

天津市蓟州区别山镇瓦房村村庄规划 (2021-2035 年)

规划文本

天津市蓟州区别山镇人民政府

2023 年 02 月

目 录

第一章 规划总则	1
第 1 条 规划背景	1
第 2 条 规划原则	2
第 3 条 规划依据	2
第 4 条 规划范围	4
第 5 条 规划期限	5
第二章 现状分析与评估	5
第 6 条 区位条件	5
第 7 条 人口及宅基地现状	5
第 8 条 社会经济	5
第 9 条 土地利用现状	6
第 10 条 道路交通现状	6
第 11 条 公共服务设施现状	6
第 12 条 市政基础设施现状	6
第 13 条 现状评估	7
第三章 规划目标与定位	7
第 14 条 上位规划指引	7
第 15 条 村庄定位	8
第 16 条 用地规模	8
第 17 条 人口及户数预测	8
第 18 条 发展策略	8
第 19 条 主要控制指标	9
第四章 国土空间布局优化	9
第 20 条 空间格局	9
第 21 条 用地构成	9
第 22 条 统筹落实各类控制线	10
第 23 条 农业空间管制规则	11
第 24 条 生态空间管制规则	12

第 25 条 建设空间管制规则	14
第五章 产业发展规划	15
第 26 条 产业发展原则	15
第 27 条 产业体系构建	16
第 28 条 产业空间布局	16
第六章 市政基础设施规划	16
第 29 条 道路交通运输规划	16
第 30 条 给水工程规划	16
第 31 条 污水工程规划	17
第 32 条 雨水工程规划	17
第 33 条 电力工程规划	17
第 34 条 电信工程规划	18
第 35 条 燃气工程规划	18
第 36 条 供热工程规划	18
第 37 条 环卫工程规划	19
第七章 公共服务设施规划	19
第 38 条 公共服务设施配置	19
第八章 国土空间综合整治与生态修复	19
第 39 条 国土综合整治原则	19
第 40 条 生态保护与修复	20
第九章 村庄建设指引	20
第 41 条 入口空间规划指引	20
第 42 条 农房建设指引	20
第 43 条 建筑风貌指引	21
第十章 村庄安全与防灾减灾	21
第 44 条 消防规划	21
第 45 条 抗震规划	22
第 46 条 防洪防涝规划	22
第 47 条 其他灾害防治	22

第十一章 近期建设计划 23

第 48 条 近期建设计划24

第一章 规划总则

第 1 条 规划背景

中共中央二十大报告指出，全面推进乡村振兴。全面建设社会主义现代化国家，最艰巨最繁重的任务仍然在农村。坚持农业农村优先发展，坚持城乡融合发展，畅通城乡要素流动。加快建设农业强国，扎实推动乡村产业、人才、文化、生态、组织振兴。全方位夯实粮食安全根基，全面落实粮食安全党政同责，牢牢守住十八亿亩耕地红线，逐步把永久基本农田全部建成高标准农田，确保中国人的饭碗牢牢端在自己手中。树立大食物观，发展设施农业，构建多元化食物供给体系。发展乡村特色产业，拓宽农民增收致富渠道。巩固拓展脱贫攻坚成果，增强脱贫地区和脱贫群众内生发展动力。统筹乡村基础设施和公共服务布局，建设宜居宜业和美乡村。

依据中共中央国务院发布的《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）、《自然资源部关于全面开展国土空间规划工作的通知》（自然资发〔2019〕87 号）等文件部署，要求建立“五级三类”的国土空间规划体系并监督实施，将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划融合为统一的国土空间规划，实现“多规合一”，强化国土空间规划对各专项规划的指导约束作用。同时，《若干意见》明确指出：村庄规划作为详细规划，是国土空间规划体系的重要组成部分，也是开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发乡村建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据。

天津市层面发布了关于村庄规划编制的具体部署要求：《市规划资源局关于进一步规范村庄规划编制工作的通知》（津规资村镇发〔2020〕232 号）、《关于进一步做好村庄规划完善提升工作的通知》（津规资村镇发〔2021〕87 号），提出要结合区、乡镇国土空间总体规划编制，统筹城镇和乡村发展，合理确定村庄布局分类，积极推进村庄规划完善提升工作。并明确提出要精准落实，严保耕地。严格落实上位规划确定的生态保护红线、永久基本农田等约束性指标和强制性内容，细化落实耕地保有量、永久基本农田图斑地块，确保图、数、

实地相一致，确保村庄规划实用、管用、可操作、能落地。

第2条 规划原则

坚持先规划后建设。通盘考虑土地利用、产业发展、居民点布局、人居环境整治、生态保护和历史文化传承，充分发挥村庄规划对乡村地区各类开发建设活动的指导和调控作用。

坚持农民主体地位。尊重村民意愿，反映村民诉求，强化村民主体、村党组织和村委会的主导作用，充分保障村民的规划知情权、参与权和监督权。

坚持保护优先。强化对耕地资源、自然生态、历史人文等的保护，落实生态保护红线、永久基本农田保护红线的管控要求，促进农业农村实现绿色发展。

坚持节约集约用地。强化存量建设用地的盘活利用和土地复合利用，加大土地综合整治力度，优化土地利用结构布局，提高土地利用效率，实现高质量发展。

坚持因地制宜。强化目标引领，以问题为导向，聚焦重点难点痛点堵点，分类编制能用管用好用的村庄规划。营造乡土气息浓郁、地方特色鲜明的乡村风貌，防止村庄建设千村一面。

第3条 规划依据

1、法律法规

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；
- (3) 《中华人民共和国环境保护法》（2014 年修订）；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 743 号）（2021 年 9 月 1 日起试行）；
- (5) 《基本农田保护条例》（2011 年 1 月 8 日修订）；
- (6) 《天津市土地管理条例》（2021 年 11 月 29 日修订）；
- (7) 《天津市城乡规划条例》（2019 年修正）；
- (8) 《天津市河道管理条例》（2018 年 12 月 14 日修正）；
- (9) 《天津市基本农田保护条例》（2010 年修正）；

- (10) 《天津市水污染防治条例》（2020 年修正）；
- (11) 《天津市电力设施保护条例》（2014 年）；
- (12) 《天津市人民代表大会常务委员会关于批准划定永久性保护生态区域的决议》（津人发〔2014〕2 号）；
- (13) 《天津市人民代表大会常务委员会关于进一步加强永久性保护生态区域管理的决议》（津人发〔2017〕37 号）。

2、规章规范性文件

- (1) 《中共中央国务院办公厅关于实施乡村振兴战略的意见》（中发〔2018〕1 号）；
- (2) 《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）；
- (3) 《中共中央办公厅 国务院办公厅印发<关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见>》（厅字〔2019〕48 号）；
- (4) 《中共农办 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通知》（农规发〔2019〕1 号）；
- (5) 《自然资源部关于全面开展国土空间规划工作的通知》（自然资发〔2019〕87 号）；
- (6) 《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）；
- (7) 《自然资源部 生态环境部 国家林业和草原局关于加强生态保护红线管理的通知（试行）》（自然资发〔2022〕142 号）；
- (8) 自然资源部发布《生态保护红线管理办法》（征求意见稿）（自然资源空间规划函〔2022〕234 号）；
- (9) 《市委农办 市农业农村委 市规划和自然资源局 市发展改革委 市财政局关于印发<天津市统筹推进村庄规划工作实施方案>的通知》（津农委函〔2019〕14 号）。

3、技术标准规范

- (1) 《市规划和自然资源局关于印发<天津市村庄规划编制导则（试行）>

的通知》（津规自村镇发〔2019〕287 号）；

- （2）《市规划资源局关于印发<天津市村庄规划技术审查要点（试行）>的通知》（津规资村镇发〔2020〕11 号）；
- （3）《市规划资源局关于进一步规范村庄规划编制工作的通知》（津规资村镇发〔2020〕232 号）；
- （4）《市规划资源局关于进一步做好村庄规划完善提升工作的通知》（津规资村镇发〔2021〕87 号）；
- （5）《天津市海绵城市建设技术导则》（2016）；
- （6）《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》（J12366-2021）；
- （7）《城市电力规划规范》（GB/T50239-2014）；
- （8）《城市供热规划规范》（GB / T 51074-2015）；
- （9）《城市通信工程规划规范》（GB/T50853-2013）；
- （10）《环境卫生设施设置标准》（CJJ27-2012）；
- （11）《城市给水工程项目规范》（GB55026-2022）；
- （12）《城乡排水工程项目规范》（GB55027-2022）。

4、其他相关规划和数据资料

- （1）《天津市蓟州区别山镇土地利用总体规划（2015-2020 年）》；
- （2）《天津市蓟州区国土空间规划“三区三线”划定成果》；
- （3）《天津市蓟州区国土空间总体规划（2019-2035 年）》（阶段性成果）；
- （4）《天津市林业布局规划（2019-2035 年）》（阶段性成果）；
- （5）《天津市蓟州区村庄布局规划（2019-2035 年）》；
- （6）蓟州区 2020 年变更调查数据。

第 4 条 规划范围

规划范围为城镇开发边界外瓦房村行政区划范围，规划范围总面积 50.38 公顷。待镇级国土空间总体规划批复后，城镇开发边界内未来按照相关文件要求编制控制性详细规划，具体地类、管控要求等参照控制性详细规划执行。

第 5 条 规划期限

规划期限为 2021 年到 2035 年，基期年为 2020 年。近期为 2021-2025 年；远期至 2035 年。

第二章 现状分析与评估

第 6 条 区位条件

瓦房村位于蓟州区别山镇西部，村域西侧为州河一级河道保护区，生态本底条件优越，自然环境良好。

村域南侧紧邻京哈公路，中昌南大道穿过村庄。距离津蓟收费站 4 公里，距离蓟州站 4 公里，距离别山镇政府 7 公里，距离涇溜镇政府 0.8 公里。对外交通便利，区位条件优越。

第 7 条 人口及宅基地现状

结合村庄调研，截止 2020 年底，村庄内现状共有户籍户数 258 户，户籍人口 855 人。

现状宅基地面积为 14.09 公顷，共计 258 宗，宗均宅基地面积 546.12 平方米（0.81 亩）。村民住宅用地相对集中，大部分宅基地建筑质量良好，主要分布在村域西部，整体呈集中连片分布。传统建筑立面多为红砖或青砖，屋顶多为红色和灰色瓦面，整体色调上以白色、灰色、棕红色为主。现状院落多为矩形，平面对称布置，院落南部为一层门房，屋顶分为平顶和坡顶两种。

第 8 条 社会经济

瓦房村村庄现状产业以第一产业为主，主要以种植玉米为主。2020 年共有现状耕地面积 3.45 公顷（51.75 亩），人均耕地面积 40.35 平方米（0.06 亩）。村内暂无第二产业，村民年均可支配收入 2.4 万元，主要收入来源为务农、打工。村内暂无第三产业。

第 9 条 土地利用现状

根据 2020 年土地利用变更调查统计，瓦房本次规划用地面积为 50.38 公顷。各类用地现状情况如下：

现状农林用地总面积 18.52 公顷，占规划用地面积的 36.76%。其中，现状耕地面积 3.45 公顷，现状人均耕地面积 0.06 亩。

现状建设用地面积 28.82 公顷，占规划用地面积的 57.21%。其中，现状村庄建设用地面积为 20.55 公顷，现状人均村庄建设用地面积 240.35 平方米。其他建设用地面积 8.27 公顷，主要为区域基础设施用地。

自然保留与保护用地面积 3.04 公顷，占规划用地面积的 6.03%。

第 10 条 道路交通现状

村台儿东侧中昌南大道现状为国道，路基宽度为 28 米，为村庄对外联系主要道路。村庄内部道路分为主要道路和次要道路两级体系。村内主要道路红线宽度为 8 米，次要道路红线宽度约为 6 米。内部道路基本互相连通，交通便利顺畅，道路硬化率达 90%以上，道路整体状况良好。

第 11 条 公共服务设施现状

村内现状公共服务设施齐全，可满足村民日常生活需要。村内有村级组织活动场所 1 处，具有村委会、党员活动室、文化活动室、图书馆、村广播站、农村警务室等功能。村内有卫生室 1 处，为居民提供医疗卫生服务。村内未设置幼儿园、小学、中学等设施。幼儿园及小学教育职能由管城村中心小学承担，中学职能由别山镇科科中学承担。村内便民超市 1 处，位于村委会西侧。村委会南侧有 1 处健身活动场地和 1 处室外篮球场。

第 12 条 市政基础设施现状

村内现状各类市政基础设施基本完善，使用情况良好。村内现状供水水源来自村委会北侧水井，能满足村民日常用水。村庄采用雨污合流的排水体制，沿道路两侧现状敷设有雨污水收集管网，雨污水排入村内现状集污池，由镇里统一处理。村内现状电力设施完善，有变压器 9 处，可满足村民日常用电需求，电力线采用架空方式敷设。电信、网络设施基本完善，使用情况良好。村庄已

完成煤改电工程，满足日常生活用能。冬季可实现集中供热。村内生活垃圾由村集中收集后统一转运至镇级垃圾处理厂处理。

第 13 条 现状评估

在村庄现状评估方面，首先村庄区位优势明显，对外交通便利。瓦房村位于蓟州区中部，南侧紧邻京哈公路，中昌南大道及京哈铁路穿过村庄，村庄对外可达性高。其次，村太西侧紧邻州河，村内生态环境优越，生态空间和休闲空间兼具。第三，村域内有州河物流园区，有一定的产业辐射作用，为村庄的后续发展奠定良好条件。

第一，缺乏产业基础，园区征地，农民失地，耕地少，没有收入来源，迫切需要另辟发展路径。第二，公服配套不完善。第三，有良好的区位条件，依托州河产业带，但没有充分利用旅游资源未得到发挥。

第三章 规划目标与定位

第 14 条 上位规划指引

根据《天津市蓟州区村庄布局规划（2019-2035 年）》，瓦房村庄类型为：城郊融合类村庄。

根据《天津市蓟州区土地利用总体规划（2015-2020）》，瓦房村的城乡建设用地指标为 18.27 公顷，其中村庄建设用地面积 17.96 公顷，城镇建设用地面积 0.31 公顷。

根据《天津市蓟州区国土空间总体规划“三区三线”划定成果》，瓦房村耕地保护目标为不少于 2.47 公顷，永久基本农田保护面积为 2.01 公顷，生态保护红线面积为 3.45 公顷。

根据《天津市林业布局规划（2019-2035 年）》（阶段性成果），瓦房村林地保护目标为不少于 13.66 公顷。

根据《天津市永久性保护生态区域》，瓦房村涉及的面积为 11.05 公顷，分别为州河保护区 7.29 公顷和交通干线铁路保护区 3.76 公顷。

第 15 条 村庄定位

依托优良的生态本底条件，以便利的交通条件和仓储物流为契机，全方位服务对接蓟州城区的发展需求，将瓦房村打造成为蓟州区城郊文旅示范村和商贸服务引领村。使瓦房村逐步发展成为蓟州区乡村振兴示范领航者、“美丽乡村”建设的先行者。

第 16 条 用地规模

规划瓦房村规划范围总用地面积为 50.38 公顷。其中规划村庄建设用地面积为 18.24 公顷，规划人均村庄建设用地面积为 207.04 平方米。

第 17 条 人口及户数预测

（1）人口及户数预测

结合瓦房村和别山镇的人口平均增长率，分别预测近期和远期规划人口。平均增长率取值为 2‰。

预测至 2025 年，瓦房村户籍人口规模为 863 人，264 户。

预测至 2035 年，瓦房村户籍人口规模为 881 人，272 户。

（2）宅基地需求预测

经与村委会沟通调查并结合人口以及户数预测情况，截至 2025 年瓦房村宅基地需求约为 3 户，至 2035 年宅基地需求约 8 户。村民新建住宅必须服从村庄规划，服从统一管理，履行审批制度，做到先批后建、先拆后建。

第 18 条 发展策略

（1）践行生态保护、实行底线管控、坚持三生融合的总体发展格局

落实瓦房村全域“水林田湖”自然资源的保护，划定底线区域，明确国土空间用途管制。梳理生态敏感区，形成生态优先、生活美好、生产高效的“三生融合”良性互动空间。

（2）推进产业融合、促进资产盘活、探索创新机制的产业发展思路

以农业、文化、旅游为支撑，推进产业的多元化深度融合，提升瓦房村休闲农业、商贸服务等乡村型产业业态。同时，通过出租、平移、入股等方式，盘活闲置宅基地等资产，探索多元化的管理开发机制，为村庄的产业发展提供

新型发展路径。

（3）彰显特色风貌、传承民俗文化、塑造特色名片的文化保护要求

充分利用瓦房特色民居等特有人文民俗资源，修复传统民居，保护村庄特色文化和乡村传统格局风貌，彰显村庄特色，展现文化风韵。塑造村庄特有名片，打造瓦房乡村旅游的特色品牌体系。

第 19 条 主要控制指标

规划至 2035 年，瓦房村划定耕地面积 2.47 公顷（37.05 亩），其中本村域内划定耕地面积 2.29 公顷，别山镇域补划耕地面积 0.18 公顷。永久基本农田面积为 2.01 公顷（30.15 亩），林地规模为 16.07 公顷（241.05 亩）。本次规划上图落实村庄建设用地指标规模为 18.24 公顷（273.6 亩），其他指标情况详见附表 2。

第四章 国土空间布局优化

第 20 条 空间格局

依据上位规划及村庄发展诉求，划定瓦房村农业空间、生态空间、建设空间面积分别为 4.69 公顷、26.71 公顷、18.98 公顷。其中农业空间由农田保护区和一般农业区构成。生态空间由林业控制区和水域控制区构成。建设空间由村庄建设区和城镇集中建设区以及区域交通基础设施集中区构成，详见附表 3。

第 21 条 用地构成

（1）农林用地

规划至 2035 年，瓦房村农林用地面积 20.50 公顷，占规划用地总面积的 40.69%。其中：本村域内划定耕地面积 2.29 公顷，别山镇域补划耕地面积 0.18 公顷；林地 16.07 公顷，占规划用地总面积的 31.90%；其他农用地 1.01 公顷，占规划用地总面积的 2.01%。

（2）建设用地

规划至 2035 年，瓦房村建设用地面积 26.66 公顷，占规划用地总面积的 52.92%。其中：村庄建设用地 18.24 公顷，占规划用地总面积 36.20%；其他建设用地 8.42 公顷，占规划用地总面积的 16.72%。

村民住宅用地

规划村民住宅用地 14.55 公顷，占规划用地总面积的 28.88%，以村台儿内现状宅基地为主。

村民公共服务用地

规划村庄公共服务用地 0.19 公顷，占规划用地总面积的 0.38%。其中：村庄公共服务设施用地 0.09 公顷，主要包括党群服务中心、老年日间照料中心、卫生室等；村庄公共场地 0.10 公顷，主要包括室外篮球场、健身活动场地。

村庄产业用地

规划村庄产业用地 1.89 公顷，占规划用地总面积的 3.76%。其中：村庄商业服务业设施用地 0.36 公顷，主要分布村台儿西侧紧邻中昌南大道的汽车商贸城，美食城；村庄生产仓储用地 1.54 公顷。

村庄基础设施用地

规划村庄基础设施用地 1.61 公顷，占规划用地总面积的 3.20%。其中：村庄道路用地 0.87 公顷，主要为村庄内主要、次要道路以及村庄巷路；村庄公用设施用地 0.02 公顷；村庄交通设施用地 0.72 公顷。

区域基础设施用地

规划区域基础设施用地 8.42 公顷，占规划用地总面积的 16.72%，主要为防洪水利设施和中昌南大道及京哈铁路。

（3）自然保护与保留用地

规划至 2035 年，瓦房村自然保护与保留用地面积 3.21 公顷，占规划用地总面积的 6.38%。全部为河流水面。

第 22 条 统筹落实各类控制线

（1）严格落实生态保护红线

严格落实《天津市蓟州区国土空间总体规划“三区三线”划定成果》，瓦房村落实划定生态保护红线面积 3.45 公顷。

（2）严格落实永久基本农田保护红线

严格落实《天津市蓟州区国土空间总体规划“三区三线”划定成果》，瓦房村落实划定永久基本农田保护红线面积 2.01 公顷。

（3）严格落实天津市永久性保护生态区域

落实天津市人民代表大会常务委员会批准的天津市永久性保护生态区域，瓦房村涉及天津市永久性保护生态区域内面积为 11.05 公顷。

（4）科学划定村庄建设用地控制线

结合村庄发展布局，本次村庄规划划定村庄建设用地控制线，规模为 18.24 公顷。

（5）历史文化保护控制线

本村目前不涉及历史文化保护内容，在村庄发展建设过程中一经发现应及时汇报至相关部门。

第 23 条 农业空间管制规则

（1）永久基本农田范围内管制规则

按照《土地管理法》、《基本农田保护条例》等的相关规定管理。实行永久基本农田保护制度。永久基本农田一经划定，任何单位和个人不得擅自占用或者擅自改变用途，严禁未经审批违法违规占用。不准占用基本农田进行植树造林、发展林果业等活动；不准进行严重破坏耕作层的生产经营活动；不准违法占用基本农田进行绿色通道和城市绿化隔离带建设；除法律规定的国家重点建设项目以外，不准非农建设项目占用基本农田。

（1）一般农业区管制规则

严格控制一般农业区内的农用地转用，落实最严格的耕地保护制度，对质量等级较高的耕地、园地、林地等农用地实行优先保护。禁止在一般农业区内建窑、建房、采矿或者擅自挖沙、取土、堆放固体废弃物；禁止新建二类、三类工业及涉及有毒有害物质排放的工业。从严控制一般农业区转为建设区，经批准建设占用区内耕地，需按照“耕地占补平衡”、“进出平衡”原则，补充数量和质量相当的耕地。一般农业区内的建设活动以盘活存量、优化结构为主，

严格控制增量，增量利用应发挥农业生产功能为导向；对未利用地、宅基地等规划用地开垦或复垦为耕地的，不得改作其他用途，对新增的耕地应加强管理。允许实施农林复合利用，但严禁挖湖造景等行为。

（2）园林业发展区管制规则

园林业发展区严格控制各类开发活动占用、破坏。禁止新建、扩建、改建除农村一二三产业融合以外的工业项目；禁止房地产开发活动；禁止违规毁林开荒、围湖造田、侵占滩涂湿地。园林业发展区按照限制区域严格管理，控制建设开发和农业利用强度，控制生态用地向农业用地、城镇用地转用；鼓励农村生活、生产类建设用地逐步退出；鼓励农业用地向生态用地转用。园林业发展区内的建设活动以盘活存量、优化结构为主，严格控制增量，增量利用应发挥生态服务功能为导向。园林业发展区内允许农业复合利用，控制农业开发强度，实行休耕和种植结构调整，发展生态农业、绿色农业。

第 24 条 生态空间管制规则

（1）生态保护红线范围内管制规则

按照《生态保护红线管理办法》（征求意见稿），在生态保护红线内，自然保护区核心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，包括零星的原住民在不扩大现有建设用地和耕地规模前提下，修缮生产生活设施，保留生活必需的少量种植、放牧、捕捞、养殖；不破坏生态功能的适度参观旅游和相关的必要公共设施建设；必须且无法避让、符合县级以上国土空间规划的线性基础设施建设、防洪和供水设施建设与运行维护等。如遇上级政策调整，管控规则按照上级政策执行。

（1）永久性保护生态区域管制规则

按照《关于印发〈天津市人民代表大会常务委员会关于进一步加强永久性保护生态区域管理的决议〉的通知》（津人发〔2017〕37 号）、《天津市永久性保护生态区域管理规定》（津政发〔2019〕23 号）等文件要求，在永久性保护生态区域内建设生态保护工程、重大基础设施、重大民生保障项目，应保证功能不降低，性质不改变、环境不破坏、面积不减少的前提下，由相关行政主管部门组

织专家进行生态环境影响论证，提出保护和修复方案，经市人民政府审查同意后，履行基本建设程序。

（2）水域控制区管制规则

水域控制区为上位规划确定的河道管理范围，按照《天津市河道管理条例》（2018 年 12 月 14 日修正），瓦房村涉及州河一级河道管理范围的护堤地为河堤外坡脚意外各二十五米。在河道管理范围内禁止下列行为：

- （一）损毁堤防、护岸、闸坝、截渗沟等水工程建筑物和防汛设施，损毁测量设施、警示标志、安全监控等附属设施；
- （二）占用、封堵防汛抢险通道；
- （三）在堤防和护堤地内采砂、采石、取土、挖筑池塘；
- （四）设置阻水渔具或者其他障碍物；
- （五）倾倒、弃置矿渣、石渣、煤灰、泥土、垃圾等废弃物；
- （六）载重量三吨以上的非防汛抢险车辆在未铺设路面的堤顶通行；
- （七）非水库管理船只在水库大坝坝前五百米范围内滞留；
- （八）水闸、橡胶坝引排水期间，船只和人员在其管理范围内滞留；
- （九）在河道内直接利用水体进行实验；
- （十）法律、法规禁止的其他行为。

在市管河道以外的区界河或者跨区河道管理范围内，修建排水、阻水、引水、蓄水工程以及河道整治工程，应当经有关各方达成一致。

河道管理范围内已修建的涵闸、泵站、码头和埋设的管道、缆线等设施，设施管理单位应当定期检查和维修，并服从水行政主管部门的安全管理；不符合堤防安全要求的，设施管理单位应当改建或者采取补救措施。

河道管理范围内新建、改建、扩建建设项目，建设单位应当按照河道管理权限，将工程建设方案报水行政主管部门审查同意后，按照规定程序履行其他审批手续。建设项目涉及防洪安全的，报审时应附具洪水影响评价报告。建设项目性质、规模、地点需要变更的，建设单位应当事先向原审查同意的水行政主管部门重新办理审查手续。

城市、村镇建设和发展不得占用河道管理范围内土地。城市、村镇建设规

划的临河界限为河道管理范围的外缘线。城市、村镇建设规划涉及河道管理范围的，应当事先征求水行政主管部门的意见。

在河道管理范围内进行下列活动，应当经水行政主管部门同意；依照法律、法规规定还需经其他行政管理部门审批的，应当依法办理有关手续：

(一)在滩地内钻探、开采地下资源、进行考古发掘；

(二)在河道内固定船只、修建水上设施。

从事前款规定的行为，应当按照准许的范围和作业方式进行，并接受水行政主管部门的检查监督。

其他相关管控要求参照《天津市河道管理条例》（2018 年 12 月 14 日修正）执行。法律、行政法规对河道流域管理另有规定的，从其规定。

第 25 条 建设空间管制规则

（1）村庄建设用地控制线范围内管制规则

村庄建设用地控制线内主导用途为村民住宅用地、村庄公共服务设施用地、村庄基础设施用地和村庄产业用地，建设内容必须符合村庄建设控制单元管控要求。严格控制村庄建设用地控制线外的各类村庄建设活动，除民生、基础设施等项目以外，控制线外不得安排用地征转和建设用地指标，不得作出乡村建设项目规划许可。

村庄建设用地控制线范围内以地块编号、用地性质、用地面积、容积率、建筑密度、绿地率、限高和配套设施为主要管控指标。其中，一类宅基地建筑限高控制 ≤ 10 米。村庄公共服务设施用地、商业服务业设施用地等容积率 ≤ 1.0 ，建筑密度 $\leq 60\%$ ，建筑限高 ≤ 10 米，绿地率 $\geq 30\%$ 。村庄生产仓储用地容积率 ≤ 1.5 ，建筑密度 $\geq 30\%$ ，建筑限高 ≤ 10 米，绿地率 $\leq 30\%$ 。具体管控要求详见村庄建设用地规划图。

（2）农村住房管理制度

严格执行“一户一宅”政策，依据《天津市土地管理条例》（2021 年 11 月 29 日修订），人均耕地面积不足 667 平方米的村庄，每户宅基地用地面积不得超过 167 平方米；人均耕地面积在 667 平方米以上的村庄，每户宅基地用地面积不得超过 200 平方米。本村规划人均耕地 0.04 亩，规划期内新批宅基地规模，

严格按照相关管理规定进行落实。出卖、转让、出租原有住房或改变用途的，再申请宅基地将不予批准。村台内有偿退出宅基地严格按照先垦后用原则，复垦验收合格后，才能利用此腾退指标。村民新建住宅必须服从村庄规划，房屋设计应符合村庄整体民居风貌。严格控制建筑高度，村民住宅一般不得超过三层，不得盲目拆村庄建高楼；保留村庄特有的居民风貌。

农户新建、翻建自有住房或对既有房屋修缮加固改造应参照《农村危房改造基本安全技术导则》、《天津市农民自建房技术指导读本》等现行规范、技术导则等要求进行设计、施工。新建、改建、扩建公共建筑、工业建筑项目等应向蓟州区住建委征询建筑装配式、绿色建筑、海绵城市等相关建设要求。

（3）区域交通基础设施集中区

严格落实上位规划确定的各类重大基础设施、生态工程等项目，并按照其相应管控要求进行管制。

第五章 产业发展规划

第 26 条 产业发展原则

构建以生态优先、对接城区、旅游驱动、特色发展为主的产业发展原则。

生态优先：将生态保护红线内生态系统的保护修复作为各类生态保护修复工程的重要内容，修复受损生态系统，保护生物多样性，提升生态系统质量和稳定性，增强生态系统服务功能和生态产品供给能力。

对接城区：以天津城区及周边市场需求为导向、以城市居民为目标客源市场，吸引天津城区市民和周边城市居民。

文旅驱动：利用现状已有的文化旅游和农业资源基础，总体以打造蓟州区的“生态家园、精神家园、服务智园”为目标。构建“农+商+旅”为核心的乡村产业融合体系。最终形成“宜居、宜业、宜游、宜商”的规划愿景。拓展村民增收创收途径，让本地居民有效参与到产业链之中，分享旅游增值带来的收益。

特色发展：为避免村庄发展“千村一面”，在村庄布局、新农村建设、产业发展等方面注重地方特色的挖掘和生态景观特色及特色产业的提炼，突出强吸引、可记忆、可识别的特色。

第 27 条 产业体系构建

构建以“休闲农业+商贸服务”为核心的产业发展体系。

总体以打造蓟州区的“生态家园、精神家园、服务智园”为目标。以州河现状的生态区、便利的交通、城乡互融的优势发展休闲农业和商贸服务的产业体系，构建“农+商+旅”为核心的乡村产业融合体系。最终形成“宜居、宜业、宜游、宜商”的规划愿景。

第 28 条 产业空间布局

构建“一轴·一带·五分区”的产业空间布局。

“一轴”：中昌南大道交通发展轴。向北对接蓟州城区，向南对接城镇主要功能节点。协同发展。

“一带”：依托州河生态资源，打造州河文化产业带。

“四分区”：美丽乡村建设区、传统农业种植区、自然保护核心区、商贸服务配套区。

第六章 市政基础设施规划

第 29 条 道路交通规划

瓦房村庄内部道路体系延续原有的村庄主要道路和村庄次要道路两级体系。规划村庄主要道路红线宽度为 7 米，村庄次要道路红线宽度为 5 米。完善提升各级道路的质量，进行道路绿化建设，在主要路段设置照明设施。

第 30 条 给水工程规划

规划近期，以现状机井方式供水，水源接自村委会北侧机井；远期接入沿中昌南大道的市政供水管网，实现集中供水。

根据《城市给水工程项目规范》（GB55026-2022）以及瓦房村的实际用水情况，采用综合生活用水定额指标进行最高日用水量预测，人均生活用水量按 100L/（人·d）计算，人口规模按 881 人计算，预测至 2035 年瓦房村的生活总用水量为 88.1m³/d。

规划供水管网采用环状管网，干管管径 DN300，支管管径 DN150。管网压力满足最不利点水量水压要求，并保证消防水量，以达到安全可靠、合理供水要求。

第 31 条 污水工程规划

至规划期末瓦房村采用雨污分流排水体制。根据《城乡排水工程项目规范》（GB55027-2022），确定瓦房村至 2035 年污水量按给水量的 80% 预测，预测最高日污水排放量为 70.5m³/d。

村内现状污水管网可以满足村庄使用需求，本次规划不再进行新增敷设。村庄内污水排放至现状集污池，由镇里统一处理。

第 32 条 雨水工程规划

根据《天津市海绵城市建设技术导则》（2016）本次规划设计雨水流量为： $Q=q \cdot F \cdot \psi$ 得出设计流量值为 5633.38L/s（ q 为 300.399L/s·hm²，汇水面积取值 26.79hm²，综合径流系数取值 0.7）。

按照《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》，合理利用雨水，美化村庄环境。利用设施要结合村庄水文地质条件等综合确定。规划对排涝沟进行治理，清挖沟道淤泥，确保行洪安全；加强对排涝沟的保护，严禁侵占沟道、堵塞沟道等现象发生，建立定期沟道清淤、维护制度。

第 33 条 电力工程规划

至规划期末，瓦房村电力来源接自开发区 35kv 变电站。

根据《城市电力规划规范》（GB/T50239-2014），结合瓦房村实际情况，采用单位建筑用地负荷密度法，进行用电量预测。规划村民住宅用地面积为 14.68 公顷，单位负荷用地指标为 100（KW/hm²）；村庄公共服务用地面积为 0.19 公顷，单位负荷用地面积为 300（KW/hm²）；村庄商业服务业设施用地面积为

1.89 公顷，单位负荷用地面积为 400（KW/hm²）。预测至 2035 年瓦房村的用电负荷为 4.50MW。

现状村庄内的供电设施完全能够满足规划期内的使用，因此规划不再新增供电设施。至规划期末，村庄内的供电线路采用地下敷设的方式，主要布设在道路人行道上。电力线路走东西道路的北侧，南北道路的东侧。电力线路与其它管线交叉垂直时，净距应满足相关规范规定，穿越道路或硬化地面处设钢管保护。

第 34 条 电信工程规划

至规划期末，瓦房电信来源接自中昌南大道沿线的电信市政管线。

根据《城市通信工程规划规范》（GB/T50853-2013）至规划期末，瓦房村固定电话普及率按 50 线/百人计，考虑 80%的安装率，预测村庄所需固定电话门数为 353 门。移动电话普及率按 100 卡号/百人，预测移动电话用户为 881 卡号。宽带用户普及率按 30 户/百人，预测村庄宽带用户为 265 户。

村庄现状有 1 处联通通信基站，可满足规划期末需求。其他通信服务由别山镇区的设施提供。电信管线沿村庄道路采用架空式敷设。

第 35 条 燃气工程规划

近期村庄燃气供应主要使用燃气罐。远期接入市政燃气管网。

根据《镇规划标准》（GB50188-2007）、《城镇燃气工程规划规范》（GB/T51098-2015），结合瓦房村实际情况，燃气使用以居民生活用气为主。采用人均用气指标法进行燃气用气量预测，气化率为 100%，居民耗热指标采用 2512（MJ/人·年），燃气低热值采用 36.44（MJ/Nm³）。预测至 2035 年，村庄居民用气量为 6.07 万 Nm³/年。

在村庄公共活动广场处规划一处中低压燃气调压柜，服务半径 500 米。沿通村路敷设高压燃气管道，入村后沿村庄主要道路敷设中低压燃气管道。

第 36 条 供热工程规划

至规划期末，瓦房村完成煤改电工程，实现集中供热。

根据《城市供热规划规范》（GB / T 51074-2015），结合瓦房村实际情况，用热主要建筑类型为住宅建筑、公共建筑、商业设施建筑。供热负荷预测采用指标法。其中住宅建筑用热指标取 $50\text{W}/\text{m}^2$ ，采暖面积为 146800 m^2 （容积率 0.5）；公共建筑用热指标取 $60\text{ W}/\text{m}^2$ ，采暖面积为 1900 m^2 （容积率 1.0）；商业设施建筑用热指标取 $60\text{ W}/\text{m}^2$ ，采暖面积为 3600 m^2 （容积率 1.0）。计算得到村庄总用热负荷为 7.67MW 。

第 37 条 环卫工程规划

根据《环境卫生设施设置标准》（CJJ27-2012），村内人均垃圾产量按 $0.6\text{kg}/(\text{人} \cdot \text{d})$ ，预测至 2035 年瓦房村生活垃圾总量为 $0.53\text{t}/\text{d}$ 。

根据生活习惯、生产方式、垃圾特点实行“户分类一村收集一镇转运一区处理”的处理模式。沿村庄道路放置生活垃圾收集点，服务半径为 50-80 米。逐步引导住户实施垃圾分类收集，鼓励住户利用有机垃圾作为肥料，实现生活垃圾分类收集和有机垃圾资源化。

第七章 公共服务设施规划

第 38 条 公共服务设施配置

根据《天津市村庄规划编制导则（试行）》，本次村庄规划公共服务设施主要包括：行政管理和综合服务、教育设施、文体设施、医疗卫生设施、社会福利设施、商业服务设施。公共服务设施的配建标准，必须与居住人口规模相适应，同时与住宅同步规划、同步建设和同时投入使用。具体详见附表 4：

第八章 国土空间综合整治与生态修复

第 39 条 国土综合整治原则

全面梳理瓦房村域内的国土空间要素，秉承“水林田湖草”生命共同体的发

展理念，尊重自然、顺应自然、保护自然，以强化耕地保护、提高资源利用效率、改善农村人居环境为整治目标，优化瓦房村生产、生活、生态空间格局，强化生态保护修复，开发特色资源，实现全域全要素拓深扩面、提质增效。

第 40 条 生态保护与修复

保护原生田地、园地、林地。对原有植被种类进行保护，丰富植被类型，保护传统村落的水林田资源，保持生态平衡。

实施乡村“四旁”绿化，建设小微绿地、湿地。开展瓦房村绿化美化攻坚行动，进行村庄道路绿化，推进村旁、路旁、宅旁、水旁绿化，增加瓦房村生态绿量 0.2 公顷。

开展农村环境整治，补齐设施短板。开展生活垃圾分类、垃圾无害化处理等。加强农村道路养护管理，路域环境整治，修复现状水泥路，推进“农村四好路”创建。

推进村内水系整治修复工程。清理河流坑塘水面垃圾、有害水生植物，治理水体污染。保留、疏通原有冲沟、河道、排水沟渠、完善导排系统。通过荷花、芦苇等水生植物改善水质，减少对驳岸冲刷，保护生态稳定性，建设丰富的河道景观体系。

第九章 村庄建设指引

第 41 条 入口空间规划指引

强化村庄主入口处的景观环境设计，在村口及进入村庄的交通要道位置设置村庄名片展示牌，进行交通引导。规划加强周围环境整治，改善村口卫生环境，利用乡土植物做好村口绿化，改善村口的地面铺装。

第 42 条 农房建设指引

规划结合津北民居风貌特色，对村庄内部破败、质量较差的民居进行修缮及改造，改善居住条件。

农房设计主要针对整治的民房及新建民房；建筑材料以红砖红瓦为主，整体体现为砖红色、深红色；主体建筑（正房）基底面积与宅基地面积比不高于

60%；主体建筑层数控制在三层及以下，层高不高于 3.6 米，三层建筑高度不高于 10 米，附属建筑不高于 3.3 米。

建筑室内与院落地坪高差不得大于 0.6 米，院落地坪与院外道路高差不得大于 0.3 米；屋顶宜采用双坡屋顶形式，主体建筑（正房）屋顶坡度不大于 30 度不小于 15 度，附属建筑（厢房）屋顶坡度与主体建筑保持一致。

第 43 条 建筑风貌指引

门楼采用坡屋顶式随墙门，院墙采用三段式，下段为毛石下碱墙，中段为十字镂空花砖墙，上段墙帽为两层清水砖压顶。屋顶坡屋顶形式，铜钱式花瓦顶，以砖红色为主；屋顶为干槎瓦，边稍垄为水泥抹灰。建筑立面以清水砖为主，山墙为五花山墙或设有海棠池子，内饰毛石，建筑墀头有钱檐砖(俗称照明砖)，图案以山水字画等图案为主。门窗汲取传统格栅纹样元素的基础上，采用保温隔热材料。

庭院围墙整治规划采用以下几种指引方式，从高度、形式对村庄围墙大门的建设进行指导，进而形成强质连续性界面。①高度：结合现状围墙大门的高度，整治规划建议围墙高度在 1.6 米—1.7 米之间，大门高度在 2.1 米—2.2 米之间；②形式：依据村庄现有的围墙、大门样式进行改造，围墙采用通透或半通透的两种结构形式，大门采用有檐和无檐两种结构形式；③现代院门增加门檐，门楣可绘制传统图案，门柱保留原贴面或进行粉刷，增加门联。保留各个时期传统民居大门形式，体现村庄建筑个性和形式多样性。

第十章 村庄安全与防灾减灾

第 44 条 消防规划

规划在党群服务中心设置一处消防点。配备必要的消防装备和灭火器材；设置火警电话和值班人员；有专职、义务或志愿消防队员。

消防通道主要利用村庄现有道路及硬化，村庄建筑的间距和通道的设置应满足村庄消防、救护、垃圾转运等车辆通行要求，不堆放阻碍交通的杂物。村庄内消防道路净宽和净空高度应大于 4 米。

规划消防水源由供水管网提供，采用生产--生活--消防共享一套给水系统的消防给水系统。根据规范，其同一时间发生的火灾数为 1 次，每处消防用水量为 25 升/秒，火灾持续时间按 2 小时计。消防栓沿敷设有供水管网的道路设置，间距不大于 120 米，服务半径不大于 150 米。消防栓距路缘不大于 2 米，距建（构）筑物外墙不小于 5 米。

第 45 条 抗震规划

（1）防震区划分及设防标准

将瓦房村规划区中的防震区按 8 度烈度区进行设防，全域范围都划入防震区范围内。

（2）灾期疏散用地

充分利用规划区的空闲地、公共绿地、运动场地、广场以及其他建筑物少、用地开阔的地点，开辟为地震灾期疏散用地，起到灾期受灾人员的疏散作用。按照避难场所的建设要求配置必要的设施，设置应急避难标识牌。

（3）灾期疏散路线

规划村庄对外道路作为生命救援线路，对外出入口为 2 个，从而保证灾期村民迅速、安全的救护转移。规划村庄主要道路作为物资运输道路。

第 46 条 防洪防涝规划

瓦房村的防洪标准按 20 年一遇设防。

对村庄河道进行疏浚，增强灾害抵御能力，以确保汛期安全。村庄滨水景观与防洪规划同时规划设计。沿环村水渠设置滨水生态廊道，以低矮土丘作为柔性洪水堤坝，土丘高度高于设防水位高度，其间以乔灌木、草等相结合植物带加强水土保持，并形成滨河生态景观廊道。

充分利用村庄地形及建设区内部的渠、塘，同时与雨水排放系统相结合，保证村庄内部雨水能够及时、顺畅地排出。着力修好田、渠、塘，形成灌溉水系，提高防洪抗旱功能。

第 47 条 其他灾害防治

（1）雪灾、冻雨灾害防治

对村庄原有建筑进行结构加固，新建建筑尽量采用坡屋面设计。对村庄生命线系统、重要建筑的防灾性能进行提升。村镇的生命线工程和重要设施办公建筑等公共建筑应符合《建筑结构荷载规范》（GB50009）的要求。

制定雪灾防御应急救援预案，包括交通和通讯的恢复、医疗救助、物资供应和报警系统等。制定雪灾防御避灾疏散方案，建立避灾疏散场所，对人员疏散、避灾疏散场所的医疗和物资供应等作出合理规划和安排。

（2）流行病防治

规划在卫生所设置防疫中心一处，加大对农村卫生安全相关知识的宣传力度，为村民卫生安全提供必要的救助保障。

建筑要在方位的选择以及门窗设计上使住宅获得充足的日照、良好的通风；建筑的厨房与卫生间应进行良好的给排水设计与改造，营造良好的居住卫生环境。

（3）建筑防灾设计

村民房屋使用易燃材料建造的厨房、墙体和顶棚必须改造成或将其表面加做防燃烧材料。对于在主房旁边新建的附属用房，附属房以砖石为主材，但建筑色调和风格要与主房一致。

对质量较差的建筑，加固建筑构件，对建筑墙体的底部采用坚固材料进行围护，加固建筑顶棚和墙体的衔接，加固建筑门窗和墙体的衔接。

新建建筑基础设置在沉降稳定的老土上，基础以深基为宜，最好是砖石基础，加设构造柱和圈梁。新建建筑材料宜采用混凝土，砖砌体应有防护面层。

加大农村建筑抗灾知识的宣传，提高农民的抗灾防灾意识。加强对农村建筑市场的监控和管理，对建筑工匠进行相应的培训，掌握抗灾施工的技能技巧，提高施工质量，提高民居的抗灾性能。

第十一章 近期建设计划

第 48 条 近期建设计划

近期建设项目主要是进行生态整治修复、公共配套设施建设、产业发展、人居环境整治等内容，计划 2025 年完成。

生态整治修复主要为州河沿岸生态整治修复。计划投资 80 万。

公共配套设施建设主要为日间照料中心，与村委会合建，划投资 20 万。

产业发展主要为特色民宿，主要位于州河沿岸现状宅基地，总占地面积约 1000 平方米；汽车商贸城，占地面积约 3428.83 平方米。

人居环境整治主要为修复村内水泥路面及整治道路两侧绿化 200 万。