**兰洋镇11个村庄规划编制**

**采购需求**

**采购人：儋州市兰洋镇人民政府**

**采购预算：2200000.00元**

**服务期限：合同签订之日起60日历天**

**一、规划内容要求**

**1.1 村域规划内容**

**1.1.1 村庄发展定位与目标**

围绕乡村振兴战略，落实上位规划要求，结合村庄类型，充分考虑人口资源环境条件和经济社会发展、人居环境整治等要求，研究确定村庄发展定位，合理预测村庄人口规模。研究制定村庄发展、国土空间开发保护、人居环境整治目标，明确各项约束性和预期性指标。

**1.1.2 村域国土空间总体布局规划**

管控边界（区）。落实上位规划确定的永久基本农田控制线、生态保护红线等，落实或结合实际划定乡村历史文化保护线、灾害影响与安全防护范围线，划定村庄开发边界引导村庄适度集聚。

用地布局。落实市、县、自治县国土空间总体规划确定的耕地保有量、永久基本农田面积、林地保有量、建设用地总规模等强制性指标要求，根据人口增长与流动规律、村庄分类及村庄产业发展等合理安排全域各类用地的规模和比例，细化与功能结构相匹配的用途结构优化方向，制定国土空间用途结构调整表。

规划“留白”。对一时难以明确具体用途的建设用地，可暂不明确规划用地性质，作为“村庄留白用地”。同时村庄规划可以在规划乡村建设用地总指标中预留部分的建设用地“机动指标”，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可申请使用。“留白”用地和机动指标使用均不得占用永久基本农田、生态保护红线。

管制规则。按照上位国土空间总体规划用途管制规则、现行法律法规及相关政策，结合村庄未来发展需求和村民意愿，根据各村实际情况制定村庄规划管制规则。

**1.1.3 生态保护修复**

细化落实生态保护红线划定成果，明确森林、河湖等生态空间，落实林地保有量等，尽可能多的保留乡村原有的地貌、自然形态等，系统保护好乡村自然风光和田园景观。加强生态环境系统修复和整治，慎砍树、禁挖山、不填湖，优化乡村水网、林网、绿道等生态空间格局。

落实上位规划涉及农用地整理、建设用地整理和乡村生态保护修复等的整治范围，相关要求应当按照国家及本省全域土地综合整治有关规定执行。开展全域土地综合整治试点的村庄要将整治任务、指标和布局要求落实到具体地块。

**1.1.4 耕地、永久基本农田保护和农业发展**

落实上位规划永久基本农田控制线和永久基本农田储备区划定成果，落实补充耕地任务，明确耕地和永久基本农田保护要求和管控措施。统筹安排农、林、副、渔等农业发展空间，推动循环农业、生态农业发展。完善农田水利配套设施布局，保障设施农业和农业产业园发展合理空间，促进农业转型升级。

**1.1.5 历史文化保护及乡村特色风貌塑造**

历史文化保护。深入挖掘乡村历史文化资源，划定乡村历史文化保护线，提出历史文化景观整体保护措施，明确历史建筑或传统风貌建筑、历史环境要素、地质遗迹、历史遗存、非物质文化遗产等的保护对象名录，提出相应的保护措施；保护好历史遗存的真实性。防止大拆大建，做到应保尽保。

乡村特色风貌塑造。切实保护好村庄的传统选址、格局以及自然田园景观等整体空间形态与环境，提出村庄总体风貌管控要求，推动

乡村山水林田路房整体改善。挖掘和提炼村庄自然、历史、人文要素符号及地域传统建筑特色，加强各类建设的特色风貌规划和引导。

**1.1.6 基础设施和公共服务设施布局**

在县域、乡镇域范围内统筹考虑基础设施和公共服务设施布局，并与相关专项规划相衔接，鼓励有条件的连线连片村庄基础设施和公共服务设施共建共享。

**（1）基础设施规划**。

道路交通规划。加强与各类过境通道的衔接，落实上位国土空间总体规划确定的区域性道路、交通设施，确定村庄道路等级和用地安排，优化村庄内部道路。根据需要进行旅游线路规划，开展乡村旅游的村庄根据实际情况、现行法律法规和相关政策设计道路交通设施。

供水工程规划。确定供水水源、供水方式、用水规模、水质标准及工程设施布局和建设标准。

排水工程规划。因地制宜，确定科学合理的雨污排放体制、污水治理方式，提出农村生活污水处理设施的规划建设标准、规模和布局要求。

电力工程规划。落实上级高、中压电网规划，线路走向与村庄布局相衔接，合理预测村庄用电负荷，确定配电设施的位置、建设标准。

通信工程规划。合理预测村庄的移动通信、有线宽带、广播电视等业务发展和覆盖目标，合理确定信息基础设施的位置、规模和布局要求。

燃气工程规划。因地制宜确定能源利用（包含燃气、沼气、太阳能、桔杆制气等）等设施规划。

环卫设施规划。明确农村生活垃圾收集、分类和转运方式，合理布置公共厕所，确定厕所及畜禽粪污资源化利用和无害化处理等环卫设施的建设要求，提出农村无害化卫生厕所建设要求。

殡葬设施规划。落实上位国土空间总体规划统筹安排的殡葬设施用地，确定需要独立占地的殡葬设施的位置、规模。

**（2）公共服务设施规划**。

结合村庄类型和实际情况，依据人口规模和服务半径，综合确定包括村庄管理、教育、文体科技、医疗保健、商业和社会福利等各类村庄公共服务设施的数量、规模和地块规划条件。公共服务设施配置应按照城乡基本公共服务普惠共享的要求，符合村民实际需求和相关部门规定7，开展乡村旅游的村庄应充分考虑和完善乡村旅游服务设施布局，村级公共服务设施配置可参考《乡村公共服务设施规划标准》（CECS354:2013）等关于公共服务设施配置的相关要求。

**1.1.7产业发展空间布局**

深入推进“五基地一区”建设，鼓励发挥国家南繁科研育种基地等优势，做强做优热带特色高效农业，有条件的村庄可按照农村一二三产业融合发展的原则，提出主导产业方向和特色产业，制定村庄产业发展引导策略。

优化产业用地布局，保障农村新产业新业态发展用地指标，合理安排乡村重点产业和项目用地。明确规定用于经营性用途的集体经营性建设用地的用途、规模、强度等地块规划条件。鼓励村集体和农民盘活利用闲置宅基地和闲置住宅，通过自主经营、合作经营、委托经营等方式，依法依规发展农家乐、民宿、乡村旅游等。对尚未确定选址和性质的建设项目，探索规划“留白”机制。除少量必需的农产品生产加工外，一般不在农村地区安排新增工业用地。

综合考虑规模化畜禽养殖用地选址要求和农村产业发展需要，结合上位规划预留规模化畜禽养殖用地空间。统筹安排农业种植养殖配建辅助设施用地，严禁以农业设施用地为名从事非农建设。

**1.1.8 村庄安全和防灾减灾**

分析村域内地质灾害、洪涝等隐患，划定灾害影响范围和安全防护范围线，提出综合防灾减灾目标、农村建房安全管理要求以及预防和应对各类灾害危害的具体措施，确定防灾减灾工程、设施和应急避难场所的空间分布与建设标准。

不单独编制村庄规划的搬迁撤并类村庄，应在上位国土空间总体规划中明确提出预防和应对各类灾害危害的具体措施。

**1.1.9人居环境整治**

明确包括清理农村生活垃圾、清理农村生活污水、清理和资源化利用粪污及农业生产废弃物、改造农村厕所、改造村庄道路等在内的农村人居环境整治目标，明确整治要求、措施和具体建设内容。

**1.2 村庄建设规划内容**

**1.2.1 村庄开发边界划定**

充分考虑当地村庄自然形态和居民生活习惯，结合村庄实际用地条件、集中居住和发展需要，划定集中、连续的村庄开发边界。

集聚提升类、特色保护类、城郊融合类村庄在现状规模基础上，依据发展需求、人口规模预测、重大项目和设施建设等可在村庄开发边界内合理预留空间拓展区域。零散居民点及近期拆（搬）迁的村庄不宜划定村庄开发边界。

村庄开发边界的划定严禁占用永久基本农田和生态保护红线；严格控制占用永久基本农田储备区、粮食生产功能区和重要农产品生产保护区等；应尽量避让地质灾害隐患点和现状坑塘、陡坡、坟地等不适宜建设区。

村庄开发边界内可发挥镇村自我调节机制优化村庄用地布局，逐步引导村民在开发边界内集中居住，优化集中居民点服务供给；村庄开发边界外应实施严格的开发建设管控，禁止在村庄开发边界外占用集体土地建设农村村民住宅。

**1.2.2 村庄建设布局规划。**

依据上位规划合理确定农村居民点宅基地用地规模，优化村庄建设用地范围，重点保障近5—10年新增宅基地用地需求。确定村庄住宅用地、公共管理与公共服务设施用地、产业用地、基础设施用地、留白用地等各类建设用地的规模和布局，制定村庄建设用地结构调整表。

充分考虑当地建筑文化特色和居民生活习惯，协调建筑布局、建筑朝向和公共空间组织，提出农村居民点规划总平面设计指引。根据实际需要，规划可增补村庄建筑设计、节点景观设计等内容。

家庭禽畜养殖推行集约健康化，根据需要划定适当区域集中养殖，解决分散养殖和人畜混居的问题。

**1.2.3 农房建设管理要求。**

严格落实“一户一宅”政策，每户宅基地面积不得超过一百七十五平方米，明确宅基地建设范围和选址要求。

细化农村住房管控要求，加强建筑设计引导，营造乡村建筑特色风貌。明确农村村民建设住宅的层数、高度、建筑基底面积等控制要求，对建筑风格、色彩、朝向、选材等提出建设指引要求，提供典型户型及建筑设计参考方案；对既有农房建设提出危房改造措施和改（扩）建农房的体量与风貌控制要求；对具有传统建筑风貌和历史文化价值的住宅、祠堂等建筑应提出重点保护和修缮方案。

农村建筑要符合节地、节水、节能、节材和环保原则，满足抗风、抗震、防洪、防火等标准规范要求。

**1.2.4 村庄配套设施建设。**

对村庄供水、排水、供电、信息、广播电视、消防、防洪、污水和垃圾处理等基础设施和公共服务设施的规模位置进行具体空间安排或拟选址，确定其主要工程管线的走向、管径与布置，并进行综合协调。明确道路宽度及建设标准，保障道路通达性，地形地貌复杂的村庄应包含竖向规划。

**1.3 近期行动计划**

根据目标任务，围绕村庄近期发展需要和村民的迫切诉求，研究提出近期急需推进的全域土地综合整治、产业发展、基础设施和公共服务设施建设、人居环境整治、防灾减灾工程、历史文化保护等项目，制定近期实施项目计划表，明确资金规模、筹措方式、建设主体和方式等。

**二、成果要求**

**2.1 “简明性规划”成果要求**

对于基础整治类、搬迁撤并类村庄，或其他情况比较简单的村庄，可编制“简明性规划”。规划成果鼓励采用“前图后则”（即规划图表+管制规则）的表达形式，应包括但不限于“四图、两表、一规则、一库”。搬迁撤并类村庄规划成果的具体形式和内容可根据村庄实际需要进行补充、调整。

（1）四图。包括村域国土空间综合现状图、村域国土空间综合规划图、农村居民点现状分析图、农村居民点规划总平面图。结合实际情况可单独绘制防灾减灾规划图、近期重点实施项目分布图、全域土地综合整治规划图等。规划范围内涉及经营性用途的集体经营性建设用地，应以图则的形式落实用地开发强度、规模等地块规划条件的控制要求。村域国土空间综合规划图应附国土空间用途结构调整表。

（2）两表。包括规划主要控制指标表、近期实施项目计划表。

（3）一规则。即规划管制规则，重点突出国土空间用途管制规则、建设空间管控、安全和防灾减灾、人居环境整治要求和农房建设管理要求等内容。

（4）一库。即数据库。

（5）附件。包括驻村工作日志、部门和专家意见及采纳情况、村民委员会审议意见、村民会议或村民代表会议的决议，还可包括现状调查表、规划说明、基础资料汇编等内容。

**2.2 “综合性规划”成果要求**

对于重点发展或需要进行较多开发建设、修复整治的集聚提升类、特色保护类和城郊融合类村庄，可以分步编制实用的“综合性规划”。规划成果包括文本、图件、数据库和附件。

对于综合性村庄规划，可以分步编制，分步报批，先编制近期急需的人居环境整治等内容，后期逐步补充完善，但规划范围须对应村域全部国土空间，不得缩小编制范围。

（1）文本。包括总则、规划内容和附录。规划内容应与本导则表1规定的编制内容相对应；附录应包括主要控制指标表、国土空间用途结构调整表、村庄建设用地结构调整表、近期实施项目计划表和规划管制规则。

（2）图件。规划图件是对现状和规划内容的详细形象表达，应详细标注项目名称、图名、比例尺、图例、规划时间、规划编制单位名称等信息。 图纸主要包括：区位分析图、村域国土空间综合现状图、村域国土空间综合规划图、全域土地综合整治规划图、村域基础设施规划和公共服务设施布局规划图、村域产业发展空间布局规划图、村域防灾减灾规划图、乡村特色风貌塑造指引图、近期重点实施项目分布图、农村居民点现状分析图、农村居民点用地规划图、农村居民点规划总平面图、农村居民点配套设施建设规划图等。各地根据实际可对相关图纸进行简化、合并绘制，有条件、有需求的村庄可根据实际丰富规划成果，进行适当扩展。规划范围内涉及经营性用途的集体经营性建设用地，应以图则的形式落实用地开发强度、规模等地块规划条件的控制要求。

（3）数据库。

（4）附件。包括驻村工作日志、会议纪要、部门和专家意见及采纳情况、村民委员会审议意见、村民会议或村民代表会议的决议等相关材料，还可包括现状调查表、规划说明、基础资料汇编等内容。