

平乐县乡村地区“通则式”规划管理规定

平乐县自然资源局

目录

第一章 总则	1
第二章 村庄概况	2
第三章 管控要求	3
第一节 底线管控	3
第二节 用地布局	11
第三节 建设控制	17
第四节 其他管控指引	25
第四章 规划图则	27
第五章 附则	29
附录	30
附表	39
附表 1： 平乐县村庄建设用地指标分解表	39

第一章 总则

第 1 条 制定目的

根据《广西壮族自治区自然资源厅办公室关于印发〈广西壮族自治区乡村地区“通则式”规划管理规定编制指引（试行）〉的通知》（桂自然资办〔2024〕196号）要求，为规范管理我县乡村地区建设活动，解决村庄规划未覆盖的乡村地区空间规划管理、核发规划许可的问题，指导乡村地区村民住房、公共服务设施、市政公用设施、乡村产业等项目建设，统筹安排村庄建设用地规模，结合我县村庄特点和实际需要，制定本“通则式”规划管理规定（以下简称“通则”）。

第 2 条 制定依据

本通则以国家和地方相关法律法规、标准规范、政策文件等为依据（详见附录3）。

第 3 条 适用范围

本规定适用于我县城镇开发边界外乡村地区建设项目的规划管控，主要包括乡村地区的村民住房、乡村基础设施和公共服务设施、乡村产业发展等项目。传统村落、历史文化名村及其他需要特殊管控的村庄，从其管理规定。

乡村地区未编制村庄规划的区域，依据本“通则式”规划管理规定核发规划许可；涉及农用地转用审批的，按照国家和自治区有关规定办理。

乡村地区已编制审批村庄规划的区域，以村庄规划作为用途管制及核发规划许可的依据；或结合本“通则式”规划管理规定，核发规划许可。

“通则”印发实施后，若“通则”中条文式内容无法满足具体项目建设管控要求的，可在“通则”的基础上另行编制乡村地区重点地块图则（详见附录4），细化明确项目的地块位置、用地面积、用地性质、容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率、出入口方位、停车场泊位、建筑退让及其他需要配置的基础设施和公共设施控制指标，作为核发规划许可的依据。

第二章 村庄概况

第4条 村庄分类

平乐县共10个乡镇，140个行政村（含社区、农、林场）。根据已经批复实施的《平乐县国土空间总体规划（2021-2035年）》，全县域134个行政村划分为城郊融合类、集聚提升类、特色保护类、暂不分类四种类型，对不同类型的乡村提供相应的引导策略。

城郊融合型村庄共有19个。促进城乡要素流通，加快交通对接、基础设施共建、公共服务共享，实现城乡一体化发展。

集聚提升型村庄共有 100 个。适度鼓励人口集聚，重点发展农业、工贸、休闲服务等产业，进一步完善公共服务设施配置，高标准提升人居环境，实现农村现代化发展。

特色保护型村庄共有 14 个。统筹保护、利用与发展的关系，努力保持村庄的完整性、真实性和延续性；切实保护村庄的传统选址、格局、风貌以及自然和田园景观。全面保护文物古迹、民族特色、传统文化、历史建筑、传统民居等，提出特色文化资源利用策略与机制，实现可持续发展。

暂不分类的村庄共有 1 个。按照乡村振兴生态宜居的要求，通过垃圾专项治理、农村污水处理、农村厕所革命、生态环境保护等措施，提升村容村貌。

第三章 管控要求

第一节 底线管控

第 5 条 耕地和永久基本农田保护红线

严格落实耕地和永久基本农田保护红线。到 2035 年，全县耕地保护目标不低于 18.26 万亩，永久基本农田保护面积不低于 16.83 万亩。坚决遏制耕地“非农化”，严格管控耕地“非粮化”。严格规范永久基本农田上的农业生产经营行为，严禁将永久基本农田转为其他农用地及农业设施建设用地，除国家规定的重大项目外，一般的建设项目禁止占用永久基本农田，符合规定的重大项目选址确实难以避让永久

基本农田的，需从稳定耕地中进行永久基本农田补充划定。

严格耕地用途管制。不得在一般耕地上挖湖造景、种植草皮；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；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；未经批准不得占用一般耕地实施国土绿化；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。严格控制新增农村道路、畜禽养殖设施、水产养殖设施和破坏耕作层的种植业设施占用一般耕地。交通水利等重点基础设施建设项目尽量优化选线，不占或少占耕地。

严格落实永久基本农田特殊保护制度。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。永久基本农田重点用于粮食生产，已划定的永久基本农田，任何单位和个人不得擅自占用或者改变用途。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；不得以农业种植结构调整等理由改变永久基本农田的耕地地类属性。禁止任何单位和个人在基本农

田保护区内建窑、建房、建坟、挖砂、采石、采矿、取土、堆放固体废弃物或者进行其他破坏基本农田的活动。

第6条 生态保护红线

(一) 严格落实生态保护红线。

到2035年，全县生态保护红线面积不低于521.08平方千米。乡村建设要严格遵守生态保护红线管理办法规定，严禁擅自改变红线内用地用途。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，自然保护地核心保护区以外的其他区域，严格禁止开发性、生产性建设活动，在符合现行法律法规前提下，除国家重大战略项目外，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动。

1. 管护巡护、保护执法、科学研究、调查监测、测绘导航、防灾减灾救灾、军事国防、疫情防控等活动及相关的必要设施修缮。

2. 原住民和其他合法权益主体，允许在不扩大现有建设用地、耕地、水产养殖规模和放牧强度（符合草畜平衡管理规定）的前提下，开展种植、放牧、捕捞、养殖等活动，修筑生产生活设施。

3. 经依法批准的考古调查发掘、古生物化石调查发掘、标本采集和文物保护活动。

4. 按规定对人工商品林进行抚育采伐，或以提升森林质量、优化栖息地、建设生物防火隔离带等为目的的树种更新，依法开展的竹林采伐经营。

5. 不破坏生态功能的适度参观旅游、科普宣教及符合相关规划的配套性服务设施和相关的必要公共设施建设及维护。

6. 必须且无法避让、符合县级以上国土空间规划的线性基础设施、通讯和防洪、供水设施建设和船舶航行、航道疏浚清淤等活动；已有的合法水利、交通运输等设施运行维护和改造。

7. 地质调查与矿产资源勘查开采。包括：基础地质调查和战略性矿产资源远景调查等公益性工作；铀矿勘查开采活动，可办理矿业权登记；已依法设立的油气探矿权继续勘查活动，可办理探矿权延续、变更（不含扩大勘查区块范围）、保留、注销，当发现可供开采油气资源并探明储量时，可将开采拟占用的地表范围依照国家相关规定调出生态保护红线；已依法设立的油气采矿权不扩大用地范围，继续开采，可办理采矿权延续、变更（不含扩大矿区范围）、注销；已依法设立的矿泉水和地热采矿权，在不超出已经核定的生产规模、不新增生产设施的前提下继续开采，可办理采矿权延续、变更（不含扩大矿区范围）、注销；已依法设立和新立铬、铜、镍、锂、钴、锆、钾盐、（中）重稀土矿等战略性

矿产探矿权开展勘查活动，可办理探矿权登记，因国家战略需要开展开采活动的，可办理采矿权登记。上述勘查开采活动，应落实减缓生态环境影响措施，严格执行绿色勘查、开采及矿山环境生态修复相关要求。

8. 依据县级以上国土空间规划和生态保护修复专项规划开展的生态修复。

9. 根据我国相关法律法规和与邻国签署的国界管理制度协定（条约）开展的边界边境通道清理以及界务工程的修建、维护和拆除工作。

10. 法律法规规定允许的其他人为活动。

规划实施期间，国家、自治区对生态保护红线管控规则有新要求的，从其规定。

（二）生态保护红线内居民住宅建设相关要求

农村村民住宅建设应尽量避让生态保护红线，确需在生态保护红线内选址的，应符合《广西生态保护红线监管办法(试行)》的要求，并确保不突破所涉及生态保护红线管理单元现有建设用地规模，其中，不涉及新增建设用地的，由县级政府出具符合生态保护红线内允许有限人为活动的认定意见，作为用地报批、规划许可、不动产登记的依据，涉及新增建设用地的，以设区市为单位报自治区自然资源厅，通过自治区自然资源厅、生态环境厅、林业局、海洋局联合审

查后按规定办理用地报批手续，自治区自然资源厅按季度报请出具认定意见。

第7条 村庄建设边界

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不得超过2020年度国土变更调查村庄建设用地（203图斑）面积6495.70公顷。

合理确定和分解下达全县村庄建设用地（203图斑）面积。严格落实《平乐县国土空间总体规划（2021-2035年）》分解下达各乡镇的村庄建设用地指标，并结合已编制的（含在编）村庄规划及各村实际需求，合理确定和分解下达各行政村村庄建设用地（203图斑）面积（详见附表1）。

为给平乐县未来发展预留弹性空间，县级层面预留118.67公顷机动指标。为确保机动指标的有效安排与使用，并实现村庄建设用地空间的合理置换，平乐县自然资源局将建立专门台账，负责实施与监管相关工作。村民居住、农村公共管理与公共服务设施、农村公用设施、农村一、二、三产业融合发展用地类型等项目，在符合各类红线底线管控要求的前提下，可由乡（镇）人民政府提出使用机动指标的申请，并经县自然资源局审核同意后，登记使用台账，并更新规划数据库。

严格控制村庄建设边界面积。以现状村庄建设用地（203图斑）为基础，引导乡村建设向村庄建设边界内集中。

农村宅基地、产业发展、基础设施和公用公服设施等各项建设项目原则上应布局在村庄建设边界内。已编制村庄规划的村庄，可依据已批复并上图入库的村庄建设边界；未编制村庄规划的村庄，可依据国土空间总体规划数据库中村庄建设边界，并经依法依规批准后方可进行建设。

第 8 条 其他底线红线

（一）历史文化保护线

乡村建设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，不挖山、不填塘、慎砍树。在历史文化街区、名镇、名村核心保护范围内，不得进行新建、扩建活动。但是，新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施除外；建设控制地带内，新建、扩建、改建、重建、修缮和装饰装修建（构）筑物的高度、体量、风格、色彩等要与核心保护范围的传统风貌相协调。

（二）水域水系保护线

严格管控地表水和地下水等水域水系岸线开发利用活动，各类建设活动不得非法侵占水域水系岸线，禁止影响防洪（潮）排涝和行洪安全的项目建设。在水域水系保护线内，禁止建房、放牧、开渠、打井、挖窖、葬坟、晒粮、存放物料、开采地下资源、进行考古发掘以及开展集市贸易等活动。对漓江保护范围进行重点保护，距离漓江河岸线 50 米为非

建设区，漓江干流河道管理范围新建、扩建建筑物应满足相关部门管理要求。

（三）地质灾害风险控制线

依据《平乐县国土空间总体规划（2021-2035年）》中划定的灾害风险控制区进行管控。新建农房要避开自然灾害易发地段，合理避让山洪、滑坡、泥石流、崩塌等地质灾害危险区，不在陡坡、冲沟、泛洪区和其他灾害易发地段建房。避免“切坡建房”，避开地下采空区进行开发建设。山区因地形地貌特殊，确实难以避免切坡堆填进行建设的，在建成完工后，要将建设活动是否产生新的地质灾害隐患、是否落实相应防灾措施等，纳入实地核查验收内容。

（四）洪涝风险控制线

依据《平乐县国土空间总体规划（2021-2035年）》中划定的洪涝风险控制线进行管控。作为重要的雨洪蓄滞空间和行泄空间，禁止在洪涝风险控制区内占用江河、湖泊、水库、山塘、蓄滞洪空间和排涝通道等建设建（构）筑物，禁止影响防洪（潮）排涝和行洪安全的项目建设。

（五）河湖管理范围线

河湖管理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（构）筑物。河湖管理范围线外保护范围内，不得擅自建设与防洪无关的工程设施。确需建设的，应当按

照建设程序报请批准，审批部门应当征求行政主管部门的意见。

第二节 用地布局

第9条 村庄建设用地布局通用要求

村民住宅、乡村公共服务设施、市政公用设施用地、乡村产业等用地布局应当选址在地质条件较好、环境适宜、交通方便的地段。合理用地，节约用地，新增村庄建设用地应与农村土地综合整治相结合，充分利用原有闲置宅基地、村内空闲地、村周边的丘陵坡地或其他未利用地，少占或不占耕地，涉及农用地转用审批的，按照国家和自治区有关规定办理。

（一）村民住宅、乡村公共服务设施、市政公用设施用地、乡村产业等项目建设不得在下列地点或地段选址：

1. 山体滑坡、泥石流、危岩、塌陷等地质灾害易发区或次生灾害隐患易发地段、洪涝灾害危险地段。

2. 永久基本农田、风景名胜区核心保护区、自然保护区核心区和一般控制区、饮用水源一级保护区、历史文化核心区保护范围、文物保护区范围内，原住居民住宅及必需的生产生活设施建设确需在生态保护红线内选址的，应符合《广西生态保护红线监管办法（试行）》的要求，并确保不突破所涉及的生态红线管理单元现有建设用地规模。

3. 河道管理范围及水库、渠道控制区范围内。
4. 危险化学品生产企业、危险化学品储存仓库或危房边。
5. 输油、输气管道上、高压供电走廊下。
6. 法律法规禁止建设建（构）筑物的其他区域。

（二）漓江风景区内的乡村建设项目选址，应严格遵循《漓江风景名胜区总体规划（2013-2025 年）》相关要求。

第 10 条 村民住房

除通用要求外，村民住宅选址布局还应当符合以下要求：

- （一）引导集聚、预留空间，有利生产、方便生活。
- （二）严格控制利用山体切坡作为建设选址用地，确实无法避让的，应治理达到安全标准及相关要求后方可作为选址用地。
- （三）严格落实“一户一宅”政策要求，引导在村庄建设边界内选址，并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。经批准易地建造住宅的，应当严格按照“建新拆旧”要求将原宅基地交还给村集体。
- （四）传统自然村落和特色村落内的村民建房，应按规划要求进行建设，保持传统自然村落和特色村落的风貌特征。
- （五）符合上位及相关规划针对住宅建设选址的管控要求；

（六）新建、改建村庄需要在农村集体经济组织之间置换土地的，应当经相关村庄的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上的村民代表同意，并依法办理土地变更登记手续。因置换土地造成被置换土地利害关系人合法权益损失的，应当按照有关规定给予公平合理补偿。

第 11 条 乡村公共服务设施

除通用要求外，乡村公共服务设施选址还应当符合以下要求：

（一）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，方便村民使用。确需在村庄建设边界外布局的，应当编制村庄规划。

（二）村级公共服务设施的类型和规模参照《社区生活圈规划技术指南》（TD/T1062-2021）《广西壮族自治区低成本实用性简易型村庄规划编制技术导则（试行）》（桂自然资办〔2023〕289号）执行。鼓励各类服务设施共建共享，提高使用效率。功能高度关联，合并设施的公共服务设施可酌情缩减规模。

（三）农村幼儿园、中小学、公园、农村交通场站、农村公共卫生所等公共建筑的建设，应符合现行国家、自治区、地方的现行法律法规规章以及国家技术标准，应符合相关专项规划及各行业主管部门明确的建设要求。

表 1-1 小学、幼儿园其他选址要求一览表

序号	选址一般要求	小学	幼儿园
1	符合所在辖区内农村义务教育学校布局专项规划的总体要求，在规定的区域内选址。	●	●
2	应选址在地质条件较好、环境适宜、阳光充足、交通方便、场地平整、排水通畅、基础设施完善、周边绿色植被丰富，符合卫生和环保要求的宜建地带。	●	●
3	必须避开地震危险地段、可能发生地质灾害和洪水灾害的区域等不安全地带，避开输油、输气管道和高压供电走廊等。	●	●
4	应避免学生就读时跨越公路干线、无立交设施的铁路、无安全通行防护设施的河流及水域。	●	●
5	必须与铁路、高速公路、机场及飞机起降航线有足够的安全、卫生防护距离。应避开主要交通干道、建筑的阴影区等。	●	●
6	不应与公共娱乐场所、集贸市场、医院传染病房、太平间、殡仪馆、气源调压站、高压变配电所、易燃易爆危险品仓库、加油站、公安看守所、垃圾中转站及污水处理站等喧闹脏乱、不利于学龄儿童身心健康的场所毗邻。	●	●
7	不应与生产经营贮藏有毒有害、易燃易爆物品等危及安全的场所毗邻；不应与通信发生塔（台）等有较强电磁波辐射的场所毗邻。	●	●
8	不得建在高层建筑内。4 个班及以上的托儿所、幼儿园建筑应独立设置。3 班及以下时，可与居住、养老、教育、办公建筑合建，托儿所生活用房应布置在首层，幼儿园生活用房应布置在三层及以下，应设有独立院落和出入口，室外游戏场地应有防护设施。		●
9	宜设在集镇或毗邻乡村中小学，应避开养殖场、屠宰场、垃圾填埋场及水面等不良环境。		●
备注：“●”代表需遵循该项选址要求。			

第 12 条 市政公用设施

除通用要求外，市政公用设施选址还应当符合以下要求：

（一）村内集中污水处理设施选址应集约用地，尽量不拆迁、少占地，尽可能利用荒地和公共用地建设，不得占用永久基本农田、生态保护红线、饮用水源保护区；必须满足水源保护区划定要求，应在居住区的夏季主导风向的下风向、村庄水系下游，并应靠近受纳水体或农田灌溉区；宜选址在交通、运输及供水供电较方便地段；远离学校及医院等公共建筑；不宜设置在低洼易涝区。

（二）公共厕所用地选址应选择不易积存雨水的地段；宜建设在乡村公共场所附近以及人口较为集中区域；乡村附建式公厕可优先考虑与村委会、村民活动中心、老人活动站、卫生站等设施结合建设；乡村独立式公厕可优先考虑建在村入口、活动广场、停车场、集贸市场等人口集中区域；与集中式给水点和地下取水构筑物等的距离应大于 30 米；宜建在所服务区域的常年主导风向的下风向处，不宜靠近民房、学校及卫生设施等敏感建筑。

（三）农村其他给水、环卫等市政公用设施选址应符合国家和地方有关标准的规定。

第 13 条 乡村产业

除通用要求外，乡村产业用地布局还应符合以下要求。

（一）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宜在产业园区内布局；具有一定规模的农产品加工宜在县城或有条件的乡镇城镇开发边界内集中布局。

（二）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原则上应集中在行政村村庄建设边界内。优先使用存量用地，确需超出村庄建设边界布局的，应当编制村庄规划。

（三）乡村汽车加油加气站宜靠近公路布局，不宜选在公路交叉路口附近。汽车加油加气站的选址应符合有关规划、环境保护和防火安全的要求，并应选在交通便利、用户使用方便的地点。

（四）乡村产业项目可适当考虑用地兼容性。在符合国土空间规划确定的用地类型、控制性高度、乡村风貌、基础设施和用途管制要求、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、文化创意等乡村产业。

（五）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，并符合村庄所在的镇主体功能定位和相关产业规划，不得用于商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产开发。

（六）乡村产业项目准入清单需符合《自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录（2024 年本）》中鼓励类、限制类、禁止类项目类型。

（七）乡村产业项目可适当考虑用地兼容性。在符合国土空间规划确定的用地类型、控制性高度、乡村风貌、基础设

施和用途管制要求、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、文化创意等乡村产业。鼓励乡村产业用地与其他用地功能合理布局，实现用地兼容。

（八）乡村汽车加油加气站宜靠近公路布局，不宜选在公路交叉路口附近。汽车加油加气站的选址应符合有关规划、环境保护和防火安全的要求，并应选在交通便利、用户使用方便的地点。

第三节 建设控制

第 14 条 村庄建设用地建设标准

（一）漓江风景区内的乡村建设项目

漓江风景区的居民点内村民住宅、乡村公共服务设施、市政基础设施、乡村产业项目等建设活动，应符合《漓江风景名胜區总体规划（2013-2025 年）》。漓江风景名胜区核心区、重点区内居民点内村民住宅、乡村公共服务设施、市政基础设施、乡村产业项目等建筑建设总高度不超过 12 米，建筑主体不超过 3 层。

（二）其他区域的乡村建设项目

1. 村民住宅建设

严格落实“一户一宅”规定。村民宅基地面积，城市郊区每户不得超过 100 平方米，城镇开发边界范围外不得超过

150 平方米。新增农房在符合规定宅基地用地面积前提下，每户建筑面积不得超过 450 平方米，建筑层数不得超过 4 层。原址翻建或改扩建住宅的建筑层数原则上不超过 4 层。

尽可能地采用乡土材料，保持传统桂北民居风格，同时维护一切有价值的原有建筑及其环境，严格保护文物类建筑，保护有特点的民居、村寨和乡土建筑及其风貌。

2. 乡村公共服务设施

村级公共服务中心原则上不超过 3 层，具体按照审查通过的建设工程设计方案确定的层数和建筑高度执行。

农村小学的主要教学用房不应设在 4 层以上；农村幼儿园生活用房应布置在 3 层及以下。幼儿园的建设应符合《托儿所、幼儿园建筑设计规范》（JGJ39-2024）《幼儿园建设标准（建标 175-2016）》《广西壮族自治区建设用地控制指标（2021 年修订）》等相关要求和建设标准。

3. 其他

应符合相关专项规划及各行业主管部门明确的建设标准。村卫生室、老年活动室、老年人日间照料中心、文化活动室、健身广场、便利店、金融电信服务点、村务室、物流配送点、村级客运站点、公交站点等村级社区生活圈服务要素按《社区生活圈规划技术指南》相关要求和建设标准设置。服务要素合并设置于村级公共服务中心的，还应满足《广西农村公共服务中心建设工程指导手册》相关要求。

3. 市政基础设施

(1) 环卫设施

① 公厕宜选址在公共场所附近，以及人口较集中区域。附属式公厕面积宜控制在 20-70 平方米，独立式公厕宜控制在 25-90 平方米。

② 污水处理设施宜选址在居住区的夏季主导风向的下风向、村庄水系下游，并应靠近受纳水体或农田灌溉区。

③ 垃圾收集点的服务半径宜小于或等于 120 米，垃圾收集容器应密闭。

④ 环卫设施的选址建设应征得周边利害关系人同意。

(2) 雨水管网

① 农村建筑四周宜设置排水沟渠，并与村内排水管沟相连接。排水沟渠的纵坡宜不小于 0.3%，宽度及深度应根据降雨量确定。

② 农村建筑屋面宜设置雨水排水管道，并与房屋四周排水沟渠（管道）连接。

③ 雨水排水沟（管）渠材料可根据地方实际选用混凝土或砖石、鹅卵石、条石、管道等材料。

④ 在保证排水顺畅的前提下，可结合排水沟渠形式，进行沿沟（渠）绿化。

(3) 污水管网

① 农村建筑内生活污水收集宜采用暗管形式，集中收集生活污水。排污管道可根据地方实际选择混凝土管、塑料管等材料。

② 农村建筑内化粪池污水排出管道管径宜不小于 100 毫米，炊事、洗衣、洗浴等污水排出管道管径宜不小于 50 毫米。

③ 污水管宜呈直线布置，排水管宜以短距离与通往村内污水处理设施的管网相连接。

④ 农村建筑内污水管道不得敷设在生活饮用水池（箱）上方，不得布置在遇水会引起燃烧、爆炸的原料、产品和设备的上面。

⑤ 污水管应尽量避免与其他管道或设备交叉。

(4) 污水处理

农村建筑生活污水不得直接外排，宜经过化粪池或沼气池等污水处理设施处理达标后排放。

农村户内化粪池选址应避开主房，宜建在居室、厨房的下风向，并离水井、河道或其他地下取水构筑物 30 米以上，离农村饮用水水源地 50 米以上且禁止排入。

(5) 架空线路

鼓励村庄内电力、电信线路同杆架设，电信线路宜进行集中束理、捆扎或套管处理。同时对架空线路进行整理，保证架空线路整齐划一，保持横向水平，纵向垂直，统一靠墙

设置。

沿墙体敷设的线路宜采用入槽盒、线杆等方式进行有序规整，符合安全要求及横平竖直美观要求。强电线路宜高于弱电线路，中压线路与弱电线路的垂直距离不小于 2.5 米，低压线路与弱电线路的垂直距离不小于 1.5 米。

(6) 公共区域照明

完善公共活动空间和道路照明设施。沿村庄主要道路宜设置路灯。

(7) 其他

给水管网、雨水管网、污水管网布置要求、管径大小、供电工程、通信工程布线方式和走向，以及架空线路等市政基础设施建设相关要求村庄规划有规定的从其规定，未规定的需符合项目可行性研究报告。

4. 乡村产业用地

乡村产业项目可参照表 1-4 确定控制指标，按流程进行审查报批后明确规划设计条件，并依据该设计条件形成建设工程设计方案报批后建设实施。

表 1-4 乡村产业项目建设用地面积指标表

类别		容积率	建筑密度/系数	建筑高度
工业	一类工业用地 二类工业用地	≥ 0.7	$\geq 30\%$	≤ 18 米
物流 仓储	一类物流仓储用地 二类物流仓储用地	≥ 0.7	$\geq 40\%$	≤ 18 米
商业 服务	以农产品批发零售为主的 市场	≤ 1.5	$\leq 50\%$	≤ 18 米

类别		容积率	建筑密度/系数	建筑高度
业	服务于乡村旅游的农家乐、民宿旅馆、饭店餐馆等接待设施	≤ 4.0	——	≤ 24 米
	服务于村庄的小超市、网吧、理发店、汽修店、电子产品和日用产品修理店、废品回收站、快递物流和农村电子商务网点等商业设施	≤ 1.6	——	≤ 12 米
	服务于乡村旅游的游客接待中心、科普教育、采摘助养、绿道驿站等文旅设施	≤ 2.0	——	≤ 24 米

5. 地下空间开发利用

鼓励地上、地下空间一体化开发利用。合理利用地下空间资源，提高地面环境质量，使地下空间开发利用成为缓解用地紧缺的有效途径。乡村地区地下空间开发利用应符合国土空间总体规划和村庄规划相关要求，宅基地地下空间开发利用不得超过批准的宅基地范围，不得影响周边建筑安全，商业、公共服务设施、公共步行通道、人防设施、地下停车场竖向开发应控制层数不得超过 1 层。地下建筑物的退界距离，不得小于地下建筑物深度（自室外地面至地下建筑物底板底部的距离）的 0.7 倍，其最小值不得小于 3 米。

第 15 条 建筑临距控制

（一）新建乡村建筑临距控制

1. 建筑间距应不妨害相邻权、地役权，应保证相邻房屋的正常日照、采光、通风和通行要求，并符合《农村防火规范》(GB 50039-2010)、《建筑设计防火规范》(GB 50016-2014)

等相关要求和现行建设标准。

2.住宅建筑南北向的，其间距在规划一级控制区内不小于南侧建筑高度的 0.96 倍，在规划二、三级控制区内不小于南侧建筑高度的 1.04 倍。住宅建筑东西向的，其间距在规划一级控制区内不小于较高建筑的 0.8 倍，在规划二、三级控制区内不小于较高建筑的 0.9 倍。

（二）新建乡村建筑临道路退距

新建乡村建筑临道路退距还需满足《漓江风景名胜区总体规划（2013-2025）》中关于公路沿线景观保护中禁建区和景观控制区的管控要求。临路方向应与同侧相邻建筑外立面边界齐平，保证沿路建筑的整齐美观。

一般建筑按下列要求退让公路用地外缘：高速公路互通立交和特大型桥梁不少于 50 米；高速公路（包括立交匝道及连接线、收费站）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。学校、货物集散地、大型商业网点、农贸市场等人流量较大的公共场所，尽可能在公路一侧建设并满足下列退让要求：国道、省道 50 米及以上；县道、乡道 20 米及以上。

新建乡村建筑临村庄道路时，建筑其附属围墙投影范围宜后退村庄道路边线 1 米以上，临路方向后退距离如村内有约定的，按照约定退让距离执行。

（三）新建乡村建筑临铁路退距

新建乡村建筑不得侵占铁路线路安全保护区，退让高速铁路线路路堤坡脚、路堑坡顶或者铁路桥梁（含铁路、道路两用桥）外侧 15 米及以上；退让其他铁路线路路堤坡脚、路堑坡顶或者铁路桥梁（含铁路、道路两用桥）外侧 12 米及以上。

第 16 条 建筑高度控制

乡村建筑高度应满足安全、日照、通风等基本要求，如涉及城市重要景观地区、文保单位、传统村落、漓江风景名胜区、自然保护区、机场等特定区域，还应符合城市景观、历史文化保护、生态保护、机场净空等特定的高度管控要求。

新建村民住宅层数不得超过 4 层，总建筑高度控制在 15 米以下（以室外地平面标高为基准）。架空层层高超过 2.2 米（含 2.2 米）的按 1 层计算。涉及风景名胜区内新建村民住宅因满足第 14 条第（一）点的规定。

幼儿园建筑层数应 ≤ 3 层，小学教学建筑层数应 ≤ 3 层，初中教学建筑层数应 ≤ 4 层。村级社区生活圈服务要素按《社区生活圈规划技术指南》相关要求执行。乡村产业项目建筑高度参照表 1-4 确定。

第 17 条 建筑风貌控制

乡村建筑应尊重周边环境和建筑现状，融合村庄整体风貌，有序构建院落、住宅空间，体现地方特色与多民族融合

文化特色，按照平乐县现行农房建设通用图集进行建设，严格实施带图报建和按图验收制度。

乡村建筑风貌应符合《广西壮族自治区农村房屋特色风貌管控导则》、《桂林乡村住房通用户型图集》、桂林市以及平乐县住建部门组织编制的农房建设通用图集和相关农房风貌管控文件的要求，严格落实带图报建和按图验收制度。

总体呈现继承和发扬平乐本地特色，农房立面风貌参考桂北传统建筑风貌特征，主要采用正面白粉墙、后侧面进行装修粉刷、木格窗、坡屋顶、小青瓦、吊角楼等建筑元素，突出地方特色，规范统一农村建筑风貌。

第四节 其他管控指引

第 18 条 漓江风景名胜区管控

平乐县漓江国家级风景名胜区内涉及 XX 个行政村（社区）总面积约 XXX 公顷。该区域内所有规划、建设活动须严格遵守《风景名胜区条例》及已批复的《漓江风景名胜区总体规划（2013-2025 年）》等相关规划的规定。

（一）禁止性规定

禁止进行开山、采石、开矿、开荒、修坟立碑等破坏景观、植被、地形地貌和生态安全的活动。禁止修建储存爆炸性、易燃性、放射性、毒害性、腐蚀性物品的设施。禁止在

景物或设施上刻画、涂污。禁止乱扔垃圾及乱排、乱放各类污染物。禁止改变古树名木赖以生存的生态环境条件。禁止填堵河道或改变河道走向以及掘坑填塘。禁止其他被认定为破坏景观、植被和地形地貌的行为。

（二）保护区划分及管控要求

根据《漓江风景名胜区总体规划（2013-2025 年）》，风景区划分为五个保护等级区：特级保护区、一级保护区、二级保护区、三级保护区以及控制协调区。其中核心区为特级保护区、一级保护区，重点区为二级保护区。各保护等级区的管控要求如下：

1. 特级保护区

严格保持自然状态，禁止任何人工设施建设（必要的通过性道路除外）。禁止游客进入游览。区内农村居民点应逐步实施生态搬迁。

2. 一级保护区

允许开展观光游览和生态旅游活动。除必要的游赏道路、航线和游览服务设施外，禁止建设宾馆、招待所、度假村、培训中心、疗养院、游乐园、索道等与风景保护无关的建筑物（已建设的应逐步迁出）。严格控制机动车辆，除个别地段外，严禁机动交通进入。加强环境绿化，保持景观自然状态，严格控制游客容量，杜绝城市化、商业化和人工化。严格控制农村居民点发展。

3. 二级保护区

重点保护由石山、水田、溪流、村落等构成的典型景观格局。保护和加强现有良好自然生态环境。加大村庄建设规划和管理力度，严格控制区内人口规模。根据实际需要可安排少量住宿设施，但必须严格审批。限制机动交通进入，加强游览组织，控制游客容量。禁止建设与风景保护和游览无关的设施。

4. 三级保护区

加强生态建设，合理设置游览内容和设施。严格执行建设项目审批程序 and 环境影响评价。

5. 控制协调区

主要的生活和生产区域。严格执行风景区总体规划，控制居民点建设，保护基本农田和田园风光。加强封山育林，提高绿化覆盖率，为风景区可持续发展创造良好生态环境基础。

第 19 条重要山体及滨水区域管控要求

严格控制重要山体的保护，严格保护重要景点，以山体的山脚线 ≥ 10 米作为防护绿带，同时加强重要山体周边环境的整治，拆除违章建设，突出山水特色。

第四章 规划图则

第 20 条 图则管控

规划图则所设置管控要求应在符合相关技术规范和标准的前提下，因地制宜，与村庄风貌、周边环境相协调。经审定的规划图则，是规划管理和行政许可的依据，应按相关的数据标准形成矢量数据。

第 21 条 制图要求

规划图则应表达项目的地块位置、用地面积、用地性质、容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率、出入口方位、停车场泊位、建筑退让及其他需要配置的基础设施和公共设施控制指标等内容，可包括建筑形式与风格、历史文化保护和环境保护要求等引导性内容。

第 22 条 程序要求

规划图则由乡镇人民政府（街道办事处）组织编制，由平乐县自然资源局组织技术审查和论证，由乡镇人民政府（街道办事处）组织村（居）民委员会、村（居）民会议或村（居）民代表会议讨论通过，并在村（居）委会内公示栏或乡镇人民政府（街道办事处）官方网站公示，公示时间不得少于 7 日。公示期满无异议后，报平乐县人民政府批准，经平乐县自然资源局备案后施行。

第五章 附则

第 23 条 本通则由平乐县自然资源局负责解释。

第 24 条 本通则自 2024 年**月**日起施行，有效期五年。

第 25 条 本通则有关用语如下：

（一）在执行本通则的条文时，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1. 表示很严格，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”，反面词采用“不宜”。

4. 表示有选择，在一定条件下可以这样做的用词，采用“可”。

（二）条文中指明应按其他有关标准、规范执行的要求为：“应符合……的规定（要求）”或“应按照……执行”，如相关标准、规范有更新，按最新文件要求执行。

附录

附录 1 名词解释

（一）村庄建设边界

指在一定时期内，可以进行村庄开发建设及需要重点管控的国土空间范围，是规划相对集中的农村居民点建设用地以及因村庄建设和发展需要必须实行规划控制的区域。

（二）村庄建设用地

指乡村居民点，指乡村所属的商业服务业、住宅、工业、学校等用地。包括乡政府所在地和乡村居民点范围内的其他各类建设用地。

（三）一类工业用地

对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患，布局无特殊控制要求的工业用地。

（四）二类工业用地

对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患，不可布局于居住区和公共设施集中区内的工业用地。

（五）一类物流仓储用地

对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患，布局无特殊控制要求的物流仓储用地。

（六）二类物流仓储用地

指对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患，不可布局于居住区和公共设施集中区内的物流仓储用地。

（七）商业服务业用地

指商业、商务金融以及娱乐康体等设施用地，不包括农村社区服务设施用地和城镇社区服务设施用地。

附录 2 指标计算规则

（一）全县域规划村庄建设用地规模不得超过 2020 年度国土变更调查村庄用地（203）规模。

（二）各乡（镇）村庄建设规模原则不得突破上位国土空间规划分解下达的村庄建设用地指标，原则上以乡镇为单元进行总量控制，内部平衡，确需突破的进行充分论证；

（三）已编村庄规划且已入库的，以数据库的规划村庄建设用地规模为准。

（四）已编村庄规划已批但未入库的，原则上以已批的或已承诺的规划村庄建设用地规模为准，乡镇汇总后村庄建设用地规模超出上位国土空间规划下达指标的，需进行调整。

（五）指标分解原则上可向乡镇政府所在地的村、重点发展的行政村倾斜，其他一般型行政村指标保持减量或不变。

附录3 引用法律法规、政策文件和标准规范名录

（一）法律法规

1. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年修正);
2. 《中华人民共和国城乡规划法》(2019 年修正);
3. 《中华人民共和国文物保护法》(2024 年修订);
4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021 年修订);
5. 《基本农田保护条例》(2024 年修订版);
6. 《中华人民共和国自然保护区条例》(2017 修正版);
7. 《历史文化名城名镇名村保护条例》(2017 年修订);
8. 《风景名胜区条例》(2016 修订);
9. 《公路安全保护条例》(2011 年 7 月 1 日起施行);
10. 《铁路安全管理条例》(2014 年 1 月 1 日起施行);
11. 《饮用水水源保护区污染防治管理规定》;
12. 《广西壮族自治区高速公路条例》(2022 年 10 月 1 日起施行);
13. 《广西壮族自治区铁路安全管理条例》(2019 年 10 月 1 日起施行);
14. 《广西壮族自治区农村公路管理办法》(2017 年 3 月 1 日起施行)。
15. 其他相关法律法规。

（二）标准规范

1. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；
2. 《社区生活圈规划技术指南》（TD/T1062-2021）；
3. 《幼儿园建设标准》（建标 175-2016）；
4. 《中小学校建筑设计规范》（GB 50099-2011）；
5. 《中小学校设计规范》（GB 50099-2011）；
6. 《农村普通中小学校建设标准》（建标 109-2008）；
7. 《托儿所、幼儿园建筑设计规范》（JGJ39-2024）；
8. 《民用建筑统一标准》（GB 50352-2019）；
9. 《城乡排水工程项目规范》（GB 55027-2022）；
10. 《城市排水工程规划规范》（GB 50318-2017）；
11. 《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2022）；
12. 《农村集中式供水卫生规范》（DB45/T2252-2021）；
13. 《地下水质量标准》（GB/T14848-2017）；
14. 《农村生活污水处理设施水污染物排放标准》
（DB45/2413-2021）；
15. 《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB
18918-2002）；
16. 《村庄绿化技术规程》（DB33/T842-2022）；
17. 《镇村公交场、站设施规范》（DB3304/T014-2018）；
18. 《农村防火规范》（GB 50039-2010）；
18. 《建筑设计防火规范（2018 年版）》（GB 50016-2014）；

19. 《广西壮族自治区建设用地控制指标（2021 年修订）》；
20. 《广西壮族自治区义务教育学校办学基本标准（试行）》；
21. 《广西壮族自治区农村房屋特色风貌管控导则》；
22. 《广西农村公共服务中心建设工程指导手册》；
23. 《桂林乡村住房通用户型图集》；
24. 其他相关标准规范。

（三）政策文件

1. 中共中央 国务院关于学习运用“千村示范、万村整治”工程经验有力有效推进乡村全面振兴的意见（2024 年中央一号文件）；
2. 中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见（中发〔2019〕18 号）；
3. 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）；
4. 自然资源部办公厅关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知（自然资办发〔2019〕35 号）；
5. 自然资源部关于深化规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知（自然资发〔2023〕69 号）；

6. 自然资源部办公厅关于印发《乡村振兴用地政策指南（2023 年）》的通知（自然资办发〔2023〕48 号）；
7. 自然资源部、农业农村部关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知（自然资发〔2020〕128 号）；
8. 自然资源部、农业农村部、国家林业和草原局联合印发《关于严格耕地用途管制有关问题的通知》（自然资发〔2021〕166 号）；
9. 自然资源部 国家发展改革委 农业农村部关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的通知（自然资发〔2021〕16 号）；
10. 自治区党委 自治区人民政府关于印发《广西建立国土空间规划体系并监督实施的实施方案》的通知（桂发〔2019〕23 号）；
11. 自治区住房城乡建设厅 自治区自然资源厅 自治区农业农村厅关于印发加强我区农房管控的实施意见的通知（桂建发〔2020〕3 号）；
12. 自然资源厅 中共广西壮族自治区委员会农村工作领导小组办公室关于学习运用“千万工程”经验做好 2024 年村庄规划编制实施工作的通知（桂自然资发〔2024〕16 号）；
13. 自然资源厅关于强化村庄规划编制实施助力乡村振兴的通知（桂自然资发〔2023〕39 号）；

14. 桂林市人民政府关于印发《推进落实农房管控工作暂行办法》的通知；

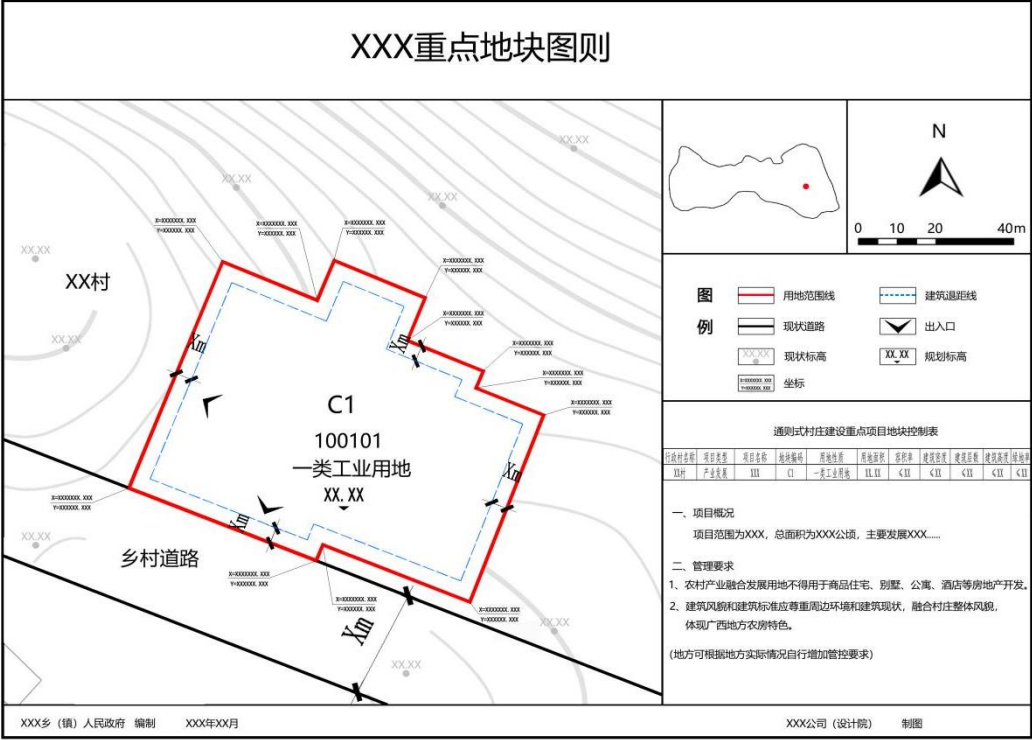
15. 其他相关政策文件。

（四）相关规划

1. 《桂林市国土空间总体规划（2021-2035 年）》；
2. 《平乐县国土空间总体规划（2021-2035 年）》；
3. 《漓江风景名胜区总体规划（2013-2025 年）》；
4. 其他相关规划。

附录 4 乡村地区重点地块图则样图

乡村地区重点地块图则样图



附表

附表 1：平乐县村庄建设用地指标分解表

序号	乡镇名称	行政村（社区）名称	2035 年村庄建设用地总面积（公顷）
1	平乐镇	龙窝村委会	65.9091
2		南洲村委会	46.1175
3		马渭村委会	49.7634
4		龙练村委会	39.4487
5		金山村委会	55.6091
6		月城村委会	19.5402
7		水源村委会	22.204
8		大塘村委会	44.2252
9		同乐村委会	35.6092
10		南佛村委会	46.5837
11		宝沙村委会	19.4513
12		江口村委会	42.317
13		中华村委会	47.2971
14		太平村委会	55.1605
15		潮水村委会	23.5099
16		上游村委会	45.6446
17		上盆村委会	53.3394
18		高埠村委会	37.0312
19		民安村委会	30.8739
20		民益村委会	28.5101
21		江右村委会	37.0373
22		江左村委会	50.8945
23		密山渡村委会	40.448
24		桃林村委会	29.0543
25		长滩村委会	43.0915
26		裕丰村委会	36.162
27		湖塘村委会	44.5637
28		龙田村委会	50.2956
29		六合村委会	51.1173
30		平乐镇城区	0.9435
		小计：	1191.7528
31	二塘镇	里渡村委会	58.1064
32		二塘村委会	11.5002
33		茶林村委会	61.2552
34		沙冲村委会	61.4801
35		乐塘村委会	91.8011
36		谢家村委会	61.7864

37	二塘镇	高桥村委会	105.1704
38		和平村委会	104.8757
39		大水村委会	39.8638
40		矮山村委会	32.69
41		甄山村委会	27.7466
42		大展村委会	42.5567
43		新华村委会	53.1856
44		周塘村委会	104.9282
45		燕塘村委会	47.7919
46		九龙村委会	27.7999
47		马家村委会	108.3149
48		牛角村委会	123.3899
		小计:	1164.243
49	沙子镇	保和村委会	123.1809
50		围梓村委会	48.0122
51		维新村委会	35.3567
52		沙子村委会	52.1482
53		安隆村委会	87.4547
54		义和村委会	57.0743
55		治平村委会	78.6294
56		保安村委会	63.8603
57		安全村委会	61.6891
58		协中村委会	120.6807
		小计:	728.0865
59	同安镇	旺塘村委会	52.8602
60		仁塘村委会	53.4257
61		屯塘村委会	49.4636
62		李家村委会	23.3368
63		华山村委会	58.4243
64		大里村委会	45.0408
65		同安村委会	23.1032
66		桃村村委会	52.2502
67		平山村委会	45.2165
68		沙江村委会	90.5076
69		妙贝村委会	43.6128
70		回龙村委会	30.5466
71		平乐县大冲纸厂	5.192
		小计:	572.9803
72	张家镇	湖洋村委会	61.8349
73		朝仙村委会	52.5502
74		钓鱼村委会	62.7288
75		燕水村委会	46.7369
76		泮田村委会	51.752

77	张家镇	老埠村委会	87.7773
78		水山村委会	27.1376
79		张家村委会	48.4811
80		古龙村委会	45.1063
81		榕津村委会	89.0558
82		老鸦村委会	36.1122
83		香花村委会	44.8522
		小计:	654.1253
84	源头镇	启善村委会	31.3805
85		源头村委会	25.9754
86		坭塘村委会	52.3976
87		金华村委会	35.7075
88		玄武村委会	79.666
89		山口村委会	37.428
90		下坝村委会	42.9922
91		珠山村委会	56.785
92		螺山村委会	48.8062
93		木林村委会	37.6721
94		金井村委会	31.6883
95		高龙村委会	60.3909
96		九洞村委会	43.5647
97		义洞村委会	20.4915
98		兰洞村委会	12.9674
99		古营村委会	32.9574
100		莲塘村委会	35.9372
101		源头农场	0.745
102		广运林场	2.0166
		小计:	689.5695
103	阳安镇	古端村委会	34.658
104		阳安村委会	30.8594
105		双合村委会	41.9764
106		石面山村委会	34.9836
107		陶村村委会	39.4809
108		平口村委会	26.5064
109		加东村委会	41.0282
110		雷峰村委会	42.2888
111		久宜村委会	51.2413
112		善福村委会	29.9639
		小计:	372.9869
113	青龙乡	大刚村委会	14.0672
114		青龙村委会	56.9497
115		豆地村委会	47.7891
116		马田村委会	54.941

117	青龙乡	平地村委会	73.6183
118		郡塘村委会	58.7963
119		莲塘村委会	44.6768
120		平西村委会	41.6595
121		广运林场	0.0338
		小计：	392.5317
122	杨亭乡	六冲村委会	20.752
123		桥亭村委会	55.9561
124		显堆村委会	21.852
125		苍源村委会	22.6351
126		人和村委会	30.3227
127		平石村委会	51.4297
128		仁德村委会	34.5243
129		上堡村委会	34.1554
		小计：	271.6273
130	大发瑶族乡	黄龙村委会	24.7042
131		大发村委会	49.5524
132		苍板村委会	43.1838
133		印山村委会	37.0901
134		塘冲村委会	52.6577
135		四冲村委会	45.9698
136		福瑶村委会	12.5267
137		广运村委会	39.3557
138		大田村委会	18.5261
139		巴江村委会	16.4315
140		广运林场	3.4331
		小计：	343.4311
指标分解下达合计			6381.3344
预留机动指标			118.6700
全县合计			6500.0044