

山阴县乡村地区“通则式”规划技术
管理规定
(试行)

山阴县自然资源局

2024 年 12 月

《山阴县乡村地区“通则式”规划技术管理规定（试行）》 专家论证意见

2024 年 12 月 30 日，山阴县自然资源局组织召开了《山阴县乡村地区“通则式”规划技术管理规定（试行）》（以下简称《规定》）的专家论证会，邀请了相关专家参加会议，与会人员听取了编制单位的汇报后，查阅了相关文字材料，并进行了认真评议。经归纳总结形成审查意见如下：

一、《山阴县乡村地区“通则式”规划技术管理规定（试行）》编制规范，引用依据较为准确，评审原则通过。

二、为了使该《规定》更加合理，会议提出以下修改、完善的意见：

- 1、结合山阴县历史建设和乡镇发展需求，合理确定适用范围，并优化控制指标；
- 2、进一步完善相关依据及其引用条款，合理优化建筑后退、间距及日照等管理要求；
- 3、完善相关名词解释和术语的内容。

与会人员提出的其它意见和建议在修改时一并考虑。

《山阴县乡村地区“通则式”规划技术管理规定（试行）》专家论证会专家组名单

姓名	单位	职称	签名
孟庆华	大同市城乡规划设计研究院	高级工程师	孟庆华
陈旺亮	山西金瓯土地矿产咨询服务有限公司	高级工程师	陈旺亮
王 君	山西金瓯土地矿产咨询服务有限公司	高级工程师	王君

目 录

第一篇 总 则	1
一、主要编制依据	1
二、用地分类	2
第二篇 用地指标控制	4
一、居住用地（07）	4
二、公共管理与公共服务用地（08）	5
三、商业服务业用地（09）	8
四、工矿用地（10）（工业用地）	9
五、仓储用地（11）	10
六、交通运输用地（12）	10
七、公用设施用地（13）	11
八、绿地与开敞空间用地（14）	11
九、特殊用地（15）	12
十、控制指标汇总表	15
第三篇 其他控制要求	17
一、建筑后退	17
二、交通组织	17
附则	19
术语、名词解释	20
附表	21

第一篇 总 则

为推动“千村示范、万村整治”工程，促进农村人居环境改造，特别是保障“千万工程”项目实施，优化乡村建设规划许可管理，依据《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）《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）《《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》，结合本县实际情况，制定本技术规定。

目前山阴县乡镇国土空间总体规划和村庄规划尚在编制过程中，对于城镇开发边界外尚未编制详细规划，但有建设需求的区域无法进行有效的建设指引，为提高山阴县国土空间规划管理水平，故开展乡村地区“通则式”规划技术管理规定研究，实现乡村地区空间规划管理全覆盖，作为山阴县乡镇国土空间规划和实用性村庄规划批复前乡村地区的建设指引，可依据本规定作为出具用地规划设计条件的依据。

一、主要编制依据

- （1）《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）；
- （2）《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）；
- （3）《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年11月）；
- （4）《城市公共服务设施规划标准》（GB50442）（2018年修订）；
- （5）《社区生活圈规划技术指南》（TD/T1062-2021）；
- （6）自然资源部《工业项目建设用地控制指标》；
- （7）《民用建筑通用规范》（GB55031-2022）；

(8)《建筑设计防火规范》(GB50016-2014)(2018年版)。

二、用地分类

结合山阴县近十年规划项目审批的实际情况,综合考虑全县未来发展需求,本规定按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(2023年11月)进行整合分类,总体分类为:居住用地(07)、公共管理与公共服务用地(08)、商业服务业用地(09)、工矿用地(10)、仓储用地(11)、交通运输用地(12)、公用设施用地(13)、绿地与开敞空间用地(14)和特殊用地(15)。

具体研究二级分类见下表:

一级类		二(三)级类	
代码	名称	代码	名称
07	居住用地	070301	一类农村住宅
		070302	二类农村住宅
		0704	农村社区服务设施用地
08	公共管理与公共服务用地	0801	机关团体用地
		0802	科研用地
		0803	文化用地
		080403	中小学用地
		080404	幼儿园用地
		0805	体育用地
		0806	医疗卫生用地
		0807	社会福利用地
09	商业服务业用地	0901	商业用地
		090102	批发市场用地
		090103	餐饮用地
		090105	公用设施网点用地
		0902	商务金融用地
10	工矿用地	1001	工业用地
11	仓储用地	/	/
12	交通运输用地	1208	交通场站用地

一级类		二（三）级类	
代码	名称	代码	名称
		1209	其他交通设施用地
13	公用设施用地	1301	供水用地
		1302	排水用地
		1303	供电用地
14	绿地与开敞空间用地	1401	公园绿地
		1402	防护绿地
		1403	广场用地
15	特殊用地	1506	殡葬用地

第二篇 用地指标控制

一、居住用地（07）

1、引用依据

《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018) 4.0.2 条、4.0.9 条。

《山西省农村宅基地审批管理办法》(2024 年): 村民宅基地以户为单位计算, 一户只能拥有一处宅基地。新申请的宅基地面积每户不超过 200 平方米。

《山西省农村自建房规划管理办法》所称规划管理是指根据有关法律法规, 依据村庄规划或者乡镇国土空间规划的管控要求, 对农户申请自建房的建筑位置、面积、层数、层高等作出审批的行为。

2、控制指标

用地代码	用地名称	建筑类型	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑平均层数	建筑高度(m)
070302	二类农村宅基地	多层I类	1.1~1.4	≤28	≥30	4~6 层	≤27
		多层II类	1.5~1.7	≤25	≥30	7~9 层	≤36
070301	一类农村宅基地	/	/	/	/	≤2	≤9
0704	农村社区服务设施用地	/	≤1.0	≤35	≥30	≤3	≤12

注: 住宅大寒日 8 时~16 时有效日照时间不低于 3 小时。

新申请的宅基地面积每户不超过 200 平方米。

二、公共管理与公共服务用地（08）

（一）机关团体用地（0801）

1、控制指标

用地代码	用地名称	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)
0801	机关团体用地	≤1.5	≤35	≥35	≤24

（二）科研用地（0802）

1、控制指标

用地代码	用地名称	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)
0802	科研用地	≤1.5	≤35	≥35	≤24

（三）文化用地（0803）

1、引用依据

《城市公共服务设施规划标准》GB50442（2018年修订），第3.2.2条：小型馆建设用地控制指标容积率 ≥ 0.5 ， $25\% \leq$ 建筑密度 $\leq 40\%$ ，用地面积0.12~0.15公顷。第3.4.8条：每个社区应设置文化活动站，建设控制要求服务半径0.5千米，服务人口0.5~1.2万人。

《社区生活圈规划技术指南》表A.4：乡镇文化活动中心建筑面积3000~6000平方米，文化活动室建筑面积200平方米。

2、控制指标

用地代码	用地名称	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)
0803	文化用地	≤1.2	≤30	≥35	≤24

（四）教育用地（0804）

1、引用依据

《城市公共服务设施规划标准》GB50442（2018 年修订）第 4.2.5 条，小学 18 个班，用地面积 1.2 ~ 1.8 公顷，应配置 200 米操场。

《中小学校设计规范》GB50099-2011，4.3.2 各类小学的主要教学用房不应设在四层以上，各类中学的主要教学用房不应设在五层以上。4.3.3 普通教室冬至日满窗日照不应少于 2h。

《幼儿园建设标准》建标 175-2016，第十九条，幼儿园的建筑宜为多层或低层建筑。幼儿活动用房应设在三层及以下楼层，严禁设在地下室或半地下室。第十三条，园区总平面规划应以园区房屋建筑总面积和相应的容积率为依据测算园区规划建设用地，容积率宜为 0.55 ~ 0.65。幼儿活动用房应有良好朝向，冬至日底层满窗日照不应少于 3h。幼儿园绿地率不宜低于 30 %。

《托儿所、幼儿园建筑设计规范》JGJ39-2016（2019 年版）3.2.3 托儿所、幼儿园应设室外活动场地，并应符合下列规定：5 室外活动场地应有 1 / 2 以上的面积在标准建筑日照阴影线之外。3.2.4 托儿所、幼儿园场地内绿地率不应小于 30 %，宜设置集中绿化用地。3.2.8 托儿所、幼儿园的活动室、寝室及具有相同功能的区域，应布置在当地最好朝向，冬至日底层满窗日照不应小于 3h。幼儿园生活用房应布置在三层及以下。

2、控制指标

用地代码	用地名称	(可比) 容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)
080403	中小学用地	≤ 1.5	≤ 30	≥ 35	≤ 24
080404	幼儿园用地	≤ 0.7	≤ 35	≥ 30	≤ 18

注：中小学用地按可比容积率进行控制。中小学建筑冬至日 8 时~16 时有效日照时间不低于 2 小时。

幼儿园建筑冬至日 8 时~16 时有效日照时间不低于 3 小时。

（五）体育用地（0805）

1、引用依据

《城市公共服务设施规划标准》GB50442（2018年修订），5.3.2 室外健身场地用地面积 150~1300 平方米。

《社区生活圈规划技术指南》表 A.4：乡镇体育中心建筑面积 2000~5000 平方米，室外综合健身场地用地 400 平方米。

2、控制指标

用地代码	用地名称	建筑类型	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)
0805	体育用地	体育场馆	≤ 1.0	≤ 50	≥ 30	≤ 18
		健身场地	/	/	≥ 20	/

（六）医疗卫生用地（0806）

1、引用依据

《乡镇卫生院建设标准》（建标 107-2008），第十二条，1~20 床，建筑面积 300~1100 平方米/院；21~99 床，55~50 平方米/床。第二十七条，1~20 床，容积率 0.7；21~99 床，容积率 0.8~1.0。第三十三条，一般医疗用房宜为 2.7~3.3 米。

《城市公共服务设施规划标准》GB50442（2018年修订），社区卫生服务中心，服务人口 3.0~5.0 万人，建筑面积 1400~1700 平方米，用地面积 1200~2200 平方米。独立占地。

《社区生活圈规划技术指南》表 A.4：乡镇卫生院建筑面积 1700~2000 平方米，用地面积 1420~2860 平方米。独立设置。

2、控制指标

用地代码	用地名称	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)
0806	医疗卫生用地	≤ 1.2	≤ 35	≥ 35	≤ 18

(七) 社会福利用地 (0807)

1、引用依据

《城市公共服务设施规划标准》GB50442(2018年修订), 养老院, 服务人口 1.5~2.5 万人, 床位数 70~250 床, 建筑面积 ≥ 35 平方米/床, 用地面积 25~50 平方米/床, 独立占地。老年人日间照料中心, 服务人口 0.5~2.5 万人, 床位数 10~30 床, 建筑面积 ≥ 35 平方米/床, 非独立占地。

《社区生活圈规划技术指南》表 A.4: 养老院, 床位数 200~500 床, 建筑面积 7000~17500 平方米, 用地面积 3500~22000 平方米, 独立占地。老年人日间照料中心, 单处规模 300 平方米。

2、控制指标

用地代码	用地名称	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)
0807	社会福利用地	≤ 1.5	≤ 30	≥ 35	≤ 24

三、商业服务业用地 (09)

1、引用依据

《乡镇集贸市场规划设计标准》(CJJ/T87~2020) 第 6.2 条服务设施配置要求及指标: 管理用房宜独立设置, 建筑面积可按 15 m²~100 m²配置; 服务站点可结合管理用房设置, 建筑面积可按 15 m²~30 m²配置; 信息服务中心可结合管理用房设置; 特大型市场、生鲜产品为主的市场宜独立设置检疫检测设施; 便民药箱可结合管理用房设置;

集贸市场宜通过绿化和景观小品设置休憩座椅，提供安静、舒适的停留、休息和交往空间。

2、控制指标

用地代码性质	建筑类型	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)
09 商业服务业用地	普通商业	≤ 1.5	≤ 40	≥ 20	≤ 18
	集贸市场	≤ 1.0	≤ 45	≥ 20	≤ 12
	加油加气站	≤ 0.5	≤ 45	/	≤ 20
	充电站	≤ 0.2	≤ 20	≥ 20	≤ 6
	商务金融	≤ 2.0	≤ 40	≥ 20	≤ 24
	宾馆酒店	≤ 2.0	≤ 40	≥ 20	≤ 24

四、工矿用地（10）（工业用地）

1、引用依据

自然资源部《工业项目建设用地控制指标》：工业项目建设用地必须同时符合以下 3 项指标：容积率控制指标应符合表 1 的规定；建筑系数控制指标应符合表 2 的规定；行政办公及生活服务设施用地所占比重控制指标应符合表 3 的规定。

2、控制指标

用地代码	用地名称	建筑类型	容积率	建筑系数 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)
1001	工业用地	类型①	≥ 0.5	≥ 30	≤ 20	/
		类型②	≥ 0.6	≥ 30	≤ 20	/
		类型③	≥ 0.8	≥ 40	≤ 20	/
		类型④	≥ 0.9	≥ 40	≤ 20	/
		类型⑤	≥ 1.0	≥ 40	≤ 20	/

用地代码	用地名称	建筑类型	容积率	建筑系数 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)
		类型⑥	≥ 1.1	≥ 40	≤ 20	/
		类型⑦	≥ 0.1	≥ 10	≤ 20	/
		类型⑧	/	≥ 40	/	/
		其他类	≥ 0.5	≥ 30	≤ 20	/

注：1、上表工业用地分类如下：类型①包含石油、煤炭及其他燃料加工业；类型②包含化学原料和化学制品制造业，黑色金属冶炼和压延加工业，有色金属冶炼和压延加工业；类型③包含造纸和纸制品业，医药制造业，化学纤维制造业，非金属矿物制品业，金属制品业，通用设备制造业，专用设备制造业，汽车制造业，铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业，电气机械和器材制造业，其他制造业，废弃资源综合利用业，金属制品、机械和设备修理业；类型④包含纺织业，木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业，家具制造业，印刷和记录媒介复制业，橡胶和塑料制品业；类型⑤包含农副食品加工业，食品制造业，酒、饮料和精制茶制造业，烟草制品业；类型⑥包含纺织服装、服饰业，皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业，文教、工美、体育和娱乐用品制造业计算机、通信和其他电子设备制造业，仪器仪表制造业；类型⑦包含新能源项目升压站；类型⑧包含风力发电机组；未列入上述分类的工业项目按“其他类”的控制指标执行。

2、行政办公及生活服务设施用地面积≤工业项目总用地面积的 7%，且其建筑面积≤工业项目总建筑面积的 15%。

五、仓储用地（11）

1、控制指标

用地代码	用地名称	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)
11	仓储用地	≥ 1.0	≥ 40	≤ 20	/

六、交通运输用地（12）

1、引用依据

《城市公共停车场工程项目建设标准》（建标 128-2010）第二十五条，城市公共停车场用地面积或建筑面积按标准车停车位计算，地面停车场停车位用地面积为 25～30 平方米/标准车停车位，地下停车库与地上停车楼停车位建筑面积为 30～40 平方米/标准车停车位，机械式停车库停车位建筑面积为 15～25 平方米/标准车停车位。

2、控制指标

用地代码	用地名称	建筑类型	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)
1208	交通场站用地	交通枢纽	≤ 0.3	≤ 30	≥ 20	≤ 24
		停车场	≤ 0.05	≤ 5	≥ 20	≤ 6
		停车库	≤ 1.0	≤ 50	≥ 20	≤ 9
1209	其他交通设施用地	超检站	≤ 0.2	≤ 20	/	≤ 18

3、道路建设要求

公路建设参照《公路工程技术标准》JTGB01-2014，第4章节，结合道路建设标准，确定道路宽度和横断面。农村公路中未达到《公路工程技术标准》JTGB01-2014规定的等级标准的路段，按8米及以下宽度进行控制。

七、公用设施用地（13）

1、控制指标

用地代码	用地名称	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)
1301	供水用地	≤ 0.5	≤ 30	≥ 20	≤ 12
1302	排水用地	≤ 0.5	≤ 30	≥ 20	≤ 12
1303	供电用地	≤ 0.5	≤ 40	/	≤ 24
1304	供燃气用地	≤ 0.5	≤ 40	≥ 20	≤ 12
1305	供热用地	≤ 0.8	/	≥ 20	≤ 12
1309	环卫用地	≤ 0.8	/	≥ 20	≤ 12

注：其余未涉及的公用设施用地控制要求应进行研究确定。

八、绿地与开敞空间用地（14）

1、引用依据

《城市绿地设计规范》GB50420~2007（2016年版）3.0.9条：城市绿地的建筑应与环境协调，并符合以下规定：公园绿地内建筑占地面积应按公园绿地性质和规模确定游憩、服务、管理建筑占地面积比例，小型公园绿地不应大于3%，大型公园绿地宜为5%，动物园、植物园、游乐园可适当提高比例。其他绿地内各类建筑占地面积之和不得大于陆地总面积的2%。

2、控制指标

用地代码	用地名称	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)
1401	公园绿地	≤ 0.05	≤ 5	≥ 70	≤ 9
1402	防护绿地	≤ 0.05	≤ 5	≥ 90	/
1403	广场用地	≤ 0.05	≤ 5	≥ 30	≤ 9

注：绿地与广场用地的建设仅限非经营性服务配套用房和必要的公用设施。

九、特殊用地（15）

本规定涉及特殊用地仅为殡葬用地。文物古迹用地按照《中华人民共和国文物保护法》（2017年修正）和《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2003年）实施保护。其余未涉及的特殊用地控制要求应进行研究确定。

1、引用依据

（1）殡仪馆

《殡仪馆建设标准》（建标 181~2017）：第十二条殡仪馆的规划布局与总平面布置应满足下列要求：四、殡仪馆绿地率应满足当地规划部门的要求，新建殡仪馆的绿地率宜为35%，改建、扩建殡仪馆的绿地率宜为30%。第十三条殡仪馆的容积率不宜低于0.2。

《山西省殡仪馆建设指南》: 1、规划布局: “容积率不低于 0.2, 绿地率不低于 35%。” 2、建设规模: 原则上, 根据常住人口数量确定建设规模: (1) 常住人口 11 万以内, 殡仪馆 (省定六类), 占地面积 15 亩以内, 建筑面积在 2000 m² 以内。(2) 常住人口 11~28 万以内, 殡仪馆 (五类), 占地面积 15~33 亩, 建筑面积 2000~4400 m²。

(2) 骨灰堂、公墓

《公墓和骨灰寄存建筑设计规范》(JGJ/T397-2016): 5.2.5 按四类, 墓地<50%, 道路广场停车场 8~18%、绿地园林小品水面 30~35%、业务办公附属建筑<5%。5.3.7 骨灰楼和骨灰塔的绿地率不应小于 30%。

《山西省公益性骨灰堂 (公墓) 建设指南》: 1、建筑设施: 公墓应体现园林化特点, 绿化率不低于 50%, 宜开设防火隔离带。2、建设规模: 常住人口 10 万以内, 骨灰堂建筑面积 1600 平方米以内, 公墓占地面积 15 亩以内。常住人口 11~20 万, 骨灰堂建筑面积 1601~3050 m² 以内, 公墓占地面积 15~29 亩, 常住人口 21~30 万, 骨灰堂建筑面积 3051~4280 m² 以内, 公墓占地面积 29~43 亩。3、面积指标: 公墓独立墓穴的单位占地面积不应超过 0.5 平方米, 合葬墓穴不应超过 0.8 米 (不含公共绿化和道路用地), 每亩安葬墓穴数不宜少于 320 个。

山西省自然资源厅《关于加强全省殡葬设施用地要素保障的通知》(晋自然资函〔2024〕321号): 乡镇级公益型公墓用地面积≤10 亩, 村级公益型公墓用地面积≤5 亩。

《殡葬管理条例 (修订草案征求意见稿)》(2018 年 9 月 7 日) 安葬骨灰的独立墓位占地面积不得超过 0.5 平方米, 合葬墓位的占地面积不得超过 0.8 平方米。

《山西省殡葬管理办法》第十九条公墓建设应遵循以下规定:(一)绿化面积占墓地面积的 30%以上;(二)骨灰墓单穴和双穴占地面积不得超过 1 平方米;(三)遗体单穴墓占地面积不得超过 4 平方米,双穴墓不得超过 6 平方米。

2、控制指标

用地代码	用地名称	建筑类型	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)
1506	殡葬用地	殡仪馆	0.2 ~ 0.8	≤ 45	≥ 35	≤ 24
		骨灰堂	≤ 1.2	≤ 30	≥ 30	≤ 24
		公益型公墓	≤ 0.2	≤ 5	≥ 50	≤ 24

注:乡镇级公益型公墓用地面积≤10 亩,村级公益型公墓用地面积≤5 亩。

十、控制指标汇总表

乡镇“通则式”管理控制指标汇总表

一级类		二（三）级类		建筑类型	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑高度（m）
代码	名称	代码	名称					
07	居住用地	070302	二类农村住宅	多层Ⅰ类	1.1—1.4	≤28	≥30	≤27
				多层Ⅱ类	1.5—1.7	≤25	≥30	≤36
		070301	一类农村住宅	农村宅基地	/	/	/	≤9
		0704	农村社区服务设施用地	农村社区服务设施用地	≤1.0	≤35	≥30	≤12
08	公共管理与公共服务用地	0801	机关团体用地	/	≤1.5	≤35	≥35	≤24
		0802	科研用地	/	≤1.5	≤35	≥35	≤24
		0803	文化用地	/	≤1.2	≤30	≥35	≤24
		080403	中小学用地	/	≤1.5	≤30	≥35	≤24
		080404	幼儿园用地	/	≤1.0	≤35	≥30	≤18
		0805	体育用地	体育场馆	≤1.0	≤50	≥30	≤18
				健身场地	/	/	≥20	/
		0806	医疗卫生用地	/	≤1.2	≤35	≥35	≤18
		0807	社会福利用地	/	≤1.5	≤30	≥35	≤24
09	商业服务业用地	0901	商业用地	普通商业	≤1.5	≤40	≥20	≤18
		090102	批发市场用地	集贸市场	≤1.0	≤45	≥20	≤12
		090103	餐饮用地	宾馆酒店	≤2.0	≤40	≥20	≤24
		090105	公用设施网点用地	加油加气站	≤0.5	≤45	/	≤20
				充电站	≤0.2	≤20	≥20	≤6
		0902	商务金融用地	商务金融	≤2.0	≤40	≥20	≤24
10	工矿用地	1001	工业用地	类型①	≥0.5	≥30	≤20	/
				类型②	≥0.6	≥30	≤20	/
				类型③	≥0.8	≥40	≤20	/
				类型④	≥0.9	≥40	≤20	/
				类型⑤	≥1.0	≥40	≤20	/
				类型⑥	≥1.1	≥40	≤20	/
				类型⑦	≥0.1	≥10	≤20	/
				类型⑧	/	≥40	/	/
				其他类	≥0.5	≥30	≤20	/

一级类		二（三）级类		建筑类型	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑高度（m）
代码	名称	代码	名称					
11	仓储用地	/	/	/	≥ 1.0	≥ 40	≤ 20	/
12	交通运输用地	1208	交通场站用地	交通枢纽	≤ 0.3	≤ 30	≥ 20	≤ 24
				停车场	≤ 0.05	≤ 5	≥ 20	≤ 6
				停车库	≤ 1.0	≤ 50	≥ 20	≤ 9
		1209	其他交通设施用地	超检站	≤ 0.2	≤ 20	/	≤ 18
13	公用设施用地	/	/	/	/	/	≥ 20	/
		1301	供水用地	/	≤ 0.5	≤ 30	≥ 20	≤ 12
		1302	排水用地	/	≤ 0.5	≤ 30	≥ 20	≤ 12
		1303	供电用地	/	≤ 0.5	≤ 40	/	≤ 24
		1304	供燃气用地	/	≤ 0.5	≤ 40	≥ 20	≤ 12
		1305	供热用地	/	≤ 0.8	/	≥ 20	≤ 12
		1309	环卫用地	/	≤ 0.8	/	≥ 20	≤ 12
14	绿地与开敞空间用地	1401	公园绿地	/	≤ 0.05	≤ 5	≥ 70	≤ 9
		1402	防护绿地	/	≤ 0.05	≤ 5	≥ 90	/
		1403	广场用地	/	≤ 0.05	≤ 5	≥ 30	≤ 9
15	特殊用地	1506	殡葬用地	殡仪馆	0.2 ~ 0.8	≤ 45	≥ 35	≤ 24
				骨灰堂	≤ 1.2	≤ 30	≥ 30	≤ 24
				公益型公墓	≤ 0.2	≤ 5	≥ 50	≤ 24

注：1、容积率、建筑密度：工业用地、仓储用地为下限控制，其余用地为上限控制；绿地率：工业用地、仓储用地为上限控制，其余用地为下限控制；建筑高度：各类用地均为上限控制。

2、中小学用地采用可比容积率。

3、工业用地分类如下：类型①包含石油、煤炭及其他燃料加工业；类型②包含化学原料和化学制品制造业，黑色金属冶炼和压延加工业，有色金属冶炼和压延加工业；类型③包含造纸和纸制品业，医药制造业，化学纤维制造业，非金属矿物制品业，金属制品业，通用设备制造业，专用设备制造业，汽车制造业，铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业，电气机械和器材制造业，其他制造业，废弃资源综合利用业，金属制品、机械和设备修理业；类型④包含纺织业，木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业，家具制造业，印刷和记录媒介复制业，橡胶和塑料制品业；类型⑤包含农副食品加工业，食品制造业，酒、饮料和精制茶制造业，烟草制品业；类型⑥包含纺织服装、服饰业，皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业，文教、工美、体育和娱乐用品制造业计算机、通信和其他电子设备制造业，仪器仪表制造业；类型⑦包含新能源项目升压站；类型⑧包含风力发电机组；未列入上述分类的工业项目按“其他类”的控制指标执行。

4、工业用地行政办公及生活服务设施用地面积≤工业项目总用地面积的 7%，且其建筑面积≤工业项目总建筑面积的 15%。

5、新、改建项目应按本通则实施，对于历史遗留建筑却不能达到指标控制要求的，在满足消防、日照、卫生视距、防灾、人流集散等要求的前提下，可合理突破和保留。

6、本规定未尽事宜，应按国家、省、市的法律、法规严格执行。

第三篇 其他控制要求

一、建筑后退

本规定所确定的建筑后退为最小后退距离。

建筑后退用地界线、城市绿线、河道蓝线等边界原则不低于 3 米。

建筑后退城市道路原则不低于 5 米；建筑后退公路国道不少于 20 米，后退省道不少于 15 米，后退县道不少于 10 米，后退乡村道路不少于 5 米。

建筑后退还应同时满足消防、日照、环境保护、卫生视距、防灾、人流集散等要求，在下一步的总图设计、审查阶段中应依据相应规范、标准合理确定建筑后退距离。

二、交通组织

（一）村庄道路

1.村庄道路根据其在路网中的交通功能及对沿线居民的服务功能，分为干路、支路和巷路三级。

2.村庄道路红线内可包含机动车道、非机动车道、人行道、设施带、绿化、路肩、边沟等设施。

3.村庄道路红线宽度应根据道路内包含设施的宽度和地下管线综合确定，特殊情况下可局部加宽红线。

4.村庄道路空间规划应与村庄风貌相协调。

5.干路及支路两侧应设置路灯和必要的指示牌；村庄干路与公路相交时，交叉口宜设置信号灯；村庄支路、巷路不宜与干线公路相交。

6.村庄规划应预留消防通道，消防通道宜纵横相连。

（二）公共停车场

1.村庄停车设施应根据村庄的实际停车需求适度建设公共停车场。本规定用地配建停车位参照山西省《城市停车场（库）设施配置标准》（DBJ04/T410-2021）表 4.2.1，按Ⅲ类区机动车配建指标进行控制（见附表 5）。

2.公共停车场宜分散布局，可利用村内闲置地、边角地、未利用，并宜靠近公共服务设施。

3.公共停车场宜平面布局，建设生态停车场。

4.公共停车场应考虑无障碍机动车停车位和无障碍设施的要求。

5.公共停车场的停车位尺寸、通道宽度、通道最小平曲线半径、出入口宽度、路面等主要设计指标应符合相关规范要求。

（三）充电设施

1.农村充电设施的布局应符合相关专项规划的要求。

2.农村充电设施应与乡镇、村庄中低压配电网规划和建设紧密结合，满足供电可靠性、电能质量、自动化等方面要求。

3.农村充电设施应满足环境保护和消防安全的要求。

4.农村充电设施不宜设在多尘或有腐蚀性气体的场所，当无法远离时，不应设在污染源盛行风向的下风侧。

5.农村充电设施不应设有剧烈振动或高温的场所。

附则

本规定涉及的法律法规、规范、标准及政策文件有更新的，按新版本执行。本规定未尽事宜，应按国家、省、市的法律、法规严格执行。

本规定由山阴县自然资源局及政府相关职能部门负责解释。

术语、名词解释

容积率：一定地块内，总建筑面积与建筑用地面积的比值。

绿地率：城市一定地区内各类绿化用地总面积占该地区总面积的比例。

建筑密度：一定地块内所有建筑物的基底总面积占用地面积的比例。

建筑系数：项目用地范围内各种建筑物、用于生产和直接为生产服务的构筑物占地面积总和占项目总用地面积的比例。

建筑高度：根据《民用建筑通用规范》GB55031-2022，平屋顶建筑高度应按室外设计地坪至建筑物女儿墙顶点的高度计算，无女儿墙的建筑应按至其屋面檐口顶点的高度计算。

行政办公及生活服务设施用地所占比重：项目用地范围内行政办公、生活服务设施占用土地面积占项目总用地面积的比例。

可比容积率：是校园中各类建筑地上总建筑面积与学校可比总用地面积的比值。学校可比总用地是校园中除环形跑道外的用地。

建筑控制线：是规划主管部门依据相关法规等对地面建（构）筑物主体布置提出的控制线，地面以上的建（构）筑物主体包括裙楼的外墙边线不允许超出这个界线。除地下室、窗井、建筑入口的台阶、坡道、雨篷等以外，建（构）筑物的主体不得突出建筑控制线建造。

附表

附表 1、《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)

表4.0.2 居住街坊用地与建筑控制指标

建筑气候区划	住宅建筑平均层数类别	住宅用地容积率	建筑密度最大值(%)	绿地率最小值(%)	住宅建筑高度控制最大值(m)	人均住宅用地面积最大值(m ² /人)
I、Ⅵ	低层 (1层~3层)	1.0	35	30	18	36
	多层Ⅰ类 (4层~6层)	1.1~1.4	28	30	27	32
	多层Ⅱ类 (7层~9层)	1.5~1.7	25	30	36	22
	高层Ⅰ类 (10层~18层)	1.8~2.4	20	35	54	19
	高层Ⅱ类 (19层~26层)	2.5~2.8	20	35	80	13
Ⅱ、Ⅴ	低层 (1层~3层)	1.0~1.1	40	28	18	36
	多层Ⅰ类 (4层~6层)	1.2~1.5	30	30	27	30
	多层Ⅱ类 (7层~9层)	1.6~1.9	28	30	36	21
	高层Ⅰ类 (10层~18层)	2.0~2.6	20	35	54	17
	高层Ⅱ类 (19层~26层)	2.7~2.9	20	35	80	13
Ⅲ、Ⅳ、Ⅴ	低层 (1层~3层)	1.0~1.2	43	25	18	36
	多层Ⅰ类 (4层~6层)	1.3~1.6	32	30	27	27
	多层Ⅱ类 (7层~9层)	1.7~2.1	30	30	36	20
	高层Ⅰ类 (10层~18层)	2.2~2.8	22	35	54	16
	高层Ⅱ类 (19层~26层)	2.9~3.1	22	35	80	12

附表 2、自然资源部《工业项目建设用地控制指标》

表 1 容积率指标控制值

代码	行业名称	控制值
13	农副食品加工业	≥ 1.0
14	食品制造业	≥ 1.0
15	酒、饮料和精制茶制造业	≥ 1.0
16	烟草制品业	≥ 1.0
17	纺织业	≥ 0.9
18	纺织服装、服饰业	≥ 1.1
19	皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业	≥ 1.1
20	木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业	≥ 0.9
21	家具制造业	≥ 0.9
22	造纸和纸制品业	≥ 0.8
23	印刷和记录媒介复制业	≥ 0.9
24	文教、工美、体育和娱乐用品制造业	≥ 1.1
25	石油、煤炭及其他燃料加工业	≥ 0.5
26	化学原料和化学制品制造业	≥ 0.6
27	医药制造业	≥ 0.8
28	化学纤维制造业	≥ 0.8
29	橡胶和塑料制品业	≥ 0.9
30	非金属矿物制品业	≥ 0.8
31	黑色金属冶炼和压延加工业	≥ 0.6
32	有色金属冶炼和压延加工业	≥ 0.6
33	金属制品业	≥ 0.8
34	通用设备制造业	≥ 0.8
35	专用设备制造业	≥ 0.8
36	汽车制造业	≥ 0.8
37	铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业	≥ 0.8
38	电气机械和器材制造业	≥ 0.8
39	计算机、通信和其他电子设备制造业	≥ 1.1
40	仪器仪表制造业	≥ 1.1
41	其他制造业	≥ 0.8
42	废弃资源综合利用业	≥ 0.8
43	金属制品、机械和设备修理业	≥ 0.8

表 2 建筑系数指标控制值

代码	行业名称	控制值
13	农副食品加工业	≥ 40%
14	食品制造业	≥ 40%
15	酒、饮料和精制茶制造业	≥ 40%
16	烟草制品业	≥ 40%
17	纺织业	≥ 40%
18	纺织服装、服饰业	≥ 40%
19	皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业	≥ 40%
20	木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业	≥ 40%
21	家具制造业	≥ 40%
22	造纸和纸制品业	≥ 40%
23	印刷和记录媒介复制业	≥ 40%
24	文教、工美、体育和娱乐用品制造业	≥ 40%
25	石油、煤炭及其他燃料加工业	≥ 30%
26	化学原料和化学制品制造业	≥ 30%
27	医药制造业	≥ 40%
28	化学纤维制造业	≥ 40%
29	橡胶和塑料制品业	≥ 40%
30	非金属矿物制品业	≥ 40%
31	黑色金属冶炼和压延加工业	≥ 30%
32	有色金属冶炼和压延加工业	≥ 30%
33	金属制品业	≥ 40%
34	通用设备制造业	≥ 40%
35	专用设备制造业	≥ 40%
36	汽车制造业	≥ 40%
37	铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业	≥ 40%
38	电气机械和器材制造业	≥ 40%
39	计算机、通信和其他电子设备制造业	≥ 40%
40	仪器仪表制造业	≥ 40%
41	其他制造业	≥ 40%
42	废弃资源综合利用业	≥ 40%
43	金属制品、机械和设备修理业	≥ 40%

表 3 行政办公及生活服务设施用地所占比重指标控制值

项目类型		总体要求	政办公及生活服务设施用地所占比重
工业项目	《国民经济行业分类》的制造业，以及与《国民经济行业分类》的制造业对应的战略性新兴产业、先进制造业。	工业园区、工业项目集聚区要合理规划工业生产必需的商业服务业、科研、仓储、租赁住房、公用设施等用地,促进复合利用、职住平衡,发挥整体利用效益。 严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。	行政办公及生活服务设施用地面积 ≤ 工业项目总用地面积的 7%,且建筑面积 ≤ 工业项目总建筑面积的 15%。 工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施,可在行政办公及生活服务设施之外计算,且建筑面积 ≤ 工业项目总建筑面积的 15%,并要符合相关工业建筑设计规范要求。

附表 3、《社区生活圈规划技术指南》

表 A.4 乡集镇层级社区生活圈服务要素配置建议

要素 大项	要素 分项	要素 名称	服务内容	规模性指标		覆盖性指标			效率性 指标	品质性 指标	备注
				单处一般规模 (m ²)	千人指标 (m ² /千人)	服务 半径 (m)	服务 覆盖率 (%)	配置 要求			
	健康管理	乡镇卫生院	预防、医疗、保健、康复、健康教育、计生等	1700~2000 1420~2860 (用地面积)	-	1000	-	规划人口 5 万以上的乡/集镇宜设置	宜独立 占地	不宜与菜市场、学校、幼儿园、公共娱乐场所、消防站、垃圾转运站等设施毗邻	
		卫生服务站	医疗、预防、康复等	100~200	-	-	-	各乡/集镇至少设一处	宜综合 设置	安排在建筑首层并设专用出入口	
	养老服务	养老院	对自理、介助和介护老年人给予生活起居、餐饮服务、医疗保健、文化娱乐等综合服务	7000~17500 3500~22000 (用地面积) 一般规模宜 为 200~500 床	-	-	-	-	宜独立 占地	宜临近乡镇卫生院、幼儿园、小学及公共服务中心	
		老年活动室	老年人交流、文娱活动等	200	-	-	-	各乡/集镇至少设一处	宜综合 设置	安排在建筑首层并设专用出入口	
	社区服务	老年人日间照料中心	老年人日间托服务,包括餐饮、文娱、健身、医疗保健等	300	-	500-1000	-	1.5 万人宜设置一处	宜综合 设置	安排在建筑首层并设专用出入口	
		高中	-	结合地区常住人口结构明确数量和规模	-	-	-	每 5 万人常住人口配建 1 所 24 班高中	应独立 占地	(1) 选址应避开城市干道交叉口等交通繁忙路段; (2) 鼓励教学区和运动场地相对独立设置,并向社会错时开放运动场地	
	终身教育	初中	满足 12 周岁~18 周岁青少年入学要求	结合地区常住人口结构明确数量和规模	-	-	-	每 2.5 万常住人口配建 1 所 20 班初中	应独立 占地	(1) 选址应避开城市干道交叉口等交通繁忙路段; (2) 鼓励教学区和运动场地相对独立设置,并向社会错时开放运动场地	
		小学	满足 6 周岁~12 周岁青少年入学要求	结合地区常住人口结构明确数量和规模	-	-	-	每 2.5 万常住人口配建 1 所 28 班小学	应独立 占地	(1) 应设于阳光充足、接近公共绿地、便于家长接送的地段;其生活用房应满足冬至至底层满窗日照不少于 3h 的日照标准;宜设置于可遮挡冬季寒风的建筑物背面; (2) 建筑层数不宜超过 3 层; (3) 活动场地应有不少于 1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外	

要素 大项	要素 分项	要素 名称	服务内容	规模性指标		覆盖性指标			效率性 指标	品质性指标	备注
				单处一般规模(m ²)	千人指标(m ² /千人)	服务半径(m)	覆盖率(%)	配置要求			
社区 服务	终身 教育	幼儿园	保教3周岁~6周岁的学龄前儿童	结合地区常住人口结构明确数量和规模	-	-	-	每1万常住人口配建1所15班幼儿园	应独立占地	(1) 应设于阳光充足、接近公共绿地、便于家长接送的地段;其生活用房应满足冬至日底层满窗日照不少于3h的日照标准;宜设置于可遮挡冬季寒风的建筑物背面; (2) 建筑层数不宜超过3层; (3) 活动场地应有不少于1/2的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外	
		乡镇文化 活动中心	开展图书阅览、科普知识宣传与教育、影视厅、舞厅、游艺厅、球类、棋类、科技与艺术等活动;宜包括儿童之家服务功能	3000~6000 3000~12000 (用地面积)	-	-	-	规划人口5万以上的乡镇宜设置	可综合设置	宜结合或靠近绿地设置	
	体育 健身	文化活动室	提供书报阅览、书画、文娱、健身、音乐欣赏、茶座等功能	200	-	-	-	各乡/集镇至少设一处	宜综合设置		
		乡镇体育 中心	具备多种健身设施、专用于开展体育健身活动的综合体育场(馆)或健身馆	2000~5000	-	-	-	规划人口5万以上的乡镇宜设置	可综合设置	(1) 体育场地应设置60m~100m直跑道和环形跑道; (2) 应具备大空间球类活动、乒乓球、体能训练和体质监测等用房	
商业 服务	室外综合健 身场地	篮球场、羽毛球、乒乓球、单双杠及其他健身器械等	400 (用地面积)	-	-	500-1000	-	-	宜综合设置	宜与绿地结合设置	
		菜市场	750~1500或 2000~2500	-	-	500-1000	-	-	可综合设置	宜设置机动车、非机动车停车场	
	邮政营业 场所	包括邮政局、邮政支局等邮政设施以及其他快速营业设施	-	-	-	-	-	各乡/集镇至少设一处	可综合设置	宜与商业服务设施结合或临近设置	
其他		生活垃圾 中转站	生活垃圾收集、分拣、回收、转运站,实现垃圾分类化、容器化、密闭化和机械化	按照每日人均垃圾量1.0kg/人计算处理规模	-	-	-	各乡/集镇至少设一处	宜独立占地		
		公共厕所	-	30~80	-	-	-	-	可综合设置	(1) 宜设置于人流集中处; (2) 宜结合配套设施及室外综合健身场地设置	

要素 大项	要素 分项	要素 名称	服务内容	规模性指标			覆盖性指标			效率性 指标	品质性指标	备注
				单处一般规模 (m ²)	千人指标 (m ² /千人)	建筑面积	服务半径 (m)	覆盖率 (%)	配置要求			
就业 引导	-	农业服务中心	向农民推广农业技术	-	-	-	-	-	各乡镇设一处	宜综合设置	选址位置适中, 交通便利	
	-	集贸市场	农副产品、日用消费品交易	-	-	-	-	-	各乡镇设一处	宜独立占地	选址位置适中, 交通便利	
	-	职业技术教育与技能培训中心	-	-	-	-	-	-	-	应独立占地		
日常 出行	-	公交换乘车站*	-	-	-	-	-	-	-	宜独立占地		根据专业规划设置
	-	公交首末站	-	-	-	-	-	-	-	宜独立占地		根据专业规划设置
生态 休闲	-	社区公园	-	≥4000 (用地面积)	-	-	500-1000	-	-	可综合设置		
注 1: 加*的配套设施, 其建筑面积与用地面积规模应满足国家相关规划及标准规范的有关规定; 注 2: 承担应急避难功能的配套设施, 应满足国家有关应急避难场所的规定。 注 3: 加的配套设施, 为一般情况下宜配置的服务要素。												

附表 4、《城市停车场（库）设施配置标准》（DBJ04/T410-2021）

4.2.1 按照建筑物的性质、功能、特征划分为十四类，机动车停车泊位配建指标下限不宜低于表 4.2.1 的规定。

表 4.2.1 机动车配建停车泊位指标表

建筑类型		计算单位	机动车配建指标		
			I 类区	II 类区	III 类区
居住	住宅	车位/100m ² 建筑面积	1.0	1.0	0.8
办公	行政办公	车位/100m ² 建筑面积	1.5	1.2	0.6
	商务办公	车位/100m ² 建筑面积	1.0	0.8	0.4
	生产研发、 企事业单位	车位/100m ² 建筑面积	0.8	0.6	0.3
医院	综合医院、 专科医院	车位/100m ² 建筑面积	1.2	1.0	0.8
	社区医院	车位/100m ² 建筑面积	0.5	0.4	0.4
	疗养院	车位/100m ² 建筑面积	0.4	0.4	0.4
学校	幼儿园	车位/班	2.0	1.6	0.8
	小学	车位/班	1.5	1.2	0.6
	中学	车位/班	1.2	1.0	0.5
	中专、职校和技校	车位/100 教师	20.0	15.0	7.5
	大专院校	车位/100 教师	30.0	25.0	12.5
商业	普通商业设施	车位/100m ² 建筑面积	1.0	0.8	0.7
	超市 (大于 10000m ²)	车位/100m ² 建筑面积	1.3	1.0	0.8
	配套商业设施 (小型超市、便利店、 专卖店)	车位/100m ² 建筑面积	0.5	0.4	0.4
	综合市场、 批发市场	车位/100m ² 建筑面积	0.8	0.7	0.6
餐饮 娱乐	独立餐饮娱乐	车位/100m ² 建筑面积	3.0	2.0	1.0
	附属配套餐饮 娱乐	车位/100m ² 建筑面积	按独立餐饮、娱乐指标的 80%执行		

建筑类型		计算单位	机动车配建指标		
			I类区	II类区	III类区
宾馆	中高档宾馆、酒店	车位/100m ² 建筑面积	0.8	0.6	0.5
	一般旅馆、招待所	车位/100m ² 建筑面积	0.5	0.4	0.3
体育场馆	一类（体育场≥15000座，体育馆≥4000座）	车位/100座	5.0	4.0	3.5
	二类（体育场<15000座，体育馆<4000座）	车位/100座	4.0	3.5	3.0
影剧院	会议中心参照执行	车位/100座	10.0	8.0	5.0
图书馆	博物馆参照执行	车位/100座	0.8	0.6	0.5
展览馆	会展中心参照执行	车位/100m ² 建筑面积	1.0	0.7	0.5
公园景区	城市公园	车位/hm ² 占地面积	8.0	5.0	4.5
	自然风景区、度假村	车位/hm ² 占地面积	15.0	10.0	8.0
工业	厂房	车位/100m ² 建筑面积	0.4	0.3	0.15
	仓储	车位/hm ² 占地面积	0.5	0.4	0.2
交通枢纽	火车站、长途汽车站	车位/1000 旅客（平均日）	4.0	3.0	3.0
	机场	车位/1000 旅客（平均日）	10.0	8.0	8.0

注：1. 计算不足一个车位按照一个车位计算。

2. 城市重要交通枢纽、部分商业设施或大型超市、影剧院、公园、工业及物流仓储园区根据实际情况进行交通影响评价，并以交通影响评价结论为准。