

# 潼南区崇龛镇明月社区穗赐农产品初加工、仓储基地建设项目村庄规划（2023-2035年）

重庆市潼南区崇龛镇人民政府

2025年6月

# 潼南区崇龛镇明月社区穗赐农产品初加工、仓储 基地建设项目村庄规划（2023-2035年）

项目负责人：黄三才

技术负责人：赖玉凤

项目编写人：赖玉凤

审查单位项目负责人：李玉婷

委托方(甲方)：重庆市潼南区崇龛镇人民政府

承担方(乙方)：重庆金地勘测规划设计有限公司

审查单位：重庆市潼南区规划和自然资源局

编制完成时间：二〇二五年六月

# 土地规划机构等级证书

机构等级：乙级

证书编号：渝地规编[2012]第45号

单位名称：重庆金地勘测规划设计有限公司

法定代表人：谢勇

授权法人：

工商注册号：915001037365784380

执业范围：市级以下各级土地利用总体规划及其专项规划的编制、设计、咨询等相关业务

有效期限：2025年12月31日

发证单位：重庆市自然资源学会

2023年12月5日

中国土地学会监制

项目名称：潼南区崇龛镇明月社区穗赐农产品初加工、仓储基地建设项目村庄规划（2023年-2035年）

委托单位：重庆市潼南区崇龛镇人民政府

编制单位：重庆金地勘测规划设计有限公司

规划资质：土地规划乙级

资质编号：渝地规编[2012]第45号

编制时间：二〇二五年六月

项目编制人员：

黄三才 高级工程师

赖玉凤 高级工程师

# 目录

第一章	规划说明	1
1.1	规划背景	1
1.2	规划依据	2
1.3	规划原则	3
1.4	规划范围	3
1.5	规划期限	3
第二章	现状分析	5
2.1	区位条件	5
2.2	地形地貌	5
2.3	现状土地利用情况	6
2.4	地质灾害情况	6
2.5	上位规划情况	8
2.6	建设需求	9
第三章	发展定位与目标	11
3.1	发展定位	11
3.2	规划约束性目标	11
第四章	项目背景与基本情况	11
4.1	项目背景	11
4.2	基本情况	12
第五章	项目选址论证情况	13
5.1	选址论证情况	13
5.2	环评说明	14
第六章	建设项目与重要空间管控线的关系	15
6.1	与永久基本农田保护红线的关系	15
6.1.1	与永久基本农田保护红线的关系	15
6.1.2	永久基本农田保护红线管控要求	16
6.2	与生态保护红线的关系	17
6.2.1	与生态保护红线的关系	17

6.2.2 生态保护红线管控要求 .....	17
6.3 与城镇开发边界的关系 .....	17
6.3.1 与城镇开发边界的关系 .....	18
6.3.2 城镇开发边界管控要求 .....	18
6.4 与河道管理范围线的关系 .....	19
6.4.1 与河道管理范围线的关系 .....	19
6.4.2 河道管理范围线管控要求 .....	20
6.5 与历史文化保护线等的关系 .....	20
6.5.1 与历史文化保护线的关系 .....	20
6.5.2 历史文化保护线管控要求 .....	21
6.6 与水源地保护区的关系 .....	21
6.6.1 与水源地保护区的关系 .....	21
6.6.2 水源地保护区管控要求 .....	21
6.7 与绿化缓冲带的关系 .....	21
6.7.1 与绿化缓冲带的关系 .....	21
6.7.2 绿化缓冲带管控要求 .....	21
第七章 项目用地布局与主要规划指标情况 .....	22
7.1 落实产业项目用地需求 .....	22
7.2 项目用地指标来源 .....	23
7.3 规划范围内用地调整前后指标对比 .....	24
第八章 项目安全与防灾减灾要求 .....	25
第九章 建筑风貌与地块控制指标 .....	26
9.1 建筑风貌规划 .....	26
9.2 地块控制指标 .....	27

# 第一章 规划说明

## 1.1 规划背景

实施乡村振兴战略是新时代“三农”工作的总抓手，其关键在于产业兴旺。农产品初加工及仓储是连接农业生产与市场消费的关键环节，是延长农业产业链、提升价值链、完善供应链的核心节点，对于实现农业增效、农民增收、农村繁荣具有不可替代的作用。建设现代化的初加工及仓储基地，是夯实乡村产业基础、推动一二三产融合发展的关键举措。

我国高度重视粮食安全和重要农产品稳定安全供给。农产品采后损失率高（据统计部分品类产后损失率可达20-30%）是影响有效供给的重大挑战。提升产地初加工能力（如清洗、分级、分选、预冷、烘干、保鲜）和完善仓储设施（特别是冷链仓储），能有效减少产后损失，保障农产品从田间到餐桌的质与量，增强国家粮食安全韧性。

当前，我国农业的主要矛盾已由总量不足转变为结构性矛盾，突出表现为阶段性供过于求和供给不足并存，以及农产品质量、品牌、效益不能满足消费升级需求。发展农产品初加工，是实现农产品标准化、优质化、品牌化的基础，是解决“卖难”问题、提升农产品附加值、满足市场多元化、高品质需求的重要途径。现代化仓储设施则为调节市场供需、稳定价格提供了有力保障。

国家鼓励优化产业布局，支持在农产品优势产区、集散地或交通枢纽地区建设加工仓储中心，形成产业集聚效应。

为提升潼南区崇龛镇农产品集散能力和辐射带动作用，综合考虑土地利用、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等资源禀赋，优先发展乡村产业，科学引导崇龛镇明月社区规划建设，严格保护生态环境，重庆市潼南区崇龛镇人民政府特组织编制了以2023年土地利用变更调查成果为底数的《潼南区崇龛镇明月社区穗赐农产品初加工、仓储基地建设项目村庄规划（2023-2035年）》（以下简称本规划）。

## 1.2 规划依据

- 1.《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订版）
- 2.《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订版）
- 3.《中华人民共和国乡村振兴促进法》
- 4.《重庆市城乡规划条例》（2019修正版）
- 5.《中共中央、国务院关于实施乡村振兴战略的意见》
- 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.《自然资源部办公厅关于进一步做好村庄规划工作的意见》（自然资办发〔2020〕57号）
- 8.《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》
- 9.《乡村振兴用地政策指南（2023年）》
- 10.《重庆市乡村规划设计导则（YGZB 01-2021）》
- 11.《重庆市规划和自然资源局关于进一步规范村庄规划编制审批有关工作的通知》（渝规资规范〔2021〕2号）

12.《重庆市村庄规划编制技术导则》（YGZB 02-2024）

13.《重庆市规划和自然资源局关于优化村庄规划地质灾害危险性评估工作的通知》（渝规资〔2024〕520号）

14.《重庆市规划自然资源局关于加强村庄规划编制管理工作的通知》（渝规资发〔2024〕40号）

15.《潼南区国土空间分区规划（2021-2035年）》

16.《潼南区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

### **1.3 规划原则**

1、**严格保护耕地、基本农田。**严格遵循国家实行的永久基本农田保护制度，村庄规划严格规避基本农田；严格保护耕地，规划后耕地量不减少，质量不下降。

2、**严格遵循村民意愿。**坚持“听民声、汇民智、重民意”的工作理念，在村庄规划过程中充分听取村民诉求，确保规划符合村民意愿。

### **1.4 规划范围**

本次村庄规划编制范围为崇龛镇明月社区二组项目所在地块图斑以及四组、五组平衡地块图斑。

### **1.5 规划期限**

本次村庄规划编制以2023年度最新国土变更调查成果作为现状基础数据，规划基期年为2023年，规划目标年与上位国土空间规划即《重庆

市潼南区国土空间分区规划（2021-2035年）》保持一致，故本次规划期限为2023-2035年。

## 第二章 现状分析

### 2.1 区位条件

规划项目地块位于崇龕镇明月社区中北部，东邻大屋村、石庙村，西抵青杠村、长寿村，南与汪坝村、大屋村接壤，北与柿花村、青杠村相接。项目位置距合安高速路崇龕互通出入口约1.1公里，地处双崇路旁，距村委会约1.5公里、崇龕镇政府驻地约0.7公里，距潼南区政府驻地约28公里，交通较为便利。

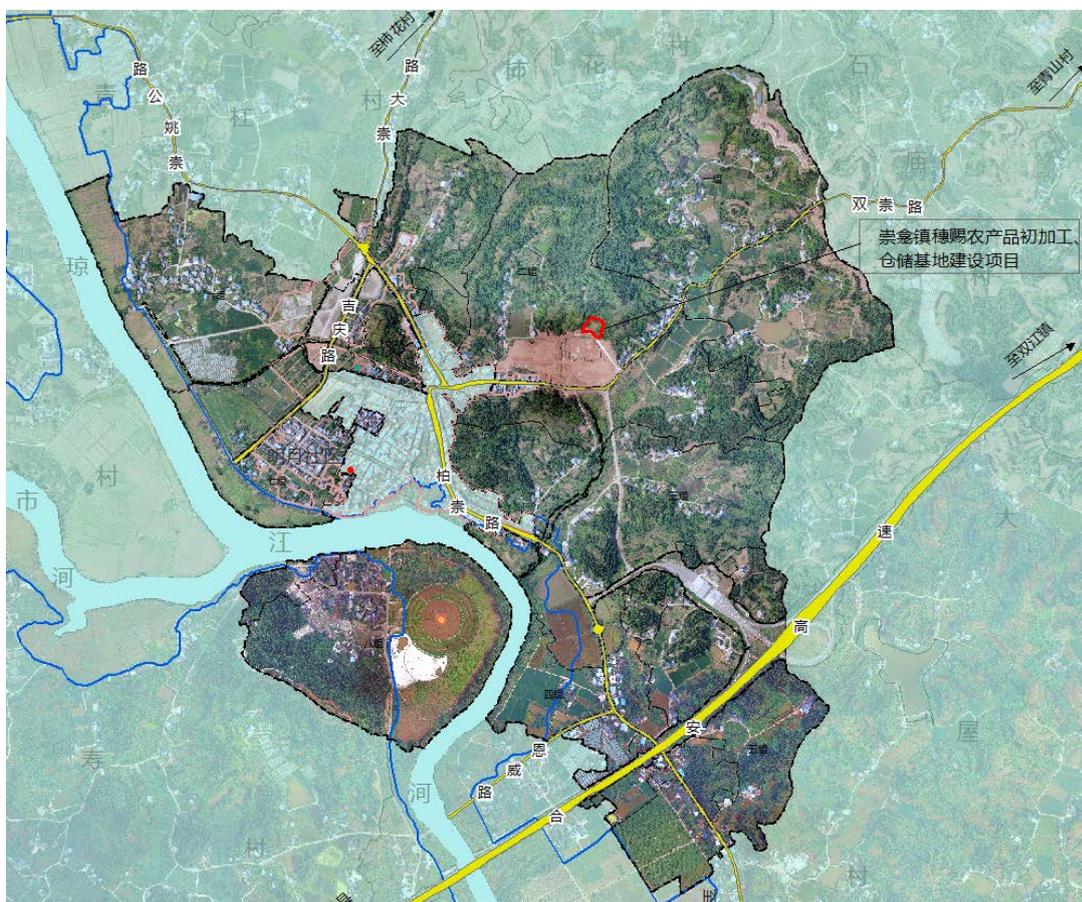


图1 项目区位示意图

### 2.2 地形地貌

项目区地貌类型主要属构造剥蚀浅丘地貌，主要为第四系素填土

层，下伏地层为沙溪庙组泥岩夹砂岩地层，整体地形宽缓，局部边坡较陡。地形坡度较缓，一般地形坡角 $5\sim 26^\circ$ ，场地内评估范围内主要有4处边坡（3-13m），边坡局部坡角较陡可达 $50^\circ$ ，边坡上部为自然缓坡。

### 2.3 现状土地利用情况

崇龛镇明月社区穗赐农产品初加工、仓储基地建设项目涉及地块现状地类为旱地0.20公顷，乔木林地0.09公顷，如下图所示。



图2 项目现状土地利用情况示意图

### 2.4 地质灾害情况

根据重庆市二零八地质环境研究院有限公司编制的《潼南区1:5万地质灾害详细调查报告》等相关资料及现场实地调查，评估区内无滑

坡、泥石流、岩溶、危岩等不良地质作用，无地灾隐患点，评估区不良地质现象为简单。

按照《重庆市规划和自然资源局关于优化村庄规划地质灾害危险性评估工作的通知》（渝规资〔2024〕520号）要求，本次村庄规划同步编制了《重庆市潼南区崇龛镇明月社区穗赐农产品初加工、仓储基地建设项目式村庄规划用地与建设场地地质灾害危险性评估报告》，针对建设项目用地红线外围150米进行地灾评估，评估结论为：项目区地貌类型主要属构造剥蚀浅丘地貌，整体地形宽缓，局部边坡较陡，地形坡度较缓，一般地形坡角 $5\sim 26^\circ$ ，项目范围内主要有4处边坡（3-13m），边坡局部坡角较陡可达 $50^\circ$ ，边坡上部为自然缓坡，对地质环境的影响复杂程度为较复杂；岩（土）性质为二元组合，评估区岩土性质属较复杂；项目区地下水贫乏，水文地质条件简单，建设工程对地表水、地下水产生污染不强烈，对地表水、地下水影响不强烈；地质构造条件属较复杂、地震属较复杂。综上，项目区内未发现滑坡、泥石流、地面塌陷等不良地质现象，无地下采空区、无含水层破坏，无区县级及以上的地质遗迹、自然和人文景观分布，条件下评估区斜（边）坡稳定，发生地质灾害的可能性小，危险性小，综合判定地质灾害危险性小。



## 2.6 建设需求

当前，崇龛镇大量农产品仍以原始形态或简单粗加工形态流通，缺乏必要的清洗、分级、保鲜、包装等初加工环节，导致品质参差不齐、损耗大、卖相差、附加值低，难以适应现代流通体系和消费者需求。同时仓储设施（尤其冷链）严重不足，导致生鲜农产品（果蔬、肉类、水产品等）在储存和运输环节损耗巨大，品质难以保证，销售半径受限。

为解决以上农产品行业痛点，推动崇龛镇当地经济发展、带动乡村一二三产业融合发展，崇龛镇人民政府特引进崇龛镇明月社区穗赐农产品初加工、仓储基地建设项目，该项目已申报区农委农村产业融合发展用地项目库并取得批复《重庆市潼南区农业农村委员会关于报送潼南区2025年一季度农村产业融合发展用地项目库项目的函》（便笺〔2025〕46号），如下图所示。该项目位于崇龛镇明月社区二组，涉及1个地块，建设面积0.29公顷。

# 重庆市潼南区农业农村委员会

便笺〔2025〕46号

## 重庆市潼南区农业农村委员会 关于报送潼南区2025年一季度农村产业融合发展用地项目库项目的函

区规划和自然资源局：

根据市规划和自然资源局、市发展改革委、市农业农村委《关于印发〈保障和规范农村一二三产业融合发展用地实施细则〉的通知》（渝规资〔2022〕53号）和区农业农村委、区规划和自然资源局、区发展改革委联合印发的《关于开展2024年农村产业融合发展用地项目入库申报的通知》（潼农〔2024〕5号）的要求，经业主申报、镇街审核、专家评审和网站公示等程序，现将纳入潼南区2025年一季度农村产业融合发展用地项目库项目清单报送至贵局备案。

附件：潼南区2025年一季度农村产业融合发展用地项目库项目明细表

- 1 -

附件

### 潼南区2025年一季度农村产业融合发展用地项目库项目明细表

序号	镇街	项目业主	项目名称	建设地点	建设内容	法人代表	联系方式	申报类型	产业类型	产业规模(亩)	用地规模(亩)	用地类型(亩)			加分项
												农用地	建设用地	未利用地	
1	崇龛镇	重慶德業有限公司	崇龛镇农产品加工仓储建设项目	重庆市潼南区崇龛镇月区2社	一是新建2300平方米标准化厂房，其中包括1200平方米的农产品暂存区、500平方米农产品初加工区、420平方米的筛选整理场所，180平方米的专业冻库；二是新建商务洽谈空间及综合管理办公室各139平方米，停车区541平方米。	杨吉良	15310615998	二三融合	种植、农产品加工业	2130	4.38	4.38	0	0	
2	塘坝镇	重慶禾盼农业有限公司	塘坝镇农产品加工仓储建设项目	塘坝镇四社	一是新建4000平方米标准化厂房，其中包括2000平方米的农产品暂存区、1000平方米农产品初加工区、500平方米的筛选整理场所，500平方米的专业冻库，购进各类设备120台套；二是新建商务洽谈空间及综合管理办公室各300平方米，物流周转停车区5000平方米；三是道路及绿化1936平方米。	陈克志	18680864466	二三融合	农产品加工仓储	500	16.85	16.85	0	0	

图4 《重庆市潼南区农业农村委员会关于报送潼南区2025年一季度农村产业融合发展用地项目库项目的函》便笺〔2025〕46号

## 第三章 发展定位与目标

### 3.1 发展定位

依据《重庆市规划和自然资源局关于发布重点规划类、特色规划类村庄名单的通知（渝规资发〔2024〕42号）》，明月社区为重点规划类村庄。

### 3.2 规划约束性目标

规划期末明月社区耕地保有量不低于151.37公顷，永久基本农田保护面积不低于109.76公顷，村庄建设用地44.67公顷。

## 第四章 项目背景与基本情况

### 4.1 项目背景

潼南区地处成渝主轴腹地，是重庆主城都市区“桥头堡”城市，同时潼南是国家级现代农业示范区、全国首批农业现代化示范区，承担着成渝地区优质农产品保供基地的核心职能。

潼南是我国最大柠檬产区之一，种植面积32万亩，占全国1/4，年鲜果产量28万吨；是重庆核心蔬菜基地，蔬菜播种面积100万亩，产量200万吨，主供成渝市场；是特色粮油集群，油菜、水稻规模化种植，花椒年产量3万吨。

但同时存在初加工能力薄弱、仓储设施严重短缺、产业链条断层等问题，如蔬菜产后损耗率超25%（叶菜类达35%），产地预冷覆盖率<15%；季节性农产品（如花椒）因仓储不足导致集中上市价格暴跌；柠檬多以鲜果形式外运，本地加工转化率仅10%；蔬菜直供商超比例不足20%，

中间环节损耗成本占比超30%等。

因此为破解“丰产不丰收”困局、支撑“国际柠檬之都”战略、应对极端气候风险，遵循投资建设主体及村内意见，在明月社区二组规划农产品初加工仓储基地建设项目1处，建设面积0.29公顷，该项目集“加工+冷链+物流”一体化，大力发展崇龛镇乃至潼南区农产品产业，能够为乡村居民提供更多的就业机会和收入来源，同时破解农业产业链短板、激活“潼南绿”品牌价值的战略性基础设施。

## 4.2 基本情况

崇龛镇明月社区穗赐农产品初加工、仓储基地建设项目，位于崇龛镇明月社区2组，用地规模0.29公顷（约4.38亩），现状地类为旱地0.20公顷，乔木林地0.09公顷。

项目以农产品初加工为核心，整合生产、仓储、物流等环节，形成“加工+冷链+物流”一体化产业链，推动农业与二三产业深度融合，提升农产品附加值。一是农产品初加工，对本地蔬菜、水果等农产品进行清洗、分拣、包装等初级加工；二是冷链仓储，通过专业冻库延长农产品保鲜期，保障市场供应稳定性；三是物流配送，依托物流停车区及周边交通网络，构建区域农产品集散中心。

项目建设内容：一是新建2300平方米标准化厂房，其中包括1200平方米的农产品暂存区、500平方米农产品初加工区、420平方米的筛选整理场所，180平方米的专业冻库；二是新建商务洽谈空间及综合管理办公室139平方米，物流周转停车区约479平方米。

项目建设已建成，总投资380万元，资金来源为企业自筹。项目建成

后，直接经济效益明显，可提供大量就业岗位，可直接带动当地约二十人就业，间接带动约九户家庭流转土地增收。项目实施后不会对周边环境造成污染，生态效益良好。

## 第五章 项目选址论证情况

### 5.1 选址论证情况

崇龛镇明月社区穗赐农产品初加工、仓储基地建设项目涉及1个地块（MY-01），面积0.29公顷，现状地类为旱地0.20公顷，乔木林地0.09公顷，权属性质为集体土地所有权。





图5 崇龕镇明月社区穗赐农产品初加工、仓储基地建设项目现场图

项目地块未实施征地，已办理设施农用地手续，已建设完工，由于办公楼部分不满足设施农用地管理要求，故编制村庄规划以完善用地手续。经核实，项目用地不涉及占用永久基本农田、饮水水源保护区、自然保护区、湿地公园、森林公园、风景名胜区、地质公园等生态敏感区。

依据国土空间规划、卫生、环境保护等法规、标准要求，并结合建设地点的水文、地质、气象等因素，综合分析后确定崇龕镇明月社区穗赐农产品初加工、仓储基地建设项目选址。地段地质条件良好，无滑坡、泥石流等地质灾害易发区，布局集中。选址范围周边交通、给排水、供电、通讯、废物处理等基础设施齐全便利，满足产业发展要求。

## 5.2 环评说明

根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》，本项目属于“农副食品加工业”中的“149其他农副食品加工”类别，且规模较小（无发酵、提取等复杂工艺），废水主要为清洗废水，满足污水综合排放标准。项目为农产品初加工，无显著工艺废弃产生及排放。项目主要噪声源为清洗机、冷库压缩机、风机等设备噪声，本项目采用低噪声设备，同时加强厂区绿化，故无明显噪音。固体废物为次品果蔬、烂叶，用于堆肥或作为饲料原料（提供给周边种植或养殖场），废弃包装材料可回收部分出售给资源回收公司，不可回收部分委托环卫清运。综上，本项目的建设不会对周边环境造成影响。

## **第六章 建设项目与重要空间管控线的关系**

### **6.1 与永久基本农田保护红线的关系**

#### **6.1.1 与永久基本农田保护红线的关系**

本次规划建设项项目不涉及永久基本农田保护红线，如下图所示。



图6 与永久基本农田保护红线关系示意图

### 6.1.2 永久基本农田保护红线管控要求

永久基本农田一经划定，坚决贯彻“五不准”，未经依法批准不得擅自调整。严格实施耕地用途管制，落实耕地占补平衡和进出平衡，优先保护城区周边永久基本农田和优质耕地，稳妥有序恢复流向其他农用地的耕地。

永久基本农田不得转为林地、草地、园地等其他农用地及农业设施建设用地。严禁占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼；严禁占用永久基本农田种植苗木、草皮等用于绿化装饰以及其他破坏耕作层的植物；严禁占用永久基本农田挖湖造景、建设绿化带；严禁新增占用永久基本农田建设畜禽养殖设施、水产养殖设施和破坏耕作层的种植业设施。已划定的永久基本农田，任何单位和个人不得擅自占用或者改变用途。非农业建设不

得“未批先建”，能源、交通、水利、军事设施等重大建设项目选址确实难以避让永久基本农田的，经依法批准，应在落实耕地占补平衡基础上，按照数量不减、质量不降原则，在可以长期稳定利用的耕地上落实永久基本农田补划任务。

## **6.2 与生态保护红线的关系**

### **6.2.1 与生态保护红线的关系**

本次规划建设项目建设范围不涉及生态保护红线。

### **6.2.2 生态保护红线管控要求**

生态保护红线内外实行差别化管控。生态保护红线内自然保护区核心保护区原则上禁止人为活动，其他区域禁止开发性、生产性建设活动，在符合现行法律法规前提下，仅允许开展对生态功能不造成破坏的有限人为活动，以及符合国家规定允许占用生态保护红线的国家重大项目。生态保护红线内自然保护区、风景名胜区、饮用水水源保护区等区域，依照相关法律法规管控。生态保护红线外需要予以保留原貌、强化生态保育和生态建设、限制开发建设的自然区域，划定为生态控制区，采取“名录管理+约束指标+分区准入”相结合的方式细化管理，保障生态系统的完整性和空间连通性。

## **6.3 与城镇开发边界的关系**

### 6.3.1 与城镇开发边界的关系

本次规划建设项目范围不涉及城镇开发边界，如下图所示。

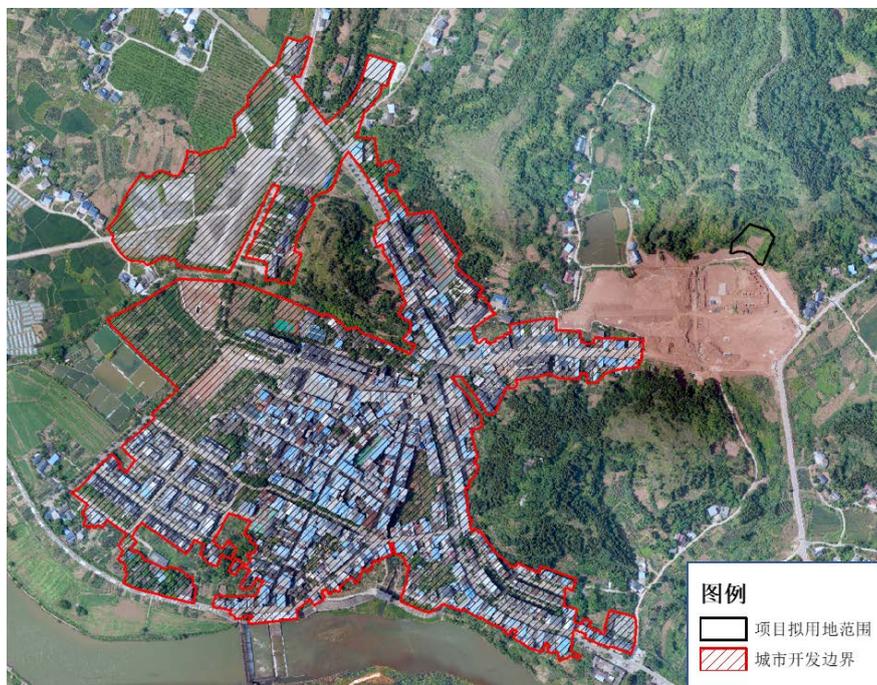


图7 与城镇开发边界关系示意图

### 6.3.2 城镇开发边界管控要求

城镇开发边界内，按照框定总量、限定容量、盘活存量、做优增量、提高质量的原则，引导城镇建设用地向城镇开发边界内集中，提升空间品质。根据规划实施时序安排，分阶段分步骤明确城镇建设用地规模、结构、布局，预留重大事件、重大项目留白用地。各类建设活动严格实行用途管制，按照规划用途依法办理有关手续，并符合水体保护线、绿地系统线、基础设施建设控制线、历史文化保护线等控制线管控。地质灾害“三高”等不适宜城镇建设区域，统筹保障安全设施和应急空间需求，引导开展有助于减轻灾害风险的城市更新活动。

城镇开发边界外，加强空间准入管理。在总量管控的前提下，除特殊用地外，原则上用于农业生产、乡村振兴、生态保护和交通等基础设施建设，不得进行城镇集中建设，不得规划建设各类开发区，不得规划城镇居住用地。在落实最严格的耕地保护、节约集约用地和生态环境保护制度的前提下，可规划布局有特定选址要求的零星城镇建设用地，并依据国土空间规划，按照“三区三线”管控和城镇建设用地用途管制要求，纳入国土空间规划“一张图”严格实施监督。涉及的新增城镇建设用地纳入城镇开发边界扩展倍数统筹核算，等量缩减城镇开发边界内的新增城镇建设用地。

## 6.4 与河道管理范围线的关系

### 6.4.1 与河道管理范围线的关系

本次规划建设项目范围不涉及河道管理范围线，如下图所示。

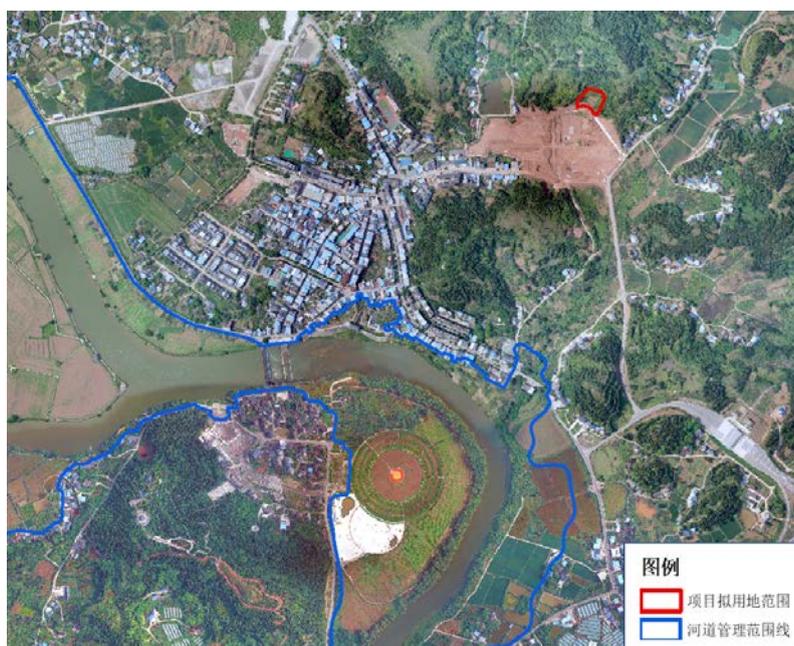


图8 与河道管理范围线关系示意图

## 6.4.2 河道管理范围线管控要求

依据《重庆市河道管理条例》，严格遵守《城市蓝线管理办法》和相关法规的规定，严禁擅自填埋、占用城市蓝线内水域，影响水系安全的爆破、采石、取土，擅自建设各类排污设施，以及其他对城市水系保护构成破坏的活动。在城市蓝线内进行各项建设，必须符合经批准的城市规划，并依照有关法律、法规办理相关手续。

## 6.5 与历史文化保护线等的关系

### 6.5.1 与历史文化保护线的关系

本次规划建设项目范围不涉及历史文化保护线，如下图所示。

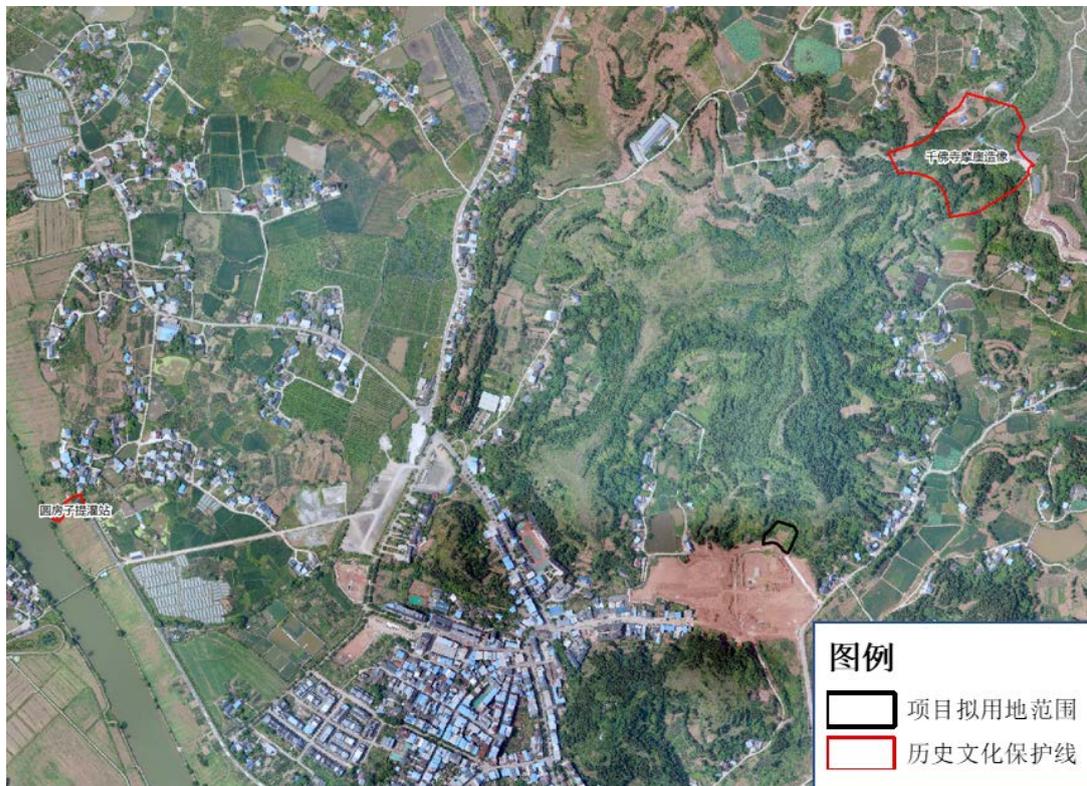


图9 与历史文化保护线关系示意图

## 6.5.2历史文化保护线管控要求

历史文化保护线和各类保护范围内的建设活动应严格遵守《中华人民共和国文物保护法》、《历史文化名城名镇名村保护条例》等相关法规。在专项规划及相关下位规划中，落实《国土空间历史文化遗产保护规划编制指南（TD/T 1090—2023）》关于保护周边山水环境、协同农业与生态空间、协同建设活动的控制性要求和指导性措施。

## 6.6 与水源地保护区的关系

### 6.6.1 与水源地保护区的关系

本次规划建设项目范围不涉及水源地保护区。

### 6.6.2 水源地保护区管控要求

饮用水源地的保护须严格执行《中华人民共和国水污染防治法》、《重庆市水污染防治条例》，对生活饮用水水源应设立保护区，并施行相应的保护措施。

## 6.7 与绿化缓冲带的关系

### 6.7.1 与绿化缓冲带的关系

本次规划建设项目范围不涉及道路及河流绿化缓冲带。

### 6.7.2 绿化缓冲带管控要求

按照《中华人民共和国公路管理条例》第二十九条规定，在公路两

侧修建永久性工程设施，其建筑物边缘与公路沟外缘的间距为：国道不少于20米，省道不少于15米，县道不少于10米，乡道不少于5米。按照《重庆市城市规划管理技术规定》（重庆市人民政府令第318号）第四十八条规定，位于国道两侧的，公路红线距道路中心线10米，建筑控制线距道路中心线不得小于30米，之间为防护绿带。本次规划用地范围位于国道绿化缓冲带范围内的部分规划为内部道路及绿化带，不修建永久性建筑物。

落实河道管理范围线内相关管控要求，在规划实施中，禁止建设妨碍行洪的建构物。在涪江、琼江、鹭鸶河、双江河、白家河以及其他嘉陵江二、三级支流河道管理范围外侧控制绿化缓冲带。涪江沿线城镇规划建设用地内未建设区域单侧绿化带不少于30米，非城镇建设用地区域单侧绿化带不少于100米。琼江、鹭鸶河、双江河、白家河等其他支流沿线城镇规划建设用地内未建设区域单侧绿化带不少于10米。绿化缓冲带内严格按照相关要求建设活动，后期建设活动按照详细规划和建筑方案进行审查。

## **第七章 项目用地布局与主要规划指标情况**

### **7.1 落实产业项目用地需求**

崇龛镇明月社区穗赐农产品初加工、仓储基地建设项目用地面积0.29公顷（约4.38亩），现状为旱地0.20公顷，乔木林地0.09公顷；现调整为工业用地，包括2300平方米标准化厂房，其中包括1200平方米的农产品暂

存区、500平方米农产品初加工区、420平方米的筛选整理场所，180平方米的专业冻库；管理办公室139平方米，物流周转停车区约479平方米。项目用地指标调整如下表所示。

表1 用地指标调整情况表（单位：公顷）

项目名称	调整前用地			调整后用地		
	一级类	二级类	面积（公顷）	一级类	二级类	面积（公顷）
崇龛镇 穗赐农产品初加工、仓储基地建设项目	耕地	旱地	0.20	工矿用地	工业用地	0.29
	林地	乔木林地	0.09			
平衡地块	村庄用地	水田	0.05	耕地	水田	0.05
		旱地	0.09		旱地	0.16
		乔木林地	0.06	林地	乔木林地	0.06
		其他林地	0.04		其他林地	0.04
		农村道路	0.02	农业设施建设用地	农村道路	0.02
		农村宅基地	0.07			
小计			0.33	小计		0.33

## 7.2 项目用地指标来源

本次规划建设总规模0.29公顷，其中新增村庄建设用地0.29公顷。本次规划调整腾退指标均为预选平衡指标，根据2020年变更调查分析数据库村庄用地规模44.67公顷，2023年变更调查分析数据库村庄用地规模48.09公顷，综合确定本次规划调整平衡指标为项目新增建设用地规模0.29公顷。故为统筹平衡村庄用地指标，经与村委对接、农户调研在村域范围内，将2处闲置、存在安全隐患且村民有复垦意愿的宅基地，按照“宜耕则耕、宜农则农、宜林则林”的原则，逐步复垦为耕地、林地。同时将此部分复垦宅基地相邻附属农用地用地类别从村庄用地调整为对应的耕地、林地、农业设施建设用地，合计调出村庄用地面积为0.33公顷，详见表2。

表2 明月社区平衡地块情况表（单位：公顷）

序号	地块编号	小组	调出面积	其中宅基地面积
1	TC_01	崇龛镇明月社区四组	0.15	0.03
2	TC_02	崇龛镇明月社区五组	0.18	0.04
合计			0.33	0.07

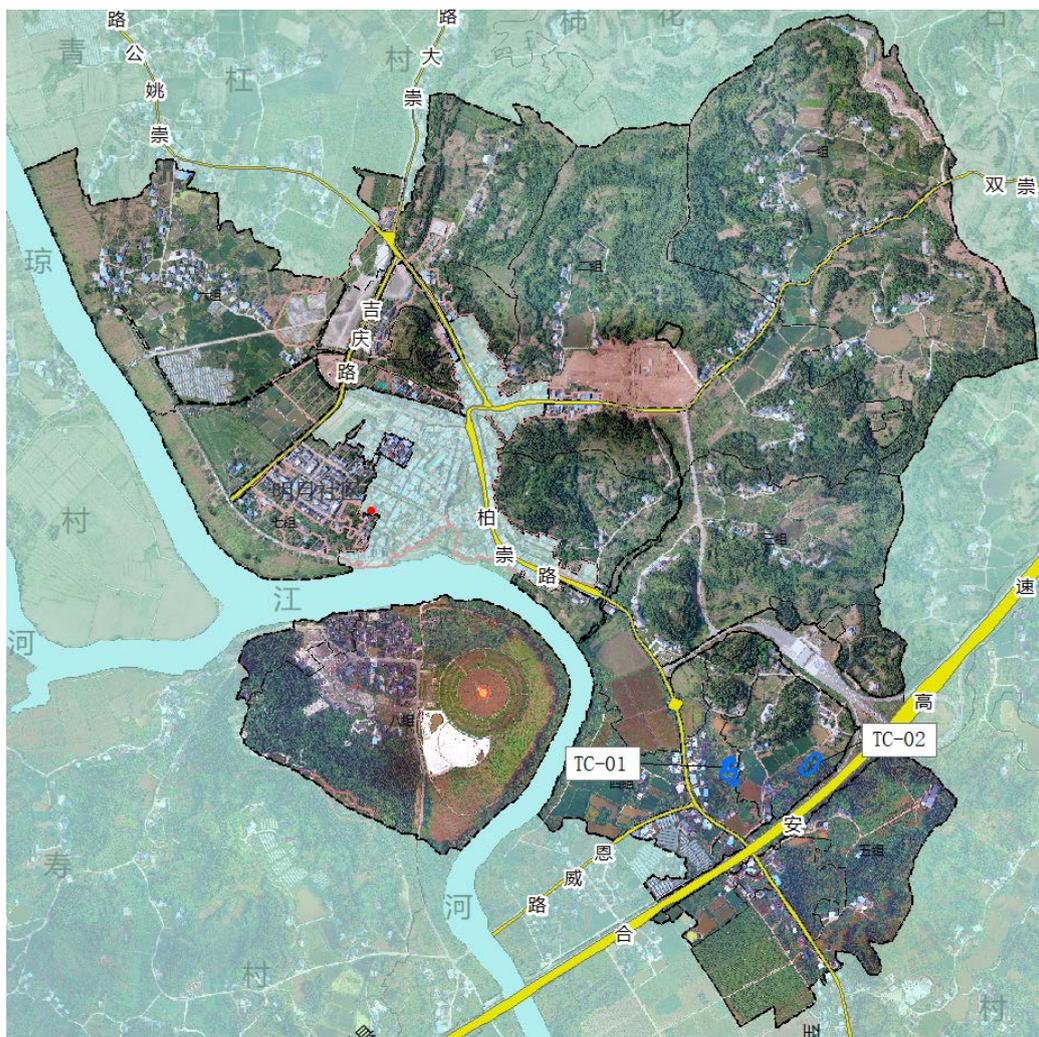


图10 平衡地块分布示意图

### 7.3 规划范围内用地调整前后指标对比

规划调整后规划范围内耕地增加0.02公顷（其中水田增加0.05公顷、旱地减少0.03公顷），林地增加0.02公顷（其中乔木林地减少0.02公顷、其他林地增加0.04公顷），乡村道路用地增加0.02公顷，工业用地增

加0.29公顷，农村宅基地减少0.07公顷。

规划调整前村庄用地规模48.09公顷，调整后村庄用地规模为48.05公顷，用地指标合理。建设用地总量减少0.04公顷，全部为村庄用地的减少。由于规划范围不涉及永久基本农田及生态保护红线，以上约束性规划目标无变化，详见表3。

表3 明月社区规划目标表

序号	指标	基期年（2023）	目标年（2035）	变化量	属性
1	户籍人口（人）	3361	3001	-360	预期性
2	耕地保有量（公顷）	151.37	151.37	0.00	约束性
3	永久基本农田面积（公顷）	109.76	109.76	0.00	约束性
4	生态保护红线面积（公顷）	0.00	0.00	0.00	约束性
5	村庄用地（公顷）	44.67	44.67	0.00	约束性

## 第八章 项目安全与防灾减灾要求

根据《地质灾害防治条例》《防震减灾法》，崇龛镇政府及明月社区村委需采取以下综合性措施防范地质灾害发生：

1. 加强监测预报，制定应急预案：建立和完善地质灾害监测预警系统，及时发现和报告潜在的地质灾害，以便采取预防措施。制定详细的地质灾害应急预案，确保在灾害发生时能够迅速有效地响应，减少人员伤亡和财产损失。

2. 制定防治规划，完善动态监测和数据库建设：制定地质灾害防治规划，指导区域内的土地利用和城乡建设，避免在高风险区域进行大规模开发。建立地质灾害空间数据库，实现地质灾害的动态预测和监测，提高防治效率。

3. 强化宣传教育，提高公众意识：通过多种渠道教育和宣传活动

普及地质灾害防治知识，提高居民对地质灾害的认识和自我防护能力，增强社区的防灾意识及防灾减灾能力，并组织定期的地质灾害应急演练，提高居民的自救互救能力。

4. 实施工程措施，保护生态环境：对极易发生滑坡、垮塌等地质灾害情况的区域，采取工程措施加固斜坡，如支挡墙、护坡、排水设施等，以防止滑坡和崩塌。通过植树种草等生态修复手段提高地表植被覆盖率，减少水土流失，稳定斜坡。对于地质灾害高风险区域，考虑实施生态移民，迁移居民到安全地带，减少灾害影响。

通过以上措施科学管理及技术应用，可有效降低地质灾害发生及造成的风险。

## 第九章 建筑风貌与地块控制指标

### 9.1 建筑风貌规划

建筑宜结合本地特色文化，建筑色彩与周边自然环境、居民点建筑相协调基础上，可适当采用明度较低的其它色彩。

(1) 总体要求：建筑风貌应体现地域特色，与周边农田、村落风貌融合，避免工业感突兀，融入周边环境，形成良好的乡村景观。禁止大挖大填、切削山体，形成高切坡、高边坡。

(2) 建筑体量：宜为方正式小体量建筑。

(3) 建筑屋顶：屋顶形式与建筑体量协调，以缓坡屋顶为主。

(4) 建筑色彩：应与环境色彩相协调，不得使用饱和度过高的颜色，宜采用农业绿、浅灰、大地棕等作为建筑主色调。

(5) 建筑饰材：建筑材料宜就地取材，优先选用本土化、工业化量产材料，不宜采用抛光石材、瓷砖、塑钢门窗套等材料。

## 9.2 地块控制指标

按照《土地管理法实施条例》《乡村振兴用地政策指南（2023年）》、《重庆市村庄规划编制技术指南》、《重庆市乡村规划设计导则》等文件要求，项目地块新建建筑与道路退让距离不低于20米，与河道管理范围退让距离不低于10米，建筑高度原则上不超过12米，建筑层数原则上不超过3层，建筑容积率不低于1.0不超过2.5。若有超过上述规定的，需另行专题论证。

表4 地块控制指标表

地块编号	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	建筑层数	建筑高度 (米)	建筑风貌
MY-01	工业用地	0.29	1.0~2.5	≤3	≤12	应与村庄环境协调，采用轻钢装配式结构，避免过大体量。建筑材质选择应注重可持续发展，有利于环保节能

附表一：潼南区崇龛镇明月社区国土空间功能结构调整表

用地分类			规划基期年（2021年）		规划目标年（2035年）		变化量
			面积（公顷）	占比	面积（公顷）	占比	
农用地	耕地	水田	69.45	0.19	69.50	0.19	0.05
		旱地	79.30	0.21	79.27	0.21	-0.03
	园地	果园	6.09	0.02	6.09	0.02	0.00
		其他园地	1.03	0.00	1.03	0.00	0.00
	林地	乔木林地	77.05	0.21	77.03	0.21	-0.02
		竹林地	5.29	0.01	5.29	0.01	0.00
		灌木林地	1.60	0.00	1.6	0.00	0.00
		其他林地	18.39	0.05	18.43	0.05	0.04
	草地	其他草地	2.82	0.01	2.82	0.01	0.00
	农业设施建设用地	乡村道路用地	7.91	0.02	7.93	0.02	0.02
		种植设施建设用地	0.65	0.00	0.65	0.00	0.00
		畜禽养殖设施建设用地	0.07	0.00	0.07	0.00	0.00
		水产养殖设施建设用地	0.26	0.00	0.26	0.00	0.00
	其他土地	田坎	17.17	0.05	17.15	0.05	-0.02
小计			287.08	0.77	287.12	0.77	0.04
城镇用地	耕地	旱地	0.37	0.00	0.37	0.00	0.00
	居住用地	城镇住宅用地	0.78	0.00	0.78	0.00	0.00
		农村宅基地	7.31	0.02	7.31	0.02	0.00
	公共管理与公共服务用地	医疗卫生用地	0.33	0.00	0.33	0.00	0.00
	商业服务业用地	零售商业用地	0.25	0.00	0.25	0.00	0.00
	工矿用地	工业用地	1.10	0.00	1.10	0.00	0.00
	交通运输用地	城镇村道路用地	1.08	0.00	1.08	0.00	0.00
		交通场站用地	3.02	0.01	3.02	0.01	0.00
公用设施用地	其他公用设施用地	0.08	0.00	0.08	0.00	0.00	
小计			14.32	0.04	14.32	0.04	0.00
村庄用地	居住用地	农村宅基地	29.30	0.08	29.23	0.08	-0.07
	公共管理与公共服务用地	医疗卫生用地	0.08	0.00	0.08	0.00	0.00
	商业服务业用地	其他商业服务业用地	0.40	0.00	0.40	0.00	0.00
	工矿用地	工业用地	0.68	0.00	0.97	0.00	0.29
	交通运输用地	交通场站用地	1.44	0.00	1.44	0.00	0.00
	公用设施用地	供水用地	0.03	0.00	0.03	0.00	0.00
		排水用地	0.08	0.00	0.08	0.00	0.00
		供电用地	0.02	0.00	0.02	0.00	0.00
		通信用地	0.07	0.00	0.07	0.00	0.00
	其他公用设施用地	0.05	0.00	0.05	0.00	0.00	
绿地与开敞空间用地	广场用地	2.34	0.01	2.34	0.01	0.00	
村庄范围内其他用地			13.60	0.04	13.34	0.04	-0.26
小计			48.09	0.13	48.05	0.13	-0.04
区域基础设施用地	交通运输用地	公路用地	1.26	0.00	1.26	0.00	0.00
	小计			1.26	0.00	1.26	0.00
其他建设用地	公用设施用地	水工设施用地	0.86	0.00	0.86	0.00	0.00
	特殊用地	其他特殊用地	5.17	0.01	5.17	0.01	0.00
	小计			6.03	0.02	6.03	0.02
陆地水域	陆地水域	坑塘水面	13.35	0.04	13.35	0.04	0.00
		沟渠	0.51	0.00	0.51	0.00	0.00
	小计			13.86	0.04	13.86	0.04
其他土地	裸土地	裸土地	0.21	0.00	0.21	0.00	0.00
	小计			0.21	0.00	0.21	0.00
合计			370.85		370.85	1.00	0.00

附图 1：国土空间用地布局图

附图 2：项目地块规划图则