

潼南区塘坝镇店子村农产品初加工及仓储基地 建设项目村庄规划（2023 年-2035 年）

重庆市潼南区塘坝镇人民政府

2025 年 6 月

潼南区塘坝镇店子村农产品初加工及仓储基地 建设项目村庄规划（2023 年-2035 年）

项目负责人：刘成德（高级工程师）

技术负责人：黄秀芳（高级工程师）

项目编写人：文军（工程师）

审查单位项目负责人：李玉婷（助理工程师）

委托方(甲方)：重庆市潼南区塘坝镇人民政府

承担方(乙方)：重庆华地资环科技有限公司

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



项目名称：潼南区塘坝镇店子村农产品初加工及仓储基地建设

项目村庄规划（2023年-2035年）

委托单位：重庆市潼南区塘坝镇人民政府

编制单位：重庆华地资环科技有限公司

规划资质：土地规划甲级

资质编号：023006

编制时间：二〇二五年六月

项目编制人员：

刘成德 高级工程师

黄秀芳 高级工程师

文军 工程师

中国土地学会文件

土地学发〔2022〕5号

通 知

各有关单位：

根据《自然资源部办公厅关于国土空间规划编制资质有关问题的函》（自然资办函〔2019〕2375号）文件精神，为妥善处理原土地规划机构在参与国土空间规划编制工作中遇到的问题，有利于当前国土空间规划编制工作和“多规合一”顺利推进，经研究，在国土空间规划编制资质管理规定出台之前，相关单位取得的《土地规划机构等级证书》不再换发新证、可延续使用，待新的规划资质管理规定出台后从其规定。



抄送：各省、自治区、直辖市及新疆生产建设兵团土地学会。

中国土地学会办公室

2022年6月21日印发

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	8
第三章	发展定位与目标	10
3.1	发展定位	10
3.2	规划约束性目标	10
第四章	项目背景与基本情况	10
4.1	项目背景	10
4.2	基本情况	11
第五章	项目选址论证情况	12
第六章	项目范围与重要空间管控线的关系	13
6.1	与永久基本农田保护红线的关系	13
6.1.1	与永久基本农田保护红线的关系	13
6.1.2	上位规划永久基本农田保护红线管控要求	14
6.2	与生态保护红线的关系	14
6.2.1	与生态保护红线的关系	14
6.2.2	上位规划生态保护红线管控要求	15
6.3	与城镇开发边界的关系	15
6.3.1	与城镇开发边界的关系	16

6.3.2 上位规划城镇开发边界管控要求	16
6.4 与河道管理范围线的关系	17
6.4.1 与河道管理范围线的关系	17
6.4.2 上位规划河道管理范围线管控要求	18
6.5 与历史文化保护线等的关系	18
6.5.1 与历史文化保护线的关系	18
6.5.2 上位规划历史文化保护线管控要求	19
6.6 与水源地保护区的关系	19
6.6.1 与水源地保护区的关系	20
6.6.2 上位规划水源地保护区管控要求	20
6.7 与绿化缓冲带的关系	20
6.7.1 与绿化缓冲带的关系	20
6.7.2 上位规划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	21
7.1 落实产业项目用地需求	21
7.2 项目用地指标来源	22
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	24
第九章 建筑风貌与地块控制指标	25
9.1 建筑风貌规划	25
9.2 地块控制指标	26

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。

为提升潼南区塘坝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，科学引导塘坝镇店子村规划建设，严格保护生态环境，重庆市潼南区塘坝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《潼南区塘坝镇店子村农产品初加工及仓储基地建设项目村庄规划（2023 年-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》（2020 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》（2017 修订版）
- 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.《重庆市城乡公共服务设施规划标准》（DB50/T543-2014）
- 12.《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）

13.《重庆市村庄规划编制技术导则》（YGZB 02-2024）

14.《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）

15.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）

16.《潼南区国土空间分区规划（2021-2035年）》

17.《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塘坝镇店子村四社项目所在地块图斑以及二社、四社、五社、六社、七社平衡地块图斑，规范范围面积17.33公顷。

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

规划项目地块位于塘坝镇店子村西北部，东邻小渡镇大土村、黄坪村，西抵觉山村，南与小渡镇集灵村接壤，北与金山村相接。项目位置距潼荣高速路塘坝互通出入口约2公里，地处国道319旁，距村委会仅0.3公里、塘坝镇政府驻地约2.4公里，距潼南区政府驻地约24公里，交通较为便利。

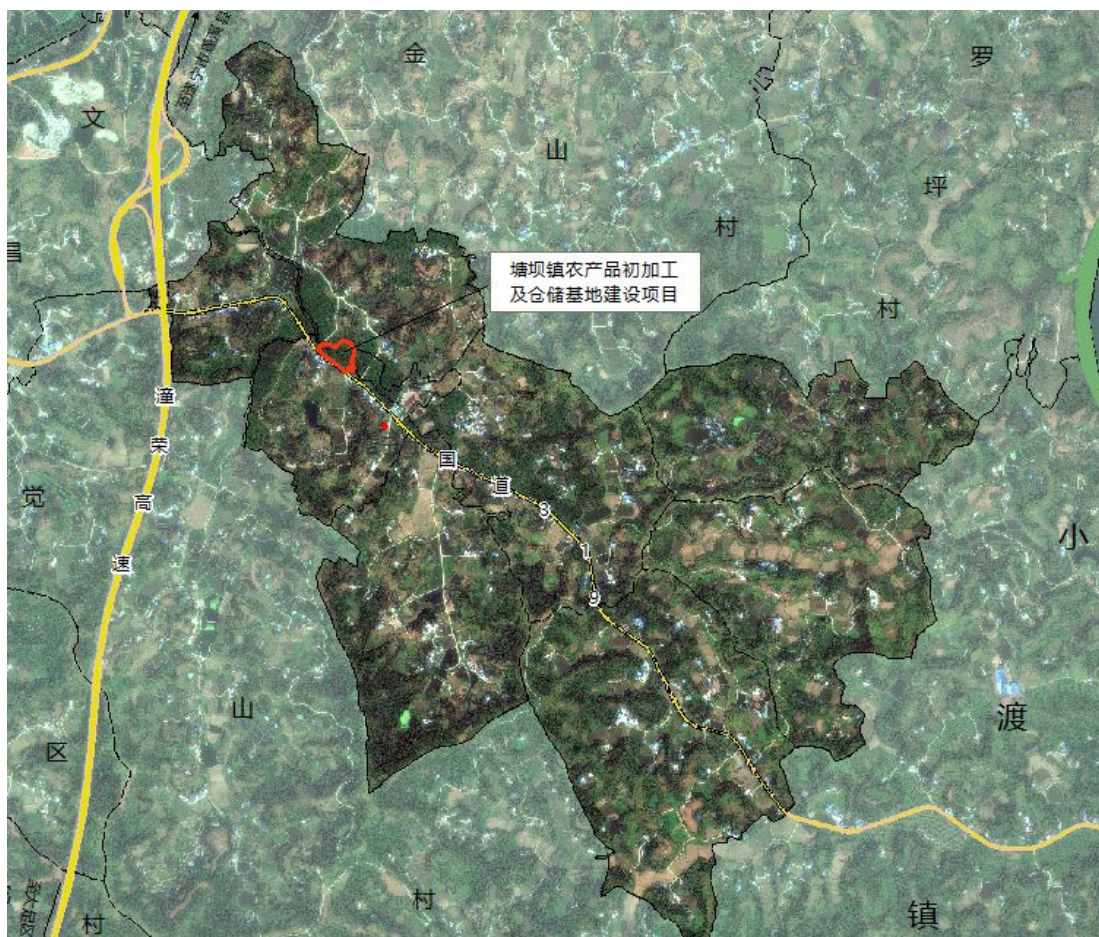


图1 项目区位示意图

2.2 地形地貌

项目区域及其周边地貌属低山丘陵地貌区，总体北高南低，地形坡角 $0^{\circ} \sim 5^{\circ}$ ，最高标高271m，最低标高267m，相对高差4m。总体地形条件简单。

2.3 现状用地利用情况

塘坝镇农产品初加工及仓储基地建设项目项目涉及地块现状地类为果园，面积1.12公顷，如下图所示。



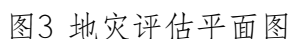
图2 项目现状用地利用情况示意图

2.4 地质灾害情况

根据《重庆市潼南区地质灾害排查报告》，项目区地形主要以低山丘陵为主，无地质灾害及不良地质现象发生。

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《重庆市潼南区塘坝镇店子村村庄规划用地地质灾害危险

重庆市潼南区塘坝镇店子村村庄规划用地地质灾害危险性评估平面图
比例尺 1:500



2.5 上位规划情况

根据《重庆市潼南区国土空间分区规划（2021-2035年）》，本次村庄规划建设项目位于用地用海规划分区中的乡村发展区，上位规划中明确乡村发展区严控大规模城镇建设，控制农村建设用地总量和人均指标，重点保障农村公益设施、乡村文化设施、农村新型产业用地。本次村庄规划项目为农产品初加工建设项目，符合上位规划中明确的村庄总体发展方向。

2.6 建设需求

当前，塘坝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，推动塘坝镇当地经济发展、带动乡村一二三产业融合发展，塘坝镇人民政府特引进农产品初加工及仓储基地建设项目项目，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。该项目位于塘坝镇店子村四组，涉及1个地块，建设面积1.12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	重庆德农有限公司	崇龛镇农产品初加工仓储建设项目	重庆市潼南区崇龛镇明月社区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	二产融合型	种植业、农产品初加工业	2130	4.38	4.38	0	0	
2	塘坝镇	重庆禾盼农业发展有限公司	塘坝镇农产品初加工仓储建设项目	塘坝镇店子村4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	二产融合型	农产品初加工及仓储	500	16.85	16.85	0	0	

图4 《关于报送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《重庆市潼南区国土空间分区规划（2021-2035年）》成果以及店子村现状条件，店子村区位条件相对较好，户籍人口和常住人口基本持平，村庄用地规模介于50-100公顷之间，有局部建设需求，但产业基础和特色资源一般，当前发展以基础设施完善和民生保障为主，故店子村定位为稳定发展类村庄。

3.2 规划约束性目标

规划期末店子村耕地保有量不低于257.98公顷，永久基本农田保护面积不低于251.87公顷，村庄建设用地不超过67.29公顷。本次规划范围无耕地及永久基本农田，规划期末规划范围内村庄建设用地规模不超过1.57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，在店子村4社规划农产品初加工及仓储基地建设项目项目1处，建设面积 1.12公顷，该项目集“加工+冷链+物流+电商”一体化，大力发展塘坝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

塘坝镇农产品初加工及仓储基地建设项目，位于塘坝镇店子村4社，用地规模16.85亩，均为农用地（果园）。

项目以农产品初加工为核心，整合生产、仓储、物流、销售等环节，形成“加工+冷链+物流+电商”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；四是电商服务，结合商务洽谈空间，搭建线上销售平台，拓展市场渠道。

项目建设内容：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；二是新建商务洽谈空间及综合管理办公室各300平方米，物流周转停车区约5000平方米。

项目建设时间2025年8月-2026年4月。总投资800万元，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，可直接带动当地约二三十人就业，带动约六十多户村民流转土地增收。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

本次村庄规划涉及产业建设项目1个地块，面积1.12公顷，现状为集体所有权性质土地。

塘坝镇农产品初加工及仓储基地建设项目项目涉及地块DZ-01，面积1.12公顷，现状地类为果园。



图5 塘坝镇农产品初加工及仓储基地建设项目项目现场图

项目地块未实施征地，未开工建设，不存在违法用地。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，综合分析后确定塘坝镇农产品初加工及仓储基地建设项目项目选址。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。

第六章 项目范围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 上位规划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

本次规划建设项目范围不涉及生态保护红线，如下图所示。

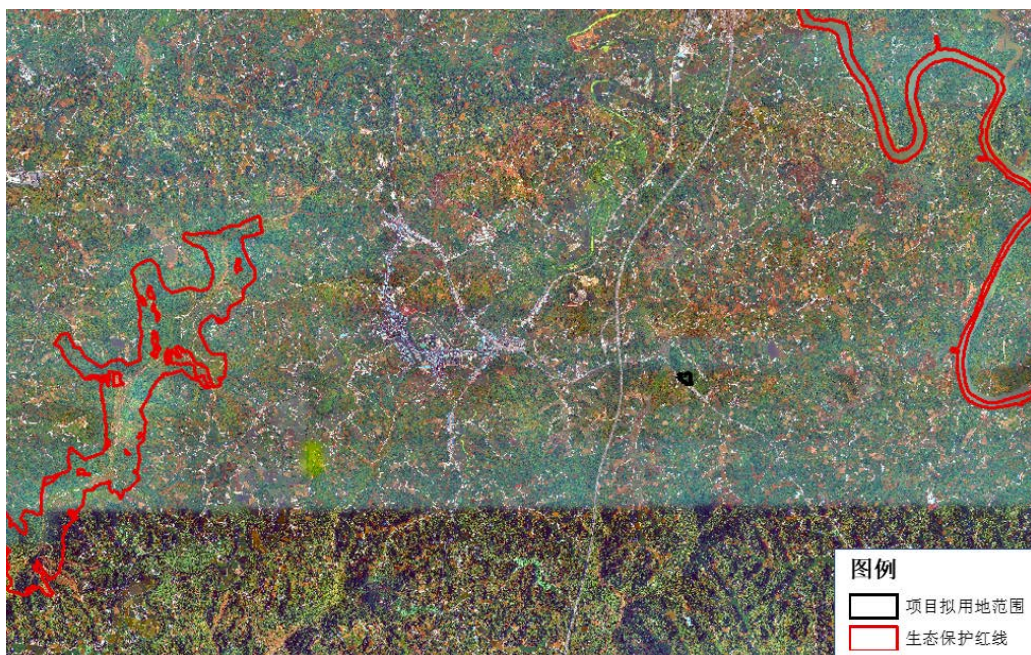


图7 与生态保护红线关系示意图

6.2.2 上位规划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8 与城镇开发边界关系示意图

6.3.2 上位规划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9 与河道管理范围线关系示意图

6.4.2 上位规划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。

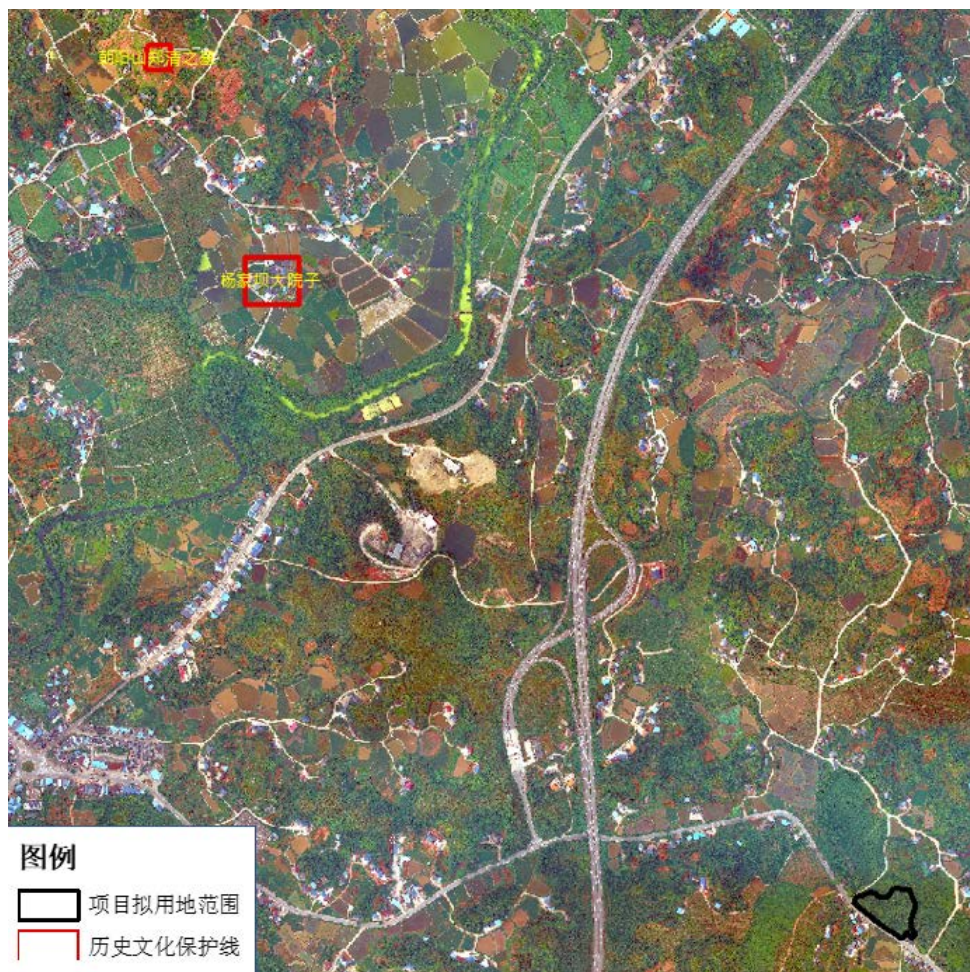


图10 与历史文化保护线关系示意图

6.5.2 上位规划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 上位规划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绿化缓冲带，如下图所示。

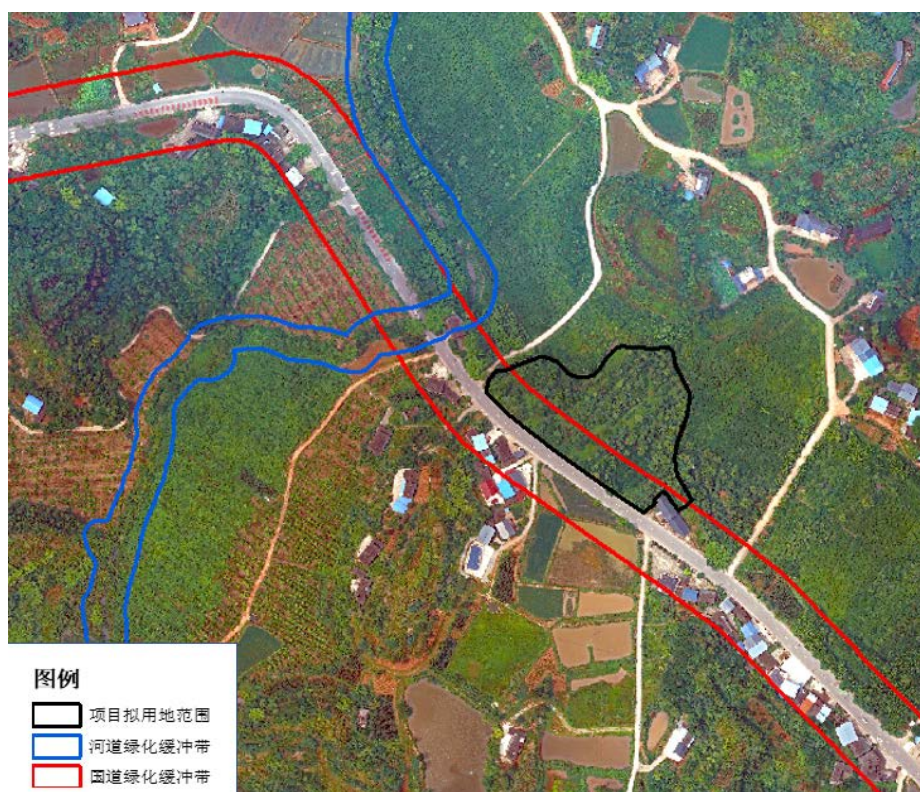


图11 与绿化缓冲带关系示意图

6.7.2 上位规划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筑物。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

塘坝镇农产品初加工及仓储基地建设项目项目用地面积1.12公顷（约 16.85 亩），现状为1.12公顷果园；现调整为工业用地，用于塘坝镇

农产品初加工及仓储基地建设项目建设，包括包括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、300平方米管理办公室、约5000平方米物流周转停车区。

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）
塘坝镇农产品初加工及仓储基地建设项目	园地	果园	1.12	工矿用地	工业用地	1.12
平衡地块	村庄用地	水田	0.02	耕地	水田	0.02
		旱地	0.34		旱地	0.51
		果园	0.03	园地	果园	0.03
		乔木林地	0.23	林地	乔木林地	0.36
		竹林地	0.15		竹林地	0.15
		灌木林地	0.04		灌木林地	0.09
		农村道路	0.01	农业设施建设用地	农村道路	0.01
		农村宅基地	0.35			
	小计		1.17	小计		1.17

7.2 项目用地指标来源

本次规划建设项目总规模1.12公顷，其中现状村庄用地0.02公顷，新增村庄建设用地1.10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8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、农业设施建设用地以及陆地水域，合计调出村庄用地面积为1.17公顷。

规划调整前，规划范围内村庄用地规模1.57公顷，调整后村庄用地规模为1.50公顷，未超过规划范围内2020年变更调查分析数据库村庄用地规模1.57公顷。

表2 店子村平衡地块情况表 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	塘坝镇店子村七社	0.12	0.03
2	TC_02	塘坝镇店子村七社	0.13	0.05
3	TC_03	塘坝镇店子村六社	0.23	0.04
4	TC_04	塘坝镇店子村四社	0.29	0.06
5	TC_05	塘坝镇店子村二社	0.11	0.05
6	TC_06	塘坝镇店子村五社	0.08	0.03
7	TC_07	塘坝镇店子村二社	0.12	0.01
8	TC_08	塘坝镇店子村三社	0.09	0.09
合计			1.17	0.36

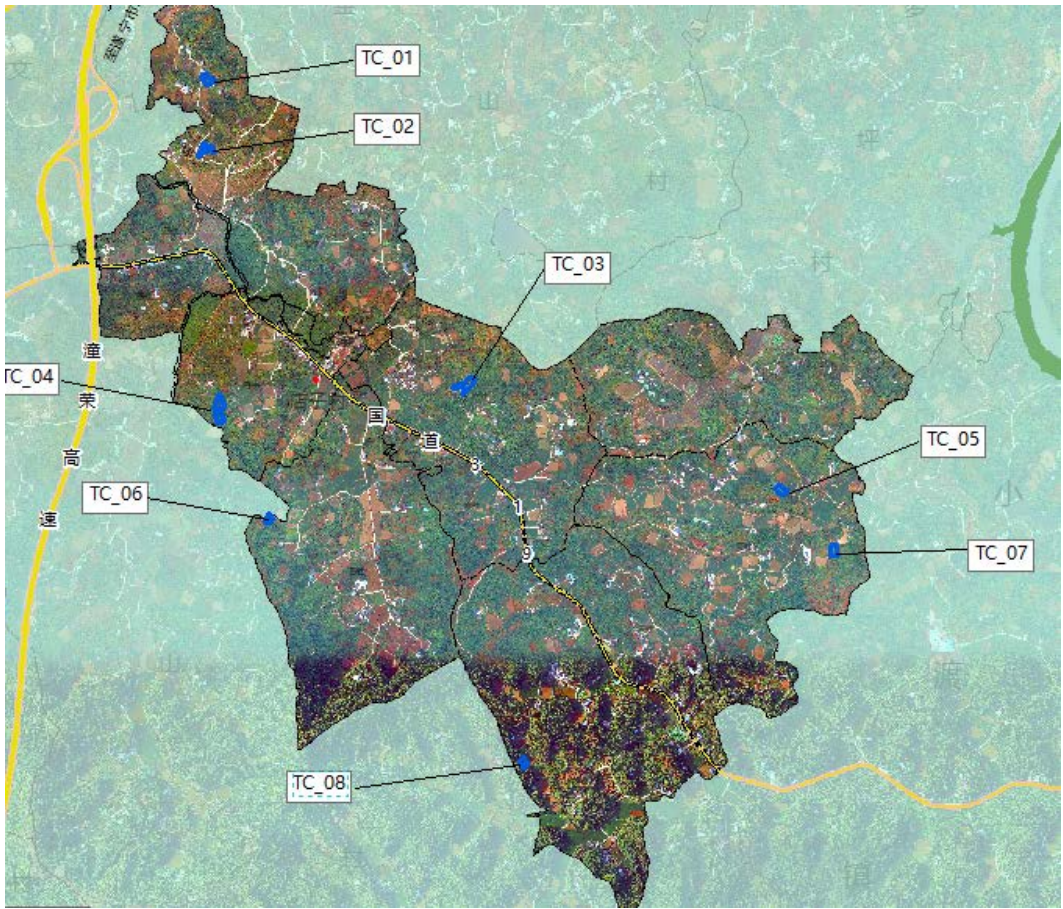


图12 平衡地块分布示意图

7.3 规划范围内用地调整前后指标对比

规划调整后规范范围内耕地增加0.49公顷（其中水田0.02公顷、旱地0.47公顷），果园减少1.07公顷，林地增加0.60公顷（其中乔木林地0.36公顷、竹林地0.15公顷、灌木林地0.09公顷），乡村道路用地增加0.01公顷，工业用地增加1.12公顷，沟渠增加0.01公顷。

规划调整前，规划范围内村庄用地规模1.57公顷，调整后村庄用地规模为1.50公顷，未超过2020年变更调查分析数据库村庄用地规模1.57公顷，用地指标合理。建设用地总量减少0.07公顷，全部为村庄用地的减少。由于规范范围不涉及耕地、永久基本农田及生态保护红线，故以上约束性规划目标无变化，详见表3：店子村规划目标表。

表3 店子村规划目标表

序号	指标	基期年（2023）	目标年（2035）	变化量	属性
1	户籍人口（人）	3606	3246	-360	预期性
2	耕地保有量（公顷）	257.98	257.98	0.00	约束性
3	永久基本农田面积（公顷）	251.87	251.87	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）	67.29	67.29	0.00	约束性
6	规划范围村庄用地（公顷）	1.57	1.57	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》，塘坝镇政府及店子村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（国道319）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。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
DZ-01	工业用地	1.12	≥1.0	≤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，有利于节能环保

附表一：潼南区塘坝镇店子村国土空间功能结构调整表

用地分类			规划基期年（2023 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	138.86	0.26	138.88	0.26	0.02
		旱地	119.77	0.23	120.24	0.23	0.47
	园地	果园	37.10	0.07	36.03	0.07	-1.07
		其他园地	0.46	0.00	0.46	0.00	0.00
	林地	乔木林地	76.97	0.15	77.33	0.15	0.36
		竹林地	6.56	0.01	6.71	0.01	0.15
		灌木林地	21.22	0.04	21.31	0.04	0.09
		其他林地	1.09	0.00	1.09	0.00	0.00
	农业设施建设用地	乡村道路用地	10.94	0.02	10.95	0.02	0.01
		种植设施建设用地	0.07	0.00	0.07	0.00	0.00
		畜禽养殖设施建设用地	0.21	0.00	0.21	0.00	0.00
	其他土地	田坎	20.84	0.04	20.87	0.04	0.03
	小计		434.09	0.82	434.15	0.82	0.06
城镇用地	居住用地	农村宅基地	1.01	0.00	1.01	0.00	0.00
	公共管理与公共服务用地	中小学用地	1.32	0.00	1.32	0.00	0.00
		老年人社会福利用地	0.46	0.00	0.46	0.00	0.00
	小计		2.79	0.01	2.79	0.01	0.00
村庄用地	居住用地	农村宅基地	34.73	0.07	34.38	0.06	-0.35
		农村社区服务设施用地	0.18	0.00	0.18	0.00	0.00
	工矿用地	工业用地	0.00	0.00	1.12	0.00	1.12
	村庄范围内其他用地		32.36	0.06	31.52	0.06	-0.84
	小计		67.27	0.13	67.20	0.13	-0.07
区域基础设施用地	交通运输用地	公路用地	0.27	0.00	0.27	0.00	0.00
	小计		0.27	0.00	0.27	0.00	0.00
其他建	特殊用地	其他特殊用地	0.06	0.00	0.06	0.00	0.00

设用地	小计		0.06	0.00	0.06	0.00	0.00
陆地水域	陆地水域	坑塘水面	24.31	0.05	24.31	0.05	0.00
		沟渠	1.42	0.00	1.43	0.00	0.01
	小计		25.73	0.05	25.74	0.05	0.01
合计			530.21	1.00	530.21	1.00	0.00

附图 1：国土空间用地布局图

附图 2：项目地块规划建设图