潼南区太安镇头滩村村庄规划

（2023 年-2035 年）

重庆市潼南区太安镇人民政府

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：潼南区太安镇头滩村村庄规划（2023年-2035年）

委托单位：重庆市潼南区太安镇人民政府

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：

周宝同　高级工程师

陈雪彬　规划设计工程师

赵海鑫　城乡规划助理工程师

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 2
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 4
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 7
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 8
4.1　项目背景 8
4.2　基本情况 9
第五章　项目选址论证情况 10
第六章　项目范围与重要空间管控线的关系 12
6.1　与永久基本农田保护红线的关系 12
6.1.1 与永久基本农田保护红线的关系 13
6.1.2 上位规划永久基本农田保护红线管控要求 13
6.2　与生态保护红线的关系 13
6.2.1 与生态保护红线的关系 13
6.2.2 上位规划生态保护红线管控要求 14
6.3　与城镇开发边界的关系 14
6.3.1 与城镇开发边界的关系 14

6.3.2 上位规划城镇开发边界管控要求 14
6.4 与河道管理范围线的关系 15
6.4.1 与河道管理范围线的关系 15
6.4.2 上位规划河道管理范围线管控要求 15
6.5 与历史文化保护线等的关系 16
6.5.1 与历史文化保护线的关系 16
6.5.2上位规划历史文化保护线管控要求 16
6.6 与水源地保护区的关系 16
6.6.1 与水源地保护区的关系 16
6.6.2 上位规划水源地保护区管控要求 16
6.7 与绿化缓冲带的关系 16
6.7.1 与绿化缓冲带的关系 17
6.7.2 上位规划绿化缓冲带管控要求 17
第七章 项目用地布局与主要规划指标情况 17
7.1 落实产业项目用地需求 17
7.2 落实农村居民点用地需求 18
7.2 落实农村居民点用地需求 18
7.4 项目用地指标来源 18
7.5 规划范围内用地调整前后指标对比 20
第八章 项目安全与防灾减灾要求 21
第九章 建筑风貌与地块控制指标 23
9.1 建筑风貌规划 23
9.2 地块控制指标 23

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。为实现头滩村“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”，综合考虑土地利用、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等资源禀赋，优先发展乡村产业，科学引导头滩村规划建设，严格保护头滩村生态环境，重庆市潼南区太安镇人民政府特组织编制了以2023年土地利用变更调查成果为底数的《潼南区太安镇头滩村村庄规划》（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)；

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头滩村全域。

第二章　现状分析

2.1 区位条件

头滩村地处太安镇东部，东邻田家镇石柱村、小桥社区，西抵塔沟村，南与滩石村接壤，北与田家镇石柱村相接。村内国道246以及五桂路穿村而过，村委会所在地距太安镇政府驻地约1.4公里，距离潼南区政府驻地约14公里，交通较为便利。五里社区下辖9个居民小组，总面积686.21公顷。

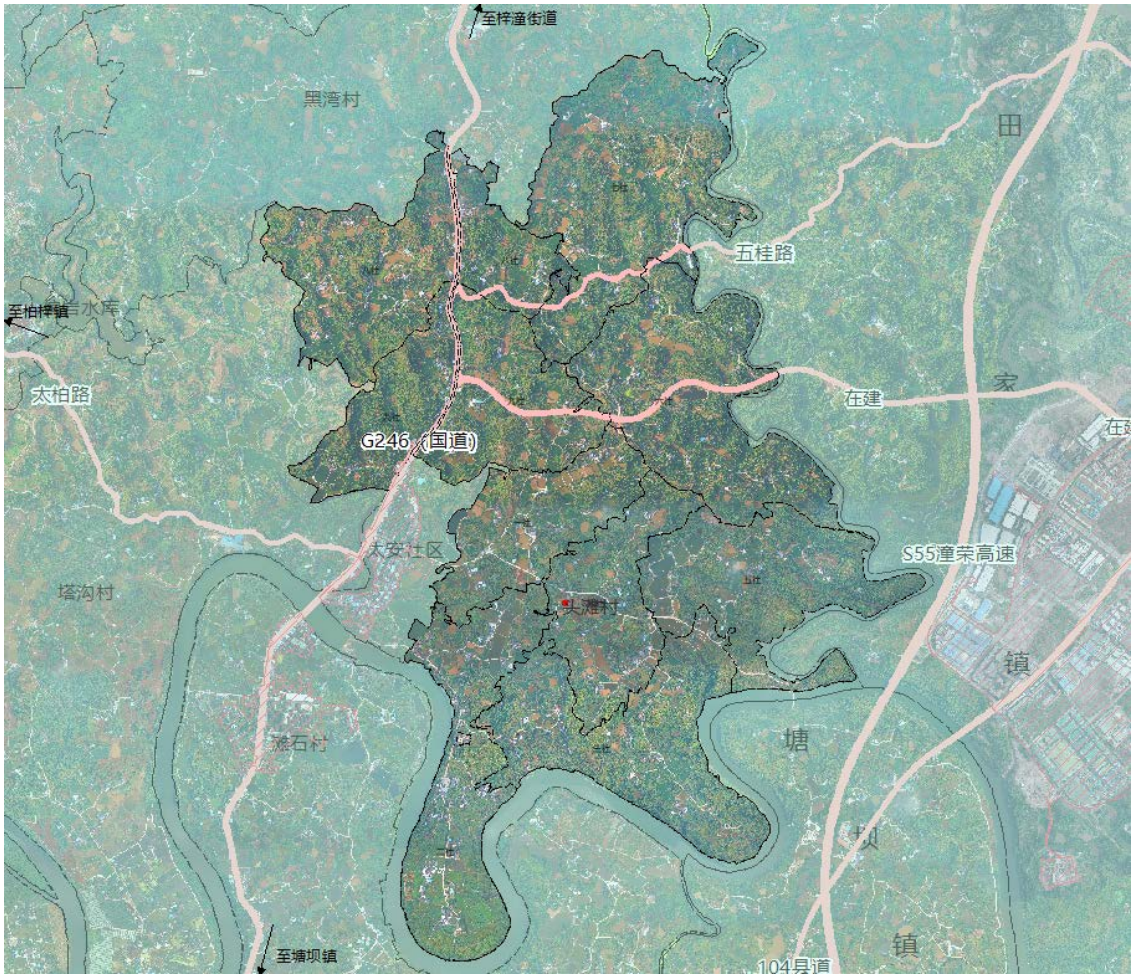

图1 头滩村区位示意图

2.2 地形地貌

头滩村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°～5°。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。综上头滩村地形地貌简单。

2.3 土地利用现状

头滩村耕地413.75公顷，占村域面积60%，其中旱地226.63公顷，占村域面积33%，水田187.12公顷，占村域面积27%；全村的种植作物为水稻、玉米、蔬菜等农作物。园地18.10公顷，占村域面积3%；林地包括灌木林地、乔木林地、竹林地、其他林地，共113.24公顷，占村域面积17%。其他草地0.76公顷。农业设施建设用地共14.75公顷（其中农村道路14.29公顷、设施农用地0.46公顷），占村域面积2%；田坎面积9.60公顷，占村域面积1%。

头滩村建设用地面积74.44公顷，包含城镇用地0.96公顷，村庄建设用地69.38公顷，区域基础设施用地3.09公顷，其他建设用地1.01公顷。城镇用地中居住用地0.17公顷，公用设施用地0.26公顷，工业用地0.53公顷。村庄建设用地中农村宅基地面积为44.48公顷，占村域面积6%，占建设用地60%；机关团体用地0.15公顷（村委会）、商服用地0.69公顷、工业用地0.22公顷、仓储用地0.05公顷、公用设施用地0.04公顷；村庄范围内其他用地23.75公顷，占村域面积3%。区域基础设施用地为公路用地，面积3.09公顷。其他建设用地为0.83公顷采矿用地、0.09公顷公用设施用地及0.09公顷其他特殊用地。头滩村陆地水域面积41.58公顷，包含坑塘水面40.89公顷，沟渠0.68公顷。

表1 头滩村土地利用现状表

用地分类			规划基期年（2023 年）	
			面积（公顷）	占比
农用地	耕地	水田	187.12	0.27
		旱地	226.63	0.33
	园地	果园	11.80	0.02
		其他园地	6.30	0.01
	林地	乔木林地	76.96	0.11
		竹林地	10.43	0.02
		灌木林地	25.27	0.04
		其他林地	0.58	0.00
	草地	其他草地	0.76	0.00
	农业设施建设用地	乡村道路用地	14.29	0.02
		种植设施建设用地	0.11	0.00
		水产养殖设施建设用地	0.35	0.00
	其他土地	田坎	9.60	0.01
	小计		**570.20**	**0.83**
城镇用地	居住用地	城镇住宅用地	0.17	0.00
	公用设施用地	公用设施营业网点用地	0.25	0.00
		通信用地	0.01	0.00
	工矿用地	工业用地	0.53	0.00
	小计		**0.96**	**0.00**
村庄用地	居住用地	农村宅基地	44.48	0.06
		农村社区服务设施用地	0.00	0.00
	公共管理与公共服务用地	机关团体用地	0.15	0.00
	商业服务业用地	商业用地	0.00	0.00
		其他商业服务业用地	0.69	0.00
	工矿用地	工业用地	0.22	0.00
	仓储用地	物流仓储用地	0.05	0.00
	交通运输用地	其他交通设施用地	0.00	0.00
	公用设施用地	供电用地	0.03	0.00
		供燃气用地	0.01	0.00
	村庄范围内其他用地		23.75	0.03
	小计		**69.38**	**0.10**
区域基础设施用地	交通运输用地	公路用地	3.09	0.00
	小计		**3.09**	**0.00**
其他建设用地	工矿用地	采矿用地	0.83	0.00
	公用设施用地	水工设施用地	0.09	0.00
	特殊用地	其他特殊用地	0.09	0.00
	小计		**1.01**	**0.00**
陆地水域	陆地水域	坑塘水面	40.89	0.06
		沟渠	0.68	0.00
	小计		**41.57**	**0.06**
合计			**686.21**	**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》，头滩村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。头滩村属构造剥蚀丘陵地貌，地形坡度2～5°为主；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。

综上，头滩村未见滑坡、危岩（崩塌）、地面塌陷、泥石流、地裂缝等不良地质现象；头滩村地质环境条件简单，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

为推进乡村振兴工作、推动太安镇当地经济发展、带动乡村一二三产业融合发展、加大太安鱼品牌的推广力度，太安镇人民政府及头滩村特引进璞清舍酒店项目，该项目正在申报区农委农村产业融合发展用地项目库。该项目位于头滩村九组，涉及1个地块，建设面积0.35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，头滩村有3户居民（尤良淑、刘光烈、蒋亮）建房需求，涉及3个地块，总面积0.03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）》成果以及头滩村现状条件，头滩村区位条件相对较好，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，但产业基础和特色资源一般，当前发展以基础设施完善和民生保障为主，故头滩村定位为稳定发展类村庄。

依托区位优势，抓住太安鱼、鱼塘、琼江河、蔬菜种植、果园采摘等特色资源，对标乡村振兴总体要求，将头滩村建设为：以水产养殖为主、太安鱼餐饮为辅、果蔬产品种植、农产品加工为特色，集餐饮休闲娱乐、农业体验、农业加工于一体的一二三产融合型的生态体验村。

3.2 规划约束性目标

规划期末头滩村耕地保有量不低于423.10公顷，永久基本农田保护面积不低于416.65公顷，村庄建设用地不超过68.58公顷。

第四章 项目背景与基本情况

4.1 项目背景

《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》明确提出，要积极发展客栈民宿、短租公寓等新兴住宿服务形式。同时随着乡村振兴战略的深入推进，2022年文旅部等十部门联合发布的《关于促进乡村民宿高质量发展的指导意见》进一步强化了对乡村民宿的政策支持。通过提供特色住宿、农家餐饮、手工艺体验等服务，民宿将乡村的自然美景与人文风情有机结合，吸引更多游客前来，从而带

动了当地旅游业的发展。乡村民宿是推进农村三产融合的有效载体，是中国传统乡村文明与现代城市文明的桥梁。在当今社会，随着人们生活水平的提高和旅游观念的转变，民宿作为一种新兴的住宿方式，正逐渐成为推动乡村产业发展的重要力量。它不仅为游客提供了更加个性化和贴近自然的旅行体验，也为乡村带来了新的经济增长点和活力。

2009年，太安鱼被列入重庆市第2批非物质文化遗产保护名录，太安鱼已经发展成为潼南餐饮业的一张名片。在小小一个太安镇上便有20多家“太安鱼”的专营食店和鱼庄，每天至少要销售500多公斤鲜鱼，在如此销量的需求下，又引发出太安镇的另外一大景观——养鱼业的蓬勃兴起和飞跃发展。发展的同时，也存在太安鱼同质化严重、服务形式单一的问题。

因此在民宿产业持续保持高速发展的前景下，同时为解决太安鱼同质化严重的问题，加大太安鱼品牌的推广力度，经现场调研，遵循投资建设主体及村内意见，在头滩村9社规划民宿酒店项目1处（璞清舍酒店），建设面积 0.35公顷，该项目集农产品种植采摘、水产养殖、民宿酒店、太安鱼餐饮、太安鱼加工销售为一体，大力发展太安镇农旅休闲等乡村产业，有助于推广太安鱼传统文化、能够为乡村居民提供更多的就业机会和收入来源，同时带动太安镇村旅游业的繁荣发展。

4.2 基本情况

潼南区太安镇璞清舍酒店建设项目，位于头滩村九组。项目现有水产养植、蔬菜、农作物、果树种植等配套产业约130亩，项目规划建设内容：新建餐饮楼约8000平方米、民宿楼约5500平方米。建设时间：2025年8月至2027

年8月，总投资5000万元，资金来源为自筹。

为集约节约用地，盘活存量用地，项目选址为原太安渔村地块，由于未办理用地手续，原违法建筑已拆除。现规划建设餐饮楼1栋，民宿楼4栋。

项目建成后，将会逐步形成农产品种植及加工、餐饮住宿、休闲娱乐为一体的产业融合发展典型示范，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20人就业，带动约80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

本次村庄规划涉及产业建设项目1个地块，面积0.35公顷；农村宅基地3个地块，面积0.03公顷，合计4个地块，总面积0.38公顷，现状为

集体所有权性质土地。

太安镇璞清舍酒店项目涉及地块TT-01，面积0.35公顷，现状地类为其他商业服务业用地0.35公顷。

图1 太安镇璞清舍酒店项目现场图

地块TT-02、TT-03、TT-04为农村居民点建设项目，现状为乔木林地0.03公顷。项目地块未实施征地，未动工建设，原违法用地已拆除。经核实，项目用地不涉及占用永久基本农田、饮水水源保护区、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，综合分析后确定太安镇璞清舍酒店项目选址。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。

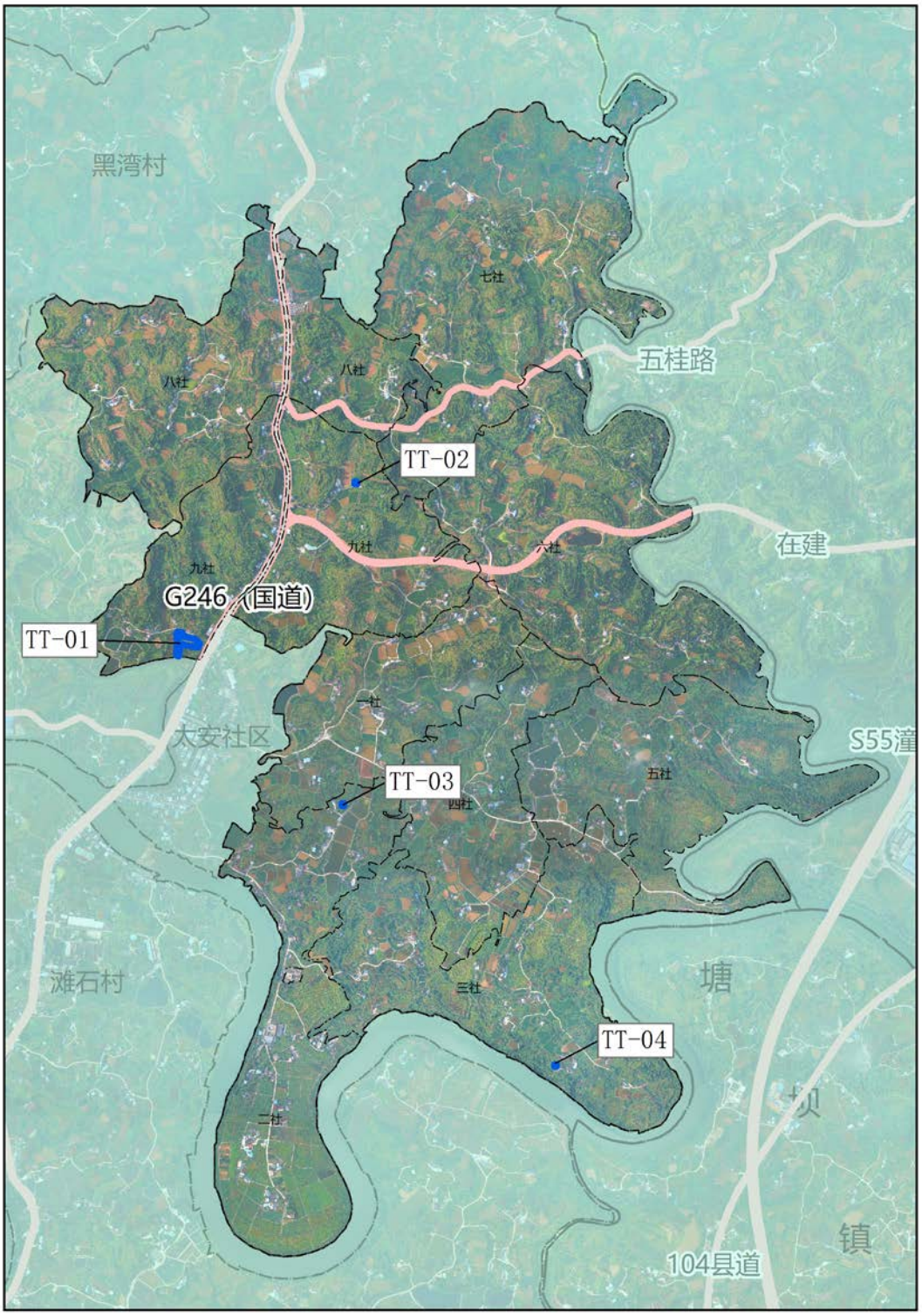

图2 头滩村建设项目分布图

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保护红线。

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城镇开发边界。

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进行建设活动，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

太安镇璞清舍酒店项目用地面积 0.35公顷（约 5.25 亩），现状为0.35公顷其他商业服务业用地；现调整为商业用地，用于太安镇璞清舍酒店建设，包括现餐饮楼1栋，民宿楼4栋，餐饮楼约8000平方米、民宿楼约5500平方米。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	一级类	二级类	面积
太安镇璞清舍酒店	商业服务业用地	其他商业服务业用地	0.35	商业服务业用地	商业用地	0.35

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，头滩村有3户居民建房需求，涉及3个地块，总面积为0.03公顷，现状为乔木林地0.03公顷，现规划为农村宅基地，详见下表。

表3 居民点用地情况表

姓名	地址	人数	现状地类	规划地类	面积（平方米）
尤良淑	太安镇头滩村 2 组	1	乔木林地	农村宅基地	90
刘光烈	太安镇头滩村 3 组	1	乔木林地	农村宅基地	90
蒋亮	太安镇头滩村 9 组	2	乔木林地	农村宅基地	90

7.2 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0.38公顷，其中现状村庄用地0.36公顷，新增村庄建设用地规模0.02公顷。规划调整前，头滩村村庄用地规模69.38公顷，加上新增0.02公顷村庄用地及规划预留1.50公顷村庄用地，

则调整后村庄用地规模为70.90公顷，已超过2020年变更调查分析数据库村庄用地规模68.58公顷，超出面积为2.32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14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2.35公顷。

表4 头滩村宅基地复垦地块情况表　　单位：㎡

序号	编号	调出总面积	其中宅基地面积
1	TC-01	3172.53	123.71
2	TC-02	1280.97	162.20
3	TC-03	2505.96	483.95
4	TC-04	640.10	640.10
5	TC-05	1776.80	331.52
6	TC-06	1489.35	507.67
7	TC-07	1545.46	1545.46
8	TC-08	1501.04	486.23
9	TC-09	1025.67	82.63
10	TC-10	3269.62	492.69
11	TC-11	1291.61	357.27
12	TC-12	2002.22	510.32
13	TC-13	1181.11	250.98
14	TC-14	878.89	489.88
——		23561.33	6464.61

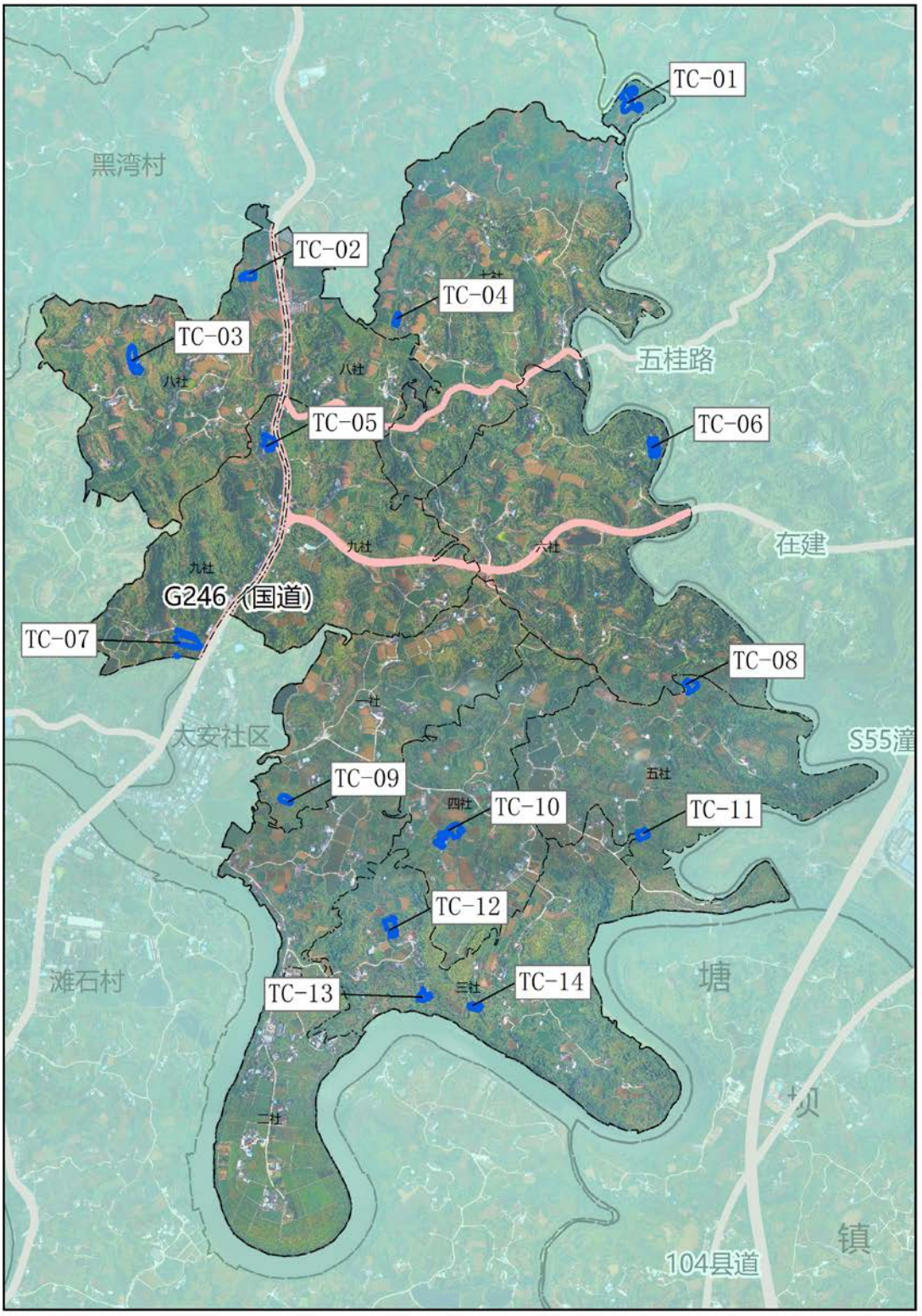

图6 村庄用地调出地块分布示意图

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1.10公顷，林地增加1.18公顷，乡村道路用地增加0.04公顷。

规划调整前头滩村建设用地为74.44公顷，其中城镇用地0.96公顷，村庄建设用地69.38公顷，区域基础设施用地3.09公顷、其他建设用地1.01公顷； 调整后建设用地为73.59公顷，其中城镇用地0.96公顷，村庄建设用地68.53公顷（数据库67.03公顷+指标预留1.50公顷），区域基础设施用地（公路用地）3.09公顷、其他建设用地1.01公顷。建设用地总量减少0.85公顷，全部为村庄用地的减少。详见“附表一：潼南区太安镇头滩村国土空间功能结构调整表”。

规划后村庄用地规模68.53公顷，未超过2020年变更调查分析数据库村庄用地规模68.58公顷，用地指标合理。

表5 头滩村规划目标表

序号	指标	基期年（2023）	目标年（2035）	变化量	属性
1	户籍人口（人）	3736	3365	-371	预期性
2	耕地保有量（公顷）	423.10	423.10	0.00	约束性
3	永久基本农田面积（公顷）	416.65	416.65	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）	69.38	68.53	-0.85	约束性

第八章 项目安全与防灾减灾要求

根据《地质灾害防治条例》《防震减灾法》，头滩村村委需采取以下综合性措施防范地质灾害发生：

1. 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。

2. 制定防治规划，完善动态监测和数据库建设：制定地质灾害防治规划， 指导区域内的土地利用和城乡建设，避免在高风险区域进行大规模开发。建立地质灾害空间数据库，实现地质灾害的动态预测和监测，提高防治效率。

3. 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。

4. 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。对于地质灾害高风险区域，考虑实施生态移民，迁移居民到安全地带，减少灾害影响。

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：建筑风貌应体现地狱特色，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：宜为小体量建筑围合形成院落。

（3）建筑屋顶：屋顶形式与建筑体量协调，以坡屋顶为主。

（4）建筑色彩：应与环境色彩相协调，不得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：建筑材料宜就地取材，优先采用土、木、石、砖、瓦、竹、草等重庆农村传统建筑材料营造乡土质感，不宜采用抛光石材、瓷砖、塑钢门窗套等材料，不应使用彩钢棚、石棉瓦、不锈钢等材料。

9.2 地块控制指标

项目区建筑物范围（0.37 公顷）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》等文件要求，该地块新建建筑

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，建筑容积率不超过2。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
TT-01	商业用地	0.35	≤2	≤3	12	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。	

附表一：潼南区太安镇头滩村国土空间功能结构调整表

用地分类			规划基期年		规划目标年		变化量
			面积（公顷）	占比	面积（公顷）	占比	
农用地	耕地	水田	187.12	0.27	187.36	0.27	0.24
		旱地	226.63	0.33	227.51	0.33	0.88
	园地	果园	11.80	0.02	11.80	0.02	0.00
		其他园地	6.30	0.01	5.80	0.01	-0.50
	林地	乔木林地	76.96	0.11	77.51	0.11	0.55
		竹林地	10.43	0.02	10.57	0.02	0.14
		灌木林地	25.27	0.04	25.34	0.04	0.07
		其他林地	0.58	0.00	0.58	0.00	0.00
	草地	其他草地	0.76	0.00	0.76	0.00	0.00
	农业设施建设用地	乡村道路用地	14.29	0.02	14.33	0.02	0.04
		种植设施建设用地	0.11	0.00	0.11	0.00	0.00
		水产养殖设施建设用地	0.35	0.00	0.35	0.00	0.00
	小计		**560.60**	**0.82**	**562.02**	**0.82**	**1.42**
城镇用地	居住用地	城镇住宅用地	0.17	0.00	0.17	0.00	0.00
	商业服务业用地	其他商业服务业用地	0.25	0.00	0.25	0.00	0.00
	工矿用地	工业用地	0.53	0.00	0.53	0.00	0.00
	公用设施用地	其他公用设施用地	0.01	0.00	0.01	0.00	0.00
	小计		**0.96**	**0.00**	**0.96**	**0.00**	**0.00**
村庄用地	居住用地	农村宅基地	44.48	0.06	43.79	0.06	-0.69
	公共管理与公共服务用地	机关团体用地	0.15	0.00	0.15	0.00	0.00
	商业服务业用地	商业用地	0.00	0.00	0.37	0.00	0.37
		其他商业服务业用地	0.69	0.00	0.31	0.00	-0.38
	工矿用地	工业用地	0.22	0.00	0.22	0.00	0.00
	仓储用地	物流仓储用地	0.05	0.00	0.05	0.00	0.00
	公用设施用地	其他公用设施用地	0.04	0.00	0.04	0.00	0.00
	留白用地		0.00	0.00	1.08	0.00	1.08
	村庄范围（203）内其他用地		23.75	0.03	22.19	0.03	-1.56

	小计		69.38	0.10	68.20	0.10	-1.18
区域基础设施用地	交通运输用地	公路用地	3.10	0.00	3.10	0.00	0.00
	小计		3.10	0.00	3.10	0.00	0.00
其他建设用地	工矿用地	采矿用地	0.83	0.00	0.83	0.00	0.00
	公用设施用地	水工设施用地	0.08	0.00	0.08	0.00	0.00
	特殊用地	其他特殊用地	0.09	0.00	0.09	0.00	0.00
	小计		1.00	0.00	1.00	0.00	0.00
陆地水域	陆地水域	坑塘水面	40.89	0.06	40.62	0.06	-0.27
		沟渠	0.68	0.00	0.68	0.00	0.00
	小计		41.57	0.06	41.30	0.06	-0.27
其他土地	其他土地	田坎	9.60	0.01	9.63	0.01	0.03
	小计		9.60	0.01	9.63	0.01	0.03
合计			686.21	1.00	686.21	1.00	0.00
备注：规划目标年村庄用地规模68.20公顷，未超过2020年变更调查分析数据库村庄用地规模68.58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：民宿项目地块规划建设图