庄河市鞍子山乡山海丰村“通则式”村庄规划（2021—2035年）

一、总则

（一）规划定位

本规划是山海丰村村庄规划的特殊表达形式，是规划期内山海丰村国土空间一系列保护、开发、利用等活动做出的具体安排，是落实用途管制和核发乡村建设项目规划许可、进行各项建设管控的法定依据。

（二）规划范围与期限

本次规划范围为山海丰村行政辖区内全部国土空间，总面积约为 682.80 公顷。规划基期 2020 年，近期至 2025 年，远期至 2035 年。

（三）规划依据

1.法律法规规定（包括试行草案）

（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）《中华人民共和国乡村振兴促进法》（2021 年施行）

（4）《基本农田保护条例》（2011 年修订）

（5）《大连市国土空间规划条例》（2021 年施行）

2.政策性文件

（1）《中共中央、国务院关于实施乡村振兴战略的意见》（2018 年 1 月 2 日）

（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）中共中央办公厅 国务院办公厅《<关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见>的通知》（厅字〔2019〕48号）

（4）自然资源部《关于全面开展国土空间规划工作的通知》（自然资发〔2019〕87号）

（5）《中共中央国务院关于全面推进乡村振兴，加快农业农村现代化的意见》（2021年1月4号）

（6）自然资源部 国家发展改革委 农业农村局《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）

（7）中共大连市委大连市人民政府《关于建立国土空间规划体系并监督实施的实施意见》（大委发〔2020〕15号）

（8）《辽宁省村庄规划编制导则》（试行）

（9）《大连市村庄规划编制导则》

4.相关规划及政府文件

（1）《大连市国土空间总体规划（2021-2035年）》

（2）《庄河市国土空间总体规划（2021-2035年）》

（3）《庄河市鞍子山乡国土空间总体规划（2021-2035 年）》

（四）基本原则

坚持“守底线、盘存量、微更新”原则。严守耕地、生态、安全等空间管控底线，聚焦山海丰村发展需求，集约节约用地，盘活存量资源，消除安全隐患，推动山海丰村有序微更新。

（五）村庄分类及规模

山海丰村村庄类型为集聚建设类村庄，预测至 2035 年末，户籍人口规模约 2000 人，常住人口规模约 1500 人。

二、空间管控

（一）耕地和永久基本农田

严格保护永久基本农田，落实上位规划确定的永久基本农田保护红线共 427 公顷。村庄建设不得占用或改变其用途。对永久基本农田的管控，从严管控非农建设占用永久基本农田，坚决防止永久基本农田“非农化”。国家和省级以上重大建设项目和保障人民群众生命安全的建设项目选址确实无法避开基本农田的，须经省级以上国土资源主管部门组织论证并确定补划方案。

落实上位规划确定的耕地保有量面积 432.57 公顷。不得随意占用耕地，确实占用的，应提出申请，经村委会审查同意出具书面意见后，报庄河市政府相关部门按程序办理相关用地报批手续。

未经批准，不得在园地、商品林及其他农用地进行非农建设活动，不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动。

（二）生态保护红线

本村不涉及生态保护红线。

（三）村庄建设边界

转落鞍子山乡国土空间总体规划划定的村庄建设边界，共62.44公顷，履行完成村庄建设边界优化程序的，以实际面积为准。

村庄建设边界内用地管控。引导乡村建设行为向村庄建设边界内集聚，边界内建设用地适用范围包括：农村宅基地、公共服务设施用地、商业服务业用地、绿地与开敞空间用地、仓储用地等；农村人居环境整治项目用地；符合政策规定的农村一三产业融合发展用地；符合国家“三农”政策的直接服务种植、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用地。在村庄建设边界内实行“详细规划+村庄规划许可”的管控方式。严格实行建设用地总量与强度双控，强化村庄建设边界对开发建设行为的刚性约束作用。

村庄建设边界外用地管控。利用农村本地资源开展农产品初加工、发展休闲观光旅游而必须的配套设施建设，可在不占用永久基本农田和生态保护红线前提下，在村庄建设边界外安排少量零星分散建设用地，用于保障农村产业融合项目。对用地规模较大的农村产业融合项目，在本村庄规划中预留的指标不足的，可在全镇或全市范围内申请使用机动建设用地指标。

（四）洪涝风险防控线

为保障防洪排涝系统的完整性和通达性，为雨水蓄滞和行洪划定自然空间和重大调蓄设施用地范围。落实上位规划洪涝

风险控制线管控范围，具体边界可在详细规划中落实。规划加强洪涝风险控制线范围内日常监管，严格控制新建与洪涝设施、水利设施无关的建（构）筑物及设施，确保行泄洪通道畅通。

（五）历史文化保护线

本村不涉及历史文化保护线。

三、建设管控

各类项目建设应符合安全、环保、技术标准等要求，并妥善处理相邻关系。

（一）村民住宅

严格执行“一户一宅”政策，农村村民住宅建设标准应符合辽宁省、大连市农村村民住宅建设管理办法相关要求，居民点户均用地面积原则不超过 300 平方米。原址翻建的村民房屋，建筑层数不超过 3 层，建筑层高不大于 3.5 米，并应符合村庄整体景观风貌控制要求。为促进人口集聚、节约集约用地，鼓励村民搬迁至城镇和增量型村庄，优先利用村内闲置的现状建设用地。

（二）乡村公共服务设施和基础设施

允许利用存量建设用地进行公共服务设施和基础设施的新建、扩建、改建、翻建：保留现状村委会（用地面积 0.31 公顷）、卫生室、养老院，文化活动室、农家书屋、健身广场结合村委会设置，体育活动场地（0.20 公顷）、老年活动室（0.20 公顷）、快递投放点、科技服务点，规划增加 5 处休闲活动广场，增设消防点、应急避难场所、医疗救助点等；村干路、支路、宅间路逐步

实施硬化、亮化、绿化，结合村委会和文化活动室前广场设置生态停车场并设置充电桩。

（三）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.禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖沙、采石、采矿、取土等。

10.禁止占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

11.禁止任何单位和个人闲置、荒芜耕地。

12.禁止毁坏森林开垦耕地，禁止围湖造田和侵占江河滩地。

13.不允许城镇居民到农村购买农房、宅基地，不允许退休干部到农村占地建房。

四、安全和防灾减灾

（一）消防安全

1.结合村委会规划消防点，配备手抬机动泵、水枪、水带、灭火器、破拆工具等消防装备。

2.利用河流、方塘等水体作为消防备用水源，规划消防取水点。

3.结合交通道路建设消防通道；结合村委会设置医疗救助点。

（二）地质灾害防治

全面排查地质灾害隐患点，进行分类科学研判。对于危害程度较大的地质灾害隐患点，从工程比选和经济效益比较出发，对于工程治理投入大于搬迁避让投资的，应进行人员搬迁，主动避让地质灾害；对于危害严重、且难以实施人员搬迁避让的，要重点实施工程治理，实现精准综合治理，有效化解隐患的目的。

（三）地震灾害防治

按照《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223-2004）对建筑工程进行抗震设防类别划分，并按照对应的要求确定建筑的抗震设计标准。

基于村屯分散现状，结合现状村民委员会、规划广场及各屯空旷场地，设置应急避难场所。提高村内的地震防御能力，提高道路、供水、供电、通信等生命线设施的抗震能力。对村域内需要加强防灾安全的重要建筑，进行加固改造。充分利用田地、空旷地、晾晒场地、绿地等作为震时临时疏散场地。

（四）“平急两用”公共设施设施规划

推进乡村“平急两用”体系建设，辅助山海丰村应对重大突发事件处置保障能力。结合现状村民委员会、规划广场，设置应急避难场所，并具备最基本的生活条件。

综合利用基础设施配套设施与公共服务系统，重点将现状及规划的公共服务设施纳入平急两用范围，用于面临重大突发事件的医疗保障及应急场所。满足居民对“平时”生活、医疗、娱乐等需求，以及“急时”居民基本生活保障，建立完整而紧凑的空间环境，构建乡村健康安全单元。

（五）邻避设施规划

完善高压架空电力线路走廊防护管控。规划控制 500 千伏高压走廊宽度为 30 米,严格根据《电力设施保护条例》管控。

供水设施等周边应设置卫生防护用地。卫生防护距离需依据环境影响评价确定，范围内宜种植高大乔木，不得安排住宅、学校、医院等敏感用途的建设用地。

五、实施管理

符合本规划的乡村各类建设项目的新建、扩建、改建、翻建，可依据本规划办理用地审批与规划许可手续。不符合法律法规和国家强制性标准的，不得办理用地审批与规划许可手续。

本规划的编制和实施，除执行本规定要求外，还须同时符合国家及辽宁省、大连市相关法律法规、规章和政策要求。本规定由庄河市自然资源主管部门负责解释。

附表

附表一 核心指标表

序号	乡镇（街道）名称	行政村名称	生态保护红线面积（公顷）	永久基本农田保护面积（公顷）	耕地保有量（公顷）	村庄建设用地边界规模（公顷）	其他
指标属性			约束性	约束性	约束性	约束性	
1	鞍子山乡	山海丰村	0	427	432.57	62.44	
合计			0	427	432.57	62.44	

注：1.表中本次规划落实指标为现行管理使用的“三区三线”数据；

2.如因上位规划调整、边界优化及相关核实整改导致指标发生变化，以实际数据为准。

附图

附图

注：上述图纸仅为示例，图中要素的制图规范参照《大连市村庄规划编制技术导则》。

