

偃师区邙岭镇国土空间总体规划 (2021-2035年)

文本

邙岭镇人民政府

2026年1月

目 录

第一章 总则	1
第二章 规划基础	2
第三章 发展定位与目标	3
第四章 镇域国土空间格局	4
第一节 底线约束	4
第二节 核准落实其它控制线	4
第三节 划定村庄建设边界	5
第四节 镇域国土空间总体格局	5
第五节 镇域国土空间规划分区	5
第六节 国土空间功能结构调整	6
第五章 自然资源保护利用	7
第一节 耕地资源保护利用	7
第二节 林地资源保护利用	7
第三节 建设用地节约集约利用	7
第四节 水资源保护利用	8
第六章 产业布局规划	9
第七章 村庄分类布局	10
第八章 支撑保障体系	11
第一节 综合交通规划	11

第二节 市政基础设施	11
第三节 公共服务设施	13
第四节 安全韧性和综合防灾	14
第九章 镇区驻地空间布局	16
第一节 合理确定城镇规模	16
第二节 优化空间结构与布局	16
第三节 公共服务设施规划	17
第四节 道路交通规划	18
第五节 公用设施规划	18
第六节 综合防灾减灾规划	19
第十章 历史文化保护与城乡风貌塑造	21
第十一章 土地综合整治与生态修复	22
第一节 土地综合整治	22
第二节 生态修复	22
第十二章 规划传导和规划实施	24
第一节 镇区与村庄规划传导	24
第二节 通则式村庄规划管理规定	24
第三节 规划实施	34

第一章 总则

第 1 条 规划目的

落实省委、省政府、洛阳市以及偃师区国土空间规划工作要求，推动邙岭镇的可持续发展，统筹安排邙岭镇所辖范围内的国土空间开发、保护、利用、修复工作，为编制详细规划和实施国土空间用途管控提供基本依据，依据相关法律、法规、规范，编制《偃师区邙岭镇国土空间总体规划（2021-2035年）》（以下简称“本规划”）。

第 2 条 地位作用

是对乡镇所辖范围内国土空间开发、保护、利用、修复作出的综合部署和具体安排，是编制详细规划和实施国土空间用途管制的基本依据。

第 3 条 规划范围

本规划范围包括镇域和镇区两个层次。

镇域范围：邙岭镇行政辖区包括 14 个行政村，镇域总面积 5824.48 公顷。

镇区规划范围：杨庄村、省庄村的部分区域，面积约 106.05 公顷。

第 4 条 规划期限

基期年为 2020 年，规划期限为 2021 年至 2035 年，近期为 2025 年，远期为 2026 年至 2035 年。

第二章 规划基础

第 5 条 自然地理格局

邙岭镇位于偃师区北部的邙山岭上，东接山化镇和巩义市康店镇，北部、西部同孟津区接壤，南连城关镇和首阳山街道，辖 14 个行政村，164 个村民组，呈东西条状分布，镇域总面积 5824.48 公顷。

自然格局为：一岭贯东西、两河依南北、镇域形状似鱼型。

第 6 条 历史文化遗迹

邙岭镇历史遗迹众多，拥有 1 处全国重点文物保护单位(邙山陵墓群)，447 处不可移动文物。文化遗存丰富，是名副其实的文物大镇。

第 7 条 水资源概况

邙岭镇地处邙岭中段，属浅山丘陵地区，一般海拔 120-300 米，最高海拔 403.9 米，相对高度 50-180 米，为黄河与洛河的分水岭，新建设的黄河二千渠东西穿越邙岭镇，该区属缺水地区。

第三章 发展定位与目标

第 8 条 发展定位

以黄河流域高质量发展的生态保护为基石，以黄杨特色产业为核心驱动，打造成为生态宜居、产业兴旺、文化浓郁的综合特色生态乡镇。

第 9 条 发展目标

按照“谋划 15 年、做实近 5 年”的要求，分阶段确定全域国土空间开发保护目标。

至 2025 年，“宜居宜业，富美邛岭”建设迈出坚实步伐。全域国土空间格局得到优化；生态环境得到明显改善；城镇功能品质全面提升，城乡融合发展取得一定进展；镇区能级不断提高，公共服务水平进一步提升；国土空间综合治理能力显著增强。

至 2035 年。全域生态、农业、城镇空间格局平衡协调，形成高效稳定、可持续的山水林田湖草沙生命共同体；乡村振兴取得决定性进展，基本实现城乡融合发展，形成开放共享的城乡空间格局；镇区核心功能持续优化，城市环境品质更加彰显，国土空间开发利用水平和效率显著提高，国土空间治理体系和治理能力明显提升。

第四章 镇域国土空间格局

第一节 底线约束

第 10 条 耕地和永久基本农田

严格落实上位规划下达的耕地保护目标和永久基本农田保护任务；确保耕地保有量不低于 1439.69 公顷（2.16 万亩）。永久基本农田保护面积不低于 1349.78 公顷（2.02 万亩），根据偃师区永久基本农田核实处置成果，本次规划邙岭镇实际落实永久基本农田划定面积 1340.04 公顷（2.01 万亩）。

第 11 条 城镇开发边界

严格落实上位规划划定的城镇开发边界 60.45 公顷，主要为镇政府院、牛庄工业区以及黄河灌区干渠。

第二节 核准落实其它控制线

第 12 条 历史文化保护线

落实上位规划确定的邙岭陵墓群保护面积为 363.93 公顷，建设控制地带面积为 2252.11 公顷，邙岭陵墓群为国家级历史保护单位。文物单位的保护范围和建设控制地带以偃师区人民政府公布的范围为准。

第 13 条 重要基础设施和廊道控制线

落实上位规划确定的 35KV 以上的高压输电线路、高速公路、高压线路、燃气管道等重大基础设施廊道。

第三节 划定村庄建设边界

第 14 条 村庄建设边界

邛岭镇村庄建设边界总规模划定为 730.18 公顷，其中包含机动指标 1.60 公顷，扣除机动指标后，本次村庄建设边界上图落位规模为 728.58 公顷。

第四节 镇域国土空间总体格局

第 15 条 主体功能区

邛岭镇为偃师区农产品主产区。

第 16 条 国土空间总体开发保护格局

邛岭镇国土空间总体格局：“一心一轴三片区”

一心：杨庄镇中心。

一轴：光上路发展轴。

三片区：西部特色农业示范区、中部文化旅游、商贸功能区、冷链物流和现代农业功能区、东南部浅山生态旅游功能区。

第五节 镇域国土空间规划分区

全域共划分 3 个一级分区，分别为农田保护区、乡村发展区、城镇发展区。

第 17 条 农田保护区

划定农田保护区面积 1340.04 公顷。农田保护区范围为永久基本农田相对集中需严格保护的区域。

第 18 条 城镇发展区

将城镇集中开发建设并可满足城镇生产、生活需要的区域划定为城镇发展区，全域共划定城镇发展区面积 159.80 公顷。

第 19 条 乡村发展区

乡村发展区是永久基本农田集中区外，为满足农林牧渔等农业发展以及农民集中生活和生产配套为主的区域，全域划定乡村发展区面积 4324.64 公顷。

第六节 国土空间功能结构调整

第 20 条 优化农林用地结构

镇域耕地面积不低于 1439.69 公顷，园地略低于现状，林地和草地保持稳定。

第 21 条 建设用地结构调整

规划至 2035 年，城镇建设用地、村庄建设用地分别不高于 60.45 公顷、730.18 公顷。区域基础设施持续增加，其他建设用地持续增加。

第 22 条 科学保护利用水域

至 2035 年，陆地水域基本保持稳定。

第五章 自然资源保护利用

第一节 耕地资源保护利用

第 23 条 耕地保护制度

严格落实耕地保护目标责任制，将耕地保护目标纳入领导任期考核。至 2035 年，确保邛岭镇耕地保有量不低于 1439.69 公顷，永久基本农田保护面积不低于 1349.78 公顷（2.02 万亩）。

第二节 林地资源保护利用

第 24 条 林地资源保护

通过采用育林、人工造林等措施，大力发展绿化事业，高标准建设生态的农田防护林网，完善区域农田防护林、护路林景观结构，充分发挥森林减除环境污染的净化功能，提高区域生态环境承载力。

第三节 建设用地节约集约利用

第 25 条 建设用地总量

严格控制城镇建设用地和村庄规模，规划至 2035 年，邛岭镇城乡建设用地规模控制在 790.63 公顷以内，其中城镇建设用地规模控制在 60.45 公顷以内，村庄建设用地规模控制在 730.18 公顷以内。

第四节 水资源保护利用

第 26 条 水资源保护管理

加强重要地下水水源地保护范围，划定保护区 50-200 米为保护区。

加强小浪底南岸灌区五千渠保护，划定渠堤外两侧不少于 5 米的保护范围，保护范围内禁止建设永久性建筑物、构筑物，禁止倾倒垃圾、排污及开展影响渠道输水安全的活动；完善渠道管护机制，定期开展清淤、防渗处理，保障灌溉用水高效供给。

第六章 产业布局规划

第 27 条 产业布局策略

邛岭镇产业发展格局走“强三产、优一产”产业发展之路。

强三产：围绕偃师区委“南山、中文、北宿”文旅产业发展定位，积极融入“虎头山商业圈”，与全球客家祖根地纪念公园协同发展，建设打造“新岭地”“仰望星空”“我在 NEW 新”新地标。

优一产：稳步推进传统农业，依托“中国黄杨之乡”品牌优势，持续壮大黄杨核心特色产业，培育优质小米、红薯、甜酥梨、葡萄等多元特色农作物种植，巩固和提升“传统农业为基、特色产业为引领”的农业发展格局。

第 28 条 产业用地保障

有序引导镇域零散工业用地向工业园区内集中，引导资源要素、重大项目及配套产业向工业园区集中，实现集聚化、规模化发展。

将不少于 10%的建设用地作为产业用地，面积不少于 73.02 公顷。

第七章 村庄分类布局

第 29 条 村庄分类布局

本次规划将邛岭镇域 14 个村庄划分为“城郊融合类、集聚提升类、整治改善类”三类村庄。

- 1.城郊融合类 3 个（省庄村、杨庄村、牛新村）。
- 2.集聚提升类 3 个（东蔡庄村、牛庄村、刘坡村）。
- 3.整治改善类 8 个（丁门口村、古路沟村、吉家沟村、兰庄村、西蔡庄村、赵坡村、周家山村、申阳村）。

第 30 条 乡村生活圈规划

综合考虑生活圈的服务范围和人口规模两个要素，结合居民到达各类公共服务设施所花费的时间和距离成本，构建“一级生活圈-二级生活圈”两级圈层服务体系。

村庄按照步行 30 分钟或骑行 15 分钟可达构建二级生活圈。

乡镇按照骑行 30 分钟或自驾小汽车 15 分钟，或乘坐城乡公共汽车 30 分钟可达构建一级生活圈。邛岭镇划定乡村 30 分钟乡村生活圈 1 个（一级），15 分钟乡村生活圈 2 个（二级）。

第八章 支撑保障体系

第一节 综合交通规划

第 31 条 对外交通规划

镇域对外交通便捷，连霍高速 G30 东西向穿越，偃师高速出入口。007 县道、首邙路、S314 作为镇域与偃师中心城区主要交通联系通道。光上路作为镇域东西向主要交通通道，东接东外环，西联 207 国道。

第 32 条 镇区道路交通

规划邙岭镇镇区道路分为“主干路—一次干路—支路”三个级别，道路系统采用方格网方式，镇区道路密度为 4.6 千米/平方千米。规划道路用地面积 19.20 公顷，占镇区总建设用地 18.10%，人均用地 29.54 平方米。

1.主干路：主干路断面为一块板，红线宽度 20 米。

2.次干路：规划次干路间距控制在 250-500 米左右。次干路断面形式为一块板，红线宽度为 16 米。

3.支路：支路断面形式为一块板，红线宽度为 12 米。

4.慢行系统规划

规划邙岭镇区慢行系统由慢行专用道和路内慢行通道组成。

第二节 市政基础设施

第 33 条 给水工程规划

1.需水量预测：镇区和农村综合生活用水量分别为 1020 立方米/日、1834 立方米/日，合计约 2805 立方米/日，年用水量约 102.38 万立方米。

2.水厂规划：邛岭镇区保留现状两眼井，位于邛岭镇区内，其日供水能力规划 3000 立方米/日

第 34 条 排水工程规划

1.污水量预测：按照用水量的 85%测算，至 2035 年全域平均日污水量为 2384 立方米/日。

2.污水厂规划：镇区规划新建邛岭镇污水处理厂，处理规模 2500 立方米/日。

3.雨水工程规划：邛岭镇镇区完善雨水管网系统，实现雨水有序排放；村庄依托现有排水沟渠进行整治疏通，形成“沟渠相连、就近入河”的雨水排放体系，避免内涝积水。

第 35 条 供电工程规划

1.负荷预测：至 2035 年邛岭镇生活用电总量为 1.15 亿 KWh/年，最大电力负荷达到 3.6 万千瓦。

2.电源规划：规划新建 1 座 110kV 变电站，利用现状 35kV 牛庄变升压建设。

第 36 条 通信工程规划

邛岭镇需要单独设置 1 座汇聚机房，1 处邮政所。

第 37 条 燃气工程规划

- 1.预测：至 2035 年镇域年总用气量为 $245 \times 10^4 \text{NM}^3$ 。
- 2.气源规划：规划天然气主气源为“西气东输二线”。

第三节 公共服务设施

第 38 条 公共服务设施规划

1.行政管理设施规划--行政办公用地面积指标采用 0.3-2.2 平方米/人。集聚提升类及整治改善类建设党群服务中心，建筑面积不低于 200 平方米。

2.文体科技设施规划

镇区：建设文化站及文化服务中心；街道设置文化服务中心。镇区建设灯光球场及训练房。

3.教育设施规划

至规划期末镇区共设幼儿园 3 所、小学 1 所；村级幼儿园共设 24 所、小学共设 6 所。

4.医疗卫生设施

镇卫生院一处：卫生院人员数按每床 1.3~1.5 人定员。

村卫生室：整治改善类设置一个标准化村卫生室，提供日常的卫生医疗服务。

5.社会福利设施规划

规划养生保健用地，老年人设施中养老院、老年公寓与老人护理院配置的总床位数量,应按 1.5 — 3.0 床位/百老人的指标计算，加强各类养老服务设施建设。

6.公益性墓地布局

规划新建面积 3.34 公顷的示范性农村公益性公墓。

第四节 安全韧性和综合防灾

第 39 条 综合防灾救灾体系

安全布局规划的目的是按照功能分区，综合考虑防灾安全要求，对一些特定的可能危害防灾安全的因素，诸如危险化学品生产、储存企业及大型物资仓库等进行综合布局规划，控制可燃物对周围环境的影响范围，防范次生灾害扩散和蔓延，尽量降低灾害发生时的危害程度，降低灾害造成的生命和财产损失，创造安全的生产、居住环境。

第 40 条 抗震防灾规划

1.抗震等级：邛岭镇地震基本烈度为 7 度设防。

2.避震疏散场地和通道

公园、绿地、广场、体育场、停车场、学校操场等开敞场地及人防工程等地下设施设置人员避难疏散场地。

镇区主干道均为避震疏散通道。

第 41 条 防洪排涝工程规划

镇区防洪标准为 20 年一遇，内涝防治设计重现期达到 10 年一遇暴雨，防山洪标准为 10 年一遇；其余区域防洪标准为 10 年一遇，内涝防治设计重现期达到 5 年一遇暴雨，防山洪标准为 10 年一遇。

第 42 条 抗震避险

城市生命线系统和重要基础设施按地震烈 7 度设防。结合邛岭镇人民政府设置应急指挥中心和救灾物资储备库。

第 43 条 人防工程规划

2035 年，镇政府驻地人均人防工程建筑面积不低于 1.5 平方米。

第 44 条 消防规划

1.消防站规划

镇区内规划设二级普通消防站 1 座，位于镇政府周边。

2.消火栓规划

沿镇区主次道路按 120 米间距要求设置公共消火栓。

第 45 条 地质灾害防治规划

邛岭镇地质灾害风险区为高风险区、中风险区和低风险区，地质灾害风险区分布应根据地质灾害风险调查评价成果动态调整。

第九章 镇区驻地空间布局

第一节 合理确定城镇规模

第 46 条 发展方向

1. 发展方向

以现有的建成区为基础，以连霍高速和光上路为依托，近期向西发展，逐步将光上路南侧内居民引向新城定居，工业沿连霍高速北侧发展。

2. 镇区范围

依据镇区发展方向及现状建设情况，划定镇区范围为北至孟津县县界，西至邙岭中学，南至连霍高速，东至规划东环路，总面积 106.78 公顷。

第二节 优化空间结构与布局

第 47 条 空间结构

镇区规划空间布局结构为“一轴、一心、两组团”。

“一轴”：以光上路为城镇发展轴；

“一心”：城镇综合服务中心；

“两组团”：城镇综合组团和牛庄工业组团。

第 48 条 规划分区管控

依据镇区的主导功能划分规划分区

其中，居住生活区面积为 39.84 公顷；综合服务区面积为 6.59 公顷；商业商务区面积为 4.73 公顷；工业发展区面积为 31.89 公顷；物流仓储区面积为 0.44 公顷；绿地休闲区面积为 4.68 公顷；交通枢纽区面积为 19.02 公顷。

第三节 公共服务设施规划

第 49 条 公共服务设施布局

1. 集约行政办公设施建设

在镇区设立行政服务中心等行政管理部门。镇区行政办公用地面积指标采用 0.3-2.2 平方米/人。

2. 公共文化服务设施建设

按照人均文化设施用地不低于 0.5 平方米的标准，配置各类文化设施。

3. 推进教育设施均衡化建设

至规划期末镇区共设幼儿园 2 所、小学 1 所，初中一所。

4. 完善公共体育服务设施

按照人均体育设施用地不低于 0.5 平方米的标准，配置各类体育设施。

5. 分级配置医疗卫生设施

构建结构合理、功能齐全、服务均等、特色突出的医疗卫生体系。

6. 保障养老与社会福利设施

社区养老服务设施单项建筑面积应当符合国家规定的标准。

第四节 道路交通规划

第 50 条 道路交通规划

镇区道路分为“主干路——干路——支路”三个级别，道路系统采用方格网方式。

1.主干道：主干路道路断面为一块板，红线宽度为 24m；干路断面为一块板，道路红线宽度 20m；支路断面为一块板，道路红线为 12m。

2.干路：规划干路间距控制在 250-500m 左右。

3.支路：规划支路是进出街坊、居住区和承担短距离交通的主要道路。

第五节 公用设施规划

第 51 条 给水工程规划

1.需水量规划：城镇综合生活人均用水量按 157 升/人·日执行，镇区规划人口 0.65 万人。镇区综合用水指标为 1020 立方米/日。

2.水厂规划：邛岭镇区保留现状两眼井，位于邛岭镇区内，其日供水能力规划 3000 立方米/日，水源以地下水为主。

第 52 条 污水工程规划

1.污水量预测：污水量按照用水量的 85%测算，镇政府驻地平均日污水量为 867 立方米/日。

2.污水厂规划：规划建设一座污水处理厂，总规模为 2000 立方米/日。污水达到二级处理程度。

第 53 条 雨水工程规划

雨水量计算采用洛阳市暴雨强度，利用地形，以流经规划区内的主要河流为雨水分区边界，组织雨水排放，建议规划区内雨水就进排入镇区内干渠等受纳水体。

第 54 条 供电工程规划

1. 电力负荷预测

本次规划采用了负荷密度法。最大负荷约为 4.9MW。

2. 变电站规划

规划新建 1 座 110kV 变电站，利用现状 35kV 牛庄变升压建设。

第 55 条 燃气工程规划

负荷预测：至 2035 年，镇区日均用气量为 975NM³。

气源规划：采用偃师区城区管道天然气。

第六节 综合防灾减灾规划

第 56 条 消防规划

1. 消防站

至 2035 年，规划镇区应设置 1 个二级消防站。

2. 消防通道

镇区道路建设应能满足消防车通行要求，留出足够的消防通道。镇区内干路为消防车的主要通道。

第 57 条 抗震防灾规划

1. 抗震等级：邙岭镇地震基本烈度为 7 度设防。

2. 避震疏散场地和通道

镇区主干路均为避震疏散通道。

第 58 条 防洪排涝工程规划

规划镇区排涝量按 3 年一遇暴雨强度标准设计，以 5 年一遇暴雨强度校核；镇区防洪标准与镇域规划保持一致，为 20 年一遇，同步落实雨污分流、雨水调蓄设施建设，提升防洪排涝韧性。

第 59 条 人防工程规划

2035 年，镇政府驻地人均人防工程建筑面积不低于 1.5 平方米。

第十章 历史文化保护与城乡风貌塑造

第 60 条 构建城乡历史文化保护传承体系

各级文物保护单位保护范围和建设控制地带纳入国土空间规划“一张图”。

第 61 条 加强文物保护单位保护

按照《中华人民共和国文物保护法》的要求保护镇域 1 处文物保护单位和 447 处不可移动文物。

第 62 条 总体风貌格局

依托邙山余脉的浅山丘陵地貌铺展，兼具山地生态肌理与乡村田园风情，北部山峦连绵、林草丰茂，勾勒出自然生态的底色，南部平畴沃野、村落星罗棋布，传统民居的灰瓦白墙与现代农业的规整田垄相映成趣；镇域内古道遗存、民俗村落与新时代的乡村建设相融共生，既保留着河洛文化浸润下的古朴韵味，又彰显出产业振兴带动的宜居宜业活力，形成了“山为屏、田为基、村为核、文为魂”的特色风貌格局。

第十一章 土地综合整治与生态修复

第一节 土地综合整治

第 63 条 国土综合整治目标

规划至 2035 年，通过开展农用地整理和建设用地整治补充耕地总规模达到规划落实耕地保有量 1439.69 公顷，全部建成高标准农田。

第 64 条 高标准农田建设

合理安排高标准农田建设，筑牢粮食安全底线。完善田间道路、灌溉与排水、防护林网等基础设施体系，建设高标准农田，提高耕地质量，为推进农业规模化、现代化发展创造条件。

第 65 条 农用地整治

综合整治低效利用及不合理利用的农用地，增加有效耕地面积。

第 66 条 农村建设用地整治

重点加大对连霍高速以北预计远期空心村整治潜力共计 14.97 公顷。

第 67 条 宜耕后备资源开发

结合耕地后备资源调查评价结果，邛岭镇耕地后备资源总量 95.27 公顷。

第二节 生态修复

第 68 条 重要生态廊道保护修复

以国道、省道、县道等主要交通干道为重点，通过新建和更新，实行常绿与落叶搭配、乔灌结合，扩充森林总量、提升森林质量，提升生态服务功能，提升林产品供给能力，实现廊道绿化向美化、彩化升级。依托区域水系网络建设，进一步完善生态廊道网络系统建设，构建水生植物群落，营造水系互联互通，恢复和保持河湖水系的自然连通和流动性，保障生态基流，保持水生态环境的完整性和多样性，推进流域生态系统建设，构建健康生态廊道。

第 69 条 地下水超采治理

对于地下水超采区，严控地下水使用，适时开展耕地轮作休耕试点，加强农业生态保护和修复。地下水超采区治理范围为邛岭镇全域。

第十二章 规划传导和规划实施

第一节 镇区与村庄规划传导

第 70 条 镇区详细规划传导

立足城镇性质和发展规模，编制镇区详细规划。落实邛岭镇国土空间规划中确定的镇区“四线”及三条控制线等底线约束性内容；延续镇级国土空间规划中确定的空间格局、用地布局、风貌塑造等总体；严格执行镇级国土空间规划中确定的镇区绿地与开敞空间规模、公共服务设施配置标准、重要公用设施、防灾减灾设施配建、干路网布局、历史文化保护等强制性要素，实现规划的合理传导。

第 71 条 村庄规划传导

村庄规划中严格落实镇级国土空间规划中确定的安全底线、空间结构等内容，主要包括耕地保有量、永久基本农田保护面积、生态保护红线面积、村庄建设规模等约束性指标；重大交通、市政等线型工程网络；乡村公共服务设施配置标准、布局原则等；以及洪涝风险控制线、历史文化保护线等安全控制线；村庄规划结合实际情况，可探索规划“留白”机制，在村庄规划中预留不超过 5%的建设用地机动指标。

第二节 通则式村庄规划管理规定

村庄规划批准前，所有村庄均适用于本“通则式”村庄规划管理规定。

符合建设条件的村民住房、基础设施、公共服务设施、乡村产业等各类项目的规划管理，可依据“通则式”村庄规划管理规定办理规划许可手续。

第 72 条 规划控制线

严格落实上位规划确定的耕地和永久基本农田保护目标、规模、范围，生态保护红线面积、范围和类型，城镇开发边界规模和范围；明确村庄建设边界的规模、范围，可结合村庄发展实际预留不超过村庄用地 5%的机动指标（以规划基期年年度国土变更调查成果中村庄用地规模为基数），暂不上图落位；落实或细化上位规划确定的历史文化保护线、洪涝风险控制线、灾害风险防控线、矿产资源开采保护线、河湖管理范围线、水源地保护范围线等控制线，以及重大规划项目建设控制范围；明确地质灾害极高和高风险区、尾矿库下游 1 公里范围、采煤塌陷区、化工园区安全控制线等不适宜建设区域的范围，制定限制或禁止行为的负面清单。

相关控制线具体要求详见国土空间控制线规划图、规划指标分解表、自然保护地一览表、历史文化资源一览表。本规定涉及的规划控制指标中，耕地保有量、永久基本农田保护面积、生态保护红线面积、城镇开发边界规模、村

庄建设边界规模等属性确定为“有条件约束性”，经有管理权限的部门批准后可按程序调整并报原审批机关备案。

第 73 条 管控规则

1. 底线管控要求

耕地和永久基本农田、城镇开发边界、生态保护红线、历史文化保护线、洪涝风险控制线、地质灾害高风险区、采煤塌陷区等管控要求，严格按照上位规划及文本第四章第一节底线管控执行；村庄建设边界机动指标使用应制定正面清单，可将村民居住、农村公共公益设施以及零星分散的农（矿）产品初加工、乡村文旅设施、农村新产业新业态等一二三产业融合发展用地等纳入正面清单，明确各类建设项目选址的约束条件。

2. 选址要求

符合“三区三线”管控要求、不突破上位规划确定的村庄建设边界规模的前提下，避让地质灾害极高和高风险区、蓄滞洪区、采煤塌陷区等不适宜建设区；充分利用现状闲置宅基地和村内空闲地，控制村庄建设用地总量，优先使用存量建设用地，严格控制新增宅基地占用农用地；乡村建设项目原则上限定在村庄建设边界内，确因选址有特殊要求的设施项目，需符合边界外项目选址管控规则。

3. 村民住房

（1）根据《河南省人民政府关于印发河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法的通知》（豫政〔2025〕12

号)，一户村民只能拥有一处宅基地。一类农村宅基地主要指农村用于建造独户住房的土地，保证相邻房屋的正常采光和通行要求。

一类农村宅基地规划控制指标

类型	用地面积(m ²)	建筑高度 (m)	建筑层数 (层)
城镇郊区和人均耕地小于 1 亩的平原区	≤ 134	≤ 12	≤ 3
人均耕地 1 亩以上的平原区	≤ 167	≤ 12	≤ 3
山区、丘陵地区	≤ 200	≤ 12	≤ 3
注：1.传统村落、历史文化名村中需要进行保护的宅基地，其用地面积、建筑高度及建筑层数按原住房相关要求执行。 2.确需建设 3 层以上住房的，应当征得村集体经济组织或村民委员会同意。			

(2) 二类农村宅基地指农村用于建造集中住房的土地，集中建设的村民住房（二类农村宅基地）原则上层数不超过 6 层。

二类农村宅基地规划控制指标

建筑层数 (层)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度
≤ 3	≥ 0.8	≤ 47	≥ 23	≤ 12
4-6	≥ 1.2	≤ 38	≥ 28	≤ 24

集中建设区域应根据居住人口规模配套建设村卫生室、文化活动室、健身广场、老年人日间照料中心、垃圾收集站、小型污水处理站及提升泵站等服务设施，其中单个健身广场用地面积不宜大于 400 平方米，每村健身广场总面积人均不宜大于 3 平方米。

(3) 村民住房应延续村庄传统街巷肌理和建筑布局，鼓励发展装配式建筑，积极推进“功能现代、结构安全、成

本经济、绿色环保、风貌协调”的现代宜居农房建设。建筑色彩应继承乡村建筑原有总体色调，与周边自然环境相协调，住房设计可参照住房城乡建设部门印发的《农村住宅设计图集》执行，同时符合抗震设防等质量安全标准要求。

4.基础设施

(1) 乡村各类基础设施建设方案应符合相关专项规划及各行业主管部门明确的建设标准，取得村集体经济组织或村民委员会同意，并依法办理规划许可手续。

(2) 乡村基础设施建设风貌应体现偃师区乡村特色，保持建筑风格、色彩与乡村地域风貌相协调。有邻避影响的乡村基础设施，宜进行隐蔽性设计，加强设施界面的景观化处理。

(3) 道路建设应符合以下要求：新建建筑物退让道路红线距离，高速公路 ≥ 30 米、国道 ≥ 20 米、省道 ≥ 15 米、县道 ≥ 10 米、乡道 ≥ 5 米、村道 ≥ 3 米、村域主干路 ≥ 1.5 米，村内有约定的按约定执行。

村庄内部道路用地控制指标

项目	主要道路（干路）	次要道路（支路）	街巷路（巷路）
单幅路幅宽度（m）	6-12	5-7	3-4
车道数	2	1-2	-
注：历史文化名镇范围内确定需要保护的历史街巷，应按原有街巷尺度进行控制。			

5.公共服务设施

(1) 乡村各类公共服务设施建设方案应符合相关专项规划及各行业主管部门明确的建设标准，取得村集体经济组织或村民委员会同意，并依法办理规划许可手续。

(2) 各类公共服务设施规划控制指标按以下要求执行：

①行政管理设施（含村委会办公用地）：容积率 ≥ 0.8 ，建筑高度 ≤ 12 米；

②教育设施用地

幼儿园建设用地规划控制指标表

生均建设用地 (m ² /人)	容积率	绿地率 (%)	建筑高度 (m)
≥ 13	≤ 0.7	≥ 30	12

小学建设用地规划控制指标表

生均建设用地 (m ² /人)	容积率	绿地率 (%)	建筑高度 (m)
≤ 24 班	≥ 18	≤ 0.9	≥ 35
>24 班	≥ 17		

初中建设用地规划控制指标表

生均建设用地 (m ² /人)	容积率	绿地率 (%)	建筑高度 (m)
≤ 24 班	≥ 22	≤ 0.9	≥ 35
>24 班	≥ 20		

③医疗卫生设施建设用地

村卫生室：床位数 2-4 床，容积率 ≤ 1.0 ，建筑高度 ≤ 8 米，绿地率 $\geq 20\%$ ；

乡镇级医院（位于村庄内）：床位数 <100 床，容积率 ≤ 1.0 ，建筑高度 ≤ 12 米，绿地率 $\geq 25\%$ （医养结合类可适当调整指标）；

④文化体育设施建设用地

乡镇综合文化站建设用地规划控制指标表

用地类型	乡镇常住人口 (万人)	用地规模 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)
大型站	5-10	1400-2500	0.7-1.0	25-40	≤ 24

用地类型	乡镇常住人口 (万人)	用地规模 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)
中型站	3-5	1000-1600	0.5-0.7	25-40%	≤24
小型站	≤3	600-1200	0.3-0.5	25-40%	≤12

乡镇养老院（非营利性）：床均用地面积 35-50 平方米/床，容积率 ≤0.8，建筑高度 ≤24 米，建筑密度 ≤30%，绿地率 ≥30%（村级养老设施可参照执行）。

（3）公共服务设施建设风貌需与自然环境相协调，严格控制建筑高度、体量、立面和材质，避免城市化景观倾向，保持乡土特色。公共空间应体现功能性、文化性和艺术性，注重人文关怀，增强村民文化自信。

6. 乡村产业

（1）在乡村地区布局的产业项目，原则上应为农村一二三产业融合发展项目，符合邛岭镇主体功能定位和相关产业规划，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。拟入市的农村集体经营性建设用地，应将地块规划用途细化至三级类，并明确面积、权属、界址、容积率、建筑高度、建筑退距、生态环境保护要求、产业准入或负面清单等条件。

（2）各类产业用地规划控制指标按以下要求执行：

① 工业用地规划控制指标

类型	容积率	建筑系数 (%)	建筑高度 (m)	绿地率 (%)
工业用地	≥0.8	≥40	≤12	≤20

注：如有特殊建设要求的工业项目可结合实际需求适当提高建筑高度，但建筑层数不宜超过 6 层、建筑高度不宜超过 24 米。

② 物流仓储设施建设用地规划控制指标表

分级	用地规模 (公顷)	日流通量 (t/天)	单位用地指标 (m ² /t)	容积率	建筑高度 (m)	绿地率 (%)
中型	4-6	1000-3000	35-28	≥1.0	≤12	≤20
小型	≤4	≤1000	41-50	≥0.8	≤12	≤20

注：1.如有特殊建筑要求的物流仓储设施可结合实际需求适当提高建筑高度，但建筑层数不宜超过6层、建筑高度不宜超过24米。
2.需要单独选址的易燃易爆类危险品仓储用地，建设用地规模参考相关行业标准，容积率不应小于0.5。
3.物流仓储建筑层高超过8米时，该层建筑面积加倍计算。

③商业服务业设施建设用地规划控制指标表

用地分类	容积率	建筑高度(m)
商业用地	≤1.5	≤12
商务金融用地	≤2.5	≤12
娱乐用地	≤2.5	≤12
其他商业服务业用地	≤1.2	≤12

注：位于乡镇重要节点的商业服务业设施可结合实际需求适当提高建筑高度，但不宜超过6层、建筑高度不宜超过24米。多类型商业服务业功能混合建设时，可根据各类用地的建设规模比例和相应容积率综合确定用地标准。

(3) 工业、物流仓储建筑风貌应与生产经营产业内容相匹配，尊重偃师区地域文化，注重生态环保，宜采用传统工艺、可持续和环保建筑材料，不宜大量采用玻璃、马赛克瓷砖、金属等高反光率材料。商业服务业建筑应注重商业品质和氛围营造，建筑外环境宜增添艺术元素和休闲设施。

7.环境整治

(1) 按照就地取材、经济适用的原则，充分运用乡土材料和废旧材料开展环境整治，避免资源浪费。

(2) 结合村庄特色合理设计出入口标识，避免采用尺度夸张、比例失调的构筑物形式；结合生产生活需求布置

或改造活动广场和游园，不过度铺装，适量设置运动器材和休憩设施，打造具有地域文化气息的公共空间。

(3) 房前屋后整治应充分利用废旧材料，合理确定形式、尺寸及色彩，便于村民自行施工，鼓励种植蔬菜、瓜果、花草，做到见缝插绿。

(4) 街巷两侧的边角地、闲置地宜改造成绿地景观、活动场所，禁止随意堆放柴草、建筑材料等杂物，严禁对农房外立面过度涂脂抹粉、盲目刷白。

(5) 结合当地气候和地域特点制定绿化植物配置方案，树种选择以乡土树种为主，搭配果蔬、花草，禁止采用名贵树种；亮化灯具的样式、风格、间距应结合村庄产业特色、历史文化、生产生活需求等确定，鼓励采用太阳能路灯。

(6) 充分保留原有的河道水系和坑（水）塘，河道坡岸尽量保持自然走向，采取自然生态的手法进行坡岸加固和绿化美化，形成丰富的河岸景观。

8.用地兼容要求

(1) 商业服务业用地可兼容行政办公、公共管理与公共服务、绿地与开敞空间用地，兼容面积不宜超过项目总用地面积的 7%，且兼容建筑面积不宜超过项目总建筑面积的 30%。

(2) 物流仓储用地可兼容工业、行政办公和生活服务设施用地，兼容面积不宜超过项目总用地面积的 7%，且兼容建筑面积不宜超过项目总建筑面积的 30%。

(3) 工业用地可兼容物流仓储、行政办公和生活服务设施用地，兼容面积不宜超过项目总用地面积的 7%，且兼容建筑面积不宜超过项目总建筑面积的 30%。

9.其他管控要求

(1) 本规定涉及的容积率、建筑密度、建筑系数、绿地率、建筑高度等术语，按《河南省乡村建设用地规划控制指引（试行）》相关定义执行。

(2) 村庄建设项目应依法取得《乡村建设规划许可证》等相关审批手续，施工前需向乡镇政府提交施工图纸、施工合同、施工人员信息、质量安全承诺书等资料，经审核合格并现场查验后方可开工；建设过程中应选用合格建筑材料，接受乡镇政府的监督检查；完工后需申请竣工验收，验收合格后方可办理不动产登记。

(3) 村民利用原有宅基地进行住宅翻建、改建、扩建的，应依法办理宅基地用地、规划许可、建设等手续；建设三层（不含）以上或有地下室的住房，应选择具备资质的施工单位，纳入工程质量监管范围。

(4) 严禁城镇居民到农村购买农房、宅基地，严禁退休干部到农村占地建房；进城落户的村民可依法自愿有偿

退出宅基地，退出的宅基地优先用于保障本集体经济组织成员的宅基地需求。

(5) 本规定未明确的规划管理要求，参照《河南省乡村建设用地规划控制指引（试行）》《河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法》等相关文件执行。

第三节 规划实施

逐步完善国土空间规划体系，有计划的编制村庄规划和镇区性详细规划，优先编制有建设需求的村庄规划，重点区域的详细规划。结合实际需求，编制全域土地综合整治规划、乡村旅游规划等专项规划。

镇区编制详细规划，落实镇区规划中的强制性内容，城镇开发边界外以乡村生活单元（圈）为基本单位进行传导，实现村庄统筹，设施共享重点对村庄的基本情况、底线管控、支撑体系，以及村庄建设、风貌、村庄规划等方面进行传导，保证乡镇规划落实。

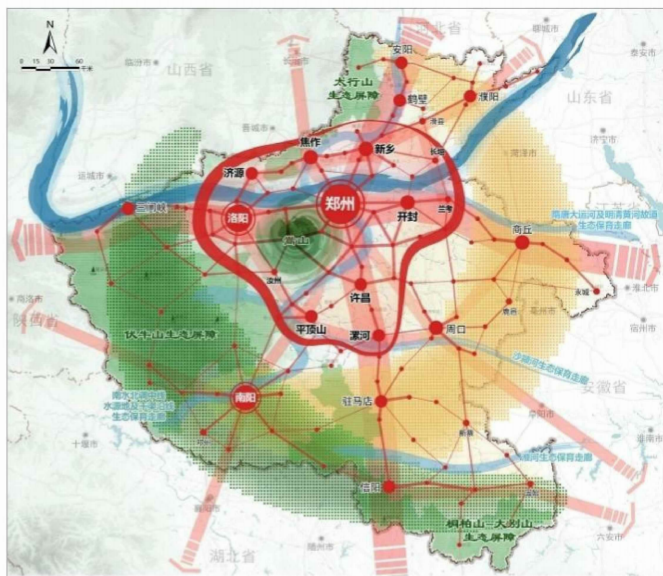
附图

1. 区位图
2. 镇域国土空间总体格局规划图
3. 镇域国土空间控制线规划图
4. 镇域村庄布点规划图
5. 镇域综合交通规划图
6. 镇域综合防灾减灾规划
7. 镇域国土空间规划分区图
8. 镇区国土空间规划分区图

1、洛阳市在全国的位置



2、洛阳市在河南省的位置



邙岭镇位于偃师区西北部，东连山化镇和巩义市康店镇，南接城关镇和首阳山镇，西、北与孟津区平乐镇、会盟镇毗邻，东北至黄河与孟州市相望。

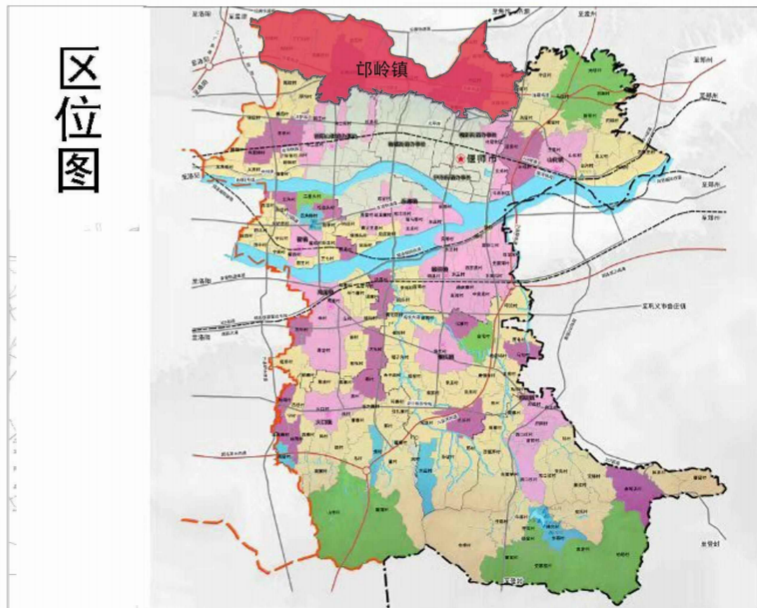
行政区域面积59.31平方千米。

邙岭镇地理位置优越，区域交通联系密切。连霍高速穿境而过，其偃师出口位于邙岭镇杨庄村，县道光上路横贯东西，S314线、高速引线、首邙路连接南北，形成两横三纵便捷交通网络。

3、偃师区在洛阳市的位置

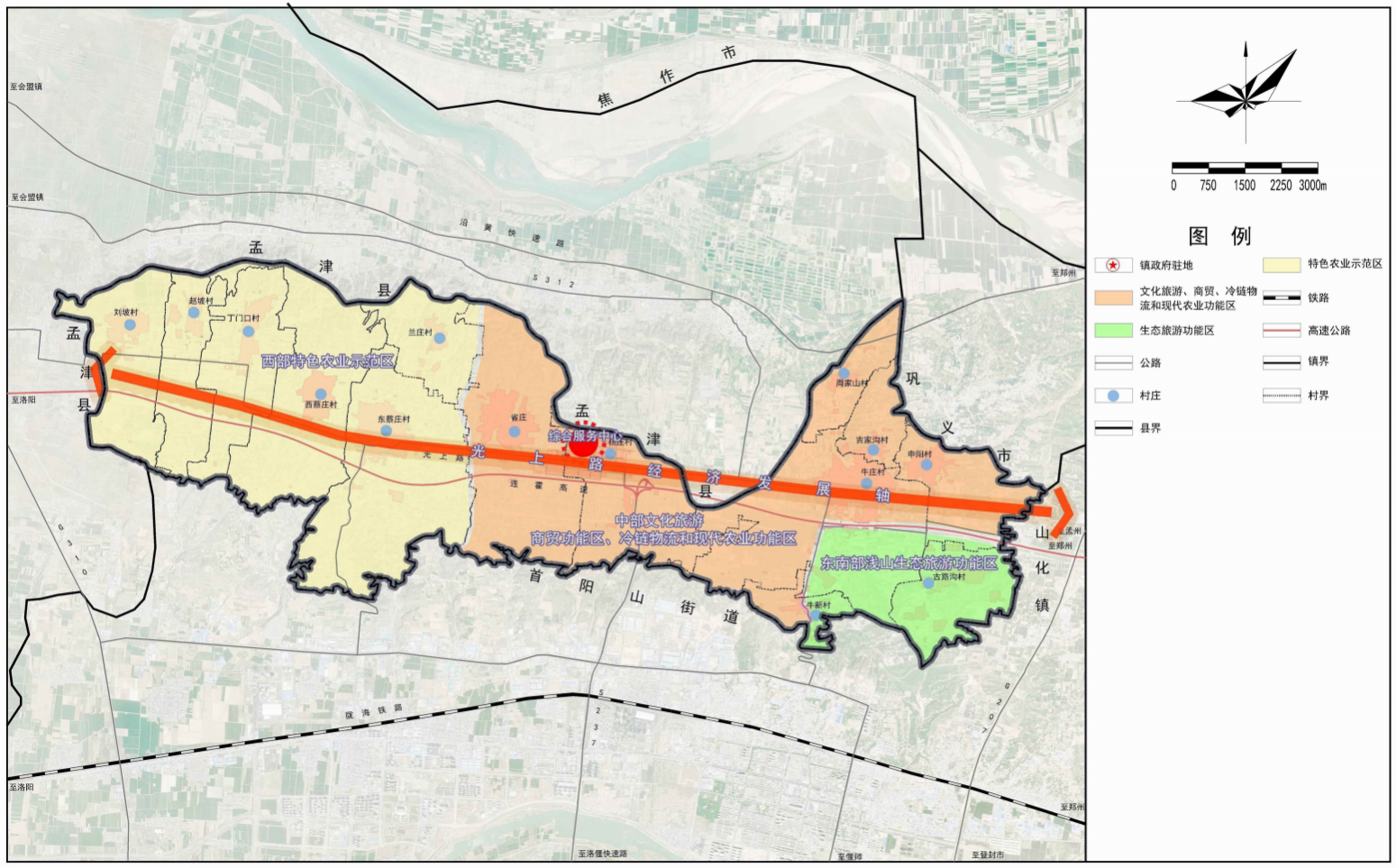


4、邙岭镇在偃师区的位置



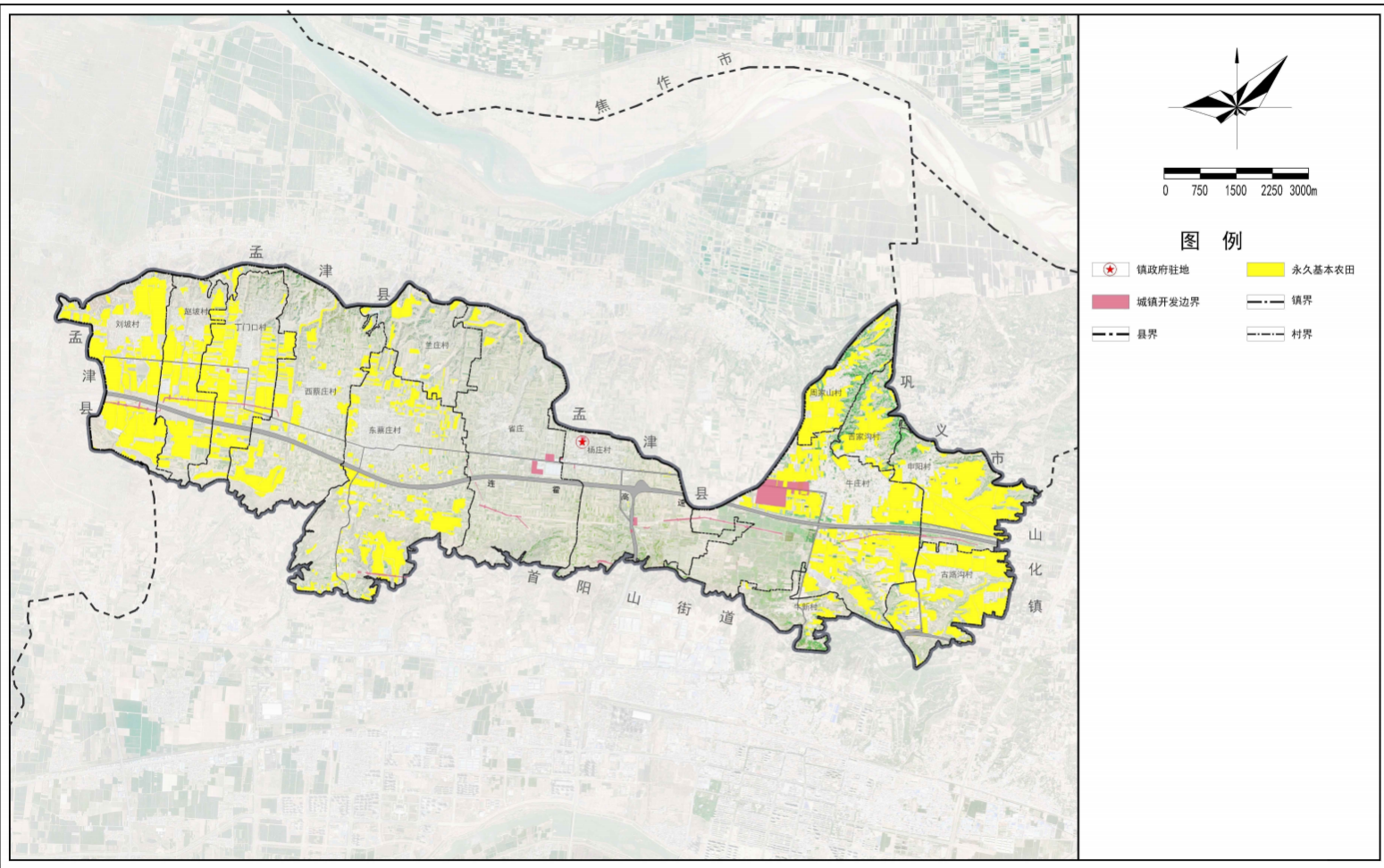
洛阳市偃师区邙岭镇国土空间总体规划（2021-2035年）

一镇域国土空间总体格局规划图



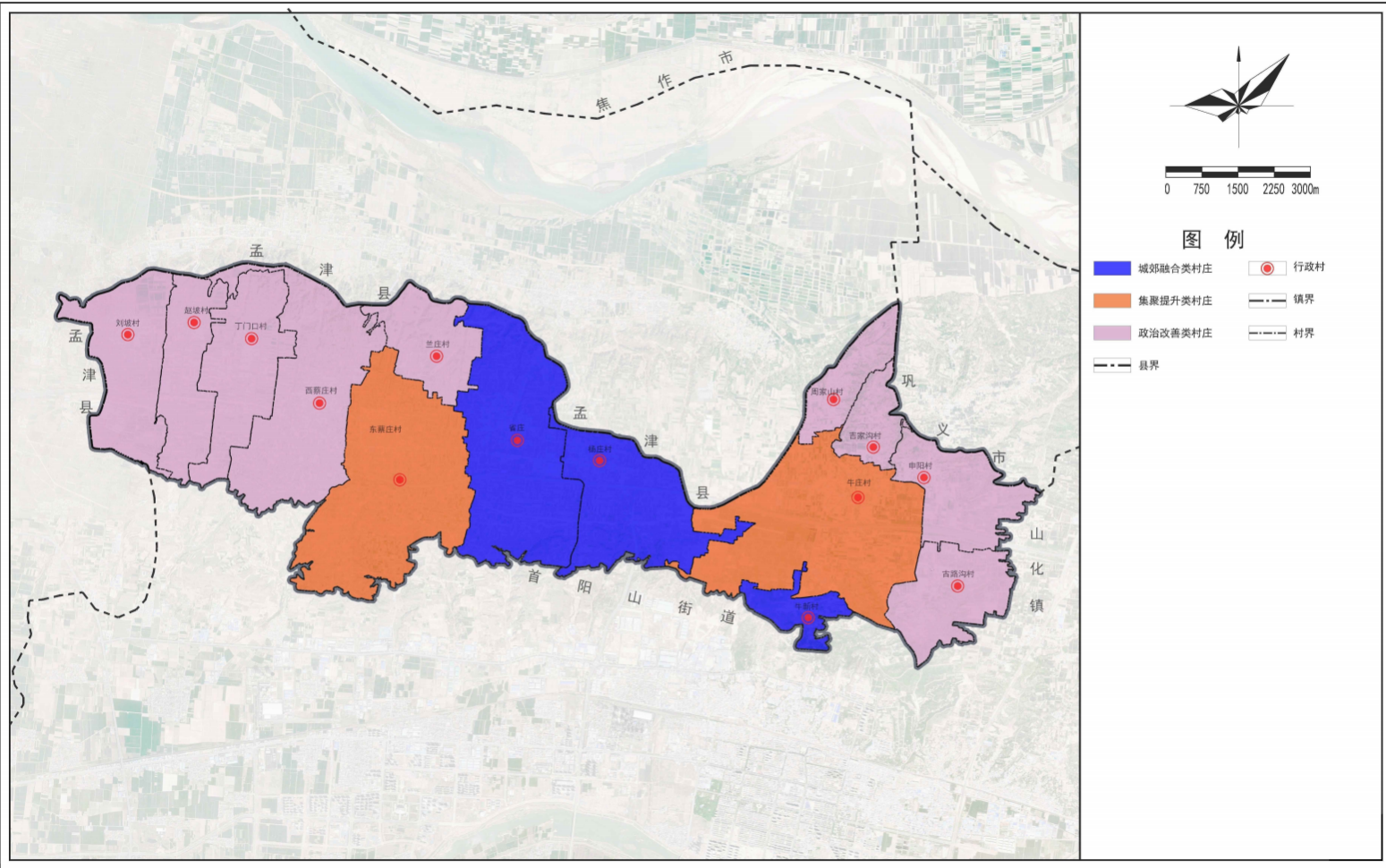
偃师区邙岭镇国土空间总体规划（2021-2035年）

—镇域国土空间控制线规划图



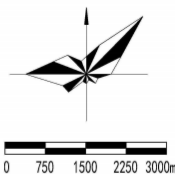
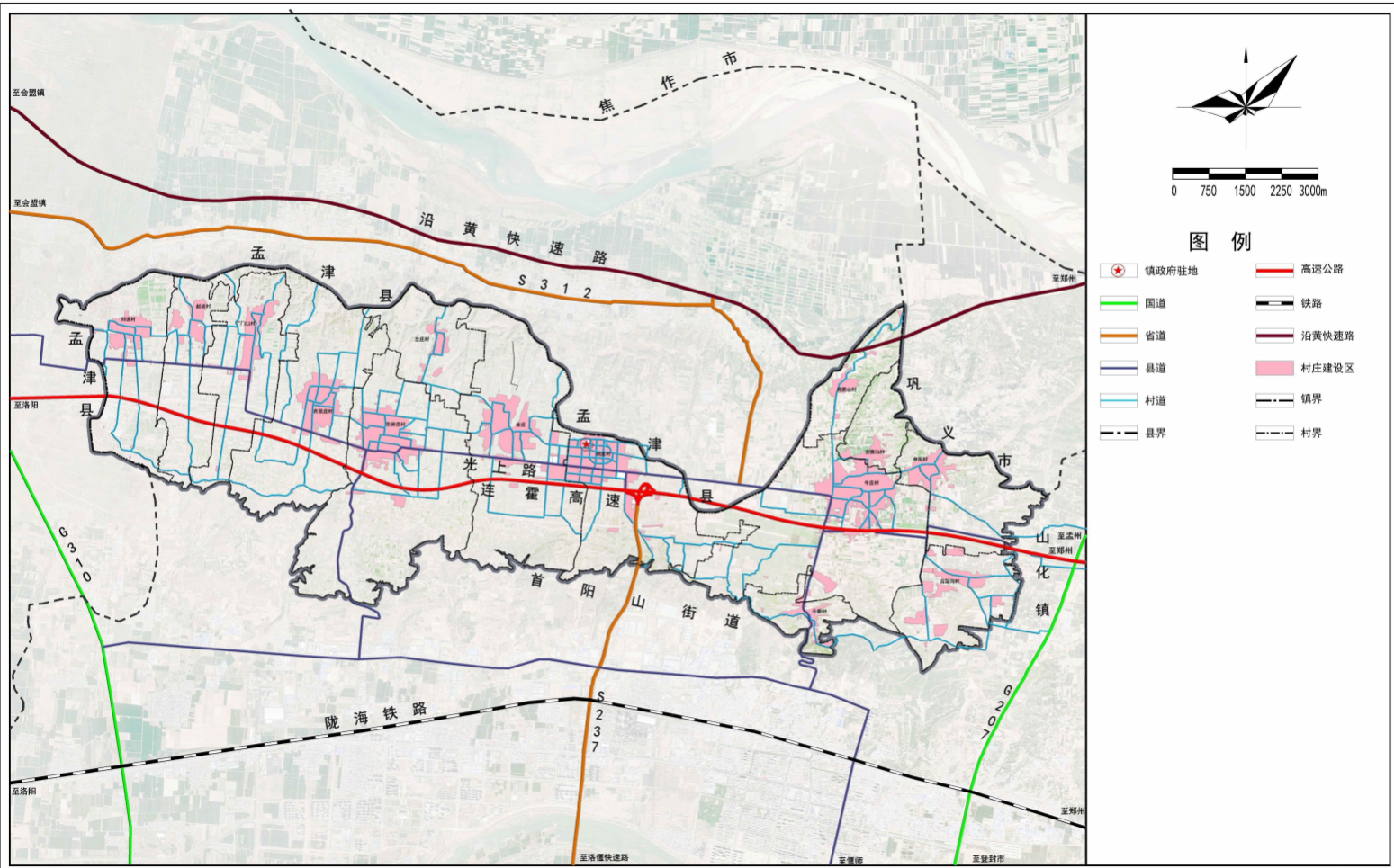
偃师区邙岭镇国土空间总体规划（2021-2035年）

—镇域村庄布点规划图



偃师区邙岭镇国土空间总体规划（2021-2035年）

—镇域综合交通规划图



图例

- | | |
|-------|-------|
| 镇政府驻地 | 高速公路 |
| 国道 | 铁路 |
| 省道 | 沿黄快速路 |
| 县道 | 村庄建设区 |
| 村道 | 镇界 |
| 县界 | 村界 |

偃师区邙岭镇国土空间总体规划（2021-2035年）

—镇域国土空间规划分区图

