



罗一农耕体验村级片区国土空间规划（2021—2035年）

沙湾区太平镇人民政府
乐山市城乡规划设计院有限公司

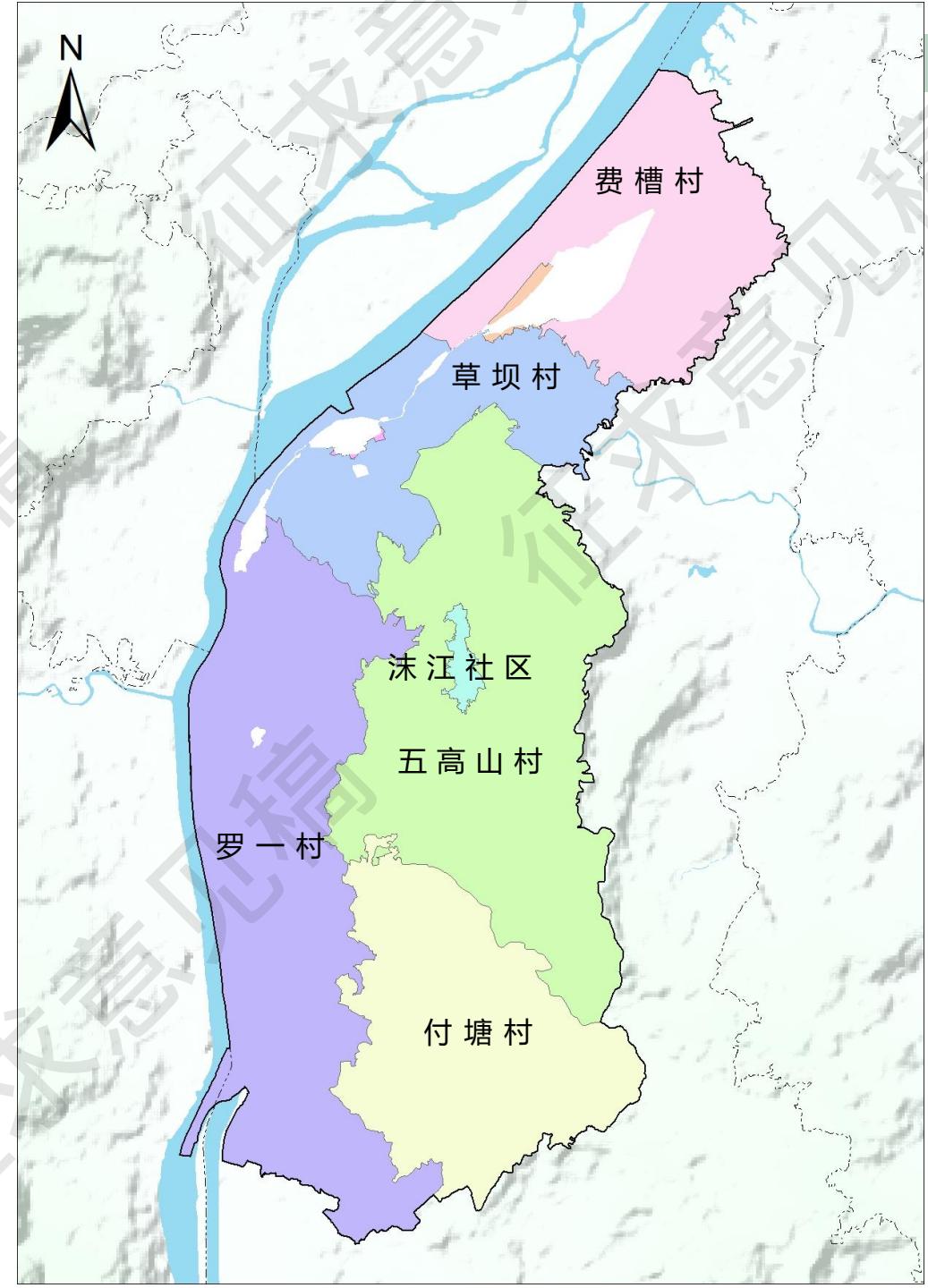
2024.08

规划范围及期限

规划范围为：

包含太平镇的5个村1个社区，罗一村、付塘村、费槽村、草坝村、五高山村，沫江社区（少部分），片区幅员面积36.66平方公里。

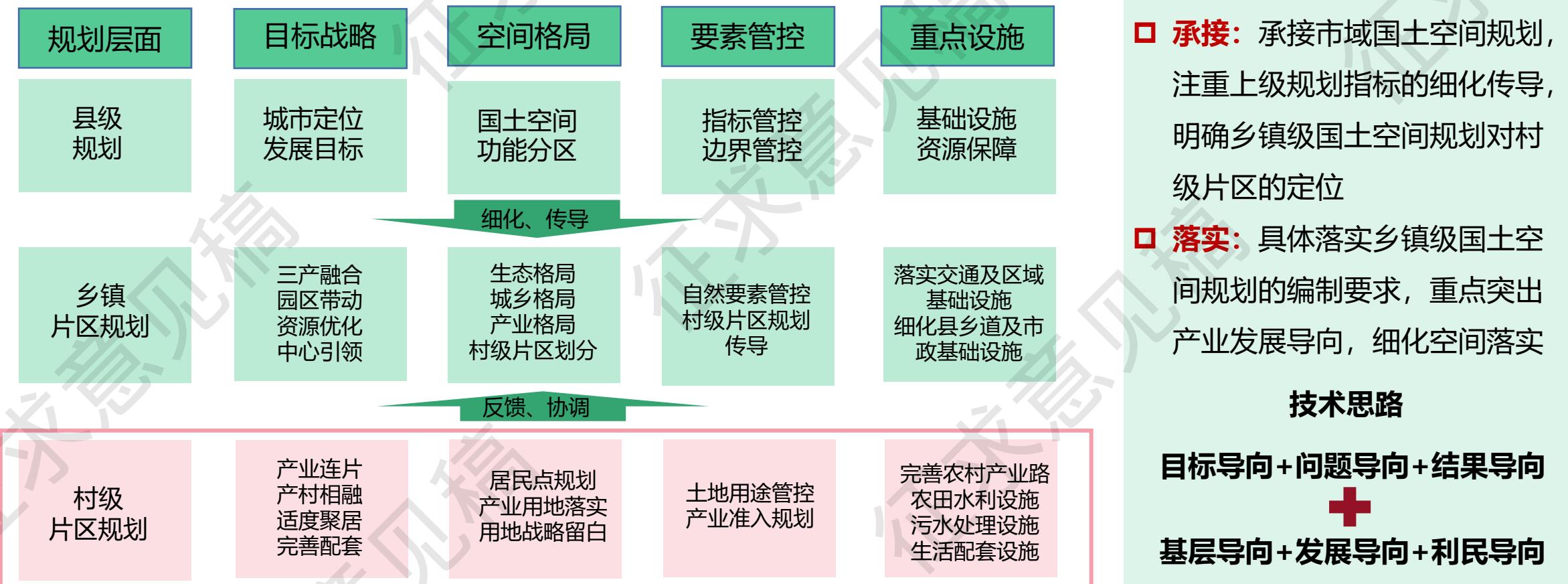
规划期限为：规划期限为 2021—2035 年，近期到 2025 年，远景展望到 2050 年。



■ 实施国土空间用途管制、核发乡村建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据

➤ 乡村国土空间规划是推动建立“五级三类”国土空间规划体系的重要环节

村级片区规划是城镇开发边界外关于乡村地区的详细规划，**是乡镇级国土空间总体规划的深化和细化**，是乡村地区开展**国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发乡村建设项目规划许可、进行各项建设等的依据**。

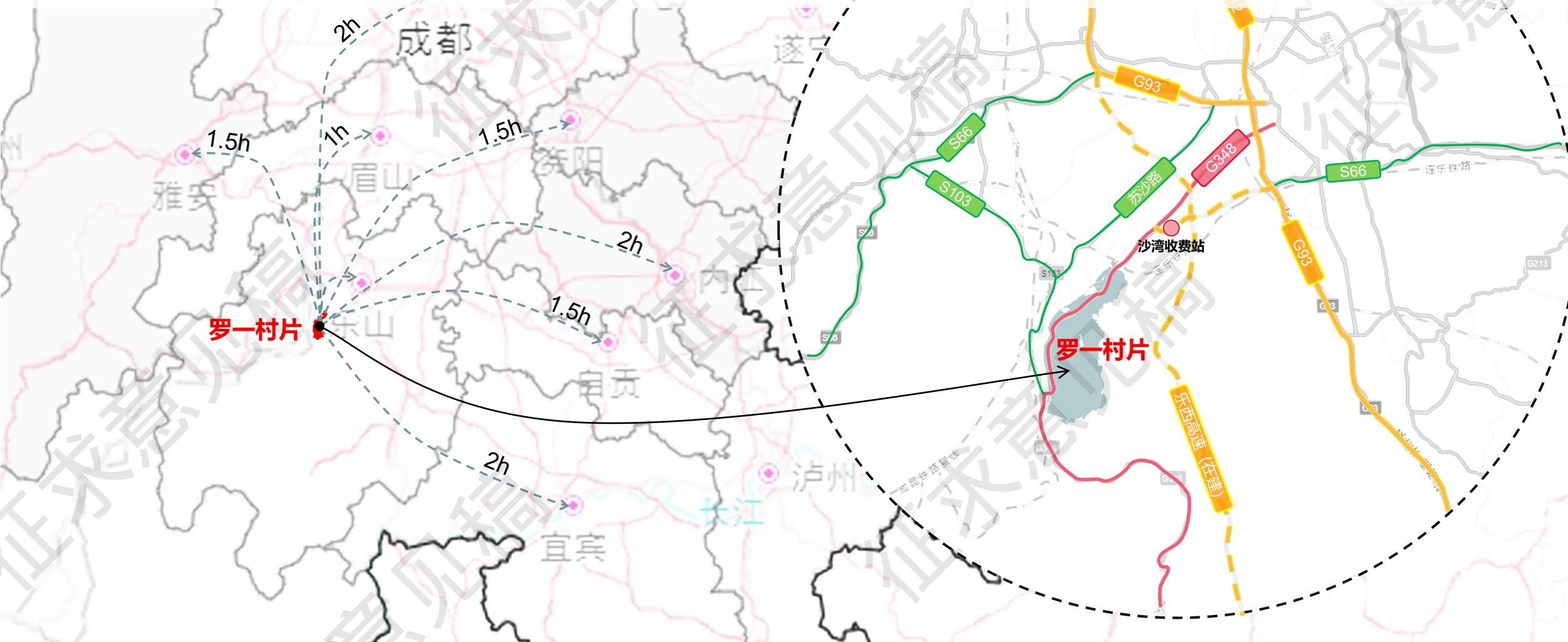


交通区位

罗一农耕体验村级片区国土空间规划 (2023-2035)

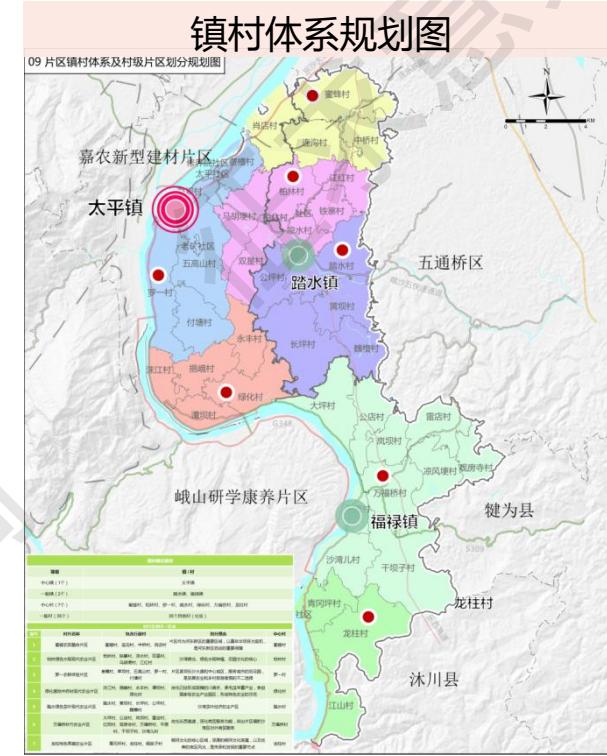
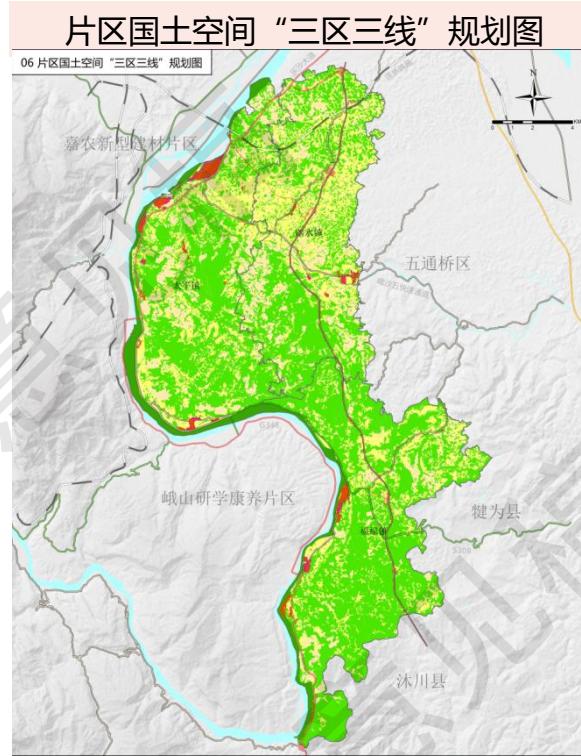
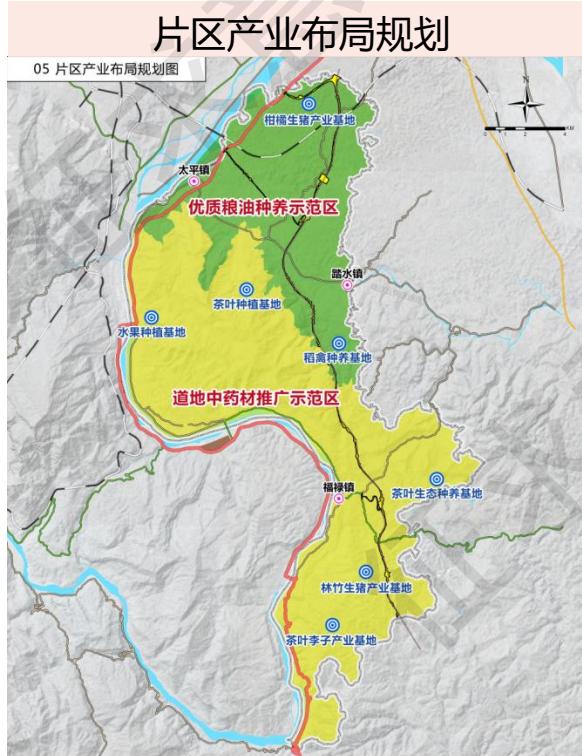
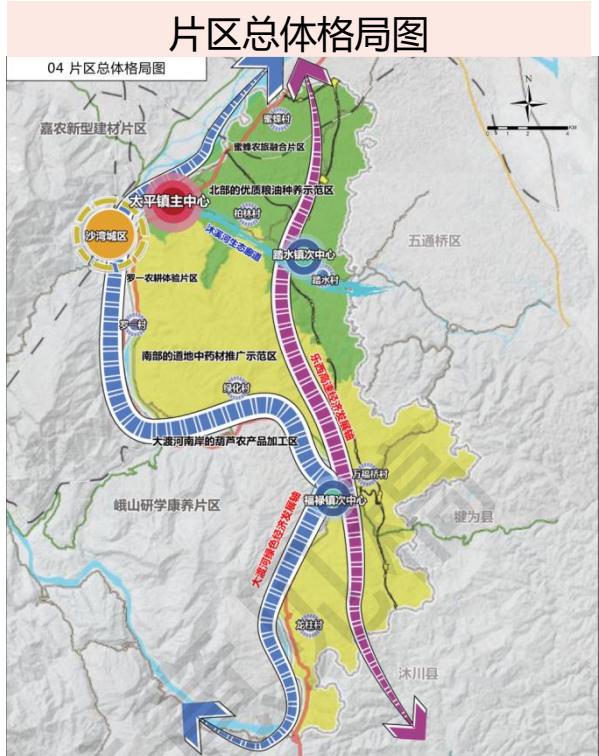
交通区位条件较好

片区至乐山市主城区35分钟车程，至沙湾城区只要6分钟，交通区位条件较好。片区交通主要依托G348(乐沙大道)、S429、S430 (苏沙路)。乐西高速建成后，片区对外交通将更加快捷。



□ 《乐山市沙湾区太平道地中药材片区乡镇级国土空间总体规划 (2021-2035年)》

■ 罗一片区位于东部丘陵农业发展片区



罗一片区主要依托大渡河绿色经济发展轴和太平镇主中心发展，规划罗一村为中心村。

根据规划罗一片区位于优质粮油种养示范区和道地中药材推广示范区内等。

罗一片区划定生态保护红线面积 273.61公顷，永久基本农田面积 519.24公顷。

规划构建“1+2+7+35”的镇村体系。罗一片区规划，罗一村为中心村。

形式研判

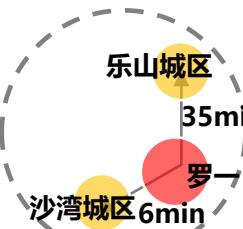
罗一农耕体验村级片区国土空间规划 (2021-2035年)

- 落实上位传导要求，抓紧区域发展机遇，片区以农耕体验产业为主导，与周边协调合作发展

区域层面

机遇：“文旅兴区、产业强区”发展战略带动

- 乡村振兴与城乡融合
- 乐西高速沙湾出入口建成
- 距离沙湾城区6分钟
- 位于大渡河风景道上
- 重要农业生产基地



片区层面

优势：区位条件优越

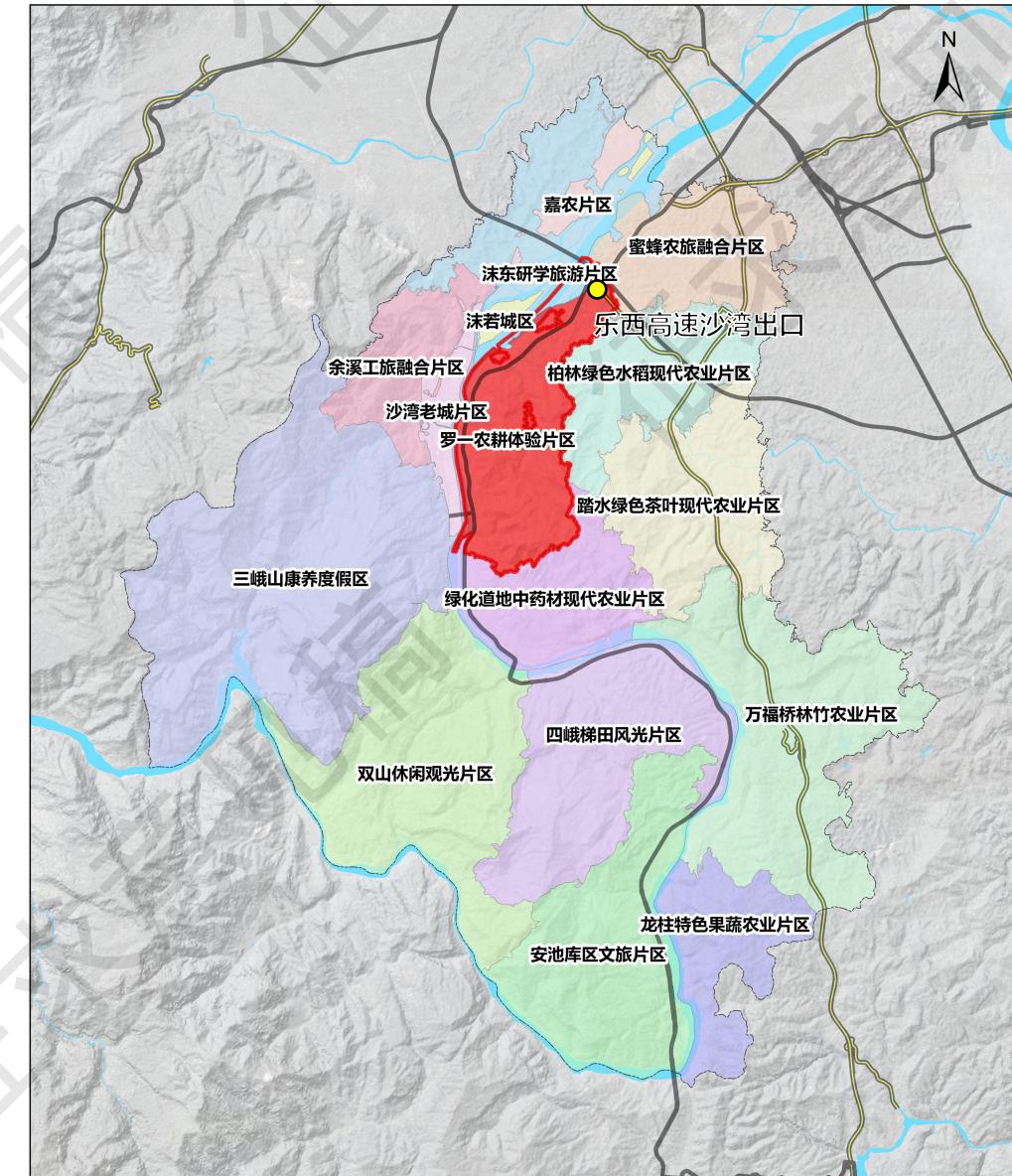
- 环境优美、资源禀赋优良
- 农业底蕴深厚

劣势：发展水平低

- 产业融合发展水平较低
- 人口流失、老龄化严重

发展路径：

- 坚持农耕体验为主导，处理好保护与发展的关系
- 充分利用区位优势及大渡河风景道，推动资源向产业转化



目标定位

罗一农耕体验村级片区国土空间规划（2021-2035年）

衔接《乐山市沙湾区国土空间总体规划（2021-2035年）》等上位规划相关要求，立足该片区农业底蕴深厚、区位优势突出和可依托大渡河风景道将资源优势转化为发展优势的特点，综合研判分析，确定罗一片区发展定位为：

[近郊休闲旅游采摘目的地、农耕体验示范区。]

两个阶段两个目标

2025

- 依托乐西高速沙湾出入口，打造近郊旅游目的地
- 结合大渡河风景道，大力发展自然观光、休闲度假、科研科普项目
- 围绕“农耕”做大做强，拓展多元化农业业态

强产业

2035

- 一三产业深度融合的产业体系基本完成
- 提升聚居点人居环境、风貌
- 文化产业更加彰显，农村基础设施持续完善，城乡公共服务设施全面完善，生态宜居美丽乡村全面建成

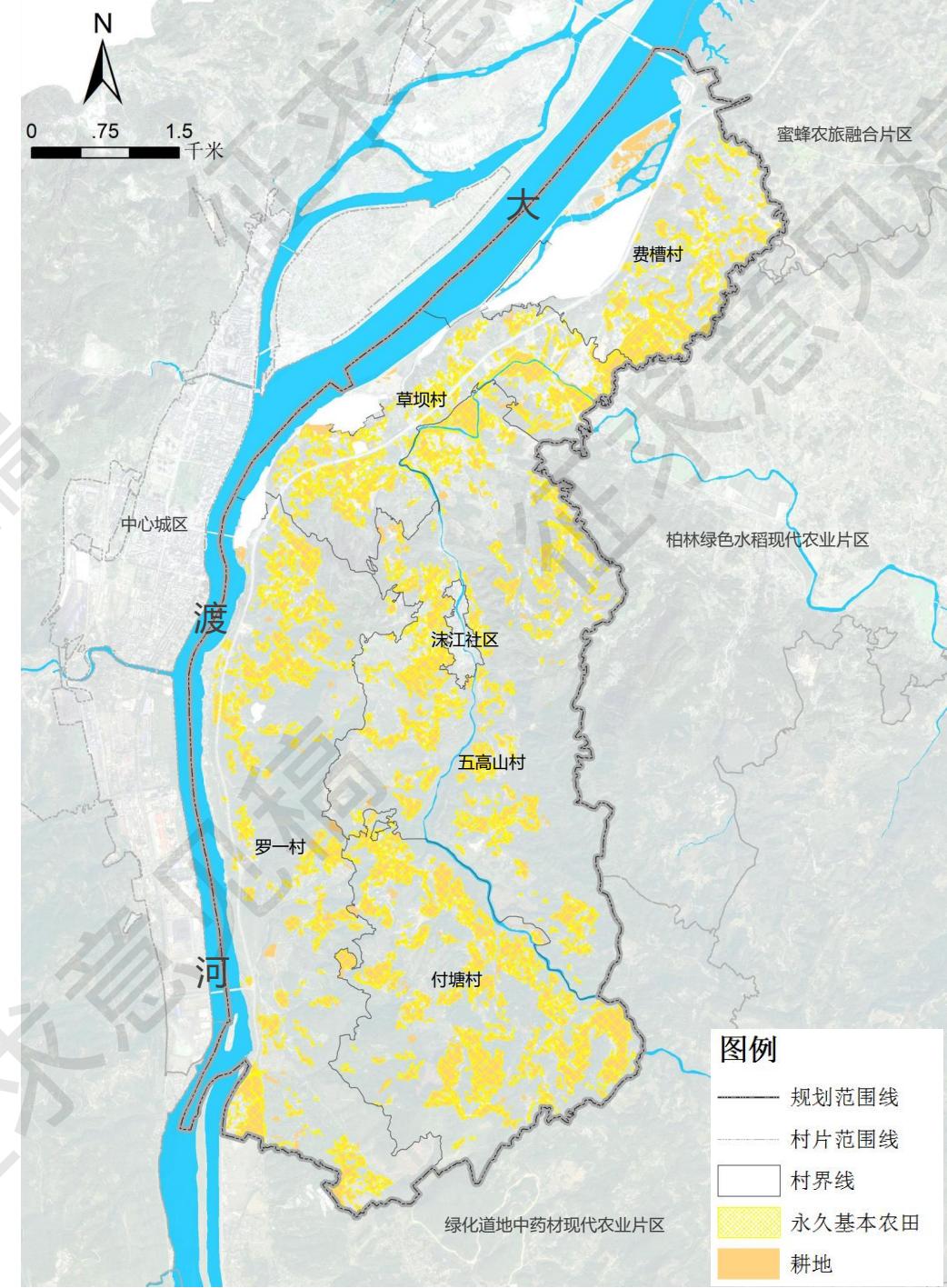
优聚居

底线约束

■ 耕地和永久基本农田

落实乡镇级国土空间总体规划确定的耕地保护和永久基本农田目标任务，**耕地保有量目标563.39公顷，永久基本农田面积519.24公顷，并落实到具体图斑。**

严格执行永久基本农田特殊保护制度。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；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；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。

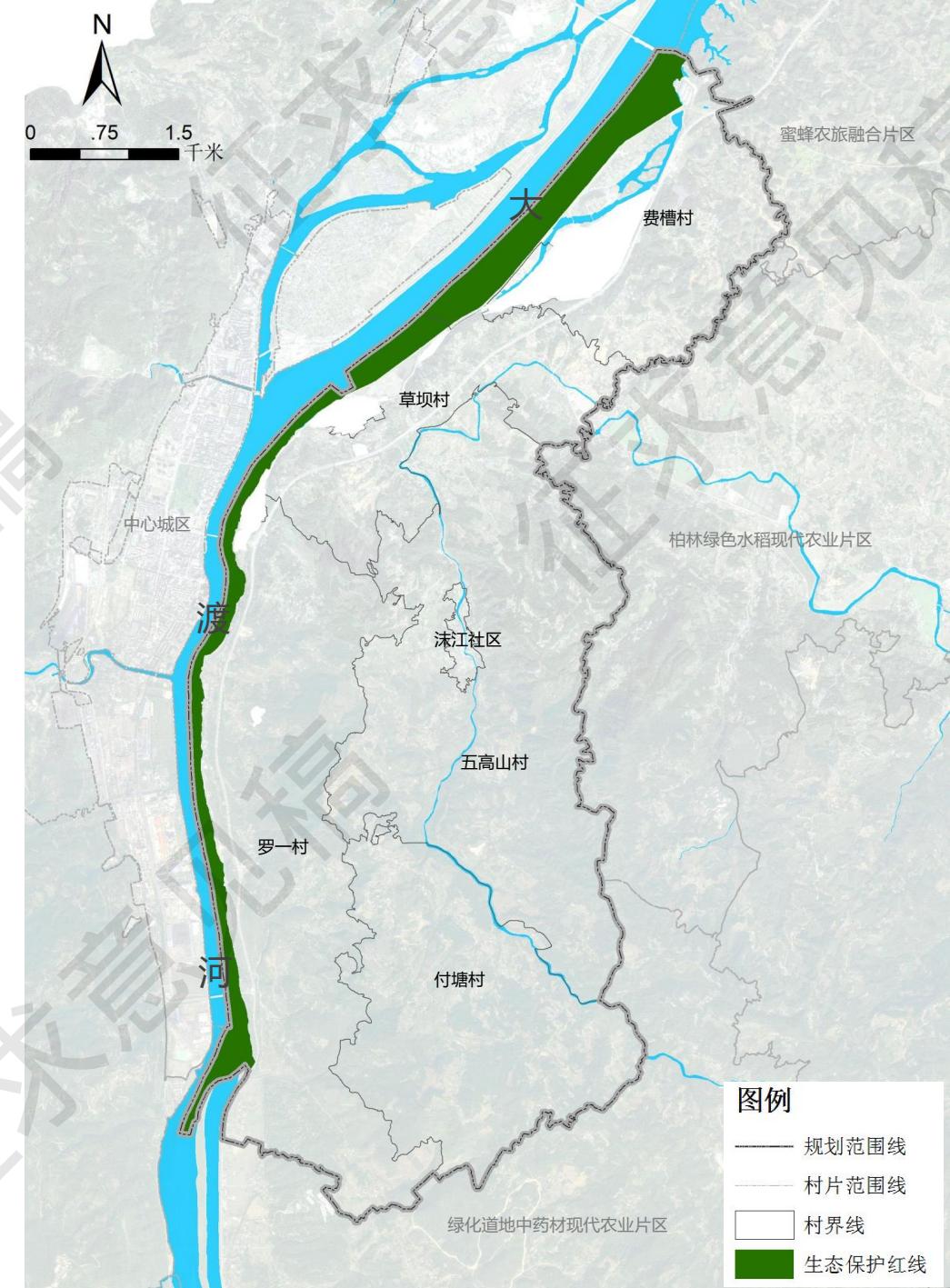


底线约束

■ 生态保护红线

落实乡镇级国土空间总体规划确定的生态保护红线划定成果，**生态保护红线面积273.61公顷。**

严格执行生态保护红线保护管理制度。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，其他区域严格禁止开发性、生产性建设活动，在符合现行法律法规前提下，除国家重大战略项目外，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动。



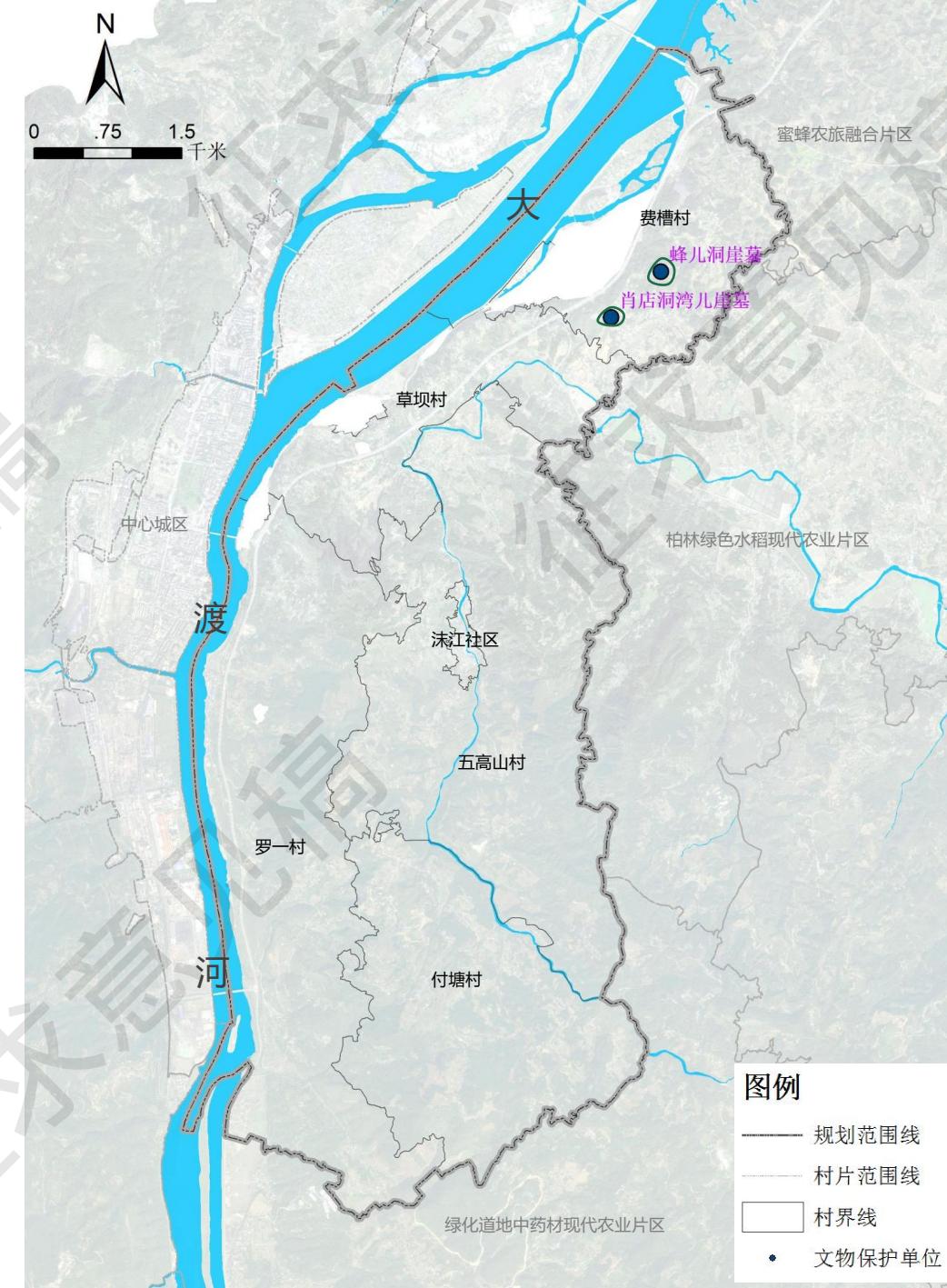
底线约束

■ 其他保护线——历史文物保护线

落实乡镇级国土空间总体规划确定的历史文物保护线划定成果，规划区范围内共两处历史文物保护点，分布于费槽村，分别为**蜂儿洞崖墓**和**肖店洞湾儿崖墓**。

管控要求：

历史文物保护线应严格落实《中华人民共和国文物保护法》等相应法律法规和相关批复规划的要求，加强各类历史文化遗存本体及相关环境空间管制，对周边进行严格管控，保护其真实性和完整性。



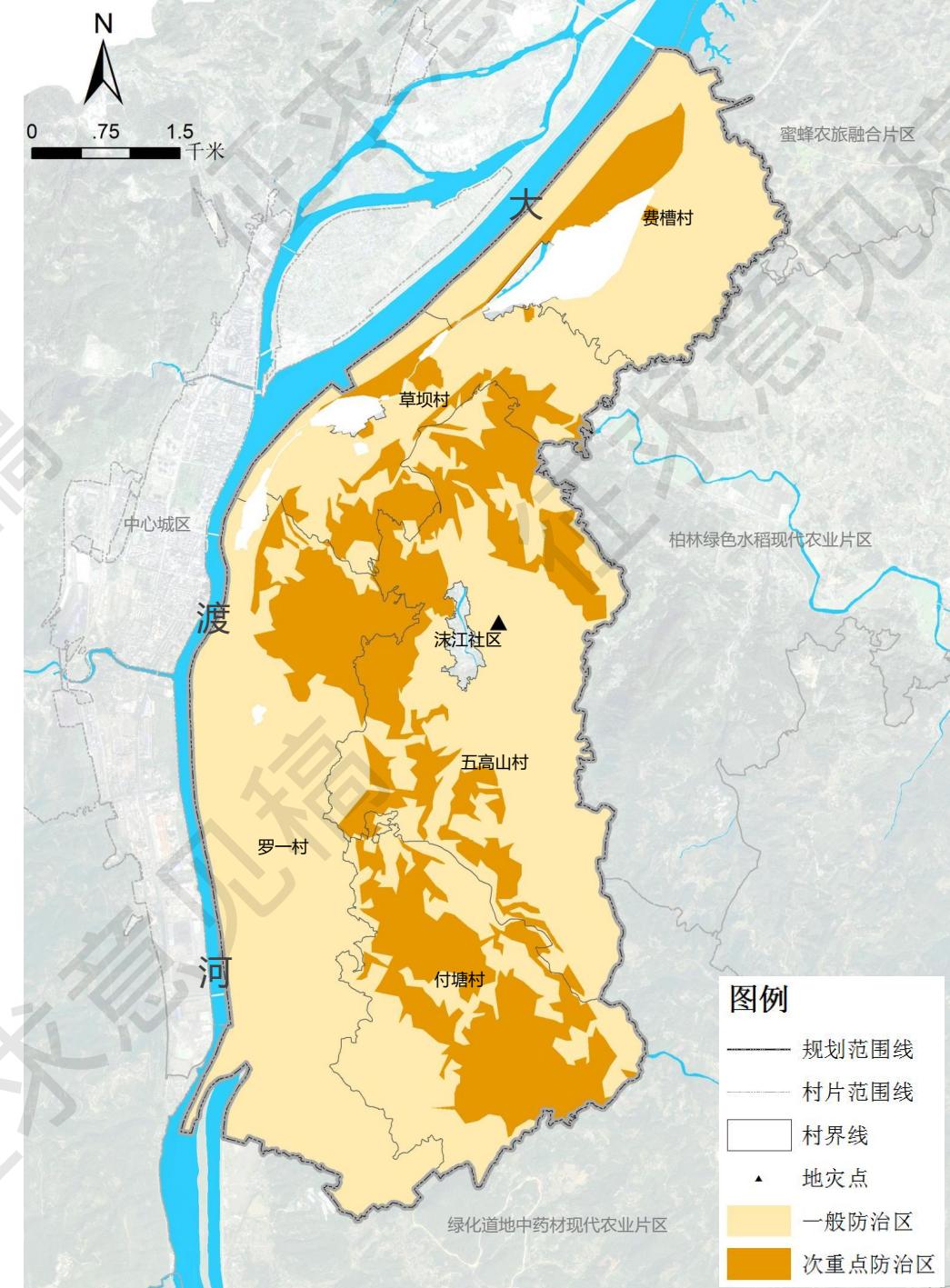
底线约束

■ 其他保护线——地质灾害防控线

落实乡镇级国土空间总体规划确定的地质灾害防控线划定成果，规划区范围内无重点防治区，涉及**次重点防治区、一般防治区，涉及一处地灾点。**

地质灾害防控线内的开发建设活动严格按照《地质灾害防治条例》要求进行管控，需进一步开展地质灾害风险隐患详细调查工作，将调查评估结论作为规划选址建设的前置条件。

规划区范围内不涉及铁路安全保护区。

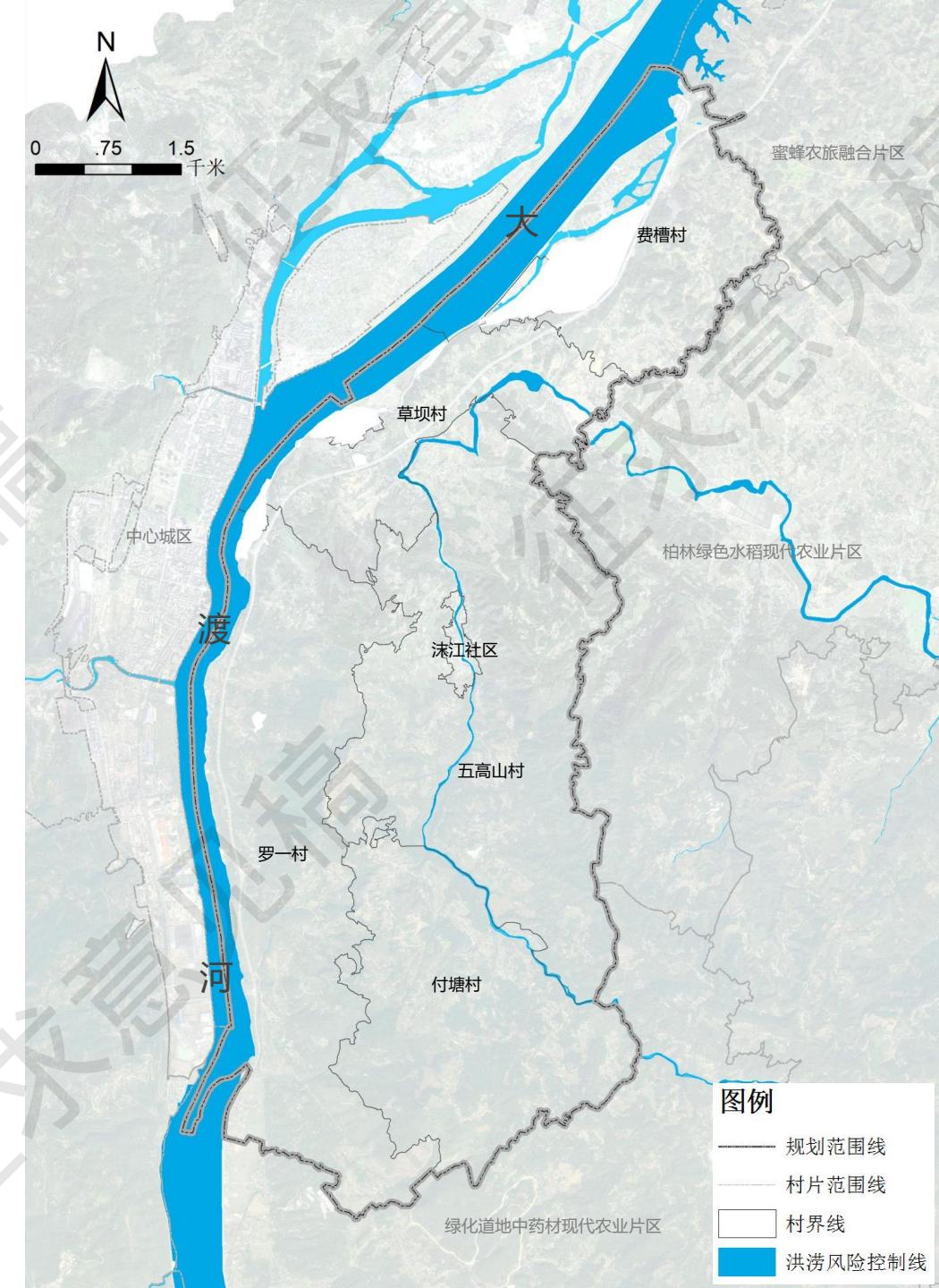


底线约束

■ 其他保护线——洪涝风险控制线

落实乡镇级国土空间总体规划确定的洪涝风险控制线划定成果，**洪涝风险控制线面积312.43公顷。主要分布于大渡河沿岸以及沫溪河沿岸。**

洪涝风险控制线内的建设活动严格按照省、市、区要求进行管控，不得建设影响行洪的各类建（构）筑物。

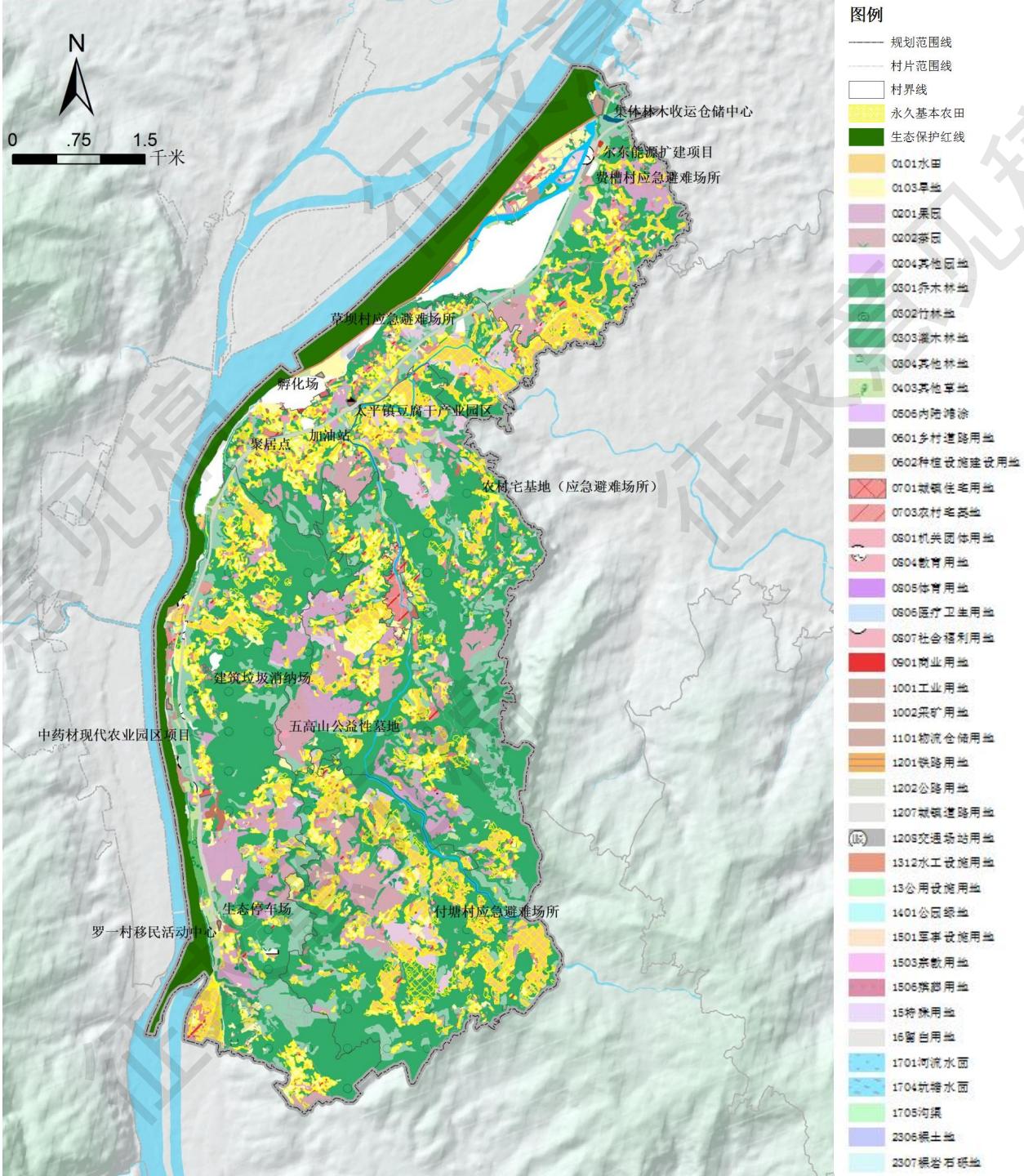


用地布局规划

■ 建设用地———张图

规划着重落实“多规合一”的要求，制定各类空间的管控规则。确保耕地和永久基本农田“数量不减少、质量有提高、生态有改善”，乡村建设用地不增加。对部分用地进行“留白”，为片区发展预留弹性空间，形成全域统一的“一张图”。

预留不超过5%的建设用地机动指标，用于安排村民居住、基础设施和公共服务设施建设，以及乡村旅游休闲等农村新产业新业态用地。暂未明确具体用途的建设用地，可确定为留白用地并明确管控要求，



总体格局

■ 规划构建 “两核两轴两区多点” 产业布局

两核：

罗一近郊旅游核

沫江老矿旅游综合服务核

两轴：

大渡河绿色经济发展轴

农旅融合发展轴

两区：

农耕体验示范区

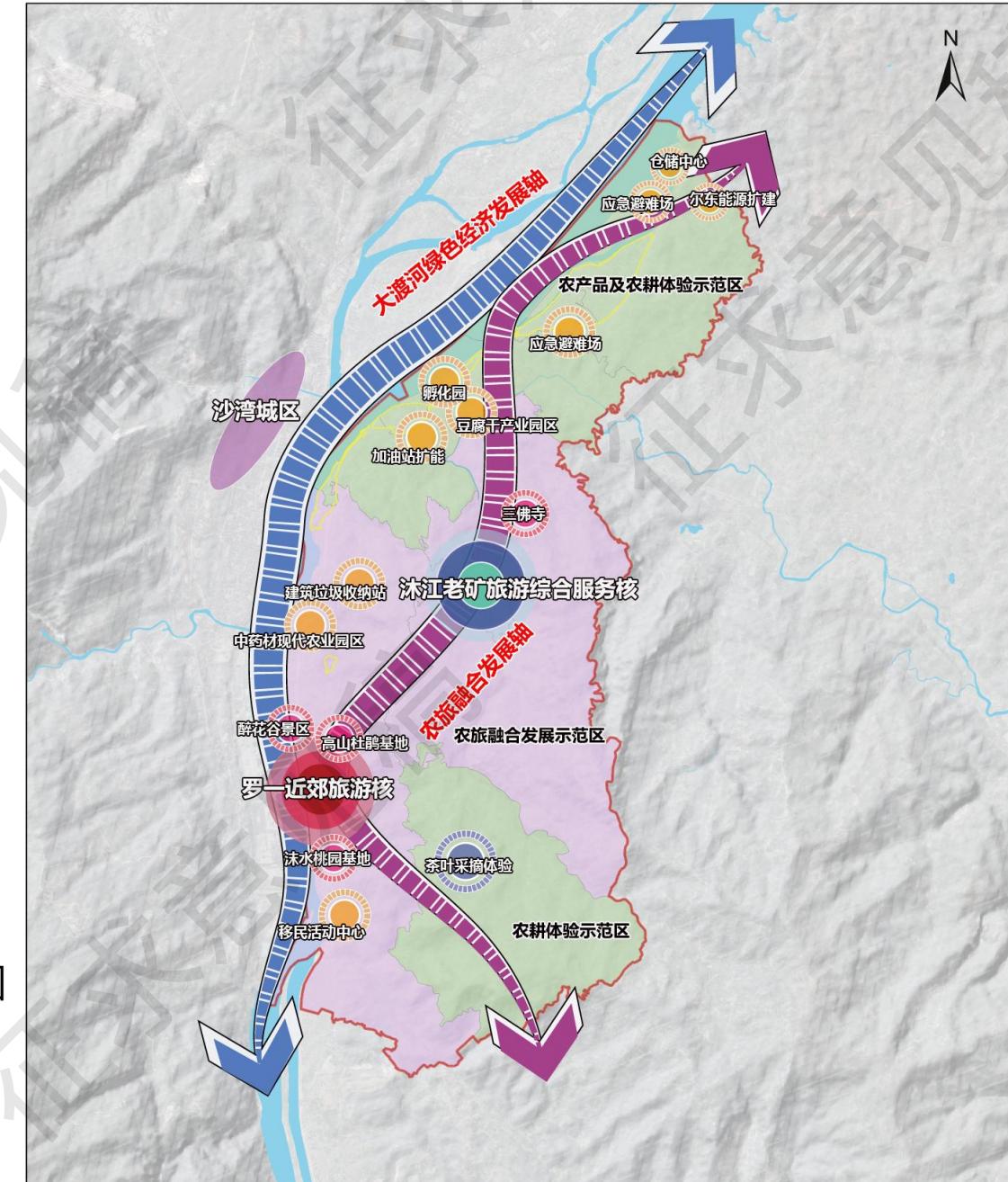
农旅融合示范区

多点：

醉花谷景区、高山杜鹃基地、沫水桃园基地、中药材现代农业园

区、太平豆腐干产业园区、孵化园、三佛山等

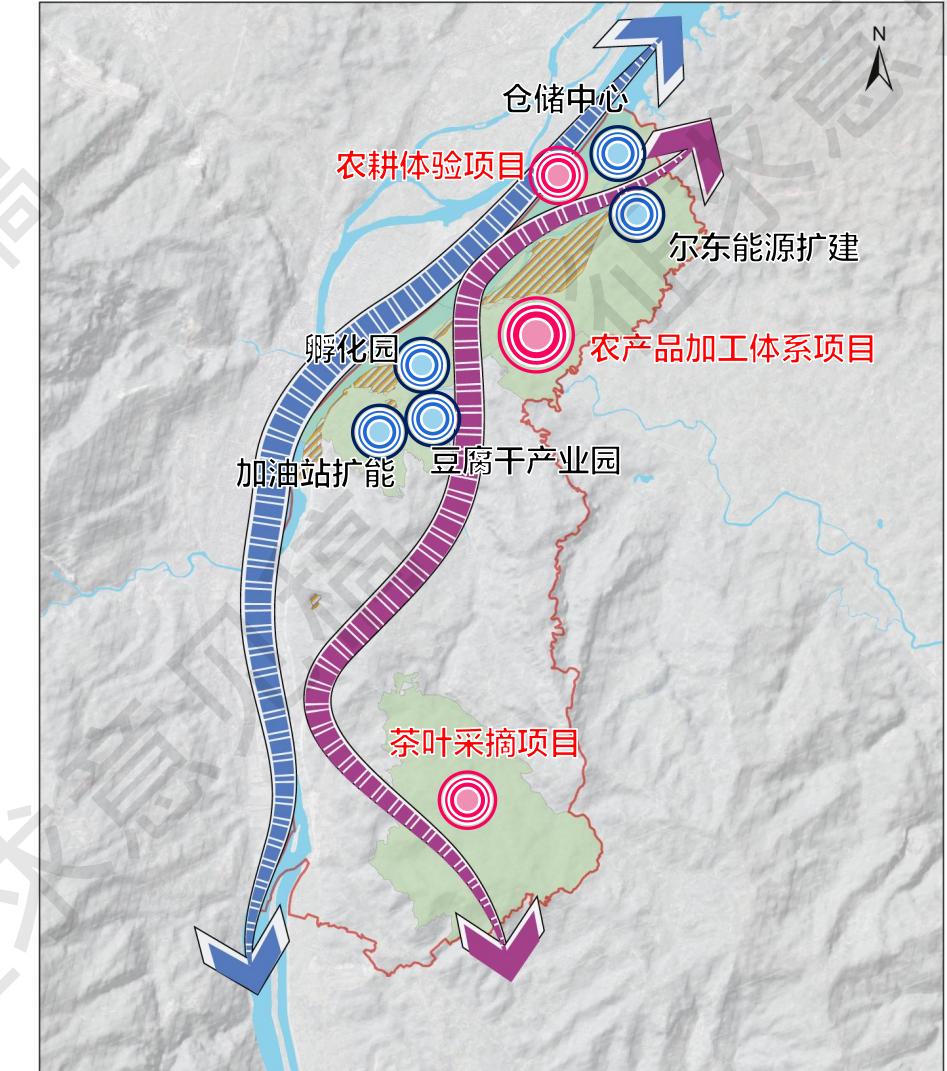
罗一农耕体验村级片区国土空间规划（2021-2035年）



■ 农产品及农耕体验示范区

优产增效、农业强基，该片围绕“农耕”做大做强，腾挪出的用地指标，拓展多元化农业业态及精深加工体系，促进粮经茶叶果蔬优产增效同时结合农业发展农耕体验项目。

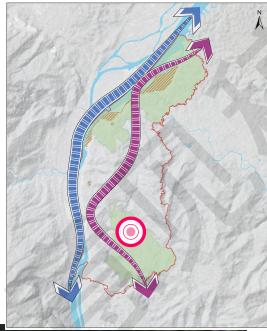
产业业态		现有业态	指标预留 未来业态
业态一	种养采收	粮油、蔬菜、水果种植、茶叶种植、中草药、玉米、生猪、鱼、鸡、鸭养殖	特色蔬菜、果蔬标准化种植、养殖类标准化养殖，粮油标准化种植
业态二	粗加工 物流仓储 商贸销售	茶叶、蔬菜、粮油粗加工 初茶售卖	茶叶、蔬菜、粮油精深加工 交易市场 农产品冻库
业态三	农旅融合	暂无	茶叶品茗研学 农耕体验
农业产业链构建		农业种植 + 农耕体验	+ 农业精深加工 + 农业仓储交易物流



■ 农产品及农耕体验示范区

优产增效、农业强基，腾挪出的用地指标，拓展多元化农业业态。

腾挪用地指标，预留用地，未来用于茶叶品茗研学项目及农学、农耕工坊项目。

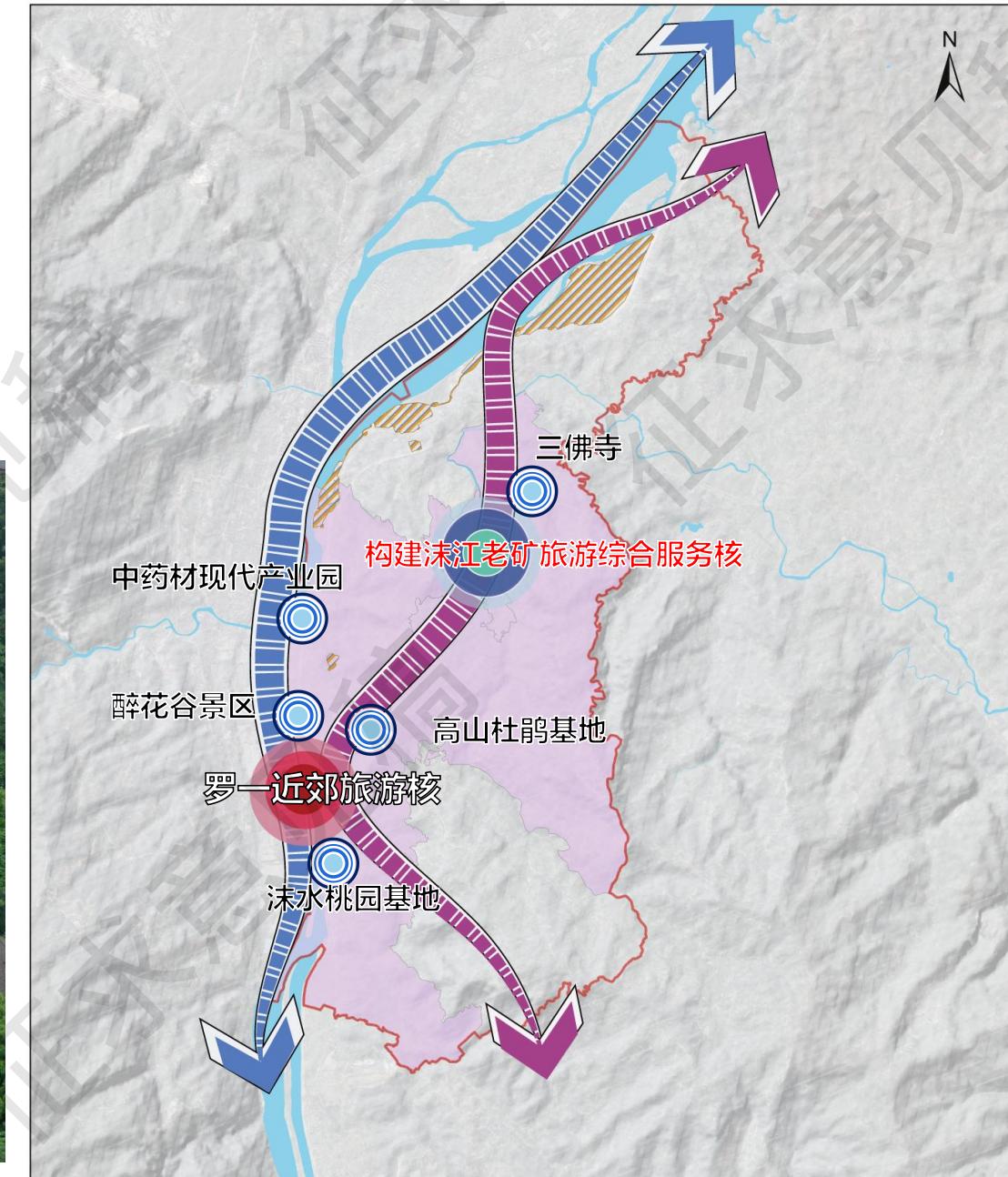


产业布局

罗一农耕体验村级片区国土空间规划 (2021-2035年)

■ 农旅融合发展示范区

农旅融合、旅游增收，该片通过招商引资打造一条网红路，**围绕“沫江老矿”构建旅游综合服务核**，以点带面，串珠成线，连接罗一旅游资源，通过串联发展，促进片区整体升值，带动片区经济发展。



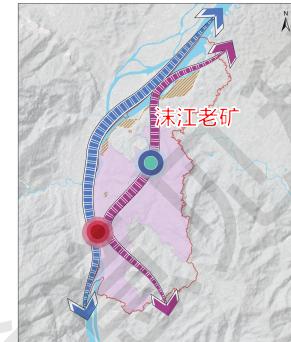
产业布局

罗一农耕体验村级片区国土空间规划 (2021-2035年)

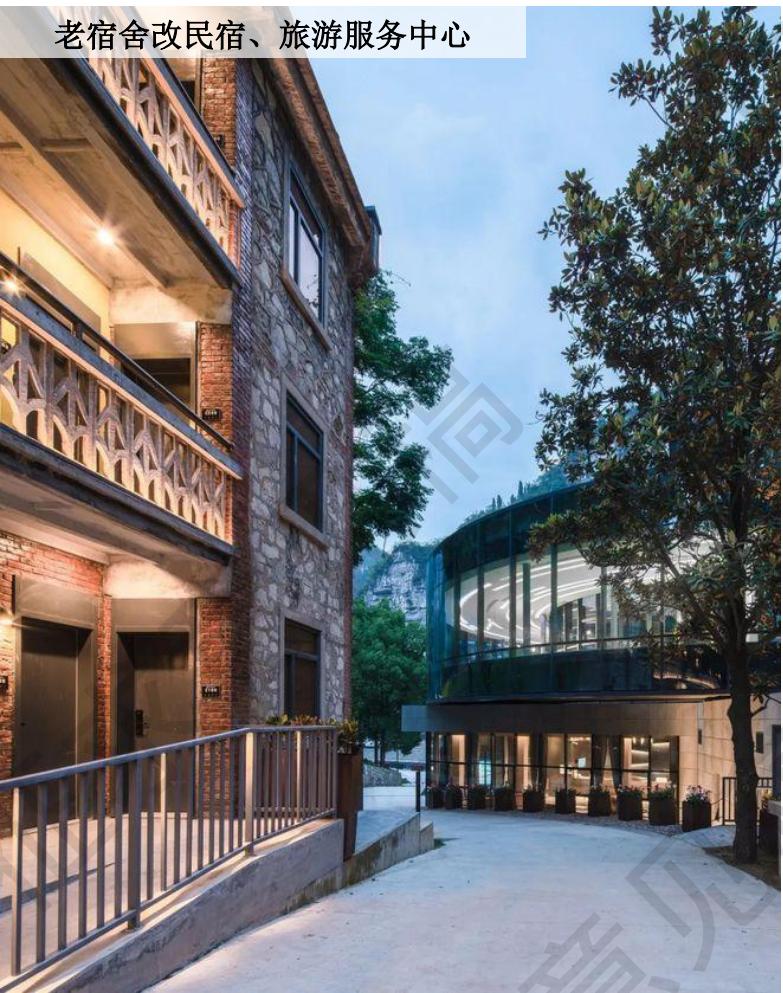
■ 农旅融合发发展示范区

农旅融合、旅游增收, 以点带面构建“沫江老矿”旅游综合服务核。

在沫江小火车沿线种植一季油菜花并配套相关的商业、停车场、公园绿地，旅游配套服务，引爆该节点。



老宿舍改民宿、旅游服务中心



小火车沿线配套绿化、油菜花



小火车沿线配套商业

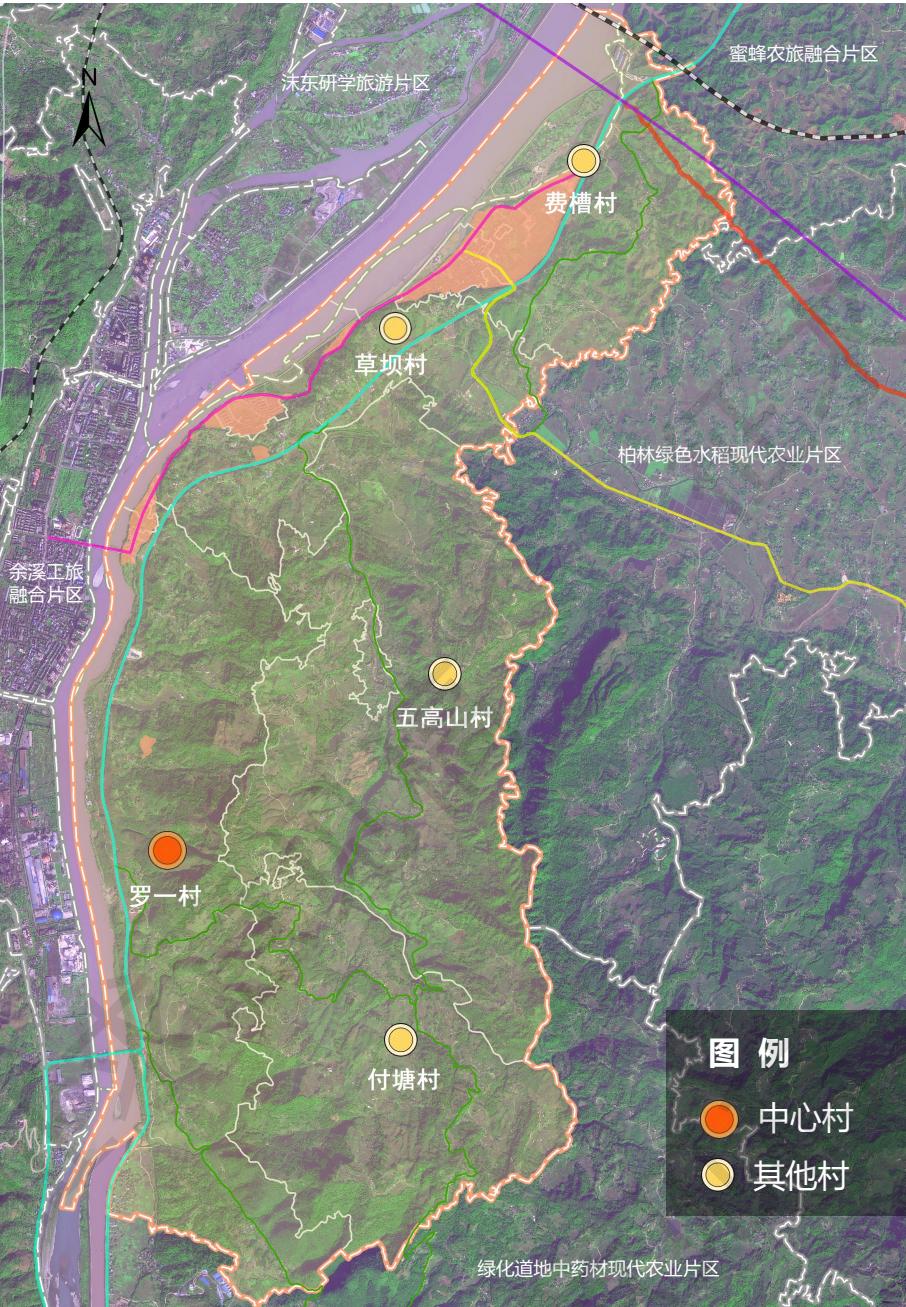


老宿舍改民宿



老宿舍改商业



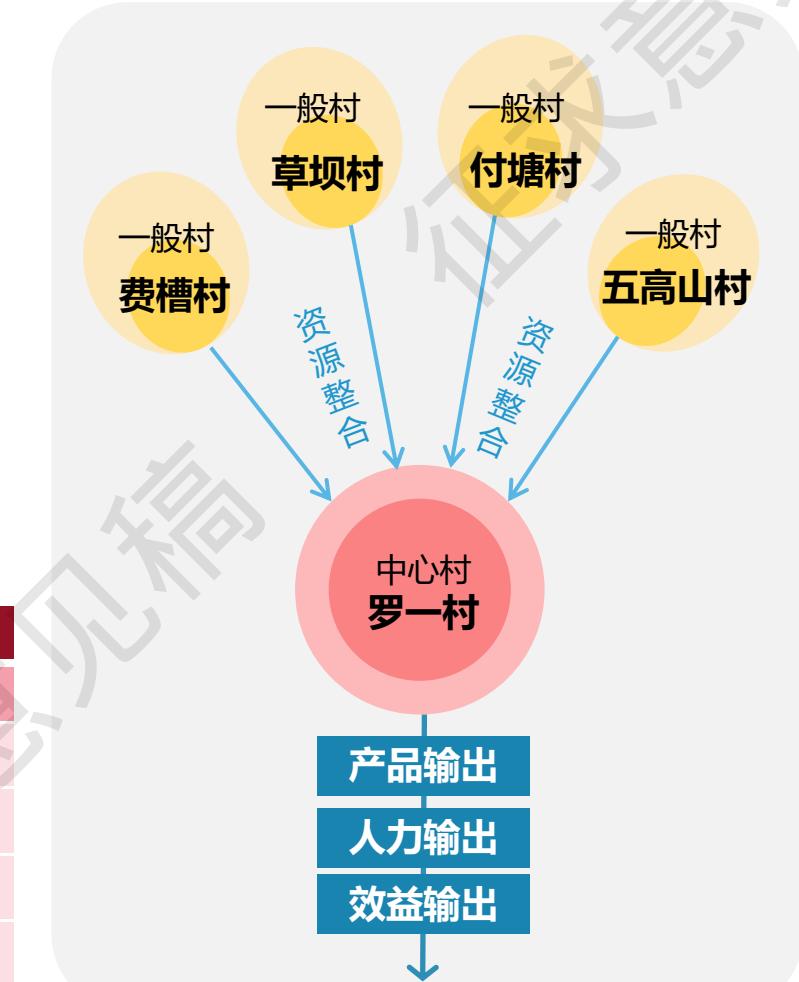


■ 村级体系规划：形成“1+4”的村级体系

构建“**1个中心村、4个一般村**”的村级体系。将片区内的优势资源集中至中心村，以中心村为窗口，承接片区内部整合和外部输出，带动整个片区联动发展。

村级体系一览表

村名	类型
罗一村	中心村
费槽村	一般村
草坝村	一般村
五高山村	一般村
付塘村	一般村



设施配套

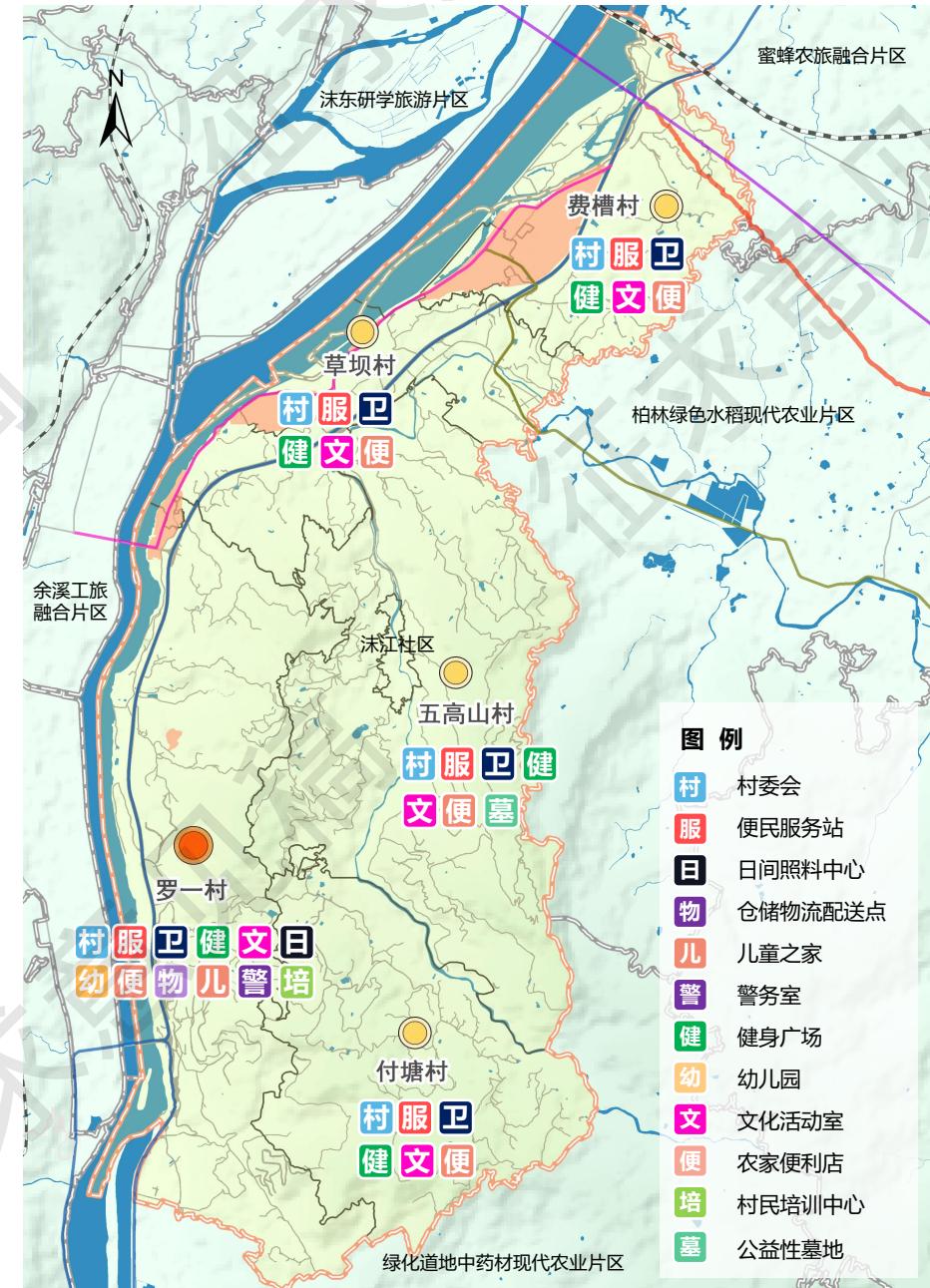
■ 公共服务设施规划

区域统筹公服设施布局，充分利用原有公共服务设施，对现有公服设施进行升级改造，优先考虑以综合体集中设置或者与其他建筑叠建的形式，按“**中心村、一般村**”的标准进行配置，共分为五个部分：行政管理、文化体育、教育医疗、商业服务和特殊设施。

设施类型		中心村	其他村
行政管理	村委会（社区委员会）	●	●
	便民服务站（室）	●	●
	警务室	●	—
文化体育	文化活动室（村民活动中心）	●	●
	健身广场	●	●
教育医疗	幼儿园	○	—
	儿童之家（服务点）	●	○
	村民培训中心	●	○
	农村卫生室	●	●
	日间照料中心	●	○
商业服务	农家便利店	●	●
	物流配送点	●	—
特殊设施	农村公益性墓地	○	○

注 1：“●”为必设项目，“○”为选设项目，“—”为不设项目。

罗一农耕体验村级片区国土空间规划（2021-2035年）



设施配套

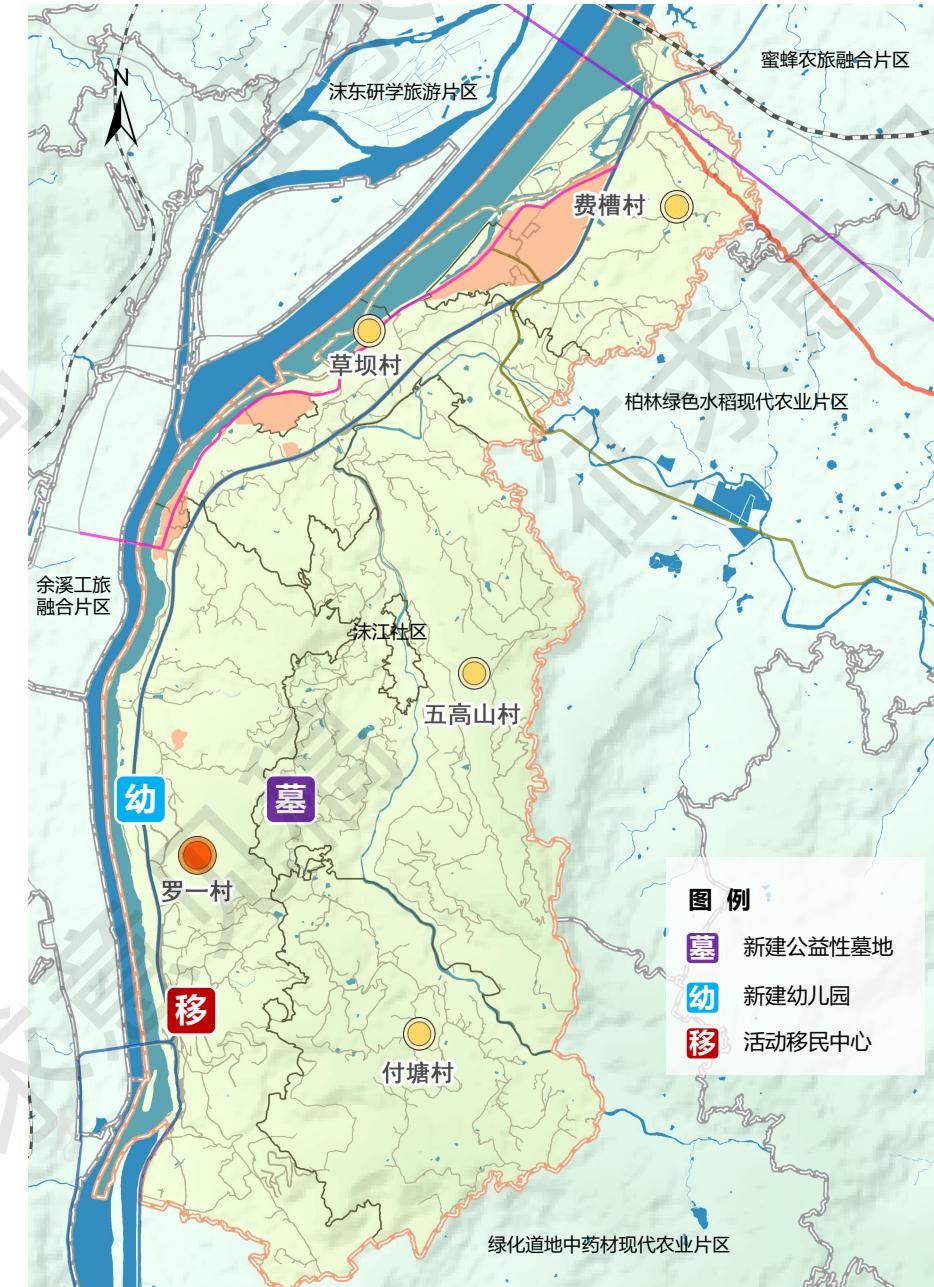
■ 公共服务设施规划

片区内现状公共服务设施建设较为完善，共规划新建农村公益性墓地1处、活动移民中心1处、幼儿园1处，并对现状村级文化站进行提档升级。

规划公共服务设施项目表

项目名称	建设类型	建设时序	用地面积(平米)
五高山公益性墓地	新建	2024-2025年	9310.65
罗一村幼儿园	新建	2024-2025年	—
罗一村活动移民中心	新建	2024-2025年	2859.19

罗一农耕体验村级片区国土空间规划 (2021-2035年)



设施配套

■ 道路交通规划

区域交通

片区主要通过国道G348、乐沙路、X018实现对外联系，规划乐西高速、连乐铁路和S429峨沙五快速通道东西向穿越片区北部。

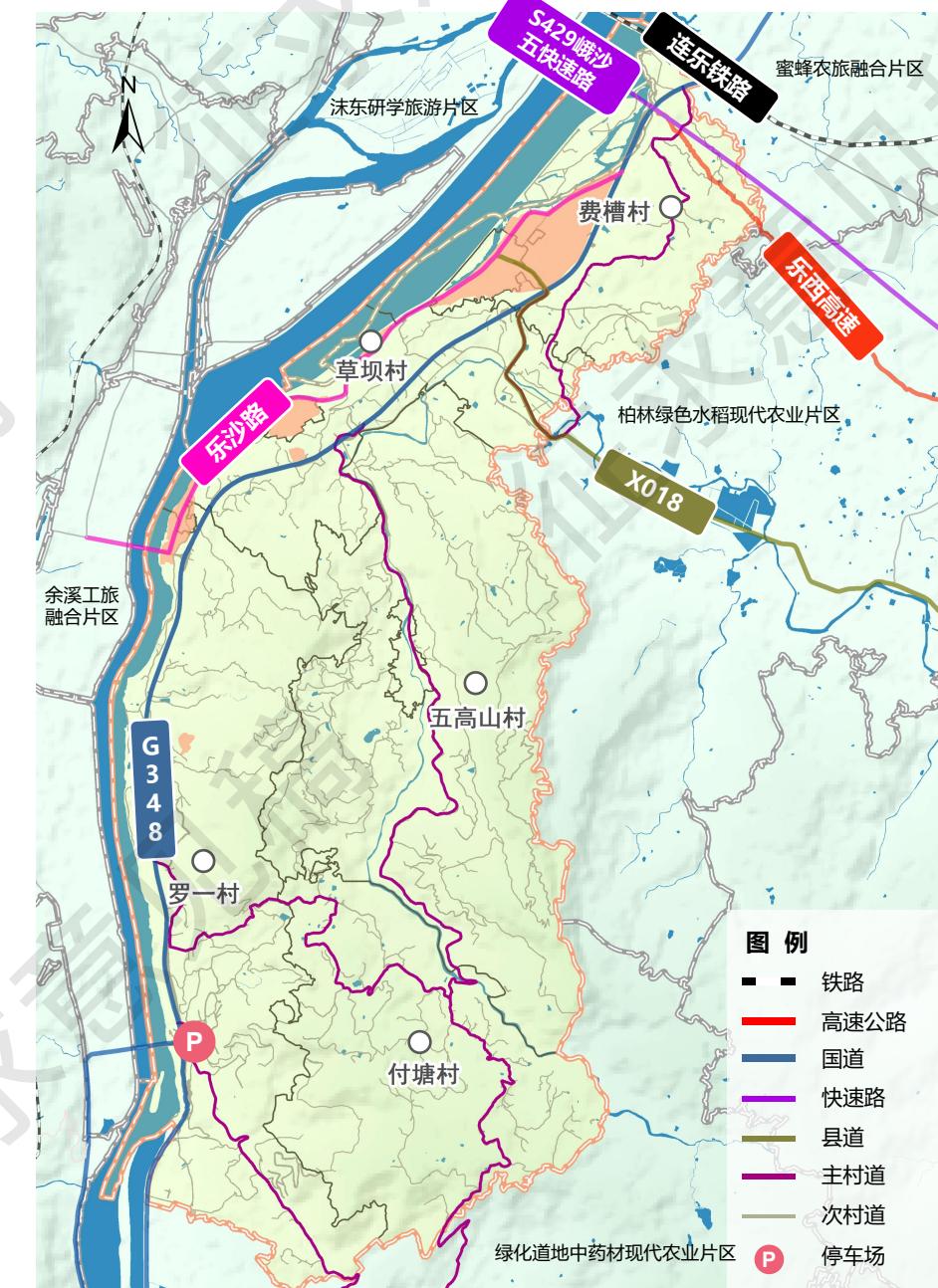
内部村道（形成三环）

村道主要以现有道路为基础，局部根据山体走势调整优化，村道宽度控制在4-5.5米。道路间隔50-100米作局部加宽处理，以便于会车。

停车设施

结合实地勘察及发展需求，规划在罗一村活动移民中心旁新建一处生态停车场，用地面积约3368平米。

罗一农耕体验村级片区国土空间规划（2021-2035年）



设施配套

■ 市政设施规划

1、电力设施

片区由魏坪变电站供电，各聚居区按用电负荷分别设置1处变配电设施，单元高压走廊与变电站应严格按照相关要求进行防护控制。

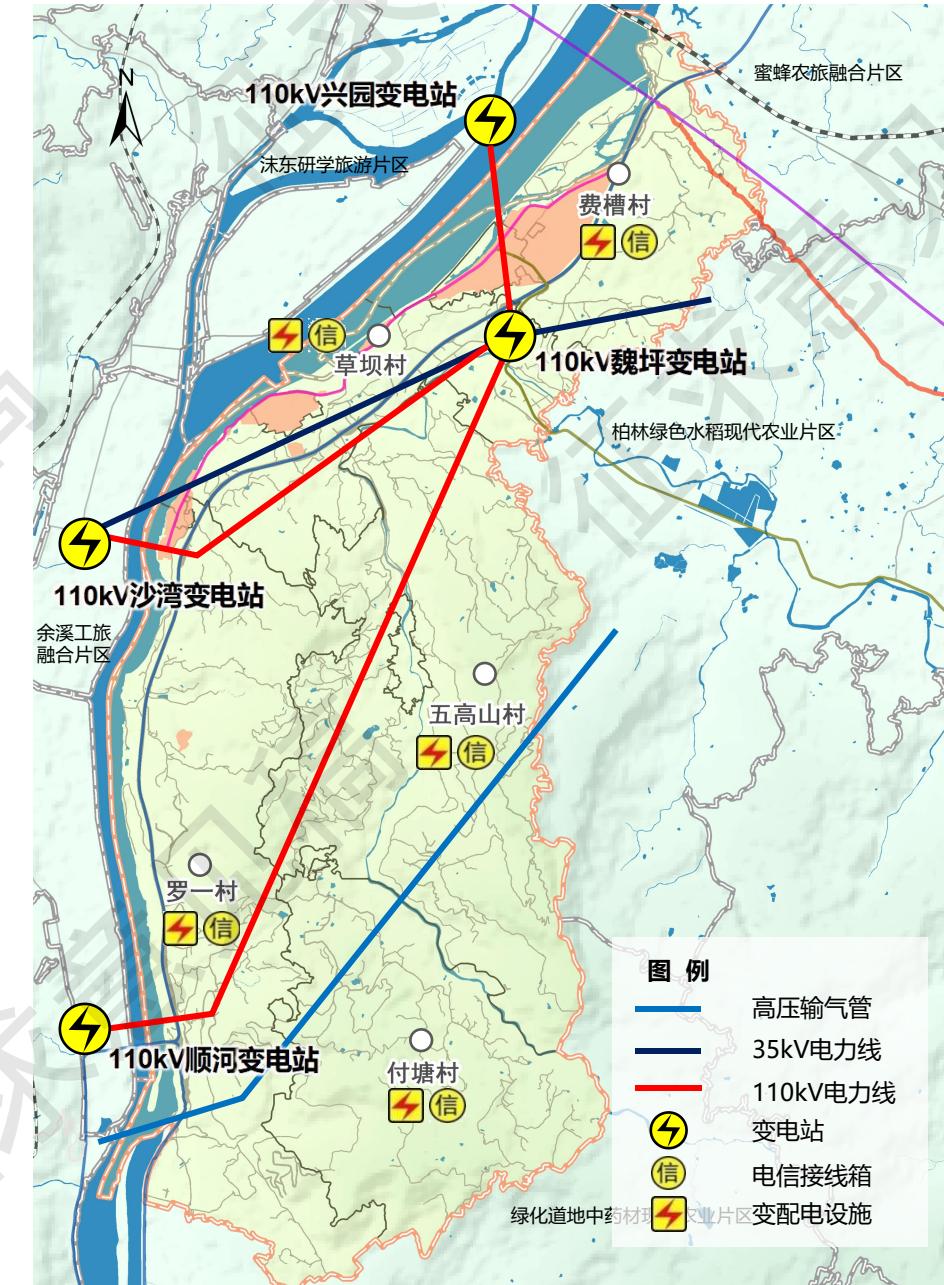
2、电信设施

依托村级综合公共服务中心设置邮政代办点5处。电信业务需求由太平镇电信单位集中管理，在村级综合服务中心及城镇建设区附近设置电信交接箱向各用户配线。

3、燃气设施

规划片区沿用现状供气方式，由嘉诚天然气公司进行供给，无法引入燃气管的区域以罐装液化气、电能为主。

罗一农耕体验村级片区国土空间规划（2021-2035年）



设施配套

■ 市政设施规划

4、给水设施

片区落实葫芦水厂主管选线选址工程，并沿用现状供水方式，依托第四水厂供水，连通沙湾城区供水体系进行供水。

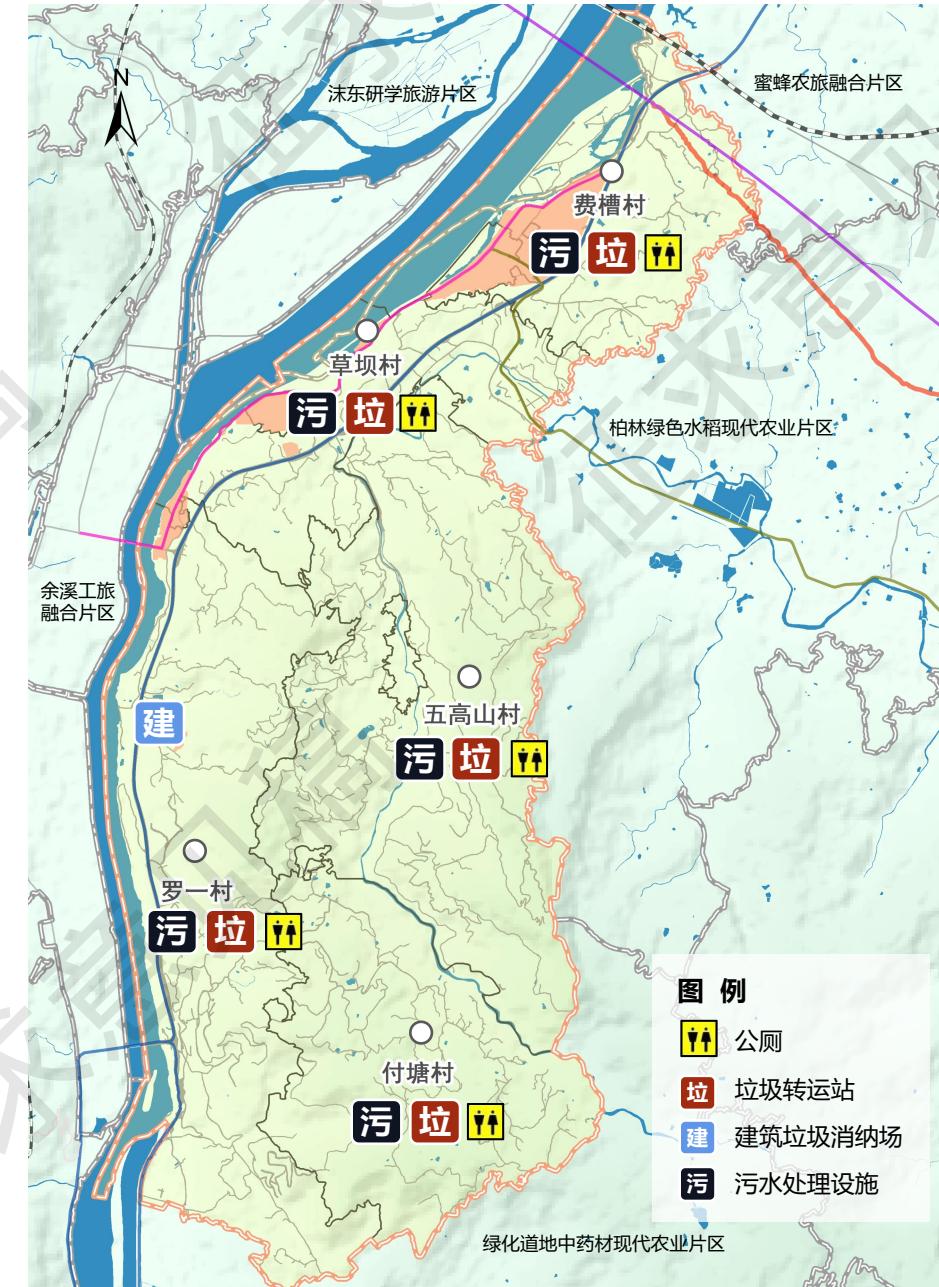
5、排水设施

在聚居区建设小型污水处理设施，通过生态化粪池，将生活污水分格沉淀，对污泥进行厌氧消化。雨水主要采取自排方式，地表入渗或就近排入水体或山沟。同时沿道路两侧修建疏通排水沟渠，引导雨水通过道路两侧沟渠排水。

6、环卫设施

片区内规划建筑垃圾消纳场1处，约272平米。生活垃圾采用分类收集，无害化处理。规划聚居点及村委会建设1-2处垃圾集中收集设施，规划结合村级公共服务中心建设公厕5座。

罗一农耕体验村级片区国土空间规划（2021-2035年）



■ 综合防灾规划

1、防洪排涝

建构绿色生态防洪体系，村庄防洪标准采用10年一遇。

2、抗震设防

根据抗震标准加强民房和建筑抗震能力。片区位于地震动峰值加速度0.15g分区、反应谱特征周期0.40s分区，抗震设防烈度为7度第二组。

3、地质灾害

片区内有1处地灾点（崩塌），规划采用工程措施和生物措施相结合的方式进行防灾。

4、消防设施

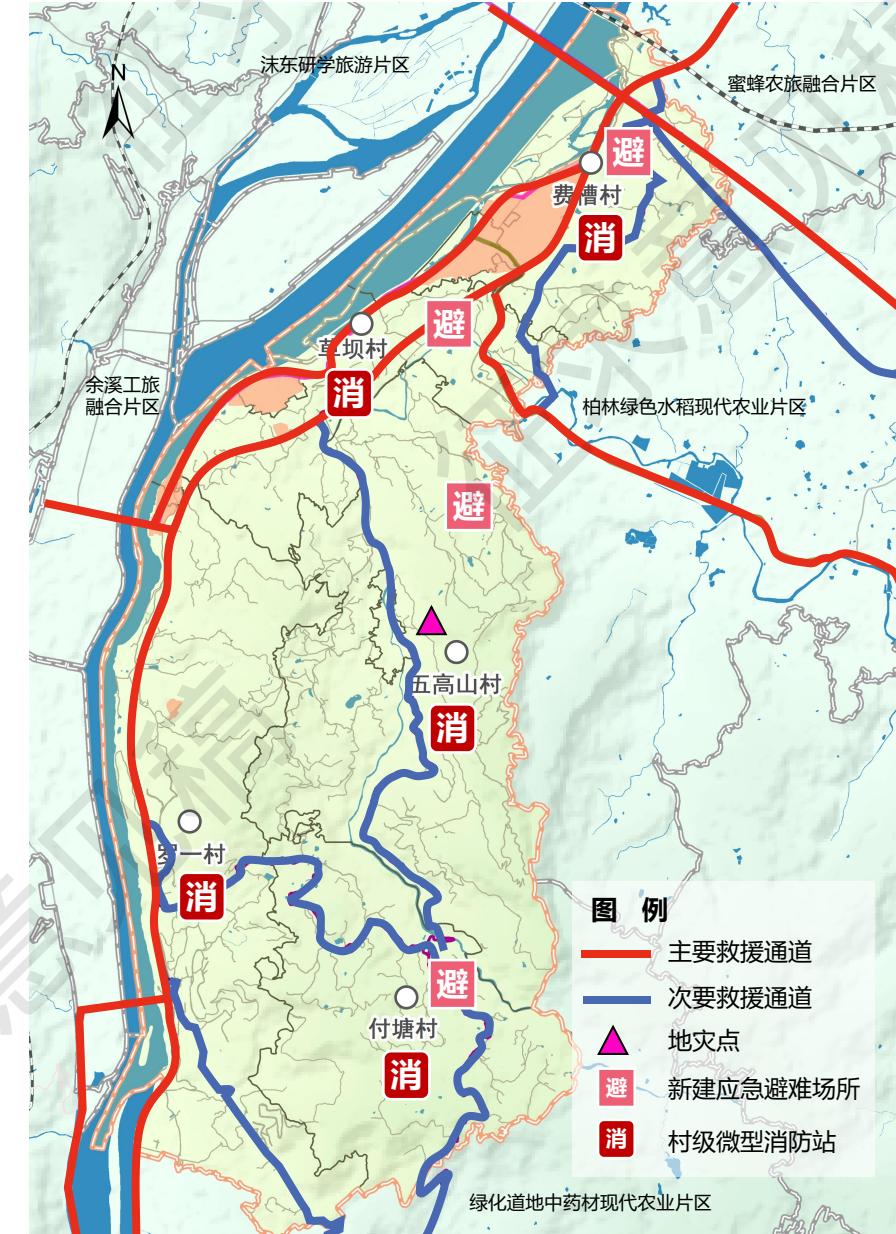
各行政村依托村应急分队，按标准逐步建立村级微型消防救援站，配备消防器材，并结合河道设置消防取水平台。

5、救援通道

以高速公路和干线公路网建设应急疏散救援通道系统。

6、应急避难场所

提高避难场所应急保障，加强避难场所供水供电能力，规划新建4处应急避难场所。

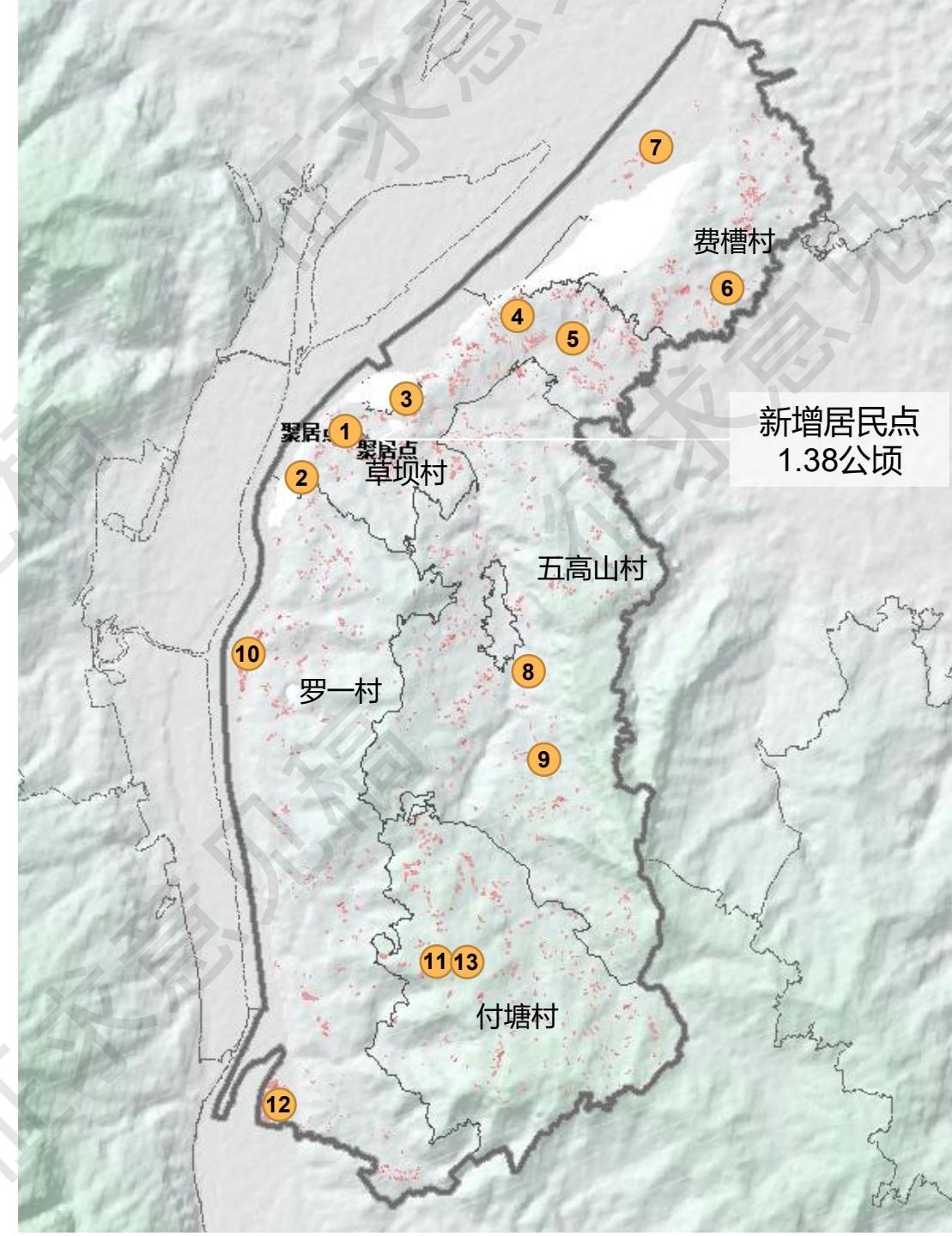


居民点布局规划

规划居民点共13处，用地面积约15.74公顷，聚居人口共计1552人，480户。其中规划新增居民点1处，为国道G348移民安置点用地，面积1.38公顷。

规划居民点统计表

位置	编号	用地面积 (m ²)	规划人口 (人)	规划户数 (户)	规划状态
草坝村 143户 465人	1	13800	152	48	规划新增
	2	6159	66	20	现状保留
	3	6310	70	21	现状保留
	4	8454	92	28	现状保留
	5	7751	85	26	现状保留
费槽村 84户 272人	6	8452	92	28	现状保留
	7	18900	180	56	现状保留
五高山村 66户 213人	8	8603	93	29	现状保留
	9	11105	120	37	现状保留
罗一村 167户 540人	10	7031	75	23	现状保留
	11	10151	105	32	现状保留
	12	45048	360	112	现状保留
付塘村	13	5628	20	62	现状保留
合计		157392	1552	480	—



居民点建设管控

■ 农房建设基本要求



四川省人民政府公报

SICHUANSHENG RENMINZHENG FU GONGBAO

关于规范农村宅基地范围及面积

标准的通告

川府规〔2023〕4号

为进一步规范我省农村宅基地审批管理工作，保障农民安居乐业，全面推进乡村振兴，根据《中华人民共和国土地管理法》《四川省〈中华人民共和国土地管理法〉实施办法》《中央农村工作领导小组办公室 农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11号）等规定要求，现就有关事项通告如下：

- 一、农村村民一户只能拥有一处宅基地。
- 二、宅基地是农村村民用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和庭院用地。
- 三、鼓励农村村民住宅建设充分利用原有宅基地、空闲地等存量集体建设用地或未利用地，不占或少占耕地，禁止占用永久基本农田。
- 四、住房用地面积标准为：平原地区每人不超过30平方米，丘陵地区每人不超过40平方米，山区每人不超过50平方米。住房、附属用房和庭院用地总面积为每人不超过70平方米。3人以下的户按3人计算，4人的户按4人计算，5人以上的户按5人计算。宅基地所属地域类型，由县级人民政府结合国土调查、地形地貌等情况确定。
- 五、新建（改建、扩建、翻建）住房、附属用房、庭院均不占用耕地的，在宅基地总面积标准内，住房用地面积可适当增加，增加部分每户不超过30平方米。

根据省政府、乐山市沙湾区政府文件，罗一村片属于山地区域，以小型、微型居民点为主体，住房用地面积标准为每人不超过50平方米。

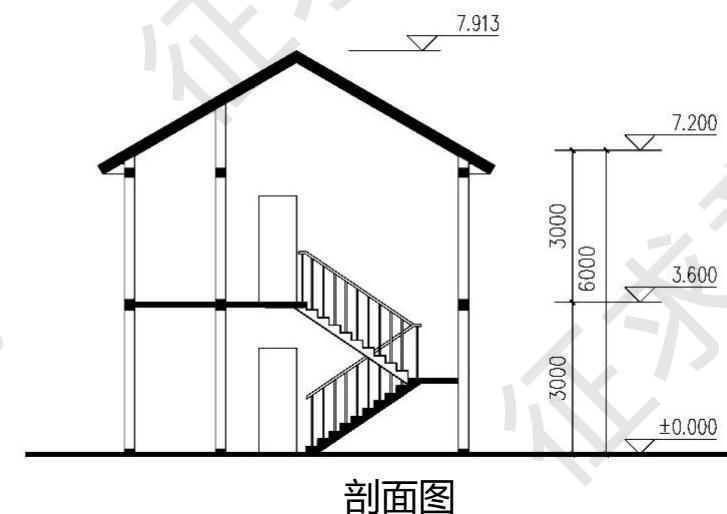
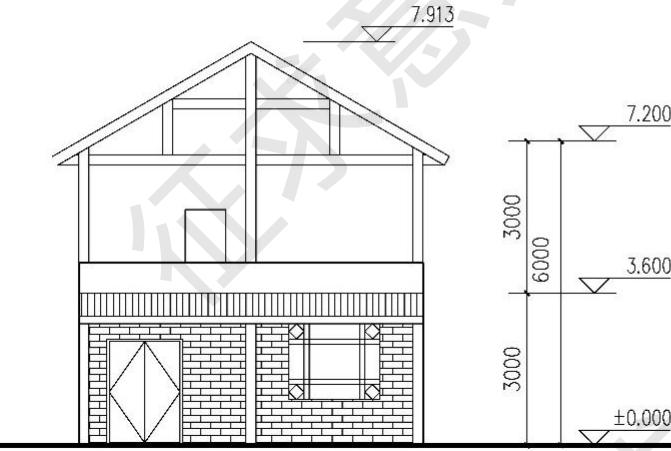
■ 农房建设基本要求

1. 农村村民新建、改建、扩建农村住房的建设活动及其监督管理，按照《四川省农村住房建设管理办法》执行。
2. 不准在地质灾害危险区内建设；不准侵占排洪、排污沟渠等公用设施；不准阻碍交通、侵占邻里通道和公共绿地等公共空间；不准砍伐古树名木、拆除有保护价值的建（构）筑物。
3. 落实公路建筑控制区的保护要求，高速公路两侧各30米范围内，国道两侧各20米范围内，省道两侧各15米范围内，县道两侧各10米范围内，乡道两侧各5米范围内，不应新建农村住房。
4. 新建农村住房距10kV架空电力线不应小于1.5米，距35kV架空电力线不应小于3米，距110kV架空电力线不应小于4米，距220kV以上架空电力线不应小于5米，同时满足高压架空电力线路规划走廊宽度要求。
5. **建筑朝向：**应充分结合当地村民居住习惯和地形条件，尽可能做到南北朝向或背山面野。
6. **建筑间距：**应符合有关规范规定；旧村落改造不得小于南侧建房高度的1.25倍，新建居民点建房不得小于1.4倍；住宅与农业生产用房间距不应小于50米。
7. **建筑密度、容积率：**居民点建筑密度不超过30%，容积率不高于1.0。
8. **建筑层数、建筑高度：**原则上不超过3层，层高2.8~3.3米；底层层高可酌情增加，但不应超过3.4米；建筑高度控制在12米以下。
9. **建筑风貌：**结合新中式的川西民居风格。
10. **建筑结构：**采用砖混结构、框架结构或砖木结构形式。

居民点建设管控

罗一农耕体验村级片区国土空间规划 (2021-2035年)

■ 户型选型——方案1



居民点建设管控

罗一农耕体验村级片区国土空间规划（2021-2035年）

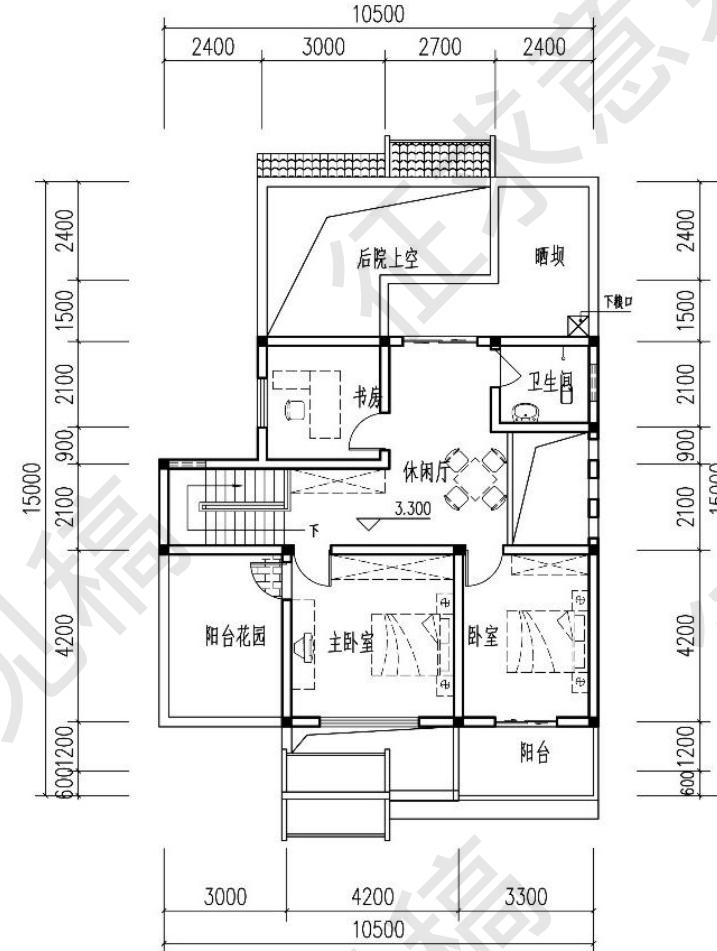
■ 户型选型——方案1



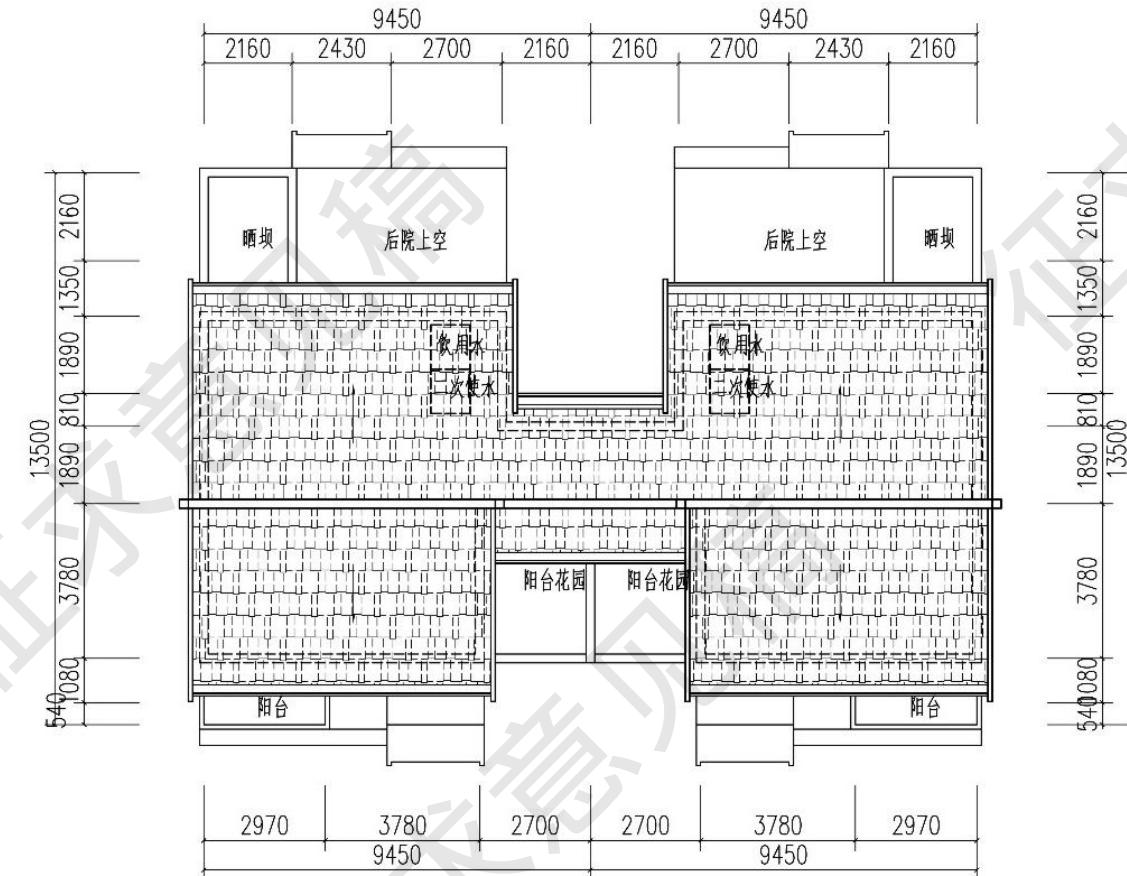
居民点建设管控

罗一农耕体验村级片区国土空间规划 (2021-2035年)

■ 户型选型——户型2



二层平面图

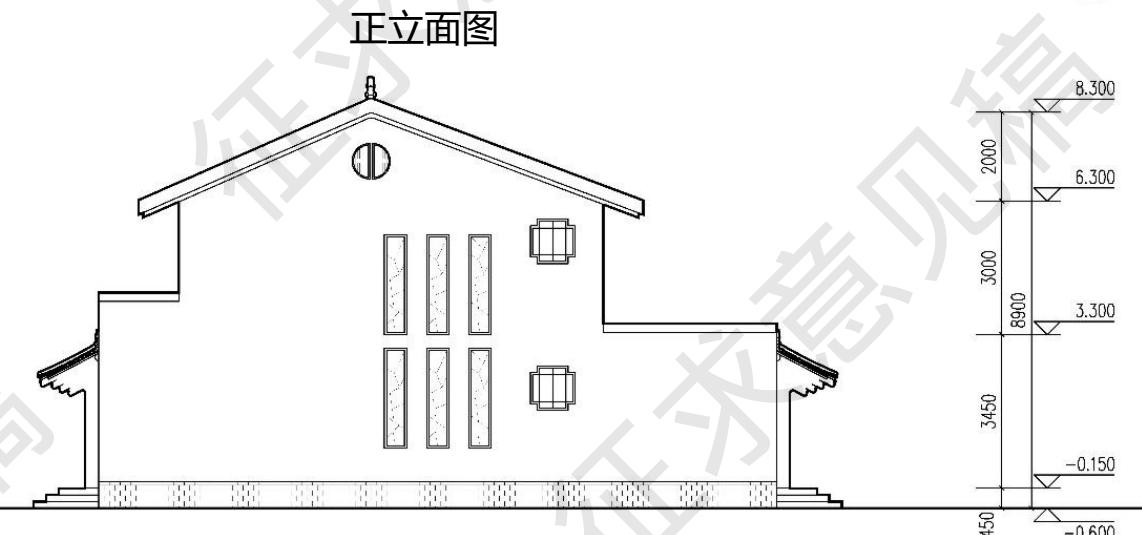
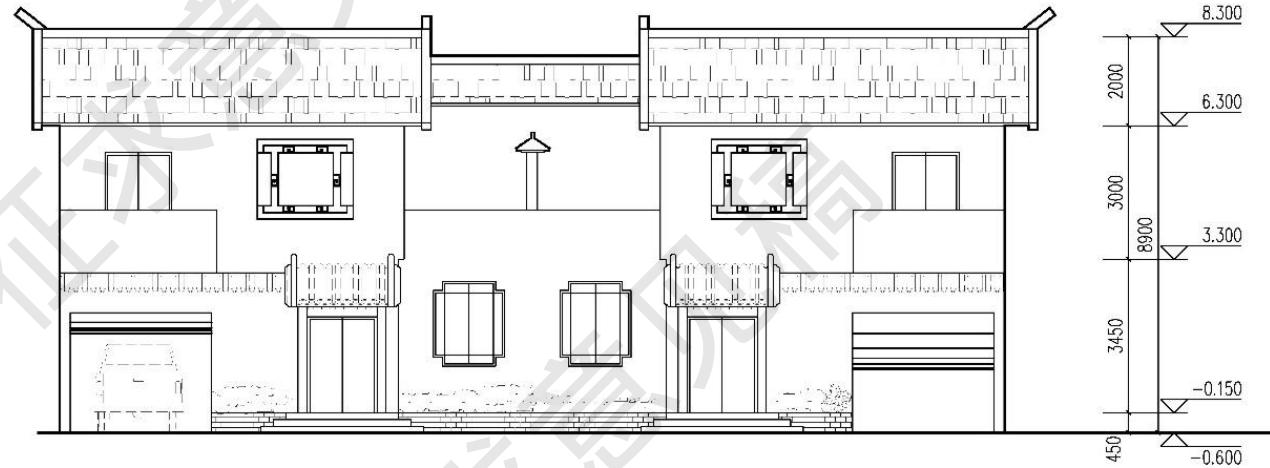


屋顶平面图

居民点建设管控

罗一农耕体验村级片区国土空间规划 (2021-2035年)

■ 户型选型——户型2



居民点建设管控

罗一农耕体验村级片区国土空间规划 (2021-2035年)

■ 户型选型——户型2



■ 屋顶形式

片区炎热多雨，屋顶宜采用双坡屋顶，出大挑檐，可设檐廊，山墙面应悬挑一定深度以防止雨水侵蚀山墙面。



■ 平面形态

平面宜采用一字形（长方形）、“L”形、“凹”字形（三合院型）。

■ 立面形态

立面宜为传统三段式，层数1~3层。结合场地地形可做吊脚、筑台等建筑形式处理。结合地域建筑特色，宜采用穿斗木结构形式，可设置檐廊、敞廊。墙体可采用砖墙、石墙、夯土墙或木板墙围合，山墙上可做挑廊、披檐装饰，房屋前后可设晒坝。



■ 建筑装饰

建筑装饰可采用木材、石材、青砖、瓦片等进行雕刻和装饰，屋顶、山墙、栏杆、门窗、结构构件、院落门楼等可根据各地方地域特色进行装饰。



穿斗形式



泥灰塑脊、中花



脊端翘头



窗棂



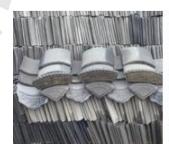
大撑栱



围墙彩绘装饰

■ 建筑材料

建筑材料宜采用小青瓦，青砖、石材、现代夯土、木材、竹钢、水泥砖等。



小青瓦



青砖



现代夯土



竹钢



石材



木材



水泥砖

■ 建筑色彩

建筑色彩宜以白色、青灰色、石质原色、土黄色为主色调，以木质原色为辅色调。

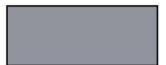
主色调



白色



青灰色



石质原色



土黄色

辅色调



木质原色

■ 院落景观

院落景观以整治、提升为重点，结合地形地貌及气候条件，以乡土树种为主，尽量保留原有植被。有效利用房前屋后闲置地种植果树、蔬菜等，体现乡村特色，打造微田园景观环境。



■ 建筑改造指引

农房改造前



屋顶形式



建筑装饰



青砖墙体



塑钢门窗

农房风貌指引效果图



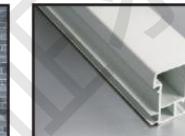
建筑材料



合成树脂瓦



青砖



塑钢



水泥、石板

建筑色彩



主色调：白色；辅助色：灰色、木色



■ 道路建设标准

结合聚居点规模、地形条件、现有道路建设状况，因地制宜选择道路的组织形式与断面，具体数值可参考下表。

规划技术指标	道路等级		
	主要道路	次要道路	宅间路
道路红线宽度(m)	8 ~ 10	4.5 ~ 6	1 ~ 2
车行道宽度(m)	4 ~ 7	3 ~ 4	
每侧人行道宽度(m)	1.0 ~ 1.5	0 ~ 1	

道路硬化率应达到100%，主、次道路为混凝土或沥青路面，宅间路可因地制宜选取简易材料铺装，如三合土、卵石、或石板路面。

道路两侧必须设置排水沟渠；路面宽度为单车道时，车行道路应隔一定距离设会车场；主要道路应设置照明设施，路灯亮灯率不得低于98%。

零散分布的空地，可开辟为停车位，供机动车及其他农用车辆停放；结合对外道路，可考虑设置乡村招呼站，方便村民对外出行。**停车配套指标按照不小于1个车位/户配置。**



■ 公共服务设施建设标准

规划新建居民点须配套建筑面积不小于80平方米的综合服务室；根据村民需求，按需配套社区活动中心、健身广场等设施。



综合服务室

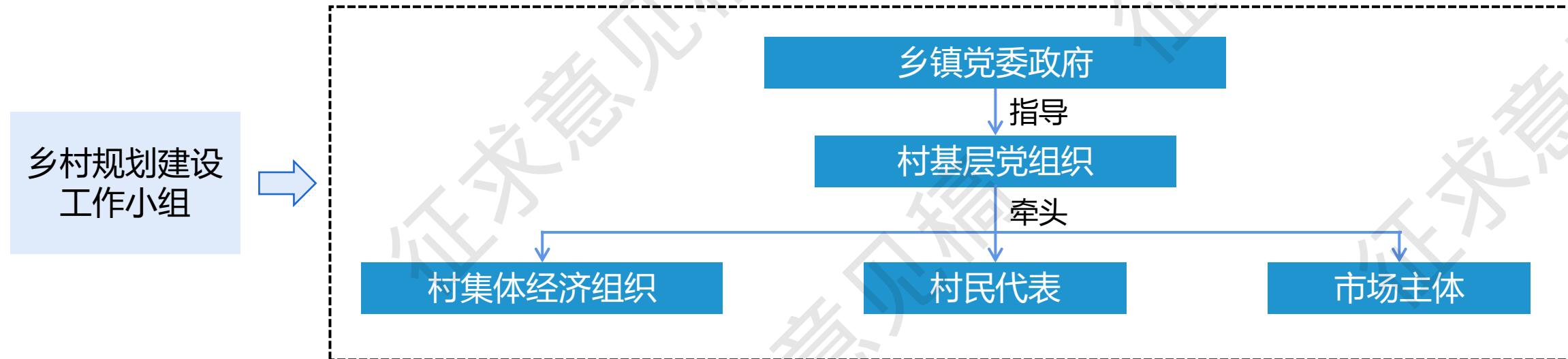


健身广场



邮政、快递代办点

■ 组织保障



■ 政策配套

1.城乡统筹建议

积极实行“一元化”户籍登记制度，从制度上保障基本公共服务的均等化。鼓励农村居民向城区、镇区、交通与水资源条件较好的居民点集中居住，鼓励耕地向集约经营转变，保持好乡村地区良好的生态环境。

2.部门协调建议

建立政府部门之间政策制定的协调机制。强化村级片区规划与国民经济与社会发展规划、区国土空间总体规划以及交通、林业、农业、水利等部门相关专项规划的衔接。强化与区公共社会管理、市政公用设施管理部门的协调，保障村庄基础功能的顺利发挥。

3.实施管理建议

村庄建设应量力而行、尊重民意，注重建设项目的公益性、急需性和可承受性，防止大拆大建、行政命令和强行推进。根据本村经济的发展分期实施，逐步实现规划目标。

■ 规划公示

村庄规划在报送审批前应在村内公示30日，报送审批时应附村民委员会审议意见和村民会议或村民代表会议讨论通过的决议。村民委员会要将规划主要内容纳入村规民约。

■ 群众监督

市、县自然资源主管部门要加强评估和监督检查，及时研究规划实施中的新情况，做好规划的动态完善。通过村务监督委员会实施村民对规划编制、审批、实施全过程监督。

■ 规划实施评估

按照“一年一体检、五年一评估”常态化规划实施监督的工作要求，开展国土空间规划城市体检评估工作。可基于安全、创新、协调、绿色、开放、共享等六个方面进行分析，精准识别规划编制、实施和村庄治理等方面存在的主要问题，提出治理改善措施。