



临安区天目山镇周云村

土地利用规划一文本

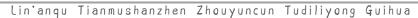
临安区天目山镇人民政府 临安区天目山镇周云村村民委员会 浙江远卓科技有限公司 2017.12



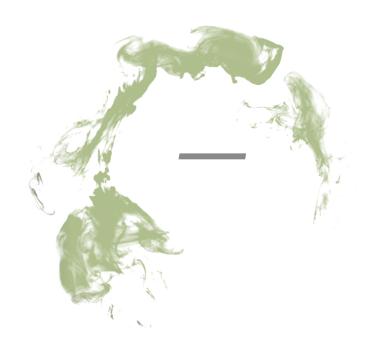
-、规划总则 二	二、现状认知	三、总体思路	四、农用地规划
Planning General Provisions	Status cognition	The overall train of thought	Agricultural land planning
1. 规划任务	1. 区域概况	1. 发展目标	1. 耕地保护规划
2. 规划编制原则	2. 经济社会发展状况	2. 发展定位	2. 永久基本农田保护规划
3. 规划依据	3. 土地利用现状	3. 形象口号与标语	3. 农业产业规划
4. 规划范围与期限	4. 小结	4. 思路与策略	4 承包地流转



五、建设用地规划	六、旅游景观规划	七、其他专项规划	八、土地利用村规民约	九、规划实施保障措施
Construction land planning	Tourism landscape planning	Other special programs	Land use regulation	Planning implementation
1. 总体布局	1. 总体布局规划	1. 生态保护规划		guarantee measures
2. 宅基地用地规划	2. 道路交通组织	2. 土地整治规划		
3. 经营性用地规划	3. 项目策划			
4. 公共服务设施用地规划	4. 游线组织			
5. 基础设施用地规划				
6. 绿化用地与环境整治				







规划总则

- 1. 规划任务
- 2. 规划编制原则
- 3. 规划依据
- 4. 规划范围与期限

一、规划总则

(一)规划任务

贯彻落实党中央、国务院决策部署,以及各级国土部门相关要求,细化乡级土地利用总体规划安排,优化用地结构与布局,统筹合理安排农村各项土地利用活动,促进社会主义新农村建设。 在保证永久基本农田划定成果精准落地,落实耕地保护的同时,查清耕地种植结构及利用状态,引导农业现代化经营,推动农业供给侧结构性改革。

对建设用地规模及利用进行合理的引导和管控,探索盘活利用空闲农房及宅基地有效途径,优化土地资源配置,开展农房整治与庭院绿化改造,促进农民增收、农村增绿。 通过制定土地利用村规民约,增加土地利用管理方面内容,将土地管理工作融入到村民日常生活中,有效保障村土地利用规划的实施。

(二)规划原则

注重调查、因地制宜

通过实地踏勘、入户调查、会议座谈等工作,落实现状调查,摸清村庄资源现状。在现状调查的基础上,因地制宜地进行布局与引导,充分利用现有基础,发掘特色资源,保留地方韵味。

多规衔接、积极创新

规划编制充分衔接上级土地利用总体规划、城镇总体规划、林地保护规划、土地整治规划、地质灾害防治规划以及村庄规划等相关规划,创新规划理念、编制思路与技术方法,在村级 层面探索多规融合。

落实保护、可持续发展

划定生态保护红线和永久基本农田保护红线,以生态保护优先,加强生态环境的修复和治理,严格落实耕地保护,合理开展土地综合整治,实现经济社会可持续发展。

节约集约、提高效率

合理安排各类用地布局,引导村庄建设用地适度集聚,控制增量,积极推进建设用地存量挖潜,节约集约用地,合理确定土地开发强度,提高土地利用效率。

公众参与、注重实效

规划编制及实施过程中,可采取征询、论证、听证、公示等多种途径,广泛动员村民参与,充分征求村民意愿,切实维护村民权益,落实规划实施及管理内容。





(三)规划依据

1.	、部门规章及规范性文件	
	《中华人民共和国土地管理法》;	
	《中华人民共和国土地管理法实施条例》;	
	《中华人民共和国城乡规划法》;	
	《中华人民共和国环境保护法》;	
	《基本农田保护条例》;	
	《浙江省土地利用总体规划条例》;	
	《浙江省土地整治条例》;	
	《浙江省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》	•
2.	、技术标准	
	《浙江省国土资源厅办公室关于印发 < 浙江省村土地	利用总体规划编制试点工作方案 > 的通知》(浙土资办 [2014]145 号);
	《浙江省人民政府办公厅〈关于进一步做好永久基本	农田划定和保护工作〉的通知》(浙政办发 [2015]54 号;
	《浙江省国土资源厅关于做好建设项目"占优补优"	耕地占补平衡工作的通知》(浙土资函 [2015]48 号);
	《浙江省国土资源厅关于印发 < 浙江省试点村土地利	J用规划编制技术要点 > 的通知》(浙土资厅 [2015]388 号);
	《浙江省国土资源厅关于印发〈浙江省土地整治潜力	调查技术指南 > (试行)和 < 浙江省县级土地整治规划编制(修编)指南 > 的通知》(浙土资发 [2016]9 号);
	《国土资源部关于有序开展村土地利用规划编制工作	的指导意见》(国土资规 [2017]2 号);
	《国土资源部办公厅关于印发村土地利用规划编制技	术导则的通知》(国土资源厅法 [2017]26 号);
	《浙江省国土资源厅关于有序推进村土地推进土地利	用规划编制工作的指导意见》;
	《关于印发 < 天目山镇宅基地产权制度改革试点工作	方案 > 的通知》(临土资 [2017]51 号);
	《风景名胜区规划规范》(GB50298-1999);	□《浙江省村庄规划编制导则》;
	《镇规划标准》(GB50188-2007);	□《浙江省村庄改革导则》;
П	《村十地利用规划编制技术导则》:	□《浙江省村土地利用规划编制技术要点》。

二、规划总则

(三)规划依据

- □《关于印发 < 天目山镇宅基地产权制度改革试点工作方案 > 的通知》(临土资 [2017]51 号);
- □《风景名胜区规划规范》(GB50298-1999);
- □《镇规划标准》(GB50188-2007);
- □《村土地利用规划编制工作指导意见(征求意见稿)》《村土地利用规划编制技术导则》;
- □《浙江省村庄规划编制导则》;
- □《浙江省村庄改革导则》;
- □《关于印发 < 天目山镇宅基地产权制度改革试点工作方案 > 的通知》(临土资 [2017]51 号)。
- □《浙江省村土地利用规划编制技术要点》。

3、相关规划

- □《浙江省主体功能区规划》;
- □《临安市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》;
- □《临安市土地利用总体规划(2006-2020年)》(2014调整完善版);
- □《临安市土地整治规划(2015-2020年)》;
- □《临安市域总体规划(2007-2020年)》;
- □《临安市矿产资源规划(2016-2020年)》;
- □《临安市地质灾害防治规划》;
- □《临安市粮食生产功能区建设规划(2010-2018年)》;
- □《临安市低丘缓坡综合开发利用规划(2007-2020年)》;
- □《临安市林地保护利用规划》;

- □《临安市生态环境功能区划》;
- □《临安市水土保持规划》;
- □《临安市饮用水源保护规划》;
- □《临安市"绿色家园、富丽山村"建设总体规划》;
- □《临安市天目山镇土地利用总体规划(2006-2020年)》(2014调整完善版);
- □《临安市天目山镇总体规划(2012-2030)》;
- □《浙江天目山国家级自然保护区总体规划(2015—2024年)》;
- □《临安市天目山镇周云村村庄规划》;
- □其他相关规划。

(四)规划范围与期限

1、规划范围

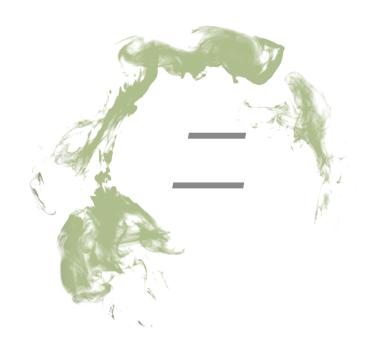
规划范围为周云村行政辖区范围,由原周冕和落云两个村撤并而成,包括落云滩、合家坦、傅家、赵家、横畈里、前溪滩、前岭坞、松窠里、外方家、外周冕、周仓坞、里周冕、潘山坞、潘家山等14个自然村,村域面积10.92平方公里。

2、规划期限

基期年为 2016 年, 规划期限为: 2017-2035 年。

其中: 规划近期: 2017-2020年; 规划远期: 2021-2035年。



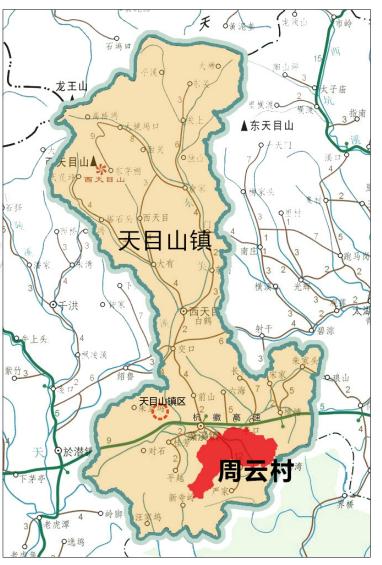


现状认知

- 1. 区域概况
- 2. 经济社会发展状况
- 3. 土地利用现状
- 4. 小结

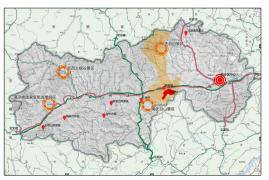
二、现状认知

(一)区域概况



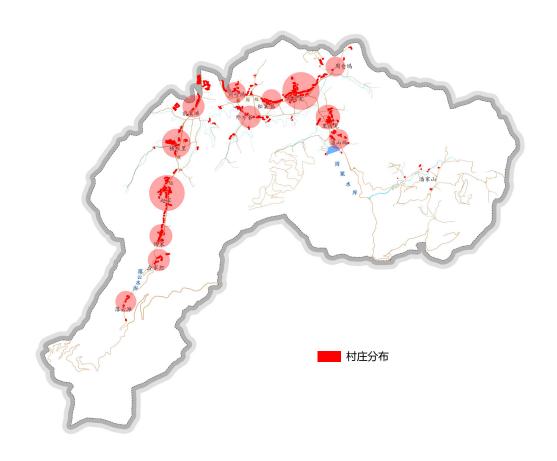
1、区位交通

周云村位于临安市域中部,天目山镇域南部,由原周冕和落云两个村撤并而成,村庄地理位置为北纬30°11′,东经119°30′。周云村东临横塘村、富阳市,南连严家村,西接闽坞、桂芳桥村与藻溪村,北靠天目山镇区,村域总面积10.92平方公里。周云村距天目山镇区约0.8公里,距杭徽高速藻溪互通约2.8公里,周云村坐落于南天目山脚下,途经02省道就可快速到达南天目山风景区,南面紧临严家村,通过藻严线与严家村相连接。藻周线和藻严线两条地方公路贯穿全村,村域内交通通达方便。









2、空间结构

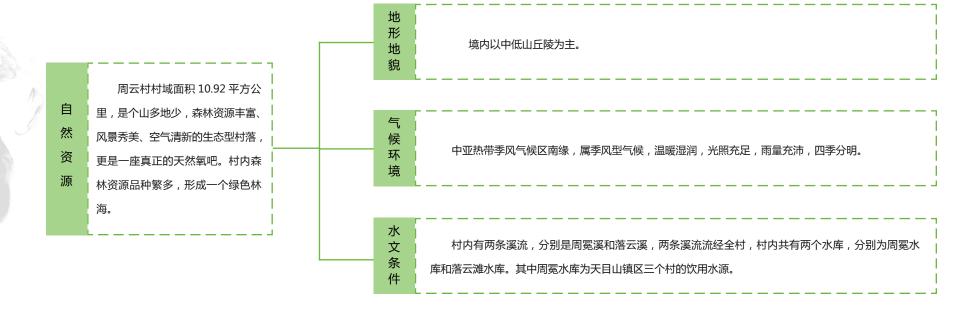
周云村由原周冕和落云两个村撤并而成,村内两条交通干道和两条溪流呈Y状发散,分别贯穿原周冕和落云并于村口处交叉。各个自然村沿两条交通干道呈带状分布,其中藻周线经过的自然村有前岭坞、松窠里、外方家、外周冕、周仓坞、里周冕、潘山坞、潘家山等,藻严线经过前溪滩、横畈里、赵家、傅家、合家坦、落云滩等自然村。村内耕地和建设用地相邻,均分布在道路河流两侧。因村民宅基地条状发散,故村域内聚集程度低。

二、现状认知

3、自然及人文资源

周云村自然环境独特,生物资源丰富,地理区位优势明显,村内环境幽静,大气清纯,水质优良,自然景观和人文景观多样,历史文化悠久,旅游资源丰富。

(1)自然资源





(1)自然资源

周冕水库

座落在潘山坞,位于周冕溪上游。集雨面积为5.67平方公里,总容量126万立方米,库容为101万立方米,灌溉农田4612亩,坝型为心墙土坝,坝基为沉淀岩,脚方砌有石块,坝高28.5米,顶长154米,宽4米,东端侧式溢洪道,最大泄洪能力198立方米/秒。

落云水库

座落在落云滩,位于落云溪上游。集水面积为0.62平方公里,总容量为9.23万立方米,水源主要用于农业灌溉。

古树

村内古树较多,有多颗树龄达200年左右,比如落云滩的三棵古树樟树、榉树、苦槠以及古树公园的榔榆。







村内古树

二、现状认知

(2)人文资源

广觉寺

古称落云寺,建于盛唐时期(627-649),传说唐人俱胍道人童崇惠,昌化玉山人,梦得神力,喜除暴扬善,一次自舍南飞腾空而去,途径藻溪千佛岩,落下云头,在落云滩,落云石上盘坐,夜憩於落云寺,后去径山,后人自称昌化乘云处为起云墩,落脚处这落云石,憩息处为落云寺,落云村由此得名,落云滩、落云石、落云寺至今犹在。广觉寺坐落在藻溪南面,是落云村的一个小山弯,村不见庙,路不见寺,沿茫茫落云村道二里许广觉寺圩口往西进内 100 米,向北就可见到寺庙。

和尚背尼姑石

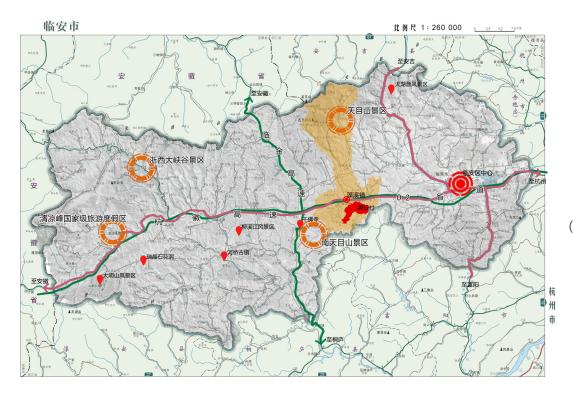
藻溪落云滩西面山岗上耸立两块紧紧相连的石岩,像一个和尚背着尼姑。相传很久以前藻溪南面高山有一寺庙,寺庙东边有一尼庵。寺内有一和尚名为"清风",庵内有一尼姑名叫"明月"。两人纵在佛门禁地却坠入情网,恋情被撞破后,明月被禁闭。清风日夜思念明月而不见,终日失魂落魄,遂不顾佛门清规,偷入尼姑庵背起明月就逃,沿山岗飞奔而去。恰逢天庭二郎神巡视南天门,其眉心之眼瞧得此事,遂击方天载于南天门石阶上,而后石头落下人间,只听得一身巨响,那二人便在二郎神万里眼照罩之下变成了石头,这便是和尚背尼姑石的由来。











(4)周边资源

周云村在大天目山景区 5A 提升建设范围,地处南天目山山脚,与东西天目山相近,可与天目村、白鹤村、告岭村共同形成悟禅养生村落组团。且周云村近淤潜,可与其耕织文化农业公园形成田园观光组团。南天目山的千佛寺、天目村、白鹤村及告岭村的禅意民宿,严家村的文化祠堂作为周边资源,可与周云村旅游开发形成互补与互动。

二、现状认知

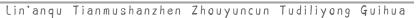
(二)经济社会发展状况

分自然村人口统计表

序号	自然村	户数	人数
1	落云滩	7	23
2	合家坦	15	45
3	傅家	29	89
4	赵家	51	155
5	横畈里	23	80
6	前溪滩	42	120
7	前岭坞	19	71
8	外方家	34	112
9	松窠里	36	131
10	外周冕	72	220
11	里周冕	33	112
12	周仓坞	22	63
13	潘山坞	18	53
14	潘家山	4	11
	总计	405	1285

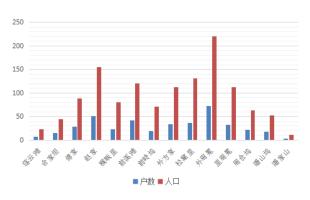
1、人口状况

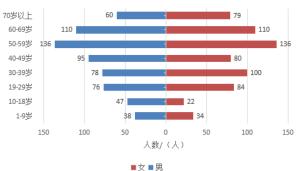
周云村由 14 个自然村组成, 共 16 个村民小组。村域总面积 10.92 平方公里, 有 405 户, 总人口 1285 人,通过入户抽样问卷调查,初步估算周云村常年在家居住的人口约 743 人,约占总人口的 57.83%。其余主要为外出务工人口,约占总人口的 40%。





1、人口状况

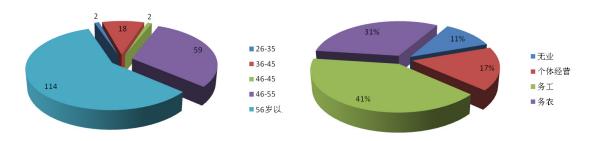




从自然村人口分布看,外周冕和赵家分别作为原周冕和原落云集聚的中心村人口数量较大,而村西南处的落云滩和村东南处的潘家山人口较少。整体人口分布以两个集聚点为峰值,以地理位置为横轴呈正态分布曲线。

周云村村民男女比为 1:1.008,人数最多的年龄段是50-59岁,以该年龄段为峰值,年龄结构整体呈倒金字塔型,老年化情况较为严重。

通过入户抽样问卷调查可以看出,调查对象从事最多的职业是务工,其次是务农,两者共占72%;有部分从事个体经营,占17%;另有少数赋闲在家或是退休养老,占11%。



二、现状认知

(二)经济社会发展状况

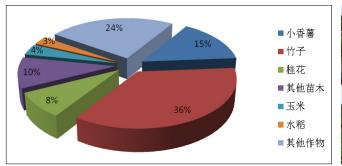
2、产业状况

周云村经济基础较好,但主要以第一、二产业为主,第三产业发展薄弱。第一产业主要是种植业和养殖业,结构相对单一。第二产业主要是纺织印染,第三产业主要是近年来发展起来的电商平台。

(1)第一产业

种植业:周云村主要种植小香薯、竹子、桂花、苗木、玉米和水稻等作物。小香薯、竹子和苗木种植面积较大,遍布在藻周线和藻严线两侧的耕地上。其中小香薯种植面积约为267亩,占耕地总面积的14.89%;种植竹子的面积约为637亩,占耕地总面积的35.58%;种植桂花树的面积约为150亩,其他类型的苗木约184亩;种植有玉米66亩,水稻51亩;另种植花生、覆盆子、大豆等作物若干亩,分布零星散乱。其中小香薯为一年两收,已形成规模种植,并成立专业的经济合作社,经济效益尚可。雷竹全部成林后,新鲜的雷笋可供采挖上市,凭借其味道鲜美,营养价值高广受欢迎。苗木种植也在逐渐增加,已形成一定规模的苗木基地。玉米和水稻等粮食作物种植面积不大,零散分布于村庄耕地内。

养殖业:周云村养殖业主要以养兔为主,村内现有杭州临安鸿基兔业专业合作社一个,是种兔、肉兔、兔毛、白条兔肉、饲料、定时定量自动喂料器、兔门、食盒、疫苗、自动饮水器等产品专业生产加工的农民专业合作经济组织,厂房占地面积13000平方米。









(二)经济社会发展状况

(2) 第二产业

依托靠近藻溪工业功能区的优势,村内逐渐发展起几家纺织印染作坊。但规模较小,均没有形成大型机械化生产。其中规模相对较大的有赵家纺织厂以及和语地毯厂。还有几家小纺织作坊零星分布在村内,但是都存在厂房破旧、机械老化、规模小的问题,个别作坊已经停止生产。

据统计,周云村 2016 年的工业总产值为 750 万元,生产支出 378 万元,支付工薪 231 万元。







和语地毯



村内纺织作品

(3)第三产业

周云村第三产业发展相对薄弱,但随着周云村成为临安区新增的八个淘宝村之一,小香薯和雷笋借助电商平台的销量也在逐渐增加,拓宽了销售的渠道,促进农民和集体增收。



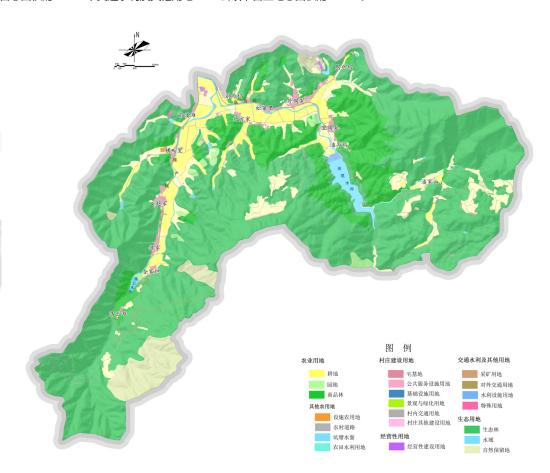


二、现状认知

(三)土地利用现状

1、用地结构

根据基数转换后数据统计,全村土地总面积为 1092.38 公顷。生态用地 777.77 公顷,占土地总面积的 71.20%, 农业用地 292.23 公顷,占总面积的 26.75%;村庄建设用地 14.19 公顷,占总面积的 1.30%;经营性建设用地 0.67 公顷,占总面积的 0.06%;交通水利及其他用地 7.52 公顷,占土地总面积的 0.66%。



周云村土地利用现状表(基数转换后)

单位:公顷、%

		地类	面积	比例
	土	1092.38	100	
		生态林	715.91	65.54
生态用地		水域	15.09	1.38
		自然保留地	46.77	4.28
		合计	777.77	71.2
		耕地	119.45	10.93
		园地	9.45	0.86
		商品林	136.02	12.45
		草地	0.00	0
<i>e</i> 11.		小计	27.31	2.5
农业 用地		设施农用地	0.72	0.07
用地	其它	农村道路	11.94	1.09
	农用地	坑塘水面	3.23	0.3
		农田水利用地	3.34	0.31
		田坎	8.08	0.74
		合计	292.23	26.75
		宅基地	12.96	1.19
		公共服务设施用地	0.15	0.01
村庄		基础设施用地	0.02	0
建设		景观与绿化用地	0.04	0
用地		村内交通用地	0.42	0.04
		村庄其他建设用地	0.60	0.05
		合计	14.19	1.3
经营性 建设用地		经营性建设用地	0.67	0.06
		对外交通用地	5.93	0.54
交通		水利设施用地	1.07	0.1
水利		采矿用地	0.27	0.03
及甘州	J.	风景名胜设施用地	0.00	0
其他 用地		特殊用地	0.25	0.02
/1125		合计	7.52	0.69



(三)土地利用现状

1、用地结构

(1)生态用地

生态用地共有 777.77 公顷, 其中水域 15.09 公顷; 自然保留地 46.77 公顷; 生态林 715.91 公顷。

(2)农业用地

农业用地 292.23 公顷,其中耕地面积为 119.45 公顷,主要种植小香薯、桂花、苗木、玉米和水稻等作物;园地 9.45 公顷,主要种植雷竹等;商品林 136.02 公顷,其他农用地面积为 27.31 公顷。

(3)村庄建设用地

村庄建设用地面积为 14.19 公顷,以宅基地为主,面积为 12.96 公顷;公共服务设施用地 0.15 公顷,基础设施用地 0.02 公顷,景观与绿化用地 0.04 公顷,村内交通用地 0.42 公顷,村庄其他建设用地 0.60 公顷。

(4)经营性建设用地

经营性建设用地总面积 0.67 公顷。主要是纺织印染厂及小纺织作坊,以农户家庭为单位自主经营。

(5)交通水利及其他用地

交通水利及其他用地面积为 7.52 公顷,其中采矿用地为矿山复垦后剩余部分,面积 0.27 公顷;对外交通用地主要为藻周线和藻严线,面积 5.93 公顷;水利设施用地主要为周冕水库大坝主体部分,面积 1.07 公顷;特殊用地主要为寺庙、坟墓等,面积 0.25 公顷。

二、现状认知

(三)土地利用现状

2、耕地保护现状

(1)耕地规模

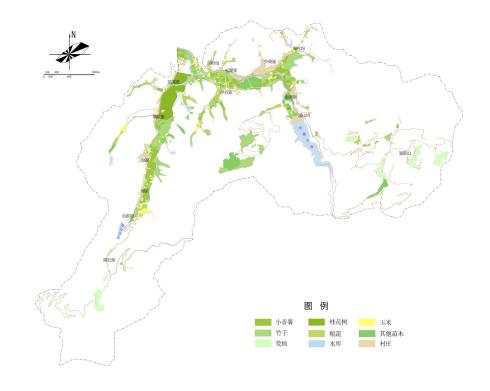
基数转换后,周云村现状耕地面积为 119.45 公顷。其中水田 56.80 公顷,占耕地总面积的 47.56%;旱地 62.65 公顷,占耕地总面积的 52.44%。

(2)人均耕地

周云村山多地少,现有耕地面积为119.45公顷,仅占周云村总面积的10.93%,人均占有耕地面积为1.39亩。

(3)耕地利用情况

村庄内部耕地多分布在周冕溪与落云溪溪流沿岸,该区域耕地利用相对充分,耕地荒置面积约为20余亩;山上新增耕地因年初刚完成验收,还未组织人员耕种,下一步将加快流转,以落实后期管护和经营责任主体。对比土地利用变更调查数据,村内存在不少建设占用耕地的情况。



(4)耕地流转情况

村内耕地流转率不高,流转规模约为现状耕地面积的 10%,主要为横畈里的桂花园,以及村内农户种植香薯或竹子进行的小规模流转。桂花园耕地签订的流转租金为 450 元/亩*年,租期 10 年;村内农户间流转租金大多在 400-700 元/亩*年之间,并未约定明确租期。



(三)土地利用现状

2、耕地利用现状

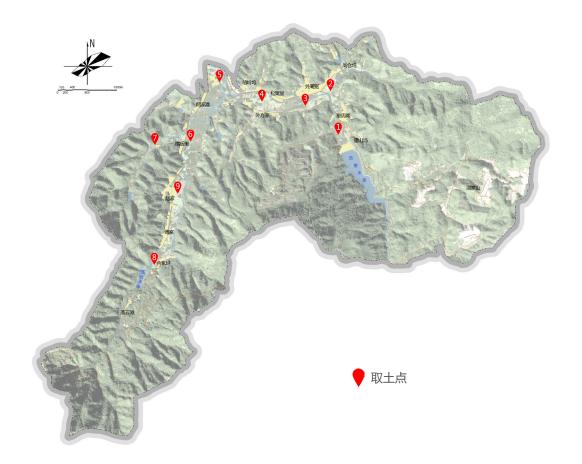
(5)耕地土壤分析

根据规划编制调查之初采取土壤检测结果显示,全村9个样品点首先存在的问题是土壤较酸,只有4号样点达到6.51,达到中性,说明其已进行了改良,其他均显著下降1个单位以上,其中3号和6号样点只有3.16和3.14,可见该区域土壤的酸度主要来自土壤铝水解而来,原因是该区域耕地土壤主要是由山地红壤发育而来,土壤脱硅富铁铝过程明显,导致土壤比较酸。同时该区域也存在一定的酸性肥料使用较多,导致土壤进一步变酸的现象,因此首先对土壤酸度进行改良,使土壤总酸度达到6左右。

与土壤养分分级标准比较可知,周云村土壤氮含量丰富;土壤除 4 号样点有机质为丰富外,其余点位土壤有机质总体为中等水平;土壤磷除 2 号样点为中等水平外,其他点位速效磷均处于丰富水平。土壤钾除 4 号和 5 号样点为中等外,其余点位土壤钾处于缺少状态。

与土壤微量元素养分分级标准相比可知,周云村各点位土壤微量元素均处于非常丰富水平,但各点位土壤硼均处于缺素状态。此外,周云村各点位土壤中重金属均满足所有作物生长,总锌除 4 号和 5 号样点可满足林木正常生长外,其他点位均满足所有作物的正常生长。周云村的土壤质地为中壤土,说明土壤开发利用时间较长,熟化程度较好,质地较理想,非常适合旱作,有利于根系生长。

通过对村庄内耕地进行土样采集,送检测机构分析,现形成周云村耕地土壤质量 检测报告。检测结果如下:



二、现状认知

- (三)土地利用现状
- 2、耕地利用现状
- (5)耕地土壤分析

周云村土壤质量指标检测结果表

点号	活性酸/	总酸/氯	有机质	总氮	碱解氮	速效磷	速效	有效 B	有效	有效	有效 总铬 总镉 总铅		总镉 总铅 总铜 总锌		总锌		上海运员			
点 写	水提	化钾提	g/kg		mg/kg			mg/kg	锌 mg/kg	锰 mg/kg	铜 mg/kg	mg/kg		mg/kg	mg/kg	mg/kg	2-0.02 mm/%	0.02-0.002 mm/%	<0.002 mm/%	土壤质地
1	4.76	3.45	24.6	1.81	160.4	30.1	38	0.29	27.6	153.4	3.9	35.1	0.09	15.1	17.1	147.2	33.7	50.1	16.2	中壤土
2	4.58	3.61	29.3	1.92	170.8	15.7	48	0.36	31.4	168.3	4.5	31.3	0.12	14.8	22.3	164.4	31.4	51.3	17.3	中壤土
3	4.09	3.16	26.8	1.88	167.5	32.1	53	0.34	28.1	142.1	4.2	29.5	0.11	13.4	21.2	141.5	29.5	53.6	16.9	中壤土
4	6.85	6.51	36.7	2.47	220.7	88.2	95	0.47	67.2	237.1	5.6	65.1	0.18	14.1	25.3	340.2	29.4	52.8	17.8	中壤土
5	5.65	4.58	29.6	2.03	181.5	77.2	72	0.41	48.6	221.3	4.8	47.2	0.17	12.5	22.9	241.3	31.8	51.7	16.5	中壤土
6	4.30	3.14	25.7	1.93	172.3	32.5	37	0.31	26.9	163.4	3.9	37.1	0.15	12.1	20.4	145.6	31.2	52.9	15.9	中壤土
7	4.78	3.72	26.5	2.02	180.5	33.7	40	0.33	33.4	173.5	4.6	33.3	0.13	14.7	23.1	165.8	28.3	53.2	18.5	中壤土
8	4.65	3.62	25.3	1.96	174.8	30.6	39	0.34	31.5	170.2	4.3	29.1	0.12	13.8	22.8	161.3	29.9	52.4	17.7	中壤土
9	5.05	3.95	24.8	1.86	166.2	30.3	42	0.41	29.4	161.7	4.1	35.3	0.14	13.2	24.7	150.7	27.3	54.1	18.6	中壤土



(三)土地利用现状

3、村庄建设用地现状

(1)用地结构与人均规模

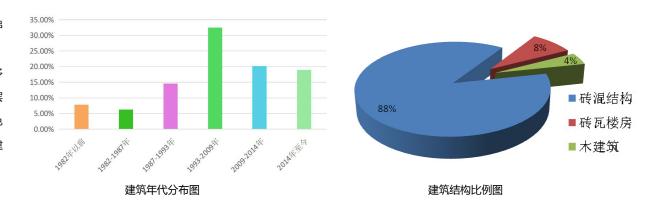
村庄建设用地面积为 14.19 公顷, 宅基地面积为 12.96 公顷, 公共服务设施用地 0.15 公顷, 基础设施用地 0.02 公顷, 景观与绿化用地 0.04 公顷, 主要为小公园, 村内交通用地 0.42 公顷。人均村庄建设用地 110.39 平方米, 人均宅基地 100.88 平方米。

(2) 宅基地利用状况

1)现状建筑状况

周云村现状宅基地 323 宗,周云村居民点沿藻周线和藻严线呈串珠状分布,总体布局较为分散。

周云村宅基地布局已初步成型,大部分住宅比较新,住宅建筑多为村民自发建设,70%以上的房屋为1993年以后建设,以二、三层独立式住宅为主。建筑风格以现代和欧式风格为主,建筑外墙以浅色系暖色调为主,部分建筑采用砖红色、亮蓝、亮黄色,略显突兀。建筑结构以砖混结构为主,也有部分砖瓦楼房和少量木建筑。



二、现状认知

(三)土地利用现状

3、村庄建设用地现状

(2) 宅基地利用状况

2)住房结构分析

据统计,周云村现状 323 宗宅基地中,有附房的共有 263 宗,其中有多处附房的有 52 宗,占总宗地数的 16.10%,农户附房主要作为杂物房、车库、厨房、厕所等使用。另有少数为家中老人居住使用, 建筑层数以一层建筑为主。

据统计,周云村现状 323 宗宅基地中,有庭院的有 320 宗,户均庭院占地面积 182.85 平方米,其中 100 平方米以上区间占比最高,达 72.19%,庭院现状多用于堆置杂物、停放车辆、建有小型花园绿地或用于日常晾晒。周云村庭院普遍存在超大体量圈围情况,且大部分已水泥浇筑硬化或建有花坛。

3)住房超面积状况

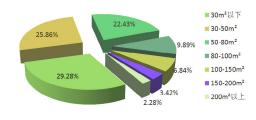
经调查,并对照现有宅基地建房审批标准(以1-3人家庭户110平方米、4-5人家庭户125平方米、6人以上家庭户140平方米的标准核准超面积情况),周云村323宗宅基地中,宅基地普遍存在超面积现象,户均占地359.96平方米/户,单主房超面积的就有的201宗,占总宗地数比例62.23%。

4)村民建房需求

根据问卷调查,周云村195户有效问卷中,有房屋翻建打算的有45户,其中有原址翻建或新建打算的有37户,愿意异地建房的有8户。







辅房面积分类分析图

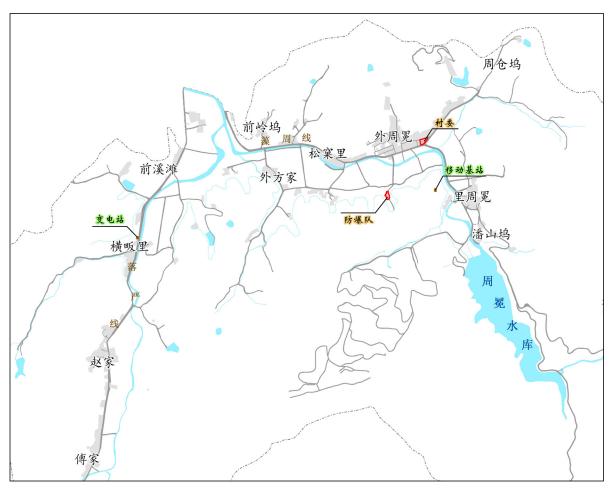
庭院面积情况统计表

面积区间	户数	比例
50 平方米以下	19	5.94%
50-100 平方米	70	21.88%
100 平方米以上	231	72.19%
合计	320	100%



(三)土地利用现状

3、村庄建设用地现状



(3)公共服务设施用地

周云村公共服务设施有村委会和防爆队。其中村委会占地 $864 m^2$, 防爆队占地 $601 m^2$ 。

周云村基础设施有一处变电站,一处移动基站。

公共服务设施用地统计表

单位:平方米

名称	用地面积	建筑占地面积	建筑面积	层数
村委会	864	132	265	2
防爆队	601	93	93	1
变电站	93	-	-	-
移动基站	104	-	-	-

二、现状认知

(三)土地利用现状

3、村庄建设用地现状

(4)土地闲置情况

村内闲置房屋户内人口多为常年在外,鲜有使用,房屋普遍比较破旧。

1)闲置宅基地

闲置宅基地 18 宗,面积 0.35 公顷,占宅基地总面积的 2.70%。 村内闲置房屋户内人口多为常年在外,鲜有使用,房屋普遍比较破旧。







床

2)空闲地

周云村内有大小的空闲建设用地 13 处,面积约为 0.59 公顷,属村集体所有。主要分布在傅家、横畈里、里周冕、松窠里、外周冕、赵家共六个自然村。 村内的 13 块空闲地中,有 12 块均与村落相连,主要为村内未利用地,另一块位于外周冕自然村,为废弃未拆除建筑物,周边为林地,距离村落约 100 米。村内的空闲地部分已由周边农户暂时作为菜园使用。

4、经营性用地

村内经营性用地有 7 处,总面积 0.67 公顷,主要是纺织印染厂及小纺织作坊,以农户家庭为单位自主经营,厂房多为 1 层,其中和语地毯厂规模相对较大。另外,香坞垄水库边上的一家厂房处于闲置状态,面积 0.25 公顷。





和语地毯厂



(四)小结

(1)交通区位较好,发展条件优越

周云村坐落于南天目山脚,距离杭徽高速 2.8 公里,距 02 省道和天目山集镇仅 0.8 公里。村内藻周线和藻严线贯通全域并与严家村相连,具有良好的旅游区位和交通条件。村内有周冕水库、落云水库和香吾弄山塘等,水资源充沛。各自然村村落地势平缓,气候舒适,植被覆盖率高。同时村内有优异的乡村景观、美丽的田园风光和独特的宗教人文,可大力发展旅游业和现代化生态农业。

(2)集聚程度低,开发潜力大

周云村整体沿道路溪流带状分布,整体呈人字形构造,村内交通联通程度低,仅有单一通行线。村内 14 个自然村分布较散,宅基地、公共设施、产业用地分布不集中,田地种植结构散乱,集聚程度较低。 且因村内永久基本农田分布在农居点周边,难以实现规划聚集。通过对存量建设用地整理、公共设施集中配套、产业集中与引进和田地种植结构调整可有效提高村内集聚度,充分挖掘周云村发展潜力。

(3)土地整治潜力小,但存量建设用地资源大

周云村山多地少,村域内耕地共 119.45 公顷,仅占土地总面积的 10.93%,而且低丘缓坡资源少,耕地质量提升空间小,整体土地整治潜力不大。村内主房面积超标的占 62.23%;主房、辅房加庭院总面积基本全部超标,用地粗放。此外村内还有部分闲置房屋和空闲地,总体来说,存在较大数量的可盘活利用的存量建设用地,需通过拆除违建和规划利用进行合理安排。

(4)耕地管护需要加强,土地流转率有待提高

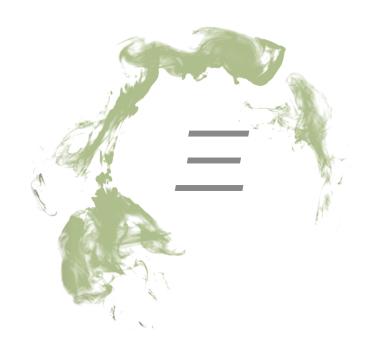
村庄内耕地种植结构散乱,种植作物不一旦质量参差不齐,小田地不连片导致种植规模普遍偏小。而且村内山上新增耕地存在管护不及时的情况,导致部分耕地荒置,面积 20 余亩。村内土地流转规模约 占现状耕地的 10%,主要是横畈里桂花园和部分小香薯的种植流转,剩余土地农户自种,效益不高,整体土地流转率低。通过对耕地的管护和加快土地流转能有效提高耕地的利用率和效益。

(5)公共设施布局不合理,村庄风貌有待改善

村庄内基础设施用地、公共设施和公共空间匮乏,人均公共服务设施面积仅有 1.32 m² / 人,远未达到《天目山镇总体规划(2012-2030 年)》中 13 m² / 人的指标。且已有设施难以全村域共享,致使村民缺少公共活动场所。村内部分污水处理池分布在村民家门口,不少村民反映了不满意见。村内道路边缺少绿化以及纳凉休息场所,村内畜禽养殖散乱急需整治,整体村庄风貌有待改善。







总体思路

- 1. 发展目标
- 2. 发展定位
- 3. 形象口号与标语
- 4. 思路与策略

三、总体思路

(一)发展目标

1、总体目标

以优化国土空间为主线,落实宅基地产权制度改革试点及村土地利用规划相关要求,促进城乡统筹发展、生态文明建设和产业融合发展,助力"两美浙江"建设。

- ◆落实耕地及永久基本农田保护责任,配套耕地保护补偿政策,探索农地流转机制,实现保护与利用有机结合;
- ◆以闲置农房、宅基地盘活为突破,通过再利用、置换及规划多层公寓等,落实住房用地保障;开展农房整治、庭院改造,改善村庄环境,提升农民居住品质;结合新农村建设及产业转型,实现存量土地 多元化利用;
 - ◆落实天目山镇"生态立镇、产业兴镇、旅游活镇"的战略,依托良好的生态环境,打造村落景区,合理安排产业用地,深化农业供给侧结构性改革,促进农村三产融合发展,壮大集体经济,实现农民增收。

2、土地利用目标

【耕地和基本农田保护目标】

- (1) 耕地保有量:到2035年,耕地保有量不低于121.61公顷。
- (2)永久基本农田保护面积:规划期内,永久基本农田保护面积不低于91.97公顷。
- (3) 示范区永久基本农田保护面积:划定永久基本农田示范区 45.86 公顷。其中,示范区永久基本农田保护面积不少于 43.34 公顷。
- (4)标准农田保护面积:规划期内不少于71.44公顷。

【建设用地规划目标】

- (1) 城乡建设用地规模:到2035年,城乡建设用地规模控制在14.62公顷以内。
- (2)建设用地总规模:到2035年,建设用地总规模控制在22.22公顷以内。
- (3)新增建设用地规模:2017-2035年,新增建设用地规模控制在1.64公顷以内。

【节约集约用地目标】

人均村庄建设用地:到2035年,人均村庄建设用地控制在104.18平方米以内。



(二)发展定位







国家 4A 级景区以"养身养生养心"三养集聚为核心,打造国内知名、省内一流的 建设标准

悟禅修身、运动休闲、农旅文化于一体的特色候鸟式度假区。







三、总体思路

(三)形象口号与标语



临安区天日山镇周云村土地利用规划 (2017-2035年)

Lin'anqu Tianmushanzhen Zhouyuncun Tudiliyong Guihua



(四)思路与策略

1、农业用地规划策略

保护优先:严格保护耕地特别是永久基本农田,期内新增确需占用永久基本农田的,划定永久基本农田整备区,实行先补后占。

规模流转:村集体对农户承包地特别是沿溪的耕地进行收储,统一流转给农业企业、合作社、承包大户,实现"零存整取",规模化经营。

农旅结合:做好农业分区规划、种植作物规划,考虑农业经济效益的同时,兼顾农业景观。



2、建设用地规划策略

总量控制:严控建设用地总量,努力实现期内减量,推进节约集约利用。

存量盘活:用地需求优先向存量要资源,充分再利用村庄中现空闲、需搬迁、应处置、可腾退的建设用地空间。

增量设限:利用有限的增量指标满足一部分建设需求,同时更好地撬动存量建设用地的盘活利用。

结构优化:原有宅基地功能转变,腾出的用地或房屋,安排新的宅基地,或改造成口袋绿地、公园、文化礼堂、老年活动中心、民宿等等。



三、总体思路

(四)思路与策略

3、旅游景观规划策略





(四)思路与策略

3、旅游发展规划策略









农用地规划

- 1. 耕地保护规划
- 2. 永久基本农田保护规划
- 3. 农业产业规划
- 4. 承包地流转

四、农用地规划

- (一)耕地保护规划
- 1、耕地保护规划

- ——严格保护耕地特别是永久基本农田,控制非农建设占用耕地,非农建设应充分利用低丘缓坡资源,尽量不占或少占耕地,同时在建设和土地整治活动中,最大限度实现表土剥离再利用,保护 和利用好耕作层土壤。
- ——合理开发土地整治潜力,挖掘和释放耕地后备资源潜力,补充耕地数量,提升耕地特别是基本农田质量,逐步改良酸化较为严重的耕地,并将生态保护与景观建设贯彻到土地整治过程的始终, 实现耕地保护由单纯的数量管理,向数量管控、质量管理与生态管护"三位一体"的管理方式转变。
- ——加快推进土地流转,提高耕地利用效率,促进农业规模化经营,引导和调整种植结构,控制苗木种植范围和规模,有计划对耕地进行套种和轮作,防止因两季连种番薯等作物导致土壤酸化等现象发生。







临安区天目山镇周云村土地利用规划 (2017-2035年)

Lin'anqu Tianmushanzhen Zhouyuncun Tudiliyong Guihua



(一)耕地保护规划

2、耕地保护规模与布局

总量保障

总量保障:至规划期末,全村实际落实耕地保护面积达121.61公顷,主要分布在落云溪和周冕溪两条河流沿岸。

数量平衡

严控占用:规划新增建设占用耕地系数不超过 31.47%,新增建设占用耕地面积控制在 0.52 公顷以内,其中占用水田面积控制在 0.48 公顷以内。

补充数量:通过宜耕后备土地资源开发、建设用地垦造为农用地等土地整治活动补充耕地面积达 2.68 公顷。

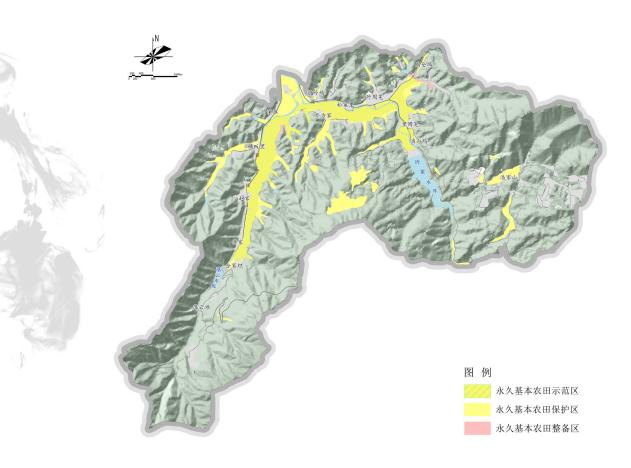
提升质量

提升等别:通过旱地改水田耕地质量提升等项目,实现耕地质量提升规模达7.64公顷。

改良土壤:根据全村大部分土壤偏酸的特点,利用冬季农闲时节通过施用生石灰(氧化钙)进行土壤改良,使土壤 PH 值调整到 6 左右,同时改变番薯两季连种等种植习惯,实行套种和轮作来防止土壤酸化。实行测土配方,增施钾肥和硼肥以提高开花作物的坐果率,促进果实的膨大。

四、农用地规划

(二)永久基本农田保护规划



永久基本农田保护任务

周云村永久基本农田保护任务 91.97 公顷,其中示范区永久基本农田 43.34 公顷。

永久基本农田细化落实

本规划在结合 1:500 实测地形图、高分辨率遥感影像及实地调查情况进行现状基数转换后,原永久基本农田划定成果中的耕地范围内,道路、河流等面积有所增加,而且部分经农转用或有合法手续的建设用地尚未扣除,导致永久基本农田实际面积与保护任务有一定差距。故本规划结合实地情况对永久基本农田布局进行了细化落实,永久基本农田划定范围内落实永久基本农田面积91.97 公顷,对该范围内耕地实行特殊保护,确保永久基本农田数量不减少、质量不降低。

永久基本农田整备区

本规划拟将永久基本农田划定范围外,质量较为适宜的现状耕地以及部分规划期内新增耕地共 1.39 公顷划入永久基本农田整备区。规划期内,新增建设用地确实不可避免占用到永久基本农田的,可以在整备区中择优补划。



(三)农业产业规划

1、产业发展思路

立足传统产业, 打造"三养"基地

做精做细小香薯、雷竹等特色农产品,推动农业供给侧结构性改革,打造有机高端农产品链;同时引入养生和彩色等产业,将养生、养身和养心有机结合在一起,将周云打造成"三养"最佳适宜地。



坚持产业联动,实现农旅共赢

将一产与二三产业有机融合,实现三产联动,通过发展特色鲜明的农业产业来吸引旅客观光休闲,旅客购物消费可以解决农产品的销路问题,也有助于提高农产品的附加值。



注重生态景观,营造人间桃源

将绿色生态理念贯穿农业产业发展的始终,坚持农产品生产的有机化和无公害化,提升农产品的品质。同时农业产业发展还应与景观打造相结合,注重农业产业布局的景观性,通过规划将周云打造成山川秀丽、田园怡人、食物养生的人间桃源。



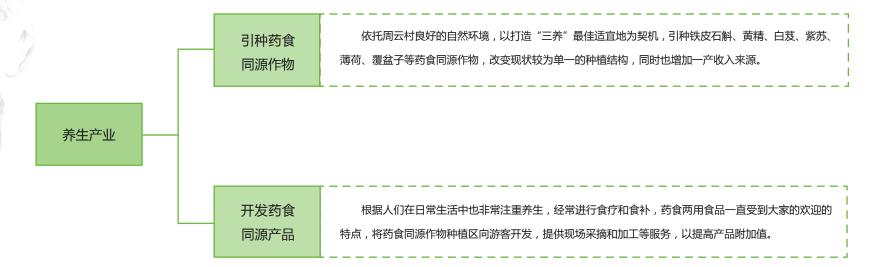
四、农用地规划

- (三)农业产业规划
- 2、产业发展规划

(1)做精传统产业

通过有计划的套种和轮作,减少两季连种适当控制产量等手段来提升小香薯的品质,提高产品市场竞争力;打造地域品牌,形成地域商标,做精做细产业链,打造有机高端农产品。

(2)引入养生产业





(三)农业产业规划

2、产业发展规划

(3)发展彩色产业

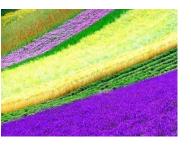
建设彩色森林

深入推进村域绿化、彩化、美化,营造彩色森林,以营造一批"春花夏荫秋叶冬雪"的森林景观为目标,将山间引水渠道两侧和周冕水库两岸作为营建彩色森林景观带的重点,种植一定规模的枫香、银杏等彩色树种。



规划四季花田

通过统一将农户的土地进行流转,在村口和重点主要节点周边规划向日葵、熏衣草等花海花田,同时在冬春季节利用粮油作物种植区的农田统一种植油菜花或紫云英等开花作物来营造四季田。



发展食用花卉

加大食用花卉的营养、保健养生等方面的宣传力度,加强与浙江农林大学等省内 高校合作,引入食用花卉的种植技术,鼓励农民种植木槿花、栀子花、菊花、百合等 食用花卉,逐步把食用花卉资源与山区的旅游资源相结合,借助农家乐,开发相关食 用花卉菜肴,形成特色的"花卉菜系",借助旅游业,形成特色产品,发展特色农业。

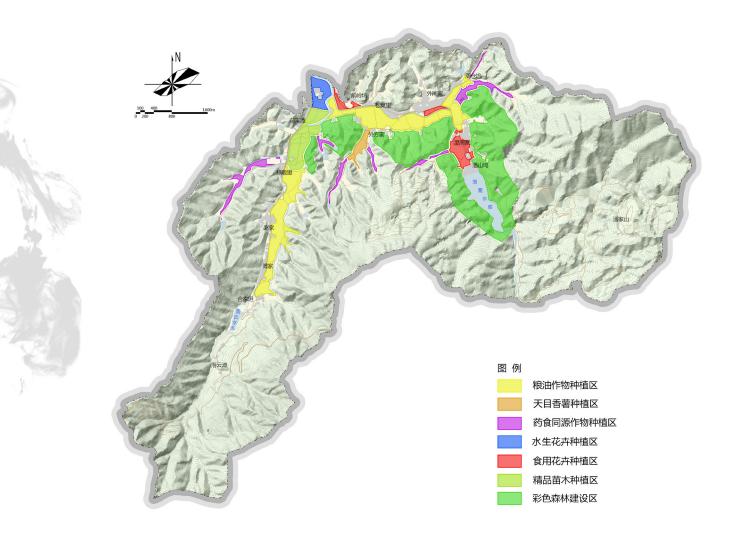






四、农用地规划

(三)农业产业规划



3、农业产业布局

(1) 合理安排产业配套用地

为满足临安区供销合作总社在周云村建设粮食生产加工基地的要求,规划在藻严线边上安排一块设施农用地,面积为0.55公顷,现状为设施农用地,属于鸿基兔业专业合作社,到期收回后将用于粮食加工基地建设,其建筑占地面积为0.31公顷。

(2)科学划定产业功能区

根据产业发展规划,全村农业产业共分为粮油作物种植区、天目香薯种植区、药食同源作物种植区、水生花卉种植区、食用花卉种植区、精品苗木种植区和彩色森林建设区共七大类区域。



(三)农业产业规划

3、农业产业布局

(2)科学划定产业功能区

粮油作物种植区:该区总面积为 39.57 公顷,主要分布周冕溪沿岸,现状主要种植水稻、天目香薯和雷竹。规划期间以临安区供销合作总社在周云村建设粮食生产加工基地为契机,通过土地整治完善田间配套设施和农业结构调整,将其打造成粮油作物种植区,以种植水稻、油菜、紫云英等粮油作物为主。

天目香薯种植区:该区总面积为 2.90 公顷,主要分布在外方家,现状以种植天目香薯和雷竹为主,规划期间主要依托天目香薯合作社种植经验和销售 渠道发展天目香薯产业,通过控制种植规模、提升品质来提高天目香薯市场竞争力,实现传统产业的转型升级。

药食同源作物种植区:该区总面积为 14.25 公顷,主要利用全村山垄田,部分农田种植覆盆子等作物,另外因光照条件不好、水源条件一般已无人耕种。 规划期间将利用中药材较耐荫等特性和山垄田远离村庄污染较少等优势来发展药食同源产业,为全村打造"三养"基础奠定基础。

水生花卉种植区:该区域面积 4.60 公顷,主要位于前溪滩,零散种植有蔬菜、香薯、雷竹等,该区域处于村口,目前景观性较差。规划期间引种莲花、 荇菜等水生花卉,打造村口水生植物景观,同时其茎、叶或果实也具有一定食用和药用价值。

食用花卉种植区:该区总面积为7.98公顷,主要规划在村口、交通沿线、村落周边,现状多为农民的菜地,种植结构较为繁杂。规划期间将引种食用花卉,以提升村庄周边景观效果,同时也为打造食用花卉产业提供基地。

精品苗木种植区:该区总面积为 10.38 公顷,分布在落云溪沿岸,靠近村口位置,多年前已流转给农户种植苗木,以种植桂花为主,目前已基本成型。 考虑到种植面积较大,景观效果较好,规划期间将予以保留,同时通过套种喜阴中药材等来增加经济收入。

彩色森林建设区:该区总面积达 91.86 公顷,主要规划在藻周线南侧低山丘陵带和周冕水库两岸山林,主要通过林相改造等措施,逐步建设彩色森林,提升山林景观效果。



四、农用地规划

(四)承包地流转

(1)流转方式确定

根据规划编制前期入户走访和问卷调查显示,全村农民普遍支持土地流转且可以承接较长的租期,对流转租金也不太敏感,按市场价收取即可。基于民意调查结果和考虑全村一产转型升级的需求,规划期间全村耕地除少量边角地留给农民自种外,其余全部统一由村集体对外流转。园地和林地根据需求先将属村集体部分进行流转,农户部分也可参照耕地流转方式由村集体统一对外流转。

(2)流转规模及布局

据统计全村除精品苗木种植区已于前些年流转给承包户外,规划期间将新增流转面积105.04公顷,其中,耕地69.30公顷,园地6.49公顷,林地29.25公顷,重点分布在除精品苗木种植区以外的五大农业产业功能区。其中,粮油作物种植区土地计划统一流转给临安区供销合作总社;天目香薯种植区土地计划统一流转给香薯专业经济合作社;药食同源作物种植区和精品苗木种植区土地计划面向社会进行招商引资。

(3)流转收益分配

全村土地在由村集体统一对外流转过程中,为保障农民基本收益,由村集体统一出资按适当低于市场平均价先行垫付流转租金,待土地流转出去后再偿还垫付资金;农田生产经营扣除生产成本后产生的收益,节余资金部分村集体和农户按6:4比例分成,农户分成资金再根据流转面积分配给各户。



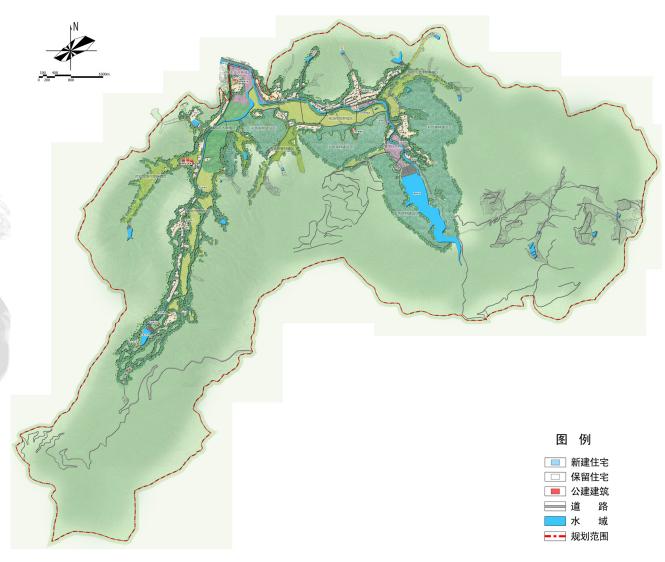


建设用地规划

- 1. 总体布局
- 2. 宅基地用地规划
- 3. 经营性用地规划
- 4. 公共服务设施用地规划
- 5. 基础设施用地规划
- 6. 绿化用地与环境整治

五、建设用地规划

(一)总体布局



以"结构优化,总量控制"为基本思路,通过合理布设一定量的新增建设用地,充分挖掘存量建设用地利用潜力,从而优化村庄建设用地内部结构,提高建设用地利用效率。



(一)总体布局

1、规划分区引导

通过进一步对各自然村的存量建设用地进行规划分区,可分为复绿区、复耕区、腾退区、处置区以及保留区等类型区域,并对每类区域制定相应的管理规则。

周云村存量建设用地规划盘活利用分区表

单位:公顷

复绿区——规划修复为林地、果园或水塘等农用地;

复耕区——规划将与周边农田连片并可复垦为耕地的土地;

腾退区——拆后留作村庄公共空间,用于村庄环境整治的土地;

处置区——违法用地、一户多宅和严重超批准面积的土地,规划重新安排宅基地或进行盘活利用;

保留区——规划保留的房屋,建议进行建筑风貌的统一改造。

规划分区	汇总
复耕区	1.45
复绿区	0.34
腾退区	0.41
处置区	1.46
保留区	18.71
总计	22.37

2、用地规模控制

增量安排:规划安排 1.64 公顷新增建设用地(其中占用耕地 0.52 公顷), 主要用于完善村内公共基础设施,以及配套适当规模的产业用地,部分难以定位的旅游配套用地,通过安排 0.35 公顷新增建设用地预留指标予以保障。

存量盘活:村庄现状建设用地总规模 22.37 公顷,规划盘活村内存量建设用地 3.66 公顷,主要为村内异地搬迁后的老住宅、闲置住宅以及属于"一户多宅"或超面积的住宅、空闲地、农居点周边经营性用地等。可通过村内收储和拆除利用两种形式进行利用。

存量盘活利用方向主要可分为复耕、复绿、绿化、规划宅基地、民宿改造、其他(公共配套、产业配套等)。

周云村存量建设用地规划盘活利用分类表

单位:公顷

规划分区	利用方向	汇总
复耕区	复耕	1.45
复绿区	复绿	0.34
腾退区	绿化	0.41
处置区	规划宅基地	0.61
	民宿	0.36
	其他	0.49
	总计	3.66

五、建设用地规划

(二)宅基地用地规划

1、宅基地规模控制

规划期末,周云村宅基地规模控制在11.67公顷以内,人均宅基地规模由规划基期的100.88平方米/人下降至90.82平方米/人。

2、宅基地更新

宅基地更新主要包括建新、存量盘活和拆旧。其中,建新为利用非建设用地建房的情况,存量盘活主要为利用原有宅基地安排建房,拆旧为将村庄空地和老宅基地复垦成耕地或复绿为园地、林地。

建新:利用非建设用地建房,为村内集聚区建设项目,在前岭坞规划新村委附近,建设 2 幢 6 层公寓楼,用地面积 0.23 公顷,规划 90 ㎡、120 ㎡两种户型。随着农村生活生产方式的逐步转变,规划引导人口适当集聚。

盘活:结合调查,周云村通过利用空闲宅基地、闲置房屋、处置"一户多宅"等情况,利用存量宅基地安排农民建房 17 处,面积达到 0.61 公顷,里周冕、松窠里、横畈里、赵家和傅家等自然村均有分布,主要用于安排村内需搬迁并异地建房的的农户。

拆旧:宅基地规划拆旧面积 0.94 公顷,其中,空闲宅基地 0.32 公顷,"一户多宅"及辅房超标准等处置 0.24 公顷,闲置房屋 0.20 公顷,异地新建农户的老宅基地 0.18 公顷。根据"宜耕则耕、宜林则林"的原则,拆旧地块中 0.87 公顷复垦为耕地,0.07 公顷复绿为园地、林地。

存量宅基地可通过宅基地村内收储和拆除利用的途径进行再利用。适用于村内收储的主要是指有保护或开发价值的、影响相邻村民房屋安全等需暂缓拆除的房屋,按照房屋的合法性,通过有偿收回,有 偿租赁或没收等方式由村集体收储管理。拆除利用主要适用于住宅应盘活利用,拆除后复垦为耕地,或者规划作为新的宅基地、公共服务和基础设施空间等情况。



(二)宅基地用地规划

3、农居综合改造

(1)立面改造

本次建筑立面整治的原则是保留乡村居住建筑的简洁的风格,既能与青山绿水的底色相协调,同时也体现现代元素,力求用简单的线条和颜色塑造不平凡的立面效果。

- 1、建筑立面的整治,建筑结构不变,对于后期新建的民居以协调外立面色调为主,对于村内少数色彩较为突兀的民居外立面进行改造,采用浅色系铺装,使建筑与乡村生态景观能够协调融合。
- 2、对于少数保留的旧式民居,在建筑外结构上增加木构架,增添传统民居氛围,然后进行外立面涂料的粉刷,建筑栏杆使用亲和生态的竹木材料。

(2)辅房整治

对村庄内各居民的储物室、厕所等辅房进行整治,拆除超标准规格的辅房,对于有碍观瞻的辅房进行改造,使村庄的空间整洁、有序。





五、建设用地规划

(二)宅基地用地规划

3、农居综合改造

(3)阳台、窗台美化

对有条件的建筑,通过阳台、窗台进行的仿木或木包装处理,形成生态风格。阳台、窗台要设计构架,可摆放花卉盆景,增加色彩。

(4)围墙改造和庭院绿化

现状民居围墙以水泥墙、金属栅栏为主,规划进行统一整治,能拆除的尽量拆除,不能拆除的,力求以栅栏为主,退让适当距离,采用半开放的形式,矮化通透,配置垂直绿化,与主体建筑相协调,增加村内弹性公共空间,同时也与主要道路保持一定的缓冲距离。

庭院植物种植突出"春花,夏绿,秋果,冬青"的四季景观。尽可能保留现有的树种,以橘树、枇杷、石榴为主,或葡萄棚架,形成一种农家温馨、休闲的空间。房前屋后绿化亦可种植农家蔬菜, 突出乡土气息。将杜鹃、山茶等形成花卉围墙,增强庭院绿化。同时,在庭院内增加一些休闲设施,如桌椅、秋干等,可置于树下或葡萄架下。











五、建设用地规划

(三)经营性用地规划

周云村规划以特色农业发展为基础,打造以养生、养身和养心为特色的候鸟式度假区。

以临安区供销合作总社在周云村建设粮食生产加工基地为契机,将原鸿基兔业养殖厂厂区改造为粮食加工中心,配套 0.31 公顷新增建设用地,用于农业生产经营。粮食加工中心应合理配置除尘设施,做好粉尘污染的控制,落实周边生态环境保护。

通过利用存量建设用地及低丘缓坡开发发展居家养生及民宿产业,利用前溪滩和语地毯厂东侧 0.05 公顷存量建设用地,打造居家养老公寓;将村内部分旧民居改造为特色民宿;在鸡宝坞、潘山坞等地利用 0.38 公顷低丘缓坡资源,新建主题民宿。通过差异化的打造,提供多元化的选择,促进居家养生产业特色化发展。同时,可结合周边退化林地或效益较低的商品林引种色叶树,于路边水塘种植水生植物,打造精致的水景山景,促进高端民宿的打造提升。

旅游的发展有一定用地需求但又存在定位困难的情况,故规划拟安排 0.35 公顷的预留新增建设用地指标,以满足旅游配套设施用地的建设。







农副产品加工

老年公寓

特色民宿

(四)公共服务设施用地规划

结合村庄形态,及农居点分布特点,充分利用腾退或处置后的宅基地,适当配套综合服务中心、文化礼堂及活动中心等公共配套设施,在关键位置布置标识 系统,在全村范围内进行截污纳管,在合理的位置布置厕所、垃圾箱、消防设施等。

1、服务设施配套

规划利用 0.35 公顷存量建设用地,并安排 0.26 公顷新增建设用地用于公共服务设施配套。综合考虑落云与周冕的交通情况,选取临近村口的位置配套村委综合服务中心及文化礼堂,并于外周冕设置老年活动中心,于赵家设置便民服务点,,利用原防爆队改建环卫管理房。

2、公共场地配套

于外周冕建设篮球场,在满足运动健身需求的同时,兼具小广场的功能。规划安排新增建设用地 0.06 公顷。 利用外周冕腾退及处置后的宅基地改造成外周冕中心公园,提升村庄景观风貌的同时,也为周边居民提供闲暇休憩的公共活动场所。

3、入村口景观

统一设计标识标牌,包括道路标牌指示、全景标牌指示、景点标牌指示、忠告标牌指示、服务标牌指示等。









停车场建设

村庄规划

河道整治

沿溪绿道建设

道路拓宽











乡村旅游

自来水管网建设

污水管网建设

环卫设施布置

消防设施布置

临安区天目山镇周云村土地利用规划 (2017-2035年)

Lin'anqu Tianmushanzhen Zhouyuncun Tudiliyong Guihua



五、建设用地规划

(五)基础设施用地规划

1、交通用地规划

(1)交通规划原则

- 1)因地制宜地选择多种形式的交通方式,使内外交通衔接紧密、中转方便,满足区域内各种交通的需求,保证区域内外交通的畅通,同时也可以保护自然环境。
- 2)构建相对独立的休闲步行线路,增加滨水区域及公园区域的人行衔接。
- 3)注重对环境的保护和交通景观设计。道路应适应于地形,与环境相协调,比例尺度适宜,线型弯曲自然,高度起伏变化,景观视线多样化。围绕路设计景观的思路来规划交通。

(2)对外交通

村内主要对外交通为藻严线和藻周线,藻严线因经常通行采矿厂的大货车,路面虽几经修理,但仍崎岖不平,较为残破,给村民出行带来不便,规划期内,重点对藻严线进行整修,项目已经列入临安区美丽乡村精品线工程,道路整修后,矿山关停,禁止大货车通行;规划期内,藻周线主要路段也将进行改造拓宽。

规划将道路旁明沟盖板作为人行道,有条件的路段拓展 3-5 米缓冲区域,进行人行道及绿化景观改造。道路两侧房屋建筑后退 5 米作为建筑控制线,新建及翻建建筑不得超出。

(3)内部交通

村内道路通过综合整治形成体系。次要道路 5-6 米,宅间道 3-4 米。道路均需进行硬化。重要交通两侧需要规划 1-2 米的绿化带。路两侧的围墙需要做成通透兼有绿化的围墙,或者是小矮墙。

(五)基础设施用地规划

1、交通用地规划

(4)游步道

游步道包括公园景观游步道、滨水景观游步道等,用于各功能区块之间的步行连接。

利用周冕至落云蜿蜒穿行的古渠,修建步行绿道,一侧种植色叶树,营造季节性景观。沿落云溪与周冕溪建设滨水绿道,结合河道整治及沿线道路景观绿化,打造滨水景观休闲步道。在外周冕篮球场一侧 沿溪设置一段步道,连通休闲廊架与藻周线。

规划游步道建设工程分期开展,一期建设周冕溪滨水绿道及周冕段古渠步行绿道,利用部分村庄内部道路,于里周冕、前岭坞、尧家坞等处相连,形成步行小环线。二期建设落云溪滨水绿道及落云段古渠 步行绿道,两条绿道在赵家交汇,连同一期路段形成步行大环线,延伸路段可与广觉寺、落云水库等节点串联。

游步道路面宽 0.8-3.0 米不等,以青石板、条石、浆砌粗料石铺设,局部可建原木栈道。

(5)停车设施

1)增设公交站点

在各自然村与藻严线和藻周线交接口处都设置公交点,主要负责临时上下客,不做长时间停候。

2)规划生态停车场

在规划村委处同步配套公共停车场。停车场按生态停车场要求建设,地面采用透气、透水性铺装材料铺设,并间隔栽植一定量的乔木等绿化植物,形成绿荫覆盖,再辅以灌木、地被等植物进行空间绿化, 将停车空间与园林绿化空间有机结合。













五、建设用地规划

(五)基础设施用地规划

2、水利用地规划

(1)饮水工程

规划建设统一的自来水网管系统。统一供水管网实施后,原则上不得开挖新的水井。

给水管网沿主要道路敷设,采用网状与树状相结合的管网形式,供水管道原则上沿路的东侧和路的南侧敷设,最小覆土深度为 0.7 米,主干管管径为 150-350mm,支管管径为 50-100mm,管材采用球墨铸铁管或硬聚氯乙烯塑料管。

由于村内有水系贯穿,消防用水可就近从溪流、池塘中取用。

(2)排污工程

考虑到全村人口较多,但居住多沿主干道分布,相对分散,规模较小的自然村采用小型化粪池处理,外周冕、里周冕、赵家等规模较大的自然村可修建集中处理化粪池,排污管道主要布置于村道路的东、南侧,埋深控制在 0.7-3m,接通到各家各户,将污水汇集到化粪池,进行氧化沉淀和发酵杀菌处理。建成后将实现全村污水排放管道化。在适宜的位置,可考虑设置生态滤池,优化污水处理设施,改善人居环境,提高生活质量。对于新建或改建的民宿,应加强污水处理及排污管理,加强区域水资源保护。

(3)雨水工程

规划采用雨污分流制。要求各自然村根据划分片区,采用沿村内主要道路建设排水沟(明暗结合:排水沟穿越道路的采用砼涵管)排水。排水沟采用浆砌块石砌筑,就近排入溪水。

(4)河道整治

通过河槽、滩地的综合治理,修建生态护岸,构建水下水生态,提升河道自净能力,保护和改善沿河两岸的生态环境,全面提升片区河网水系面貌及防洪排涝能力营造绿水相连的优美景观。







(五)基础设施用地规划

3、电力通信工程规划

(1)电力工程

电力由乡级市政电网接入,规划保留现有的变电箱,对那些供电电容量不够的自然村拆除原有旧变电箱,新建大容量的变电箱来满足村民的用电需求。对藻周线和藻严线沿线自然村的 380/220V 电力线 进行电缆地埋。布局相对分散及规划复垦的自然村农居点的电线布设可保持现有架空线为主,或依据具体需求推进改造,10KV 及 380/220V 线路布设在村内道路的东、南侧。规划室外道路照明线路引自各配 电房,单独立杆,灯型要求与环境相协调。

(2)通信工程

规划采用电缆线作为主干线,各自然村内电信、有线电视及计算机网络传输信号引自周边道路的各个通信主干网接入,各自然村用户主要以电话电缆线路架空方式接入电讯接入点,有条件自然村室外可地下穿管敷设。















五、建设用地规划

(六)绿化用地与环境整治

1、整治原则

(1)因地制宜,适地适树的原则

绿化美化必须选择适合当地的气候、土壤和立地条件的树种,因地制宜,适地适树,以乡土树种为主,多树种、多林种、乔灌草相结合。

(2)结合造景,突出特色

结合植物造景,营造具有地方特色,体现周云村个性的植物群落,观花、观叶、观果、观形植物相结合,进行绿化,重点美化。

(3)点、线、面相结合的原则

在全面绿化的基础上,对进村的主要道路、重要线路进行绿化美化,并对村内主要地段进行重点绿化美化,营造适合于周云村特征的植物景观空间,创造优美的村庄环境。

(4) 兼顾近期与远期效果的原则

采用速生树和慢生树相结合,寿命长的树与寿命短的树相结合,春夏秋冬四季景观树种相结合,大树移栽与小苗培育相结合,合理配置,长短结合。

(5)与庭院改造相结合的原则

绿化景观要与庭院改造相结合,即体现自然淳朴的田园风光,也要与建筑风格及周边环境相协调。

(六)绿化用地与环境整治

2、整治策略

规划期内,计划从处置、腾退存量建设用地内选取部分地块进行绿化改造。拟进行绿化的存量用地多为超数量辅房应处置地块以及部分空闲地、闲置房屋和待拆除房屋。这些存量用地的特点是分布散且面积小,适宜用作村内绿化。环境整治将结合宅基地优化和存量建设用地盘活利用同步进行,从村庄布局和村貌改进两方面齐头并进。

3、整治措施

(1)道路绿化

宜采用以桂花、玉兰、杜英、茶花、月季及红叶石楠、金边黄杨等为主的植物。

(2)村庄景观绿化

进行山体风景营造,宜林荒山、荒地全面绿化起来,提高森林植被覆盖率,同时种植各种适宜的以乡土树种为主的特色植物,营造不同的林相景观和风景林。 如补植和栽植杜英、红叶石楠、牡丹、白玉兰等色叶树种,沿途体验采摘乐趣和色彩交替带来的新鲜感。同时,在溪沟和道路景致好的地段,可留出"绿色风景窗"在沿途景致欠佳的路段,可设复合林带或障景植物加以遮挡。使沿路形成高低错落、疏密有致的风景林带,既起到引导作用,又丰富沿途景观。

(3)村庄内部绿化

在进行农房改造、村庄建设的同时,应本着"家家都在画中"的意境,多种广玉兰、桂花、香樟、茶花、红叶石楠等植物,使其有花可看,有果可品,有叶可赏,有诗可读的诗情画意氛围。并适当点缀大树,营造树木交柯、远离喧嚣,优雅静谧的乡村闲适氛围。同时,每幢建筑周围点缀不同特色的树木或草花,突显个性和特色。







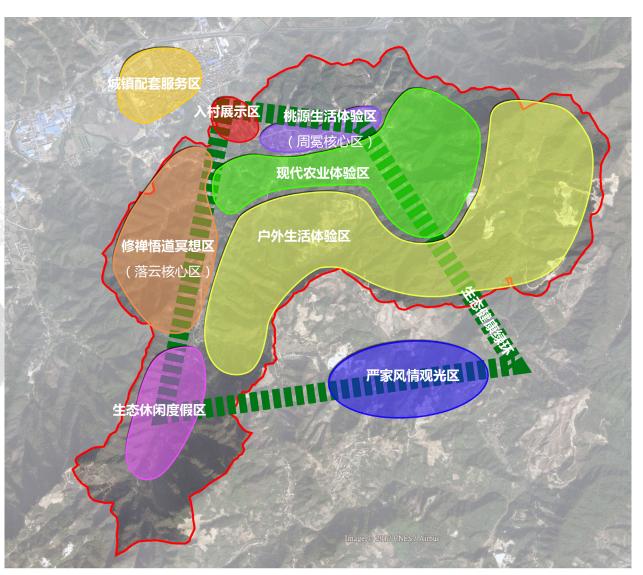


旅游景观规划

- 1. 总体布局规划
- 2. 道路交通规划
- 3. 项目策划
- 4. 游线组织

六、旅游景观规划

(一)总体布局规划



一环引领、双核驱动、多区齐发展

"一环":生态健康绿环

"双核":桃源生活体验区(周冕核心区)

修禅悟道冥想区(落云核心区)

"多区" : 入村展示区

现代农业体验区

生态休闲度假区

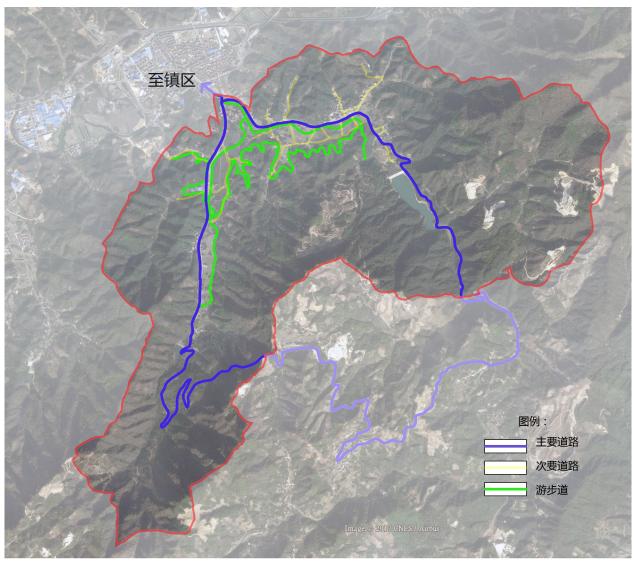
户外生活体验区

严家风情观光区

城镇配套服务区



(二)道路交通规划



规划通过主要道路将周云村与严家村进行串联,同时通过入村展示中心将项目区与天目山镇区紧紧相连。

依托主要道路,通过次要道路和登山步道以网状形态向外延伸, 共同建立整个项目区完善的交通体系。

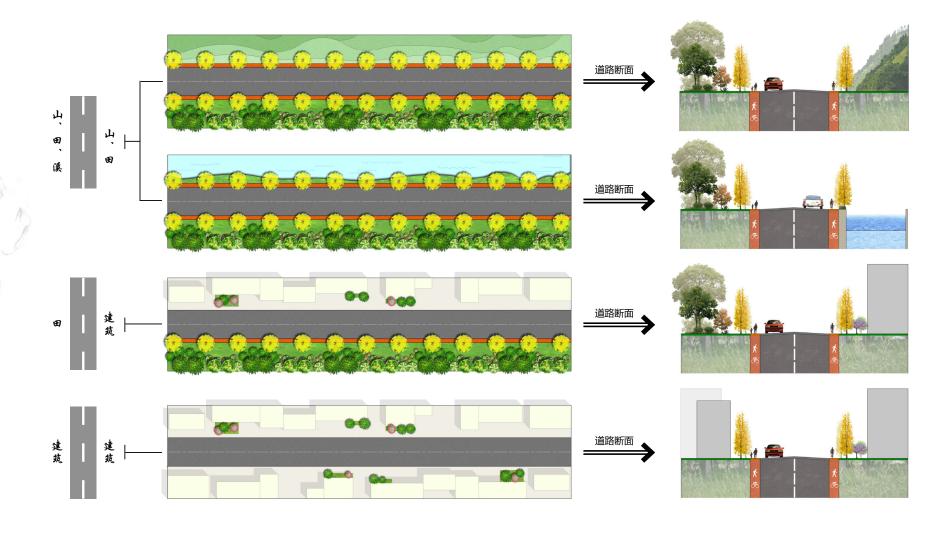
道路主要分为主要道路、次要道路、木栈道和登山步道。

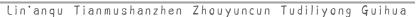
推荐使用骑行、步行的方式游览,观光。

六、旅游景观规划

(二)道路交通规划

道路断面分类示意







(三)项目策划



稻田之上,云端之下,山谷里静悄悄的村庄。

去看看斑驳的残墙,听听轻淌的流水,闻闻清雅的野花,领悟道佛文化的精髓以及和那些陪着村庄老去的老人,在他们孤独的时光里来一段相遇,然后找一处民宿,寻一个农庄休憩、调养,消磨一两日好时光。青山翠谷,溪水潺潺,阳光明媚,白墙隐现。周云,

驻留着时光;周云,续写着人生。

六、旅游景观规划

(三)项目策划

项目列表



临安特色美食



云岩倚壁,接天连地(严家村),水落百丈(严家村), 圣棋台(严家村),和尚背尼姑,落云石



落云初冕,周冕溪,霜天红叶,阡陌交错,落云涧,周冕人家—— "桃园养生村",民宿——古岭人家(严家村)



广觉寺,落云丹桂,落云人家——"养生禅意村"



生态骑行,严家尖,民宿——南麓严家(严家村)



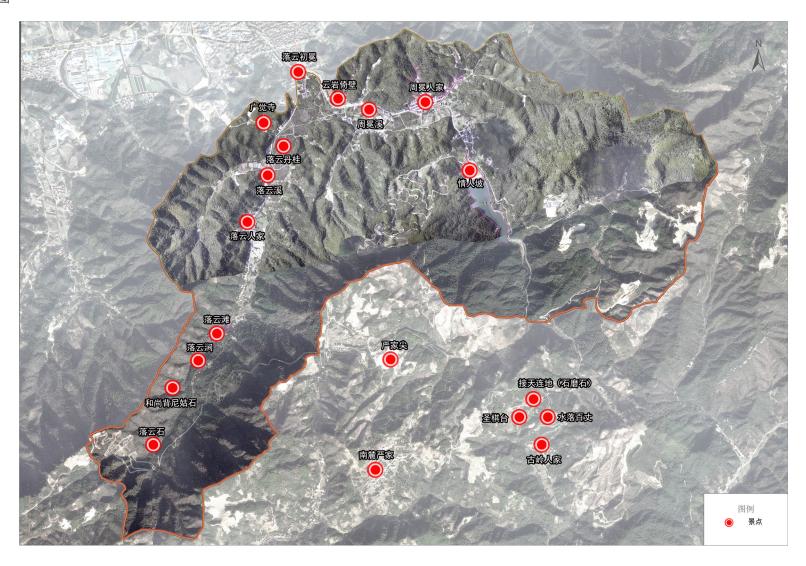
新鲜果蔬,特色美食,手工艺品





(三)项目策划

项目点布置图



六、旅游景观规划

(三)项目策划

1、"当地美食品尝"篇

在源远流长的文化长河中,美食始终是绕不过的浓墨重彩的一笔。山奇水秀的临安,在富饶美丽的自然资源的孕育之下,衍生了独特的饮食文化。地道的吴越特色菜肴,原汁原味的山珍佳馐,无不以其奇鲜奇美刺激着你的味蕾,嫩姜童子鸡、衣锦还乡、笋干烧肉、竹筒饭等都是临安耳熟能详的菜肴,而笋菜则是临安的一大特色。

不论是农家乐,还是游客服务中心,亦或是度假酒店,品当地美食即是创收,也是一种宣传,更是一种回味。





(三)项目策划



六、旅游景观规划

(三)项目策划

2、"天然景观观光" 篇

云岩倚壁:

利用现有岩壁,打造岩壁景观,作为入村口的景观展示之一,体现出周云山与景的完美融合。











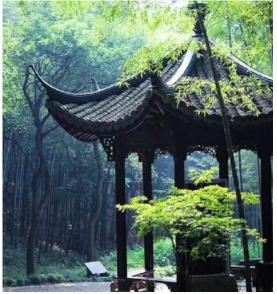
(三)项目策划

2、"天然景观观光" 篇

和尚背尼姑:

结合传奇典故,对其进行包装,并结合相应的配套设施一起打造。





六、旅游景观规划

(三)项目策划

2、"天然景观观光" 篇

落云石:

落云石为千佛岩的重要一处景观,古时有诗词对其有描述,规划将其重新打造包装,成为一处重要的景观点。







(三)项目策划

3、"休闲养生度假"篇



六、旅游景观规划

(三)项目策划

3、"休闲养生度假" 篇

落云初冕:

作为进入周云村的入口景观节点,规划通过村口拱桥,进行整修打造廊桥,廊桥也是对原藻溪作为桥乡的一种缩影诠释。





(三)项目策划

3、"休闲养生度假" 篇

周冕溪:

作为周云村主要的两条溪流之一,规划将重点打造河流及两岸滨水景观。







情人坡:

利用现状周冕水库坝体,打造坝体景观,考虑到水库坝体的特殊性,在景观打造上保留现状草皮特征,规划将作为情侣休憩看夕阳之处。

六、旅游景观规划

(三)项目策划

3、"休闲养生度假" 篇

霜天红叶:

利用现有古渠道,适当增设木栈道,并在靠山一侧种植红枫林,还原早年藻溪村庄红林尽染的美景。









(三)项目策划

3、"休闲养生度假" 篇

阡陌交错:

整体现有农田,在产业升级的同时,打造田园景观。





六、旅游景观规划

(三)项目策划

3、"休闲养生度假" 篇

落云涧:

落云水库内部,有一处狭长山谷地带,规划将其打造为一处休闲度假,商 务会议的度假山庄。









落云滩:

利用现状落云水库,打造垂钓、皮筏艇等休闲一体的水库景点。



(三)项目策划

3、"休闲养生度假" 篇

周冕人家——"桃源养生村":

利用现状周冕自然村,将周冕自然村打造为"桃源养生村"。村庄依山水而居,与云霞为伴。在现有建筑的基础上,对庭院等进行改造,充分融入"大自然的原生态元素",咖啡吧、慢摇吧、特色民宿等将为处于高速旋转的都市精英提供一处养生、养身、养心的世外桃源。







六、旅游景观规划

(三)项目策划

4、"修禅悟道养身" 篇





(三)项目策划

4、"修禅悟道养身" 篇

广觉寺:

古称落云寺,建于盛唐时期(627-649),至今已有一千五百余年历史, 几经毁焚和重建,在周云周边名气颇高。规划将重新对广觉寺重新打造,植根"禅" 文化于周云村,将周云村打造成悟禅、养身之地。









六、旅游景观规划

(三)项目策划

4、"修禅悟道养身" 篇

落云丹桂:

利用现状桂花苗林,对其进行景观打造, 恰当的植入"禅"文化,打造一处景观性强,又 适合修禅悟道的丹桂林。









(三)项目策划

4、"修禅悟道养身" 篇

落云人家——"养生禅意村":

利用现状落云自然村,将落云自然村打造为一个自然、人文、生活方式相融合的"养生禅意村"。不论是茶室、餐厅、户外活动场地、亦或是民宿等,都充分打造出淳朴、极致、返朴归真的意境。让都市精英身临其境,沁润在禅中,生活在禅中,忘我在禅中,感悟在禅中,开创"心灵度假"的休闲旅游新模式。





六、旅游景观规划

(三)项目策划

5、"户外活动体验" 篇





(三)项目策划

5、"户外活动体验" 篇

生态骑行:

规划将周云与严家联动考虑,将现状两村车行环道,打造出一条骑车绿道,通过绿道串联周云各大景点。







六、旅游景观规划

(三)项目策划

6、"特色产品采购" 篇

新鲜果蔬:

不经过各种运输手段,使来到我们这边游玩的游客,可以在周云买到新鲜的、无污染的果蔬。









(三)项目策划

6、"特色产品采购" 篇

特色小吃:

临安有多种多样的特色小吃,通过对周云村的打造,我们也将这些特色小吃包装成伴手礼, 形成品牌化。







六、旅游景观规划

(三)项目策划

6、"特色产品采购" 篇

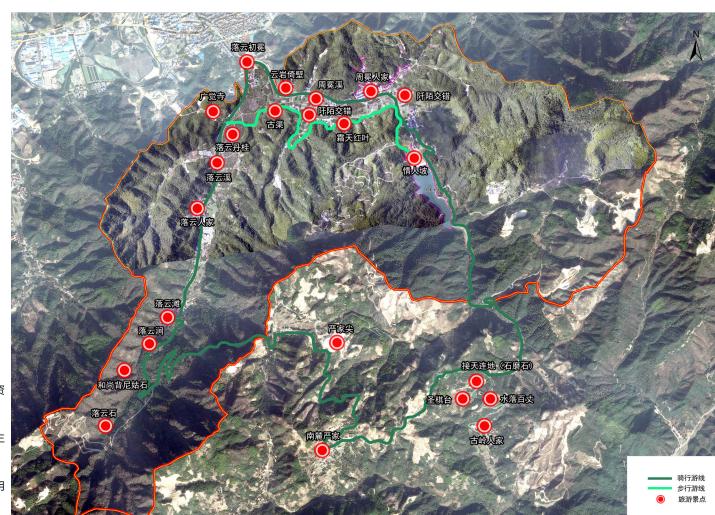
手工艺品:

当代社会都是机械物品, 手工艺品越来越少。农村作为手工艺及非物质文化传承的重要产地, 手工艺品的制作手艺及品种的多样性相当丰富, 具有一定的收藏摆设价值。





(四)游线组织



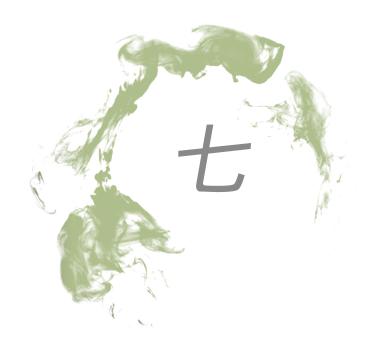
◆ 内部游线组织

根据周云村内部资源并结合严家村内部分资源,策划动静两条游览线路。

A:骑行游线:主要沿现有机动车道打造,主要通过自行车、机动车等交通工具对景点进行串联。

B:步行游线:主要沿规划游步道打造,利用现有古渠、溪流,通过栈道的形式展现。





其他专项规划

- 1. 生态保护规划
- 2. 土地整治规划

七、其他专项规划

(一)生态用地规划

1、生态保护原则

- (1)生态保护优先,采用"反规划"思路,优先划定生态保护用地,开发建设活动主动予以避让。
- (2)加强生态环境建设,做到小流域综合治理与生态修复相结合、梯田建设与径流控制相结合、工程措施与生物措施相结合,各种治理措施科学配置,发挥综合治理效益;
- (3)注重污染防治,充分考虑区域和流域环境污染与生态环境破坏的相互影响和作用,加大环境监测力度,运用经济、技术、法律等手段措施,监督和控制污染物排放量;
- (4)统筹兼顾,正确处理环境保护与资源开发的关系,贯彻可持续发展战略,治理与保护、建设与管理并重,除害和兴利并举,协调环境、经济和社会发展;
- (5)坚持依法保护和治理生态环境,依靠科技进步加快生态环境建设进程,使生态环境的保护和建设法制化,工程的设计、施工和管理科学化;
- (6)坚持谁开发谁保护,谁破坏谁恢复,谁使用谁付费制度。

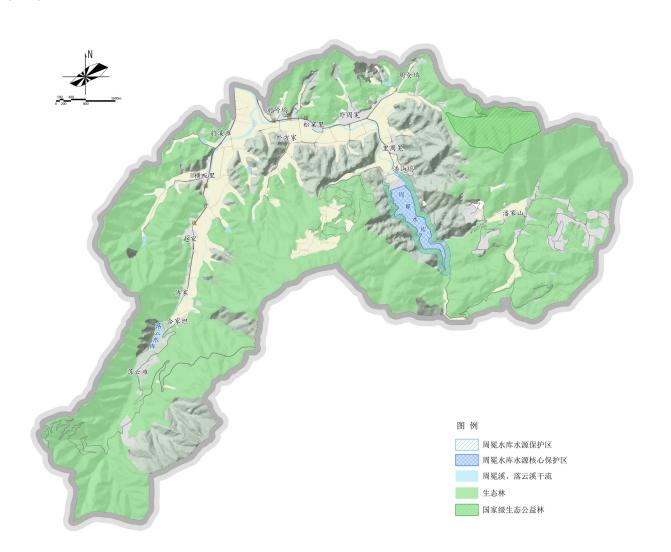








(一)生态用地规划



2、生态保护用地布局

全村共划定生态保护用地 731 公顷,占土地总面积的66.94%。其中,周冕溪、落云溪干流生态保护面积 5.54 公顷;周冕水库水源保护区划定保护核心区 9.55 公顷,以及 13.38 公顷外围保护范围(位于生态林范围);生态林 715.91 公顷,其中生态公益林 24.93 公顷,均为国家级生态公益林。

- 七、其他专项规划
- (一)生态用地规划
- 2、生态保护布局

【周冕溪、落云溪干流】

周冕溪与落云溪分别与周冕水库、落云水库相连,自南向北流经整个村庄,对村庄内农业生产及村民生活等方面都起到了重要的作用。此次划定生态保护用地 5.54 公顷,为周冕溪与落云溪干流区域,需加大河道整治与维护力度,修建堤坝与分洪设施,提高汛期防洪能力;完善村内生活垃圾的收集和处理,严格限制生活污水、养殖废水等污染性水体直接排入;推广循环农业,引导河流两侧农业种植减少使用化肥和农药。







【生态林】

周云村划定生态林715.91公顷,占土地总面积的65.54%,其中生态公益林24.93公顷,全部为国家级生态公益林。生态林在环境调节、生物多样性保护、区域水源涵养等生态安全保障方面具有重要地位。规划将生态林纳入生态保护用地,其中,公益林范围内禁止开垦、采石、挖沙、取土等,并严格控制勘察、开采矿藏和工程建设征收、征用、占用公益林。



(一)生态用地规划

2、生态保护用地布局

【周冕水库水源保护区】

周冕水库为周云村内最大的水库,始建于 1965 年,是一座以灌溉、供水为主,兼有蓄滞洪水功能的水库,是村内生产生活的重要水源地,亦是天目山集镇的饮用水源。从维护安全、保障生产角度出发,将 9.55 公顷水库核心区域,以及 13.38 公顷外围保护范围纳入生态保护用地。保护区内定时监测水源及植被状况,核心区域内禁止新建、扩建、改建与供水设施和保护水源无关的建设项目;外围保护范围内禁止堆放物料、倾倒土、石、垃圾等物质,个人或单位利用水利工程开展经营活动,均不得危害水利工程安全和污染水源,破坏生态环境。







七、其他专项规划

- (二)土地整治规划
- 1、土地整治思路

正确处理耕地数量、质量和生态的关系,注重耕地质量与数量并重管护,将生态保护与景观建设贯彻到土地整治过程的始终,实现由单纯的数量管理,向数量管控、质量管理与生态管护"三位一体"的管理方式转变。

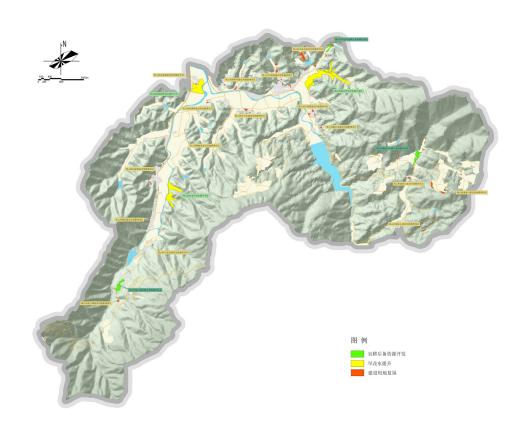
- 1、周云村生态景观风貌优良,结合村内资源现状及村庄发展定位,村内不安排大规模宜耕后备土地资源开发项目,以农用地整理或建设用地复垦地块周边零星宜耕区块开发为主,优先保障山地景观资源及生态涵养功能;
- 2、按照适度规模经营和现代农业生产需要,加大落云溪、周冕溪两侧的耕地质量提升力度,通过开展土地平整、田间道路、农田防护和农田水利建设,促进耕地和基本农田集中连片、数量 稳定、质量提高、生态和谐,不断提高耕地产能,建设高产稳产农田;
- 3、加大农村存量建设用地再利用力度,完善宅基地有偿退出机制,加强村庄内部改造,消除空心村、"一户多宅"现象,有效遏制违法用地,将农村土地综合整治与美丽乡村建设有机融合, 按照"宜建则建、宜耕则耕、宜通则通、宜绿则绿"的原则打造美丽庭院;
 - 4、结合土地整治工程,推进基本农田整备区建设,引导涉农资金投入,加强农田质量建设,加强耕作层保护和地力培肥;山间沟谷地等水源条件充足、条件适宜地块应优先开发为水田;
 - 5、结合科学的土壤检测,配方施肥,有针对性地补充作物所需的营养元素,提高肥料利用率并减少用量,达到提高作物产量,改善农产品品质,节省劳力,节支增收的目的;
- 6、注重生态景观型整理理念,在传统的土地整治活动中融入生态景观设计理念,按照"造田"即"造景"的标准进行整治,通过建立景观分区,突出核心景观,达到"自然即生态、农业即景观"整治目标;
 - 7、深入推进土地综合整治,探索生态景观型整治模式、"美丽庭院"工程和土地流转模式,整体推进山水林田湖村路综合整治,发展规模农业,拓展休闲旅游养老产业,有效促进三产融合发展。



(二)土地整治规划

2、土地整治项目规划

综合考虑全村土地整治潜力现状和乡级规划下达的补充耕地任务,拟定规划期间土地整治项目,并按照先易后难的原则对规划土地整治项目进行近远期排序。周云村拟安排旱改水项目 3 个,项目总规模 7.64 公顷;宜耕后备资源开发项目 3 个,规模 1.23 公顷;开展建设用地整理 1.79 公顷。



周云村土地整治工程项目表

单位:公顷

整治	项目名称	所在地	项目	项目	整治后	备注
类型			总规模	实施期	地类	
	周云村赵家旱改水提升项目	赵家	1.96	2018	水田	
早改水	周云村周仓坞旱改水提升项目	周仓坞	3.88	2018	水田	
	周云村前溪滩旱改水提升项目	前溪滩	1.80	2018	水田	
	小计	7.64	_	_		
	周云村傅家建设用地整理项目	傅家	0.02	2021	园地	
建设用地整理	周云村合家坦建设用地整理项目	合家坦	0.01	2021	园地	
	周云村横畈里建设用地整理项目	横畈里	0.01	2019	园地	
	周云村里周冕建设用地整理项目	里周冕	0.13	2018	耕地	
	周云村落云滩建设用地整理项目	落云滩	0.05	2025	耕地	
	周云村潘家山建设用地整理项目	潘家山	0.43	2023	园地/耕地	
	周云村潘山坞建设用地整理项目	潘山坞	0.03	2019	耕地	
	周云村前岭坞建设用地整理项目	前岭坞	0.02	2018	耕地	
	周云村前溪滩建设用地整理项目	前溪滩	0.03	2018	园地/耕地	
	周云村松窠里建设用地整理项目	松窠里	0.07	2019	耕地	
	周云村外方家建设用地整理项目	外方家	0.14	2018	耕地	
	周云村外周冕建设用地整理项目	外周冕	0.29	2020	园地/耕地	
	周云村赵家建设用地整理项目	赵家	0.1	2020	耕地	
	周云村周仓坞建设用地整理项目	周仓坞	0.46	2018	耕地	
	小计		1.79	_	_	
宜耕	周云村落云滩宜耕后备资源开发项目	落云滩	0.55	2020	旱地	
后备	周云村潘家山宜耕后备资源开发项目	潘家山	0.49	2019	旱地	
资源	周云村周仓坞宜耕后备资源开发项目	周仓坞	0.19	2018	旱地	
开发	小计		1.23	_	_	





土地利用村规民约

八、土地利用村规民约

耕地保护

- 1、保护耕地和耕作层,严禁私自在耕地上建盖房屋、硬化地面、挖沙采石等。
- 2、禁止弃耕抛荒,抛荒一年以上的,村集体有权进行强制流转。
- 3、不得在基本农田上挖塘养鱼、畜禽养殖、植树造林或发展林果业,除村内已成规模的桂花 种植基地外,其他在基本农田上种植的苗木应逐步退出,改种粮油作物。
- 4、禁止破坏田坎、沟渠、田间道路等农田基础设施,耕地保护补偿款应优先用于农田基础设施的配套和完善。

宅基地管理

- 1、严格执行"一户一宅"。"一户多宅"的多宅部分,是非法取得的,应无条件退出;是通过继承等合法方式取得的,鼓励自愿、有偿退出。
- 2、宅基地新建或翻建,需符合村土地利用规划,且经村集体同意。建房申请户的资格认定、房屋建设标准按照《临安区农村住房建设管理细则》执行。
- 3、凡申请新宅基地的,应优先利用村庄内的空闲地或拆后土地,选址由村集体通过有偿选位的方式进行安排,不得单独选址建房。
- 4、村民合法取得的住宅,闲置不用的,鼓励自愿退出宅基地及地上房屋,退出后不得再申请 新宅基地,退出后的房屋可有偿调剂给他人,也可由村集体按照合理价格有偿回购。
- 5、村民的空闲房屋用于自主经营或出租、合作经营的,必须经村集体同意,并报天目山镇人 民政府、公安等相关部门备案。且作为经营性用地,村集体有权收取土地收益调节金,专项用于 村内公益事业、基础设施建设和宅基地回购支出等。

土地流转

- 1、村民的承包地或承包林,放弃耕种或自愿流转的,应由村集体统一收储,不得私下流转。
- 2、村集体收储的承包地或承包林,由村集体垫付租金,租金标准应通过村民代表大会决议。
- 3、村集体对收储的土地进行统一流转,承包给种粮大户、农业企业或供销社等,流转价格高于收储租金的部分,由村集体和村民按照 6:4 的比例分成。

生态保护

- 1、严格保护村内公益林、天然林等生态林地,禁止在生态林范围内进行开垦、采石、采砂、 取土、开矿、砍柴、修建墓地等破坏林地的行为。
- 2、严禁在周冕水库饮用水源保护区范围内建设与供水设施和水源保护无关的项目,禁止破坏区内水源涵养林、水土保持林以及与水源保护相关的植被禁止放养禽畜、人工养殖、游泳、垂钓或者其他可能污染饮用水水体的活动。
- 3、保持周冕溪和落云溪水体清洁,不得在溪水沿岸倾倒或者堆放垃圾、粪便、渣土,不得向溪里丢抛烟蒂、瓜皮、果壳、纸屑或其他杂物,不得在溪里放养鸭、鹅或丢弃、清洗农药瓶,严禁将生产、生活污水直接排入溪水。





规划实施保障措施

九、规划实施保障措施

1、强化公众参与,明确规划地位

在本规划编制、审批以及实施和管理工作中,全程引入公开公示机制。充分征求村民、村集体、乡镇、区级政府及有关部门的意见,通过座谈会、村级听证、乡级论证、县级论证、成果批前和批后公示、网站公告、微信公众号宣传等形式,开展更为广泛的公众参与,形成周云村的"一本规划、一张蓝图",确保规划的科学性、合理性和可操作性。同时区政府组织相关部门达成共识,明确本规划作为村庄发展一体化规划的唯一合法地位,全面指导和管理村内土地利用、村庄建设、生态保护、产业发展、基础设施建设等各方面的工作。

2、配套改革政策,促进规划落实

为实现村内整体布局优化、村庄风貌改善、产业结构调整和区域经济增收,要积极解决影响改革进程的历史遗留问题、村内客观矛盾和相关政策阻力。政策层面上,尽快完善农民建房、存量盘活、 登记发证、土地流转等相关政策,切实从村民利益出发,为改革过程中可能出现的问题提供有效的解决途径,促进和保障规划的顺利落实。

3、完善村规民约,推进规划治村

本次规划的内容与村民日常生活密切相关,通过编制村规民约,以简单易懂的约束规范,将规划内容落实到日常的村庄管理中。实现规划从"技术工具"向"日常规范"的转变,能有效地发挥规划引导村庄发展与建设的作用。

在规划推进的各个阶段,可以通过组建的村民微信群、创建公众号、设置村民政务公开平台、LED展示等多元化途径,让村民能够及时了解村规民约内容、村域发展蓝图、项目动态,并能遵守村规民约内容,主动参与到规划的监督、管理中来,实现规划治村,民主管理。

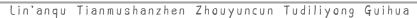


4、扩大筹资渠道,保障项目建设

多渠道筹集资金是保障规划项目建设,加速试点村全面发展的必由之路。首先,要发挥政府的主导作用,整合相关部门资金、耕地保护补偿资金等,在公共服务和基础设施建设等项目上发挥重要作用。 其次,要积极引进外来资本,利用外来企业或个人的投资盘活村内经济,促进观光休闲农业和其他旅游项目的开发。此外,要号召农户和村集体从单纯的建设受益者向建设主体和投资人转变。利用好农村和村集体的资金,投资小型基础设施建设项目和新兴产业,实现多渠道筹资,保障村内项目建设。

5、细化实施方案,明确责任主体

通过编制规划实施方案,从耕地与基本农田保护、产业转型升级、基础设施配套等方面入手,将规划主要思路、重点内容,以项目的形式进行细化、落实。从项目时序、空间规模、人员资金等方面进行合理安排,并提出相应的管理与保障措施,加强组织领导,明确和落实各项目具体责任人,做好统筹协调,形成工作合力,确保规划项目顺利开展,有序推进。





附表目录

- 表 1 周云村土地利用规划目标表
- 表 2 周云村转换前后对比表
- 表 3 周云村土地利用结构调整表
- 表 4 周云村基本农田地块汇总表
- 表 5 周云村宅基地变化地块汇总表
- 表 6 周云村规划用途管制表
- 表 7 周云村规划保障措施表



表 1 周云村土地利用规划目标表

单位: 公顷、平方米

指标	规划基期年	规划目标年	变化量	乡级规划
耕地保有量	119.45	121.61	2.16	128.19
基本农田保护面积	91.97	91.97	0.00	96.04
建设用地总规模	22.37	22.22	-0.16	0.01
城乡建设用地规模	15.13	14.62	-0.51	-1.25
村庄建设用地规模	14.19	13.39	-0.80	/
人均村庄建设用地	110.39	104.18	-6.21	/
户均宅基地	288.08	259.35	-28.73	/

表 2 周云村转换前后对比表

单位:公顷、%

地类		转换	前	转换	转换后		
	地乡	č	面积	比例	面积	比例	差值
	土地总	面积	1090.7604	100	1091.8550	100	1.0946
		生态林	24.9307	2.29	715.9096	65.57	690.98
生态		水域	0	0	15.0882	1.38	15.09
用地	自	然保留地	48.9043	4.48	46.7710	4.28	-2.13
		合计	73.8350	6.77	777.7688	71.23	703.93
		耕地	107.8908	9.89	119.4468	10.94	11.56
		园地	10.0475	0.92	9.4471	0.87	-0.60
		商品林	843.4056	77.32	136.0249	12.46	-707.38
		草地	0	0	0	0	0.00
ete III.		小计	37.4227	3.43	27.3165	2.5	-10.11
农业 用地	++	设施农用地	0.5443	0.05	0.7225	0.07	0.18
Ли	其它 农用	农村道路	11.8952	1.09	11.9414	1.09	0.05
	地	坑塘水面	11.1257	1.02	3.2298	0.3	-7.90
	76	农田水利用地	5.5598	0.51	3.3447	0.31	-2.22
		田坎	8.2977	0.76	8.0781	0.74	-0.22
		合计	998.7666	91.57	292.2353	26.77	-706.53
		宅基地			12.9637	1.19	-3.94
	公共月	服务设施用地			0.1466	0.01	0.15
村庄	基础	础设施用地			0.0197	0	0.02
建设	景观	与绿化用地	16.8998	1.55	0.0433	0	0.04
用地	村口	内交通用地			0.4166	0.04	0.42
	村庄	其他建设用地			0.5957	0.05	0.60
		合计			14.1856	1.3	14.19
经营性 建设用地	经营	性建设用地	0	0	0.6675	0.06	0.67
	对タ	卜交通用地	0	0	5.9253	0.54	5.93
交通	水利	刊设施用地	1.2590	0.12	1.0725	0.1	-0.19
水利及	3	兴矿用地	1.6174	0.15	0.2742	0.03	-1.34
其他	风景名	Z胜设施用地	0	0	0	0	0.00
用地	牛	持殊用地	0	0	0.2486	0.02	0.25
		合计	1.2590	0.12	6.9978	0.64	5.74

表 3 周云村土地利用结构调整表

单位:公顷、%

						- 早12	: 公呗、
地类		规划基	期年	规划目	规划期		
地大			面积	比例	面积	比例	内增减
	土地总	面积	1092.3778	100	1092.3778	100	0.00
		生态林	715.9096	65.54	715.9096	65.54	0.00
生态		水域	15.0882	1.38	15.0882	1.38	0.00
用地	自	然保留地	46.7710	4.28	46.7710	4.28	0.00
		合计	777.7688	71.2	777.7688	71.2	0.00
		耕地	119.4468	10.93	121.6105	11.13	2.16
		园地	9.4471	0.86	9.4471	0.86	0.00
		商品林	136.0249	12.45	134.3530	12.3	-1.67
		草地	0	0	0	0	0.00
eta III.		小计	27.3165	2.5	26.9801	2.47	-0.34
农业 用地		设施农用地	0.7225	0.07	0.4114	0.04	-0.31
用地	其它	农村道路	11.9414	1.09	11.9414	1.09	0.00
	农用地	坑塘水面	3.2298	0.3	3.2298	0.3	0.00
		农田水利用地	3.3447	0.31	3.3447	0.31	0.00
		田坎	8.0781	0.74	8.0528	0.74	-0.03
		合计	292.2353	26.75	292.3907	26.77	0.16
		宅基地	12.9637	1.19	11.6709	1.07	-1.29
	公共月	服务设施用地	0.1466	0.01	0.8218	0.08	0.68
村庄	基础	出设施用地	0.0197	0	0.0817	0.01	0.06
建设	景观	与绿化用地	0.0433	0	0.4117	0.04	0.37
用地	村口	内交通用地	0.4166	0.04	0.3936	0.04	-0.02
	村庄	其他建设用地	0.5957	0.05	0.0080	0	-0.59
		合计	14.1856	1.3	13.3877	1.23	-0.80
经营性 建设用地	经营	性建设用地	0.6675	0.06	1.2342	0.11	0.57
	对夕	卜交通用地	5.9253	0.54	5.9253	0.54	0.00
交通	水禾	讨设施用地	1.0725	0.1	1.0725	0.1	0.00
水利	H	兴矿用地	0.2742	0.03	0	0	-0.27
及 其他	风景名	Z胜设施用地	0	0	0.3500	0.03	0.35
用地	牛	持殊用地	0.2486	0.02	0.2486	0.02	0.00
,		合计	7.5206	0.69	7.5964	0.7	0.08

表 4 周云村基本农田地块汇总表

		基本农田面积				
地块编号	地块面积	小计	其中: 耕地面积	其中: 示范区基本农田	备注	
A1-001	0.0069	0.0069	0.0069	0.0069		
A1-002	0.0142	0.0142	0.0142	0.0142		
A1-003	0.0043	0.0043	0.0043	0.0043		
A1-004	0.0885	0.0885	0.0885	0.0885		
A1-005	0.0938	0.0938	0.0865	0.0865		
A1-006	0.265	0.265	0.2443	0.2443		
A1-007	0.5804	0.5804	0.5352	0.5352		
A1-008	0.4641	0.4641	0.4279	0.4279		
A1-009	0.0586	0.0586	0.0541	0.0541		
A1-010	0.1546	0.1546	0.1425	0.1425		
A1-011	0.4351	0.4351	0.4012	0.4012		
A1-012	0.0385	0.0385	0.0355	0.0355		
A1-013	0.1141	0.1141	0.1052	0.1052		
A1-014	0.0222	0.0222	0.0205	0.0205		
A1-015	0.0542	0.0542	0.05	0.05		
A1-016	0.2518	0.2518	0.2321	0.2321		
A1-017	0.4308	0.4308	0.3972	0.3972		
A1-018	0.211	0.211	0.1874	0.1874		
A1-019	0.2256	0.2256	0.2256	0.2256		
A1-020	0.0485	0.0485	0.0485	0.0485		
A1-021	1.6936	1.6936	1.6936	1.6936		
A1-022	1.7216	1.7216	1.7216	1.7216		
A1-023	0.0407	0.0407	0.0407	0.0407		
A1-024	0.0367	0.0367	0.0367	0.0367		
A1-025	0.2481	0.2481	0.2481	0.2481		
A1-026	0.2215	0.2215	0.2215	0.2215		
A1-027	3.1204	3.1204	3.1204	3.1204		
A1-028	2.5446	2.5446	2.5446	2.5446		
A1-029	0.0808	0.0808	0.0753	0.0753		
A1-030	1.2785	1.2785	1.1925	1.1925		
A1-031	0.1941	0.1941	0.181	0.181		
A1-032	0.1212	0.1212	0.113	0.113		
A1-033	3.3491	3.3491	3.1237	3.1237		
A1-034	0.8355	0.8355	0.7792	0.7792		
A1-035	0.2079	0.2079	0.1939	0.1939		





表 4 周云村基本农田地块汇总表

单位: 公顷

					中亚:	ZU
A1-036	0.0419	0.0419	0.0391	0.0391		
A1-037	0.3705	0.3705	0.3456	0.3456		
A1-038	1.5545	1.5545	1.4499	1.4499		
A1-039	1.9588	1.9588	1.827	1.827		
A1-040	0.7917	0.7917	0.7384	0.7384		
A1-041	0.0948	0.0948	0.0884	0.0884		
A1-042	0.2575	0.2575	0.2402	0.2402		
A1-043	1.986	1.986	1.8523	1.8523		
A1-044	0.6156	0.6156	0.5742	0.5742		
A1-045	0.1915	0.1915	0.171	0.171		
A1-046	0.239	0.239	0.2134	0.2134		
A1-047	0.3173	0.3173	0.2833	0.2833		
A1-048	0.0224	0.0224	0.0200	0.0200		
A1-049	0.0091	0.0091	0.0081	0.0081		
A1-050	0.5768	0.5768	0.5151	0.5151		
A1-051	0.2123	0.2123	0.198	0.198		
A1-052	0.4753	0.4753	0.4433	0.4433		
A1-053	0.9761	0.9761	0.9104	0.9104		
A1-054	0.0163	0.0163	0.015	0.015		
A1-055	0.0005	0.0005	0.0005	0.0005		
A1-056	0.0069	0.0069	0.0065	0.0065		
A1-057	0.9049	0.9049	0.8079	0.8079		
A1-058	1.1839	1.1839	1.0916	1.0916		
A1-059	1.221	1.221	1.1388	1.1388		
A1-060	0.1005	0.1005	0.0926	0.0926		
A1-061	0.0047	0.0047	0.0044	0.0044		
A1-062	0.0815	0.0815	0.076	0.076		
A1-063	0.8489	0.8489	0.7918	0.7918		
A1-064	1.8718	1.8718	1.7458	1.7458		
A1-065	0.5258	0.5258	0.5258	0.5258		
A1-066	0.0026	0.0026	0.0026	0.0026		
A1-067	0.7124	0.7124	0.7124	0.7124		
A1-068	0.4349	0.4349	0.3883	0.3883		
A1-069	0.0028	0.0028	0.0028	0.0028		
A1-070	0.0663	0.0663	0.0663	0.0663		
A1-071	0.062	0.062	0.062	0.062		
A1-072	0.0464	0.0464	0.0464	0.0464		

A1-073	5.9651	5.9651	5.5636	5.5636	
A1-074	0.0661	0.0661	0.0616	0.0616	
A1-075	0.01	0.01	0.0092	0.0092	
A1-076	0.2356	0.2356	0.2172	0.2172	
A1-077	0.0019	0.0019	0.0017	0.0017	
A1-078	0.5094	0.5094	0.4751	0.4751	
A1-079	0.1208	0.1208	0.1079	0.1079	
A1-080	0.0005	0.0005	0.0005	0.0005	
A1-081	0.9113	0.9113	0.8137	0.8137	
A2-001	0.0118	0.0118	0.0118		
A2-002	0.0117	0.0117	0.0117		
A2-003	0.0231	0.0231	0.0231		
A2-004	0.0236	0.0236	0.0236		
A2-005	0.0096	0.0096	0.0096		
A2-006	0.1664	0.1664	0.1664		
A2-007	0.0445	0.0445	0.0445		
A2-008	0.0388	0.0388	0.0388		
A2-009	0.3516	0.3516	0.3516		
A2-010	0.0538	0.0538	0.0538		
A2-011	0.0136	0.0136	0.0136		
A2-012	0.5522	0.5522	0.5522		
A2-013	0.1645	0.1645	0.1645		
A2-014	0.0023	0.0023	0.0023		
A2-015	0.0445	0.0445	0.0445		
A2-016	0.177	0.177	0.177		
A2-017	0.1497	0.1497	0.1497		
A2-018	0.0311	0.0311	0.0311		
A2-019	0.2068	0.2068	0.2068		
A2-020	0.0149	0.0149	0.0149		
A2-021	0.1432	0.1432	0.1432		
A2-022	0.0372	0.0372	0.0372		
A2-023	0.0952	0.0952	0.0952		
A2-024	0.0929	0.0929	0.0929		
A2-025	0.1238	0.1238	0.1238		
A2-026	0.0758	0.0758	0.0758		
A2-027	0.0672	0.0672	0.0672		
A2-028	0.0099	0.0099	0.0099		

表 4 周云村基本农田地块汇总表

				<u> </u>	单位:	公顷
A2-029	0.0659	0.0659	0.0659			
A2-030	0.0462	0.0462	0.0462			
A2-031	0.2696	0.2696	0.2696			
A2-032	0.0803	0.0803	0.074			
A2-033	0.0893	0.0893	0.0823			
A2-034	0.1245	0.1245	0.1112			
A2-035	0.0513	0.0513	0.0458			
A2-036	0.0094	0.0094	0.0084			
A2-037	0.0332	0.0332	0.0297			
A2-038	0.1556	0.1556	0.1389			
A2-039	0.0862	0.0862	0.077			
A2-040	0.2972	0.2972	0.2654			
A2-041	0.2183	0.2183	0.1949			
A2-042	1.5223	1.5223	1.3592			
A2-043	0.6144	0.6144	0.5486			
A2-044	0.0738	0.0738	0.0656			
A2-045	0.0566	0.0566	0.0503			
A2-046	0.0541	0.0541	0.048			
A2-047	0.1086	0.1086	0.0965			
A2-048	0.2286	0.2286	0.2031			
A2-049	0.0655	0.0655	0.0581			
A2-050	0.021	0.021	0.0186			
A2-051	0.0448	0.0448	0.0398			
A2-052	0.5348	0.5348	0.4751			
A2-053	0.451	0.451	0.4006			
A2-054	0.1415	0.1415	0.1257			
A2-055	0.0723	0.0723	0.0642			
A2-056	0.2888	0.2888	0.2566			
A2-057	0.0896	0.0896	0.0796			
A2-058	0.1077	0.1077	0.0956			
A2-059	0.0419	0.0419	0.0373			
A2-060	0.1015	0.1015	0.0902			
A2-061	0.1755	0.1755	0.1559			
A2-062	0.075	0.075	0.0666			
A2-063	0.014	0.014	0.0124			
A2-064	0.1011	0.1011	0.0898			
A2-065	0.6455	0.6455	0.5734			

A2-066	0.2317	0.2317	0.2058	
A2-067	0.2321	0.2321	0.2005	
A2-068	0.0943	0.0943	0.0815	
A2-069	0.3427	0.3427	0.2961	
A2-070	0.6497	0.6497	0.5613	
A2-071	0.0134	0.0134	0.0115	
A2-072	1.967	1.967	1.6993	
A2-073	0.286	0.286	0.2471	
A2-074	0.0601	0.0601	0.0519	
A2-075	0.0958	0.0958	0.0827	
A2-076	0.9291	0.9291	0.8026	
A2-077	0.0806	0.0806	0.0696	
A2-078	0.0106	0.0106	0.0092	
A2-079	0.1106	0.1106	0.0956	
A2-080	0.0263	0.0263	0.0225	
A2-081	0.3462	0.3462	0.3462	
A2-082	2.2291	2.2291	2.2291	
A2-083	0.2816	0.2816	0.2627	
A2-084	0.124	0.124	0.1157	
A2-085	0.4864	0.4864	0.4343	
A2-086	0.4572	0.4572	0.4083	
A2-087	0.0045	0.0045	0.004	
A2-088	0.0472	0.0472	0.0422	
A2-089	0.9739	0.9739	0.8696	
A2-090	0.0127	0.0127	0.0114	
A2-091	0.0697	0.0697	0.0622	
A2-092	0.1708	0.1708	0.1525	
A2-093	0.1183	0.1183	0.1056	
A2-094	0.1367	0.1367	0.1221	
A2-095	0.2977	0.2977	0.2659	
A2-096	0.0379	0.0379	0.0339	
A2-097	0.0036	0.0036	0.0032	
A2-098	0.2239	0.2239	0.1999	
A2-099	0.6236	0.6236	0.5568	
A2-100	0.2308	0.2308	0.2061	
A2-101	0.5611	0.5611	0.501	
A2-102	0.4958	0.4958	0.4427	

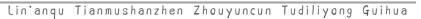




表 4 周云村基本农田地块汇总表

单位: 公顷

				単似:	公切
A2-103	0.3806	0.3806	0.3398		
A2-104	0.4547	0.4547	0.406		
A2-105	0.1015	0.1015	0.0906		
A2-106	0.4838	0.4838	0.432		
A2-107	0.2013	0.2013	0.1797		
A2-108	0.0613	0.0613	0.0547		
A2-109	0.1479	0.1479	0.132		
A2-110	0.0543	0.0543	0.0485		
A2-111	0.0024	0.0024	0.0021		
A2-112	0.599	0.599	0.5348		
A2-113	1.4369	1.4369	1.283		
A2-114	0.2889	0.2889	0.2579		
A2-115	0.2912	0.2912	0.26		
A2-116	0.1738	0.1738	0.1552		
A2-117	0.1234	0.1234	0.1102		
A2-118	0.2424	0.2424	0.2164		
A2-119	0.2965	0.2965	0.2538		
A2-120	0.0157	0.0157	0.0135		
A2-121	0.0401	0.0401	0.0344		
A2-122	0.1052	0.1052	0.0901		
A2-123	0.1871	0.1871	0.1602		
A2-124	0.1518	0.1518	0.1518		
A2-125	0.3095	0.3095	0.3095		
A2-126	0.8521	0.8521	0.8521		
A2-127	0.4623	0.4623	0.4106		
A2-128	0.1914	0.1914	0.1654		
A2-129	0.0021	0.0021	0.0019		
A2-130	0.0237	0.0237	0.0211		
A2-131	0.0826	0.0826	0.0738		
A2-132	0.6718	0.6718	0.6266		
A2-133	0.819	0.819	0.7312		
A2-134	0.0834	0.0834	0.0745		
A2-135	1.2402	1.2402	1.1074		
A2-136	0.0307	0.0307	0.0263		
A2-137	0.0466	0.0466	0.0399		
A2-138	0.0072	0.0072	0.0062		
A2-139	0.0484	0.0484	0.0414		

A2-140	1.866	1.866	1.5975	
A2-141	0.0751	0.0751	0.0671	
A2-142	0.6705	0.6705	0.5986	
A2-143	0.8588	0.8588	0.7352	
A2-144	0.0192	0.0192	0.0192	
A2-145	0.0596	0.0596	0.0529	
A2-146	0.0112	0.0112	0.01	
A2-147	0.008	0.008	0.0072	
A2-148	0.0482	0.0482	0.0413	
A2-149	0.0109	0.0109	0.0093	
A2-150	0.1809	0.1809	0.1688	
A2-151	0.0097	0.0097	0.009	
A2-152	0.0266	0.0266	0.0245	
A2-153	0.1766	0.1766	0.1628	
A2-154	1.0072	1.0072	0.9394	
A2-155	1.3741	1.3741	1.3741	
A2-156	0.0036	0.0036	0.0036	
A2-157	0.0023	0.0023	0.0021	
A2-158	0.3419	0.3419	0.3053	
A2-159	0.0057	0.0057	0.0051	
A2-160	0.1262	0.1262	0.1127	
A2-161	0.0838	0.0838	0.0838	
A2-162	0.0048	0.0048	0.0048	
A2-163	0.5637	0.5637	0.5637	
A2-164	1.596	1.596	1.596	
A2-165	0.3155	0.3155	0.3155	
A2-166	0.0521	0.0521	0.0463	
A2-167	0.6285	0.6285	0.5612	
A2-168	0.085	0.085	0.085	
A2-169	0.1808	0.1808	0.1614	
A2-170	0.0603	0.0603	0.0603	
A2-171	1.675	1.675	1.447	
A2-172	0.3223	0.3223	0.3223	
A2-173	0.2256	0.2256	0.2256	
A2-174	0.0759	0.0759	0.0759	
A2-175	0.4476	0.4476	0.4476	
A2-176	0.0077	0.0077	0.0077	

表 4 周云村基本农田地块汇总表

单位: 公顷

					平世: 石坝
A2-177	0.0117	0.0117	0.0117		
A2-178	0.2305	0.2305	0.2305		
A2-179	0.0953	0.0953	0.0953		
A2-180	0.0071	0.0071	0.0063		
A2-181	0.0935	0.0935	0.0935		
A2-182	0.5974	0.5974	0.5974		
A2-183	1.6523	1.6523	1.6523		
A2-184	0.0606	0.0606	0.0606		
A2-185	0.0547	0.0547	0.0547		
A2-186	0.0796	0.0796	0.0796		
A2-187	0.0882	0.0882	0.0882		
A2-188	0.0034	0.0034	0.0034		
A2-189	0.2312	0.2312	0.2312		
A2-190	0.1618	0.1618	0.1437		
A2-191	0.166	0.166	0.166		
A2-192	0.2104	0.2104	0.1879		
A2-193	0.0277	0.0277	0.0277		
A2-194	0.589	0.589	0.5259		
A2-195	0.3337	0.3337	0.3337		
A2-196	0.0397	0.0397	0.0366		
A2-197	0.0424	0.0424	0.0424		
A2-198	0.0722	0.0722	0.0722		
A2-199	0.7475	0.7475	0.7475		
A2-200	0.1543	0.1543	0.1422		
A2-201	0.0946	0.0946	0.0845		
合计	98.5812	98.5812	91.9679	43.3391	

表 5 周云村宅基地变化地块汇总表

地块编号	面积	涉及户主	涉及房屋	更新利用类型
C-01	0.0478	陈国庆	主房、附房	拆旧复垦
C-02	0.0340	陈志明	主房、附房	拆旧复垦
C-03	0.0357	陈志全	主房、附房	拆旧复垦
C-04	0.0456	陈忠福	主房、附房	拆旧复垦
C-05	0.0017	程锦良	空闲宅基地	拆旧复垦
C-06	0.0276	房永福	主房、附房	拆旧复垦
C-07	0.0226	傅万根	附房	拆旧复垦
C-08	0.0522	傅玉明	主房	拆旧复垦
C-09	0.0193	胡关法	主房	拆旧复垦
C-10	0.0182	陆建荣	附房	拆旧复垦
C-11	0.0134	麻旭平	附房	拆旧复垦
C-12	0.0595	麻旭云	庭院	拆旧复垦
C-13	0.0186	阮金凤	主房、附房	拆旧复垦
C-14	0.0283	王凤花	主房、附房	拆旧复垦
C-15	0.0553	王国平	主房、附房	拆旧复垦
C-16	0.0435	无	空闲宅基地	拆旧复垦
C-17	0.0893	无	空闲宅基地	拆旧复垦
C-18	0.0420	无	空闲宅基地	拆旧复垦
C-19	0.0483	无	空闲宅基地	拆旧复垦
C-20	0.0317	无	空闲宅基地	拆旧复垦
C-21	0.0644	无	空闲宅基地	拆旧复垦
C-22	0.0047	姚生宝	附房	拆旧复垦
C-23	0.0036	姚生宝	附房	拆旧复垦
C-24	0.0126	张士荣	主房、附房	拆旧复垦
C-25	0.0088	周柏根	附房	拆旧复垦
C-26	0.0345	竺秋根	主房、附房	拆旧复垦
C-27	0.0058	竺跃金	主房	拆旧复垦
C-36	0.0243	赖建国	附房	拆旧复绿
C-37	0.0120	赖银财	主房	拆旧复绿
G 20	0.0160	麻柏根	WE	七四有妇
C-38	0.0168	阮宝三 李金	附房	拆旧复绿
C-39	0.0064	徐志法	附房	拆旧复绿
C-40	0.0004	赵海坤	附房	拆旧复绿
G-40	0.0077	陈生法	空闲宅基地	规划宅基地
G-01 G-02	0.0433	単卫杰	空闲宅基地	规划宅基地
G-02 G-03	0.0277	中上:::: 傅华坤	空闲宅基地	规划宅基地
G-03	0.0303	14年代	工内七至地	





表 5 周云村宅基地变化地块汇总表

单位: 公顷

G-04	0.0393	钱建华	空闲宅基地	规划宅基地
G-05	0.0005	钱建良	空闲宅基地	规划宅基地
G-06	0.0309	无	空闲宅基地	规划宅基地
G-07	0.1003	徐文虎	空闲宅基地	规划宅基地
L-01	0.0011	陈建民	附房	绿化
L-02	0.0015	陈建民	附房	绿化
L-03	0.0021	陈生早	附房	绿化
L-04	0.0085	陈志良	附房	绿化
L-05	0.0026	程锦良	附房	绿化
L-06	0.0042	程松根	附房	绿化
L-07	0.0011	程永义	附房	绿化
L-08	0.0012	傅洪余	附房	绿化
L-10	0.0154	傅咏强	附房	绿化
L-11	0.0041	何全根	附房	绿化
L-12	0.0042	何信法	附房	绿化
L-13	0.0056	何志强	附房	绿化
L-14	0.0071	胡金荣	附房	绿化
L-15	0.0027	胡立铭	附房	绿化
L-16	0.0038	胡孝荣	附房	绿化
L-17	0.0025	胡志平	附房	绿化
L-18	0.0129	胡志平	附房	绿化
L-19	0.0149	金朝华	附房	绿化
L-20	0.0120	金云潮	附房	绿化
L-21	0.0066	黎树根	附房	绿化
L-22	0.0282	李泰山	附房	绿化
L-23	0.0033	刘德养	附房	绿化
L-24	0.0064	刘亚月	附房	绿化
L-25	0.0034	陆慧国	附房	绿化
L-26	0.0039	陆坚强	附房	绿化
L-27	0.0135	陆建刚	附房	绿化
L-28	0.0126	陆贤华	附房	绿化
L-29	0.0008	陆贤坤	附房	绿化
L-30	0.0014	陆贤生	附房	绿化
L-31	0.0107	毛树浩	附房	绿化
L-32	0.0032	钱建良	附房	绿化
L-33	0.0023	阮宝三	附房	绿化
L-34	0.0029	王忠和	附房	绿化

M-02 0.0342 张德坤 主房、附房 民宿改造 M-04 0.0267 徐桂珍 附房 民宿改造 M-05 0.0194 无 空闲宅基地 民宿改造 M-06 0.0349 梁冬林 主房、附房 民宿改造 M-07 0.0243 梁冬宝 主房、附房 民宿改造 M-08 0.0170 梁冬宝 附房 民宿改造 M-09 0.0043 洪水伟 附房 民宿改造 M-10 0.0174 洪金友 主房、附房 民宿改造 M-11 0.0196 洪金友 主房、附房 民宿改造 M-12 0.0429 陈忠良 主房、附房 民宿改造 M-13 0.0388 陈裕青 主房、附房 民宿改造 M-14 0.0344 陈裕华 主房、附房 民宿改造 P-01 0.0276 潘永生 附房 公共配套 P-02 0.0245 王土旺 主房 公共配套 P-03 0.0074 王永泉 附房 公共配套 P-04 0.0042 王永泉 附房					
L-38	L-36	0.0087	徐文虎	空闲宅基地	绿化
L-39 0.0039 俞小锋 附房 绿化 L-40 0.0048 张云飞 附房 绿化 L-41 0.0048 张云飞 附房 绿化 L-42 0.0045 张志全 附房 绿化 L-43 0.0034 赵高荣 附房 绿化 L-43 0.0034 赵高荣 附房 绿化 L-44 0.0231 赵关荣 附房 绿化 L-45 0.0207 赵海涛 附房、庭院 绿化 L-46 0.0207 赵海涛 附房、庭院 绿化 L-47 0.0091 赵丽娟 附房 绿化 L-48 0.0016 竺荣富 附房 绿化 L-49 0.0076 竺苇C 附房 最常 M-01 0.0313 张德坤 主房、庭院 民宿改造 M-02 0.0342 张德坤 主房、附房 民宿改造 M-04 0.0267 徐柱珍 附房 民宿改造 M-05 0.0194 无 空闲宅基地 民宿改造 <t< td=""><td>L-37</td><td>0.0027</td><td>杨泽昌</td><td>附房</td><td>绿化</td></t<>	L-37	0.0027	杨泽昌	附房	绿化
L-40 0.0048 张云飞 附房 绿化 L-41 0.0068 张云飞 附房 绿化 L-42 0.0045 张志全 附房 绿化 L-43 0.0034 赵高荣 附房 绿化 L-44 0.0231 赵关荣 附房 绿化 L-45 0.0207 赵海涛 附房 绿化 L-45 0.0207 赵海涛 附房 绿化 L-46 0.0207 赵海涛 附房 绿化 L-47 0.0091 赵丽娟 附房 绿化 L-48 0.0016 竺紫富 附房 绿化 L-49 0.0076 竺雪仁 附房 绿化 L-49 0.0076 竺雪仁 附房 最常 M-01 0.0313 张德坤 主房、庭院 民宿改造 M-02 0.0342 张德坤 主房、附房 民宿改造 M-04 0.0267 徐柱珍 附房 民宿改造 M-05 0.0194 无 空闲宅基地 民宿改造	L-38	0.0200	俞成松	主房、庭院	绿化
L-41 0.0068 张云飞 附房 绿化 L-42 0.0045 张志全 附房 绿化 L-43 0.0034 赵高荣 附房、庭院 绿化 L-44 0.0231 赵关荣 附房、庭院 绿化 L-45 0.0207 赵海涛 附房、庭院 绿化 L-46 0.0078 赵华荣 附房 绿化 L-47 0.0091 赵丽娟 附房 绿化 L-48 0.0016 竺素富 附房 绿化 L-49 0.0076 竺雪仁 附房 绿化 M-01 0.0313 张德坤 主房、庭院 民宿改造 M-02 0.0342 张德坤 主房、附房 民宿改造 M-03 0.0194 无 空闲宅基地 民宿改造 M-04 0.0267 徐桂珍 附房 民宿改造 M-05 0.0194 无 空闲宅基地 民宿改造 M-06 0.0349 梁冬林 主房、附房 民宿改造 M-07 0.0243 梁冬本 主房、附房 民宿改造	L-39	0.0039	俞小锋	附房	绿化
L-42 0.0045 张志全 附房 绿化 L-43 0.0034 赵高荣 附房、庭院 绿化 L-44 0.0231 赵关荣 附房、庭院 绿化 L-45 0.0207 赵海涛 附房、庭院 绿化 L-46 0.0078 赵华荣 附房 绿化 L-47 0.0091 赵丽娟 附房 绿化 L-48 0.0016 竺荣富 附房 绿化 L-49 0.0076 竺雪仁 附房 绿化 M-01 0.0313 张德坤 主房、庭院 民宿改造 M-02 0.0342 张德坤 主房、附房 民宿改造 M-03 0.0194 无 空闲宅基地 民宿改造 M-04 0.0267 徐桂珍 附房 民宿改造 M-05 0.0194 无 空闲宅基地 民宿改造 M-06 0.0349 梁冬林 主房、附房 民宿改造 M-07 0.0243 梁冬宝 市房、附房 民宿改造 M-08 0.0170 梁冬宝 市房、附房 民宿改造<	L-40	0.0048	张云飞	附房	绿化
L-43 0.0034 赵高荣 附房、庭院 绿化 L-44 0.0231 赵关荣 附房、庭院 绿化 L-45 0.0207 赵海涛 附房、庭院 绿化 L-46 0.0078 赵华荣 附房 绿化 L-47 0.0091 赵丽娟 附房 绿化 L-48 0.0016 竺素富 附房 绿化 M-01 0.0313 张德坤 主房、庭院 民宿改造 M-02 0.0342 张德坤 主房、庭院 民宿改造 M-03 0.0342 张德坤 主房、附房 民宿改造 M-04 0.0267 徐桂珍 附房 民宿改造 M-05 0.0194 无 空闲宅基地 民宿改造 M-06 0.0349 梁冬林 主房、附房 民宿改造 M-07 0.0243 梁冬宝 主房、附房 民宿改造 M-08 0.0170 梁冬宝 附房 民宿改造 M-10 0.0174 洪金友 主房、附房 民宿改造 M-11 0.0196 洪金友 主房、附房	L-41	0.0068	张云飞	附房	绿化
L-44 0.0231 赵关荣 附房 绿化 L-45 0.0207 赵海涛 附房、庭院 绿化 L-46 0.0078 赵华荣 附房 绿化 L-47 0.0091 赵丽娟 附房 绿化 L-48 0.0016 竺荣富 附房 绿化 L-49 0.0076 竺雪仁 附房 绿化 M-01 0.0313 张德坤 主房、庭院 民宿改造 M-02 0.0342 张德坤 主房、附房 民宿改造 M-04 0.0267 徐桂珍 附房 民宿改造 M-05 0.0194 无 空闲宅基地 民宿改造 M-06 0.0349 梁冬林 主房、附房 民宿改造 M-07 0.0243 梁冬宝 財房 民宿改造 M-08 0.0170 梁冬宝 附房 民宿改造 M-10 0.0174 洪金友 主房、附房 民宿改造 M-11 0.0196 洪金友 主房、附房 民宿改造 M-12 0.0429 陈忠良 主房、附房 民宿改造<	L-42	0.0045	张志全	附房	绿化
L-45 0.0207 赵海涛 附房、庭院 绿化 L-46 0.0078 赵华荣 附房 绿化 L-47 0.0091 赵丽娟 附房 绿化 L-48 0.0016 竺荣富 附房 绿化 L-49 0.0076 竺雪仁 附房 绿化 M-01 0.0313 张德坤 主房、庭院 民宿改造 M-02 0.0342 张德坤 主房、附房 民宿改造 M-04 0.0267 徐桂珍 附房 民宿改造 M-05 0.0194 无 空闲宅基地 民宿改造 M-06 0.0349 梁冬木 主房、附房 民宿改造 M-07 0.0243 梁冬宝 附房 民宿改造 M-08 0.0170 梁冬宝 附房 民宿改造 M-09 0.0043 洪水伟 附房 民宿改造 M-10 0.0174 洪金友 主房、附房 民宿改造 M-11 0.0196 洪金友 主房、附房 民宿改造 M-12 0.0429 陈忠良 主房、附房 民宿改	L-43	0.0034	赵高荣	附房、庭院	绿化
L-46 0.0078 赵华荣 附房 绿化 L-47 0.0091 赵丽娟 附房 绿化 L-48 0.0016 竺荣富 附房 绿化 L-49 0.0076 竺雪仁 附房 绿化 M-01 0.0313 张德坤 主房、庭院 民宿改造 M-02 0.0342 张德坤 主房、附房 民宿改造 M-04 0.0267 徐桂珍 附房 民宿改造 M-05 0.0194 无 空闲宅基地 民宿改造 M-05 0.0194 无 空闲宅基地 民宿改造 M-06 0.0349 梁冬林 主房、附房 民宿改造 M-07 0.0243 梁冬宝 主房、附房 民宿改造 M-08 0.0170 梁冬宝 附房 民宿改造 M-10 0.0174 洪金友 主房、附房 民宿改造 M-10 0.0174 洪金友 主房、附房 民宿改造 M-11 0.0196 洪金友 主房、附房 民宿改造 M-13 0.0388 陈裕青 主房、附房 <	L-44	0.0231	赵关荣	附房	绿化
L-47 0.0091 赵丽娟 附房 绿化 L-48 0.0016 竺素富 附房 绿化 L-49 0.0076 竺雪仁 附房 绿化 M-01 0.0313 张德坤 主房、庭院 民宿改造 M-02 0.0342 张德坤 主房、附房 民宿改造 M-04 0.0267 徐桂珍 附房 民宿改造 M-05 0.0194 无 空闲宅基地 民宿改造 M-05 0.0194 无 空闲宅基地 民宿改造 M-06 0.0349 梁冬林 主房、附房 民宿改造 M-07 0.0243 梁冬宝 主房、附房 民宿改造 M-08 0.0170 梁冬宝 附房 民宿改造 M-09 0.0043 洪水伟 附房 民宿改造 M-10 0.0174 洪金友 主房、附房 民宿改造 M-11 0.0196 洪金友 主房、附房 民宿改造 M-12 0.0429 陈忠良 主房、附房 民宿改造 M-13 0.0388 陈裕肯 主房、附房	L-45	0.0207	赵海涛	附房、庭院	绿化
L-48 0.0016 竺素官 附房 绿化 L-49 0.0076 竺雪仁 附房 绿化 M-01 0.0313 张德坤 主房、庭院 民宿改造 M-02 0.0342 张德坤 主房、附房 民宿改造 M-04 0.0267 徐桂珍 附房 民宿改造 M-05 0.0194 无 空闲宅基地 民宿改造 M-06 0.0349 梁冬林 主房、附房 民宿改造 M-07 0.0243 梁冬宝 主房、附房 民宿改造 M-08 0.0170 梁冬宝 附房 民宿改造 M-09 0.0043 洪水伟 附房 民宿改造 M-10 0.0174 洪金友 主房、附房 民宿改造 M-11 0.0196 洪金友 主房、附房 民宿改造 M-12 0.0429 陈忠良 主房、附房 民宿改造 M-13 0.0388 陈裕青 主房、附房 民宿改造 M-14 0.0344 陈裕华 主房、附房 民宿改造 P-01 0.0276 潘永生 附房	L-46	0.0078	赵华荣	附房	绿化
L-49 0.0076 竺雪仁 附房 绿化 M-01 0.0313 张德坤 主房、庭院 民宿改造 M-02 0.0342 张德坤 主房、附房 民宿改造 M-04 0.0267 徐桂珍 附房 民宿改造 M-05 0.0194 无 空闲宅基地 民宿改造 M-06 0.0349 梁冬林 主房、附房 民宿改造 M-07 0.0243 梁冬宝 主房、附房 民宿改造 M-08 0.0170 梁冬宝 附房 民宿改造 M-09 0.0043 洪水伟 附房 民宿改造 M-10 0.0174 洪金友 主房、附房 民宿改造 M-11 0.0196 洪金友 主房、附房 民宿改造 M-12 0.0429 陈忠良 主房、附房 民宿改造 M-13 0.0388 陈裕青 主房、附房 民宿改造 M-14 0.0344 陈裕华 主房、附房 民宿改造 P-01 0.0276 潘永生 附房 公共配套 P-02 0.0245 王土旺 主房	L-47	0.0091	赵丽娟	附房	绿化
M-01 0.0313 张德坤 主房、庭院 民宿改造 M-02 0.0342 张德坤 主房、附房 民宿改造 M-04 0.0267 徐桂珍 附房 民宿改造 M-05 0.0194 无 空闲宅基地 民宿改造 M-06 0.0349 梁冬林 主房、附房 民宿改造 M-07 0.0243 梁冬宝 主房、附房 民宿改造 M-08 0.0170 梁冬宝 附房 民宿改造 M-09 0.0043 洪水伟 附房 民宿改造 M-10 0.0174 洪金友 主房、附房 民宿改造 M-11 0.0196 洪金友 主房、附房 民宿改造 M-12 0.0429 陈忠良 主房、附房 民宿改造 M-13 0.0388 陈裕青 主房、附房 民宿改造 M-14 0.0344 陈裕华 主房、附房 民宿改造 P-01 0.0276 潘永生 附房 公共配套 P-02 0.0245 王土旺 主房 公共配套 P-03 0.0074 王永泉 附房	L-48	0.0016	竺荣富	附房	绿化
M-02 0.0342 张德坤 主房、附房 民宿改造 M-04 0.0267 徐桂珍 附房 民宿改造 M-05 0.0194 无 空闲宅基地 民宿改造 M-06 0.0349 梁冬林 主房、附房 民宿改造 M-07 0.0243 梁冬宝 主房、附房 民宿改造 M-08 0.0170 梁冬宝 附房 民宿改造 M-09 0.0043 洪水伟 附房 民宿改造 M-10 0.0174 洪金友 主房、附房 民宿改造 M-11 0.0196 洪金友 主房、附房 民宿改造 M-12 0.0429 陈忠良 主房、附房 民宿改造 M-13 0.0388 陈裕青 主房、附房 民宿改造 M-14 0.0344 陈裕华 主房、附房 民宿改造 P-01 0.0276 潘永生 附房 公共配套 P-02 0.0245 王土旺 主房 公共配套 P-03 0.0074 王永泉 附房 公共配套 P-04 0.0042 王永泉 附房	L-49	0.0076	竺雪仁	附房	绿化
M-04 0.0267 徐桂珍 附房 民宿改造 M-05 0.0194 无 空闲宅基地 民宿改造 M-06 0.0349 梁冬林 主房、附房 民宿改造 M-07 0.0243 梁冬宝 主房、附房 民宿改造 M-08 0.0170 梁冬宝 附房 民宿改造 M-09 0.0043 洪水伟 附房 民宿改造 M-10 0.0174 洪金友 主房、附房 民宿改造 M-11 0.0196 洪金友 主房、附房 民宿改造 M-12 0.0429 陈忠良 主房、附房 民宿改造 M-13 0.0388 陈裕青 主房、附房 民宿改造 M-14 0.0344 陈裕华 主房、附房 民宿改造 P-01 0.0276 潘永生 附房 公共配套 P-02 0.0245 王土旺 主房 公共配套 P-03 0.0074 王永泉 附房 公共配套 P-04 0.0042 王永泉 附房 公共配套 P-05 0.0364 无 空闲宅基地	M-01	0.0313	张德坤	主房、庭院	民宿改造
M-05 0.0194 无 空闲宅基地 民宿改造 M-06 0.0349 梁冬林 主房、附房 民宿改造 M-07 0.0243 梁冬宝 主房、附房 民宿改造 M-08 0.0170 梁冬宝 附房 民宿改造 M-09 0.0043 洪水伟 附房 民宿改造 M-10 0.0174 洪金友 主房、附房 民宿改造 M-11 0.0196 洪金友 主房、附房 民宿改造 M-12 0.0429 陈忠良 主房、附房 民宿改造 M-13 0.0388 陈裕青 主房、附房 民宿改造 M-14 0.0344 陈裕华 主房、附房 民宿改造 P-01 0.0276 潘永生 附房 公共配套 P-02 0.0245 王土旺 主房 公共配套 P-03 0.0074 王永泉 附房 公共配套 P-04 0.0042 王永泉 附房 公共配套 P-05 0.0364 无 空闲宅基地 公共配套 P-07 0.0117 无 空闲宅基地	M-02	0.0342	张德坤	主房、附房	民宿改造
M-06 0.0349 梁冬林 主房、附房 民宿改造 M-07 0.0243 梁冬宝 主房、附房 民宿改造 M-08 0.0170 梁冬宝 附房 民宿改造 M-09 0.0043 洪水伟 附房 民宿改造 M-10 0.0174 洪金友 主房 民宿改造 M-11 0.0196 洪金友 主房、附房 民宿改造 M-12 0.0429 陈忠良 主房、附房 民宿改造 M-13 0.0388 陈裕青 主房、附房 民宿改造 M-14 0.0344 陈裕华 主房、附房 民宿改造 P-01 0.0276 潘永生 附房 公共配套 P-02 0.0245 王土旺 主房 公共配套 P-03 0.0074 王永泉 附房 公共配套 P-04 0.0042 王永泉 附房 公共配套 P-05 0.0364 无 空闲宅基地 公共配套 P-07 0.0117 无 空闲宅基地 公共配套 P-08 0.0253 无 空闲宅基地	M-04	0.0267	徐桂珍	附房	民宿改造
M-07 0.0243 梁冬宝 主房、附房 民宿改造 M-08 0.0170 梁冬宝 附房 民宿改造 M-09 0.0043 洪水伟 附房 民宿改造 M-10 0.0174 洪金友 主房 民宿改造 M-11 0.0196 洪金友 主房、附房 民宿改造 M-12 0.0429 陈忠良 主房、附房 民宿改造 M-13 0.0388 陈裕青 主房、附房 民宿改造 M-14 0.0344 陈裕华 主房、附房 民宿改造 P-01 0.0276 潘永生 附房 公共配套 P-02 0.0245 王土旺 主房 公共配套 P-03 0.0074 王永泉 附房 公共配套 P-04 0.0042 王永泉 附房 公共配套 P-05 0.0364 无 空闲宅基地 公共配套 P-07 0.0117 无 空闲宅基地 公共配套 P-08 0.0253 无 空闲宅基地 公共配套	M-05	0.0194	无	空闲宅基地	民宿改造
M-08 0.0170 梁冬宝 附房 民宿改造 M-09 0.0043 洪水伟 附房 民宿改造 M-10 0.0174 洪金友 主房 民宿改造 M-11 0.0196 洪金友 主房、附房 民宿改造 M-12 0.0429 陈忠良 主房、附房 民宿改造 M-13 0.0388 陈裕青 主房、附房 民宿改造 M-14 0.0344 陈裕华 主房、附房 民宿改造 P-01 0.0276 潘永生 附房 公共配套 P-02 0.0245 王土旺 主房、附房 公共配套 P-03 0.0074 王永泉 附房 公共配套 P-04 0.0042 王永泉 附房 公共配套 P-05 0.0364 无 空闲宅基地 公共配套 P-07 0.0117 无 空闲宅基地 公共配套 P-08 0.0253 无 空闲宅基地 公共配金	M-06	0.0349	梁冬林	主房、附房	民宿改造
M-09 0.0043 洪水伟 附房 民宿改造 M-10 0.0174 洪金友 主房 民宿改造 M-11 0.0196 洪金友 主房、附房 民宿改造 M-12 0.0429 陈忠良 主房、附房 民宿改造 M-13 0.0388 陈裕青 主房、附房 民宿改造 M-14 0.0344 陈裕华 主房、附房 民宿改造 P-01 0.0276 潘永生 附房 公共配套 P-02 0.0245 王土旺 主房 公共配套 P-03 0.0074 王永泉 附房 公共配套 P-04 0.0042 王永泉 附房 公共配套 P-05 0.0364 无 空闲宅基地 公共配套 P-07 0.0117 无 空闲宅基地 公共配套 P-08 0.0253 无 空闲宅基地 公共配套	M-07	0.0243	梁冬宝	主房、附房	民宿改造
M-10 0.0174 洪金友 主房 民宿改造 M-11 0.0196 洪金友 主房、附房 民宿改造 M-12 0.0429 陈忠良 主房、附房 民宿改造 M-13 0.0388 陈裕青 主房、附房 民宿改造 M-14 0.0344 陈裕华 主房、附房 民宿改造 P-01 0.0276 潘永生 附房 公共配套 P-02 0.0245 王土旺 主房 公共配套 P-03 0.0074 王永泉 附房 公共配套 P-04 0.0042 王永泉 附房 公共配套 P-05 0.0364 无 空闲宅基地 公共配套 P-07 0.0117 无 空闲宅基地 公共配套 P-08 0.0253 无 空闲宅基地 公共配套	M-08	0.0170	梁冬宝	附房	民宿改造
M-11 0.0196 洪金友 主房、附房 民宿改造 M-12 0.0429 陈忠良 主房、附房 民宿改造 M-13 0.0388 陈裕青 主房、附房 民宿改造 M-14 0.0344 陈裕华 主房、附房 民宿改造 P-01 0.0276 潘永生 附房 公共配套 P-02 0.0245 王土旺 主房 公共配套 P-03 0.0074 王永泉 附房 公共配套 P-04 0.0042 王永泉 附房 公共配套 P-05 0.0364 无 空闲宅基地 公共配套 P-07 0.0117 无 空闲宅基地 公共配套 P-08 0.0253 无 空闲宅基地 公共配套	M-09	0.0043	洪水伟	附房	民宿改造
M-12 0.0429 陈忠良 主房、附房 民宿改造 M-13 0.0388 陈裕青 主房、附房 民宿改造 M-14 0.0344 陈裕华 主房、附房 民宿改造 P-01 0.0276 潘永生 附房 公共配套 P-02 0.0245 王土旺 主房 公共配套 P-03 0.0074 王永泉 附房 公共配套 P-04 0.0042 王永泉 附房 公共配套 P-05 0.0364 无 空闲宅基地 公共配套 P-07 0.0117 无 空闲宅基地 公共配套 P-08 0.0253 无 空闲宅基地 公共配套	M-10	0.0174	洪金友	主房	民宿改造
M-13 0.0388 陈裕肯 主房、附房 民宿改造 M-14 0.0344 陈裕华 主房、附房 民宿改造 P-01 0.0276 潘永生 附房 公共配套 P-02 0.0245 王土旺 主房 公共配套 P-03 0.0074 王永泉 附房 公共配套 P-04 0.0042 王永泉 附房 公共配套 P-05 0.0364 无 空闲宅基地 公共配套 P-07 0.0117 无 空闲宅基地 公共配套 P-08 0.0253 无 空闲宅基地 公共配套	M-11	0.0196	洪金友	主房、附房	民宿改造
M-14 0.0344 陈裕华 主房、附房 民宿改造 P-01 0.0276 潘永生 附房 公共配套 P-02 0.0245 王土旺 主房 公共配套 P-03 0.0074 王永泉 附房 公共配套 P-04 0.0042 王永泉 附房 公共配套 P-05 0.0364 无 空闲宅基地 公共配套 P-07 0.0117 无 空闲宅基地 公共配套 P-08 0.0253 无 空闲宅基地 公共配套	M-12	0.0429	陈忠良	主房、附房	民宿改造
P-01 0.0276 潘永生 附房 公共配套 P-02 0.0245 王土旺 主房 公共配套 P-03 0.0074 王永泉 附房 公共配套 P-04 0.0042 王永泉 附房 公共配套 P-05 0.0364 无 空闲宅基地 公共配套 P-07 0.0117 无 空闲宅基地 公共配套 P-08 0.0253 无 空闲宅基地 公共配套	M-13	0.0388	陈裕青	主房、附房	民宿改造
P-02 0.0245 王土旺 主房 公共配套 P-03 0.0074 王永泉 附房 公共配套 P-04 0.0042 王永泉 附房 公共配套 P-05 0.0364 无 空闲宅基地 公共配套 P-07 0.0117 无 空闲宅基地 公共配套 P-08 0.0253 无 空闲宅基地 公共配套	M-14	0.0344	陈裕华	主房、附房	民宿改造
P-03 0.0074 王永泉 附房 公共配套 P-04 0.0042 王永泉 附房 公共配套 P-05 0.0364 无 空闲宅基地 公共配套 P-07 0.0117 无 空闲宅基地 公共配套 P-08 0.0253 无 空闲宅基地 公共配套	P-01	0.0276	潘永生	附房	公共配套
P-04 0.0042 王永泉 附房 公共配套 P-05 0.0364 无 空闲宅基地 公共配套 P-07 0.0117 无 空闲宅基地 公共配套 P-08 0.0253 无 空闲宅基地 公共配套	P-02	0.0245	王土旺	主房	公共配套
P-05 0.0364 无 空闲宅基地 公共配套 P-07 0.0117 无 空闲宅基地 公共配套 P-08 0.0253 无 空闲宅基地 公共配套 公共配套 公共配套	P-03	0.0074	王永泉	附房	公共配套
P-07 0.0117 无 空闲宅基地 公共配套 P-08 0.0253 无 空闲宅基地 公共配套	P-04	0.0042	王永泉	附房	公共配套
P-08 0.0253 无 空闲宅基地 公共配套	P-05	0.0364	无	空闲宅基地	公共配套
	P-07	0.0117	无	空闲宅基地	公共配套
J-01 0.0530 吴良华 主房、附房 经营性建设员	P-08	0.0253	无	空闲宅基地	公共配套
2577 2577 2577 257	J-01	0.0530	吴良华	主房、附房	经营性建设用地

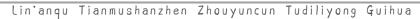
表 6 周云村规划用途管制表

单位: 公顷

		单位: 公顷
管制地类	面积	管制规则
永久基本农田	55. 75	(1) 永久基本农田经划定后,任何单位和个人不得擅自改变或占用;(2) 严禁在区内进行建窑、建房、建坟、挖砂、采石、采矿、取土、堆放固体废弃物或者进行其他破坏基本农田的活动;(3) 禁止任何单位和个人闲置和荒芜永久基本农田;(4) 管制区内鼓励开展土地整治活动,提高区内基本农田综合生产能力。
永久基本农田示范区	48. 07	 (1) 严格保护基本农田示范区的粮食生产能力和土壤肥力程度,保障耕地等级; (2) 严格防止基本农田示范区内农田非粮化,控制作物类型; (3) 大力改造产值较低耕地,清除或减轻制约产量的土壤障碍因素,提高耕地基础地力等级,改善农业生产条件,提高耕地生产力; (4) 严禁可能导致示范区污染、水土流失等破坏土地环境的经营活动,禁止示范区内农田弃耕、撂荒和破坏地力。
基本农田整备区	1. 50	(1)基本农田整备区不得进行地类转变,农转用项目应避开基本农田整备区;(2)提升整备区内土壤肥力和耕地等级,做到与现有基本农田的地块连片、设施统一且质量相当;(3)其他管制规则要求按照永久基本农田内容实施。
一般农田	30. 56	(1) 严格保护耕地面积与质量等级,非农建设应尽量不占或少占一般农田,确需占用的应依 法办理审批手续缴纳相关费用并及时复垦,经批准建设占用区内耕地,需按照"耕地占补平衡" 原则,补充数量和质量相当的耕地; (2) 一般农田应以种植粮、棉、油等作物为主,也可种植蔬菜等作物,限制种植苗木等对耕 作层有破坏的植物; (3) 严禁抛荒耕地,无力耕种或不愿耕种者应及时进行土地流转或及时出租耕地。
其他农用地	149. 23	(1)主要用于农业生产、兼有生态维护的作用,优先安排耕地、园地、养殖水面等用途,不能破坏,污染和荒芜区内土地;(2)其他农用地可根据农户需求自行种植作物或树木,但不得擅自改变用途,且应保证其他农用地土壤结构不受破坏。
保留建设用地	20. 58	(1) 严格抡制建设用地边界,不得私自扩建,对低效建设用地及时进行规划处置。(2) 积极提高建筑容积率,完善基础服务设施,满足人口增加和经济社会发展对土地需求。(3) 不得私自占用基础设施与公共服务设施建设用地,不得破坏景观与绿化用地。(4) 生产建设过程中因亏损、塌陷、压占等造成破坏的土地和村庄发展产生的低效、闲置和荒废用地应当及时复垦。
拟建新用地	1. 29	(1) 严格控制报建新用地规模,保障其科学合理性,综合考虑和溶实村庄发展需求和乡级规划下达指标:(2) 严格按照"先复垦后建新"的原则,实行增减挂钩,保障项目区内建设用地不增加,农用地不减少。
拟复垦用地	1. 79	(1) 对村内低效用地、闲置地和荒废地及时复垦,保障村庄建设用地科学合理性,及时补充为农用地,优化用地结构;(2) 及时对复垦用地进行质量管控,保障和提高复垦地块耕地等级和生产力。
生态用地	783. 61	(1) 区内土地以生态环境保护为主导用途,严禁进行与生态环境保护无关的开发建设活动,原有的各种生产、开发活动应逐步退出; (2) 严禁任何生产生活活动污染核心水源保护区,严禁禁止在生态林范围内进行开垦、采石、采砂、取土、开矿、砍柴、修建墓地等破坏林地的行为; (3) 适度支持环境友好型的特色产业、服务业、公益性建设使用林地;

表 7 周云村规划保障措施表

		中世: 公顷
保障措施	措施内容	责任主体
	通过座谈会、听证会、论证会、文件公示、网站公告和微信公众号宣传等多种形式,开展更为广泛的公众参与。同时区政府组织相关部门达成共识,明确本规划成果形成的周云村"一本规划、一张蓝图"作为村庄发展一体化规划的唯一合法地位,全面指导和管理村内各方面的工作。	区政府、国土分局、 镇政府、村委
2、配套改革政策, 促进规划落实	积极解决影响改革进程的历史遗留问题、村内客观矛盾和相关政策阻力。在 政策层面上,尽快完善农民建房、存量盘活、登记发证、土地流转等相关政策, 促进和保障规划的顺利落实。	改革领导小组
3、完善村规民约, 推进规划治村	通过编制村规民约,以简单易懂的约束规范,将规划内容落实到日常的村庄 管理中。实现规划从"技术工具"向"日常规范"的转变。在规划推进的各个阶段,可以通过组建的村民微信群、创建公众号、设置村民政务公开平台、LED展示等多元化途径,让村民能够及时了解并主动参与到规划的监督、管理中来。	村委、村民
4、扩大筹资渠道, 保障项目建设	要发挥政府的主导作用,积极引进外来资本,并号召农户和村集体从单纯的 建设受益者向建设主体和投资人转变。分别发挥各方在公共服务和基础设施建设 项目,观光休闲农业和其他旅游项目的开发,小型基础设施建设项目和新兴产业 上的优势,实现多渠道筹资,保障村内项目建设。	镇政府、村委
5、细化实施方案, 明确责任主体	从耕地与基本农田保护、产业转型升级、基础设施配套等方面入手,将本规 划以项目的形式进行细化、落实。从项目时序、空间规模、人员资金等方面进行 合理安排,并提出相应的管理与保障措施,加强组织领导,明确和落实各项目具 体责任人,做好统筹协调,确保规划项目顺利开展,有序推进。	镇政府、村委



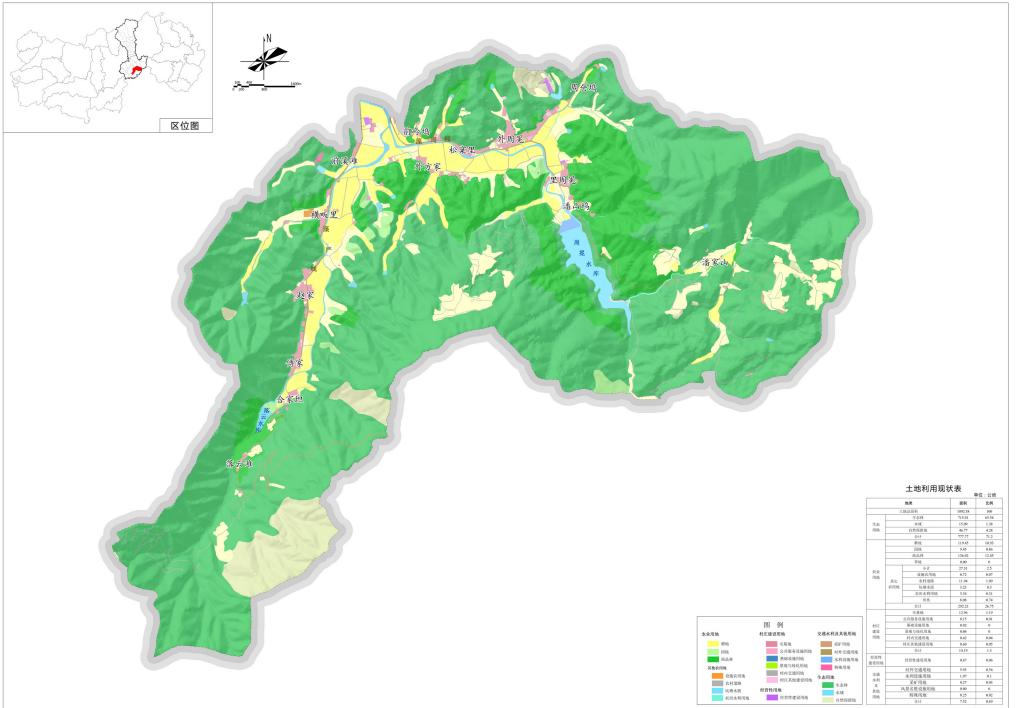




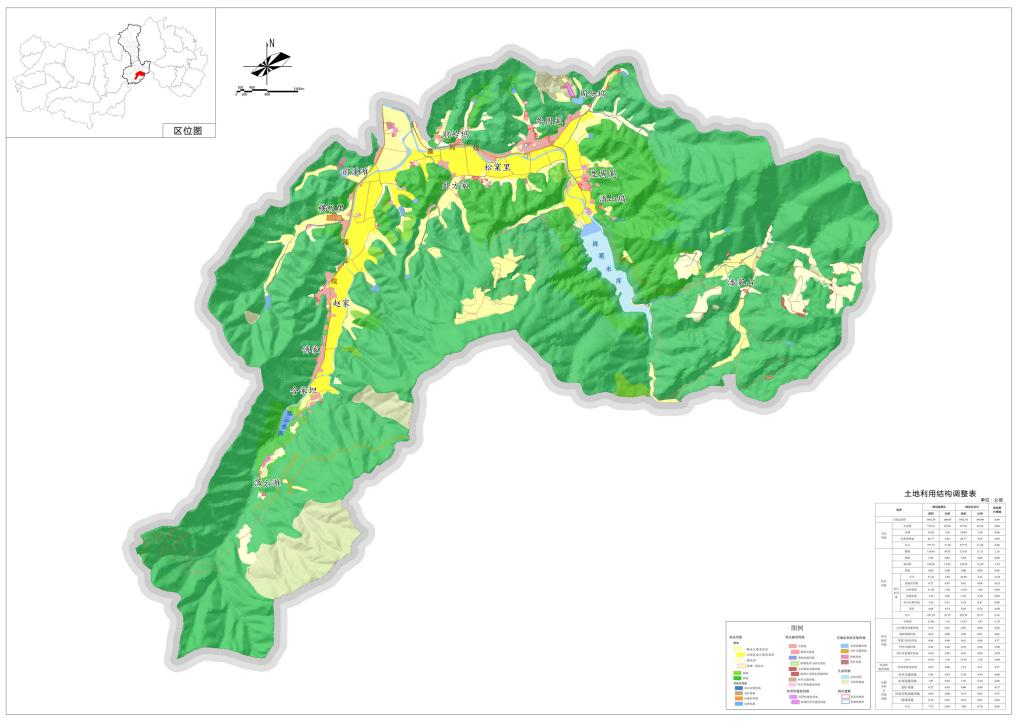
- 01 土地利用现状图 (2016年)
- 02 土地利用规划图
- 03 永久基本农田划定图
- 04 生态环境保护规划图
- 05 土地整治规划图
- 06 农业产业规划布局图
- 07 村庄规划布局图
- 08 村庄规划总平图
- 09 给水系统规划图
- 10 道路交通规划图
- 11 电力电信规划图
- 12 给水系统规划图
- 13 污水系统规划图
- 14 雨水系统规划图
- 15 规划用途管制图

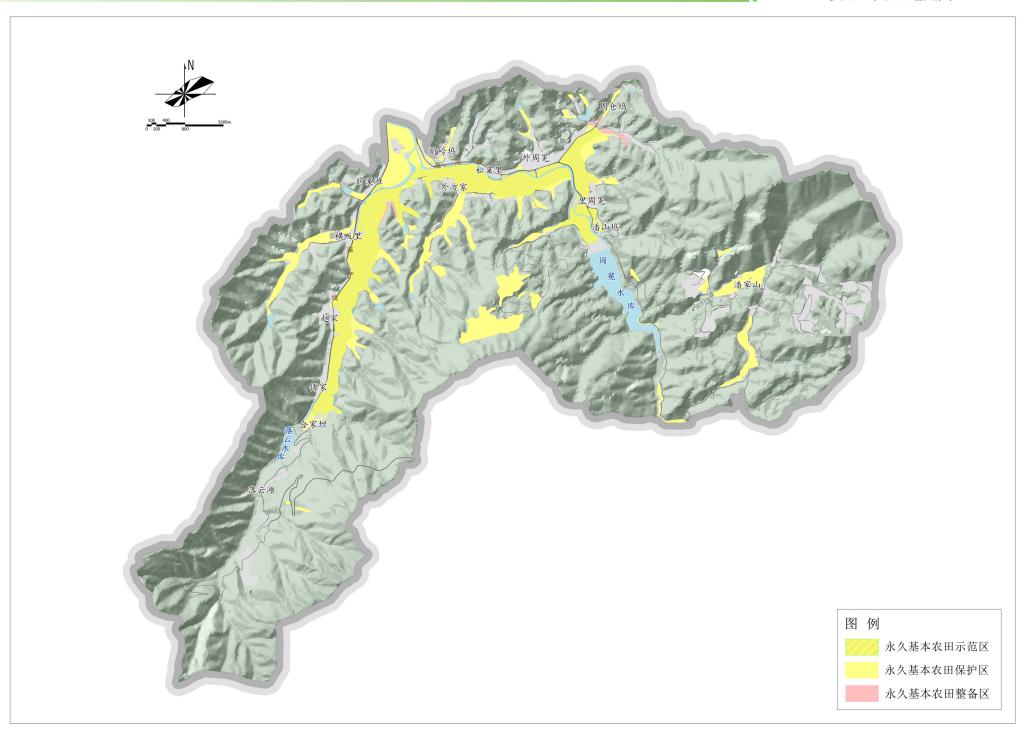
经营性用地 经营性建设用地

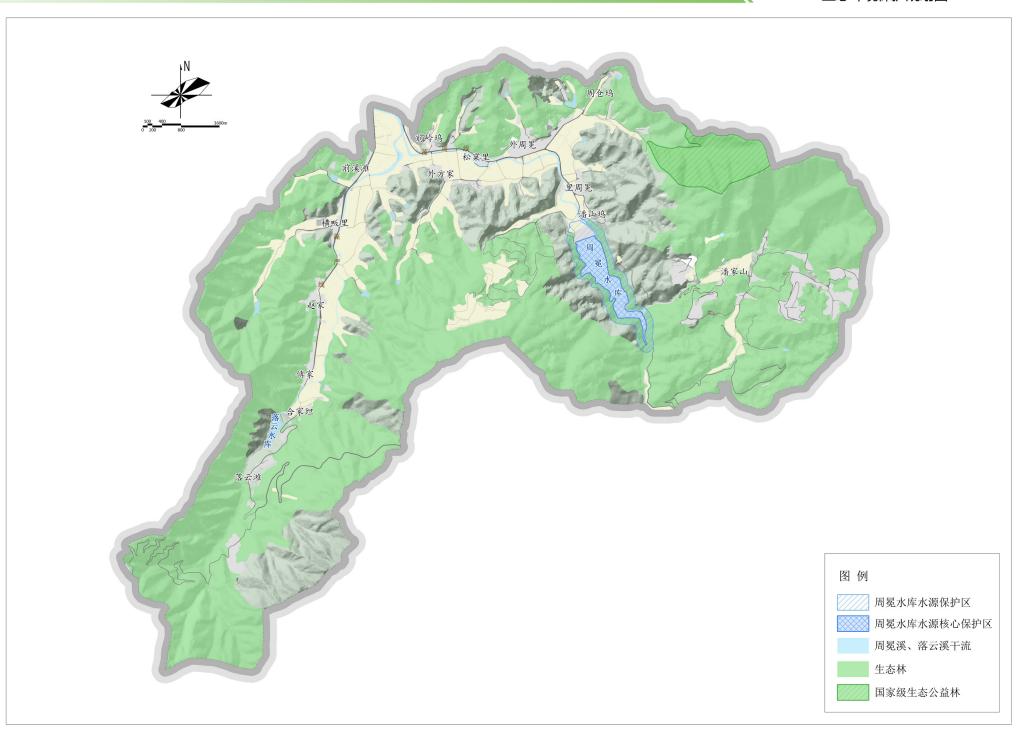
坑塘水面 农田水利用地 临安区天目山镇周乡村土地利用规

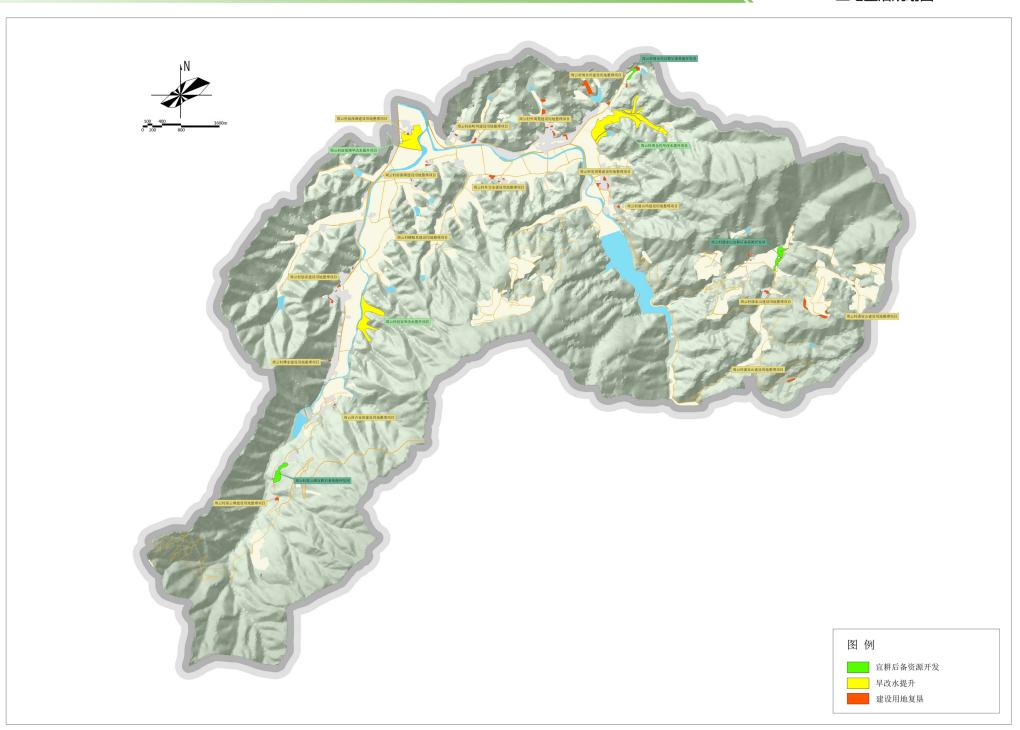


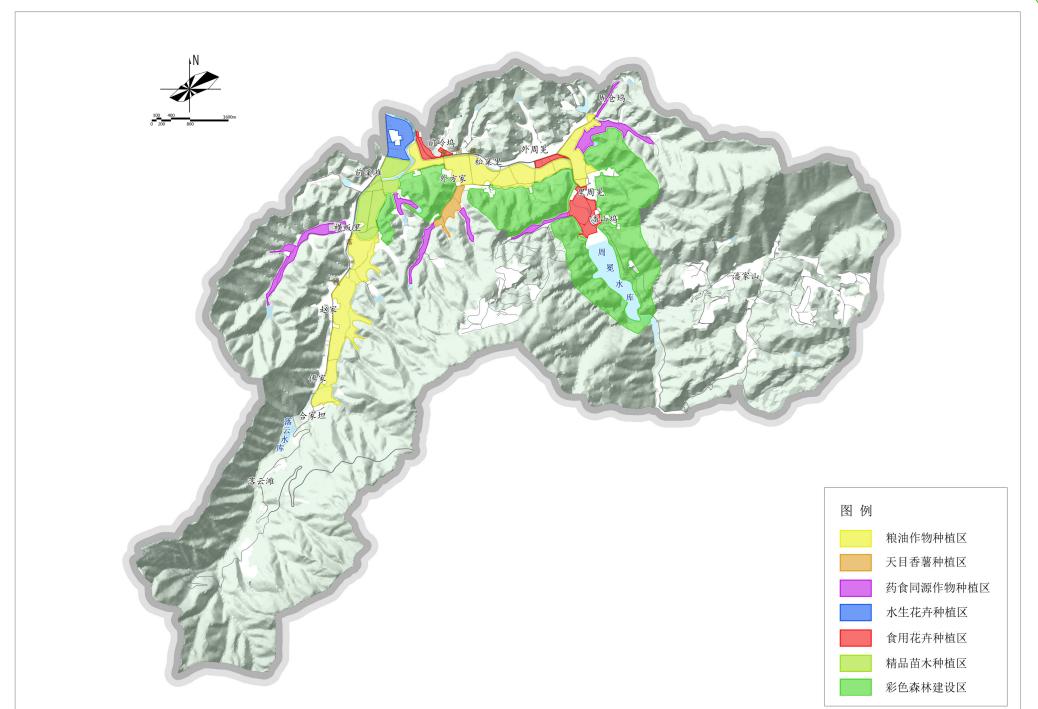
临安区天目山镇周云村土地 (2017-2035)

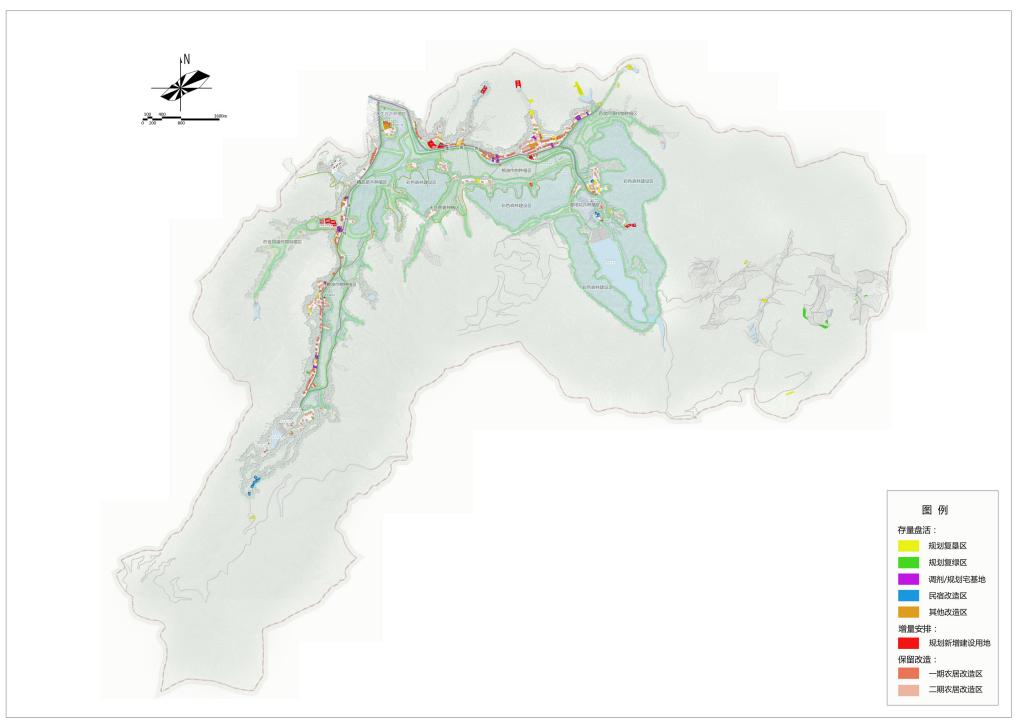


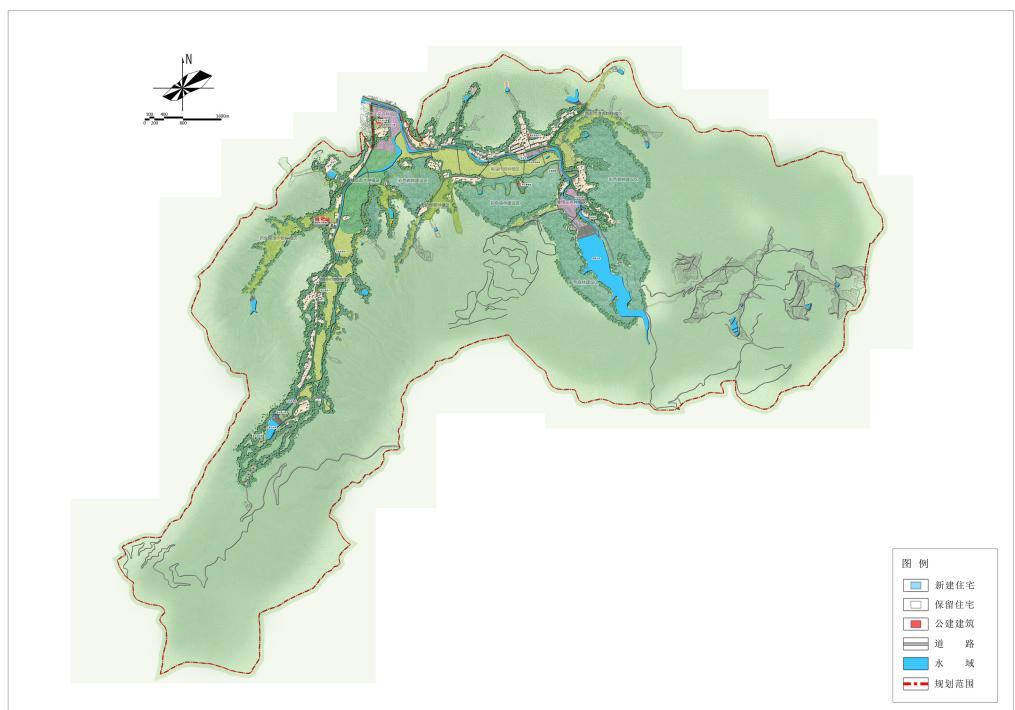


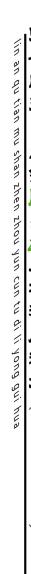














(2017–2035)







