重庆市荣昌区万灵镇沙堡村村庄

规划（2024-2035年）

重庆市荣昌区万灵镇人民政府

重庆钧鸿勘测规划设计有限公司

二〇二四年十二月



|  |  |
| --- | --- |
| 项 目 名 称 | 重庆市荣昌区万灵镇沙堡村村庄规划（2024-2035年） |
| 委 托 单 位 | 重庆市荣昌区万灵镇人民政府 |
| 编 制 单 位 | 重庆钧鸿勘测规划设计有限公司 |
| 资 质 证 书 | 渝自资规乙字22500019 |
| 法 定 代 表 人 | 杨金凤 |
| 承 担 部 门 | 国土空间规划所 |
| 部 门 负 责 人 | 张宗敏（高级工程师、国家注册规划师） |
| 项目技术负责人 | 张宗敏（高级工程师、国家注册规划师） |
| 编 制 人 员 | 王巨宝（国家注册规划师） |
|  | 曾 艳（高级工程师、国家注册规划师） |
|  | 吴红萍（规划工程师） |
|  | 张 超（规划工程师） |
|  | 谢 茂（助理工程师） |

重庆市荣昌区万灵镇沙堡村村庄

规划（2024-2035年）

规划说明书

目 录

[第一章 项目背景与基本情况 1](#_Toc131)

[1、项目背景 1](#_Toc118)

[2、基本情况 2](#_Toc6601)

[第二章 项目选址论证情况 2](#_Toc25594)

[第三章 项目范围与重要空间管控线的关系 3](#_Toc24026)

[1、项目范围与耕地和永久基本农田的关系 3](#_Toc22034)

[2、项目范围与生态保护红线的关系 3](#_Toc11852)

[3、项目范围与城镇开发边界的关系 3](#_Toc19367)

[4、项目范围与历史文化保护线的关系 3](#_Toc1901)

[5、项目范围与灾害风险控制线的关系 4](#_Toc18121)

[6、项目范围与河道管理线的关系 4](#_Toc26138)

[7、项目范围与濑溪河湿地公园的关系 5](#_Toc4011)

[8、项目范围与饮用水源保护区的关系 6](#_Toc23901)

[第四章 项目用地布局与主要规划指标情况 6](#_Toc12872)

[1、项目用地布局 6](#_Toc25080)

[2、与主要规划指标情况 7](#_Toc20034)

[第五章 项目安全与防灾减灾要求 9](#_Toc17222)

[1、防震抗震 9](#_Toc29380)

[2、防气象灾害 9](#_Toc17429)

[3、防洪 9](#_Toc20080)

[4、防地质灾害 9](#_Toc7017)

[5、消防 10](#_Toc31633)

[6、人防 10](#_Toc9291)

[第六章 建筑风貌与地块控制指标 10](#_Toc13114)

[1、建筑风貌 10](#_Toc32011)

[2、地块控制指标 11](#_Toc17905)

# 第一章 项目背景与基本情况

## 1、项目背景

在2019年，为增强村规划实用性，强化管理，加快规划落地，助推脱贫攻坚、农村人居环境整治等重点任务，万灵镇人民政府组织编制了《荣昌区万灵镇沙堡村村庄规划（2019—2024年）》。该沙堡村村庄规划深化编制成果于2019年12月批复，该规划较好的指导了沙堡村的建设发展。但由于《重庆市荣昌区国土空间分区规划（2021—2035年）》于2024年批复。批复的上位规划传导的三区三线等约束指标与19版的村规划约束指标存在冲突。

为贯彻落实党的二十大关于全面推进乡村振兴，坚持农业农村优先发展，巩固拓展脱贫攻坚成果，加快建设农业强国，扎实推动乡村产业、人才、文化、生态、组织振兴的战略，扎实推进荣昌区巴渝和美乡村建设，改善农村生产、生活、生态条件，按照“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”的总方针，依据《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）、《重庆市规划和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〔2024〕40号）等文件要求，重庆市荣昌区万灵镇人民政府结合实际，分类编制村庄规划，特组织重新编制了《重庆市荣昌区万灵镇沙堡村村庄规划（2024-2035年）》，本次规划成果为项目式村规划，主要落实荣昌区万灵镇沙堡村防洪应急指挥管理用房和防洪应急停车位建设项目，以保障抢险防洪的基础设施建设。

## 2、基本情况

荣昌区万灵镇沙堡村防洪应急指挥管理用房和防洪应急停车位建设项目。项目涉及两处管理用房和两处应急停车场，两处管理用房分别位于沙堡村4社和5社，用地面积分别为0.05公顷、0.04公顷，不涉及永久基本农田（核实处置后）、生态保护红线、自然保护地、饮用水源保护区。两处应急停车场，用地面积分别为0.01公顷、0.02公顷，不涉及永久基本农田（核实处置后）、生态保护红线、自然保护地。

# 第二章 项目选址论证情况

2017年在濑溪河沿岸建设了堤顶环形抢险道路，需要建设2处管理用房用途为防洪应急指挥和物资堆放，2处应急停车场用途为物资堆放和临时应急停车（除以上用途之外不做他用）。以保障抢险防洪的基础设施建设。

防洪应急指挥管理用房涉及两处，分别位于沙堡村4社和5社。防洪应急停车位涉及两处，位于万灵镇沙堡村5社。项目位于堤顶环形抢险道路，交通十分便利。

# 第三章 项目范围与重要空间管控线的关系

## 1、项目范围与耕地和永久基本农田的关系

将项目范围线与2023年变更调查数据和永久基本农田数据（核实处置后）叠加，荣昌区万灵镇沙堡村防洪应急指挥管理用房项目涉及占用耕地0.0019公顷，不涉及永久基本农田；荣昌区万灵镇沙堡村防洪应急停车位建设项目涉及占用耕地0.0017公顷，不涉及永久基本农田。

## 2、项目范围与生态保护红线的关系

经与“三区三线”下发的生态保护红线相叠加，荣昌区万灵镇沙堡村防洪应急指挥管理用房和防洪应急停车位建设项目均不涉及生态保护红线。

## 3、项目范围与城镇开发边界的关系

经与“三区三线”下发的城镇开发边界相叠加，荣昌区万灵镇沙堡村防洪应急指挥管理用房和防洪应急停车位建设项目均不涉及城镇开发边界。

## 4、项目范围与历史文化保护线的关系

经与历史文化保护线相叠加，荣昌区万灵镇沙堡村防洪应急指挥管理用房和防洪应急停车位建设项目均不在历史文化保护线内，项目范围内无历史文物，如有需按照《重庆市历史文化名城名镇名村保护条例》进行保护和管理。

## 5、项目范围与灾害风险控制线的关系

经与灾害风险控制线相叠加，荣昌区万灵镇沙堡村防洪应急指挥管理用房和防洪应急停车位建设项目均在地质灾害低易发区。

同时根据重庆市荣昌区万灵镇沙堡村防洪应急指挥管理用房（项目在报告中为A2地块和A4地块）和防洪应急停车位建设项目（项目在报告中为A1地块和A3地块）建设场地现状地质灾害危险性评估报告评估结论“1、评估区地质环境复杂程度为简单，已建项目属一般建设项目，评估等级为三级。

2、评估区范围及邻近地段未发现滑坡、危岩崩塌、泥石流、地面塌陷、地裂缝、地面沉降等不良地质现象及地质灾害存在；评估区内无地表水、地下水的破坏，无区县级及以上的地质遗迹、自然和人文景观分布；评估区内地质环境问题主要为斜（边）坡和岸坡的稳定性问题。

3、A1～A5地块为已建项目，评估区内斜（边）坡和岸坡现状稳定，遭受斜（边）坡和岸坡失稳的地质灾害的可能性小，危险性小。”

项目地质灾害风险较小。

## 6、项目范围与河道管理线的关系

经与河道管理线相叠加，位于沙堡村4社的防洪应急指挥管理用房及两处防洪应急停车位建设项目在河道管理线内。

根据《重庆市河道管理条例》和《重庆市河道管理范围内建设项目管理办法（修订）》的有关规定，涉河建设项目建设单位应当在项目开工建设前将涉河建设方案及防洪评价报告报区县(自治县)水行政主管部门批准。4社的防洪应急指挥管理用房及两处防洪应急停车位建设项目是作为抢险防洪的基础设施，属于涉河建设项目。《荣昌区濑溪河（昌州-万灵段）防洪及水环境治理工程堤顶环形抢险道路工程涉河建设方案及防洪评价报告》(水务发〔2017〕216号)(以下简称216号文件)，该道路设计较低点标高312.26米，满足10年一遇311.52米防洪标准。水利局同意在万灵镇沙堡村修建管理用房2处及停车场2处，用于沙堡村防洪应急指挥及物资堆放。现修建的管理用房标高312.50米及停车场地面标高314.6米均高于216号文件批复的防汛312.26米道路标高,满足10年一遇311.52米行洪防洪要求。（详见附件一）

综上，荣昌区万灵镇沙堡村防洪应急指挥管理用房和防洪应急停车位建设项目满足10年一遇311.52米行洪防洪要求。该项目的建设对工程河段河势、河道行洪造成的影响甚微，可进行涉河项目建设。

## 7、项目范围与濑溪河湿地公园的关系

经与《重庆濑溪河国家湿地公园修编总体规划》（2017年）批复的濑溪河湿地公园范围线相叠加，荣昌区万灵镇沙堡村防洪应急指挥管理用房和防洪应急停车位建设项目均不在濑溪河湿地公园范围内。

## 8、项目范围与饮用水源保护区的关系

经与饮用水源保护区范围线叠加，荣昌区万灵镇沙堡村防洪应急指挥管理用房和防洪应急停车位建设项目均不在饮用水源保护区范围内。

# 第四章 项目用地布局与主要规划指标情况

## 1、项目用地布局

本次规划布置两个项目，荣昌区万灵镇沙堡村防洪应急指挥管理用房，项目涉及两处管理用房，分别位于沙堡村4社（管理用房1）和5社（管理用房2），用地面积分别为0.05公顷、0.04公顷。根据叠加2023年变更调查数据，管理用房1涉及到现状地类水田0.0005公顷、农村道路0.0142公顷、农村宅基地0.0256公顷、交通场站用地0.0140公顷、田坎0.0001公顷，本次拟布局为其他公用设施用地0.0543公顷；管理用房2涉及到现状地类水田0.0013公顷、农村道路0.0010公顷、农村宅基地0.0394公顷，本次拟布局为其他公用设施用地0.0417公顷。

荣昌区万灵镇沙堡村濑溪河防洪应急停车场建设项目，项目位于沙堡村五社，涉及两处应急停车场（应急停车场1和应急停车场2），用地面积分别为0.01公顷、0.02公顷。根据叠加2023年变更调查数据，应急停车场1涉及到现状地类农村道路0.0094公顷；应急停车场2涉及到现状地类农村道路0.0143公顷、水田0.0014公顷、田坎0.0003公顷。

项目用地范围不占用永久基本农田、生态保护红线和城镇开发边界。由于项目布局后未突破沙堡村2020年度国土变更调查村庄用地（203）规模，故不涉及调出地块。详见下表：

表4-1 用地指标调整情况表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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** | **三级类** | **面积（公顷）** |
| 荣昌区万灵镇沙堡村防洪应急指挥管理用房和防洪应急停车位建设项目 | 管理用房1 | 耕地 | 水田 | 0.0006 | 公用设施用地 | 其他公用设施用地 | | 0.0543 |
| 农业设施建设用地 | 农村道路 | 0.0142 |
| 居住用地 | 农村宅基地 | 0.0256 |
| 交通运输用地 | 交通场站用地 | 0.0140 |
| 管理用房2 | 耕地 | 水田 | 0.0013 | 公用设施用地 | 其他公用设施用地 | | 0.0417 |
| 农业设施建设用地 | 农村道路 | 0.0010 |
| 居住用地 | 农村宅基地 | 0.0394 |
| 应急停车场1 | 农业设施建设用地 | 农村道路 | 0.0094 | 交通运输用地 | 交通场站用地 | 社会停车场用地 | 0.0094 |
| 应急停车场2 | 农业设施建设用地 | 农村道路 | 0.0143 | 交通运输用地 | 交通场站用地 | 社会停车场用地 | 0.0160 |
| 耕地 | 水田 | 0.0017 |

## 2、与主要规划指标情况

2.1 耕地保有量

荣昌区万灵镇沙堡村2023年度国土变更调查中耕地规模为166.28公顷，至2035年，沙堡村耕地规模为166.27公顷，达到耕地保有量（164.60公顷）目标。

2.2 永久基本农田

荣昌区万灵镇沙堡村永久基本农田规模164.60公顷。本次规划的项目范围内均不涉及永久基本农田，未突破永久基本农田管控指标。

2.3生态保护红线

荣昌区万灵镇沙堡村生态保护红线规模3.88公顷，本次规划的项目范围内均不涉及生态保护红线，未突破生态保护红线管控指标。

2.4 村庄用地规模

根据《关于学习运用“千万工程”经验进一步提高村庄规划实效的通知》渝规资〔2024〕217号文件要求“至规划期末，区县域建设用地规模不超过2020年度国土变更调查村庄用地（203）规模”。荣昌区万灵镇沙堡村2020年村庄用地规模为58.03公顷，项目落实后，万灵镇沙堡村村庄用地规模均未突破2020年村庄用地规模。详见下表：

表4-2 万灵镇沙堡村规划目标表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 指标 | 基期年（2023年） | 目标年（2035年） | 变化量 | 属性 |
| 耕地保有量 | 164.60 | 164.60 | 0 | 约束性 |
| 永久基本农田 | 106.61 | 106.61 | 0 | 约束性 |
| 生态保护红线 | 3.88 | 3.88 | 0 | 约束性 |
| 村庄用地 | 57.32 | 58.03 | 0.71 | 约束性 |

# 第五章 项目安全与防灾减灾要求

## 1、防震抗震

贯彻“预防为主，防、避、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。

## 2、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。主要居民区域所有建构筑单体，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。

## 3、防洪

根据中华人民共和国国家标准《防洪标准》(GB50201--2014)和《重庆市河道管理范围内建设项目管理办法》规定，并给合《荣昌区濑溪河（昌州—万灵段）防洪及水环境治理工程堤顶环形抢险道路工程可行性研究报告》相关资料，建设项目范围内防洪标准按10年一遇标准确定。荣昌区万灵镇沙堡村防洪应急指挥管理用房和防洪应急停车位建设项目满足10年一遇311.52米行洪防洪要求。

## 4、防地质灾害

两项目所在地属低易发区。地质灾害防治应坚持预防为主，避让与治理相结合的原则。工程建设应结合地貌特点，避免“深开挖、高切坡、高填方”，加强生态环境保护工作和防洪工程建设，禁止破坏植被，防止水土流失。项目建设前须进行地质灾害评估和建设点的详细地质勘探，建设活动须以相应的地质勘探资料为依据，应进行地灾处理的项目必须在处理之后，按规定程序报批建设，避免在溶洞、危岩和易发生滑坡地段建设。

## 5、消防

消防水源以村供水设施为主，堰塘、水池等地表水为辅。逐步建设现代化的火警报警设施，在现状密集的散居聚集点等公共活动密集区设置室外消防栓或消防水池。

## 6、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。

# 第六章 建筑风貌与地块控制指标

## 1、建筑风貌

1.1建筑体量

建筑层数原则上不超过3层，建筑高度原则上不超过12米。单体建筑应保持长宽高尺度的良好比例，不应修建体量庞大、横长矮胖、尺度夸张、造型奇特的建筑。

1.2屋顶形态

鼓励平坡结合；屋面材料以小青瓦、灰色平瓦或压型钢板为主。不得使用高饱和度的彩钢棚或彩钢瓦做顶部搭建。

1.3墙面

建筑立面应提取、继承地方民居原有构筑方式所反映的尺度比例、屋顶形式、山墙特征、立面肌理、色彩搭配等要素，使之体现地域特色；建筑立面造型及色彩搭配应结合周边环境进行一体化设计，整体风貌与周边环境相互融合；不宜出现裸露的水泥墙面或瓷砖贴面；不得在墙面上粗糙作假地勾勒外墙漆线条，包括建筑结构装饰线、窗套、门套装饰线等；可选择木板墙或青砖墙，搭配石、砖、土等乡土材料。

门：门洞设计应考虑使用要求，并与建筑整体立面的比例、尺度协调。窗：在保证整体比例尺度协调的情冴下，造型符合巴渝建筑特征，根据不同使用功能，可考虑通窗、落地窗、竖条窗等。

## 2、地块控制指标

地块控制指标是土地管理的关键工具，指标包括用地性质、容积率、建筑层数、建筑高度等，是规范土地市场、保护土地资源的重要依据。

本次项目式村规划依据《美丽重庆乡村风貌规划导则》，确定建筑层数不超过3层，建筑高度原则上不超过12米，确需突破的，需专题论证，农村公共服务设施和产业项目的建筑高度可结合周边环境，在项目方案设计时进行专题研究合理确定。容积率、建筑密度和绿地率依据项目用地性质及相关规范标准要求确定。详见下表：

表6-1 地块控制指标表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地块编号 | 用地性质 | 用地面积（公顷） | 容积率 | 建筑层数（层） | 建筑高度（米） | 建筑风貌 | 备注 |
| SBC-01 | 其他公用设施用地 | 0.0543 | ≤1.2 | 3 | 12 | 与村内整体风貌相协调 | 管理用房1 |
| SBC-02 | 社会停车场用地 | 0.0094 | —— | —— | —— | —— | 应急停车场1 |
| SBC-03 | 其他公用设施用地 | 0.0417 | ≤1.2 | 3 | 12 | 与村内整体风貌相协调 | 管理用房2 |
| SBC-04 | 社会停车场用地 | 0.0160 | —— | —— | —— | —— | 应急停车场2 |