

嵩县车村镇国土空间总体规划

(2021-2035年)

嵩县车村镇人民政府

2026年1月

目 录

第一章 规划总则	3
第二章 发展定位与目标	4
第三章 底线管控	6
第一节 严格落实三条控制线	6
第二节 核准落实其他控制线	6
第三节 划定村庄建设边界	8
第四章 规划分区	9
第五章 产业规划	11
第六章 村庄布局	12
第七章 乡镇政府驻地规划	13
第八章 规划传导	13
第九章 “通则式”村庄规划管理规定	14
第十章 附图	19

第一章 规划总则

第 1 条 规划目的

为科学引导城镇建设，推动车村镇高质量发展，助推乡村振兴战略实施，根据相关法律法规和政策，结合车村镇实际，编制《嵩县车村镇国土空间总体规划（2021-2035年）》（以下简称本规划）。

第 2 条 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和习近平总书记系列重要讲话精神，牢固树立和贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，结合车村镇实际，实现基层国土空间总体规划的战略性、全局性与规划方案实施可操作性的有机统一，为全面实现乡村振兴提供科学支撑。

第 3 条 规划期限

规划期限与县级国土空间规划保持一致：2021-2035年，近年至2025年，远年至2035年。

第 4 条 规划范围

规划范围：包括镇域、镇区两个层次，其中：

镇域规划范围：为车村镇行政辖区范围，总面积 552.55 平方公里。

镇区规划范围：根据未来发展需要以及上位规划的引导，划定车村镇区规划范围 484.56 公顷，其中城镇开发边

界面积 204.67 公顷，村庄建设边界面积 59.58 公顷。

第二章 发展定位与目标

第 5 条 发展定位

依据《嵩县国土空间总体规划（2021-2035 年）》规划指引，同时结合车村镇自身资源禀赋、发展条件等因素，确定车村镇：

目标愿景：山水淮源·中原夏官

发展定位：中国黄精之乡、河南省生态康养旅游示范区、河南省萤石矿主产区、嵩县南部生态涵养区、嵩县南部中心城镇、伏牛山康养旅游目的地。

主体功能：重要的生态功能区

乡镇等级：南部中心城镇

职能分工：商贸旅游型乡镇：依托生态资源优势，打造中原避暑胜地、伏牛山生态旅游度假中心、洛阳南部地区重要生态屏障。依托区位交通、矿产资源、中药材产业优势，建设伏牛山黄精产业示范区、“中原药谷”伏牛山中药材产业基地、河南省重要的萤石矿采选基地。

第 6 条 发展目标

立足嵩县南部中心城镇，围绕“旅药矿菌”四大支柱产业，实现土地集约化利用，城乡基础设施显著提升，民宿产业提档升级，中药材种植全面覆盖，特色矿产品精深加工，食用菌种植规模成倍递增，民生福祉显著提高，社会和谐稳

定，经济稳速增长，建成中国黄精之乡、河南省生态康养旅游示范区、河南省萤石矿主产区、嵩县南部生态涵养区、“中原药谷”伏牛山中药材产业基地、伏牛山康养旅游目的地。

至 2025 年：三条空间管制控制线全面落地；生态保护和修复体系建立；农业产业格局得到优化，耕地保护指标得到落实；产业发展、城乡人居环境、基础设施水平明显提升；产镇融合度显著提升，充满活力的城镇发展格局基本形成；国土空间的保护、利用、治理和修复水平明显提高。

至 2035 年：实现国土空间高质量发展，形成生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀，安全和谐、开放高效、魅力品质的国土空间格局，建成具有区域影响力的商贸旅游名镇。

至 2050 年：国土空间开发保护格局达到最优平衡，形成系统完备、科学规范、运行高效的国土空间治理体系，生态系统实现良性循环与永续发展，生态产品价值得到充分实现，城乡融合发展到更高层次，实现基本公共服务优质均等化，形成具有独特地域文化魅力的城乡风貌，建成具有国内有较高知名度的商贸文旅枢纽，全面实现生态卓越、经济发达、文化繁荣、社会和谐、人民幸福的社会主义现代化强镇。

第三章 底线管控

第一节 严格落实三条控制线

第 7 条 耕地和永久基本农田保护红线

严格落实县级耕地和永久农田划定成果，至 2035 年，车村镇耕地保护目标面积不低于 2247.38 公顷，实际落实耕地保有量面积 2247.38 公顷；永久基本农田保护红线目标面积 1802.41 公顷，根据永久基本农田核实处置成果，实际落实永久基本农田保护红线面积 1802.90 公顷，主要分布在孙店村、黄柏村、小豆沟村、两河口村等镇域中部汝河两岸优质耕地分布集中的区域。

第 8 条 生态保护红线

严格落实县级生态保护红线划定成果，至 2035 年，车村镇生态保护红线面积 17352.82 公顷。

第 9 条 城镇开发边界

严格落实县级城镇开发边界划定成果，至 2035 年，车村镇城镇开发边界面积 282.61 公顷。

第二节 核准落实其他控制线

第 10 条 历史文化保护线

落实文物保护单位、历史建筑、历史文化名村、传统村落等保护范围线。对纳入历史文化遗产保护名录，暂不具备

纳入历史文化保护线条件的，加强部门协同，及时落实动态更新，并纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。

严格落实县级历史文化保护线划定成果，至 2035 年，车村镇涉及历史文化保护范围 2 处，其中红椿寺历史文化保护线面积 8.50 公顷（其中文物保护范围 3.57 公顷，建设控制地带 4.93 公顷），五倾寺双石塔历史文化保护线面积 0.78 公顷（其中文物保护范围 0.28 公顷，建设控制地带 0.50 公顷）。

文物保护单位保护范围内不得进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业。因特殊情况需要在文物保护单位的保护范围内进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业的，必须保证文物保护单位的安全，并经相应的文物行政部门同意后方可进行。

建设控制地带内的建设活动，在建筑颜色、风格、体量上与传统建筑的历史氛围相协调，不得使用饱和度高的颜色，不得使用反光性强的表面材料。禁止对文物格局和风貌造成不良影响的改建，禁止进行其他对文物保护和文物环境保护造成破坏性影响的活动。

第 11 条 洪涝风险控制线

强化洪涝风险防御，落实县国土空间规划划定的汝河洪涝风险控制线，面积 341.17 公顷。

管控雨洪行泄和蓄滞空间，保障防洪排涝系统的完整性和通达性；洪涝风险控制线内禁止进行违反雨洪行泄和蓄滞

保护和控制要求的建设活动，禁止擅自填埋、占用洪涝风险控制范围。对无法避免、必须进入洪涝风险控制线范围内的非防洪防涝建设项目，应编制相关评估报告，明确建设要求，并征得水利主管部门同意。

第 12 条 矿产资源控制线

统筹生态用地、城乡建设用地、矿产资源用地之间的关系，结合嵩县国土空间总体规划以及矿产资源总体规划，车村镇落实矿产资源保护范围 1 处，嵩县三道沟金矿面积为 221.37 公顷。

矿产资源开采保护线边界内的土地和矿产资源受到保护，不能随意开采、开发和利用。必须严格执行矿产资源开发利用规划，确保控制线内的矿产资源开发利用活动符合规划确定的方向和规模，从事矿产资源开发利用活动的单位和个人必须依法取得相应的资质，严禁未经批准擅自开采。为了确保管控要求的落实，必须建立完善的监管机制，加强对矿产资源控制线内开发利用活动的监管，防止非法开采和浪费资源。对于违反管控要求的单位和个人，将依法追究其责任，并采取相应的处罚措施。

第三节 划定村庄建设边界

第 13 条 村庄建设边界

本次划定村庄建设边界 994.11 公顷，预留机动指标 16.82 公顷，合计车村镇村庄建设边界总规模 1010.93 公顷。

第四章 规划分区

第 14 条 规划分区

1、生态保护区

将具有特殊重要生态功能或生态敏感脆弱、需严格保护的自然人区划入生态保护区。划定车村镇生态保护区面积 17352.82 公顷，占镇域总面积的 31.40%，主要分布在牛庄村、佛坪村、水磨村、栗树街村等镇域南部村庄。

2、生态控制区

生态控制区主要为生态保护红线外，以生态保护与生态修复为主导用途，需要予以保留原貌、强化生态保育和生态建设、限制开发建设的区域。划定车村镇生态控制区面积 2668.70 公顷，占镇域总面积的 4.83%，主要分布在拜石村、顶宝石村、纸房村等具有重要生态功能的公益林和其他生态地类的集中连片区。

3、农田保护区

为了确保国家粮食安全，落实“藏粮于地、藏粮于技”战略，以永久基本农田为基础，将水土资源环境条件较好、农业基础设施比较完善、生态环境良好、未列入退耕还林还草还湖还湿范围、播种面积基本稳定、永久基本农田相对集中连片需要严格保护的区域划入农田保护区。划定车村镇农田保护区面积 2015.69 公顷，占镇域总面积的 3.65%，主要分布在孙店村、黄柏村、小豆沟村、两河口村等镇域中部汝

河两岸优质耕地分布集中的区域。

4、城镇发展区

城镇发展区是城镇开发边界围合的范围，是城镇集中开发建设并可满足城镇生产、生活需要，以完善城镇功能、提升空间品质为主的区域。车村镇划定城镇发展区面积 282.61 公顷，占镇域总面积的 0.51%。其中居住生活区面积 215.48 公顷，综合服务区面积 23.86 公顷，商业商务区面积 12.98 公顷，绿地休闲区面积 12.01 公顷，工业发展区面积 13.77 公顷、仓储物流区面积 4.51 公顷。主要分布在车村、河北村、接官亭村、龙王村、下庙村等，是满足城镇居民居住、就业、游憩、通勤、交流，允许开展城镇建设行为的核心区域。

5、乡村发展区

乡村发展区是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。主要包括农田保护区外的耕地、园地、林地、草地等农用地，农业和乡村特色产业发展所需的各类配套设施用地，以及现状和规划的村庄建设用地。车村镇划定乡村发展区面积 32935.66 公顷，占镇域总面积的 59.61%。其中一般农业区面积 4657.82 公顷，村庄建设区面积 994.11 公顷，林业发展区面积 27287.09 公顷。

第五章 产业规划

第 15 条 产业空间布局

结合资源禀赋和产业基础，按照“宜农则农、宜工则工、宜商则商、宜旅则旅”的要求，规划布局特色优势产业，引导镇域产业发展，规划构建“一心、两带、四区、多节点”的产业发展格局。

1、“一心”

车村镇区，重点发展旅游服务、农产品加工、商贸物流、生活服务，打造区域城镇综合服务中心和区域旅游基础设施配套中心。

2、“两带”

依托国道 311，串联白云山、木札岭景区，以及镇区综合服务中心，拓展发展旅游项目，打造镇域综合发展带。

沿汝河，重点进行美丽乡村建设，发展田园观光，农耕体验，特色民宿等旅游项目，打造汝河乡村旅游带。

3、“四区”

西部白云山旅游区、东部木札岭旅游区、北部农旅融合发展区、南部高山康养度假区。

4、“多节点”

结合各村庄、一般旅游景点，打造一批特色农产品基地、民俗文化体验、休闲娱乐旅游服务点。

第六章 村庄布局

第 16 条 人口与城镇化水平预测

规划至 2035 年，镇域常住人口达到 5.20 万人，镇区常住人口 2.60 万人，常住人口城镇化率达到 50%以上。

第 17 条 镇村体系规划

规划最终形成“镇区-中心村-基层村”的三级结构体系。

镇区：车村村、河北村、接官亭村；

中心村：下庙村、顶宝石村、两河口村、树仁村；

基层村：龙王村、天桥沟村、铜河村、明白川村、纸房村、孙店村、黄水村、水磨村、鹿鸣村、陈楼村、拜石村、黄柏村、小豆沟村、绸子村、栗树街村、佛坪村、运粮沟村、牛庄村、高峰村。

第 18 条 村庄分类布局

综合考虑村庄区位条件、发展现状以及相关规划要求，确定镇域各村庄类型：

车村镇域 26 个行政村中，城郊融合类 5 个（接官亭村、河北村、车村村、孙店村、陈楼村）；集聚提升类 6 个（龙王村、天桥沟村、铜河村、下庙村、顶宝石村、树仁村）；特色保护类 4 个（黄水村、两河口村、水磨村、明白川村）；整治改善类 11 个（鹿鸣村、纸房村、拜石村、黄柏村、小豆沟村、绸子村、栗树街村、佛坪村、运粮沟村、牛庄村、高峰村）。

第 19 条 生活圈单元规划

结合社区生活圈理论以及镇村体系规划，本次规划以 15 分钟通行时间为半径构建 1 个城镇生活圈和 4 个乡村生活圈。

第七章 乡镇政府驻地规划

第 20 条 用地布局

以安全、绿色、集约发展和功能完善为原则，以城镇总体空间布局结构为基础，细化、落实各类城镇用地。规划集聚周围居民的居住用地，布置满足生活需求的文化、教育、医疗、养老等公共服务设施和商业用地。

规划至 2035 年，划定车村镇区规划范围 484.56 公顷，其中城镇开发边界面积 204.67 公顷，村庄建设边界面积 59.58 公顷。

第八章 规划传导

第 21 条 镇区内详细规划传导

根据规划用地和功能构成，以镇区主次干道、自然界线等为界，将各组团划分为若干详细规划管理单元。

城镇详规单元是落实总体规划意图与管控要求的基本空间单元，重点对单元主导功能、规划人口、用地面积、建设用地面积、公共服务设施配建要求、市政公用设施配建要求、交通设施配建要求、防灾减灾设施配建要求、控制线等

内容提出指引。

第 22 条 镇区外村庄规划传导

以行政单位划分村庄编制单元，并按照实用性村庄规划、“通则式”村庄规划、“通则式”村庄规划管理规定、单元村庄规划等编制要求编制适应乡村发展的村庄规划。通过村庄编制单元，传导乡镇及规划内容和指标。

第九章 “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。

1、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、采煤塌陷区等村庄建设不适宜区，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，除满足农民基本生活需求或选址有特殊要求的设施项目，乡村建设项目原则上应限定在村庄建设边界内。车村镇预留村庄建设用地机动指标 16.82 公顷，对空间区位有特殊要求、确需在村庄建设边界外选址的暂时无法落位的村民居住、农村公共公益设施、零星分散的乡村文旅设施、农村新产业新业态及农业设施等用地，在符合相关空间控制线管控要求的前提下，可使用预留机动指标予以保障。

2、村民民房

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），同时结合车村镇实际情况，一户村民只能拥有一处宅基地，每户宅基地面积不得超过167平方米。

②村民自建住房原则上不超过3层，高度控制在12米以内。

③集中建设的村民住房建筑层数1-3层时，建筑高度不超过12米，容积率不宜低于0.8，建筑密度不超过47%，绿地率不低于23%；建筑层数4-6层时，建筑高度不超过24米，容积率不宜低于1.2，建筑密度不超过38%，绿地率不低于28%。根据需求配套建设村卫生室、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。

④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《洛阳市嵩县农村住宅示范图集》执行。

3、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，并取得村集体经济组织或村民委员会同意。

②针对乡村道路，新建建筑宜后退乡村道路1.5米以上，

若村内有约定的建筑退让道路红线距离，按照约定的退让距离执行。

③供水设施中水厂的容积率宜控制在 1.0 以下，建筑高度宜控制在 12 米以下，建筑退让住宅距离不小于 20 米。

④污水处理设施中地上式污水场站的容积率宜控制在 1.0 以下，建筑高度宜控制在 12 米以下，建筑退让住宅距离不小于 100 米。

⑤乡村环卫设施中垃圾中转站及收集站的容积率宜控制在 0.8 以下，公共厕所宜控制在 1.0 以下，畜禽粪污处理站宜控制在 0.7 以下；垃圾中转站建筑高度宜控制在 9 米以下，公共厕所宜控制在 4 米以下，并应同时符合环评要求；垃圾转运站建筑退让住宅距离不小于 20 米。

⑥乡村基础设施建设风貌应体现嵩县乡村特色，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。

4、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，并取得村集体经济组织或村民委员会同意。

②乡村公共服务设施中的村委会办公用地的容积率宜不低于 0.8，建筑高度小于 12 米，绿地率不低于 20%；村卫生室的容积率宜控制在 0.8 以下，建筑高度宜控制在 12 米以下，绿地率不低于 20%；幼儿园的容积率宜控制在 0.7 以

下，建筑高度宜控制在 12 米以下，绿地率不低于 30%；小学的容积率宜控制在 0.9 以下，建筑高度宜控制在 18 米以下，绿地率不低于 35%；初中的容积率宜控制在 0.9 以下，建筑高度宜控制在 24 米以下，绿地率不低于 35%；社会福利设施建设用地容积率宜控制在 0.8 以下，建筑高度宜控制在 24 米以下，建筑密度低于 30%，绿地率不低于 30%。

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。

5、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，并符合车村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。

②乡村工业用地容积率不宜低于 0.8，建筑高度控制在 12 米以下，建筑密度不低于 40%。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。

③物流仓储设施建设用地，当用地规模小于 4 公顷时，容积率不宜低于 0.8，建筑高度控制在 12 米以下，绿地率不宜高于 20%；当用地规模 4-6 公顷时，容积率不宜低于 1.0，建筑高度控制在 12 米以下，绿地率不宜高于 20%。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。

④商业用地容积率控制在 1.5 以下，商务金融用地容积率控制在 2.5 以下，娱乐用地容积率控制在 2.5 以下，其他商业服务业用地容积率控制在 1.2 以下，建筑高度宜控制在 12 米以下。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。

⑤工业、物流仓储建筑风貌应与生产经营产业内容相匹配，尊重嵩县地域文化，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。

6、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，进行环境整治。

②结合村庄特色，合理设计村庄出入口标识，避免采用尺度夸张、比例失调的构筑物形式；结合生产生活需求合理布置或改造活动广场和游园，不应过度铺装，适量设置运动器材和休憩设施，形成具有地域文化气息的公共空间场所。

③房前屋后整治应充分利用废旧材料，合理确定形式、尺寸以及色彩，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。

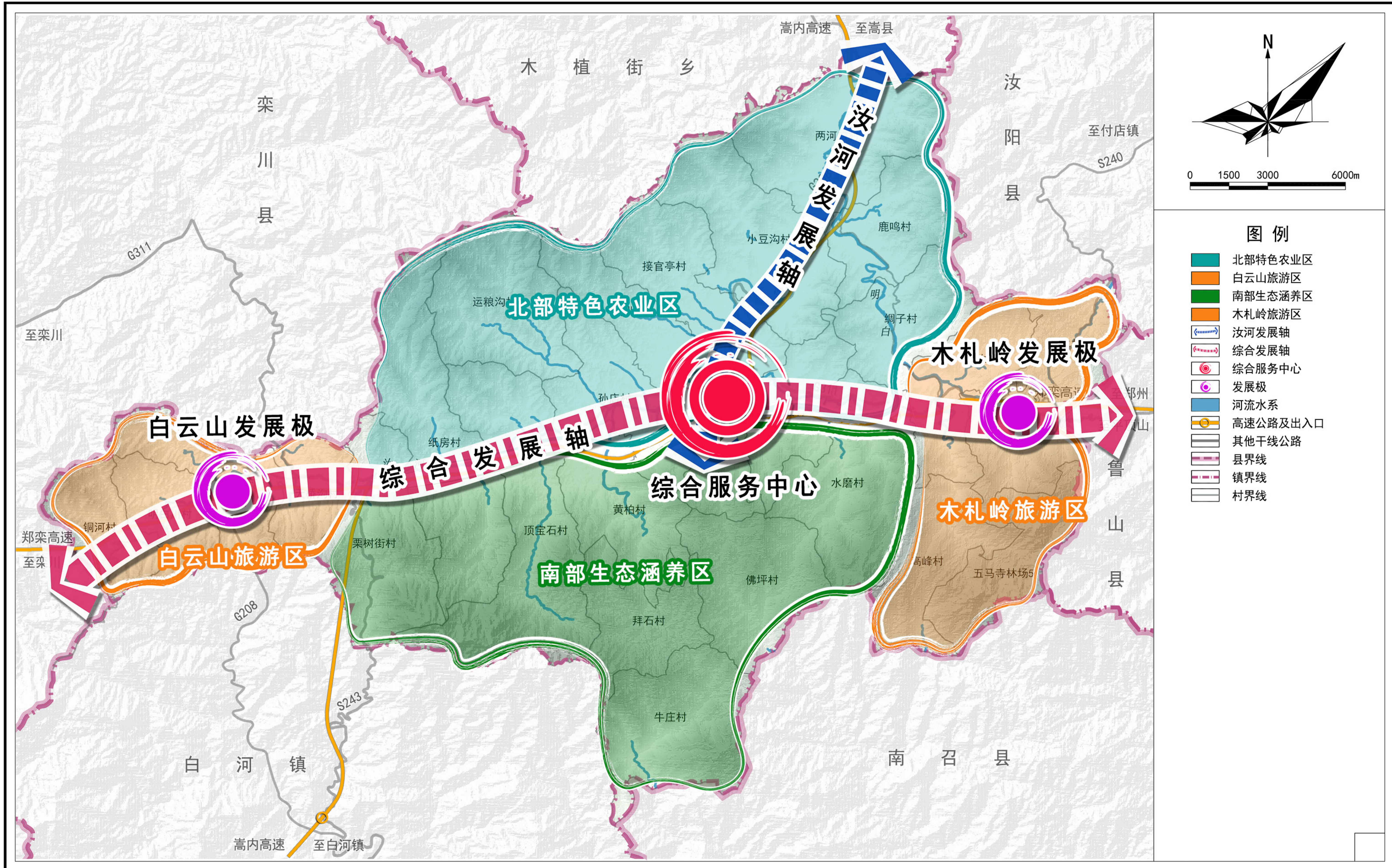
⑤结合当地气候和地域特点，采用合适的绿化植物配置方案，树种选择应以乡土树种为主，搭配果蔬、花草，禁止采用名贵树种；亮化灯具的样式、风格、间距应结合村庄产业特色、历史文化、生产生活需求等，鼓励采用太阳能路灯。

第十章 附图

- 1、国土空间总体格局图
- 2、国土空间规划分区图
- 3、国土空间控制线规划图
- 4、村庄建设边界图
- 5、综合交通规划图
- 6、镇区控制线规划图

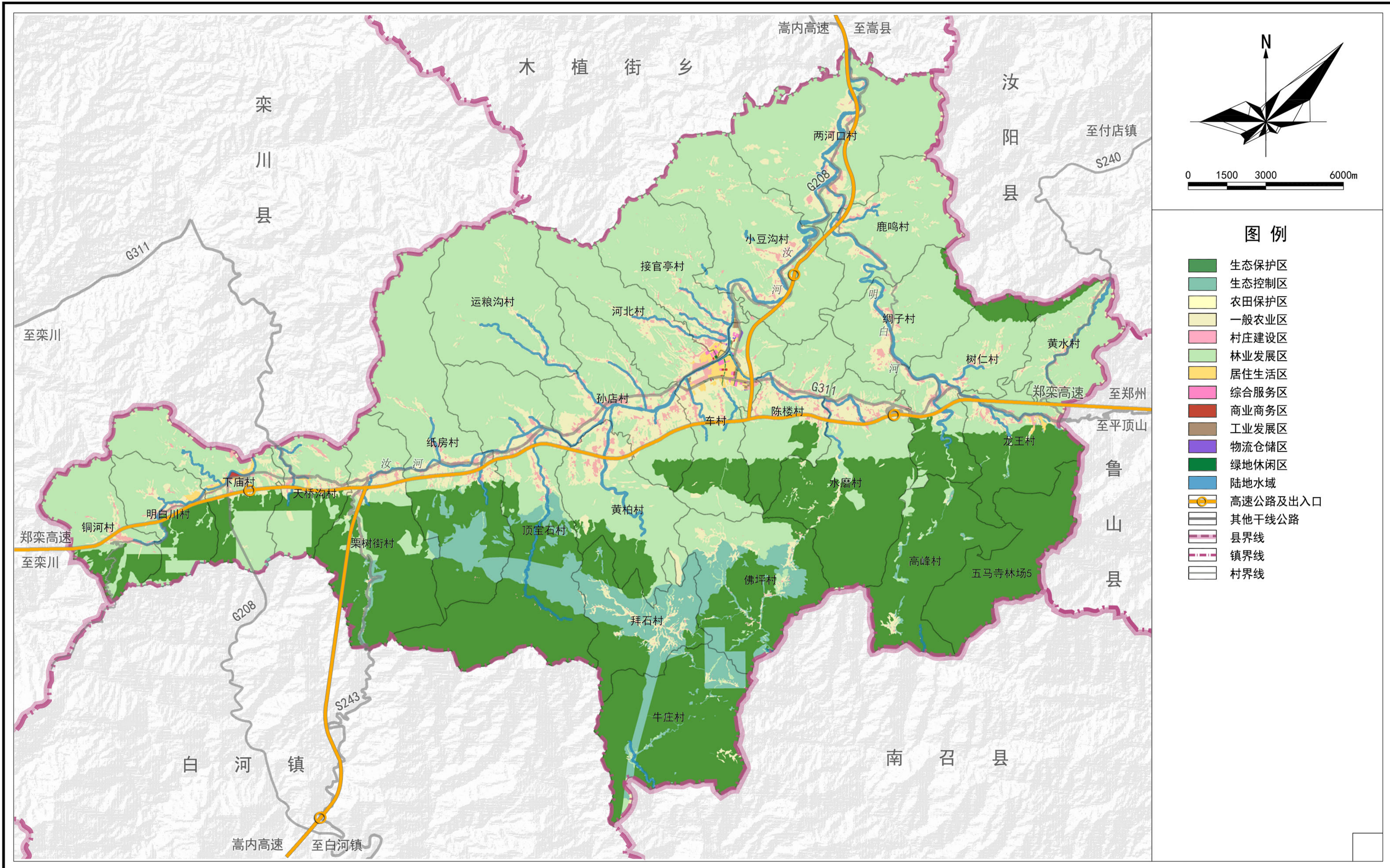
嵩县车村镇国土空间总体规划（2021-2035年）

——镇域国土空间总体格局规划图



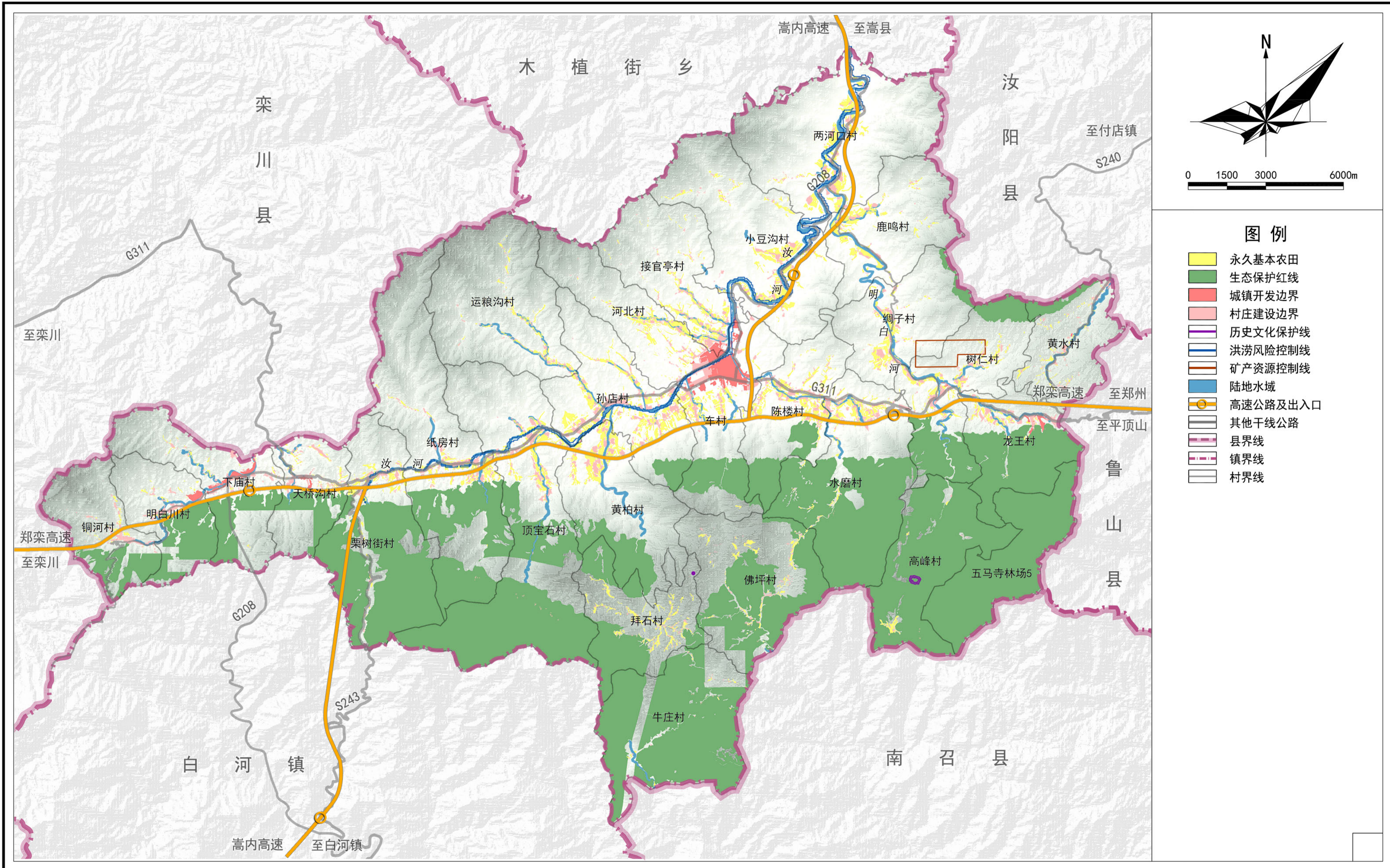
嵩县车村镇国土空间总体规划（2021-2035年）

——镇域国土空间规划分区图



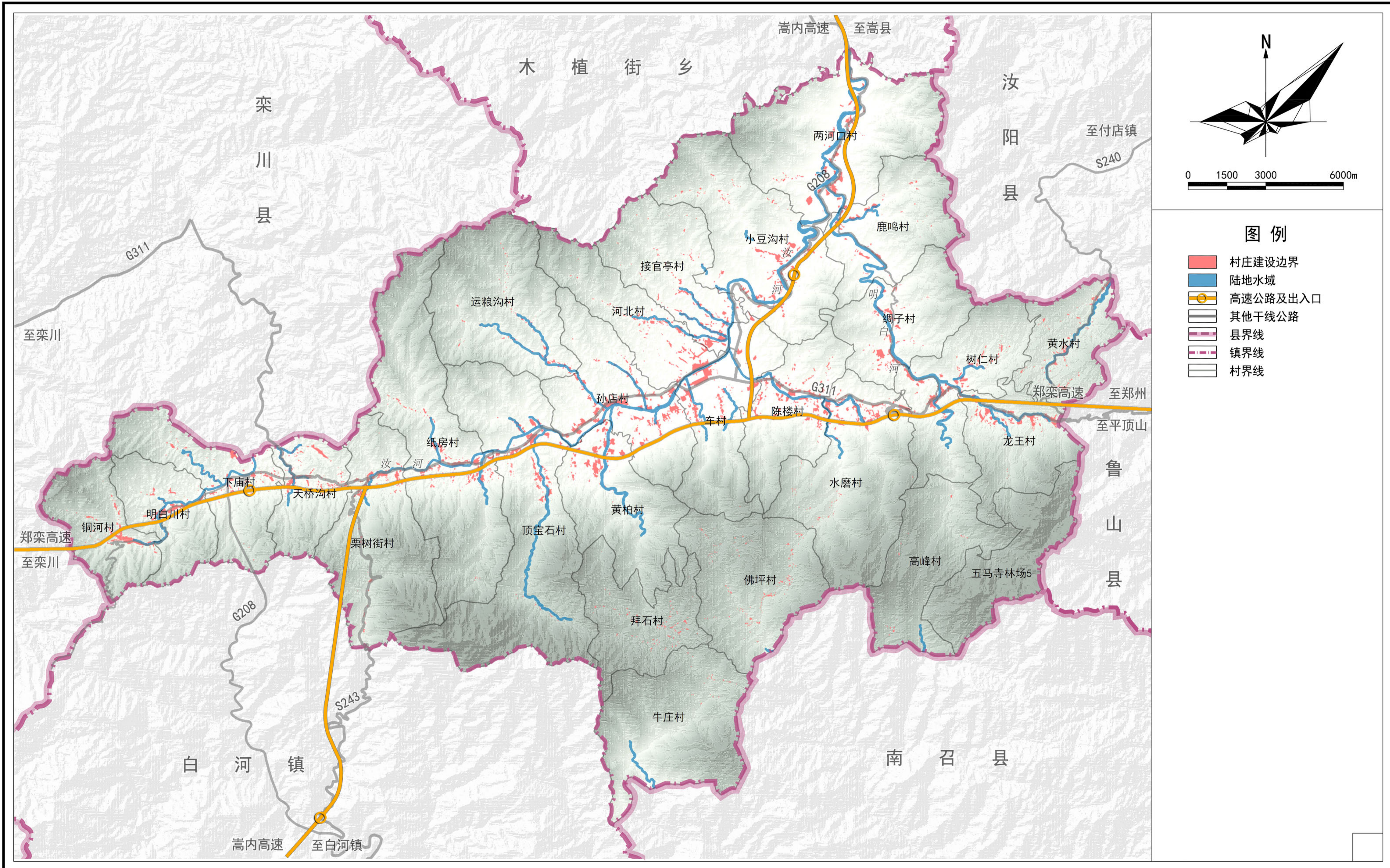
嵩县车村镇国土空间总体规划（2021-2035年）

——镇域国土空间控制线规划图



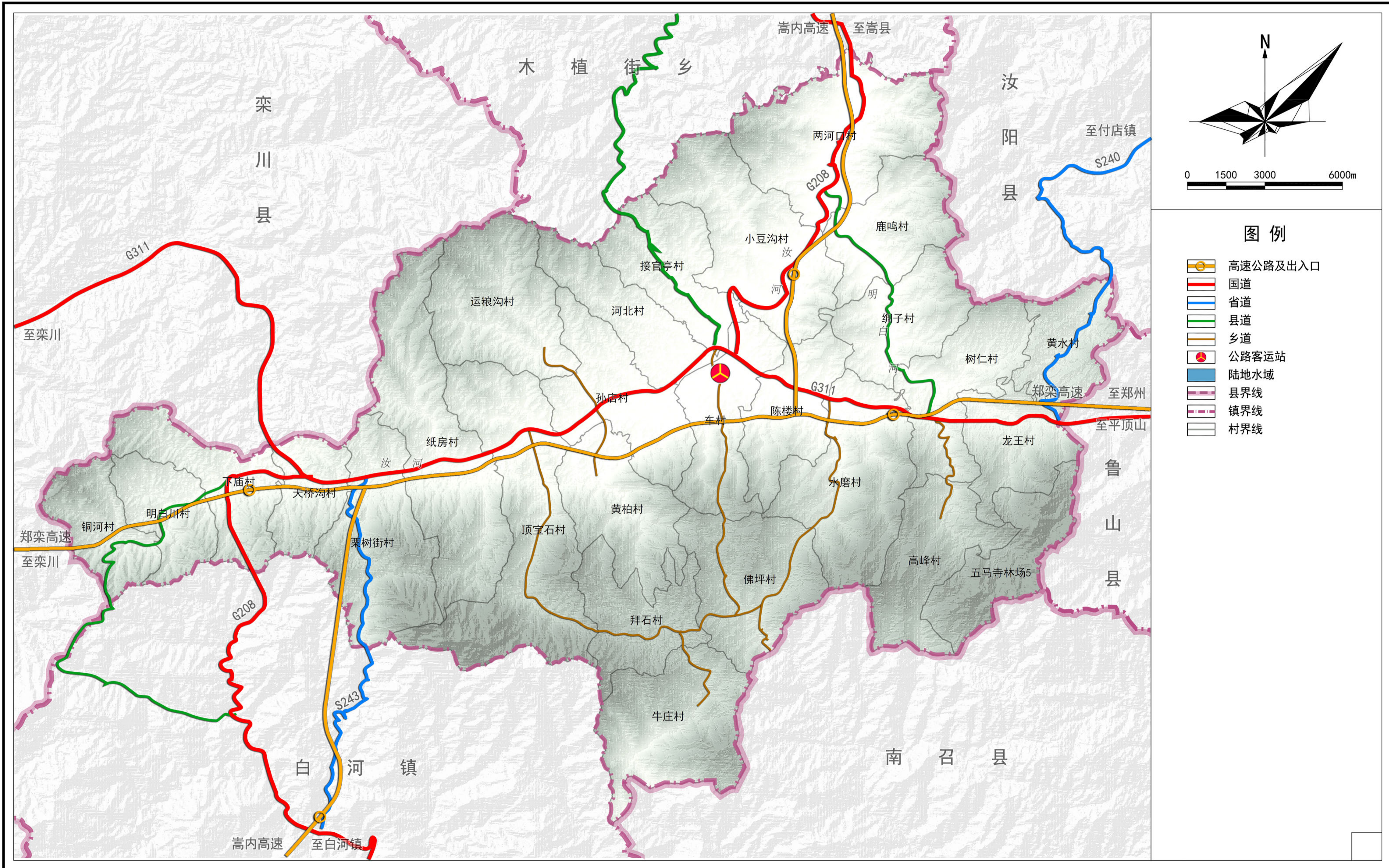
嵩县车村镇国土空间总体规划（2021-2035年）

——镇域村庄建设边界图



嵩县车村镇国土空间总体规划（2021-2035年）

——镇域综合交通规划图



嵩县车村镇国土空间总体规划（2021-2035年）

——镇区控制线规划图

