

长春市九台区乡村地区“通则式”
规划管理规定

目录

第一章 总则	1
第二章 底线管控	3
第一节 落实“三区三线”	3
第二节 其他重要控制线管控	7
第三节 村庄建设边界管控	9
第四节 建立底线管控负面清单	10
第三章 建设管控指引	12
第一节 村庄建设用地选址指引	12
第二节 农村建房指引	12
第三节 公共服务设施指引	13
第四节 农村产业用地指引	15
第五节 其他用地管控指引	17
第六节 其他管控指引	20
第四章 弹性管制规则	22
第五章 地块管控图则	23
第六章 实施、监督与修改	25

第一章 总则

第一条 规划目的

为规范乡村规划管理，实现乡村地区规划管理全覆盖，为乡村振兴提供有力支撑，根据《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）、《自然资源部办公厅关于切实做好村庄规划工作的通知》（自然资发〔2024〕42号）等文件要求，推进村庄规划编制工作，逐步建立健全国土空间规划体系中详细规划+“通则式”规划管理双重管理机制，实现乡村地区空间规划管理全覆盖，结合九台区实际，制定本规定。

第二条 规划原则

底线管控。严守耕地、永久基本农田及生态保护红线底线，确保乡村发展不破坏生态环境、历史文化和粮食安全。

引导集聚。正确处理乡村地区资源保护与开发利用关系，深入挖潜存量村庄建设用地，引导村庄建设集中布局，推动乡村空间布局优化。

以人为本。坚持村民主体地位，充分尊重农民意愿，依法保障农民土地合法权益，分类有序落实乡村用地需求，促进农业增效、农民增收、农村增美。

法律效力。经批准的本规定是九台区乡村地区实施国土空间用途管制、核发建设规划许可的法定依据，其管控要求应纳入国土空间规划“一张图”系统。

第三条 适用范围与规划效力

本规定适用于长春市九台区乡村地区未编制村庄规划或已编制村庄规划但现行不再适用的区域，主要包括乡村地区的村民住房、公共服务设施、基础设施与公用设施、乡村产业发展等新建、改建、扩建项目。对城镇开发边界内，暂未明确城镇化任务的乡村地区，确需使用集体土地进行农民建房、农村民生设施建设等可依据“通则”核发乡村建设规划许可。涉及农转用需求的，在符合国土空间总体规划的基础上，可依据“通则”核发乡村建设规划许可。

本规定印发实施后，若文中条文内容无法满足具体项目建设管控要求的，可在此基础上另行编制乡村地区地块管控图则，细化明确项目的地块位置、用地面积、用地性质、容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率、出入口方位、停车场泊位、建筑控制线及其他需要配置的基础设施和公共设施控制指标作为核发规划许可的依据。

第四条 规划期限

规划基期为2024年，规划期限为2025—2035年，近期到2028年，远期到2035年。

第二章 底线管控

第一节 落实“三区三线”

第五条 严格落实耕地和永久基本农田

严格落实上位规划确定的耕地和永久基本农田保护红线及相关管控要求。

（一）耕地管控要求

（1）严守耕地保护红线，严格控制耕地转为非耕地。

（2）非农业建设必须节约使用土地，尽量不占或者少占耕地。

（3）非农业建设经批准占用耕地的，按照“占多少，垦多少”的原则，由占用耕地的单位负责补充与所占用耕地数量相等、质量相当的耕地。

（4）严格控制耕地转为林地、草地、园地、农业设施建设用地。

（5）因农业结构调整、农业设施建设等，确需将永久基本农田以外的耕地转为其他农用地的，应当按照“出多少，进多少”的原则，通过将其他农用地整治为耕地等方式，补充同等数量、质量的耕地。

（二）永久基本农田管控要求

（1）永久基本农田一经划定，不得擅自占用或者改变用途。

（2）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。

(3) 严禁占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

(4) 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。

(5) 严禁占用永久基本农田挖湖造景、建设绿化带。

(6) 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。

(7) 重大建设项目经依法批准占用永久基本农田的，应按照数量不减、质量不降、布局稳定的要求，优先在储备区中补划耕地。

第六条 落实生态保护红线

(一) 规范管控有限人为活动

(1) 生态保护红线内，自然保护地核心保护区原则上禁止人为活动。

(2) 生态保护红线内自然保护地核心保护区外，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。

有限人为活动包括：自然资源和生态环境监测、管护巡护、保护执法、科学研究、调查监测、测绘导航、防灾减灾救灾（含地质灾害避险搬迁）、军事国防、疫情防控等活动及相关的必要设施修筑。

原住民和其他合法权益主体，允许在不扩大现有建设用地、耕地、水产养殖规模和放牧强度（符合草畜平衡管理规定）的前提下，开展种植、放牧、捕捞、养殖等活动，修缮生产生活设施。

经依法批准的考古调查发掘、古生物化石调查发掘、标本采集和文物保护活动。

按规定对人工商品林进行抚育采伐，以提升森林质量、优化栖息地、建设生物防火隔离带等为目的进行的树种更新，以及以提升森林质量和生态保护功能等为目的，按照依法编制的森林经营方案及其年度实施方案进行抚育采伐、低质低效林改造、树种更新性质的采伐（不含国有一级国家级公益林）。

不破坏生态功能的适度参观旅游、科普宣教及符合相关规划的配套性服务设施和相关的必要公共设施建设及维护。包括：符合自然保护区生态旅游、科普宣教国家技术标准规范及自然保护区规划的配套性服务设施；符合相关规范要求的标识标志牌、旅游骑行道、步道、索道、栈道、观景台、景观雕塑、生态停车场、公共厕所、休憩休息设施等服务设施；污水处理、垃圾收运处、公共卫生设施，供电、供气、供（排）水、通信设施，安全防护、应急避难、医疗救护、电子监控等必要的公共设施。

必须且无法避让、符合县级以上国土空间规划的线性基础设施、通讯和防洪、供水设施建设和船舶航行、航道疏浚清淤等活动；已有的合法水利、水运、交通运输等设施运行维护改造。包括：公路、水路、铁路、防洪堤、桥梁、隧道，输电线路、通信

线路、油气管线，供水和排水设施（含取水口），农业灌溉设施；电视塔台、雷达、通信基站、广电发射塔等通讯设施；河湖水库的堤坝和岸线加固等。

地质调查与矿产资源勘查开采。包括：基础地质调查和战略性矿产资源远景调查等公益性工作；铀矿勘查开采活动，可办理矿业权登记；已依法设立的油气探矿权继续勘查活动，可办理探矿权延续、变更（不含扩大勘查区块范围）、保留、注销，当发现可供开采油气资源并探明储量时，可将开采拟占用的地表范围依照国家相关规定调出生态保护红线；已依法设立的油气采矿权不扩大用地范围，继续开采，可办理采矿权延续、变更（不含扩大矿区范围）、注销；已依法设立的矿泉水和地热采矿权，在不超出已经核定的生产规模、不新增生产设施的前提下继续开采，可办理采矿权延续、变更（不含扩大矿区范围）、注销；已依法设立和新立铬、铜、镍、锂、钴、锆、钾盐、（中）重稀土矿等战略性矿产探矿权开展勘查活动，可办理探矿权登记，因国家战略需要开展开采活动的，可办理采矿权登记。上述勘查开采活动，应落实减缓生态环境影响措施，严格执行绿色勘查、开采及矿山环境生态修复相关要求。

依据县级以上国土空间规划和生态保护修复规划开展的生态修复。包括森林保护修复、流域综合治理、黑土地保护修复、退化草原湿地修复、盐碱地生态治理、矿山生态修复等。

根据我国相关法律法规和与邻国签署的国界管理制度协定

(条约)开展的边界边境通视道清理以及界务工程的修建、维护和拆除工作。

法律法规规定允许的其他人为活动。

(3)符合规定的生态保护红线管控范围内有限人为活动,涉及新增建设用地审批的,在报批农用地转用、土地征收时,需附省级人民政府出具符合生态保护红线内允许有限人为活动的认定意见。

(二)规范国家重大项目占用生态保护红线审批

(1)生态保护红线内,仅允许国家重大项目占用生态保护红线。

(2)涉及生态保护红线的国家重大项目须报国务院批准,且需附省级人民政府出具的不可避让论证意见。

第七条 城镇开发边界

城镇开发边界内的管控规则应依据国家及省市有关规定执行。

(一)城镇开发边界内

各类建设活动严格实行用途管制,按照规划用途依法办理有关手续,并加强与城市绿线、蓝线、紫线、黄线的协同管控。

(二)城镇开发边界外

不得进行城镇集中建设,不得设立各类开发区。

第二节 其他重要控制线管控

第八条 历史文化保护线

严格落实上位规划确定的各级各类历史文化保护线以及古树名木及相关管控要求。严格保护中国传统村落——九台区其塔木镇刘家满族村，省级传统村落——九台区其塔木镇刘家满族村腰什蚂屯，实施集中连片整体保护，将村落、其他传统资源及与其有重要视觉、文化关联的区域整体划为保护区加以保护，并制定相应的保护管理规定。科学编制传统村落保护和发展规划，强化风貌管控，保护传统建筑。推动传统村落深入调查串点连线，推进集中连片示范。

历史文化保护管控规则应依据国家及地方有关规定执行。乡村建设应严格避让历史文化保护线，不得破坏历史文化遗产的真实性和完整性，禁止大拆大建、拆真建假、以假乱真。历史文化名村、传统村落等核心保护范围内，除必要的基础设施和公共服务设施外，禁止新建、扩建活动；建设控制地带内，新建、扩建、

改建建（构）筑物的高度、体量、风格、色彩等要与保护范围的传统风貌相协调。建设项目选址、建设，应当避开古树名木保护范围；因特殊情况不能避开，确需在古树名木保护范围内新建、扩建建筑物、构筑物或者铺设管线的，应当在施工前报告县级以上地方人民政府古树名木主管部门，并按照要求采取必要的工程措施，尽可能减轻对古树名木及其生长环境的损害。古树名木保护范围内已有的建筑物、构筑物、管线等，不符合古树名木保护要求的，县级人民政府应当有计划地组织治理。古树名木保

护与文物保护相关的，由县级以上地方人民政府古树名木主管部门和文物主管部门共同制定保护措施。

第九条 洪涝风险控制线

严格落实上位规划确定的以 4 条骨干河流、9 座大中型水库为主体的洪涝风险控制线。

洪涝风险控制线管控要求，以完善流域防洪体系为重点，完成松花江、饮马河、沐石河、雾开河等骨干河道治理工程，加快病险水库除险加固及城市调蓄设施建设，建立防汛排涝指挥系统，形成完善的工程与非工程相结合的防洪防涝减灾体系，全面提升洪涝风险控制能力。到 2035 年，松花江防洪标准达到 50 年一遇，饮马河镇区段防洪标准达到 30 年一遇，沐石河、雾开河、三岔河、干雾海河及其他小河流防洪标准达到 20 年一遇，农村段的防洪标准达到 10 年一遇。防洪标准根据水利部门审核确定的水利规划进行调整。

第十条 其他管控要求

地质灾害易发区、土壤污染风险管控区、饮用水源保护区、水域水系保护线等其他底线的管控规则应依据国家、吉林省及长春市有关规定执行。

第三节 村庄建设边界管控

第十一条 村庄建设用地规模

至 2035 年，全区村庄建设用地规模不超过 2020 年度国土变更调查村庄用地“203”规模扣除已划入城镇开发边界的部分。结合各行政村实际情况，将指标分解至各行政村。

第十二条 村庄建设边界

乡村各项建设活动原则上应在村庄建设边界内进行，在满足环保、安全和相应规划设计规范的前提下，少量乡村公共服务和基础设施、零星乡村产业用地和散居农房可在村庄建设边界外进行建设。

未单独编制村庄规划的，其村庄建设边界以本通则划定的村庄建设边界范围为准，实施通则管理。单独编制村庄规划可对本通则划定的村庄建设边界进行优化调整，但规模原则上不超过本通则分解的村庄建设用地规模，超出部分应征求规划主管部门意见。乡村建设项目位于村庄建设边界内的，并符合通则管理要求的，视作符合国土空间规划。

对村庄建设边界外的存量建设用地，通过土地整理、置换、复垦等方式逐渐向村庄建设边界内集中，原土地可根据实际需要调整为非建设用地。

第四节 建立底线管控负面清单

第十三条 底线管控负面清单

严格遵守《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》等法律法规，严格执行《自然资源部、农业农村部关于农村乱占耕地建房“八不准”的通知》（自然资发〔2020〕127号）、《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）政策要求，全面落实耕地保护责任制，坚决遏制耕地“非农化”、严控耕地“非粮化”，明确村庄建设耕地保护禁止性负面清单：一是不准占用永久基本农田建房；二是不准强占多占耕地建房；三是不准买卖、流转耕地违法建房；四是不准在承包耕地上违法建房；五是不准巧立名目违法占用耕地建房；六是不准违反“一户一宅”规定占用耕地建房；七是不准非法出售占用耕地建的房屋；八是不准违法审批占用耕地建房；九是不得在一般耕地上挖湖造景、种植草皮；十是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；十一是不得违规超标准在铁路、公路等用地红线外及河渠两侧、水库周边占用一般耕地种树建设绿化带；十二是未经批准不得占用一般耕地实施国土绿化；十三是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。规划实施全过程严禁出现上述禁止行为，所有村庄建设项目、用地布局、建设管控措施均不得突破负面清单管控要求。

第三章 建设管控指引

第一节 村庄建设用地选址指引

第十四条 村庄建设用地选址，应在地质条件较好、环境适宜、供水供电方便、交通便利的地段。

第十五条 在村庄建设用地选址过程中，应当与旧村改造、土地整理、宅基地复垦相结合，优先使用现状村庄建设用地（203图斑）内的原有闲置宅基地、空闲地建设，尽量少占、不占用耕地。

第二节 农村建房指引

第十六条 农村宅基地选址要求

严格落实农村乱占耕地建房“八不准”要求，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，禁止占用永久基本农田。

第十七条 农房建设标准

严格执行“一户一宅”政策，新建宅基地户均用地面积不得超过330平方米。

第十八条 风貌控制

农房建筑风貌应尊重周边环境和建筑现状，融合村庄整体风貌，有序构建院落、住宅空间，符合建筑卫生、安全要求。

建筑单体色彩不宜超过三种，墙体应选用低纯度、低明度的红色系、黄色系、白色系，屋顶宜选用灰色系、暗红色系。局部可选用深色予以点缀以丰富立面效果；慎用大面积的过纯或过深的颜色。同栋、相邻建筑之间应做到色彩协调，宜选用同色系进行过渡或局部装饰，避免整体色彩混乱。

建筑材料应选用适应东北地区气候环境的材料，优先选用本地砖、石材、瓦、木材、水泥、秸秆等常规乡土材料，保护传统工艺和传统技术。鼓励采用经济环保的新材料、新技术、新工艺。

保持村庄整体坡屋顶造型不变，新建住宅按坡屋顶形式建设，主要采用双坡硬山（悬山顶）、四坡顶等形式。

门窗设置应干净、整齐，与建筑统一协调。门窗可采用铝合金、塑钢等材质，也可采用木质材料。门窗颜色以棕褐色、灰色系为佳。

第三节 公共服务设施指引

农村社区服务设施、公共管理与公共服务建设项目，在不改变用途、不扩大面积和高度的前提下进行改建的情形，可依据《通则》作为规划依据。其余情形应以《通则》与地块管控图则作为规划依据。

第十九条 公共服务设施选址与配建要求

新建、改建乡村公共服务设施应充分考虑村民实际需求和习惯，宜布局在村中心或主要入口等地势平坦、交通方便、地质条件良好的地段。鼓励利用村内现有存量建设用地改（扩）建，鼓励各类公共服务设施合并设置，复合利用公共空间。鼓励与相邻区域共建共享，镇村共享半径宜为 3 公里以内（车行 15 分钟），村村共享半径宜为 1.5 公里以内（步行 15 分钟）。除此之外，公共服务设施配建要求还应当符合附件四的规定。

农村公益性公墓、骨灰堂等殡葬设施选址严禁占用耕地、林地、自然保护地、水源保护区；禁止选址在村民住宅区、耕作区、旅游景区、文物保护区；应远离交通干道、铁路沿线及交通枢纽；同时避开法律法规禁止的其他区域。优先选址在非耕地荒山、荒坡、瘠地等闲置地，或合规的集体存量建设用地，宜位于村边缘，距离村民居住区 ≥ 500 米，靠近乡村道路，位于地势平坦、排水好、无地质灾害的区域。

第二十条 建设标准

乡村公共设施的配置类型与用地标准可参照《社区生活圈规划技术指南（TD/T1062—2021）》并结合乡村实际情况确定。新建农民集中居住区应配套综合服务室，建筑面积宜控制在 80~200 平方米，功能复合、便于使用，且不应布置在地下室。

第二十一条 公共服务设施退距控制

新建、改建、现状改（扩）建的农村社区服务、公共管理与公共服务设施的建筑退距可参照上述农房退距要求执行。如涉及特殊工艺要求需突破上述规定，应在确保安全的前提下，结合建设工程设计方案合理性确定，并编制地块管控图则作为规划依据。

第二十二条 建筑风貌控制

公共建筑应展现东北地区乡土特征和传统地域文化，适度运用本地砖、石材、瓦、木材、水泥等材料，以黑土民居、简洁大气风格为主，建筑的尺度、风格、色彩宜与周边环境相协调。

第四节 农村产业用地指引

在存量建设用地上，现状农产品初加工项目、物流快递中转等设施，在不改变用途、不扩大建筑面积和高度的前提下进行改建的，可以依据“通则”核发规划许可；在存量建设用地上，改变用途、进行扩建的农产品初加工项目、物流快递中转等设施，应以通则式及地块管控图则作为规划依据。在新增建设用地上的产业用地，以地块管控图则作为规划依据。

第二十三条 产业用地选址要求

产业项目选址应与地质条件和产业门类相协调，灵活自由、美观适用，靠近原材料产地建设。直接服务种植养殖业的农林产品加工场所、农林副产品交易市场、仓储保鲜冷链等农林产品加工流通，农家乐等农村休闲观光旅游场所，以及农村电商服务网

点等符合农村一二三产业融合发展用地类型的项目，可在村庄建设边界内安排。对空间区位有特殊要求，确需在村庄建设边界外选址的零星文化旅游设施、新产业新业态等，在不占用永久基本农田和生态保护红线、不突破国土空间规划确定的建设用地总规模等约束条件、不破坏生态环境和乡村风貌的前提下，可使用规划“留白”机动指标在村庄建设边界外靠近项目资源地安排少量建设用地予以保障，并实行比例和面积控制，依法办理农用地转用审批和供地手续。

第二十四条 产业用地建设标准

工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的建筑面积不宜大于工业项目建筑面积的 15%。行政办公及生活服务设施用地面积不宜大于工业项目总用地面积的 7%。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，建筑面积不宜大于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。物流仓储项目配套建设的行政办公及生活服务设施的比例参照工业项目配套建设比例执行。

第二十五条 建筑风貌控制

产业类型建筑应展现东北地区乡土特征和传统地域文化，适度运用本地砖、石材、瓦、木材、水泥等材料，以简洁大气风格为主，建筑的尺度、风格、色彩宜与周边环境相协调。

第五节 其他用地管控指引

第二十六条 乡村交通基础设施指引

在存量建设用地上，对于现状村道和小型村用停车场新建、改扩建的情形，以“通则式”条文规定作为规划依据；在新增建设用地建设农村道路时，应编制村庄规划作为规划依据，其余情形应以“通则式”及地块管控图则作为规划依据。

（一）乡村道路

在落实上位规划要求的前提下，因地制宜，尊重乡村肌理，优化内部道路系统。满足乡村生产生活需求，兼顾雨水、污水重力自流管线收集排放要求。避免建设宽马路，采用绿化隔离带、机非分离等城市道路断面形式。新建、改建村道不低于四级公路标准，村道路面宽度不小于 4.5 米，部分地形条件受限路段路面宽度不小于 3.5 米，并按规定设置错车道。

（二）社会停车场

小型村用停车场应分散式布局，不得占用农用地建设大面积硬化停车场。鼓励将停车场与晒谷场、广场等复合利用，并根据实际要求配建充电基础设施。公交站点应优先布局在党群服务站、文体活动广场、村庄主要出入口等客流集中区域，保障村民安全便捷出行。

第二十七条 乡村给水设施建设指引

小型农村取水设施的新建、原址改（扩）建，以“通则式”条文规定作为规划依据。

小型取水设施宜优先选择水质优良、水量稳定的地下水源或自然山泉水源，避开污染源（如养殖场、垃圾填埋场）。取水点应位于村庄上游，避免与污水排放区域重叠，并预留应急水源或备用水源，水质应符合《生活饮用水卫生标准》（GB 5749-2022）。

以取水井为中心，半径 30 米的圆形区域作为水源地保护区，保护区内禁止建设与取水设施无关的建筑物；禁止从事农牧业活动；禁止倾倒、堆放工业废渣、垃圾、粪便和其他有害废弃物；禁止输送污水的渠道、管道及输油管道通过本区；禁止建设油库；禁止建立墓地。

第二十八条 乡村排水设施建设指引

农村生活污水收集处理设施和小型泵站的新建、原址改（扩）建，以“通则式”条文规定作为规划依据。

根据纳入市政管网的条件、管网敷设条件、排水去向及当地实际情况，应科学选择分户处理、村庄集中处理或纳入城镇污水管网统一处理的方式。在满足污水处理排放要求的前提下，鼓励结合生物处理技术，采用生态滤池、人工湿地等方式进行生态化处理。污水处理设施设置应满足排水通畅、标志明显、采样方便、运维方便的要求。建设标准应符合相关技术规范及地方管理要求，应根据方案合理性确定。

第二十九条 乡村环卫设施建设指引

公厕、垃圾收集点的新建、原址改（扩），以及垃圾中转站原址改建（不扩大建筑面积、建筑高度）等情形，以“通则式”条文规定作为规划依据。新建、改变现状用途、原址扩建的垃圾中转站，应以“通则式”与地块管控图则作为规划依据。

（一）垃圾中转站

垃圾中转站应位于村庄下风向，并对地面进行硬化防渗处理。垃圾转运站的用地指标、与居民区的控制距离应根据日转运量确定，应满足作业要求并与周边环境协调，外围宜设置绿化隔离带。垃圾转运站应符合《环境卫生设施设置标准》CJJ 27-2012相关技术规范与地方管理要求，应根据方案合理性确定。

（二）垃圾收集点

以交通便捷、便于作业为原则，聚居区的生活垃圾收集点服务半径不宜大于 70 米；每个村至少应设置 1 处生活垃圾集中收集点，服务半径不宜大于 200 米。

（三）公共厕所

以便于使用为原则，鼓励与其他设施合建，宜设置在人流较多的道路沿线、公共建筑及公共活动场所附近。服务半径宜为 500~1000 米，其中具有旅游功能的公厕服务半径宜控制在 600~800 米，也可结合实际需求因地制宜进行布局。

第三十条 乡村公共空间建设指引

在存量建设用地上，小型农村公园、公共活动场地的新建、改变现状用途、原址改（扩）等情形，以“通则式”条文规定作为规划依据；在新增建设用地建设小型农村公园、公共活动场地应以“通则式”及地块管控图则作为规划依据。

在符合相关政策要求及底线管控的前提下，乡村可结合实际，按照选址合理、便于出行、满足村民游憩休闲且兼具应急避险功能的原则，在靠近居民点和主要交通路线的地方，尽量利用未利用地、闲置空间等设置小型农村公园。宜结合村委会、村内公共建筑布置公共活动场地，并配套体育健身设施、休憩设施等。

第六节 其他管控指引

第三十一条 传统村落项目建设管控指引

传统村落保护范围内新建、扩建、改建、重建等建设活动，不得破坏与传统村落相互依存的山水格局、河湖水系、地形地貌等历史格局和传统风貌，还应注重建筑高度、体量、形态、色彩以及构造装饰与村落传统风貌协调一致。

在核心保护区内，除必要的基础设施和公共服务设施外，禁止进行新建、扩建活动。改建、修缮、外部装饰等，应当保持材料、体量、风格、色彩与传统村落整体风貌协调一致。

在建设控制区内，新建、扩建、改建、修缮、外部装饰等活动，应当保持材料、体量、风格、色彩与传统村落整体风貌协调

一致，禁止影响核心保护区轮廓线和视觉通廊。

鼓励在传统村落内有序开展旅游、休闲度假、传统手工艺和传统技艺加工制作等商业开发活动。

引导一般性文物建筑开放使用，文物建筑开放使用条件和使用功能应满足《文物建筑开放导则》中相关要求。

第四章 弹性管制规则

第三十二条 功能混合使用

在符合标准规范、相关规划以及安全、环境等要求的前提下，支持符合以下情形的土地混合使用和用地性质变更转换：在符合公共利益需求的前提下，允许乡村公共设施项目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；在符合相关产业政策的前提下，允许乡村产业项目用地之间相互混合使用或用地性质变更转换。

农村宅基地严格根据省、市农村宅基地有关规定管理。在确保安全和满足有关行业规范及主管部门要求的前提下，鼓励对依法登记的宅基地等农村建设用地进行复合利用，发展乡村民宿、农产品初加工、电子商务等农村产业。

第五章 地块管控图则

第三十三条 乡村地区地块管控图则适用范围

对于在村庄建设边界外选址的建设项目，或在村庄建设边界内产业用地、交通设施用地、公用设施用地、公共服务设施用地等新建和扩建建设项目，以及本规定条文式内容无法涵盖具体项目建设管控需求的，其实施阶段均应编制乡村地区地块管控图则。

第三十四条 乡村地区地块图则管控

乡村地区地块管控图则所设置的管控要求应在符合相关技术规范 and 标准的前提下，因地制宜，并与村庄风貌、周边环境相协调。经审定的地块管控图则，是规划管理和行政许可的依据，应按要求的标准形成矢量数据。

第三十五条 地块管控图则表达要素

乡村地区地块管控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、绿地率、建筑退让、配套设施等控制内容，可包括建筑风貌等引导内容（详见附图一）。

第三十六条 程序要求

乡村地区地块管控图则由乡镇人民政府（街道办事处）组织编制，乡镇人民政府组织村（居）民委员会、村（居）民会议或村（居）民代表会议讨论通过，并在村内公示栏公示，公示时间不得少于 30 日。公示期满无异议后，由区自然资源局组织技术审

查和论证，由区自然资源局报区人民政府批准后施行。成果纳入国土空间规划“一张图”系统进行管理。

第六章 实施、监督与修改

第三十七条 本规定由长春市九台区自然资源局负责解释。

第三十八条 已批复的村庄规划优先

已编制审批村庄规划的区域，应以通过审批的村庄规划作为用途管制及核发乡村建设规划许可的依据。

第三十九条 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、村委会和相关部门等意见，积极向公众宣传。

第四十条 “通则式”修改程序

相关部门或单位在执行本规定的过程中，基于实际情况变化、政策法规、上位规划更新等原因需要对通则进行修改时，可启动本修改程序。

（一）组织论证评估

区自然资源局应根据实际情况组织相关部门、专家及利害关系人进行论证评估。论证评估应围绕修改建议的合理性、必要性及可行性展开，确保修改内容符合法律法规、上位规划及地方实际情况。

（二）编制修改草案

区自然资源局应组织起草修改草案。修改草案应明确修改条款、修改内容及修改理由，确保修改内容清晰、准确，并通过自然资源局审查和专家论证。

（三）公开征求意见

修改草案形成后，区自然资源局应通过政府网站、公告栏等方式广泛征求村民、公众意见。公示时间不少于30日，确保公众有足够时间了解修改内容并提出意见。

（四）上报批准

征求意见结束后，应对意见采纳情况进行梳理、分析，形成意见采纳情况及理由并随报批材料同步报送，报请区人民政府审查批准。

（五）公布实施

经审查批准后，区自然资源局应及时公布修改后的通则，并明确实施日期。同时，应做好宣传解读工作，确保相关部门、单位及公众能够准确理解并执行修改后的通则。

第四十一条 其他事项

本规定条文未涉及的内容按现行相关技术规范或相关规定执行，若相关技术规范或相关规定发生调整，以最新调整后的技术规范和规定执行。为兼顾不同区域发展差异及实际建设需求，保留弹性管理空间，在整体符合规划刚性要求、不突破生态保护红线、永久基本农田等法定管控底线的情况下，且不影响公共安全、

公共服务配套效能及整体风貌协调的前提下，可结合项目实际情况适当放宽本规定相关标准，具体由区自然资源主管部门牵头论证后按程序审批。