕地主要用于粮食和棉、油、糖、蔬菜等农产品以及饲草饲料生产，坚决遏制耕地“非农化”、防止“非粮化”。永久基本农田重点用于粮食生产，实行永久基本农田特殊保护制度。永久基本农田一经划定，不得擅自占用或者改变用途。禁止将永久基本农田转为林地、草地、园地等其他农用地及农业设施建设用地。

第 7 条 生态保护红线

生态保护红线主要位于北侧泗河沿线，为山东泗河源国家湿地自然公园。至 2035 年，规划范围内生态保护红线面积不低于 143.01 公顷。

生态保护红线内禁止开发性、生产性建设活动，在符合现行法律法规前提下，除国家重大项目外，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动。

第 8 条 历史文化保护线

落实历史文化保护线 11.3 公顷，包括西洼遗址、鲍王坟（包括徐家楼墓群）和回龙桥。

对于纳入历史文化遗产保护名录、但暂不具备历史文化保护线划定基础的，及时开展动态补划。严格保护和管控历史文化保护线内各类历史文化遗产本体及其相关的空间环境。严格落实历史文化遗产保护利用的用途管制要求，在历史文化保护线内进行建设工程，应依法履行批准手续。

第 9 条 洪涝风险控制线

严格落实上位规划、相关专项规划关于防洪防涝相关要求，将泗河、洙水河沿线划入洪涝风险控制线。规划范围内洪涝风险控制线面积 274.65 公顷。

禁止洪涝风险控制线范围内建设妨碍行洪的建筑物、构筑物以及从事影响河势稳定、危害河岸堤防安全和其他妨碍河道行洪的活动。

第 10 条 村庄建设边界

结合街道实际，统筹划定村庄建设边界 200.22 公顷。实行规模总量管控，确保规划范围内村庄建设用地规模和村庄建设边界规模均不超过 2020 年度国土变更调查村庄用

地（203）规模且符合上位国土空间规划传导要求。

乡村建设行动原则上应在村庄建设边界内开展。对村庄建设边界外的存量建设用地，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。

村庄建设用地规模预留不超过5%的建设用地“留白”机动指标，面积0.46公顷，用于保障村庄建设边界外的零星分散村民居住、农村公共公益设施、直接服务种植业的农林产品加工场、农林副产品交易市场、仓储保鲜冷链等农林产品加工流通项目，农家乐等农村休闲观光旅游场所，以及农村电商服务网点等国家明确的农村一二三产业融合发展项目及利用当地资源的二、三产业项目用地。使用机动指标的项目不得占用永久基本农田和生态保护红线等各类红线底线、不得破坏生态环境和乡村风貌、不得突破上位国土空间总体规划相关管控要求。

第11条 正负面清单

将《中华人民共和国土地管理法》、自然资源部《乡村振兴用地政策指南（2023年）》等要求中明确禁止和限制的行为纳入负面清单管控。

农村建房负面清单：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

出售占用耕地建设的房屋；不准违法审批占用耕地建房；严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆；严禁随意撤并村庄搞大社区、违背农民意愿大拆大建；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。

乡村产业用地负面清单：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，不得擅自改变用途或分割转让转租；国家明令淘汰的落后产能、列入国家禁止类产业目录的污染环境的项目，不得进入乡村。

村庄建设边界内负面清单：不符合用地标准、建设标准等要求的村民住房；原则上不得布局对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患或具有邻避效应的乡村产业项目；不符合乡村风貌的超体量、超高度、风格与乡村整体风貌严重不协调的项目。

设施农业界定参照《自然资源部农业农村部关于设施农业用地管理有关问题的通知》（自然资规〔2019〕4号）、《济宁市设施农业用地管理细则》中的要求，严禁以设施农业名义规避耕地保护管控；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违规占用耕地建设住宅、餐饮、娱乐等非农设施。

村庄建设边界外正面清单：确需在村庄建设边界外零

星分散布局的村民住房；确需在村庄建设边界外选址建设的农村社区服务、社会福利等设施；有特殊选址要求的乡村基础设施，包含供水设施、排水设施、供电设施、通信设施、环卫设施、水工设施等；服务于农村农业生产、生活的乡村道路、小型村用停车场。

第三章 建设控制

第 12 条 建设项目选址指引

乡村建设项目应布局在村庄建设边界内，确需在村庄建设边界外的建设项目，应重点审查底线约束符合性、规模指标来源、选址合理性等内容。

项目选址应优先利用存量建设用地，宜在环境适宜、交通便利、配套完善的地段，且避让永久基本农田、生态保护红线、河湖管理范围、洪涝风险控制线、地质灾害、油气输送管道高后果区和潜在影响区等。给水排水、电力电气、燃气、污水、公共厕所等对周边居住环境有邻避效应的公用设施，应满足相关技术规范，符合安全退距、主导风向等要求，且不影响其周边村宅建筑通风采光需求。设施农业用地选址应符合相关法律法规、技术规范等要求。

第 13 条 农村住房

农村宅基地布局应相对集中，坚持“一户一宅”原则，严格落实宅基地管理相关规定，宅基地控制指标及建设要求应符合《山东省建设用地控制标准（2024 年）》中的相关要求。

村民居住建筑以低层住宅和单元式多层住宅为主，农村低层住宅一般不超过 2 层、建筑高度不超过 9 米，农村新型社区住宅不宜超过 6 层、建筑高度不超过 27 米，层高

不应低于 3 米。在满足日照、通风、消防等技术要求的前提下，鼓励提高土地利用率。

第 14 条 公共服务设施

农村公共服务设施宜布置在位置适中、内外联系方便的地段，方便村民使用。相关标准与建设要求应符合《社区生活圈规划技术指南》（TD/D1062-2021）、《山东省村庄规划编制技术规程》等相关规范的内容要求，且还应符合民政、文化、教育等行业主管部门要求。鼓励各类设施在地块内复合建设、共建共享。

公共服务设施容积率宜控制在 1.2 以下，建筑高度不宜高于 15 米，建筑层数不宜超过 3 层。教育类公共建筑的建筑高度可根据具体使用需求确定。

商业服务类项目原则上容积率不低于 1.2，新建建筑高度不宜高于 18 米，建筑层数不宜超过 4 层。

第 15 条 市政公用设施

农村地区建设给水排水、电力电信、燃气热力等公用设施，应根据服务半径、邻避要求合理选址，减少对环境和生活的影响。相关标准与建设要求应符合《山东省建设用地控制标准（2024 年版）》及相关行业技术规范、行业主管部门的要求，符合安全退距要求，且不影响其周边村宅建筑通风采光需求。

第 16 条 零星公益设施

对公厕、小型污水站、垃圾收集点、田间管护用房、应急设施等点状公益设施，可不固定地块布局，在避让底线、满足安全前提下灵活选址，解决乡村小微公益设施落地难问题。

第 17 条 乡村产业

乡村产业用地，符合条件的农村一二三产业融合发展项目、乡村旅游项目的用地规模要坚持节约集约原则，符合《山东省建设用地控制标准（2024 年）》。

工业和物流仓储项目原则上容积率不低于 1.0，建筑系数不低于 40%，建筑高度不宜高于 24 米。

第 18 条 建筑退让

在高铁、国道、省道等交通干线两侧新建农村建筑，必须满足以下铁路、公路退线要求；沿穿越村庄、城镇的公路两侧新建农村建筑，在满足《公路安全保护条例》的要求下，新建建筑边缘距公路用地外缘的距离一般应满足规范及导则要求，并尽可能在公路一侧建设。农村住房在道路沿线原则上应满足相应退距要求，退让高速铁路最外侧钢轨不少于 50 米，铁路干线最外侧钢轨不少于 30 米。退让高速公路不少于 30 米，国道不少于 20 米，省道不少于 15 米，县道不少于 10 米，乡道不少于 5 米。

新建农村建筑退让村庄内部支路的距离应不宜小于 1.5

米，距村庄内部主要道路的距离不宜小于 2 米，并与相邻建筑相协调。

建筑后退用地界线原则上不低于 3 米。用地局限时，在满足消防、日照等要求的前提下，并经征得界外相邻用地单位同意，建筑后退用地界线距离可适当缩小。

沿架空电力线路两侧新建、改建、扩建农村建筑，要满足《城市电力规划规范》（GB50293-2014）、《电力设施保护条例》和其他规范要求，以及电力主管部门的规定要求。35 千伏及以上架空高压电力线路按下表控制。

架空高压电力线路规划走廊宽度控制值

电压等级（千伏）	500	220	110, 66	35
规划走廊宽度（米）	60-75	30-40	15-25	15-20

第 19 条 建筑间距

农村建筑间距应不妨害相邻权，应保证相邻房屋的正常采光和通行要求，并符合《农村防火规范》（GB50039-2010）的规定和《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）的相关规定。

第 20 条 风貌引导

立足泗河传统文化底色，遵循保护田园肌理、传承鲁派民居、微改造优先、实用简约原则，新建建筑应充分考虑与周围环境的协调，保持乡土风貌的整体性。保留原有

街巷格局，严控建筑体量与高度，建筑色彩选用青、灰、米白、浅土黄素雅色系，优先采用坡屋顶，简化传统民居元素。

第 21 条 用地兼容管控

在符合规划导向、确保主导性质不变，且满足安全、环境等要求和相关标准、规范的前提下，鼓励功能用途互利、环境要求相似或相互无不利影响的用地兼容。

1. 根据需要，规划产业项目用地可以兼容农村民生设施；
2. 符合相关产业政策的前提下，允许规划商业服务业用地、工业用地、仓储用地相互兼容。

第 22 条 历史文化保护

建设活动应避免对文物保护单位、历史建筑、古井、古桥、古树等各类历史文化遗存本体及周边环境造成影响，同时与现状村庄的传统格局、街巷肌理、历史风貌进行协调。

第 23 条 建设管控图则

集中成片建设的农村社区、农村一二三产业融合发展项目等需要编制重点地块图则，明确项目地块的地块编号、用地代码、用地面积、容积率、建筑密度（建筑系数）、建筑高度、建筑退距、出入口方向等管控要求。

第四章 附则

第 24 条 审批实施

本规定报泗水县人民政府批准后实施。批准后的“通则式规定”成果，同步纳入市级国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。

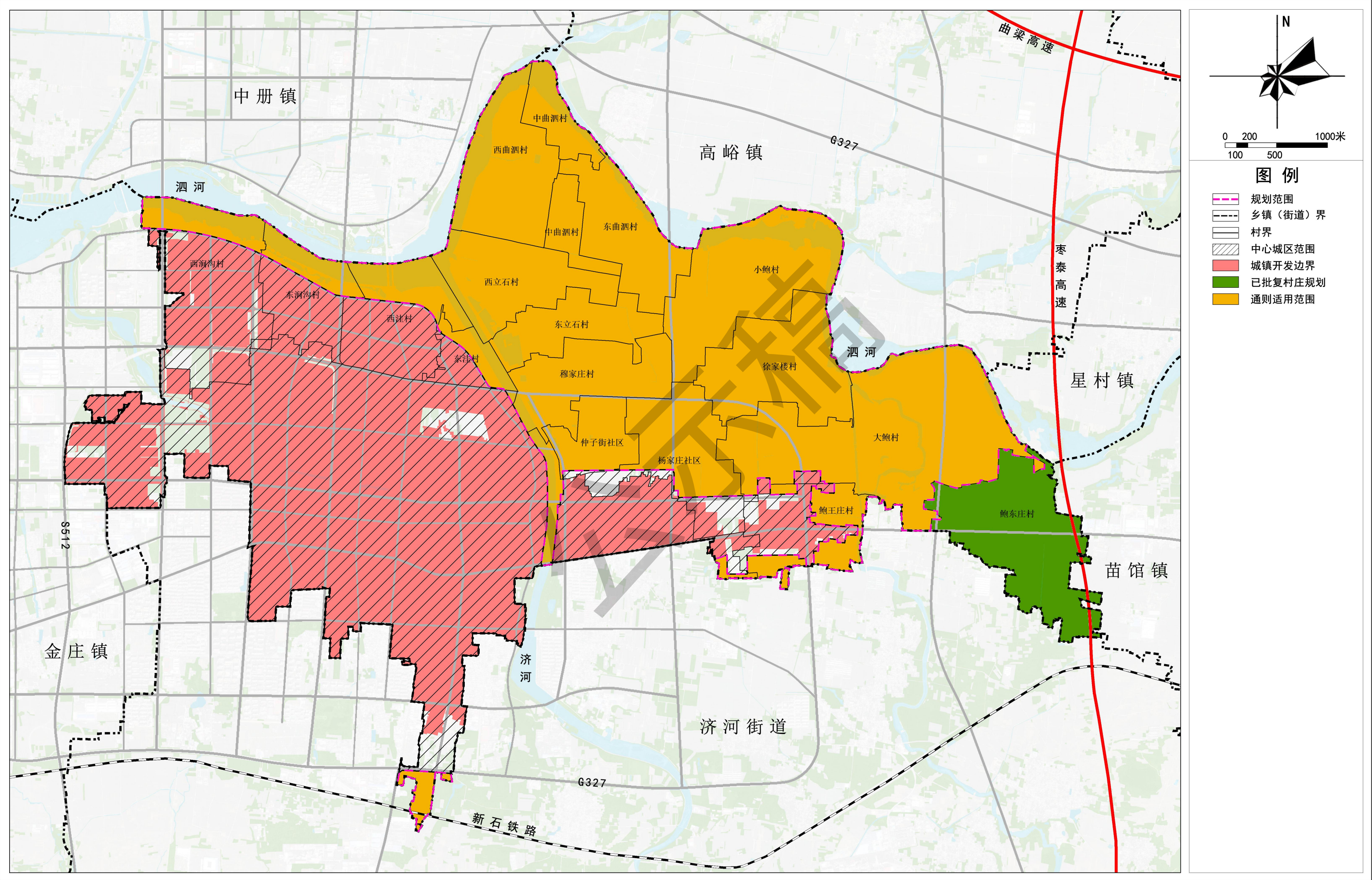
第 25 条 管理程序

1. “通则式规定”批准实施后，可根据上位国土空间规划动态完善、乡村地区开发保护利用需要，以及泗水县人民政府认定的其他情形确需修改“通则式规定”的情况开展调整，调整后按照原审批程序组织报批。

2. “通则式规定”实施后，适用范围内确实有需求的村庄，按照《山东省村庄规划编制技术规程》《山东省通则式村庄规划编制导则》编制村庄规划的，经依法批准、备案入库后，“通则式规定”适用范围自动更新。

第 26 条 其他事项

有关法律法规和上级政策文件另有规定的，从其规定。本规定未包括的内容，按国家现行的最新技术标准、规范、工程建设强制性条文相关要求执行，确有必要将根据实际情况出具本规定的补充规定。本规定由泗水县泗河街道办事处负责解释。



泗水县泗河街道乡村地区“通则式”规划技术管理规定

国土空间重要控制线图

