

重庆市九龙坡区西彭镇长安村村规划

(2018-2035年)

重庆市九龙坡区西彭镇人民政府 组织
邑升禾易(重庆)工程设计有限公司编制
二〇二二年九月

项目名称：重庆市九龙坡区西彭镇长安村村规划

编制单位：邑升禾易（重庆）工程设计有限公司

城乡规划编制资质等级：甲级

城乡规划编制资质证书号：自资规甲字 22500518



编制人员名单

主审总工：程良川 高级工程师 注册规划师

项目负责人：吴进 工程师 注册规划师

编制人员：黎民主 工程师

刘洪秀 助理工程师

马越 助理工程师

文 本

目录

第一章 总则	1
第一条 规划背景.....	1
第二条 规划目的.....	1
第三条 规划原则.....	1
第四条 规划范围.....	2
第五条 规划期限.....	2
第六条 规划依据.....	2
第七条 规划强制性内容.....	5
第八条 适用范围.....	5
第二章 规划定位与发展目标	5
第九条 规划定位与目标.....	6
第十条 国土空间开发保护目标.....	6
第三章 村域国土空间布局与管控	6
第十一条 国土空间用地布局.....	6
第十二条 特殊管控要求.....	11
第四章 村落（集中建设区）规划	14
第十三条 村落（集中建设区）布局.....	14
第十四条 村落（集中建设区）建设规划.....	14
第五章 集体经营性建设用地规划	19
第十五条 集体经营性建设用地布局.....	19
第十六条 集体经营性建设用地管控.....	20
第六章 基础设施和公共服务设施布局	20
第十七条 公共服务设施规划.....	20
第十八条 道路交通规划.....	22
第十九条 基础设施规划.....	23
第七章 乡村建筑风貌和人居环境整治指引	26
第二十条 乡村建筑风貌指引.....	26
第二十一条 人居环境整治指引.....	29
第八章 产业发展指引	33
第二十二条 产业发展指引.....	33
第九章 生态保护修复和土地整治指引	36
第二十三条 农用地整治.....	36

第二十四条 建设用地整治	37
第二十五条 乡村生态保护修复	37
第十章 历史文化遗产与保护	38
第二十六条 文物保护	38
第二十七条 历史建筑	38
第二十八条 传统文化基因修复	38
第二十九条 传统风貌院落、历史环境要素	39
第十一章 村域生态环境保护	39
第十二章 安全和防灾减灾指引	42
第三十条 地灾防治	42
第三十一条 防震抗震	43
第三十二条 防气象灾害	43
第三十三条 防洪	43
第三十四条 消防	44
第三十五条 人防	44
第十三章 近期建设安排	44
第十四章 附则	45
第三十六条 规划编制	45
第三十七条 规划成果	45
第三十八条 规划批准与实施	45

第一章 总则

第一条 规划背景

为深入贯彻十九届六中全会精神，扎实推进乡村振兴战略实施，进一步落实自然资源部办公厅和市规划自然资源局办公室相关文件要求，统筹城乡发展，优化村庄布局，彰显乡村特色，切实指导乡村建设和管理，同时结合镇村实际需求和乡村振兴工作总体部署，衔接在编分区规划和相关专项规划，特组织开展《重庆市九龙坡区西彭镇长安村村规划（2018-2035年）》（以下简称“本规划”）深化完善工作。

第二条 规划目的

按照“多规合一”的思路，以空间布局、土地利用为重点，以“产村一体、景村相融、促农增收、设施提升”为主线，优先落实上位国土空间规划确定的永久基本农田和生态保护红线等管控要求，合理确定村域范围内的生态用地、农业用地和建设用地，推动休闲农业、智慧农业和乡村旅游结合，合理安排农村各类设施，明确各类国土空间用途和规划建设的管控要求，引导村域土地合理利用和有序建设。

第三条 规划原则

坚持生态优先、统筹发展。优先保护自然生态空间，落实耕地和永久基本农田保护要求，统筹土地利用、产业发展、居民点布局、人居环境整治、生态保护修复和历史文化遗产，提升土地资源节约集约利用水平。

坚持因地制宜、突出特色。针对村庄自身区位和资源禀赋，注重当地

自然风貌和乡土风俗，突出地域特色，分类指引，规划成果简明扼要、通俗易懂，提高村庄规划实用性。

坚持农民主体地位。注重实地调研，尊重村民意见，鼓励村民深度参与，保障村民知情权、参与权和监督权。

第四条 规划范围

规划范围为长安村村域全部国土空间，幅员面积为 517.06 公顷。

第五条 规划期限

本次村规划属于深化完善型，规划期限与上一轮村规划编制期限一致，则为 2018—2035 年。其中，近期为 2018—2025 年，远期为 2026—2035 年。

第六条 规划依据

（一）法律、法规

《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）；

《中华人民共和国土地管理法》（2020年修订）；

《中华人民共和国基本农田保护条例》；

《重庆市城乡规划条例》（2017年修订）；

《重庆市村镇规划建设管理条例》（2015年修订）；

（二）政策文件和技术规范

《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》；

《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》（中发〔2019〕18号）；

《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）；

《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）；

《国家发展改革委自然资源部农业农村部关于村庄建设项目施行简易审批的指导意见》（发改农经〔2020〕1337号）；

《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〔2020〕57号）；

《自然资源部农业农村部关于农村乱占耕地建房“八不准”的通知》（自然资发〔2020〕127号）；

《关于划定并严守生态保护红线的若干意见》；

《关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见》；

《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》；

《镇规划标准》（GB50188-2007）；

《重庆市城乡公共服务设施规划标准》（DB 50/T 543-2014）；

《重庆市规划和自然资源局 重庆市农业农村委员会关于进一步规范

设施农业用地管理的通知》（渝规资规范〔2020〕8号）；

《重庆市农村人居环境整治工作领导小组关于印发〈重庆市农村人居环境整治提升五年行动实施方案（2021—2025年）〉的通知》（渝农居组〔2021〕2号）；

《重庆市规划和自然资源局关于进一步加强实用性村规划编制管理的通知》（渝规资〔2019〕831号）；

《重庆市实施乡村振兴战略行动计划》（渝委发〔2018〕1号）；

《重庆市规划和自然资源局关于进一步规范村庄规划入库有关要求的通知》（渝规资〔2020〕123号）；

《重庆市发展和改革委员会转发关于村庄建设项目施行简易审批的指导意见的通知》（渝发改农经〔2021〕951号）；

《重庆市规划和自然资源局办公室关于印发〈2021年全市规划自然资源村镇规划工作要点〉的通知》（渝规资办发〔2021〕14号）；

《重庆市规划和自然资源局办公室关于印发重庆市村庄规划编制技术指南（试行）和重庆市村庄规划数据库建设指南（试行）的通知》（渝规资办〔2021〕124号）；

《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）；

《重庆市规划和自然资源局、发展和改革委员会、农业农村委员会关于印发〈保障和规范农村一二三产业融合发展用地实施细则〉的通知》（渝

规资〔2022〕53号)；

《重庆市详细规划编制指南》(试行2022年)。

(三) 相关规划

《乡村振兴战略规划(2018-2022年)》；

《重庆市乡村振兴战略规划(2018-2022年)》；

《重庆市国土空间总体规划》(2021-2035年)；

《重庆市主城区美丽山水城市规划(山系、水系、绿系)》；

《重庆市都市防洪规划》(2016-2030)；

《西彭镇土地利用总体规划(2006-2020)》；

《重庆市九龙坡区西彭镇真武宫等11个村规划用地地质灾害危险性评估报告》(2020年编制)；

《九龙坡区长江花果山农业产业发展规划(2021-2025年)》；

其他相关法律、法规、规章及规范性文件。

第七条 规划强制性内容

文本中加黑字体为强制性内容，任何单位和个人未经法定程序不得修改。

第八条 适用范围

凡在规划范围内从事各项规划编制、规划管理和开展与村规划有关的建设活动均应按本规划执行。

第二章 规划定位与发展目标

第九条 规划定位与目标

围绕乡村振兴战略，以村域国土空间布局与管控为重点，以“村产一体、景村相融、促农增收、设施完善”为主线，推动规划区与重庆科学城城乡一体化和融合化，以“滨江果岭”为主题，以“长江花果山，四季花果乡”为形象，以培育规模化、标准化、生态化水果、粮油生产为基础，提高水果、粮油的比较效益和品牌效益，发展现代农业产业，强化智慧农业技术、产业融合、核心辐射等主体功能，为引领重庆近郊都市农业产业发展搭建新平台，为培育农业经济发展新动能创造新经验，为探索农民持续增收机制开辟新途径，为推进乡村振兴建设提供新途径，以构建“重庆乡村振兴样板区、主城共同富裕示范区、西部槽谷乡村旅游先行区”为发展目标，旨在打造“重庆都市近郊休闲农业示范高地”。

第十条 国土空间开发保护目标

至规划期末，长安村户籍人口为 3150 人，耕地保有量为 252.00 公顷，永久基本农田面积 145.82 公顷，村庄用地 28.57 公顷。

本次规划耕地保有量 252.00 公顷，不低于上位规划确定的耕地保护目标 250.65 公顷；规划村庄用地 28.57 公顷，上位规划确定的村庄用地规模为 26.12 公顷，本次规划较上位规划突破 2.45 公顷村庄用地指标，其来源于西彭镇真武官村、迎新村、元明村等预留镇内机动指标。

第三章 村域国土空间布局与管控

第十一条 国土空间用地布局

(一) 生态用地布局

共计划定生态用地 33.31 公顷，占村域面积的 6.44%，其中包含林地 31.06 公顷，自然保留地 2.25 公顷。长安村不涉及生态保护红线、自然保护地、“四山”管控等生态管控区域。

管控要求：

(1) 严禁改变山体形态、破坏山体地形地貌、破坏山体轮廓，严禁砍伐植被、开山采石等行为。

(2) 严禁占用生态林地进行破坏生态景观、污染环境开发建设活动。

(3) 废弃农药瓶应送定点回收站回收处理。不得随意丢弃，更不得在水域内清洗农药瓶。

(4) 不得在水域及沿岸倾倒或者堆放垃圾、粪便、渣土。

(5) 严禁将生产、生活污水直接排入水域。

(6) 涉及生态保护红线、自然保护地、“四山”管控等管控区域的，按相应的管制要求执行。

(二) 农业用地布局

共计划定农业用地 430.83 公顷，占村域面积的 83.32%。其中，耕地 252.00 公顷，不低于上位规划确定的耕地保有量规模 250.65 公顷，落实永久基本农田 145.82 公顷；园地 140.1 公顷；其他农用地 38.73 公顷。

管控要求：

(1) 村民有保护耕地的责任和义务，任何人不得破坏、污染和荒芜耕地，未经允许不得占用耕地用于非农建设。

(2) 禁止乱占耕地建房，严格落实《自然资源部农业农村部关于农村乱占耕地建房“八不准”的通知》（自然资发〔2020〕127号）相关规定。

(3) 严格耕地用途管制。永久基本农田不得转为林地、草地、园地等其他农用地及农业设施建设用地。严禁占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼；严禁占用永久基本农田种植苗木、草皮等用于绿化装饰以及其他破坏耕作层的植物；严禁占用永久基本农田挖湖造景、建设绿化带；严禁新增占用永久基本农田建设畜禽养殖设施、水产养殖设施和破坏耕作层的种植业设施。严格管控耕地转为其他农用地，确需转用的严格落实耕地“进出平衡”，先补后占。

(4) 实行永久基本农田特殊保护，任何单位和个人不得改变或者占用基本农田。国家能源、交通、水利、军事设施等重点项目建设选址无法避开基本农田保护区，需要占用基本农田，涉及农用地转用或者征用土地的，必须经国务院批准。禁止任何单位和个人在基本农田保护区内建窑、建房、建坟、挖沙、采石、采矿、取土、堆放固体废弃物或者进行其他破坏基本农田的活动。

(5) 严格限制建设占用其他农业用地，不得破坏、污染和荒芜区内土地。

(6) 位于生态空间内的农业用地要逐步引导退出农业用途，提高其生

态服务功能。

(7) 位于农业空间内的现有非农建设用地和其他零星农用地应当优先整理、复垦或调整为耕地，规划期间确实不能整理、复垦或调整的，可保留现状用途，但不得扩大面积。

(8) 位于建设空间内的农用地在批准改变用途前，应当按原用途使用，不得荒芜。

(三) 建设用地布局

共计布局建设用地 52.92 公顷，占村域面积的 10.24%，其中，村庄用地 28.57 公顷，非村庄用地 24.35 公顷；

规划村庄用地 28.57 公顷，上位规划确定的村庄用地规模为 26.12 公顷，本次规划较上位规划突破 2.45 公顷村庄用地指标，其来源于西彭镇真武官村、迎新村、元明村等预留镇内机动指标。

村庄用地中，村居住用地 24.21 公顷，村产业用地 1.71 公顷，村混合用地 0.55 公顷，村公共服务用地 1.90 公顷，村基础设施用地 0.20 公顷。

本次新增村庄用地布局不涉及基本农田保护红线、生态保护红线。

管控要求：

1、村建设用地

(1) 村居住用地：规划村居住用地 24.21 公顷，主城区范围内紧邻城镇建设用地的集中居民点住宅层数原则上不应超过 6 层，其他区域（含“四山”、风景名胜区等生态敏感区域）不宜超过 3 层，散居聚集点不得

高于3层。严格执行“一户一宅”政策，按照自愿、适度、有序的原则引导村民向集中居住区集中，宅基地标准按《重庆市土地管理规定》执行，主城区内的，每人20至25平方米，3人以下户按3人计算，4人户按4人计算，5人以上户按5人计算，扩建住宅新占的土地面积应连同原有宅基地面积一并计算。按照原重庆市规划局《关于印发〈重庆市主城区当前镇村规划有关工作的指导意见〉的通知》（渝规发〔2015〕86号），农村集中居民点规划人均建设用地控制在60平方米以内。

（2）村产业用地：规划村产业用地1.71公顷，建筑层数不超过3层，建筑高度不超过12米，建筑层数超过3层或建筑高度超过12米的需专题论证。

（3）村混合用地：规划村混合用地0.55公顷，建筑层数不超过3层，建筑高度不超过12米，建筑层数超过3层或建筑高度超过12米的需专题论证。

（4）村公共服务用地：规划村公共服务用地1.90公顷，按照《重庆市城乡公共服务设施规划标准》和《重庆市村庄规划编制技术指南》（2021年试行）进行管控，并与其他相关规划相衔接。

（5）村基础设施用地：规划村基础设施用地0.20公顷，用地应遵循《重庆市村庄规划编制技术指南》（2021年试行）和相关专业规划设计技术标准，并与其他相关规划相衔接。

（6）其他管控要求：

- ①禁止利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆；
- ②禁止利用村庄用地建设商品住宅项目；
- ③禁止利用村庄用地布局与相关法律法规违背的建设项目。

2、非村庄用地

上位规划确定的交通水利用地，其他建设用地和城乡建设用地中的城镇用地、采矿用地、其他独立建设用地按照《重庆市九龙坡区西彭镇土地利用总体规划（2006-2020年）》的要求进行管制。

第十二条 特殊管控要求

林地保护区：依据《九龙坡林地保护利用与规划（2010-2020年）》，III级保护林地控制要求：严格控制占用征收森林。适度保障能源、交通、水利等基础设施和城乡建设用地，从严控制商业性经营设施建设用地，限制勘查、开采矿藏和其他项目用地。在确保生态系统健康和活力不受威胁或损害下，允许适度经营和更新采伐。IV级保护林地控制要求：严格控制林地非法转用和逆转，限制采石取土等用地。推行集约经营、农林复合经营，在法律允许的范围内合理安排各类生产活动，最大限度地挖掘林地生产力。

高压电力走廊：根据《重庆市城市规划管理技术规定》，新建、改建、扩建建筑的外墙与架空电力线的最小水平距离，在满足有关法律规定的技术规范前提下，与档距小于或等于200米的架空电力线边导线间的最小水平距离按照以下标准控制：1、1KV至10KV电力线不小于5米；2、35KV

至 110KV 电力线不小于 10 米；3、220KV 电力线不小于 15 米；4、500KV 电力线不小于 30 米；5、超过 500KV 需专题论证。根据《电力设施保护条例》（2011 年 1 月 8 日修正版），任何单位及个人在架空电力线保护区内，必须遵守下列规定：不得堆放谷物、草料、垃圾、易燃易爆物及其他影响安全供电的物品；不得燃烧、烧窑；不得新建建筑物和构筑物；不得种植可能危及电力安全的植物。

长输气管道限建控制范围：根据《中华人民共和国石油天然气管道保护法（2010 年 6 月 25 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议通过）》，进行下列施工作业，施工单位应当向管道所在地县级人民政府主管管道保护工作的部门提出申请：①穿越管道的施工作业；②在管道线路中心线两侧各 5 米至 50 米和管道附属设施周边 100 米地域范围内，新建、改建、扩建铁路、公路、河渠，架设电力线路，埋设地下电缆，设置安全接地体、壁垒接地体；③在管道线路中心线两侧各 200 米和管道附属设施周边 500 米地域范围内，进行爆破、地震法勘探或者工程挖掘、工程钻探、采矿。

长输气管道 5 米禁建控制范围：根据《中华人民共和国石油天然气管道保护法（2010 年 6 月 25 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议通过）》，管道两侧各 5 米范围内，禁止下列危害管道安全的行为：①种植乔木、灌木、藤类、芦苇、竹子或其他根系深达管道埋设部位可能损害管道防腐层的深根植物；②取土、采石、用火、堆放重物、排放腐蚀性物质，使用机械工具进行挖掘施工；③挖塘、修渠、修建养殖水场、

建温室、建家畜棚圈、建房以及修筑其他建筑物、构筑物。

美丽山水：依据《重庆市主城区美丽山水城市规划（山系、水系、绿系）》

（1）二、三级支流绿化缓冲带控制线，按后退相应河道保护线外侧不少于 10 米控制；保留具有明显地形特征和较强集雨功能的重要沟壑。绿化缓冲带内的建设管理要求参照一级支流的相关规定执行。

（2）山体保护线，原则上作为公园绿地或承担公园绿地功能的生态绿地，严禁建设非公益用途的建、构筑物。

公路保护范围：根据《公路安全保护条例》（2011年7月1日起执行），划定公路建筑控制区的范围，从公路用地外缘起向外的距离标准为：国道不少于 20 米、省道不少于 15 米、县道不少于 10 米、乡道不少于 5 米；根据《重庆市详细规划编制指南》（试行），位于高速公路正线两侧的，建筑控制线距高速公路中心线不得小于 66 米，其中防护绿带不宜小于 50 米，临高速公路立交匝道的，建筑控制线距立交匝道外露肩边缘不得小于 50 米，该范围为防护绿带。在公路建筑控制区内，除公路保护需要外，禁止修建建筑物和地面构筑物；公路建筑控制区划定前已经合法修建的不得扩建，因公路建设或保障公路运行安全原因需要拆除的应当依法给予补偿。在公路建筑控制区外修建的建筑、地面构筑物以及其他设施不得遮挡公路标志，不得妨碍安全视距。

铁路保护区：根据《重庆市详细规划编制指南》（试行），村内涉及

老成渝铁路和西南铝专铁路安全保护区。支线及专用铁路：除铁路关乎必需的外，其他建（构）筑物的外墙与最外侧钢轨的保护距离不小于 15 米。

生态保护红线（长江上游珍稀特有鱼类国家级自然保护区）：根据中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于划定并严守生态保护红线的若干意见》（2017 年 2 月）执行。根据生态保护红线原则上按禁止开发区域的要求进行管理。严禁不符合主体功能定位的各类开发活动，严禁任意改变用途。

西铝三分厂电影院市级历史建筑：严格按照《重庆市第五批历史建筑（中心城区）保护规划》（2021 年）相关保护要求执行。

第四章 村落（集中建设区）规划

第十三条 村落（集中建设区）布局

本次规划未新增村落（集中建设区），保留现状聚居点（农民新村）和小型聚居院落总计 15 处，占地面积 8.48 公顷，其中现状聚居点（农民新村）1 处杨家坡农民新村，占地 1.75 公顷；保留现状小型聚居院落 14 处，共计占地 6.73 公顷。

第十四条 村落（集中建设区）建设规划

本次规划保留现状 1 处大型聚居点，14 处小型聚居点。村落类型为现状整治提升型，重点内容为完善提升现状村落基础和公服配套，提升人居环境水平。

提升指引：

(1) 新增宅基地用地不得占用生态保护红线、永久基本农田、生态公益林、自然保护地等严格保护和禁止开发建设区域。

(2) 村民建房实行“一户一宅”原则，宅基地标准按《重庆市土地管理规定》执行，主城区内的，每人 20 至 25 平方米，3 人以下户按 3 人计算，4 人户按 4 人计算，5 人以上户按 5 人计算，扩建住宅新占的土地面积应连同原有宅基地面积一并计算。建筑层数不得超过 3 层，建筑高度不得超过 12 米。

(3) 村民住宅建筑风格宜根据相关农房改造专项规划进行，也可参考《乡村规划设计导则》进行。

(4) 完善村落道路交通设施，增加农村公交站点、停车配套和入户道路等，停车宜结合院坝配设，入户道路宽度原则上在 4.5 米范围内。

(5) 加强村落生活污水收集处理，宜采用一体化污水处理设备，靠近城镇的应纳入城镇污水处理服务范围。

(6) 村落规划宜加强村民健身、休憩交流等日常生活需求的公共活动空间和场所配设。

(7) 村落规划加强消防安全等防灾减灾设施配套。

1、商家湾院落

商家湾院落位于长安村 20 社，占地 1.33 公顷，37 户，现状建筑风貌较差，院坝环境差，无污水处理设施，无公交通达，缺乏农民休闲交流和健身的活动场所。

(1) 建设管控:

①村落不涉及生态保护红线、不涉及永久基本农田；农民新建改建农房禁止占用生态保护红线和永久基本农田。

②村落涉及城中山体保护范围，在该范围严禁建设非公益用途的建、构筑物。

③村落涉及规划 220KV 高压走廊，根据《重庆市详细规划编制指南》（2022 试行），220KV 及以上架空电力走廊内用地，原则上按防护绿地控制。

④农村居民住宅体量宜小不宜大、宜低不宜高，新建建筑层数原则上不超过 3 层，建筑高度不超过 12 米，与道路退让距离应满足相关要求（村道以上等级道路应符合《公路安全保护条例》相关规定）。

(2) 提升指引

①建筑风貌指引

建筑风貌应尊重传统、融入环境、突出特色、合理创新。

建筑立面体现地域特色，与周边环境相得益彰。

规范院落边界，院落、场地应整洁有序，院坝融入文化特色，增加休闲交流空间。

②公服、基础设施配设和人居环境指引参照下表。

表1 重点建设项目一览表

项目类型	项目类别	建设内容	备注
公服设施	商业服务	利用现状农房改建商业设施 3 处	——
	文化体育	规划新增 1 处农民健身广场，配设健身设施和文化	农民健身广场占

		景观小品，结合花果山路新增文化景观小品 1 处	地 0.06 公顷
基础设施	道路交通	规划结合农民健身广场新增公交站点 1 处，新增停车场 1 处。	停车占地 0.1 公顷
	公用设施	规划结合农民健身广场新增公厕 1 处，在村落西南侧新增 8m ³ 地埋式一体化污水处理设施 1 处，结合商业设施配套新增消防设施 3 处，结合停车场新增垃圾收集点 1 处	——
人居环境整治提升	农房风貌改造	现状农房风貌改造 37 户	——
	院坝整治	结合农房风貌改造，开展院坝景观化整治	——

(3) 建筑改造措施

- ①拆除院落内原有彩钢棚；
- ②新加琉璃瓦坡屋顶，院落内建筑外墙整体刷浅灰色外墙漆；
- ③整体增加 eps 线条、窗框、雨棚等；
- ④梳理院落内场地，优化院落氛围，增加休闲广场、景观文化小品等，加强院落文化氛围。

2、花果山院落

花果山院落位于长安村 18 社，占地 0.47 公顷，12 户，现状建筑风貌较差，院坝环境差，无污水处理设施，无公交通达，缺乏农民休闲交流和健身的活动场所。

(1) 建设管控:

①村落不涉及生态保护红线、不涉及永久基本农田；农民新建改建农房禁止占用生态保护红线和永久基本农田。

②村落涉及长江二三级支流，依据《重庆市主城区美丽山水城市规划（山系、水系、绿系）》，按后退相应河道保护线外侧不少于 10 米控制；

③村落涉及规划 110KV 高压走廊，根据《重庆市详细规划编制指南》（2022 试行），110KV 及以下架空电力走廊内用地，可不按防护绿地控制。

④农村居民住宅体量宜小不宜大、宜低不宜高，新建建筑层数原则上不超过 3 层，建筑高度不超过 12 米，与道路退让距离应满足相关要求（村道以上等级道路应符合《公路安全保护条例》相关规定）。

⑤集体土地上非农村居民住宅建设项目，建筑层数原则上不超过 3 层或建筑高度超过 12 米的，需专题论证。

（2）提升指引

①建筑风貌指引：

建筑风貌应尊重传统、融入环境、突出特色、合理创新。

建筑立面体现地域特色，与周边环境相得益彰。

规范院落边界，院落、场地应整洁有序，院坝融入文化特色，增加休闲交流空间。

②公服、基础设施配设和人居环境指引参照下表。

表2 重点建设项目一览表

项目类型	项目类别	建设内容	备注
公服设施	商业服务	新建花果山游客接待中心（农产品交易市场）1 处	占地 0.15 公顷
	文化体育	结合院落院坝改建农民健身广场 1 处	——
基础设施	道路交通	规划结合游客接待中心配建公交站点、停车场； 规划完善院落入户道路及休闲步行道。	
	公用设施	规划保留现状垃圾收集点 1 处，结合需求新增垃圾桶，结合游客接待中心新增公厕和消防设施 1 处，在村落西南侧和西北侧新增 4m ³ 地埋式一体化污水处理设施 2 处，在院落内部配设消防设施 1 处	——
人居环境整治提升	农房风貌改造	现状农房风貌改造 12 户	——
	院坝整治	结合农房风貌改造，开展院坝景观化整治	——

(3) 农房改造措施

①对原有坡屋顶改造升级，增加封檐板、搏封板等，更换破损瓦盖；

②对现有夯土墙面进行修复保留，砖砌筑房屋整体刷浅灰色外墙漆，增加 eps 线条、窗框、雨棚等。

第五章 集体经营性建设用地规划

第十五条 集体经营性建设用地布局

本次布局村混合用地和村产业用地 2.26 公顷，共计 4 处，未来可纳入集体经营性建设用地实施。

地块一(J1)：村混合用地，占地 0.38 公顷（5.7 亩），选址位于长安村 17 社，交通便利，利用现状宅基地改建，用地范围内有现状农房 2 处，占地面积约 325 平方米，周边均为园地。

地块二（J2）：村产业用地，占地 0.52 公顷（7.8 亩），选址位于长安村 15 社，交通便利，利用现状宅基地改建，用地范围内有现状农房 3 处，占地面积约 0.08 公顷，周边均为园地和耕地。

地块三(J3)：村混合用地，占地 0.17 公顷（2.55 亩），选址位于长安村 15 社，现状一棵树院落处，用地范围有现状农房 1 处，占地面积约 0.06 公顷。

地块四(J4)：村产业用地，占地 1.19 公顷（17.85 亩），选址位于长安村 7 社和 9 社，交通便利，紧邻长江，景观视野好。

第十六条 集体经营性建设用地管控

1、强制性要求

(1)入市管理应符合《地方农村集体经营性建设用地入市管理办法》;

(2)使用者必须严格按照村规划确定的用途使用土地,禁止入市后土地用作商业住宅和破坏生态环境的产业门类。

(3)地块新建与村级道路退让应满足相关规定,村道以上等级道路应符合《公路安全保护条例》相关规定,建筑高度原则上不超过12米,建筑层数原则上不超过3层,超过标准的,需专题论证,禁止尺度和体量巨大、造型奇特的建筑。

(4)建筑间距、朝向应满足通风采光要求,同时符合消防和其他防灾要求的有关规定。

2、指导性要求

(1)地块新建建筑风貌、色彩、材料等应遵循《乡村规划设计导则》(2021年)。

(2)鼓励乡村重点产业和项目使用集体经营性建设用地,同时需符合相关产业政策和生态环境保护要求。

(3)养老、教育、科研、医疗卫生、文化体育等项目经区人民政府批准,可以通过入市方式使用农村集体经营性用地。

第六章 基础设施和公共服务设施布局

第十七条 公共服务设施规划

村公共服务设施参照《重庆市村庄规划编制技术指南》（渝规资办〔2021〕124号）文件（以下简称文件），村庄公共设施包括村庄管理、基础教育、医疗卫生、社会保障、殡葬设施、文化体育和商业服务等七类，公共服务设施是推进乡村振兴的重要内容，根据长安村村庄发展需要，合理配置相应设施。根据文件，至规划期末长安村户籍人口为3150人，属于大型村，除基础教育和殡葬设施外可灵活配置外，其余均为必须设置的内容。

（一）村管理设施

保留现状1社村委会。

（二）基础教育设施

保留现状新兴幼儿园。

（三）医疗卫生设施

保留现状村卫生室。

（四）社会保障设施

保留现状村养老服务站和老年活动室。

（五）文化体育设施

保留现状村委会长安村村史馆，规划改建花果山小学为村史馆1处；保留现状村委会文化活动和图书室，于花果山小学和商家湾院落新增文化活动室2处；保留现状村委会办公楼前和杨家坡聚居点处农民健身设施，

于 20 社商家湾院落和花果山院落配套建设农民休闲健身场所，共计 2 处。

（六）商业服务设施

规划于 20 社花果山合作社新增农产品交易市场 1 处，利用现状重庆西锻科技有限公司改建农副产品展销中心 1 处，结合重点项目和聚居点新增商业服务设施 5 处，规划结合村委会和花果山游客接待中心新增 2 处，同时结合旅游节点新增旅游服务驿站 4 处。

（七）其他公服

保留现状村委会消防设施 1 处，同时结合重点项目新增消防设施 6 处；结合村委会配设农业信息中心 1 处。

第十八条 道路交通规划

（一）规划目标

规划构筑以村干路为骨架，通社枝状的村支路为辅助，步行路为补充，站场设施完善、安全达标，对外通畅，对内居民点、主要产业区通达，方便居民的村域交通系统。

（二）道路设施规划

村域道路分为村干路、村支路、步行路三个等级。

村干路：本次规划通过优化道路局部线形，拓宽错车道，规划现状长峡路、长林路、砖厂路、永安路、长圆路、万向路、桃李路，新建产兴路、向高路为长安村对外交通主线，同时承担村内村干路的功能，沥青路面。

村支路：规划村内其他车行道为村支路，以方便村民出行为主要功能，路面宽度与现状保持一致，水泥混凝土路面。结合主村道，新建万安桥路及硬化村内各生产便道，完善车行交通系统。

入户路/步行路：农村入户道路、连接生产区的便民小道、田间道路及近期保留的院落的步行道及生产区之间的联系道路。规划在现有步行路的基础上进行维修整治，连接成网，以方便居民生产、生活，具体线路可结合集中居民点、散居农户、生产区的位置及产业布局规划进行调整。入户路规划宽度宜在 4.5 米内，步行路规划宽度 1.0-1.5 米。

（三）交通配套设施规划

本次保留现状村委会、杨家坡农民新村 2 处配套停车场，结合重点项目配套建设 7 处停车场，2 处生态停车场；保留现状 2 处公交站点，结合乡村生产生活及旅游节点，新增 4 处农村公交站点。

第十九条 基础设施规划

（一）供水设施

根据地区特征和《重庆市城乡规划给水工程规划导则（试行）》相关指标标准，长安村内日总用水量为 743.4m³ /天。

村内水源地按照《分散式饮用水水源地环境保护指南（试行）》（环办[2010]132号）、《农村生活污染防治技术政策》（环发〔2010〕20号）进行保护控制。

（二）灌排设施

规划保留现状农田灌溉水利设施，同时可结合农业集中规模生产需求新增农业生产灌排一体系统。灌溉设计标准按 75%保证率，抗旱天数按 30 天设定。以地表水为水源，逐步建立起一定标准的农业灌溉体系，提高规划区农业抗灾能力，同时推广节水灌溉新技术新理念。

（三）排水设施

（1）排水体制

增加农村污水处理设施，实现雨污分流的排水体制。

（2）雨水排放

规划区范围内，在建筑物较少的区域可采用明渠排水或结合地形地势采用分散方式排放，并结合道路绿化进行设计。在建筑密集、硬化地面较多的集中居民点，雨水采用管道进行收集，辅以渗水井、沉砂池等简易雨水处理利用设施，作为地下水补水、灌溉绿化水源或直接排入就近水体。

（3）污水排放

规划区生活污水量取平均日用水量的 90%，结合管网漏失水量 1.1，整个村域产生的总污水量约为 736.00m³ /天。

规划保留村内现状杨家坡农民新村 2 处一体化污水处理设施和现状污水管网，在村内新增 6 处地埋式一体化污水处理设施，分别位于商家湾院落、游客接待中心（农产品交易市场）、花果山院落、花果山小学、一棵树观景点、7 社滨江地块处，服务周边区域村民生活所产生的污水。无法接入污水处理设施的可通过沼气池、高效藻类塘、生物滤池、人工湿地等

降解处理。零星村民居住区域可修建三格式、四格式化粪池或沼气池。沼气池的容积需根据人口数、原料来源和占地等进行综合考虑，按每人每天平均用气量 0.3-0.4 立方米，一个 4 口人的家庭，每天需沼气 1.5 立方米左右，可按照 6-8 立方米容积的沼气池进行建设。

禁止未经处理的污水向自然沟渠和河道排放，对现状的泄洪通道依据相关规范予以保护。对规划区范围内山体山脚应沿等高线修建截洪沟，防止山洪对人民生命财产产生威胁。

（四）电力设施

根据《重庆市城乡规划电力工程规划导则(试行)》的相关标准，长安村年总电力负荷为 1102.5 万 kWh/年。

规划完善电网管线，严格按照低压 500 米供电半径进行配变布点。

（五）电信设施

根据《重庆市城乡规划通信工程规划导则》(试行)，则通信需求量为 3812 线，有线电视需求量为 2250 线。

规划保护村内现状通信线路、广播、有线电视、固话、宽带等通信线路，逐步提升完善村庄基础设施。

（六）燃气设施

根据《重庆市城乡规划燃气规划导则》(试行)，规划区居民日总用气量为 1350m³ /日。

保留现状部分天然气覆盖区域。规划建议积极推进村内主要道路沿线燃气管道敷设，建议村内散居村民使用太阳能、沼气等新能源。

（七）环卫设施

规划保留现状村委会配套建设公厕 1 处，新增配套建设公厕 6 处，改善农村卫生设施。全面开展整治村庄环境的脏、乱、差活动，实行垃圾袋装化管理，配置专职人员收集垃圾，经小型垃圾收集站送至临近垃圾处理场进行集中处理，规划 12 处垃圾收集点（保留现状 8 处，新增 4 处）；垃圾桶配设在核心区域游客量比较大的区域宜以 70 米为服务半径配置，在其他区域人流量比较少的区域宜以 200 米为服务半径配置，并沿路设置固定的垃圾箱。

第七章 乡村建筑风貌和人居环境整治指引

第二十条 乡村建筑风貌指引

（一）建筑风貌整治

本次规划通过平顶改坡、半坡、立面改造等措施对现状民居建筑进行整治更新，以及对严重影响村庄风貌的建筑、危房及部分牲畜房、简易棚等辅房进行拆除。

1. 保留建筑

对现状已建建筑，要求原有建筑结构不变，局部修缮改造，同时对其内部进行调整改造，改善居住条件，适应现代生活方式，并运用技术手段进行抗震加固，改造整体建筑风格体现“巴渝民居”独特的文化。

2. 新建建筑

严格控制新建民居的建设审批，新建民居建筑的结构、样式、高度、色彩、风貌等宜选结合《重庆市乡村规划设计导则》（2021年）建筑风貌指引选择。新建建筑与村道及以下等级道路退让距离应满足相关要求，村道以上等级道路应符合《公路安全保护条例》相关规定，建筑高度原则上不超过12米，层数原则上不超过3层。针对集体土地上非农村居民住宅建设项目，建筑层数超过3层或建筑高度超过12米的，需专题论证。

3. 拆除建筑

对无人居住的空心房，厕所、猪圈、柴棚进行拆除，打造房前屋后小花园、小菜园，空心房拆除后可作为预留宅基地。

4. 保护修缮

历史建筑及传统民居原则“只修不建，修旧如故”。修缮改善的重点主要是建筑外观风貌，维持建筑传统的立面特征及高度，特别是保护具有历史文化价值的细部构件或装饰物。其内部允许进行改善和更新，以提升居住、使用条件，适应现代的生活方式。修缮改善在细部做法上可采用地方传统民居的典型做法、样式和材质；也可以利用现代仿传统、生态、可回收等材料，依照传统建筑细部特征，更换建筑损坏构件，从而对建筑进行传统风貌的装饰；还可以在对当地建筑特色充分理解和提炼保持整体风貌的情况下，对无法恢复原样的部分作出合理性设计与改造。

（二）集中居民点

集中居民点建筑设计严格按照建设部“节能、节地、节水、节材”标准进行，户型应符合农民生产生活习惯，以安全、经济、实用、美观、绿色为原则设计，提倡结合《重庆市乡村规划设计导则》（2021年）建筑风貌指引选择，坡屋顶与平屋顶相结合，内院、天井及后院设置相结合，富有巴渝民居特色，充分体现农村院落特色，方便开展院坝文化，提高文化内涵。主城区内的集中居民点规划人均村建设用地面积宜控制在60平方米以内，住宅层数原则上不应超过6层，其他区域（含“四山”、风景名胜区等生态敏感区域）不宜超过3层。

（三）散居居民点

规划保留散居点原有的民居风格，粉刷墙面与穿斗、檐口，进行立面翻新；对近年修建的房屋重点地段可在立面上增加传统建筑元素，并加强宅旁绿化。新建建筑应控制建筑的风格、密度、体量、色彩，灵活运用传统民居的建筑符号，与整体环境风貌相协调。大型院落应注重整体风格，适当增加一些单透式围墙，加强围合感与观景。散户注重与自然的协调，通过绿化将建筑进行遮挡，让少量的建筑显露在山水之间。宅基地标准按《重庆市土地管理规定》执行，主城区内的，每人20至25平方米，3人以下户按3人计算，4人户按4人计算，5人以上户按5人计算，扩建住宅新占的土地面积应连同原有宅基地面积一并计算，建筑密度不宜过大，高度控制在1-3层，以2层为主。

（四）村庄农房改造指引

（1）普通民居：对原有坡屋顶改造升级，新增琉璃瓦屋顶，增加封檐

板、搏封板等，更换破损瓦盖，对现有瓷砖面进行剔除，并整体刷浅灰外墙漆，增加 eps 窗框、腰线、雨棚、文化石等。

(2) 传统夯土或毛石材质民居：破损夯土墙区域保留原有结构，对现有面层修复，凸显历史感，对院坝与周边环境进行统一打造，节点化设计，增加室外趣味空间。

(3) 院落空间：剔除原有院坝地面，彩石混凝土铺设地面，梳理院落内场地，优化院落氛围，增加休闲广场、景观文化小品等，加强院落文化氛围。

第二十一条 人居环境整治指引

在规划范围内，经区农村人居环境整治工作领导小组认定的农村人居环境整治项目均纳入本规划，作为本规划的组成部分，依法办理相关的规划许可和项目用地审批。

(一) 村域基础设施建设

扎实推进农村厕所革命，坚持改厕与供水保障、污水治理同步。新改户用厕所基本入院，有条件的地区要积极推动厕所入室，新建农房应配套设计建设卫生厕所及粪污处理设施设备；加强粪污无害化处理和资源化利用，在人口密集、经济相对发达、建有集中式污水处理设施和配套管网的农村区域，强化污水集中处理和监管，在人口相对分散、环境敏感、未建集中式污水处理设施的农村区域，采取分散处理技术和模式，鼓励联村联户、村镇一体处理，在有使用粪肥需求的农村区域，充分考虑当地农业生

产需要，因地制宜推进厕所粪污资源化利用。

加快推进农村生活污水治理，以减量化、生态化、资源化为导向，因地制宜选择达标排放与综合利用相结合模式，梯次推进农村聚居点生活污水处理设施建设；以资源化利用、可持续治理为导向，选择符合农村实际的生活污水治理技术，加强与改厕工作相衔接，积极推进农村生活污水治理、粪污无害化处理和资源化利用。

进一步推进农村生活垃圾收运处置设施建设，在村庄的人口聚集区设置生活垃圾收集点，合理配置垃圾箱（桶），严禁使用露天垃圾池，推进农村生活垃圾分类减量与利用，因地制宜布局收运处置设施设备，提升分类收运处置能力水平，加强设施运行管护和处理过程监管，及时维修更换受损垃圾箱（桶），禁止露天焚烧或利用耕地、山谷、河塘、沟渠等直接堆放、填埋生活垃圾，及时清运生活垃圾，防止在运输途中发生丢弃、遗撒和随意倾倒等现象。

（二）村域环境综合整治

根据村庄现状生态本底，结合区域不同生态要素，通过水系梳理、农田规模化种植、增补乡土树种等方式，提升区域的水林田自然环境，打造特色生态景观节点。保护山地景观的多样性，严禁开发、破坏植被；保护村域内河流、堰塘等水域，营造山水相依的游览空间；保护村域内的森林植被，营造村庄绿色背景；加强对农田、果园、可耕作田地的保护和管理，提倡景观化、艺术化种植；逐步开展村庄“五清理一活动”专项行动。

“蓝棚顶”清理：对于功能设施性质的“蓝棚顶”，可采取改建坡屋顶等方式进行风貌塑造，对于私搭乱建违法“蓝棚顶”，逐步依法依规进行整治。

“无人居住废旧房”清理：对长期无人居住的破旧房屋开展摸排，引导房主进行归整。在充分尊重房主意愿的前提下，鼓励农户对破旧房屋通过流转、退出宅基地进行复垦等多种形式加以盘活利用。

“房前屋后杂物堆”清理：动员村民自行清理房前屋后、室内外的各种杂物，在确保消防安全前提下将柴草码放整齐，杂物摆放规范整洁，实现庭院内外物品堆放整齐、整洁有序。

“田间地头废弃物”清理：引导村民对田间地头乱搭乱围的围栏、围挡等统一进行清理、规范，及时规整废弃瓜果架、大棚架等。回收利用田间地头废旧农膜，回收处理农药、肥料、饲料等包装废弃物。

管线“蜘蛛网”清理。逐步梳理规范房前屋后、室内室外的有线电视、通信、电力等管线。有条件的地方逐步开展管线规范入地，需架设外露部分采取归类捆扎、贴墙、穿管等方式进行规整。

深入开展农村爱国卫生运动。广泛发动村民投入爱国卫生运动，聚焦重点场所、薄弱环节，继续推进城乡环境卫生整洁行动，组织农民群众定期开展卫生大扫除，突出清理死角盲区。深入开展“讲卫生、树新风、除陋习”活动，进一步普及卫生健康和疫病防控知识，倡导文明健康、绿色环保生活方式，引导村民养成良好卫生习惯。

(三) 村域公共空间设计指引

1、村口：村口宜以蕴含地方文化自然特色的小尺度建构筑物和景观来突出入口功能，体现乡土气息，不应在入村主路新建尺度夸张、比例失调的大广场、大标志、大亭子（牌坊、门楼、栈道）等“形象工程”，村口广场面积不宜超过1000平方米。

2、活动场地：村公共建筑周边、居民点周边等节点空地宜配建相应的公共活动场地，场地周边应设公共座椅、休闲健身设施等，方便村民休憩交流。公共座椅宜优先使用乡土材料，易于清洁，方便维护。避免使用蓝色塑料等与环境色彩冲突的材料。

3、滨水空间：滨水空间应设置自然、朴实、安全的亲水设施，同时增加防护设施，栽种花丛、草坪等，美化环境。水边步道应与河岸线型呼应，自然流畅，宜采用防腐木或砖石砌块等体现乡村感的材质。亲水平台优先采用防腐木或石材，设置公共座椅；临水一侧宜设置栏杆、链条或种植护岸水生植物等安全设施，沿水岸应设置安全警示牌。

4、道路交通空间：

(1) 沿规划区内主要对外交通宜设置太阳能路灯，方便村民生活的同时打造生态环保的村庄环境。

(2) 公交站点用材宜选取透水砖，造型结合当地民居建筑元素，与周边环境相融合。规划区内停车场采用透气、透水性铺装材质进行铺设，并间隔栽植一定数量的乔木、灌木等绿化植物，打造生态停车场。

(3) 村内步行道路铺地青石铺装做法，街边采用绿化灌木分隔，建筑墙面采用爬藤类植物，院落植物采用乔木，形成自然生态的街巷空间层次。

(4) 宅间小路的设计建议结合砖瓦等材料进行个性化设计，同时道路两侧可适当留出植物种植空间。

第八章 产业发展指引

第二十二条 产业发展指引

(一) 产业发展引导

1、做强一产：重振“花果山”之名，再造一座花果山。实施农业“特”“优”战略，以蜜桃、柑橘种植为主导产业，重拾全市闻名的荣誉，重启远销国外的梦想，同时依托科学城拓展园的发展机遇，与专业院校合作，依托现状耕地，打造科技农业生产研发示范基地。

2、提升二产：统筹发展农产品初加工、精深加工，推进农产品多元化开发、多环节增值。

①拓展农产品产地初加工。减少产后损失，延长供应时间，提高质量效益。比如鲜活农产品，重点发展预冷、保鲜、冷冻、清洗、分级、分割、包装等仓储设施和商品化处理，实现减损增效；粮食等耐储农产品，重点发展烘干、储藏、脱壳、去杂、磨制等初加工，实现保值增值。

②提升农产品精深加工。引导大型农业企业加快生物、工程、环保、信息等技术集成应用，促进农产品多次加工，实现多次增值。发展精细加工，推进新型非热加工、新型杀菌、高效分离、清洁生产、智能控制、形

态识别、自动分选等技术升级，利用专用原料，配套专用设备，研制专用配方，开发类别多样、营养健康、方便快捷的系列化产品。推进深度开发，创新超临界萃取、超微粉碎、生物发酵、蛋白质改性等技术，提取营养因子、功能成分和活性物质，开发系列化的加工制品。

③统筹产销一体化发展，形成多元销售模式

多营销方式结合：完善花果山的物流网络，进一步扩大市场，使农产品走出本地市场，走向全国甚至国际市场。集结品牌营销、农村电商销售、网络直播、主播带货、短视频营销、培育节日新消费市场。以及创新推进“农产品+展会、餐饮、节庆等”多种营销方式。

建立农产品品牌效应：打造品牌农业，实现花果山长安果业农产品“三品一标”的高质量发展，以满足人们对美好+品质生活的需要，确保“农产品生产得好，还要卖得好，卖出好价钱，消费者得实惠，农民得收益”打造出独有的产品品牌，建立品牌效应，实现口碑营销。

建立新型体验营销方式：将花果山农业和旅游业相互结合，让城市居民进行田园生活体验，增长农业知识，唤醒乡村回忆，春季到田间赏花灌溉，夏季到菜地采摘瓜果。而对于农户来说，发展体验营销的方式，增大农业生产的附加值。

3、发展三产：以农业产业为基础，结合自身资源禀赋，打造农文旅融合发展示范区。以花果山农业产业为基础，拓展农业的多功能性，挖掘花果山的资源价值，以产业融合发展为主线，营造居民贴近自然的田园空间，打造集农业观光、文化体验、科普教育一体的农文旅融合发展示范区，促

进传统农业提档升级，实现一二三产业融合发展。

（二）产业发展空间布局

以长安村特色的山、水、田、园、居等资源为依托，以四个发展策略为指引、逐步有序推进多个产业项目落地实施，整体形成“1+4+N”的乡村产业发展体系。

规划形成“一环三轴四片区五节点”的空间格局。

一环：都市现代休闲农业环

三轴：以“农业+”为基础，构建农业+文化+科技”3大主题轴线

①花果观光轴（长天路）：项目整体依托砖厂路和长天路，包括长安村十二社至十九社在内。布局观光桃林、桃园农庄、农产品销售展示区、采摘果园、山顶观江、观光梯道等项目。

②文化体验轴（花果山路）：项目整体依托永安树和花果山路，包括长安村一社、二十社、十四社和十五社在内。布局三线文化展览馆、军工体验街、花果山村史馆、万安桥等项目。

③科技示范轴（长峡路）：项目整体依托长峡路，包括长安村二社至长安村十一社。布局高科技农业种植培训基地、科技展示中心、现代农业科研基地、农业试验田等项目。

四片区：以“花果山乡”为主题的四大片区

①花—桃花休闲区：利用现状林地和未来桃园种植区域桃花盛景，打

造趣味桃园空间和丰富的野外拓展活动。

②果—鲜果采摘区：依托橘、橙、桃、李种植基地，局部种植其余水果，打造四季采摘园，发展林下蔬果种养，各类水果采摘活动。

③山—山顶观光区：依托山顶景观，在周边果树农田种植区域进行景观提升，通过山顶观光，观赏农田，果树主题体验来打造山顶观光游览区。

④乡—科创示范乡：导入科技育种研发与农科院的试验基地，打造高水平的智慧农业示范基地。

五节点：以旅游服务接待为主要功能的五个服务节点，村委会、砖厂、花果山、一棵树、万安桥五大服务驿站点。

第九章 生态保护修复和土地整治指引

在规划区范围内，若组织编制全域土地综合、山水林田湖草生态等整治方案的区域按照方案组织实施，方案作为村规划的补充和完善，经审查通过后修改完善村规划并上图入库。

第二十三条 农用地整治

耕地提质改造：主要将对耕作区开展田间道路整治，同时开展土地平整工程，建设连片程度较高的土地，配套相应的灌溉排水设施和农田景观，实现对村内的山、水、林、田、湖、草的综合整治，建设大美乡村，促进发展生态农业观光旅游。

宜耕后备土地资源开发：对于村域内可采用即可恢复或工程恢复的园地、林地等资源可适度作为宜耕后备土地资源。

第二十四条 建设用地整治

宅基地整理：针对村域内危险破旧不具有保护意义农房按照村民自愿原则拆除处理，腾挪的建设用地指标可另行选址建设新型农村社区，便于产业发展和基础设施建设，便于农民获得各项社会化服务，提升农民居住幸福感。

闲置建设用地整理：针对村域内闲置厂房、学校等，按照宜用则用，不宜用则拆的原则整理。村委会应充分掌握可利用闲置建筑的分布、数量、结构，建立闲置资源台账，实时更新，积极吸引新的投资主体入驻，盘活闲置资源，若因区位各方面原因招商不成，可拆除易地新建。

第二十五条 乡村生态保护修复

开展以核心林地保护和苗木补植补栽等林地保护修复项目，道路两侧设置生态缓冲带、排水沟，底部设置保育池和池边设置斜坡型逃生通道等生物多样性保护工程，实施乡村生态保护修复，优化生态系统网络空间格局，提高生态系统的连通性、系统性和完整性，保护和提高生物多样性，改善生态系统的服务功能，将占用生态空间的违章建设进行拆除，并还原为生态林地草地进行生态恢复，强调各生态斑块之间的连续性，通过绿道形式将各区进行联系，同时保护好区域内水域。

林地修复：将零星分散在村域中的临时建筑拆除后适当发展防护林、用材林、经济林、薪炭林。选用适宜的树种，采用先进的造林种草措施（水平沟、鱼鳞坑、窄坑整地，容器苗造林等），按项目投资，按工程管理，

实行工程造林。

河道生态治理：重视村域内渡头溪流水系生态平衡，开展河道清淤，河岸生态隔离带建设；监督截流污染物排放，禁止向河道内排放未经处理的污水垃圾，保证河道不受污染。

地质环境综合整治：加强对村域内地质不稳定区域、可能存在山体崩塌滑坡隐患区域及未来可能出现灾毁的土地及时复垦，土地复垦优先复垦为林地，适宜耕作的土地可适当恢复耕地。

第十章 历史文化遗产与保护

第二十六条 文物保护

长安村内现状无挂牌文物保护单位，建议对万安桥、古黄桷树、商氏和周氏古墓等文化资源按文物保护单位要求保护。

已有文物以及在村镇建设中新发现文物，应严格按照《中华人民共和国文物保护法》（2017年修正本）及当地政府文物主管部门有关文物保护的规定做好文物保护工作。

第二十七条 历史建筑

西铝三分厂电影院为重庆市市级历史建筑，按《重庆市第五批历史建筑（中心城区）保护规划》（2021年）的相关管控要求执行。

第二十八条 传统文化基因修复

利用花果山小学改建村史馆，可修建文化墙，景观小品及制作文化宣

传手册等多方位宣传，重拾传统文化基因。

第二十九条 传统风貌院落、历史环境要素

传统风貌院落应加强维修改善，修复破旧建筑和院落整治，鼓励采用乡土工艺和材料。

古树名木、古井、石阶、围墙等历史文化要素可结合村庄空间布局，塑造为村庄公共活动场所。

第十一章 村域生态环境保护

（一）主要敏感点和环境保护目标

主要环境保护目标为：

（1）水环境：水源地严格按照《饮用水水源保护区污染防治管理规定》进行保护，同时其他水体水质不因改扩建项目的建设而恶化。

（2）大气环境：达二级标准。

（3）环境噪声：符合相应排放标准。

（4）农业生态环境建设：

更新发展理念，转变农业发展方式。

创新发展思路，发展生态友好型农业，走生态文明型的农业现代化之路。

调整农业产业结构，优化农业空间布局。

立足村庄农业生产条件、发展水平和资源环境特征，优化农业生产空间格局，推进村庄生态型农业现代化进程。

（二）具体防治措施

（1）实施无公害农业生产

按照《农药管理条例》规定，严禁在蔬菜、果树上使用剧毒高残留农药和国家明令禁止使用的农药，引导农民使用安全、高效、经济型农药，推广低毒、低残留农药和生物制剂的应用，大力提倡农业防治和生物防治。在农业生产中全面推行科学施肥，大力推广施用有机肥、绿肥、沼肥，实行无公害生产。

（2）分类处理与收集生活垃圾

推进农村生活垃圾治理，统筹考虑生活垃圾和农业生产废弃物利用、处理，建立健全符合农村实际、方式多样的生活垃圾收运处置体系。

（3）科学收集与利用建筑垃圾

建筑垃圾收集按照“无污染的运走”的原则，做好分类处理工作。

（4）加强环保意识形态建设

通过讲座、宣传栏、标语、宣传员工作等形式，提升村民环保意识，引导村民自发保护村庄生态环境。

（5）加大环境保护资金投入

制定专门的农村生态环境基础建设资金，确保农村污染防治相关设施

的建设工作顺利落实。

(6) 林地资源保护措施

开展农田林网、交通廊道防护林等生态防护林和景观生态林的建设，实现生态空间的互联互通。多渠道全方位提高森林生态和社会服务功能，打造国土生态安全屏障。

(6) 水资源保护措施

水资源的开发利用要全流域统筹兼顾，生产、生活和生态用水综合平衡，坚持开源与节流并重，节流优先，治污为本，科学开源，综合利用。

(三) 要求与建议

落实各项环保治理措施，保证治理设备的正常运转，确保各项污染物的排放满足标准的要求。加强环境管理，对环境监测计划，尤其是营运期的环境管理方案要认真组织落实，及时了解周围对项目的有关要求，制定相应对策。

建设单位加强施工期和营运期的管理，加强对施工人员的教育和管理，防止和降低对环境的影响，实现经济效益和环境效益的统一。

同时，在规划区内开展具体项目建设时，应结合项目环保准入类型编制项目的环境影响评估报告，在该报告获得主管部门及相关部门审查通过后，方可实施项目的开发建设。项目建设时应严格执行建设项目环境影响评估和环境保护制度，达到国家和地方规定的污染排放标准和总量控制要求。

第十二章 安全和防灾减灾指引

第三十条 地灾防治

(一) 地质灾害情况

根据区规划和自然资源局提供的《九龙坡区地质灾害易发程度分区图》资料显示，长安村村域西侧区域属于地质灾害中易发区，其余区域处于地质灾害低易发区，村内无地质灾害隐患点。

根据《重庆市九龙坡区西彭镇真武宫等 11 个村规划用地地质灾害危险性评估报告》(2020 年编制)，长安村位于地质灾害危险性小区(A 区)，局部涉及高速公路和铁路保护带区、50 年一遇洪水淹没区。

(二) 地灾避让方案

本次规划新增村建设用地分布于地质灾害危险性小区(A1、A2、A3)，不涉及地质灾害中区(B 区)和大区(C 区)。

地质灾害危险性小区(A 区)规划基本不受限制。

铁路保护范围、水系 20 年淹没线范围、高压电力走廊以及燃气管道禁建区不宜做规划项目，若需进行规划建设，宜与相关单位或管理部门协商，规划对铁路、水系、高压线或燃气管道无影响的建设项目。

本评估报告不能替代评估区各单项工程的地质灾害危险性评估和各阶段应做的工程地质勘察工作，建议长安村后期具体工程建设宜单独开展项目地质灾害危险性评估和工程地质勘察工作作为工程建设的依据。

(三) 地灾评估制度

根据《地质灾害防治条例》（中华人民共和国国务院令 第 394 号）第二十一条，编制地质灾害易发区内的城市总体规划、村庄和集镇规划时，应当对规划区进行地质灾害危险性评估；根据《重庆市地质灾害防治条例》第二十八条，编制地质灾害易发区内的国土空间规划及在地质灾害易发区内进行工程建设，应当按照国家和本市有关规定进行地质灾害危险性评估。在依法设立的开发区、新区和其他有条件的区域，应当按照国家有关规定开展区域地质灾害危险性评估。已开展区域评估的，该区域内的工程建设项目不再单独进行地质灾害危险性评估。在低易发区内修建自用、临时、小型建（构）筑物的，可以不进行地质灾害危险性评估。

第三十一条 防震抗震

贯彻“预防为主，防、避、抗、救相结合”的防震方针，对不安全的建筑要进行加固或拆迁。村域所有建筑物按 6 度设防，重要建筑物和生命线工程按 7 度设防。

第三十二条 防气象灾害

加强气象灾害预测、预报和预防工作，对村民进行气象灾害相关知识培训。集中居住区域所有建构筑物单体，必须按防雷规范进行设计，设置安全的避雷装置。并采取必要的抗风措施。

第三十三条 防洪

规划区内河流按照二十年一遇洪水标准设防，规划主要采用截洪渠为排水防洪系统，加强对山洪的防范。防洪管制要求应严格按照《重庆市主

城区防洪规划（2016—2030年）》执行。村域紧邻长江，涉及花果山泄洪控制区，按自然水系状态控制，村域紧邻长江，长江防洪区域按相关洪水水位要求控制。

第三十四条 消防

（一）消防点

在规划区内的村便民服务中心设置消防点，集中放置消防器材，并配备义务或志愿消防员；在重要项目处配设消防设施。

（二）消防水源

在室外设立消防给水系统，并与生产、生活给水系统合用，满足消防供水的要求。

（三）消防通道

村干道在 4.5 米以上，可以作为消防通道，来满足区域的消防要求。建筑室内消防按建筑消防规范设置室内消火栓、灭火器等消防设施。建筑室外按《农村防火规范》（GB50039—2010）设置室外消火栓，保护半径 120 米。

第三十五条 人防

按国家规定，结合绿地、广场等开敞空间及村委会等公共建筑作为紧急避难场所。

第十三章 近期建设安排

近期实施项目以解决村庄实际需求为主，以提升村庄人居环境为目标，主要以产业发展、道路交通设施、公共服务设施和人居环境提升等为主。

第十四章 附则

第三十六条 规划编制

本规划在重庆市九龙坡区人民政府指导下，由西彭镇人民政府组织，邑升禾易（重庆）工程设计有限公司具体负责编制。

第三十七条 规划成果

本规划成果由规划文本、规划说明书、图件及其他材料组成。文本与图件具有同等效力；规划说明书是对规划文本、图件及其他材料的具体解释和阐述。

第三十八条 规划批准与实施

本规划自批准后，即成为长安村土地利用与管理、建设开发的法定依据，具有法律效力。

本规划由重庆市九龙坡区西彭镇人民政府负责实施及解释。