

津南区八里台镇双闸村村庄规划(2021-2035年)

公布说明

双闸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。双闸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）》中双闸村被规划为中心带动类村庄。双闸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

双闸村位于八里台镇的南部，马厂减河畔，北连南义村，西至刘家沟村，南与中塘镇相望，东至小黄庄村。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。

本次规划范围为双闸村的村域全部国土空间，共 98.09 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，将双闸村打造成天津市美丽宜居乡村示范区、津南区创新产业集群。

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，双闸村耕地 28.22 公顷，占 28.77%；园地 0.09 公顷，占 0.09%；林地 1.18 公顷，占 1.21%；草地 0.35 公顷，占 0.36%；农业设施建设用地 0.24 公顷，占 0.25%。

城镇建设用地 1.62 公顷，占 1.65%；村庄建设用地 55.17 公顷，占 56.24%。区域基础设施用地 4.83 公顷，占 4.93%；其他建设用地，主要为特殊用地 0.09 公顷，占 0.09%。陆地水域 6.30 公顷，占 6.42%。

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，提出符合双闸村的发展策略：

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，提出符合双闸村的发展策略：

积极推进农业产业化建设，促进农产品加工业持续壮大。依托区域产业基础，鼓励农产品贮藏保鲜等初加工设施建设，推动现有设施装备升级改造，实现减损增效。

推进乡村产业融合发展，引领乡村产业转型升级。支持发展以南义葡萄、小站稻等主导产业为关联度高、辐射带动力强、参与主体多的融合模式，促进资源共享、链条共建、品牌共创，形成企业主体、农民参与、科研助力、金融支撑的产业发展格局。

加快技术创新，推动农产品加工科技成果转化。鼓励与科研院所、高等院校和农业专家、科技能人多种形式的联系和合作，提升农产品加工科技创新能力、加快技术的消化吸收和转化能力。

现代农业生态种植区位于村庄规划区的北部，用地以耕地为主，重点发展以农业种植为主的第一产业，第一产业发展鼓励土地流转，连接三产，使农业资源化。

村庄休闲生活区位于村庄规划区东部，是提供卫生医疗、商业服务等生活服务类产业集中建设区域。

产业创智发展区位于村庄规划区中部，主要针对现有厂房盘活利用，重点发展服务种植养殖业的仓储保鲜冷链、产地低温直销配送等

产业项目，吸引社会资本，推动闲置低效资产改造与转型。

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。

双闸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、体育活动场地、文化活动现场、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、文化活动现场等。

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“三横两纵”的干路路网结构。根据村庄道路的使用任务、性质和交通大小，分为“干路—支路—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

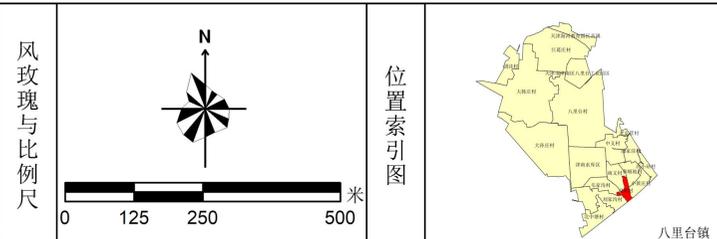
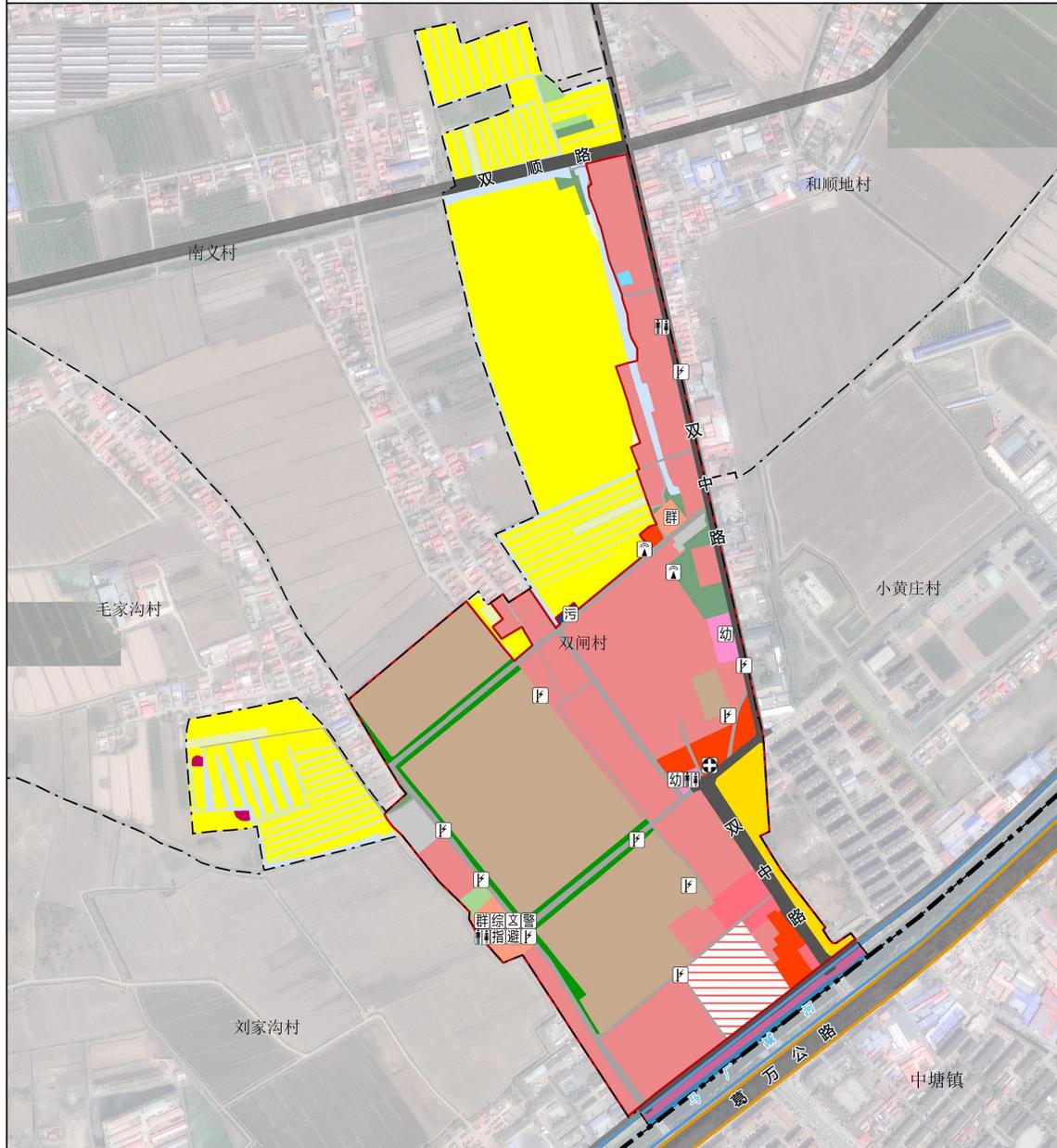
近期以村庄人居环境整治，提升村庄整体环境面貌为重点，整村推进完善村庄公共服务设施、基础设施，补足村庄发展短板，同时以土地整理为基础，发展村庄产业。

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	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。
3	公共服务设施	活动广场	专项债资金建设	新建	2022-2025 年	增设球类运动场地
4	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 m ²
5		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； 双中路：四级公路，总宽度 7m，双向两车道； 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
6		美化绿化	专项债资金建设	新建	2022-2025 年	-
7		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

津南区八里台镇双闸村村庄规划（2021-2035年）

村域国土空间规划图



图例

水浇地	农村社区服务设施用地	公路用地	党群服务中心
果园	幼儿园用地	水工设施用地	综合服务中心
其他林地	商业用地	特殊用地	卫生室
村道用地	一类工业用地	河流水面	农村警务室
坑塘水面	村庄内部道路用地	基本农田	文化活动场地
沟渠	社会停车场用地	村庄建设边界	杆式变压器
城镇住宅用地	排水用地	村界	信号塔
一类农村宅基地	防护绿地	镇界	污水泵站
二类农村宅基地	留白用地	公路	公共厕所
		河湖蓝线	应急指挥中心
			应急避难场所

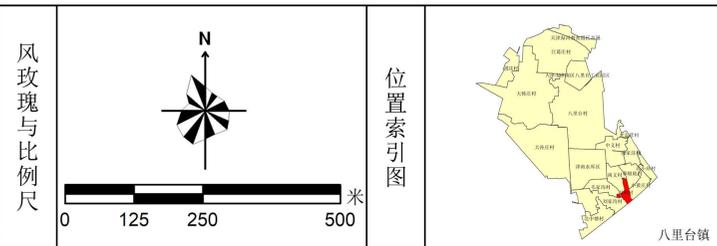
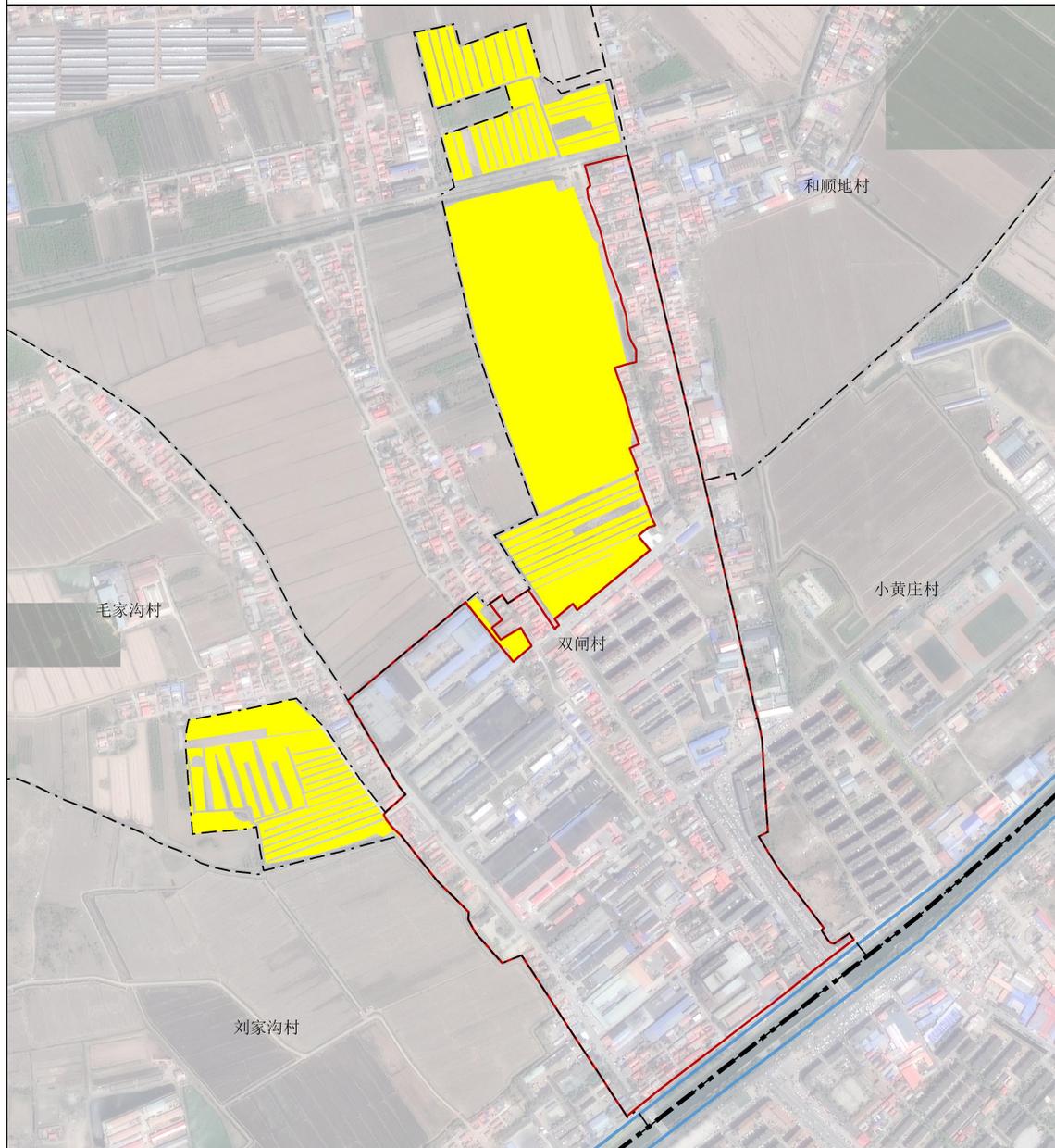
村域土地利用规划表

规划用地		用地 (公顷)	比重 (%)	
耕地	水浇地	12.00	12.23%	
	水田	16.21	16.53%	
	合计	28.22	28.77%	
园地	果园	0.09	0.09%	
	其他林地	1.18	1.21%	
林地	其他林地	0.35	0.36%	
	其他草地	0.24	0.25%	
草地	村道用地	1.62	1.65%	
	农业设施建设用地	0.00	0.00%	
城乡建设用地	城镇建设用地	1.62	1.65%	
	城镇居住用地	0.00	0.00%	
	城镇道路用地	1.62	1.65%	
	合计	1.62	1.65%	
	居住用地	一类农村宅基地	22.43	22.87%
		二类农村宅基地	0.91	0.93%
		小计	23.35	23.80%
		农村社区服务设施用地	0.95	0.97%
		合计	24.30	24.77%
	村庄建设用地	公共管理与公共服务用地	0.50	0.51%
		教育用地	1.62	1.66%
		工业用地	20.78	21.18%
		村庄内部道路用地	3.28	3.35%
		交通场站用地	0.69	0.70%
		公用设施用地	0.06	0.06%
排水用地		0.00	0.00%	
广场用地		1.66	1.69%	
防护绿地		1.66	1.69%	
合计		2.26	2.31%	
留白用地	55.17	56.24%		
合计	56.79	57.89%		
区域基础设施用地	公路用地	4.15	4.23%	
	水工设施用地	0.68	0.70%	
	合计	4.83	4.93%	
其他建设用地	特殊用地	0.09	0.09%	
	河流水面	0.56	0.57%	
陆地水域	坑塘水面	0.06	0.06%	
	沟渠	5.68	5.80%	
	合计	6.30	6.42%	
	裸土地	0.00	0.00%	
其他土地	0.00	0.00%		
村域总用地	98.09	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

津南区八里台镇双闸村村庄规划（2021-2035年）

空间约束性要求管控图



图例

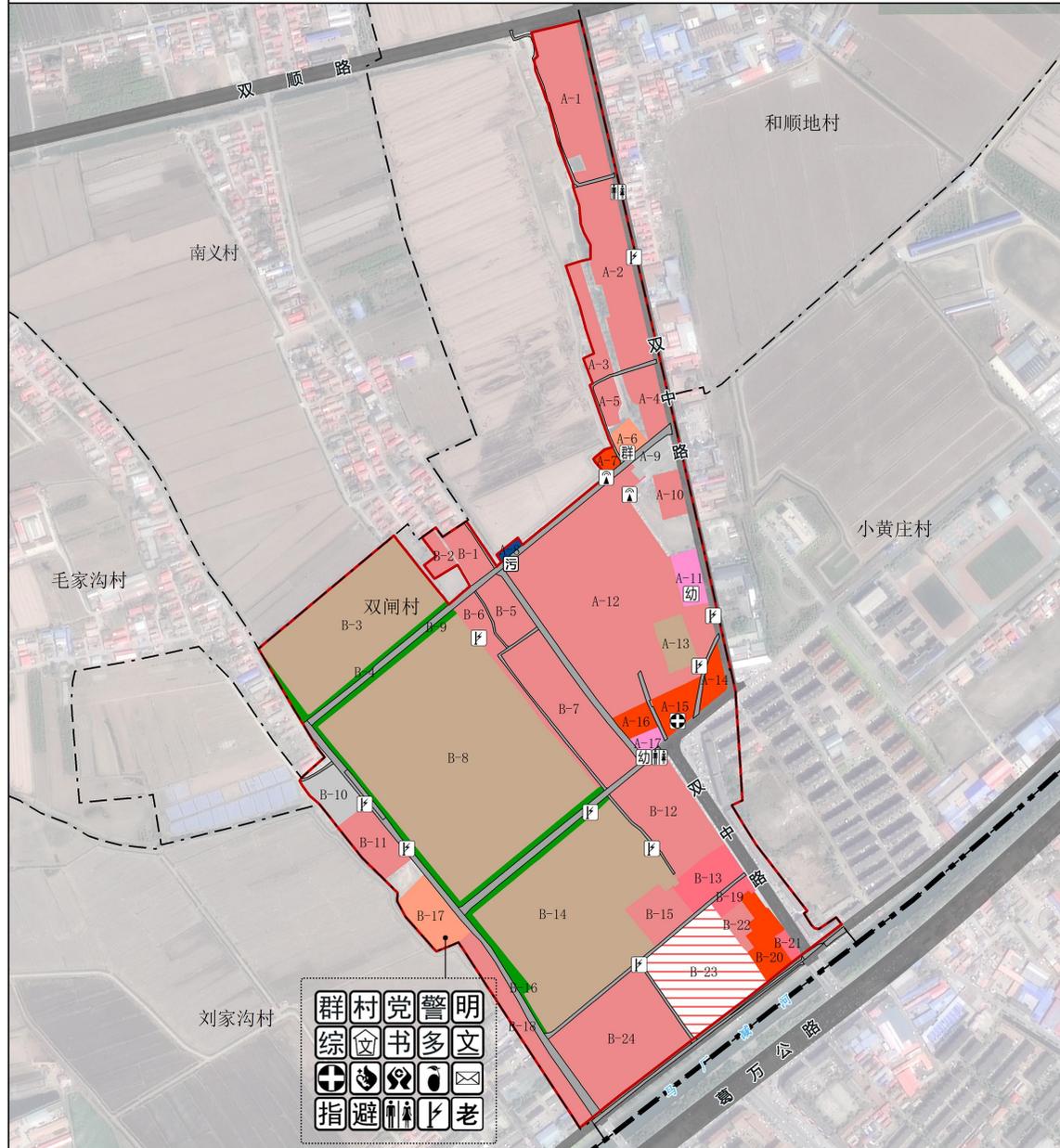
 基本农田	 镇界
 村庄建设边界	 河湖蓝线
 村界	

管控规则

永久基本农田保护红线	<p>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”：</p> <ol style="list-style-type: none"> (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。 <p>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。</p>
生态保护红线	<p>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。</p>
村庄建设边界	<p>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。</p>
电力高压走廊	<ol style="list-style-type: none"> (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	<ol style="list-style-type: none"> (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。

津南区八里台镇双闸村村庄规划（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	村庄建设边界	幼儿园	污水泵站
二类农村宅基地	村界	多功能室	信号塔
农村社区服务设施用地	镇界	文化活动地	村庄内部道路红线
幼儿园地	党群服务中心	卫生院	
商业用地	村委会	计划生育服务站	
一类工业用地	党员活动室	农村金融电信服务点	
排水用地	农村警务室	益农信息社	
社会内部道路用地	文明实践站	村邮站	
社会停车场用地	综合服务中心	应急指挥中心	
防护绿地	文化室	应急避难场所	
留白用地	农家书屋	公共厕所	
	老年活动室	杆式变压器	

配置类型	项目	设施名称	现状	规划	用地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	备注
行政管理和社会服务	党群服务中心		2	2	7873	2400	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
基本配置	医疗卫生设施	公共活动场地	0	1	1600	-	新建, 独立占地
	教育设施	卫生室	1	1	-	80	保留, 独立占地
社会福利设施	商业服务设施	计划生育服务站	1	1	-	-	保留, 与党群服务中心合建
		幼儿园	2	2	4500	-	保留, 独立占地
		老年日间照料中心	1	1	-	-	保留, 与党群服务中心合建
		农村金融电信服务点	1	1	-	-	保留, 与党群服务中心合建
		村级党群综合服务站	1	1	-	-	保留, 与党群服务中心合建

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-5	一类农村宅基地	070301	4.76	-	12	3	-
A-6	农村社区服务设施用地	0704	0.23	-	12	-	-
A-7	商业用地	0901	0.11	-	12	3	-
A-8	排水用地	1302	0.06	-	-	-	-
A-9	社会停车场用地	120803	0.16	-	-	-	-
A-10	一类农村宅基地	070301	0.31	-	12	3	-
A-11	幼儿园地	080404	0.36	-	12	-	-
A-12	一类农村宅基地	070301	6.75	-	12	3	-
A-13	一类工业用地	100101	0.42	-	12	3	-
A-14至A-16	商业用地	0901	0.92	-	12	3	-
A-17	幼儿园地	080404	0.14	-	12	-	-
B-1, 2	一类农村宅基地	070301	0.61	-	12	3	-
B-3	一类工业用地	100101	3.84	-	12	3	-
B-4	防护绿地	1402	0.31	-	-	-	-
B-5至B-7	一类农村宅基地	070301	3.04	-	12	3	-
B-8	一类工业用地	100101	10.37	-	12	3	-
B-9	防护绿地	1402	0.84	-	-	-	-
B-10	社会停车场用地	120803	0.53	-	-	-	-
B-11至B-13	一类农村宅基地	070301	3.06	-	12	3	-
B-14	一类工业用地	100101	6.15	-	12	3	-
B-15	一类农村宅基地	070301	0.60	-	12	3	-
B-16	防护绿地	1402	0.51	-	-	-	-
B-17	农村社区服务设施用地	0704	0.73	-	12	-	-
B-18	一类农村宅基地	070301	0.99	-	12	3	-
B-19	二类农村宅基地	070302	0.19	-	-	-	-
B-20	商业用地	0901	0.60	-	12	3	-
B-21	二类农村宅基地	070302	0.09	-	-	-	-
B-22	一类农村宅基地	070301	0.22	-	12	3	-
B-23	留白用地	16	2.26	-	-	-	-
B-24	一类农村宅基地	070301	2.74	-	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

