

津南区八里台镇刘家沟村村庄规划（2021-2035年）公布说明

刘家沟村位于天津市津南区八里台镇东南部，天津市双城中间绿色生态屏障区一级管控区内。刘家沟村村庄规划是落实津南区区委、区政府关于实施乡村振兴战略的总体部署，为改善农村人居环境，稳步推进乡村振兴示范。

在《天津市津南区村庄布局规划（2021-2035年）》中刘家沟村被规划为改善提升类村庄。刘家沟迫切需要通过村庄规划编制实施，助力发展乡村产业，提升村容村貌，全面促进乡村振兴发展。

一、村庄概况

刘家沟位于八里台镇的南部，马厂减河畔，东接幸福河，南至北中塘村，西与西青区相望，北接毛家沟。距离八里台镇区 9 公里，北距天津市区 30.9 公里。

二、规划范围与规划期限

本次规划期限与上位国土空间总体规划保持一致。

本次规划范围为刘家沟村的村域全部国土空间，共 468.05 公顷。

三、村庄发展定位

以乡村振兴建设为抓手，整合农业资源和旅游资源，完善配套设施，实现农旅经济稳步增长，将刘家沟打造成天津市美丽宜居乡村示范区、全域生态田园文化旅游示范区、乡村休闲农耕实践基地。

四、 国土空间布局优化

统筹“山水林田湖草”和产业、交通、公共服务设施、市政基础设施等各类要素，明确“生产、生活、生态”相融合的空间布局，合理安排各类用地。到规划期末，刘家沟村耕地 212.38 公顷，占 45.38%；园地 15.06 公顷，占 3.22%；林地 19.12 公顷，占 4.08%；草地 3.40 公顷，占 0.73%；农业设施建设用地 16.74 公顷，占 3.58%。村庄建设用地 52.73 公顷，占 11.27%；区域基础设施用地 14.46 公顷，占 3.09%；其他建设用地 8.59 公顷，占 1.84%。陆地水域 125.35 公顷，占 26.78%。

五、 国土空间用地管制规则

耕地和永久基本农田保护区：规划期内，严格落实“三区三线”确定的永久基本农田保护任务。除国家重大民生、基础设施项目外，禁止建设项目占用基本农田，确需占用的，应将集中连片的、数量相当的优质耕地补充为基本农田。

生态保护空间：保护村内水域、生态林、湿地、自然保留地等生态用地，不得进行破坏生态景观、污染环境开发建设活动，做到慎砍树、禁挖山、不填湖。

村庄建设空间：村庄建设必须在村庄建设用地控制线内开发建设，且必须符合村庄规划建设用地要求；开发建设活动应符合一级管控区建设项目管控要求。

六、 农村产业融合发展

结合村庄资源禀赋、区位条件，以乡村振兴为总目标，以宜农、

生态、绿色、低碳为原则，围绕农村居民致富增收，统筹谋划农村一二三产业发展，提出符合刘家沟村的发展策略：

精准产业发展定位，聚力发展特色产业：依托现有民宿产业集聚优势，选择以休闲农业与乡村旅游业为特色主导产业，着力打造“居家式”“田园式”特色，丰富旅游经济的内涵。

拓展农业多种功能，开发乡村多元价值：刘家沟坑塘及耕地丰富，拓展农业多种功能，推动特色乡村资源转化增值。带动本村种植业结构优化调整和特色农业产业集聚。

对接市场发展需求，改善设施硬件条件：根据市场需求实时地调整村内产业结构以及产业业态，挖掘地域化的特色产品。集中力量发挥完善村内公共服务设施、基础设施、旅游设施和旅游服务质量方面完善和提高。建设具有本地乡土风情的特色乡村景观，提高村民生活居住品质。

生态养殖区位于规划区的西部，重点发展以养殖业为主的第一产业。改善养殖水域生态环境，推广绿色生态养殖新模式，促进水产养殖业绿色、智能和可持续发展。

生态田园体验区充分发挥当地“绿色、生态、有机”特色农业优势，结合规划地块交通旅游优势，将果园、田园以及自然生态景观等串珠成链，置入农产品采摘、农事体验、亲子活动、科普教育等延伸性农业项目，拓宽农业内涵。

乡野民宿区整合刘家沟民居，引进专业民宿运营团队，与村民共同打造专业的民宿体验，专业化运作，高质量住宿体验，发展乡村客

栈、特色民宿、咖吧氧吧等新业态。

综合服务发展区位于规划区的南部，是村庄集中建设区域，也是集中体现村庄生活的区域，以公共休闲、综合服务和游客集散为主的功能片区。

休闲农业示范区位于规划区东部，依托现代都市性农业发展和美丽乡村建设基础，开发集弄湿体验、休闲观光为一体的休闲旅游，打造津南美丽休闲乡村。

七、村庄住房建设

严格落实“一户一宅”政策，保障村民户有所居，新建村民住宅优先选择村内空闲地、闲置宅基地、闲置厂房和未利用地。村庄建筑高度原则上不超过 12 米，保留村庄风貌应体现村庄特点，与地域田园景观风貌相协调，加强对传统空间肌理的保护与传承。

八、村庄公共服务设施规划

结合人口规模和服务半径，合理确定行政管理及综合服务、教育、医疗卫生、文化体育、社会福利、商业服务等各类公共服务设施规模和布局。在注重普惠性、兜底性、基础性的前提下，优先保证基本配置设施，根据村庄需求灵活选择按需配置设施。鼓励各类村级公共服务设施复合利用、空间共享。

刘家沟村现状公共服务设施主要包括村委会、党员活动室、农村警务室、文明实践站、文化活动室、农家书屋、多功能室、体育场地、文化场地、村卫生室、计划生育服务室、便民超市、农村金融电信服务点、益农信息社和村邮站等基本配置。规划增加老年活

动室、体育活动场地、便民超市等。

九、 村庄基础设施规划

村庄道路以村庄现状、发展规模、用地规划以及交通流量为基础，形成自由式路网结构。根据村庄道路的使用任务、性质和交通大小，分为“干路一支路一巷道”三级路网体系。

市政设施规划：以规划人口及空间为依据，完善村庄给水、排水、供电、燃气、电信、环卫设施。

防灾减灾规划：根据相关规划要求，完善村庄消防、防洪设施，新建房屋应符合规划设计标准。

十、 村庄近期建设行动

近期以村庄人居环境整治，提升村庄整体环境面貌为重点，整村推进完善村庄公共服务设施、基础设施，补足村庄发展短板，同时以土地整理为基础，发展村庄产业。

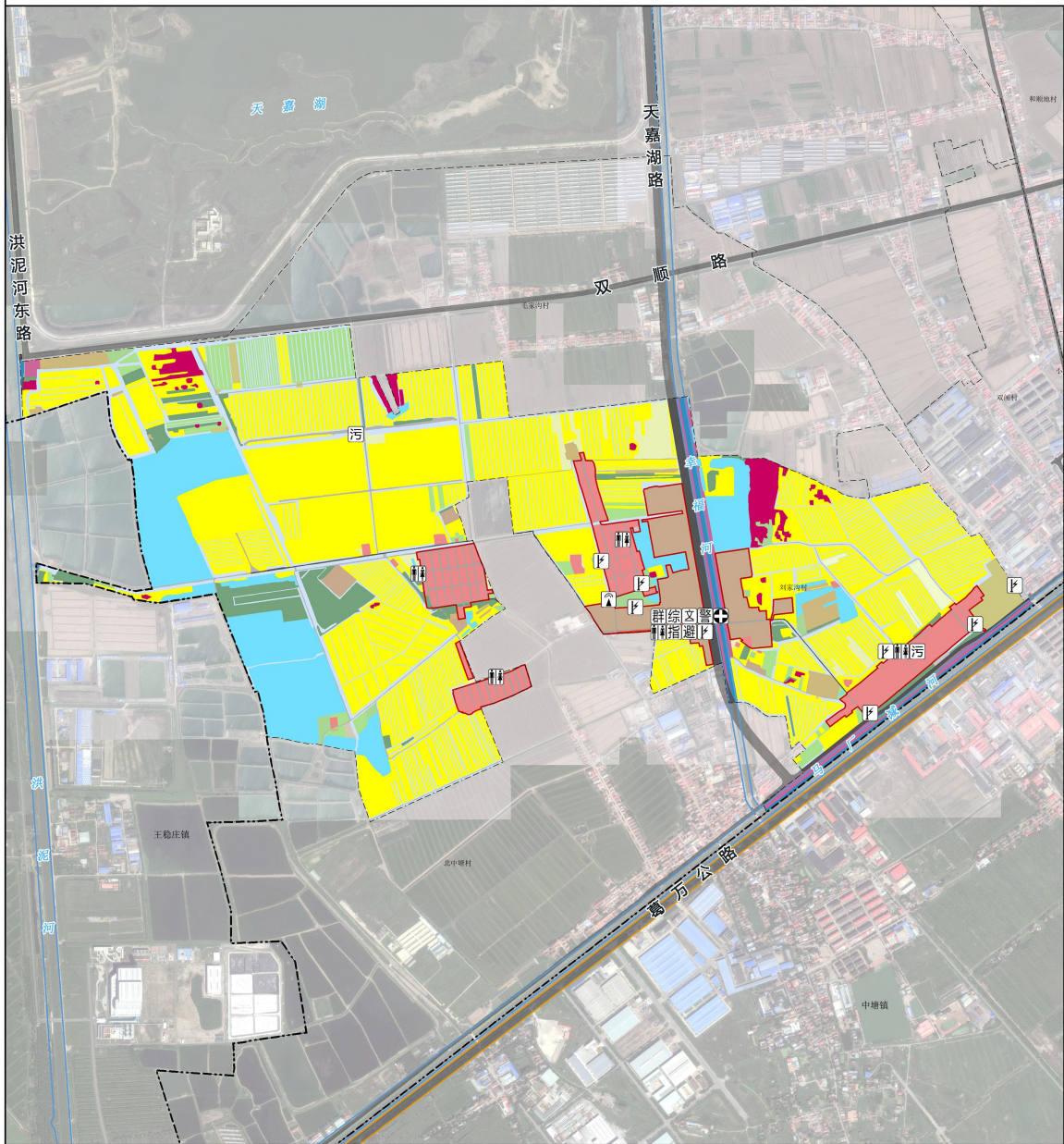
近期建设项目表

序号	项目类别	项目名称	资金来源	建设性质	实施计划	备注
1	国土综合整治	田间路提升	专项债资金建设	改造	2022-2025 年	2-4m，田间路满足步行、骑行的绿色出行需求，兼顾林地养护、农业生产等需求。 道路纵断面顺应整理后场地地势，保证纵向排水需求。
2		护坡改造	专项债资金建设	改造	2022-2025 年	对现状浇灌渠进行护坡固定，主要形式为混凝土硬质护坡
3	生态保护修复	马厂减河岸线修复	专项债资金建设	改造	2022-2025 年	对现有护坡中的损毁的勾缝进行剔除，重新勾缝； 对损毁的砌石拆除重建； 将栏杆进行拆除重新购置安装； 重新修建亲水平台的人行道； 上部景观缺失位置补栽乔、灌木。
4	公共服务设施	活动广场	专项债资金建设	改造	2022-2025 年	增设球类运动场地
5	基础设施	污水提升泵站	专项债资金建设	改造	2022-2025 年	改造一座污水提升泵站，新建污水泵站连通管线
6	人居环境	建筑立面整治	专项债资金建设	改造	2022-2025 年	改造面积 2 万 m²，浅黄色、乳白色

7		道路提升改造	专项债资金建设	改造	2022-2025 年	河沿路：四级公路，总宽度 7m，双向两车道； 高心沟路：乡村公路，总宽度 5m，间隔不大于 300 米范围设置错车 新河路：乡村公路，总宽度 5m，间隔不大于 300 米范围设置错车 村内道路：点位修复，人行道铺装更换、道路附属设施进行清淤和疏通
8		美化绿化	专项债资金建设	新建	2022-2025 年	-
9		亮化工程	专项债资金建设	新建	2022-2025 年	河沿路：单侧布灯，杆高 7m，杆距 25m，60W LED 灯

津南区八里台镇刘家沟村村庄规划（2021-2035年）

村域国土空间规划图



风玫瑰与比例尺

位置索引图

图例

基本农田	一类农村宅基地	特殊用地	党群服务中心
水浇地	农村社区服务设施用地	河流水面	综合服务中心
果园	商业用地	坑塘水面	卫生室
其他林地	一类工业用地	沟渠	农村警务室
其他草地	社会停车场用地	村庄建设边界	文化活动场地
村道用地	排水用地	公路	杆式变压器
村庄内部道路用地	广场用地	河湖蓝线	信号塔
种植设施建设用地	公路用地	村界	污水泵站
畜禽养殖设施建设用地	水工设施用地	镇界	公共厕所
			应急指挥中心
			应急避难场所

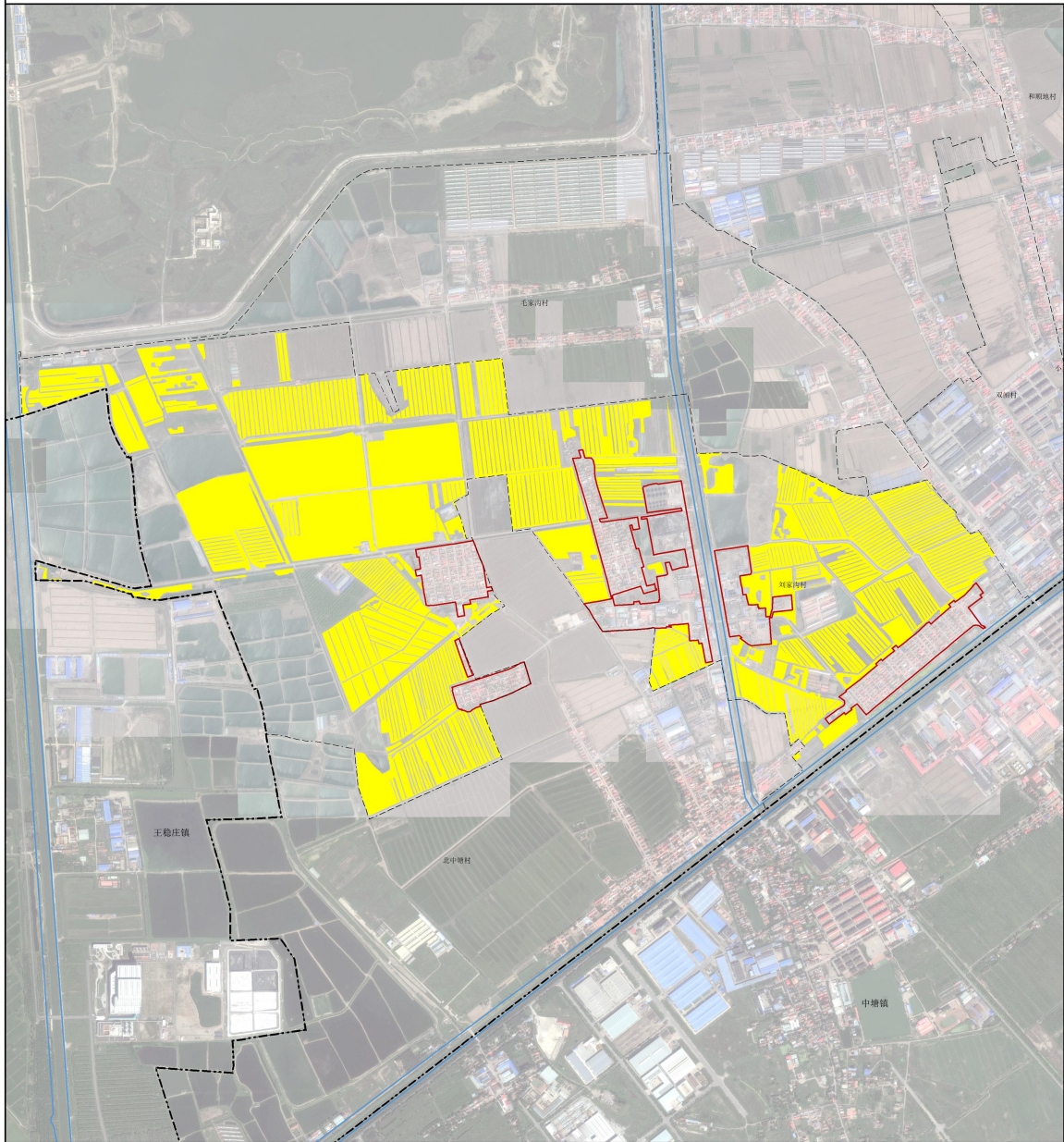
村域土地利用规划表

规划地类		用地 (公顷)	比重 (%)
耕地	水浇地	131.34	28.06%
	水田	81.04	17.31%
	合计	212.38	45.38%
园地	果园	15.06	3.22%
	其他林地	19.12	4.08%
林地	其他草地	3.40	0.73%
	村道用地	6.16	1.32%
草地	种植设施建设用地	4.45	0.95%
	畜禽养殖设施建设用地	6.12	1.31%
农业设施建设用地	合计	16.74	3.58%
	城乡建设用地	农村宅基地	25.91
一类农村宅基地		0.28	0.06%
居住用地		26.19	5.60%
农村社区服务设施用地		0.12	0.03%
商业服务业用地		21.43	4.58%
工业用地		4.49	0.96%
村庄内部道路用地		0.23	0.05%
交通场站用地		0.10	0.02%
公用设施用地		0.16	0.04%
绿地与开敞空间		0.21	0.05%
区域基础设施用地	广场用地	52.94	11.31%
	公路用地	8.45	1.81%
其他建设用地	水工设施用地	6.01	1.28%
	合计	14.46	3.09%
陆地水域	特殊用地	8.59	1.84%
	河流水面	4.99	1.07%
其他土地	坑塘水面	53.15	11.36%
	沟渠	67.21	14.36%
村域总用地	合计	125.35	26.78%
	其他土地	0.00	0.00%
村域总用地		468.05	100.00%

编制单位：八里台镇人民政府
制图单位：中国中建设计研究院有限公司
制图日期：2023年10月

津南区八里台镇刘家沟村村庄规划（2021-2035年）

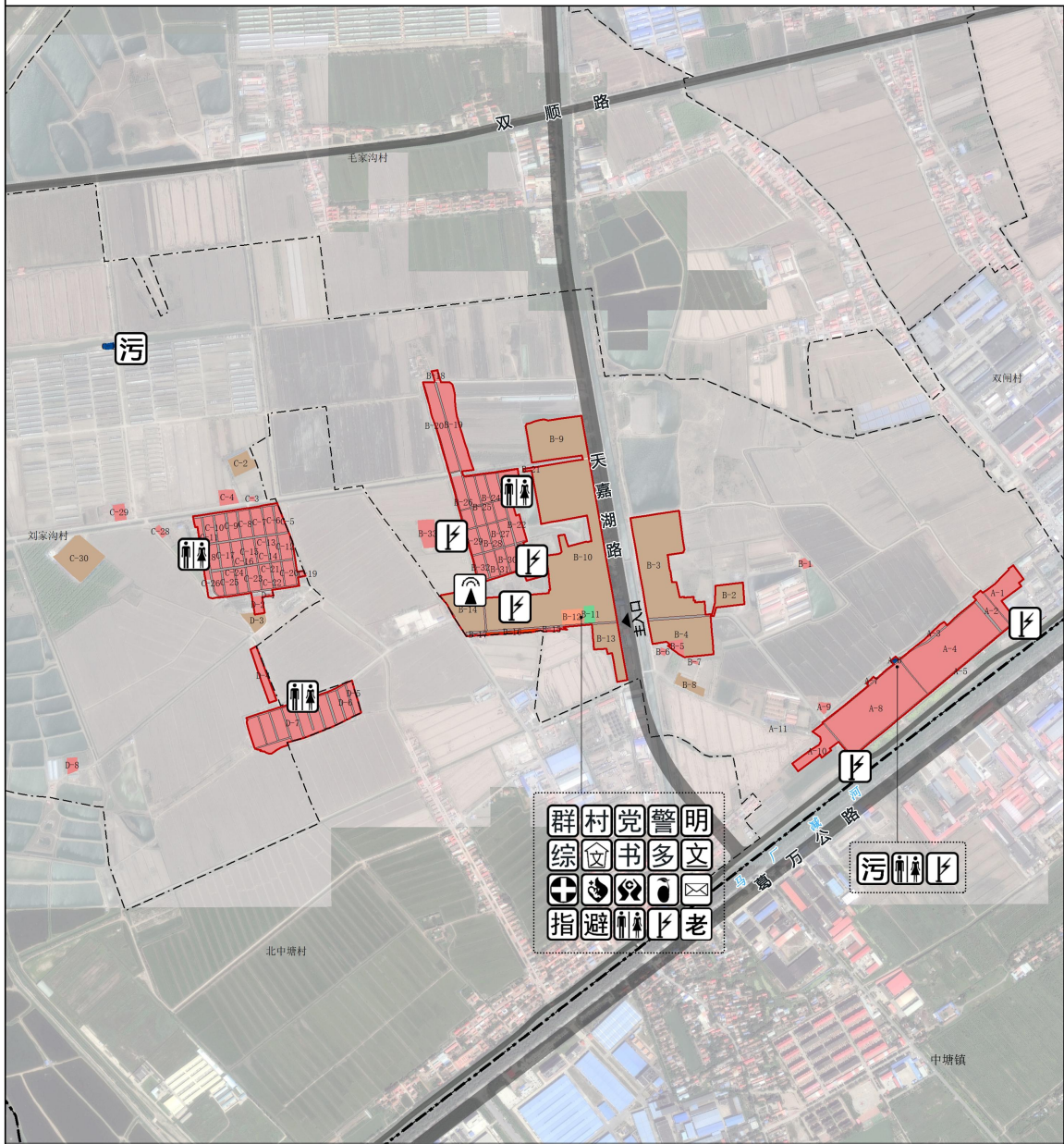
空间约束性要求管控图



风玫瑰与比例尺			位置索引图	
	图例			
基本农田 村庄建设边界 河湖蓝线 镇界 村界				
管控规则				
永久基本农田保护红线	强化永久基本农田特殊保护，基本农田承包责任人必须严格遵循基本农田“五个不准”： (1) 不准占用基本农田植树造林，发展林果业； (2) 不准占用基本农田搞非农建设； (3) 不准以退耕还林为名随意减少基本农田面积； (4) 不准以农业结构调整为名，在基本农田内从事挖塘养鱼、畜禽养殖，以及其他严重破坏耕作层的生产经营活动； (5) 不准占用基本农田进行绿色通道和绿化隔离带建设。 除国家重大民生、基础设施项目外，禁止建设项目占用基本农田，确需占用的，应将集中连片的、数量相当的优质耕地补充为基本农田。对于破坏永久基本农田，毁坏种植条件的，按《土地管理法》、《基本农田保护条例》等法律法规进行查处，构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。			
生态保护红线	保护村内水域、生态林、湿地、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。			
村庄建设边界	村庄建设边界应在落实上位国土空间规划传导的各类重要控制线与管控要求的基础上，避让生态保护红线、永久基本农田等禁止建设区域，协调与各类限制性空间要素的关系。			
电力高压走廊	(1) 管控要求见《电力设施保护条例》第三章电力设施的保护。 (2) 建议：架空电力线路保护区内严格控制新增建设。对尚未实施的架空电力线路，其保护区内已存在的村庄建设用地，应尽量迁出，若近期无法迁出的，在征得相关主管部门同意，同时通过采取技术手段满足相关安全规范要求后，可按现状保留，被跨越房屋不得再行增加高度。			
河湖蓝线	(1) 禁止性要求：违反蓝线保护和控制要求进行建设；擅自填埋、占用蓝线内水域；影响水系安全的挖沙、取土；擅自建设各类排污设施；其他对水系保护构成破坏的活动。 (2) 建议：河湖蓝线内严格控制新增建设。			
编制单位：八里台镇人民政府 制图单位：中国中建设计研究院有限公司 制图日期：2023年10月				
05				

津南区八里台镇刘家沟村村庄规划（2021-2035年）

村庄建设用地规划图



风玫瑰与比例尺

位置索引图

图例

一类农村宅基地	党群服务中心	多功能室	公共厕所
农村社区服务设施用地	村委会	文化活动场地	杆式变压器
商业用地	党员活动室	村卫生室	信号塔
一类工业用地	农村警务室	计划生育服务室	污水泵站
村庄内部道路用地	文明实践站	农村金融电信服务点	村庄内部道路红线
社会停车场用地	综合服务中心	益农信息社	村庄建设边界
排水用地	文化活动室	村邮站	村界
广场用地	农家书屋	应急指挥中心	镇界
	老年活动室	应急避难场所	

公共服务设施配置表

配置类型	项目	设施名称	数量		规划建设规模		备注
			现状	规划	用地面积 (㎡)	建筑面积 (㎡)	
基本配置	行政管理和服务	党群服务中心	1	1	2590	1500	保留, 独立占地
	文体设施	村综合性文化服务中心	1	1	-	300	保留, 与党群服务中心合建
		公共活动场地	1	1	1641	-	保留, 独立占地
	医疗卫生设施	卫生室	1	1	-	80	保留, 与党群服务中心合建
	计划生育服务室	1	1	-	-	保留, 与党群服务中心合建	
	社会福利设施	老年日间照料中心	0	0	-	-	保留, 与党群服务中心合建
	商业服务设施	农村金融电信服务点	1	1	-	-	保留, 与党群服务中心合建
	村级快递物流综合服务站	1	1	-	-	保留, 与党群服务中心合建	

村庄建设用地控制指标一览表

编号	用地性质	用地代码	用地面积 (公顷)	容积率	建筑限高	建筑层数	建筑密度
A-1至A-4	一类农村宅基地	070301	4.73	-	12	3	-
A-5	社会停车场用地	120803	0.16	-	-	-	-
A-6	排水用地	1302	0.03	-	-	-	-
A-7至A-10	一类农村宅基地	070301	4.43	-	12	3	-
A-11	社会停车场用地	120803	0.01	-	-	-	-
B-1	一类农村宅基地	070301	0.08	-	12	3	-
B-2至B-4	一类工业用地	100101	6.20	-	12	-	-
B-5至B-7	一类农村宅基地	070301	0.22	-	12	3	-
B-8至B-10	一类工业用地	100101	11.34	-	12	-	-
B-11	广场用地	1403	0.16	-	-	-	-
B-12	农村社区服务设施用地	0704	0.28	-	12	-	-
B-13	一类工业用地	100101	0.93	-	12	-	-
B-14	一类工业用地	100101	1.13	-	12	-	-
B-15	一类农村宅基地	070301	0.07	-	12	3	-
B-16	商业用地	0901	0.12	-	12	-	-
B-17至B-22	一类农村宅基地	070301	2.93	-	12	3	-
B-23	社会停车场用地	120803	0.07	-	-	-	-
B-24至B-33	一类农村宅基地	070301	4.03	-	12	3	-
C-1	排水用地	1302	0.07	-	-	-	-
C-2	一类工业用地	100101	0.39	-	12	-	-
C-3至C-29	一类农村宅基地	070301	5.74	-	12	3	-
C-30	一类工业用地	100101	1.16	-	12	-	-
D-1	一类农村宅基地	070301	0.02	-	12	3	-
D-2	一类农村宅基地	070301	0.16	-	12	3	-
D-3	一类工业用地	100101	0.27	-	12	-	-
D-4至D-8	一类农村宅基地	070301	3.50	-	12	3	-

编制单位: 八里台镇人民政府
制图单位: 中国中建设计研究院有限公司
制图日期: 2023年10月

天津市津南区人民政府

津南政函〔2023〕181号

津南区人民政府关于八里台镇 小黄庄、双闸村、南义村、刘家沟村 村庄规划（2021-2035年）的批复

八里台镇人民政府

你镇《八里台镇关于报批小黄庄村等4村村庄规划的请示》（八里台政报〔2023〕39号）收悉，经研究，现批复如下

一、原则同意你镇上报的《津南区小黄庄村村庄规划（2021-2035）》《津南区双闸村村庄规划（2021-2035）》《津南区南义村村庄规划（2021-2035）》《津南区刘家沟村村庄规划（2021-2035）》（以下简称《村庄规划》），待《村庄规划》批复后，将管控要求纳入村规民约。

二、要加强与津南区国土空间总体规划、八里台镇国土空间总体规划等相关规划的有机衔接，将《村庄规划》成果纳入八里台镇国土空间总体规划，确保规划落实。

三、《村庄规划》编制范围内的土地利用和各类开发建设活动必须符合本规划，要严格落实绿色生态屏障区管控要求。

四、依法批准的《村庄规划》不得擅自修改，如确需修改，需按照《天津市城乡规划条例》的相关规定，严格履行规划修改

程序。

五、《村庄规划》由文本、图件、表格、规划数据库及批文和附件组成，五个部分互相补充，不可分割，具有同等法律效力。特此批复。



2023年12月28日

(此件依申请公开)