上川镇乡村地区“通则式”规划技术管理规定

（公示稿）



上川镇人民政府

2026年10月

总　则

编制目的

贯彻落实国家乡村振兴战略，落实兰州新区、上川镇发展部署，实现乡村全域规划管理制度化，规范乡村建设行为，优化空间布局，提升人居环境。针对尚未编制村庄规划区域，提供统一明确、可落地的管理依据，保障上川镇乡村建设依规有序开展，特制定本通则式规划技术管理规定。

定位和效力

作为《兰州新区国土空间总体规划（2021-2035年）》在乡村的细化与延伸，与已批复村庄规划共同构成上川镇乡村规划管理体系。批准后是上川镇城镇开发边界外未编制村庄规划区域开展各项建设活动的法定依据。

定位和效力

- 原则上适用于城镇开发边界外无需编制村庄规划的乡村区域。
- 城镇开发边界内暂未编制详细规划且短期内不进行城镇建设的，确需进行合理乡村建设可参照执行本规定。
- 已批复村庄规划经评估不再继续沿用的，可适用本规定。
- 本规定施行前已批准的建设项目，按原政策执行；实施期间，如遇国家法律法规、政策文件调整的，依照最新规定执行。

底线管控

总体要求

乡村建设必须严守生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界等核心控制线，严格遵循国家及地方法律法规与技术标准。所有建设活动需符合负面清单管理要求，并合理避让总体规划已明确预留空间的重大项目，保障乡村可持续发展。

底线管控

底线类型	管控要求
耕地与永久基本农田	坚决制止耕地“非农化”、防止“非粮化”，严格落实耕地占补平衡，保障粮食生产空间安全，筑牢农业发展根基。
生态保护红线	生态保护红线内的自然保护地核心保护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。
历史文化保护线	加强现有历史文物遗迹保护，严格管控周边建设风貌，延续乡土文脉与历史记忆。
灾害风险防控	严禁在地质灾害隐患点、山洪危险区及行洪通道内进行建设，从源头规避风险，保障居住与生产安全。
其他控制线	严格落实上位规划确定的饮用水水源保护区、河湖岸线、矿产资源开采保护线等其他重要控制线，以及高电压等级电力线路、油气长输管道、高压燃气管道、邻避设施的控制线及相关管控要求。

底线管控

指标要求

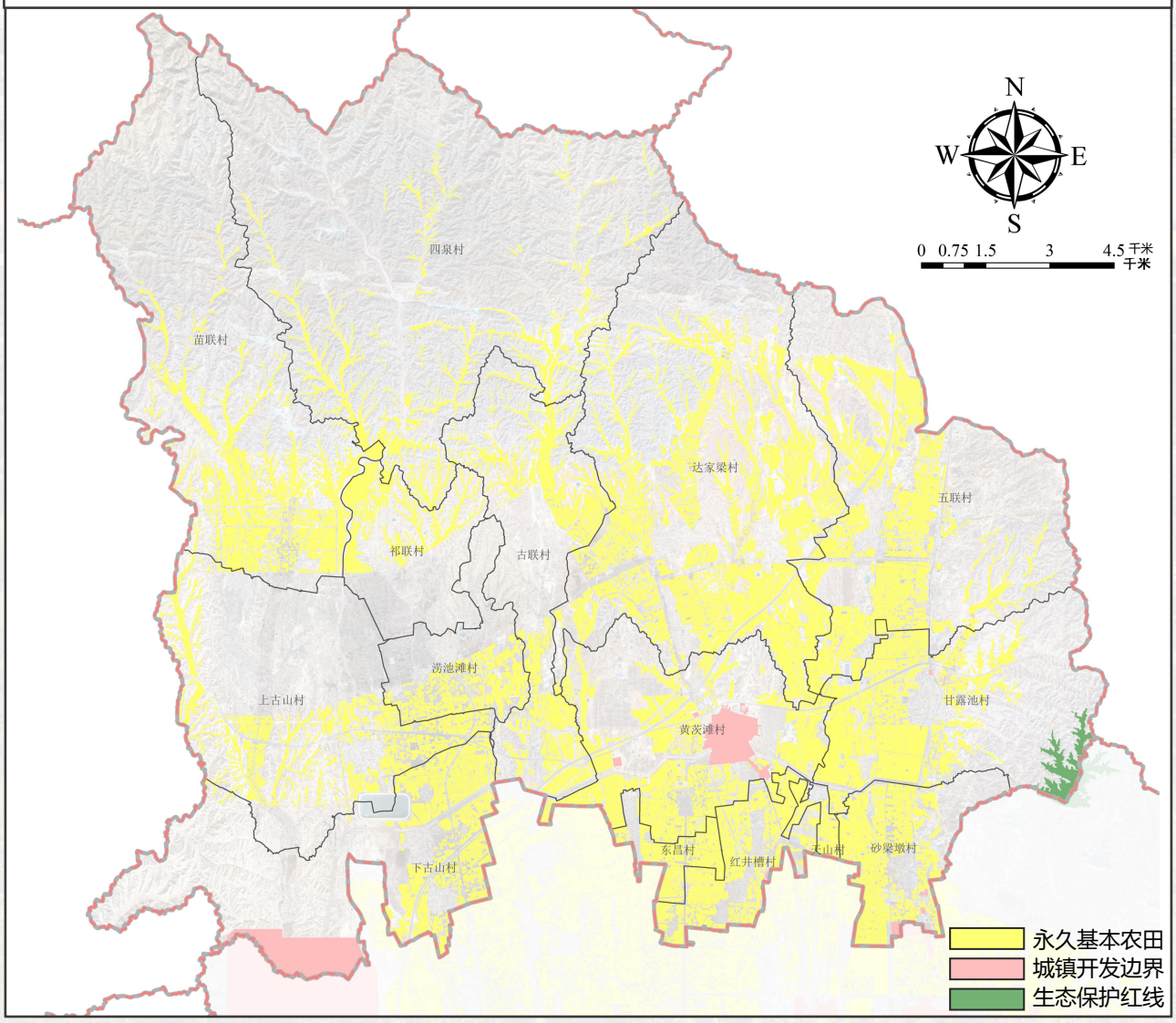
耕保地保有量
104.89 平方千米
(15.73万亩)

永久基本农田
82.44 平方千米
(12.37 万亩)

生态保护红线
0.88平方千米

城镇开发边界
3.71平方米千米

上川镇乡村地区“通则式”规划管理规定-重要控制分布图



底线管控

负面清单

禁止行为类别	具体禁止行为
严守耕地保护“八不准”	严禁占用永久基本农田、强占多占耕地建房；严禁买卖流转出耕售地占、用承耕包地耕房地屋违等法行建为房
筑牢生态环境防线	严禁在生态保护红线内开展与保护无关的开发建设活动；严禁在饮用水水源保护区内建设污染水源的项目。
保障乡村公共安全	严禁在地质灾害危险区、河道行洪通道内建设；严禁擅自占用、堵塞消防通道与邻里通道。
守护乡村历史风貌与文化	严禁破坏、拆毁历史建筑、传统风貌建筑和具有地域特色的民居；严禁随意改变传统肌理和传统格局。
严查各类违法建设行为	严禁未批先建、超面积建设及“小产权房”开发销售；严禁非法买卖、转让宅基地或变相买卖土地。

重大项目避让

乡村建设应合理避让《兰州新区国土空间总体规划（2021-2035 年）》确定的重大规划项目实施空间。

建设用地管控与布局

建设用地管控

全域村庄建设边界规模不超过2020年度国土变更调查村庄用地(203)规模。合理谋划安置建新空间、弹性预留空间。

建设用地布局

村民住宅选址布局：

村民新建住宅应符合村民住宅建设选址的管控要求。居民点布局应具有整体性、本土风格，结构设计具有合理性、经济性。

乡村公共服务设施布局：

乡村公共服务设施应充分利用现有空间，综合服务功能复合设置，配置满足就近使用需求的服务要素。保障乡村基本公共服务水平，实现生产生活设施的便利化。

乡村基础设施布局：

乡村基础设施应充分考虑地形地貌、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。

乡村产业选址布局：

服务种植养殖业的农产品初加工、仓储保鲜冷链、产地直销配送等产业，原则上应集中在行政村村庄建设边界内。规模较大、工业化程度高、易造成环境污染的产业应在产业园区内布局。

用地指引

通用要求

- 符合兰州新区国土空间总体规划的要求；
- 衔接兰州新区“十五五”规划；
- 衔接兰州新区详细规划单元划定及片区详细规划；
- 衔接产业、文旅、农业等相关专项规划；
- 衔接兰州新区耕地保护和国土绿化空间专项规划；
- 处理好村庄用地与城镇用地的关系；
- 处理好与林业标准地、林业配套设施等关系；
- 处理好与耕地空间、耕地补充空间、林草空间和林草补充空间等关系。

用地指引

农村住房用地指引

农村住房建设应当严格落实“一户一宅”有关规定，用地面积根据甘肃省相关标准执行。并符合以下要求：

1.严禁占用永久基本农田建住宅，优先利用原有宅基地、村内空闲地、闲置建设用地。

2.严禁城镇居民购买农村宅基地、农房。

3.禁止以退出宅基地作为农民进城落户前置条件，禁止强迫村民上楼、强制流转宅基地。

乡村公共服务设施和基础设施用地指引

遵照《社区生活圈规划技术指南》和相关基础设施工程项目规范的配套标准，并符合以下要求：

1.用地类型属于农村社区服务设施、公共管理与公共服务、公用设施、城镇村道路等用地。

2.鼓励复合使用、共建共享、按规范执行配建与用地标准。

3.选址兼顾便民与防灾。

乡村产业用地指引

- 引导农村一二三产业融合发展，土地用途可确定为工业用地、商业用地、物流仓储用地等。
- 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。
- 除少量必需的农产品生产加工外，一般不在农村地区安排新增工业用地。

建设要求与管控指引

建设标准

村民住房用地：严格控制农村宅基地用地面积，每户宅基地面积不得超过甘肃省相关标准。

乡村公共服务、公用基础设施用地：应符合相关标准和专项规划。

乡村三产融合用地：新建、扩建的需编制重点地块图则后方可核发规划许可；严禁用于商品住宅、别墅、公寓等房地产开发。

管控要求

建筑临距控制：

建筑间距：须符合《农村防火规范》(GB50039)、《建筑设计防火规范》(GB50016)等相关要求。

建筑临路退让：新建建筑后退铁路、道路、河道、高压电线、油气长输管道、高压燃气管道、易燃易爆危险品生产及仓库、文物保护范围等的距离，应当符合相关规范要求。

建筑高度控制：

通用管控要求：农村自建房以2层为主，建筑总高度不超过12米。农村公服设施和基础设施宜控制在12米以下，建筑高度不宜超过18米；受机场限高影响区域，建筑高度以机场净空要求为准；涉及城市重要景观地区、传统村落等特定区域的，还应符合城市景观、历史文化、生态保护等专项高度管控要求，严格按照相关保护规划执行。

建筑风貌控制：

住宅建筑参照《甘肃省村容村貌提升导则》、《“兰派民居”风貌图集》；乡村公用设施、公共服务设施等设施和乡村产业项目建筑应与村庄内部肌理、相邻建筑、周边环境相协调，实现美观与功能双重效益。