彭阳县白阳镇南山村、刘台村

村庄规划（2023-2035年）

一、项目名称

《彭阳县白阳镇南山村、刘台村“多规合一”实用性村庄规划（2023-2035年）》。

二、规划范围

本次规划范围为彭阳县白阳镇南山村、白阳镇刘台村两村连片的行政辖区内的全域国土空间，两村村域总面积为2201.71公顷。

其中南山村村域国土面积为1409.66公顷，辖5个村民小组，分别为河南、山庄、沟咀、马湾、斩刀山。

刘台村村域国土面积为792.05公顷，辖3个村民小组，分别为梁湾、美渠、雷岔。

三、规划期限

本次村庄规划以2022年为基期年，规划期限为2023-2035年，规划近期至2025年，远期至2035年。

四、规划方案

1、村庄类型

规划南山村为整治改善村庄，刘台村为整治改善类村庄。

2、规划定位

结合南山村、刘台村两村连片现状自然条件、区位条件、产业基础、区域产业布局及政策体系配套，以自然资源保护为前提，以农业科技为支撑，以土地综合整治、产业转型升级、人居环境整治、完善村社组织架构为抓手，在切实落实耕地保护和节约集约用地的前提下，依托优越的区位环境和良好的优势资源，将南山村、刘台村两村连片定位为：宜居宜业和美乡村、标准化养殖示范区、农旅相融乡村休闲地。

3、国土空间底线管控

（1）生态保护红线

根据彭阳县生态保护红线划定成果，本次规划的白阳镇南山村、刘台村两村连片不涉及生态保护红线。

（2）永久基本农田

落实上位规划划定的永久基本农田646.78公顷。其中，南山村涉及412.95公顷，刘台村涉及233.83公顷。

（3）城镇开发边界

落实上位规划划定的城镇开发边界25.97公顷，划定范围全部位于南山村。

（4）村庄建设边界

至规划期末，划定南山村、刘台村村庄建设边界规模54.32公顷。其中南山村村庄建设边界规模为38.86公顷，刘台村村庄建设边界规模为15.46公顷。

4、国土空间用地布局

规划建设用地为91.88公顷（南山村76.23公顷，刘台村15.65公顷）。

规划城乡建设用地80.08公顷（南山村64.62公顷，刘台村15.46公顷），其中城镇建设用地为25.76公顷，均位于南山村。村庄建设用地为54.32公顷（南山村38.86公顷，刘台村15.46公顷）。

规划区域基础设施建设用地11.29公顷，均位于南山村。其他建设用地0.51公顷（南山村0.32公顷，刘台村0.19公顷）。

5、产业发展规划

结合两个村庄地理位置，规划提出“一环一轴，三区多点”的产业空间发展格局。

一环一轴：借助两村交通道路联系构建产业联动发展环，引导产业发展配套设施规范建设。同时依托两村内资源条件，打造综合服务发展轴、特色产业轴，促进资源高效利用，延长产业链，带动解决乡内就业问题，吸引游客创造集体经济。

三区多点：结合现状资源特色及后续产业意向，规划打造服务配套、农旅融合、特色产业三大功能区，依托各区产业定位及特色合理规划产业发展节点，同时探索农村集体经营性建设用地使用途径，合理配置产业用地。

6、历史文化保护利用及传承

在本次连片规划的两个村庄中，共有2处文物保护单位，其中：斩刀山烽燧保护范围面积为65.64㎡，建设控制地带面积为11333.70㎡。梁湾烽燧保护范围面积为1135.73㎡，建设控制地带面积为14633.21㎡。规划期间根据需要对现存文物保护单位进行修缮维护，沿袭历史文化风貌，促进历史文化传承与保护。有倒塌危险的建筑，按传统特色形式恢复，但应保持原有外观形式不变。对历史文化建筑的维修不应损害体现历史文化建筑价值的建筑构件、材料、装饰等的真实性，同时应保持原有的高度、体量、外观形象及色彩等。

非物质文化遗产方面，主要以草编技艺、藤编技艺为代表，主要以树枝编制，编制产品包括背篓、筐、高粱笤帚等。规划将加强对非遗项目的传承保护，完善村庄内部基础设施、停车场、游客服务中心等配套建设。构建村庄观光、休闲度假、文化体验和特色民俗为一体的乡村旅游产品体系。

7、用途管制

（1）耕地与永久基本农田

任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。村民不得随意占用耕地，确需占用的，应经村民小组确认，村委会审查同意出具书面意见后，由镇政府按程序办理相关报批手续。未经批准，不得在园地、林地及其他农用地进行非农建设活动，不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动。本村内划定的设施农用地应按规定要求兴建设施和使用土地，不得擅自或变相将设施农用地用于其他非农建设，并采取措施防止对土壤耕作层破坏和污染。

（2）生态保护管控

禁止在红线范围内从事不符合国家规定的活动。严格保护村内林地、湿地、陆地水域、其他自然保留地等生态用地，不得进行破坏生态景观、污染环境的开发建设活动，做到慎砍树、禁挖山、不填湖。

（3）建设空间管制

现状村内零星的建设用地建议通过土地整理、宅基地置换等方式逐渐向村庄建设边界内集中。规划村庄建设用地应按照以下规则进行村庄建设用地空间管制。

农村住宅：规划新申请的宅基地，应在划定的宅基地范围内，优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地。

根据《宁夏回族自治区土地管理条例》（2022年修订版）要求，新建住宅的宅基地面积（包括附属用房、庭院用地）使用水浇地的，每户不得超过270㎡；使用平川旱作耕地的，每户不得超过400㎡；使用山坡地的，每户不得超过540㎡。住房应体现地方特色，符合村庄整体景观风貌控制性要求。

在路边新建农房时，距县道不少于10米，距乡道不少于5米，距村主要道路不少于3米；沿山体周边建设时，不得新增削坡建房，距山体护坡沿不少于6米；沿河溪建房时，距河溪边沿不少于15米。因道路退缩造成原有宅基地无法建房的，由镇、村另行规划村民集中建房用地，确保新农村建设健康有序发展。

产业发展：经营性建设用地建筑密度需控制在70%以下，建筑高度不超过18米（若该经营性建设用地靠近文保单位，则限高需按文物保护相关控制要求进行调整），容积率不超过2.0。

经营性建设用地调整应经村民小组确认，由村委会审查同意，逐级报村庄规划原审批机关批准。

基础设施和公共服务设施：不得占用交通用地建房，在村内主要道路两侧建房应后退3米。村内供水、污水处理设施以及房屋排水接口需经村委会确认后再进行建设。村民不得随意占用垃圾收集点、公厕、污水处理设施等基础设施用地及综合服务站、基层综合性文化服务中心、卫生室、养老和教育等公共服务设施用地。

弹性管控：对规划期内确定使用，但暂时无法明确具体规划用途的建设用地，采取留白方式处理，暂不确定具体规划用地性质，为未来的布局优化、项目落地预留空间。后续使用留白用地，应符合国家和自治区相关规定要求。暂时无法明确具体地块及规模边界的项目，在用地规划图中采用点位预制的方法，表达项目的类别和意向性位置，并纳入项目清单管理，后续可根据项目建设需要再确定具体边界、规模和相应的规划管控要求。在不突破规划建设用地规模、不占用永久基本农田和生态保护红线的前提下，村庄规划中预留一定比例的建设用地。