

潼南区大佛街道八里社区村庄规划

(2023 年-2035 年)

重庆市潼南区人民政府大佛街道办事处

2024 年 11 月

项目式说明书

土地规划机构等级证书

机构等级：乙级

证书编号：渝地规编[2019]第182号

单位名称：重庆承昌悦品规划设计咨询有限公司

法定代表人：瞿强

授权法人：

工商注册号：91500108MA604HAMX8

执业范围：市级以下各级土地利用总体规划及其专项规划的编制、设计、咨询等相关业务

有效期限：2025年12月31日

发证单位：重庆市自然资源学会

2023年12月5日



中国土地学会监制

项目名称：潼南区大佛街道八里社区村庄规划（2023年-2035年）

委托单位：重庆市潼南区人民政府大佛街道办事处

编制单位：重庆承昌悦品规划设计咨询有限公司

规划资质：土地规划乙级

资质编号：渝地规编[2019]第182号

编制时间：二〇二四年十一月

项目编制人员：

瞿强 工程师

刘远丽 助理工程师

刘冬晴 助理工程师

高亚平 助理工程师

目录

第一章	编制说明	1
1.1	编制背景	1
1.2	编制依据	2
1.3	编制原则	3
1.4	编制范围	3
第二章	现状分析	4
2.1	区位条件	4
2.2	地形地貌	5
2.3	土地利用现状	5
2.4	地质灾害情况	7
2.5	建设需求	7
第三章	发展定位与目标	8
3.1	发展定位	8
3.2	规划约束性目标	8
第四章	项目背景与基本情况	9
4.1	项目背景	9
4.2	基本情况	10
第五章	项目选址论证情况	12
第六章	项目范围与重要空间管控线的关系	15
6.1	与永久基本农田保护红线的关系	15
6.1.1	与永久基本农田保护红线的关系	15
6.1.2	上位规划永久基本农田保护红线管控要求	15

6.2	与生态保护红线的关系	15
6.2.1	与生态保护红线的关系	16
6.2.2	上位规划生态保护红线管控要求	16
6.3	与城镇开发边界的关系	16
6.3.1	与城镇开发边界的关系	16
6.3.2	上位规划城镇开发边界管控要求	16
6.4	与河道管理范围线的关系	17
6.4.1	与河道管理范围线的关系	17
6.4.2	上位规划河道管理范围线管控要求	17
6.5	与历史文化保护线等的关系	18
6.5.1	与历史文化保护线的关系	18
6.5.2	上位规划历史文化保护线管控要求	18
6.6	与水源地保护区的关系	18
6.6.1	与水源地保护区的关系	18
6.6.2	上位规划水源地保护区管控要求	18
6.7	与绿化缓冲带的关系	19
6.7.1	与绿化缓冲带的关系	19
6.7.2	上位规划绿化缓冲带管控要求	19
第七章	项目用地布局与主要规划指标情况	19
7.1	落实产业项目用地需求	19
7.2	落实农村居民点用地需求	20
7.3	落实村庄建设用地机动指标	20
7.4	项目用地指标来源	21
7.5	规划范围内用地调整前后指标对比	23
第八章	项目安全与防灾减灾要求	23

8.1 项目安全评估	23
8.2 防灾减灾要求	26
第九章 建筑风貌与地块控制指标	27
9.1 建筑风貌规划	27
9.2 地块控制指标	28

第一章 编制说明

1.1 编制背景

我国是一个农业大国，以农业、农村和农民为代表的“三农”问题一直是国家发展的重要基础。从改革开放初期，中国开始实施家庭联产承包责任制，释放了农业生产力，提高了农民生活水平，到进入 21 世纪，我国提出了新农村建设战略，重点改善农村基础设施，提升农村公共服务水平。随着中国经济社会的快速发展，城乡发展不平衡的问题逐渐凸显，农业农村发展相对滞后，成为制约国家全面进步的关键因素。近年来，我国实施精准扶贫、精准脱贫战略，有效解决了农村贫困问题，为乡村振兴奠定了坚实基础。

从党的十九大提出实施乡村振兴战略，到党的二十大，乡村振兴战略进一步升级，明确提出了产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的总要求，坚持农业农村优先发展，巩固拓展脱贫攻坚成果，推动产业振兴，加强农村基础设施建设，推进乡村治理现代化，实施乡村建设行动。

我国畜牧养殖业的快速发展，得益于国家对畜牧业的大力支持，畜牧业内部结构的优化，社会经济的发展，人民生活水平的提高，对畜产品的需求不断增加，尽管国家在取消保护价之后大力推广农改饲，但国内饲草种植规模却没有跟上畜牧业的发展步伐。我国牧草供给与畜牧业需求严重失衡。潼南区大佛街道八里社区家禽生物饲料加工基地建设项目（秸秆、尾菜综合利用加工厂），为农业加工型项目，通过一二产融合，大力发展农产品种植、加工符合乡村振兴战略的发展

要求，能够推动当地的经济发展，带动农民增收致富。

为实现八里社区“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”，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遗产，科学引导八里社区规划建设，严格保护八里社区生态环境，重庆市潼南区人民政府大佛街道办事处特组织编制了以2023年土地利用变更为底数的《潼南区大佛街道八里社区村庄规划》。（以下简称本规划）。

1.2 编制依据

- 1.《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订版）；
- 2.《中华人民共和国土地管理法》（2020年修订版）；
- 3.《中华人民共和国乡村振兴促进法》；
- 4.《重庆市城乡规划条例》（2017修订版）；
- 5.《中共中央、国务院关于实施乡村振兴战略的意见》；
- 6.《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）；
- 7.《自然资源部办公厅关于进一步做好村庄规划工作的意见》（自然资办发57号）；
- 8.《重庆市城乡公共服务设施规划标准》（DB50/T543-2014）；
- 9.《重庆市规划和自然资源局关于进一步规范村庄规划编制审批有关工作的通知》渝规资规范〔2021〕2号；
- 10.《重庆市村庄规划编制指南（2024版）》；
- 11.《潼南区国土空间分区规划（2021-2035年）》；

12.《潼南区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

13. “三区三线” 成果；

14. 重庆市规划自然资源局《关于加强村庄规划编制管理工作的通知》(渝规资发(2024) 40号)；

15. 《重庆市村庄规划编制技术导则》(渝规资发(2024) 41号)；

16. 《重庆市工业用地及工业项目建筑规划管理工作细则》（征求意见稿）；

1.3 编制原则

1、**严格保护耕地、基本农田。**严格遵循国家实行的永久基本农田保护制度，规划修改均严格规避基本农田；严格保护耕地，规划修改后耕地量不减少，质量不下降。

2、**严格遵循村民意愿。**坚持“听民声、汇民智、重民意”的工作理念，在规划修改过程中充分听取村民诉求，确保规划符合村民意愿。

1.4 编制范围

本次村规划编制范围为八里社区全域。

第二章 现状分析

2.1 区位条件

大佛街道位于潼南区中心城区，八里社区地处大佛街道东部，东邻梓潼街道高梯社区、大佛街道石碾社区，西抵文家村，南与太安镇太平村接壤，北与卫星社区相接。社区内国道G351以及成渝环线高速穿村而过，村委会所在地距大佛街道政府驻地约6.5公里，距离潼南区政府驻地约10公里，交通较为便利。八里社区下辖9个居民小组，总面积596公顷。

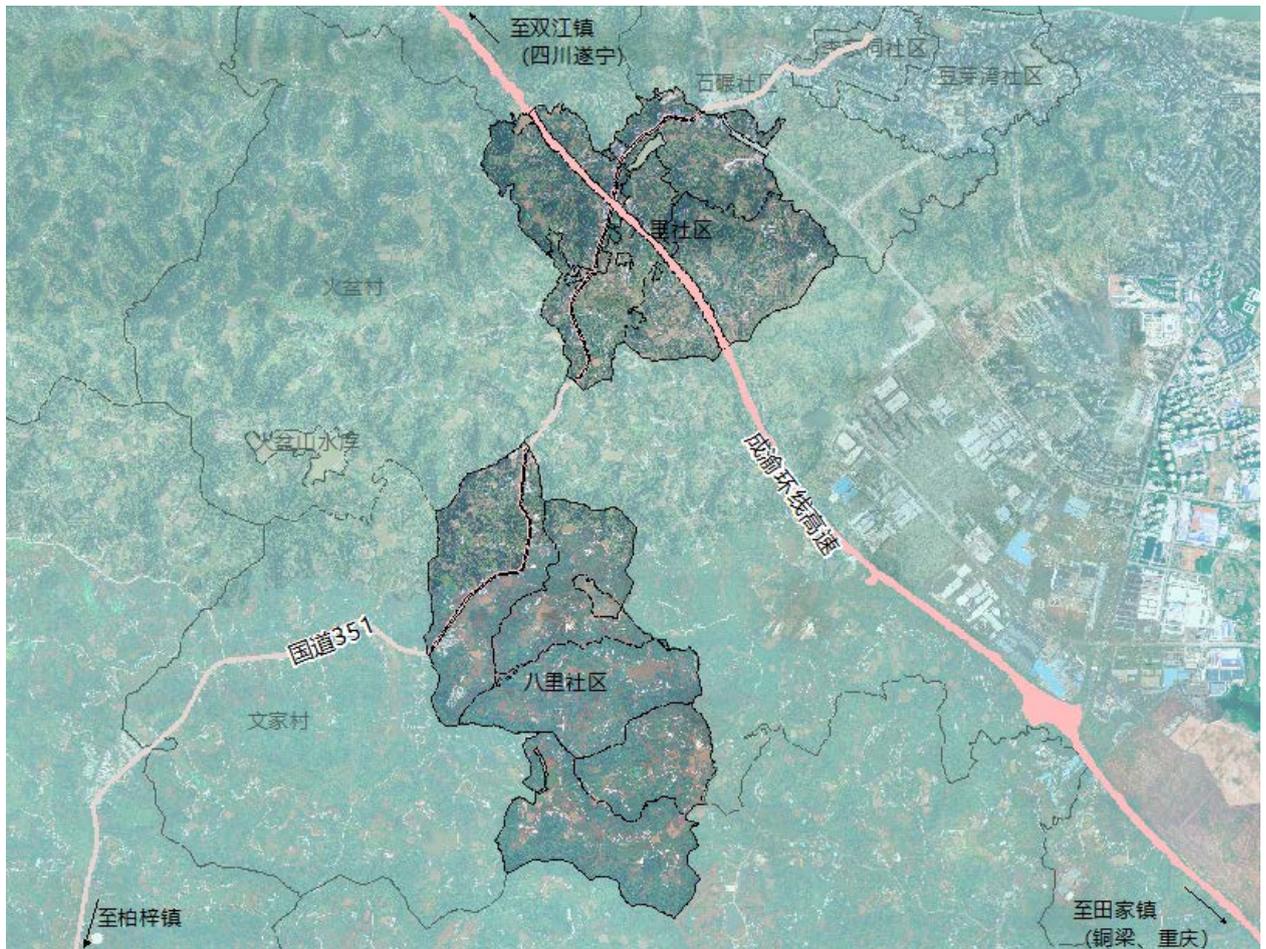


图1 八里社区 区位示意图

2.2 地形地貌

八里社区属构造剥蚀残丘宽缓斜坡地貌，整体地形呈东高西低，地形坡度一般 $2^{\circ} \sim 5^{\circ}$ 。最高点位于东侧山包上，高程325.6m，最低点位于西北侧水塘，高程293.2m，相对高差32.4m。综上八里社区地形地貌简单。

2.3 土地利用现状

八里社区耕地308.40公顷，占村域面积52%，其中旱地190.63公顷，占村域面积32%，水田117.77公顷，占村域面积20%；全村的种植作物为水稻、玉米、蔬菜等农作物。园地12.50公顷，占村域面积2%；林地包括灌木林地、乔木林地、竹林地，共124.33公顷，占村域面积21%。农业设施建设用地共12.14公顷（其中农村道路11.13公顷、设施农用地1.01公顷），占村域面积2%；田坎面积26.56公顷，占村域面积4%。

八里社区建设用地面积72.81公顷，包含城镇用地0.40公顷，村庄建设用地70.39公顷，其他建设用地2.02公顷。城镇用地中农村社区服务设施用地0.14公顷（四方公社），老年人社会福利用地0.26公顷（潼南区寿而康养老中心）。村庄建设用地中农村宅基地面积为46.73公顷，占村域面积8%，占建设用地64%；农村社区服务设施用地0.07公顷、教育用地0.67公顷、商服用地1.32公顷、工业用地0.73公顷、仓储用地0.12公顷、交通场站用地0.08公顷，公用设施用地0.03公顷；村庄范围内其他用地20.64公顷，占村域面积3%。其他建设用地为0.93公顷采矿用地、0.95公顷殡葬用地（潼南区殡仪馆）及0.14公顷其他特

殊用地。八里社区陆地水域面积39.16公顷，包含坑塘水面38.63公顷，沟渠0.53公顷。

表1 八里社区土地利用现状表

用地分类			规划基期年（2023年）		
			面积（公顷）	占比	
农用地	耕地	水田	117.77	0.20	
		旱地	190.63	0.32	
	园地	果园	12.49	0.02	
		其他园地	0.01	0.00	
	林地	乔木林地	105.87	0.18	
		竹林地	10.75	0.02	
		灌木林地	4.31	0.01	
		其他林地	3.40	0.01	
	草地	其他草地	0.10	0.00	
	农业设施建设用地	乡村道路用地	11.13	0.02	
		种植设施建设用地	0.55	0.00	
		畜禽养殖设施建设用地	0.17	0.00	
		水产养殖设施建设用地	0.29	0.00	
	其他土地	田坎	26.56	0.04	
小计			484.03	0.81	
城镇用地	居住用地	农村社区服务设施用地	0.14	0.00	
	公共管理与公共服务用地	社会福利用地	0.26	0.00	
	小计			0.40	0.00
村庄用地	居住用地	农村宅基地	46.73	0.08	
		农村社区服务设施用地	0.07	0.00	
	公共管理与公共服务用地	教育用地	0.67	0.00	
	商业服务业用地	商业用地	1.32	0.00	
	工矿用地	工业用地	0.73	0.00	
	仓储用地	物流仓储用地	0.12	0.00	
	交通运输用地	交通场站用地	0.08	0.00	
	公用设施用地	其他公用设施用地	0.03	0.00	
	留白用地			0.00	0.00
	村庄范围内其他用地			20.64	0.03
小计			70.39	0.12	
其他建设用地	工矿用地	采矿用地	0.93	0.00	
	特殊用地	殡葬用地	0.95	0.00	
	特殊用地	其他特殊用地	0.14	0.00	
	小计			2.02	0.00
陆地水域	陆地水域	坑塘水面	38.63	0.06	
		沟渠	0.53	0.00	
	小计			39.16	0.07
合计			596.00	1.00	

2.4 地质灾害情况

根据 2022 年《潼南区地质灾害风险调查》，八里社区地形主要以平原为主，目前无地质灾害及不良地质现象发生。八里社区属构造剥蚀丘陵地貌，地形坡度 $2\sim 5^{\circ}$ 为主；岩体为中厚层状构造；根据现场调查，土层厚度 $0\sim 3\text{m}$ ；水文地质条件较简单；地震动峰值加速度 0.05g ，地震基本烈度为VI 度；破坏地质环境的人类工程活动一般；区内无崩塌、危岩、泥石流等地质灾害；贯通性结构面与斜（边）坡关系简单；地表水对岩土体的影响程度小，地下水对岩土体影响程度小；故地质环境复杂程度为简单。

综上，八里社区未见滑坡、危岩（崩塌）、地面塌陷、泥石流、地裂缝等不良地质现象；八里社区地质环境条件简单，拟建工程属一般建设项目，诱发地质灾害的可能性小，损失小，危险性小。

2.5 建设需求

为实现秸秆、尾菜综合利用，防止露天焚烧影响生态环境，保障辖区空气质量持续优化，大佛街道办事处及八里社社区居委会特引进家禽生物饲料加工基地（秸秆、尾菜综合利用加工厂），该项目同时为区级重点支持项目，并已纳入区农委农村产业融合发展用地项目库(便笺〔2024〕66号)。该项目位于八里社区六组、九组，涉及2个地块，建设面积 1.33 公顷。

根据最新农房转用范围及现场调研，在不涉及“三区三线”管控范围的前提下，八里社区有5户居民（李从富、陶玲、陶伟、陶用彬、陶用先）

建房需求，涉及4个地块，总面积0.04公顷。

第三章 发展定位与目标

3.1 发展定位

依据《重庆市潼南区国土空间分区规划（2021-2035年）》成果以及八里社区现状条件，八里社区区位条件相对较好，有较丰富的历史人文旅游资源 and 一定产业基础，户籍人口和常住人口基本持平，村庄用地规模介于50-100公顷之间，有局部建设需求，故八里社区为特色规划类村庄。

发展引导：特色规划类村庄具有一定的资源及产业基础，是乡村振兴的重点，应依据资源禀赋、乡村特质，科学确定村发展方向。在产业上提质增效，紧紧围绕发展现代农业、农村一二三产业融合发展，促进农旅充分融合、优化调整农业产业结构、大力推进品牌建设、完善乡村基础设施配套，加快推动乡村产业振兴。

依托城郊区位，抓住蔬菜种植基地、果园采摘、水库等特色资源，对标乡村振兴总体要求，将八里社区建设为：以果蔬产品种植、农产品加工为特色，集都市农业体验、农业加工、生态康养于一体的城郊景村融合型的生态体验村。

3.2 规划约束性目标

规划期末八里社区耕地保有量不低于281.10公顷，永久基本农田保护面积不低于231.16公顷，村庄建设用地不超过70.18公顷。

第四章 项目背景与基本情况

4.1 项目背景

我国畜牧养殖业的快速发展，得益于国家对畜牧业的大力支持，畜牧业内部结构的优化，社会经济的发展，人民生活水平的提高，对畜产品的需求不断增加，尽管国家在取消保护价之后大力推广农改饲，但国内饲草种植规模却没有跟上畜牧业的发展步伐。我国牧草供给与畜牧业需求严重失衡。随着家禽饲料的需求量增加，而本地又缺少家禽饲料生产加工的工厂；故家禽饲料加工基地建设项目（秸秆、尾菜综合利用加工厂）可以满足本地对家禽饲料的需求，推动当地的经济发展，带动农民增收致富。

同时家禽生物饲料加工基地（秸秆、尾菜综合利用加工厂）利用农村资源，如烂叶菜、秸秆、红苕藤等，通过收集后粉碎处理进行生物发酵，作为发酵饲料植物纤维和蛋白添加到养殖主粮中。这种加工方式不仅可以帮助养殖户节省大量饲料资金，而且由于是在农村地区进行，没有使用化学添加剂或产生大量废弃物，因此对环境没有污染，反而有助于资源的再利用和环境的保护。

为实现秸秆、尾菜综合利用，防止露天焚烧影响生态环境，保障辖区空气质量持续优化，大佛街道办事处及八里社社区居委会特引进家禽生物饲料加工基地（秸秆、尾菜综合利用加工厂），该项目同时为区级重点支持项目，并已纳入区农委农村产业融合发展用地项目库（便笺〔2024〕66号）。该项目位于八里社区六组、九组，涉及2个地块，建设

面积1.33公顷。本项目通过接一连二型（农业、工业产业融合），大力发展农产品种植、加工符合乡村振兴战略的发展要求，本项目已建立起清晰的产业融合发展规划，产业融合程度较高，未来市场发展情况良好。

4.2 基本情况

潼南区大佛街道家禽生物饲料加工基地（秸秆、尾菜综合利用加工厂）建设项目，位于大佛街道八里社区六组、九组，项目建设内容：现有蔬菜、玉米等种植230亩，新建家禽生物饲料加工厂房约7274平方米，晾晒风干区约2297平方米，展示区约169平方米，发货区约686平方米，仓储区约1020平方米，办公区域约400平方米。建设时间：2024年10月-2025年12月，总投资2500万元，资金来源为自筹。

为集约节约用地，盘活存量用地，项目选定原有2块设施农用地作为建设场地。其中北部与国道G351相邻地块，具备交通优势，同时由于周围永久基本农田限制，无法拓展建设，故作为仓储区；南部原有设施农用地区域，在上位规划中为乡村发展区，为项目业主流转果园范围，作为加工厂房及风干晾晒办公等区域。仓储区与主体加工厂房相隔约100米，转运及存储都很便捷。

项目建成后，将会逐步形成农产品种植、加工为一体的产业融合发展示范片区，直接经济效益明显，可提供大量就业岗位，可直接带动当地约40人就业，带动约25户村民流转土地增收。项目实施后可改善周边的生产生活环境，不会对周边环境造成污染，生态效益良好。

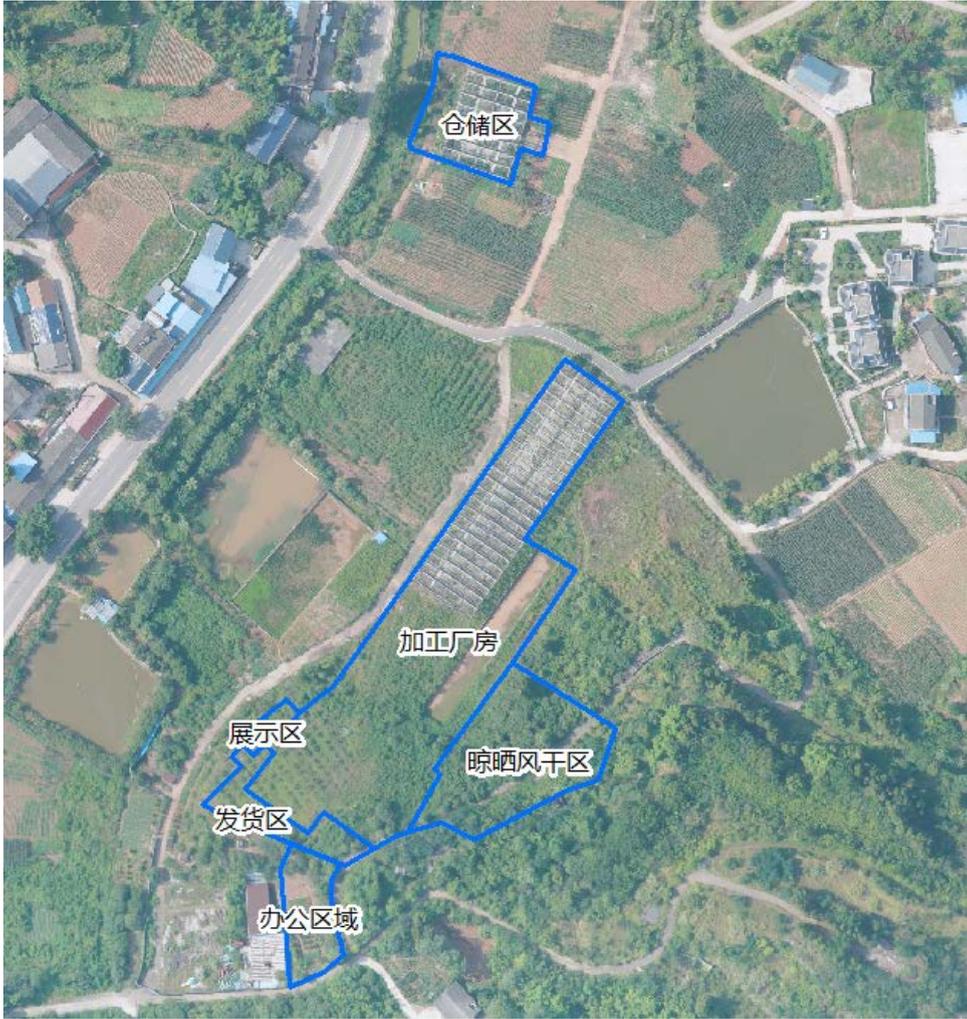


图2 项目建设分区示意图

第五章 项目选址论证情况

本次规划建设项目涉及6个地块总面积1.37公顷，现状为集体所有权性质土地，家禽生物饲料加工基地建设项目布局2个地块，其中地块BL-01、BL-02为项目建设业主原有设施农用地范围，2个地块总面积1.33公顷，其中果园0.75公顷、灌木林地0.06公顷、农村道路0.03公顷、种植设施建设用地0.43公顷、坑塘水面0.06公顷。其中农村道路实际为原设施农用地内部自建道路，占用后并不会影响村民通行。



图3 项目建设范围占用农村道路示意图



图4 家禽生物饲料加工基地建设项目现场图

地块BL-03、BL-04、BL-05、BL-06为农村居民点建设项目，现状为水田0.03公顷、旱地0.01公顷。

以上项目地块未实施征地，无违法用地。经核实，项目用地不涉及占用永久基本农田、水源保护区、自然保护区、湿地公园、森林公园、风景名胜区、地质公园等生态敏感区。依据国土空间规划、卫生、环境保护等法规、标准要求，并结合建设地点的水文、地质、气象等因素，综合分析后确定项目选址。选址地段地质条件良好，无滑坡、泥石流等地质灾害易发区，布局相对集中。选址范围周边交通、给排水、供电、通讯、废物处理等基础设施齐全便利，满足产业发展要求。

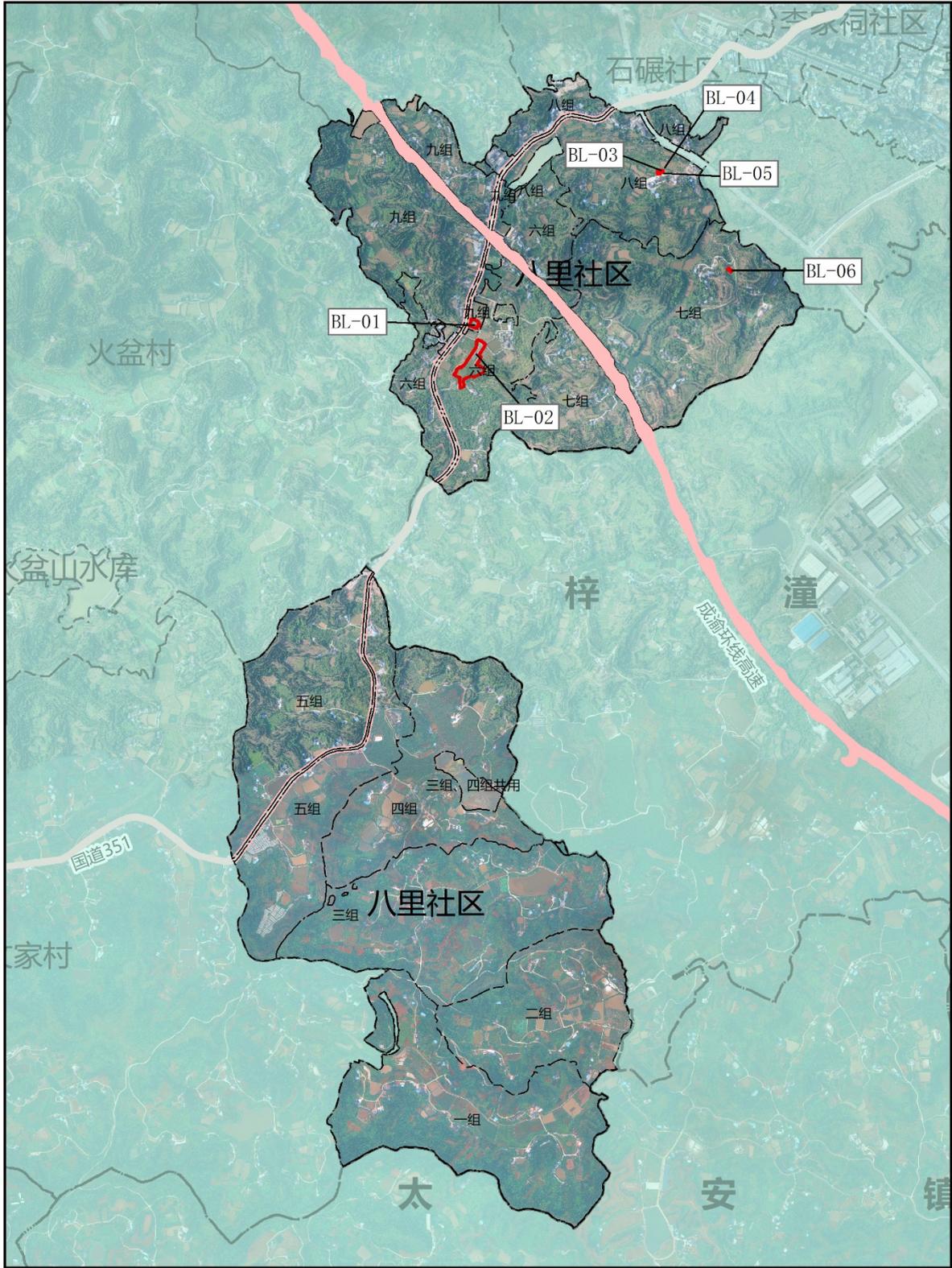


图5 项目建设地块分布示意图

第六章 项目范围与重要空间管控线的关系

6.1 与永久基本农田保护红线的关系

6.1.1 与永久基本农田保护红线的关系

本次规划建设项目范围不涉及永久基本农田。

6.1.2 上位规划永久基本农田保护红线管控要求

永久基本农田一经划定，坚决贯彻“五不准”，未经依法批准不得擅自调整。严格实施耕地用途管制，落实耕地占补平衡和进出平衡，优先保护城区周边永久基本农田和优质耕地，稳妥有序恢复流向其他农用地的耕地。

永久基本农田不得转为林地、草地、园地等其他农用地及农业设施建设用地。严禁占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼；严禁占用永久基本农田种植苗木、草皮等用于绿化装饰以及其他破坏耕作层的植物；严禁占用永久基本农田挖湖造景、建设绿化带；严禁新增占用永久基本农田建设畜禽养殖设施、水产养殖设施和破坏耕作层的种植业设施。已划定的永久基本农田，任何单位和个人不得擅自占用或者改变用途。非农业建设不得“未批先建”，能源、交通、水利、军事设施等重大建设项目选址确实难以避让永久基本农田的，经依法批准，应在落实耕地占补平衡基础上，按照数量不减、质量不降原则，在可以长期稳定利用的耕地上落实永久基本农田补划任务。

6.2 与生态保护红线的关系

6.2.1 与生态保护红线的关系

本次规划建设项目范围不涉及生态保护红线。

6.2.2 上位规划生态保护红线管控要求

生态保护红线内外实行差别化管控。生态保护红线内自然保护地核心保护区原则上禁止人为活动，其他区域禁止开发性、生产性建设活动，在符合现行法律法规前提下，仅允许开展对生态功能不造成破坏的有限人为活动，以及符合国家规定允许占用生态保护红线的国家重大项目。生态保护红线内自然保护区、风景名胜区、饮用水水源保护区等区域，依照相关法律法规管控。生态保护红线外需要予以保留原貌、强化生态保育和生态建设、限制开发建设的自然区域，划定为生态控制区，采取“名录管理+约束指标+分区准入”相结合的方式细化管理，保障生态系统的完整性和空间连通性。

6.3 与城镇开发边界的关系

6.3.1 与城镇开发边界的关系

本次规划建设项目范围不涉及生态保护红线。

6.3.2 上位规划城镇开发边界管控要求

城镇开发边界内，按照框定总量、限定容量、盘活存量、做优增量、提高质量的原则，引导城镇建设用地向城镇开发边界内集中，提升空间品质。根据规划实施时序安排，分阶段分步骤明确城镇建设用地规模、

结构、布局，预留重大事件、重大项目留白用地。各类建设活动严格实行用途管制，按照规划用途依法办理有关手续，并符合水体保护线、绿地系统线、基础设施建设控制线、历史文化保护线等控制线管控。地质灾害“三高”等不适宜城镇建设区域，统筹保障安全设施和应急空间需求，引导开展有助于减轻灾害风险的城市更新活动。

城镇开发边界外，加强空间准入管理。在总量管控的前提下，除特殊用地外，原则上用于农业生产、乡村振兴、生态保护和交通等基础设施建设，不得进行城镇集中建设，不得规划建设各类开发区，不得规划城镇居住用地。在落实最严格的耕地保护、节约集约用地和生态环境保护制度的前提下，可规划布局有特定选址要求的零星城镇建设用地，并依据国土空间规划，按照“三区三线”管控和城镇建设用地用途管制要求，纳入国土空间规划“一张图”严格实施监督。涉及的新增城镇建设用地纳入城镇开发边界扩展倍数统筹核算，等量缩减城镇开发边界内的新增城镇建设用地。

6.4 与河道管理范围线的关系

6.4.1 与河道管理范围线的关系

本次规划建设项目范围不涉及河道管理范围线。

6.4.2 上位规划河道管理范围线管控要求

依据《重庆市河道管理条例》，严格遵守《城市蓝线管理办法》和相关法规的规定，严禁擅自填埋、占用城市蓝线内水域，影响水系安全的爆

破、采石、取土，擅自建设各类排污设施，以及其他对城市水系保护构成破坏的活动。在城市蓝线内进行各项建设，必须符合经批准的城市规划，并依照有关法律、法规办理相关手续。

6.5 与历史文化保护线等的关系

6.5.1 与历史文化保护线的关系

本次规划建设项目范围不涉及历史文化保护线。

6.5.2 上位规划历史文化保护线管控要求

历史文化保护线和各类保护范围内的建设活动应严格遵守《中华人民共和国文物保护法》、《历史文化名城名镇名村保护条例》等相关法规。在专项规划及相关下位规划中，落实《国土空间历史文化遗产保护规划编制指南（TD/T 1090—2023）》关于保护周边山水环境、协同农业与生态空间、协同建设活动的控制性要求和指导性措施。

6.6 与水源地保护区的关系

6.6.1 与水源地保护区的关系

本次规划建设项目范围不涉及水源地保护区。

6.6.2 上位规划水源地保护区管控要求

饮用水源地的保护须严格执行《中华人民共和国水污染防治法》、《重庆市水污染防治条例》，对生活饮用水水源应设立保护区，并施行

相应的保护措施。

6.7 与绿化缓冲带的关系

6.7.1 与绿化缓冲带的关系

本次规划建设项目范围不涉及绿化缓冲带。

6.7.2 上位规划绿化缓冲带管控要求

落实河道管理范围线内相关管控要求，在规划实施中，禁止建设妨碍行洪的建构筑物。在涪江、琼江、鹭鸶河、双江河、白家河以及其他嘉陵江二、三级支流河道管理范围外侧控制绿化缓冲带。涪江沿线城镇规划建设用地内未建设区域单侧绿化带不少于30米，非城镇建设用地区域单侧绿化带不少于100米。琼江、鹭鸶河、双江河、白家河等其他支流沿线城镇规划建设用地内未建设区域单侧绿化带不少于10米。绿化缓冲带内严格按照相关要求建设活动，后期建设活动按照详细规划和建筑方案进行审查。

第七章 项目用地布局与主要规划指标情况

7.1 落实产业项目用地需求

八里社区家禽生物饲料加工基地建设项目（秸秆、尾菜综合利用加工厂），位于六组、九组，共2个地块，总面积为1.33公顷（19.95亩），现状地类为果园0.75公顷、灌木林地0.06公顷、农村道路0.03公顷、种植设施建设用地0.43公顷、坑塘水面0.06公顷，现规划为工业用地，用于建设

家禽生物饲料加工厂，包括厂房车间、办公区域、晾晒风干区、仓储区、发货区、展示区等功能区域。项目用地指标调整如下表所示。

表2 产业用地指标调整情况表（单位：公顷）

项目名称	调整前用地			调整后用地		
	一级类	二级类	面积（公顷）	一级类	二级类	面积（公顷）
家禽生物饲料加工基地建设项目（秸秆、尾菜综合利用加工厂）	园地	果园	0.75	工矿用地	工业用地	1.33
	林地	灌木林地	0.06			
	农业设施建设用地	农村道路	0.03			
		种植设施建设用地	0.43			
	陆地水域	坑塘水面	0.06			

7.2 落实农村居民点用地需求

根据最新的农房转用范围及现场调研，在不涉及“三区三线”管控范围的前提下，八里社区有5户居民建房需求，涉及4个地块，总面积为0.04公顷，现状为水田0.03公顷、旱地0.01公顷，现规划为农村宅基地，详见下表。

表3 八里社区农村居民点建设需求表

姓名	地址	人数	现状地类	规划地类	面积（平方米）
李从富	大佛街道八里村 8 组	2	水田	农村宅基地	90
陶玲	大佛街道八里村 8 组	3	水田	农村宅基地	90
陶伟	大佛街道八里村 8 组	4	水田	农村宅基地	120
陶用彬	大佛街道八里村 7 组	2	旱地	农村宅基地	90
陶用先	大佛街道八里村 7 组	2	旱地	农村宅基地	90

7.3 落实村庄建设用地机动指标

按照《自然资源部 中央农村工作领导小组办公室关于学习运用“千万工程”经验提高村庄规划编制质量和实效的通知》（自然资发〔2024〕1号）文件要求，在符合“三区三线”管控要求，确保村庄建设用地规模不超

过2020年国土变更调查村庄用地（203）规模的前提下，预留不超过5%村庄建设用地作为机动指标，本次规划预留合计1.50公顷作为村庄建设用地机动指标，为今后村民居住、农村公共公益设施、零星分散的乡村文旅设施及农村新产业新业态等用地提供指标。

7.4 项目用地指标来源

本次规划建设项目总规模1.37公顷，均为新增村庄用地。规划调整前，八里社区村庄用地规模70.39公顷，加上新增1.37公顷村庄用地，已超过2020年变更调查分析数据库村庄用地规模70.18公顷，超出面积为1.58公顷。

故为统筹平衡村庄用地指标，经与村委对接、农户调研在村域范围内，将23处闲置、存在安全隐患且村民有复垦意愿的宅基地，按照“宜耕则耕、宜农则农、宜林则林”的原则，逐步复垦为耕地、林地。同时将此部分复垦宅基地相邻附属农用地用地类别从村庄用地调整为对应的耕地、林地、农业设施建设用地以及陆地水域，合计调出村庄用地面积为3.37公顷。

表4 八里社区宅基地复垦地块情况表 单位：m²

序号	调出编号	所在小组	涉及权利人	调出总面积	其中宅基地面积
1	TC-01	九组	黄新乐	875.31	563.28
2	TC-02	九组	黄新明、黄新金、黄新文	736.41	508.28
3	TC-03	六组、九组	李云华、张发清	3060.91	1567.46
4	TC-04	七组	温绍金、黄学兰	2006.59	882.99
5	TC-05	七组	黄学蓉	722.58	429.55
6	TC-06	五组	李章万	190.54	190.54
7	TC-07	五组	曾昌全	184.72	184.72
8	TC-08	五组	黄益辉、黄益强	1302.60	361.14
9	TC-09	五组	张财清、文善强、彭鸿尧	810.98	506.09
10	TC-10	四组	唐朝义	758.64	332.42

11	TC-11	四组	黄章恒、黄加秀	2204.95	366.05
12	TC-12	五组	谢俊良	1160.93	398.11
13	TC-13	四组	陶俊良	2016.08	2016.08
14	TC-14	五组	曹明珍	1180.39	146.82
15	TC-15	四组	邓中体	948.79	294.61
16	TC-16	四组	邓中豹、邓中虎	352.27	352.27
17	TC-17	四组	张平	296.58	296.58
18	TC-18	三组、四组	文善贤	2326.13	76.82
19	TC-19	三组	邓宗明、邓华清、邓宗永	1881.68	321.84
20	TC-20	三组	袁安淑、邓清武	2104.25	371.06
21	TC-21	三组	王毅、高泽林	1853.70	658.58
22	TC-22	二组	刘中秀、罗中玉	2320.27	609.17
23	TC-23	二组	袁邦国、蒋先玉、陶用明、陶世金	4367.26	1886.61
合计				33662.56	13321.07

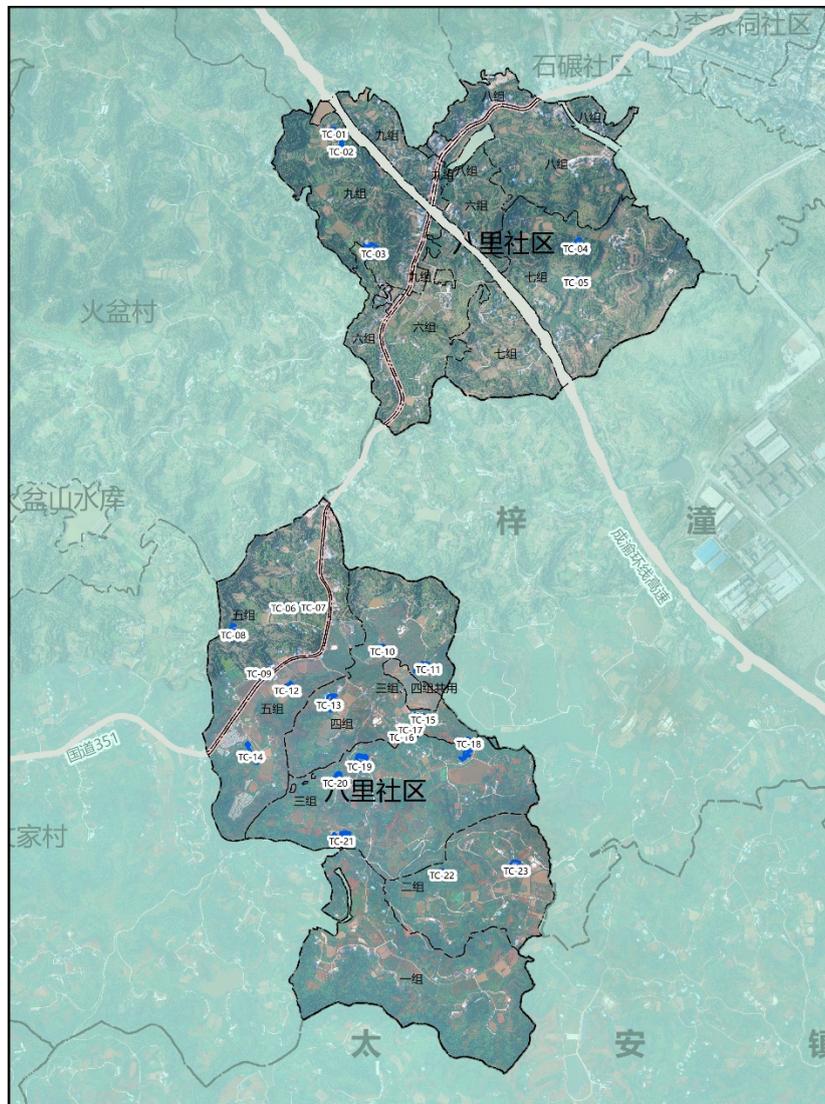


图6 村庄用地调出地块分布示意图

7.5 规划范围内用地调整前后指标对比

规划调整后耕地总量增加1.51公顷，园地减少0.74公顷，林地增加1.62公顷，草地增加0.42公顷，乡村道路用地增加0.02公顷，种植设施建设用地减少0.43公顷，田坎增加0.03公顷。

规划调整前八里社区建设用地为72.81公顷，其中城镇用地0.40公顷，村庄建设用地70.39公顷，其他建设用地2.02公顷；调整后建设用地为70.82公顷，其中城镇用地0.40公顷，村庄建设用地68.40公顷，其他建设用地2.02公顷。建设用地总量减少1.99公顷，全部为村庄用地的减少。详见“附表一：潼南区大佛街道八里社区国土空间功能结构调整表”。规划后村庄用地规模68.40公顷，加上预留指标啊1.50公顷，合计69.90公顷，未超过2020年变更调查分析数据库村庄用地规模70.18公顷，用地指标合理。耕地保有量、永久基本农田、生态保护红线等规划前后无变化，详见下表。

表5 八里社区规划目标表

序号	指标	基期年（2023）	目标年（2035）	变化量	属性
1	户籍人口（人）	3422	3082	-340	预期性
2	耕地保有量（公顷）	281.10	281.10	0.00	约束性
3	永久基本农田面积（公顷）	231.16	231.16	0.00	约束性
4	生态保护红线面积（公顷）	0.00	0.00	0.00	约束性
5	村庄用地（公顷）	70.39	69.90	-0.49	约束性

第八章 项目安全与防灾减灾要求

8.1 项目安全评估

根据2022年《潼南区地质灾害风险调查》，八里社区地形主要以平原为主，目前无地质灾害及不良地质现象发生。另外根据《地质灾害危

险性评估技术规范》的要求，家禽生物饲料加工基地建设项目聘请技术单位完成了地灾评估工作，结论如下。

在充分搜集已有地质资料的基础上，对评估区及周边地质环境进行了实地调查，现场工作底图采用1:500地形图，着重调查了解区内地形地貌、地层岩性、地质构造及水文地质条件，并对不良地质现象及工程建设将形成的边坡、斜坡区域进行了重点调查。

(1) 水文：项目区距离涪江较远，评估区仅分布有水塘，除此外，无其他地表水系分布。鱼塘水深小，低于场内标高；水塘对场地基本无影响。综上评估区内水文条件简单。

(2) 地形地貌：评估区属构造剥蚀残丘宽缓斜坡地貌，场地整体地形呈东高西低，地形坡度一般 $2^{\circ} \sim 5^{\circ}$ 。最高点位于东侧山包上，高程325.6m，最低点位于西北侧水塘，高程293.2m，相对高差32.4m。综上评估区地形地貌简单。

(3) 地层岩性及分布特征：据收集资料及地面调查，评估区出露有第四系人工堆积(Q4m1)、粉质粘土(Q4e1+d1)及侏罗系上统遂宁组(J3sn)地层。综上，评估区岩(土)性质为二元组合，岩层中厚层层状，土层厚度0~3m。

(4) 地质构造与地震：评估区位于中心镇背斜近核部，无断层，岩层呈单斜产出。岩层产状： $320^{\circ} \angle 2^{\circ}$ 。无断层，除层面裂隙外，主要发育两组裂隙：LX1产状 $42 \sim 52^{\circ} \angle 71^{\circ}$ ，裂面较平，间距0.4~2.6m，延伸大于6m，裂面张开1~2mm，见少量泥质充填，结合差，属硬性结构面。LX2产状 $151 \sim 165^{\circ} \angle 65^{\circ} \sim 70^{\circ}$ ，优势产状

154° ∠66°，间距2.4~6.5m，延伸大于8m，裂面张开0.5~2mm，裂面平整，结合差，属硬性结构面。上述裂隙均为构造裂隙，属硬性结构面，结合程度差。根据《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015）和《建筑抗震设计规范》（GB50011-2016），评估区地震动峰值加速度为0.05g，反应谱特征周期为0.35s，地震基本烈度为VI度，较复杂。据现场调查及收集最新地灾排查资料分析，评估区未发现滑坡、崩塌、泥石流等不良地质现象，不良地质现象不发育。综上，评估区不良地质现象简单。

（5）破坏地质环境的人类工程活动：评估区主要为原始地形地貌。仅局部因修建民房及道路形成高度较低的边坡，现场调查边坡现状均未见开裂、变形等迹象。综上，破坏地质环境的人类工程活动程度为简单。

（6）贯通性结构面与斜边坡的关系：评估区地形整体平坦，仅陡坎、边坡区地形稍陡，陡坎、边坡区无土层覆盖或土层很薄，故岩土界面对斜坡的影响小；岩层倾角2°，仅局部边坡区存在外倾临空，故岩层层面对斜坡的影响小；未见断层及贯通裂隙，故岩断层面及贯通裂隙对斜坡的影响小。综上所述，评估区贯通性结构面与斜（边）坡关系为简单。

小结：评估区属构造剥蚀丘陵地貌，地形坡度2~5°；岩体为中厚层状构造；根据现场调查，土层厚度0~3m；水文地质条件较简单；地震动峰值加速度0.05g，地震基本烈度为VI度；破坏地质环境的人类工程活动一般；区内无崩塌、危岩、泥石流等地质灾害；贯通性结构

面与斜（边）坡关系简单；地表水对岩土体的影响程度小，地下水对岩土体影响程度小；故地质环境复杂程度为简单（具体见下表）。

综上，评估区未见滑坡、危岩（崩塌）、地面塌陷、泥石流、地裂缝等不良地质现象；评估区地质环境条件简单，拟建工程属一般建设项目，建设场地地质灾害危险性评估等级为三级。

表6 地质环境复杂程度划分表

判定因素		地质环境特征	地质环境复杂程度		
			复杂	较复杂	简单
地形条件	地形坡角(°)		多为 2~5°		
	自然陡坡 高度(m)	岩坡	/		
		土坡	/		
岩土性质	土层厚度(m)		0~3m		
	岩层厚度(m)		中厚层状		
	岩层或土层组合		二元组合		
地质构造	裂隙发育程度		发育 2 组裂隙，间距 0.4~6.5m。		
	贯通性结构面与斜（边）坡关系		简单		
	地震基本烈度		VI		
水文及水文地质	地表水对岩土体的影响		小		
	地下水对岩土体的影响		小		
不良地质现象占用地面积比例(%)		无			
破坏地质环境的人类活动	边坡高度(m)	土质边坡	/		
		岩质边坡	/		
	洞顶围岩厚度与洞跨之比		无		
	采空区占用地面积比例(%)		无		
地质环境复杂程度		简单			

8.2 防灾减灾要求

1、对岩质边坡进行放坡+封闭处理，土质边坡按1:1~1:2放坡，完善截排水措施。

2、建设工程应做好施工组织设计，以避免无序施工诱发地质灾害及建设用地周边地表水环境、建构筑物、人文景观的损坏。

3、加强监测预报，制定应急预案：建立和完善地质灾害监测预警系统，及时发现和报告潜在的地质灾害，以便采取预防措施。制定详细的地质灾害应急预案，确保在灾害发生时能够迅速有效地响应，减少人员伤亡和财产损失；制定防治规划，完善动态监测和数据库建设。

4、强化宣传教育，提高公众意识：通过多种渠道教育和宣传活动普及地质灾害防治知识，提高居民对地质灾害的认识和自我防护能力，增强社区的防灾意识及防灾减灾能力，并组织定期的地质灾害应急演练，提高居民的自救互救能力。

5、实施工程措施，保护生态环境：对极易发生滑坡、垮塌等地质灾害情况的区域，采取工程措施加固斜坡，如支挡墙、护坡、排水设施等，以防止滑坡和崩塌。通过植树种草等生态修复手段提高地表植被覆盖率，减少水土流失，稳定斜坡。通过以上措施科学管理及技术应用，可有效降低地质灾害发生及造成的风险。

通过以上措施科学管理及技术应用，可有效降低地质灾害发生及造成的风险。

第九章 建筑风貌与地块控制指标

9.1 建筑风貌规划

建筑宜结合本地特色文化，建筑色彩与周边自然环境、居民点建筑相协调基础上，可适当采用明度较低的其它色彩。

(1) 总体要求：建筑风貌应体现地域特色，融入周边环境，形成

良好的乡村景观。禁止大挖大填、切削山体，形成高切坡、高边坡。

(2) 建筑体量：宜为中体量建筑，避免过大体量。

(3) 建筑屋顶：屋顶形式与建筑体量协调，以微坡屋顶为主。

(4) 建筑色彩：应与环境色彩相协调，不宜使用饱和度过高的颜色，宜直接将砖、瓦、木等材料本色作为建筑主色调。

(5) 建筑饰材：应与村庄环境协调，顺应地势合理布局，采用轻木或轻钢装配式结构，避免过大体量。建筑材质选择应注重可持续发展，有利于环保节能。

9.2 地块控制指标

项目区建筑物范围按照《土地管理法实施条例》《乡村振兴用地政策指南（2023年）》、《重庆市村庄规划编制技术指南》、《重庆市乡村规划设计导则》、《重庆市工业用地规划导则》等文件要求，新建建筑与道路退让距离不低于3米，建筑高度原则上不超过12米，建筑层数原则上不超过3层，建筑容积率不低于0.7。若有超过上述规定的，需另行专题论证。

表7 地块控制指标表

地块编号	用地性质	用地面积（公顷）	容积率	建筑层（层）	建筑高（米）	建筑风貌	备注
BL-01	工业用地	0.14	≥ 0.7	≤ 2	≤ 12	应与村庄环境协调，顺应地势合理布局，采用轻木或轻钢装配式结构，避免过大体量。建筑材质选择应注重可持续发展，有利于环保节能	
BL-02	工业用地	1.19	≥ 0.7	≤ 3	≤ 12		

附表一：潼南区大佛街道八里社区国土空间功能结构调整表

用地分类			规划基期年（2023年）		规划目标年（2035年）		变化量
			面积（公顷）	占比	面积（公顷）	占比	
农用地	耕地	水田	117.77	0.20	117.85	0.20	0.08
		旱地	190.63	0.32	192.06	0.32	1.43
	园地	果园	12.49	0.02	11.75	0.02	-0.74
		其他园地	0.01	0.00	0.01	0.00	0.00
	林地	乔木林地	105.87	0.18	106.89	0.18	1.02
		竹林地	10.75	0.02	11.19	0.02	0.44
		灌木林地	4.31	0.01	4.47	0.01	0.16
		其他林地	3.40	0.01	3.40	0.01	0.00
	草地	其他草地	0.10	0.00	0.10	0.00	0.00
	农业设施建设用地	乡村道路用地	11.13	0.02	11.15	0.02	0.02
		种植设施建设用地	0.55	0.00	0.12	0.00	-0.43
		畜禽养殖设施建设用地	0.17	0.00	0.17	0.00	0.00
		水产养殖设施建设用地	0.29	0.00	0.29	0.00	0.00
	其他土地	田坎	26.56	0.04	26.59	0.04	0.03
小计			484.03	0.81	486.04	0.82	2.01
城镇用地	居住用地	农村社区服务设施用地	0.14	0.00	0.14	0.00	0.00
	公共管理与公共服务用地	社会福利用地	0.26	0.00	0.26	0.00	0.00
	小计			0.40	0.00	0.40	0.00
村庄用地	居住用地	农村宅基地	46.73	0.08	45.44	0.08	-1.29
		农村社区服务设施用地	0.07	0.00	0.07	0.00	0.00
	公共管理与公共服务用地	教育用地	0.67	0.00	0.67	0.00	0.00
	商业服务业用地	商业用地	1.32	0.00	1.32	0.00	0.00
	工矿用地	工业用地	0.73	0.00	2.06	0.00	1.33
	仓储用地	物流仓储用地	0.12	0.00	0.12	0.00	0.00
	交通运输用地	交通场站用地	0.08	0.00	0.08	0.00	0.00

	公用设施用地	其他公用设施用地	0.03	0.00	0.03	0.00	0.00
	留白用地		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	村庄范围内其他用地		20.64	0.03	18.61	0.03	-2.03
	小计		70.39	0.12	68.40	0.11	-1.99
其他建设 用地	工矿用地	采矿用地	0.93	0.00	0.93	0.00	0.00
	特殊用地	殡葬用地	0.95	0.00	0.95	0.00	0.00
	特殊用地	其他特殊用地	0.14	0.00	0.14	0.00	0.00
	小计		2.02	0.00	2.02	0.00	0.00
陆地水 域	陆地水域	坑塘水面	38.63	0.06	38.61	0.06	-0.02
		沟渠	0.53	0.00	0.53	0.00	0.00
	小计		39.16	0.07	39.14	0.07	-0.02
合计			596.00	1.00	596.00	1.00	0.00
备注：规划目标年村庄用地规模 68.40 公顷，加上预留指标啊 1.50 公顷，合计 69.90 公顷，未超过 2020 年变更调查分析数据库村庄用地规模 70.18 公顷。							

- 附图 1：现状国土空间管制图
- 附图 2：现状国土空间用地布局图
- 附图 3：国土空间管制规划图
- 附图 4：国土空间用地布局图
- 附图 5：项目地块规划建设图