

五通桥区牛华镇新云村级片区
国土空间规划
(2021—2035 年)
文本

牛华镇人民政府

2026 年 06 月

项目名称：五通桥区牛华镇新云村级片区国土空间规划（2021—2035 年）

委托单位：五通桥区牛华镇人民政府

规划范围：五通桥区牛华镇新云村级片区

（包含：新云村、燕山村、中华村、真武村、代河村、华联村）

编制单位：四川环地科技发展有限公司

编制资质证书等级：城乡规划编制资质乙级、土地规划推荐级别乙级

编制资质证书编号：川自资规乙字 23510213、乙—1—56

项目主管：谢尚金 规划高级工程师

项目审定：刘 发 高级工程师\国土空间规划工程师

项目审核：冉华明 高级工程师\土地规划工程师

项目总负责人：罗 豪 城乡规划工程师\注册城乡规划师

项目副负责人：傅 苹 建筑设计工程师

项目组成员：郑青玫 规划工程师

刘入华 城市规划工程师

向圆媛 风景园林工程师

邓清洋 城乡规划工程师

庄卫华 国土空间规划工程师

谢金珂 国土空间规划工程师



序 言

深入学习贯彻习近平总书记关于学习运用“千万工程”经验的重要指示批示和党的二十届三中全会精神，做好四川省两项改革“后半篇文章”，按照“六优化、四尊重”的要求，以更大力度、更实举措推动全省两项改革“后半篇文章”走深走实。推动五通桥区以片区引领国土空间布局、产业布局、基础设施和公共服务设施布局，促进乡村振兴和县域经济高质量发展。依据相关法律法规、规范标准、政策文件编制《乐山市五通桥区牛华镇新云村级片区国土空间规划（2021—2035年）》（以下简称《规划》）。

《规划》对新云片区国土空间开发、保护、利用、修复作出的具体安排，是实施国土空间用途管制和规划建设管理的法定依据。规划成果包括村民使用成果和规划管理成果，其中村民使用成果包括规划示意图和管控规则，规划管理成果包括文本、图件、表格和矢量数据库。

《规划》经五通桥区人民政府审批，由牛华镇人民政府组织实施，五通桥区自然资源行政主管部门依法按照本规划进行规划管理。任何单位和个人不得擅自修改本规划，确需修改本规划的，应当依照法定程序进行修改，并及时更新国土空间基础信息平台数据信息。

目 录

序 言	2
第一章 规划总则	1
第一节 规划背景	1
第二节 规划目的	4
第三节 规划原则	4
第四节 规划依据	5
第五节 规划范围	8
第六节 规划期限	8
第七节 成果构成	8
第二章 现状分析	9
第一节 区位概况	9
第二节 底图底数	9
第三节 特征优势	9
第四节 问题挑战	11
第五节 需求分析	14
第六节 转变发展路径	15
第三章 功能定位	16
第一节 落实上位规划和相关规划要求	16
第二节 总体目标与功能定位	20
第三节 规划思路	21
第四节 人口规模	21
第五节 国土空间指标体系	21
第六节 空间结构与规划策略	21
第四章 底线约束	24
第一节 落实三条控制线	24
第二节 落实村庄建设边界	25
第三节 落实其他保护线	25

第五章 用地布局	27
第一节 用地布局规划思路与目标	27
第二节 土地利用总体布局	27
第三节 农用地布局规划	28
第四节 建设用地布局规划	29
第五节 其他用地布局规划	29
第六章 整治修复	30
第一节 土地整治修复思路	30
第二节 农用地整理	30
第三节 生态保护与修复	31
第四节 建设用地整理	31
第七章 产业发展规划	34
第一节 产业发展思路	34
第二节 产业空间布局	37
第三节 重点产业项目指引	37
第四节 产业建设用地布局	38
第五节 壮大集体经济组织	38
第八章 设施配套	40
第一节 道路交通设施规划	40
第二节 公共服务设施规划	42
第三节 市政基础设施规划	45
第四节 水利设施规划	47
第五节 综合防灾规划	48
第九章 农村聚居点详细设计	49
第一节 规划理念	49
第二节 农村居民点选址原则	49
第三节 农村居民点指引	50
第四节 典型农村聚居点详细设计	50
第十章 乡村空间设计	52

第一节 景观风貌打造	52
第二节 建筑风貌管控	53
第三节 公共空间风貌指引	54
第十一章 历史文化保护	57
第一节 文化保护与传承	57
第二节 乡风文明建设	57
第十二章 规划实施	59
第一节 组织保障	59
第二节 实施计划	60
第三节 政策配套	60
第四节 监督评估	61
第十三章 附则	63
第十四章 附录	64
附录 1：规划指标表	64
附录 2：国土空间用途结构调整表	64
附录 3-1：新云村地块控制指标表	66
附录 3-2：燕山村地块控制指标表	67
附录 3-3：真武村地块控制指标表	70
附录 3-4：中华村地块控制指标表	72
附录 3-5：代河村地块控制指标表	74
附录 3-6：华联村地块控制指标表	77
附录 4：居民点一览表	82
附录 5：重点建设项目表	83
附录 6：村级片区公服设施配置一览表	84
附录 7：村级片区市政基础设施控制表	85
附录 8：村级片区历史文化资源一览表	85

第一章 规划总则

第一节 规划背景

（一）国家层面

着眼国家重大战略需要，夯实农业基础，推进乡村全面振兴，做好“三农”工作以确保农业稳产增产、农民稳步增收、农村稳定安宁。2025年2月23日中央一号文件《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》发布，深入贯彻落实习近平总书记关于“三农”工作的重要论述和重要指示精神，深入学习运用“千万工程”经验，千方百计推动农业增效益、农村增活力、农民增收入，为推进中国式现代化提供基础支撑。严格耕地总量管控和“以补定占”，将各类耕地占用纳入占补平衡统一管理，确保省域内年度耕地总量动态平衡。坚持按市场规律办事，大力发展绿色、特色农产品种养，推进农产品加工业转型升级，实施农业品牌精品培育计划，打造特色农业产业集群，提升农业产业化水平。

深入学习贯彻落实党的二十届三中全会通过的《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》，决定指出城乡融合发展是中国式现代化的必然要求。必须统筹新型工业化、新型城镇化和乡村全面振兴，全面提高城乡规划、建设、治理融合水平，促进城乡要素平等交换、双向流动，缩小城乡差别，促进城乡共同繁荣发展。同时围绕促进农村经济社会发展、提高农民收入水平、完善农村社会保障体系等方面，以推动农业农村现代化进程。

（二）省级层面

贯彻落实党中央关于“三农”工作的决策部署，坚持把“三农”工作作为全省工作的重中之重，采取严格措施保护好耕地，更好保障国家粮食安全，为把中国人的饭碗牢牢端在自己手中作出更大贡献。加快推进以片区为单元编制乡村国土空间规划，做好两项改革“后半篇文章”，促进乡村全面振兴和县域经济高质量发展。围绕“优化资源配置、提升发展质量、增强服务能力、提高治理效能”四大任务，高质量高标准编制乡村国土空间规划。

（三）市级层面

以中国式现代化引领乐山现代化建设为主题，以“全面融入成渝地区双城经济圈建设”为总牵引，牢牢把握和贯彻落实“四化同步、城乡融合、五区共兴”总抓手，实施“产业强市、旅游兴市”发展战略，坚持“345”工作思路，深入推进在乐山的“十个生动实践”，在全面建设社会主义现代化国家、推动新时代治蜀兴川再上新台阶的新征程上写好中国式现代化的乐山篇章。

推动经济高质量发展，加快建设现代化乐山。以成渝地区双城经济圈建设为主旋律融入新发展格局，落实重大项目、重大平台、重大改革、重大政策清单任务，积极承接成渝地区产业转移。以全面推进乡村振兴为抓手促进农业现代化，实行最严格的耕地保护制度，全面落实田长制，坚决遏制耕地“非农化”，严格管控耕地“非粮化”，强化农村乱占耕地建房、“大棚房”、挖湖造景等问题整治和农业种植园地分类优化改造，逐步把永久基本农田全部建成高标准农田，提高粮食、生猪等重要农产品供给能力，助力打造新时代更高水平“天府粮仓”。以建设世界重要旅游目的地为载体提升现代服务业发展水平，坚持以文塑旅、以旅彰文，进一步提升三大世界遗产的国际影响力和美誉度，推进文化和旅游深度融合，加快建设具有国际范、中国味、巴蜀风、嘉州韵的世界重要旅游目的地。以完善体制机制为主导提升改革开放水平，坚持走合理分工、优化发展的路子，宜工则工、宜农则农、宜商则商，促进县域经济高质量发展。

（四）区级层面

《乐山市五通桥区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出建设现代农旅融合示范区的目标定位，以城乡融合发展为动力，以精品农业、循环农业、乡村旅游业、美食服务业为发展重点，形成功能多样、业态丰富、产业链齐全的发展新局面。

深化农业农村改革。推进农村集体产权制度改革，探索宅基地所有权、资格权、使用权分置实现形式，盘活用好区划调整乡镇学校、卫生院、敬老院等闲置资产，推动闲置宅基地和农房入市，因地制宜加强乡镇干部周转房保障。完善城乡建设用地增减挂钩管理制度，有序推进土地综合整治。

推进美丽乡村建设。启动实施新一轮农村人居环境整治提升行动，重点推进生活垃圾治理、污水治理、“厕所革命”、村庄清洁和畜禽粪污资源化利用“五大专项提升行动”。保护乡村生态系统，构建人与自然和谐共生的乡村发展新格局，“美丽四川·宜居乡村”达标村占比80%以上。

推进农村产业振兴。坚持以建设现代农业园区为抓手，以培育农业龙头企业为引领，围绕“建基地、搞加工、创品牌、促融合”四项重点，着力构建高效、安全、节约、环保的现代农业产业体系。改善农村生产条件，实施高标准农田建设工程，夯实现代农业种业、现代农业装备、现代农业烘干冷链物流等先导产业支撑。

推进巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接。严格落实“四个不摘”要求，保持帮扶政策总体稳定。持续改善脱贫地区基础设施条件，推动特色产业可持续发展，巩固提升义务教育、基本医疗、基本住房保障水平，促进脱贫人口稳定就业，提高低收入人群自我发展和增收致富能力。

（五）重点工作

按照省委划片工作“尊重群众意愿、尊重历史文化传统、尊重自然经济联系、尊重城乡发展规律”四个尊重以及“优化国土空间布局、优化生产力布局、优化基础设施、优化公共服务设施布局、优化城镇化布局、优化乡村振兴发展布局”六个优化部署要求，本次村级片区国土空间规划重点注重以下四个方面：

（1）注重底线管控，片区统筹安排指引

以乡村片区自然地理格局和经济地理分析为基础，统筹考虑底线管控，保证粮食安全和生态安全。

（2）注重优化生产力布局，建设新时代天府粮仓

衔接区域产业发展，以乡村片区产业发展比较优势分析为基础，发挥各乡村特色产业优势，优化生产力布局，促进农商文旅体融合发展。

（3）注重中心带动优化资源配置

注重资源整合，坚持中心带动优化乡村片区资源配置，探索整合要素政策，优化乡村空间格局，调整公共服务设施布局。

（4）注重文化延续和乡村振兴

保持农村原生风貌景观特质，结合新时代新技术新理念对乡村风貌景观进行保护传承创新，确保乡村建设要像乡村，避免城乡不分，千村一面。

第二节 规划目的

为贯彻实施乡村振兴战略，落实省委、省政府关于做好两项改革“后半篇文章”决策部署，以片区单元国土空间规划为抓手，实现经济版图整体性重塑、城乡融合发展格局系统性再造、基层治理体系和治理能力结构性变革。根据国家相关法律法规和政策文件，严守耕地红线，积极发展绿色农业、生态农业、高效农业，把粮食生产抓紧抓牢，打造更高水平的“中国硅谷”，不断促进农业高质高效、乡村宜居宜业、农民富裕富足。优化片区经济地理格局、强化经济发展支点的重要基础，引导公共资源和市场要素合理集聚、优化配置，为乡村振兴和新型城镇化提供更大承载空间。

第三节 规划原则

（一）坚守底线，绿色发展

优先保障粮食安全、保护好自然生态资源和环境，严格保护耕地与永久基本农田，坚持耕地数量不减少、质量不降低、生态有改善，保护村庄良好生态底色，提高资源节约集约利用水平，推动形成绿色发展方式和生活方式。落实生态保护红线划定成果，明确森林、河湖等绿色生态资源，制定管控措施。

（二）节约集约，落实指标

落实上位国土空间规划要求和规划管控指标，衔接“十四五”规划和各专项规划，盘活存量、严控增量，优化乡村用地布局，节约集约用地，合理安排各类设施。

（三）注重特色，美丽宜居

结合新云片区的地域特征，坚持传承历史文化，延续村庄原有肌理，提出历史文化景观整体保护措施，突出村庄特色。针对不同类型用地采取不同方法，规划先行、精准施策、分类推进。落实乡村振兴战略，着眼于改善农村生产生活条件，合理布局、节约用地、配齐设施、改善风貌、升级产业，建设美丽宜居村庄环境。

（四）全域覆盖，多规合一

以构建山水林田湖草沙生命共同体为目标，充分衔接五通桥区国土空间总体规划、镇级片区国土空间总体规划、公共服务、应急体系等相关专项规划研究，以村级片区为单元，合理确定发展定位，统筹安排片区内空间布局、耕地保护、环境保护、文化传承、产业发展、居住体系、基础设施和公共服务设施布局，合理优化土地利用结构和布局，增强片区发展的持续性、协调性、包容性。

（五）以人为本，尊重民意

规划应坚持村民主体地位，充分听取村民意见，尊重村民意愿，开门编制村庄规划，保障规划设计师驻村实地调研时间，让村民、村集体、村干部、乡村企业代表等共同参与到规划编制全过程。

第四节 规划依据

（一）法律法规

- 1.《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- 2.《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- 3.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021修订）；
- 4.《中华人民共和国乡村振兴促进法》（2021年）；
- 5.《中华人民共和国环境保护法》（2014年）；
- 6.《中华人民共和国水法》；
- 7.《中华人民共和国森林法》；
- 8.《中华人民共和国文物保护法》；
- 9.《中华人民共和国基本农田保护条例》（2011年修订）；
- 10.《中华人民共和国地质灾害防治条例》；
- 11.《四川省城乡规划条例》（2011年）；
- 12.《历史文化名城名镇名村保护条例》。

（二）部门规章及规范性文件

- 1.《中共中央 国务院关于深入推进农业供给侧结构性改革 加快培育农业农村发展新动能的若干意见》（中发〔2017〕1号）；
- 2.《中共中央 国务院关于实施乡村振兴战略的意见》（中发〔2018〕1号）；

- 3.《中共中央 国务院关于坚持农业农村优先发展做好“三农”工作的若干意见》（中发〔2019〕1号）；
- 4.《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》（中发〔2025〕1号）；
- 5.《中共中央 国务院关于学习运用“千村示范、万村整治”工程经验有力有效推进乡村全面振兴的意见》（中发〔2024〕1号）；
- 6.《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）；
- 7.《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》；
- 8.《中共中央 国务院关于做好2022年全面推进乡村振兴重点工作的意见》；
- 9.《自然资源部关于开展全域土地综合整治试点工作的通知》（自然资发〔2019〕194号）；
- 10.《自然资源部办公厅关于进一步做好村庄规划编制工作的意见》；
- 11.《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》；
- 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.《国土资源部关于全面实行永久基本农田特殊保护的通知》（国土资规〔2018〕1号）；
- 14.中共四川省委办公厅 四川省人民政府办公厅印发《关于全省县域内片区划分的指导意见》《关于以片区为单元编制乡村国土空间规划的指导意见》（川委厅〔2021〕53号）的通知；
- 15.《四川省加快农房和村庄建设现代化的实施方案》；
- 16.《关于统筹实施全域土地综合整治助推乡村振兴的意见》；
- 17.四川省自然资源厅关于印发《四川省乡镇级、村级规划编制指南和备案审查要点的通知》（最新2021修订版）。

（三）技术标准规范

- 1.《土地利用现状分类》（GB/T21010—2017）；
- 2.《第三次全国国土调查技术规程》（TD/T1055—2019）；

- 3.《农用地质量分等规程》（GB/T28407—2012）；
- 4.《乡（镇）土地利用总体规划编制规程》（TDT 1025—2010）；
- 5.《基本农田划定技术规程》（TD/T1032—2011）；
- 6.《高标准基本农田建设标准》（TD/T1033—2012）；
- 7.《县级土地整治规划编制规程》（TD/T1035—2013）；
- 8.《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；
- 9.《四川省村规划编制指南（2024 年修订版）》；
- 10.《四川省村级规划备案程序及审查要点》（2021 年 12 月）；
- 11.《四川省农村居住建筑设计技术导则（试行）》；
- 12.《乡村道路工程技术规范》（GB/T51224—2017）；
- 13.《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223—2008）；
- 14.《防洪标准》（GB50201—2014）；
- 15.《农村防火规范》（GB50039—2010）；
- 16.《社区生活圈规划技术指南》（TD/T1062—2021）。

（四）相关规划及资料

- 1.《四川省乡村振兴战略规划（2018—2022 年）》；
- 2.《乐山市国土空间总体规划（2021—2035 年）》；
- 3.《乐山市五通桥区国土空间总体规划（2021—2035 年）》；
- 4.《乐山市五通桥区牛华农旅融合片区国土空间总体规划（2021—2035 年）》；
- 5.《乐山市五通桥区农业现代建设专项规划（2021—2035）》；
- 6.《乐山市五通桥区旅游发展总体规划（2015—2030）》；
- 7.《乐山市五通桥区县域内片区划分方案》；
- 8.《五通桥区小西湖—杪楞峡谷风景名胜区总体规划（2022—2035 年）》；
- 9.《五通桥牛华农旅融合片区基础教育学校布局专项规划》；
- 10.《五通桥区卫生健康局乡村医疗卫生机构布局专项规划方案》；
- 11.《乐山市五通桥区民政局关于养老和殡葬设施专项规划》；
- 12.《五通桥区乡镇级片区公共文化设施专项规划》；
- 13.《五通桥片区土地整治规划》；
- 14.《五通桥区乡镇级片区消防专项规划》；

- 15.《五通桥区农业现代化建设专项规划》；
- 16.《五通桥区牛华农旅融合片区应急体系专项规划》；
- 17.《乐山市五通桥区牛华农旅融合片区市政设施专项规划(2023—2035 年)》；
- 18.《五通桥区乡镇级片区交通运输专项规划》；
- 19.《乐山市五通桥区农村人居环境整治专项规划》；
- 20.《五通桥区旅游专项规划》；
- 21.《五通桥区乡村振兴规划（2018—2022 年）》。

(五) 其他各类国家、地方相关法律法规、相关政策文件等

- 1.第三次全国国土调查成果；
- 2.新云片区内涉及村、社区相关基础资料。

(六) 其他法律法规、行业标准、相关规范、政策文件以及上位国土空间规划、相关专项规划等

第五节 规划范围

新云片区位于牛华镇、属于牛华农旅融合片区，功能为农旅型片区，中心村为新云村。新云片区两项改革前包含 10 个村，改革后新云片区包含 6 个村。

本次规划范围为新云片区，包括新云村（中心村）、燕山村、中华村、真武村、代河村、华联村，总面积 22.92 平方公里（扣除 5.92 公顷城镇开发边界）。现状户籍人口 10837 人，常住人口 6519 人。

第六节 规划期限

本次规划期限为 2021 年至 2035 年，目标年为 2035 年，原则上与上位规划保持一致。

第七节 成果构成

规划成果包括村民使用成果和规划管理成果，其中规划管理成果包括文本、图件、表格和矢量数据库成果。

文本条文中的黑体字加下划线部分为规划强制性内容。强制性内容的修改应当按照法定程序进行。

第二章 现状分析

第一节 区位概况

新云片区位于五通桥区北部、牛华镇东部，北与市中区、茅桥镇毗邻，西与浸水片区相连，南与星火片区相接。

片区处于乐山市中心城区半小时交通圈内，通过省道 S104、隆汉高速、成乐高速、乐西高速，15 分钟可到达乐山市中心城区、五通桥区城区，半小时可达周边的沙湾区、井研县；距峨眉山风景区与杪椈湖风景区约 1 小时车程。

第二节 底图底数

按照《四川省村规划编制指南》（2024 年修订版）要求，以最新年度国土变更调查成果数据为基础，按照“图数一致、实事求是、合法合规、合理可行”的原则，结合《国土空间调查、规划和用途管制用地用海分类指南》细化调查、遥感影像、地形图和外业补充调查进行查表归类，形成规划底图底数。

规划区土地总面积 2291.73 公顷。其中耕地面积 872.59 公顷，农业设施建设用地为 64.19 公顷，园地面积 24.19 公顷，草地面积为 1.30 公顷，林地面积 997.80 公顷，水域面积 74.66 公顷，其他土地面积 115.70 公顷，建设用地面积 141.29 公顷，全域国土开发强度 6.17%。整体呈现出“四分林三分田，一分建设两分其他”的现状土地利用结构。

第三节 特征优势

（一）自然格局特征：南田北林，生态环境优良

（1）地形地貌：片区以丘陵地貌为主，地势东高西低、北高南低

高程在 327 米~725 米之间，最高点位于华联村南部，最低点位于新云村东部；南部坡度主要在 0 度—15 度之间，地表起伏度较小，以浅丘为主，北部坡度多大于 15 度；坡向整体以西向和西北向为主。片区属中亚热带湿润季风气候区，冬无严寒、夏无酷热，热量丰富、降水充沛，雨热同季、四季分明，无霜期长、日照偏少。

（2）耕地资源：集中分布于东部及南部浅丘地区，耕地质量中等

新云片区现状耕地面积 872.59 公顷，占片区总面积的 38.08%，主要集中在分布于片区西南部及东部。耕地多为 9 等耕地，占耕地总面积的 53%，耕地质量中等；7、8 等耕地主要分布在新云村及华联村。耕地类型为旱地和水田，其中水田面积占耕地总面积的 76%，主要为水稻种植；旱地面积占耕地总面积的 24%，主要为玉米、大豆等种植。

(3) 林地资源：以乔木林地为主，群落结构完整，森林覆盖率高

片区现状林地总面积约 997.80 公顷，以乔木林地为主 657.59 公顷，占林地总面积的 65.90%，主要分布于片区北部。片区郁闭度多在 30%~70%，其占林地总面积的 96%，郁闭度低于 30%的林地仅占林地总面积的 1.0%，森林覆盖率较好。群落结构主要为 1 等，占比达到 95%以上，群落结构完整。

(4) 水资源：河塘密布、两河多塘绕林田

新云片区河流水面面积 13.51 公顷，主要河流有西南部的婆婆溪及东北部的李家河 2 条。现状沟渠面积 4.95 公顷，渠系覆盖有待提升，部分河流、沟渠周边环境较差，景观风貌有待整治改善。片区坑塘面积 56.19 公顷，以养殖坑塘为主，集中于片区南部，多为养殖鱼塘。

(二) 产业发展基础：以燕山荷塘为特色的乡村旅游产业初步形成

(1) 一产基底：稻药轮作、种养循环等现代农业发展模式初步建立

片区内种植业以水稻、玉米、蔬菜、水果种植为主。水稻及蔬菜种植分布广泛，水果种植主要包括李子、桃子和柑橘，集中分布于片区南部。燕山村中部现状已形成了百亩的莲藕种植，位于县道 X030 两侧，具有良好的景观效果。燕山村北部现状已形成了“水稻+泽泻”轮作的种植模式，实现水稻培育与泽泻轮作循环种植，有效提高土地产出率，增加群众收入。片区内真武村、华联村生猪养殖场已形成较大规模，目前正在探索以种植业推动养殖业，以养殖业带动种植业，发展循环经济的农业发展模式。

(2) 农旅融合初步显现：初步形成了以燕山荷塘为主的一三产融合发展的业体系

位于燕山村的燕山荷塘初步形成了农旅融合发展的态势，已成为当地乡村旅游的一张名片。燕山荷塘占地 300 多亩，配套有游客服务中心、停车场、农家乐等设施，主要承接节假日城区及周边城镇居民的休闲旅游。自 2018 年开展首届荷花旅游文化节以来，共接待游客 10 万人次，实现旅游综合收入 400 余万元。

（三）设施配套支撑：生活配套设施完善，村民幸福指数较高

（1）公共服务设施：形成了以新云老场镇为中心，辐射周边几村的乡村生活配套体系

片区内各村现有公共服务设施主要与村委会集中布置，包括便民服务站、文化站、卫生室、健身广场、便利店等；部分教育设施、医疗设施、商业服务设施与原新云乡老场镇共享。一般公共服务基本满足村民日常生活需求，并于燕山村结合燕山荷塘景区设有游客服务中心一处。

因合村并组后，原农乐村、加阳村、灯杆村、上游村村委会已闲置，燕山村原敬老院已搬迁至新云乡场镇内，敬老院处于闲置状态。闲置设施应根据片区发展需要，需对其植入新功能，进一步盘活利用，实现土地集约节约发展。

（2）市政设施：水电气设施均已全域覆盖

新云片区电力由 35kV 新云变电站供给，各村通过 10kV 杆式变压器降压后入户供电，片区电力供应充足。现状有两条 220kV 高压线从片区中部南北向穿过，规划用地应避开高压走廊。给水管道已全域覆盖，村民生活用水均为自来水。气源由蜀通燃气有限公司提供，燃气干管沿县道 X030 敷设，配气管各村沿主要道路敷设。已实现村村通光纤线路，电信所位于新云老场镇内。新云村原场镇内设有 1 处垃圾转运站，集中转运周边村生活垃圾，片区各村均设有垃圾收集池，燕山村设有 1 座公厕。雨水自然排放，县道 X030 道路一侧设有排水沟；新云村设有 1 处污水处理厂，只处理场镇生活污水，占地 1296 平方米，处理能力 50 吨/日，其余村均采用化粪池处理生活污水。

第四节 问题挑战

（一）建设空间使用效率不高，闲置低效建设用地有待进一步盘活

新云片区现状人均城乡建设用地约 120.05 平方米/人，高于牛华镇级片区的 116 平方米/人。农村宅基地分布零散，人均宅基地面积 117.55 平方米/人，通过现场调研，村庄存在较多的空置宅基地，农村宅基地盘活整治潜力较大。片区内有多处工矿用地，多为闲置的机砖厂、堆料场等，规模 2.94 公顷。闲置公共管理与公共服务用地主要为合村并组后闲置的村委会，其中在燕山村有 1 处闲置养老院，占地面积约 1449 平方米。片区建设空间使用效率有待提高，闲置用地有待进一步盘活利用。

（二）人口外流严重，老龄化、空心化问题突出

人口总量：片区现状常住人口为 6519 人，户籍人口共 10837 人。片区户籍人口大于常住人口，根据近五年统计人口数据分析，且均呈减少趋势。其中户籍人口平均年减少人数约 53 人，常住人口平均年减少人数 123 人。通过问卷调查及现场座谈访谈，户籍人口减少主要是因为婚迁、投靠因素；常住人口减少主要是外出就业务工。

人口年龄结构：17-46 岁中青年人口占比最大，达到 34%，其次为 47-60 岁年龄段的人口占比 30%。60 岁以上老龄人口 2833 人，其中 65 岁以上老龄人口 2191 人，占总户籍人口的 20.24%，超过四川省 16.93% 的老龄化率，老龄化问题较为凸显。

受教育程度：文化水平普遍较低，初、高中文化程度占比 63.41%，大学及以上受教育程度仅占 13.34%，现代产业发展缺乏高素质专业技术人才支撑。

人均可支配收入：新云村、燕山村、中华村、华联村、代河村、真武村人均可支配收入 1 万元-1.5 万元/年，低于五通桥区农村居民人均可支配收入平均水平（五通桥区平均人均可支配收入为 2.08 万元/年）。

劳动力结构与劳动力流向：以本地务农、省内就近务工为主。片区劳动力约占总人口的 52%，从事第一产业的劳动人口占总劳动人口接近一半比例，二、三产从业人口偏低。从劳动力流向看，主要为在家务农和省内就近务工，占比超过 80%。

（三）产业结构不匹配

（1）农业生产条件优良但土地经济效益不高

种植业：根据现状调研，片区内现状产业多为粮油种植，以种植水稻、玉米、油菜为主，由于缺乏灌溉水源，大部分水田只种一季水稻，土地有半年时间处于闲置状态，土地种植收益较低。在燕山村北部已实施的稻药轮作模式规模较小，初步进行的粮经复合种植尚未在片区推广。

养殖业：新云村以土鸡养殖为主，其他村以生猪养殖为主，鱼塘大多位于燕山村、新云村、中华村，以养殖鲤鱼、草鱼、白鲢为主。大多是以村民散养的经营模式，村民缺乏专业的养殖废弃物处理技术，粗放的养殖方式给村庄环境造成较大污染。

集体经济组织：片区内有新云土鸡合作社、蔬菜合作社、燕山村股份经济合作社、中华村股份经济合作社、玉京家庭农场等多个集体经济组织，但缺乏与有成熟经验的运营团队合作，实际收益较低，或无营收。

(2) 二产多为闲置的工矿企业，未与农业生产联动

片区内有多处工矿用地，仅惠农米业为农产品加工企业，其他主要为机砖厂、堆料场和铝合金加工厂，与农业生产缺乏联动，且机砖厂、堆料场多已闲置。工矿用地多沿县道 X030 道路两侧分布，对片区的整体风貌和对外的主要展示界面有着较大的影响。

(3) 突出的农旅资源条件与匮乏的服务业态不匹配

片区仍以农家乐、餐饮等传统业态为主，层次较低，特色不显，难以满足未来多元人群的丰富需求，现有三产主要为位于燕山村的燕山荷塘，其他村分布少而散，缺少纵深辐射，难以带动区域整体发展。旅游住宿、停车场等配套设施不足，难以满足当下近郊的出行住宿需求。

旅游形式以观光游览为主，文创、研学等新模式缺乏，业态类型和运营模式亟需优化，农耕文化资源、农田景观等相关旅游配套服务少，游客“流而不留”。燕山荷塘景区目前知名度较低，规划打造的“荷看燕山、诗居田园”格局还未呈现，乡村旅游的品牌化、特色化尚未彰显。

(四) 文化资源价值有待挖掘、人居环境风貌有待提升

(1) 文化资源未得到保护利用

片区有 3 处不可移动文物保护点，2 处古墓葬分别为天官山崖墓、老顶山岩穴墓，均位于中华村、1 处古建筑为平梁桥位于真武村，一棵桂花树位于华联村赵祠堂内。特色历史文化缺乏保护与利用。

百年桂花树位于华联村，树姿高大挺拔、枝繁叶茂，树冠展开如巨伞，但目前尚未进行保护利用。

历届荷花旅游文化节于燕山村举办，游客体验赏花采莲、垂钓、水果采摘等农家项目，品尝地道农家荷花宴，同时举办荷花摄影大赛，但知名度较低。

(2) 人居环境有待整治提升

聚居情况：以散居为主，现状聚居度低，片区现状仅有一处聚居点，位于华联村北部，已聚居 13 户共 53 人。片区整体聚居度为 0.48%，宅基地整治潜力大。

建筑质量：片区内建筑多为居住建筑，层数以一、二层为主，多为砖混结构、砖木结构，建筑质量参差不齐。

建筑风貌：暂无统一的建筑风貌，基本上按照村民自主意愿建设，大致可分为砖瓦房和楼房，建筑风貌较杂乱。

(五) 低等级的道路交通体系与产业发展不匹配

对外交通：主要依托村主路及县道 X030 实现对外联系，对外联系道路多为 4 米左右，对外联系交通道路等级低，难以满足产业发展需要。

内部交通：呈树枝状布局，南部村道密度较大；部分道路路面质量较差，存在较多断头路，村道多为 3 米~4 米，道路宽度无法满足未来产业发展需求。

公共交通：开设有“牛华—华联、燕山—杨花渡”等乡村客运路线，各村均设有村招呼站，在燕山村设有 1 处停车场，片区普遍缺乏停车设施。

第五节 需求分析

在摸清家底基础上，深化对群众民意的认识，因地制宜编制村级片区国土空间规划、动态管理资源、开发培育产业新业态、宣传促销乡村产品、推进招商、全面加强管理等方面提供科学依据。

乡村干部对“乡村经济振兴发展”关注度最高，占比为 23.96%；其次是对“农民收入增加、生活更加富裕”的关注，占比为 19.75%。通过盘活利用现状低效闲置建设用地，引进龙头企业带动片区产业发展，同时要提升道路质量与等级，完善生产配套设施，支撑产业发展。

农村居民对“农民收入增加、生活更加富裕、环境更加优美”关注度最高，占比为 26.31%，其次是对“乡风文明的提升”的关注，占比为 15.68%。村民希望自身能够充分融入片区产业发展中，能在本地从事农家乐经营、旅游服务、旅游管理、农产品加工等行业，实现就地致富。同时希望进一步提升教育、医疗行业从业人员服务水平，提升居住环境品质，完善休闲设施及道路基础设施。

游客人群对“多样化便捷化的旅游体验”关注度最高，占比为 20.98%，其次是对“基础设施更加完善”的关注，占比为 15.34%。游客普遍希望能够提升当地的旅游配套。使其在享受山村乡野闲适生活的同时，也享受到与城市相当的高水平服务体验，提升旅游服务水平。

养殖大户对“完善基础设施”的关注度最高，普遍认为乡村道路等级过低，宽度无法满足产业发展需要，并且需要强化设施农用地等农业生产基础设施，满足现代化养殖条件。

结合调研分析，本次规划中基础设施方面需关注的重点包括：做好村级道路质量提升及打通部分断头路，适度安排商业服务配套满足旅居人群需要。聚焦闲置低效建设用地，因地制宜植入新功能新业态，盘活闲置资源。在生态环境建设中需要解决的问题是做好河流、沟渠的疏通治理，有条件地区可做景观化处理，打造亲水湿地。在人居环境建设中，应做好农村民居、新型社区特色风貌打造，同时围绕聚居点打造高品质的乡村生活圈。

第六节 转变发展路径

改变单一要素提升发展的思路，按照“多规合一”国土空间全域全要素统筹思路，从片区整体谋划和人村景产系统谋划，明晰片区发展方向与路径：

（一）坚持生态、农业优先原则，巩固农业生产基本功能，营造大美乡村景观基底。

（二）植入“大乡村即大景区”概念，实现区域联动一体发展，充分发挥燕山荷塘核心带动作用，释放农业旅游活化产业。

（三）坚持以人为核心，满足村民需求，建设基本公共服务设施，构建安全智慧新乡村。

第三章 功能定位

第一节 落实上位规划和相关规划要求

（一）落实《乐山市五通桥区国土空间总体规划（2021—2035 年）》

传导要求

乐山市五通桥区立足区域发展态势，尊重自然地理特征，依据“三区三线”划定成果、资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价，统筹考虑城乡、产业、交通等发展要素布局，规划构建“两区多园，三廊两斑，一带五点”国土空间开发保护总体格局。新云片区涉及“两区”中的粮果农业主产区，承担发展城市近郊现代农业、生态种养循环以及促进乡村振兴的发展使命，是耕地保护、农产品生产的重要载体。严格落实“长牙齿”的耕地保护措施，推进农业产业发展，促进城乡融合，助力打造新时代更高水平天府粮仓。

积极发展特色农副产品，以现代农业园区建设为主，结合农用地结构调整，做优做强蔬菜、茶叶、水果、中药材、生姜等区域特色产业。依托优质茶叶、水果等种植基地，延伸农产品新品种养、加工、物流、销售、营销推广全产业链。新云片区属于牛华粮猪现代农业园区，聚焦粮食和生猪产能提升，推广水稻+生猪的粮食生产种养循环模式。

五通桥区内有小西湖—杪楞峡谷省级风景名胜区，新云片区南部燕山村全域、中华村、新云村部分区域属于小西湖—杪楞峡谷省级风景名胜区，风景名胜区需按照国务院《风景名胜区条例》以及自然保护地一般控制区相关保护要求进行保护管理。

（二）落实《乐山市五通桥区牛华农旅融合片区国土空间总体规划（2021—2035 年）》传导要求

牛华农旅融合片区基于自然地理格局和资源禀赋，综合产业发展和镇村体系建设，构建“两轴一线，两心四片”的国土空间总体格局。新云片区处于引领牛华片区跨越发展的重要轴线上，以发展粮食种植、经济作物种植、农旅融合为主。在符合用途管制规则前提下，鼓励结合现有餐饮产业规模发展农产品加工，鼓励扩大粮食种植产业、发展休闲旅游产业。新云片区在“两轴一线，两心四片”空间格局中的“粮经复合种植片区”，围绕水稻、玉米等种植，在燕山村、中华村等结合连片耕地、道路交通与规划聚居点配套种植设施建设用地。同时“产业融合发展轴”从片区中穿过，轴线依托规划省道 S103 高效连接天府新区，是未来引领牛华片区跨越发展的重要轴线。

规划需依托规划省道 S103（青五路）布局冷链仓储与物流中心，支撑粮食蔬菜、特色水果冷链贮藏与物流配送。依托中心镇、中心村布局用于晾晒烘干粮食育苗、仓储冷藏以及初加工的农村新产业新业态，推动特色产业“接二连三”发展，提升产业附加值。深度挖掘燕山荷塘乡村旅游资源，延伸农耕文化展示、乡村生活体验等文旅新业态，发展集休闲农业、民俗体验、度假养生于一体的乡村文旅产业，完善旅游服务设施配套，推进片区农、文、旅深度融合发展。

（三）落实《五通桥区小西湖—杪楞峡谷风景名胜区总体规划（2022—2035 年）》相关要求

小西湖—杪楞峡谷风景名胜区分为一级保护区、二级保护区和三级保护区，实施分级控制保护。新云片区西南部处于风景名胜区三级保护区，属于控制建设范围，可维持原有土地利用方式和形态，合理安排旅游服务设施和相关建设；区内建设应控制建设功能、建设规模、建设强度、建筑布局、建筑高度、建筑风格等与风景环境相协调。旅游服务设施以展示风景区的景观、文化、生态和科研价值及提供游客游览、服务为主要功能，是开展游览欣赏活动的主要区域，可开展必要的景观建设，包括荷塘月色景区的主要景点。风景游赏规划以观光农业为特色，景区发展目标是通过规模发展观赏荷花、桃、李果园等，形成观赏花海，完善车行、步行游览系统，打造“荷看燕山、诗居田园”的乡村休闲、观光、体验生态农业场景，以乐山市近郊的区位优势，建成集观花挖藕、赏荷垂钓、摘果采莲等乡村体验服务景区。

（四）落实其他相关规划

(1) 《乐山市五通桥区县域内片区划分方案》

牛华农旅融合片区划分为新云片区、浸水片区、星火片区、沔坝片区、石燕子片区、盐井沱片区和杏林片区 7 个村级片区，确定了新云村、浸水村、星火村、沔坝社区、石燕子村、盐井沱村、杏林村 7 个中心村。

新云片区为农旅型，以发展粮食种植、经济作物种植和农旅融合。

(2) 《乐山市五通桥区旅游发展专项规划（2022-2035）》

根据片区文化旅游资源特征及空间分布规律，规划形成“一心、两区”产业发展布局。牛华农旅融合片区以现代农业为基底，以“生态+美食”为导线，依托农业资源和美食资源优势，充分融入麻辣烫美食、乡村旅游等元素，发展乡村旅游、美食旅游等本土特色鲜明的旅游业态。定位为沿江田园休闲型“美+食”乡村度假旅游目的地。

新云片区内的燕山荷塘农旅融合园区是旅游发展专项规划重点打造项目，要满足其休闲、娱乐、康养、餐饮设施用地需求，为燕山村乡村振兴注入产业动力。燕山荷塘农旅融合园区初期以荷花为主题打造西部“荷”村，后期打造成为农业观光、康养、水果采摘、农耕文化体验等为一体的综合性项目。

(五) 各类专项规划衔接

(1) 《五通桥牛华农旅融合片区基础教育学校布局专项规划》

2025 年扩建五通桥区二码头小学，将牛华镇新云小学调整为牛华镇新云小学教学点；到 2035 年征地改扩建五通桥区二码头小学，拟撤销牛华镇新云小学教学点。

(2) 《五通桥区卫生健康局乡村医疗卫生机构布局专项规划方案》

牛华镇新云卫生院并入牛华社区卫生服务中心，原新云卫生院设置为牛华社区卫生服务中心新云病区；完善中心村卫生室设置，业务用房面积不低于 60 平方米，至少配备 1 名乡村医生。

(3) 《五通桥区养老服务发展规划（2021—2035 年）》

2028—2035 年拟在新云村实施五通桥区农旅融合片区区域性养老服务中心建设项目，占地 18 亩，新建床位 500 张以及附属设施设备，床均面积控制在 42.5-50 平方米，规划结合原新云乡老场镇建设，位于城镇开发边界范围内。

(4) 《乐山市五通桥区乡镇级片区消防专项规划（2022—2035 年）》

至 2035 年，在新云村设置 1 支乡镇志愿消防队，参照《乡镇消防队》（GB/T 35547-2017）相关要求配备装备，建筑面积不小于 200 平方米，其余各村依托村委会或居委会建设微型消防站。

(5) 《五通桥区农业现代化建设专项规划（2021—2035 年）》

在燕山村打造水稻+芽菜现代农业产业园，占地 2.3 万亩。重点发展芽菜、水稻生产，引导就地初加工与精深加工同时布局，建设发展休闲农业，推动形成“产供销、农贸旅”一体化的全产业链协同局面。

(6) 《乐山市五通桥区(冠英+牛华)片区市政基础设施专项规划(2022-2035)》

给水：片区新建东侧供水主管，服务“牛华、新云社区、金山、金粟”等镇乡村区域，管径 DN200，供水管采用聚乙烯（PE 管）。

排水：排水体制采用雨污分流制。保留牛华镇现状污水处理设施，规划依托聚居点布局设置一体化污水处理设备。对于分散、偏远的少数住户，可采用分散处理模式。

环卫：垃圾收集点宜采用密闭方式，可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间的方式。公厕结合村委会进行规划设置。

(7) 《乐山市五通桥区牛华农旅融合片区市政设施专项规划（2023—2035 年）》

给水：饮用水水质应符合《生活饮用水卫生标准》GB5749 有关规定；农村地区人均综合用水量按 100 升/日进行预测。

排水：采用雨污分流制，规划保留现状污水处理厂。

电力：农村地区人均综合用电量按 2000 千瓦时/年进行预测。35 千伏高压走廊镇区段宽度控制为 15 米，其余地区为 20 米；110 千伏高压走廊镇区段宽度控制为 15 米，其余地区为 25 米。

通信：保留镇区邮政支局（代办所）和电信支局；加强 5G 基站建设，到 2035 年实现片区网络全域覆盖

环卫：保留牛华镇垃圾压缩转运站，日处理规模为 100 吨；农村地区每村至少 1 座公共厕所。

(8) 《五通桥区乡镇级片区交通运输专项规划》

农村公路网按照县道、乡道、农村主要道路、农村次要道路分级，县乡道不低于四级公路Ⅱ类标准，行政村通达率 100%，村道路基宽度不低于 4.5 米。

第二节 总体目标与功能定位

（一）总体目标

到 2030 年，逐步开展全域土地综合整治项目，片区现代农业配套设施得到补充完善，村容村貌和人居环境持续改善，初步建成燕山荷塘农旅融合产业发展区。

到 2035 年，新云片区综合实力实现显著跃升，全面建成高品质粮经种植示范基地及生态种养循环示范园，实现乡村振兴及共同富裕，完成宜居宜业的农旅融合未来新乡村建设。

（二）功能定位

（1）形象定位

“稻香林畔 依田云居”。

（2）规划定位

立足新云片区生态资源禀赋，以传统农业种植为基础，结合风景名胜区规划契机，将片区打造为“现代农旅融合示范区”。

（3）功能定位

新云片区应做强“高品质粮经种植示范基地”“现代生态种养循环示范园”“现代农旅融合未来新乡村”三大功能。在功能性方面体现新云片区作为现代农旅融合示范区的发展定位；在文化性方面体现田园农耕文化、荷塘休闲文化的地域特色；在景观性方面体现未来乡村的生态化、便民化、景观化。

第三节 规划思路

尊重自然地理格局，发挥特征优势，聚焦问题短板。在近期建设项目库、组织以及政策的三重规划保障下，立足优化空间格局、强化产业体系、美化乡村空间等发展策略，通过“严守底线约束，夯实农旅融合发展空间基础”“凝聚群策群力，共同绘制美丽乡村规划蓝图”“整合优势资源，打造特色生态农旅产业体系”“强化要素保障，构建共建共享配套体系支撑”“提升空间品质，描绘绿林良田宜居乡村风貌”等具体规划内容，力求将片区打造成“稻香林畔、依田云居”的现代农旅融合示范区，推动新云片区乡村全面振兴。

第四节 人口规模

（一）户籍人口预测

2022年新云片区乡村户籍人口总量为10837人，根据近几年数据统计显示，各村均呈下降趋势，受城镇化的驱动，未来进城进镇人口将会持续。通过对片区村民聚居意愿深入摸排，现阶段新云村、燕山村、中华村、真武村、代河村及华联村意愿进城进镇聚居人口约为445人，结合综合增长率预测，规划2035年户籍总人口为9740人。

（二）常住人口预测

2022年片区现状常住人口6519人，平均人口增长率为-1.8%，结合片区产业发展方向，预测规划范围内未来产业就业人口和常住人口。规划预测2035年常住人口为5100人。

第五节 国土空间指标体系

全面落实《四川省村规划编制指南（2024年修订版）》要求的基础性指标，围绕新云片区发展特质，形成规划指标体系。（详见附录1）

第六节 空间结构与规划策略

（一）空间结构

根据片区自然地理格局及产业基础等特征，构建“一环两区，三带多点”的总体空间结构。

（1）一环：乡村振兴环

依托现状道路构建串联片区主要产业、景观及居住节点的乡村振兴环线。

(2) 两区：生态种养循环示范区、粮经复合种植推广区

北部依托现状已有的养殖大户，结合片区传统农业种植，集中发展生态种养循环农业示范区。

南部以燕山村稻药轮作（水稻-泽泻）、果蔬种植为基础，推广稻药轮作及粮经复合种植规模，重点发展特色李果、绿色蔬菜等现代农业产业。

(3) 三带：南北融合产业发展带、李家河生态景观带、婆婆溪生态景观带

依托现状县道 X030，对其进行提质升级和景观化打造，形成串联片区南北产业融合发展带。

北部片区依托李家河生态水系，沿岸生态治理，打造李家河乡村生态景观带。

南部对婆婆溪两侧进行景观化打造，建成延伸镇区的乡村旅游生态绿带。

(4) 多点：多个生活组团及服务组团

根据村民生活单元及产业发展，在片区内规划形成多个生活组团及服务组团。

(二) 发展策略

(1) 优化空间格局

严守底线管控。落实永久基本农田、城镇开发边界及省道 S103、国道 G318 等各类设施管控线，强化底线约束。

优化用地布局。引导有条件的村民进行集中居住，腾退低效建设用地，盘活有价值的建设用地资源，优化乡村生态、生活及生产空间。

(2) 强化产业体系

一产筑基。做大做强现状水稻、果蔬种植产业，实现生产规模化，提高生产效率。

二产支撑。打通农业产业上下游、为农业产业发展提供配套支撑，实现一二产业联动。

三产点缀。依托燕山荷塘景区，打造“荷花+旅游、荷花+文创、荷花+节日”等延伸产品，提升片区农业旅游的体验性和吸引力。

(3) 美化乡村空间

形态美化。以水、路塑形态，有序分合，形成山环水绕、农田院落的形态结构，实现农田大地景观化。

设施优化。以配套强服务，完善乡村配套体系，融入旅游服务配套。

第四章 底线约束

第一节 落实三条控制线

（一）耕地与永久基本农田

根据“三区三线”划定成果，严格落实上位规划确定的耕地和永久基本农田保护目标（“自然资源部于2024年3月正式启用永久基本农田核实处置成果，相关指标以核实处置成果为准”），明确新云片区永久基本农田保护目标787.69公顷，耕地保护目标782.98公顷。本次规划不涉及永久基本农田调整。

按照国家、四川省关于永久基本农田保护相关法律法规、文件要求严格管控。永久基本农田必须坚持农地农用，任何单位和个人不得借农用地流转之名违规进行非农建设，严禁在永久基本农田上建设或变相建设。引导农业结构调整不改变耕地用途，禁止在永久基本农田上种植林木、草皮等用于绿化装饰以及其他破坏耕作层的植物。禁止以河流、湿地、湖泊治理、景观公园、绿色通道建设为名，擅自占用永久基本农田挖田造湖、挖湖造景、植树造林。现状永久基本农田中已经改变用途的，按相关政策要求进行有序规范引导。

临时用地原则上不得占用永久基本农田，重大建设项目施工和地质勘查临时用地确实无法避让永久基本农田的，在不破坏耕作层、不修建永久性建（构）筑物的前提下，实施主体要将土地复垦方案报省自然资源厅审核批准，并在规定时间内复垦到位。严肃查处通过“以租代征”违法违规进行非农建设的行为，坚决禁止永久基本农田“非农化”。

加强耕地数量、质量、生态“三位一体”保护，提高粮食综合生产能力，坚守耕地保护红线。重点保护稳定优质耕地，积极开展高标准农田建设，改善灌溉条件，提高耕地综合生产能力，确保规划确定的耕地保有量面积有增加、质量有提升、生态有改善。

完善耕地占补平衡动态监管机制，以尽量避免占用稳定优质耕地为原则协调占用，避免占用稳定优质耕地，开展补充耕地实施优先度评估，综合考虑农用地复耕的经济成本、地形条件、生态价值及地表改变的难易度因素，以容易复耕的即可恢复园林地作为先行复耕区域。严格落实占一补一、占优补优、占水田补水田，实现实时入库，动态平衡。

（二）生态保护红线

本片区不涉及生态保护红线。

（三）城镇开发边界

落实“三区三线”划定成果，以及上位规划划定的城镇开发边界总面积 5.92 公顷。城镇开发边界内用地采用“详细规划+规划许可”的方式进行管理，对城镇建设用地的总体和单项指标严格管控。

第二节 落实村庄建设边界

衔接上位规划，落实村庄建设边界；基于村庄发展基础和条件，合理避让优质耕地、地质灾害危险区等不宜建设的区域，将相对集中的现状农村居民点建设用地以及因村庄建设和发展需要必须实行规划控制的区域划入村庄建设边界，落实村庄建设边界规模 189.86 公顷。在满足环保、安全和相应的规划设计规范前提下，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。

第三节 落实其他保护线

（一）河湖管理控制线

衔接上位规划《乐山市五通桥区牛华农旅融合片区国土空间总体规划（2021—2035 年）》并结合五通桥区水务部门相关要求，**将片区婆婆溪等主要河流划入河湖管理控制线，婆婆溪两侧按 20 米进行管控。**

禁止在河道、湖泊管理范围内建设妨碍行洪的建筑物、构筑物，倾倒垃圾、渣土，从事影响河势稳定、危害河岸堤防安全和其他妨碍河道行洪的活动。以生态保护、修复为主，除必要的国防、应急救援、水利基础设施和市政配套设施外，禁止新建其他任何建（构）筑物。对现有违章建筑，一律拆除；河流沿岸控制化肥农药的使用量，清退沿岸污染企业，控制沿岸开发强度。

（二）强化基础设施廊道控制线，保障基础设施建设

落实上位规划中省道 S103、国道 G348 等道路，划定省道 S103 单侧 15 米，国道 G348 单侧 20 米进行管控，对现状连乐铁路按单侧 30 米划定管控区，共划定交通设施管控面积 145.79 公顷。

为保障村民安全，本次规划对现状两条 220 千伏电力线按照单侧 20 米范围划定电力廊道控制线，管控范围 46.28 公顷。

基础设施廊道控制线范围内原则上不能进行城乡建设，不能新增重点生态公益林，不得进行任何与该基础设施无关的建设活动，如有特殊建设需求应编制专项规划对项目选址布局进行论证。

（三）历史文化与古树名木保护线

对片区内晋代天宫山崖墓、老顶山岩穴墓 2 处古墓葬及清代平梁桥实施原址保护，严格保护华联村 1 棵 150 年桂花树（古树），依据《四川省古树名木保护条例》中的各项规定对古树名木实施保护，按照树冠垂直投影外三米划定保护范围，避免在保护范围内新建、扩建建（构）筑物。建设项目涉及古树名木的，建设单位应当制定避让或保护方案，并经古树名木行政主管部门批准后，规划行政主管部门方可办理有关规划手续。

第五章 用地布局

第一节 用地布局规划思路与目标

落实两项改革“后半篇文章”相关要求，坚持底线思维，落实保护耕地要求，尊重农业生产现状，对全域用地布局进行优化，实现耕地数量不减少、土地质量有提升、耕作形状更连片；生态要素网络系统布局完善、环境质量有提升；建设要素开发减量、布局集中、使用高效。

坚持人居环境安全保障为优先，推动片区空间重构。对现状高压电力廊道范围内的建设用地有序腾退，确保人居环境的安全保障。

摒弃粗放发展模式，优先盘活存量资源。把握投放总量、结构和布局，加强对现状建设用地资源的梳理和盘整，盘活存量、做优增量，推动片区各类公共资源集中布局、精准投放，引导各类要素资源有序向中心村、中心社区集中。

第二节 土地利用总体布局

（一）农用地布局

结合用地整理方案优先保障农业发展空间，规划到 2035 年，实现耕地总量 903.60 公顷，新增耕地 31.01 公顷；规划林地总面积 923.29 公顷，林地总量减少 74.52 公顷，主要为落实省道 S103、国道 G348 等重大基础设施建设占用；规划园地面积 17.85 公顷，较基期减少 6.34 公顷，主要为农业结构调整和建设用地占用。规划草地面积 1.13 公顷，较基期减少 0.17 公顷，主要为落实重大项目建设占用。

农业设施建设用地布局按照农业现代化发展要求，细化完善村道、生产路布局，明确直接用于作物种植和畜禽水产养殖的农业设施用地范围。至 2035 年，规划农业设施建设用地 63.25 公顷，较基期减少 0.94 公顷。其中，规划农村道路用地 52.34 公顷，减少 1.69 公顷，主要为落实牛华镇全域土地综合整治项目规划；规划种植设施建设用地 2.91 公顷，新增 1.24 公顷，主要为农业生产提供的晒坝、烘干室、农机堆放地等。规划畜禽养殖设施建设用地 7.52 公顷，为规范片区养殖生产、营造良好的养殖环境，形成种养循环产业发展模式，规划减少 0.41 公顷畜禽养殖设施用地。规划水产养殖设施建设用地 0.49 公顷，主要为养殖鱼塘提供工具存放场地。

（二）建设用地布局

至 2035 年末，规划建设用地总量为 186.24 公顷，增加 44.96 公顷。其中规划村庄建设用地 108.60 公顷，调减 21.48 公顷；规划区域基础设施用地 75.78 公顷，新增 67.51 公顷；规划其他建设用地 1.86 公顷，较现状减少 1.07 公顷。（详见附录 2）

至 2035 年末，村庄建设用地节余指标 21.48 公顷。

第三节 农用地布局规划

（一）耕地

本次规划耕地总面积 903.60 公顷，较现状增加 31.01 公顷。

通过实施土地综合整治，增加耕地数量，保障片区粮食生产安全。其中农村宅基地复耕 38.08 公顷、其他建设用地复耕 0.36 公顷，林地复耕 20.95 公顷、园地复耕 4.09 公顷、闲置农业设施建设用地复耕 0.34 公顷、陆地水域及草地复耕 4.04 公顷（落实永久基本农田核实处置成果）。扣除因国家级、省级重大基础设施项目以及建设占用外，本次规划耕地总量较现状增加 31.01 公顷。

重点保护片区耕地，积极改善灌溉条件，提高耕地综合生产能力，确保规划确定的耕地保有量面积有增加、质量有提升、生态有改善。增加耕地连片度，改善耕地质量。落实严格的耕地保护政策，严禁违规占用耕地，坚决遏制耕地“非农化”。

（二）林地

河沟严控建设，林水成廊。以“宜林则林”为基本原则，结合用途管制分区，依托疏林地补植等手段，维系自然生态本底，维系现状林地 923.29 公顷，筑牢生态本底。

（三）园地

保障片区李子、桃子和柑橘等水果产业发展，规划园地面积 17.85 公顷。

（四）草地

规划草地面积 1.13 公顷，为其他草地。

（五）农业设施建设用地布局规划

规划农业设施建设用地 63.25 公顷，保留部分已成规模畜禽养殖设施建设用地，对环境影响较大的零散设施予以整合，并结合农业生产半径和用地评估，利用闲置农房作为新增设施农用地。

第四节 建设用地布局规划

（一）农村居民点建设用地

规划形成“1+5”的居住空间布局，包括 1 个中心聚居区和五个集中聚居组团，规划居民点建设用地 21.95 公顷。其中中心聚居区位于新云村，该聚居区包含 3 处新建聚居点，规划用地面积 2.53 公顷，可聚居人数 390 人。

新建聚居点在保障安全的前提下，在布局规划时，需充分考虑现状肌理，实现对当地自然地形景观的有机融合，延续村落基因，形成对望观景。在选址时，采用现状保留优先、选址不占基本农田、地势平坦、避免地质灾害风险的原则，保留华联村 1 处集中聚居点，新建 3 处集中聚居点，至规划末期，二类农村宅基地面积 5.76 公顷，可聚居人数 833 人；代河村新建 3 处集中聚居点，规划用地面积 5.39 公顷，可聚居人数 830 人；真武村新建 2 处集中聚居点，规划用地面积 3.79 公顷，可聚居人数 580 人；中华村新建 3 处集中聚居点，规划用地面积 2.86 公顷，可聚居人数 440 人；燕山村新建 2 处集中聚居点，规划用地面积 1.62 公顷，可聚居人数 250 人。（详见附录 4）

至规划期末，农村宅基地面积为 95.18 公顷，人均农村宅基地由 117.55 平方米/人优化到 97.72 平方米/人，较现状降低 19.83 平方米/人。

（二）产业建设用地

片区内共规划产业建设用地面积 13.07 公顷。其中规划商业服务业用地 9.05 公顷，规划工矿用地 1.87 公顷，规划仓储用地 0.33 公顷，规划留白用地 1.82 公顷。

第五节 其他用地布局规划

规划陆地水域用地面积 76.91 公顷。其中坑塘水面 51.13 公顷，较现状减少 5.06 公顷；河流水面 13.14 公顷，较现状减少 0.37 公顷；沟渠 9.16 公顷，较现状增加 4.21 公顷，主要为落实长征渠引水工程项目增加；水库水面 3.48 公顷，较现状增加 3.48 公顷，主要为落实新云水库建设增加。

第六章 整治修复

第一节 土地整治修复思路

统筹全域全要素治理，系统开展片区土地综合整治和生态修复，通过协调生态、农业、建设三类空间关系，推动空间结构调整，优化各类用地布局，提高资源利用效率，实现生产空间高效集约、生态空间山清水秀、生活空间宜居适度的目标。

第二节 农用地整理

（一）补充耕地

推进耕地整理，保障耕地规模与质量。对于因落实区域基础设施建设导致的耕地减量，通过宅基地复垦与梳理耕地后备资源增加耕地数量。

通过对部分现状低效园地、残次林地、其他草地开发复垦，有效增加耕地数量及集中连片度，优化耕地布局。规划期内农用地整理区实施后可新增耕地 29.42 公顷。其中对园地植物移栽，实施土地平整，土壤翻耕、土壤改良等工程，提升耕地数量，园地复耕共计 4.09 公顷。对林地进行砍伐挖根、清杂除乱、实施土地平整、土壤翻耕、客土回填及土壤培肥等措施增加耕地数量及质量，林地复耕共计 20.95 公顷。对草地和坑塘水面清杂除乱、实施土地平整、土壤翻耕、客土回填及土壤培肥等措施增加耕地数量及质量，设施农用地复耕 0.34 公顷，坑塘水面及草地复耕共计 4.04 公顷。

（二）耕地提质改造

根据四川省农业农村厅关于印发《四川省丘陵山区农田宜机化改造技术规范（试行）》川农发〔2021〕100 号，并结合全域土地综合整治实施方案，对 269.71 公顷耕地进行提质改造，通过经济合理的改造，消除大中型农业机械田间便捷转移和地块内部高效作业的障碍因素，改善农业机械通行和作业条件，提升耕地地力，减少耕地撂荒，奠定丘陵山区产业振兴和农业现代化物质基础，保障国家粮食安全。

第三节 生态保护与修复

统筹山水林田湖草沙系统,推进以林地提升改造、河道疏浚与生态岸线建设、修复受损矿山山体、降低地质灾害隐患为主的生态修复治理工作,促进村域自然生态系统功能和稳定性的全面提升,保障新云片区生产生活环境的安全与可持续发展。

(一) 林地质量精准提升

以自然恢复为主,人工干预为辅的指导方针,结合全域土地综合整治,加强林地的养护,治理林地砍伐,通过森林抚育和封育管护工程加强林地保护和建设。对现状 455.27 公顷的林地进行质量提升,主要通过修复土壤肥力、施用复合肥改培土壤等措施进行保护。采用乡土特色物种,提高原生林地郁闭度,改善林分结构,促进林地稳定性,改造林相景观。

(二) 修复骨干水系,维护水生态系统

从河道疏浚、生态岸线建设、流域面源污染控制三方面着手,主要针对婆婆溪、李家河等河流沟渠水环境的治理,治理河流面积 13.14 公顷,长度约 10.45 公里。清淤疏通工程包括垃圾清理、生物残体及漂浮物清理和清淤疏浚,保持水体干净通畅。源头控制污染要避免大量喷洒农药、化肥、采用生物防治手段减少农业面源污染,减少生活污水直接排放。建设自然生态岸线由水岸到陆地,营造水生生境、杂木林/中小乔+灌木生境、密林/大乔+地被生境三种生境,为小型哺乳动物、鸟类、两栖动物等提供栖息地。

第四节 建设用地整理

以推动建设空间集约高效为导向,促进闲置、低效等建设用地拆旧,落实实际需求 and 集约利用推动建新,推进低效建设用地再利用。实施建设用地整治工程,推进产业发展和新村建设。建设用地整理项目包括拆旧区整理面积 40.35 公顷、建新区新增面积 85.31 公顷、功能置换区整理面积 14.71 公顷。

(一) 拆旧区

充分结合村民聚居意愿，保障居住安全、促进生态友好、耕地集中连片，将管控范围内的宅基地进行清退，对公共服务设施难以覆盖、交通不便及部分闲置破旧农村宅基地进行拆除，实现就地搬迁拆并，引导居民聚集。拆旧区涉及总用地面积 40.35 公顷。

其中农村宅基地整理 39.99 公顷。按照宜耕则耕、宜林则林、宜园则园的原则，农村宅基地复垦为耕地 38.08 公顷、复垦成林地 0.54 公顷；闲置农村宅基地调整为农业设施建设用地 1.12 公顷，落实新云水库、长征渠引水工程，腾退农村宅基地 0.25 公顷。

其他建设用地整理 0.36 公顷，其中对现状采矿用地结合实地情况进行腾退复垦，面积共 0.36 公顷。复垦为耕地 0.36 公顷。

工程措施：构筑物拆除工程利用机械或人工对场地中构筑物（包括房屋、公服、基础设施、道路等）原则上进行拆除所有原地类上新增的设施。土地清杂工程剥离表土作为回填土料，人工配合清理树根、杂草、垃圾、废渣等有碍物。土地平整及客土回填工程利用推土机推土、平土，对所有土地进行翻挖平整。

（二）建新区

建新区主要落实区域基础设施，引导乡村产业发展和聚居点建设，总规模 85.31 公顷。其中，落实省道 S103（青五路）、国道 G348 道路用地，停车场配套等，规划新增交通运输用地 64.73 公顷。新增农村宅基地 18.77 公顷、农村社区服务设施用地 0.13 公顷。落实新云污水处理厂用地 0.01 公顷。新增产业建设用地 1.67 公顷，其中规划新增商业服务业用地 1.43 公顷，新增产业发展留白用地 0.24 公顷。乡村振兴产业发展项目主要服务于旅游人群和农业产业化项目，主要沿县道 X030 及乡村环线散点式布局，按照低影响开发的理念，量少、分散布局，建筑形式掩映在环境中，部分节点可采用地标性设计。聚居点及公服结合现有居住空间，在地形条件较好、交通便捷的区域布局；在建设规模方面，相对集中，方便共享公共服务设施；建筑形式充分适应所在地地形条件和现状肌理，综合考虑建筑朝向和空间形态。

（三）功能置换区

结合片区实地调研情况，采用用地性质转换、原址重建等方式更新片区内低效、闲置等建设用地共 14.71 公顷。将建筑质量较好的闲置宅基地改民宿，闲置工矿改产业用地等方式盘活利用。以低效农村宅基地更新为主，农村宅基地盘活为安置点 2.75 公顷，盘活为农村社区服务设施用地 0.17 公顷，农村宅基地盘活为产业建设用地 6.75 公顷，盘活为交通运输用地 2.94 公顷（为省道 S103、国道 348 及社会停车场），盘活为留白用地 1.15；盘活其他建设用地共 0.95 公顷，其中盘活为仓储用地 0.19 公顷、盘活为交通运输用地 0.03 公顷、盘活为商业服务业用地 0.30 公顷，为未来乡村发展盘活为留白用地 0.43 公顷。

第七章 产业发展规划

第一节 产业发展思路

夯实现代农业基础，保障粮食生产安全，激活产能。以保障粮食生产为目标，融入区域产业集群，优化调整片区产业结构，促进一二三产业融合发展。

提升农业现代化水平，打造高水平农业产业。依托现状粮油、果蔬种植，建设粮油果蔬产业基地，引进龙头企业生产技术，推广生态种养与稻药轮作技术，增强种植效益与产业竞争力。

腾退低效工矿企业用地，适度配套农业加工及冷链物流设施。将现状零散低效工矿企业腾退，盘活闲置用地，结合现代农业发展，配套相应的农产品初级加工、仓储物流等用地，促进一产发展。

依托现状优势资源条件，打造农旅融创产业。依托燕山荷塘、生态资源景观，构建大美乡村田园，结合闲置资产，植入新业态、新场景，打造特色农旅融创产业，推动片区乡村旅游业发展。

（一）筑牢粮食安全底线，提升农业生产效益

重点发展“生态种养循环与粮经复合种植”两大产业体系，围绕高标准农田建设、农作物耕种收机械化、农田灌溉水利、农业物联网、农产品品牌等五项重点任务建设完善生产体系，培育新型农业经营主体、健全现代农业社会化服务体系。

大力发展优质水稻，培育高产、优质及名优特新品种，建设无公害、有机粮油基地。在片区推广菜-稻-菜、油-粮-菜等生产模式，发展以龙头企业、专业大户为主导，以农民合作社为依托、家庭农场为补充的经营模式。

优化蔬菜品种和种植布局，发展名特优蔬菜品种；加快本地柑橘新品种的改良推广，改良李果品质，早中晚品种搭配。在片区旱地上以菜-菜-菜，菜-菜-稻的生产模式提高土地利用效率，同时以家庭农场为依托，龙头企业、农民合作社为主导，增加销售渠道。

优化片区种养结构与布局，依托现状养殖场，完善配套设施，吸引龙头企业、专业养殖大户或企业入驻，提升养殖技术及出产量。

引进国内农业龙头企业，推广水稻与中药材轮作技术，提升农业种植专业水平，重点发展特色李果、绿色蔬菜，打造农事体验，田园观光、果蔬采摘等不同功能的休闲农业主题公园。

（1）生态种养循环示范区

根据现状调研，片区养殖大户主要集中于北部区域，依托现状养殖基础，规划将片区北部采用生态种养循环模式，带动农业种植生产从“粗放型”向“集约型”转变，形成“以农养牧，以牧促农”的循环经济，促进北部片区现代农业高质量发展。依托原有的养殖大户形成畜禽产业集群，配置自动喂料、自动饮水、粪污环保处理池三大区域，改善片区生态环境。将华联村、代河村、真武村打造为集生猪养殖、生态散养鸡养殖、有机肥生产、观赏林种植、粮油蔬菜种植等为一体的生态种养循环基地。实施种养循环、粪污资源化利用，构建产品生态圈、企业生态圈和产业生态圈“三位一体”的循环生态农业发展新模式。规划该区域畜禽养殖设施建设用地约 70 亩，建设 3 个种养循环基地，包括真武种养循环基地及华联村 2 个种养循环基地。

（2）粮经复合种植推广区

利用片区南部相对丰富集中的耕地资源，种植粮食和经济作物，配套完善灌排水、输配电、田间道路等基础设施。规划在 2000 亩的旱地上试行大豆玉米带状复合种植。利用丰富的坑塘水系及水田资源，并依托燕山村已起步的水稻-泽泻轮作模式，在片区推广稻菜（药）轮作、稻渔共生现代农业模式，提高农业土地产出效益。

充分利用水稻秋收后的农田，全面开启秋冬作物种植工作。引进龙头企业及先进种植技术，以燕山村已有稻药轮作模式为基础，在片区北部推广“水稻+蔬菜”“水稻+泽泻”等轮作模式，提升土地产出效益。同时依托南部丰富的坑塘水系资源，开展水稻+鱼类共生种养模式，发展现代生态绿色农业。

（二）完善农业配套服务

完善农产品加工体系，构建农产品初加工基地—农产品创意加工两级加工体系，提升农产品的分拣、烘干、包装服务，结合水稻种植及稻药轮作核心区在燕山村结合闲置宅基地打造智慧农业技术服务中心 1 处。

发展农产品数字化销售平台，依托新云乡老场镇便利基础设施，利用新云村闲置工矿用地新建1处电商分拣平台及直播中心，形成“现代农业+电商直播”的生产销售场景。

畅通片区物流联动体系，开通农产品直运物流专线，在代河村沿县道X030设置农产品加工仓储中心1处，在华联、真武分别打造农产品仓储分拣基地各1处，形成高效快捷的物流直运场景。

通过盘活利用现状闲置工矿用地、农村宅基地，植入新功能、新业态，延伸片区农业产业链，发展农产品初加工产业、仓储物流基地及线上销售中心，拓宽销售渠道，提升农产品附加值。新云村利用区位优势，建设电商分拣平台及直播中心，占地面积0.34公顷；在燕山村县道X030旁、靠近燕山荷塘景点利用农村宅基地建设农业综合服务中心，占地面积0.03公顷；中华村在靠近省道S103附近利用农村宅基地盘活建设农产品烘储中心1处，占地面积0.20公顷；代河村利用闲置采矿用地及交通优势，沿牛茅路建设仓储物流中心1处，负责本片区农产品的加工及储存转运，占地面积1.77公顷；华联村结合现状村委会设置农产品仓储分拣基地，主要负责华联村农产品分拣运输。

（三）推动乡村旅游发展

构建乡村生态游线，优一带二促三，构建全产业链绿色经济模式。在乡村旅游市场消费需求新趋势下，依托片区荷塘特色旅游资源，以产业融合发展为理念，拓展“农业+旅游+双创”市场，形成“农商旅”产业融合发展体系。

规划充分融合农业、生态、自然、旅游等资源，形成以“生态+农业”为核心，打造观光体验沉浸式场景，通过村庄内部道路串联各个产业景观节点，构建乡村生态环线，满足不同客群需求。依托规划区自然环境、产业布局和特色节点打造独具魅力的游线体系，包括和美乡村展示游线与农旅观光体验游线。其中和美乡村展示游线是由县道X030及南北向村主路构成，串联各村新型社区、林间田园等乡村节点，领略山水田居之美。农旅观光体验游线依托现状村道形成串联燕山荷塘、休闲鱼庄、桂花祈愿、精品农宿集群等特色节点的农旅体验环线，感受稻香扑鼻、体验乡村美食。

第二节 产业空间布局

依托片区现状资源条件及产业基础，构建“一轴带动、一环串珠、两区协同”的产业空间布局。

“一轴”为依托现状县道 X030，实现片区与外部的快捷联系，形成带动片区产业发展的主要轴线。

“一环”指依托现状道路形成的乡村振兴环线串联各个产业节点，主要包括餐饮、民宿、农产品配送中心及农产品加工中心等产业项目。

“两区”分别指生态种养循环示范区和粮经复合种植推广区。其中生态种养循环示范区指北部依托现状养殖大户、林地资源，发展生态种养循环产业。粮经复合种植推广区依托南部燕山村水稻-泽泻稻药轮作模式、绿色果蔬及现代农业种植，发展粮经复合种植，提升土地利用效率，发展多种产业业态。

第三节 重点产业项目指引

（一）燕山荷塘

燕山荷塘以荷花为主题，依托自然山水、农业景观，打造成为集湖畔民宿、主题农家乐、农业观光、生态康养、水果采摘、农耕文化体验等多种业态乡村农旅项目为一体的田园综合体。扩建现状燕山荷塘配套设施用地，规划占地规模 1.25 公顷。扩大现有游客服务中心用地规模，植入电商平台、旅游商品展销平台等功能。通过“荷香阁”“莲友圈”“藕然间”等乡村民宿示范点的建设为游客提供住宿。打造“桃花坞”“农耕生活”“莲香品茗馆”“水芸荷香”等星级农家乐提供特色美食体验。通过“荷塘月色”主题文化活动广场、“燕山荷塘”主题乡村旅游产品、纪念品商品集中销售示范点、“百荷留香”景观栈道及“荷风柳浪”观景台的建设，对景区基础设施进行提档升级，重塑多元业态、提升服务质量，增强游客可玩性，提升游客体验感。

（二）新云农产品电子商务中心

结合新云村现状区位优势及交通条件，规划盘活现状 0.24 公顷闲置工矿用地，植入数字农业和农村电商，实现农产品线上线下销售，抓住网红经济时代。结合抖音、快手等网红平台，借力或发展“李子柒”等网红，通过短视频、直播 IP、粉丝经济、微营销等手段，带动乡村经济发展和农民增收。

通过规范管理指路，由地方宣传、文化和旅游部门牵头，对当地自媒体、“网红”进行摸排，建立台账；以成立自媒体协会的形式，定期组织学习交流，纳入统一管理。找准市场方向、瞄准消费群体，探索“平台吸粉+企业助力+政府扶持”的网红产业发展新模式。适时开展网红基地建设，坚持与市场经济新业态发展对接，“走出去、请进来”与跟班学习相结合，适时组织开展乡村电商短训班，重点培训电商营销技能；定向“练兵”，重点扶持，孵化新的网红 IP，拉长网红经济产业链。

通过农产品电子商务中心，实现对周边城镇企业订购农产品进行城市配送服务，开拓农业销售渠道。

（三）代河农产品加工物流园

规划依托良好的交通区位优势，盘活代河村 1.77 公顷闲置机砖厂，作为农产品加工园及物流仓储基地，延伸和完善农产品产业链，形成片区转运物流基地，引导产业向重点功能区和产业园区集聚。

通过溯源系统对农产品加工过程进行追踪，利用互联网技术实现数据管理、分析报告，构建多元化现代物流体系，试点发展乡村数字经济、共享经济，打造现代化、智能化、高效化的农产品加工园区。

第四节 产业建设用地布局

落实乡村发展需求，结合现状调查、乡镇需求及衔接相关专项规划，本次片区规划产业建设用地共 13.07 公顷，其中商业服务业用地 9.05 公顷，工矿用地 1.87 公顷，仓储用地 0.33 公顷，留白用地 1.82 公顷。

第五节 壮大集体经济组织

优化集体经济分配方式，做强集体经济。搭建原住民、新村民、村集体、投资企业、种植大户五大核心利益群体共谋发展的乡村社区产业发展平台。通过人口转移，村集体将集体土地集中经营，村民将土地资源、宅基地等资源要素交由集体统一经营。通过要素集中，将集体经济做大做强，引导片区村民走向共同富裕。

参照战旗村经验，集体经济形成 5+3+2 的分配模式。其中“5”为村级集体经济组织运转经费及生产运营成本、集体投资项目资金、集体建设项目资金、风险保障资金、集体经济项目扩大再生产 5 项村级经济项目发展基金；“3”为集体公益性项目、村民医疗保险金、村民老年补贴金 3 项村级保障基金；“2”为全体村民分红、村集体经济奖励基金 2 项收入分配。

第八章 设施配套

第一节 道路交通设施规划

（一）落实上位规划的重大基础设施

落实东西向国道 G348 市中区过境公路,红线宽度约 70 米;南北向省道 S103 青神县至五通桥段公路,红线宽度约 50 米。对国道 G348 两侧各 20 米、省道 S103 两侧各 15 米范围划定管控区,其管控范围内不得进行任何与该基础设施无关的建设活动。

（二）健全交通体系

健全绿色便捷的交通体系,完善对外交通骨架路网,优化内部交通毛细血管,打造快联慢游的通畅路网。

（1）对外交通结构

落实上位规划国道 G348、省道 S103 两条道路,强化片区与周边功能区的联系,构建“一横一纵、中心放射”的对外通道。

“一横”依托规划国道 G348 形成对外交通的横向骨架,能快速到达乐山市中心城区及井研县中心城区。“一纵”以规划省道 S103 为纵向的对外交通骨架,向南可到达青神县。

对现状县道 X030 进行提质改造,通过路面黑化工程提升道路品质,改善道路两侧居民生活环境。片区对外交通路网由国道 G348、省道 S103、县道 X030 形成以新云村为中心呈放射状路网结构,实现与对外的联系。

（2）内部交通结构

对内推动各村互通互联,形成“一环多廊”的内部交通体系。

“一环”为乡村振兴产业环线路,依托现状村庄内部道路,打通 4 处断头路,提升道路通达性,形成连接各村节点的环线道路。

“多廊”由片区多条横、纵向道路组成,加强片区内部联系。

（3）交通设施

各村社结合聚居点、产业节点共设招呼站 8 处，生态停车场 6 处。完善各类建筑物配建停车场及社会公共停车场的基础设施，100%预留充电桩建设安装条件，小汽车停车位的充电桩配置比例不应低于 30%。

（三）优化完善内部道路

新建：规划新建道路约 2.17 公里，宽度 3.5~5 米不等，主要连通聚居点和重要产业节点，与现有道路形成环枝相连的路网体系。

提质：对片区内 2 条南北向主要道路及东西向 2 条主要道路进行提质升级，通过进行黑化提升和环境整治，提升片区对外联系能力。其中燕山村黑化道路 2.95 公里，中华村黑化道路 1.44 公里，新云村黑化道路 1.41 公里，代河村黑化道路 0.98 公里。

拓宽：中华村拓宽道路 3.43 公里，新云村拓宽道路 1.82 公里，代河村拓宽道路 1.90 公里。

（四）构建物流运输体系

构建畅达快联的物流运输体系，片区规划形成“3+3+1”的物流通道运输体系。

“3”条主要物流通道主要依托国道 G348、省道 S103，县道 X030 形成片区的物流主要通道。“3”条乡村物流通道是对现状串联物流仓储节点的 3 条主要乡村道路进行提质改造，形成连接国道、省道及县道的快速联系交通道路。“1”条产业环线道路指依托现状道路，构建串联各个产业节点的产业道路。

（五）构建绿道网络

依托景观资源及产业节点，结合片区道路实际情况，完善村庄绿道环线和连接线，构建“一带一环多廊”的绿道网络。“一带”依托县道 X030，对道路两侧进行景观化处理，打造进入片区的主要慢行绿道。“一环”结合乡村振兴示范环线，共同构成内部绿道环线道路，串联片区景观节点。“多廊”由村道组成串联环线绿道及重要节点的乡村绿道，均为沿道路划定标识线的形式设置。

沿途结合旅游节点和新型社区设置绿道驿站。改造提升现状燕山荷塘游客服务中心 1 处，以商业服务、休憩娱乐为主；结合景观及产业节点，设置绿道驿站，以临时休憩、文化展示为主，占地面积 100 平方米左右，建筑高度 10 米以下。

第二节 公共服务设施规划

（一）公共服务设施规划思路

推动公共服务便利共享，坚持问题导向、需求导向，推动公共资源集中布局、精准投放、提高效能中心村进一步强化服务功能，增强人口吸纳、产业承载、公共服务等辐射带动能力，提升片区公共服务设施和公共基础设施的便利性、普惠性、可及性，更好地满足人民群众对美好生活的向往；其他村巩固基本运行功能，保持公共服务不减弱、基础设施不降低。

（二）公共服务设施规划基本原则

（1）共建共享，构建三级乡村生活服务圈

以场镇辐射带动，构建“中心村一般村—邻里中心”三级乡村生活服务圈。规划体现集中共享理念，充分利用综合服务设施，整合公共服务功能，发挥配套设施最大使用效率，避免不必要的重复投入。做强中心村服务能级，在保障周边乡村 10 分钟等时服务覆盖基础上，为片区提供 15 分钟等时服务；做优便民中心服务水平，结合聚居点布局满足居民基本需求的公共服务集群，保障周边区域 5 分钟等时服务覆盖。

（2）坚持“宜老宜幼、品质旅居”，依需求补齐设施短板

在往村覆盖、往户延伸上下功夫，实现城乡居民生活要件基本相当，提升乡村宜居水平，推动星级卫生室建设、打造村级互助养老服务点。广泛收集社情民意，集聚群众智慧，尊重群众意愿，确保符合新云片区实际、达成广泛共识。积极回应群众关切，合理引导社会预期，营造良好社会氛围，提高群众认可度和满意度。

（3）坚持“存量挖潜、时序活用”，保障设施落地可行性

充分利用综合服务设施，整合公共服务功能，发挥配套设施最大使用效率，避免不必要的重复投入。全面落实《乐山市五通桥区牛华农旅融合片区国土空间总体规划（2021—2035 年）》《社区生活圈规划技术指南》等公服设施配置要求，以乡村便民服务中心和节点的方式，促进设施叠建，节约集约用地。采用叠建、盘活闲置资源等形式开展设施建设工作，充分利用闲置资源进行动态时序保障。

（三）公共服务设施体系搭建

规划区紧邻新云老场镇，综合考虑原城镇的辐射带动作用，与镇区共享教育、医疗、文化、商业等公共服务设施。

立足“共建共享、按需配置”，结合各村聚居点及人口分布具体情况，打造节约集约、综合高效、城乡均衡的三级乡村生活服务圈，实现 15 分钟乡村新型社区生活圈。其中中心村生活服务圈 1 个，为片区主要服务中心，除满足本村基本公服外，兼具旅游服务和产业服务功能，依托新云村党群服务中心配备完善服务设施。一般村生活服务圈 5 个，为片区一般服务中心，以满足本村基本公共服务为主。邻里中心 5 个，结合聚居点打造邻里服务中心，补充生活和产业配套。（各村公共服务设施配置详见附录 6）

遵循“公共服务、均等享受”的原则，配置公共服务配套设施。充分利用现状闲置资产，对位各村公服需求。中心村作为村级经济片区公服中心，发挥辐射带动能力，按需集中配置；一般村配套必要性公共服务设施。因地制宜进行差异化配置村级公服设施，实现镇村、相邻村级设施共建共享。强化服务设施配套共建共享，避免服务设施重复设置，有效提升设施服务效率。

（1）中心村生活服务圈

新云村现状保留设施有村委会、乡镇卫生院、农村卫生室、治安联防室、警务室、便民服务站、文化活动室、健身广场、幼儿园、农家便利店、农产品展销点、物流配送点（村邮站）。

规划新增设施包括儿童之家、村民培训中心、日间照料中心、打谷场（晾晒场）、农机具停放及维修场地、非危险物品临时堆场、应急物资储备点、村级避难场所、微型消防站。

（2）一般村生活服务圈

对现状设施提质升级，优先利用村域闲置资产，补齐基层村配套必要公共服务设施，根据各村需求补齐公服设施短板。

燕山村现状保留设施有村委会、便民服务站、儿童之家、健身广场、农村卫生室、文化活动室、物流配送点（村邮站）。

规划新增设施包括日间照料中心、农机具停放及维修场地、打谷场(晾晒场)、非危险物品临时堆场、农家便利店、应急物资储备点、村级避难场所、微型消防站。

中华村现状保留设施有村委会、健身广场、幼儿园、农村卫生室、文化活动室、便民服务站、农产品展销点。

规划新增设施包括日间照料中心、农机具停放及维修场地、打谷场(晾晒场)、非危险物品临时堆场、农家便利店、物流配送点(村邮站)、应急物资储备点、村级避难场所、微型消防站。

华联村现状保留设施有村委会、村卫生室、儿童之家、便民服务站、健身广场、文化活动室、村民培训中心。

规划新增设施包括日间照料中心、农机具停放及维修场地、打谷场(晾晒场)、非危险物品临时堆场、农家便利店、物流配送点(村邮站)、应急物资储备点、村级避难场所、微型消防站。

代河村现状保留设施有村委会、农村卫生室、便民服务站、儿童之家、健身广场、村民培训中心。

规划新增设施包括文化活动室、日间照料中心、农机具停放及维修场地、打谷场(晾晒场)、非危险物品临时堆场、农家便利店、物流配送点(村邮站)、应急物资储备点、村级避难场所、微型消防站。

真武村现状保留设施有村委会、便民服务站、儿童之家、健身广场、农村卫生室、文化活动室、物流配送点(村邮站)、村民培训中心。

规划新增设施包括日间照料中心、农机具停放及维修场地、打谷场(晾晒场)、非危险物品临时堆场、农家便利店、应急物资储备点、村级避难场所、微型消防站。

(3) 邻里中心

各村结合聚居点规划健身广场、共享书屋、消火栓等设施，覆盖步行五分钟内居住人群。

(四) 公共服务设施布局规划

(1) 教育设施布局规划

保留现状新云老场镇内中学 1 处、小学 1 处、幼儿园 1 处，保留中华村现状幼儿园 1 处。

现状新云场镇内有幼儿园、小学、中学各 1 处，均位于城镇开发边界内。现状中学由于教师资源匮乏，大部分居民前往牛华镇区或五通桥城区就读，目前新云场镇内中学已闲置，统筹考虑未来城镇化发展趋势及村民更高质量教育需求，目前规划保留的小学、幼儿园满足未来学位需求，故本次规划不再新增教育用地。

(2) 医疗设施、养老设施布局规划

保留现状新云场镇新云卫生院 1 处，各村卫生室 1 处、共 6 处，规划新增日间照料中心 5 处。

本次规划将燕山村闲置敬老院用地作为留白用地使用，以满足未来乡村发展的不确定性。考虑到居民方便使用程度及区位交通等因素，各村结合村委会新增日间照料中心用房，满足乡村地区基本养老需求。

(3) 文体及旅游配套设施规划

规划对现状各村健身体育设施结合村委会改造进行提质升级、共 6 处，对燕山村游客服务中心结合产业发展进行改造升级。

通过对现状文体设施进行提质改造，提升设施规模与建设标准，满足在地居民、旅居客群的运动健身需求。

第三节 市政基础设施规划

结合自然地理特征，打造依山就势、共建共享的市政基础设施，结合农村聚居点建设，建立安全可持续的供水、供气、供电等市政供应体系，同时兼顾本地村民与旅居人群的服务需求。

(一) 给水工程

用水量预测片区规划人口 9740 人，人均综合用水量指标取 100L（人·日），用水量普及率为 100%，生活用水总量为 974 立方米/日。产业用水按日供水 10% 计，产业日供水量 97.4 立方米/日。片区综合用水总量为 1071.4 立方米/日。

供水方式：水源供给为昌源水业牛华二分厂供水。

给水管网布局，给水管道敷设成“主干+枝网”，规划保留现状输水管，村域沿内部道路形成环枝状给水管网。结合消防需求，规划给水主管径 DN500，给水支管径 DN150。

（二）排水工程

污水量预测：规划范围内污水量按平均日生活给水量的 80% 计算，预测片区生活日污水产生量约 780 立方米/日。工业废水水系数为 0.7，预测污水产生量约 68.2 立方米/日。片区污水总量为 847.4 立方米/日。

污水处理设施规划：保留现状新云污水处理厂，占地面积 1445.77 平方米，处理规模为 100 立方米/日。在真武村南部结合聚居点规划 1 处一体化污水处理设施，中华村结合聚居点新增 3 处、华联村结合聚居点新增 2 处一体化污水处理设施。

排水体制：片区规划范围内排水体制为雨污分流制，污水必须经过处理达标后方可排至周边水体。

农村雨水以自然排入就近农田、水塘为主，有条件地区可在农家房前或田间采用露天敞口池收集贮存雨水，收集的雨水可用于灌溉或杂用。

（三）燃气工程

用气量预测：规划人均生活用气量取 0.3 立方米/日，则用气需求量约为 2922 立方米/日。

供气方式：规划由金山输气站负责片区燃气供应。

燃气管网：规划村内燃气管线沿主要道路敷设，采用环枝结合的形式供气，燃气管径为 $\Phi 63$ - $\Phi 90$ 。

（四）电力工程

人均用电预测：规划人均生活用电指标为 2000 千瓦时/人·年。

供电电源：主要由现状 35kV 新云变电站供给。

电力管线规划：片区内 10kV 电力线采用架空线路，在农村新型社区内部下地。对区域内 10kV 线路进行升级改造，提升农网 10kV 线路联络率，增强乡村供电保障能力，降低供电半径，片区供电可靠率达 99% 以上。

电力廊道管控，根据市政设施专项规划，220kV 高压走廊镇区段宽度控制为 30 米，其余地区控制为 40 米。

（五）通信工程

通信设施规划：片区实现基站信号满覆盖，以行政村为单位各设 1 处 5G 基站。

新云村结合原老场镇设置邮政代办所 1 处，其余各村结合村委会设置 5 处村邮站。

通信网络规划：提高区域光纤入户率达到 95%，网络和广播电视专用网覆盖全域。

（六）环卫设施

垃圾量预测：人均生活垃圾量取 0.8 千克/日，生活垃圾收集处理率达到 100%，片区生活垃圾处理总量为 7792 千克/日。

垃圾处理设施规划：规划沿 X030 道路及农村新型社区分别设置 1 个垃圾收集点，共 29 处，由牛华镇统一收运。

清运路线规划：规划由牛茅路、村主路构成村域垃圾清运线路，衔接落实市政专项规划垃圾转运路线，片区生活垃圾治理按照“收集—小型机动车—一级转运站转运—发电厂”的方式转运处理。

厕所改造提升规划，推进农村厕所革命，公共厕所结合公共场所建设。规划各村结合村委会及新型社区共设置 8 处公厕，其中保留燕山村旅游公厕 1 处，占地面积 247 平方米。

第四节 水利设施规划

构建内联外通的水网体系，推进“蓄水—引水—保水—固水”工程建设。蓄水工程主要为落实省级重大项目新云水库工程，对片区占地面积 1 万平以上的坑塘水面进行清淤治理，保障自然水体蓄水空间。

落实长征渠引水工程国家级重点项目，通过在坡度较陡区域建设引水工程，实现“引蓄结合，长藤结瓜、遍地开花”。在新云水库至华联村北侧及燕山村北侧建设干渠，引水至较低处农田灌溉区，保障北侧灌溉用水。根据现场调研，于燕山村新建 1 处拦水闸、中华村对现状 1 处蓄水池进行维修并新建 1 处蓄水池、于新云村新建 1 座提灌站并新修 0.61 公里的提灌站管道，燕山村配套建设 0.50 公里的提灌站管道，保障片区农业生产。

保水工程为修复片区沟渠水系，在灌溉保证率较低的低丘缓坡区域设置节水装置、滴灌等措施，提高灌溉保证率。

固水工程远期结合生态修复工程，推进水土流失治理，提高生态涵水。

第五节 综合防灾规划

（一）防洪规划

根据上位规划及地区降雨规律、洪涝灾害历史记录等，合理确定片区防洪标准。片区李家河、婆婆溪按照 10 年一遇设防，沟渠应定期疏浚，清除行洪障碍，保证并提高行洪能力。

（二）消防规划

片区消防纳入牛华镇一级消防站服务辖区。各村依托应急分队设立微型消防室，建立最小消防应急单元。

（三）抗震规划

规划片区范围内抗震设防烈度为 7 度，片区内新建、改建、扩建工程严格按照《中国地震参数区划图》（GB18306-2015）所确定的抗震设防要求进行抗震设防，重大工程和可能因地震产生严重次生灾害的建设工程，应当按照有关规定开展地震安全性评价，并按地震安全性评价结果所确定的抗震设防要求进行抗震设计。学校、医院、体育场馆、文化场馆等大型公共建筑和重要生命线工程应当按照高于当地房屋建筑的抗震设防要求进行设计和施工，采取有效措施，增强抗震能力。

（四）防灾规划

疏散主通道包括国道 G348、省道 S103、县道 X030；一般性疏散通道为村主路。依托幼儿园、各村村委会等开阔场地设置 6 处应急避难场所，同时就近利用周边农田、林地等开敞空间进行紧急避难。

第九章 农村聚居点详细设计

第一节 规划理念

规划采用“小、组、微、生”的建设理念指导聚居点布局，构建“生活—生态”相融合的建设模式，实现乡村地区生态环境的可持续性。

小规模：合理确定聚居点人口规模，避免大规模集中建设。

组团式：组团式布局，居住空间与公共活动空间综合布置，避免集中式成片建设。

微田园：聚居住宅间的空地设置部分菜园、田地；营造乡村田园农家生活氛围。

生态化：居住组团与生态绿地组团综合布置，营造生态、绿色、健康的生活环境。

第二节 农村居民点选址原则

（一）顺应自然、体现特色

（1）尽量结合现有较大的居民点选址，利用现有居民点的优良建设条件和环境条件。

（2）结合自然环境、顺应地形地貌，避免对山水等自然风貌的遮挡和建设性破坏。

（二）充分利用现状资源

（1）尽可能选择交通便捷，水源充足，水质良好，便于排水，通风向阳和地质条件适宜的地段。

（2）与农业产业结合，尽可能结合旅游线路，充分展示自然田园风貌；尽可能靠近城镇和产业集中发展区。

（三）结合地质地灾报告科学选址

不可选择在地灾易发区域或地质不良区域，避免地灾对村民的威胁和高建设成本。

（四）结合现状村民聚居点选址

考虑到村民搬迁意愿的因素，选址应当尽可能靠近现状的村民聚居点，就近将附近村民集中聚居。

第三节 农村居民点指引

从建筑风貌上，遵循“低楼层、紧凑型、组团式”的原则，所有住宅建筑建议采用坡屋顶形式，公共建筑原则上应采用坡屋顶。建筑的立面设计应注意尺度及比例、材质的对比和色彩关系及建筑细部合理表达。在材料选择上应根据实际情况就地取材，尽可能地利用传统乡土材料。单栋建筑总的色彩不宜超过三种。屋面形式应采用坡屋面形式，主要应采用人字形加悬山坡屋面方式，不宜采用单坡屋面及平屋面的设计形式。

按照《四川省农村居住建筑设计技术导则（试行）》，间距及退距应按照“有利生产、方便生活、团结互助、公平合理”的原则处理建筑间相邻关系，满足日照、消防、卫生、环保、防灾、空间环境、工程管线埋设等方面的规范及国道、省道、铁路等相关防护标准。新建集中居住的乡村民居宜控制在 300 户以内，各内部组团应控制在 20-50 户，组团间距最窄处不宜少于 50 米。新建农村聚居点建设项目后退用地红线的距离不应小于 0.5 米。临 6 米以上道路，建筑后退道路红线的距离不应小于 3 米；临 6 米以下道路，建筑后退道路红线的距离不应小于 0.5 米。散居项目可结合方案合理性确定。新建农村聚居点建设项目主要朝向建筑间距不应小于 6 米，建筑连续界面超过 40 米的，应预留不小于 4 米的公共通道。住宅改造更新在不超出原地块边界、原建筑面积、原建筑高度及不影响邻屋安全的情况下，可按现状建筑间距执行。坡屋顶建筑檐口等构件的垂直投影、地下（含半地下）建（构）筑物外墙不应超过道路红线和用地红线。

第四节 典型农村聚居点详细设计

（一）规划布局

新云村农村聚居点位于新云老场镇西侧，紧靠牛茅路，占地面积 13373.63 平方米。规划融合山水特色，匹配产业特征，整体形成组团围合、特色院落的空间布局。规划总建筑面积 10006.88 平方米，容积率 0.75，建筑密度 29.70%，绿地率 34.30%，规划配建机动车停车位 59 个，全民健身活动场地 200 平方米。

（二）公共空间及建筑设计

设计提出“一带、两环、多节点”的公共空间结构。一带为牛茅路带状景观步行带；两环分别为环绕聚居点外部及内部的景观步行道，形成串联组团景观的步行通廊；多节点为不同尺度的开敞空间，通过植入各类活动形成多个节点网络。

建筑采用现代川西民居风格，黛瓦粉墙出檐，通过色彩搭配使建筑更显精致、丰富。充分运用劈开砖、米白色及咖啡色的真石漆等不同材质及色彩的饰面材料来凸显立面的丰富，体现现代感。

（三）设施配套

规划聚居点紧邻新云老场镇，按照集约共享的原则，规划新增一处全民健身活动场地及一处社区活动中心，就近共享场镇现有公共服务设施。

第十章 乡村空间设计

第一节 景观风貌打造

（一）构建景观体系

从点线面思路着手，构建“一环一带、两区多点”的景观格局，彰显新云坐丘观田林的大美乡村画卷。

点：基于片区导入客流节点、重要产业支点和聚居组团节点等，重塑片区旅游形象节点。

线：延续县道 X030（牛茅路）产业发展带，以及乡村旅游环线，结合片区田园、林地资源，打造串联各节点的乡村展示线路。

面：依托现状浅丘、山林多样地形，种植类型不同的缘由，通过整田理水优林的手法，构建丘田稻浪、丘林翠屏两个大地景观风貌区。

（二）重塑形象节点

入口景观节点：设置门户标志，通过景观小品及彩色树种，体现片区乡村特色，形成以人为本、活力、共享的绿地开敞空间。

燕山荷塘景观节点：在现状基础上进行提升改造，建设亲水平台、观景平台、亭台楼阁等旅游配套设施，增加游客体验感。

（三）提升重要线路

乡村旅游环线道路景观提升：在现状道路基础上进行景观化打造，保留沿线乔木，补种观花小乔及花草植被，丰富道路景观色彩。

县道 X030 道路景观提升：对现状道路进行黑化处理，对两侧建筑风貌进行景观改造，沿线种植观赏性较好的花草灌木丛，提升道路沿线景观和特色性。

（四）美化两区

依托片区现状浅丘、山林的地形地貌，以及种植类型多样的特征，通过采取整田、理水、优林等措施，构建丘田稻浪、丘林翠屏两个大地景观风貌区。

丘田稻浪风貌区：以农林大田作为景观本底，通过“整田、护林、理水”等措施，重塑乡村田园风光。促进农田规模化、精细化、图案化种植及季相组合，塑造四季有景、观景不断的农业景观。此外，通过完善服务配套和休闲游乐设施，推进农业元素景区化建设。

丘林翠屏风貌区：结合优质的生态本底资源，进一步提升片区生态空间连续性，配合沿线资源开发，沿主要道路种植彩林，丰富森林季节性景观。

第二节 建筑风貌管控

（一）聚居点风貌管控

建筑风格：建筑整体沿用传统川西风貌，运用木、竹、石、小青瓦等建筑材料，融入穿斗结构、坡屋顶、挑檐等建筑要素，塑造沃野环抱、林木簇拥、宅院掩映、水润环绕的整体风格。

建筑高度：住宅和商业服务建筑不超过 3 层，工业及农业服务设施高度不大于 12 米。

建设材质：墙面可采用石材、砖墙、面砖饰面和涂料等材质，也可进行纹理化处理，施工时需注重材质的细节变化。

建筑色彩：色彩以黑白灰为主基调，木色作为建筑主体的点缀色。

（二）散居风貌管控

（1）基本原则

散居风貌管控遵循“五原四不”“八要八不要”清单。“五原”即保护原乡生态、协调原乡风貌、倡导原乡材料、延续原乡文化、尊重原乡居民和新村民；“四不”即不挖山毁林、不造湖填塘、不大拆大建、不崇洋求大。“八要、八不要”即建筑要协调朴实，不要贪大求洋；符号要以文化形，不要简单模仿；屋顶要青瓦出檐，不要彩钢屋面；墙面要耐久实用，不要瓷砖贴面；窗格要木纹肌理，不要突兀护栏；入口要实木仿木，不要卷帘铁门；围墙要自然通透，不要实体高墙；色彩要朴素典雅，不要浓妆艳抹。

（2）散居景观风貌管控

景观节点：临近水塘空旷区域铺装采用青石板、花岗石或水泥压印，修建花架或凉亭等设施作为娱乐休闲场所，在人流集中区域与特色区域修建体育设施场地，增强特色与提高居民参与性。

沟渠景观：沟渠边缘结合鹅卵石种植挺水植物，沟渠外侧种植观赏植物，美化环境。

道路沿线：沿线两侧种植花卉，点缀少量中型乔木，打造田园风光，保证道路沿线视线通达性。

滨水景观：在河道较宽区域修建亲水平台，提升片区景观的亲水性，梳理两岸景观，适当点缀芦苇、菖蒲等景观性较好水生植物，营造自然生态滨水植物景观。

第三节 公共空间风貌指引

（一）林水生态系统优化提升

山体林地优化提升：对片区林地进行生态培育、林地景观恢复、补种生态涵养林，加强水源涵养、水土保持，严控建设活动；利用河流、景观、市政廊道等手段补充林地。

河流沟渠整治提升：定期巡查河流沟渠，保证沟渠正常供水，及时清除沟渠内杂草，沟渠底无明显积、阻水，勾缝脱落及时修补，沟渠沿线管理范围无灌木。并设置在线监测装置，排水主干管、主要行泄通道、排水分区出口等位置。

（二）宅院空间整治提升

规划将废旧农宅以留、改、迁、提升风貌及功能等手段进行整治优化，实现“打造乡村美丽住宅，优化居民生活空间，共创人居美好环境”的目标。保留反映地方特色的历史建筑及院落；改变建筑的整体风貌采用不同的建筑屋顶、立面、装饰、材料及色彩，体现多样化的住宅风貌；将散落的居民住宅迁到一处集中布置，形成聚居点；完善住宅功能，整治周边景观，提升人居环境。

（三）道路系统优化提升

道路系统优化、功能完善、景观提升，打造最美乡村路。新村车行道应顺应等高线，随形就势，避免大挖大填。车行路断面一般为一块板式，结合实际情况修建错车道，有条件的村落可增设步行道或自行车道。路面宜进行沥青黑化，若无条件应建成混凝土路面。

乡村休闲廊道是结合农业观光和乡村旅游开辟的游憩休闲空间，宜结合大地田园、农业产业种植、自然水域和特色景观山体进行开辟。应尽量结合原有的田坎、机耕道、溪河驳岸等交通流线采用架空方式建设人行步道、骑行道。应采用透水材料进行敷设；林地观光应结合原生大树架设空中步道，严禁挖山毁林。

村落巷道村落街巷是村民随机交往的自由场所，承载着乡村特有的文化情结。应维护和保持传统街巷空间的形态和尺度，保持街巷与农房及附属设施的高宽比以及公共空间序列的构成方式，形成张弛有序的街巷·空间节奏。新村街巷风貌应结合地方实际，深化重要街巷高宽比控制要求，街巷两侧的农房屋顶形式、檐口高度、立面形式、街巷路面铺装、景观小品、植物绿化等要素都应体现乡土风貌和特色。

（四）村庄环境美化提升

（1）山体美化

山体美化主要是针对村庄周边大面积山体进行绿化美化或护坡治理达到“山村互融”的景观效果。造林与经济林相结合，提高造林的经济性，鼓励规模化种植，增加当地收益，提高山体的生态效益和经济效益。通过不同植物生长周期及四季状态，多样化选择，乔、灌、草、藤相结合，落叶和常绿相搭配，深根系与浅根系相结合，创造丰富的植物群落结构，形成丰富的景观视觉效果。

（2）农田美化

将高标准农田建设作为保障粮食安全的有力抓手，补齐农田基础设施短板，打造集中连片、旱涝保收、节水高效、稳产高产的高标准农田，夯实粮食丰收基础和乡村振兴生态基础，提高农业综合生产能力，打造“颜值高”的现代农业，让农田升级变“景观”，扮靓美丽乡村。

（3）水体美化

充分结合自身情况，科学制定小微水体整治提升方案，通过生态护岸建设减少泥沙、垃圾进入，推进绿化美化打造小微水体湿地景观，以及定期清理周边环境、打捞水面垃圾、清淤排污等方式，提升水质，提高“颜值”。

第十一章 历史文化保护

第一节 文化保护与传承

（一）文化要素识别

全要素识别区域名木古树、古建筑等乡愁记忆，结合多途径保护措施，保留片区历史记忆。保护片区内的 2 处古墓葬、1 处古建筑，即晋代天官山崖墓、晋代老顶山岩穴墓、清代平梁桥，以及位于华联村的 1 棵 150 年桂花古树。

（二）文化载体建设

充分挖掘片区文化要素，在现有四处文化资源点位基础上，以“一核四节点”策划片区文化载体，传承片区历史文化。一核以燕山荷塘田园文化为核心，补充建设农耕文化展示、农业科普基地。四节点指结合天官山崖墓、老顶山岩穴墓、真武村平梁桥及华联村百年桂花树四处文化载体策划相应的文化活动。

第二节 乡风文明建设

（一）强化乡村教育，为现代产业发展提供人文保障

（1）加强新时代农村精神文明建设

依托新时代文明实践中心等载体，以群众喜闻乐见的方式，推动社会主义核心价值观融入农村、深入人心。

促进村风民俗建设，以村风、民俗、习惯为重点，积极推进移风易俗，督促村民遵守村规民约，形成文明进步向上的新风尚；引导乡村道德建设，以关爱、互助、诚信为重点，开展多种形式的道德教育和实践活动，培育和睦友善的新关系，形成新时代农村精神文明的和谐风尚。

（2）扎实开展形式多样的群众文化活动

建立乡村公共文化服务体系，深入推进文化下乡，广泛开展群众乐于参与、便于参与的文体活动，孕育农村社会良好风尚。

推进生活方式建设，以科学、卫生、健康、乡风为主题，广泛开展科学知识普及、乡风民俗传播、全民文娱健康等多种形式的活动，打造“新时代活力乡村”；指引文体惠民建设，以基础设施、公服设施、文化服务设施建设为重点，形成多样、便民、共享的乡村文体服务新体系。

（3）持续开展乡风文明

持续开展乡风文明示范点和“风尚新美、环境秀美、生活乐美”示范村、“民主法治村”建设。深化文明村和文明家庭创建，推动道德模范和身边好人选树，形成文明乡风、良好家风、淳朴民风。

加强村容村貌建设，以硬化、绿化、净化为重点，美化村庄庭院环境，建设村居优美的天府家园；强化法治村庄建设，通过开展法治教育讲座、印发倡议书和宣传单、培育道德典型标兵等形式，提升村民法治意识，形成优良健康的社会风气，让乡村更加文明和谐。

（二）推动乡村共建共治共享，提升村民参与感与幸福感

（1）加强村规民约的宣传

通过宣传栏、宣传单、宣传语、宣传员、网络传播等多种宣传方式，扩大村民知晓率。成立村规民约宣传组，公开村规民约指导员联系号码和工作职责，编制成卡统一印发，村民对规约修订、执行建议或违约事例，可以随时得到反馈和帮办。

（2）加强村规民约的施行监管

通过签订《遵规守约承诺书》，实行村委会和村民的“双项承诺”，强化遵规履约工作。成立规约执行指导组、违约责任督查组和月度履约评议组，定期对村规民约执行情况督促整治。

（3）制定村民手册

让村民理解规划、参与规划，并形成未来生产生活中的共识。手册主要由重要规划蓝图图解、涉及村民自身变化的重要信息以及规划建设及生产生活中的行为准则组成。

第十二章 规划实施

第一节 组织保障

（一）发展壮大集体经济组织

构建集体经济发展强力保障，打造乡村振兴“活力源”，促进农民持续增收。

（1）组织发展模式

组织机构组成：集体经营管理公司、股份经济合作联合社、土地股份合作社、专业合作社。

成本收益共享共担：村民资产、集体资产、市场资金、金融机构。

收入来源：农民收入分红、村集体组织、市场资金回笼。

资金去向：用于经营性建设用地，如产业发展、新村建设以及生态保护等。

（2）政策保障支撑

集体经营性建设用地入市新型融资模式：创新设立片区联营公司新型入市主体，实现项目整体谋划实施。各村集体按照民主程序对片区联营公司一次授权、全权委托，由片区联营公司负责用地报批、整治开发、拆除腾退、入市交易、合同签订、土地交付、收益分配等工作。

人才组织培养模式及政策保障：成立平台公司负责人才公寓建设，保障人才活动空间，通过定期与农民培训，实现农民技能提升。

（二）培养“三农”工作队伍

“五策”打造产业人才培养集聚平台，培养造就一支懂农业、爱农村、爱农民的“三农”工作队伍。

（1）夯实多层次农业人才体系

通过基金扶持、生活保障和服务配套，组建一支高精尖领军人才+产业支撑型人才+后备基础型人才队伍。

（2）强化实训型新农人培育

发挥专家人才的示范引领作用和服务基层优势，就地培养更多爱农业、懂技术、善经营的新型职业农民。

（3）引入外脑式共享高端人才

利用线上交流平台等研发交流载体，创新人才引用机制，利用候鸟式专家、空中顾问等模式实现高端人才共享。

（4）完善政策环境和保障机制

要筑巢引凤，从资金支持、政策保障、财政优惠、公共服务、投资环境等各个方面，为“新村民”引进建立全面的保障体系。

（5）打造优质共赢的投资环境

优化乡村环境，提升服务品质，打造多彩田园，吸引外来人群娱乐、居住、投资。

（6）小结

通过以上五种策略，促进农村一二三产业融合发展，引导基层干部群众、“田秀才”“土专家”广泛参与，支持和鼓励农民就业创业，拓宽增收渠道。

第二节 实施计划

以优先保障人居安全、补齐公服设施，优先盘活闲置资源、充分协调建设时序为原则，结合上位规划，突出村民的迫切诉求，明确拟实施的居民点建设、产业发展、设施建设、土地综合整治、生态修复、人居环境整治等重点项目（详见附录5）。

第三节 政策配套

（一）搭建产业发展平台

在政府引导、企业投资以及社会组织协助的三重保障下，搭建原住民、新村民、村集体、投资企业、种植大户五大核心利益群体共谋发展的乡村社区产业发展平台。

（1）原住民

原住民是乡土的象征，是乡村重要构成要素，具有较高的本地文化属性。对群体进行职业技能培训，培训合格后就业返聘，支持其自主创业并给予对应的扶持。

（2）新村民

制定团队引进激励措施，租金减免、贴现奖励，对新村民予以培训和后续服务。

(3) 村集体

盘活利用集体资产，实现资源的价值转化，实现农户增收、产业增产、生态增效。

(4) 投资企业

规划为产业发展预留空间，引导企业进行乡村建设。通过带动产业发展，既带动农民就业，又提升了生态品质。

(5) 种植大户

引入本土农业企业，主要发展水稻等优质粮油种植，农业规模化，提高耕作效率。规模化种植既能解决耕地闲置，又能增加农民收入。

(二) 活化村集体资源

壮大集体经济组织，资源活化。依托现有集体经济组织基础，推进农村集体资产股份化改革，集中资源资产，全要素盘活利用集体资产，实现自然资源的价值转化，以资产资源股份的形式将农村集体资产产权收益落实到农户手中，实现农户增收、产业增产、生态增效。

(1) 农户增收

集体资产、承包地、私人资金入股分红收益；家庭农场等经济体自主经营收益；外出务工收益。

(2) 产业增收

土地资源集中实现规模化生产效益，引入企业管理技术带动农户自我发展。

(3) 生态增值

资源资产盘活利用，有序落实管理措施，促进生态环境附加值提升。

第四节 监督评估

构建“动态监测+定期评估+实时优化+公众参与”的规划运行维护体系。

(一) 完善公众参与制度

建立贯穿规划编制、实施、监督及乡村治理全过程的公众参与机制。

(二) 加强信息化平台建设

将规划数据库成果纳入国土空间基础平台和“一张图”实施监督系统。

(三) 加大规划管理执法力度

建立健全监督检查制度，实行典型检查与全面检查、专项检查与经常性检查相结合，定期公布各地规划执行情况。

（四）定期开展乡村体检评估

对乡村发展特征及规划实施效果定期进行分析和评价，及时揭示国土空间治理、乡村功能布局中存在的问题和短板，提高乡村发展质量。

第十三章 附则

本规划由文本、图集、村民手册组成，文本和图集具有同等法律效力。

本规划的解释权属五通桥区自然资源局。需要调整时，应按照相关法律法规及技术标准执行。

新云片区（含新云、华联、代河、真武、燕山、中华等 6 个村）范围内的一切规划、设计和建设活动均应按照相应法律法规和规定以及图则要求执行本规划。

本规划自批准之日起生效。本规划由五通桥区人民政府、牛华镇人民政府负责实施。

第十四章 附录

附录 1：规划指标表

序号	指标名称	单位	现状指标	下达指标	规划指标	属性
1	永久基本农田保护面积	公顷	——	787.69	787.69	约束性
2	生态保护红线面积	公顷	——	——	——	约束性
3	耕地保有量	公顷	——	782.98	782.98	约束性
4	城镇开发边界规模	公顷	——	5.92	5.92	约束性
5	村庄建设边界规模	公顷	——	189.86	189.86	预期性
6	户籍人口	人	10837	——	9740	预期性
7	常住人口	人	6519	——	5100	预期性

附录 2：国土空间用途结构调整表

单位：公顷、%

用地分类			基期年		目标年		变化 面积
一级类	二级类	三级类	面积	占比	面积	占比	
耕地	水田		630.44	27.51	628.47	27.42	-1.97
	水浇地		3.83	0.17	2.46	0.11	-1.37
	旱地		238.32	10.40	272.68	11.90	34.36
园地	果园		20.8	0.91	15.48	0.68	-5.32
	茶园		0.05	0.00	0.02	0.00	-0.03
	其他园地		3.34	0.15	2.35	0.10	-0.99
林地	乔木林地		657.59	28.69	614.49	26.81	-43.10
	竹林地		262.88	11.47	248.78	10.86	-14.10
	灌木林地		6.04	0.26	3.95	0.17	-2.09
	其他林地		71.3	3.11	56.06	2.45	-15.24
草地	其他草地		1.3	0.06	1.13	0.05	-0.17
农业设施建设用地	农村道路	村道用地	54.03	2.36	52.34	2.28	-1.69
	设施农用地	种植设施 建设用地	1.67	0.07	2.91	0.13	1.24
		畜禽养殖 设施建设用地	7.93	0.35	7.52	0.33	-0.41
		水产养殖 设施建设用地	0.56	0.02	0.49	0.02	-0.07
居住用地	农村宅基地	一类农村 宅基地	126.68	5.53	73.00	3.19	-53.68
		二类农村	0.71	0.03	22.17	0.97	21.46

		宅基地					
	农村社区服务设施用地		1.3	0.06	1.29	0.06	-0.01
公共管理与公共服务用地	教育用地	幼儿园用地	0.11	0.00	0.11	0.00	0.00
	社会福利用地	老年人社会福利用地	0.14	0.01	0.00	0.00	-0.14
商业服务业用地	商业用地	零售商业用地	0	0.00	1.84	0.08	1.84
		餐饮用地	0	0.00	3.57	0.16	3.57
		旅馆用地	0.34	0.01	0.21	0.01	-0.13
	其他商业服务业用地		0.26	0.01	3.44	0.15	3.18
工矿用地	工业用地	一类工业用地	0.08	0.00	0.08	0.00	0.00
	采矿用地		2.86	0.12	1.79	0.08	-1.07
仓储用地	物流仓储用地	一类物流仓储用地	0.02	0.00	0.33	0.01	0.31
交通运输用地	铁路用地		3.78	0.16	3.69	0.16	-0.09
	公路用地		4.43	0.19	72.05	3.14	67.62
	城镇村道路用地		0.02	0.00	0.02	0.00	0.00
	交通场站用地	社会停车场用地	0.07	0.00	0.30	0.01	0.23
公用设施用地	供水用地		0.02	0.00	0.02	0.00	0.00
	排水用地		0.13	0.01	0.15	0.01	0.02
	通信用地		0.2	0.01	0.20	0.01	0.00
	环卫用地		0.02	0.00	0.02	0.00	0.00
	水工设施用地		0.04	0.00	0.01	0.00	-0.03
绿地与开敞空间用地	公园绿地		0	0.00	0.06	0.00	0.06
特殊用地	其他特殊用地		0.07	0.00	0.07	0.00	0.00
留白用地			0	0.00	1.82	0.08	1.82
陆地水域	河流水面		13.51	0.59	13.14	0.57	-0.37
	水库水面		0	0.00	3.48	0.15	3.48
	坑塘水面		56.19	2.45	51.13	2.23	-5.06
	沟渠		4.95	0.22	9.16	0.40	4.21
其他土地	田坎		115.64	5.05	119.39	5.21	3.75
	后备耕地		0.07	0.00	0.07	0.00	0.00
合计			2291.73	100.00	2291.73	100.00	0.00

附录 3-1：新云村地块控制指标表

地块编号	用地性质	用地面积	容积率	建筑密度	建筑高度	绿地率	停车泊位配比	备注
XY-01	一类工业用地	609.52	-	-	-	-	-	现状保留
XY-02	排水用地	1445.77	-	-	-	-	-	现状保留
XY-03	通信用地	123.1	-	-	-	-	-	现状保留
XY-04	农村社区服务设施用地	2072.69	-	-	-	-	-	现状保留
XY-05	二类农村宅基地	7215.52	≤ 1.2	≤ 35	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米(超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	≥ 25	1 个/户	-
XY-06	二类农村宅基地	4738.77	≤ 1.2	≤ 35	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米(超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	≥ 25	1 个/户	-
XY-07	二类农村宅基地	13407.27	≤ 1.2	≤ 35	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米(超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	≥ 25	1 个/户	-
XY-08	留白用地	2772	-	-	-	-	-	-
XY-09	留白用地	3123.38	-	-	-	-	-	-
XY-10	留白用地	2255.6	-	-	-	-	-	-
XY-11	商业服务业用地	3405.62	-	-	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米(超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
XY-12	商业服务业用地	2472.53	-	-	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米(超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
XY-	商业	1203.	-	-	不宜超过 12 米，局部高度不	-	-	-

13	服务业用地	47			应超过 18 米(超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)			
XY-14	商业服务业用地	1213.48	-	-	不宜超过 12 米, 局部高度不应超过 18 米(超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
XY-15	商业服务业用地	207.49	-	-	不宜超过 12 米, 局部高度不应超过 18 米(超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
XY-16	商业服务业用地	334.04	-	-	不宜超过 12 米, 局部高度不应超过 18 米(超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
XY-17	商业服务业用地	599.92	-	-	不宜超过 12 米, 局部高度不应超过 18 米(超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
XY-18	商业服务业用地	927.15	-	-	不宜超过 12 米, 局部高度不应超过 18 米(超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-

附录 3-2: 燕山村地块控制指标表

地块编号	用地性质	用地面积	容积率	建筑密度	建筑高度	绿地率	停车泊位配比	备注
YS-01	一类物流仓储用地	675.44	-	≤35	不宜超过 12 米, 局部高度不应超过 18 米(超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	≤20	-	-
YS-02	供水用地	81.43	-	-	-	-	-	现状保留
YS-03	环卫用地	246.75	-	-	-	-	-	现状保留
YS-04	水工设施用地	89.58	-	-	-	-	-	现状保留
YS-05	通信用地	223.4	-	-	-	-	-	现状保留
YS-06	社会停车	1532.78	-	-	-	-	-	-

	场用地							
YS-07	社会停车场用地	358.35	-	-	-	-	-	现状保留
YS-08	农村社区服务设施用地	626.01	-	-	-	-	-	现状保留
YS-09	二类农村宅基地	10924.94	≤ 1.2	≤ 35	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	≥ 25	1 个/户	-
YS-10	二类农村宅基地	2187.28	≤ 1.2	≤ 35	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	≥ 25	1 个/户	-
YS-11	二类农村宅基地	3470.12	≤ 1.2	≤ 35	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	≥ 25	1 个/户	-
YS-12	留白用地	1405.68	-	-	-	-	-	-
YS-13	商业服务业用地	366.29	-	-	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	-	-	-
YS-14	商业服务业用地	457.85	-	-	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	-	-	-
YS-15	商业服务业用地	495.39	-	-	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	-	-	-
YS-16	商业服务业用地	198.46	-	-	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	-	-	-
YS-17	商业服务业用地	1214	-	-	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建	-	-	-

	地				筑垂直投影面积的 20%)			
YS-1 8	商业 服务 业用 地	550.0 4	-	-	不宜超过 12 米, 局部高度不应 超过 18 米 (超过 12 米部分其 垂直投影面积不应大于整个建 筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
YS-1 9	商业 服务 业用 地	9872. 85	-	-	不宜超过 12 米, 局部高度不应 超过 18 米 (超过 12 米部分其 垂直投影面积不应大于整个建 筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
YS-2 0	商业 服务 业用 地	1477. 89	-	-	不宜超过 12 米, 局部高度不应 超过 18 米 (超过 12 米部分其 垂直投影面积不应大于整个建 筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
YS-2 1	商业 服务 业用 地	1480. 08	-	-	不宜超过 12 米, 局部高度不应 超过 18 米 (超过 12 米部分其 垂直投影面积不应大于整个建 筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
YS-2 2	商业 服务 业用 地	1883. 49	-	-	不宜超过 12 米, 局部高度不应 超过 18 米 (超过 12 米部分其 垂直投影面积不应大于整个建 筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
YS-2 3	商业 服务 业用 地	818.9 1	-	-	不宜超过 12 米, 局部高度不应 超过 18 米 (超过 12 米部分其 垂直投影面积不应大于整个建 筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
YS-2 4	商业 服务 业用 地	246.7 5	-	-	不宜超过 12 米, 局部高度不应 超过 18 米 (超过 12 米部分其 垂直投影面积不应大于整个建 筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
YS-2 5	商业 服务 业用 地	402.3 6	-	-	不宜超过 12 米, 局部高度不应 超过 18 米 (超过 12 米部分其 垂直投影面积不应大于整个建 筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
YS-2 6	商业 服务 业用 地	338.7 2	-	-	不宜超过 12 米, 局部高度不应 超过 18 米 (超过 12 米部分其 垂直投影面积不应大于整个建 筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
YS-2 7	商业 服务 业用 地	683.0 2	-	-	不宜超过 12 米, 局部高度不应 超过 18 米 (超过 12 米部分其 垂直投影面积不应大于整个建 筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
YS-2 8	商业 服务 业用 地	1195. 08	-	-	不宜超过 12 米, 局部高度不应 超过 18 米 (超过 12 米部分其 垂直投影面积不应大于整个建	-	-	-

	地				筑垂直投影面积的 20%)			
YS-29	其他特殊用地	85.98	-	-	-	-	-	现状保留

附录 3-3：真武村地块控制指标表

地块编号	用地性质	用地面积	容积率	建筑密度	建筑高度	绿地率	停车泊位配比	备注
ZW-01	一类物流仓储用地	611.54	-	≤35	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	≤20	-	-
ZW-02	供水用地	50.32	-	-	-	-	-	现状保留
ZW-03	供水用地	100.3	-	-	-	-	-	现状保留
ZW-04	通信用地	309.1	-	-	-	-	-	现状保留
ZW-05	社会停车场用地	807.54	-	-	-	-	-	-
ZW-06	社会停车场用地	57.85	-	-	-	-	-	现状保留
ZW-07	社会停车场用地	217.05	-	-	-	-	-	现状保留
ZW-08	农村社区服务设施用地	860.86	-	-	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	-	-	-
ZW-09	农村社区服务设施用地	2560.66	-	-	-	-	-	现状保留
ZW-10	农村社区	1262.57	-	-	-	-	-	现状保留

	服务设施用地							
ZW-11	二类农村宅基地	1322 8.34	≤ 1.2	≤ 35	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	≥ 25	1 个/户	-
ZW-12	二类农村宅基地	1453 1.7	≤ 1.2	≤ 35	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	≥ 25	1 个/户	-
ZW-13	二类农村宅基地	1072 3.75	≤ 1.2	≤ 35	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	≥ 25	1 个/户	-
ZW-14	留白用地	539.4 2	-	-	-	-	-	-
ZW-15	留白用地	1093. 24	-	-	-	-	-	-
ZW-16	商业服务业用地	993.1 1	-	-	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	-	-	-
ZW-17	商业服务业用地	1745. 82	-	-	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	-	-	-
ZW-18	商业服务业用地	891.7 7	-	-	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	-	-	-
ZW-19	商业服务业用地	1711. 17	-	-	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	-	-	-
ZW-20	商业服务业用地	2370. 42	-	-	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	-	-	-
ZW-21	商业服务业用地	501.2	-	-	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	-	-	-
ZW-	商业	968.5	-	-	不宜超过 12 米，局部高度不应	-	-	-

22	服务业用地	9			超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）			
ZW-23	商业服务业用地	1425.98	-	-	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	-	-	-
ZW-24	商业服务业用地	988.69	-	-	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	-	-	-
ZW-25	商业服务业用地	656.19	-	-	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	-	-	-
ZW-26	商业服务业用地	400.96	-	-	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	-	-	-
ZW-27	商业服务业用地	1040.81	-	-	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	-	-	-
ZW-28	其他特殊用地	124.28	-	-	-	-	-	现状保留

附录 3-4：中华村地块控制指标表

地块编号	用地性质	用地面积	容积率	建筑密度	建筑高度	绿地率	停车泊位配比	备注
ZH-01	幼儿园用地	1055.07	-	-	-	-	-	现状保留
ZH-02	通信用地	151.19	-	-	-	-	-	现状保留
ZH-03	农村社区服务设施用地	301.01	-	-	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	-	-	-
ZH-04	农村社区	97.11	-	-	-	-	-	现状保留

	服务设施用地							
ZH-05	农村社区服务设施用地	990.88	-	-	-	-	-	现状保留
ZH-06	二类农村宅基地	11563.83	≤ 1.2	≤ 35	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	≥ 25	1 个/户	-
ZH-07	二类农村宅基地	12085.27	≤ 1.2	≤ 35	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	≥ 25	1 个/户	-
ZH-08	二类农村宅基地	5496.71	≤ 1.2	≤ 35	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	≥ 25	1 个/户	-
ZH-09	留白用地	306.17	-	-	-	-	-	-
ZH-10	留白用地	585.75	-	-	-	-	-	-
ZH-11	公园绿地	621.41	-	-	-	-	-	-
ZH-12	商业服务业用地	362.26	-	-	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	-	-	-
ZH-13	商业服务业用地	901.13	-	-	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	-	-	-
ZH-14	商业服务业用地	676.14	-	-	-	-	-	现状保留
ZH-15	商业服务业用地	1914.76	-	-	-	-	-	现状保留
ZH-16	商业服务	1054.72	-	-	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其	-	-	-

	业用地				垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)			
ZH-17	商业服务业用地	784.25	-	-	不宜超过 12 米,局部高度不应超过 18 米(超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
ZH-18	商业服务业用地	2358.67	-	-	不宜超过 12 米,局部高度不应超过 18 米(超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
ZH-19	商业服务业用地	98.8	-	-	不宜超过 12 米,局部高度不应超过 18 米(超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
ZH-20	商业服务业用地	1245.76	-	-	不宜超过 12 米,局部高度不应超过 18 米(超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
ZH-21	商业服务业用地	763.25	-	-	不宜超过 12 米,局部高度不应超过 18 米(超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-

附录 3-5: 代河村地块控制指标表

地块编号	用地性质	用地面积	容积率	建筑密度	建筑高度	绿地率	停车泊位配比	备注
DH-01	一类物流仓储用地	1855.93	-	≤35	不宜超过 12 米,局部高度不应超过 18 米(超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	≤20	-	-
DH-02	一类物流仓储用地	168.79	-	-	-	-	-	现状保留
DH-03	采矿用地	2600.7	-	-	-	-	-	现状保留
DH-04	采矿用地	6882.45	-	-	-	-	-	现状保留
DH-05	采矿用地	8393.81	-	-	-	-	-	现状保留
DH-06	一类工业	191.55	-	-	-	-	-	现状保留

	用地							
DH-07	通信用地	437.36	-	-	-	-	-	现状保留
DH-08	通信用地	98.64	-	-	-	-	-	现状保留
DH-09	农村社区服务设施用地	994.99	-	-	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	-	-	-
DH-10	农村社区服务设施用地	544.84	-	-	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	-	-	-
DH-11	农村社区服务设施用地	440	-	-	-	-	-	现状保留
DH-12	农村社区服务设施用地	233.97	-	-	-	-	-	现状保留
DH-13	二类农村宅基地	15270.78	≤ 1.2	≤ 35	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	≥ 25	1 个/户	-
DH-14	二类农村宅基地	17004.65	≤ 1.2	≤ 35	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	≥ 25	1 个/户	-
DH-15	二类农村宅基地	6555.55	≤ 1.2	≤ 35	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	≥ 25	1 个/户	-
DH-16	二类农村宅基地	15349.62	≤ 1.2	≤ 35	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	≥ 25	1 个/户	-
DH-17	商业服务业用地	1471.24	-	-	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建	-	-	-

	地				筑垂直投影面积的 20%)			
DH-18	商业服务业用地	430.33	-	-	不宜超过 12 米,局部高度不应超过 18 米(超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
DH-19	商业服务业用地	452.75	-	-	不宜超过 12 米,局部高度不应超过 18 米(超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
DH-20	商业服务业用地	540.74	-	-	不宜超过 12 米,局部高度不应超过 18 米(超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
DH-21	商业服务业用地	1690.88	-	-	不宜超过 12 米,局部高度不应超过 18 米(超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
DH-22	商业服务业用地	2568.67	-	-	不宜超过 12 米,局部高度不应超过 18 米(超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
DH-23	商业服务业用地	766.02	-	-	不宜超过 12 米,局部高度不应超过 18 米(超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
DH-24	商业服务业用地	1423.01	-	-	不宜超过 12 米,局部高度不应超过 18 米(超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
DH-25	商业服务业用地	598.83	-	-	不宜超过 12 米,局部高度不应超过 18 米(超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
DH-26	商业服务业用地	575.74	-	-	不宜超过 12 米,局部高度不应超过 18 米(超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
DH-27	商业服务业用地	533.82	-	-	不宜超过 12 米,局部高度不应超过 18 米(超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
DH-28	商业服务业用地	334.5	-	-	不宜超过 12 米,局部高度不应超过 18 米(超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建	-	-	-

	地				筑垂直投影面积的 20%)			
DH-29	商业服务业用地	718.97	-	-	不宜超过 12 米, 局部高度不应超过 18 米 (超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
DH-30	商业服务业用地	1113.58	-	-	不宜超过 12 米, 局部高度不应超过 18 米 (超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
DH-31	商业服务业用地	678.96	-	-	不宜超过 12 米, 局部高度不应超过 18 米 (超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
DH-32	商业服务业用地	577.96	-	-	不宜超过 12 米, 局部高度不应超过 18 米 (超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
DH-33	商业服务业用地	698.3	-	-	不宜超过 12 米, 局部高度不应超过 18 米 (超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
DH-34	商业服务业用地	140.79	-	-	不宜超过 12 米, 局部高度不应超过 18 米 (超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
DH-35	其他特殊用地	391.72	-	-	-	-	-	现状保留

附录 3-6: 华联村地块控制指标表

地块编号	用地性质	用地面积	容积率	建筑密度	建筑高度	绿地率	停车泊位配比	备注
HL-01	通信用地	236.99	-	-	-	-	-	现状保留
HL-02	通信用地	120.82	-	-	-	-	-	现状保留
HL-03	通信用地	251.81	-	-	-	-	-	现状保留
HL-04	社会停车场用地	63.99	-	-	-	-	-	现状保留

HL-05	农村社区服务设施用地	1872.16	-	-	-	-	-	现状保留
HL-06	二类农村宅基地	17142.39	≤ 1.2	≤ 35	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	≥ 25	1 个/户	-
HL-07	二类农村宅基地	5015.73	≤ 1.2	≤ 35	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	≥ 25	1 个/户	-
HL-08	二类农村宅基地	11650.61	≤ 1.2	≤ 35	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	≥ 25	1 个/户	-
HL-09	二类农村宅基地	17430.04	≤ 1.2	≤ 35	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	≥ 25	1 个/户	-
HL-10	二类农村宅基地	1369.67	-	-	-	-	-	现状保留
HL-11	二类农村宅基地	5183.18	-	-	-	-	-	现状保留
HL-12	留白用地	1054.36	-	-	-	-	-	-
HL-13	留白用地	1087.9	-	-	-	-	-	-
HL-14	留白用地	919.44	-	-	-	-	-	-
HL-15	留白用地	963.21	-	-	-	-	-	-
HL-16	留白用地	296.72	-	-	-	-	-	-
HL-	留白	1102.5	-	-	-	-	-	-

17	用地	5						
HL-18	留白用地	312.17	-	-	-	-	-	-
HL-19	留白用地	372.71	-	-	-	-	-	-
HL-20	商业服务业用地	773.91	-	-	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	-	-	-
HL-21	商业服务业用地	204.4	-	-	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	-	-	-
HL-22	商业服务业用地	1114.25	-	-	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	-	-	-
HL-23	商业服务业用地	520.15	-	-	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	-	-	-
HL-24	商业服务业用地	3013.87	-	-	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	-	-	-
HL-25	商业服务业用地	407.58	-	-	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	-	-	-
HL-26	商业服务业用地	624.79	-	-	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%）	-	-	-
HL-27	商业服务业用地	605.56	-	-	不宜超过 12 米，局部高度不应超过 18 米（超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影	-	-	-

					面积的 20%)			
HL-28	商业服务业用地	602.73	-	-	不宜超过 12 米, 局部高度不应超过 18 米 (超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
HL-29	商业服务业用地	1205.04	-	-	不宜超过 12 米, 局部高度不应超过 18 米 (超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
HL-30	商业服务业用地	870.25	-	-	不宜超过 12 米, 局部高度不应超过 18 米 (超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
HL-31	商业服务业用地	325.12	-	-	不宜超过 12 米, 局部高度不应超过 18 米 (超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
HL-32	商业服务业用地	1301.86	-	-	不宜超过 12 米, 局部高度不应超过 18 米 (超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
HL-33	商业服务业用地	828.48	-	-	不宜超过 12 米, 局部高度不应超过 18 米 (超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
HL-34	商业服务业用地	788.25	-	-	不宜超过 12 米, 局部高度不应超过 18 米 (超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
HL-35	商业服务业用地	1040.96	-	-	不宜超过 12 米, 局部高度不应超过 18 米 (超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
HL-36	商业服务业用	737.73	-	-	不宜超过 12 米, 局部高度不应超过 18 米 (超过 12 米部分其垂直投影面积不	-	-	-

	地				应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)			
HL-37	商业服务业用地	927.46	-	-	不宜超过 12 米,局部高度不应超过 18 米(超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
HL-38	商业服务业用地	252.61	-	-	不宜超过 12 米,局部高度不应超过 18 米(超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
HL-39	商业服务业用地	733.25	-	-	不宜超过 12 米,局部高度不应超过 18 米(超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
HL-40	商业服务业用地	395.41	-	-	不宜超过 12 米,局部高度不应超过 18 米(超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
HL-41	商业服务业用地	353.67	-	-	不宜超过 12 米,局部高度不应超过 18 米(超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
HL-42	商业服务业用地	208.39	-	-	不宜超过 12 米,局部高度不应超过 18 米(超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
HL-43	商业服务业用地	567.09	-	-	不宜超过 12 米,局部高度不应超过 18 米(超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
HL-44	商业服务业用地	530.03	-	-	不宜超过 12 米,局部高度不应超过 18 米(超过 12 米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)	-	-	-
HL-45	商业服务	385.38	-	-	不宜超过 12 米,局部高度不应超过 18 米(超过 12	-	-	-

	业用地				米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)			
HL-46	其他特殊用地	143.48	-	-	-	-	-	现状保留

附录 4：居民点一览表

单位：人、户、平方米

编号	规划人口	规划户数	建设用地面积	配套设施	备注
华联-1	53	15	6552.84	健身广场、物流配送点、农家便利店	现状保留
华联-2	265	76	17238.45		规划新建
华联-3	179	51	11650.61		规划新建
华联-4	341	97	22158.12		规划新建
真武-1	220	63	14490.54	健身广场、物流配送点、农家便利店	规划新建
真武-2	360	103	23419.56		规划新建
中华-1	178	51	11563.82	健身广场、物流配送点、农家便利店	规划新建
中华-2	185	53	12007.41		规划新建
中华-3	78	22	5025.33		规划新建
燕山-1	165	47	10650.10	健身广场、物流配送点、农家便利店、文化活动室	规划新建
燕山-2	85	24	5536.47		规划新建
新云-1	205	59	13373.63	健身广场、物流配送点、农家便利店、村民活动中心、日间照料中心	规划新建
新云-2	110	31	7162.91		规划新建
新云-3	75	21	4738.77		规划新建
代河-1	233	67	15205.94	健身广场、物流配送点、农家便利店	规划新建
代河-2	262	75	17004.65		规划新建
代河-3	335	96	21744.33		规划新建

附录 5：重点建设项目表

序号	项目类型	项目名称	建设时序
1	农用地	耕地提质改造项目	2025—2028 年
2	整治	补充耕地	2025—2035 年
3	建设用地 整治	农村宅基地拆旧、建新	2025—2035 年
4	生态修复	修复婆婆溪、李家河、祝店儿沟水系	2025—2035 年
5		林地质量精准提升项目	2025—2028 年
6	产业项目	新云农业科技服务中心	2025—2035 年
7		新云农产品电子商务中心	2025—2035 年
8		代河农产品初加工园	2025—2035 年
9		燕山荷塘农文旅项目	2025—2028 年
10		粮经现代农业园区项目	2025—2028 年
11		稻享田园	2025—2035 年
12	公共服务	中华村、代河村、真武村、华联村便民服务中心、健身广场改造提升	2025—2028 年
13		乐山市五通桥区城乡供水一体化工程（五通桥区村镇供水管网提升改造工程）	2025—2028 年
14	道路交通	省道 S103 新建工程	2025—2035 年
15		国道 G348 井研至乐山改建工程	2025—2035 年
16		县道 X030 提质升级为县道 X030	2025—2035 年
17		燕山村停车场 1 处	2025—2028 年
18		燕山村、中华村、新云村、代河村产业道路及配套基础设施建设项目	2025—2028 年
19	水利设施	新云水库	2025—2035 年
20		长征渠引水工程	2025—2035 年
21		中华村、燕山村农田水利基础设施建设项目	2025—2028 年
22		涌斯江水利工程灌区续建及现代化改造项目（牛华镇中华村）	2025—2028 年
23	人居环境 整治	X030（牛茅路）、乡村旅游环线道路沿线人居环境整治（建筑风貌改造）	2025—2028 年
24		新布置垃圾收集点 29 个，主要沿道路布局	2025—2028 年
25	居民点建设	燕山村聚居点	2025—2035 年
26		真武村聚居点	2025—2028 年
27		华联村聚居点	2025—2028 年
28		代河村聚居点	2025—2035 年
29		中华村聚居点	2025—2035 年

附录 6：村级片区公服设施配置一览表

设施类型			中心村	一般村				
			新云村	燕山村	中华村	华联村	代河村	真武村
公共管理	村民自治	村委会	●	●	●	●	●	●
		便民服务站	●	●	●	●	●	●
		治安联防室	●	—	—	—	—	—
		警务室	●	—	—	—	—	—
公共服务	生活服务	文化活动室	●	●	●	●	○	●
		健身广场	●	●	●	●	●	●
		小学	●	—	—	—	—	—
		幼儿园	●	—	●	—	—	—
		儿童之家	○	●	—	●	●	●
		村民培训中心	○	—	—	●	●	●
		农村卫生室	●	●	●	●	●	●
		日间照料中心	○	○	○	○	○	○
	生产服务	农机具停放及维修场地	○	○	○	○	○	○
		打谷场（晾晒场）	○	○	○	○	○	○
		非危险物品临时堆场	○	○	○	○	○	○
商业服务		农家便利店	●	○	○	○	○	○
		物流配送点	●	●	○	○	○	●
		农产品展销点	●	—	●	—	—	—
		便民服务网点	●	—	—	—	—	—
应急管理		微型消防站	○	○	○	○	○	○
		应急物资储备点	○	○	○	○	○	○
		村级避难场所	○	○	○	○	○	○

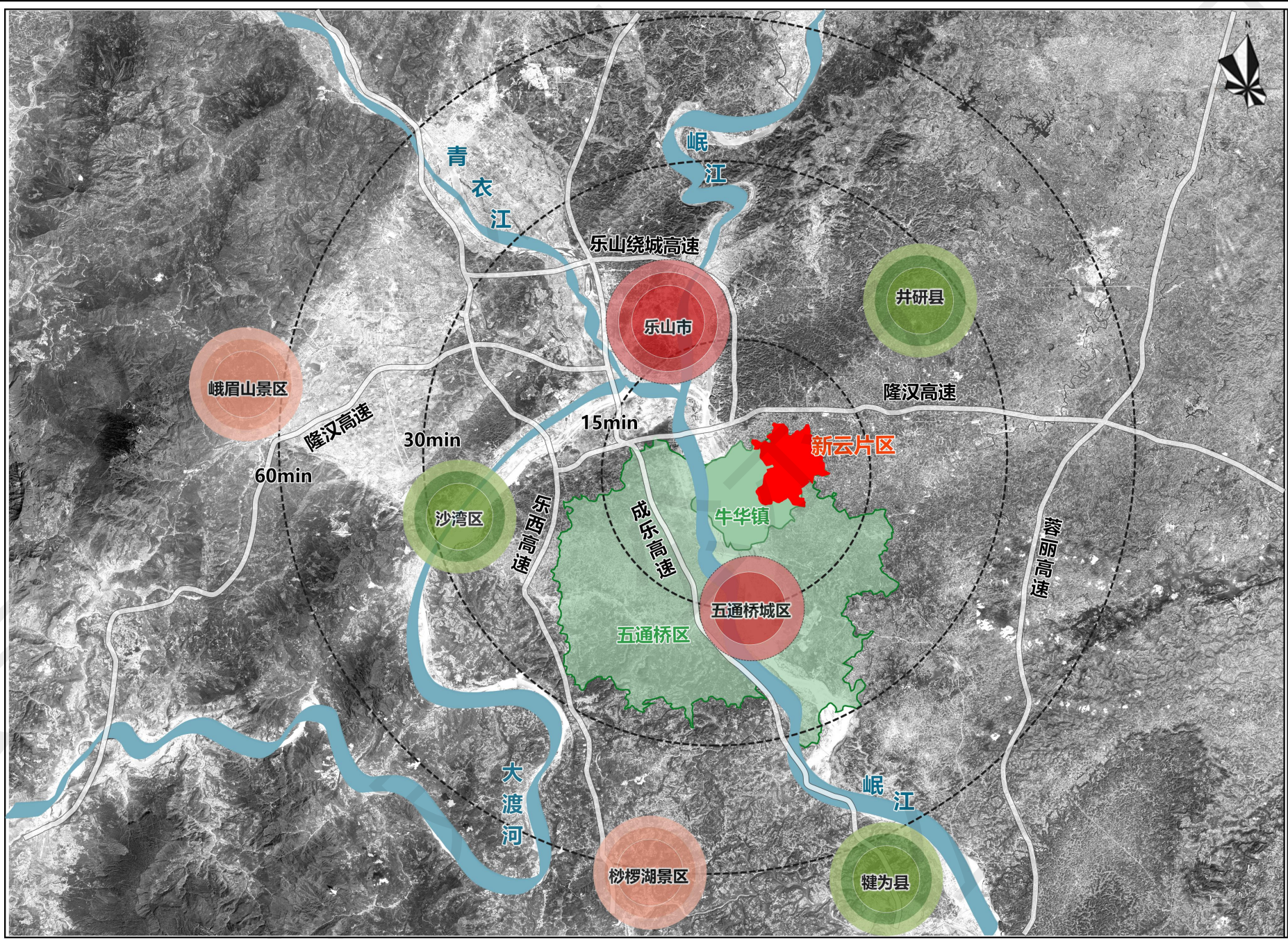
注：●现状保留 ○规划新增 —不配

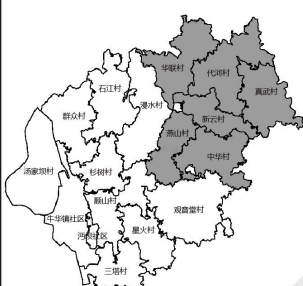
附录 7：村级片区市政基础设施控制表

序号	设施名称	数量	单位面积 (m ² /处)		备注
			建筑面积	用地面积	
1	垃圾收集点	29	5-10	5-10	
2	公厕	8	60	60	
3	公共停车场	6	——	——	结合实际确定用地面积

附录 8：村级片区历史文化资源一览表

类型	名称	年代	所在位置	备注
古墓葬	天宫山崖墓	晋代	牛华镇中华村	——
古墓葬	老顶山岩穴	晋代	牛华镇中华村	——
古建筑	平梁桥	清代	牛华镇真武村	——
古树	百年桂花树	150 年	牛华镇华联村	——

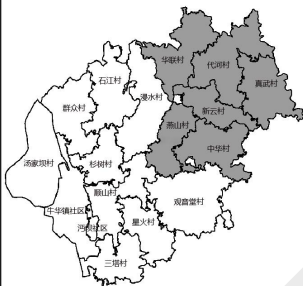
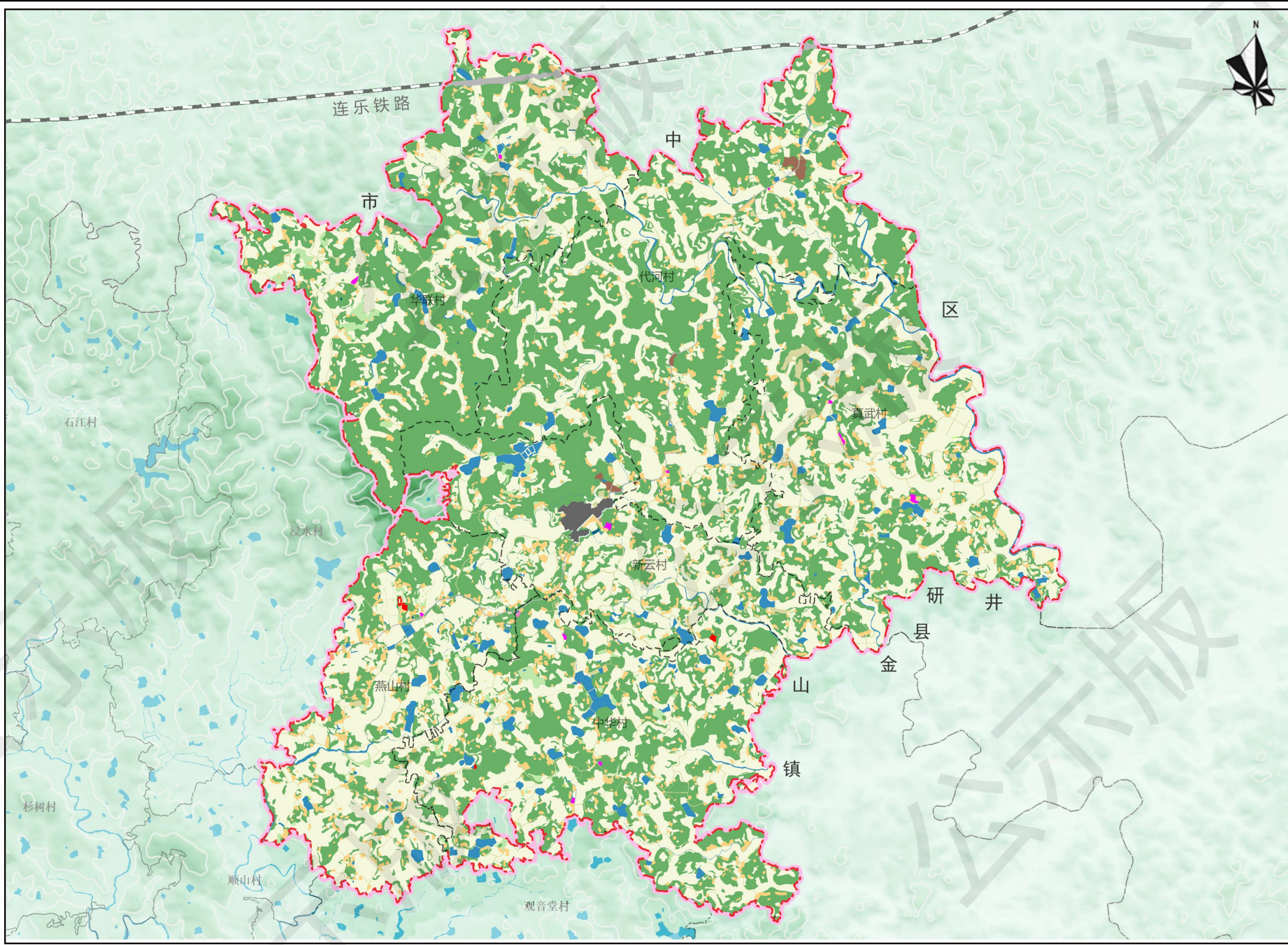




规划区在牛华镇位置示意图

新云片区位于五通桥区北部、牛华镇西北侧，北与市中区、茅桥镇接壤，西与浸水片区相连，南与星火片区相接。

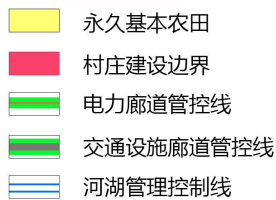
片区处于乐山市中心城区半小时交通圈内，通过隆汉高速、成乐高速、乐西高速，15分钟可达乐山市中心城区、五通桥区城区，半小时可达周边的沙湾区、井研县；距峨眉山风景区与桫欏湖风景区约1小时车程。

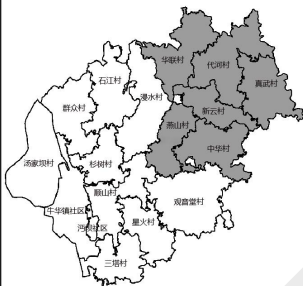
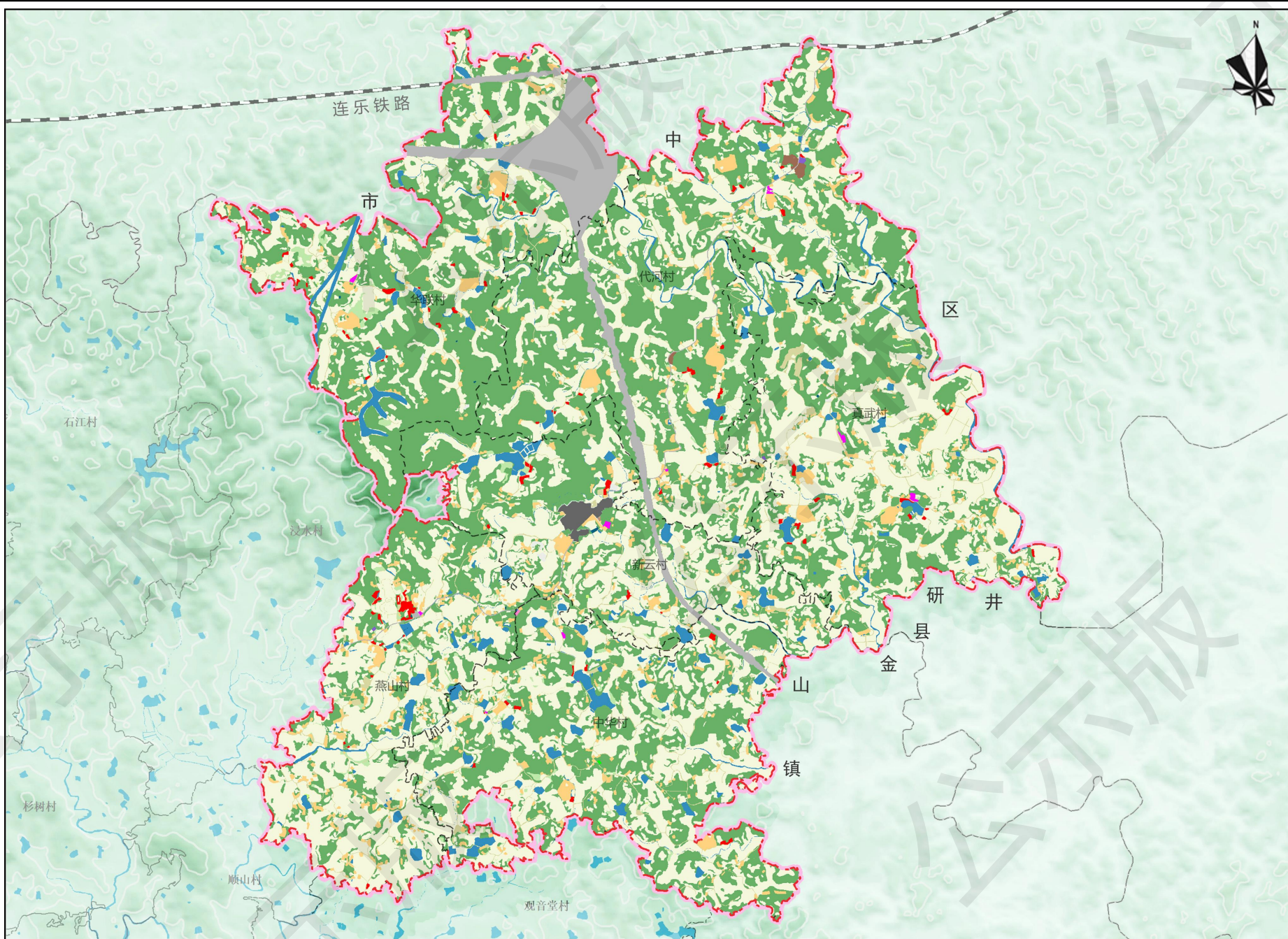


规划区在牛华镇位置示意图

图例

- 耕地
- 园地
- 林地
- 草地
- 农业设施建设用地
- 农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 教育用地
- 社会福利用地
- 商业服务业用地
- 工业用地
- 采矿用地
- 仓储用地
- 交通运输用地
- 公用设施用地
- 特殊用地
- 陆地水域
- 其他土地
- 城镇开发边界

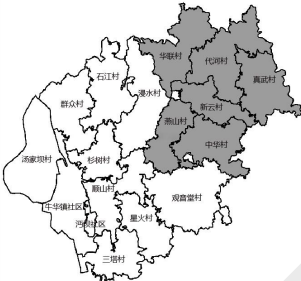
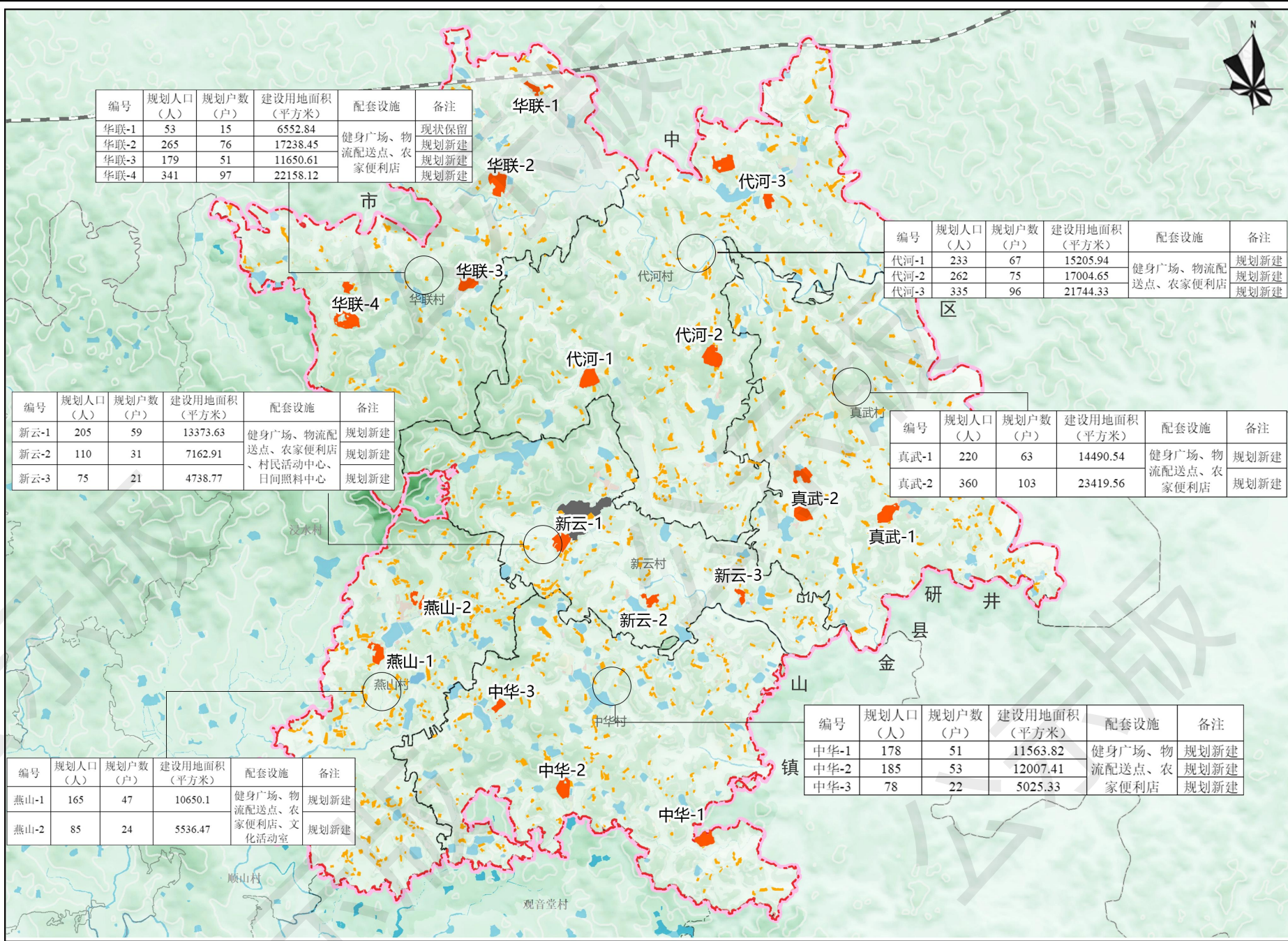




规划区在牛华镇位置示意图

图例

- 耕地
- 园地
- 林地
- 草地
- 农业设施建设用地
- 农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 教育用地
- 留白用地
- 商业服务业用地
- 工业用地
- 采矿用地
- 仓储用地
- 交通运输用地
- 公用设施用地
- 特殊用地
- 陆地水域
- 公园绿地
- 城镇开发边界



规划区在牛华镇位置示意图

说明

规划采用“小、组、微、生”的建设理念指导聚居点布局，构建“生活-生态”相融合的建设模式，实现乡村地区生态环境的可持续性。

按照人均综合占地65㎡计算聚居点用地规模，聚居总规模21.95公顷，聚居总人数5000人，其中保留华联村现状聚居点1处53人，新增聚居人口3275人，同时结合村民意愿，保留现状风貌较好村民住房，约6085人维持散居。

图例

- 规划聚居点
- 现状保留散居





户型设计——2人户：两室两厅两卫；建筑面积：83m²；人均宅基地面积：26.01m²。



户型设计——3人户：三室一厅两卫；建筑面积:108.8m²;人均宅基地面积：19.06m²。

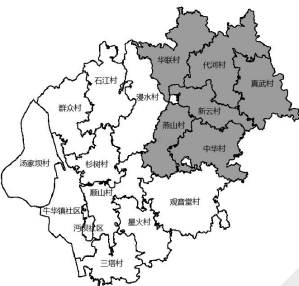


户型设计——4人户：四室两厅四卫；建筑面积：122.33m²；人均宅基地面积：14.3m²。



户型设计——5人户：五室一厅四卫；建筑面积：192m²；人均宅基地面积：12.8m²。





规划区在牛华镇位置示意图

说明

构建“一轴带动、一环串珠、两区协同”的产业空间布局

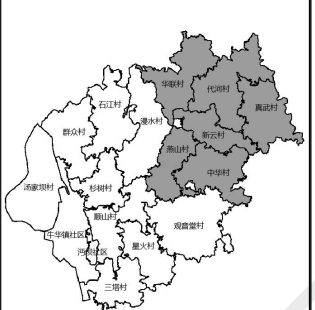
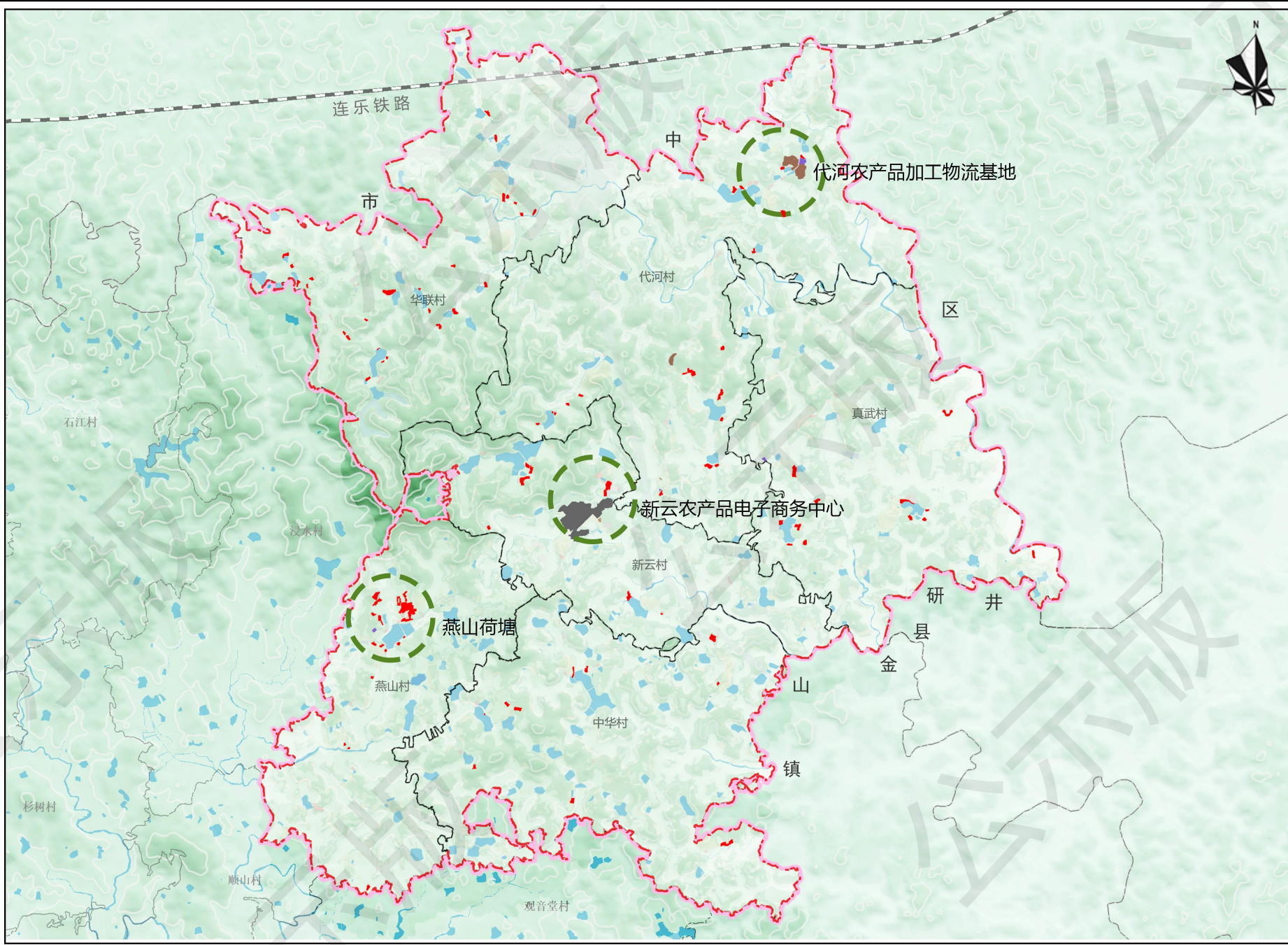
一轴带动：依托现状X030道路，实现片区与外部的快捷联系，形成带动片区产业发展的主要轴线。

一环串珠：依托现状道路形成的乡村振兴环线串联各个产业节点，主要包括餐饮、民宿、农产品配送中心及农产品加工中心等产业项目。

两区协同：
生态种养循环示范区：北部依托现状养殖大户、林地资源，发展生态种养循环产业。
粮经复合种植推广区：南部结合燕山村稻药轮作模式（水稻-泽泻）、绿色果蔬及现代农业种植，推广粮经复合种植，提升土地利用效率，发展多种产业业态。

图例

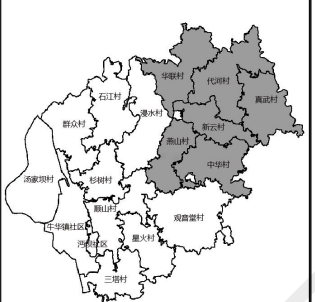
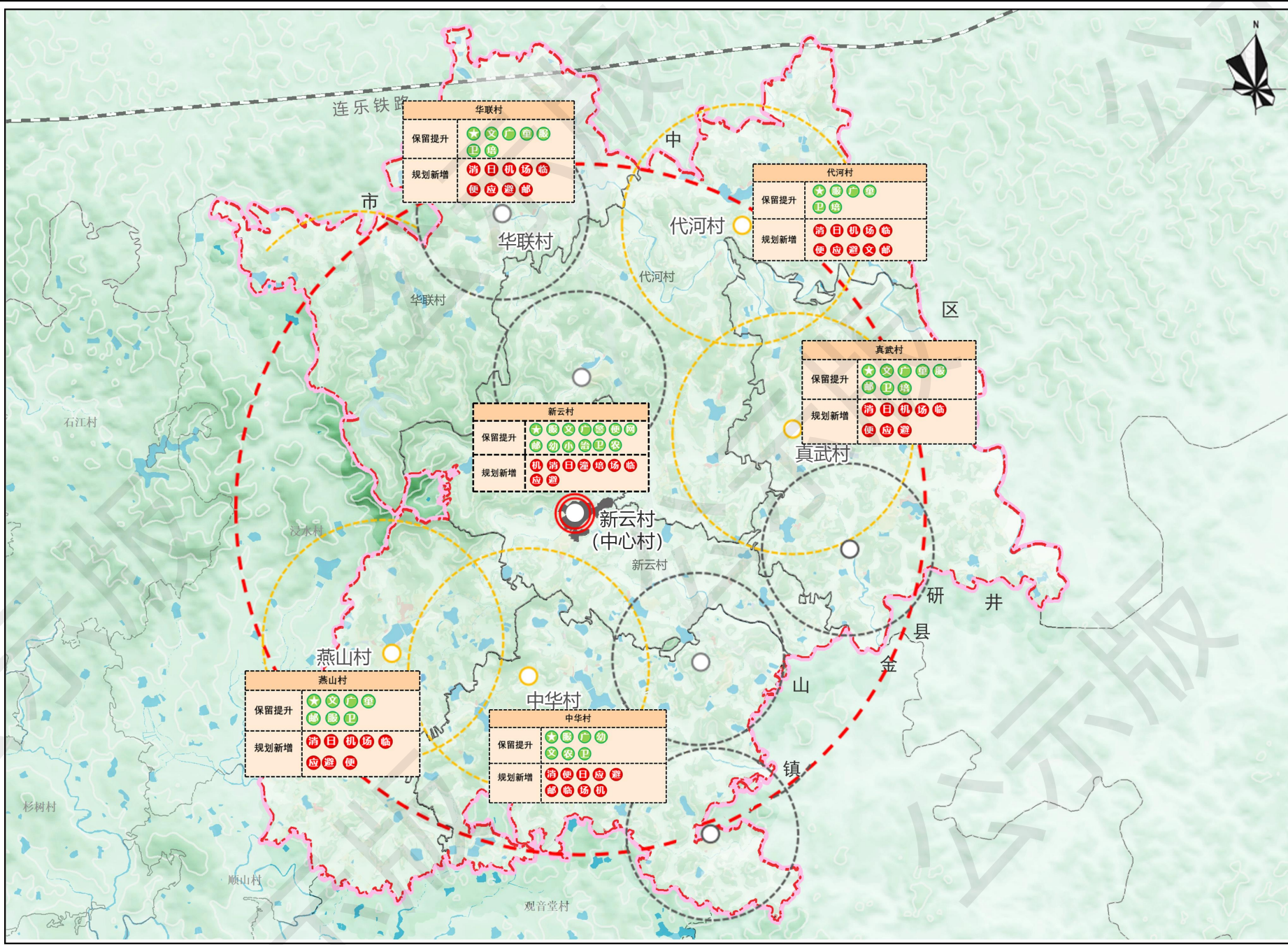
- 乡村振兴环线
- 南北产业发展轴
- 生态种植循环示范区
- 粮经复合种植推广区



规划区在牛华镇位置示意图

落实乡村发展需求，结合现状调查、乡镇需求及衔接相关专项规划，共规划产业建设用地规模**13.07公顷**。其中商业用地9.05公顷，工矿用地1.87公顷，仓储用地0.33公顷。

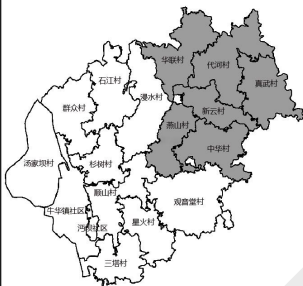
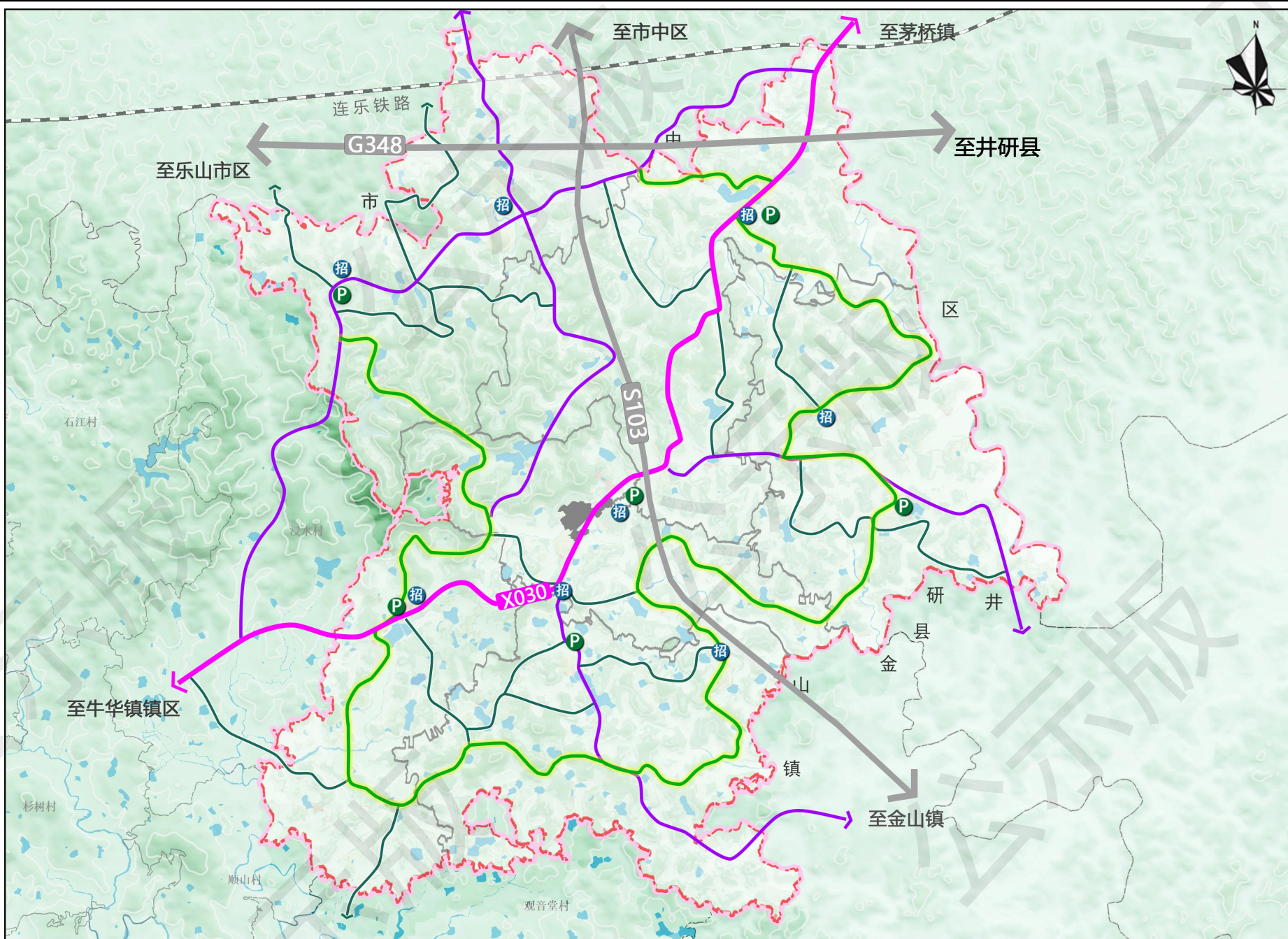
- 商业服务业用地
- 仓储用地
- 工矿用地



规划区在牛华镇位置示意图

图例

- ★ 现状村委会
- 服服 现状/新增便民服务站
- 治治 现状/新增治安联防室
- 警警 现状/新增警务室
- 文文 现状/新增文化活动室
- 广广 现状/新增健身广场
- 小小 现状小学
- 幼幼 现状幼儿园
- 童童 现状/新增儿童之家
- 培培 现状/新增村民培训中心
- 卫卫 现状/新增农村卫生室
- 日日 现状/新增日间照料中心
- 机机 现状/新增农机具停放及维修场地
- 场场 现状/新增打谷场
- 临临 现状/新增非危险物品临时堆场
- 便便 现状/新增农家便利店
- 邮邮 现状/新增物流配送点
- 农农 现状/新增农产品展销点
- 网网 现状/新增便民服务网点
- 消消 现状/新增微型消防站
- 应应 现状/新增应急物资储备点
- 避避 现状/新增村级避难场所
- 中心村公共服务核
- 一般村公共服务核
- 邻里中心公共服务核



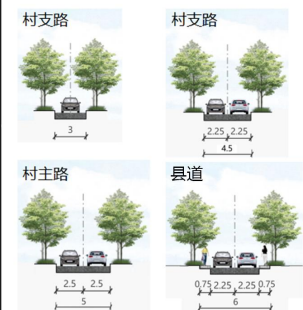
规划区在牛华镇位置示意图

说明

对外交通：
落实上位规划G348、S103两条道路，强化片区与周边功能区的联系。

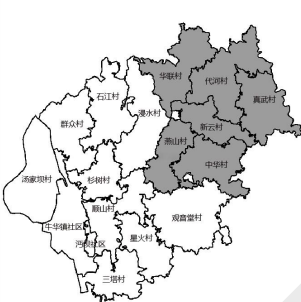
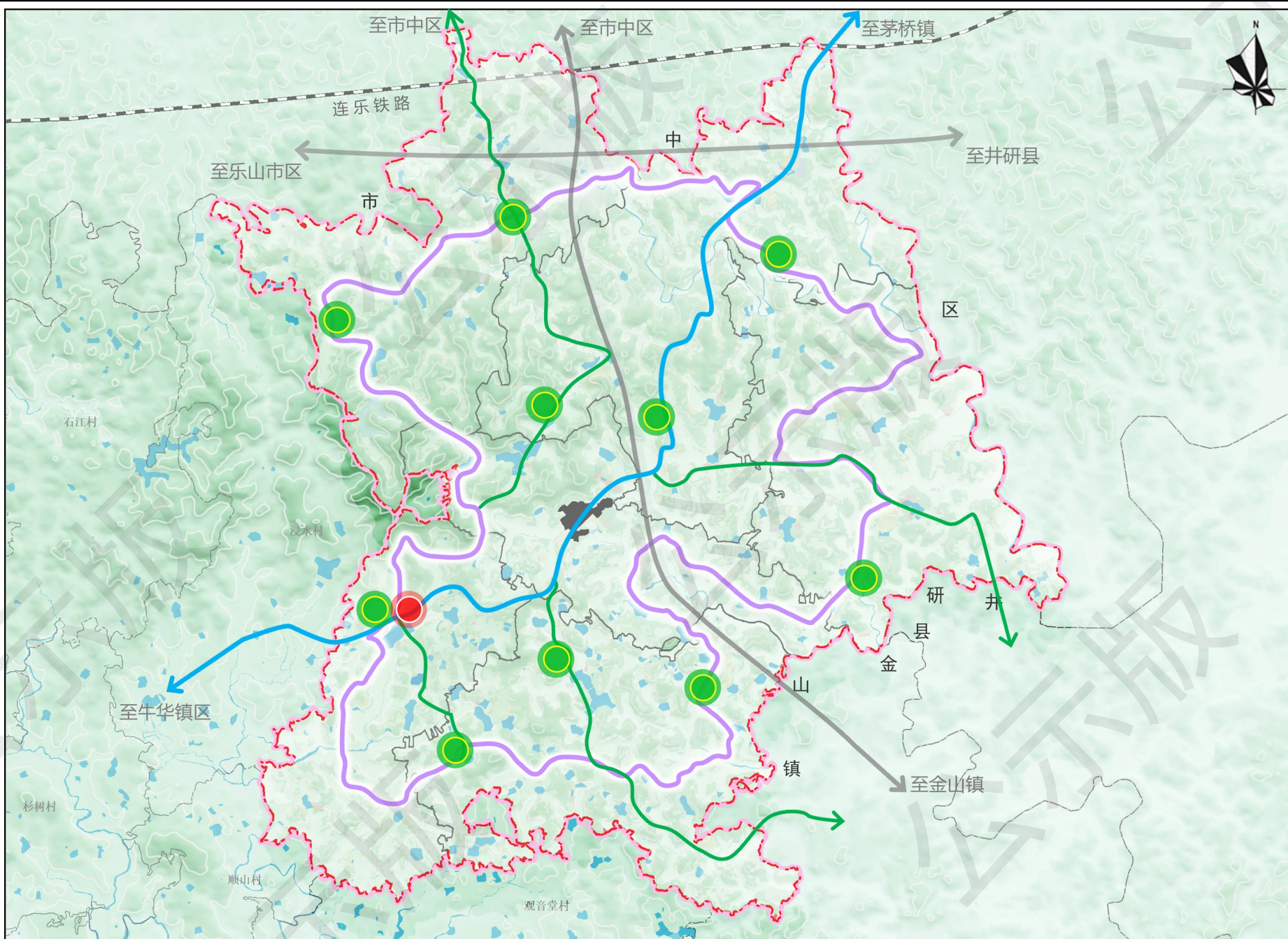
内部交通：
对内推动各村互通互联，形成“一环多廊”的内部交通体系。
一环：依托现状村庄内部道路，打通部分断头路，提升道路通达性，形成连接各村节点的环线道路。
多廊：由片区多条横、纵向道路组成，加强片区内部联系。

交通设施：结合安置点、产业节点共设招呼站8处，生态停车场6处。



图例

- 县道
- 村主路
- 村支路
- 过境交通
- 环线路
- P 停车场
- 招呼站



规划区在牛华镇位置示意图

说明

构建“一带一环多廊”的绿道网络：

一带：依托X030县道，对道路两侧进行景观化处理，打造进入片区的主要慢行绿道。

一环：结合乡村振兴示范环线，共同构成内部绿道环线道路，串联片区景观节点。

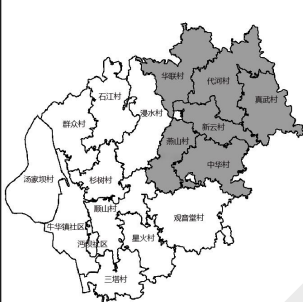
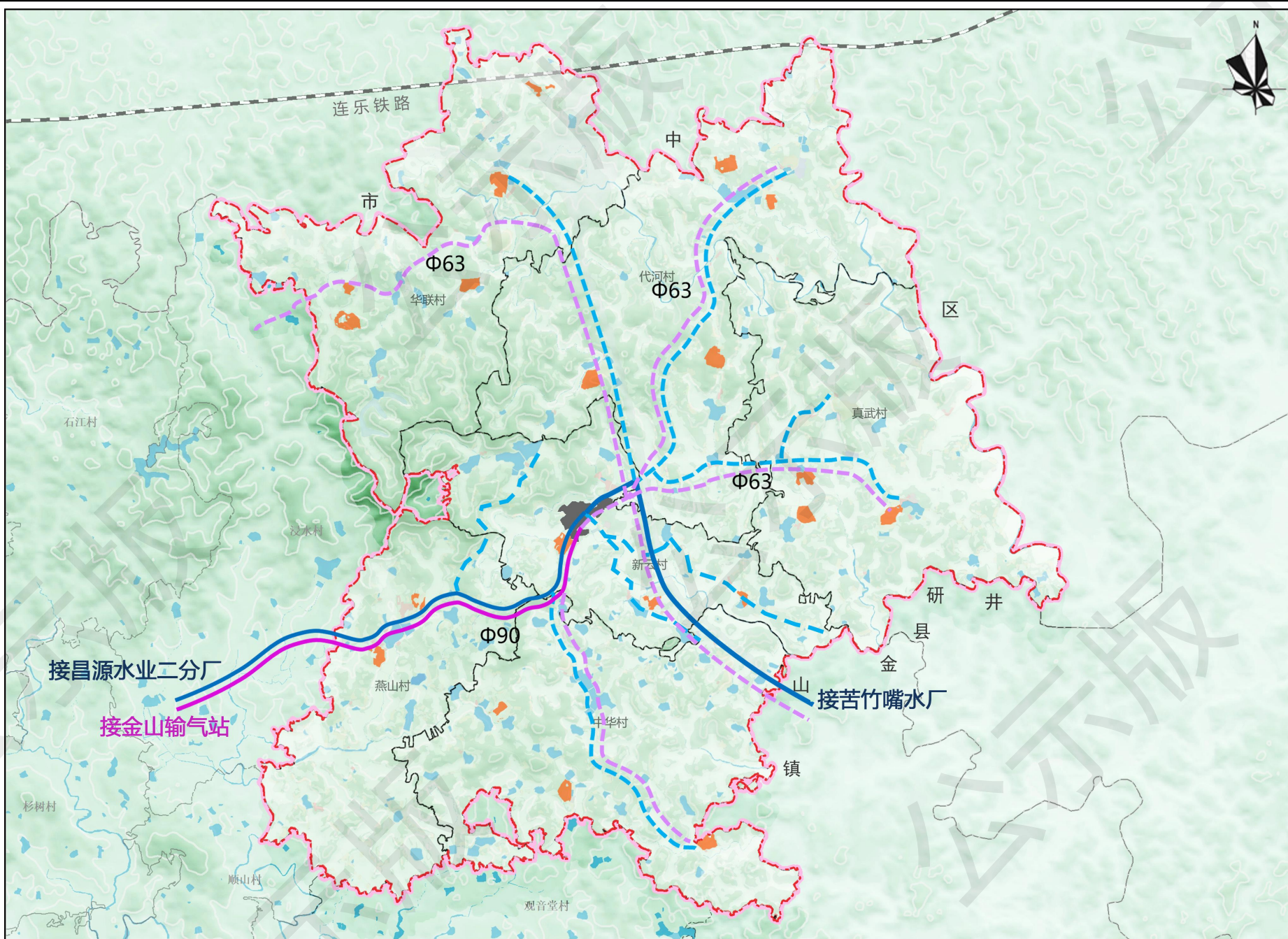
多廊：由村道组成串联环线绿道及重要节点的乡村绿道，均为沿道路路划定标识线的形式设置。

绿道驿站：改造提升现状燕山荷塘游客服务中心，以商业服务、休闲娱乐为主；结合景观及产业节点，设置绿道驿站，以临时休憩、文化展示为主，占地面积100㎡左右，建筑高度10米一下。



图例

- 主要慢行绿道
- 乡村绿道
- 环线绿道
- 游客服务中心
- 驿站



规划区在牛华镇位置示意图

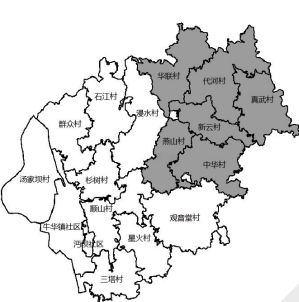
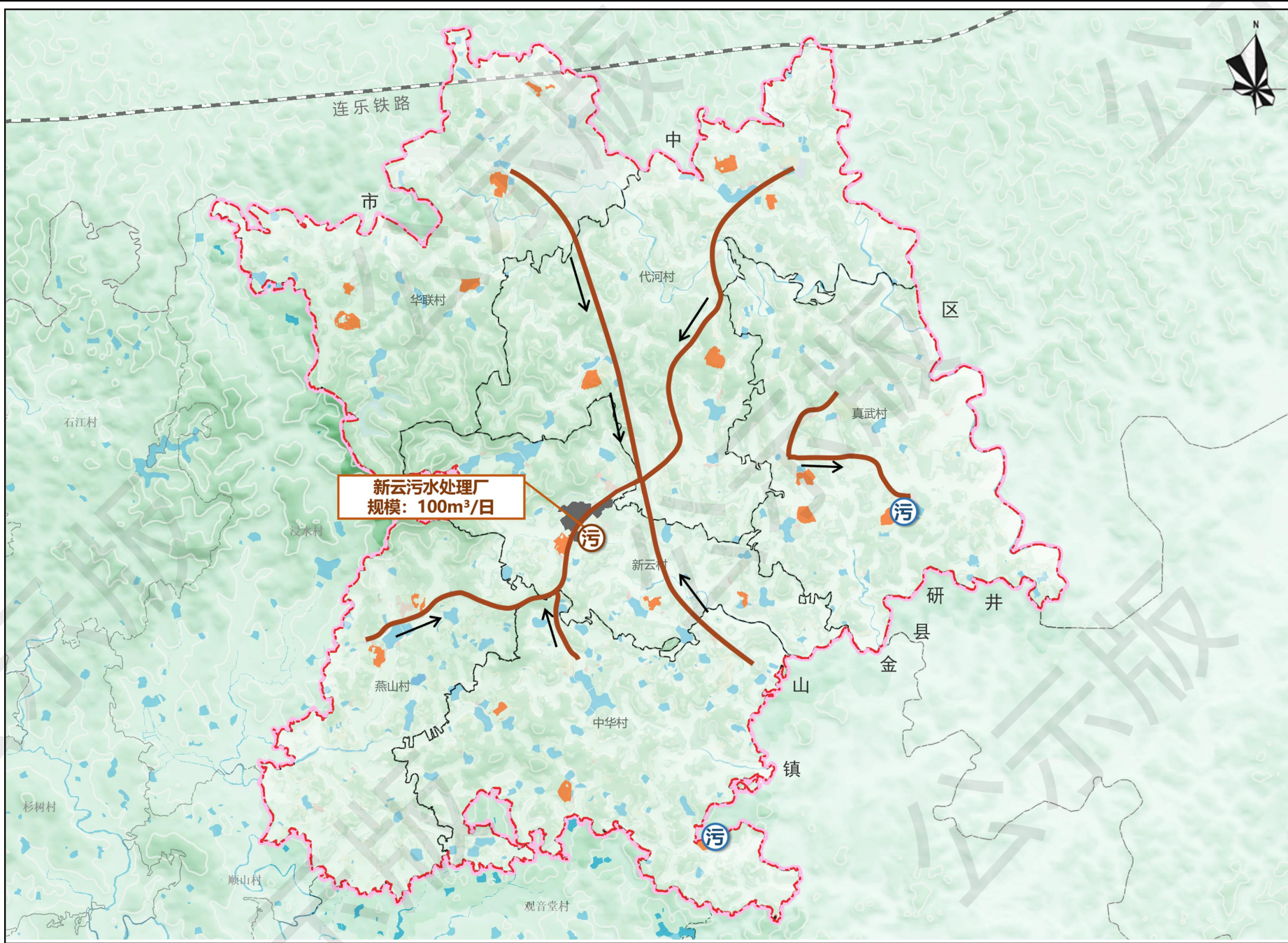
说明

给水工程规划
用水量预测：片区综合用水总量为1071.4立方米/日。
供水方式：水源供给为昌源水业牛华二分厂供水。
管网布局：规划保留现状输水管，村域沿内部道路形成枝状给水管网。

燃气工程规划
用气量预测：规划片区用气需求量约为2922立方米/日。
供气方式：规划由金山门站负责片区燃气供应，通过牛茅路接驳至片区。
燃气管网规划：规划村内燃气管线沿主要道路敷设，采用环枝结合的形式供气。

图例

- 给水主干管
- 给水支管
- 燃气配气主干管
- 燃气配气次干管



规划区在牛华镇位置示意图

说明

排水体制：片规划范围内排水体制分为雨污分流制，污水必须经过处理达标后方可排至周边水体。

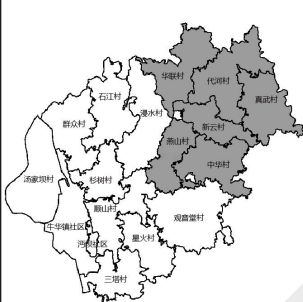
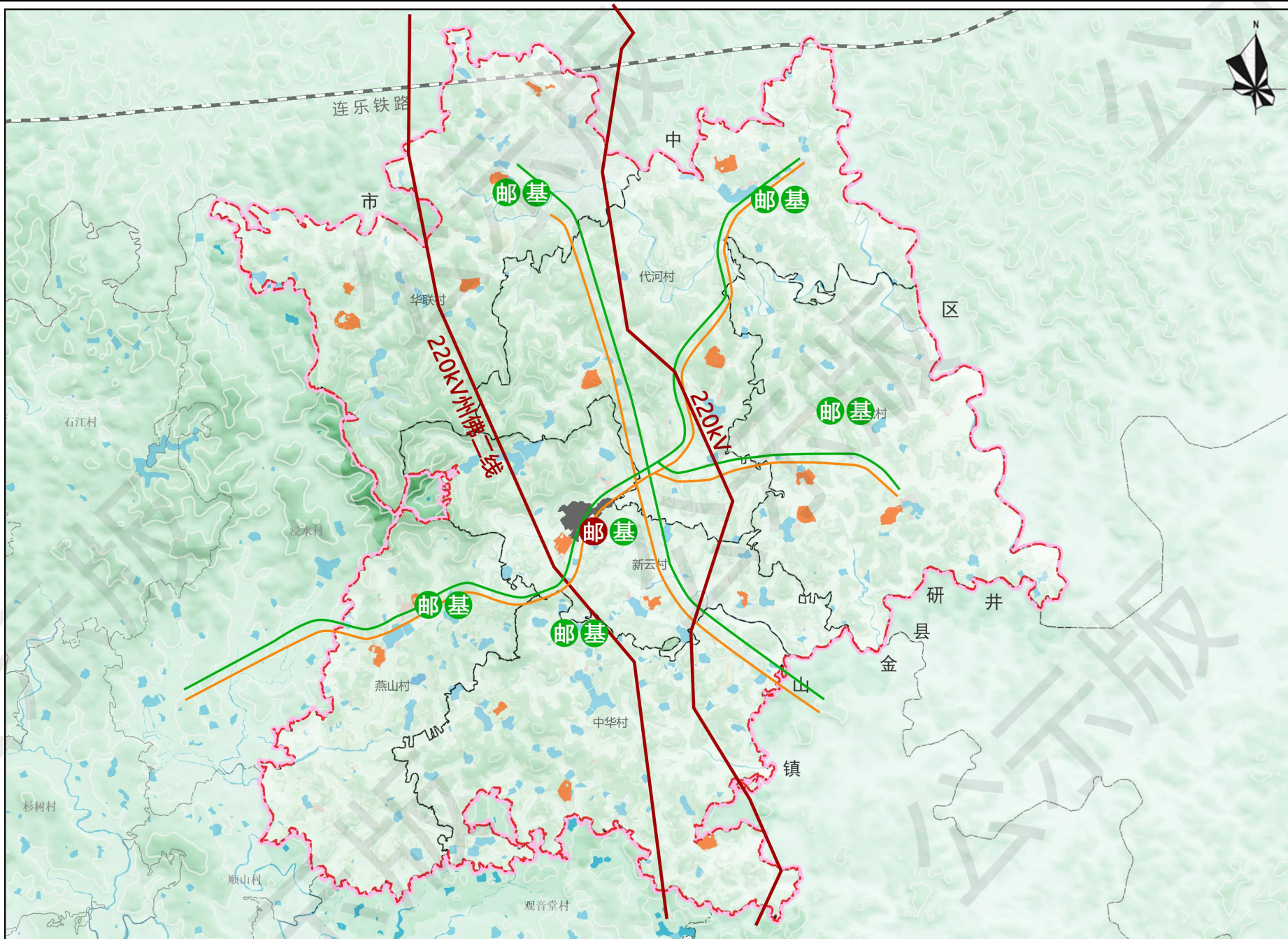
污水工程规划：规划预测片区日污水产生量约847.4立方米/日。真武村及中华村东南部安置点收集至村域一体化污水处理设施处理，其余各村收集至现状污水处理厂处理，散居用户建设化粪池。

污水处理设施规划：保留现状新云污水处理厂，在真武村及中华村东南部结合安置点各规划1处一体化污水处理设施。

雨水工程规划：农村雨水以自然排入就近农田、水塘为主，有条件地区可在农家房前或田间采用露天敞口池收集贮存雨水，收集的雨水可用于灌溉或杂用。

图例

- 污水处理厂
- 一体化污水处理设施
- 污水管线
- 排水方向



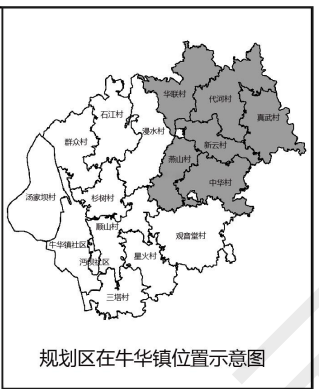
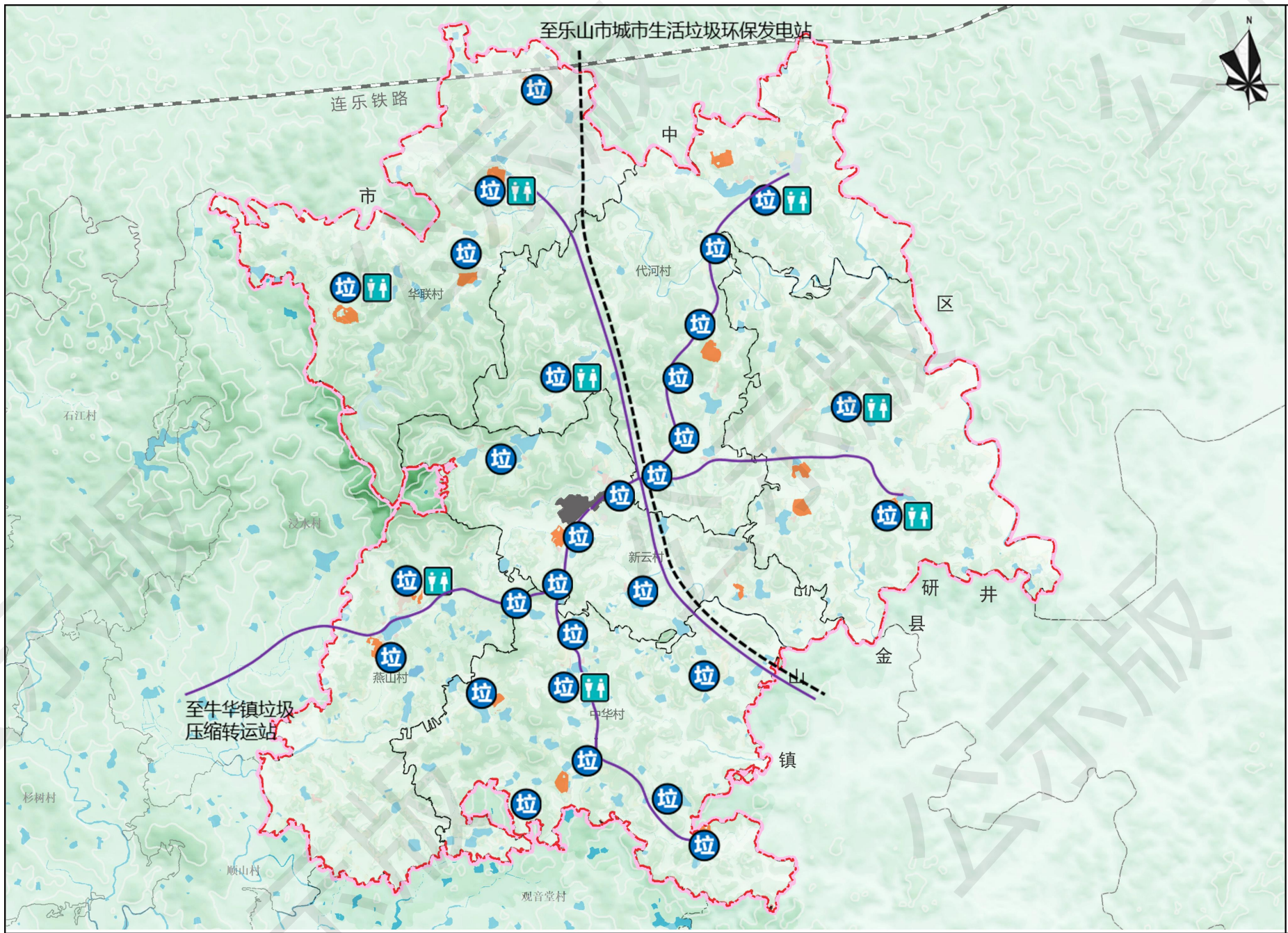
规划区在牛华镇位置示意图

说明

电力工程规划
人均用电预测：规划人均生活用电指标为2000千瓦时/人·年。
供电电源：供电电源主要由现状220kV金山电站供给。
电力管线规划：片区内10kV电力线采用架空线路，在农村新型社区内部下地。
通信工程规划
通信设施规划：片区实现基站信号满覆盖，以行政村为单位各设1处5G基站。
邮政设施：新云村结合原老场镇设置邮政代办所1处，其余各村结合村委会设置5处村邮站。
通信网络：提高区域光纤入户率达到95%，网络和广播电视专用网覆盖全域。

图例

- 邮 邮政代办所
- 村 村邮站
- 基 5G基站
- 220kV电力线
- 10kV电力线
- 光纤线路



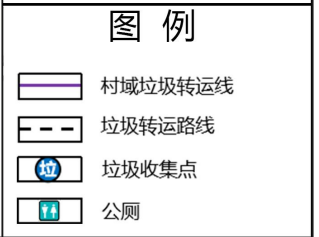
说明

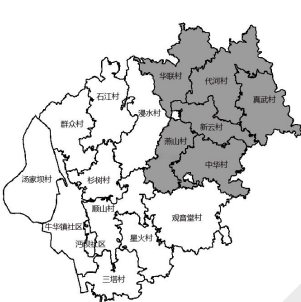
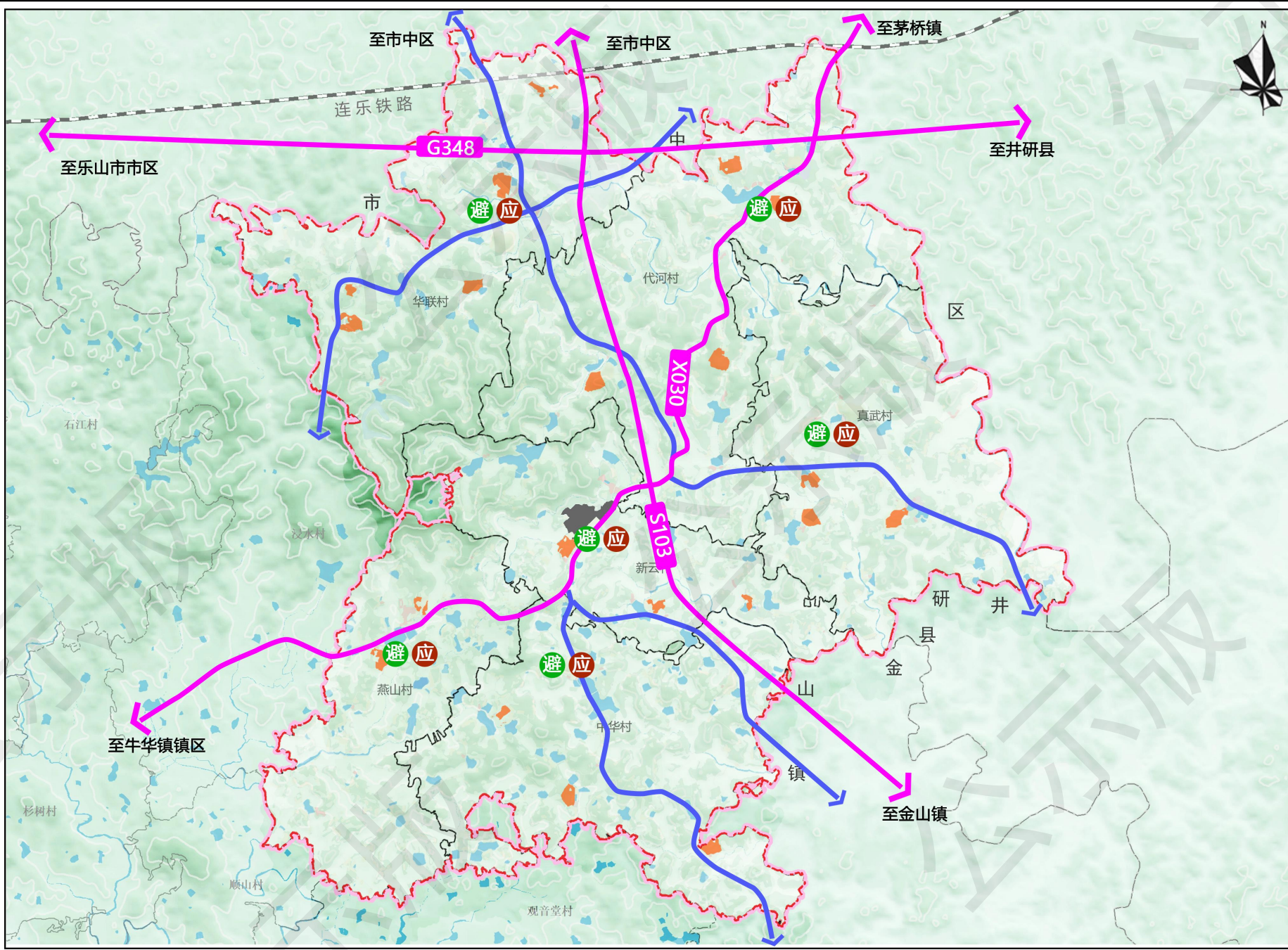
垃圾量预测：规划片区生活垃圾处理量为7792千克/日。

垃圾处理设施规划：规划在每个农村新型社区分别设置1个垃圾收集点，共29处，由牛华镇统一收运。

清运路线规划：规划由牛茅路、村主路构成村域垃圾清运线路，衔接落实市政专项规划垃圾转运路线，片区生活垃圾治理按照“收集-小型机动车一级转运站转运-发电厂”的方式转运处理。

厕所改造提升规划：推进农村厕所革命，公共厕所结合公共场所建设。规划保留燕山村旅游公厕1处，各村结合村委会及安置点新设置7处公厕。





规划区在牛华镇位置示意图

说明

防洪规划
根据防洪规划李家河、婆婆溪按照10年一遇设防，沟渠应定期疏浚，清除行洪障碍，保证并提高行洪能力。

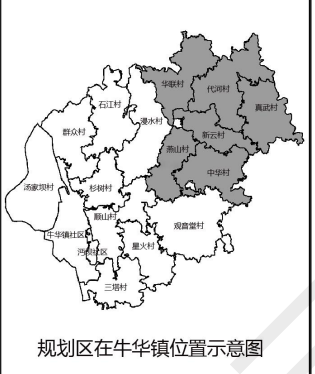
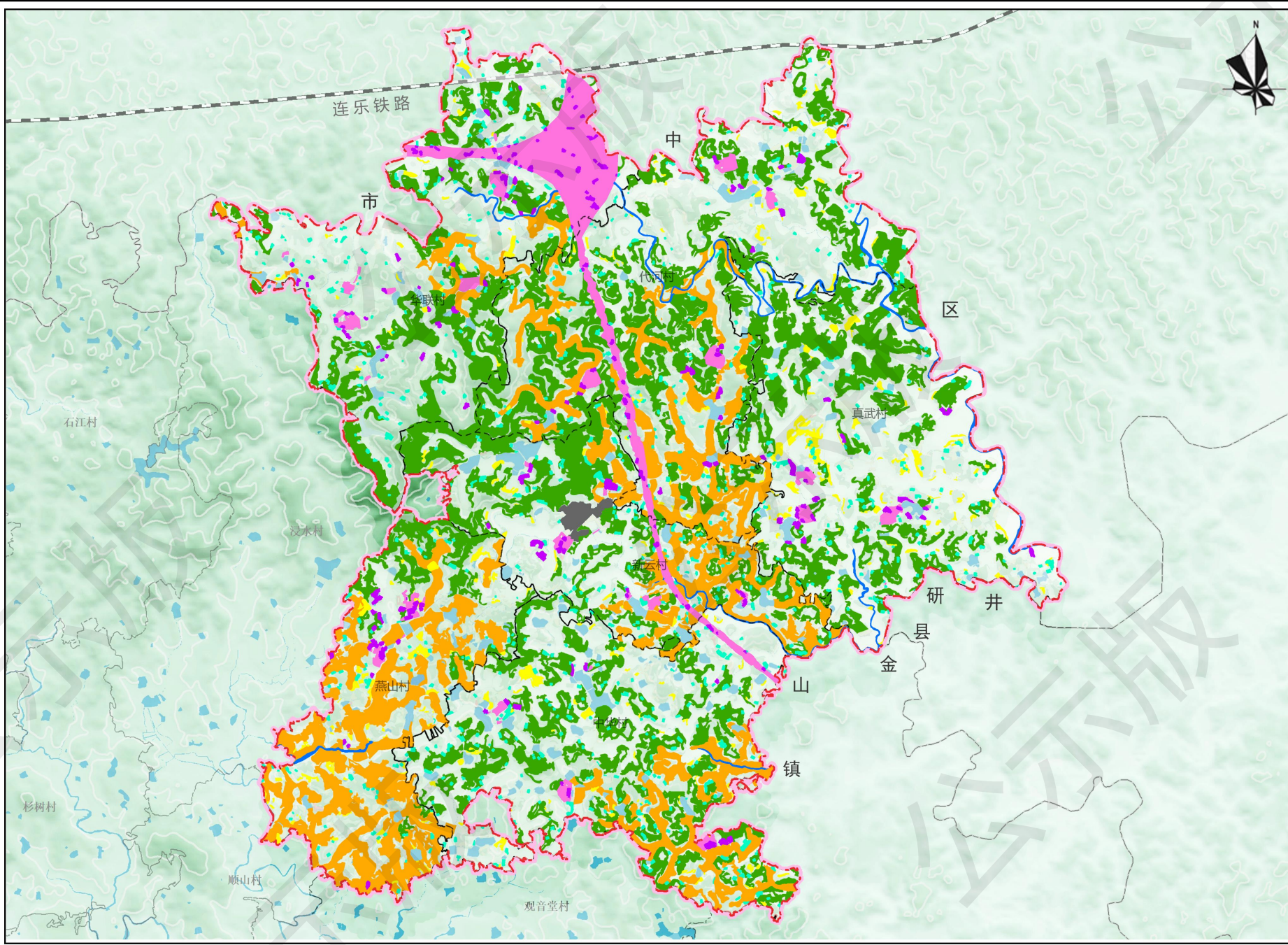
消防规划
片区消防纳入牛华镇一级消防站服务辖区。各村依托应急分队设立微型消防室，建立最小消防应急单元。

抗震规划
规划片区范围内抗震设防烈度为7度，片区内新建、改建、扩建工程严格按照《中国地震参数区划图》(GB18306-2015)所确定的抗震设防要求进行抗震设防，重大工程和可能因地震产生严重次生灾害的建设工程，应当按照有关规定开展地震安全性评价，并按地震安全性评价结果所确定的抗震设防要求进行抗震设计。

防灾规划
结合开阔场地设置6处应急避难场所，G348、S103、X030作为疏散主通道，村主路作为一般性疏散通道。

图例

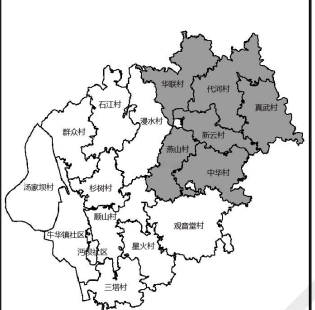
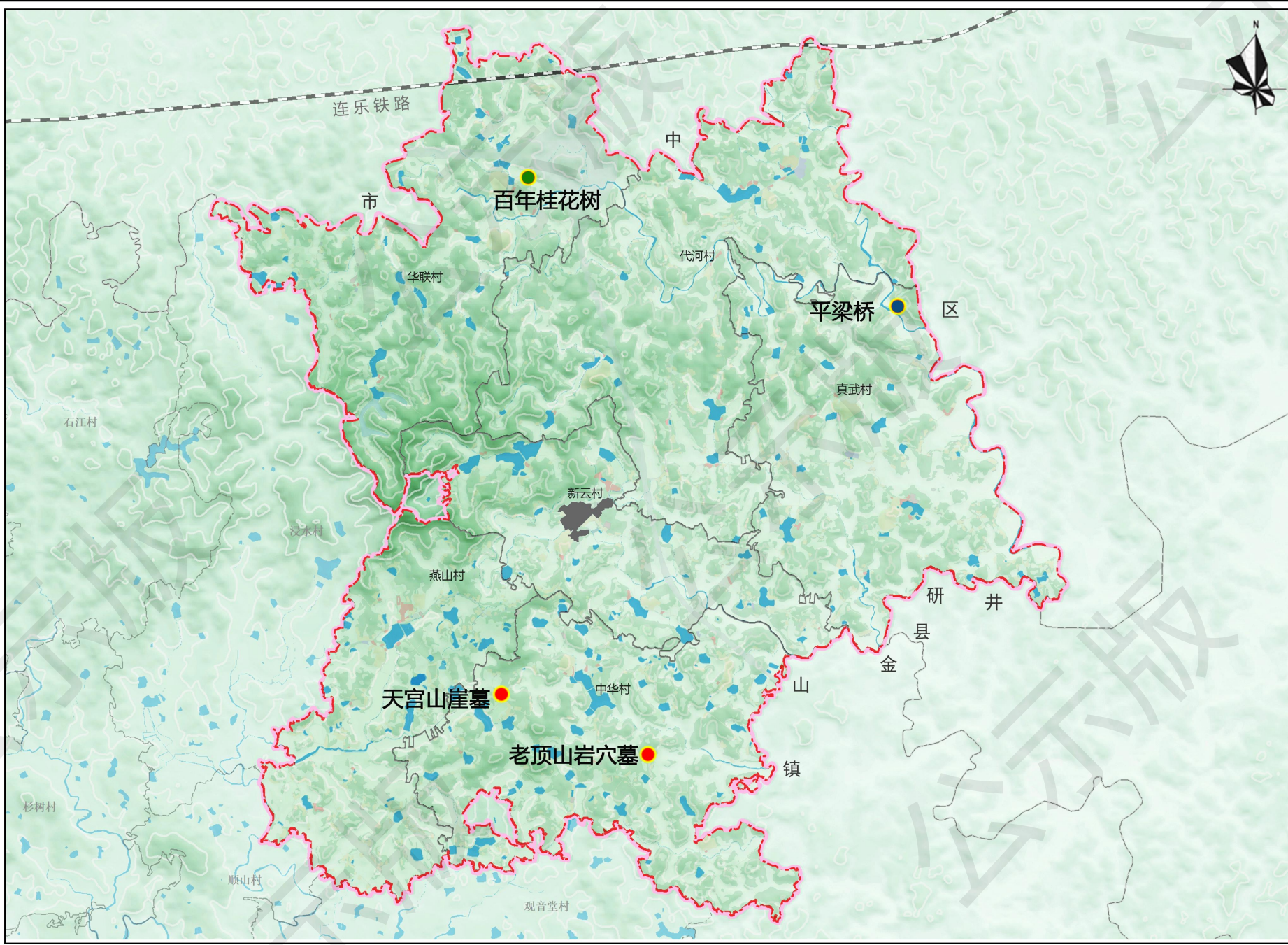
- 村应急队
- 应急避难场所
- 主要疏散通道
- 次要疏散通道



说明

统筹全域全要素治理，系统开展片区土地综合整治和生态修复，通过协调生态、农业、建设三类空间关系，推动空间结构调整，优化各类用地布局，提高资源利用效率，实现生产空间高效集约、生态空间山清水秀、生活空间宜居适度的目标。

- ### 图例
- 补充耕地
 - 耕地提质
 - 沟渠整治
 - 林地质量精准提升
 - 拆旧建设用地
 - 新增建设用地
 - 盘活建设用地



规划区在牛华镇位置示意图

说明

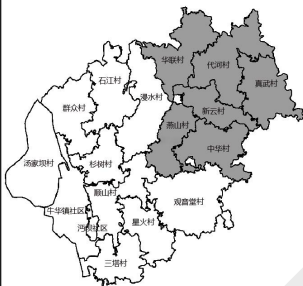
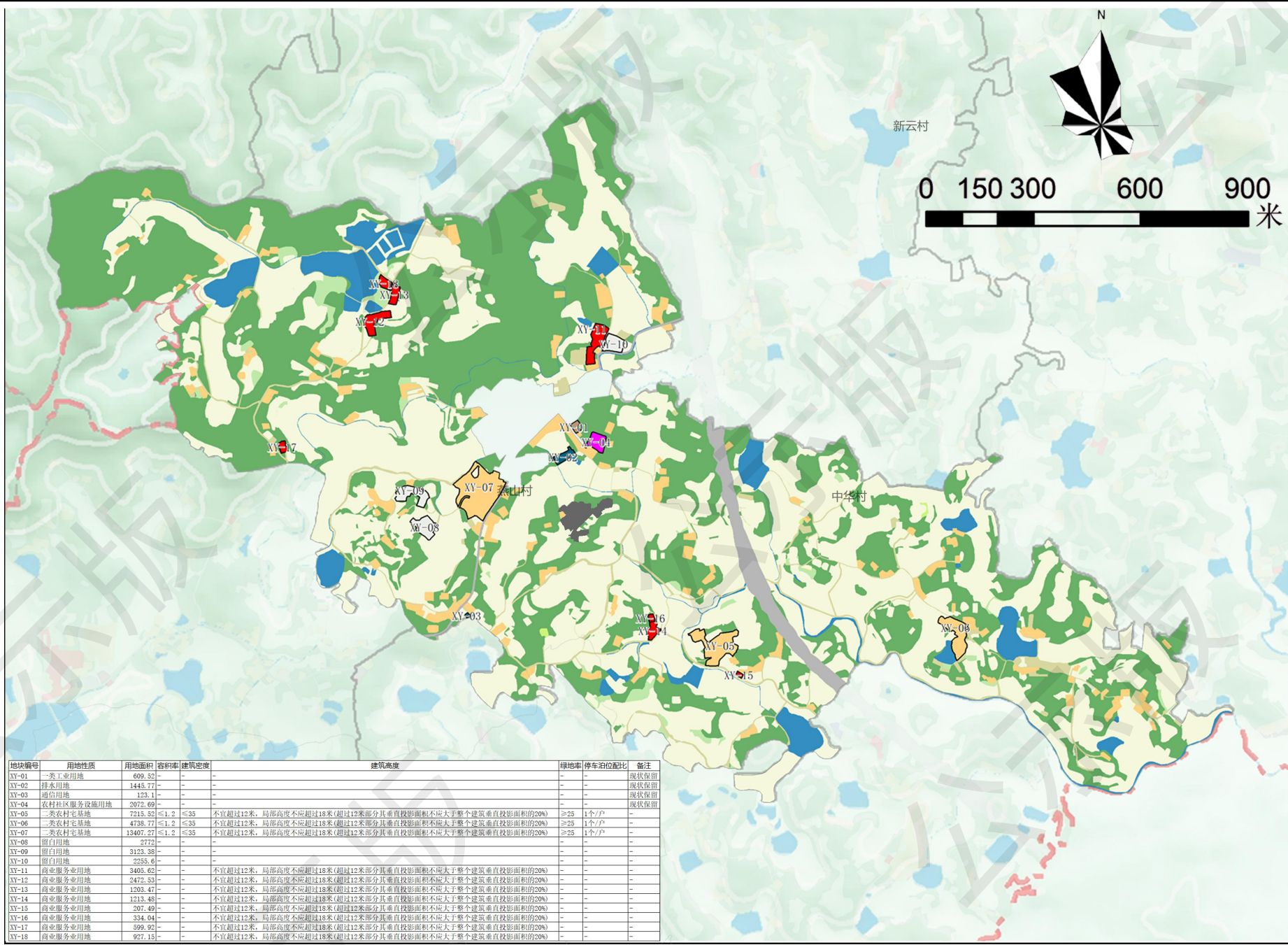
保护内容：晋代天官山崖墓、老顶山岩穴墓2处古墓葬，清代平梁桥1处古建筑，及位于华联村的百年桂花树1棵。

保护措施：为一般不可移动文物配备安防、消防、防雷等安全保护措施，应当符合相关法律、法规和技术标准、规范的规定，保证文物本体的安全，保持整体环境风貌；修缮一般不可移动文物，保管责任人应遵守不改变文物原状的原则，编制修缮方案，并报登记的区县文物行政部门或开发区管理委员会批准。

名称	所在位置	类型	年代
天官山崖墓	牛华镇中华村	古墓葬	晋
老顶山岩穴墓	牛华镇中华村	古墓葬	晋
真武村平梁桥	牛华镇真武村	古建筑	清
华联村桂花树	牛华镇华联村	古树	150年

图例

- 古墓葬
- 古树
- 古建筑

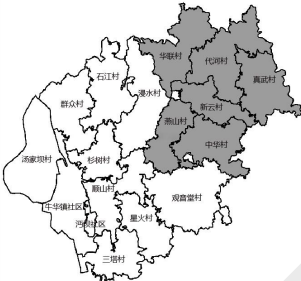
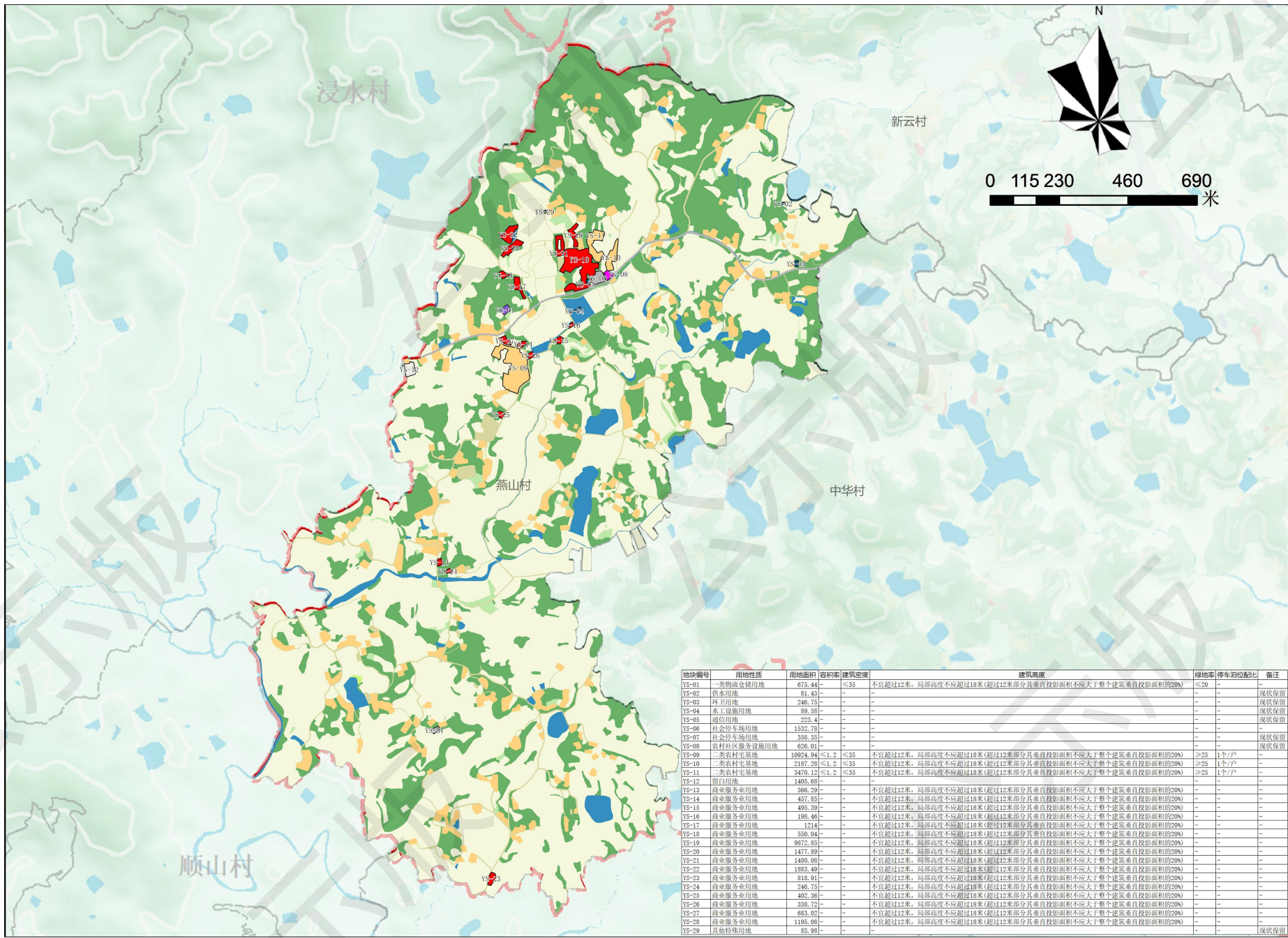


规划区在牛华镇位置示意图

图例

- 二类农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 商业服务业用地
- 工业用地
- 公用设施用地
- 留白用地

地块编号	用地性质	用地面积	容积率	建筑密度	建筑高度	绿地率	停车位配比	备注
XY-01	一类工业用地	609.52	-	-	-	-	-	现状保留
XY-02	排水用地	1443.77	-	-	-	-	-	现状保留
XY-03	通信用地	123.1	-	-	-	-	-	现状保留
XY-04	农村社区服务设施用地	2072.69	-	-	-	-	-	现状保留
XY-05	二类农村宅基地	7215.52	≤1.2	≤35	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	≥25	1个/户	-
XY-06	三类农村宅基地	4738.77	≤1.2	≤35	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	≥25	1个/户	-
XY-07	三类农村宅基地	13407.27	≤1.2	≤35	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	≥25	1个/户	-
XY-08	留白用地	2772	-	-	-	-	-	-
XY-09	留白用地	3123.38	-	-	-	-	-	-
XY-10	留白用地	2255.6	-	-	-	-	-	-
XY-11	商业服务业用地	3405.62	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
XY-12	商业服务业用地	2472.53	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
XY-13	商业服务业用地	1203.47	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
XY-14	商业服务业用地	1213.48	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
XY-15	商业服务业用地	207.49	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
XY-16	商业服务业用地	334.04	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
XY-17	商业服务业用地	899.92	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
XY-18	商业服务业用地	927.15	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-



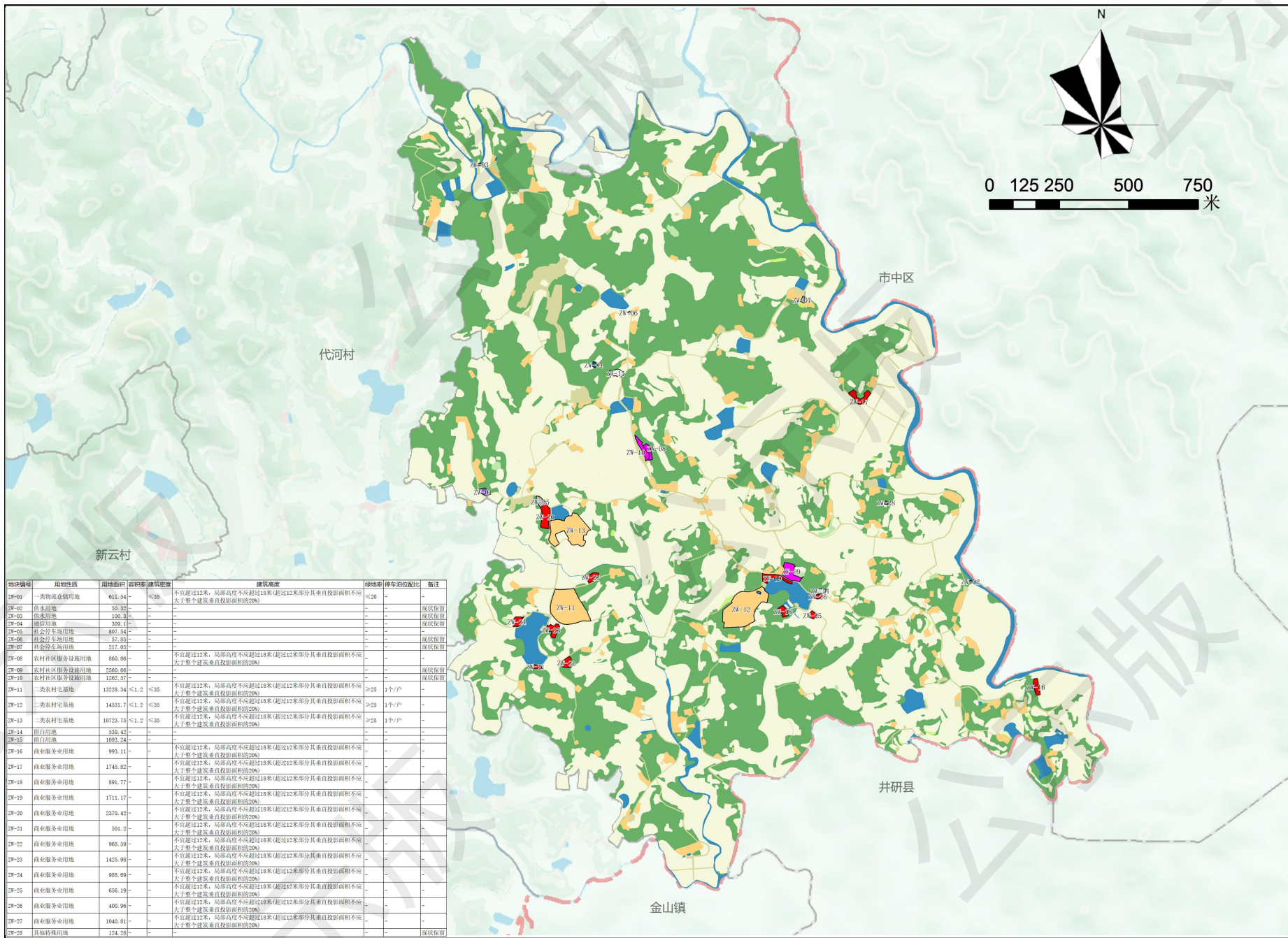
规划区在牛华镇位置示意图

图例

- 二类农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 商业服务业用地
- 工业用地
- 公用设施用地
- 留白用地
- 交通运输用地

地块编号	用地性质	用地面积	容积率	建筑密度	建筑高度	绿地率	停车位配比	备注
YS-01	一类物流仓储用地	675.44	-	≤35	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	≥20	-	-
YS-02	供水用地	91.43	-	-	-	-	-	现状保留
YS-03	环卫用地	246.75	-	-	-	-	-	现状保留
YS-04	水上设施用地	89.58	-	-	-	-	-	现状保留
YS-05	通信用地	223.4	-	-	-	-	-	现状保留
YS-06	社会停车场用地	1532.78	-	-	-	-	-	-
YS-07	社会停车场用地	358.35	-	-	-	-	-	现状保留
YS-08	农村社区服务设施用地	626.01	-	-	-	-	-	现状保留
YS-09	二类农村宅基地	10924.94	≤1.2	≤35	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	≥25	1个/户	-
YS-10	一类农村宅基地	2187.28	≤1.2	≤35	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	≥25	1个/户	-
YS-11	一类农村宅基地	3470.12	≤1.2	≤35	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	≥25	1个/户	-
YS-12	留白用地	1405.68	-	-	-	-	-	-
YS-13	商业服务业用地	366.29	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
YS-14	商业服务业用地	457.85	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
YS-15	商业服务业用地	495.39	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
YS-16	商业服务业用地	198.46	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
YS-17	商业服务业用地	1214	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
YS-18	商业服务业用地	550.04	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
YS-19	商业服务业用地	9872.85	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
YS-20	商业服务业用地	1477.89	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
YS-21	商业服务业用地	1480.06	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
YS-22	商业服务业用地	1853.49	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
YS-23	商业服务业用地	818.91	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
YS-24	商业服务业用地	246.75	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
YS-25	商业服务业用地	402.36	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
YS-26	商业服务业用地	238.72	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
YS-27	商业服务业用地	683.02	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
YS-28	商业服务业用地	1195.08	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
YS-29	其他特殊用地	85.98	-	-	-	-	-	现状保留

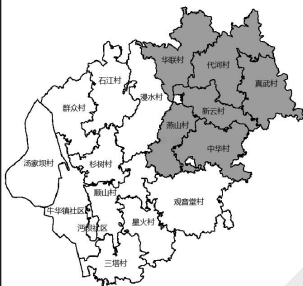
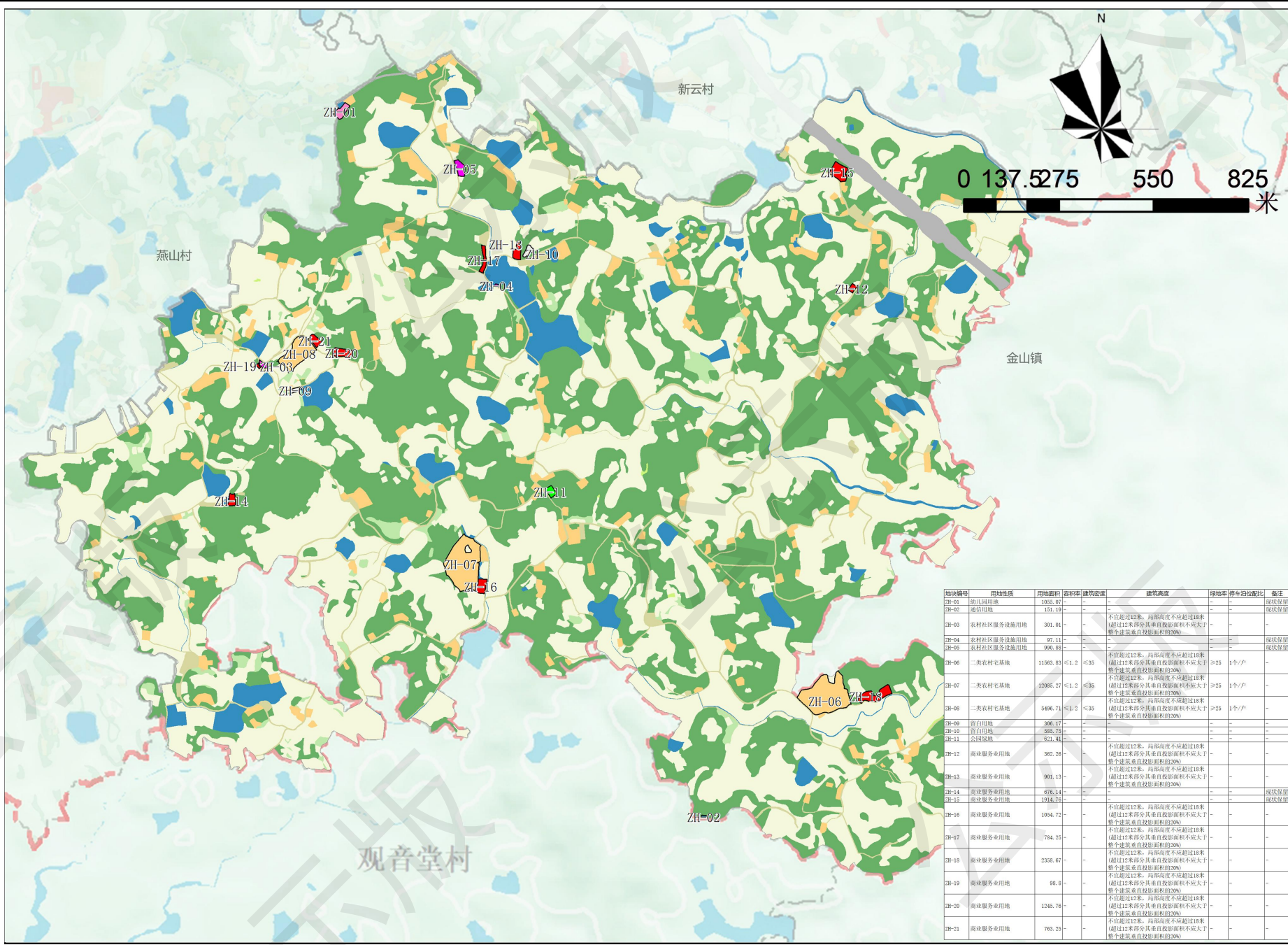
五通桥区牛华镇新云村级片区国土空间规划 (2021-2035年)



规划区在牛华镇位置示意图

图例

- | | |
|---|------------|
|  | 二类农村宅基地 |
|  | 农村社区服务设施用地 |
|  | 商业服务业用地 |
|  | 工业用地 |
|  | 公用设施用地 |
|  | 留白用地 |
|  | 交通运输用地 |

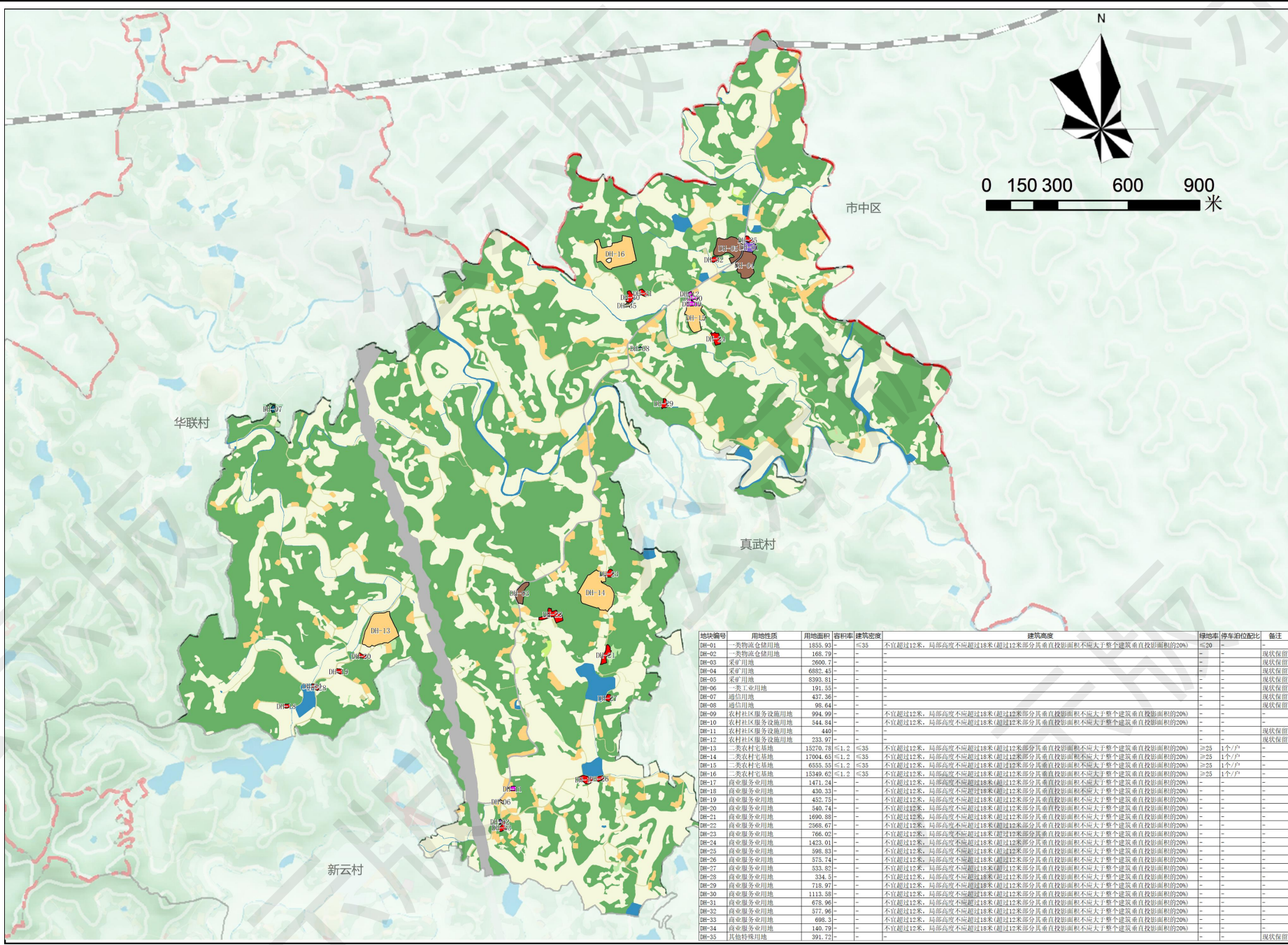


规划区在牛华镇位置示意图

图例

- 二类农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 教育用地
- 商业服务业用地
- 公用设施用地
- 公园绿地
- 留白用地

地块编号	用地性质	用地面积	容积率	建筑密度	建筑高度	绿地率	停车位配比	备注
ZH-01	幼儿园用地	1055.07	-	-	-	-	-	现状保留
ZH-02	留白用地	151.19	-	-	-	-	-	现状保留
ZH-03	农村社区服务设施用地	301.01	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米 (超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
ZH-04	农村社区服务设施用地	97.11	-	-	-	-	-	现状保留
ZH-05	农村社区服务设施用地	990.88	-	-	-	-	-	现状保留
ZH-06	二类农村宅基地	11563.83	≤1.2	≤35	不宜超过12米，局部高度不应超过18米 (超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	≥25	1个/户	-
ZH-07	二类农村宅基地	12085.27	≤1.2	≤35	不宜超过12米，局部高度不应超过18米 (超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	≥25	1个/户	-
ZH-08	二类农村宅基地	9496.71	≤1.2	≤35	不宜超过12米，局部高度不应超过18米 (超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	≥25	1个/户	-
ZH-09	留白用地	206.17	-	-	-	-	-	-
ZH-10	留白用地	385.75	-	-	-	-	-	-
ZH-11	公园绿地	621.41	-	-	-	-	-	-
ZH-12	商业服务业用地	362.26	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米 (超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
ZH-13	商业服务业用地	901.13	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米 (超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
ZH-14	商业服务业用地	676.14	-	-	-	-	-	现状保留
ZH-15	商业服务业用地	1918.76	-	-	-	-	-	现状保留
ZH-16	商业服务业用地	1054.72	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米 (超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
ZH-17	商业服务业用地	784.25	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米 (超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
ZH-18	商业服务业用地	2350.67	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米 (超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
ZH-19	商业服务业用地	98.8	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米 (超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
ZH-20	商业服务业用地	1245.76	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米 (超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
ZH-21	商业服务业用地	763.35	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米 (超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-

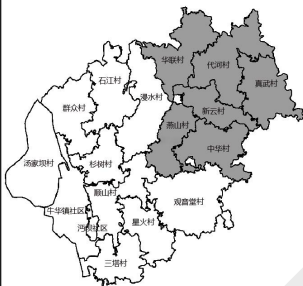
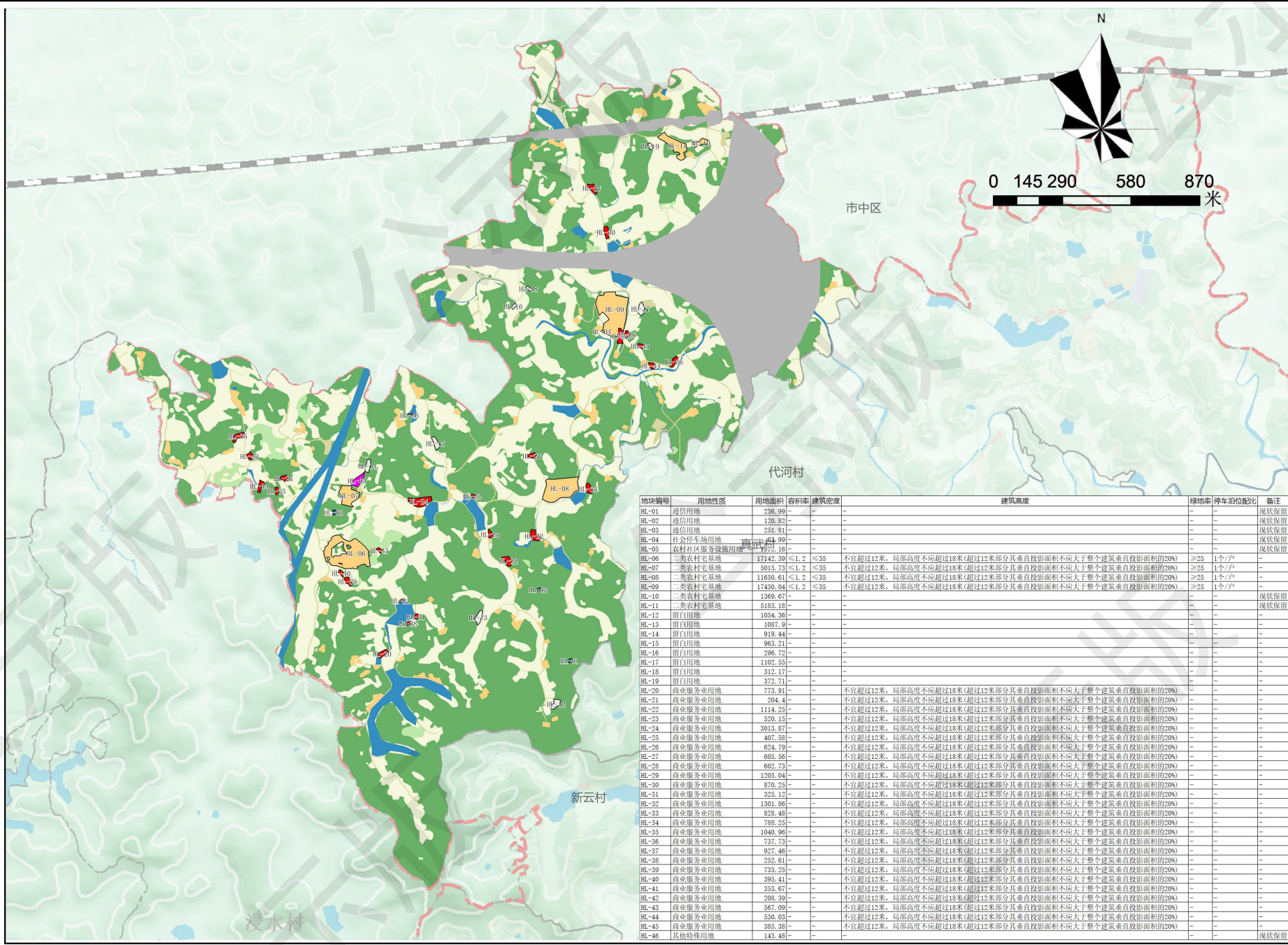


规划区在牛华镇位置示意图

图例

- 二类农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 商业服务业用地
- 工业用地
- 采矿用地
- 仓储用地
- 公用设施用地
- 特殊用地

地块编号	用地性质	用地面积	容积率	建筑密度	建筑高度	绿地率	停车位配比	备注
DH-01	一类物流仓储用地	1855.93	≤1.0	≤35	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	≥20	-	现状保留
DH-02	一类物流仓储用地	168.79	-	-	-	-	-	现状保留
DH-03	采矿用地	2600.7	-	-	-	-	-	现状保留
DH-04	采矿用地	6882.45	-	-	-	-	-	现状保留
DH-05	采矿用地	8393.81	-	-	-	-	-	现状保留
DH-06	一类工业用地	191.55	-	-	-	-	-	现状保留
DH-07	通信用地	437.36	-	-	-	-	-	现状保留
DH-08	通信用地	98.64	-	-	-	-	-	现状保留
DH-09	农村社区服务设施用地	994.99	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
DH-10	农村社区服务设施用地	544.84	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
DH-11	农村社区服务设施用地	440	-	-	-	-	-	现状保留
DH-12	农村社区服务设施用地	233.97	-	-	-	-	-	现状保留
DH-13	二类农村宅基地	15270.78	≤1.0	≤35	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	≥25	1个/户	-
DH-14	二类农村宅基地	17004.85	≤1.0	≤35	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	≥25	1个/户	-
DH-15	二类农村宅基地	6555.55	≤1.0	≤35	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	≥25	1个/户	-
DH-16	二类农村宅基地	15349.82	≤1.0	≤35	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	≥25	1个/户	-
DH-17	商业服务业用地	1471.24	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
DH-18	商业服务业用地	430.33	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
DH-19	商业服务业用地	452.73	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
DH-20	商业服务业用地	540.74	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
DH-21	商业服务业用地	1690.88	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
DH-22	商业服务业用地	2968.67	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
DH-23	商业服务业用地	766.03	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
DH-24	商业服务业用地	1423.01	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
DH-25	商业服务业用地	598.83	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
DH-26	商业服务业用地	575.74	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
DH-27	商业服务业用地	533.82	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
DH-28	商业服务业用地	334.3	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
DH-29	商业服务业用地	718.97	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
DH-30	商业服务业用地	1113.88	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
DH-31	商业服务业用地	678.96	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
DH-32	商业服务业用地	377.96	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
DH-33	商业服务业用地	698.3	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
DH-34	商业服务业用地	140.79	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
DH-35	其他特殊用地	391.72	-	-	-	-	-	现状保留



规划区在牛华镇位置示意图

图例

- 二类农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 商业服务业用地
- 交通运输用地
- 公用设施用地
- 特殊用地
- 留白用地

地块编号	用地性质	用地面积	容积率	建筑密度	建筑高度	绿地率	停车位配比	备注
HL-01	通信用地	236.99	-	-	-	-	-	现状保留
HL-02	通信用地	120.82	-	-	-	-	-	现状保留
HL-03	通信用地	231.81	-	-	-	-	-	现状保留
HL-04	社会停车场用地	434.99	-	-	-	-	-	现状保留
HL-05	农村社区服务设施用地	1872.16	-	-	-	-	-	现状保留
HL-06	二类农村宅基地	17142.39	≤1.2	≤35	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	≥25	1个/户	-
HL-07	二类农村宅基地	3015.73	≤1.2	≤35	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	≥25	1个/户	-
HL-08	二类农村宅基地	11650.61	≤1.2	≤35	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	≥25	1个/户	-
HL-09	二类农村宅基地	17430.04	≤1.2	≤35	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	≥25	1个/户	-
HL-10	二类农村宅基地	1369.67	-	-	-	-	-	现状保留
HL-11	二类农村宅基地	5183.18	-	-	-	-	-	现状保留
HL-12	留白用地	1054.36	-	-	-	-	-	-
HL-13	留白用地	1087.9	-	-	-	-	-	-
HL-14	留白用地	919.44	-	-	-	-	-	-
HL-15	留白用地	963.21	-	-	-	-	-	-
HL-16	留白用地	296.72	-	-	-	-	-	-
HL-17	留白用地	1102.55	-	-	-	-	-	-
HL-18	留白用地	312.17	-	-	-	-	-	-
HL-19	留白用地	372.71	-	-	-	-	-	-
HL-20	商业服务业用地	773.91	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
HL-21	商业服务业用地	204.4	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
HL-22	商业服务业用地	1114.25	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
HL-23	商业服务业用地	520.15	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
HL-24	商业服务业用地	3013.87	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
HL-25	商业服务业用地	407.58	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
HL-26	商业服务业用地	624.79	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
HL-27	商业服务业用地	605.36	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
HL-28	商业服务业用地	602.73	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
HL-29	商业服务业用地	1205.04	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
HL-30	商业服务业用地	870.25	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
HL-31	商业服务业用地	325.12	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
HL-32	商业服务业用地	1301.86	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
HL-33	商业服务业用地	829.48	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
HL-34	商业服务业用地	788.25	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
HL-35	商业服务业用地	1040.96	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
HL-36	商业服务业用地	737.73	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
HL-37	商业服务业用地	927.46	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
HL-38	商业服务业用地	252.61	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
HL-39	商业服务业用地	733.25	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
HL-40	商业服务业用地	385.41	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
HL-41	商业服务业用地	333.67	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
HL-42	商业服务业用地	208.39	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
HL-43	商业服务业用地	567.09	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
HL-44	商业服务业用地	530.03	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
HL-45	商业服务业用地	385.38	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	-
HL-46	其他特殊用地	143.48	-	-	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	-	-	现状保留