

五通桥区牛华镇星火村级片区

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:五通桥区牛华镇星火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

技术审查单位: 五通桥区自然资源局

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: 孙勇 规划高级工程师\注册城乡规划师

项目负责人: 冉华明 土地规划工程师

项目校对: 刘 发 国土空间规划工程师

项目成员名单: 邓清洋、傅 苹、郑青玫、庄卫华、谢金珂、曾行、
向媛圆、陈雪敏



序 言

为贯彻实施乡村振兴战略，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《五通桥区牛华镇星火村级片区国土空间规划（2021—2035年）》（以下简称《规划》）。

《规划》对星火片区国土空间开发、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，其中文本和图件是星火片区国土空间规划的法定文件，具有同等法律效力。

《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

第一章 规划总则	6
第一节 规划背景	6
第二节 规划目的	7
第三节 规划原则	7
第四节 规划依据	8
第五节 规划范围	11
第六节 规划期限	11
第七节 成果构成	12
第二章 现状分析	12
第一节 底图底数	12
第二节 特征优势	12
第三节 问题挑战	15
第四节 发展诉求	17
第三章 功能定位	18
第一节 落实上位规划和相关规划要求	18
第二节 总体目标与功能定位	20
第三节 规划思路	20
第四节 人口规模	21
第五节 国土空间指标体系	21
第六节 规划策略	21
第四章 底线约束	23
第一节 落实三条控制线	23
第二节 落实村庄建设边界	23
第三节 落实其他保护线	24
第五章 用地布局与管控	26
第一节 用地布局规划思路与目标	26
第二节 土地利用总体布局	26

第六章 整治修复	29
第一节 土地整治修复思路	29
第二节 农用地整理	29
第三节 建设用地整理	30
第四节 生态保护与修复	31
第七章 产业发展规划	33
第一节 产业发展思路	33
第二节 产业空间布局	33
第三节 产业发展路径	33
第四节 重点项目打造	36
第五节 产业用地支撑	36
第六节 壮大集体经济组织	37
第八章 公共服务设施规划	38
第九章 基础设施规划	41
第一节 道路交通设施规划	41
第二节 市政基础设施规划	42
第三节 水利设施规划	44
第四节 综合防灾规划	44
第十章 典型居民点建设及人居环境整治	46
第一节 典型居民点建设规划	46
第二节 居民点设计指引	47
第三节 人居环境整治	48
第十一章 乡村空间设计	51
第一节 景观风貌打造	51
第二节 建筑风貌管控	51
第三节 公共空间风貌指引	52
第十二章 历史文化保护	54
第一节 文化保护与传承	54
第二节 乡风文明建设	54

第十三章 规划实施.....56

 第一节 组织保障.....56

 第二节 实施计划.....57

 第三节 政策配套.....57

 第四节 人才保障.....59

 第五节 监督评估.....59

附录：文本用词说明.....61

 附录.....62

 附录 1：规划指标表.....62

 附录 2：国土空间用途结构调整表.....62

 附录 3-1：星火村地块控制指标表.....64

 附录 3-2：顺山村地块控制指标表.....67

 附录 3-3：三塔村地块控制指标表.....69

 附录 3-4：观音堂村地块控制指标表.....72

 附录 4：农村居民点一览表.....73

 附录 5：重点建设项目表.....74

 附录 6：村级片区公共服务设施控制一览表.....75

 附录 7：村级片区市政基础设施控制一览表.....76

 附录 8：村级片区历史文化资源控制一览表.....76

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，文件提出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，确保国家粮食安全，确保不发生规模性返贫致贫，提升乡村产业发展水平、乡村建设水平、乡村治理水平，千方百计推动农业增效益、农村增活力、农民增收，为推进中国式现代化提供基础支撑。

深入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。

（四）区级层面

《乐山市五通桥区国民经济和社会发展的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，深化农业农村改革，推进美丽乡村建设、推进农村产业振兴、推进巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接；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。

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编制本规划，严守生态保护红线和耕地红线，积极发展绿色农业、生态农业、特色农业，把粮食生产抓紧抓牢，打造更高水平精细化农业，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）保护优先，绿色发展

保护好自然生态资源和环境，严格保护生态红线、耕地与永久基本农田，保护村庄良好生态底色，落实生态保护红线划定成果，明确森林、河湖、草原等绿色生态资源，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

结合星火片区的地域特征，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

按照全域覆盖的要求，统筹管控生态、农业、建设三类空间，通盘考虑土地利用、产业发展、居民点布局、人居环境整治、生态保护和历史文化传承。

（五）以人为本，尊重民意

规划应充分听取村民意见，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》（TD/T1025-2010）；
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化建设专项规划（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—杪椽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. 星火片区内涉及村、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

本次规划范围为星火片区，包括星火村（中心村）、三塔村、观音堂村、顺山村，总面积 16.14 平方公里（扣除 9.38 公顷城镇开发边界）。

各村面积统计表

村\社区名称	区域面积（平方公里）
星火村	3.09
顺山村	3.82
三塔村	3.09
观音堂村	6.14
合计	16.14

第六节 规划期限

本次规划期限为 2021—2035 年。规划目标年为 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。文本中黑体加下划线条文为本次规划的强制性内容。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 底图底数

按照《四川省村规划编制指南（2024 年修订版）》要求，以最新年度变更调查成果为基础，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。

规划区国土总面积 1614.48 公顷。其中耕地面积 612.55 公顷，园地面积 46.71 公顷，林地面积 659.22 公顷，草地面积 0.88 公顷，湿地面积 3.18 公顷，农业设施建设用地面积 47.11 公顷，陆地水域面积 61.35 公顷，其他土地面积 52.32 公顷，建设用地面积 131.18 公顷，开发强度 8.12%（详见附录 2）。

第二节 特征优势

（一）区位优良，交通便捷

（1）地理区位

星火片区位于乐山市五通桥区牛华镇南部，紧靠牛华镇镇区及五通桥城区。受城区辐射带动作用强，充分承载城区的经济辐射力和服务影响力，城郊互融的独特区位优势明显。北邻浸水片区杉树村、浸水村以及新云片区燕山村、中华村，南接五通桥区竹根镇，西连金山镇，是牛华镇、竹根镇及金山镇三镇地理交汇点，具有独特的地理位置优势。

（2）交通区位

片区距乐山市区仅 15 公里，与杪楞峡谷景区隔河相望；车行 10 分钟可达五通桥城区，20 分钟可达乐山大佛景区，30 分钟可达乐山高铁站；依靠省道 S104、乡道 Y008 与周边乡镇实现对外联系，内部道路网呈“网状+树枝状”，宽度多为 3~

4 米，通达度较好；且开设有乡村客运路线和招呼站，交通优势明显。

（二）水田园林格局清晰，生态环境优良

（1）河渠水系南北贯通，水网密布

片区渠网密度大，水资源丰富。主要河流为涌斯江和婆婆溪，其中婆婆溪自北向南从片区中部流经，最终汇入涌斯江。片区沟渠多为人工渠道，灌溉系统保存完整。

水资源面积 61.35 公顷，占片区总面积的 3.80%；以河流水面为主，占陆地水域的 51.28%。

（2）耕地平坦肥沃，连片度高

片区耕地总面积 612.55 公顷，占片区总面积的 37.94%。以水田为主，面积 402.39 公顷，占耕地面积的 65.69%，旱地面积为 204.25 公顷，占耕地面积的 33.34%。

耕地质量等别整体在 7-11 等之间，其中 9 等地最多，总面积 214.08 公顷，占耕地面积的 31.95%，质量较好的 7、8 等地主要分布在顺山村与星火村；根据连片度分析，片区相对连片耕地面积 457.22 公顷，占耕地面积的 74.64%，坝区连片度较高，主要位于观音堂村。

（3）园地依山傍水，花果飘香

片区园地总面积 46.71 公顷，占片区总面积的 2.89%。园地种植结构以果园和其他园地为主，占园地面积 97.63%，目前主要为花木苗圃和经果林种植，种植类型多样，以黄花风铃木、三角梅、柑橘等为主。

（4）林地类型丰富，质量较好，群落结构完整

片区林地类型丰富，质量较好，群落结构完整。林地总面积 659.22 公顷，占片区总面积的 40.83%；以乔木林地为主，面积为 409.60 公顷。西南区域山林在地形起伏相对较大的位置，呈片状分布；水畔林带主要沿河流婆婆溪呈带状分布；东北区域林地以组团式散布于浅丘田间。

片区不涉及公益林。其中其他林地以花木商品林为主，是当地特色产业。林地郁闭度平均在 60%以上，林地质量较好、群落结构整体较完整。

（5）地势平坦，气候适宜

片区属浅丘地貌，整体地势较平坦，起伏度较低，海拔在 344—446 米之间；

片区 80%区域坡度在 20 度以下，较适宜农业耕种；整体坡向以南向、西南向为主。

在气候方面，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。

（三）产业体系基本构建，一二三产已形成初步联动

片区一产现状优良，形成了以粮油种植为主、养殖为辅、花木种植为特色的产业体系，其中粮油种植分布规模广，部分区域形成了粮蔬轮作模式；畜禽养殖初具规模，水产养殖零散分布；三塔村花木基地则成为片区的特色种植业。粮油种植主要集中在片区东部，大部分区域已形成了粮蔬轮作的模式，星火村部分区域建设了蔬菜大棚，以种植青菜为主。花木种植主要分布在片区西南部，依托于三塔花木科技园，在三塔村和顺山村南侧广泛分布，以种植茶花、蓝花楹、黄花风铃木、黄桷树、火焰木等为主，规模达两千余亩，收益良好。

片区二产初具规模，以食品加工为主，其中芽菜为牛华镇传统特色美食，芽菜加工原材料与销售渠道都由片区提供，是联动片区一三产的重要纽带，除此外还有肉鸡加工厂、机砖厂等少量二产。

片区三产以服务业、旅游业为主，其中服务业主要体现在近场镇区域分布了数家农家乐，以餐饮、休闲、垂钓、品茗为主要功能；旅游业方面片区黄花风铃木基地年接待游客十万余人次。

（四）人文资源丰富，文化底蕴深厚

（1）美食文化

牛华镇是四川有名的“食府”，以豆腐脑、麻辣烫最为知名。2018 年牛华麻辣烫成功登上央视《舌尖上的中国 3》，成为乐山一张美食名片。

（2）自然风光

黄花风铃木种植基地位于牛华镇三塔村，是五通桥区“醉美小西湖”系列评选活动“十大网红打卡地”之一，成为周边游客乡村休闲、生态旅游的好去处。

（3）风景名胜

片区东部处于小西湖—杪椏峡谷风景名胜区三级保护区内，景区以自然山水、湖库水景为特色，是区域内重要的康养旅游目的地。

第三节 问题挑战

（一）人口流出及老龄化严重，产业劳动力支撑不足

片区现状户籍人口 9155 人，常住人口 5797 人，常住人口仅占户籍人口的 63.32%，人口呈外流趋势。根据近五年数据统计，片区户籍人口与常住人口均呈逐年递减的趋势，其中户籍人口平均增长率为-0.90%；常住人口平均增长率-2.71%。根据现场调研情况，常住人口减少原因多为外出务工人口增加，且缺乏产业支撑，难以吸引人口回流，村集体经济效益较低等因素。

片区劳动力约占总人口的 71.19%，以从事第一产业为主，二、三产从业人口偏低；从劳动力流向看，在家务农占比为 46.34%，省内就近务工占比达 36.98%，约 16.68%的人口出省务工。

片区 65 岁以上户籍老龄人口总计 1785 人，占总户籍人口的 19.49%，已超过 13.5%的国家老龄化水平以及四川省 16.93%的老龄化率，老龄化趋势依然明显；小学以下学历占比 12.52%，初中学历占 41.29%，高中学历占 39.45%，大学以上学历占比 6.74%，片区现代化产业发展需进一步培养高素质专业技术人才；农村人均可支配收入为 1 万—1.2 万元/年，低于五通桥区农村地区平均水平 2.08 万元/年，人均可支配收入水平有待提高。

（二）建设空间使用效率不高

片区建设用地面积 131.18 公顷，开发强度 8.12%，以农村宅基地为主，房屋多为村民自建的砖瓦房，以一、二层为主，建筑质量一般，且存在闲置和破旧情况。通过现场调研与实地勘察，片区还存在合村并组后闲置的村委会、停止运营后闲置的牛华镇养老院和产业发展改革遗留闲置的工业和采矿用地，建设用地盘活整治潜力大。

（三）产业效能较低，农旅融合不足

（1）第一产业

片区一产以种植业为主，养殖业为辅，多为自主经营，经济效益较低；其中花木种植收益相对较高，但花木种植受季节性影响，抗风险能力较弱，需向农业现代化、规模化转型升级。

片区种植方式以传统人力耕作为主，农业现代化水平不高，种植效率较低，

发展潜力较大。

片区土地以自主经营为主，经济效益低。流转土地共计 2580 亩，约占片区耕地总量的 30.19%，对比乐山市全市土地流转率 38.3%，现状土地流转率较低。流转用途以种植、养殖为主，流转单价大部分在 400-1000 元/亩/年，片区内每年经济效益现状约为 100 万—260 万元。

片区养殖业以水产养殖和畜禽养殖为主，总规模约 80 亩，亩均产值 18000 元/年，多为家庭自主经营，分布零散，整体规模较小。其中水产养殖皆为鱼塘且大多数位于三塔村和观音堂村；畜禽养殖现有已成规模的养殖场共三处，面积达 65 亩，其中星火村养鸡场、养猪场各一处，顺山村养猪场一处，其余畜禽养殖以家庭养殖为主。

(2) 第二产业

片区内工业用地面积为 25.65 亩，主要集中在片区南侧，多为机械加工厂、肉鸡养殖场及芽菜厂；部分企业存在闲置、停运的情况，后期将针对低效、闲置工矿用地进行功能置换或腾退。现状二产与农业种植已形成了初步联动，但有待进一步加强，延伸完善产业链条。

(3) 第三产业

三产以服务业为主，旅游业初现雏形。星火片区三产主要集中在靠近场镇的顺山村和三塔村，以农家乐、民宿为主。片区内共有 5 处农家乐、民宿，其中双土地、乡村苑、国荣山庄和花憩小院 4 处农家乐的服务设施较为齐全，以承办宴席、休闲娱乐为主。仅三塔别院是新建农家乐，存在用地性质未转换、品牌推广不足等问题。

片区东部属于小西湖—杪楞峡谷风景名胜区三级保护区范围，但片区内缺乏相应的旅游设施配套，难以利用风景名胜区的资源和吸引力，带动与其相关的产业和地区的发展。

(四) 人居配套设施不足，环境风貌有待提升

(1) 人居风貌

片区现状聚居点位于三塔村，共聚居 225 人，聚居点质量和风貌都有待提升改造。散居宅基地多为村民自建房，以一、二层为主，建筑质量一般，建筑屋顶、

立面风格不统一，区域风貌不协调。

(2) 公服设施

片区部分村缺乏警务室、村民培训中心、日间照料中心、村邮站等公服设施，同时因合村并组，部分公服设施存在荒废闲置、设备简陋等问题。片区内大部分区域同牛华镇区共享教育、养老等公服设施，但与镇区较远的观音堂村难以得到保障。

(3) 市政设施

电力设施方面，由牛华镇 35kV 变电站供给，各村通过 10kV 变压器降压后入户供电，用电普及率 100%。

给水设施方面，给水管道基本全域覆盖，村民生活用水均为自来水。

排水设施方面，雨水自然排放，汇入道路两侧的排水沟；顺山村、三塔村生活污水通过污水管道排入镇区污水主干管集中处理，星火村、观音堂村则为农户散排，采用化粪池处理污水。

燃气设施方面，气源由蜀通燃气有限公司提供，沿主要道路敷设燃气管。三塔村、星火村部分村民建有沼气池。

通信设施方面，已实现村村通光纤线路，电信所位于牛华镇区。

环卫设施方面，片区各村均设有垃圾收集池，由牛华镇镇区收集转运至五通桥区集中处理。观音堂村设有 1 处公厕。

第四节 发展诉求

通过实地走访、问卷调查、资料收集等方式，了解政府、企业、村民等不同群体的意见诉求，主要需求集中在产业发展、生活配套、人居环境等方面。

政府诉求为盘活闲置资产，壮大集体经济；完善市政设施及生产配套设施；保障粮食安全，发展农旅融合产业；落实住房条件改善，新建聚居点，改造建筑立面提升风貌，改善生活环境质量等。

企业诉求为保障产业用地，完善基础配套设施，提升道路质量，得到相应政策支持等。

村民诉求为优化道路交通系统，提高交通便捷度，增加聚居点及整治优化环境，同时加强优质产业引进，提升就业创收水平，完善配套管网铺设。

第三章 功能定位

第一节 落实上位规划和相关规划要求

（一）《乐山市五通桥区国土空间总体规划（2021—2035 年）》

乐山市五通桥区立足区域发展态势，尊重自然地理特征，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。

星火片区大部分位于东西粮果农业主产区，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。

（二）《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）》

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。

星火片区处于“美食休闲旅游片区”“岷江东岸城镇发展轴”“发展主中心”。片区借助牛华镇区辐射，增设服务于城市近郊的旅游接待、休闲体验等配套设施，依托农业资源和美食资源优势，结合乡村旅游自驾营地融入乡村旅游、户外野营等元素，发展农旅融合、特色餐饮。此外，结合现有餐饮产业规模发展农产品加工，与中心城区用地功能衔接。

（三）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。其中星火片区的功能定位为农业型，以发展餐饮产业、休闲旅游、粮食种植为主。

（2）《乐山市五通桥区旅游发展总体规划（2015-2030）》

规划指出本区域的发展格局为注重“山、水、古镇、园林”资源特色，将五

通桥打造成“山水新城”，构建“一核一心两带两区多极”的发展格局。其中五通桥区的整体定位为中国西南水乡休闲旅游目的地。

(3) 《乐山市五通桥区旅游发展专项规划（2022-2035）》

规划指出牛华片区的旅游发展以现代农业为基底，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、寻迹古街、户外野营等元素，发展乡村旅游、美食旅游等本土特色鲜明的旅游业态。其中区域总体定位为沿江田园休闲型“美+食”乡村度假旅游目的地。

(四) 各类专项规划衔接

衔接《五通桥区乡村医疗卫生机构布局专项规划方案》，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。

衔接《五通桥区乡镇级片区消防专项规划》，规划片区各行政村依托应急分队设立微型消防室，建立最小消防应急单元。

衔接《五通桥区农业现代化建设专项规划》，片区处于五通桥区稻菜农业产业园（水稻+蔬菜 5000 亩）的规划范围内，推进产村融合，将园区建设与休闲观光产业发展结合，培育兼具田园风光、农家情趣和生活便利的宜居乡村。

衔接《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）》，在给水方面，近期由昌源水业牛华一分厂，主要管网位于片区西部，贯穿顺山村和三塔村南北纵向排布，远期由五通桥区市政给水管网供水，现状水厂仅作为配水枢纽。在排水方面，采用雨污分流制。星火片区规划有 4 处污水处理设施，保留牛华镇、金山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。

衔接《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标准，行政村通达率 100%，20 户以上聚居点村道路基宽度不低于 4.5 米。

(五) 规划传导总结

在片区发展指引方面，农业上，粮经复合种植片区围绕水稻、玉米等种植，发展粮食种植、经济作物种植；在农旅上发展城市近郊乡村旅游、休闲农业；同时协助风景名胜区发展，合理安排旅游服务设施和相关建设。

在上位国土空间规划传导指标方面，落实永久基本农田 567.25 公顷、耕地保护目标 568.43 公顷、城镇开发边界 9.38 公顷，片区不涉及生态保护红线。

在保障重点项目用地方面，落实长征渠引水工程、星火村粪污处理中心、农业综合服务中心、观音堂村粮食烘干中心、三塔麻辣烫文化村等重点项目，同时完善公共服务和市政基础设施建设。

第二节 总体目标与功能定位

（一）总体目标

规划至 2030 年，逐步开展耕地提质增量建设、林地修复等土地综合整治与生态修复项目，落实上位传导硬性指标。完善花木、芽菜等当地特色产业链，打造星火多元化现代农业示范中心名片。落实上位规划观音堂村部分村域风景名胜區控制发展要求。

规划至 2035 年，全面实现片区“稻田+”产业融合发展的目标，打造以水稻、花木为核心的现代农业示范基地，乡村田园休闲首选地，形成全国知名的现代农业示范村。基本实现乡村振兴、城乡融合、共同富裕。

（二）形象定位

基于片区清晰的水田园林格局，依托 6000 余亩水稻和近千亩花果苗木，结合便利的交通路网和丰富的沟渠水网，利用近郊优势，推动片区农文旅产业综合发展，最终将星火片区形象定位为“稻里花香·星火人家”。

（三）规划定位

在筑牢片区生态基础之上，打造以田园稻香为本底，以花木种植为特色的高效现代农业发展示范区。

（四）功能定位

营造稻香千里、丰登五谷的精品粮经农业发展场景；火树银花、秀美如画的近郊花木农业发展场景；青砖碧瓦、炊烟袅袅的乡居风貌景观场景；乐山乐水、闲游乡野的乡村特色农旅场景。

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“底线共保，严守底线筑强基底”“蓝图共绘，融合诉求共绘蓝图”“整治共促，整治优化修复生境”“产业共兴，产村融合彰显特色”“服务共享，聚居重组完善配套”“风貌共建，品质提升描绘乡韵”等具体规划内容，力求将片区打造成“稻里花香·星火人家”的高效现代农业发展示范区，推动星火片区乡村全面振兴。

第四节 人口规模

（一）户籍人口预测

片区 2022 年现状户籍总人口为 9155 人，根据近几年数据统计显示呈缓慢减少趋势，且未来受镇区驱动影响，户籍人口依然呈下降趋势。通过数据分析及现场调研资料，确定片区综合增长率为-0.90%，通过综合增长率公式计算，规划至 2035 年户籍人口约为 8140 人。

（二）常住人口预测

规划区 2022 年人口现状常住人口 5797 人，片区平均人口增长率为-2.71%，结合片区产业发展方向及未来转移人口，考虑留出一定的发展余地，规划至 2035 年片区农村常住人口约为 4200 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，围绕片区发展特质，形成指标体系（详见附录 1）。

第六节 规划策略

（一）空间优化，绘蓝图

（1）北田南林，生态为先

严格落实“三区三线”，基于现状基底夯实发展产业诉求；强化片区北田南林格局，修复局部破碎化图斑，打造连续性空间，美化土地肌理；整治优化土地，修复生境，打造沿溪景观示范带。

（2）保障粮食安全

衔接上位规划与最新启用的永久基本农田核实处置成果，严格落实永久基本

农田和耕地保护目标，永久基本农田严格按照《基本农田条例》相关要求进行管控，坚决制止任意改变基本农田用途的行为，坚决遏制“非粮化”“非农化”，加强耕地保护，保障粮食安全。

（二）产村融合，显特色

（1）做强一产

对接上位规划中的粮经复合种植片区和美食休闲旅游片区，将片区打造成一产为主，二产为辅，三产为特的产业格局。

（2）产村融合

以各村聚居点为产业发展核心，将产业布局与村庄布局融合，打造相关产业链条。

（3）共同富裕

做强集体经济，促进共同富裕先行。深入挖掘片区特色，融合片区产业，通过区域联动、多元共融、产业升级，融入特色种植、农业观光、果蔬加工、汽车营地、美食乐园、滨江夜游等产业项目，形成多元化的新业态展示空间，助推乡村振兴，实现共同富裕。

（三）优化配置，美丽乡村

结合现状地形与规划分区，形成三大人居风貌区，优化乡村布局，美化乡村空间。以配套强服务，完善乡村配套体系，融入旅游服务配套，部分与镇区实现配套共享。以组织强治理，形成村民共治体系。

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保护规划

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”），明确空间范围和坐标界线，至2035年，星火片区落实耕地保护目标568.43公顷，落实永久基本农田保护目标567.25公顷。

永久基本农田按照《基本农田保护条例》的要求进行管控。坚决防止永久基本农田“非农化”“非粮化”。严禁破坏永久基本农田的活动，严禁占用永久基本农田植树造林，禁止闲置、撂荒永久基本农田，禁止以设施农用地为名乱占永久基本农田。严格管控因重大项目建设形成的临时用地占用永久基本农田的行为，临时用地使用完毕后应及时复垦复耕，恢复原状。

（二）落实生态保护红线规划

片区不涉及生态保护红线。

（三）落实城镇开发边界规划

根据“三区三线”划定成果，片区涉及城镇开发边界面积9.38公顷，本次村级片区规划不包含城镇开发边界范围。城镇开发边界内用地按照国家、省、市相关要求，采用“详细规划+规划许可”的方式进行管理。

第二节 落实村庄建设边界

衔接《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）》，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162.28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）落实河湖管理控制线

衔接上位规划，根据《四川省水利工程管理条例》以及《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）》中相关要求管控，划定河湖管理控制线。涌斯江两侧需退河湖管理控制线 30 米，婆婆溪两侧需退蓝线 10 米。

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）历史文化与古树名木保护线

采取分类管控措施，保留片区历史记忆，全要素识别区域古树、寺庙、非物质文化遗产等乡愁记忆，结合多途径保护措施，保留片区历史记忆。保护范围内不得随意进行建设行为。

衔接上位规划，落实宏佛寺、中和桥、星火桥管控要求，保护宏佛寺的空间格局，以宏佛寺占地面积为界为核心保护范围，以寺中心向四方延伸 20 米范围为建设控制地带；中和桥、哑巴桥等一般不可移动文物严格按照《中华人民共和国文物保护法》进行保护。

古树名木严格执行《城市古树名木保护管理办法》，不得破坏古树名木及其周边环境，禁止随意迁移和破坏，并按照不小于树冠垂直投影外 3 米划定保护范围。

（三）落实电力廊道控制线

衔接《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）》，按照《城市电力规划规范》（GB/T50293-2014）等相关规范要求，划定电力廊道控制线，220 千伏电力线两侧防护带各控制宽度 20 米，110 千伏电力线两侧防护带各控制宽度 12.5 米，35 千伏电力线两侧防护带各控制宽度 10 米。高压电力管线保护范围内不得堆放谷物、草料、垃圾、矿渣等影响安全供电的物品，不得烧

窑、烧荒，不得兴建建筑物、构筑物，不得种植可能危及电力设施安全的植物。
基础设施廊道控制线范围内原则上不能进行城乡建设，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。

（四）落实重要交通设施管控

衔接上位规划，落实省道、县乡道路保护范围。省道 S104 两侧防护带各控制宽度 15 米，县道 X008 两侧防护带各控制宽度 8 米，禁止在管控范围内进行与该基础设施无关的建设活动。

第五章 用地布局与管控

第一节 用地布局规划思路与目标

落实省市两项改革“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。

坚持以人居环境安全保障为优先，推动片区空间重构。综合评估洪涝灾害影响范围，对受影响区域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集中。

第二节 土地利用总体布局

落实保护和新增耕地要求，尊重片区农业生产现状，对全域用地布局进行优化，实现农田增量提质、生态布局优化、建设用地减量增效（详见附录2）。

（一）农用地布局

通过落实重大项目，积极推进片区土地综合整治，统筹安排耕地、园地、林地、草地等用地布局，改善农田生态。规划至2035年，农用地总面积1462.05公顷，占全域面积的90.56%，较基期增加13.38公顷。

1. 耕地

坚持最严格的耕地保护制度，以土地综合整治、丘陵山区农田宜机化改造为抓手，对片区内土地分类统筹，开展有针对性的整治、提升和复垦，优化耕地布局、提升耕地连片度、提高农业现代化水平。规划期末耕地面积为653.94公顷，较现状增加41.39公顷。

2. 园地

统筹全域土地综合整治，推进优化园地布局建设。尊重现有园地分布规律，在保证粮食安全的前提下，同时在满足片区重大项目建设需要的基础上，大力推广“二次倒包、林下套种”模式，促进花木、柑橘产业强链补链。规划期末园地

面积为 37.55 公顷，较现状减少 9.16 公顷。

3. 林地

以“保护连片林地资源，保障片区生态本底”为基础，落实永农核实处置成果与片区重大项目建设需要。规划期末林地面积为 613.54 公顷，较现状减少 45.68 公顷。

4. 草地

规划期末草地面积为 0.87 公顷，较现状减少 0.01 公顷（落实永久基本农田核实处置成果、上位规划近期重大项目占用草地 0.01 公顷）。

5. 农业设施建设用地

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。至规划期末，农业设施建设用地 49.16 公顷，较现状增加 2.05 公顷。其中种植设施建设用地面积为 3.18 公顷，较现状增加 2.32 公顷。

6. 陆地水域

落实长征渠引水工程重大项目，规划期末，陆地水域面积 48.68 公顷，较现状增加 18.79 公顷。其中沟渠面积 24.66 公顷，较现状增加 22.28 公顷；坑塘水面 22.22 公顷，较基期减少 3.49 公顷；水库水面面积 1.80 公顷，较现状不变。

7. 其他土地

规划末期田坎面积 58.31 公顷，较现状增加 5.99 公顷。

（二）建设用地布局

片区实施土地综合整治项目，对破旧的现状建设用地拆旧，对利用率低效的建设用地进行盘活，节余指标用于片区建设发展，规划至 2035 年，建设用地面积 118.36 公顷，较基期年减少 12.82 公顷，满足规划期末建设用地总规模不增加的要求。其中规划村庄建设用地 110.74 公顷，减少 12.72 公顷；区域基础设施用地 6.26 公顷，较基期保持不变；其他建设用地 1.36 公顷，较基期减少 0.10 公顷，为采矿用地复垦。

1. 居住建设用地

规划居住用地共 97.40 公顷，较基期减少 18.13 公顷。其中片区规划聚居点 6

处（其中保留现状 2 处，新建 4 处），面积共计 6.65 公顷；保留其余散居 89.98 公顷；保留一类城镇住宅用地 0.04 公顷；规划农村社区服务设施用地 0.73 公顷，较基期增加 0.36 公顷。

2. 产业建设用地

通过现场踏勘，片区将依托优质的农业本底统筹片区产业发展需求，优化产业布局，推动片区三产联动发展，实现农旅有机融合，为片区未来发展和建设提供支撑和保障。规划至 2035 年，产业建设用地面积为 8.93 公顷。（规划商业服务业用地 5.78 公顷，其中餐饮用地 2.70 公顷、零售商业用地 1.26 公顷、旅馆用地 0.83 公顷、其他商业服务业用地 0.99 公顷；工业用地 2.30 公顷；物流仓储用地 0.34 公顷；留白用地 0.51 公顷。）

（三）未利用地布局

规划至 2035 年，湿地 3.18 公顷，占全域面积 0.20%，较基期无变化。河流水面面积 30.87 公顷，较基期减少 0.59 公顷，落实永久基本农田核实处置成果、长征渠引水工程占用河流水面 0.59 公顷。

第六章 整治修复

第一节 土地整治修复思路

落实以土地综合整治为抓手，调整功能结构，落实上位规划确定的国土空间整治修复目标和项目安排，协调生态、农业、建设三类空间关系，构建以农用地整理、生态保护修复、建设用地整理为主体，大地景观再造、文化展示利用为特色的土地综合整治基本工作框架。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，生活空间舒适宜居，生态空间水秀山青，持续巩固提升碳汇能力，建设生态空间山清水秀、生产空间高效集约、生活空间宜居适度的美丽乡村。

第二节 农用地整理

以整治促建设、以建设促保护，完善沟、渠、路、林、村等农业生产配套体系，改善耕作条件，增加有效耕地面积，提升耕地质量等别，促进耕地布局优化，推进建设用地复垦、高标准农田建设、大地景观塑造、园地林蔬套种。

（一）补充耕地

规划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。本次非耕农用地、陆地水域补充耕地面积总计 43.03 公顷（含田坎）。其中，对园地植物移栽，土壤翻耕、土壤改良等工程，提升耕地数量，园地复耕 8.20 公顷；对林地进行砍伐挖根、实施土地平整、土壤培肥等措施，增加耕地数量，提升耕地质量，林地复耕共计 30.89 公顷；对陆地水域清杂除乱、实施土地平整、土壤翻耕、客土回填及土壤培肥等措施，坑塘水面复耕共计 3.48 公顷，河流水面复耕 0.13 公顷（落实永久基本农田核实处置成果）；对农业设施建设用地实施土地平整、土壤翻耕、客土回填及土壤培肥等措施，农业设施建设用地复耕 0.33 公顷。

（二）耕地提质改造

根据四川省农业农村厅关于印发《四川省丘陵区山区农田宜机化改造技术规范（试行）》川农发〔2021〕100 号，对现状 186.27 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 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。建设用地整理项目拆旧、建新和盘活三个方面。其中通过全域土地综合整治，共腾退建设用地面积 21.40 公顷；满足片区产业发展、引导居民集中聚居，新增建设用地面积 8.58 公顷；对低效用地进行原址更新，盘活建设用地面积 3.13 公顷。至规划末期，结余建设用地指标 12.82 公顷。

（一）拆旧

（1）城乡建设用地增减挂钩

对接全域土地综合整治实施方案，开展城乡建设用地增减挂钩项目，根据宅基地摸底调查、村民意愿参与整理调查、管控退距、风险避让，以遵循农户意愿、耕地集中连片、保障居住安全、生活交通便利为原则，规划对参与意愿强的地区进行复垦，共腾退农村宅基地 21.09 公顷。

（2）其他建设用地

其他建设用地腾退 0.31 公顷，其中整理现状工矿用地 0.18 公顷、现状公共管理与公共服务用地 0.06 公顷、公用设施用地 0.04 公顷、交通运输用地 0.03 公顷。

（二）建新

充分考虑村民聚居意愿，形成多个居住组团；落实乡村发展需求，推动乡村振兴发展。共新增建设用地 8.58 公顷。

（1）新增农村宅基地

新增农村宅基地皆为二类农村宅基地，基于“遵循农户意愿、不占基本农田、地势相对平坦、背丘面塘、交通便利、小组微生”的原则，新增农村宅基地面积 5.07 公顷。

（2）新增其他用地

结合产业发展规划，布置商业服务业用地 1.60 公顷、仓储用地 0.05 公顷、工矿用地 0.45 公顷；为提升片区服务配套设施，新增公共管理与公共服务用地 0.30

公顷、农村社区服务设施用地 0.15 公顷、绿地与开敞空间用地 0.06 公顷、交通运输用地 0.79 公顷；同时在区位交通、资源条件较好的区域预留部分留白用地 0.09 公顷。

（三）盘活

片区选用闲置低效的现状建设用地盘活共 3.13 公顷。其中一类农村宅基地 2.74 公顷盘活为工矿用地 0.21 公顷、商业服务用地 1.75 公顷、仓储用地 0.06 公顷、公共管理与公共服务用地 0.04 公顷、二类农村宅基地 0.24 公顷，盘活作为村庄发展预留留白用地 0.44 公顷；落实全域产业环线农文旅项目，以及将现状闲置的敬老院盘活为村史馆，公共管理与公共服务用地 0.35 公顷盘活为农村社区服务设施用地 0.26 公顷、商业服务业用地 0.09 公顷；农村社区服务设施用地 0.04 公顷盘活为其他商业服务业用地。

第四节 生态保护与修复

统筹山水林田湖草系统，推进林地提升改造、保护生物多样性、修复骨干水系、实现主动碳汇，促进村域自然生态系统功能和稳定性的全面提升，保障星火片区生产生活环境的安全与可持续发展。

（一）林地提质

自然恢复为主，人工干预为辅，保护高价值林地促进林地保育修复。落实牛华镇全域土地综合整治实施方案林地质量精准提升项目，对片区 256.52 公顷林地开展提质培优、集约人工林栽培、中幼龄林抚育工程及林下中药材种植。

集约人工林栽培。以立地类型为基础，依据造林小斑的立地特征、小气候条件及营造林目的，选择造林树种。采用块状整地，挖掘 50—70 厘米宽、18—25 厘米深沟以便排水。

现有林改培。对密度过高、林层单一的现有退化林采取采伐修复方式；缺乏目的树种，林分密度较低的林分采取生长伐复合修复方式，修复流程为采伐—整地—栽植。

中幼龄抚育。采取抚育间伐、补植、修枝、割灌、浇水、施肥等方式对中幼龄林进行抚育。

（二）水生态修复

构建区域大海绵基础设施，提高片区保水净水能力。

(1) 治理对象

采用生态策略恢复局部断流渠系，保证沟渠全面连通；对婆婆溪开展生态修复，保护现状岸线的自然形态，确保水体岸线自然化率 $\geq 80\%$ ；实施垃圾清理、水体置换、岸坡整治和美化绿化等措施，对坑塘水面进行治理改造；完善水库实时监测系统，做到险情早发现、早预警、早处置。

(2) 治理措施

修复主要针对陆地水域和湿地，生态系统修复总面积为 82.07 公顷，修复内容如下。

开展清淤疏通工程，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，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，合理布局污水处理站位置，提升污水处理规模与质量，减少生活污水直接排入。

建立健全水库监测系统，完善监测设施设备，成立水库监测小组，对水库进行实时监测，预防堤坝风险。

健全生态系统，由水岸到陆地，营造水生环境、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。

第七章 产业发展规划

第一节 产业发展思路

片区从现状资源条件入手，重点聚焦农业生产、农产品服务、农旅融合三大产业领域，从供应链、服务链、消费链三方面出发，强化产业链条，打造三产联动发展的产业生态圈。

建设外向型的农业生产及供应区，通过区域联动打造供应链。片区依托优越的地理区位及便捷的交通条件，打造外向型的农产品物流服务平台，沿乡道重点建设现代仓储区、城市配送区和配套服务区，建设农产品生鲜冷藏库、发展农产品物流，建设物流企业综合服务中心。

构建全域休闲旅游格局，促进村民就业增收。充分发挥现代农业、农产品仓储加工，延伸休闲旅游功能，强化设施配套建设，依托田园、花木基地，发展休闲观光旅游业，带动消费链。

完善农产品配套服务设施及平台，打造优质服务链，带动片区农业发展。片区未来将建设农业产品推广平台、商贸交易服务平台、农业技术培训平台等六大服务平台，强化产业的综合服务功能。

第二节 产业空间布局

规划星火片区构建“一带一环，两区三心”的产业发展结构。

“一带一环”即依托婆婆溪自然河流水系及现状道路，打造婆婆溪生态景观带及串联各产业节点的乡村发展环线。

“两区”指的是结合片区现状资源，东部依托集中的耕地资源打造精品粮经农业发展区；西部结合已初具规模的花木种植基地打造近郊花木农业发展区。

“三心”即结合各村产业发展重点，利用闲置低效建设用地，打造星火农业综合服务中心、观音堂农业农事服务中心及南部牛华麻辣烫基地。

第三节 产业发展路径

依托片区特色资源禀赋，建圈强链，以“一产为基、二产为辅、三产为特”的发展思路，形成以筑牢农业生产基底、强化农产品配套服务功能、创新农旅融合发展模式的产业联动发展的产业生态体系。

（一）一产为基，筑牢农业生产基底

以现状粮油作物种植为基础，促进粮经作物规模化种植；优化蔬菜种植品种与布局，改良果蔬品质；引进培育特色品种，不断提高花木产品质量；依托现状丰富的坑塘资源，建设生态鱼塘；在中心村建设农业综合服务中心，统筹全域农业生产发展，构建现代农业绿色循环体系。

（1）精品粮经农业发展区

推广“水稻+”循环种植模式，推动种植结构升级。打造“水稻+”的多元轮作模式，实现粮油蔬菜生产的四季循环，差异化规模化种植。形成粮油轮作约 3400 亩、稻菜轮作约 900 亩、稻渔共生约 2000 亩和套种大豆约 700 亩。

利用农业生态科技，对传统设施渔业进行升级形成水稻+新型设施渔业，生态环保，无农药。

以农业公司为主体，对“种-养-收”进行规模化、机械化生产，村民土地入股，受雇等方式增加收入。以农业公司整体流转为主、农民合作社或家庭农场联合流转为辅等形式进行规模化经营。

（2）近郊花木农业发展区

以花木种植产业为特色主导，果蔬等粮经作物种植为基础耕植。发挥国家级花木科技园品牌效应，调优改良花木品种，不断研发别具特色的高端品种，发挥花木科技园生产力，不断提高花木产品质量，提升片区经济效益。至规划末期，花木片区面积可达 2400 亩，其中花木种植 1700 亩，果蔬循环 700 亩。

在果蔬循环区发展种养结合循环模式，通过农业废弃物循环利用，优化产业结构，节约农业资源，促进良性生态循环。

搭建“智慧+”农业主导，依托大数据平台，提供全产业链服务，发展科技化、规模化、标准化的现代农业，实现技术标准化、土地经营适度规模。

（3）智慧农业运用

以“智慧+”农业为主导，通过引进高效农机装备、培育“全程机械化+综合农事”农机综合服务中心、完善机械化集成配套、构建智慧化种养数据平台、打造数字农业服务中心发展规模化、标准化、科技化的现代数字农业。

（二）二产为辅，强化农产品配套服务功能

优化完善农产品烘干物流、综合服务平台、仓储加工等配套服务功能，延伸产业链，提升农产品价值。

(1) 百胜农业农事中心

依托现状的交通优势，在观音堂村新建一处农事服务中心，规划占地面积 0.99 公顷（14.85 亩）。支撑片区水稻、小麦、玉米、蔬菜、水果等农产品的规模化种植，提供烘干、储存、农资堆放等功能，筑牢粮食安全基底，实现全面推进乡村振兴。

(2) 综合服务平台

利用星火村闲置养老设施，植入农产品推广、商贸服务、科技培训等功能，打造农业综合服务中心，占地面积 0.61 公顷（9.20 亩）。

(3) 畜禽粪污处理中心

规划利用星火村原猪场进行改造升级，建设一座集约化、资源化粪污处理中心。占地面积 0.71 公顷（约 10.65 亩），集畜禽粪污收集、沼气发电、有机肥加工生产等复合功能，实现废弃物的高效处理与资源循环利用。建成后将承担牛华镇全域畜禽粪污的集中处理任务，有效促进农业面源污染治理，推动当地农业绿色发展。

(4) 农产品初加工

根据片区农业产业分布及地理区位、交通条件，利用闲置农房、设施农用地打造星火有机蔬菜加工点、三塔花木初加工点、顺江村、观音堂村蔬菜供应基地，延长农业产业链。

(5) 物流配送中心

整合片区的初加工农产品和生鲜花木资源，提供保鲜冷冻、仓储物流、农产品展销等多项服务功能，进一步加快农产品仓储基础设施建设，推动片区冷链物流发展，实现片区一、二产有效联动。依托现状的交通地势条件，沿村主要道路规划共 7 处物流配送中心，占地面积 0.34 公顷（5.10 亩）。

(三) 三产为特，创新农旅融合发展模式

借助片区优质的农业资源及花木基地，拓展“农业+旅游+文化”市场，以点带面，促进乡村旅游业发展。

(1) 融合发展模式

农业观光。挖掘成片的农业稻田景观资源、花木种植基地，组织稻田丰收艺术节，花木摄影展等活动，助力农业观光，带动乡村旅游发展。

农庄体验。依托婆婆溪水系载体，结合智能果蔬温室，打造休闲亲子农庄，牛华特色美食，提供乡村民宿和农事体验功能。

农创工坊。利用村民住房或闲置宅基地，改造建筑风貌及景观环境，植入新功能、新业态，作为乡村创意工坊、农创空间等，作为特色活动体验。

(2) 分区指引

近郊花木农旅体验区。片区西部依托乡村发展环线和婆婆溪生态景观带，整合花木种植产业资源，借助区位优势，拓展“花木+”市场，发展花木观光、花木工坊、花木科普、技艺培训等多项产业项目，同时完善相关配套设施，打造集特色民宿、旅游观光、花木文创为一体的近郊花木农业发展区。

精品农旅融合发展区。片区东部大部分区域位于小西湖—杪楞峡谷风景名胜区内，结合粮经产业特色，打造农田大地景观，借助风景区配套优势，发展稻田观光、农事研学、山地野营、徒步溪野、亲子采摘、农事技术培训等数个项目，打造以农事体验、自然观光为主的精品粮经农业发展区。

第四节 重点项目打造

牛华麻辣烫基地 依托片区丰富的花木种植、宏佛寺等自然文化资源，以“农商文旅”融合发展为路径，通过“田园+美食+观光”模式，建设集特色餐饮、生态环境、乡土文化等要素为一体的乡村麻辣烫基地，扩大形象知名度，打造片区特色生态旅游品牌，促进一、三产联动发展。配套产业建设用地 1.99 公顷。

第五节 产业用地支撑

落实乡村发展需求，优化产业结构，合理配置基础设施，按照因地制宜、生态优先、绿色发展的原则，安排基础配套和产业用地面积 17.56 公顷。

其中，根据乡村发展诉求，结合村庄产业发展需要，安排农业设施配套 8.63 公顷，包括种植设施建设用地 3.18 公顷、畜禽养殖设施建设用地 5.29 公顷、水产养殖设施建设用地 0.16 公顷等。

此外，结合项目引进情况，落实上位规划要求和产业发展需求，沿主要道路

两侧布设农家乐、民宿、仓储物流等乡村振兴产业；增设农业科普教育、花木文创中心、现代农业基地等项目，落实产业发展 8.93 公顷，其中预留 0.51 公顷留白用地用于未来三塔麻辣烫文化村和小西湖风景名胜区配套设施建设需要。

第六节 壮大集体经济组织

农户可将自己房屋或土地通过出租、入股或托管等方式组建利益共同体，分化风险、分享利润。首先通过要素集中，村民将土地资源、宅基地等资源要素交由村集体集中经营，搭建原住民、新村民、村集体、投资企业、种植大户 5 大核心利益群体共谋发展的乡村社区产业发展平台，将集体经济做大做强，从而引导片区村民走向共同富裕。

其次构建“5+3+2”集体经济分配模式，其中 50%资金作为村级经济项目发展基金，用于村集体经济组织转运和生产经营，并为集体经营项目扩大再生产提供资金基础；30%资金作为村级保障公益金，主要用于集体文化经营、村民医疗保险补贴、老年生活补贴和集体公益性服务项目建设；20%资金用于村民分红、村集体成员发展，还可作为村集体特别贡献奖励基金。

第八章 公共服务设施规划

第一节 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，更好的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。

第二节 公共服务设施规划基本原则

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。对现状设施提质升级，优先利用村域闲置资产，补齐一般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。

（一）共建共享，构建三级乡村生活服务圈

依据《四川省村规划编制指南（2024年修订版）》《社区生活圈规划技术指南》相关要求，同时结合空间资源分布和多元人群需求按需配置公共服务设施，打造“中心村—一般村—聚居点”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20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。

（二）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，确保符合星火片区实际、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。

（三）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。

第三节 公共服务设施体系搭建

依托地理区位优势，综合考虑镇区的辐射带动作用，与镇区共享教育、医疗、文化、商业等公共服务设施，实现 15 分钟城镇社区生活圈（详见附录 6）。

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 20 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，依托星火村党群服务中心配备完善服务设施。一般村生活服务圈 3 个，为片区一般服务中心，以满足本村基本公共服务为主。聚居点 8 个，结合聚居点打造邻里服务中心，补充生活和产业配套。

第四节 公共服务设施布局规划

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，对应各村公服需求。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。

（一）中心村生活服务圈

星火村现状保留项目有村委会、农村卫生室、文化活动室、健身广场、便民服务站、儿童之家。

规划新增项目包括治安联防室、警务室、村民培训中心、村史馆、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、农产品展销点、物流配送点（村邮站）、便民服务网点、微型消防站、应急物资储备点、村级避难场所。

（二）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。

顺山村现状保留项目有村委会、农村卫生室、儿童之家、文化活动室、健身广场、农家便利店。规划新增项目包括便民服务站、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、物流配送点（村邮站）、应急物资储备点、微型消防站、村级避难场所。

观音堂村现状保留项目有村委会、农村卫生室、儿童之家、健身广场、农家便利店、村民培训中心、文化活动室、便民服务站。规划新增项目包括日间照料中心、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、物流配送点（村邮站）、应急物资储备点、微型消防站、村级避难场所。

三塔村现状保留项目有村委会、农村卫生室、儿童之家、文化活动室、健身广场。规划新增项目包括便民服务站、警务室、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、微型消防站、村级避难场所。

（三）聚居点

各聚居点规划健身广场、共享书屋、消火栓等设施，覆盖步行五分钟范围内居住人群。

第九章 基础设施规划

第一节 道路交通设施规划

（一）构建高效便捷，内联外畅的道路交通体系

通过衔接对外联系道路、推动内部交通通达性、提升道路品质、实现乡村公路户户通，构筑片区“一横一纵环支结合”的内部道路网络。

（1）一纵一横

提升区域对外交通品质，加强区域与外部的联系。

（2）环支结合

推动片区内部通达性，全域形成“环支结合”的交通体系，县、乡、村道有机串联形成内外环线，加深片区内各村之间的联系。

（二）提升道路质量，搭建星火现代农业双环线

（1）道路新建

按照生产生活需要，规划新建三条内部道路、一条对外交通，新建道路按照路基宽度 4.5 米建设。本次新建共计 1.88 公里，其中星火村新建道路 1.06 公里，三塔村新建道路 0.82 公里。

（2）道路拓宽

全面提升农村公路服务水平，对牛华镇至竹根镇的乡道及星火现代农业双环线沿路进行提质改造，按照四级公路技术标准建设，路基扩宽至 6.5 米。本次拓宽共计 8.02 公里，其中星火村拓宽道路 3.64 公里，观音堂村拓宽道路 4.38 公里。

（3）道路提质

对片区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。本次道路提升共计 12.96 公里，其中顺山村道路提质 5.72 公里，三塔村道路提质 6.16 公里，观音堂村道路提质 1.08 公里。

（4）农业环线

为满足片区产业发展，落实村镇集体意愿，以星火现代农业综合服务中心与粮食烘干中心为核心，建立星火现代农业小环线；沿县道与乡道，打造星火现代农业大环线。

（三）构建以人为本，快达慢享的公共交通体系

提升现有县道、乡道构建“镇一村”的公交路线。

（1）区域公交线

依托 Y008 牛金路形成乡村片区与片区之间的公交线，从而连接沔坝社区与石燕子片区，构建牛华镇至金山镇的公交路线。

（2）村级公交线

依托内部主要道路，构建片区内部公交，从而形成村村通的赶集公交专线，方便村与村之间的联系。

（四）增加停车点位，扩大片区交通承载力

结合产业发展布局与规划聚居点布局，规划停车场 4 处。

第二节 市政基础设施规划

（一）给水设施规划

片区人均综合用水量指标取 100 升/（人·日），用水普及率为 100%，生活用水总量为 814 立方米/日。产业用水按综合用水的 20%计，产业用水量为 162.80 立方米/日。片区综合用水总量为 976.80 立方米/日。

规划保留现状输水管，片区沿内部道路布置给水管网，给水主管径 DN500，给水支管径 DN150。乡村聚居点和产业用地采用集中统一供水方式，供水由昌源水业牛华二分厂供给。

（二）排水设施规划

规划范围内污水量按平均日生活给水量的 80%计算，则片区内生活污水总量为 651.20 立方米/日。工业废水水系数为 0.7，预测产业污水产生量约 113.96 立方米/日。片区综合污水总量为 765.16 立方米/日。

排水体制采用雨污分流制。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。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。采用分段式管网，污水干管管径 DN500，支管管径 DN300。

依托聚居点布局，新建 6 处小型污水处理设施，规划至 2035 年农村污水处理

率达 90%以上。

（三）电力设施规划

片区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 牛华变电站供给。规划至末期用电普及率达 100%。

供电电网覆盖全域，各聚居点建议采用电力浅沟、电力排管等方式下地敷设，沿道路至各住户内，并将各户电表分区统一设置，便于管理和减小景观影响。

（四）通信设施规划

片区固话主线普及率为 40 线/百人。规划有线电视入户率达到 100%，有线电视网以光缆传输为主，敷设方式与通信线路共管埋地暗设。

规划移动基站信号覆盖整个片区，移动基站景观化处理。光纤网络和广播电视专用网覆盖全域，实现多网合一，通过架空电缆接入，乡村社区及产业聚落建议地下敷设。至规划期末提高区域光纤入户率达到 95%，结合镇区及农村居民点布局沿道路规划敷设光纤线路，实现光纤到用户。在各行政村分别建设一座 5G 基站，片区共规划 4 座 5G 基站。

（五）燃气设施规划

规划至 2035 年片区天然气普及率达 100%，农村聚居点供气全覆盖。居民人均生活用气量指标为 0.3 立方米/日，则片区天然气需求量为 2442 立方米/日。

规划气源由金山门站负责片区燃气供应。规划燃气主管网沿县道 X037、X040 敷设，结合乡道 Y075 与主要村道等以支状向乡村聚居点延伸。片区内采用中压供气，通过调压箱入户，中压燃气管管径为 DN100。

（六）环境卫生设施规划

规划至 2035 年片区聚居点垃圾处理率为 100%。人均生活垃圾量取 0.8 千克/日，生活垃圾收集处理率 100%，片区生活垃圾收集总量为 6512 千克/日。

生活垃圾采取“用户集、村片区收、镇片区运、区处置”的处理模式。片区内共规划 4 条垃圾清运路线，结合聚居点、产业用地布局和综合服务点新增 9 处垃圾收集点。

（七）公厕

片区结合聚居点和产业用地布局共规划 6 处公厕，建筑面积不低于 60 平方米。

新建及改造按照国家及“厕所革命”的规范要求，适当建设水冲式公厕类型，男女厕位比例，公厕内配套安装洗手盆、水龙头、扶手、面镜、挂钩、手纸架、废纸容器等设施。在公厕附近设置统一公共厕所标识、标志、方向和距离指示牌。

第三节 水利设施规划

衔接上位规划，落实重大项目，通过“储、增、通、节”等方式完善灌溉体系，保障产业发展需求。

片区现状蓄水池较少，仅顺山村有一处，规划整改现有蓄水池 1 处，新建 100 立方米蓄水池 9 处（主要供给水田），整治现有山坪塘若干，储存雨水资源。片区处理后的生活污水用于农业灌溉，增加灌溉来源。落实长征渠引水工程建设，加强各灌渠等水利设施的堵塞疏通以及现代化改造；新建提灌站 2 处（三塔村、顺山村各一处）；沿水库、提灌站等供水设施新建骨干渠道，并结合设置蓄水池；整治田间渠道，疏通农业灌溉毛细血管，形成“长藤结瓜”式灌溉系统，争取实现全域 50% 的农田能够得到有效灌溉，渠道水利用系数达到 70% 以上，灌溉保证率不低于 75%。片区东北部观音堂村现代农业产业园采用滴灌系统，节水期望达 50% 以上。

第四节 综合防灾规划

（一）抗震规划

严格执行国家标准《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015），本片区抗震设防烈度为 7 度。片区内新建、改建、扩建工程严格按照《建筑抗震设计标准》（GB/T50011-2010[2024 年版]）所确定的抗震设防要求进行抗震设防，重大工程、生命线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。

在规划中合理组织疏散通道，使避震疏散场地服务半径小于 500 米，并保证每人 2 平方米的避震疏散用地。

（二）应急避难场所规划

工程建设规划应尽可能避开地质灾害易发区和重要地质灾害隐患点危险地段，无法避开时必须采取工程防治措施。

当灾难发生时依托乡道为避难主通道，结合党群服务中心规划 4 处应急物资

储备点和 6 处避难场所，同时就近利用周边农田、林地等开敞空间进行紧急避难。

（三）消防规划

衔接落实《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）》，片区纳入牛华镇消防站服务范围，结合聚居点与村委会规划新增 6 处微型消防室，其余聚居点按规范要求设置消防栓，并预留消防通道。消防用水由给水管网统一供给。

第十章 典型居民点建设及人居环境整治

第一节 典型居民点建设规划

（一）聚居人口预测

通过产业发展分析，充分考虑现状聚居情况、地理环境、交通影响、公服分布等影响因素，同时充分征求村民聚居意愿，预测片区聚居人口为 1040 人。

（二）聚居重组原则

（1）因地制宜，相对集中

居民点选址要充分考虑当地的自然条件，优先保障居民农业生产方便，作业区域就近，生产区域相对集中。

（2）交通便利，方便生活

规划的聚居点要与主要的乡村公路相通，有利于生产物资运入和农产品运出。

（3）城乡协调，统筹规划

位于场镇附近的村社在规划聚居点时要优先考虑场镇规划，与场镇规划科学合理衔接，有利于城乡一体化建设。

（4）按村规划，规模适度

以村为单位进行规划，一方面要考虑地势地貌确定适度的集中居民点个数，另一方面要根据规划范围的人口实际状况确保适度的占地面积。结合当地实际，可以打破社界进行规划选址。

（5）尊重民意，村民自治

农村聚居点的规划选址要充分尊重当地居民的意见，让选址尽量符合大多数群众的意愿。遵循农户集中聚居意愿与国土空间规划人口中心聚居的指导思想推进人口梯度转移。

（三）构建“1+4+N”的居住空间布局

基于少占基本农田、地势平坦、背丘面塘、交通便利、小组微生的原则选址四处乡村社区，聚居点面积 6.65 公顷。形成以场镇为核心，星火、三塔、顺山、观音堂四个新建新型社区为代表，其他散居点和林盘为补充的“1+4+N”的居住空间布局。

（四）居民点布局规划

规划形成以场镇为核心，星火、三塔、顺山、观音堂四个新建新型社区为代表，其他散居点和林盘为补充的 4+N 的居住空间布局。其中中心聚居点位于星火村，规划用地面积 1.25 公顷，可聚居人数 190 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。规划星火村聚居点 1 处，面积 1.25 公顷，可聚居人数 190 人；顺山村聚居点 1 处，面积 1.83 公顷，可聚居人数 280 人；观音堂村聚居点 1 处，面积 1.24 公顷，可聚居人数 190 人；三塔村聚居点 3 处（保留 2 处，新建 1 处），面积 2.33 公顷，可聚居人数 380 人。（详见附录 4）

第二节 居民点设计指引

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过原地块边界、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。

（一）市政公服配套

交通：居民点内部道路分为主要道路以及次要道路两级，其中组团主要道路宽度为 3 米，组团次要道路宽度为 1.5—2 米。

综合管网：聚居点内电力电信由乡镇变电所和电信支局统一供应，电力在线路交叉口设置变电箱，电信在管线交叉口设置电信交接箱；排水方式采取沟渠重力排水；片区依托社区主要道路布置给水燃气管线，其中燃气管线主管径为 DE150，给水管线主管径为 DN150。

公服配套：规划设置 1 处综合服务管理站，同时在综合服务管理站布置 1 座公厕、1 处消防站和 1 处卫生服务站，新建 1 个垃圾收集点，停车位按 1.0 配比设置。

（二）规划户型设计

二人户，两室两厅两卫；建筑面积 83 m²；人均建筑面积 41.50m²；

三人户，三室一厅两卫；建筑面积 108.8 m²；人均建筑面积 36.27m²；

四人户，四室两厅四卫；建筑面积 122.3 m²；人均建筑面积 30.58m²；

五人户，五室一厅四卫；建筑面积 192.0 m²；人均建筑面积 38.40m²。

第三节 人居环境整治

（一）宅院空间品质提升

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。

留：保留反映地方特色的历史建筑及院落。

改：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。

迁：将散落的居民住宅迁到一处集中布置，形成聚居点；

提：通过完善住宅功能，整治周边景观，提升人居环境等方式提升风貌及功能。

（二）公共空间景观提升

规划采用完善功能、强化布局、引进文化、丰富公众活动等方式，来打造多样化的村落公共空间。

多功能：村落公共空间应具有日常生活交往、活动、娱乐、休闲、行政等多种功能。

多布局：村落公共空间既可单独布局，也可与鼓楼、戏台等历史构筑物集中布局。

多文化：村落公共空间应体现文化性，既要保留优秀传统文化，同时也要引入现代的优良文化，强调党建引领，增强村民文化自信。

多活动：村落公共空间要满足村民开展各种活动（如集会、运动、互动等）的需求。

（三）道路系统优化提升

通过对道路系统优化、功能完善以及景观提升的方式，打造最美乡村路。

（1）车行道

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。

（2）游憩道

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。

乡村休闲廊道应充分利用乡村美景，尊重自然、生态，并配置休憩游玩设施。应尽量结合原有的田埂、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。

（3）村落巷道

村落街巷是村民随机交往的自由场所，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；

新村街巷风貌应地方结合实际，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）“三生三宜”空间设计意象

明确“生活生产生态三生共融，宜居宜业宜游三宜社区”的建设思路，科学规划生产生活生态空间，让人居环境融入大自然，把绿水青山留给百姓。

（1）生产宜业

发展高质量农业生产，带动其他二、三产业发展。

（2）生活宜居

营造良好的居住环境，构建丰富的公共空间。

（3）生态宜游

修复、改善林盘，创造优良自然环境。

第十一章 乡村空间设计

第一节 景观风貌打造

规划从片区本底景观资源分析，依据片区水田园林居的地理格局，构建片区“一带三区”的景观风貌分区。

婆婆溪生态景观带。沿片区主要水系婆婆溪打造，是片区重要的景观资源和生态屏障，是展示区域形象的重要载体。主要是在婆婆溪两岸营造生态景观，打通林地图斑，为野生动植物提供栖息地和迁徙走廊，同时充分发挥其调节气候、保持水土、涵养水源、净化水质等作用。

稻田大地景观风貌区。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；并推进农业元素景区化建设，完善服务配套和休闲游乐设施。

浅丘林海景观风貌区。以片区现有花木风景资源为基础，通过营造特色景点、制作花木特色产品、打造主题旅游节等手段，结合场地浅丘特色，塑造四季有花、四季开花的林海花田景观，同时完善旅游配套设施。

近郊人文景观风貌区。依托区域靠近场镇的区位优势，以城乡融合景观风貌为特色，对片区农田、农业设施做精细化处理，重点发展农事体验、农业研学、亲子农场等农业项目，塑造游客记忆中的乡村场景，打造乡游、乡居、乡野、乡愁等多重意境。

第二节 建筑风貌管控

（一）聚居点风貌管控

片区建筑整体风格沿用传统川西风貌，运用木、竹、石、小青瓦等建筑材质，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、水润环绕的整体建筑风格。

住宅和商业服务建筑不超过3层，工业及农业服务设施建筑高度不大于12米。建筑墙面可采用石材、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

临近水塘空旷区域的景观节点，其铺装可采用青石板、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。

道路沿线两侧 1.5 米种植花卉，点缀少量中型乔木，打造田园风光，且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

考虑片区现代化农业生产和村民生活习惯，对公共活动空间等重要景点进行管控指引和要求。

(一) 村入口设计引导

对入村标识、村口绿地等方面进行风貌提升，运用本土植物和材料，营造出温暖、质朴、亲近的空间体验。

入口选址应距离村居民点有一定的距离，使内部安静舒适；将传统文化、民风民俗、历史背景等与景观设计融合在一起，凸显本土文化，使人们进入乡村就能感受到浓厚的地域特色，同时结合周边建筑、植物体量和风格设计，使其相协

调；入口标识设计应鲜明、直观、多样化，可采用牌坊、标识牌、文化墙、景石等景观元素，通过就地取材体现乡土气息；丰富入口功能，明确入口功能区划分，增添停车场、集散广场、文化宣传等功能区，满足人群的不同需求。

（二）广场设计引导

选址应与村委会、公厕配套用房或历史构筑物等建筑相结合修建，同时还应设置亭廊、座椅、健身、标识牌、宣传栏等设施，用于满足坝坝会、民俗活动、村民集会、康体健身、休闲、宣传等功能。铺装材料宜选择本土材料，或耐磨性高、透水性好的透水砖、透水混凝土等铺装材料，不应简单水泥硬化。在色系上融合乡镇建筑主色调，建议用复合灰、纯净白、浅红等作为主体控制色系。

（三）景观小品设计指导

标识小品设计应当结合本地民俗民风，以展示民俗文化、文旅文化或体现乡土文化为原则，包括景墙、雕塑、廊亭、导示牌、路灯、座椅、垃圾桶等。利用与农村生活息息相关的农机具或生活器具作为展现农耕文化的小品，如水车、磨盘、斗笠等。

第十二章 历史文化保护

第一节 文化保护与传承

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3处古建筑、2棵百年古树，即位于顺山村的清代宏佛寺，位于星火村的清代中和桥、星火桥，以及分别位于顺山村、星火村的百年名木古树。

充分挖掘星火片区文化要素，在现有五处文化资源点位基础上，结合串联片区产业节点的乡村发展环线，策划片区文化载体，开展相应的文化活动，传承片区历史文化。

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）加强村规民约的执行监管

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 and 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。

第十三章 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）探索居民使用成果创意表达，形成未来生产生活共识

（1）加强重要规划要点的推广

针对重要规划蓝图图解、涉及居民自身变化的重要信息、规划建设及生产生活中的行为准则进行普及，让城乡居民理解规划，参与规划，形成未来生产生活共识。

（2）推进绿色生活方式的普及

鼓励城乡居民绿色生活、绿色消费，推行绿色低碳生活方式。提倡家庭日常生活节约用水用电，使用节电产品；支持城乡发展共享经济，尤其是绿色出行共享；加强节水、节能、节材、节地技术在城乡社区的应用，建立城乡社区节电、节水、出行、垃圾分类等低碳行为规范。

（三）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

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，从而完善公众参与制度。

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，加强信息化平台建设。

通过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等方式加大规划管理执法力度。

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。

（四）成立联合治理工作小组

成立工作小组，如村产业建设工作领导小组、林盘保护工作领导小组等，强化联合治理的组织保障。通过村规民约、智慧治理，促进村民自治、凝聚多方意识。

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、基础设施建设、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）培养“三农”工作队伍

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

1. 夯实多层级农业人才体系，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. 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，打造优质共赢的投资环境。

（二）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，搭建当地居民、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。

原住民。当地居民是乡土的象征，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。

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。

村集体。盘活利用村集体资产，实现资源的价值转化，实现农户增收、产业增产、生态增效。

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

种植大户。将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。

（三）整合村集体资源

调动村集体资源，平台化参与。通过乡村振兴共建平台，在“大集体”“平台化”以及“共享型”等新型方式下，使村集体资源整合从而达到利益共同体，股权化分解风险与股份化分享利润。

（四）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。

第四节 人才保障

建立外引内培的人才振兴计划，通过实施“六大计划”助力人才强村。

人才回乡计划。对本地优秀高考人才实行差异化资助，并合同约定毕业后返乡工作。提供城乡一体的养老、医疗、教育等社会保障制度。

新型职业农民培育计划。鼓励村民加入新型职业农民培育计划，制定新型职业农民评价管理办法。

乡村技能人才计划。建立“乡村工匠”认定发证制度。引导专业鉴定机构进行技能认定，并给予相应奖励。对成立的工作室给予配套支持。

科技人才计划。与省科学院、省农科院、四川大学等专业技术团队建立合作对接关系。吸引专家学者来挂职、兼职和离岗创业工作。

旅游专项人才引进计划。建立旅游服务经理外部引进与内部培训机制。引进医疗大咖、养生专家等相关产业人员。

大师引进计划。吸引支持艺术家、企业家、专家学者、规划师、建筑师等行业人才下乡担任志愿者。对成立的创新平台给予一定的经费支持。

第五节 监督评估

建立多部门、信息化、动态化监督监管流程。监管工作需要建立部门联动机制，各市级部门共同参与，组织协调。建设用地监督方面，通过乡村规划建设许可监管居住用地、产业用地、公服及基础设施用地建设实施。非建设用地监督包括耕地监管、设施农用地监管、林地监管、园地监管。在村级片区规划和土地综合整治实施方案全部完成审批后，拟将规划地类、农用地整治、生态修复、建设用地整治、聚居点建设等重要图层纳入国土空间规划“一张图”，通过“一张图”对项目位置、规模、质量等进行图斑精细化、动态化管理。

定期开展乡村规划建设实施评估与效益评估。乡村建设实施评估包括用地布

局评估、产业发展评估、设施配套评估、环境品质评估、治理效能评估。用地布局需评估底线约束是否落实、空间格局是否优化、规模是否符合实际、性质是否满足需求等内容；产业发展评估策划是否实际、项目是否落地、动力是否增强、收益是否提升等内容；设施配套评估交通是否畅通优化、公服是否便民共享、市政是否韧性增益、灾害是否防治有效等内容；环境品质评估人居环境是否改善、乡村文脉是否延续、城乡风貌是否提升、大地景观是否重塑等内容。治理效能评估治理架构是否完善、村集体组织是否壮大、乡风文明是否塑造、村民意识是否提升等内容。效益评估从生态价值、社会价值、经济价值、人文价值、生活价值和美学价值六大方面评估。

附录：文本用词说明

1. 为便于在执行本规划文本条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词，说明如下：

表示很严格，非这样做不可的用词：

正面词采用“必须”；反面词采用“严禁”；

表示严格，在正常情况下均应这样做的用词：

正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；

表示允许稍有选择，在条件许可时，首先应这样做的用词：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

表示有选择，在一定条件下可以这样做的：采用“可”。

2. 本规划文本条文中指定按其他有关标准、规范执行时，写法为“应符合……的规定”或“应按……执行”。

3. 文本中黑体加粗下划线条文为本次规划的强制性内容，强制性内容是对村级片区国土规划实施的基本依据，违反规划强制性内容进行的建设，应依法进行查处。

附录

附录 1：规划指标表

序号	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	——	567.25	567.25	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	——	568.43	568.43	约束性
4	城镇开发边界规模	公顷	——	9.38	9.38	约束性
5	村庄建设边界规模	公顷	——	162.28	162.28	预期性
6	户籍人口	人	9155	——	8140	预期性
7	常住人口	人	5797	——	4200	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
用地一级类	用地二级类	用地三级类	面积	占比	面积	占比	
耕地	旱地		204.25	12.65	234.16	14.50	29.91
	水浇地		5.91	0.37	3.95	0.24	-1.96
	水田		402.39	24.92	415.83	25.76	13.44
园地	茶园		1.11	0.07	0.29	0.02	-0.82
	果园		26.04	1.61	21.21	1.31	-4.83
	其他园地		19.56	1.21	16.05	0.99	-3.51
林地	灌木林地		2.38	0.15	2.17	0.13	-0.21
	其他林地		118.12	7.32	96.36	5.97	-21.76
	乔木林地		409.60	25.37	389.42	24.12	-20.18
	竹林地		129.12	8.00	125.59	7.78	-3.53
草地	其他草地		0.88	0.05	0.87	0.05	-0.01
湿地	内陆滩涂		3.18	0.20	3.18	0.20	0.00
农业设施建设用地	农村道路	村道用地	40.61	2.52	40.53	2.51	-0.08
	设施农用地	畜禽养殖设施建设用地	5.48	0.34	5.29	0.33	-0.19
		水产养殖设施建设用地	0.16	0.01	0.16	0.01	0.00
		种植设施建	0.86	0.05	3.18	0.20	2.32

		设用地					
居住用地	城镇住宅用地	一类城镇住宅用地	0.04	0.00	0.04	0.00	0.00
	农村社区服务设施用地		0.37	0.02	0.73	0.05	0.36
	农村宅基地	二类农村宅基地	1.39	0.09	6.65	0.41	5.26
		一类农村宅基地	113.72	7.04	89.98	5.57	-23.74
公共管理与公共服务用地	教育用地	幼儿园用地	0.04	0.00	0.00	0.00	-0.04
	社会福利用地	儿童社会福利用地	0.06	0.00	0.05	0.00	-0.01
		老年人社会福利用地	0.46	0.03	0.2	0.01	-0.26
	体育用地	体育训练用地	0.30	0.02	0.3	0.02	0.00
	文化用地	图书与展览用地	0.00	0.00	0.11	0.01	0.11
		文化活动用地	0.16	0.01	0.28	0.02	0.12
	医疗卫生用地	基层医疗卫生设施用地	0.07	0.00	0.07	0.00	0.00
商业服务业用地	其他商业服务业用地		0.54	0.03	0.99	0.06	0.45
	商业用地	餐饮用地	1.65	0.10	2.7	0.17	1.05
		零售商业用地	0.11	0.01	1.26	0.08	1.15
		旅馆用地	0.00	0.00	0.83	0.05	0.83
工矿用地	采矿用地		0.10	0.01	0.00	0.00	-0.10
	工业用地	一类工业用地	1.71	0.11	2.30	0.14	0.59
仓储用地	物流仓储用地	一类物流仓	0.22	0.01	0.34	0.02	0.12

	地	储用地					
交通运输用地	公路用地		6.26	0.39	6.26	0.39	0.00
	交通场站用地	社会停车场用地	0.18	0.01	0.93	0.06	0.75
公用设施用地	供电用地		1.32	0.08	1.32	0.08	0.00
	供燃气用地		0.05	0.00	0.05	0.00	0.00
	供水用地		0.01	0.00	0.01	0.00	0.00
	排水用地		0.03	0.00	0.03	0.00	0.00
	其他公用设施用地		0.95	0.06	0.9	0.06	-0.05
	通信用地		0.10	0.01	0.1	0.01	0.00
绿地与开敞空间用地	公园绿地		0.00	0.00	0.06	0.00	0.06
特殊用地	军事设施用地		0.14	0.01	0.14	0.01	0.00
	其他特殊用地		0.08	0.01	0.08	0.01	0.00
	宗教用地		1.14	0.07	1.14	0.07	0.00
留白用地			0.00	0.00	0.51	0.03	0.51
陆地水域	沟渠		2.38	0.15	24.66	1.53	22.28
	河流水面		31.46	1.95	30.87	1.91	-0.59
	坑塘水面		25.71	1.59	22.22	1.38	-3.49
	水库水面		1.80	0.11	1.8	0.11	0.00
其他土地	田坎		52.32	3.24	58.31	3.61	5.99
合计			1614.48	100.00	1614.48	100.00	0.00

附录 3-1：星火村地块控制指标表

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
XH-01	一类物流仓储	226.27	-	-	-	-	-	现状保留

	用地							
XH-02	一类物流仓储用地	33.48	-	-	-	-	-	现状保留
XH-03	一类工业用地	5506.17	-	≥ 30	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	-	-
XH-04	一类工业用地	12667.79	-	-	-	-	-	现状保留
XH-05	一类工业用地	282.83	-	-	-	-	-	现状保留
XH-06	其他公用设施用地	3806.46	-	-	-	-	-	现状保留
XH-07	其他公用设施用地	1005.65	-	-	-	-	-	现状保留
XH-08	其他公用设施用地	4042.85	-	-	-	-	-	现状保留
XH-09	通信用地	183.13	-	-	-	-	-	现状保留
XH-10	社会停车场用地	183.7	-	-	-	-	-	-
XH-11	社会停车场用地	112.32	-	-	-	-	-	-
XH-12	社会停车场用地	174.7	-	-	-	-	-	现状保留
XH-13	农村社区服务设施用地	2552.25	-	-	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%）	-	-	-
XH-14	二类农村	12473.66	≤ 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	≥ 25	1 个/户	-

	宅基地				其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)			
XH-15	留白用地	722.93	-	-	-	-	-	-
XH-16	公园绿地	342.34	-	-	-	-	-	-
XH-17	公园绿地	259.63	-	-	-	-	-	-
XH-18	商业服务业用地	1385.75	-	-	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%）	-	-	-
XH-19	商业服务业用地	552.57	-	-	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%）	-	-	-
XH-20	商业服务业用地	550.43	-	-	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%）	-	-	-
XH-21	商业服务业用地	450.45	-	-	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%）	-	-	-
XH-22	商业服务业用地	675.29	-	-	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%）	-	-	-
XH-23	商业服务业用地	490.76	-	-	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%）	-	-	-
XH-24	商业服务业用地	2529.79	-	-	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%）	-	-	-
XH-25	商业服务业用地	671.18	-	-	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%）	-	-	-
XH-26	商业服务业用地	4659.25	-	-	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%）	-	-	-
XH-27	其他特殊用地	173.04	-	-	-	-	-	现状保留
XH-28	其他	128.	-	-	-	-	-	现状

	特殊用地	05						保留
--	------	----	--	--	--	--	--	----

附录 3-2：顺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	停车位配比	备注
SS-01	一类物流仓储用地	546.44	-	≤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	-	-
SS-02	一类工业用地	46.8	-	-	-	-	-	现状保留
SS-03	儿童社会福利用地	311.63	-	-	-	-	-	现状保留
SS-04	文化活动用地	132.84	-	-	-	-	-	现状保留
SS-05	基层医疗卫生设施用地	369.02	-	-	-	-	-	现状保留
SS-06	供电用地	67.87	-	-	-	-	-	现状保留
SS-07	供水用地	55.02	-	-	-	-	-	现状保留
SS-08	排水用地	295.36	-	-	-	-	-	现状保留
SS-09	通信用地	295.77	-	-	-	-	-	现状保留
SS-10	通信用地	69.13	-	-	-	-	-	现状保留
SS-11	社会停车场用地	252.26	-	-	-	-	-	现状保留
SS-12	二类农村宅基地	18299	≤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	-
SS-13	商业服务业用地	419.14	-	-	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%）	-	-	-
SS-14	商业服务业用地	1371.14	-	-	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%）	-	-	-

SS-1 5	商业服 务业用 地	434. 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%）	-	-	-
SS-1 6	商业服 务业用 地	828. 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%）	-	-	-
SS-1 7	商业服 务业用 地	434. 23	-	-	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%）	-	-	-
SS-1 8	商业服 务业用 地	450. 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%）	-	-	-
SS-1 9	商业服 务业用 地	326. 44	-	-	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%）	-	-	-
SS-2 0	商业服 务业用 地	3907 .94	-	-	-	-	-	现状 保留
SS-2 1	商业服 务业用 地	3542 .09	-	-	-	-	-	现状 保留
SS-2 2	商业服 务业用 地	594. 31	-	-	-	-	-	现状 保留
SS-2 3	商业服 务业用 地	2759 .43	-	-	-	-	-	现状 保留
SS-2 4	商业服 务业用 地	264. 84	-	-	-	-	-	现状 保留
SS-2 5	商业服 务业用 地	3481 .67	-	-	-	-	-	现状 保留
SS-2 6	商业服 务业用 地	693. 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%）	-	-	-
SS-2 7	商业服 务业用 地	718. 28	-	-	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%）	-	-	-
SS-2 8	商业服 务业用	1012 .7	-	-	不宜超过 12 米，局部高度不 应超过 18 米（超过 12 米部分	-	-	-

	地				其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)			
SS-29	商业服务业用地	290.61	-	-	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%)	-	-	-
SS-30	宗教用地	11448.97	-	-	-	-	-	现状保留

附录 3-3: 三塔村地块控制指标表

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
ST-01	一类物流仓储用地	618.16	-	≤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	-	-
ST-02	一类物流仓储用地	1157.05	-	-	-	-	-	现状保留
ST-03	一类物流仓储用地	400.96	-	-	-	-	-	现状保留
ST-04	一类工业用地	656.04	-	≥30	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	-	-
ST-05	一类工业用地	511.69	-	≥30	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	-	-
ST-06	一类工业用地	3294.18	-	-	-	-	-	现状保留
ST-07	老年人社会福利用地	2002.12	-	-	-	-	-	现状保留
ST-08	体育训练用地	3039.38	-	-	-	-	-	现状保留
ST-09	图书与展览用地	1102.25	≤1	≤40	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%)	≥30	-	-
ST-10	文化活用地	629.74	≤1	≤40	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%)	≥30	-	-
ST-11	文化活	856.	≤	≤40	不宜超过 12 米, 局部高度不应	≥30	-	-

1	动用地	54	1		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%）			
ST-1 2	文化活 动用地	843. 69	$\leq$ 1	≤ 40	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%）	≥ 30	-	-
ST-1 3	文化活 动用地	386. 72	-	-	-	-	-	现状 保留
ST-1 4	基层医 疗卫生 设施用 地	285. 48	-	-	-	-	-	现状 保留
ST-1 5	供电用 地	1300 6	-	-	-	-	-	现状 保留
ST-1 6	供燃气 用地	509. 88	-	-	-	-	-	现状 保留
ST-1 7	社会停 车场用 地	1015 .03	-	-	-	-	-	-
ST-1 8	社会停 车场用 地	4003 .36	-	-	-	-	-	-
ST-1 9	社会停 车场用 地	504. 02	-	-	-	-	-	-
ST-2 0	社会停 车场用 地	563. 42	-	-	-	-	-	-
ST-2 1	社会停 车场用 地	312. 71	-	-	-	-	-	-
ST-2 2	社会停 车场用 地	498. 14	-	-	-	-	-	现状 保留
ST-2 3	社会停 车场用 地	524. 11	-	-	-	-	-	现状 保留
ST-2 4	农村社 区服务 设施用 地	1525 .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%）	-	-	-
ST-2 5	农村社 区服务 设施用 地	312. 82	-	-	-	-	-	现状 保留
ST-2 6	二类农 村宅基	9981 .07	$\leq$ 1.	≤ 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	≥ 25	1 个/ 户	-

	地		2		直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的 20%)			
ST-2 7	二类农村宅基地	446.62	-	-	-	-	-	现状保留
ST-2 8	二类农村宅基地	3030.93	-	-	-	-	-	现状保留
ST-2 9	二类农村宅基地	701.02	-	-	-	-	-	现状保留
ST-3 0	二类农村宅基地	5520.64	-	-	-	-	-	现状保留
ST-3 1	二类农村宅基地	3487.19	-	-	-	-	-	现状保留
ST-3 2	留白用地	3310.13	-	-	-	-	-	-
ST-3 3	商业服务业用地	479.31	-	-	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%）	-	-	-
ST-3 4	商业服务业用地	7918.88	-	-	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%）	-	-	-
ST-3 5	商业服务业用地	245.99	-	-	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%）	-	-	-
ST-3 6	商业服务业用地	421.93	-	-	-	-	-	现状保留
ST-3 7	商业服务业用地	1235.63	-	-	-	-	-	现状保留
ST-3 8	商业服务业用地	289.56	-	-	-	-	-	现状保留
ST-3 9	商业服务业用地	258.43	-	-	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%）	-	-	-
ST-4 0	军事设施用地	1372.55	-	-	-	-	-	现状保留
ST-4 1	其他特殊用地	345.92	-	-	-	-	-	现状保留

附录 3-4：观音堂村地块控制指标表

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
GYT-01	一类物流仓储用地	368.41	-	-	-	-	-	现状保留
GYT-02	儿童社会福利用地	236.93	-	-	-	-	-	现状保留
GYT-03	供电用地	152.53	-	-	-	-	-	现状保留
GYT-04	其他公用设施用地	191.89	-	-	-	-	-	现状保留
GYT-05	通信用地	134.71	-	-	-	-	-	现状保留
GYT-06	通信用地	292.38	-	-	-	-	-	现状保留
GYT-07	社会停车场用地	94.61	-	-	-	-	-	-
GYT-08	社会停车场用地	1089.68	-	-	-	-	-	-
GYT-09	农村社区服务设施用地	477.18	-	-	-	-	-	现状保留
GYT-10	农村社区服务设施用地	2457.25	-	-	-	-	-	现状保留
GYT-11	二类农村宅基地	12423.82	≤ 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	-
GYT-12	留白用地	1097.55	-	-	-	-	-	-
GYT-13	商业服务业用地	2066.72	-	-	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%）	-	-	-
GYT-14	商业服务业用地	265.53	-	-	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%)			
GYT-15	商业服务业用地	404.74	-	-	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%)	-	-	-
GYT-16	商业服务业用地	1545.13	-	-	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%)	-	-	-
GYT-17	商业服务业用地	840.98	-	-	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%)	-	-	-
GYT-18	商业服务业用地	791.57	-	-	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%)	-	-	-
GYT-19	商业服务业用地	73.03	-	-	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%)	-	-	-
GYT-20	商业服务业用地	5585.98	-	-	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%)	-	-	-
GYT-21	商业服务业用地	417.42	-	-	-	-	-	现状保留
GYT-22	商业服务业用地	333.65	-	-	-	-	-	现状保留
GYT-23	商业服务业用地	316.12	-	-	-	-	-	现状保留
GYT-24	商业服务业用地	879.17	-	-	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%)	-	-	-
GYT-25	其他特殊用地	117.82	-	-	-	-	-	现状保留
GYT-26	其他特殊用地	48.06	-	-	-	-	-	现状保留

附录 4: 农村居民点一览表

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
----	------	------	--------	------	----

星火村	190	54	12473.66	享受本村及牛 华镇配套设施	规划新建
三塔村-1	150	60	9007.83		现状保留
三塔村-2	75	30	4294.71		现状保留
三塔村-3	155	44	9981.07		规划新建
顺山村	280	80	18299.01		规划新建
观音堂村	190	54	12423.82		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(年)
1	农用地整 治	补充耕地	2025-2028
2		五通桥区牛华镇耕地提质改造项目	2025-2028
3	建设用地 整治	五通桥区牛华镇星火村、三塔村、观音堂村、顺山村城乡 建设用地增减挂钩项目	2025-2035
4		建设用地拆旧	2025-2035
5		建设用地建新	2025-2035
6		建设用地盘活	2025-2028
7	生态修复	五通桥区牛华镇花溪沟生态修复及防洪治理工程项目	2025-2035
8		五通桥区牛华镇林地质量精准提升与资源开发项目	2025-2035
9		三塔村整治 1 处山坪塘	2025-2028
10		万年水库整治	2025-2028
11	产业发展	五通桥区牛华镇乡村麻辣烫特色产业项目	2025-2035
12		牛华镇粮经现代农业园区项目	2025-2035
13		产业环线农文旅项目	2025-2035
14		星火村村史馆	2025-2028
15		三塔村耕读乡院	2025-2028
16		畜禽粪污处理中心	2025-2028
17		农事服务中心	2025-2028
18		农产品加工体验	2025-2035
19		农产品冷链物流配送中心	2025-2035
20		粮食烘干中心	2025-2028
21		县道 037——牛华镇至金山镇	2025-2028
22	道路交 通设施	县道 040——牛华镇至杨柳镇	2025-2028
23		乡道 012——顺山村至牛华镇	2025-2028
24		乡道 013——星火村途经三塔村至牛华镇	2025-2028
25		乡道 022——观音堂村至中华村	2025-2028
26		乡道 075——星火村至竹根镇	2025-2028
27		星火村中部新建 1 座桥梁	2025-2035
28		星火村新建道路 1.06 公里，乡道扩建 2.81 公里，拓宽道路	2025-2035

		0.83 公里；顺山村黑化道路 5.72 公里；三塔村新建道路 0.82 公里、黑化道路 5.84 公里、硬化道路 0.32 公里；观音堂村拓宽道路 4.38 公里、道路提质 1.08 公里	
29	公共服务设施	五通桥区牛华镇公共服务设施建设项目	2025-2035
30		星火村新建 1 处村史馆、改造提升 1 处健身广场	2025-2028
31		观音堂村改造提升 1 处便民服务中心	2025-2028
32		五通桥区城乡供水一体化工程（五通桥区牛华镇供水管网提升改造工程）	2025-2035
33		三塔村健身中心	2025-2028
34	水利设施	长征渠引水工程	2025-2035
35		三塔村新建 1 处提灌站、新建 1.43 公里提灌站管道	2025-2035
36		顺山村新建 1 处提灌站、新建 0.20 公里提灌站管道	2025-2035
37		星火村新建 0.89 公里提灌站管道、整治石河堰拦水坝	2025-2035
38		五通桥区岷江东岸污水管网及设施改建项目（约 0.7 公里）	2025-2035
39		涌斯江水利工程灌区续建及现代化改造项目	2025-2035
40	人居环境整治	五通桥区牛华镇人居环境改造项目	2025-2035
41		沿县道 037、县道 040 及部分村主路两侧开展人居风貌提升工程	2025-2035
42		县道 037、县道 040 及部分村主路沿线共布置 46 处生活垃圾分类收集点	2025-2035
43	历史文化	五通桥区牛华镇历史文化保护修复项目（宏佛寺、中和桥、星火桥、名木古树）	2025-2035
44	居民点建设	星火村聚居点	2025-2035
45		三塔村聚居点	2025-2028
46		顺山村聚居点	2025-2035
47		观音堂村聚居点	2025-2028

附录 6：村级片区公共服务设施控制一览表

设施类型			中心村	一般村			
			星火村	顺山村	观音堂村	三塔村	备注
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	—	—	—	—	与牛华镇区共享
		幼儿园	—	—	—	—	与牛华镇区共享
		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 ○规划新建 —不配

附录 7：村级片区市政基础设施控制一览表

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	9	5-10	5-10	——
2	公厕	6	60	60	——
3	公共停车场	4	——	——	结合实际确定用地面积。
4	小型污水处理设施	6	——	——	依托聚居点布局设置。
5	5G 基站	4	——	——	各行政村设置 1 处。
6	应急避难场所	6	——	——	结合实际确定用地面积。
7	35kV 牛华变电站	1	——	13006	——

附录 8：村级片区历史文化资源控制一览表

类型	名称	年代	所在位置	备注
古建筑	宏佛寺	清代	牛华镇顺山村	以宏佛寺占地面积为界为核心保护范围，以寺中心向四方延伸 20 米范围为建设控制地带。
	中和桥	清代	牛华镇星火村	——
	星火桥	清代	牛华镇星火村	——
名木古树	百年黄葛树	——	牛华镇顺山村	按照树冠垂直投影外 3 米划定保护范围，避免在保护范围内新建、扩建建（构）物。
	百年古树	——	牛华镇星火村	

五通桥区牛华镇星火村级片区国土空间规划（2021-2035 年）

01 区位分析图



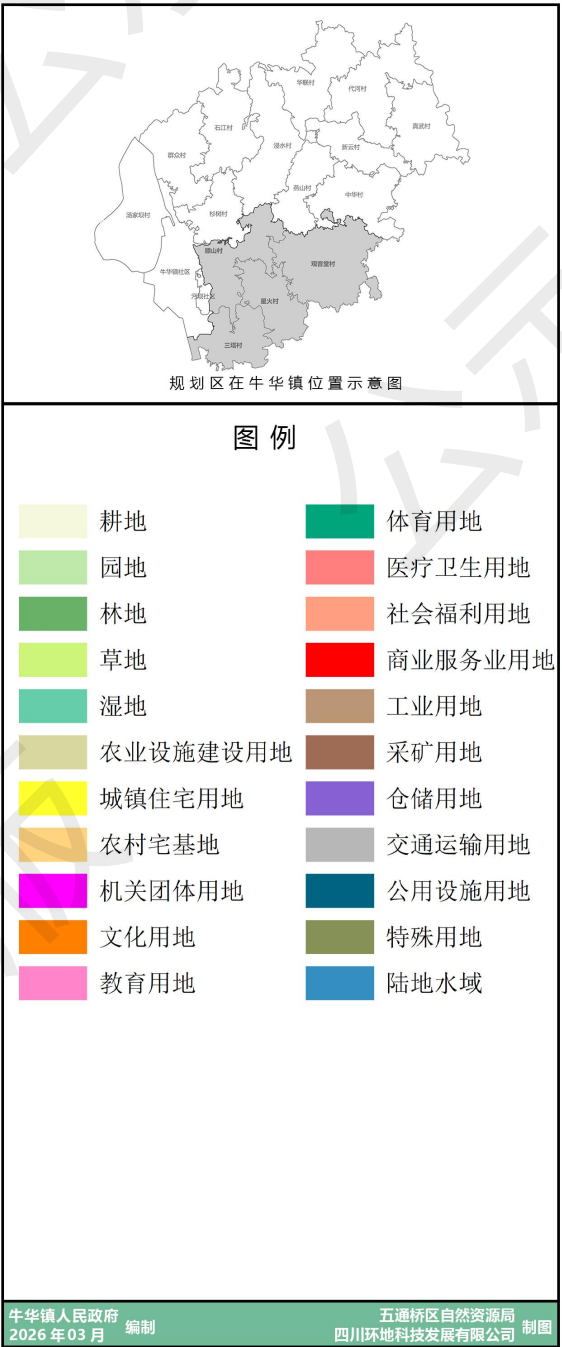
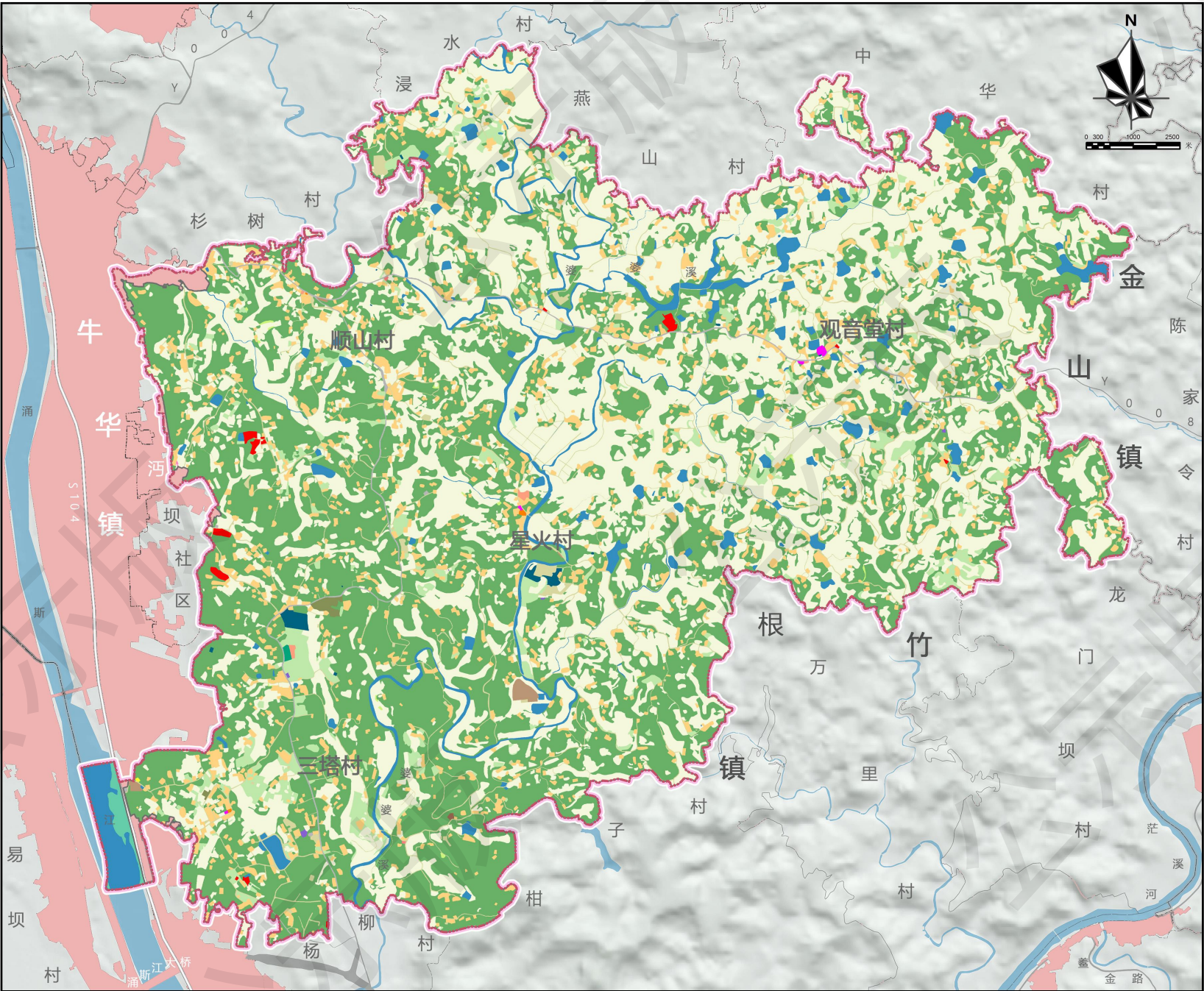
规划区在牛华镇位置示意图

星火片区位于乐山市五通桥区牛华镇，地处牛华镇南部。西侧紧靠牛华镇镇区，北邻浸水片区杉树村、浸水村以及新云片区燕山村、中华村，南接五通桥区中心城区，是五通桥区内部交通的咽喉，牛华镇与竹根镇链接的关卡。

星火片区交通便捷，依托省道 S104 半小时可达乐山市区，1 小时可达沙湾区、井研县等周边区县，2 小时可达犍为县、桫欏湖景区、峨眉山景区。

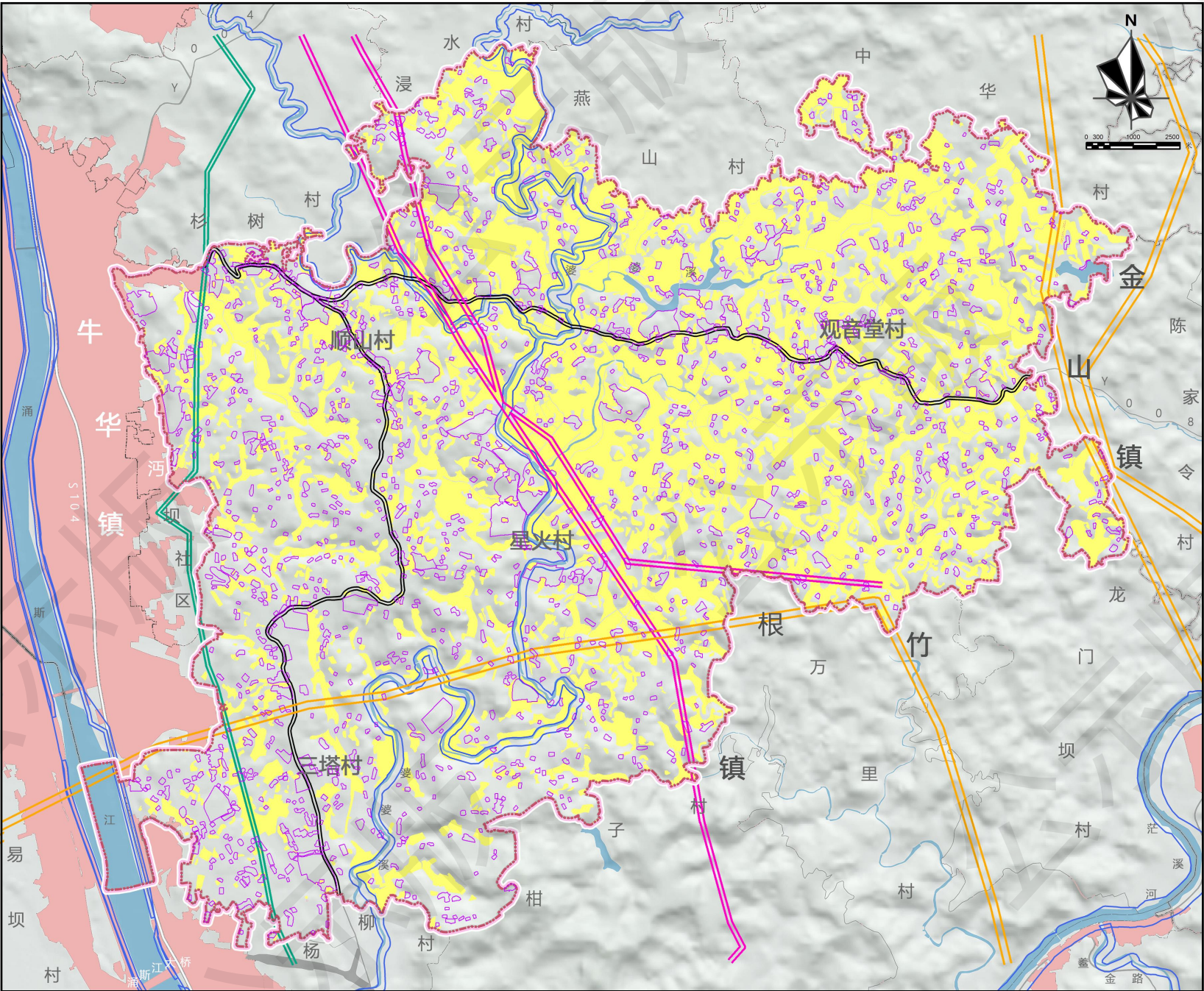
五通桥区牛华镇星火村级片区国土空间规划（2021-2035 年）

02 土地利用现状图



五通桥区牛华镇星火村级片区国土空间规划（2021-2035 年）

03 空间底线规划图



规划区在牛华镇位置示意图

图例

永久基本农田	城镇开发边界
河湖管理控制线	道路控制线
220kV 电力廊道	110kV 电力廊道
35kV 电力廊道	村庄建设边界

说明：

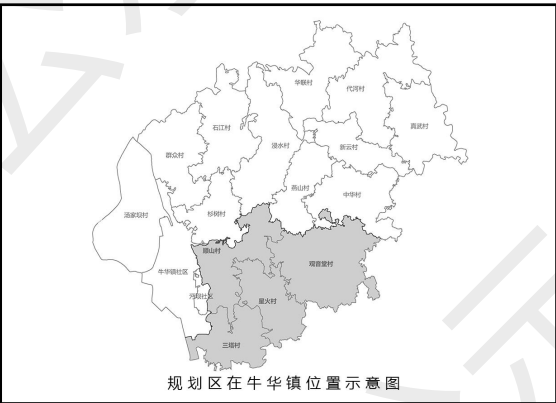
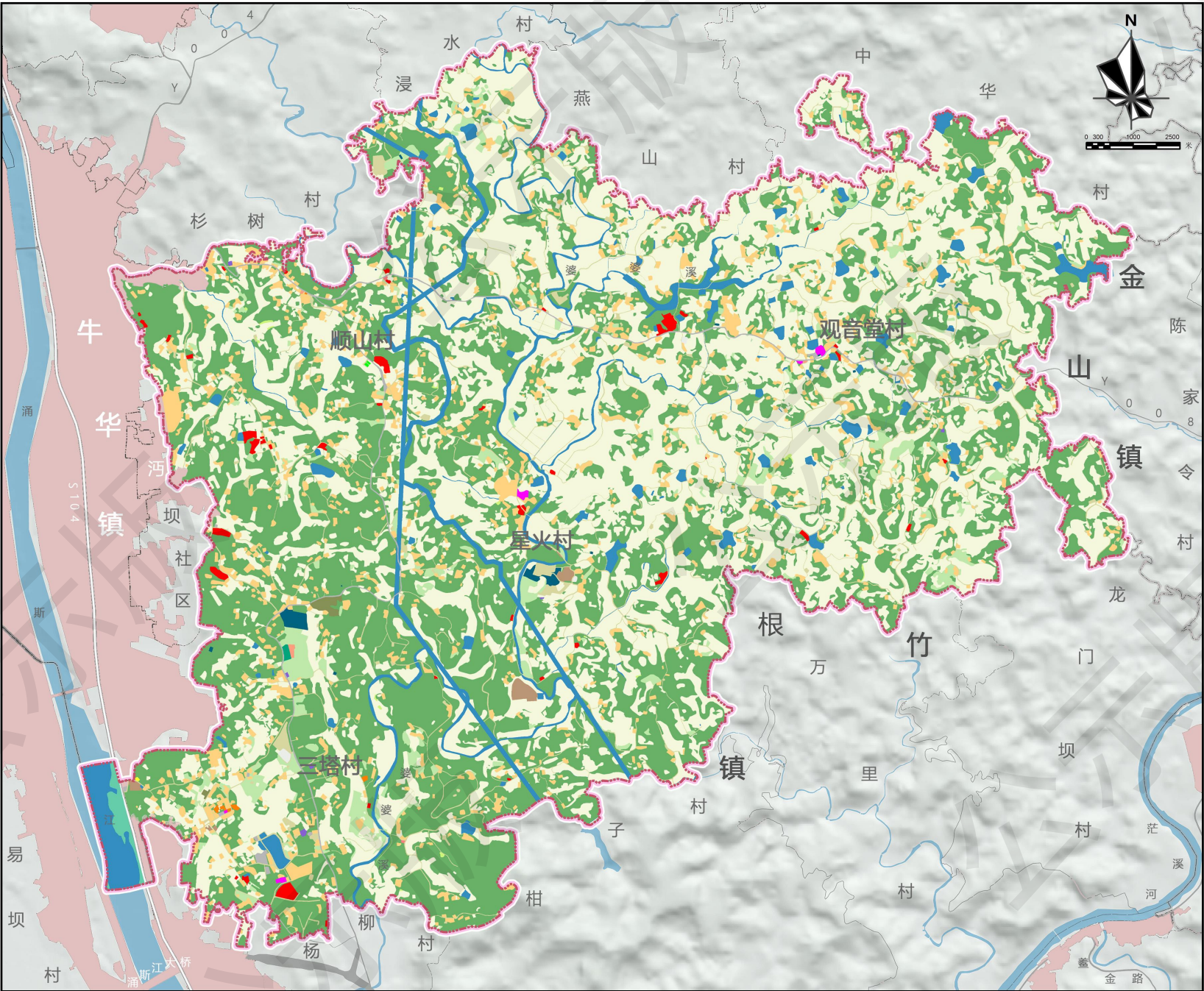
衔接上位规划，落实村庄建设边界；基于村庄发展基础和条件，合理避让优质耕地、地质灾害危险区等不宜建设的区域，将相对集中的现状农村居民点建设用地以及因村庄建设和发展需要必须实行规划控制的区域划入村庄建设边界，落实村庄建设边界规模 162.28 公顷。在满足环保、安全和相应的规划设计规范前提下，少量乡村公共服务和基础设施、零星乡村产业用地和散居农房可在村庄建设边界外进行建设。划定电力廊道控制线，220 千伏电力线两侧防护带各控制宽度 20 米，110 千伏电力线两侧防护带各控制宽度 12.5 米，35 千伏电力线两侧防护带各控制宽度 10 米。

牛华镇人民政府
2026 年 03 月 编制

五通桥区自然资源局
四川环地科技发展有限公司 制图

五通桥区牛华镇星火村级片区国土空间规划（2021-2035 年）

04 用地布局规划图



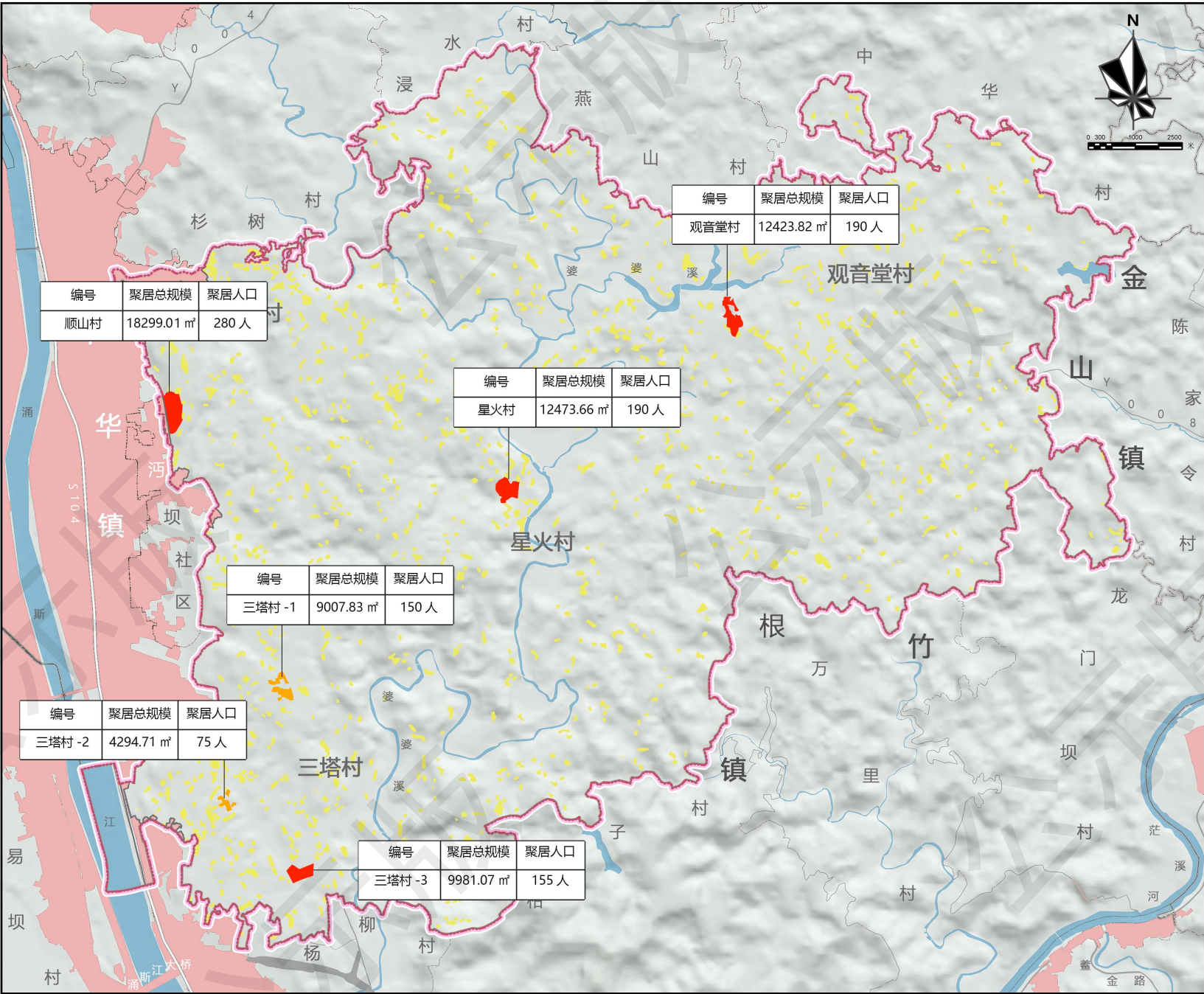
规划区在牛华镇位置示意图

图例

- | | |
|----------|---------|
| 耕地 | 医疗卫生用地 |
| 园地 | 社会福利用地 |
| 林地 | 商业服务业用地 |
| 草地 | 工业用地 |
| 湿地 | 仓储用地 |
| 农业设施建设用地 | 交通运输用地 |
| 城镇住宅用地 | 公路用地 |
| 农村宅基地 | 公用设施用地 |
| 机关团体用地 | 特殊用地 |
| 文化用地 | 留白用地 |
| 教育用地 | 陆域水域 |
| 城镇开发边界 | |

五通桥区牛华镇星火村级片区国土空间规划（2021-2035 年）

05 乡村居住用地规划图



规划区在牛华镇位置示意图

图例

规划新增聚居点	现状扩建聚居点
保留散居	水域

说明：

聚居人口：通过产业发展分析，充分考虑现状聚居情况、地理环境、交通影响、公服分布等影响因素，同时充分征求村民聚居意愿，预测片区聚居人口为 1040 人。

居住空间：基于少占基本农田、地势平坦、背丘面塘、交通便利、小组微生的原则选址四处乡村社区,聚居点面积共计 6.65 公顷。形成以场镇为核心,星火、三塔、顺山、观音堂四个新建新型社区为代表,其他散居点和林盘为补充的 1+4+N 的居住空间布局。

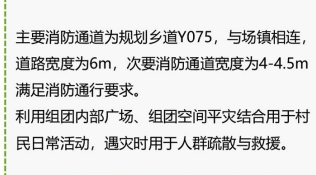
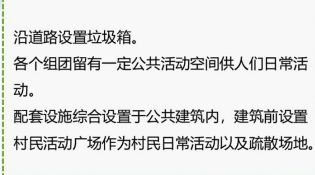
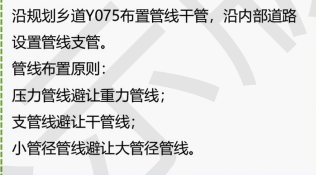
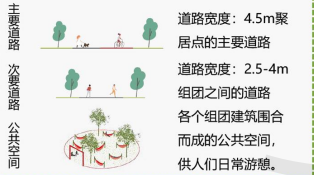
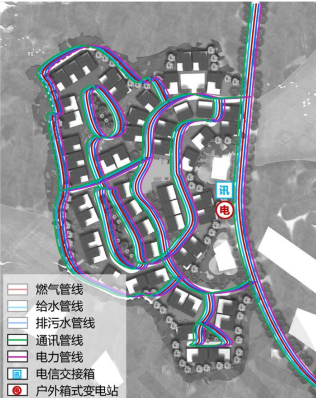
牛华镇人民政府
2026 年 03 月 编制

五通桥区自然资源局
四川环地科技发展有限公司 制图

五通桥区牛华镇星火村级片区国土空间规划（2021-2035 年）

06 典型居民点建设规划图

星火村居民点



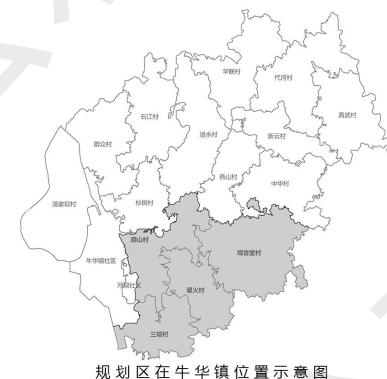
经济技术指标			
序号	子项	数值	单位
1	净用地面积	12473.66	m ²
	规划总建筑面积	6855	m ²
	住宅总建筑面积	6855	m ²
2	社区活动中心	0	m ²
	物管用房	0	m ²
	安置总户数	54	户
3	安置总人数	190	人
4	人均综合占地面积	65	m ²
5	建筑密度	30.50%	—
6	容积率	0.81	—
7	绿地率	37.40%	—
8	机动车位	54	—
9	全面健身活动场地	156	m ²

设计说明：
根据现场条件，场地东低西高，以“小组微生”为设计理念，“组团式、生态化”为主要建设方式，通过组团式的建筑布局，建筑布局依山就势，顺应地形，形成高低错落的建筑天际线，安置点周围结合牛华丘陵特色，体现大地景观，塑造和谐自然的特色新乡村。

(1) 小规模：合理确定聚居点人口规模，避免大规模集中建设；
(2) 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；
(3) 微田园：安置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；
(4) 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。

五通桥区牛华镇星火村级片区国土空间规划（2021-2035 年）

07 产业发展布局规划图



图例

构建“一带一环，两区四心”的空间结构

结合各村资源特色，以婆婆溪为生态脉络，按经济片区统筹资源要素，差异化构建产业发展片区，形成一带一环、两区三心的产业空间结构。

一带一环

依托婆婆溪自然河流水系及现状道路，打造婆婆溪生态景观带及串联各产业节点的乡村发展环线。

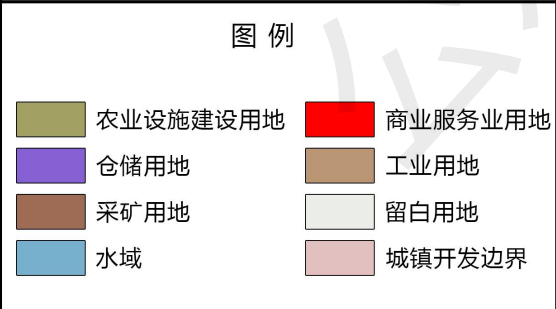
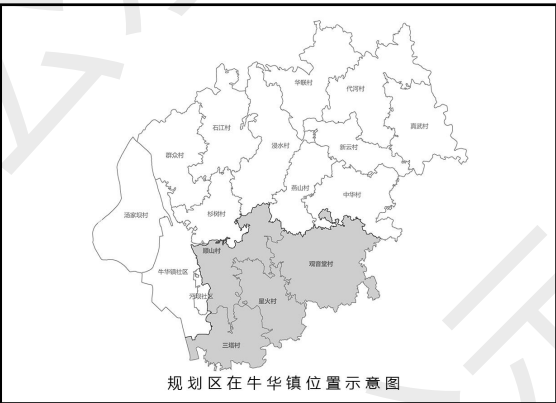
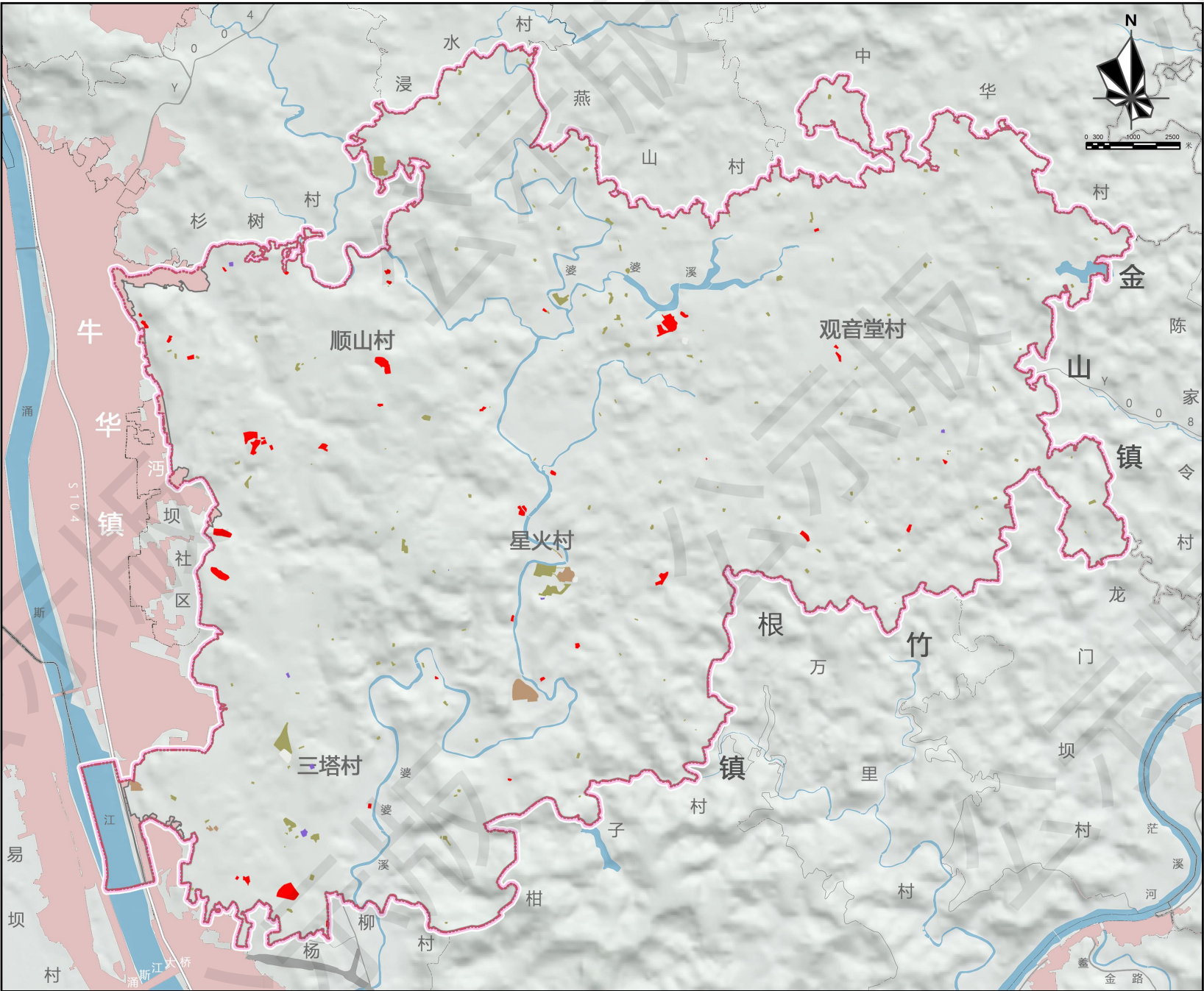
两区三心

两区：结合片区现状资源，东部依托集中的耕地资源打造精品粮经农业发展区；西部结合已初具规模的花木种植基地打造近郊花木农业发展区。

三心：结合各村产业发展重点，利用闲置低效建设用地，打造星火农业综合服务中心、观音堂农业农事服务中心及南部牛华麻辣烫基地。

五通桥区牛华镇星火村级片区国土空间规划（2021-2035 年）

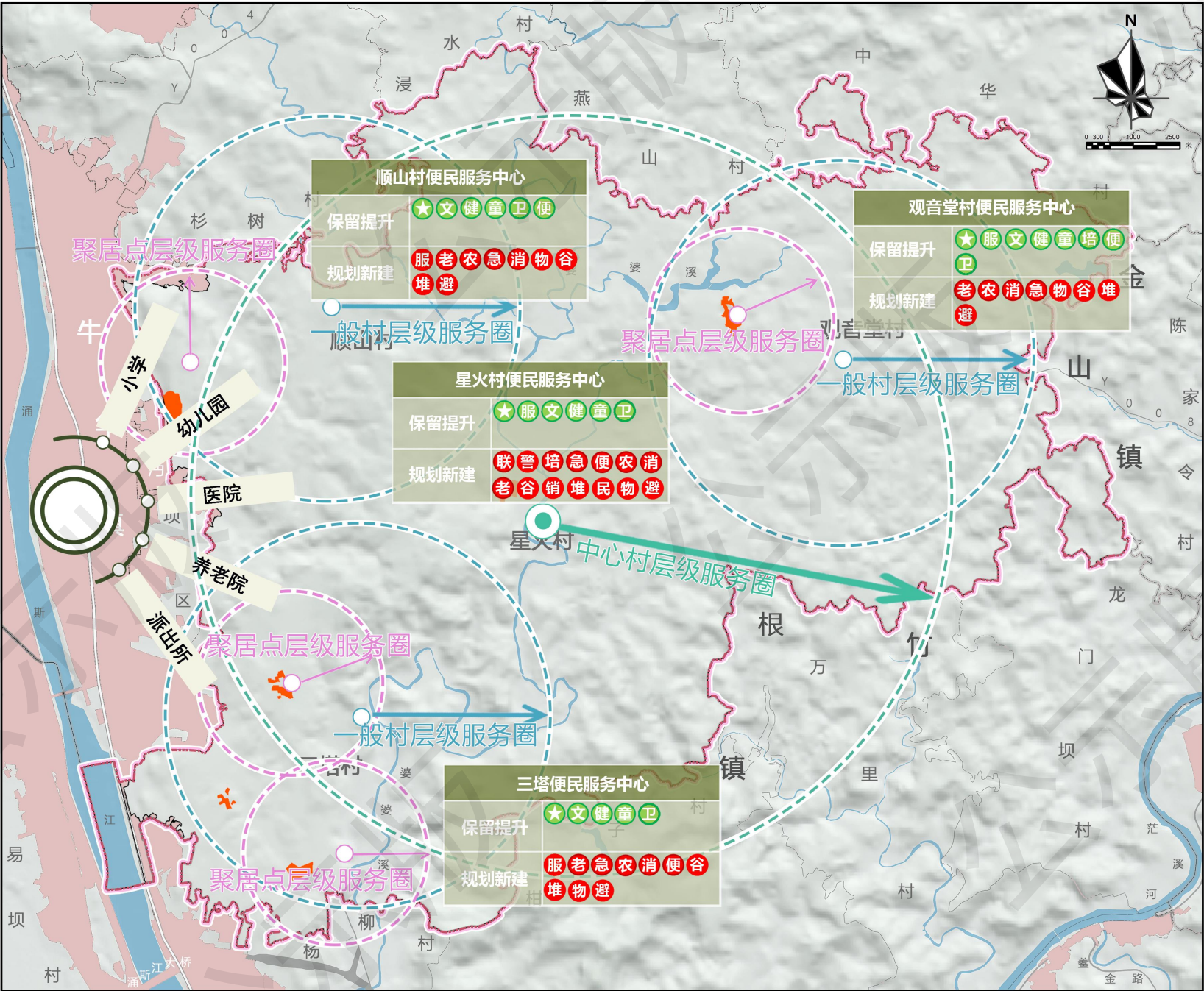
08 产业发展用地规划图



说明：
落实乡村发展需求，优化产业结构，合理配置基础设施，按照因地制宜、生态优先、绿色发展的原则，安排基础配套和产业用地面积 17.56 公顷。
设施配套：结合村庄产业发展需要，安排农业设施配套 8.63 公顷，包括种植设施、畜禽养殖设施、水产养殖设施等。
产业发展：结合项目引进情况和产业发展需求，沿乡道两侧布设农家乐、民宿、仓储物流等乡村振兴产业；增设农业科普教育、花木文创中心、现代农业基地等项目，落实产业发展 8.93 公顷，其中预留 0.51 公顷用地用于未来配套设施建设需要。

五通桥区牛华镇星火村级片区国土空间规划 (2021-2035 年)

09 公共服务设施规划图



规划区在牛华镇位置示意图

图例

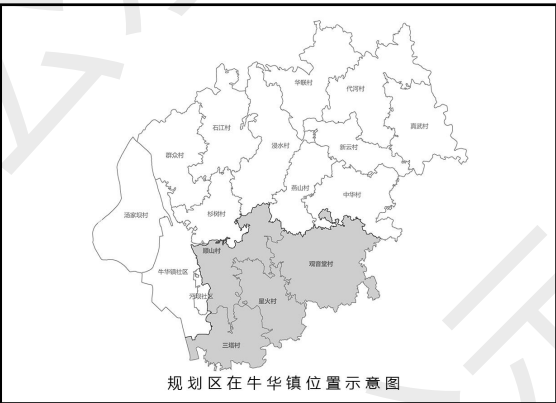
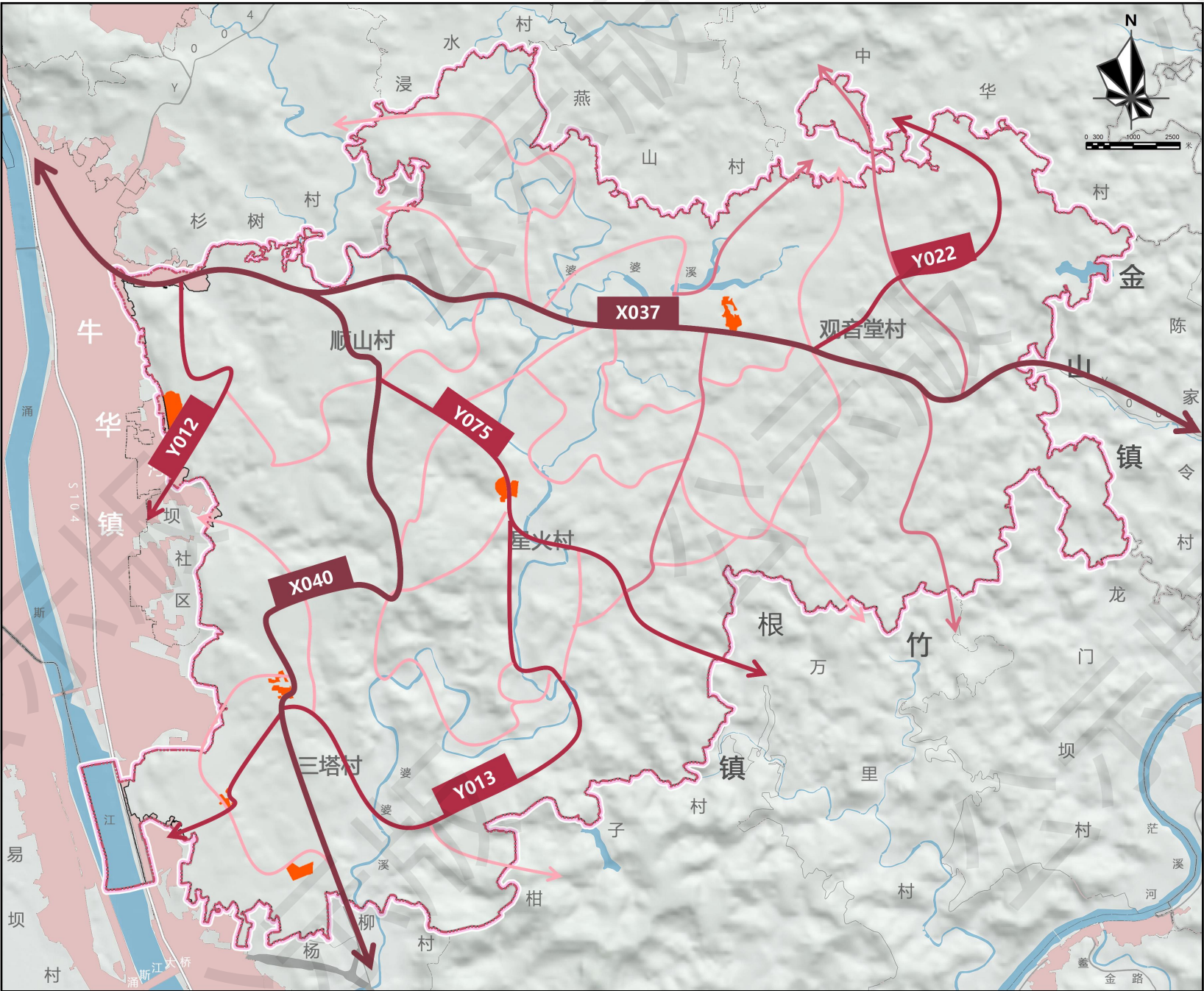
★ 村委会	消 微型消防站
⊕ 乡镇卫生院	金 金融电信服务点
文 文化活动室	急 应急物资储备点
健 健身广场	避 村级避难场所
服服 便民服务中心	业 就业和社会保障服务站
童 儿童之家	培培 村民培训中心
卫 农村卫生室	书 农家书屋
销 农产品展销点	谷 打谷场
警 警务室	堆 非危险品临时堆场
便便 农家便利店	物 物流配送点
联 治安联防室	民 便民服务网点
老 日间照料中心	
邮 村邮站	
农 农机停放及修理场	

牛华镇人民政府 编制
2026 年 03 月

五通桥区自然资源局
四川环地科技发展有限公司 制图

五通桥区牛华镇星火村级片区国土空间规划 (2021-2035 年)

10 基础设施规划图—道路交通



规划区在牛华镇位置示意图

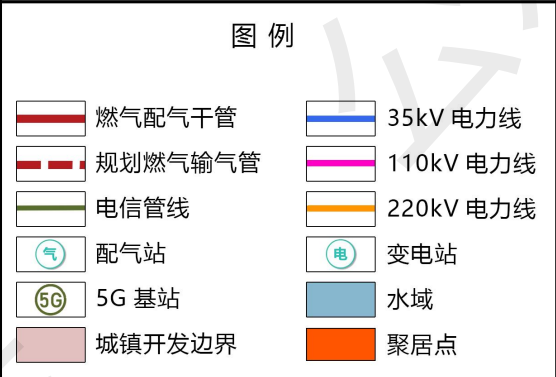
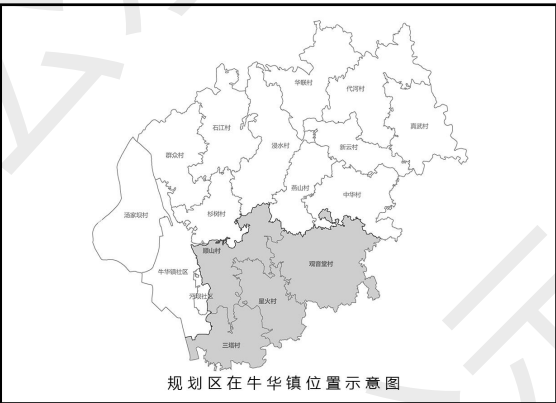
图例

- | | |
|-----|--------|
| 县道 | 村主路 |
| 乡道 | 村支路 |
| 水域 | 城镇开发边界 |
| 聚居点 | |



五通桥区牛华镇星火村级片区国土空间规划 (2021-2035 年)

11 基础设施规划图—燃气通信电力



说明：

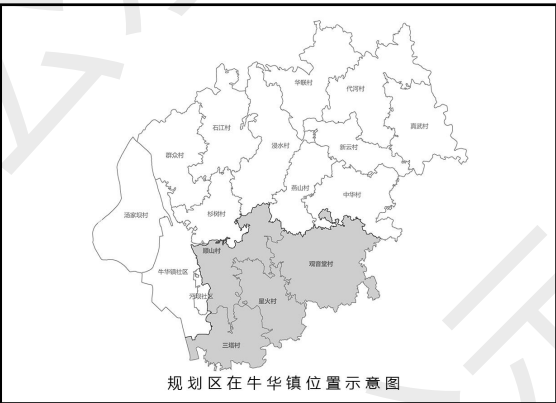
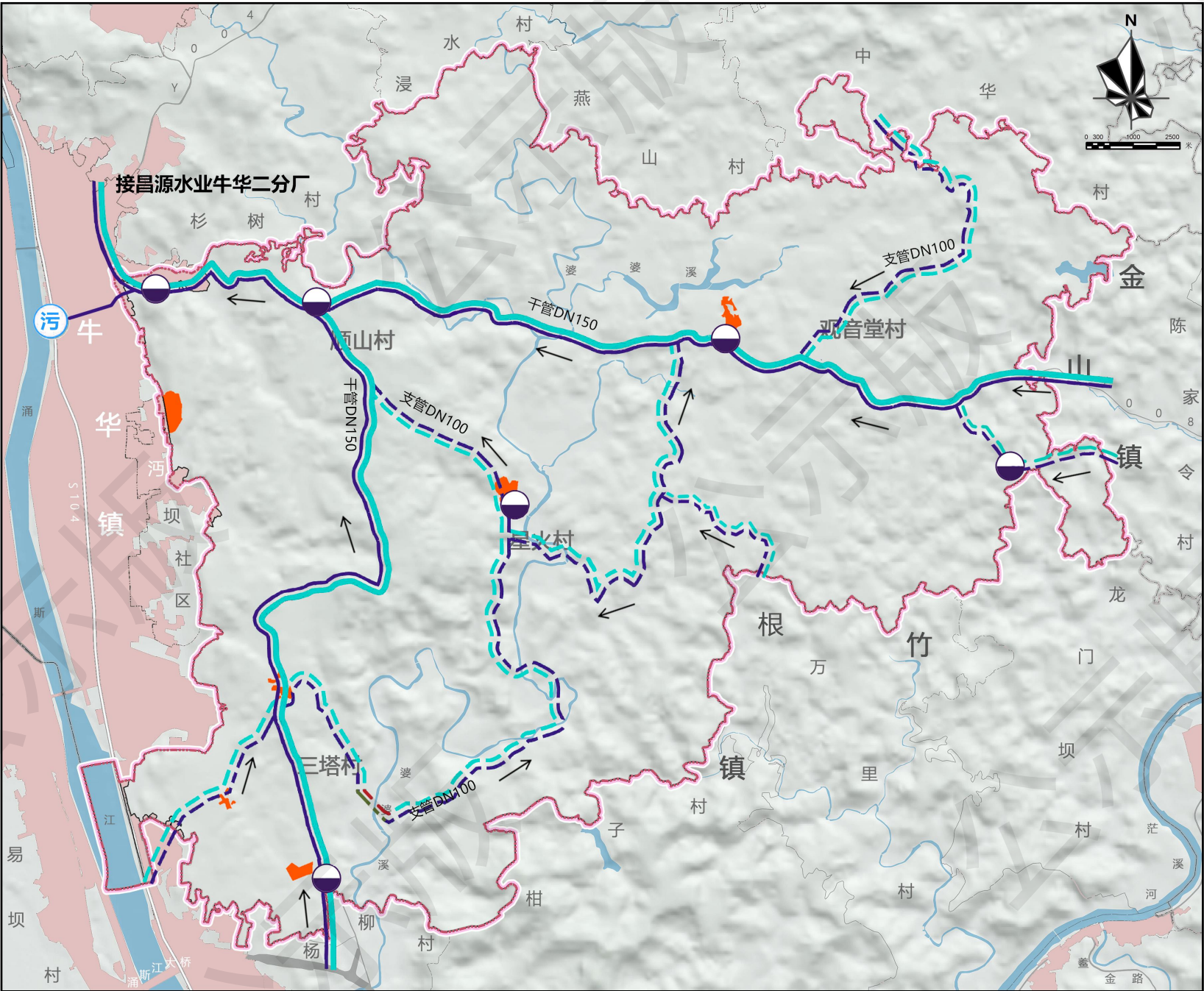
燃气工程：人均综合用气量指标为 0.3 立方米 / 日，则片区天然气需求量为 2442 立方米 / 日。规划由金山门站负责片区燃气供应。片区内采用中压供气，通过调压箱入户，中压燃气管管径为 DN100。

通信工程：至规划期末提高区域光纤入户率达到 95%，结合镇区及农村聚居点布局沿道路规划敷设光纤线路，实现光纤到用户。规划在行政村分别建设一座 5G 基站。

电力工程：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 牛华变电站供给。

五通桥区牛华镇星火村级片区国土空间规划 (2021-2035 年)

12 基础设施规划图—给水排水



图例

给水主干管	给水支管
排水主干管	排水支管
污水处理厂	一体化污水处理设施
水域	城镇开发边界
聚居点	

说明：

给水工程： 人均综合用水量指标取 100L (人·日)，人均生活用水总量为 814 立方米 / 日。产业用水按日供水 20% 计，产业日供水量 162.80 立方米 / 日，则片区综合用水总量为 976.80 立方米 / 日。水源供给为昌源水业牛华二分厂供水；规划保留现状输水管，片区沿内部道路布置给水管网，给水主管径 DN500，给水支管径 DN150。

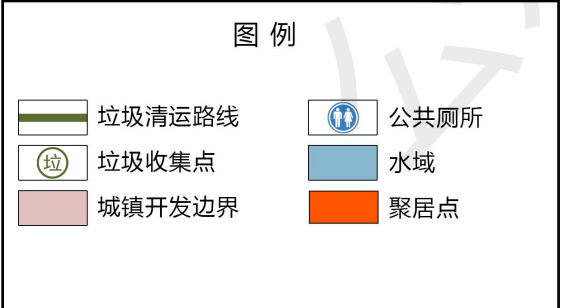
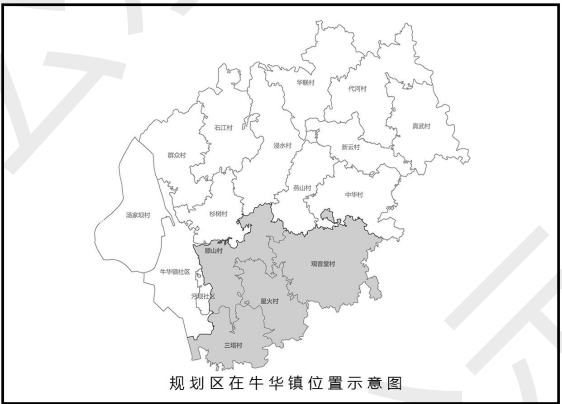
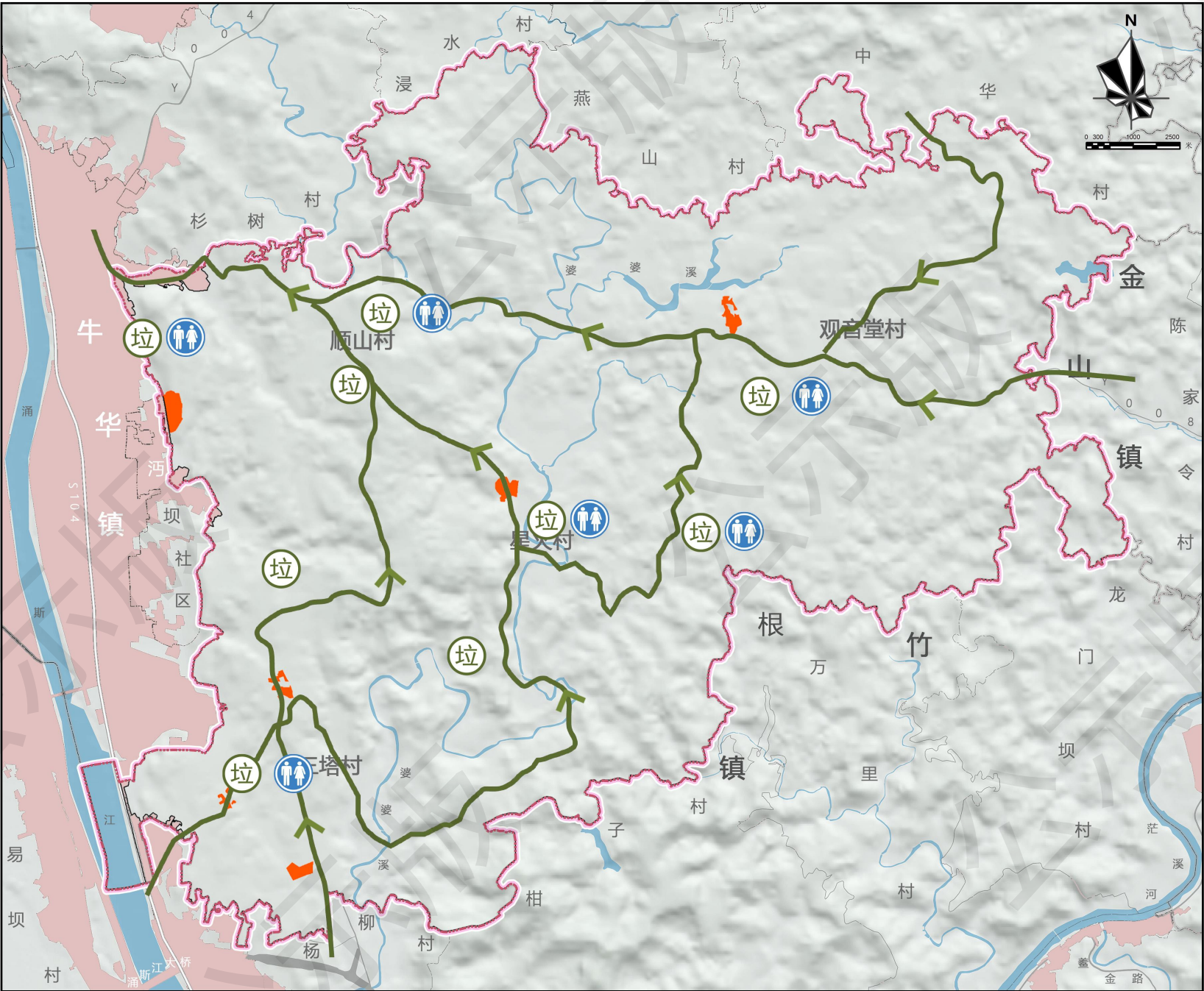
排水工程： 规划范围内污水量按平均日生活给水量的 80% 计算，工业废水系数为 0.7，预测片区污水总量为 765.2 立方米 / 日。排水体制采用雨污分流制；规划依托聚居点布局设置一体化污水处理设备；污水主干管管径 DN500，支管管径 DN300。

牛华镇人民政府
2026 年 03 月 编制

五通桥区自然资源局
四川环地科技发展有限公司 制图

五通桥区牛华镇星火村级片区国土空间规划 (2021-2035 年)

13 基础设施规划图—环卫设施



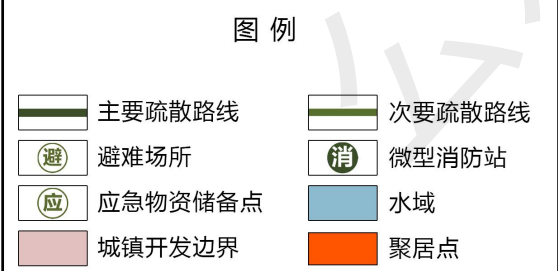
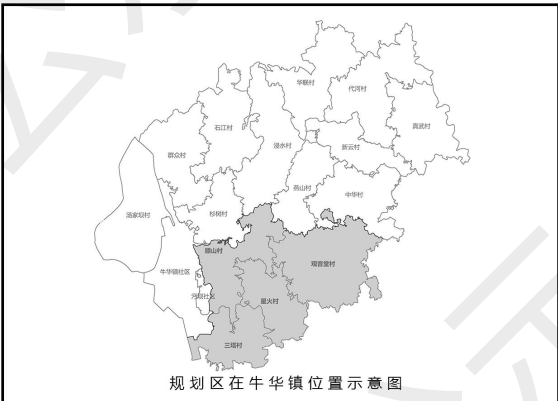
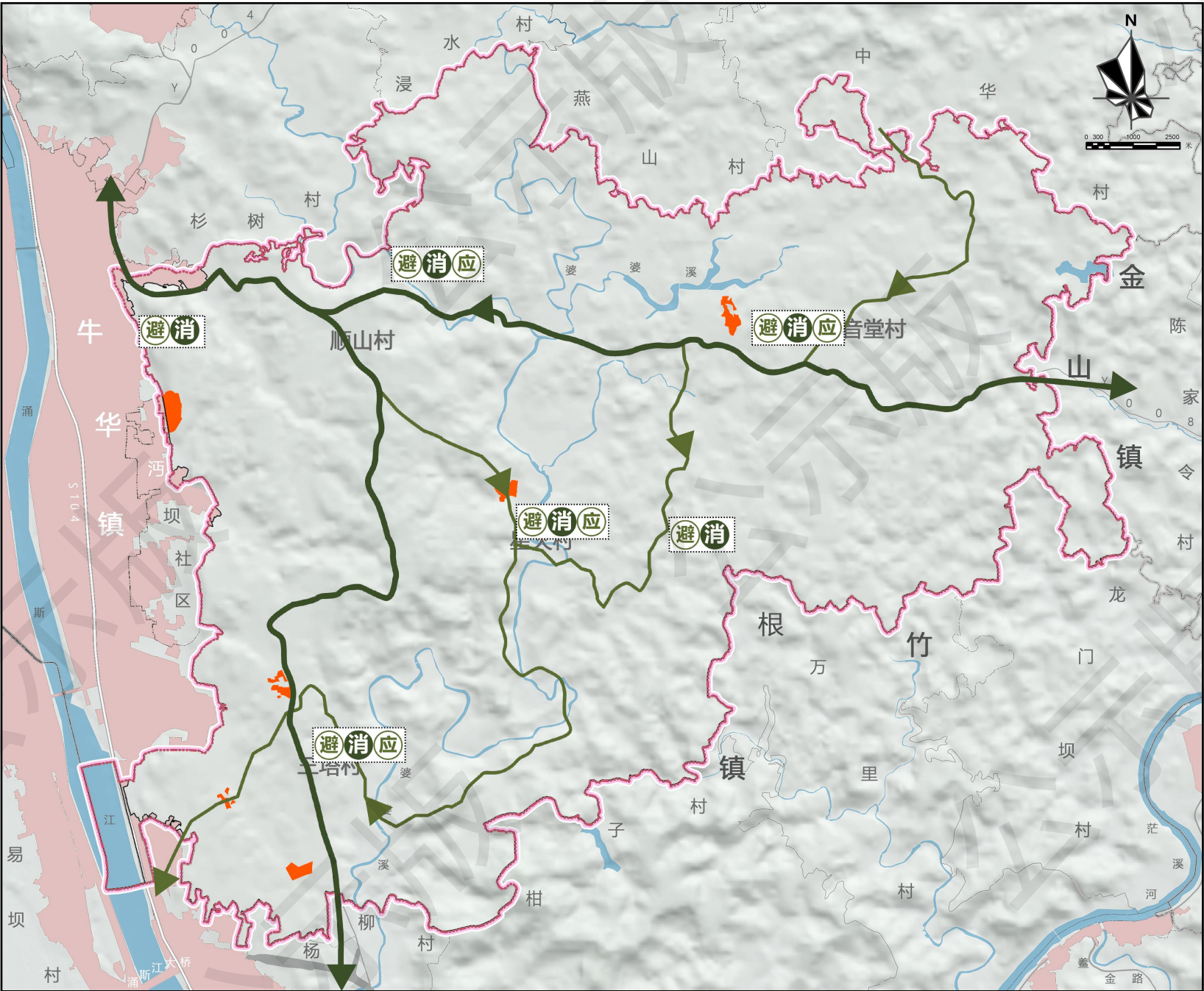
说明：

垃圾量预测：人均生活垃圾量取 0.8 千克 / 日，垃圾收集率 100%，片区生活垃圾收集总量为 6512 千克 / 日。

环卫设施规划：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。片区内共规划 4 条垃圾清运路线，结合聚居点和产业用地布局规划 9 处垃圾收集点和 6 处公共厕所。

五通桥区牛华镇星火村级片区国土空间规划 (2021-2035 年)

14 基础设施规划图—防灾减灾



说明：

消防工程： 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。

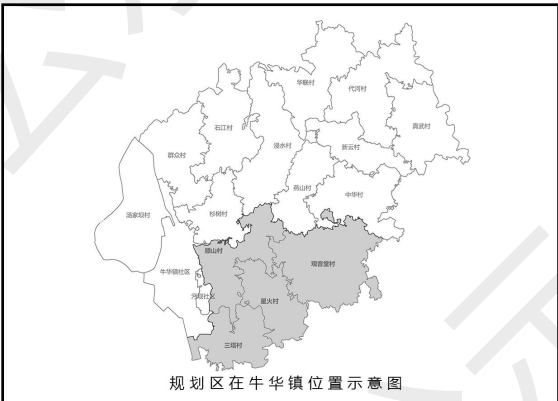
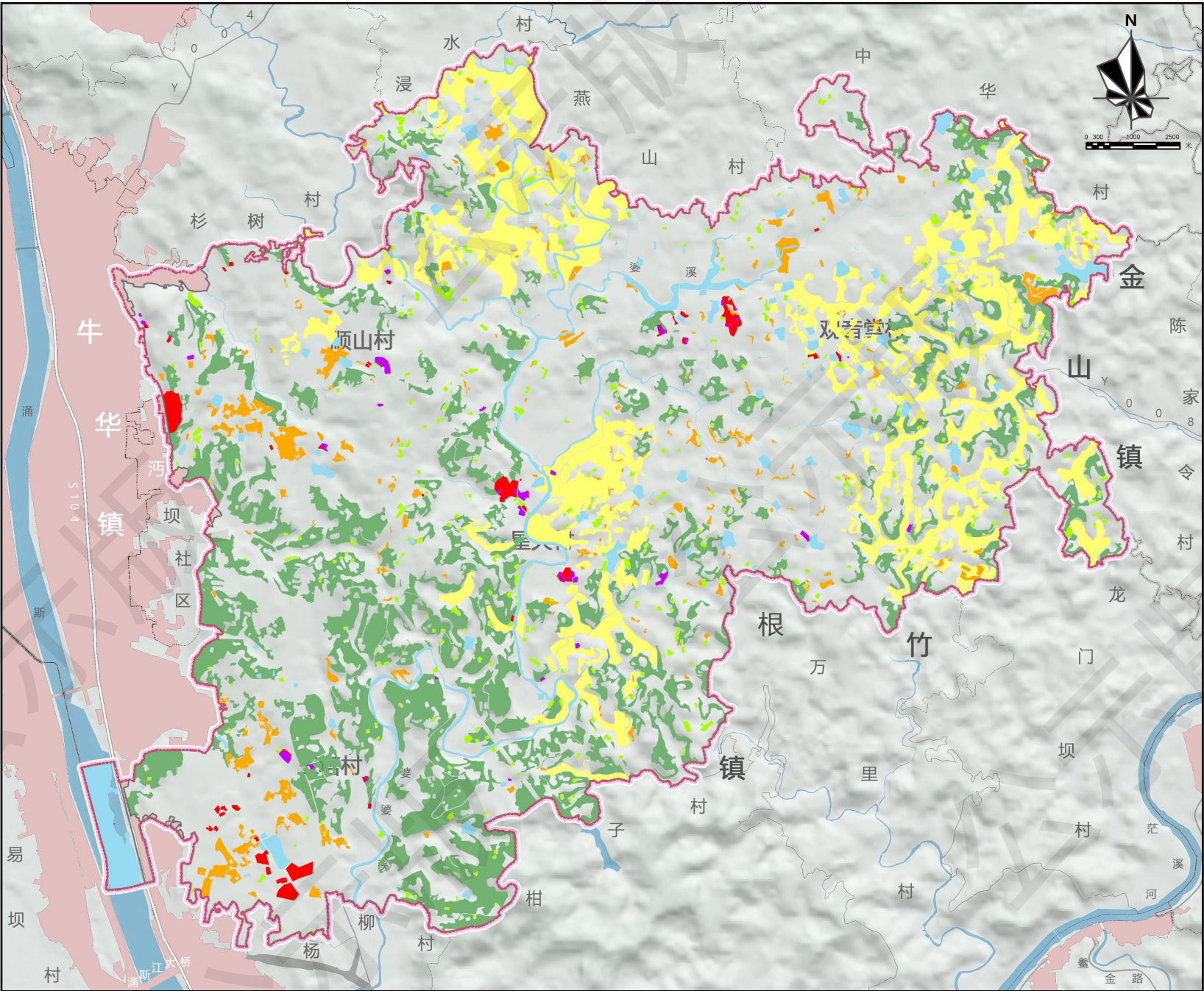
抗震规划： 规划片区范围内抗震设防烈度为 7 度，片区内新建、改建、扩建工程严格按照《中国地震参数区划图》(GB18306-2015) 所确定的抗震设防要求进行抗震设防。

防洪规划： 规划岷江牛华镇镇区防洪标准为 50 年一遇，婆婆溪按 10 年一遇设防。

防灾规划： 依托两条县道作为疏散主通道，结合党群服务中心规划 4 处应急物质储备点、6 处避难场所。

五通桥区牛华镇星火村级片区国土空间规划（2021-2035 年）

15 土地综合整治和生态保护修复规划图



规划区在牛华镇位置示意图

图例

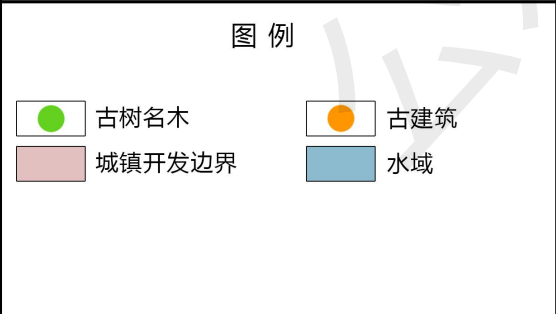
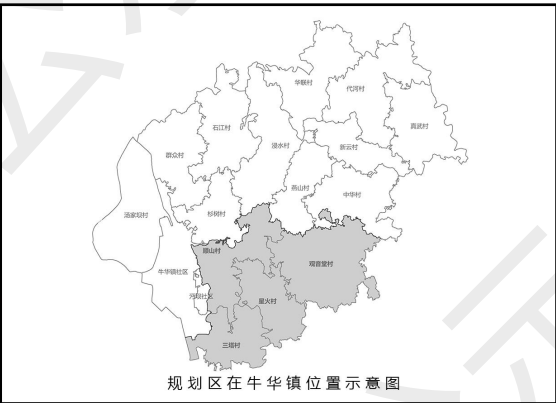
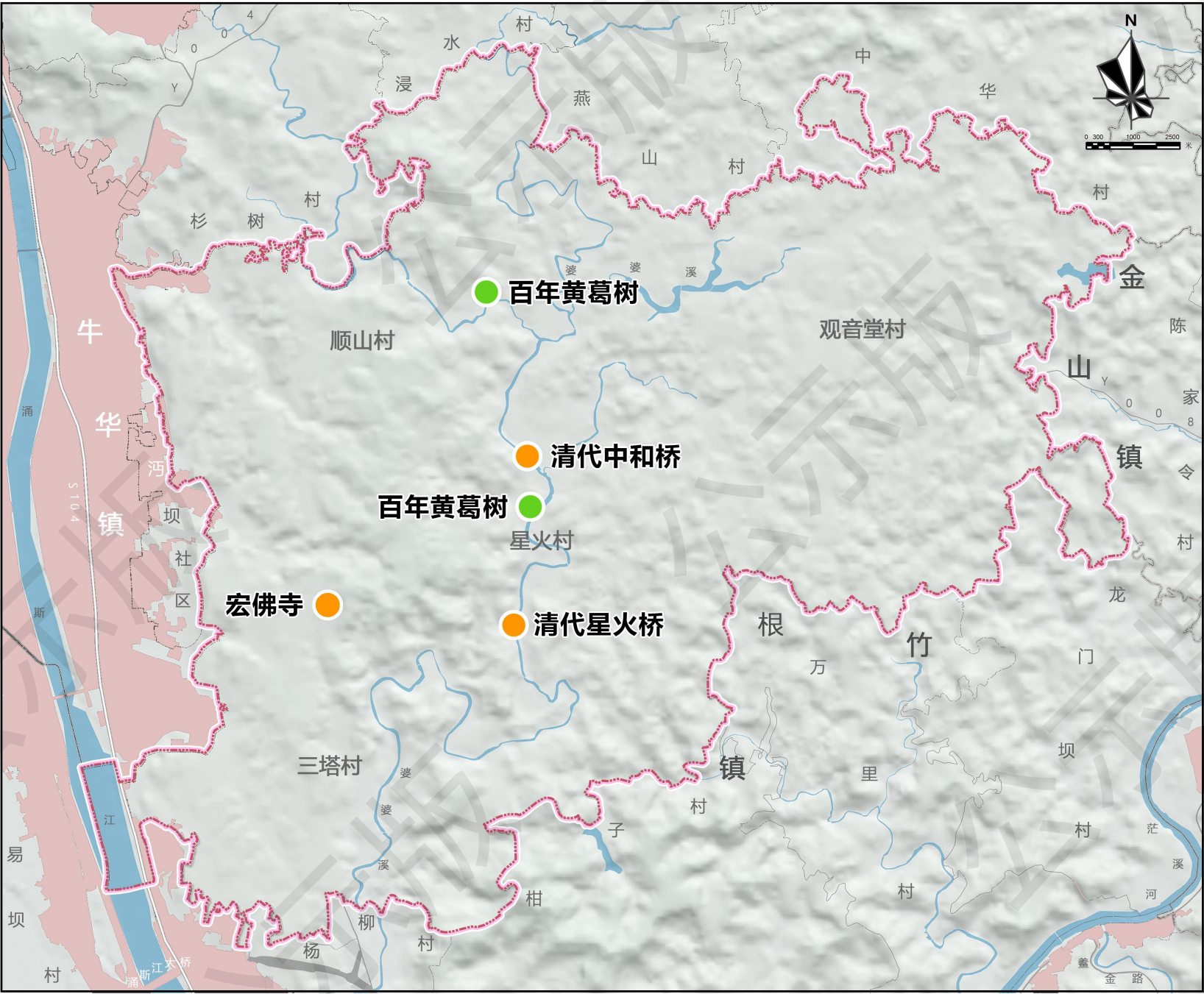
- | | |
|--------|--------|
| 建设用地拆旧 | 耕地提质改造 |
| 建设用地建新 | 林地提质 |
| 建设用地盘活 | 水生态修复 |
| 补充耕地 | 城镇开发边界 |

说明：

落实以土地综合整治为抓手，调整功能结构，落实上位规划确定的国土空间整治修复目标和项目安排，协调生态、农业、建设三类空间关系，构建农用地整理、生态保护修复、建设用地整理为主体，大地景观再造、文化展示利用为特色的土地综合整治基本工作框架。对现状 186.27 公顷耕地进行提质改造，通过农用地复耕新增耕地 43.03 公顷。通过全域土地综合整治，共腾退建设用地面积 21.40 公顷；满足片区产业发展、引导居民集中安置，新增建设用地面积 8.58 公顷；盘活低效建设用地 3.13 公顷。

五通桥区牛华镇星火村级片区国土空间规划（2021-2035 年）

16 历史文化保护规划图

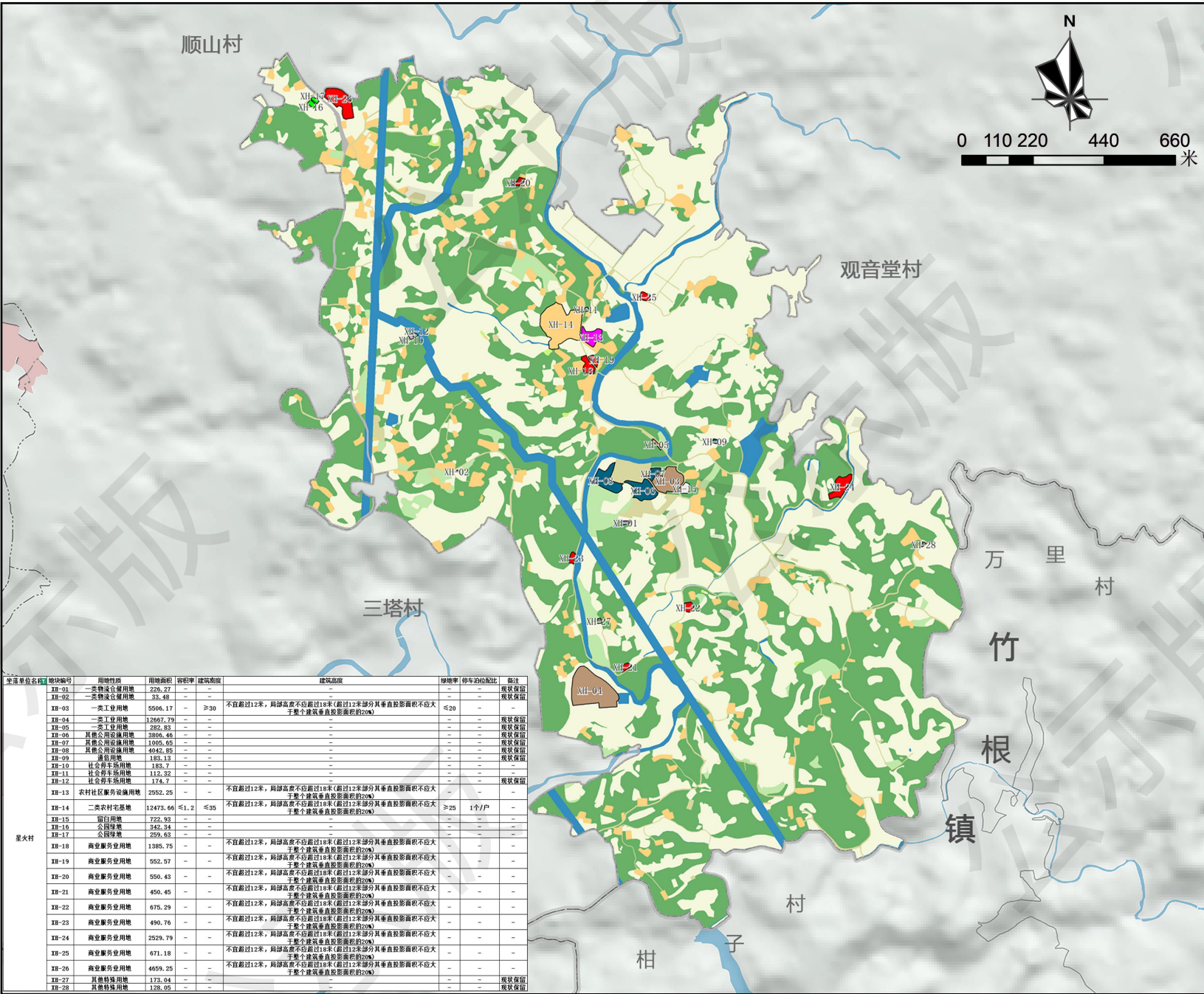


说明：

衔接上位规划，保护宏佛寺的空间格局，以宏佛寺占地面积为界为核心保护范围，以寺中心向四方延伸 20 米范围为建设控制地带；中和桥、星火桥等一般不可移动文物严格按照《中华人民共和国文物保护法》进行保护。古树名木严格执行《城市古树名木保护管理办法》，不得破坏古树名木及其周边环境，禁止随意迁移和破坏，并按照不小于树冠垂直投影外 3 米划定保护范围。

五通桥区牛华镇星火村级片区国土空间规划（2021-2035 年）

17 重点地块控制图则—星火村



规划区在牛华镇位置示意图

图例

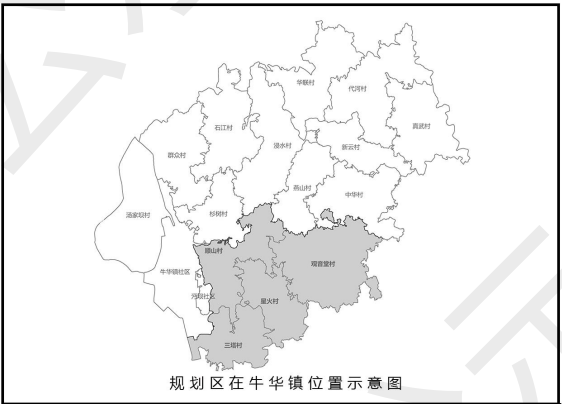
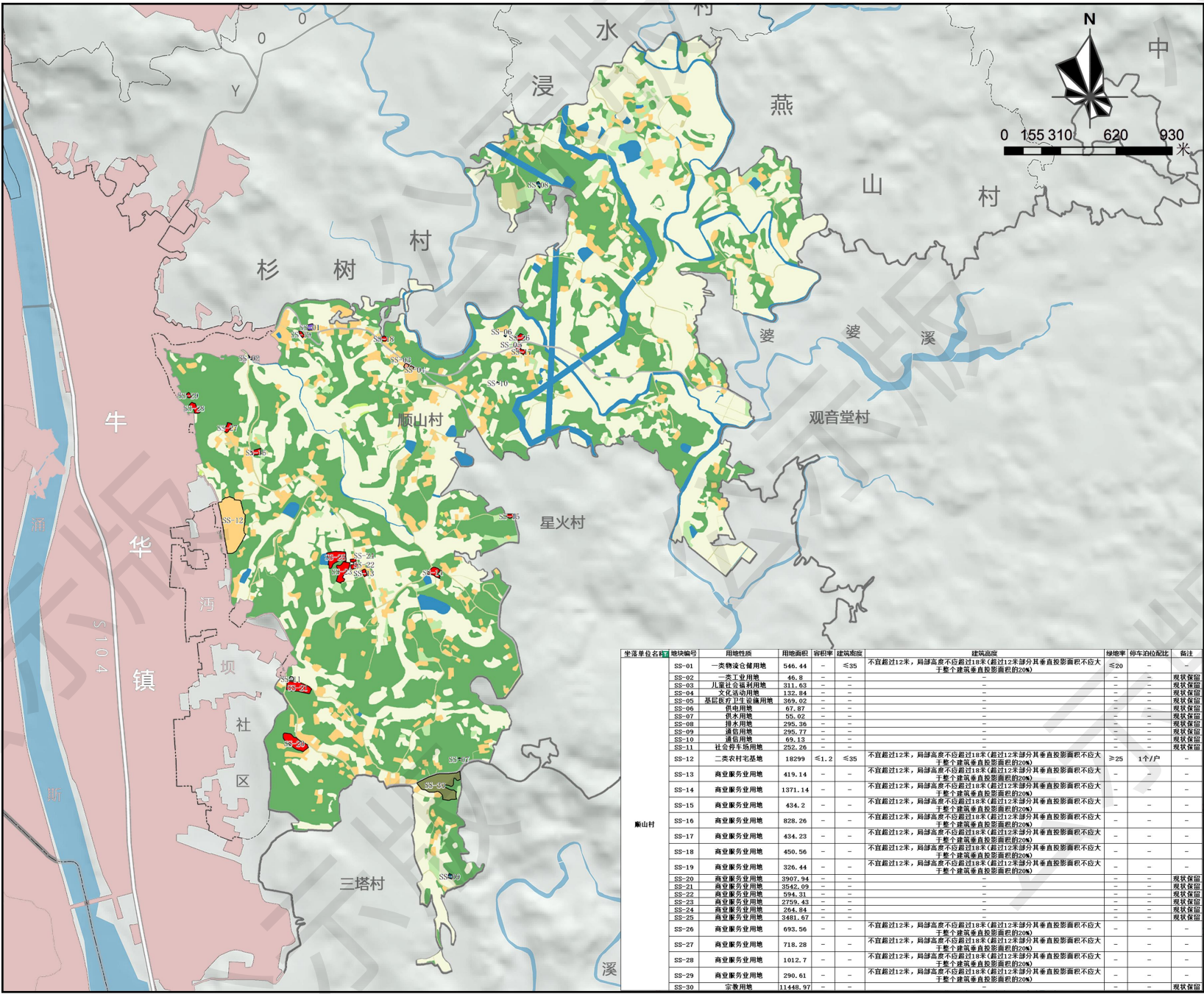
- 二类农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 商业服务业用地
- 工业用地
- 仓储用地
- 交通运输用地
- 公用设施用地
- 公园绿地
- 特殊用地
- 留白用地

牛华镇人民政府
2026 年 03 月 编制

五通桥区自然资源局
四川环地科技发展有限公司 制图

五通桥区牛华镇星火村级片区国土空间规划 (2021-2035 年)

18 重点地块控制图则—顺山村



图例

二类农村宅基地

文化用地

医疗卫生用地

社会福利用地

商业服务业用地

城镇开发边界

工业用地

仓储用地

交通运输用地

公用设施用地

特殊用地

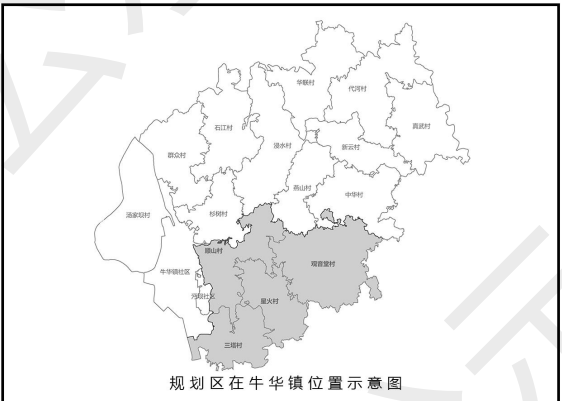
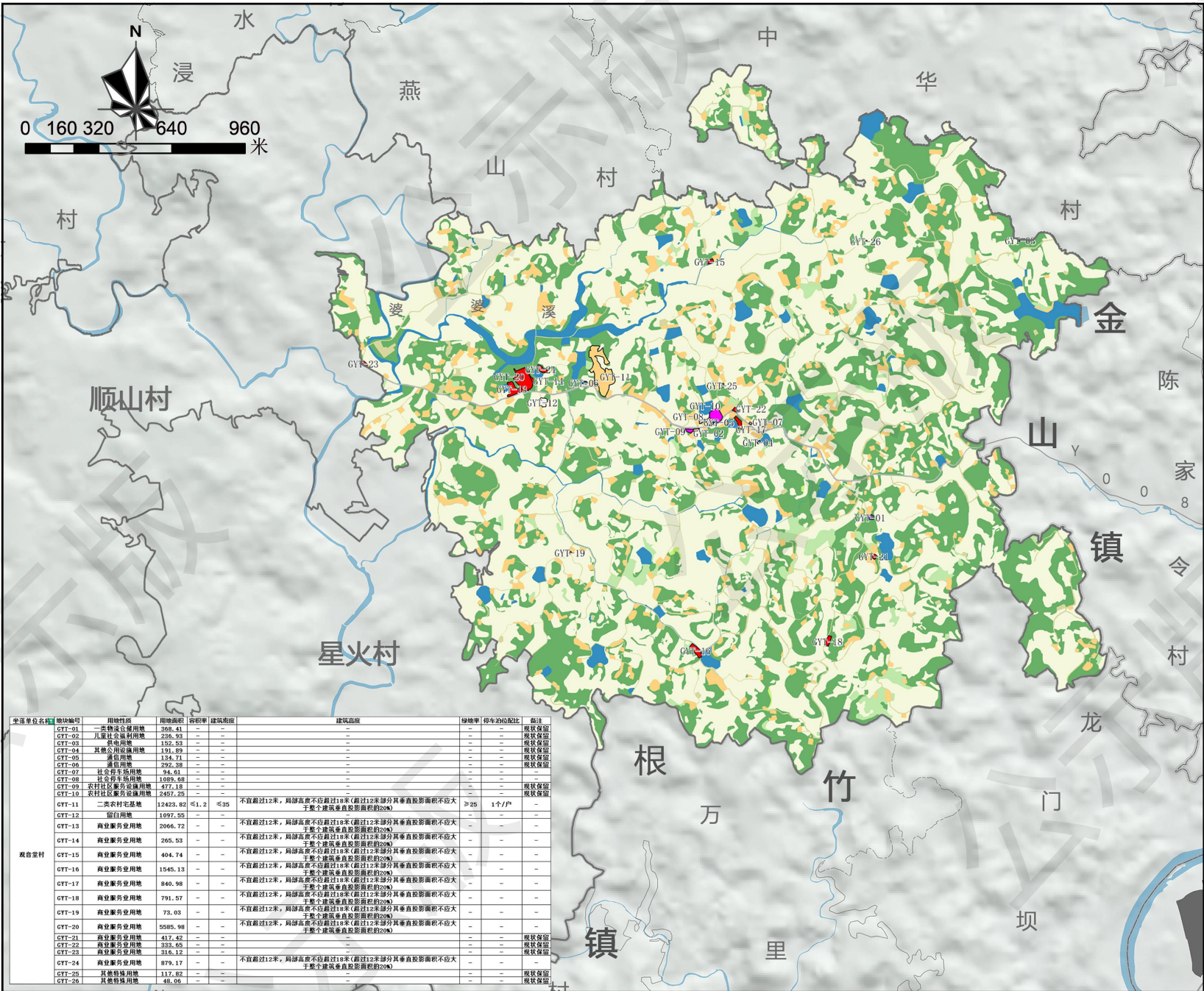
地块编号	用地性质	用地面积	容积率	建筑高度	建筑密度	停车位配比	备注
SS-01	一类工业用地	546.44	-	≤35	不宜超过12米，局部高度不应超过18米(超过12米部分其垂直投影面积不应大于整个建筑垂直投影面积的20%)	≤20	-
SS-02	一类工业用地	46.8	-	-	-	-	现状保留
SS-03	儿童社会福利用地	311.63	-	-	-	-	现状保留
SS-04	文化福利用地	136.84	-	-	-	-	现状保留
SS-05	基层医疗卫生服务用地	369.02	-	-	-	-	现状保留
SS-06	供电用地	67.87	-	-	-	-	现状保留
SS-07	供水用地	35.92	-	-	-	-	现状保留
SS-08	排水用地	295.36	-	-	-	-	现状保留
SS-09	通信用地	295.77	-	-	-	-	现状保留
SS-10	通信用地	69.13	-	-	-	-	现状保留
SS-11	社会停车场用地	252.26	-	-	-	-	现状保留
SS-12	二类农村宅基地	18299	≤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
SS-13	商业服务业用地	419.14	-	-	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%)	-	-
SS-14	商业服务业用地	1371.14	-	-	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%)	-	-
SS-15	商业服务业用地	434.2	-	-	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%)	-	-
SS-16	商业服务业用地	828.26	-	-	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%)	-	-
SS-17	商业服务业用地	434.23	-	-	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%)	-	-
SS-18	商业服务业用地	450.56	-	-	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%)	-	-
SS-19	商业服务业用地	326.44	-	-	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%)	-	-
SS-20	商业服务业用地	3902.94	-	-	-	-	现状保留
SS-21	商业服务业用地	3542.09	-	-	-	-	现状保留
SS-22	商业服务业用地	994.31	-	-	-	-	现状保留
SS-23	商业服务业用地	2759.43	-	-	-	-	现状保留
SS-24	商业服务业用地	264.84	-	-	-	-	现状保留
SS-25	商业服务业用地	3481.67	-	-	-	-	现状保留
SS-26	商业服务业用地	693.56	-	-	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%)	-	-
SS-27	商业服务业用地	718.28	-	-	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%)	-	-
SS-28	商业服务业用地	1012.7	-	-	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%)	-	-
SS-29	商业服务业用地	290.61	-	-	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%)	-	-
SS-30	宗教用地	11448.97	-	-	-	-	现状保留

牛华镇人民政府
2026 年 03 月 编制

五通桥区自然资源局
四川环地科技发展有限公司 制图

五通桥区牛华镇星火村级片区国土空间规划 (2021-2035 年)

19 重点地块控制图则—观音堂村



图例

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

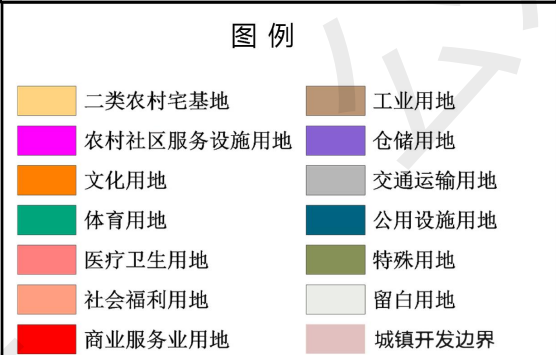
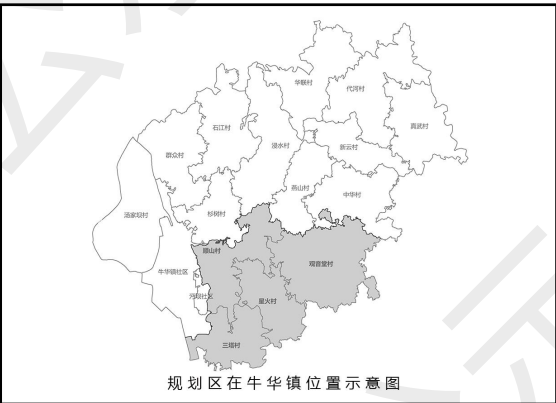
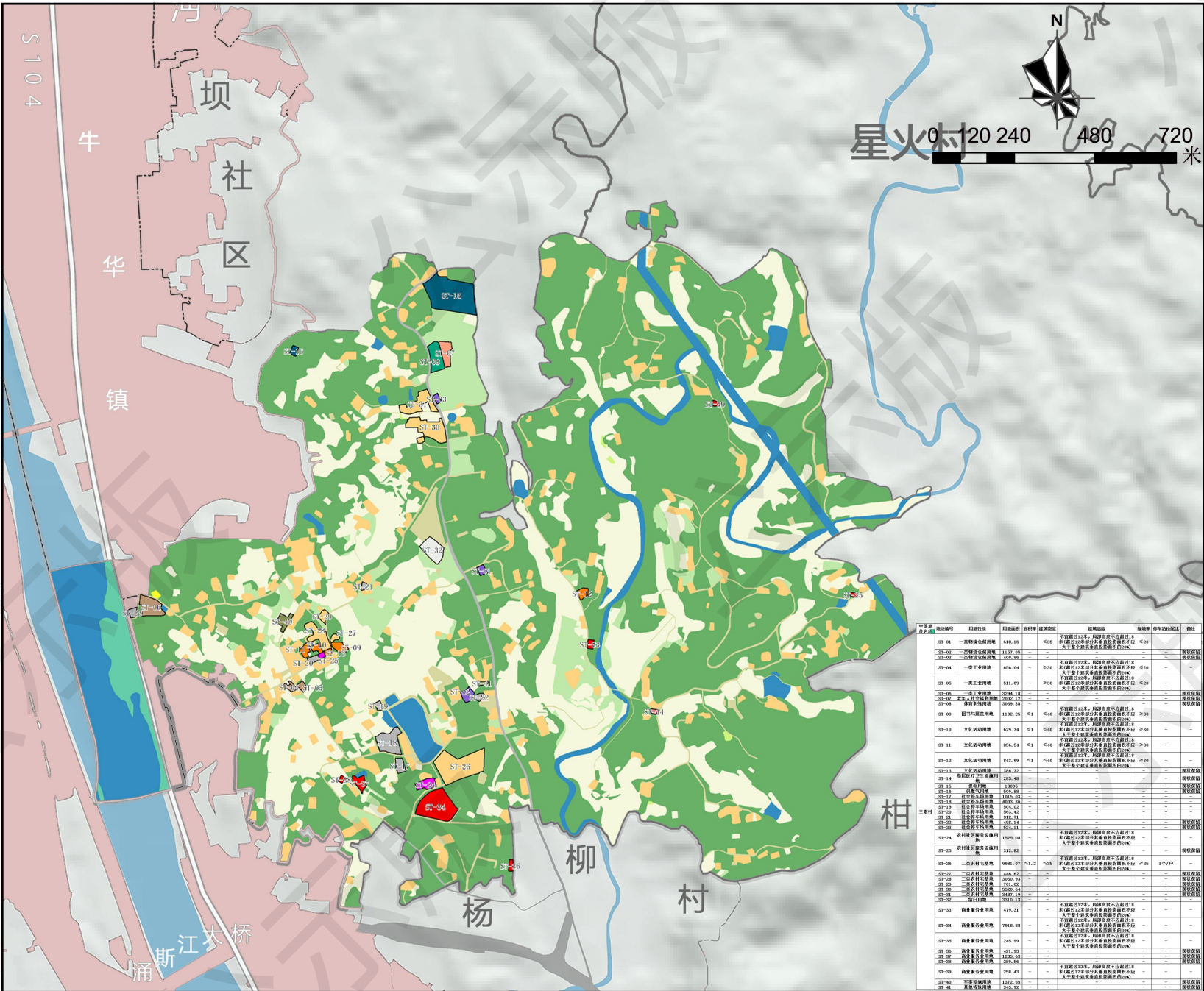
牛华镇人民政府
2026 年 03 月 编制

五通桥区自然资源局
四川环地科技发展有限公司 制图

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
GYT-01	一类农村宅基地	398.41	-	-	-	-	-	现状保留
GYT-02	二类农村宅基地	236.93	-	-	-	-	-	现状保留
GYT-03	农村社区服务设施用地	152.53	-	-	-	-	-	现状保留
GYT-04	社会福利用地	139.89	-	-	-	-	-	现状保留
GYT-05	商业服务业用地	134.71	-	-	-	-	-	现状保留
GYT-06	仓储用地	292.38	-	-	-	-	-	现状保留
GYT-07	社会停车场用地	94.61	-	-	-	-	-	现状保留
GYT-08	社会停车场用地	1089.68	-	-	-	-	-	现状保留
GYT-09	农村社区服务设施用地	472.18	-	-	-	-	-	现状保留
GYT-10	农村社区服务设施用地	2497.26	-	-	-	-	-	现状保留
GYT-11	二类农村宅基地	12423.82	≤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	-
GYT-12	留白用地	1097.55	-	-	-	-	-	-
GYT-13	商业服务业用地	2066.72	-	-	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%)	-	-	-
GYT-14	商业服务业用地	265.53	-	-	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%)	-	-	-
GYT-15	商业服务业用地	404.74	-	-	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%)	-	-	-
GYT-16	商业服务业用地	1045.13	-	-	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%)	-	-	-
GYT-17	商业服务业用地	840.98	-	-	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%)	-	-	-
GYT-18	商业服务业用地	791.57	-	-	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%)	-	-	-
GYT-19	商业服务业用地	73.03	-	-	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%)	-	-	-
GYT-20	商业服务业用地	5985.98	-	-	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%)	-	-	-
GYT-21	商业服务业用地	417.42	-	-	-	-	-	现状保留
GYT-22	商业服务业用地	333.65	-	-	-	-	-	现状保留
GYT-23	商业服务业用地	316.12	-	-	-	-	-	现状保留
GYT-24	商业服务业用地	879.17	-	-	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%)	-	-	-
GYT-25	商业服务业用地	117.82	-	-	-	-	-	现状保留
GYT-26	商业服务业用地	48.08	-	-	-	-	-	现状保留

五通桥区牛华镇星火村级片区国土空间规划 (2021-2035 年)

20 重点地块控制图则—三塔村



序号	地块编号	用地性质	用地面积	容积率	建筑密度	建筑高度	建筑层数	备注
01	ST-01	一类城镇建设用地	618.16	-	≤35	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
02	ST-02	二类城镇建设用地	1157.05	-	-	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
03	ST-03	三类城镇建设用地	800.99	-	-	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
04	ST-04	一类工业用地	656.04	-	≤30	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
05	ST-05	一类工业用地	511.69	-	≤30	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
06	ST-06	二类工业用地	2924.12	-	-	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
07	ST-07	三类工业用地	2020.12	-	-	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
08	ST-08	仓储用地	2020.12	-	-	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
09	ST-09	物流仓储用地	1152.25	≤1	≤40	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
10	ST-10	文化设施用地	625.74	≤1	≤40	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
11	ST-11	文化设施用地	856.54	≤1	≤40	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
12	ST-12	文化设施用地	845.69	≤1	≤40	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
13	ST-13	文化设施用地	388.72	-	-	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
14	ST-14	文化设施用地	205.40	-	-	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
15	ST-15	文化设施用地	1100.00	-	-	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
16	ST-16	文化设施用地	505.00	-	-	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
17	ST-17	文化设施用地	1113.00	-	-	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
18	ST-18	文化设施用地	805.00	-	-	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
19	ST-19	文化设施用地	505.00	-	-	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
20	ST-20	文化设施用地	311.74	-	-	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
21	ST-21	文化设施用地	405.11	-	-	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
22	ST-22	文化设施用地	525.11	-	-	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
23	ST-23	文化设施用地	1025.00	-	-	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
24	ST-24	文化设施用地	315.00	-	-	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
25	ST-25	文化设施用地	315.00	-	-	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
26	ST-26	二类农村宅基地	9981.07	≤1.2	≤35	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
27	ST-27	一类农村宅基地	645.00	-	-	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
28	ST-28	一类农村宅基地	300.00	-	-	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
29	ST-29	一类农村宅基地	701.00	-	-	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
30	ST-30	一类农村宅基地	1200.00	-	-	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
31	ST-31	一类农村宅基地	2407.13	-	-	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
32	ST-32	二类农村宅基地	1316.31	-	-	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
33	ST-33	二类农村宅基地	475.11	-	-	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
34	ST-34	二类农村宅基地	7918.88	-	-	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
35	ST-35	二类农村宅基地	245.00	-	-	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
36	ST-36	二类农村宅基地	451.00	-	-	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
37	ST-37	二类农村宅基地	1125.00	-	-	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
38	ST-38	二类农村宅基地	2405.00	-	-	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
39	ST-39	二类农村宅基地	258.00	-	-	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
40	ST-40	二类农村宅基地	1372.00	-	-	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留
41	ST-41	二类农村宅基地	345.00	-	-	不大于15米，附属设施不大于10米	≤10	规划保留