

利通区上桥镇花寺村村庄规划（2023-2035年） （公示版成果）

第一节 规划总论

一、规划范围

花寺村村域总面积 103.08 公顷，城镇开发边界面积 30.65 公顷，本次规划重点编制范围为扣除城镇开发边界后花寺村全部国土空间，总面积 72.43 公顷，包括花寺村 2 队、7 队、8 队共计 3 个自然村。

二、规划期限

规划基期年为 2022 年，近期为 2023 年—2025 年，远期为 2026 年—2035 年。

第二节 发展定位及目标

一、村庄分类

花寺行政村类型定为城郊融合类村庄。

二、发展定位

吴忠城南近郊康养旅居示范村。

三、发展目标

（一）社会经济发展目标。至 2035 年，村集体经济规模力争达到 200 万元以上，农民人均可支配收入达到 39000 元。

（二）基础设施建设目标。至 2035 年，道路硬化铺装

率达到 100%、生活污水处理率达到 100%，生活垃圾处理率达到 100%。

（三）国土空间综合整治目标。至 2035 年，花寺村耕地保有量不低于 41.05 公顷，永久基本农田保护面积为 21.06 公顷，村庄建设用地总规模控制在 15.43 公顷以内。

第三节 国土空间总体布局

一、国土空间总体布局

至规划期末，花寺村规划范围内国土面积 72.43 公顷，其中：耕地 41.05 公顷，占规划总用地面积的 56.68%；园地 0.73 公顷，占规划总用地面积的 1.01%；林地 3.26 公顷，占规划总用地面积的 4.50%；农业设施建设用地 1.98 公顷，占规划总用地面积的 2.73%；居住用地 14.83 公顷，占规划总用地面积的 20.47%；交通运输用地 2.95 公顷，占规划总用地面积的 4.07%；公用设施用地 0.09 公顷，占规划总用地面积的 0.12%；特殊用地 0.20 公顷，占规划总用地面积的 0.28%；陆地水域 6.43 公顷，占规划总用地面积的 8.88%；其他土地 0.81 公顷，占规划总用地面积 1.12%。

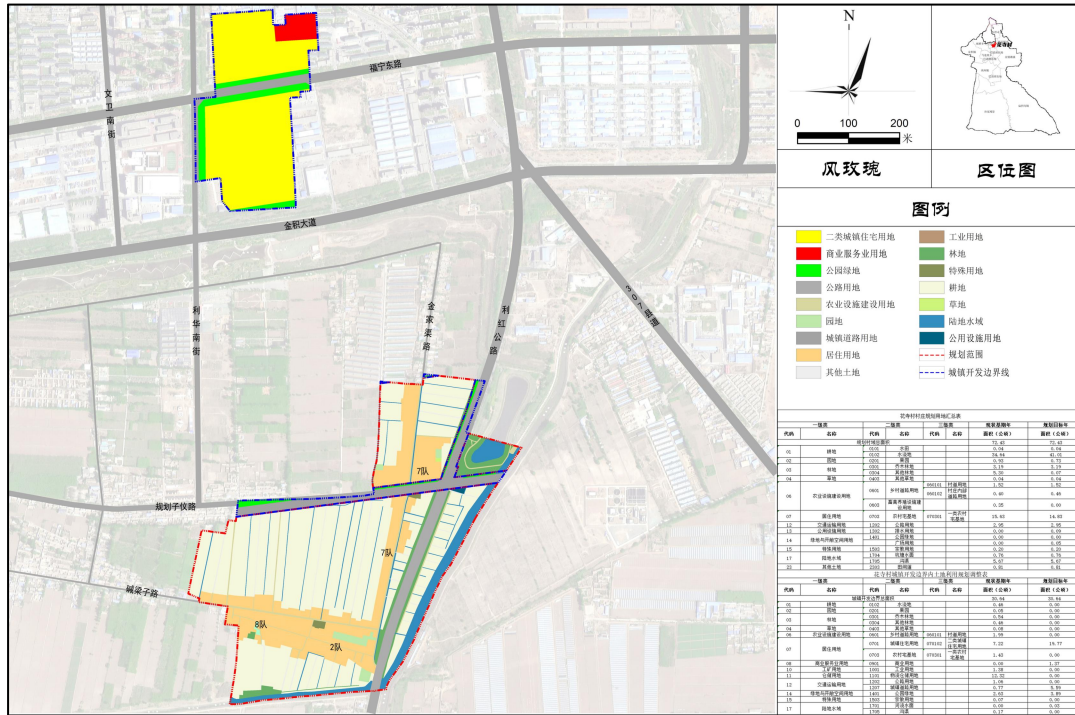


图 1 国土空间规划布局图

二、底线约束

(一) 耕地和永久基本农田

1. 耕地

至规划期末，规划花寺村耕地保有量为 41.05 公顷。

2. 永久基本农田

至规划期末，花寺村永久基本农田面积为 21.06 公顷。

(二) 生态保护红线

规划花寺村村域范围内不涉及生态保护红线。

(三) 城镇开发边界

落实上位规划城镇开发边界划定成果，花寺村城镇开发边界面积为 30.65 公顷，城镇开发边界内落实中心城区用地布局，不纳入本次村庄规划范围。

(四) 村庄建设边界

本次规划划定村庄建设控制线范围总面积 15.43 公顷，主要位于花寺村 2 队、7 队、8 队，以现状保留改造为主。

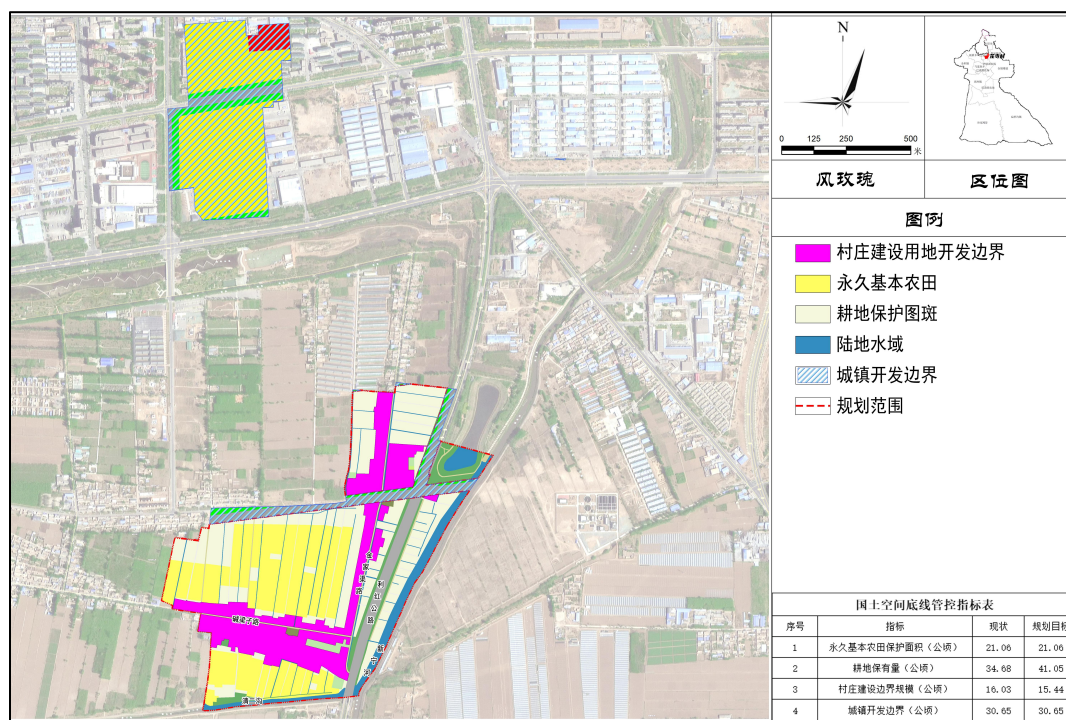


图 2 国土空间底线管控布局图

第四节 产业发展空间布局

一、产业发展定位

基础产业——以粮食作为种植为基础产业，加快土地流转，加快高标准农田建设，稳定粮食生产。

主导产业——乡村旅游业、劳务输出产业。

二、产业发展布局

至规划期末，村域范围内形成“两轴联动、三区协同”的产业发展格局。

“两轴”：以东西向的村庄干路作为村庄发展轴线；以利红公路为主的商贸物流交通发展轴。

“三区”：

粮食作物种植区：以粮食作为种植为基础产业，加快土地流转，加强高标准农田建设，占地面积 35.45 公顷。

经济作物种植区：结合国土综合整治，对新宁河西侧林地进行整改复耕，根据市场需求发种植经济作物，重点服务于乡村旅游发展，提高农产品收益，占地面积 5.60 公顷。

乡村旅游发展区：以牛家坊现代服务业集聚区的发展为抓手，利用现有村庄居民点，适时培育乡村旅游产业，探索发展乡村民宿、共享院落、文创工作室等业态，占地面积 1.94 公顷。

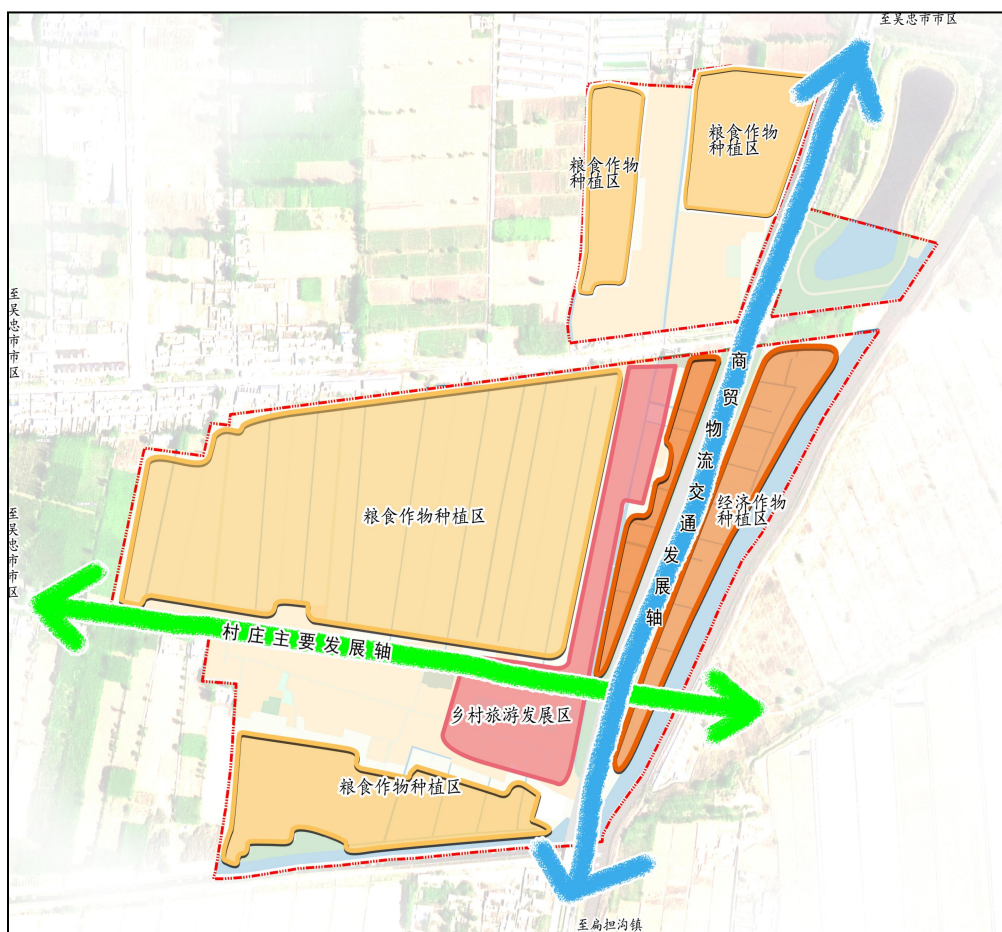


图 3 产业发展规划图

第五节 居民点布局规划

一、总体布局形式

本次规划基本沿用原有居民点布局形式，重点对原有居民点进行改造提升，完善公共服务和基础设施配套，提升乡村居住品质。



图4 居民点总平面图

二、现状居民点改造

(一) 院落改造。将院落明确划分为居住空间、附属空间、绿化空间，对现状庭院增加绿化空间，规范并调整庭院用地布局，丰富庭院的空间层次，提升居住空间质量。

(二) 建筑材料及色彩。规划村庄农宅建筑材料选用多孔砖、轻型钢结构等工艺墙体材料；减低环境成本，建筑外墙加保温板，喷绘仿夯土漆，保持与周边牛家坊整体建筑风格一致。建筑墙体保留瓦片、毛石、木头等地方传统材料。

建筑基础色彩以暖黄、浅咖、浅灰、浅黄作为底色，强化色彩以朱红、深灰、红色、褐色作为点缀色为主。

（三）大门改造。规划结合未来发展方向，大门可采用仿木铁艺大门或普通铁艺大门。

（四）屋顶改造提升。保留整治建筑屋面以修缮整治为主要措施，对于无法修补、需要更新重建的建筑屋顶，新建后结合村民意愿建议采用平屋顶或灰色瓦片坡屋顶，增设防水层、保温隔热层、提高建筑室内保温隔热效果。

（五）围墙改造。规划改造围墙主体采用砖砌围墙，局部可采用瓦片、毛石、木头等地方传统材料进行装饰。

（六）建筑高度。结合村庄未来产业发展需求，本次规划村庄建筑整体以一层为主，局部可根据乡村旅游发展需求采用二层，建筑层数原则上不宜超过两层，高度不超过 8m。



图 5 现状居民点改造效果图方案一



图 6 现状居民点改造效果图方案二



图 7 归园田居民宿改造效果图



图 8 乡林野宿民宿改造效果图

三、空间景观布局

根据服务半径的需求，结合村民意愿利用现状建设用地存量在 8 队新建文化广场 1 处，占地面积 500 m²，配套健身器材等设施。



图 9 新建文化广场效果图

第六节 近期行动计划

花寺村近期内重点建设项目 11 个，规划总投资估算 1462.90 万元，涉及基础设施、公共服务设施、居民点建设、国土空间综合整治四个方面。

一、基础设施

实施干路维修改造工程 1015m，实施巷道维修改造工程 1600m，新增太阳能路灯 49 盏，配套分类垃圾箱 200 个。

二、公共服务设施

新建文化广场一处，占地面积 500 m²。

三、居民点建设

引导农户发展乡村民宿 3 户，翻建、新建农宅 50 户，整治改造院落大门及围墙 50 户。

四、国土综合整治

实施高标准农田建设项目 21.06 公顷，实施非耕农用地整改项目 3.68 公顷，对清二沟和新宁河实施水体治理项目 3.67 公顷。

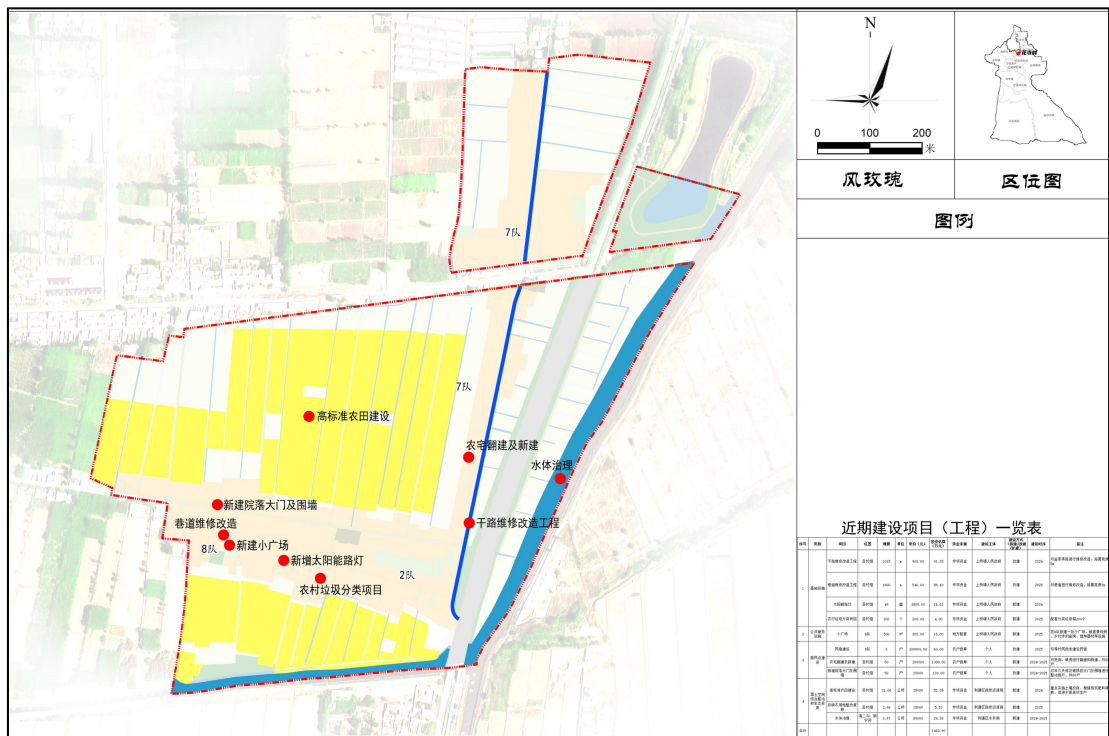


图 10 近期建设项目分布图