

# 武义县茭道镇沈家村全要素村庄规划（2022-2035年）

## 规划说明

### 一、项目名称

《武义县茭道镇沈家村全要素村庄规划（2022-2035年）》

### 二、村庄类型

根据《浙江省村庄规划编制技术要点（试行）》和武义县村庄规划管控全覆盖工作计划表，沈家村为整治提升类村庄。

### 三、规划范围

规划范围：沈家村村域范围，总面积723.24公顷。

### 四、规划期限

规划期限为2022-2035年，其中：近期：2022-2025年；远期：2026-2035年。

### 五、人口规模预测

1、至2035年，规划范围总户籍人口约508人。

2、至2035年，村庄建设用地总面积为24.59公顷。

### 六、用地规模预测

规划基期，沈家村村庄建设用地总规模为23.95公顷。

至规划期末，沈家村村庄建设用地总规模为24.59公顷。

### 七、规划方案

## **1、控制底线**

村庄建设边界：通过用地规模预测、基本农田占用调整、用地结构优化，村庄建设边界面积8.91公顷。

永久基本农田保护红线：规划期末村域永久基本农田集中区面积为6.13公顷。

生态保护红线：沈家村不涉及生态保护红线。

## **2、国土空间总体布局**

### **2.1 农用地布局**

沈家村农用地面积共计24.87公顷，耕地用地规模约7.54公顷，其中水田3.63公顷，旱地3.91公顷。

### **2.2 生态用地布局**

规划期末村域林地面积646.11公顷。保护提升村域内的陆地水面及水塘生态环境，规划陆地水域面积23.56公顷。

### **2.3 建设用地布局**

建设用地规模24.59公顷，其中居民点用地面积4.90公顷，农村产业用地总用地规模0.79公顷。

## **八、公共服务与基础设施规划**

### **1、行政管理及综合服务**

包括党群服务中心、居家养老服务中心、文化礼堂功能提升。

### **2、医疗卫生**

增设1处卫生室，满足居民日常医疗需求。

### **3、文化体育**

规划保留现状文化活动广场和体育活动场地，并将现有的空地广场改造为健身活动点。

#### 4、公用设施

规划完善各自然村垃圾收集点、再生资源回收点、公厕等。

#### 5、交通设施规划

宅前屋后巷道扩宽，巷道周边绿化景观提升。

#### 九、风貌特色保护引导

山体风貌：对山体进行保护，植树育林丰富山体景观多样性，控制建筑高度保护天际线和观山视廊，合理利用山体资源，适度开发建设休闲构筑物发展生态旅游。

水体风貌：河岸边种植樱花、桃树等乔木，采用自然驳岸，岸线植物群落、自然石或人工木桩一同构成完整的生态景观，强调乡村的自然和野趣。

田园风貌：建筑周边种植假日田园种植作物，形成丰富多彩的四季农田景观。结合剪影式雕塑以及传统耕作设施，重现传统田园生活方式，展示农耕文化。

村庄环境风貌：对村庄内的整体环境景观进行提升整治，如种植景观竹进行宅旁绿化，提升村庄内部道路及路旁绿化美化。

#### 十、农房建设引导

建筑风格：充分考虑新中式民居特点，强调人性化，注意建筑风格的历史延续性。建筑设计突出时代感，通过色彩的变化和空间的穿插，创造出丰富的居住空间，形成现代而又不失典雅的建筑风貌。

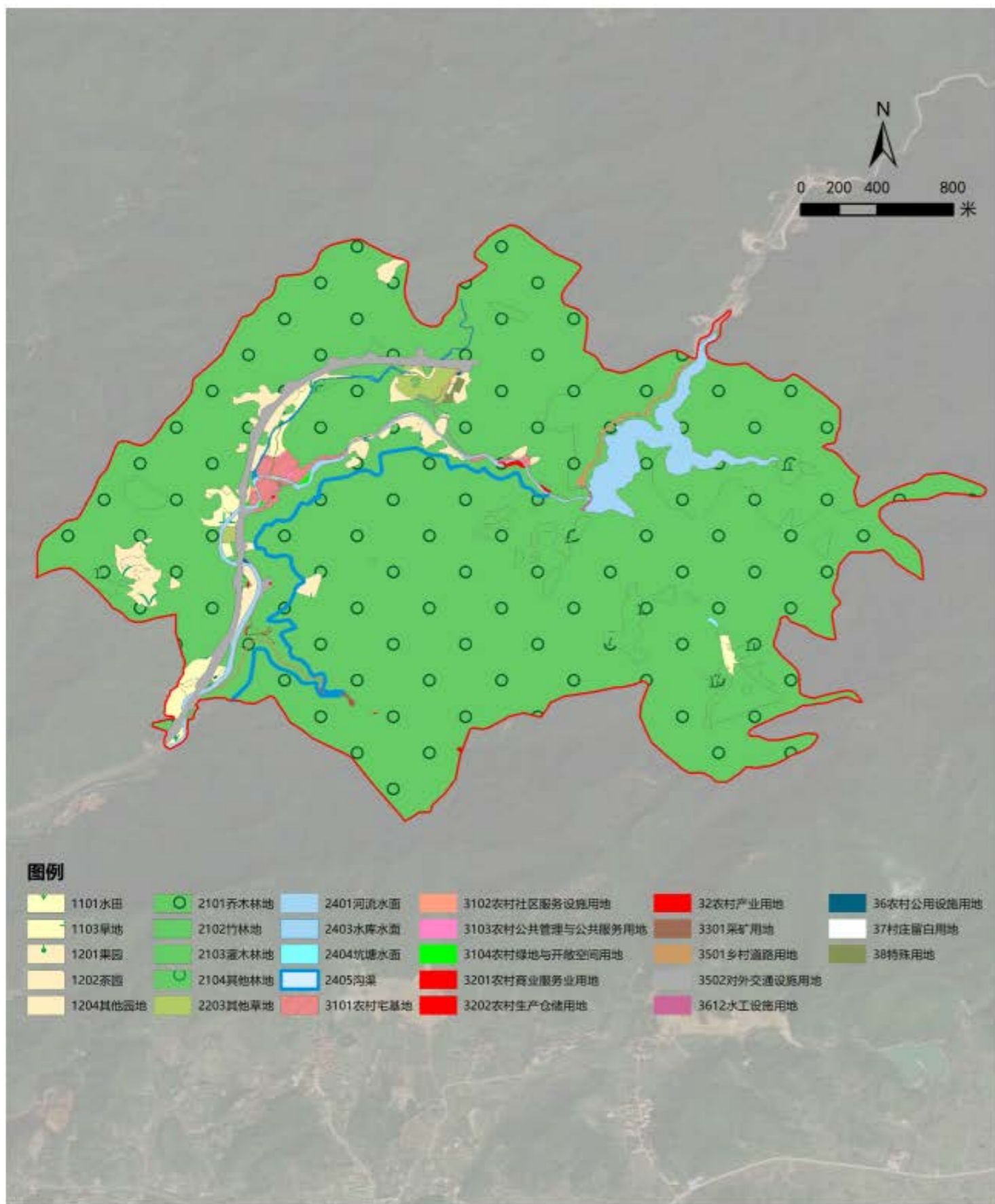
日照要求：建筑间距应以满足日照要求为基础，综合考虑采光、通风、消防及视觉卫生等要求，并结合建设用地的实际情况确定。拟建住宅至少一处底层窗台面日照时数达到大寒日3小时，其余居住空间的建筑日照时数不低于大寒日1小时，拟建建筑不应使相邻住宅日照时数小于大寒日3小时。

建筑间距：居住建筑的间距除符合消防、卫生、环保、工程管线和建筑保护等要求，考虑朝向因素，规定老区不小于1:0.8。村庄建成区内按原有建筑肌理排布。各建筑间距建议不少于6米。在满足安全的前提建筑间距等指标可通过村规民约予以明确。在村集体无异议的情况下，根据现状情况酌情放宽（只适用建筑距离）。

建筑后退道路红线规定：城镇道路按3-5米控制，村主要道路按3米控制，其他村庄干路按1-2米控制。建筑物后退道路红线的计算，以建筑物底层最突出的外墙边线包括阳台、雨篷、踏步等突出部分为准。建筑物后退道路红线的用地主要供人行道、绿化及敷设工程管线而用，不得建造任何建筑物、构筑物。

建筑形体和限高：依据《武义县农村有机更新实施意见（试行）》，原则上农村住宅层次按照三层带阁楼标准，建筑高度不超过12.5米（室外地坪至檐口底）控制。

01 沈家村国土空间现状图



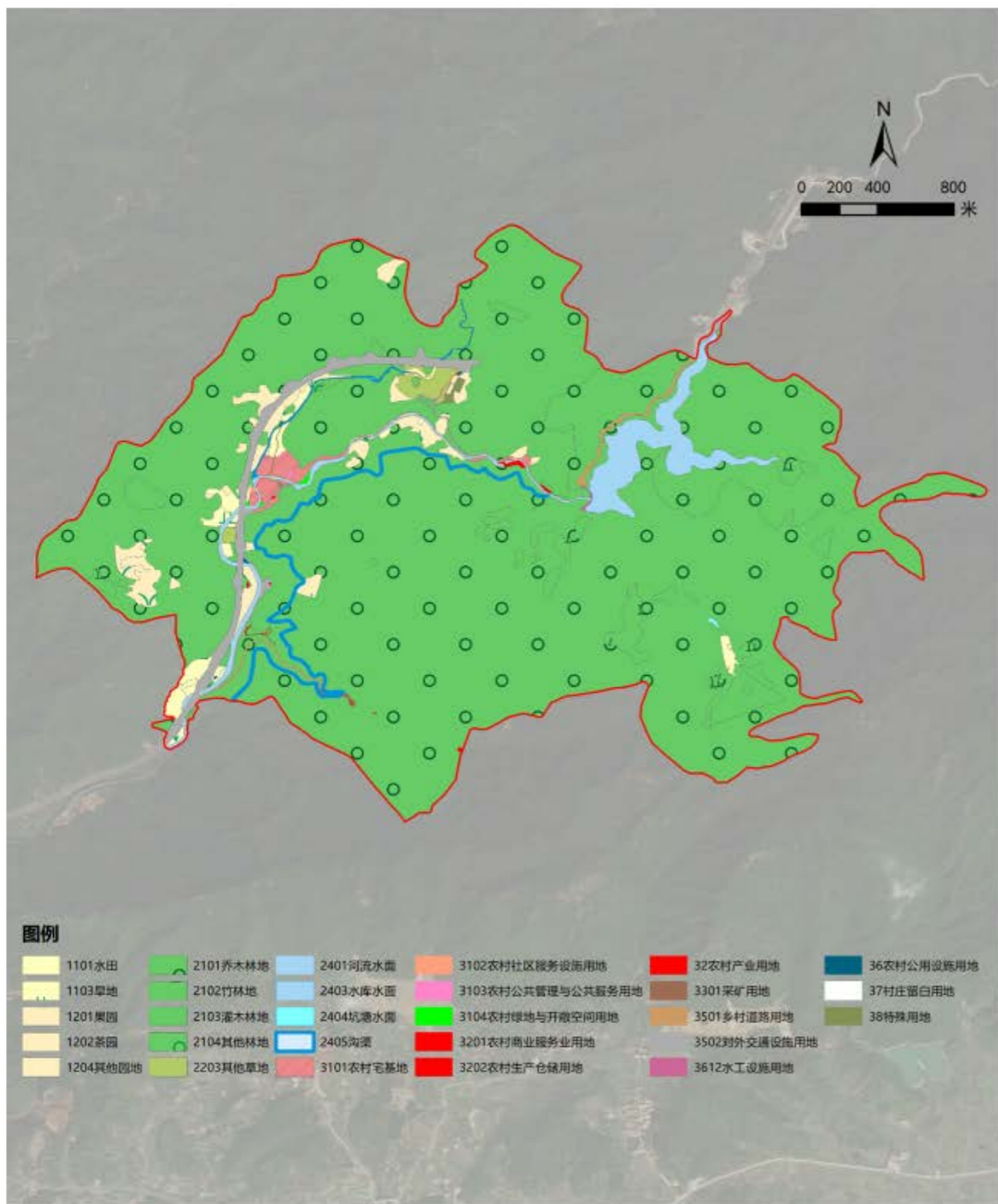
沈家村国土空间现状图

02 沈家村现状土地利用表

沈家村现状土地利用表						
一级类	二级类	三级类	规划基期年2022年			
			面积(ha)	比重(%)		
编码	名称	编码	名称	面积(ha)	比重(%)	
1	农用地	11	1101	水田	3.36	0.47
			1103	旱地	3.91	0.54
		小计		7.28	1.01	
		12	1201	果园	12.00	1.66
			1202	茶园	4.39	0.61
			1204	其他园地	1.04	0.14
	小计		17.43	2.41		
	小计		24.70	3.42		
	2	林地	2101	乔木林地	630.17	87.13
			2102	竹林地	13.72	1.90
2103			灌木林地	0.12	0.02	
2104			其他林地	2.12	0.29	
小计			646.14	89.34		
22		草地	2203	其他草地	3.83	0.53
小计		3.83	0.53			
24		陆地水域	2401	河流水面	4.73	0.65
			2403	水库水面	16.70	2.31
			2404	坑塘水面	0.11	0.02
			2405	沟渠	2.01	0.28
			小计		23.56	3.26
小计		673.54	93.13			
3	31	农村居民点用地	3101	农村宅基地	4.54	0.63
			3102	农村社区服务设施用地	0.01	0.00
			3103	农村公共管理与公共服务用地	0.14	0.02
			3104	农村绿地与开放空间用地	0.16	0.02
			小计		4.85	0.67
	32	农村产业用地	3201	农村商业服务业用地	0.32	0.04
			3202	农村生产仓储用地	0.02	0.00
			小计		0.54	0.07
	33	农村工矿用地	3301	采矿用地	0.40	0.06
			小计		0.40	0.06
	35	交通设施用地	3501	乡村道路用地	2.41	0.33
			3502	对外交通设施用地	14.98	2.07
			小计		17.39	2.40
36	农村公用设施用地	3612	水工设施用地	0.15	0.02	
小计		0.25	0.03			
38	特殊用地			0.53	0.07	
小计		23.95	3.31			
4	其他村庄用地	41	田坎	1.05	0.14	
		小计		1.05	0.14	
总计				723.24	100.00	



03 沈家村国土空间近期规划图



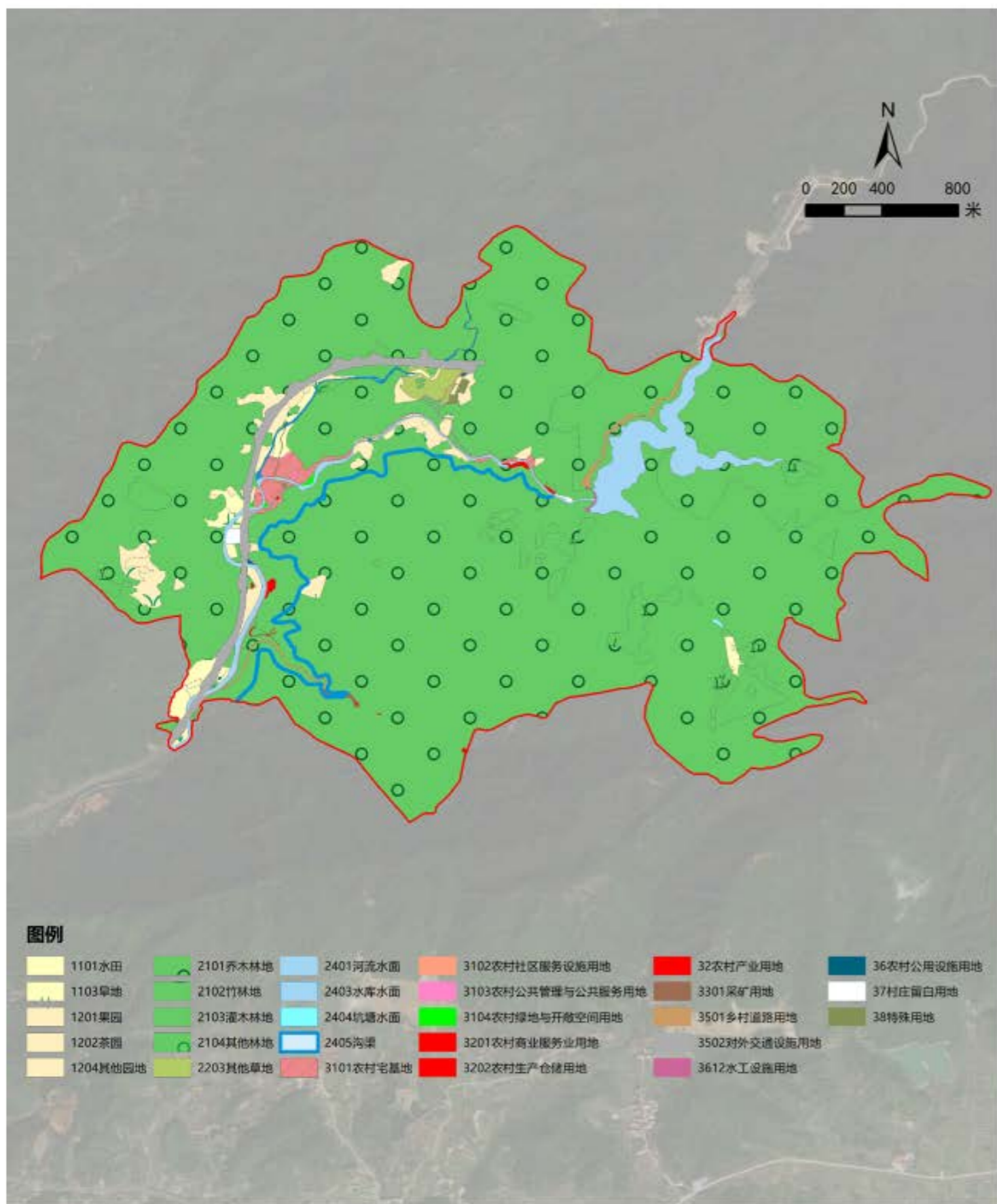
沈家村国土空间近期规划图

04 沈家村近期规划土地利用表

沈家村近期规划土地利用表										
一级类	二级类	三级类	规划基期年2022年		规划目标年2025年		规划期内面积增减(ha)			
			面积(ha)	比重(%)	面积(ha)	比重(%)				
1	农用地	11 耕地	1101 水田	3.36	0.47	3.63	0.50	0.26		
			1103 旱地	3.91	0.54	3.91	0.54	0.00		
			小计	7.28	1.01	7.54	1.04	0.26		
		12 园地	1201 果园	12.00	1.66	11.90	1.65	-0.10		
			1202 茶园	4.39	0.61	4.39	0.61	0.00		
			1204 其他园地	1.04	0.14	1.04	0.14	0.00		
			小计	17.43	2.41	17.33	2.40	-0.10		
		小计	24.70	3.42	24.87	3.44	0.17			
		2	21 林地	2101 乔木林地	630.17	87.13	630.23	87.14	0.06	
				2102 竹林地	13.72	1.90	13.72	1.90	0.00	
2103 灌木林地	0.12			0.02	0.12	0.02	0.00			
2104 其他林地	2.12			0.29	2.12	0.29	0.00			
小计	646.14			89.34	646.20	89.35	0.06			
22 草地	2203 其他草地		3.83	0.53	3.55	0.49	-0.28			
	小计		3.83	0.53	3.55	0.49	-0.28			
24 陆地水域	2401 河流水面		4.73	0.65	4.73	0.65	0.00			
	2403 水库水面		16.70	2.31	16.70	2.31	0.00			
	2404 坑塘水面		0.11	0.02	0.11	0.02	0.00			
	2405 沟渠		2.01	0.28	2.01	0.28	0.00			
	小计		23.56	3.26	23.56	3.26	0.00			
小计	673.54		93.13	673.32	93.10	-0.22				
3	31 农村居民点用地	3101 农村宅基地	4.54	0.63	4.43	0.61	-0.10			
		3102 农村社区服务设施用地	0.01	0.00	0.08	0.01	0.07			
		3103 农村公共管理与公共服务用地	0.14	0.02	0.14	0.02	0.00			
		3104 农村绿地与开放空间用地	0.16	0.02	0.24	0.03	0.09			
		小计	4.85	0.67	4.90	0.68	0.06			
	32 农村产业用地	3201 农村商业服务业用地	0.32	0.04	0.32	0.04	0.00			
		3202 农村生产仓储用地	0.02	0.00	0.02	0.00	0.00			
		小计	0.54	0.07	0.54	0.07	0.00			
	33 农村工矿用地	3301 采矿用地	0.40	0.06	0.40	0.06	0.00			
		小计	0.40	0.06	0.40	0.06	0.00			
	35 交通设施用地	3501 乡村道路用地	2.41	0.33	2.41	0.33	0.00			
		3502 对外交通设施用地	14.98	2.07	14.98	2.07	0.00			
		小计	17.39	2.40	17.39	2.40	0.00			
	36 农村公用设施用地	3612 水工设施用地	0.15	0.02	0.15	0.02	0.00			
小计		0.25	0.03	0.25	0.03	0.00				
38 特殊用地		0.53	0.07	0.53	0.07	0.00				
小计		23.95	3.31	24.01	3.32	0.06				
4 其他村庄用地	41 田坎		1.05	0.14	1.04	0.14	0.00			
	小计		1.05	0.14	1.04	0.14	0.00			
总计			723.24	100.00	723.24	100.00	0.00			



05 沈家村国土空间远期规划图



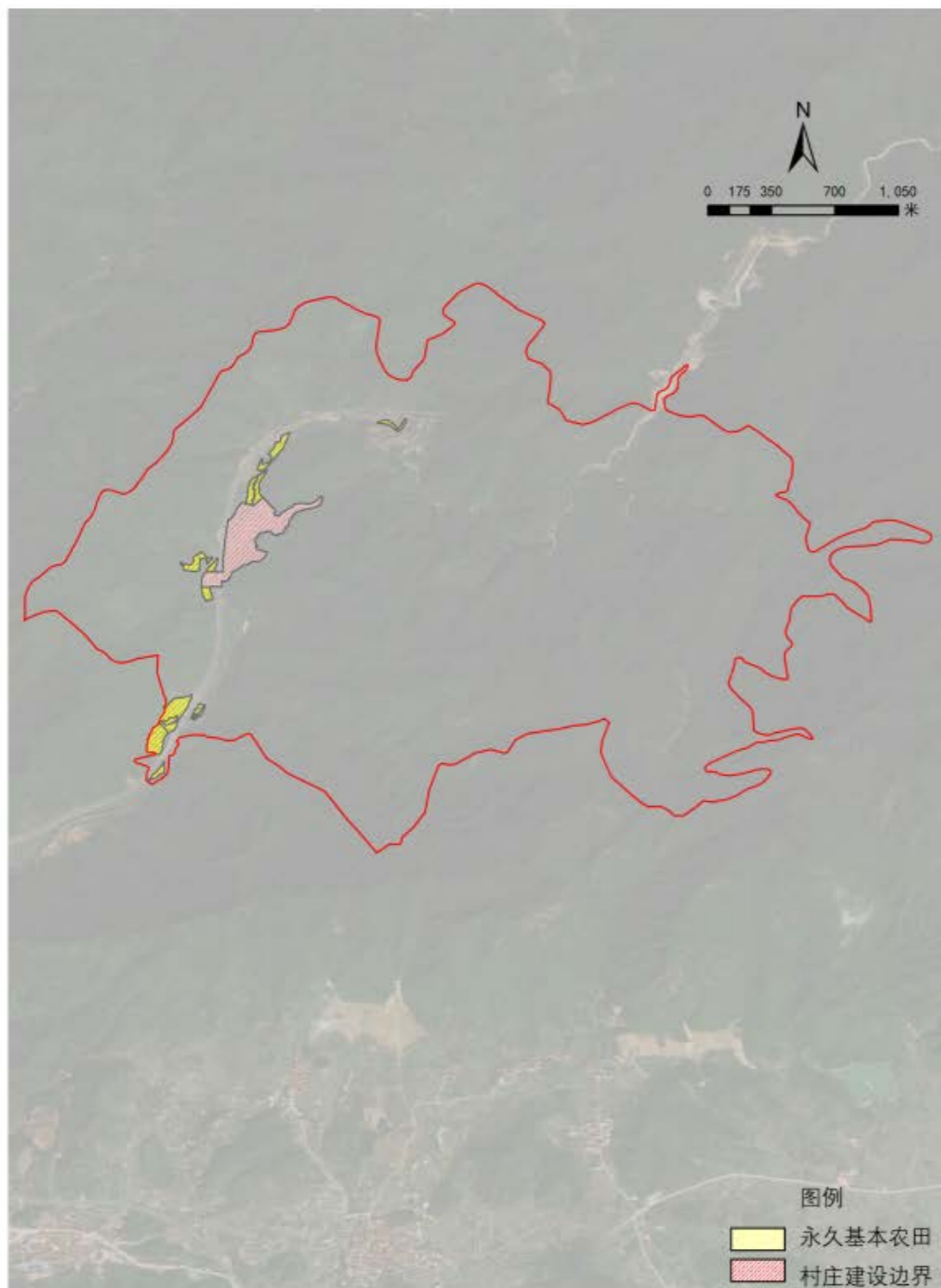
沈家村国土空间远期规划图

06 沈家村远期规划土地利用表

沈家村远期规划土地利用表												
一级类	二级类	三级类	规划基期年2025年		规划目标年2035年		规划期内面积增减(ha)					
			面积(ha)	比重(%)	面积(ha)	比重(%)						
编码	名称	编码	名称	编码	名称	面积(ha)	比重(%)	面积(ha)	比重(%)	面积增减(ha)		
1	农用地	11	耕地	1101	水田	3.63	0.50	3.63	0.50	0.00		
				1103	旱地	3.91	0.54	3.91	0.54	0.00		
				小计		7.54	1.04	7.54	1.04	0.00		
		12	园地	1201	果园	11.90	1.65	11.90	1.65	0.00		
				1202	茶园	4.39	0.61	4.39	0.61	0.00		
				1204	其他园地	1.04	0.14	1.04	0.14	0.00		
				小计		17.33	2.40	17.33	2.40	0.00		
		小计		24.87	3.44	24.87	3.44	0.00				
		2	生态用地	21	林地	2101	乔木林地	630.23	87.14	630.14	87.13	-0.09
						2102	竹林地	13.72	1.90	13.72	1.90	0.00
2103	灌木林地					0.12	0.02	0.12	0.02	0.00		
2104	其他林地					2.12	0.29	2.12	0.29	0.00		
小计				646.20	89.35	646.11	89.34	-0.09				
22	草地			2203	其他草地	3.55	0.49	3.06	0.42	-0.49		
				小计		3.55	0.49	3.06	0.42	-0.49		
24	陆地水域			2401	河流水面	4.73	0.65	4.73	0.65	0.00		
				2403	水库水面	16.70	2.31	16.70	2.31	0.00		
				2404	坑塘水面	0.11	0.02	0.11	0.02	0.00		
		2405	沟渠	2.01	0.28	2.01	0.28	0.00				
小计		23.56	3.26	23.56	3.26	0.00						
小计		673.32	93.10	672.74	93.02	-0.58						
3	建设用地	31	农村居民点用地	3101	农村宅基地	4.43	0.61	4.43	0.61	0.00		
				3102	农村社区服务设施用地	0.08	0.01	0.08	0.01	0.00		
				3103	农村公共管理与公共服务用地	0.14	0.02	0.14	0.02	0.00		
				3104	农村绿地与开敞空间用地	0.24	0.03	0.24	0.03	0.00		
		小计		4.90	0.68	4.90	0.68	0.00				
		32	农村产业用地	3201	农村商业服务业用地	0.32	0.04	0.57	0.08	0.25		
				3202	农村生产仓储用地	0.02	0.00	0.02	0.00	0.00		
		小计		0.54	0.07	0.79	0.11	0.25				
		33	农村工矿用地	3301	采矿用地	0.40	0.06	0.40	0.06	0.00		
				小计		0.40	0.06	0.40	0.06	0.00		
		35	交通设施用地	3501	乡村道路用地	2.41	0.33	2.41	0.33	0.00		
				3502	对外交通设施用地	14.98	2.07	14.73	2.04	-0.25		
		小计		17.39	2.40	17.14	2.37	-0.25				
36	农村公用设施用地	3612	水工设施用地	0.15	0.02	0.15	0.02	0.00				
		小计		0.25	0.03	0.25	0.03	0.00				
37	村庄留白用地			0.00	0.00	0.58	0.08	0.58				
38	特殊用地			0.53	0.07	0.53	0.07	0.00				
小计		24.01	3.32	24.59	3.40	0.58						
4	其他村庄用地	41	田坎			1.04	0.14	1.04	0.14	0.00		
		小计		1.04	0.14	1.04	0.14	0.00				
总计				723.24	100.00	723.24	100.00	0.00				



07 沈家村空间控制底线



沈家村空间控制底线

08 沈家村规划项目清单



序号	类型	项目名称	建设内容	建设时序	投资估算 (万元)	建设主体
1	设施建设类项目清单	村庄主干道绿化景观提升	村庄主干道绿化景观提升	2022-2035	100	沈家村村委
2		交通设施	现状停车场增加划线、标识等	2022-2035	20	沈家村村委
3		交通设施	宅前屋后巷道扩宽, 巷道周边绿化景观提升	2022-2035	50	沈家村村委
4		公共服务设施	包括党群服务中心、居家养老服务中心、文化礼堂功能提升	2022-2035	80	沈家村村委
5		公共服务设施	景观绿化提升、健身设施维护	2022-2035	30	沈家村村委
6		公共服务设施	增设1处卫生室, 满足居民日常医疗需求	2022-2035	80	沈家村村委
7		公共服务设施	环卫设施提升, 包括各自然村完善垃圾收集点及公共厕所, 1处垃圾转运站	2022-2035	50	沈家村村委
8	整治修复类项目清单	土地整治与生态修复工程	划定自然山林保护区, 村庄周边山体修复	2022-2035	800	沈家村村委
9		永久基本农田复垦	基本农田复垦并联片打造高标准农田和自然带状农田景观空间	2022-2035	100	沈家村村委
10		建设用地整治项目	人居环境整治, 包括生活垃圾处理、水系护岸整治、建筑风貌整治等	2022-2035	200	沈家村村委
11	产业发展类/农村居民点建设类项目清单	空心村改造	空心村范围改造	2022-2035	90	沈家村村委
12		腾退零碎宅基地	腾退零碎宅基地并安置于沈家村主村	2022-2035	100	沈家村村委
13		发展生态农业	大力发展生态农业、休闲观光农业、努力推动一产和三产结合	2022-2035	/	沈家村村委
14		发展休闲旅游	以乡村休闲旅游业为核心, 推进以乡村休闲旅游、旅游综合配套服务为主的第三产业体系	2022-2035	/	沈家村村委



