

# 如东县新店镇胡港村村庄规划 (2020-2035)

文本

如东县新店镇人民政府  
二〇二一年四月

## 目录

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| <b>第一章 总则 .....</b>             | <b>1</b>  |
| 一、指导思想 .....                    | 1         |
| 二、规划目标 .....                    | 1         |
| 三、规划原则 .....                    | 2         |
| 四、规划范围 .....                    | 2         |
| 五、规划期限 .....                    | 2         |
| 六、规划依据 .....                    | 3         |
| 七、上位规划要求 .....                  | 4         |
| <b>第二章目标定位 .....</b>            | <b>6</b>  |
| 一、发展目标与定位 .....                 | 6         |
| 二、自然村庄分类 .....                  | 6         |
| 三、规划指标 .....                    | 6         |
| <b>第三章用地布局与用途管控 .....</b>       | <b>9</b>  |
| 一、用地布局规划 .....                  | 9         |
| 二、国土空间用途管制 .....                | 10        |
| 三、建设用地管制分区规划 .....              | 14        |
| 四、村镇建设控制区及管控 .....              | 16        |
| <b>第四章耕地和永久基本农田保护 .....</b>     | <b>17</b> |
| 一、耕地保护方案 .....                  | 17        |
| 二、永久基本农田保护方案 .....              | 17        |
| <b>第五章国土空间综合整治和生态环境整治 .....</b> | <b>19</b> |

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| 一、国土综合整治策略 .....         | 19        |
| 二、农用地整治 .....            | 20        |
| 三、农村建设用地整治 .....         | 20        |
| 四、生态环境整治 .....           | 21        |
| <b>第六章产业发展引导 .....</b>   | <b>22</b> |
| 一、产业特色发展 .....           | 22        |
| 二、空间布局引导 .....           | 22        |
| <b>第七章人居环境综合整治 .....</b> | <b>24</b> |
| 一、提升村容村貌 .....           | 24        |
| 二、完善基础设施 .....           | 24        |
| <b>第八章与全域整治的衔接 .....</b> | <b>26</b> |
| 一、近期实施目标及计划 .....        | 26        |
| 二、近期实施项目 .....           | 27        |
| <b>第九章规划实施保障措施 .....</b> | <b>29</b> |
| 一、落实规划实施共同责任 .....       | 29        |
| 二、加强规划实施的资金保障 .....      | 29        |
| 三、扩大规划实施公众参与 .....       | 30        |
| <b>附表、附图、附件</b>          |           |

# 第一章 总则

## 一、指导思想

深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，结合省委、省政府“两聚一高”战略部署和“富强美高”新江苏目标，按照产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的总要求，以实施乡村振兴战略为引领，以促进城乡融合发展为导向，以严格保护耕地特别是永久基本农田为前提，以推进节约集约用地为核心，以协调土地利用和生态环境建设为依托，统筹社会经济发展与土地利用，科学、合理、高效配置各业用地，优化土地利用结构与布局，保持规划现势性和土地可持续利用，发挥规划对土地利用的统筹管控作用，保障和促进全村经济科学发展、绿色发展、创新发展、和谐发展。

## 二、规划目标

通过编制村庄规划，根据村域自然经济社会条件和村民意愿，统筹安排经济发展、生态保护、耕地和永久基本农田保护、村庄建设、基础设施建设和公共设施建设、环境整治、文化传承等各项用地，构筑生态与人文和谐、有机现代农业与城郊乡村旅游业联动发展的空间格局；制定农村土地管理的有效措施，强化土地资源利用的宏观调控作用，切实保护耕地和永久基本农田，优化村庄建设用地结构和布局，引导实现农村建设用地减量化，提高土地节约集约利用水平和综合产出效益，建设美丽乡村；在村域空间内形成“一本规划、一张蓝图”，

促进胡港村经济社会又好又快发展。

### 三、规划原则

#### 1、强调规划的统筹性

为实现乡村地区发展与城镇功能的同步提升，胡港村位于新店镇西北部，本次规划在基础设施、公共设施、生态环境等几大方面整合利用资源，统筹城镇与村庄的发展。

#### 2、强调体现乡村特色

规划内容符合村庄未来发展的趋势，根据胡港村经济社会发展的特点，按照村庄的发展需求进行规划，重点突出对农村、农业、农民的关注；规划设计具有乡土特色，体现乡村田园风格，符合农民居住习惯，满足农民生活需求。

#### 3、强调规划的实用性

一是充分了解村情民意，开展调查研究，确定村民迫切希望通过规划解决的事情，让规划起到切实解决发展问题的作用；二是在制定发展规划时，从实际出发，做到因地制宜，涉及群众利益的拆旧建新等工作，切实注重规划的可行性，避免不能实施的规划；三是简化规划内容，去繁就简，内容完备而精简。

### 四、规划范围

规划范围为如东县新店镇胡港村行政村村域，总面积 599.4181 公顷。

### 五、规划期限

规划期限为 2020-2035 年。其中近期为 2020-2025 年，远期为

2026-2035 年。

## 六、规划依据

### 1、法律法规

- (1)《中华人民共和国城乡规划法》(2019 修正版);
- (2)《中华人民共和国土地管理法》(2019 修正版);
- (3)《中华人民共和国环境保护法》;
- (4)《基本农田保护条例》(2018 修正版);
- (5)《江苏省城乡规划条例》(2019 修正版);
- (6)《江苏省土地管理条例》。

### 2、政策文件

- (1)《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》(中发〔2019〕18号);
- (2)《中央农办农业农村部自然资源部国家发展改革委财政部关于统筹推进村庄规划工作的意见》(农规发〔2019〕1号);
- (3)《自然资源部办公厅关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》(自然资办发〔2019〕35号);
- (4)《中共江苏省委江苏省人民政府关于建立全省国土空间规划体系并监督实施的意见》(苏发〔2019〕30号);
- (5)《江苏省自然资源厅关于做好“多规合一”实用性村庄规划编制工作的通知》(苏自然资发〔2019〕233号);
- (6)《江苏省村庄规划编制指南(试行)》(2020年版)。

### 3、相关规划

- (1)《乡村振兴战略规划（2018-2022 年）》;
- (2)《江苏省乡村振兴战略实施规划（2018-2022 年）》;
- (3)《江苏省生态红线区域保护规划》;
- (4)《如东县城市总体规划（2009-2030 年）》;
- (5)《如东县国土空间规划近期实施方案》;
- (6)《如东县镇村布局规划》（2020 版）;
- (7)其他相关法律法规、政策文件、规划成果和规范标准。

## 七、上位规划要求

### 1、《如东县城市总体规划（2009-2030）》

规划新店镇为农业产业核心区。积极推进农业现代化和农业产业化,建立集农业科研、生产、销售及服务为一体的新型农业生产体系。胡港村规划期以二三产业联合发展为导向,依托区域道路打造产镇融合的新型农村社区。

### 2、《如东县镇村布局规划》

在镇村布局规划中,进一步优化胡港村庄布点,促进土地节约集约利用,统筹安排各类公共设施和基础设施,对现有各类设施进行整合利用,对农业生产空间进行整理,对生态和特色文化进行了保护。规划确定胡港村共有集聚提升类村庄 1 个,其他一般村庄 1 个。

### 3、《如东县国土空间规划近期实施方案》

根据现行国土空间规划,规划范围土地用途管控情况如下:基本农田保护区 363.8889 公顷,一般农地区 133.3263 公顷,城镇建设用地区 0.0007 公顷,村镇建设用地区 57.5262 公顷,其他用地区 44.6760

公顷。建设用地管控情况如下：允许建设区 57.5270 公顷，有条件建设区 1.3257 公顷，限制建设区 540.5654 公顷。

#### 4、生态保护红线划定成果

规划区内不涉及《江苏省国家级生态保护红线规划》（苏政发〔2018〕74 号）文件所批准的生态保护红线，也不涉及拟评估调整后的生态保护红线。

#### 5、永久基本农田划定成果

规划区内实际划定永久基本农田保护面积 351.9176 公顷。

## 第二章目标定位

### 一、发展目标与定位

胡港村利用其传统农业和生态植被优势，规划将其打造成为一个生态养生特色村。提升服务功能、环境质量、文化内涵和发展品质，打造宜居宜业环境，提高人民获得感和幸福感，增强农村可持续发展能力。

### 二、自然村庄分类

规划落实《如东县镇村布局规划》（2020版）分类，结合胡港村发展需求、发展思路及限制性要素分布，规划片区将胡港村内1个自然村落划分为集聚提升类村庄（胡港村），另外1个自然村落划分为其他一般村庄（张港村）。

表 2-1 自然村庄分类表

| 类型      | 自然村名 | 规划措施 |
|---------|------|------|
| 集聚提升类村庄 | 胡港村  | 拟发展  |
| 其它一般村庄  | 张港村  | 拟保留  |

### 三、规划指标

#### 1、人口规模预测

按照新店镇总体规划要求，综合胡港村地理位置优势，远期随着美丽乡村规划及设施配套的成熟，人口吸引能力进一步增强，将集聚周边更多搬迁撤并村，外围人口将更多地流入胡港村内。规划到2035年，规划户籍人口约为3393人。

#### 2、耕地和永久基本农田

以耕地保护为核心，落实耕地与永久基本农田保护任务。到 2035 年，规划范围耕地保有量不低于 365.2748 公顷，确保 351.9176 公顷永久基本农田保护面积不减少、质量有提高、布局总体稳定。

### 3、建设用地规模

至 2035 年，规划建设用地规模控制在 61.3316 公顷。其中，新增指标按照《江苏省自然资源厅关于下达国土空间规划近期实施方案规划流量指标的通知》（苏自然资函〔2021〕71 号），下达如东县乡村振兴专项流量指标 66.6667 公顷（1000 亩），根据本规划的发展需求，分配胡港村专项流量指标 1.6643 公顷（24.96 亩）。

以保护生态环境为前提，对闲置、低效农村建设用地进行复垦利用，合理安排拆旧复垦规模，妥善安置搬迁人口，引导农村居民适当集中居住。到 2035 年，新增户均宅基地规模不高于 135 平方米。

表 2-2 规划指标表

| 指标               |                 | 基期年      | 目标年      | 变化量     | 属性  | 备注 |
|------------------|-----------------|----------|----------|---------|-----|----|
| 户数（户）            |                 | 1065     | 1225     | 160     | 预期性 |    |
| 户籍人口规模（人）        |                 | 2950     | 3393     | 443     | 预期性 |    |
| 常住人口规模（人）        |                 | 2210     | 2545     | 335     | 预期性 |    |
| 耕地保有量（公顷）        |                 | 365.2748 | 365.2748 | 0       | 约束性 |    |
| 永久基本农田保护面积（公顷）   |                 | 351.9176 | 351.9176 | 0       | 约束性 |    |
| 生态保护红线面积（公顷）     |                 | 0        | 0        | 0       | 约束性 |    |
| 建设用地规模（公顷）       |                 | 65.8985  | 61.3316  | -4.5669 | 约束性 |    |
|                  | 集体经营性建设用地规模（公顷） | 7.7877   | 7.7877   | 0       | 预期性 |    |
| 规划流量指标（公顷）       |                 | ——       | 1.6643   | 1.6643  | 预期性 |    |
| 建设用地机动指标（公顷）     |                 | ——       | ——       | ——      | 预期性 |    |
| 新增宅基地户均用地标准（平方米） |                 | ——       | 135      | ——      | 约束性 |    |

# 第三章用地布局与用途管控

## 一、用地布局规划

### 1、总体空间结构

规划胡港村形成“一轴一心三片”的村域空间结构。

**一轴：**依托飞跃路形成乡村发展联系轴。

**一心：**以村委为中心，完善村庄配套设施，打造综合服务核心。

**三片：**南部中心片区重点提升农村居民点，打造乡村宜居生活片区；村域中部片区为工业集聚发展片区；村域主体打造以高效农业种植为主的现代农业示范片区。

### 2、总体用地布局

以“结构优化、总量控制”为基本思路，通过合理布设一定量的新增建设用地，充分挖掘存量建设用地利用潜力，从而优化村庄建设用地内部结构，提高建设用地效率。

**农林用地：**农林用地面积为 494.0981 公顷，占全村土地面积的 82.43%。

**建设用地：**建设用地面积为 61.3316 公顷，占全村土地面积的 10.23%。由城镇村住宅用地、公共管理和公共服务设施用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、绿地与广场用地等构成，商业服务业用地结合村庄一二三产融合发展项目布置；工业用地主要集中在胡港村村部周边的综合服务中心内。

**自然保护与保留用地：**自然保护与保留用地面积为 43.9884 公顷，占全村土地面积的 7.34%。

### 3、指标来源

本规划围绕建设用地总量和强度双控的目标，优化建设用地结构和布局，提高土地节约集约水平，在确保乡镇全域耕地和永久基本农田面积不减少、质量有提高的基础上，调整胡港村城乡建设用地布局和规模。本次村庄规划在城乡统筹，镇村联动的原则，胡港村调入新增城乡建设用地指标面积 1.6643 公顷用于村庄建设。根据《江苏省自然资源厅关于下达国土空间规划近期实施方案规划流量指标的通知》（苏自然资函〔2021〕71 号），下达如东县乡村振兴专项流量指标 66.6667 公顷（1000 亩），根据本规划的发展需求，分配胡港村村庄专项流量指标 1.6643 公顷（24.96 亩）。

## 二、国土空间用途管制

### 1、农业空间用途管制

农业空间原则上包括耕地、园地、林地、其他农用地（含设施农用地、农村道路、田坎、坑塘水面、沟渠）等农林用地。农业空间主要包括永久基本农田、一般农业空间。

#### （1）基本农田保护区

规划区内，基本农田保护区面积为 365.9917 公顷，占全村土地面积的 61.07%。

管控规则：

基本农田保护区内土地主要用作永久基本农田和直接为永久基本农田服务的农田道路、水利、农田防护林及其他农业设施；基本农田保护区内的一般耕地，应参照永久基本农田管制政策进行管护。

基本农田保护区内现有非农建设用地和其他零星农用地应当整理、复垦或调整为基本农田，规划期间确实不能整理、复垦或调整的，可保留现状用途，但不得扩大面积。

基本农田保护区内禁止占用永久基本农田进行非农建设，禁止在永久基本农田上建房、建窑、建坟、挖砂、采矿、取土、堆放固体废弃物或者进行其他破坏永久基本农田的活动；禁止占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

## （2）一般农地区

规划区内，一般农地区面积为 129.5595 公顷，占全村土地面积的 21.61%。

管控规则：

一般农地区内土地主要为耕地、园地、畜禽水产养殖地和直接为农业生产服务的农村道路、农田水利、农田防护林及其他农业设施用地；一般农地区内现有非农业建设用地和其他零星农用地应当优先整理、复垦或调整为耕地，规划期间确实不能整理、复垦或调整的，可保留现状用途，但不得扩大面积；禁止占用一般农地区内土地进行非农业建设，不得破坏、污染和荒芜一般农地区内土地。

## 2、生态空间用途管控

生态空间原则上包括湿地、陆地水域、其他自然保留地等自然保护与保留用地，以及其他需要加强生态功能管控的区域。有需要的，生态空间可细分为生态保护红线和一般生态功能区。

管制规则：

生态保护红线内的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。

保护村内生态林地、湿地、水域等其他生态功能用地，按照“慎砍树、禁挖山、不填湖”的要求，严格控制各类开发活动占用、破坏，未经批准不得进行破坏生态景观、污染环境的开发建设活动。

### 3、建设空间用途管制

本村内规划建设用地规模为 61.3316 公顷。

#### （1）自然村庄分类

本村规划发展集聚提升类村庄为胡港村，是未来重点发展和建设的村庄，允许新建、翻建农村集中居住点。

张港村自然村为其他一般村庄，在未明确具体村庄类型前，原则上应保留现状。

#### （2）农民住房

本村严格执行“一户一宅”政策，新建宅基地户均用地面积不得超过 135 平方米。为促进人口集聚、节约集约用地，鼓励村民在上述规划发展村庄内新建、翻建农房，优先利用村内空闲地、闲置宅基地和其他现状建设用地。

村民在宅基地上自建房的，建筑层数不超过 3 层，建筑高度不大于 12 米，并应符合村庄整体景观风貌控制要求，建筑形式采取南通田园风格。村民自建房应依法办理宅基地审批和建房规划许可手续。

村集体统筹建设的村民住宅，应符合本规划确定的用地性质、容积率、建筑高度、建筑层数等指标控制要求，并依法办理相关审批手续。

### （3）经营性建设用地

规划区内，经营性建设用地面积为 7.7877 公顷，占总面积的 1.30%。经营性建设用地分为商业服务业用地、工业用地。其中，商服用地 0.5841 公顷，占总面积的 0.10%；工业用地 7.2036 公顷，占总面积的 1.20 %。

管制规则：

统筹安排商业、工业和仓储等集体经营性建设用地规划布局，优先做好存量集体经营性建设用地规划安排，严格控制新增集体经营性建设用地规模。有需要的，可增加规划管控图则，明确集体经营性建设用地性质、位置、边界、容积率和建筑高度等开发控制指标，为集体经营性建设用地入市做好规划保障。允许在保证耕地保有量不减少、建设用地规模不增加的前提下，按照节约集约的原则，采取布局调整等方式合理利用存量集体经营性建设用地。集体经营性建设用地规划内容应符合产业政策和环保、安全等要求，优先用于农村一二三产业融合发展项目，不得用于商品住宅类开发建设。

### （4）公共服务、公共设施和防灾减灾设施用地

规划区内，公共服务和公用设施用地面积为 0.8353 公顷，占总面积的 0.14 %。公共服务设施用地包括行政办公用地、科教文卫用地等，面积为 0.5858 公顷，占总面积的 0.10%；公用设施用地包括市政

设施用地等，面积为 0.2495 公顷，占总面积的 0.04%。

管制规则：

规划公共服务设施用地容积率不超过 1.5，建筑高度不超过 15 米。

不得在规划的农村公路建筑控制区范围、相关安全敏感设施防护范围，以及自然灾害易发地区内新建、扩建建筑物和地面构筑物。

村庄建筑的间距和通道的设置应符合消防安全的要求，不得少于 6 米；道路为消防通道的，禁止长期堆放阻碍交通的杂物。

规划区内的学校、广场为防灾避险场所，紧急情况下可用于躲避灾害。

### （5）弹性管控用地

对暂时无法明确具体地块及规模边界的村庄公益设施与一二三产融合发展项目，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。

管控规则：

弹性管控用地禁止占用永久基本农田和生态保护红线；机动指标实行台账方式管理，可不落地上图；原则上向规划发展村庄倾斜。

## 三、建设用地管制分区规划

### 1、允许建设区

规划区内，允许建设区面积为 59.1910 公顷，占全村土地面积的 9.87%。

管制规则：

允许建设区内土地主导用途为村庄或工矿建设发展空间；允许建设区内新增城乡建设用地受规划指标和年度计划指标约束，应统筹增量与存量用地，促进土地节约集约利用；规划实施过程中，在允许建设区面积不改变的前提下，其空间布局形态可依程序进行调整，但不得突破建设用地扩展边界；允许建设区边界的调整，须报规划审批机关同级自然资源管理部门审查批准。

## 2、有条件建设区

规划区内，有条件建设区面积为 0.1552 公顷，占全村土地面积的 0.03%。

管控规则：

有条件建设区内土地符合规定的，可依程序办理建设用地审批手续，同时相应核减允许建设区用地规模；规划期内建设用地扩展边界原则上不得调整。如需调整按规划修改处理，严格论证，报规划审批机关批准。

## 3、限制建设区

规划区内，限制建设区为允许建设区、有条件建设区以及禁止建设区以外的区域，面积为 540.0719 公顷，占全村土地面积的 90.10%。

管控规则：

限制建设区内土地主导用途为农业生产空间，是发展农业生产，开展土地整治和基本农田建设的主要区域；限制建设区内禁止城—镇—村建设，控制线形基础设施和独立建设项目用地。

#### 四、村镇建设控制区及管控

规划区内村镇建设控制区面积为 6.2309 公顷。

管控规则：

村镇建设控制区内建筑物只能维持现状，不得改建和扩建；需要更新时，应集中到村镇建设用地区或城镇建设用地区内建设；村镇建设控制区内建设用地应当整理复垦为农用地，规划期间确实不能整理、复垦的，可保留现状用途，但不得扩大面积。

## 第四章耕地和永久基本农田保护

### 一、耕地保护方案

严格控制非农建设占用耕地。强化对非农建设占用耕地的控制和引导，建设项目选址加强用地评价和多方案比较论证，尽量少占或不占耕地，确需占用耕地的，必须等质等量足额补充。

#### 1、数量保障

基期年耕地面积 365.2748 公顷，规划近期内，胡港村以优质稻米种植为主农业种植，耕地保有量面积 365.2748 公顷。

规划远期，优化种植规模，强化一产产业发展。借助区位优势，依托村域内景观体系发展规模化农业观光产业片区，以生态产业观光体验为主。规划至 2035 年，胡港村耕地面积为 370.0493 公顷。

#### 2、提升质量

重点对建设用地整理新增耕地分批次进行质量提升，主要进行肥力培育、土壤改良。

#### 3、优化布局

全村耕地呈条状分布。规划在现有耕地布局的基础上，着重保护优质耕地，衔接上级规划合理控制建设占用，稳步开展土地整治，大力推进耕地质量提升，最大限度保持耕地布局稳定，并进一步提高耕地的规模化、集约化。

### 二、永久基本农田保护方案

#### 1、优化永久基本农田布局

规划期内，本着“确保数量，提升质量，稳定布局”的方针，严

格落实上级下达的永久基本农田保护任务。

## 2、耕地和永久基本农田管制规则

强化对非农建设占用耕地的控制和引导，严禁未经审批随意占用耕地和永久基本农田，严格落实耕地占补平衡制度。

全面落实永久基本农田“落地块、明责任、设标志、见表册、入图库”等工作任务。永久基本农田一经划定，任何单位和个人不得擅自占用，对于村庄建设不得不占用永久基本农田的，必须先行补划不低于所占用的基本农田质量和数量的永久基本农田，并通过相关部门验收后方可调整使用。

# 第五章国土空间综合整治和生态环境整治

## 一、国土综合整治策略

正确处理耕地数量、质量和生态的关系，注重耕地质量与数量并重管护，将生态保护与景观建设贯彻到土地整治过程的始终，实现由单纯的数量管理，向数量管控、质量管理与生态管护“三位一体”的管理方式转变。以高标准农田建设为重点，提高耕地质量；以农村建设用地整理为手段，统筹土地利用和经济社会发展；以生态环境整治为抓手，改善土地生态环境。

1、加大农村存量建设用地再利用力度，完善宅基地有偿退出机制，加强村庄内部改造，消除空心村、“一户多宅”现象，有效遏制违法用地，将农村土地综合整治与美丽乡村建设有机融合，按照“宜建则建、宜耕则耕、宜通则通、宜绿则绿”的原则打造美丽乡村。

2、结合科学的土壤检测，配方施肥，有针对性地补充农产品所需的营养元素，提高肥料利用率并减少用量，加强耕作层保护和地力培肥，达到提高农产品产量，改善农产品品质，节省劳力，节支增收的目的。

3、注重生态景观型整理理念，在传统的土地整治活动中融入生态景观设计理念，按照“造田”即“造景”的标准进行整治，通过建立景观分区，突出核心景观，达到“自然即生态、农业即景观”整治目标。

4、深入推进国土综合整治，探索生态景观型整治模式土地流转模式，整体推进山水林田湖村路综合整治，发展规模农业，拓展休闲

旅游养老产业，有效促进三产融合发展。

## 二、农用地整治

在一定时期内，一定农业生产水平下，通过综合整治耕地及其间的道路、残次林地、林网、沟渠、坟地、零星建设用地等，增加耕地面积，提高耕地质量。农用地整治的目的主要为耕地数量增加潜力和耕地质量或生产能力提高潜力。

规划期内，安排农用地整治项目 1 个，项目总规模 42.0859 公顷。

表 5-1 农用地整治项目安排

单位：公顷

| 项目名称       | 项目类型  | 项目规模（公顷） |
|------------|-------|----------|
| 胡港村农用地整治项目 | 农用地整治 | 42.0859  |

## 三、农村建设用地整治

在以农村集体建设用地为主的区域，按照统筹城乡发展和村镇规划的要求，对农村居民点用地进行改造利用，优化农村居民点用地布局，完善空间结构，提高农村居民点用地的集约利用效率，促进农民集中居住，改善农村生活、生产环境，使其达到最优集约利用状态。

根据《江苏省自然资源厅关于下达国土空间规划近期实施方案规划流量指标的通知》，下达如东县流量指标 333.3333 公顷（含乡村振兴专项流量指标 66.6667 公顷），按照不少于剩余未归还流量指标与新下达流量指标的规模之和划定建设控制区，胡港村划定建设控制区 6.2309 公顷，在落实城乡建设用地增减挂钩工作基础上，同步完善村庄各类基础设施和公共服务设施，引导农民选择适宜户型建设村落，

优化提升村庄人居环境。以促进美丽乡村建设为导向，以改善村庄人居环境和农业生产条件为根本出发点，按照严格保护耕地和节约集约用地的要求，因地制宜、循序渐进，统筹推进农村建设用地整治。

#### 四、生态环境整治

推进生态环境整治。规划期内，生态环境整治应注重自然生态环境重建和农村生活环境优化，因地制宜确定整治后的土地利用方式，确保生态环境持续改善；土地整治要与生态网格体系相衔接，进一步完善生态网络，促进生态环境持续改善。

构建土地生态网络体系。规划期内，按照保障区域生态连续性向生态系统完整性的要求，优先配置生态用地，确保生态用地的数量和质量，恢复并完善村庄绿地系统，完善交通沿线绿化廊道，重点建设和保护主要道路和河流沿线生态林地，构建“点、线、面”有机结合，生态基质、廊道、板块功能互补的土地生态网络体系。

发挥耕地的生态功能。结合胡港村自然经济条件，大力发展高效农业、生态农业，充分发挥耕地的生态景观功能，增加耕地生态功能输出。优化耕地空间布局，以开敞的耕地作为村庄的绿肺，丰富村庄景观、改善农村环境、防止建设用地无序蔓延。加快优化农田生态系统，发挥农田的基础生态作用。

# 第六章产业发展引导

## 一、产业特色发展

### 1、特色产业发展

农村一二三产业融合发展，培育发展休闲农业、乡村旅游、生态旅游等新产业新业态，“一村一品”特色产业具备一定规模。

### 2、集体经济做强

农村集体经济组织健全，村内资产和资源得到有效利用，集体资产稳定保值增值，集体经济收入持续增加。

### 3、农民持续增收

新型职业农民不断增加，农民实现广泛稳定就业，创新创业氛围较好，农民财产性收入和经营性收入比重稳步提升。

## 二、空间布局引导

规划形成三大产业区：乡村宜居生活片区、工业集聚发展片区、现代农业示范片区。

### 1、乡村宜居生活片区

分布在南部中心片区，重点提升农村居民点，结合村部形成以公共服务、商业配套和居住为主的综合服务片区，打造乡村宜居生活片区。

### 2、工业集聚发展片区

分布在村域中部，形成工业集聚发展片区。提升品牌价值，提高产品质量和产量。

### 3、现代农业示范片区

分布在村域的北部、东部和西部，推进高标准农田建设，实施规模化设施机械作业，打造以高效农业种植为主的现代农业示范片区。

# 第七章人居环境综合整治

## 一、提升村容村貌

### 1、环境综合整治

完成“三清理”、“三拆除”、“三整治”，村容村貌干净整洁。

### 2、村庄美化绿化

农户房前屋后院内、村道巷道、村边水边、空地闲地实现绿化美化；村域内现有水面、水质得到有效保护，河道水质达到功能区划要求，基本消除村庄黑臭水体。

## 二、完善基础设施

### 1、村道硬化

自然村完成村道路面硬化，农村公路通达率较高。

### 2、垃圾处理

村庄收集点、保洁员及相关清洁设备配置齐全，生活垃圾实现定期有效收集转运处理。

### 3、污水处理

建立污水处理措施，村庄生活污水、禽畜养殖废弃物有效处理或资源化得到有效利用。

### 4、厕所改造

基本完成“厕所革命”，实现农村无害化卫生厕所全覆盖。农村无害化卫生厕所管护长效机制健全。

### 5、集中供水

自然村集中供水覆盖率稳定达到 100%。

## 6、公共服务设施

全面完成卫生服务站规范化建设、综合性文化服务设施建设和完善公共服务中心，具备自然村通安全优质电、通广播电视、通物流快递、通光纤信息网条件，行政村通客运车辆。

根据胡港村实际需要建新村委，有党群服务中心、卫生室、文化礼堂、养老服务中心、残疾人之家、综治中心、警务室、广场、防灾减灾、治安防护、体育等配套及公益设施，完善村庄公共照明设施。

## 第八章与全域整治的衔接

近期，如东县人民政府编制了《南通市如东县新店镇祝套等村国土空间全域综合整治项目实施方案》，如东县新店镇胡港村村庄规划坚持与全域综合整治统一的思路，对区域内农用地、建设用进行整治，对乡村生态进行保护和修复，优化产业布局，引入先进设备和理念，推动农业、生态、旅游的结合发展，打造生态农业观光为主的田园乡村。

### 一、近期实施目标及计划

近期建设目标是完善村庄产业发展配套，改善人居环境，提高农民群众生活条件。计划建设内容主要包括农用地整理，建设用地整理、乡村生态保护修复及产业布局和引入。

1、农用地整治。对区内的 489.5312 公顷农用地进行土地综合整治，涉及耕地 365.2748 公顷，通过项目的实施，使区内农田方整、沟渠畅通、路网通达，最终建设成高标准的生态农业区。项目实施后耕地利用质量等提高一个等级。

2、建设用地整治。区内建设用地总面积为 65.8985 公顷，其中村庄面积为 50.4557 公顷，本项目规划将结合如东县镇村布局规划、村庄规划，对零散废弃的居民点进行拆除复垦，并集中安置。计划拆除复垦村庄规模为 6.2309 公顷。

3、乡村生态保护修复。将乡村河道水系、坑塘水面、林地、工矿废弃地等统筹纳入综合整治，加大复绿、复垦力度。实施区域内河道清淤、水污染治理、驳岸生态化改造建设，按照山水林田湖草系统

治理的理念，保护和恢复乡村生态功能。

4、产业布局和引入。将引入田园综合体项目，该项目将以新店绿色稻米产业为主导，打造以稻田农业为基底，发展体验式高优生态农业，打造南通首个稻米主题农业园。

## 二、近期实施项目

近期建设项目共包括 8 项，涵盖基础设施项目、农房项目、国土空间综合整治项目、产业发展项目。

表 8-1 近期实施项目一览表

单位：公顷

| 项目类型        | 项目编号   | 项目名称       | 项目位置 | 用地规模（公顷） |
|-------------|--------|------------|------|----------|
| 公共服务和公用设施项目 | HG-001 | 党群服务中心     | 胡港村  | 0.1000   |
|             | HG-002 | 卫生室        | 胡港村  | 0.0200   |
|             | HG-003 | 文化礼堂       | 胡港村  | 0.0500   |
| 农房项目        | HG-004 | 拆迁集中安置区    | 胡港村  | 1.1705   |
| 国土空间综合整治项目  | HG-005 | 农用地整治      | 胡港村  | —        |
|             | HG-006 | 农村建设用地整治项目 | 胡港村  | —        |
|             | HG-007 | 河流水系整治项目   | 胡港村  | —        |
| 产业发展项目      | HG-008 | 现代农业示范片区   | 胡港村  | —        |

## 三、永久基本农田调整

胡港村的公共服务设施建设碍于资金和规划的限制，村委会公共资源配置简陋，无法正常满足群众的服务需求，亟需按照新的村庄规划重新选址改造，优化公共服务设施的资源配置，提高为人民服务的能力。同样，村域内实施建设用地整治后，农民搬迁需要提供安置区用于保障农民住房。以上种种公共服务设施及保障住房建设都离不开用地，项目区永久基本农田覆盖率高，用地方面不可避免需要占用永久基本农田，因此全域综合整治需对永久基本农田布局进行调整。在

本村庄规划中，配合全域综合整治对永久基本农田进行调整。

**表 8-2 基本农田调整表**

| 类型       |                   | 面积（公顷） |
|----------|-------------------|--------|
| 调出永久基本农田 |                   |        |
| 其中       | 基本农田保护区引导调整为一般农地区 | 0.5808 |
|          | 基本农田保护区引导调整为城镇村用地 |        |
|          | 小计                | 0.5808 |
| 调入永久基本农田 |                   |        |
| 其中       | 一般农地区引导调整为基本农田保护区 | 2.6836 |
|          | 城镇村用地引导调整为基本农田保护区 |        |
|          | 林业用地区引导调整为基本农田保护区 |        |
|          | 其他用地区引导调整为基本农田保护区 |        |
|          | 小计                | 2.6836 |
| 总计       |                   | 3.2644 |

## 第九章规划实施保障措施

### 一、落实规划实施共同责任

#### 1、加强规划实施组织领导

成立规划实施领导小组，促进部门间的协调与沟通，对村庄规划实施统一管理；深化行政体制改革，完善工作机制，保证村庄规划工作顺利开展。

#### 2、健全规划实施工作机制

建立村庄规划实施考核责任制，将规划实施目标任务完成情况作为评价考核政府工作绩效的重要内容，完善政府主导、自然资源部门搭台、部门合作、公众参与、整合资源、共同推进的工作机制，落实规划实施共同责任。

#### 3、严格土地整治规划的实施

本规划一经批准，必须严格执行。胡港村各类土地利用活动的立项审批必须依据村庄规划，各类利用活动必须符合村庄规划。加强规划监督检查，禁止随意修改规划，切实维护规划的权威性。

### 二、加强规划实施的资金保障

#### 1、加大对耕地保护的资金支持力度

增加耕地保护和土地开发整理复垦资金投入，加大土地整理力度，稳步开展土地复垦，适度开发宜农后备土地资源，建设高产稳产农田，提高耕地的综合生产能力。

#### 2、建立和规范土地市场

深化土地使用制度改革，建立和规范土地市场，充分发挥规划调

控和市场调节的作用。通过调控不同类型用地的土地供应，形成依据不同时段土地供需形势调控土地供应的土地调控方式，控制土地供应总量，减少土地收益流失。

### 三、扩大规划实施公众参与

#### 1、改进土地整治决策方式

镇及各村要依据村庄规划，科学安排各项利用活动，处理好规划实施中各方利益关系，切实维护土地权利人的合法权益；要建立健全规划实施专家咨询制度和部门协调机制，切实提高规划决策水平。

#### 2、积极推行信息公开制度

建立完善的公示公告制度，将村庄规划、项目实施、竣工验收等信息及时向社会公众公开，提高规划实施的透明度。加大村庄规划宣传力度，利用报纸、橱窗、展览和网络等手段提高全社会对规划的认识，实行村庄规划“阳光操作”。

#### 3、扩大社会公民参与程度

规划经公告后，不得随意突破和更改。确因特殊情况需要修改规划的，应制定规划修改方案，经村民代表大会三分之二以上成员代表同意后，按法定程序报规划审批机关同意，确保规划的严肃性。

附表 1 规划指标表

| 指标               |                 | 基期年      | 目标年      | 变化量     | 属性  | 备注 |
|------------------|-----------------|----------|----------|---------|-----|----|
| 户数（户）            |                 | 1065     | 1225     | 160     | 预期性 |    |
| 户籍人口规模（人）        |                 | 2950     | 3393     | 443     | 预期性 |    |
| 常住人口规模（人）        |                 | 2210     | 2545     | 335     | 预期性 |    |
| 耕地保有量（公顷）        |                 | 365.2748 | 365.2748 | 0       | 约束性 |    |
| 永久基本农田保护面积（公顷）   |                 | 351.9176 | 351.9176 | 0       | 约束性 |    |
| 生态保护红线面积（公顷）     |                 | 0        | 0        | 0       | 约束性 |    |
| 建设用地规模（公顷）       |                 | 65.8985  | 61.3316  | -4.5669 | 约束性 |    |
|                  | 集体经营性建设用地规模（公顷） | 7.7877   | 7.7877   | 0       | 预期性 |    |
| 规划流量指标（公顷）       |                 | ——       | 1.6643   | 1.6643  | 预期性 |    |
| 建设用地机动指标（公顷）     |                 | ——       | ——       | ——      | 预期性 |    |
| 新增宅基地户均用地标准（平方米） |                 | ——       | 135      | ——      | 约束性 |    |

附表 2 土地用途结构调整表

单位：公顷，%

| 分类               |                                           |                   | 规划基期年            |         | 规划目标年    |         | 规划期内<br>增减面积 |         |
|------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------|---------|----------|---------|--------------|---------|
|                  |                                           |                   | 面积               | 比重      | 面积       | 比重      |              |         |
| 农<br>林<br>用<br>地 | 耕地                                        |                   | 365.2748         | 60.94   | 370.0493 | 61.73   | 4.7745       |         |
|                  | 园地                                        |                   | 0.3541           | 0.06    | 0.3541   | 0.06    | 0.0000       |         |
|                  | 林地                                        |                   |                  |         |          |         |              |         |
|                  | 牧草地                                       |                   |                  |         |          |         |              |         |
|                  | 其他农用地                                     |                   | 123.9023         | 20.67   | 123.6947 | 20.64   | -0.2076      |         |
|                  | 合计                                        |                   | 489.5312         | 81.67   | 494.0981 | 82.43   | 4.5669       |         |
| 建<br>设<br>用<br>地 | 城<br>乡<br>建<br>设<br>用<br>地                | 其<br>中            | 居住用地             | 50.4557 | 8.42     | 45.5952 | 7.61         | -4.8605 |
|                  |                                           |                   | 城镇居住用地           |         |          |         |              |         |
|                  |                                           |                   | 农村居住用地           | 50.4557 | 8.42     | 45.5952 | 7.61         | -4.8605 |
|                  |                                           |                   | 农村生产生活服务<br>设施用地 |         |          |         |              |         |
|                  |                                           | 公共管理与公共服务设<br>施用地 | 0.3122           | 0.05    | 0.5858   | 0.10    | 0.2736       |         |
|                  |                                           | 商业服务业用地           | 0.5841           | 0.10    | 0.5841   | 0.10    | 0.0000       |         |
|                  |                                           | 工业用地              | 7.2036           | 1.20    | 7.2036   | 1.20    | 0.0000       |         |
|                  |                                           | 仓储用地              |                  |         |          |         |              |         |
|                  |                                           | 道路与交通设施用地         | 1.2661           | 0.21    | 1.2661   | 0.21    | 0.0000       |         |
|                  |                                           | 公用设施用地            | 0.2495           | 0.04    | 0.2495   | 0.04    | 0.0000       |         |
|                  |                                           | 绿地与广场用地           |                  |         | 0.0200   | 0.00    | 0.0200       |         |
|                  |                                           | 留白用地              |                  |         |          |         |              |         |
|                  | 小计                                        | 60.0712           | 10.02            | 55.5043 | 9.26     | -4.5669 |              |         |
|                  | 其<br>他<br>建<br>设<br>用<br>地                | 区域基础设施用地          | 5.7635           | 0.96    | 5.7635   | 0.96    | 0.0000       |         |
|                  |                                           | 特殊用地              | 0.0638           | 0.01    | 0.0638   | 0.01    | 0.0000       |         |
|                  |                                           | 采矿盐田用地            |                  |         |          |         |              |         |
|                  |                                           | 小计                | 5.8273           | 0.97    | 5.8273   | 0.97    | 0.0000       |         |
|                  | 合计                                        |                   |                  | 65.8985 | 10.99    | 61.3316 | 10.23        | -4.5669 |
|                  | 自<br>然<br>保<br>护<br>与<br>保<br>留<br>用<br>地 | 湿地                |                  |         |          |         |              |         |
| 其他自然保留地          |                                           |                   |                  |         |          |         |              |         |
| 陆地水域             |                                           | 43.9884           | 7.34             | 43.9884 | 7.34     | 0.0000  |              |         |
| 合计               |                                           | 43.9884           | 7.34             | 43.9884 | 7.34     | 0.0000  |              |         |
| 土地总面积            |                                           |                   | 599.4181         | 100.00  | 599.4181 | 100.00  | 0.0000       |         |

附表 3 规划项目清单

| 项目类型 |           | 项目名称     | 项目位置 | 备注 |
|------|-----------|----------|------|----|
| 产业   | 农业生产性服务项目 | 现代农业示范片区 | 胡港村  |    |
| 基础设施 | 市政公用设施    | 党群服务中心   | 胡港村  |    |
|      |           | 卫生室      | 胡港村  |    |
|      |           | 文化礼堂     | 胡港村  |    |
|      |           | 养老服务中心   | 胡港村  |    |
|      |           | 残疾人之家    | 胡港村  |    |
|      |           | 综治中心     | 胡港村  |    |
|      |           | 警务室      | 胡港村  |    |
|      |           | 广场       | 胡港村  |    |
| 农房住宅 | 集中安置点     | 拆迁集中安置区  | 胡港村  |    |

附表 4 国土空间综合整治和生态修复项目表

| 项目类型     | 项目规划（个数） | 项目任务        | 建设规模（公顷） |
|----------|----------|-------------|----------|
| 农用地整治    | 1        | 提高耕地质量、补充耕地 | 42.0859  |
| 农村建设用地整治 | 187      | 建设用地复垦补充耕地  | 6.2309   |
| 生态修复     | 2        | 改善生态环境，提升水质 | 10.8232  |