

萧县杜楼镇杜老楼村“通则式”村庄规划

(2021-2035年)

文本·图集

(评审稿)

杜楼镇人民政府

2026年01月



城乡规划（国土空间规划） 编制资质证书

证书编号：自资规甲字22410562

证书等级：甲级

单位名称：河南省中纬测绘规划信息工程有限公司



承担业务范围：业务范围不受限制

扫码登录“城乡规划编制单位公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码：91410802719116178D

有效期限：自2022年4月28日至2030年12月9日



中华人民共和国自然资源部印制

土地规划机构等级证书

机构等级：甲 级

证书编号：037009

单位名称：河南省中纬测绘规划信息工程有限公司

法定代表人：黄贤忠

授权法人：

工商注册号：91410802719116178D

执业范围：业务范围不受限

有效期限：2015年12月至2019年11月

发证单位：



2015年12月1日

发证单位：中国土地学会 www.csls.org.cn

中国土地学会制

项 目 名 称：	萧县杜楼镇杜老楼村“通则式”村庄规划 (2021-2035 年)	
委 托 单 位：	杜楼镇人民政府	
编 制 单 位：	河南省中纬测绘规划信息工程有限公司	
资 质 等 级：	城乡规划甲级、土地规划甲级	
证 书 编 号：	自资规甲字 22410562、037009	
编制组人员名单		
公 司 领 导：	黄 韞 韬	高级工程师
项 目 负 责 人：	庞 超	高级工程师 注册城乡规划师
项 目 组 成 员：	王 辉	高级工程师
	张 林	工 程 师 注册城乡规划师
	缪 明 明	工 程 师
	程 菁	工 程 师
	曹 玉	工 程 师
	毛 仙	工 程 师
	张 学 强	工 程 师
	杨 帆	工 程 师
	田 英 辉	工 程 师
	张 文 彬	工 程 师

规划文本

目录

第一章 规划总则	2
第一条 规划背景	2
第二条 规划原则	2
第三条 规划效力	3
第四条 规划依据	4
第五条 规划范围	7
第六条 规划期限	7
第七条 强制性内容	7
第二章 村庄概况	8
第八条 村域概况	8
第九条 村庄国土空间现状	9
第十条 现状问题总结	10
第三章 重点地块现状	12
第十一条 重点地块一	12
第十二条 重点地块二	12
第十三条 重点地块三	12
第十四条 重点地块四	13
第十五条 重点地块五	13
第十六条 重点地块六	14
第四章 目标定位与发展规模	15
第十七条 上位及相关规划衔接	15
第十八条 规模预测	16
第十九条 村庄定位	17
第二十条 居民点分类	17
第二十一条 落实“三区三线”要求	17
第二十二条 规划管理核心指标	17
第二十三条 重点建设项目	18
第五章 重点地块规划方案	19
第二十四条 重点地块一	19
第二十五条 重点地块二	20
第二十六条 重点地块三	21
第二十七条 重点地块四	22
第二十八条 重点地块五	23
第二十九条 重点地块六	24
第六章 乡村地区“通则式”规划技术管理规定	26
第三十条 适用范围	26
第三十一条 村庄体系	27
第三十二条 村庄分类	27
第三十三条 耕地和永久基本农田保护红线	27
第三十四条 生态保护红线	28
第三十五条 村庄建设边界	28
第三十六条 历史文化保护线	28

第三十七条	洪涝风险控制线	29
第三十八条	负面清单管控要求	29
第三十九条	上位规划传导的约束指标	32
第四十条	指标预留	32
第四十一条	村民住房布局要求	33
第四十二条	乡村公共服务设施用地布局要求	33
第四十三条	乡村市政公用设施用地布局要求	35
第四十四条	乡村产业用地布局要求	36
第四十五条	国土综合整治要求	37
第四十六条	生态保护修复要求	38
第四十七条	村民住宅建设标准	39
第四十八条	建筑间距	40
第四十九条	建筑退界	40
第五十条	建筑高度	42
第五十一条	村庄道路	42
第五十二条	公共停车场	42
第五十三条	充电设施	43
第五十四条	人居环境整治要求	43
第五十五条	景观风貌指引要求	44
第五十六条	图则管控	45
第五十七条	制图要求	45
第五十八条	程序要求	45
第五十九条	加强实施监督	46
第六十条	其他事项	46
第六十一条	成果要求	46
第六十二条	规划许可	46
第七章	附则	49
第六十三条	成果构成	49
第六十四条	生效日期及解释权	49

第一章 规划总则

第一条 规划背景

为贯彻《中共中央国务院关于进一步深化农村改革扎实推进乡村全面振兴的意见》精神，落实《自然资源部办公厅关于乡村地区“通则式”规划技术管理规定编制要求的通知》（自然资办发〔2025〕13号）要求，依据《安徽省自然资源厅关于乡村地区“通则式”规划技术管理规定编制要求的通知》（皖自然资规划〔2025〕1号）文件，以“实用管用好用”为目的，统筹生态保护、农业生产、产业发展和居民生活用地关系，加强基础设施和生态环境建设，改善村庄人居环境，构建三生融合的和美村庄发展空间，指导杜老楼行政村开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设等行动，促进杜老楼行政村乡村振兴，特制定本规划。

第二条 规划原则

1. 底线管控与安全优先

必须将耕地和永久基本农田保护红线、生态保护红线等各类空间底线作为不可逾越的刚性约束予以严格落实。同时，需全面规避地质灾害、洪涝等自然灾害高风险区域，并明确列出禁止建设的负面行为清单，以保障乡村空间的安全与可持续发展根基。

2. 简化普适与高效管理

内容侧重制定通用、普适的约束性规则和建设指引，而非针对单个村庄进行具体设计。其成果通常体现为一系列简明易懂的“通则”条款，并附以重点管控图则，旨在显著减轻基层编制负担，为乡镇和村级组织提供清晰、可操作的管理依据，从而实现规划管理的高效覆盖。

3.弹性适应与动态留白

需充分考虑乡村发展的不确定性，通过预先设定一定比例的“留白”机动建设用地指标，为未来无法预见的乡村新业态、公共服务设施等合理需求预留合法空间。同时，建立动态维护机制，允许根据村庄实际发展变化，按规定程序对规划内容进行补充和调整，保持规划的持续适用性。

4.实用导向与风貌指引

应聚焦解决村民建房、村庄基础设施建设、人居环境整治等实际诉求，提供切实可行的布局与建设要求。在此基础上，需结合地方自然与人文特色，对农房建筑风格、体量、高度、色彩等提出整体性的风貌管控和引导要求，避免“千村一面”，塑造富有地域特色的乡村风貌。

第三条 规划效力

1.本规划是杜老楼行政村开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据。

2.本规划经萧县人民政府批准后，由杜楼镇负责组织实施

施，杜楼镇拥有本规划的最终解释权。

第四条 规划依据

- 1.《中华人民共和国土地管理法》（2019 修订）；
- 2.《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修订）；
- 3.《中华人民共和国环境保护法》（2014 修订）；
- 4.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 修订）；
- 5.《基本农田保护条例》（2011 修订）；
- 6.《中华人民共和国乡村振兴促进法》（2021）；
- 7.《中共中央 国务院关于做好全面推进乡村振兴重点工作的意见》（2023 年中央 1 号文件）；
- 8.《关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》（2021）1 号文；
- 9.《中共中央国务院关于建立国土空间体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18 号）；
- 10.《中央农办农业农村部自然资源部国家发展改革委财政部关于统筹推进村庄规划工作的意见》（农规发〔2019〕1 号）；
- 11.《中共中央办公厅国务院办公厅关于严格规范村庄撤并工作的通知》（中办发〔2020〕39 号）；
- 12.《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；
- 13.《住房城乡建设部关于进一步加强村庄建设规划工作

的通知》建村〔2018〕89号；

14.《农业农村部自然资源部印发<关于规范农村宅基地审批管理的通知>》（农经发〔2019〕6号）；

15.《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资办发〔2020〕51号）；

16.《自然资源部办公厅关于进一步做好村庄规划工作的意见》（自然资办发〔2020〕57号）；

17.《自然资源部农业农村部印发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）；

18.《住房和城乡建设部农业农村部国家乡村振兴局关于加快农房和村庄建设现代化的指导意见》（建村〔2021〕47号）；

19.自然资源部国家标准化管理委员会关于印发《国土空间规划技术标准体系建设三年行动计划（2021-2023年）》的通知（自然资发〔2021〕135号）；

20.《自然资源部农业农村部国家林业和草原局关于严格耕地用途管制有关问题的通知》（自然资发〔2021〕166号）；

21.《社区生活圈规划技术指南》（TD/T1062-2021）；

22.中共安徽省委农村工作领导小组关于印发《关于实施“千村引领、万村升级”工程加快建设彰显徽风皖韵宜居宜业和美乡村的意见》相关配套文件及专项工作方案的通知；

23.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；

24.安徽省自然资源厅关于印发《安徽省村庄规划报批审查要点的通知》（皖自然资规划〔2021〕5号）；

25.《安徽省村庄规划三年行动计划（2021-2023年）》；

26.《安徽省集体经营性建设用地入市工作指导意见》；

27.《安徽省加快农房和村庄建设现代化实施方案》（建村〔2021〕62号）；

28.《安徽省村庄规划编制技术指南》（2022年版）；

29.《安徽省自然资源厅 安徽省农业农村厅 关于提升和美乡村精品示范村村庄规划编制实施水平的通知》皖自然资规划函〔2023〕99号；

30.《中共中央国务院关于进一步深化农村改革扎实推进乡村全面振兴的意见》（2025年1月1日）；

31.《自然资源部办公厅关于乡村地区“通则式”规划技术管理规定编制要求的通知》（自然资办发〔2025〕13号）；

32.《“多规合一”实用性村庄规划编制规程》（DB34/T 4985-2025）

33.《安徽省自然资源厅关于乡村地区“通则式”规划技术管理规定编制要求的通知》（皖自然资规划〔2025〕1号）；

34.《萧县国土空间总体规划（2021-2035年）》；

35.《宿州市萧县杜楼镇国土空间总体规划（2021-2035年）》；

- 36.萧县“三区三线”划定成果；
- 37.萧县 2009-2024 年“三调”变更调查数据库；
- 38.永久基本农田核实整改数据库；
- 39.自然保护地优化整合数据库；
- 40.其他资料。

第五条 规划范围

杜老楼行政村国土总面积为 448.5819 公顷，本次“通则式”村庄规划共涉及 6 个重点地块，总面积 2.8642 公顷，不涉及城镇开发边界、永久基本农田、生态保护红线、自然保护地。

第六条 规划期限

规划基期年 2020 年；规划期限 2021 年-2035 年；近期 2021 年-2027 年；远期 2028 年-2035 年。

第七条 强制性内容

规划文本中，字体加粗并带下划线的部分为规划的强制性内容。

第二章 村庄概况

第八条 村域概况

1. 区位

杜老楼行政村位于萧县中部，杜楼镇中部，北连杜庄村、业庄村，南至曹庄村，西与郝庄寨村相邻，东与彭村接壤。距离县城约 5 公里，萧县北站约 10 公里，徐淮阜高速、X017 南北向穿境而过，周边有郑徐铁路客运专线、G311、S302、S405、萧滩新河，交通区位良好。

2. 人口经济

杜老楼行政村下辖 5 个自然村，截至 2020 年底，共 1349 户，户籍人口 4900 人，村民收入主要来源为农业生产、外出打工。

3. 风貌及设施

（1）整体风貌

村内居民点整体呈现平原聚居的特点；现状居民点呈现大体量、集中组团式布局，建筑形式为典型现代皖北建筑风格。

（2）主要设施

村域范围内主要公共服务设施配建齐全，市政设施基本完善，排水设施有待提升，基本满足村民日常生活需求。

（3）道路交通

现状徐淮阜高速、X017 南北向穿越村庄，徐淮阜高速

在村庄以北设置有高速互通，并与 G311、S302、S405 相衔接，区域交通方便。

村庄内部道路基本呈枝状分布，路网总体较完善；村庄干路与 X017 相连，为 7 米宽水泥路面，基本已布置路灯；支路与主干路相连，绝大部分为 3.5 米宽水泥路面；村内部分道路尚未硬化。现状村内缺少停车场、公交站点等交通设施。

第九条 村庄国土空间现状

规划基期年，杜老楼村耕地 296.4196 公顷；园地 3.0217 公顷；林地 17.3751 公顷；农业设施建设用地 4.6705 公顷；村庄建设用地 42.5846 公顷，现状人均村庄建设用地面积 192.08 平方米/人；区域基础设施用地面积 3.3383 公顷；其他建设用地面积 0.1650 公顷；陆地水域面积 10.3431 公顷。

表 2-1 国土空间现状用地统计表

规划地类		规划基期年（2020 年）		
		面积 (ha)	占比	
国土总面积		448.5819	100.00%	
城镇开发边界		70.6640	15.75%	
农用地	耕地（01）	296.4196	66.08%	
	园地（02）	3.0217	0.67%	
	林地（03）	17.3751	3.87%	
	农业设施建设用地（06）	村道用地（060101）	4.0090	0.89%
		种植设施建设用地（0602）	0.2700	0.06%
		畜禽养殖设施建设用地（0603）	0.3915	0.09%

	小计		321.4869	71.67%	
建设用地	村庄建设用地	居住用地(07)	农村宅基地(0703)	38.7074	8.63%
		公共管理与公共服务用地(08)	机关团体用地(0801)	0.2952	0.07%
			社会福利用地(0807)	0.0000	0.00%
		商业服务业用地(09)	商业用地(0901)	0.1575	0.04%
		工矿用地(10)	工业用地(1001)	0.4679	0.10%
		仓储用地(11)	物流仓储用地(1101)	0.1164	0.03%
		村庄内部道路用地(060102)		1.0862	0.24%
		留白用地(16)		0.0000	0.00%
		村庄范围内(203)的其他用地		1.7540	0.39%
		小计		42.5846	9.49%
	区域基础设施用地	交通运输用地(12)	公路用地(1202)	2.7408	0.61%
		公用设施用地(13)	排水用地(1302)	0.5975	0.13%
	其他建设用地	采矿用地(1002)		0.1650	0.04%
小计		46.0879	10.27%		
其他用地	陆地水域(17)	坑塘水面(1704)	3.3186	0.74%	
		沟渠(1705)	7.0245	1.57%	
	小计		10.3431	2.31%	

第十条 现状问题总结

1. 产业结构单一，联动性不足。

村庄产业以农业为主，产业结构单一，集体经济增收渠道较少，需进一步调整产业结构，带动村庄经济发展。

2. 部分居民点居住环境有待提升。

道路沿线绿化较差，村庄各居民点空地较少，村庄内部绿化主要以果树为主，景观环境一般，有待提升绿化空间。

3.公共服务设施分布不均衡。

村庄公共服务设施配置基本可以满足居民生活所需，但种类仍有缺项，且大多位于村部周边，难以覆盖村庄全域。

4.人均村庄建设用地指标偏大。

现状人均村庄建设用地面积 192.08 平方米/人，不利于土地节约、集约使用。

第三章 重点地块现状

第十一条 重点地块一

- 1.地块编号：DLL-01；
- 2.地块位置：杜老楼村西部，侯杜路以北，徐淮阜高速以西，老村部斜对面；
- 3.地块面积：0.4225 公顷；
- 4.套合 2020 年“三调”变更调查情况：占用农村宅基地 0.0448 公顷，占用工业用地 0.3777 公顷（详见附图 1）；
- 5.套合 2024 年“三调”变更调查情况：占用农村宅基地 0.0448 公顷，占用工业用地 0.3777 公顷（详见附图 2）。

第十二条 重点地块二

- 1.地块编号：DLL-02；
- 2.地块位置：杜老楼村西部，侯杜路以南，徐淮阜高速以东；
- 3.地块面积：0.3324 公顷；
- 4.套合 2020 年“三调”变更调查情况：占用旱地 0.2994 公顷，占用村道用地 0.0330 公顷（详见附图 1）；
- 5.套合 2024 年“三调”变更调查情况：占用旱地 0.2994 公顷，占用村道用地 0.0330 公顷（详见附图 2）。

第十三条 重点地块三

- 1.地块编号：DLL-03；
- 2.地块位置：杜老楼村北部，振兴路以北，刘孙路以东；

- 3.地块面积：0.8327 公顷；
- 4.套合 2020 年“三调”变更调查情况：占用旱地 0.7370 公顷，占用乔木林地 0.0956 公顷（（详见附图 3））；
- 5.套合 2024 年“三调”变更调查情况：占用旱地 0.7370 公顷，占用乔木林地 0.0956 公顷（详见附图 4）。

第十四条 重点地块四

- 1.地块编号：DLL-04；
- 2.地块位置：杜老楼村北部，振兴路以北，刘孙路以东；
- 3.地块面积：0.1318 公顷；
- 4.套合 2020 年“三调”变更调查情况：占用旱地 0.1318 公顷（详见附图 3）；
- 5.套合 2024 年“三调”变更调查情况：占用仓储用地 0.1318 公顷（详见附图 4）。

第十五条 重点地块五

- 1.地块编号：DLL-05；
- 2.地块位置：杜老楼村东部，村道以东；
- 3.地块面积：0.9963 公顷；
- 4.套合 2020 年“三调”变更调查情况：占用旱地 0.5104 公顷，占用乔木林地 0.2743 公顷，占用农村宅基地 0.2116（详见附图 5）；
- 5.套合 2024 年“三调”变更调查情况：占用旱地 0.5104 公顷，占用乔木林地 0.2743 公顷，占用农村宅基地 0.2116

(详见附图 6)。

第十六条 重点地块六

- 1.地块编号：DLL-06；
- 2.地块位置：杜老楼村东部，村道以西；
- 3.地块面积：0.3603 公顷；
- 4.套合 2020 年“三调”变更调查情况：占用旱地 0.3603 公顷（详见附图 5）；
- 5.套合 2024 年“三调”变更调查情况：占用旱地 0.3603 公顷（详见附图 6）。

第四章 目标定位与发展规模

第十七条 上位及相关规划衔接

1. 《萧县县域乡村建设规划（2017-2030年）》

规划解读：杜楼镇位于规划的萧砀集聚发展片区，国家现代农业示范区核心区，大萧城一体化区域中心城镇，县域商贸型小城镇。

传导落实：杜楼镇以服务功能为主，承担少量产业转移，重点发展现代农业，观光农业，大力促进乡村旅游发展，形成国家现代农业示范区的创新基地，区域性农业科研中心、试验站和企业农业科技研发中心。

2. 《萧县村庄布局规划（2020-2035年）》

规划解读：杜楼镇为大萧城一体化区域的中心城镇，商贸型小城镇，杜老楼行政村为杜楼镇区所在地，城郊融合类村庄，3个居民点位于城镇开发边界内，1个稳定型居民点，1个撤并型居民点。

传导落实：杜老楼行政村为城郊融合类村庄，应重点发展商贸产业、现代农业、农产品加工、农村电商、农产品物流、农业观光休闲旅游。

3. 《萧县国土空间总体规划（2021-2035年）》

规划解读：杜楼镇位于县域西部现代农业发展区，一般乡镇，需控制建设用地增长规模，杜老楼行政村为城郊融合类村庄。

传导落实：杜老楼行政村为城郊融合类村庄，户均宅基地不超过 220 平方米，重点发展现代农业，加强耕地保护和保障粮食安全。

4. 《宿州市萧县杜楼镇国土空间总体规划（2021-2035 年）》

规划解读：发展定位为安徽省现代农业示范区、现代农业科技与一二三产融合服务中心，构建“一核一园，两带两廊”的国土空间开发保护格局，“镇政府驻地—中心村—自然村”的村庄居民点布局体系，“一园引领，一路联动、山水为媒、农旅融合、多点支撑”的镇域产业发展格局，“一横三纵”的区域干道交通体系，“一带一廊两组团”的城镇空间结构。全镇 15 个行政村划分为集聚提升类、城郊融合类、特色保护类 3 种类型。

传导落实：杜老楼村为城郊融合类村庄，应加快城乡产业融合发展、基础设施互联互通、公共服务共建共享，在形态上保留乡村风貌，在治理上体现城市水平，逐步强化服务城市发展、承接城市功能外溢、满足城市消费需求的能力。严格落实“三区三线”划定成果，落实《杜楼镇国土空间总体规划（2021-2035 年）》划定的村庄建设边界成果，传导落实国土空间总体规划中其他重要控制线的管控要求。

第十八条 规模预测

至 2035 年，规划户籍人口约 1955 人。

第十九条 村庄定位

总体定位：虎山新河·美丽农园。

充分整合虎山、萧滩新河等自然资源禀赋，依托靠近大萧城、徐淮阜高速、G311、X017等交通区位优势，大力发展现代农业、农业科研中心、农产品加工、农村电商、农产品物流、农业观光休闲旅游，促进三产深度融合，把杜老楼行政村建设成为集宜居、宜业、宜游等功能于一体的和美乡村。

第二十条 居民点分类

结合现状调研及村民意愿调查，综合评价村域范围内2个村民组，最终确定1个稳定型，1个收缩型；稳定型：孟庄寨；收缩型：龚楼。

第二十一条 落实“三区三线”要求

1.生态保护红线

杜老楼行政村不涉及生态保护红线。

2.永久基本农田保护红线

规划落实永久基本农田保护任务 238.0021 公顷。

3.城镇开发边界

杜老楼行政村涉及城镇开发边界 70.6640 公顷。

第二十二条 规划管理核心指标

现状村庄建设用地总规模 42.5846 公顷；规划村庄建设用地总规模 42.5037，村庄建设边界规模 42.5037 公顷（详见

附表 1)。

第二十三条 重点建设项目

规划重点建设项目 6 个，其中产业发展类项目 5 个，基础设施和公共服务设施类项目 1 个（详见附表 2）。

第五章 重点地块规划方案

第二十四条 重点地块一

1.地块编号：DLL-01；

2.地块位置：杜老楼村西部，侯杜路以北，徐淮阜高速以西，老村部斜对面；

3.用地代码：1001；

4.用地名称：工业用地；

5.用地面积：0.4225 公顷；

6.容积率：≥1.2；

7.建筑系数：≥45%；

8.行政办公及生活服务设施用地所占比重：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%；

9.固定资产投资强度：≥34 万元/亩；

10.建筑高度：≤12m；

11.出入口方位：地块南侧；

12.管控要求：地块应服务于农村一二三产业融合发展类项目，并满足相关环保要求；建筑退让、日照间距、停车位配置、消防间距等按照《宿州市控制性详细规划通则(2022年修订)》《萧县控制性详细规划通则》《公路安全保护条例》及相关技术管理文件要求执行；规划电力、电信、给水、雨水、污水、燃气、供热等市政设施接周边市政管网；采用皖

北建筑风貌，与周边环境和村庄风貌相协调；其他管控要求按照杜楼镇乡村地区“通则式”规划技术管理规定执行（详见附件7）。

第二十五条 重点地块二

1.地块编号：DLL-02；

2.地块位置：杜老楼村西部，侯杜路以南，徐淮阜高速以东；

3.用地代码：1001；

4.用地名称：工业用地；

5.用地面积：0.3324 公顷；

6.容积率： ≥ 1.2 ；

7.建筑系数： $\geq 45\%$ ；

8.行政办公及生活服务设施用地所占比重：行政办公及生活服务设施用地面积 \leq 工业项目总用地面积的 7%，且建筑面积 \leq 工业项目总建筑面积的 15%；

9.固定资产投资强度： ≥ 34 万元/亩；

10.建筑高度： $\leq 12\text{m}$ ；

11.出入口方位：地块北侧；

12.管控要求：地块应服务于农村一二三产业融合发展类项目，并满足相关环保要求；建筑退让、日照间距、停车位配置、消防间距等按照《宿州市控制性详细规划通则(2022年修订)》《萧县控制性详细规划通则》《公路安全保护条例》

及相关技术管理文件要求执行；规划电力、电信、给水、雨水、污水、燃气、供热等市政设施接周边市政管网；采用皖北建筑风貌，与周边环境和村庄风貌相协调；其他管控要求按照杜楼镇乡村地区“通则式”规划技术管理规定执行（详见附件7）。

第二十六条 重点地块三

1.地块编号：DLL-03；

2.地块位置：杜老楼村北部，振兴路以北，刘孙路以东；

3.用地代码：1001；

4.用地名称：工业用地；

5.用地面积：0.8327公顷；

6.容积率： ≥ 1.2 ；

7.建筑系数： $\geq 45\%$ ；

8.行政办公及生活服务设施用地所占比重：行政办公及生活服务设施用地面积 \leq 工业项目总用地面积的7%，且建筑面积 \leq 工业项目总建筑面积的15%；

9.固定资产投资强度： ≥ 34 万元/亩；

10.建筑高度： $\leq 12\text{m}$ ；

11.出入口方位：地块西侧；

12.管控要求：地块应服务于农村一二三产业融合发展类项目，并满足相关环保要求；建筑退让、日照间距、停车位配置、消防间距等按照《宿州市控制性详细规划通则(2022

年修订)》《萧县控制性详细规划通则》《公路安全保护条例》及相关技术管理文件要求执行；规划电力、电信、给水、雨水、污水、燃气、供热等市政设施接周边市政管网；采用皖北建筑风貌，与周边环境和村庄风貌相协调；其他管控要求按照杜楼镇乡村地区“通则式”规划技术管理规定执行（详见附件8）。

第二十七条 重点地块四

1.地块编号：DLL-04；

2.地块位置：杜老楼村北部，振兴路以北，刘孙路以东；

3.用地代码：1101；

4.用地名称：物流仓储用地；

5.用地面积：0.1318 公顷；

6.容积率：≥1.0；

7.建筑系数：≥40%；

8.单位用地指标：41-35m²/吨；

9.日通流量：≤1000 吨/天；

10.建筑高度：≤12m；

11.出入口方位：地块南侧；

12.管控要求：地块应服务于农村一二三产业融合发展类项目，并满足相关环保要求；建筑退让、日照间距、停车位配置、消防间距等按照《宿州市控制性详细规划通则(2022年修订)》《萧县控制性详细规划通则》《公路安全保护条例》

及相关技术管理文件要求执行；规划电力、电信、给水、雨水、污水、燃气、供热等市政设施接周边市政管网；采用皖北建筑风貌，与周边环境和村庄风貌相协调；其他管控要求按照杜楼镇乡村地区“通则式”规划技术管理规定执行（详见附件8）。

第二十八条 重点地块五

1.地块编号：DLL-05；

2.地块位置：杜老楼村东部，村道以东；

3.用地代码：0807；

4.用地名称：社会福利用地；

5.用地面积：0.9963 公顷；

6.容积率：≤1.0；

7.建筑面积：≥35m²/床；

8.配建要求：100~200 床/处；

9.单位用地指标：30-60m²/床；

10.建筑高度：≤12；

11.出入口方位：地块西侧；

12.管控要求：地块应服务于农村一二三产业融合发展类项目，并满足相关环保要求；建筑退让、日照间距、停车位配置、消防间距等按照《宿州市控制性详细规划通则(2022年修订)》《萧县控制性详细规划通则》《公路安全保护条例》及相关技术管理文件要求执行；规划电力、电信、给水、雨

水、污水、燃气、供热等市政设施接周边市政管网；采用皖北建筑风貌，与周边环境和村庄风貌相协调；其他管控要求按照杜楼镇乡村地区“通则式”规划技术管理规定执行（详见附件9）。

第二十九条 重点地块六

1.地块编号：DLL-06；

2.地块位置：杜老楼村东部，村道以西；

3.用地代码：1101；

4.用地名称：物流仓储用地；

5.用地面积：0.3603 公顷；

6.容积率：≥1.0；

7.建筑系数：≥40%；

8.单位用地指标：41-35m²/吨；

9.日通流量：≤1000 吨/天；

10.建筑高度：≤12m；

11.出入口方位：地块东侧；

12.管控要求：地块应服务于农村一二三产业融合发展类项目，并满足相关环保要求；建筑退让、日照间距、停车位配置、消防间距等按照《宿州市控制性详细规划通则(2022年修订)》《萧县控制性详细规划通则》《公路安全保护条例》及相关技术管理文件要求执行；规划电力、电信、给水、雨水、污水、燃气、供热等市政设施接周边市政管网；采用皖

北建筑风貌，与周边环境和村庄风貌相协调；其他管控要求按照杜楼镇乡村地区“通则式”规划技术管理规定执行（详见附件9）。

第六章 乡村地区“通则式”规划技术管理规定

第三十条 适用范围

本规定适用于杜楼镇城镇开发边界外、无需编制村庄规划（详细规划）的乡村地区建设项目的规划管控。符合国土空间规划和“三区三线”管控规则以及相关用地政策、条件的村民住宅建设（新建、改建、扩建）、公共服务设施和基础设施建设、产业和公益事业建设的规划管理，可将“通则式”规定或在“通则式”规定基础上补充编制地块图则作为申请办理乡村集体建设用地审批与规划许可手续的依据。其中，若本规定内容无法满足具体项目建设管控要求的，需在本规定基础上补充编制乡村地区重点地块图则，细化明确用地位置、面积、土地用途、容积率、建筑密度、建筑高度、主要出入口等项目控制内容，作为核发规划许可的依据。

已编制审批村庄规划（详细规划）的区域，以村庄规划（详细规划）作为用途管制及核发规划许可的依据。村域范围内、城镇开发边界外的国有建设用地的各类新建、改建、扩建项目，已编制村庄规划但未批复期间以及村庄规划批复后但未明确具体管控要求的乡村项目建设，在遵守相关法律法规、规范标准基础上，可参照本规定执行。

第三十一条 村庄体系

构建“镇区—行政村—自然村”的村庄居民点布局体系，发挥镇区在城镇化中的带动作用，以县城为引领，全面提升城乡生活圈公共服务水平。

第三十二条 村庄分类

根据《杜楼镇国土空间总体规划（2021-2035年）》，杜老楼行政村为城郊融合类村庄，应加快城乡产业融合发展、基础设施互联互通、公共服务共建共享，在形态上保留乡村风貌，在治理上体现城市水平，逐步强化服务城市发展、承接城市功能外溢、满足城市消费需求的能力。

第三十三条 耕地和永久基本农田保护红线

永久基本农田未经批准不得擅自调整，乡村建设不得擅自占用或改变用途。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，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以及其他违反法律、行政法规和国务院规定的活动。

严格落实全县耕地保护红线划定成果，严格执行耕地用途管制，全面落实耕地占补平衡制度，分期有序落实耕地补充任务。

杜楼镇永久基本农田具体分布情况以经依法批准的杜楼镇国土空间总体规划为依据。

第三十四条 生态保护红线

严格落实全县生态保护红线划定成果，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。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管控措施，依照法律法规执行。

杜楼镇生态保护红线具体分布情况以经依法批准的杜楼镇国土空间总体规划为依据。

第三十五条 村庄建设边界

村庄建设边界是规划期内相对集中开展村庄建设的空间范围。村庄建设边界划定依法在乡镇级国土空间总体规划中开展。涉及新增用地的农民建房、农村基本公共服务设施，不应在村庄建设边界外选址。确需选址在村庄建设边界外的少量乡村基础设施、零星乡村产业用地，所涉用地规模纳入村庄建设边界新增潜力空间统筹核算，并相应调整或缩减村庄建设边界。

第三十六条 历史文化保护线

落实杜楼镇国土空间总体规划划定的历史文化保护线。将文物保护单位保护范围和建设控制地带以及城市紫线等一并纳入历史文化保护线，并实施严格保护。历史文化保护线内各项地上、地下国土空间保护开发行为均应严格遵守历

史文化遗产保护相关法律法规和保护规划管控要求，保护遗产本体、传统格局和历史环境。

第三十七条 洪涝风险控制线

落实杜楼镇国土空间总体规划划定的洪涝风险控制线。洪涝风险控制线主要按水利主管部门已公布的河道以及湖库范围为基础划定。

严禁在洪涝风险控制线内进行永久性的、不符合防洪排涝要求的建设活动。对于已有的违规建筑物和构筑物，应根据相关规划和政策逐步拆除或整改。在控制线内进行临时性建设项目时，需提前向相关部门申报，经严格审批后方可实施，且建设项目不得影响防洪安全和行洪通畅。

第三十八条 负面清单管控要求

建设内容按照《安徽省自然资源厅关于乡村地区“通则式”规划技术管理规定编制要求的通知》（皖自然资规划〔2025〕1号）附件1乡村地区国土空间用途管制负面清单严格管控。

专栏：乡村地区国土空间用途管制负面清单

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；

7.严禁在城乡建设中以单个项目占用为目的擅自调整永久基本农田；

8.其他法律、法规、国家政策文件规定的限制和禁止情形。

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；

7.严禁以设施农业为名占用耕地违法违规建设与农业发展无关

的设施;

8.严禁在农业大棚内违法违规占用耕地建设住宅、餐饮、娱乐等非农设施;

9.其他法律、法规、国家政策文件规定的限制和禁止情形。

三、生态空间管控负面清单

1.严禁以土地综合整治名义调整生态保护红线;

2.严禁破坏生态环境砍树挖山填湖, 严禁违法占用林地、湿地、草地, 不得采伐古树名木, 不得以整治名义擅自毁林开垦;

3.禁止毁坏森林、草原开垦耕地, 禁止围湖造田和侵占江河滩地;

4.其他法律、法规、国家政策文件规定的限制和禁止情形。

四、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设的房屋;

8.不准违法审批占用耕地建房;

9.严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。严禁随意撤并村庄搞大社区、违背农民意愿大拆大建;

10.禁止违背农村村民意愿强制流转宅基地, 禁止违法收回农村

村民依法取得的宅基地，禁止以退出宅基地作为农村村民进城落户的条件，不得强制农民搬迁和上楼居住；

11.其他法律、法规、国家政策文件规定的限制和禁止情形。

五、农村产业用地负面清单

1.农村产业融合发展用地不得用于商品住宅、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；

2.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；

3.其他法律、法规、国家政策文件规定的限制和禁止情形。

第三十九条 上位规划传导的约束指标

根据《杜楼镇国土空间总体规划（2021-2035年）》，确保镇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规模1736.42公顷（最终数据以经批准后的乡镇级国土空间总体规划为依据）。

第四十条 指标预留

落实国土空间开发保护预留指标要求。确需选址在村庄建设边界外的少量乡村居住用地、乡村基础设施、零星乡村产业用地，在符合相关空间控制线管控要求的前提下，通过落实规划预留村庄建设用地指标或缩减村庄建设边界内新增潜力空间规模等方式落地建设。

第四十一条 村民住房布局要求

村民住房选址要引导集聚、预留空间，有利生产、方便生活。严格落实“一户一宅”政策要求，引导在村庄建设边界内选址、盘活利用闲置宅基地。经批准异地建造住宅的，应当严格按照“建新拆旧”要求将原宅基地交还给村集体。

农房选址要求严格落实农村乱占耕地建房“八不准”，严格落实一户一宅，新建农房应向上位国土空间规划确定的农民集中居住区集聚。新建、改建、现状扩建农房应在村庄建设边界内选址，可通过存量腾挪潜力空间安排用地，并尽量使用未利用地，不占或少占耕地。确需新增散居村民住宅用地的，在保证安全及满足底线管控等前提下，可使用规划“留白”机动指标在村庄建设边界外安排少量建设用地予以保障，实行比例和面积控制，并尽量使用未利用地，不占或少占耕地，禁止占用永久基本农田。

具体建设内容应符合《关于进一步加强农村宅基地审批管理工作的实施意见》（皖农合〔2020〕38号）、《萧县农村宅基地审批管理办法（试行）》等相关规范要求。

第四十二条 乡村公共服务设施用地布局要求

按照《社区生活圈规划技术指南》（TD/T1062-2021）要求，可构建“乡集镇、村/组”两个乡村社区生活圈层级，强化县域与乡村层面对农村基本公共服务供给的统筹，配套标准按照乡村公共服务设施配置表执行。注重相邻村庄之间

服务要素的错位配置和共享使用，鼓励有条件的村村之间、村镇（乡）之间、村城之间共享公共服务设施。鼓励充分利用现有存量建设用地空间，多功能复合设置。

构建功能复合、便捷可达、环境宜人的乡集镇公共活动中心，文化、体育、医疗、教育等服务要素宜邻近生活性街道、交通节点、公园水系等布局。引导村/组级公共服务要素适度集聚，可结合乡村生产生活及出行休闲习惯统筹布局，围绕现状公共空间、公交站点、特色公建、古树名木等打造乡村公共活动中心，作为居民日常活动、办事、交往的主要场所。

专栏：乡村公共服务设施配置表				
分类	乡村公共服务设施名称	生活圈层级		配置要求
		乡集镇	村/组	
健康管理	乡镇卫生院	○	---	宜独立占地
	卫生服务站	●	---	宜综合设置
	村卫生室	---	●	宜综合设置
为老服务	养老院	○	---	宜独立占地
	老年活动室	●	●	宜综合设置
	老年人日间照料中心	●	○	宜综合设置
	村级幸福院	---	○	应独立占地
终身教育	高中	○	---	宜独立占地
	初中	●	---	宜独立占地
	小学	●	○	应独立占地
	幼儿园	●	○	应独立占地
文化活动	乡镇文化活动中心	○	---	可综合设置

	文化活动室	●	●	宜综合设置
	农家书屋	---	●	宜综合设置
	红白喜事厅	---	○	宜综合设置
	特色民俗活动点	---	○	宜综合设置
体育健康	乡镇体育中心	○	---	可综合设置
	室外综合健身场地	●	---	宜综合设置
	健身广场	---	○	宜综合设置
商业服务	菜市场	●	---	可综合设置
	邮政营业场所	●	---	可综合设置
	便民农家店	---	●	宜综合设置
	金融电信服务点	---	○	宜综合设置
行政管理	村务室	---	●	宜综合设置

注：●——一般情况下建设；○——有条件情况下建设。

第四十三条 乡村市政公用设施用地布局要求

乡村市政公用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。

乡村污水处理设施布局必须满足水源保护区划定控制要求；应布置在居民点常年主导风向的下风向、村庄水系下游；宜靠近接纳水体或农田灌溉区；宜设置在便于污水、污泥的收集、排放和再利用的区域；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。

乡村公厕应选择不易积存雨水的地段；宜建在公共场所等人口较集中的区域；附属式公共厕所可优先考虑与村委

会、村民活动中心、老人活动站、卫生站等设施结合建设；独立式公共厕所可优先考虑建在村入口、活动广场、停车场、集贸市场等区域；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。

各类设施用地应符合国家和地方相关行业标准的规定。

第四十四条 乡村产业用地布局要求

乡村产业必须符合《产业结构调整指导目录（2024 年本）》的要求；严禁生产、制造危险化学品及其相关产物。

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城镇开发边界内集中布局。

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。

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需的配套设施建设，可在不占用永久基本农田和生态保护红线、不突破乡镇级国土空间规划传导的建设用地指标等约束条件、不破坏生态环境和乡村风貌的前提下，在村庄建设边界外安排少量建设用地。

文旅融合产业鼓励在传承保护优先基础上，推动历史文化资源活化利用，进一步实现一二三产融合发展。合理利用

院落形式建筑特色，植入文化博览、非遗体验等传统文化功能，配套研学体验、休闲娱乐等旅游服务功能。以建设用地功能为主导，指导非建设用地产业、环境、景观整治，结合传统农业，拓宽文旅产业空间承载范围，实现一二三产一体化发展格局。

鼓励乡村产业用地与其他用地功能合理布局，鼓励闲置资源活化利用，实现用地混合。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，鼓励对闲置宅基地、闲置集体用地、古院落等农村建设用地，通过购买、租赁、经营权转让、资产入股、集中流转、收储等方式整合活化，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。

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，并符合村庄所在的乡镇主体功能定位和相关产业规划，不得违背产业准入负面清单，不得用于商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产开发。

第四十五条 国土综合整治要求

落实国土空间总体规划或专项规划确定的国土综合整治区域及要求。以乡镇为基本实施单元，统筹推进农用地整治与建设用地整理。

农用地整治：大力推进土地综合整治，统筹实施农用地集中连片整治、质量提升和生态化改造，开展高标准农田建设，严格保护已建成高标准农田，落实新增高标准农田建设任务，建设“稳产、节水、生态、美观”的高标准农田。到2035年将具备条件的永久基本农田全部建设为高标准农田。

建设用地整理：适应宜居宜业和美乡村建设需要，统筹考虑区位条件、资源禀赋、环境容量、产业基础、历史文化遗产以及农民住房、产业发展、公共服务、基础设施等各类建设用地需求，根据实施单元具备的基础条件和特点，对农村零散、闲置、低效建设用地进行整理盘活，统筹推进建设用地布局优化、村庄建设用地整理、废弃采矿用地复垦利用、集体经营性建设用地依法流转等，确保城镇开发边界规模和扩展倍数不突破、整治区域内建设用地总面积不增加，进一步提升土地资源配置效率和节约集约利用水平，为保障农民合理居住需求、乡村基础设施建设和产业发展提供用地支撑。

第四十六条 生态保护修复要求

落实国土空间总体规划确定的生态保护修复区域及要求。以严守生态保护红线、改善农村人居环境、优化生态空间布局为目标，统筹考虑自然生态系统的完整性和联通性、乡村肌理格局以及基层群众对于和美乡村建设的需要，协同

开展矿山生态修复、湿地与水域生态修复、山林生态修复等工作，加快宜居宜业和美乡村建设。

矿山生态修复：坚持“谁开发、谁保护，谁污染、谁治理”的原则，重点加强关停矿山等区域山体修复，改善生态环境，提高生态质量。引导矿业修复与乡村振兴有机结合，积极开展工矿废弃地整治复垦。针对历史遗留矿山主要采取自然恢复、辅助再生、生态重建、转型利用等生态修复方式；针对现有矿山，坚持“边开采边复垦复绿”，加强对矿山绿化修复工作的引导和监督。

湿地与水域生态修复：优化滨河生态廊道环境。坚持“源头保护、沿线治污、两岸增绿、生态补水、中水回用”的思路，持续实施流域生态保护工程。坚持水岸同治、河路共治，建设带状生态滨水空间，以生态步道、慢行系统串联老城和新区。

山林生态修复：实施造林绿化行动，推行置换造林、购买式造林、碳汇造林等市场化运作机制，持续促进增绿增收双赢。重点抓好景区、林区、旅游林地建设，加强植树造林，进一步提高森林覆盖率。实施国省干道、旅游公路等道路两侧宜林荒山绿化工程，提升通道沿线两侧生态景观。

第四十七条 村民住宅建设标准

严格落实“一户一宅”政策，宅基地面积按照下列标准执行：城郊、农村集镇和圩区，每户不得超过160平方米；

平原地区，每户不得超过 220 平方米，且要明确选址要求和宅基地范围。

第四十八条 建筑间距

城镇开发边界外乡村建设用地内的建筑间距，应符合消防、环保、日照、空间景观、工程管线敷设和文物保护等方面的要求。

农村建筑间距应不妨害相邻权、地役权，应保证相邻房屋的正常采光和通行要求，并符合《农村防火规范（GB50039）》的规定。

农村的厂房、仓库、公共建筑和建筑高度超过 15 米的居住建筑的建筑间距应执行国家标准《建筑设计防火规范（GB50016）》的规定。

集贸市场、厂房、仓库以及变压器、变电所（站）之间及与居住建筑的防火间距应符合现行国家标准《建筑设计防火规范（GB50016）》的要求。

第四十九条 建筑退界

建筑用地界线和沿乡村道路、公路、河道、铁路、电力线路、工程管线布局的建筑物以及在文物保护单位、易燃易爆设施、城市基础设施周边布局的建筑物，其退让距离应符合消防、日照、环保、卫生、抗震、防洪、安全和文物保护等要求，必要时还应征求相关部门意见。

同一建筑在建筑间距和建筑退让等多重控制要求的情况下原则上按最大的控制距离执行。

建筑后退用地界线距离：建筑后退用地界线原则不低于3米。用地局限时，在满足消防、日照等要求的前提下，并经征得界外相邻用地单位同意，建筑后退用地界线距离可适当缩小或不作要求。

建筑后退公路距离：除高速公路防护、养护需要的建筑以外，其他建筑后退高速公路边沟外缘的距离不得小于30米；后退匝道、高速公路连接线外缘的距离不得小于20米；后退收费站的距离不得小于50米。

根据《公路安全保护条例》规定，公路两侧建筑控制区范围从公路边沟外缘起：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。

建筑后退高压架空电力线路距离：建筑后退高压架空电力线路边导线的距离为：35千伏、66千伏、110千伏电力线，不小于10米；220千伏、330千伏电力线，不小于15米；500千伏电力线，不小于30米，用地局限时，建筑后退高压架空电力线路边导线的距离可适当缩小，但应符合在最大计算风偏情况下的安全距离要求。

建筑退让村庄内部道路距离：村庄建筑、围墙距村庄内部支路的距离不应小于1米，距村庄内部主要道路的距离不应小于2米。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。临路方向宜与同侧现状建筑外墙面边界齐平，保证沿路建筑的整齐美观。

第五十条 建筑高度

建筑物的高度应符合日照、消防、建筑间距、乡村景观、节地等方面的要求，按照《杜楼镇乡村建设用地通则式管理控制指标表》规定控制。

在各级文物保护建筑周围的建设控制地带内以及与历史风貌建筑、风景名胜区相邻的新建、扩建、改建各类建(构)筑物，其建筑高度必须符合文物古迹和历史风貌建筑保护的有关规定，并按相关保护规划执行。

第五十一条 村庄道路

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、支路和巷道三级。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。村庄道路红线宽度应根据道路设施和地下管线综合确定，干路及支路两侧应设置路灯和必要的指示牌。村庄应完善通村组道路和入户道路建设，并预留消防通道。村庄道路空间规划应与村庄风貌相协调。

第五十二条 公共停车场

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。公共停车场宜分散布局，可利用村内闲置地、边

角地、未利用地，并宜靠近公共服务设施。农村村民住房小汽车停车位可结合农房入户空间停放，停放比例宜 1 辆 / 户。

第五十三条 充电设施

农村充电设施的布局应符合相关专项规划的要求，应满足环境保护和消防安全的要求，选址应考虑配电网、环境、风向等因素。按照《电动汽车充电基础设施技术标准》（DBJ04/T398-2019），社会公共停车场充电车位直接建设的配建比例要达到 15%。

第五十四条 人居环境整治要求

统筹生态生产生活融合，根据村庄发展水平及自身条件，综合考虑乡村发展规律和村民诉求，因地制宜推进乡村人居环境整治工作。主要任务包括厕所革命、污水治理、生产生活垃圾治理三个方面，以农业为主要产业的村庄还应强化农膜以及其他农业生产废弃物的处置和资源化利用。

厕所革命：合理规划布局农村公共厕所，加快建设乡村景区旅游厕所，落实公共厕所管护责任，强化日常卫生保洁。科学选择改厕技术模式，宜水则水、宜旱则旱。加强厕所粪污无害化处理与资源化利用。

污水治理：以资源化利用、可持续治理为导向，选择符合农村实际的生活污水治理技术，优先推广运行费用低、管护简便的治理技术。以房前屋后河塘沟渠和群众反映强烈的

黑臭水体为重点，采取控源截污、清淤疏浚、生态修复、水体净化等措施综合治理。

生产生活垃圾治理：完善农村生活垃圾收集、转运、处置设施和模式，因地制宜采用小型化、分散化的无害化处理方式，推进农村生活垃圾分类减量与利用。

第五十五条 景观风貌指引要求

深入实施乡村绿化美化行动，突出保护乡村山体田园、河湖湿地、原生植被、古树名木等，引导鼓励村民通过栽植果蔬、花木等开展庭院绿化，通过农村“四旁”（水旁、路旁、村旁、宅旁）植树推进村庄绿化，充分利用荒地、废弃地、边角地等开展村庄小微公园和公共绿地建设。

统筹引导建筑风格，充分注重村民生活习惯和特色文化传承，按照以人为本的总体导向，营造乡土建筑与场景。新建和进行外立面改造的乡村建设项目及村民住房立面可以参照《安徽省（皖北片区）农房设计图集》和《安徽省和美乡村农房设计图集》，对建筑高度、体量、造型、风格和色调等进行指导。各乡镇可结合自身特征对风貌进行统一管控，既要注重村居整体风貌，又要注重农房单体设计，实现具有传统特色的建筑形式。在文物保护单位建设控制区内修建新建筑和构筑物，应按文物保护法律法规及有关规范执行，不得破坏文物保护单位的环境风貌。

第五十六条 图则管控

重要控制线分布图则应落实上位规划划定的相关重要控制线空间分布和面积。

地块控制图则设置规划条件要遵守相关技术规范和标准，应因地制宜，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，应按要求的数据库标准形成矢量数据。

第五十七条 制图要求

重要控制线分布图则应表达包括耕地和永久基本农田保护红线、生态保护红线、村庄建设边界、历史文化保护线、灾害风险控制线等重要控制线空间分布。可在图中插入表格，明确重要控制线划定面积。

地块控制图则应表达地块位置、用地面积、用地性质、容积率、建筑高度、建筑密度、建筑退让等控制内容，包括建筑风貌、设施配套等控制内容。

第五十八条 程序要求

通用图则由镇人民政府组织编制，由县自然资源和规划局组织技术审查和论证，镇人民政府组织村（居）民委员会审议和村（居）民会议或村（居）民代表会议讨论通过，并在村（居）内公示栏或镇人民政府官方网站公示，公示时间不得少于 30 日。公示期满无异议后，报县人民政府批准，经县自然资源和规划主管部门备案后施行。

第五十九条 加强实施监督

强化日常监督管理，工作过程中要注重实现全流程、多方式的公众参与，广泛征求当地村民、村委和相关部门等意见，积极向公众宣传。

第六十条 其他事项

“通则式”成果不得与法律法规和有关政策冲突。

第六十一条 成果要求

乡村地区“通则式”规划技术管理规定成果包含“文本”、“图则”。

“文本”主要以条文形式对底线管控、规划管理规定等内容进行阐述，言简意赅、通俗易懂，可纳入“村规民约”。

“图则”主要为重要控制线分布和地块控制图则，清晰易识别。

规划数据库建设应符合国土空间规划“一张图”统一标准和要求，纳入县级国土空间规划数据库，可不单独建设规划数据库。

第六十二条 规划许可

专栏：村庄规划许可依据一览表					
用地类型	具体建设内容	土地利用情况			
		新增建设用地	存量建设用地		
			改变用途	扩建	使用原用途 重建、翻建 (包括不扩大面积、高度的改建)
农村宅基地(0703地类)	单宗独户或单宗联排	√	√	√	√

		用地规模3亩以上的集中安置	+	+	+	√	
农村社区服务设施用地 (0704地类)		村委会、农村卫生服务站、休息亭、文化礼堂、宗祠、体育健身点等	+	+	+	√	
公共管理与 公共 服务用地 (08地类)	幼儿园用地	幼儿园	+	+	+	√	
	基层医疗卫生设施用地	卫生院	+	+	+	√	
	老年人社会福利用地	养老院	+	+	+	√	
		居家养老服务中心	+	+	+	√	
儿童社会福利用地	留守儿童福利院	+	+	+	√		
工业用地 (1001地类)	一、二类工业用地	用于农产品初加工的产业用地	+	+	+	+	
物流仓储用地(1101地类)		物流快递中转点	×	×	×	+	
交通运输用地 (12地类)	城镇村道路用地	村道	√	√	√	√	
	社会停车场用地	景区停车场	+	+	+	√	
公用设施用地 (13地类)	供水用地	小型农村取水设施	√	√	√	√	
	排水用地	小型农村污水处理池	√	√	√	√	
	供电用地	村配电房	√	√	√	√	
	通信用地	通信基站	√	√	√	√	
	环卫用地	垃圾中转站		+	+	+	√
		垃圾收集点		√	√	√	√
		公厕		√	√	√	√
	水工设施用地	村级水闸		√	√	√	√
水电机房			√	√	√	√	
绿地与开敞空间用地 (14地类)	公园绿地	小型农村公园	√	√	√	√	
殡葬用地(1506地类)		乡村公益性公墓、树葬点、骨灰存放堂	+	+	+	+	

注：√：直接以“通则”为规划依据；+：在“通则”基础上需补充编制重点地块图则为规划依据；×：“通则”不适用仅允许规划落实方案或详细规划作为规划依据。

第七章 附则

第六十三条 成果构成

本规划由规划文本、图件、附件和数据库四部分组成，规划文本、图件、数据库具有同等的法律效力。

第六十四条 生效日期及解释权

本规划法定文件从批准公布之日起生效。

本规划由杜楼镇人民政府负责解释。

规划附表

附表1 杜楼镇杜老楼村规划管理核心指标表

序号	乡镇、乡村单元名称	村庄建设用地总规模（公顷）		村庄建设边界规模（公顷）	预留机动指标（公顷）	...（其他特色指标）
		现状	规划			
1	杜楼镇杜老楼村	42.5846	42.5037	42.5037	/	/

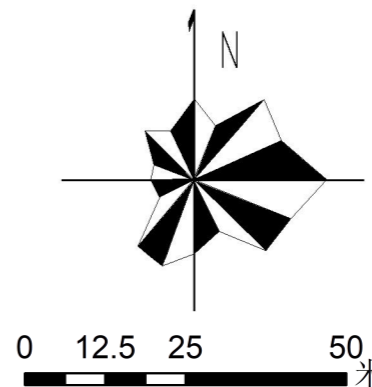
附表2 杜楼镇杜老楼村重点建设项目表

村庄名称	地块编号	项目名称	项目类型	建设规模	用地面积(公顷)	用地用海分类代码	用地用海分类名称	绿地率	容积率	建筑密度	建筑限高	其他管控要求	备注
杜老楼村	DLL-01	地埋式污水储罐制造厂	产业发展	/	0.4225	1001	工业用地	/	≥1.2	≥45%	≤12m	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%；固定资产投资强度≥34万元/亩；出入口方位地块南侧	一二三产业融合发展类项目
	DLL-02	地埋式污水储罐制造厂	产业发展	/	0.3324	1001	工业用地	/	≥1.2	≥45%	≤12m	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%；固定资产投资强度≥34万元/亩；出入口方位地块北侧	一二三产业融合发展类项目
	DLL-03	农副产品加工厂	产业发展	/	0.8327	1001	工业用地	/	≥1.2	≥45%	≤12m	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%；固定资产投资强度≥34万元/亩；出入口方位地块西侧	一二三产业融合发展类项目
	DLL-04	农产品仓库	产业发展	/	0.1318	1101	物流仓储用地	/	≥1.0	≥40%	≤12m	单位用地指标 41-35m ² /吨；日通流量≤1000吨/天；出入口方位地块南侧	一二三产业融合发展类项目
	DLL-05	敬老院	基础设施和公共服务设施建设	/	0.9963	0807	社会福利用地	/	≤1.0	/	≤12m	建筑面积≥35m ² /床；配建要求 100~200床/处；单位用地指标 30-60m ² /床；出入口方位地块西侧	/
	DLL-06	物流中心	产业发展	/	0.3603	1101	物流仓储用地	/	≥1.0	≥40%	≤12m	单位用地指标 41-35m ² /吨；日通流量≤1000吨/天；出入口方位地块东侧	一二三产业融合发展类项目

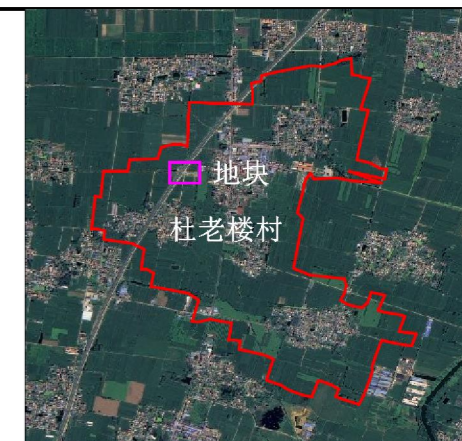
规划图集

萧县杜楼镇杜老楼村重点地块现状图（一）

指北针
比例尺

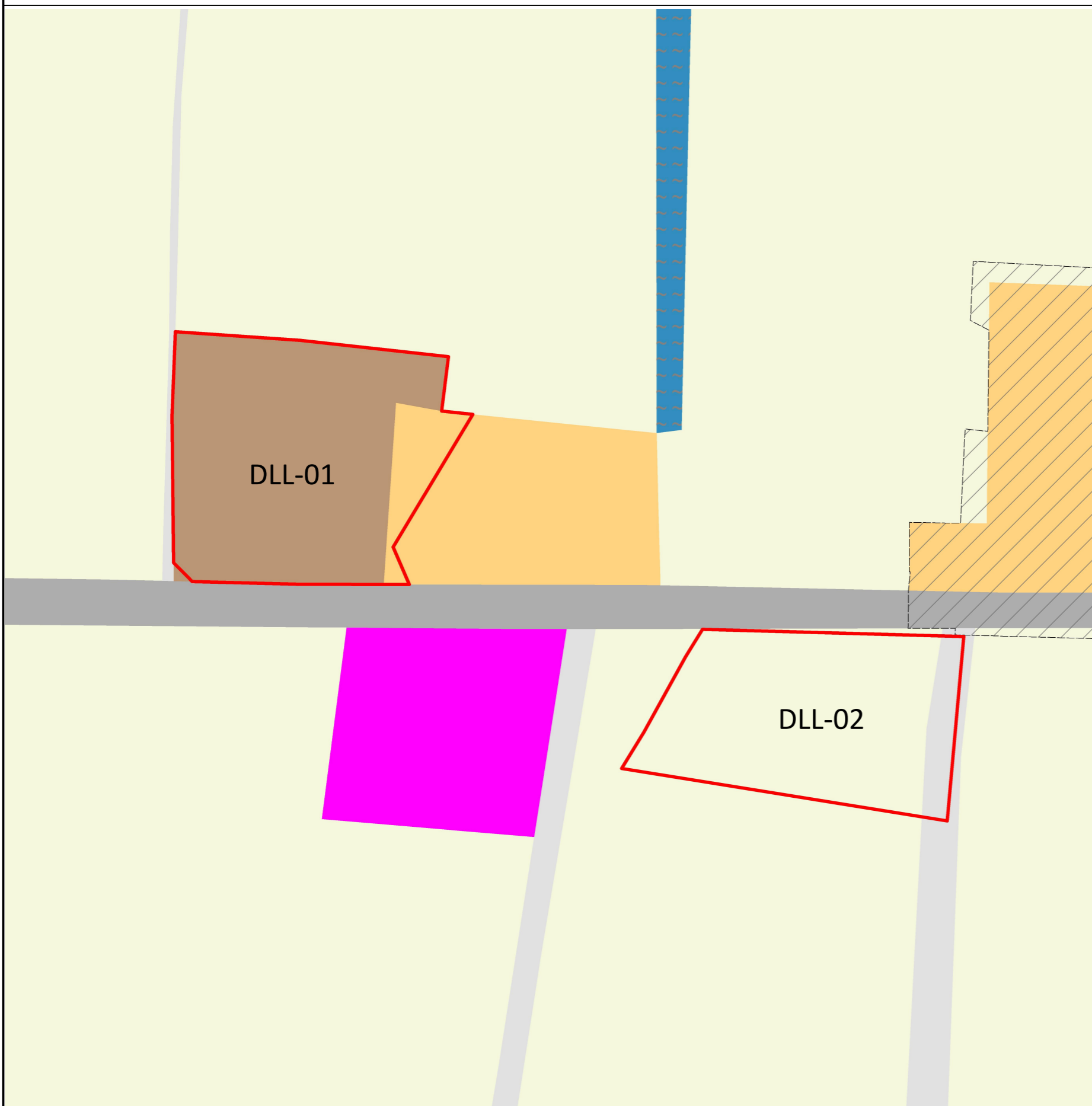


地块位置图



重点地块现状用地统计表（套合2020年变更调查）

地块代码	现状地类（2020年）	面积（公顷）
DLL-01	0703农村宅基地	0.0448
	1001工业用地	0.3777
DLL-02	0103旱地	0.2994
	060101村道用地	0.0330



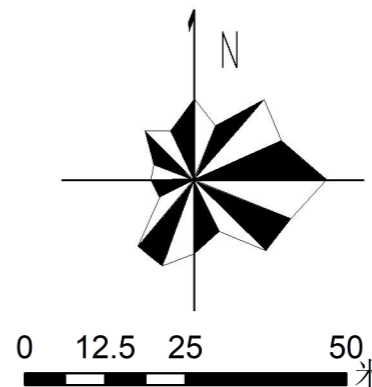
0103旱地	1001工业用地	重点地块
060101村道用地	1202公路用地	
0703农村宅基地	1705沟渠	
0801机关团体用地	城镇开发边界	

组织编制单位：杜楼镇人民政府
 技术编制单位：河南省中纬测绘规划信息工程有限公司
 编制时间：2026年01月26日

图则编号
01

萧县杜楼镇杜老楼村重点地块现状图（二）

指北针
比例尺



地块位置图



重点地块现状用地统计表（套合2024年变更调查）

地块代码	现状地类（2024年）	面积（公顷）
DLL-01	0703农村宅基地	0.0448
	1001工业用地	0.3777
DLL-02	0103旱地	0.2994
	060101村道用地	0.033



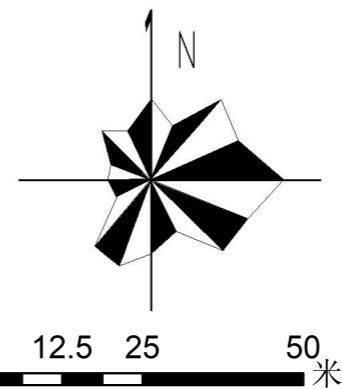
图例	0103旱地	1001工业用地	城镇开发边界
	060101村道用地	1202公路用地	重点地块
	0703农村宅基地	1705沟渠	

组织编制单位：杜楼镇人民政府
 技术编制单位：河南省中纬测绘规划信息工程有限公司
 编制时间：2026年01月26日

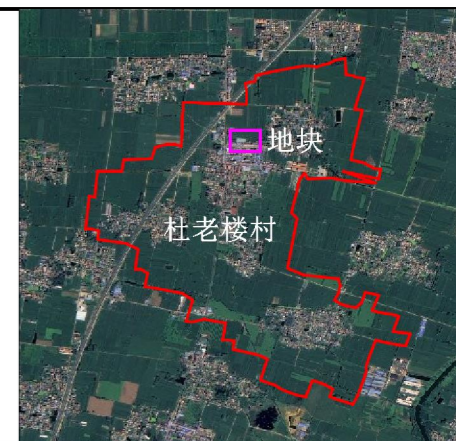
图则编号
02

萧县杜楼镇杜老楼村重点地块现状图（三）

指北针
比例尺

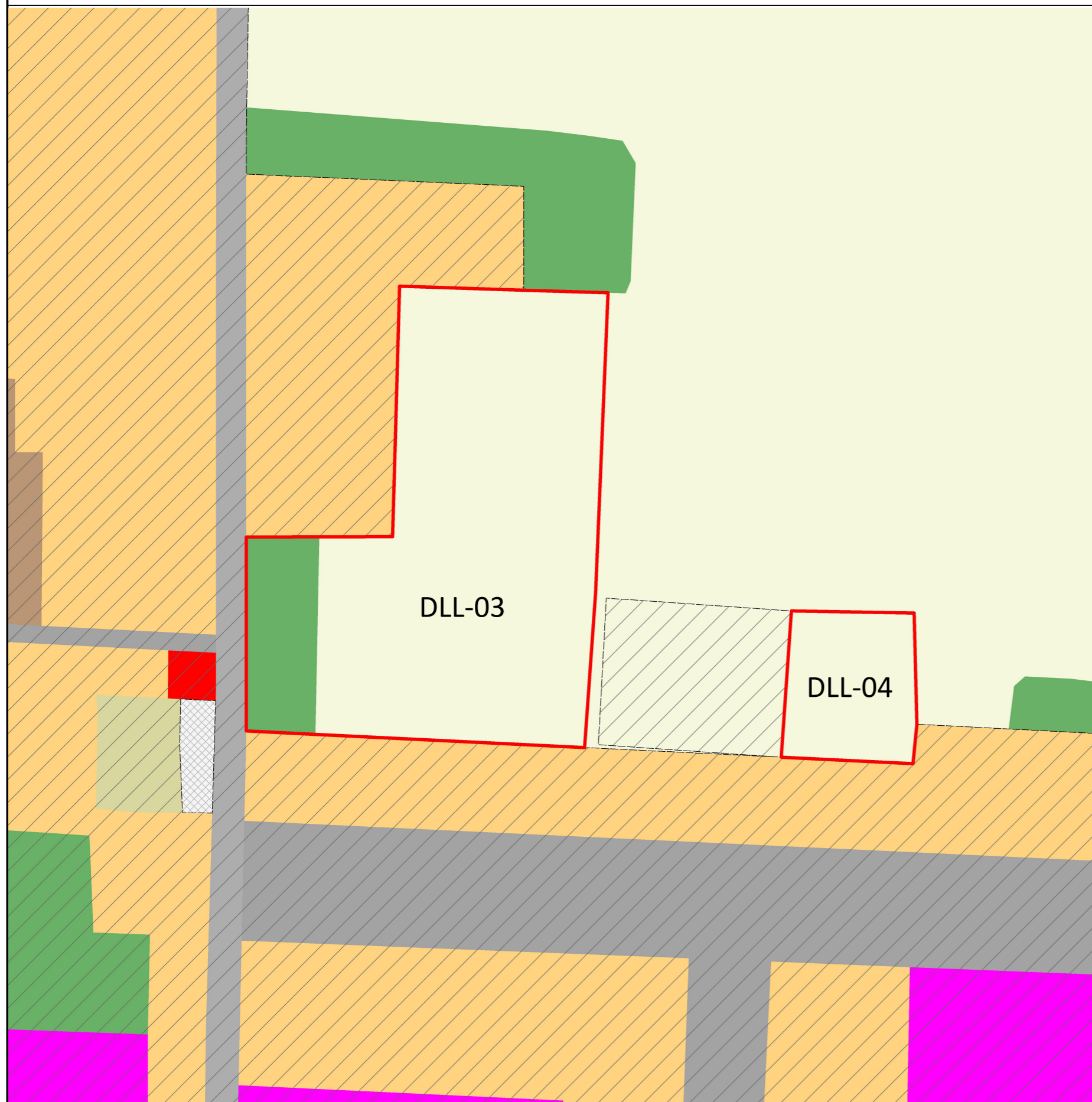


地块位置图



重点地块现状用地统计表（套合2020年变更调查）

地块代码	现状地类（2020年）	面积（公顷）
DLL-03	0103旱地	0.7370
	0301乔木林地	0.0956
DLL-04	0103旱地	0.1318



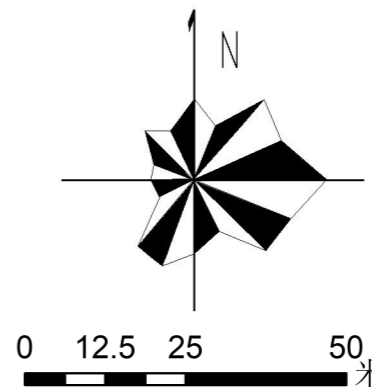
0103旱地	0801机关团体用地	1207城镇道路用地	重点地块
0301乔木林地	08公共管理与公共服务用地	1208交通场站用地	
060101村道用地	09商业服务业用地	13公用设施用地	
06农业设施建设用地	1001工业用地	203其他土地	
0703农村宅基地	1202公路用地	城镇开发边界	

组织编制单位：杜楼镇人民政府
 技术编制单位：河南省中纬测绘规划信息工程有限公司
 编制时间：2026年01月26日

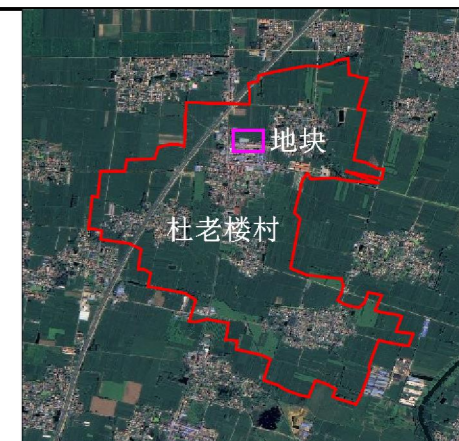
图则编号
03

萧县杜楼镇杜老楼村重点地块现状图（四）

指北针
比例尺

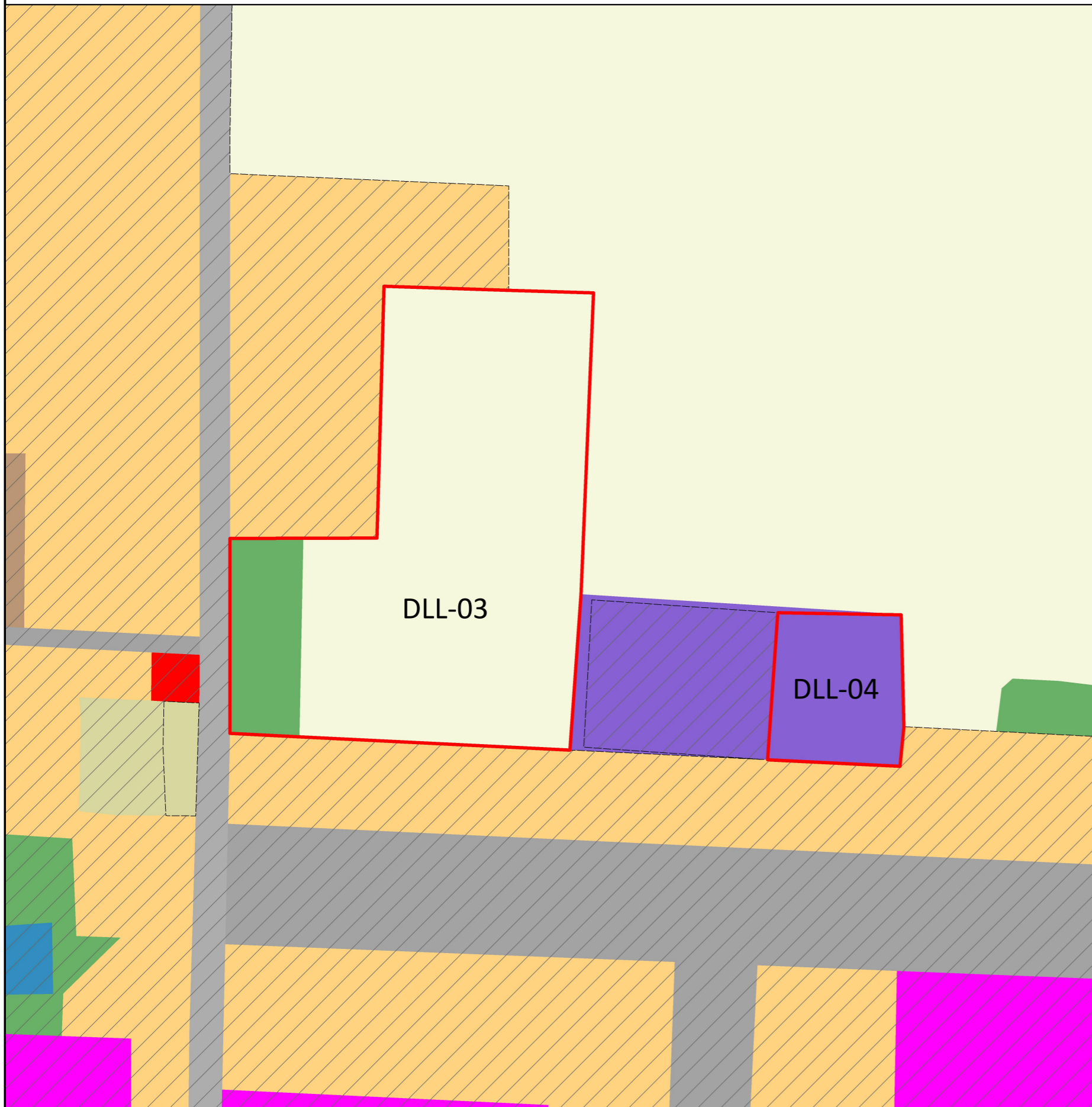


地块位置图



重点地块现状用地统计表（套合2024年变更调查）

地块代码	现状地类（2024年）	面积（公顷）
DLL-03	0103旱地	0.7370
	0301乔木林地	0.0956
DLL-04	11仓储用地	0.1318



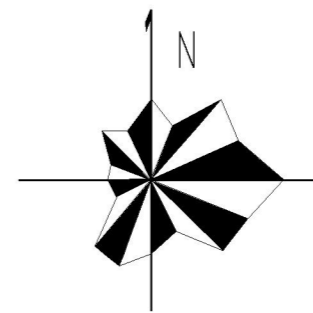
0103旱地	0801机关团体用地	1202公路用地	城镇开发边界
0301乔木林地	08公共管理与公共服务用地	1207城镇道路用地	重点地块
060101村道用地	09商业服务业用地	1208交通场站用地	
06农业设施建设用地	1001工业用地	13公用设施用地	
0703农村宅基地	11仓储用地	1704坑塘水面	

组织编制单位：杜楼镇人民政府
 技术编制单位：河南省中纬测绘规划信息工程有限公司
 编制时间：2026年01月26日

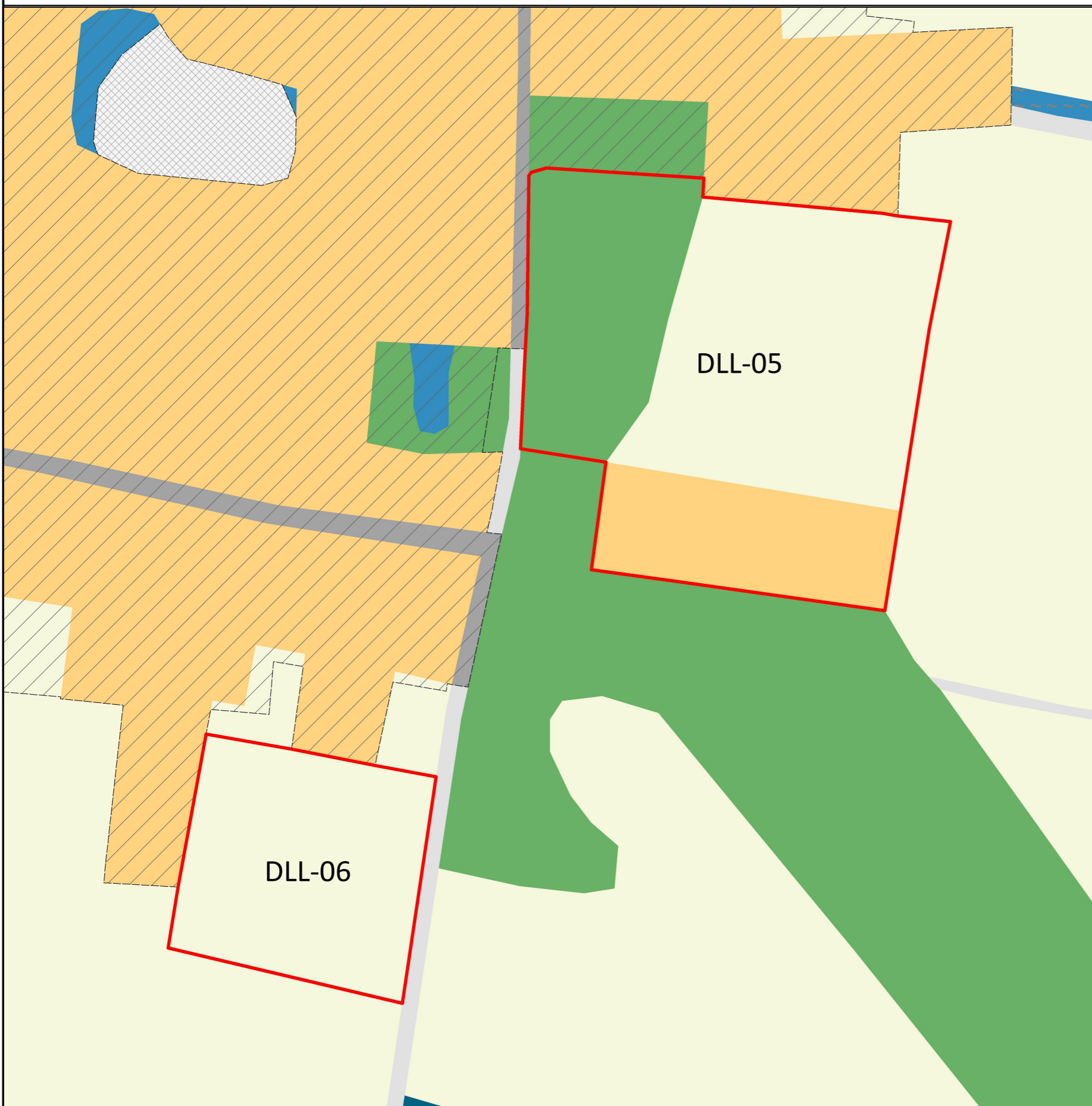
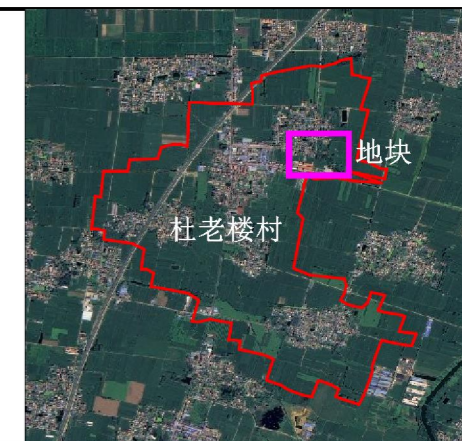
图则编号
04

萧县杜楼镇杜老楼村重点地块现状图（五）

指北针
比例尺



地块位置图



重点地块现状用地统计表（套合2020年变更调查）

地块代码	现状地类（2024年）	面积（公顷）
DLL-05	0103旱地	0.5104
	0301乔木林地	0.2743
	0703农村宅基地	0.2116
DLL-06	0103旱地	0.3603

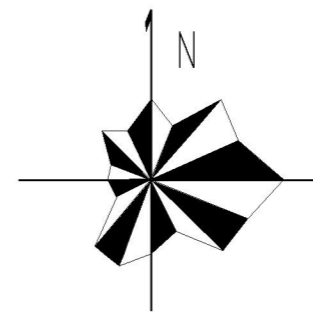
0103旱地	06农业设施建设用地	1704坑塘水面	重点地块
0301乔木林地	0703农村宅基地	1705沟渠	
0304其他林地	1207城镇道路用地	203其他土地	
060101村道用地	13公用设施用地	城镇开发边界	

组织编制单位：杜楼镇人民政府
 技术编制单位：河南省中纬测绘规划信息工程有限公司
 编制时间：2026年01月26日

图则编号
05

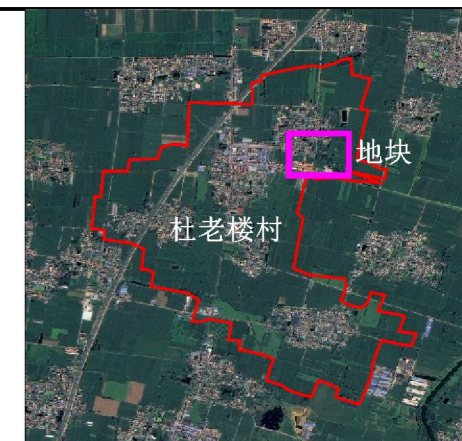
萧县杜楼镇杜老楼村重点地块现状图（六）

指北针
比例尺



0 12.5 25 50 米

地块位置图



重点地块现状用地统计表（套合2024年变更调查）

地块代码	现状地类（2024年）	面积（公顷）
DLL-05	0103旱地	0.5104
	0301乔木林地	0.2743
	0703农村宅基地	0.2116
DLL-06	0103旱地	0.3603



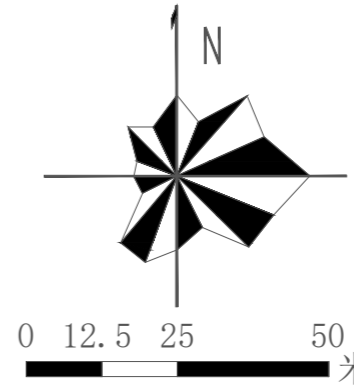
图例	0103旱地	060101村道用地	1207城镇道路用地	1705沟渠
	0301乔木林地	06农业设施建设用地	13公用设施用地	城镇开发边界
	0304其他林地	0703农村宅基地	1704坑塘水面	重点地块

组织编制单位：杜楼镇人民政府
 技术编制单位：河南省中纬测绘规划信息工程有限公司
 编制时间：2026年01月26日

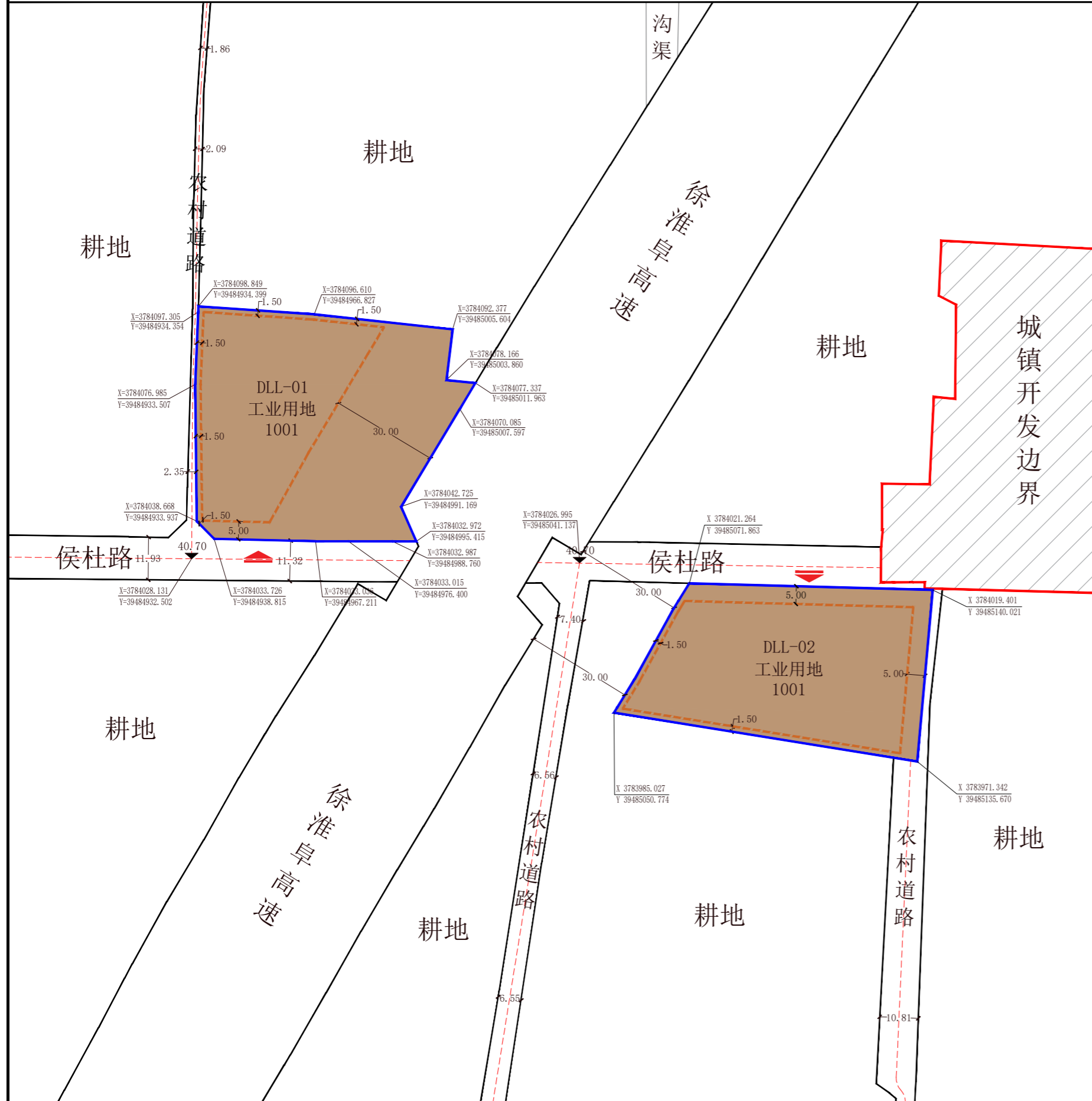
图则编号
06

萧县杜楼镇杜老楼村重点地块图则（一）

指北针
比例尺



地块位置图



控制指标

地块编号	规定性指标								指导性指标	
	用地代码	用地名称	用地面积 (m ²)	容积率	建筑系数 (%)	行政办公及生活服务设施用地所占比重 (%)	固定资产投资强度 (万元/亩)	建筑高度 (m)	出入口方位	备注
DLL-01	1001	工业用地	4225.01	≥1.2	≥45	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%	≥34	≤12	南侧	
DLL-02	1001	工业用地	3323.51	≥1.2	≥45	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%	≥34	≤12	北侧	

管控要求

1. 地块DLL-01为存量建设用地，地块DLL-02为新增建设用地。
2. 地块应服务于农村一二三产业融合发展类项目，并满足相关环保要求。
3. 建筑退让、日照间距、停车位配置、消防间距等按照《宿州市控制性详细规划通则(2022年修订)》《萧县控制性详细规划通则》《公路安全保护条例》及相关技术管理文件要求执行。
4. 规划电力、电信、给水、雨水、污水、燃气、供热等市政设施接周边市政管网。
5. 采用皖北建筑风貌，与周边环境和村庄风貌相协调。
6. 其他管控要求按照杜楼镇通则式村庄规划管理规定执行。
7. 本图则采用2000国家大地坐标系，1985国家高程基准，图中标注单位均为米。
8. 本图则最终解释权归萧县自然资源和规划局所有。

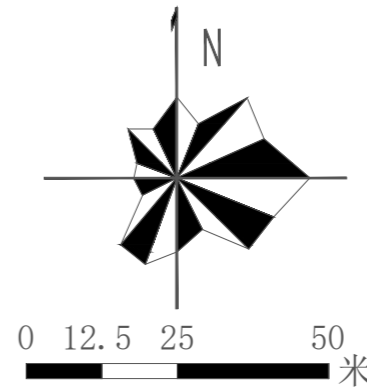
图例	工业用地	村庄建设边界	城镇开发边界	道路红线	道路中心线	建筑退让边界	地块出入口	道路标高	尺寸标注	坐标标注

组织编制单位：杜楼镇人民政府
 技术编制单位：河南省中纬测绘规划信息工程有限公司
 编制时间：2026年01月26日

图则编号
07

萧县杜楼镇杜老楼村重点地块图则 (二)

指北针
比例尺



地块位置图



控制指标

地块编号	规定性指标								指导性指标	
	用地代码	用地名称	用地面积(m ²)	容积率	建筑系数(%)	行政办公及生活服务设施用地所占比重(%)	固定资产投资强度(万元/亩)	建筑高度(m)	出入口方位	备注
DLL-03	1001	工业用地	8326.71	≥1.2	≥45	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%	≥34	≤12	西侧	
地块编号	用地代码	用地名称	用地面积(m ²)	容积率	建筑系数(%)	单位用地指标(m ² /吨)	日通流量(吨/天)	建筑高度(m)	出入口方位	备注
DLL-04	1101	物流仓储用地	1317.95	≥1.0	≥40	41-35	≤1000	≤12	南侧	

管控要求

1. 地块DLL-03、DLL-04均为新增建设用地，地块DLL-05为存量建设用地。
2. 地块应服务于农村一二三产业融合发展类项目，并满足相关环保要求。
3. 建筑退让、日照间距、停车位配置、消防间距等按照《宿州市控制性详细规划通则(2022年修订)》《萧县控制性详细规划通则》《公路安全保护条例》及相关技术管理文件要求执行。
4. 规划电力、电信、给水、雨水、污水、燃气、供热等市政设施接周边市政管网。
5. 采用皖北建筑风貌，与周边环境和村庄风貌相协调。
6. 其他管控要求按照杜楼镇通则式村庄规划管理规定执行。
7. 本图则采用2000国家大地坐标系，1985国家高程基准，图中标注单位均为米。
8. 本图则最终解释权归萧县自然资源和规划局所有。

图例

- 工业用地
- 物流仓储用地
- 村庄建设边界
- 城镇开发边界
- 建筑退让边界
- 地块出入口
- 尺寸标注
- 坐标标注

城镇开发边界

203
其他用地

乔木林地

耕地

乔木林地

城镇开发边界

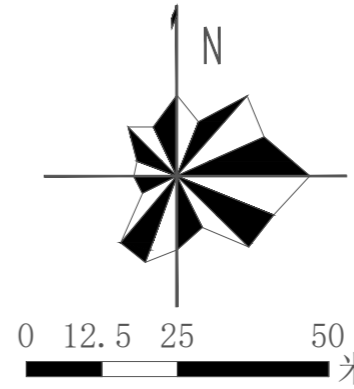
组织编制单位：杜楼镇人民政府
 技术编制单位：河南省中纬测绘规划信息工程有限公司
 编制时间：2026年01月26日

图则编号

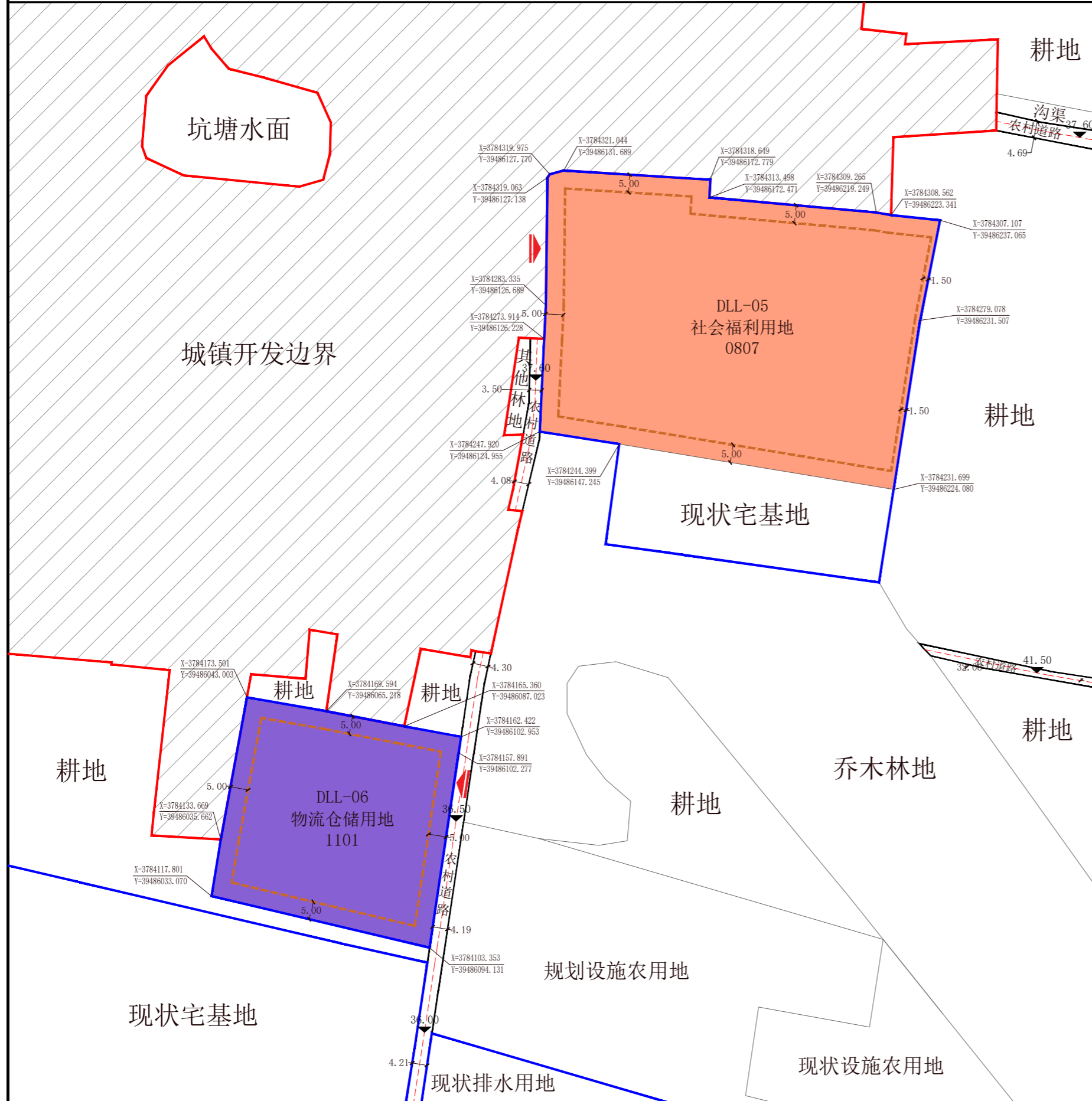
08

萧县杜楼镇杜老楼村重点地块图则 (三)

指北针
比例尺



地块位置图



控制指标

地块编号	规定性指标							指导性指标		
	用地代码	用地名称	用地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ² /床)	配建要求 (床/处)	单位用地指标 (m ² /床)	建筑高度 (m)	出入口方位	备注
DLL-05	0807	社会福利用地	9963.04	≤1.0	≥35	100~200	30~60	≤12	西侧	
地块编号	用地代码	用地名称	用地面积 (m ²)	容积率	建筑系数 (%)	单位用地指标 (m ² /吨)	日通流量 (吨/天)	建筑高度 (m)	出入口方位	备注
DLL-06	1101	物流仓储用地	3602.68	≥1.0	≥40	41~35	≤1000	≤12	东侧	

管控要求

1. 地块DLL-05、DLL-06均为新增建设用地。
2. 地块DLL-06应服务于农村一二三产业融合发展类项目，并满足相关环保要求。
3. 建筑退让、日照间距、停车位配置、消防间距等按照《宿州市控制性详细规划通则(2022年修订)》《萧县控制性详细规划通则》《公路安全保护条例》及相关技术管理文件要求执行。
4. 规划电力、电信、给水、雨水、污水、燃气、供热等市政设施接周边市政管网。
5. 采用皖北建筑风貌，与周边环境和村庄风貌相协调。
6. 其他管控要求按照杜楼镇通则式村庄规划管理规定执行。
7. 本图则采用2000国家大地坐标系，1985国家高程基准，图中标注单位均为米。
8. 本图则最终解释权归萧县自然资源和规划局所有。

社会福利用地	道路中心线
物流仓储用地	建筑退让边界
村庄建设边界	地块出入口
城镇开发边界	尺寸标注
道路红线	坐标标注

组织编制单位：杜楼镇人民政府
 技术编制单位：河南省中纬测绘规划信息工程有限公司
 编制时间：2026年01月26日

图则编号：09