

桃江县乡村地区“通则式”规划管理规定 (草案)

第一章 总则

第一条（制定目的） 为规范全县乡村规划管理，实现乡村规划管理全覆盖，引导乡村地区各类开发建设活动有序实施，提升乡村规划管理质效，健全乡村地区空间规划管理体系，依据国家、湖南省和益阳市相关文件要求，结合桃江县实际情况，制定本规定。

第二条（适用范围） 本规定适用于桃江县城镇开发边界外未编制村庄规划或现行村庄规划经评估已无法满足当前管理需要的乡村地区，亦适用于城镇开发边界内未编制详细规划地区的村民建房。

适用本规定的村庄名录详见附件 2，实行动态更新管理；更新后的名录按程序上报省自然资源厅同意后，纳入全省国土空间规划“一张图”实施管理。

第三条（法定效力） 本规定是桃江县国土空间规划管理的重要组成部分，其作为乡村地区实施国土空间用途管制、核发乡村建设项目规划许可的法定依据，可用于村民建房、乡村公共设施和乡村产业等乡村建设项目。

村民建房涉及的用地类型为农村宅基地（0703 地类）。乡村公共设施涉及的用地类型包括农村社区服务设施用地（0704 地类）、公共管理与公共服务用地（08 地类）、城镇村道路用

地（1207 地类）、交通场站用地（1208 地类）、其他交通设施用地（1209 地类）、公用设施用地（13 地类）、绿地与开敞空间用地（14 地类）、特殊用地（15 地类）等。乡村产业涉及的用地类型包括商业服务业用地（09 地类）、工业用地（1001 地类）、仓储用地（11 地类）等。

第四条（特殊区域规定） 位于传统村落范围内的乡村建设活动，除执行本规定外，应同时满足《湖南省传统村落保护传承利用条例》及传统村落保护规划的有关规定。

第二章 用地管理

第五条（总体要求） 乡村规划管理坚持村民主体、底线思维、节约集约、合理布局、因地制宜的原则，统筹考虑乡村建设空间需求，规范各类开发建设活动。

第六条（指标管控） 至规划期末，全县村庄建设边界面积与留白指标之和，不得突破 2020 年度国土变更调查中村庄用地（203）规模。

第七条（底线管控） 传导落实桃江县及各乡镇国土空间规划确定的耕地和永久基本农田、生态保护红线、历史文化保护线、灾害风险防控线、河湖管理范围等各类底线红线范围，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项目建设控制范围以及未达到安全使用条件的污染地块、易燃易爆物品输送存放地等其他影响安全区域的相关管控要求，按照负面清

单进行管理（详见附件3）。乡村建设项目选址确实难以避让负面清单要求的，应当符合相关准入管理要求，并按照法律法规要求办理相关手续。

第八条（选址总体要求） 乡村建设行为原则上应在村庄建设边界内开展，鼓励优先盘活存量建设用地，整合农村零散闲置地地块，优化乡村生活、生产、生态空间布局。在充分尊重村民意愿的基础上，鼓励通过全域土地综合整治等方式，将村庄建设边界外的零星现状建设用地逐渐向村庄建设边界集中布局。

第九条（村民建房选址要求） 村民建房选址须符合《益阳市农村村民住房建设管理条例》，严格落实“一户一宅”政策，优先利用存量土地。用于建造独户住房的一类农村宅基地原则上应向现状居民点周边集中布局；用于建造集中住房的二类农村宅基地应集中布局在交通便利、配套完善的区域，规避地质灾害隐患，兼顾村民生产生活需求。

第十条（乡村公共设施选址要求） 乡村公共设施应结合村庄居民点分布和村民实际需求统筹布局，充分利用存量空间推进设施共建共享和复合利用，提高土地节约集约利用水平。

宜成环、成网布局乡村道路，村内道路应尊重历史与实际，统筹考虑消防车通行需要，提升路网的连通性和可达性。因地制宜规划布局农村客运停靠点和停车场地，支持统一规划公共停车场解决乡村旅游停车需求。

乡村公用设施应充分考量地形地貌、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。各类设施用地选址、规模应符合相关行业标准的规定。

第十一条（乡村产业用地选址要求） 乡村产业用地布局应结合村庄资源禀赋、现有交通基础、基础设施接入条件及形态管控等要求统筹谋划，项目准入严格执行《湖南省乡村振兴用地政策实施工作指引（2024 版）》正负面清单（详见附件 4）。单个项目建设用地规模不超过 10 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，原则上应安排在村庄建设边界内。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布局。

鼓励以产业为主导推动存量建设用地开发，优先用于一二三产业融合发展项目，并符合《湖南省农村一二三产业融合发展用地保障实施细则》要求。

第三章 弹性管控

第十二条（总体要求） 在不突破国土空间管控底线、规划强制性内容，不涉及村庄安全问题、不损害村庄公共利益及整体风貌的前提下，适度放宽乡村土地管控弹性。

第十三条（土地混合使用和用途变更转换） 在满足安全防护、生态环保及行业规范标准基础上，允许建设用地混合使用和用地性质变更转换。用地兼容要求应当在报批地块图则中规定，并在规划条件中具体明确允许建设、使用的功能比例。

（一）符合公共利益前提下，允许乡村公共设施用地之间相互混合使用或用地性质变更转换，允许乡村产业项目用地混合或变更转换为乡村公共设施项目用地；

（二）符合产业政策的前提下，允许乡村产业用地之间相互混合使用或用地性质变更转换。

第十四条（宅基地复合利用） 农村宅基地严格执行桃江县宅基地有关规定管理。在结构安全、符合行业规范并取得行业主管部门同意前提下，鼓励已确权登记的宅基地等农村建设用地复合利用，发展乡村民宿、农产品初加工、电子商务、民俗体验、文化创意等乡村新业态。

第十五条（留白指标使用） 在不突破国土空间管控底线、规划强制性内容，不涉及村庄安全问题、不损害村庄公共利益及整体风貌的前提下，因村民建房、乡村公共设施、零星分散的乡村文旅设施及农村新产业新业态等用地需要，可依程序申请使用村庄建设用地留白指标。

第四章 建设控制

第十六条（总体要求） 乡村建设项目应结合乡村经济、社会和文化发展水平，合理设定建设控制指标，兼顾项目功能需求与乡村建设实际。

第十七条（用地规模控制） 村民住房、乡村公共设施、乡村产业项目的用地规模严格执行国家、湖南省、益阳市相关规范

要求。

（一）村民住房。农村宅基地（含住房的主房、附属用房）严格落实《益阳市农村村民住房建设管理条例》宅基地户均用地标准，农村村民每户宅基地面积标准涉及占用耕地的，最高不超过一百三十平方米；使用耕地以外其他土地的，最高不超过一百八十平方米；全部使用村内空闲地和原有宅基地的，最高不超过二百一十平方米。

（二）乡村公共设施。配置类型与用地标准参照《社区生活圈规划技术指南》（TD/T1062-2021）及《湖南省建设用地指标》等规范执行，依据服务人口、功能需求合理确定用地规模，杜绝粗放占地。

（三）乡村产业项目。用地规模应与产业类型、生产规模相匹配，符合《湖南省建设用地指标》要求，严禁超需求圈占土地。超标准、无标准的乡村产业项目用地要按照《自然资源部办公厅关于规范开展建设项目节地评价工作的通知》（自然资办发〔2021〕14号）要求，做好项目用地节地评价。

第十八条（建筑退让控制） 乡村建设建筑后退铁路、公路、城市道路、高压输电线路、燃气管道和污染设施等设施的距离，应符合国家、湖南省、益阳市相关规范要求。乡村建设建筑退让控制要求详见附件 5-1。

第十九条（建筑间距控制） 乡村建设的建筑间距应符合《农村防火规范》（GB 50039-2010）、《建筑防火通用规范》（GB

55037-2022)等相关要求和建设标准,且不妨害相邻权、地役权,应保证相邻房屋的正常采光和通行要求。

(一)一般民用建筑之间间距。乡村地区的一般民用建筑主要朝向和次要朝向间距均不低于6米。

(二)工业仓储建筑之间间距。乡村地区的酒精厂、乙炔站、烟花爆竹工房等甲类厂房应满足一、二级(耐火等级)厂房间距不小于12米。煤油库、氧气站、面粉车间等乙类厂房应满足一、二级厂房间距不小于10米,一、二级与三级厂房之间间距不小于12米,三级厂房之间不小于14米。甲、乙类厂房与其他民用建筑不小于25米。其余工业仓储建筑需满足《建筑设计防火规范(2018年版)》(GB50016-2014)要求。

第二十条(规划指标控制) 乡村建设项目的建筑高度、容积率、建筑密度需满足以下要求,绿地率原则上不作要求。

(一)建筑高度和层数。乡村地区中,一类农村宅基地的建筑层数一般不超过3层,建筑高度不超过12米;二类农村宅基地的建筑高度不超过18米。农民住房底层层高不宜超过3.6米,其余层高不宜超过3.3米,净高不宜低于2.6米。居民自建房源依法批准层数超过3层的,改(扩)建、重建后层数不得超过原依法批准层数。乡村公共管理和公共服务、公用设施的建筑高度不超过18米,商业服务业、一般工业和仓储建筑高度不超过24米。因特殊需求突破指标控制的,应开展进一步论证后经主管部门认定。

（二）容积率。二类农村宅基地、乡村公共设施与乡村产业项目的用地需遵循节约集约原则，各类建设容积率管控要求详见附件 5-2。因特殊需求突破指标控制的，应开展进一步论证后经主管部门认定。

（三）建筑密度。二类农村宅基地、乡村公共设施与乡村产业项目的建设密度管控要求详见附件 5-2。因特殊需求需突破指标控制的，应开展进一步论证后经主管部门认定。

第二十一条（防洪排涝控制） 桃江县农村排涝能力按 10 年一遇 3 日暴雨、3 日末排至农作物耐淹深度标准执行，乡村建设须避让地质灾害、蓄滞洪区，严格管控堤防工程管理范围和保护范围建设行为。其中堤防工程管理范围一般自临水侧坡脚线向临水面外水平延伸 5—10 米至背水坡脚线向外水平延伸 30—50 米（经过城镇的堤段不得少于 10 米）。堤防工程保护范围中 1 级堤防为自管理范围外缘线至垵内方向 200—300 米，2、3 级堤防为自管理范围外缘线至垵内方向 100—200 米，4、5 级堤防为自管理范围外缘线至垵内方向 50—100 米。

乡村建设项目的室外地坪标高应符合桃江县防洪排涝专项要求，并与周边道路、绿化环境及现状房屋地形标高相衔接。建筑主要出入口及地下车库出入口避开区域内低洼地段，不得朝向临水或来水一侧。下沉式出入口应配置符合防御风暴潮、暴雨要求的挡水设施。

第五章 风貌管控

第二十二条（总体要求） 立足桃江“楠竹之乡、美人窝”地域文化与资江山水本底，依据桃江县乡村风貌管控要求，确立“竹乡韵，水乡情”总体风貌定位，融合湖湘传统民居机理与现代宜居功能，营造青山环抱、临水宜居的乡村景观格局。尊重依山就势、自然错落的乡村原生肌理，实行分区域差异化风貌管控。

第二十三条（村民住房风貌管控要求） 村民住房建设遵循“尊重村民意愿、传承历史文化、协调绿色发展、彰显竹乡特色”原则，符合《益阳市农村住房风貌管理暂行办法》要求。

新建村民住宅户型优先选用《益阳市农村住宅示范图集》标准户型，墙体颜色推荐以浅灰白色系为主，搭配灰、米黄、素白，局部点缀暖色调；严禁使用高饱和外墙砖、红棕色琉璃瓦、罗马柱等与竹乡风貌冲突元素。屋顶构造推荐坡屋顶，屋面主材选用小青瓦、仿小青瓦水泥瓦，建筑主材以砖、石材、混凝土、黑瓦为主，鼓励就地使用楠竹、夯土、青砖等材料。充分利用乡土植物打造宅前院后的景观绿化，鼓励有条件的地区整村推进简洁实用的村民住房外立面改造，适度融入竹制装饰；保护原有街巷肌理，引导村民打造结构安全、经济实用、绿色低碳、与山水环境相融的宜居农房。

第二十四条（乡村公共设施风貌管控要求） 乡村公共设施建设应体现湖湘特色，宜采用坡屋顶或组合坡顶，体量不宜过大，外立面色彩、形制与周边民居协调，避免城市化和过度装饰。公

共空间应兼顾实用功能、乡土文化与景观美学，提升村民文化认同感。村标、凉亭、晒坪、文化广场等小型公共建筑优先采用楠竹材料，打造竹篱笆、竹亭、竹景观等小品。依托古树、古井、古桥打造村口景观节点，对于少数民族特色村，在湖湘底子上可融合少数民族文化元素。

第二十五条（乡村产业项目风貌） 乡村产业建设风貌对接“竹旅文体康”融合发展战略，适度植入竹文化符号，严控建筑体量，不得采用大体量玻璃幕墙和突兀外墙板材，建筑风貌与生产经营业态匹配，兼顾生态环保与乡土文脉。竹类特色产业建筑建议采用“粉墙黛瓦+竹元素点缀”风格，推广竹制景观小品，打造县域竹产品特色标识。加工仓储类产业以单层建筑为主，墙体、屋面采用白、灰色基底，局部暖色点缀，禁用高饱和彩色彩板瓦。其余产业建筑就地采用传统工艺、环保乡土建材，风貌与周边山水、村落肌理保持协调。

第六章 实施管理

第二十六条（规划许可管理） 符合条件的村民建房、乡村公共服务和基础设施、使用存量建设用地且不突破原有用地条件的小型乡村产业项目建设等情形，可直接依据本规定出具规划条件及核发乡村建设规划许可。

建设 25 户以上集中居民点、总投资额 1000 万元以上或用地

面积 10 亩以上的新增产业项目、农村公益性公墓，以及 30 亩以下涉及危化品建设的项目，应当按照本规定补充编制地块图则，作为出具规划条件及核发乡村建设规划许可的依据。

桃江县各类乡村建设规划许可审批依据和规划许可条件详见附件 6 和附件 7。

第二十七条（地块图则管理） 乡村建设项目应根据《乡村建设规划许可审批依据一览表》要求单独编制地块图则，地块图则编制应落实上位规划要求，明确项目地块范围、用地面积、用地性质、容积率、建筑面积、建筑高度、建筑密度、建筑退让等控制性内容，以及建议机动车出入口、建筑风貌、设施配套等指引性内容，具体制图范式按照《地块图则制图范式》（详见附件 8）执行。涉及使用留白指标、土地混合使用或用地性质变更转换的，需在地块图则中增加相关内容说明。

地块图则应由村民委员会或村集体经济组织向乡镇人民政府提出申请。乡镇人民政府经评估论证后，委托具有城乡规划或国土空间规划资质的单位编制地块图则。编制过程中通过座谈会、村务公开栏张贴公示等渠道，广泛征求地块周边群众、产权权利人及村集体经济组织意见，公示期限不少于十日。公示期满无异议的，由乡镇人民政府报送桃江县自然资源局，由桃江县自然资源局会同相关行业主管部门开展联合审查。审查通过的地块图则，报桃江县人民政府审批，并纳入国土空间规划“一张图”，作为核发乡村建设规划许可的依据。地块图则管理流程详见附件

9。

第二十八条（留白指标管理） 桃江县自然资源局应当建立以乡镇为单位的村庄建设用地及留白指标使用管理台账，台账信息同步纳入国土空间规划“一张图”实施动态监督管理。乡镇现有留白指标无法满足本地建设需求时，可依托国土空间总体规划动态维护开展县域范围内指标统筹调剂，切实提升乡村建设弹性发展空间利用效能。

村民建房使用留白指标的，由桃江县自然资源局组织论证、核准并核销台账，按批次报送益阳市自然资源和规划局备案。非村民建房使用留白指标的，由桃江县自然资源局组织编制留白指标使用论证报告，书面征求部门、属地乡镇、村及相关利益主体意见。论证报告经益阳市自然资源和规划局审核通过后，同步核减乡镇台账内留白指标规模。村民建房和非村民建房的矢量数据随国土空间总体规划动态维护实行定期更新。留白指标使用管理流程详见附件 10。

第七章 附则

第二十九条（实施管理） 本规定自印发之日起施行，若有关法律、法规及上级政策文件另有规定，从其规定。

本规定由桃江县自然资源局负责解释。

附件 1 名词解释

1. 城镇开发边界：指在一定时期内，因城镇发展需要，可以集中进行城镇开发建设，重点完善城镇功能的区域边界，涉及城市、建制镇以及各类开发区等。

2. 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。

3. 村庄建设用地：指乡村地区用于村民居住、公共设施、基础设施、产业发展及其他集体建设活动的土地。

4. 多户联合建设：指两个及两个以上符合建房条件的农村村民，经协商一致，在各自宅基地或经批准的连片用地上，统一规划、统一设计、联排建设农村住宅、共享共用部分结构或设施的住宅建筑形式，主要用于解决农村宅基地紧张、资金筹措难等问题。

5. 乡村产业项目：指在乡村地区依托农业农村资源，以农村一二三产业融合发展为路径，开展的各类经营性建设活动及业态的总称。其中农村一二三产业融合发展用地指以农业农村资源为基础，拓展农业农村功能，延伸产业链条，涵盖农产品生产、加工、流通、消费服务等环节，用于农业生产经营、农产品加工、生产性服务、生活性服务等混合融合的产业用地。

6. 留白指标：指在国土空间规划中，为应对未来发展不确定性，预先预留的一定比例的、未明确具体位置及具体用途的村庄建设用地规模指标。

7. 建筑退让：指建筑物与相邻道路、邻避设施、河道等之间的最小距离。

8. 建筑间距：指相邻建筑外墙面（含阳台、外廊、飘窗）最近点之间的水平距离。

9. 容积率：指某一基地范围内，地面上各类建筑的建筑面积总和（包括附属建筑物面积，不包括地下建筑面积，架空并对公众开放的建筑底层等建筑面积）与基地总面积的比值。

10. 建筑高度：指建筑物室外地面到其檐口或屋面面层的高度。

11. 建筑密度：指某一基地范围内，所有建筑物底层占地面积与基地面积的比率（%）。

附件 2 桃江县适用“通则式”规划管理规定村庄名录

序号	乡镇	直接适用“通则式”规划管理规定的行政村（社区）	村庄规划到期后适用“通则式”规划管理规定的行政村（社区）
1	修山镇	月明山村、麻竹垸村、九都村、三官桥村、康家村、八都村、洪山村、花桥港村（8 个）	修山社区、舒塘社区、莲盆嘴村（3 个）
2	鸬鹚渡镇	玉溪村、长江村、千工坝村、大塘村、板溪村、花桥村、蒋家冲村、梅山村（8 个）	鸬鹚渡社区、张子清村、龙塘湾村（3 个）
3	石牛江镇	增塘村、石牛江村、苏团村、上七里村、小坡头村、黄泥田村、田庄湾村（7 个）	牛剑桥村、九家墩村（2 个）
4	牛田镇	金光山村、金凤山村、小桃村、观庄村、清塘村、临市街村、峡山口村（7 个）	牛田社区、三塘湾村、杉树仑村（3 个）
5	松木塘镇	三节塘村、松木塘村、樟溪村、龙山湾村、桥头河村、南河冲村、天子山村、苍霞墩村、关山口村、子良岩村、下干沙村、温塘村（12 个）	响涛园社区、龙塘村、竹山村（3 个）
6	桃花江镇	石高桥村、崆峒村、鹅公桥村、花园洞村、梨树桥村、道关山村、人和桥村、花果山村、金花桥村、拱头山村、栗树咀村、青山村、川门湾村、近桃社区、半稼洲社区、凤凰山社区、杨家坳村（杨家坳社区）、肖家山村、桃花村（19 个）	团山社区、大华村、牛潭河村（牛潭河社区）、株木潭村、创业村、打石湾村（打石湾社区）、罗家潭村、横木村（8 个）
7	灰山港镇	绿稼湾村、檀树界村、滩口上村、雪峰山村、陈家湾村、栗子山村、软桥村、金沙坪村、克上冲村、周家潭村、曾家湾村、司马冲村、金沙洲村、企石村、刘家湾村、肖家墩村（16 个）	澄泉湾村、麻元坳村、铁河新村、汪家冲村、天子坡村、灰山港村、向阳花村、杨家湾村、万功塘村、连河冲村、甘泉山村、大桥塘村、源嘉桥村（13 个）

序号	乡镇	直接适用“通则式”规划管理规定的行政村（社区）	村庄规划到期后适用“通则式”规划管理规定的行政村（社区）
8	武潭镇	高峰村、龙拱滩村、崇山坪村、景致村、天湾村、汤家墩村、泥潭村、基固庙村、牛溪村、八家村、石桥村、善溪村、梅林村、清凉村、罗家坪村、杨家坪村、熊家村、勤耙田村、武潭镇老镇区（武潭社区）（19个）	琅琊社区、新铺子村、莲花坪村、杉树村（4个）
9	马迹塘镇	泗里河村、范家园村、双江口村、金塘村、京华村、大塘坪村、百乐村、益阳仑村、易家坊村、石门村、月形湾村、鸬鹚湾村、丫峰村、九岗山村、谭家园村、南山村、小丰溪村（17个）	天府庙社区、九岗墩村、龙溪村、三里村（4个）
10	三堂街镇	王母村、合水桥村、赤塘村、接龙桥村、龙牙坪村、大屋山村、晚谷回族村、天子仑村、九峰村、胡家坳村、乌旗山村、郭家洲村、花桥坪回族村（13个）	三堂街社区、湖莲坪村、三堂街村（3个）
11	大栗港镇	栗山河村、五羊坪村、黄道仑村、牌形上村、童子山村、刘家村、张家村、德茂园村、先锋桥村、松木桥村、红金村、筑金坝村、卢家村、黄栗洲村、兴坪村（15个）	大栗港社区、朱家村（2个）
12	沾溪镇	九螺坊村、长田坊村、伍家洲村、杉木村、卫红村（5个）	荷叶山社区、沾溪村、洋泉湾村（3个）
13	高桥镇	大林村、石井头村、石头坪村、高桥村、荷叶塘村、赵家山村、松柏村、横马塘村、千秋村（9个）	罗溪村（1个）
14	鲇埠回族乡	南京湾村、大水田村、颜溪村、花园台村、车门墩村、江家坝村、陶公庙村（7个）	鲇埠社区、军功嘴村（2个）
15	浮邱山乡	毛家桥村、大水洞村、炭山桥村、西峰寺村、齐心村、金盆村、黄鹤桥村、担水坝村、白家河村、水口山村、田家冲村、黄南冲村（12个）	新桥村、人形山村、回龙湾村、枳木山村、浮邱山村（5个）

注：本表中所列村庄名单结合桃江县实际实行动态更新管理。

附件3 桃江县乡村地区国土空间用途管控负面清单

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。

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。

三、生态空间管控负面清单

1. 生态保护红线内自然保护区核心区原则上禁止人为活动，其他区域严格禁止开发性、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；

2. 生态保护红线内自然保护区、风景名胜区、饮用水水源保护区等区域，依照法律法规执行；

3. 严禁以土地综合整治名义随意调整、占用生态保护红线；

4. 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。

四、历史文化保护范围负面清单

1. 在传统村落保护范围内，禁止开山、采石、开矿等破坏传统格局和历史风貌的活动；禁止擅自占用传统村落保护规划确定保留的园林绿地、河湖水系、道路等；禁止损害古树名木及其生长环境等；禁止修建生产或者储存易燃易爆等危险物品的工厂、仓库等。

2. 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。

3. 在文物保护单位的建设控制地带内进行建设工程，不得破坏文物保护单位的历史风貌。

五、河湖管理范围负面清单

1. 在水利工程保护范围内，禁止任何单位和个人从事影响水利工程运行和危害水利工程安全的爆破、打井、采石、取土等活动，禁止建设影响水利工程运行和危害水利工程安全的建筑物、构筑物。

2. 在河道管理范围内，禁止修建围堤、阻水渠道、阻水道路以及法律法规禁止的其他行为。在堤防和护堤地安全保护区内，禁止建房、放牧、开渠、打井、钻探、爆破、挖筑鱼塘、采石、取土、挖窖、葬坟等活动。

3. 在饮用水水源准保护区内，禁止新建、扩建水上加油站、油库、制药、造纸、化工等严重污染水体的建设项目，或者改建增加排污量的建设项目；禁止贮存、堆放固体废弃物和其他污染物；禁止其他可能污染饮用水水体的行为。

4. 在饮用水水源二级保护区内，除准保护区内的禁止行为外，还应禁止设置排污口；禁止新建、改建、扩建排放污染物的建设项目；禁止设置畜禽养殖场、养殖小区；禁止设置装卸垃圾、油类及其他有毒有害物品的码头。

5. 在饮用水水源一级保护区内，除二级保护区、准保护区内规定的禁止行为外，还应禁止新建、改建、扩建与供水设施和保护水源无关的建设项目。

六、灾害风险控制线范围负面清单

1. 洪涝风险控制范围内,禁止建设与防洪排涝无关的建(构)筑物;禁止占用江河、湖泊、水库、蓄滞洪区和排涝通道;禁止实施防洪安全的项目。

2. 地质灾害风险区内,禁止在陡坡下、沟谷口、河道边、采空区等地质灾害高易发区新建房屋或堆放杂物;禁止随意开挖山体、坡脚等破坏稳定性;禁止在地质灾害隐患点未治理前进行开发性建设。

3. 土壤污染风险管控区内,禁止规划、建设村民住宅、学校、医院等环境敏感类建筑;禁止新增与风险管控无关的生产建设项目。

七、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的房屋;
8. 不准违法审批占用耕地建房;

9. 禁止在饮用水水源一级保护区、河道湖泊管理范围、公路两侧建筑控制区以及法律法规规定的其他禁止建房区域建房;

10. 禁止在地质灾害、洪涝灾害、地下采空、地震断裂带等危险区域建房，严格控制切坡建房。

附件 4 桃江县乡村产业用地正负面清单

一、乡村产业用地正面清单

1. 依托现有农产品资源的农产品初加工用地，包括农产品烘干、贮藏、保鲜、畜禽屠宰、冷链、净化、分等分级、包装等用地，如对芥菜、油茶、黄花菜、辣椒等农产品初加工。

2. 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用地。

3. 依托乡村资源优势的文旅用地，包括休闲农业和乡村旅游、民族风情旅游、红色文化与民俗文化、非遗传承、传统手工业、文化创意、露营旅游经营性营地和自驾车旅居车营地、乡村民宿等。

4. 健康养老服务设施等用地。

5. 依托矿产资源禀赋的矿产资源开采用地。

6. 依托乡村资源优势培育的农业特色小镇、地方特色产业用地。

7. 其他新产业新业态用地，包括“互联网+”现代农业、农产品电子商务；光伏、风力发电、汽车充电桩、移动通信基站等新能源新基建用地。

二、乡村产业用地负面清单

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. 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；

4. 不得用于国家明令淘汰的落后产能，列入国家禁止类产业目录的、污染环境的项目建设；

5. 不准利用未达到安全使用条件的污染地块用于工业、商业、居住、公共服务等用途；

6. 其他法律、法规、政策文件规定的情形。

附件 5 桃江县建设控制指引表

5-1 建筑退让控制表

铁路	高速铁路		磁悬浮线路轨道		铁路干线		铁路支线					
	≥50m		≥50m		≥30m		≥15m					
	注：退让距离为与铁路运营无关的新建建筑退让最近一道铁轨的距离。											
公路	高速公路		国道		省道		县道		乡道		村道	
	≥30m		≥20m		≥15m		≥10m		≥5m		宜≥1.5m	
	注：退让距离为其房屋边缘与公路用地外缘的距离，高速公路沿线为其房屋边缘与高速公路隔离栅栏的距离。											
城市道路	快速路、主干路			次干路			支路			街坊路		
	10m			8m			8m			6m		
	注：退让城市道路交叉口规划控制线的距离在本此基础上增加 4 米以上距离。											
电力设施	一般地区电力设施保护区范围											
	1-10 千伏			35-110 千伏			220 千伏			500 千伏		
	5m			10m			15m			20m		
	集镇、村庄等人口密集地电力设施保护区范围											
	不满 1 千伏		1-10 千伏		35 千伏		110 千伏		220 千伏		500 千伏 或±500 千伏	
	1m		1.5m		3m		4m		5m		8.5m	
	注：在依法划定的电力设施保护区内，不得兴建电力设施以外的建筑物、构筑物。											
燃气输配 管道及附 属设施	最小保护范围											
	低压和中压输配管道 及附属设施				次高压输配管道及附 属设施				高压及高压以上输配 管道及附属设施			
	外缘 0.5m 范围内				外缘 1.5m 范围内				外缘 5m 范围内			
	注：在燃气输配管道及附属设施的保护范围内，不得建设建筑物、构筑物或其他设施。											
污水处理厂	卫生防护距离											
	规模≤5 万立方米/天				规模 5—10 万立方米/ 天				规模≥10 万立方米/天			
	≥150m				≥200m				≥300m			
注：卫生防护距离为污水处理厂厂界至防护区外缘的最小距离。												

垃圾转运站	大型Ⅰ类	大型Ⅱ类	中型Ⅲ类	小型Ⅳ类	小型Ⅴ类
	≥30m				
	转运作业区距离				
	≥5m	≥5m	≥5m	≥3m	—
	注：与站外相邻建筑间隔自转运站边界起计算。				

5-2 用地控制指标引导表

类型	用地性质		容积率	建筑高度 (米)	建筑密度 (%)
村民建房	一类农村宅基地		—	≤12	—
	二类农村宅基地		≤1.5	≤18	≤40
乡村公共 设施建设	公共管理与公共服务设施用地		0.5-2.5	≤18	≤45
	交通运输用地	交通场站用地	≤0.1	—	≤10
	公用设施用地		—	≤18	≤45
	特殊用地	经营性墓地	—	≤24	≥50
乡村产业 建设	商业服务业用地		≤1.5	≤24	≤50
	工矿用地		0.5-1.5	≤24	30-60
	仓储用地		0.3-2.0 (堆场类≥0.3, 通用仓储类≥0.8)	≤24	40-60

注：按集体经营性建设用地入市出让的商业服务业用地容积率上限可放宽至 2.0。不同行业类别建设用地控制指标应严格按照《工业项目建设用地控制指标》《湖南省建设用地指标》等标准确定。

附件 6 桃江县乡村建设规划许可审批依据一览表

乡村建设类型	用地类型	具体建设内容	审批依据	
			存量建设用地	新增建设用地
村民建房	农村宅基地 (0703 地类)	单户或者多户联合建房	①	①
		25 户以上集中建房	②	②
乡村公共设施	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	①	①
	公共管理与公共服务用地 (08 地类)	综合性文化服务中心、中小学、幼儿园、养老设施、社会福利设施等	①	①
	城镇村道路用地 (1207 地类)	村庄范围内的村庄内部道路	①	①
	交通场站用地 (1208 地类)	对外交通场站、公共交通场站、社会停车场等	①	①
	其他交通设施用地 (1209 地类)	教练场等	①	①
	公用设施用地 (13 地类)	取水设施、污水处理池、配电房、燃气、通信、消防、垃圾收集点、公厕、水电机房等	①	①
	绿地与开敞空间用地 (14 地类)	村庄用地范围内的公园绿地、防护绿地、广场等公共开敞空间用地上建设的建筑物、构筑物	①	①
	特殊用地 (15 地类)	集体公益性墓地	②	②
乡村产业项目	商业服务业用地 (09 地类)	总投资额 1000 万元以下或用地面积不大于 10 亩的项目	①	②
		总投资额 1000 万元以上或用地面积大于 10 亩的项目	②	②
	工业用地 (1001 地类)	总投资额 1000 万元以下或用地面积不大于 10 亩的项目	①	②
		总投资额 1000 万元以上、用地面积大于 10 亩的项目或 30 亩以下涉及危化品建设的工业项目	②	②

乡村建设类型	用地类型	具体建设内容	审批依据	
			存量建设用地	新增建设用地
乡村产业项目	仓储用地 (11 地类)	总投资额 1000 万元以下或用地面积不大于 10 亩的项目	①	②
		总投资额 1000 万元以上、用地面积大于 10 亩的项目或 30 亩以下涉及危化品建设的仓储项目	②	②

注：1.审批依据说明：

①可不编制地块图则，本规定可直接作为核发规划许可的依据；

②依据本规定单独编制地块图则，经桃江县人民政府审批后作为核发规划许可依据；

2.本表适用于新建、改建和扩建项目。

3.符合桃江县建筑类建设工程规划许可证豁免清单规定情形的建设项目，可免于办理规划许可。

附件 7 桃江县乡村建设项目规划许可条件一览表

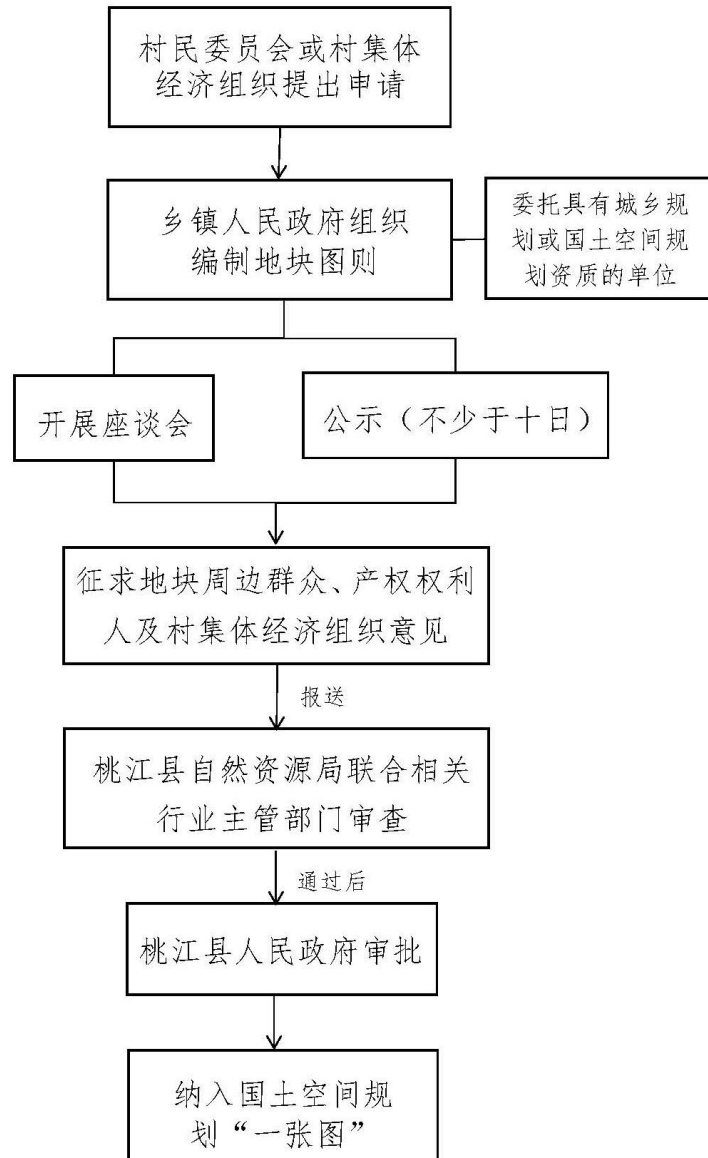
项目类型	用地性质	用地面积	允许建设的范围	容积率	建筑密度	建筑高度	建筑层数	建筑退让距离	土地兼容性	风貌管控要求	基础设施和公共服务设施配套	停车配建要求	其他要求
村民建房（单栋）	●	●	○	—	—	●	●	—	—	○	—	—	○
村民建房（成片）	●	●	○	○	○	●	●	○	○	●	○	○	○
乡村公共服务设施	●	●	○	○	○	●	●	○	○	○	●	○	○
乡村基础设施	●	●	○	○	○	○	●	○	○	○	●	○	○
其他项目（含村民公寓、工业厂房等其他乡村地区建设项目）	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

注：●代表必选，○代表条件可选。

附件 8 桃江县乡村建设地块图则制图范式



附件 9 桃江县地块图则管理流程图



附件 10 桃江县留白指标使用管理流程图

