

《殷都区伦掌镇伦掌村“通则式”村庄规划（2021-2035）》

公 示

为使规划更加科学合理、符合实际，依据《中华人民共和国城乡规划法》和《河南省自然资源厅关于进一步做好全省村庄规划编制工作的通知》（豫自然资发〔2023〕38号）等相关规定，现将伦掌村村庄规划进行公示，公示期为30个工作日（2025年7月8日至8月18日）。请广大群众及相关单位，对此方案提出宝贵意见和建议，以便进一步改进。

公示地址：殷都区政府网站、区自然资源局、伦掌镇人民政府、伦掌村村委会及村庄产业用地现场。

该公示图未经批准，不得作为开工及办理相关手续的依据。

联系人：杨鑫淼（伦掌镇人民政府）

监督电话：5788459

联系人：姬 慧（殷都区自然资源局）

监督电话：5139987

网站地址：<https://www.yindu.gov.cn/jczwgk/cxgh/>



伦掌镇人民政府

2025年7月8日



规 划 说 明

一、规划范围

伦掌村村域规划总用地面积约504.06公顷。

二、规划期限

本规划的期限为2021—2035年；

近期：2021年—2025年；

远期：2026年—2035年。

三、村庄定位

综合考虑资源禀赋、优势特征等，确定伦掌村发展定位为：集城郊丘陵生态农业、农产品加工等功能为一体的殷都区现代化乡村振兴示范村。

四、人口规模

综合考虑村庄的发展条件和发展定位，预测伦掌村村庄人口规模呈减少趋势。

五、耕地保护

严格落实上位规划下达的耕地和永久基本农田保护任务。确保全村耕地保有量不低于313.03公顷（4695.45亩），其中永久基本农田面积292.53公顷（4387.95亩）。

耕地管理规则：

对耕地实行特殊保护，严守耕地保护红线，严格控制耕地转为林地、草地、园地等其他农用地，并建立耕地保护补偿制度，具体办法和耕地保护补偿实施步骤按照国家 and 省相关规定执行。

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开垦与所占用耕地的数量相等、质量相当的耕地；没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的，应当按照河南省的规定缴纳耕地开垦费，专款用于开垦新的耕地。

耕地转为林地、草地、园地等其他农用地及农业设施建设用地的，

豐 樹 股 份

總行設於

總行設於廣東省深圳市南山區桂海路1001號

總行設於

總行設於廣東省深圳市南山區桂海路1001號

總行設於廣東省深圳市南山區桂海路1001號

總行設於廣東省深圳市南山區桂海路1001號

總行設於

總行設於廣東省深圳市南山區桂海路1001號

總行設於

總行設於

總行設於廣東省深圳市南山區桂海路1001號

總行設於

總行設於

總行設於廣東省深圳市南山區桂海路1001號

總行設於廣東省深圳市南山區桂海路1001號

總行設於廣東省深圳市南山區桂海路1001號

總行設於

總行設於廣東省深圳市南山區桂海路1001號

總行設於廣東省深圳市南山區桂海路1001號

總行設於廣東省深圳市南山區桂海路1001號

總行設於廣東省深圳市南山區桂海路1001號

總行設於廣東省深圳市南山區桂海路1001號

總行設於廣東省深圳市南山區桂海路1001號

總行設於廣東省深圳市南山區桂海路1001號

除国家安排退耕还林还草、自然灾害损毁难以复耕、河湖水面自然扩大造成耕地永久淹没外，应当通过统筹林地、草地、园地等其他农用地及农业设施建设用地整治为耕地等方式，补足同等数量、质量的可以长期稳定利用的耕地。

地方各级政府应当严格执行国土空间规划，采取措施，确保国土空间规划确定的本行政区域内耕地总量不减少、质量不降低。耕地总量减少的，由省人民政府责令在规定期限内组织开垦与所减少耕地的数量与质量相当的耕地；耕地质量降低的，省人民政府责令在规定期限内组织整治。新开垦和整治的耕地由省级自然资源部门会同农业农村部门验收。

非农建设必须节约使用土地，可以利用荒地的，不得占用耕地；可以利用劣地的，不得占用好地。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。

禁止任何单位和个人闲置、荒芜耕地。已经办理审批手续的非农业建设占用耕地，一年内不用而又可以耕种并收获的，应当由原耕种该幅耕地的集体或者个人恢复耕种，也可以由用地单位组织耕种；一年以上未动工建设的，应当按照河南省的规定缴纳闲置费；连续两年未使用的，经原批准机关批准，由县级以上政府无偿收回用地单位的土地使用权；该幅土地原为农民集体所有的，应当交由原农村集体经济组织恢复耕种。

禁止任何单位和个人在国土空间规划确定的禁止开垦的范围内从事土地开发活动。

永久基本农田管理规则：

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。严禁占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼；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；严禁占用永久基本农田挖湖造景、建设绿化带；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。

严格永久基本农田占用与补划。永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人不得擅自占用或者改变其用途。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实难以避让永久基本农田的，涉及农用地转用或者土地征收的，必须经国务院批准。

非农建设依法占用永久基本农田的，建设单位应当按照河南省的规定，将所占用耕地耕作层的土壤用于新开垦的耕地、劣质地或者其他耕地的土壤改良。

五、建设用地布局

1.城镇用地

城镇开发边界内依据《殷都区伦掌镇国土空间总体规划（2021-2035年）》，实行“详细规划+规划许可”的管制方式，规划建设用地应符合控制指标和详细规划控制要求。

2.村庄用地

落实上位规划下达的村庄建设边界规模19.96公顷。结合村庄现状建设情况和村庄发展边界范围，引导村庄延续原有街道机理，完善基本公共服务设施和公共空间，引导村庄整治人居环境，形成合理有序的空间结构。各类乡村建设行为原则上应在村庄建设边界内开展，优先使用存量建设用地。村庄建设边界外原则上不安排乡村建设用地。涉及农转用的应先办理农转用手续。

六、建设管控

1.村民住房

村民改建、扩建、翻建住房严格按照《河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法》执行。

严格落实“一户一宅”，新建宅基地按照《河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法》，每户宅基地面积不得超过200平方米。村民住房原则上不超过3层，建议高度控制在12米以内，确需建设3层以上的，须征得村集体经济组织或村民委员会以及利益相关方的同意，建议层数不超过6层，高度宜控制在24米以内。室内外高差不宜大于0.45米、院落和街巷高差不宜大于0.3米。建筑风格宜采用简单、明亮、传

统与现代相融合风格，并与周边环境协调。村民自建住房应依法办理宅基地审批和建房规划许可手续。

邻近城镇开发边界的居住用地，建筑高度、风貌等管控要求纳入《殷都区伦掌镇国土空间总体规划（2021-2035年）》统一管理。

2. 乡村基础设施和公共服务设施

依据上位规划确定的村庄类型，伦掌村为城郊融合类村庄。

各项基础设施和公共服务设施用地依据《殷都区伦掌镇国土空间总体规划（2021-2035年）》编制详细规划，纳入城镇详细规划实施管理。

3. 乡村产业发展

伦掌村产业用地为商业服务业用地、工业用地以及物流仓储用地。

产业用地性质详见《村庄产业用地布局规划图》对用地性质的规定。

建筑后退用地边界及相邻建筑的距离按照《建筑设计防火规范》(GB 50016-2014) [2018年版]、《建筑防火通用规范》(GB 55037-2022)、《民用建筑设计统一标准》(GB 50352-2019)、《民用建筑通用规范》(GB 55031-2022)、《汽车加油加气加氢站技术标准》(GB 50156-2021)等相关规范、标准执行。建筑后退省道301、孟蒋路等公路的距离按照《公路安全保护条例》和公路主管部门意见执行。

地块内应设置供电、供水等市政公用设施，并满足相关设计要求。车辆入口和出口之间应设置分隔设施，避免互相干扰。

4. 加强岳城水库保护

村域北部部分用地位于岳城水库水利工程管理范围内。根据《河南省水利工程管理条例》，任何单位和个人不得擅自移动、喷涂、覆盖、损坏水利工程界桩、公告牌、警示标志等标识牌。

在水利工程管理范围内，禁止下列行为：

(1) 擅自蓄水、提水、引水、放水、截流、堵塞渠道；

(2) 倾倒、堆放垃圾、渣土、砂石料、秸秆、杂物或者掩埋污染水体的物体。

在水利工程管理范围内建设桥梁、码头、船闸、公路、铁路、取排水等工程设施以及铺设管道、缆线的工程设施，应当符合国家规定的防洪标准，不得影响水利工程安全；其工程建设方案应当依法征得有关水行政主管部门同意。

七、生态保护和修复

1.开展高标准农田建设

统筹推进高标准农田建设，改善农业配套基础设施条件，提高农用地质量，改善农业生产条件，夯实农业现代化发展基础。规划期内，改造提升高标准农田**313.02**公顷。

2.加强农村建设用地整治

积极推进村庄建设用地整治，优化农村生产、生活、生态用地空间布局，加快空心村及危旧房改造，完善农村基础设施配套建设，提高农村建设用地节约集约利用水平；加强全域农村环境综合治理，改善农村人居环境和生活品质。规划期内，整治规模**0.19**公顷。

八、综合防灾

伦掌村不涉及地质灾害极高和高风险区、蓄滞洪区、采煤塌陷区、尾矿库下游**1**公里范围等不适宜建设区域的范围。

1、防洪排涝

伦掌村为伦掌镇政府所在地，根据上位规划，乡镇防洪标准为**20**年一遇。

对村庄内及周边的河道进行整治，包括拓宽、加深、清淤等,提高河道的行洪效率。完善村庄的排水系统，确保雨水能够迅速排离村庄，避免内涝。在地势较低的区域，可设置泵站，将积水抽排至安全地带。

2、消防安全

村内寺庙、林区内大片坟地等火险易发地为消防重点区域，加强火灾风险辨识及管控。

将村内主要道路设置为消防通道，必须满足消防车通行要求，宽度不应小于**4.0**米，道路上空净高不得小于**4**米，加强道路交通管理，确保畅通。禁止堆放阻碍交通的杂物，并与城镇消防站保持相互连通。

3、抗震减灾

殷都区伦掌镇震动峰值加速度为0.20g，抗震设防烈度为Ⅷ度。村庄新建、改建、扩建的建设工程必须达到抗震设防标准。利用村内学校操场、文化广场等开敞空间作为防灾避难场所。

九、近期建设项目

村庄近期建设项目表

项目类型	项目名称	建设内容	建设位置	建设规模	资金估算	建设时序
土地综合整治	改造提升高标准农田	改善农业配套基础设施条件	村域	313.02公顷	900万	二级
	农村建设用地整治	复耕	村域	0.19公顷	3万	二级
道路交通	农村道路改造项目	道路	村域	-	-	二级
产业发展	加油站	农村加油站	林清线南侧	0.08公顷	100万	一级
	农产品储运仓储基地	厂棚、晾晒场地、其他设施	孟蒋路东侧	2.13公顷	1500万	一级
	伦掌村乡村振兴产业项目	乡村振兴产业	村域	-	-	二级



