

建德市大洋镇高垣村村庄规划(2016-2025年)

JIANDESHI DAYANGZHEN GAOYUANCUN CUNZHUANG GUIHUA

建德市大洋镇高垣村村民委员会
浙江远卓科技有限公司
2017年02月

前言

高垣村跟大部分农村一样，村落日渐衰败、传统产业落后、人才流失日益严重、传统文化受到冲击，“看得见山望得见水、记得住乡愁”成为一个美好的愿望，乡村复兴路在何方？

但高垣村又与一般农村不一样，风光秀美、交通较为便利、“孝”文化底蕴深厚、传统产业具有一定规模，这是高垣村复兴的基础。

美丽乡村精品村建设、白章线改建、临金高速的开建、养老服务中心的建设和美丽大洋规划的实施又为高垣村的复兴带来了难得的机遇，同时也带来了新的挑战，面对机遇和挑战我们将如何应对？

重赋乡村产业活力——依托较为丰富的低丘缓坡资源，按照“造田”即“造景”的理念开展土地整治工作；探索“新两田制”等土地流转模式，促进土地规模流转，提升对社会资本的吸引力，促进休闲养生产业发展；加大用地和资金等方面的扶持力度，吸引村民返村创业，做长做深产业链，提高附加值，实现传统产业转型升级。

重塑乡村发展格局——科学规划全村土地利用类型，统筹村土地利用，协调村庄生产、生活和生态的用地需求；完善农村宅基地有偿退出等机制，鼓励偏远自然村村民向新村集聚，逐步改变村庄用地分散的局面；加大农村存量建设用地再利用力度，将美丽乡村建设和美丽庭院打造有机融合，改善村庄人居环境。

重组乡村治理结构——利用网络等先进技术，创新规划编制与实施过程中的公众参与方式，提高规划的科学性和可落地性。制定土地利用村规民约，细化土地用途管制规则，实行保护与补偿相挂钩等机制来提升村庄土地管理水平。

重振乡村文化魅力——通过挖掘“孝”文化等传统文化，修建“孝子古道”、养老服务中心等一批体现“孝”文化的项目，来传承发扬高垣村乡村文化。

目 录

第一章 规划总则

- 1.1 规划范围
- 1.2 规划期限
- 1.3 规划性质
- 1.4 规划任务
- 1.5 规划依据

第二章 现状调查与分析

- 2.1 区域概况
- 2.2 经济社会发展调查与分析
- 2.3 土地资源调查与分析
- 2.4 农村居民点调查与分析
- 2.5 公共服务与基础设施调查与分析
- 2.6 村庄产业用地调查与分析

第三章 村域发展目标与定位

- 3.1 村庄发展目标
- 3.2 村庄发展定位
- 3.3 村域空间发展框架

第四章 生态用地保护规划

- 4.1 生态保护原则
- 4.2 生态保护用地布局
- 4.3 重点生态保护用地

第五章 耕地与基本农田保护规划

- 5.1 耕地保护原则
- 5.2 耕地保护规模与布局
- 5.3 基本农田保护规模与布局
- 5.4 耕地保护利用规划

第六章 村庄建设用地规划

- 6.1 村民住宅用地规划
- 6.2 村庄公用服务用地规划
- 6.3 村庄基础设施用地规划

第七章 产业发展规划

- 7.1 产业发展思路
- 7.2 产业发展规划

第八章 工程项目规划

- 8.1 基本农田划定工程
- 8.2 土地整治工程
- 8.3 农村存量建设用地再利用工程
- 8.4 产业转型升级工程
- 8.5 公共服务和基础设施配套工程

第九章 土地利用村规民约

- 9.1 生态用地管理
- 9.2 生产用地管理
- 9.3 生活用地管理

第十章 规划实施保障措施

- 10.1 开展“多规融合”，实现协调统一
- 10.2 创新公众参与方式，提高规划可落地性
- 10.3 开展多级论证，保障规划科学性
- 10.4 细化实施方案，明确实施主体
- 10.5 多渠道筹措资金，保障项目建设实施

1

规划总则

GENERAL PLANING

- 1.1 规划范围
- 1.2 规划期限
- 1.3 规划性质
- 1.4 规划任务
- 1.5 规划依据

1.1 规划范围

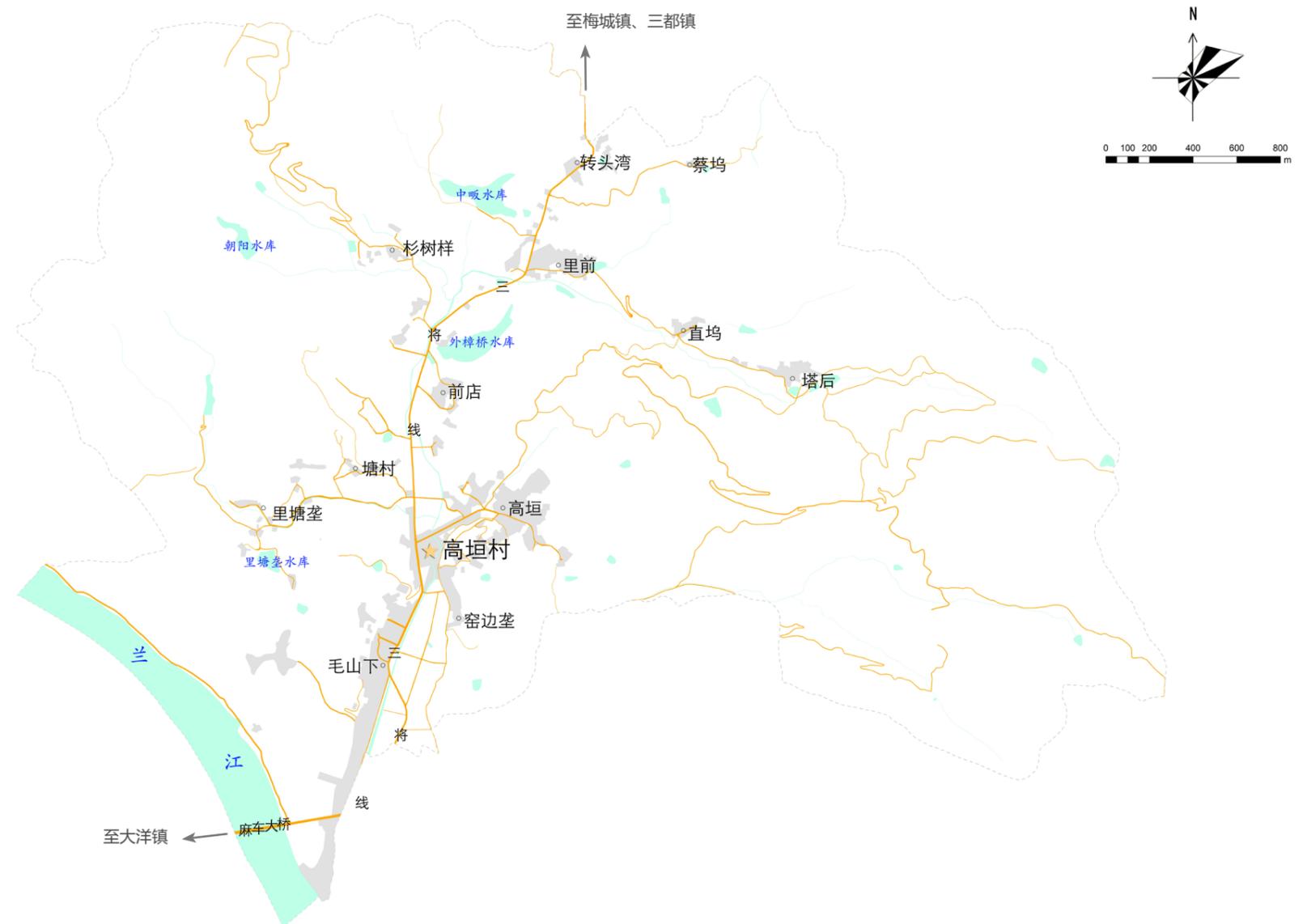
高垣村行政辖区范围,包含高垣村下属塔后、直坞、蔡坞、里前、杉树样、前店、里塘垄、高垣、毛山下、转头湾、窑边垄和塘村等 12 个自然村,土地总面积 11.23 平方公里。

1.2 规划期限

基期年为 2015 年,规划期为 2016-2025 年,其中,2016-2020 年为近期,2021-2025 年为远期。

1.3 规划性质

本次规划是在大洋镇土地利用总体规划(2006-2020年)(2014调整完善版)的基础上进行细化,是为适应农业农村发展形势,推动美丽乡村与新农村建设、优化配置农村土地发展现代化农业,加强农村土地利用精细化管理,提高农村土地节约集约利用水平,切实落实最严格的耕地保护制度而编制,也是未来 10 年全村各项土地利用活动的纲领性文件,任何单位和个人在本辖区内进行的各项土地保护、开发、利用、整治活动,都必须符合本规划。



1.4 规划任务

(1) 查清全村无房户、危房户和村民建房需求情况,科学安排建房新增用地指标和安置区建设,使农民建房管理更加精准、规范、有序;

(2) 在保证基本农田划定成果精确落地的同时,查清现有耕地种植结构,使耕地保护补偿费用发放更加公平有效,农民保护耕地更加积极主动;

(3) 通过农村宅基地有偿退出和美丽庭院打造,有效盘活村庄存量建设用地,提高土地集约利用水平的同时也改善农民居住环境,助力美丽乡村建设。

(4) 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,有效保障村庄规划的实施。

1.5 规划依据

■ 法律、法规

- 《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》。

■ 政策文件和技术规范

- 《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);
- 《杭州市委办公厅 市政府办公厅关于农村土地综合整治整乡推进试点工作的实施意见》(市委办〔2013〕4号);
- 《村镇规划标准》(GB 50188-93);
- 《风景名胜区规划规范》(GB50298-1999);
- 《浙江省国土资源厅关于印发〈浙江省试点村土地利用规划编制技术要点〉的通知》(浙土资厅函〔2015〕388号);
- 《村土地利用规划编制工作指导意见(征求意见稿)》;
- 《浙江省村庄规划编制导则》。

■ 相关规划

- 《浙江省主体功能区规划》;
- 《建德市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》;
- 《建德市土地利用总体规划(2006-2020年)》(2014调整完善版);
- 《建德市土地整治规划(2015-2020年)》;
- 《建德市域总体规划(2007-2020年)》;
- 《建德市地质灾害防治规划(2008-2015年)》;
- 《建德市粮食生产功能区建设规划(2010-2018年)》;
- 《建德市低丘缓坡综合利用总体规划(2010-2020年)》;
- 《建德市林地保护利用规划(2010—2020年)》;
- 《建德市“两江一湖”风景旅游规划》;
- 《建德市环境功能区划》;
- 《建德市水土保持规划(2015-2030年)》;
- 《建德市大洋镇土地利用总体规划(2006-2020年)》(2014调整完善版);
- 《建德市大洋镇城镇总体规划(2009-2020年)》;
- 《“美丽大洋”三年行动纲要(2014—2016年)》;
- 《建德市大洋镇高垣村秀美山村精品村建设规划(2013-2020年)》;
- 其他相关规划。

2

现状调查与分析

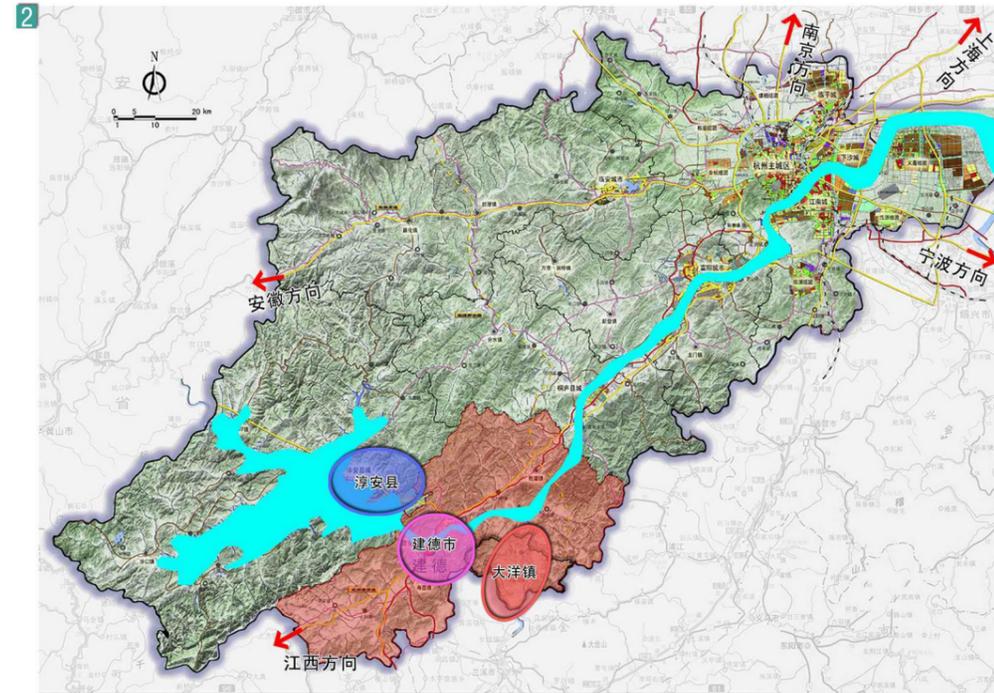
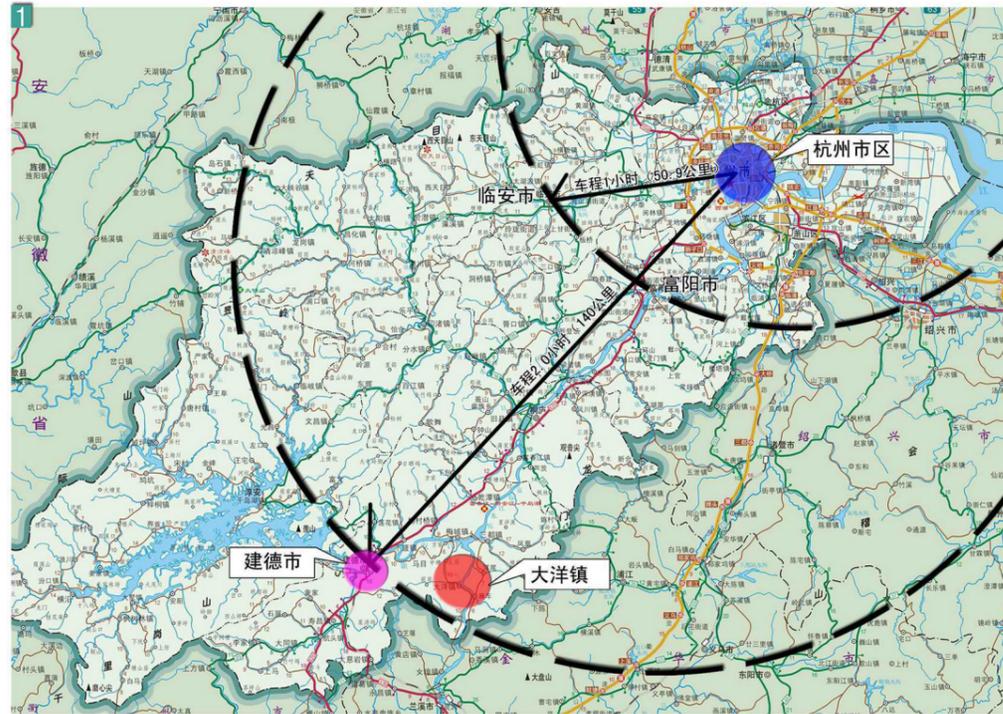
INVESTIGATION AND ANALYSIS

- 2.1 区域概况
- 2.2 经济社会发展调查与分析
- 2.3 土地资源调查与分析
- 2.4 农村居民点调查与分析
- 2.5 公共服务与基础设施调查与分析
- 2.6 村庄产业用地调查与分析

2.1 区域概况

2.1.1 区位分析

【地理区位】



高垣村位于大洋镇东部，距离大洋镇区5公里，距建德市区50公里。村庄东接青源村，北靠梅城镇，西临大洋村，南依麻车村，村庄总面积11.23平方公里。村内三将线穿村而过，过境河流高垣溪南北向流过村庄，水质良好，自然优美，空气清新，环境怡人。



2.1 区域概况

2.1.2 自然条件

【地形地貌】

高垣村位于浙西低山丘陵区，属半山区，地形西面高，东面低，山间和沿江为平原。村域内群峰连绵，地形特征为低矮的山区地貌。

【气候条件】

高垣村位于亚热带中部湿润季风气候区，总的气候特征为：温和湿润，雨量充沛，热量充足，四季分明，冬夏季较长、春秋季节较短，适宜多种作物生长。

村域内年平均气温 16.2℃，年内分配以 1 月最低，平均 4.8℃；7 月最高，平均 28.7℃。年降雨量 1450 毫米，年平均蒸发量 1394 毫米，以 7、8 月份为最烈。年日照时数平均为 1940 小时，年总辐射量 106.8 千卡/平方厘米·年，无霜期多年平均为 254 天。



2.1.3 历史沿革

高垣村古称盘龙村，因村周围都是小山坡，就像高墙怀抱一样，故名高垣。据《西龙吴氏宗谱·铭三公传》记载：“始祖铭三公，原籍义乌，居椒山，寿卿公三子也。识量过人，兼优于济，尝贸贩杭·绍，途遇颠连，倾囊以拯之。延间（1314—1320，元末时期）春富地告饥，公见而蒿目，因于大洋设厂施糜，赖之甦者千人……当元季时，所在干戈四起，烽火时惊。公雅有山居之志，凡属身经，泊舟游览，及风吴巡遂返坞山水明媚，土肥木茂，遂返挚妻子以乔迁焉，其时并携宗牒一帙，珍为家藏”。由此可知，高垣的吴姓氏族，是由其始迁祖铭三，元末时因战乱频繁自义乌迁居建德县西陇，现为建德吴姓主要聚居地之一。

村内有两处县级文物保护单位，高垣中厅和高垣牌坊。

高垣中厅（吴氏宗祠）位于高垣自然村村口，于清乾隆三下五年（1771年）动工，乾隆三十七年（1773年）竣工。中厅系徽式建筑，十二根石柱，四根木柱，亭亭玉立在中，四角上翻如楼台亭阁一般，气势宏伟。抗战期间曾为杭州宗文中学（现改名为杭州第十中学）西迁办学旧址。2011年省文物保护单位按老样对宗祠进行了修缮。

高垣牌坊（又名孝子牌坊）屹立于紧靠高垣中厅的古道之上，建于清咸丰四年（1854年），为旌表乾隆年间举人吴文迈奉母至孝、济困扶危的事迹而立的孝子坊。牌坊整体为青石材质，四柱三间五楼，柱脚设有抱鼓石加以支撑，上层横坊正面刻“乾隆辛酉科举人吴文迈”，反面刻“钦旌孝子”，再上为一石匾，刻“孝子坊”三大字。在“文革”初期，牌坊顶部被毁。2005年，市文物管理委员会办公室根据旧时留下的牌坊老照片、家谱记载及村中老年人回忆，参考建德、兰溪等地有关牌坊建筑形式及作法，委托专家设计编制牌坊顶部修复方案，对牌坊按原貌进行修复。



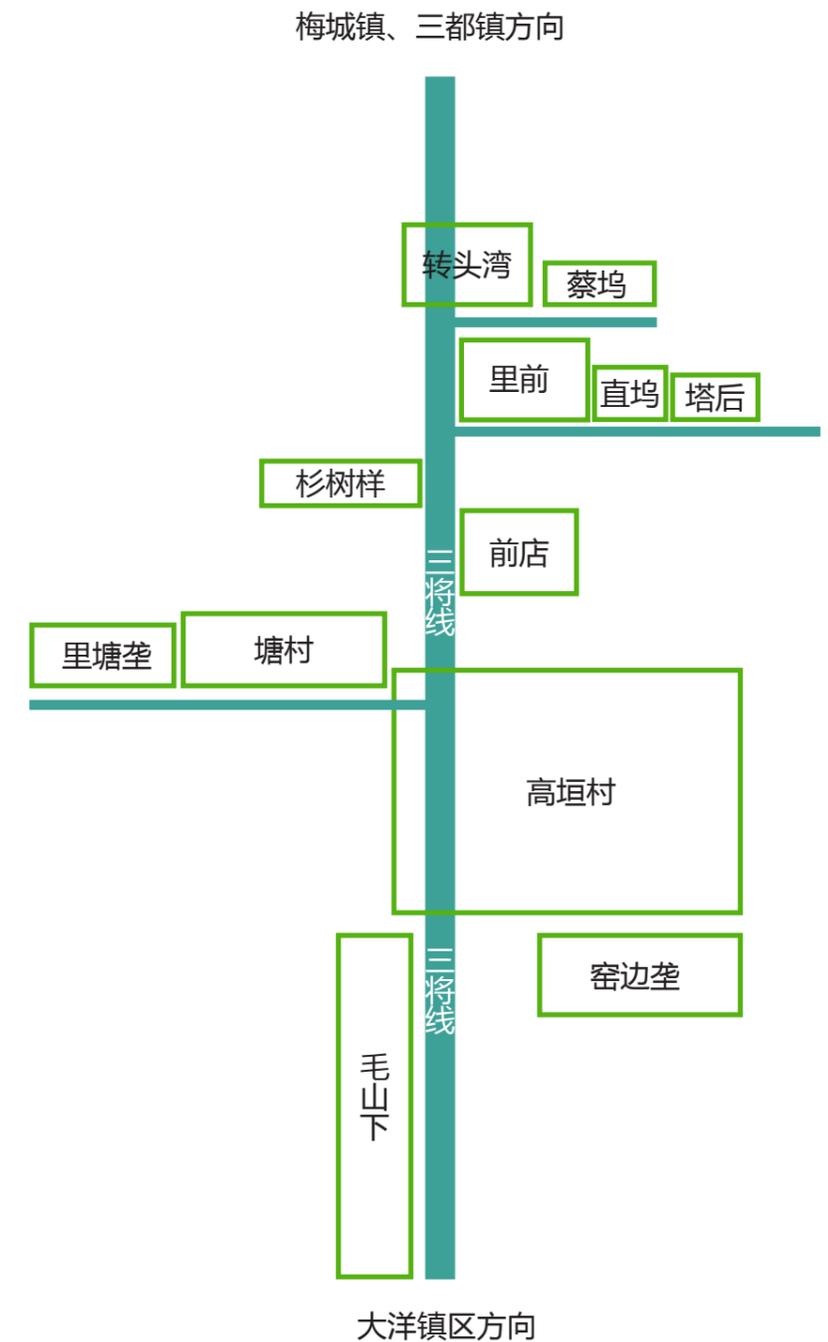
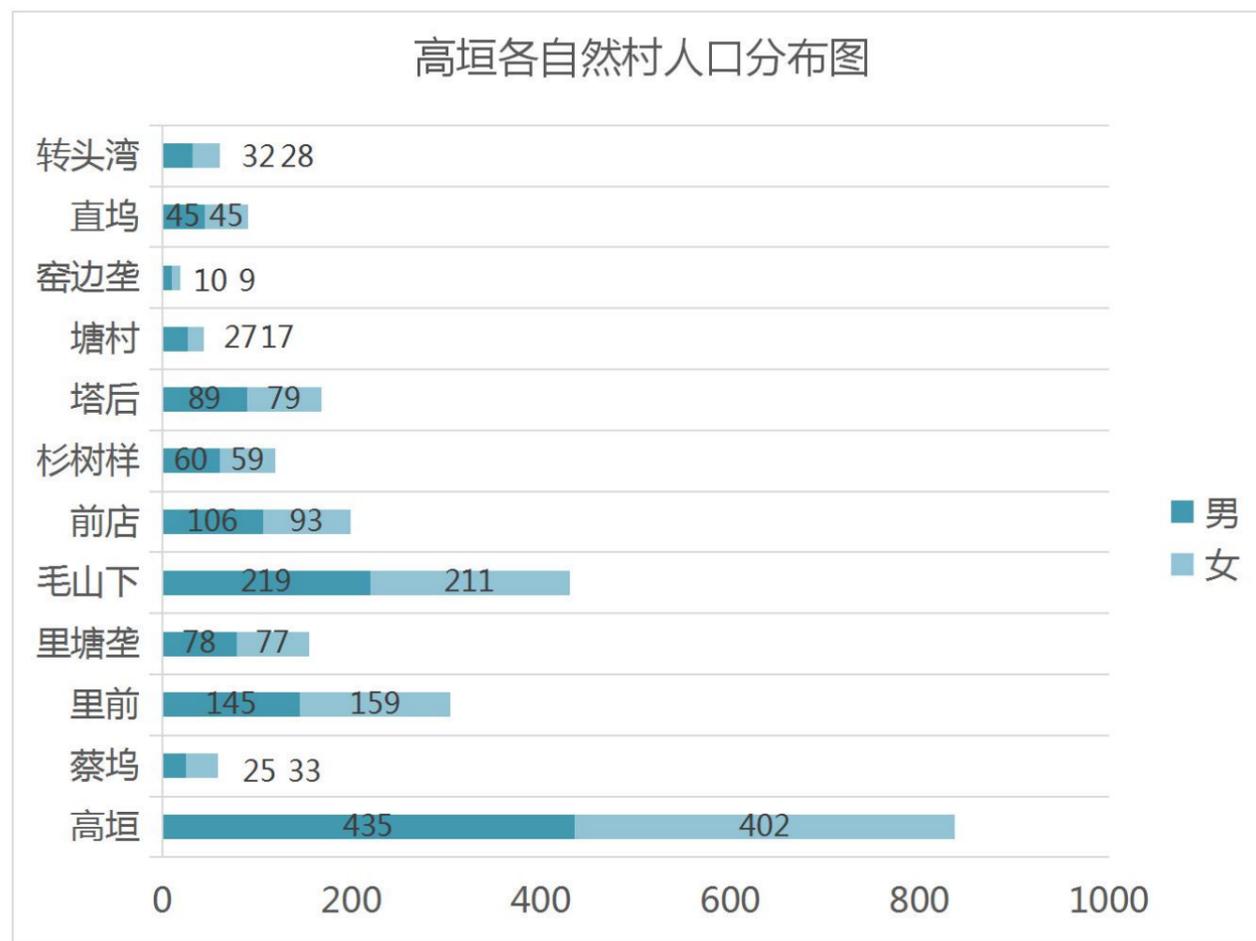
2.2 经济社会发展现状调查与分析

2.2.1 自然村分布情况

高垣村原有 15 个自然村，近几年来通过开展下山移民等工程，在毛山下自然村规划修建了下山移民安置区，江山、高七湾、龙门岩等自然村实现了整体搬迁，到目前为止全村自然村缩减为 12 个。

2.2.2 人口调查分析

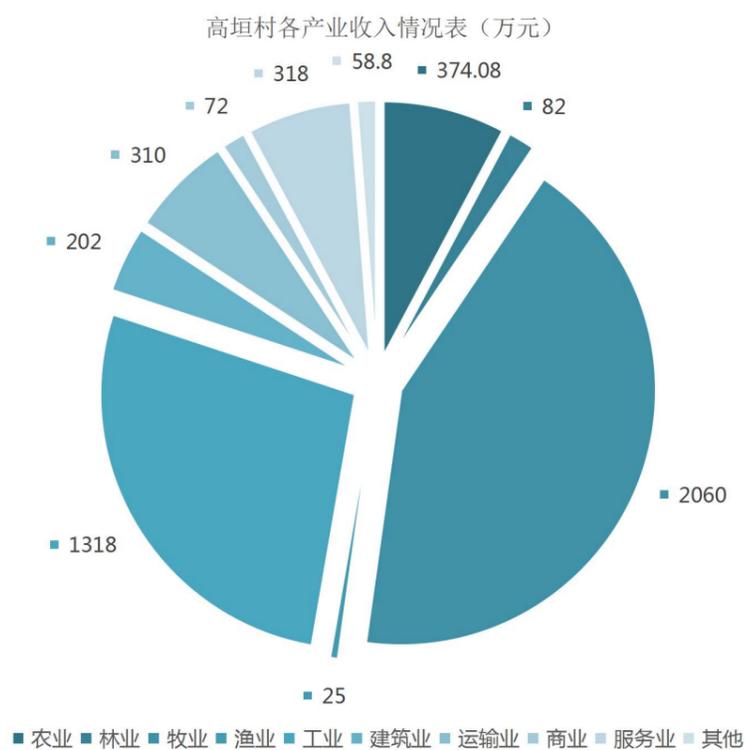
据统计，全村共有 25 个村民小组，2015 年全村总户数 813 户，总人口 2485 人，其中男性 1273 人，女性 1212 人，其中农业人口 2473 人，非农业人口 12 人。高垣村人口密度 221 人/平方公里，远低于全省 544 人/平方公里（2015 年），在全市亦位于人口密度中低密度区。



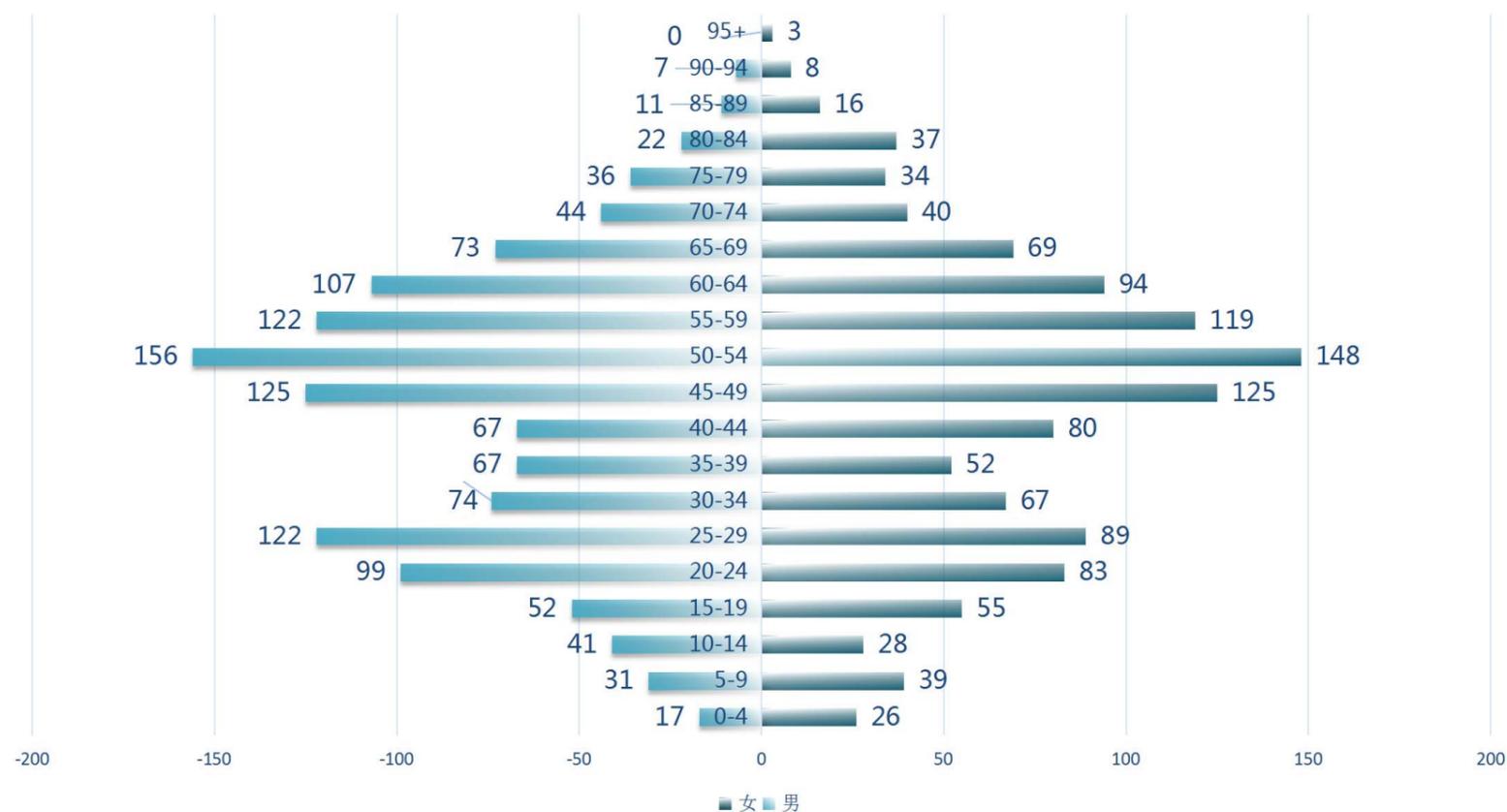
2.2 经济社会发展现状调查与分析

2.2.2 人口调查分析

从年龄结构上来看，20-29岁以及45-54岁区间的人口所占比重较大，村内人口以中青年为主。据统计，2015年村内劳动力人口为1789人，其中从事家庭经营劳动力809人，外出务工劳动力980人。外出务工人员中，常年外出务工者达到827人，其中工作地点为乡外县内329人，县外省内397人，本省外101人。



高垣村分性别年龄结构的人口金字塔



2.2.2 经济调查分析

2015年高垣村农村经济总收入4829.88万元，其中农业收入374.08万元，林业收入82万元，牧业收入2060万元，渔业收入25万元，工业收入1318万元，建筑业收入202万元，运输业收入310万元，商业也收入72万元，服务业收入318万元，其他收入58.80万元。村民主要收入来源以茶叶、蚕桑、养殖业、外出打工为主，2012年农民人均收入1.08万元，2015年农民人均收入1.41万元，农民经济收入稳定增长。

2.3 土地资源调查与分析

2.3.1 土地利用现状

■ 高垣村土地总面积 1122.62 公顷，其中，农用地 1031.40 公顷，占土地总面积的 91.84%，所占比重最大；建设用地 51.38 公顷，占土地总面积的 4.58%；其他土地 40.20 公顷，占土地总面积的 3.58%。

■ 农用地中林地所占比重最大，面积达到 440.75 公顷，占土地总面积的 39.26%；园地次之，面积为 312.14 公顷，占土地总面积的 27.80%；耕地面积 226.63 公顷，占土地总面积的 20.19%。高垣村林地主要分布在村域的西侧和东侧，耕地主要分布村域中部，道路两侧，园地则分布在林地与村庄的过度地带。

■ 建设用地以农村居民点用地为主，面积为 45.22 公顷，占土地总面积的 4.03%，其中又以村民住宅用地为主，达 35.40 公顷。高垣、毛山下等自然村农居点分布较为集中，里塘垄、蔡坞等地村庄规模较小，且分布相对散乱。

■ 其他土地中以河流水面为主，面积达到 37.18 公顷，占土地总面积的 3.31%。

■ 高垣村人均建设用地面积为 206.76 平方米/人，人均农村居民点用地 181.99 平方米/人；人均耕地面积 1.37 亩/人，处于全市中上水平。

■ 高垣村村域东西两侧低山丘陵地区保留了大片的林地，以生态公益林为主，为村域内主要生态保护用地，面积 432.49 公顷，兼具水土保持与水源涵养等多重功能；兰江从村庄南部穿过，山水相融，具有较好的生态环境。



高垣村土地利用现状结构表(2015年)

单位：公顷，%

地类		规划基期年		
		面积	比例	
土地总面积		1122.62	100.00	
农用地	耕地	226.63	20.19	
	园地	312.14	27.80	
	林地	440.75	39.26	
	牧草地	0.00	0.00	
	其它农用地	小计	51.52	4.59
		设施农用地	1.55	0.14
		农村道路	11.73	1.04
		坑塘水面	8.89	0.79
		农田水利用地	0.00	0.00
		田坎	29.35	2.61
	农用地合计		1031.04	91.84
建设用地	小计	45.22	4.03	
	城镇用地	0.00	0.00	
	农村居民点用地	小计	45.22	4.03
		村民住宅用地	35.40	3.15
		村庄公共服务用地	4.20	0.37
		村庄产业用地	0.63	0.06
		村庄基础设施用地	0.65	0.06
		村庄其他建设用地	4.35	0.39
	采矿用地	0.00	0.00	
	其他独立建设用地	0.00	0.00	
	交通水利用地	6.15	0.55	
其他建设用地	0.00	0.00		
建设用地合计		51.38	4.58	
其他土地	水域	小计	37.18	3.31
		河流水面	37.18	3.31
		湖泊水面	0.00	0.00
		滩涂	0.00	0.00
	自然保留地	3.02	0.27	
其他土地合计		40.20	3.58	

2.3 土地资源调查与分析

2.3.2 土地整治潜力资源分析

【宜耕后备资源开发】

通过分析调查,高垣村宜耕后备土地资源开发潜力 122.85 公顷,主要分布于村域中部低山丘陵地区,现状地类以园地、林地为主;区块坡度以 15-25 度为主,亦有部分位置坡度达 15 度以下;区块均达到一定规模,多与现状农田相连。

【旱地改水田】

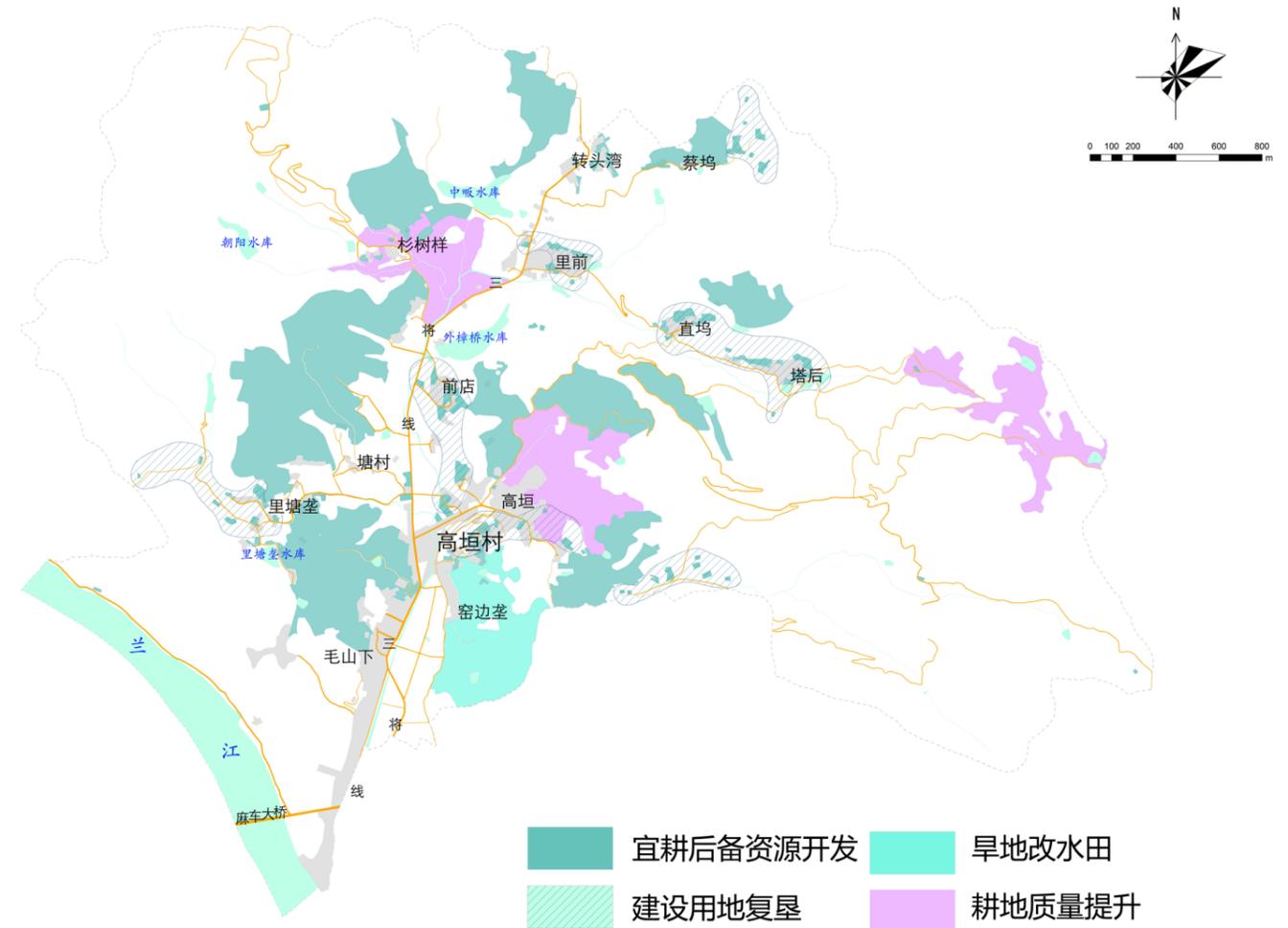
高垣村旱地改水田潜力面积 19.98 公顷,集中分布于高垣自然村以南,与麻车村相临;区块坡度在 6-15 度之间,内部散布有若干小坑塘,高垣溪流经区块西北侧,提供充足水源保障。

【耕地质量提升】

高垣村耕地质量提升潜力 49.73 公顷,主要分布于村域中部及东部,靠近高垣、杉树样,以及原江山自然村;区块相对连片,现状地类以水田为主,耕地利用等别为 11 等,可从提高有机质含量、增加耕层厚度、提高灌溉保证率等方面,有针对性地提高耕地质量。

【建设用地复垦】

通过潜力调查,高垣村农村建设用地复垦潜力为 10.80 公顷,主要分布于高垣、前店、里塘垄、蔡坞等地,现状多为零散、危旧房屋或村内空闲地,通过建设用地复垦可与周边农用地相连,根据宜耕则耕、宜林则林的原则,充分利用土地资源。



宜耕后备资源开发潜力地块



旱地改水田潜力地块



耕地质量提升潜力地块



建设用地复垦潜力地块

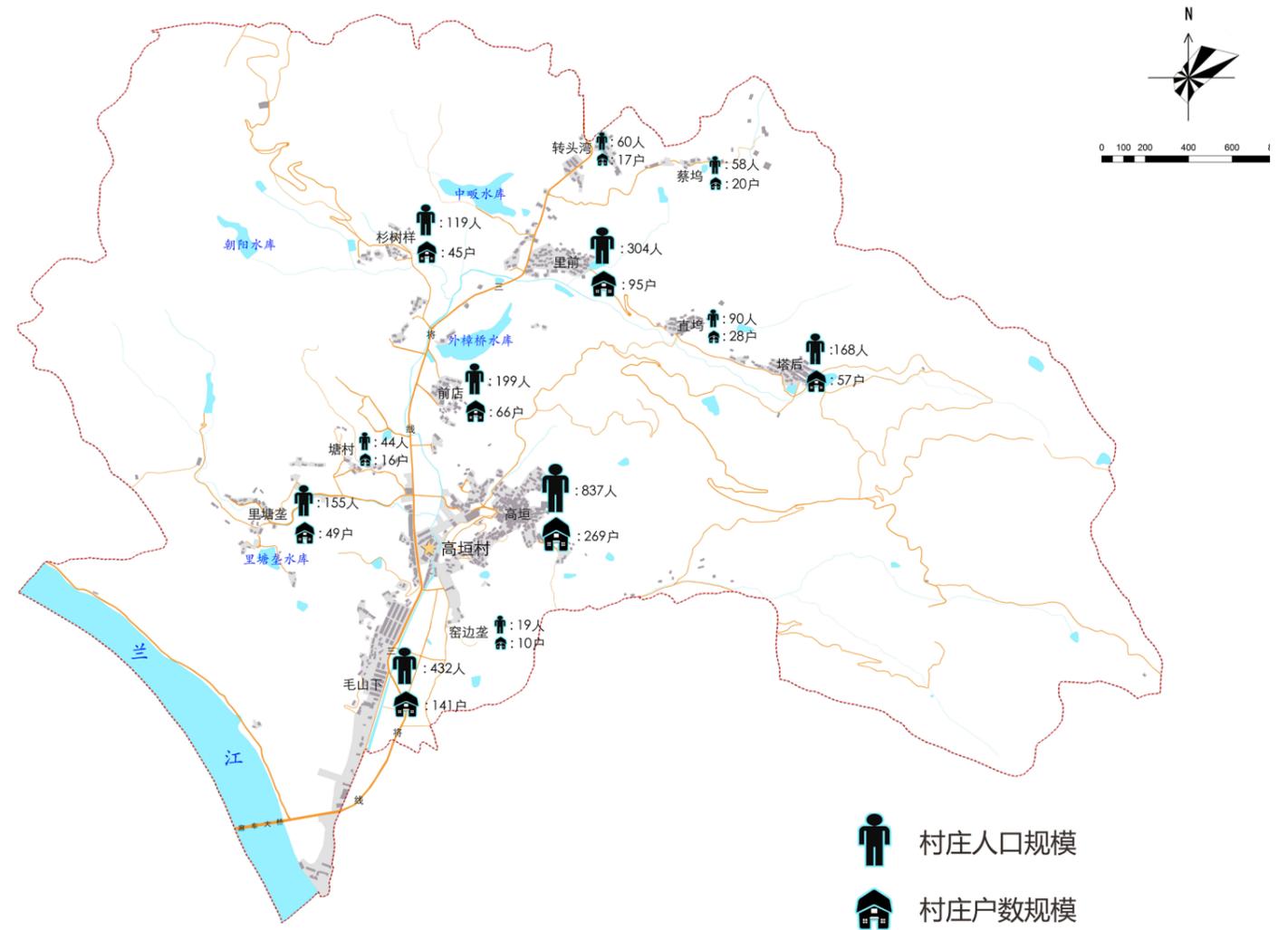
2.4 农村居民点调查与分析

2.4.1 农村居民点土地利用现状

据基数转换后的数据显示，全村现有农村居民点用地 45.22 公顷，占全村土地总面积的 4.03%，人均农村居民点用地面积 181.99 平方米。全村农村居民点用地具体可分为住宅用地、混合式住宿用地、村庄公共服务设施用地、村庄公共场地、村庄商业服务业设施用地、村庄生产仓储用地、村庄道路用地、村庄公用设施用地、村庄其他建设用等地 9 种用地类型。

各用地类型中以住宅用地为主，村庄基础设施用地与村庄产业用地占比相对较小。

地类		面积	比例
农村居民点用地	村民住宅用地	小计	35.40 78.27
		住宅用地	35.32 78.10
		混合式住宅用地	0.08 0.17
	村庄公共服务用地	小计	4.20 9.29
		村庄公共服务设施用地	3.74 8.28
		村庄公共场地	0.46 1.01
	村庄产业用地	小计	0.63 1.39
		村庄商业服务业设施用地	0.01 0.03
		村庄生产仓储用地	0.61 1.36
	村庄基础设施用地	小计	0.65 1.43
		村庄道路用地	0.56 1.23
		村庄公用设施用地	0.09 0.20
	村庄其他建设用		4.35 9.62
	合计		45.22 100.00



2.4 农村居民点调查与分析

2.4.1 农村居民点土地利用现状

多个自然村人均农居点面积较高，其中转头湾、塘村、蔡坞和毛山下等村较为突出。毛山下为安置新区，多排公寓楼已建成，但尚未完全入住，其人均面积受入住率影响较大；蔡坞、杉树样等村距离村域中心较远，有住户逐步向高垣、毛山下等地集聚，但旧房未拆，存在土地闲置。

各自然村人均农村居民点面积统计表

单位：公顷、人、m²/人

所在自然村	自然村面积	人口	人均农居点面积
高垣	15.24	837	182.02
蔡坞	1.32	58	226.97
里前	4.37	304	143.67
里塘垄	1.97	155	127.21
毛山下	10.02	432	231.87
前店	2.77	199	139.12
杉树样	1.59	119	133.24
塔后	2.81	168	167.04
塘村	1.27	44	289.05
窑边垄	0.24	19	128.84
直坞	1.65	90	183.17
转头湾	1.99	60	331.78
合计	45.22	2485	181.99

2.4.2 现状建筑状况分析

◆ 高垣村现有住宅建筑多为村民自发建设，以二、三层独立式住宅为主，有面砖贴面的新建筑、裸露红砖墙的建筑以及墙面脱落甚至裂缝的老房子，建筑风格、色彩相差较大，建筑质量良莠不齐，整体建筑风貌显得杂乱而不统一，虽然周边环境优美，但整体居住环境有待提高。

◆ 沿三将线南端建筑为建德市下山移民示范点，体现统一规划建设的新村风貌。

◆ 在现状民居中，也有少量具有传统色彩的老建筑，主要集中在高垣自然村东北部，如吴氏宗祠等还存有传统的建筑元素，展现出传统韵味。

2.4.3 农村居民点用地特点

(1) 用地结构比例失调，人均用地偏大

全村农村居民点用地结构不合理，住宅用地比例偏大，村庄基础设施用地比例偏小，村内公共设施及公共空间匮乏；现状人均建设用地偏大且分布不均，大部分自然村人均建设用地超过 140 平方米，部分自然村人均建设用地更是超 300 平方米。

(2) 农村存量建设用地未得到有效利用

拆后土地未清除，影响村容村貌，违法用地容易反弹；存在建新未拆旧和搬迁农户旧房未拆现象，有一定的复垦潜力；宗祠、大会堂等村庄公共服务设施用地长期闲置，未得到有效的利用。

(3) 旧村建筑风貌不统一，村庄环境较差

除毛山下移民安置区和三将线沿线住宅外，旧村现有住宅建筑多为村民自发建设，建筑质量良莠不齐，整体建筑风貌显得杂乱而不统一；庭院布局杂乱，村内边角地未得到利用，农民生活环境不理想。

2.4 农村居民点调查与分析

2.4.3 农村居民点用地特点



高垣拆后土地



高垣拆后土地



高垣空地



里前拆后土地



前店拆后土地



塔后拆后土地



直坞拆后土地



直坞拆后土地



转头湾拆后土地



高垣复垦潜力



里前复垦潜力



里前复垦潜力



前店复垦潜力



塔后复垦潜力



塔后复垦潜力



塔后复垦潜力



里前庭院现状



里前庭院现状



里前庭院现状



转头湾庭院现状



2.5 公用服务与基础设施调查与分析

2.5.1 道路交通

高垣村对外交通主要为村域南部的麻车大桥和南北贯通衔接整个村庄的三将线，其路面宽分别为 12 米和 7 米。村庄内部主要是由三将线延伸到各村内的分支道路，村内道路较窄，不成体系，村内小路路面宽在 3-4 米间，服务于各农村居民点及农耕需要。

2.5.2 公共服务设施

主要公共设施有：村委会大楼 1 幢（占地 2600 平方米），文化礼堂 1 处，活动室 1 处，文化站 1 处，医疗所 1 处，有吴氏宗祠、孝子牌坊为县级文物保护单位，另有 1 处养老服务中心（在建）以及 1 所幼儿园（在建）。

高垣村村委位于村域南部，经三将线入村口的三角地带，村委大楼共有四层；村委大楼后的文化礼堂，为旧村部改建而成，礼堂内部设施齐全，可承接村内大型晚会等活动；村委前新建一橡胶篮球场。在建养老服务中心所在地为原麻车小学旧址，用地面积 14.90 亩，规划建造 3 幢老年公寓楼（含食堂、健康活动中心）以及改造 2 幢原有建筑，养老服务中心属大洋镇管辖，服务范围较广；村内另有若干健身设施。

2.5.3 市政基础设施

环卫设施：高垣村现有公厕 2 处，分别位于毛山下新村与吴氏宗祠旁。

电力设施：各自然村设变电器。

给水设施：村庄内给水主要是自家深井、新村点处用水接麻车用水管。

排污设施：毛山下新村有较为完善的污水处理体系，高垣自然村与里前自然村各设有 1 处污水处理池，但缺乏完整的排水体系，污水顺地表水沟自然排放，影响人居环境和水环境质量。



三将线(毛山下)



村庄道路(高垣)



村庄道路(里前)



村委会



吴氏宗祠



孝子坊



垃圾桶



公厕



污水处理池

2.5 公用服务与基础设施调查与分析



道路(毛山下)



道路(毛山下)



污水处理站(里前)



污水处理站(高垣)



公共服务



篮球场(高垣)



道路(高垣)



交通



配电房(前店)



公厕(毛山下)



健身场地(毛山下)



健身场地(毛山下)



停车(高垣)



停车(高垣)



公交站



基础设施



绿地(高垣)



广场(高垣)

2.5.4 现状主要问题

- (1) 道路基础条件尚可, 雏形已现, 但尚不能形成体系, 部分需硬化、拓宽。
- (2) 村内未建设停车场, 私家车停放较为随意, 多占据车道停于公路两侧。
- (3) 城乡巴士通常招手即停, 无像样的公交站点。
- (4) 除毛山下新区, 其他自然村缺乏完整的排污系统, 污水顺地表水沟自然排放, 影响人居环境和水环境质量。
- (5) 部分村庄饮用水依靠地下水, 自来水尚未全面通村到户。
- (6) 缺乏统一的规划管理及村民不重视公共用地和空间的预留与协调, 建筑间距较小, 公共空间受到压缩, 公共绿地、公共活动场地等显得局促和不足。
- (7) 新区、村域中心与周边居民点的公共服务配套情况差距较大, 毛山下新区的基础设施建设较为完善, 布局相对合理; 高垣基础设施也较为完善, 但为逐步建设而成, 缺少统一规划, 布局不尽合理; 周边居民点基础设施缺乏。

2.6 村庄产业用地调查与分析

高垣村现状产业主要是以农林种植和养殖为主的第一产业，包括茶叶、水果、蚕桑、花卉苗木种植，生猪、禽蛋、桑蚕、石蛙养殖等产业，形成了多元化的农业产业结构。近年来，随着高垣村经济迅速发展，先后成立了蚕桑专业合作社和生猪生态养殖合作社，成为建德市蚕桑新品种示范基地、杭州市都市农业示范园区。

高垣村种植结构分析表

种植结构	面积		比例(%)
	公顷	亩	
蚕桑	37.43	561.5	6.53
茶叶	51.93	779.0	9.06
苗木	5.10	76.5	0.89
蔬菜	115.33	1730.0	20.12
水稻	93.50	1402.5	16.31
水果	260.54	3908.1	45.45
玉米	9.37	140.6	1.63
合计	573.20	8598.0	100



石蛙养殖基地



前店养殖场



转头湾养殖场



茶叶



蚕桑



直坞养殖场



毛山下养殖场



家庭农场



苗木



果树

2.6 村庄产业用地调查与分析

2.6.1 种植业

高垣村现状种植种类丰富，从种植规模来看，以果蔬居多，多为农户零散种植，品种散而杂，产量不高；各类种植用地交织分布，未形成各具特色的区域性产业发展格局。

蚕桑养殖：高垣村蚕桑养殖，在2006年被评为杭州市都市农业基地示范园，是高垣村主要特色产业。据统计，超过60%以上的耕地种植蚕桑，大部分农户都搞蚕桑养殖，但因近几年蚕桑市场不景气，再加上蚕茧收购被垄断，蚕桑养殖收益不高，从而导致农户养蚕积极性低下，部分田中蚕桑无人管理。

茶叶：高垣村三面环山，山上种有大量茶叶，是村庄主要种植产业之一。但优良品种覆盖率低，亦缺乏规模经营和生产管理。

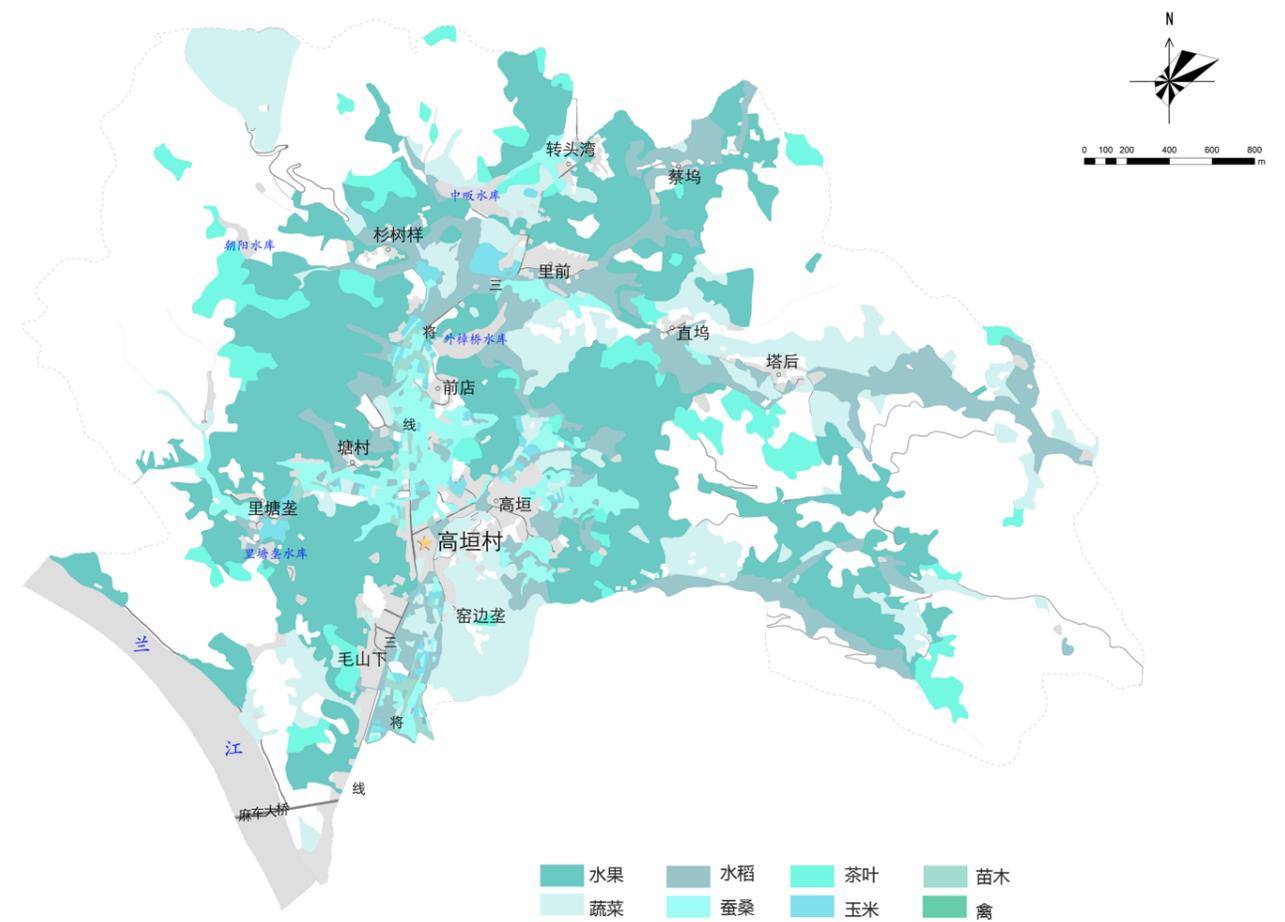
2.6.2 养殖业

蛋鸡和生猪等畜禽养殖原是高垣村支柱产业之一，但因养殖场地多设在村庄内部或周边，违法占用耕地甚至基本农田搭建养殖场地时有发生，同时对村庄水质、空气等环境污染较为严重，部分没有搞养殖的农户意见较大。随着全省“三改一拆”和“五水共治”工作的不断推进，村庄内部和周边的养殖场所相继拆除。养殖场所拆除后，农户无处搞养殖，部分农户转行外出打工，但还有部分农户长期从事养殖工作，无其他特长，再加上年龄较大，外出打工找不到工作，只得闲赋在家，以打牌度日。

2.6.3 家庭农场

村内建有一处家庭农场，主营山地蔬菜、桑芽菜、柑橘、青梅和山核桃等农产品，并承包了约40亩耕地，主要种植各种蔬菜，并向周边农户收购种植的蔬菜，统一包装后销往建德、杭州等地超市。同时，利用村内蚕桑资源，向村民收购蚕桑芽并加工成桑芽菜进行销售。

村委东侧一三层农房设有农村淘宝服务站，为村级电商服务网点，目前主要为村民代买日常用品和代卖农副产品。



3

村域发展目标与定位

DEVELOPMENT GOAL AND ORIENTATION

3.1 村庄发展目标

3.2 村庄发展定位

3.3 村域空间发展框架

3.1 村庄发展目标

3.1.1 总体目标

落实基本农田保护责任，配套耕地保护补偿政策，探索生态景观型整治模式和土地流转模式，实现耕地保护的精准性、主动性和可持续性；加快桥头新村安置区二期建设，完善农村宅基地退出机制，推动农村人口集聚，促进土地节约集约利用，探索农村土地综合整治与美丽乡村建设相结合的“美丽庭院”工程，改善村庄环境，提升农民居住品质；加快桑蚕、茶叶等传统产业的转型升级，以养老服务中心建设为契机，依托良好的生态环境，浓郁的孝德文化底蕴重点发展养老养生产业。

3.1.2 生态环境目标

规划期间全村规划生态安全用地达到 473.94 公顷，占全村土地总面积的 42.22%，主要包括公益林地、古树名木保护点和水域。

3.1.3 社会经济目标

- ◆ 农村经济总收入：到 2025 年，全村实现农村经济总收入 7780 万元，其中，到 2020 年，全村实现农村经济总收入 5275 万元。
- ◆ 农民人均纯收入：到 2025 年，全村农民人均纯收入达到 43000 元，其中，到 2020 年，全村农民人均纯收入为 25000 元。

3.1.4 土地利用目标

【耕地和基本农田保护目标】

- (1) 耕地保有量：到 2025 年，耕地保有量不低于 237.22 公顷，与镇土地利用总体规划下达指标持平。
- (2) 基本农田保护面积：规划期内，基本农田保护面积不低于 205.06 公顷。
- (3) 示范区基本农田保护面积：划定永久基本农田示范区 127.47 公顷。其中，示范区基本农田保护面积不少于 113.28 公顷。
- (4) 标准农田保护面积：规划期内不少于 47.05 公顷。

【建设用地规划目标】

- (1) 城乡建设用地规模：到 2025 年，城乡建设用地规模控制在 36.33 公顷以内。
- (2) 建设用地总规模：到 2025 年，建设用地总规模控制在 42.35 公顷以内，其中，2020 年建设用地总规模控制在 42.21 公顷以内。
- (3) 新增建设用地规模：2016-2025 年，新增建设用地规模控制在 2.01 公顷以内；其中，2016-2020 年，新增建设用地规模控制在 1.87 公顷以内。

【节约集约用地目标】

人均农居点用地：引导农民向毛山下安置区集聚，逐步改变农村建设用地粗放利用现状，到 2025 年，人均农居点用地控制在 131.85 平方米以内。

3.2 村庄发展定位

茶山桑海，和孝养生
美丽高垣



3.3 村域空间发展框架

一心一轴、四片多点

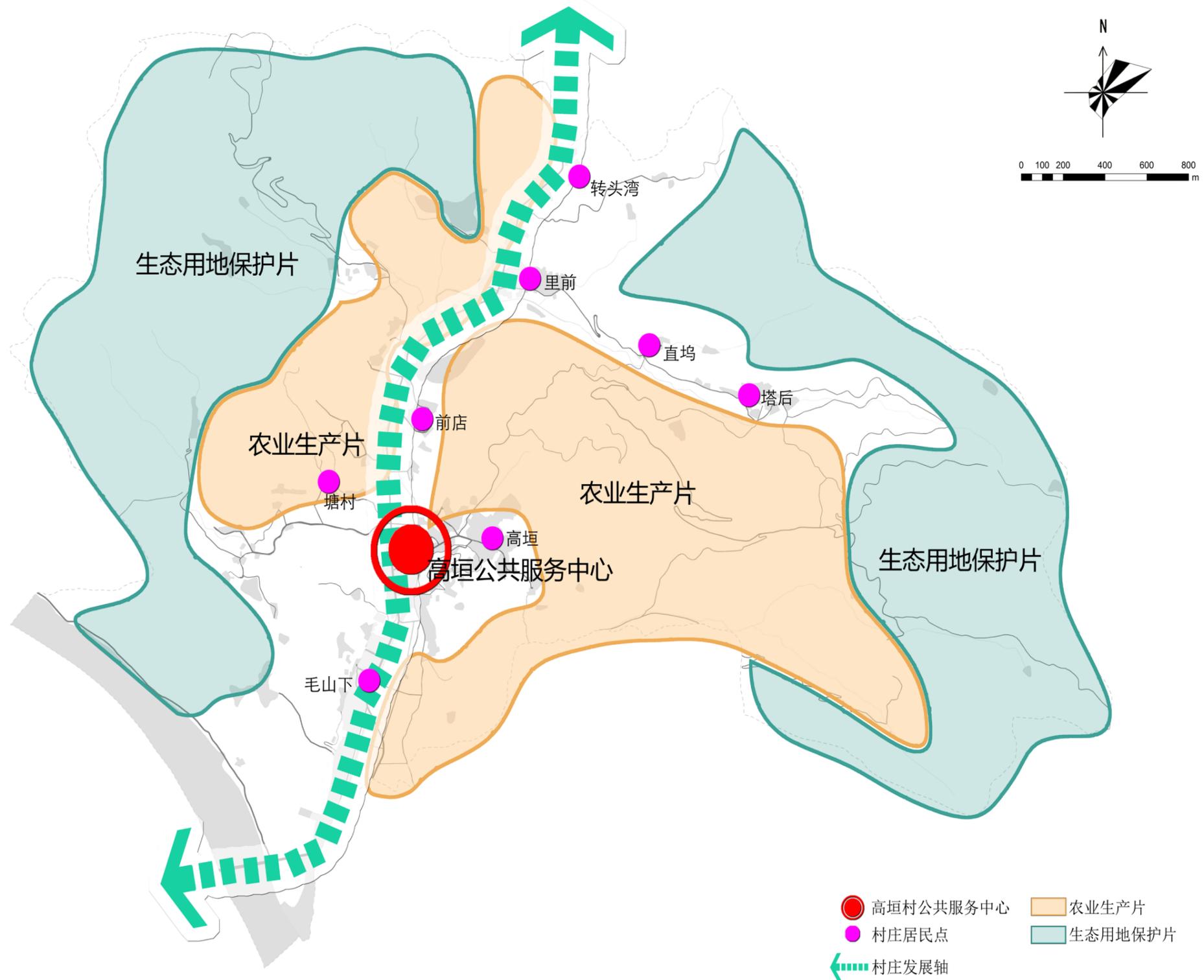
通过规划村域将形成“三生”融合的发展格局：

一心：高垣村公共服务中心，包括行政服务中心、孝德广场、吴氏宗祠文化中心、养老服务中心，是全村行政办公、宗族凝聚、文化宣传、医疗卫生、康体娱乐等功能的集中区。

一轴：三将线村庄经济发展轴，三将线是高垣村与大洋镇和未来临金高速出口接轨的主要通道，同时依托这一发展轴形成“交通便利、互惠互利、设施共享”的功能联合体。

四片：包括东西两片生态用地保护片和南北两片农业生产片，这四片是全村未来生态涵养和农业生产的重点区域。

多点：包括里前、前店、塘村、转头湾、直坞、塔后等保留型自然村和高垣、毛山下发展型自然村。



4

生态用地保护规划

ECOLOGICAL PROTECTION

4.1 生态保护原则

4.2 生态保护用地布局

4.3 重点生态保护用地

4.1 生态保护原则

- (1) 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；
- (2) 加大环境监测力度，运用经济、技术、法律等手段措施，对污染源的污染物排放量进行监督和控制；
- (3) 正确处理环境与发展决策，贯彻可持续发展战略，统筹兼顾环境、经济和社会发展；
- (4) 采用“反规划”思路，优先划定生态保护用地，开发建设活动主动避开。



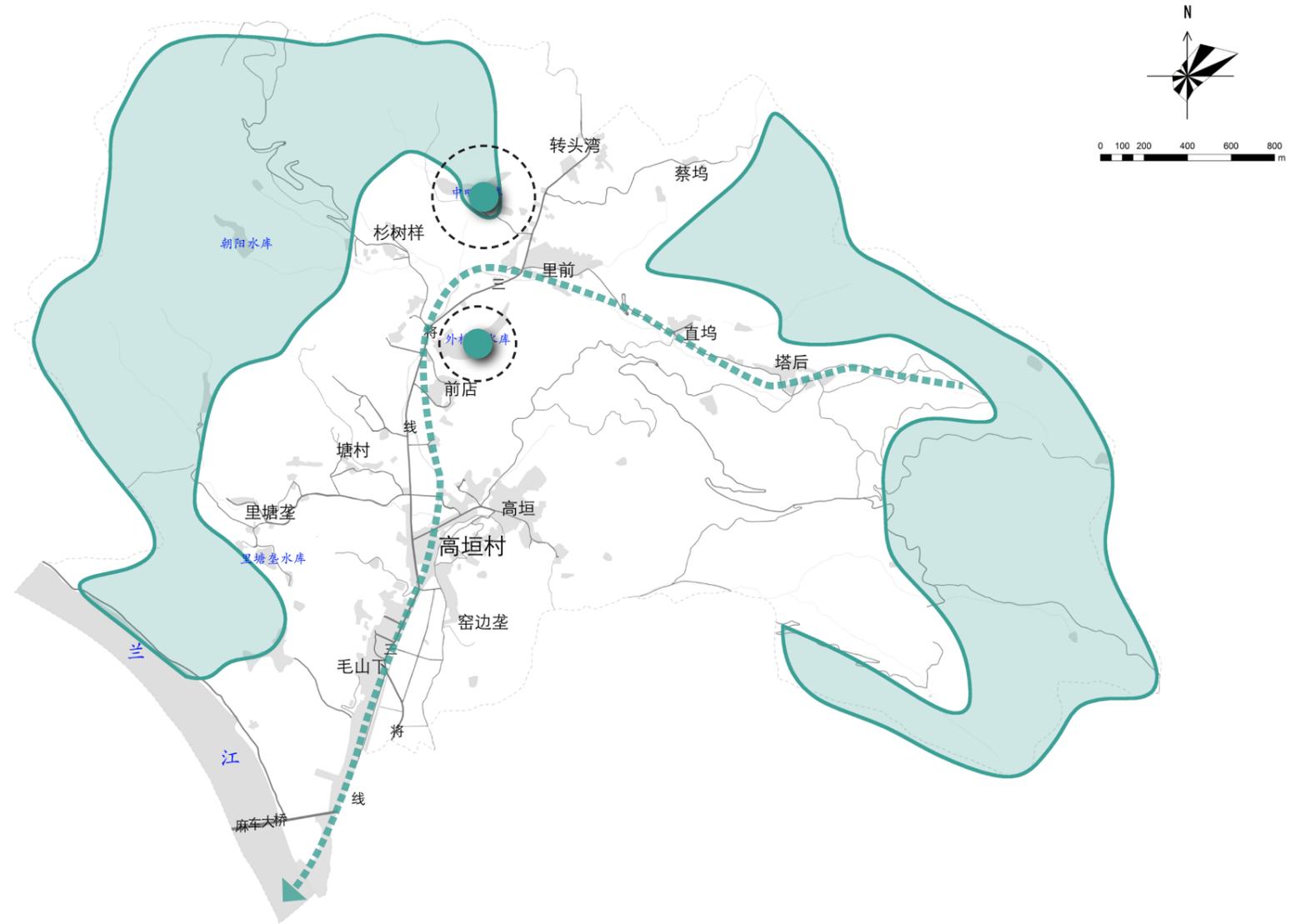
4.2 生态保护用地布局

依托区内良好的森林资源、水资源，以生态公益林和高垣溪为基础，遵循生态功能价值，提升生态服务功能，营造生态宜居环境，构建“一轴两片两点”的生态空间格局。

一轴：高垣溪干流生态保护主轴。

两片：以兰江沿线和国家级生态公益林为核心的村西北部生态保护片；以国家级生态公益林为核心的东部生态保护片。

两点：中畈水库、外樟桥水库水源保护核心区。



4.3 重点生态保护用地

全村共划定生态保护用地 471.68 公顷，占土地总面积的 42.02%，其中，高垣溪干流生态保护面积 1.86 公顷，占生态保护用地总面积的 0.40%；中畈水库、外樟桥水库水源保护核心区 5.47 公顷，占生态保护用地总面积的 1.16%，兰江水域面积 34.11 公顷，占生态保护用地总面积的 7.23%；生态公益林 430.23 公顷，占生态保护用地总面积的 91.21%。

【高垣溪干流】

高垣溪发源于村庄东北部，流经村内主要自然村后注入兰江，对兰江水质保护具有重要作用，同时在村庄农业生产、村民生活等方面扮演着重要角色。此次划定生态保护用地 1.86 公顷，为高垣溪干流区域，需加大防洪堤修建与维护力度，定时检测河流水质情况；完善村垃圾收集和处理，鼓励畜禽养殖进小区，开展标准化养殖，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。



【生态公益林】

高垣村现有生态公益林 430.23 公顷，占土地总面积的 38.32%，全部为国家级生态公益林。生态公益林在环境调节、生物多样性保护、兰江流域水源涵养等生态安全保障方面具有重要地位。规划将生态公益林纳入生态保护用地，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，对沿江两岸 200 米内地段的防护林、水源涵养林进行补植和景观化改造，形成沿江绿化带。



【中畈水库、外樟桥水库水源保护核心区】

高垣村有中畈、外樟桥两座规模较大水库，是村内生产生活重要水源地。从维护安全、保障生产角度出发，将水库核心区域 5.47 公顷纳入生态保护用地。核心区内定时监测区内水源及植被状况，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。



5

耕地与基本农田保护规划

CULTIVATED LAND BASIC FARMLAND PROTECTION

5.1 耕地保护原则

5.2 耕地保护规模与布局

5.3 基本农田保护规模与布局

5.4 耕地保护利用规划

5.1 耕地保护原则

- 1、严格保护耕地特别是基本农田，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。
- 2、加大土地整治力度，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，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。
- 3、引导和调整种植结构，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。
- 4、利用土地整治等手段，有效降低耕地破碎化程度，同时加快推进土地流转，提高耕地利用效率，促进农业规模化经营。



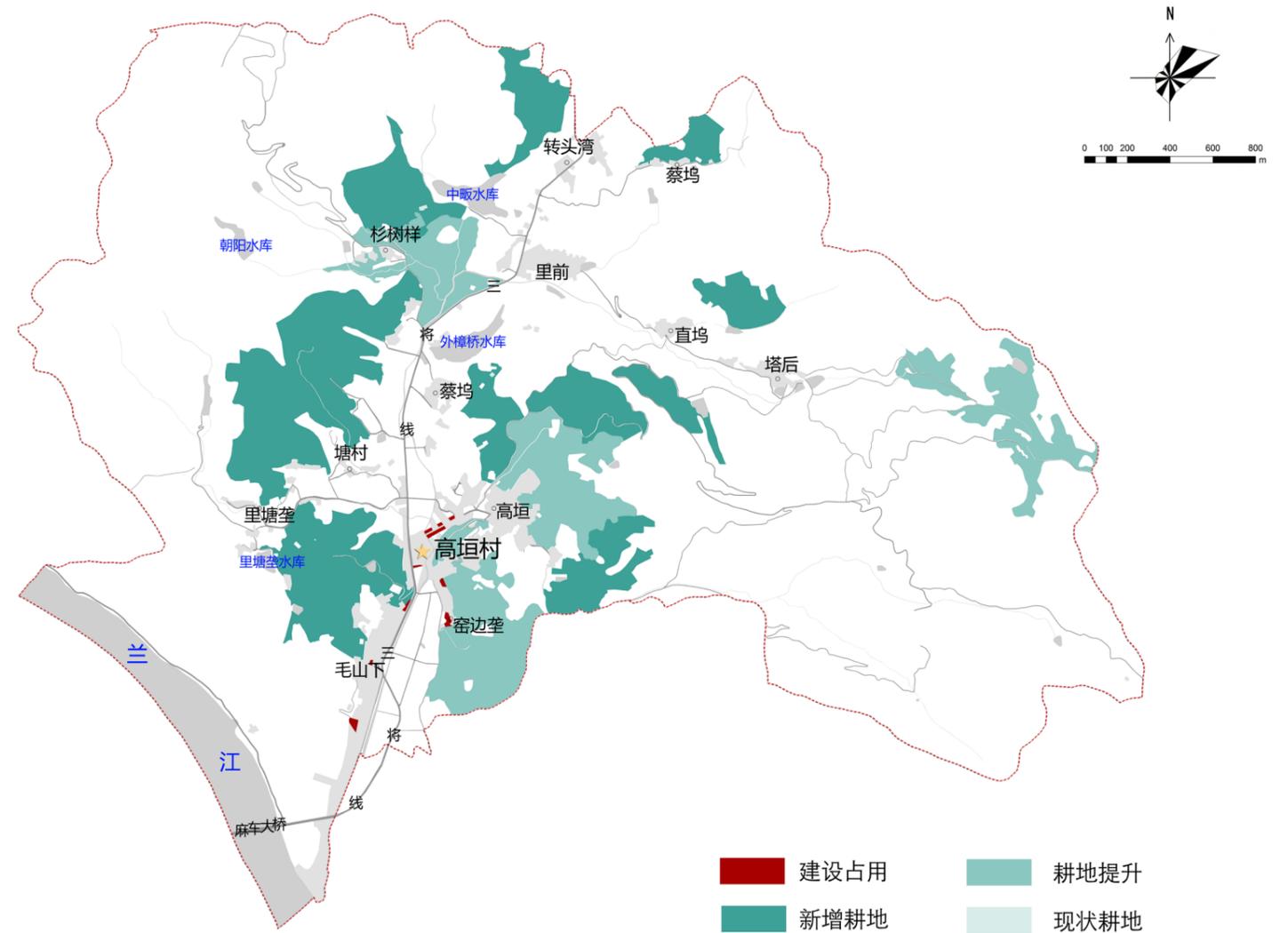
5.2 耕地保护规模与布局

【保护规模】

上级规划下达给高垣村的2020年末耕地保有量为不低于237.22公顷,规划到2020年,全村实际落实耕地保护面积达312.86公顷;到2025年,全村实际落实耕地保护面积达359.61公顷。

【动态平衡】

- ◆ **严控占用**：规划新增建设占用耕地系数不超过33.43%，新增建设占用耕地面积控制在0.67公顷以内，其中占用水田面积控制在0.33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133.65公顷。
- ◆ **提升质量**：通过旱地改水田耕地质量提升项目、一般耕地质量提升项目等，实现耕地质量提升规模达69.71公顷，耕地质量普遍提升1个等别。



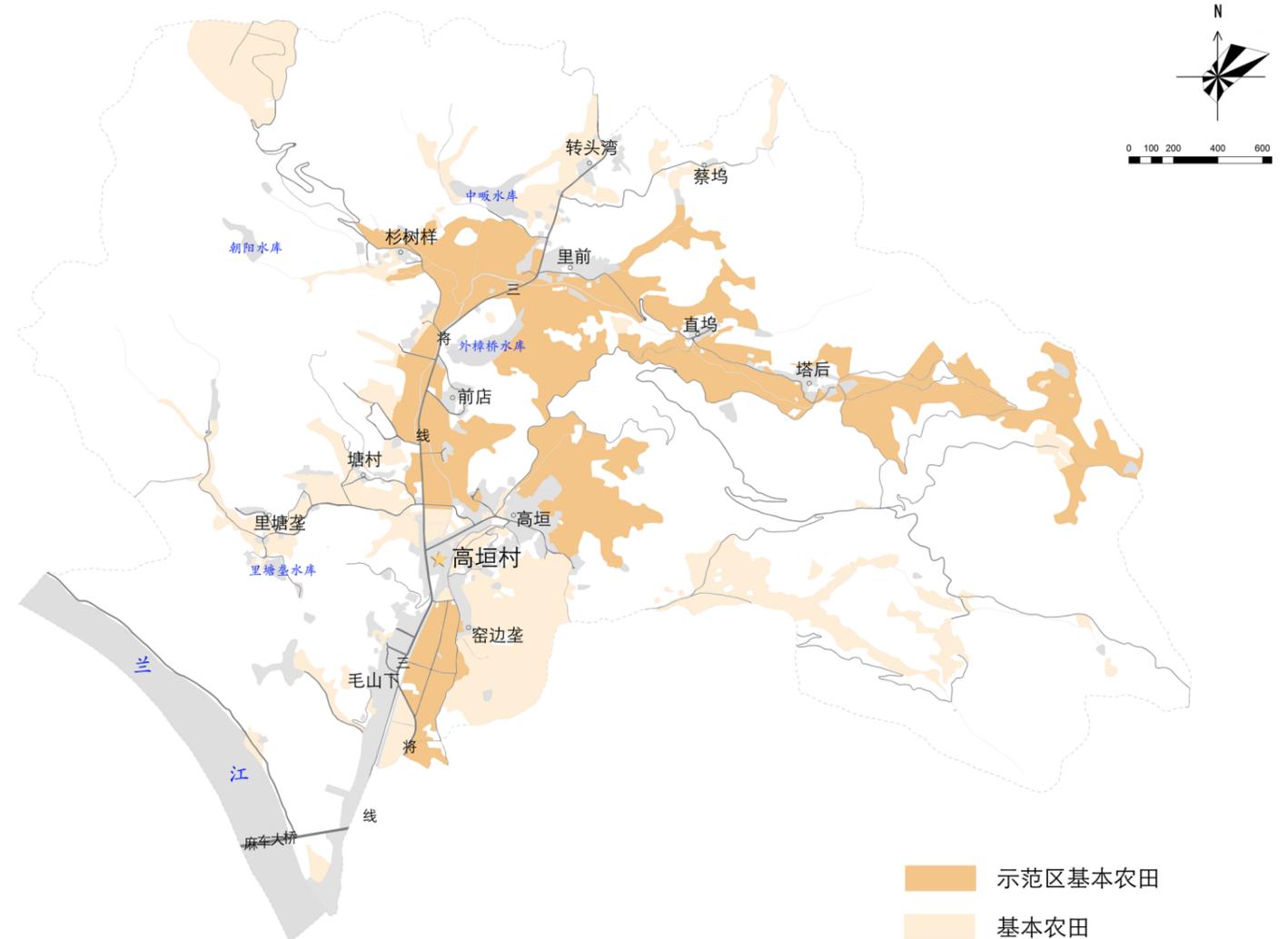
5.3 基本农田保护规模与布局

【基本农田】

落实上级下达的基本农田保护任务，依据大比例尺的基础数据，进一步优化调整基本农田布局，规划期内，全村基本农田保护面积达 205.06 公顷。

【示范区基本农田】

根据实际耕地资源现状，将村内部分集中连片、设施完善、质量优良、土壤清洁、适合规模经营和现代化耕作的优质耕地划为永久基本农田示范区。规划期内，全村示范区基本农田保护面积达 113.28 公顷，占基本农田比重 55.24%。



5.4 耕地保护利用规划

三级管控，分片保护

【一般农田保护片块】

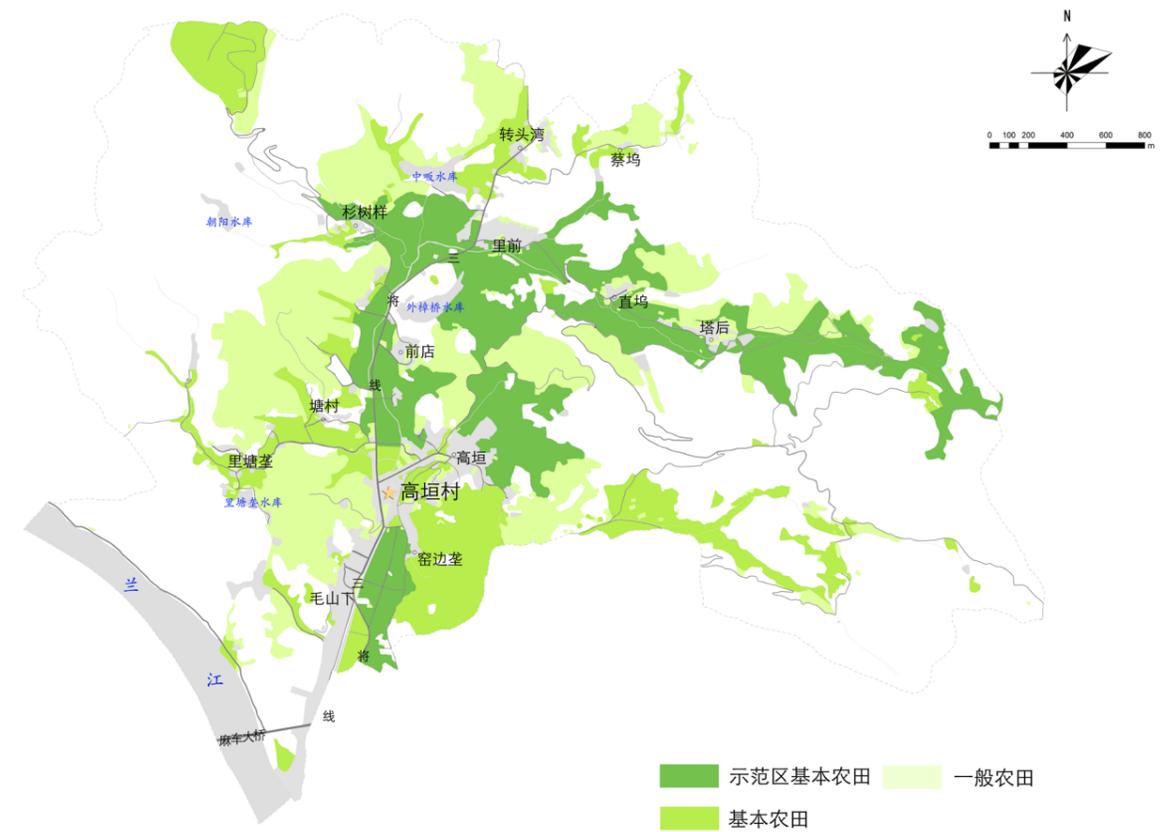
- ▲ 除村庄建设规划占用区块外，原则禁止非农建设占用；
- ▲ 经批准建设占用区内耕地，需按照“耕地占补平衡”原则，补充数量和质量相当的耕地；
- ▲ 严禁闲置、荒芜，避免出现非粮化现象。

【基本农田保护片块】

- ▲ 严格控制区内的耕地用途，除选址经过严格论证的省级以上重点基础设施项目或规定类型项目外，其他项目不得占用区内耕地。
- ▲ 加大基本农田的农业基础设施建设力度，提高区内基本农田综合生产能力；
- ▲ 区内耕地实行一般补偿标准，严禁闲置、荒芜，避免出现非粮化现象。

【示范区基本农田保护片块】

- ▲ 禁止非农建设占用，实行特殊保护。
- ▲ 农用地整理等土地整治活动优先在区内实施；
- ▲ 区内耕地实行较高补偿标准，严禁闲置、荒芜，杜绝发生非农建设占用和非粮化现象。



高垣村耕地保护规划表

单位：公顷

保护类型	片块编号	片块数量	片块总规模		备注
				其中：耕地面积	
一般农田保护片块	CB-XXX	165	157.77	154.54	
基本农田保护片块	CA-XXX	133	231.12	205.06	
示范区基本农田保护片块		57	127.47	113.28	

6

村庄建设用地规划

VILLAGE CONSTRUCTION LAND PLANNING

6.1 村民住宅用地规划

6.2 村庄公用服务用地规划

6.3 村庄基础设施用地规划

6.1 村民住宅用地规划

6.1.1 自然村规划指引

高垣村现有自然村 12 个，分布较为分散，规模大小不一。规划期间将对 12 个自然村进行规划指引，通过对各个自然村的现状规模、交通区位条件和房屋新旧程度以及当地农户意愿等方面的综合评估，将全村自然村分为萎缩型、保留型和发展型三种类型，规划期间对每种类型分别从建房类型、安置方向等方面进行指引，并制定相应的管制措施。

高垣村自然村规划指引表

村庄类型	自然村	建房类型	安置方向	管制措施
萎缩型	蔡坞、杉树样、里塘垄、畚边垄	集中安置	桥头新村	区内原则上除房屋修缮外，不允许原拆原建和新增房屋，搬迁农户统一到桥头新村集中安置。
保留型	里前、前店、塘村、转头湾、直坞、塔后	原拆原建、集中安置	本自然村或桥头新村	该类型自然村不允许扩大，只允许房屋修缮和原拆原建，搬迁农户统一到桥头新村集中安置。
发展型	高垣、毛山下	原拆原建、新建、集中安置	本自然村或桥头新村	该类型自然村是全村今后搬迁农户主要集中安置地。允许房屋修缮和原拆原建，建新农户应在符合村庄规划和村庄建设规划的前提下，按照要求申请宅基地，搬迁农户统一到桥头新村集中安置。

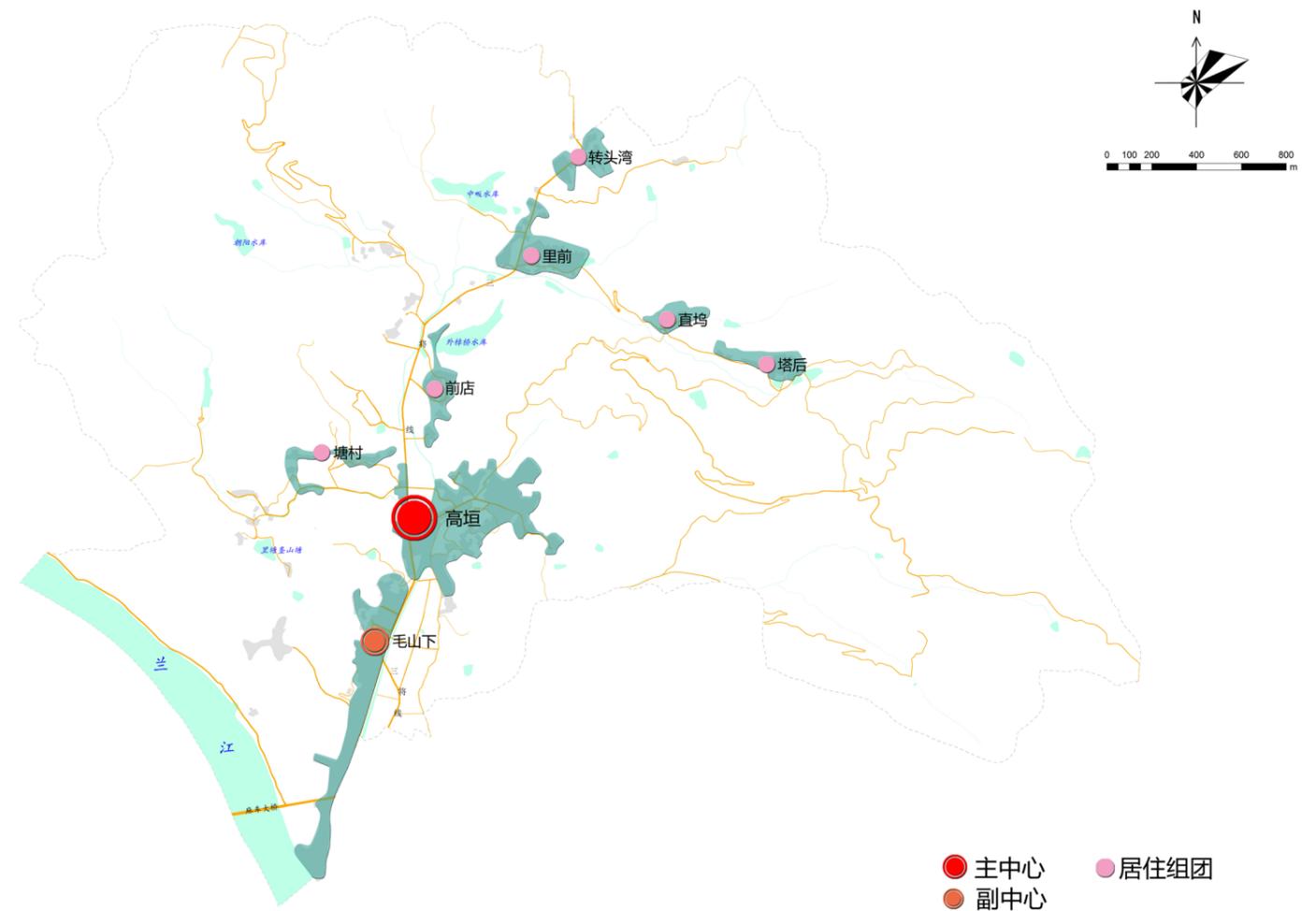
6.1.2 总体布局

规划形成“一主、一副、六组团”的整体建设格局。

一主：高垣自然村，是全村行政文化的主中心。

一副：包括毛山下自然村的桥头新村与和仁新村，是全村搬迁农户和镇内其他村庄搬迁农户的主要安置地，也是未来高垣村的副中心。

六组团：里前、前店、塘村、转头湾、直坞、塔后六个保留型自然村。



6.1 村民住宅用地规划

6.1.3 用地规划与布局

【发展型村规划】

规划发展型村庄适度扩张,在高垣自然村村口道路两侧和毛山下自然村紧靠桥头新村一期分别规划两处新增住宅用地。高垣自然村规划新增村庄住宅用地 0.39 公顷,主要用于联排房建设,将优先用于解决全村无房户和危房户建房。毛山下自然村在建成桥头新村一期的基础上,规划建设桥头新村二期,在搬迁部分现有房屋外,再安排新增建设用地 1.28 公顷。规划建设 9 栋公寓楼,规划大、中、小三种户型,以满足不同搬迁农户的需求;同时规划联建房 58 户,其中户均 100 平方米和户均 140 平方米的联建房分别为 24 户和 34 户,主要用于安置本村搬迁农户,多余部分用于安置其他村庄搬迁农户和村里分房户。沿街配套商铺,建成后可通过出让或出租的方式回收部分成本。



【保留型村规划】

保留型村庄现状村庄住宅用地 12.13 公顷,规划中未安排新增住宅用地,规划期间各自然村保持现有规模,鼓励村内交通区位条件较差或房屋质量较差的农户向桥头新村搬迁,同时允许村内农户利用现有宅基地进行原拆原建。通过对村内空地和农房外立面的整治,以及基础设施的配套,改善农民的居住条件。



【萎缩型村规划】

萎缩型村现状村庄住宅用地 4.23 公顷,是规划期间农村宅基地退出重点区,村内住房不允许原拆原建,不再新增基础配套设施。



6.1 村民住宅用地规划

6.1.4 宅基地更新与整治

1、宅基地更新

宅基地更新主要包括建新与拆旧两类，其中，建新包括利用老宅基地原址建房和非建设用地建房两类，拆旧为将村庄空地和老宅基地复垦成耕地。

据调查，规划期间全村计划原址建房村民共 47 户，面积达到 0.82 公顷，主要在高垣、塘村、里前等自然村；非建设用地建房中在高垣自然村村口道路两侧规划户均 90 平方米的联建房 27 户，面积达到 0.34 公顷，其中，新增建设用地 0.25 公顷；在桥头新村规划大、中、小三种户型的公寓楼 180 户，户均 100 平方米的联建房 24 户，户均 140 平方米的联建房 34 户，面积达到 2.86 公顷，其中新增建设用地 1.25 公顷。联建房优先安置本村搬迁农户，公寓楼规划安置本村村民 91 户（含分户），共 161 人，安置外村村民 90 户，共 360 人。

规划拆旧面积 10.80 公顷，其中，空地 4.77 公顷，老宅基地 117 户，面积 6.03 公顷，这部分建设用地复垦将主要以美丽庭院打造的形式进行整治。

通过宅基地更新后，全村规划期末农村居民点用地达到 36.20 公顷，农村人口达到 2959 人（其中含外村安置到桥头新村安置区的 360 人），人均农村居民点用地将下降至 122.33 平方米。



2、宅基地整治

◆ 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原汁原味，把碎石、竹木、灰白色调反映到建筑外观上，既体现了乡土的气息，保留了怀旧情怀，同时也融入了现代元素，力求用简单的线条和颜色塑造不平凡的立面效果。
- ◇ 建筑立面的整治，建筑结构不变，只是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。
- ◇ 可在立面增加装饰，如浮雕、木雕、剪纸等，增加民居辨识度。

◆ 辅房整治

- ◇ 对村庄内各居民的储物室、厕所等有碍观瞻的辅房进行整治，使村庄的景观完整、优美。

◆ 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。

◆ 围墙改造和庭院绿化

- ◇ 现状民居围墙以水泥墙、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，矮化通透，配置垂直绿化，与主体建筑相协调。
- ◇ 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、秋千等，可置于树下或葡萄架下。

6.2 村庄公用服务用地规划

6.2.1 总体要求

配置村委会、养老服务中心等行政服务和综合服务设施；配置幼儿园等教育设施；设置标志标识系统。

6.2.2 服务设施配套

养老服务中心

养老服务中心所在地为原麻车小学旧址，用地面积 14.90 亩，规划建设 3 幢老年公寓楼（含食堂、健康活动中心）以及改造 2 幢原有建筑。



幼儿园

高垣村幼儿园位于高垣村最南端，北依麻车大桥，西临兰江，交通便利，环境优美、安静。总占地 36.1 亩。



公共服务设施配套

标识系统

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。



6.3 村庄基础设施用地规划

6.3.1 交通用地规划

【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。按照设计景观的思路来规划交通。

【规划措施】

◆ 对外交通

三将线道路现状路面7米宽,一侧为明沟。规划将道路旁明沟盖板作为人行道,将道路拓宽为12米宽。规划对麻车大桥道路宽度按12米进行控制。沿三将线和麻车大桥进行绿化景观整治。同时,沿三将线县道和麻车大桥后退10米进行新建房屋的后退控制。

◆ 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,宅前路3.5米。道路均需进行道路硬化。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。

【道路等级规划】

高垣村道路可分为主要道路、次要道路、宅前路和游步道四种,共有4种道路断面形式,构成了村庄的道路网骨架。

主要道路:三将线道路红线宽度为12米。麻车大桥道路红线宽度为12米。

次要道路:主路路面宽度为5-6米。

宅前路:3.5米。

游步道:包括公园景观游步道、滨水景观游步道,用于各功能区块景点之间的步行连接。路面宽0.8-3.0米不等,路面以青石板、条石、浆砌粗料石铺设,局部可建原木栈道。

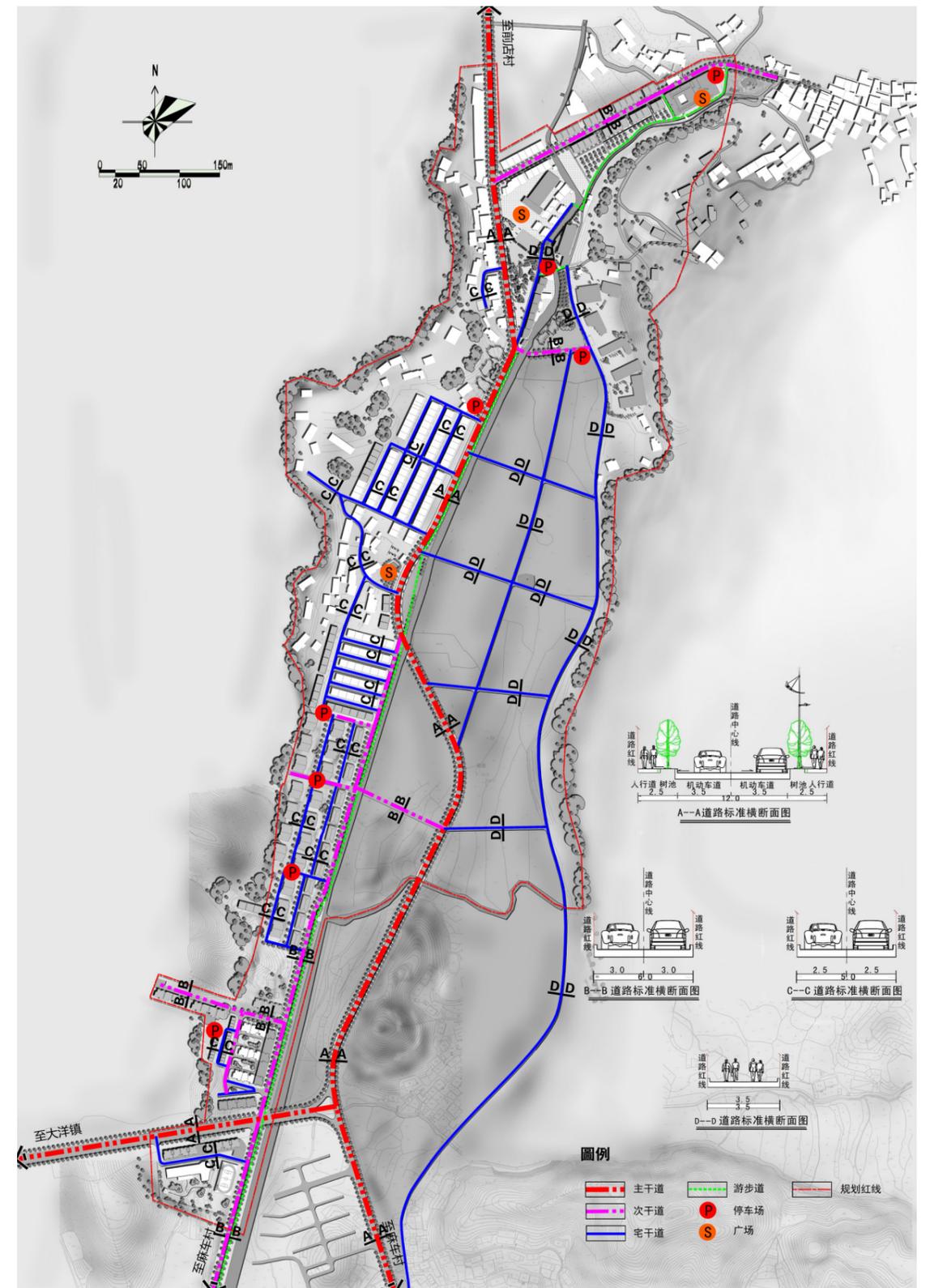
【停车设施布局】

(1) 增设公交站点

公交站点分布各自然村与三将线接口处都设置公交点,以毛山下新村点和村委会为主要住车点,其它点只负责临时上下客,不做长时间停靠。

(2) 规划生态停车场

规划在和仁新村北部三将线西侧、桥头新村内部、韵和公园南部设置共三处村庄公共停车位集合点,全村规划停车位72个。新建停车场均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,将停车空间与园林绿化空间有机结合。



6.3 村庄基础设施用地规划

6.3.2 水利用地规划

饮水项目

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。

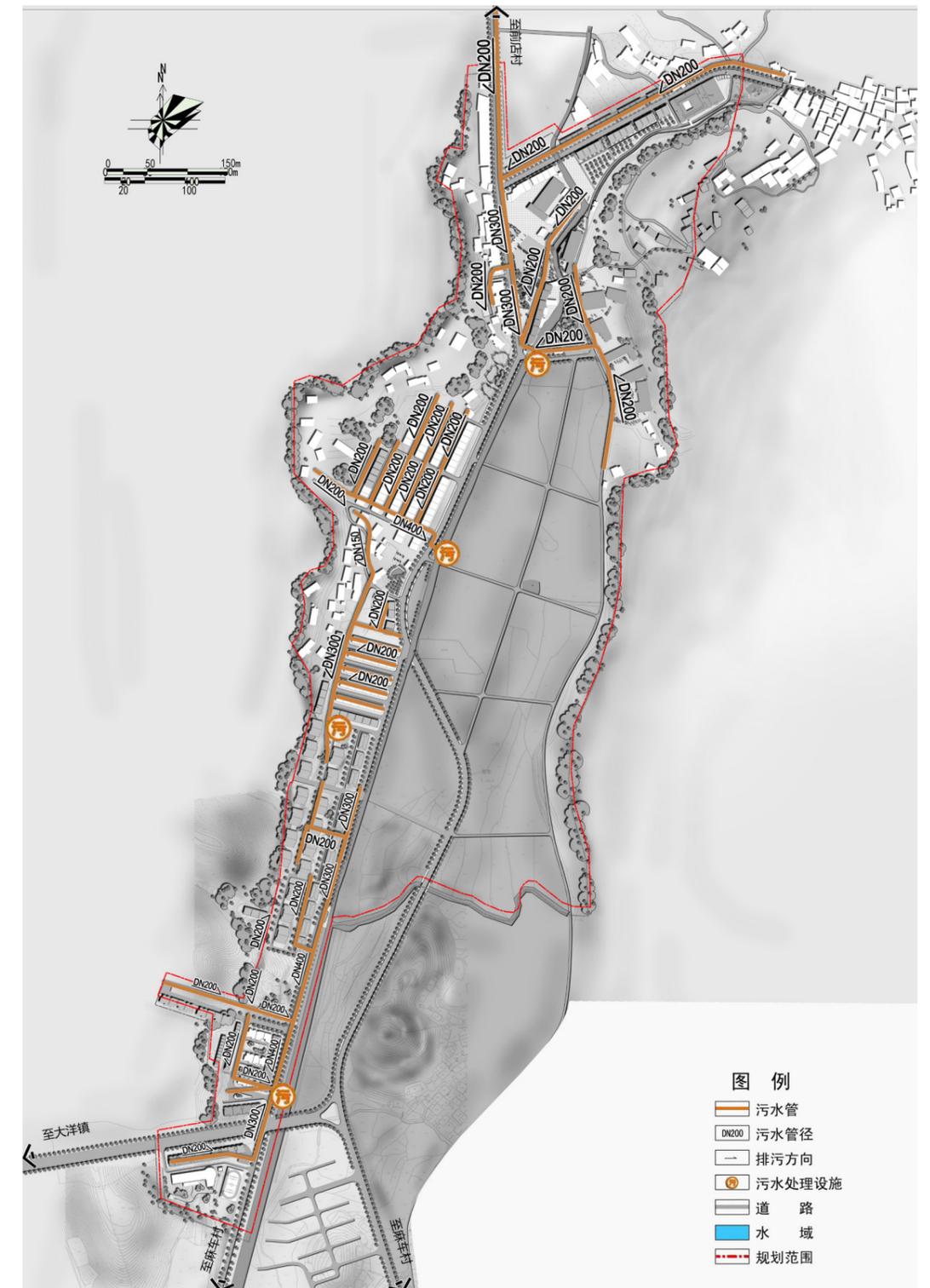


6.3 村庄基础设施用地规划

6.3.2 水利用地规划

排污工程

考虑到全村人口较多,但居住相对分散,6个保留型自然村采用小型化粪池处理,萎缩型自然村采用个体化粪池处理。高垣和毛山下自然村为集中示范区,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。建成后实现全村污水排放管道化。彻底改善人居环境,提高生活质量。



6.3 村庄基础设施用地规划

6.3.2 水利用地规划

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。



6.3 村庄基础设施用地规划

6.3.3 绿地景观规划

1、规划原则

(1) 因地制宜，适地种树的原则

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，适地种树，以乡土树种为主，多种树、多林种、乔灌木相结合。

(2) 结合造景，突出特色

以恢复地带性植被类型为目的，结合植物造景，营造具有地方特色，体现高垣村个性的植物群落，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，营造适合于高垣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) 与美丽庭院打造相结合的原则

绿化景观要与美丽庭院打造相结合，体现自然淳朴的田园风光，新建建筑要与保留建筑及周边环境相协调。

6.3 村庄基础设施用地规划

6.3.3 绿地景观规划

2、绿地景观系统



(1) 总体绿化风格控制

以乡野自然生态环境为基调，营造看山、观绿的闲适美景；各功能区根据定位，在总基调的基础上突出各自景观特色。



(2) 沿三将线及村道绿化

宜发展以桂花、玉兰、杜英、茶花、月季及红叶石楠、金边黄杨等为主的植物。



(3) 农家乐绿化

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。



(4) 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。

6.3 村庄基础设施用地规划

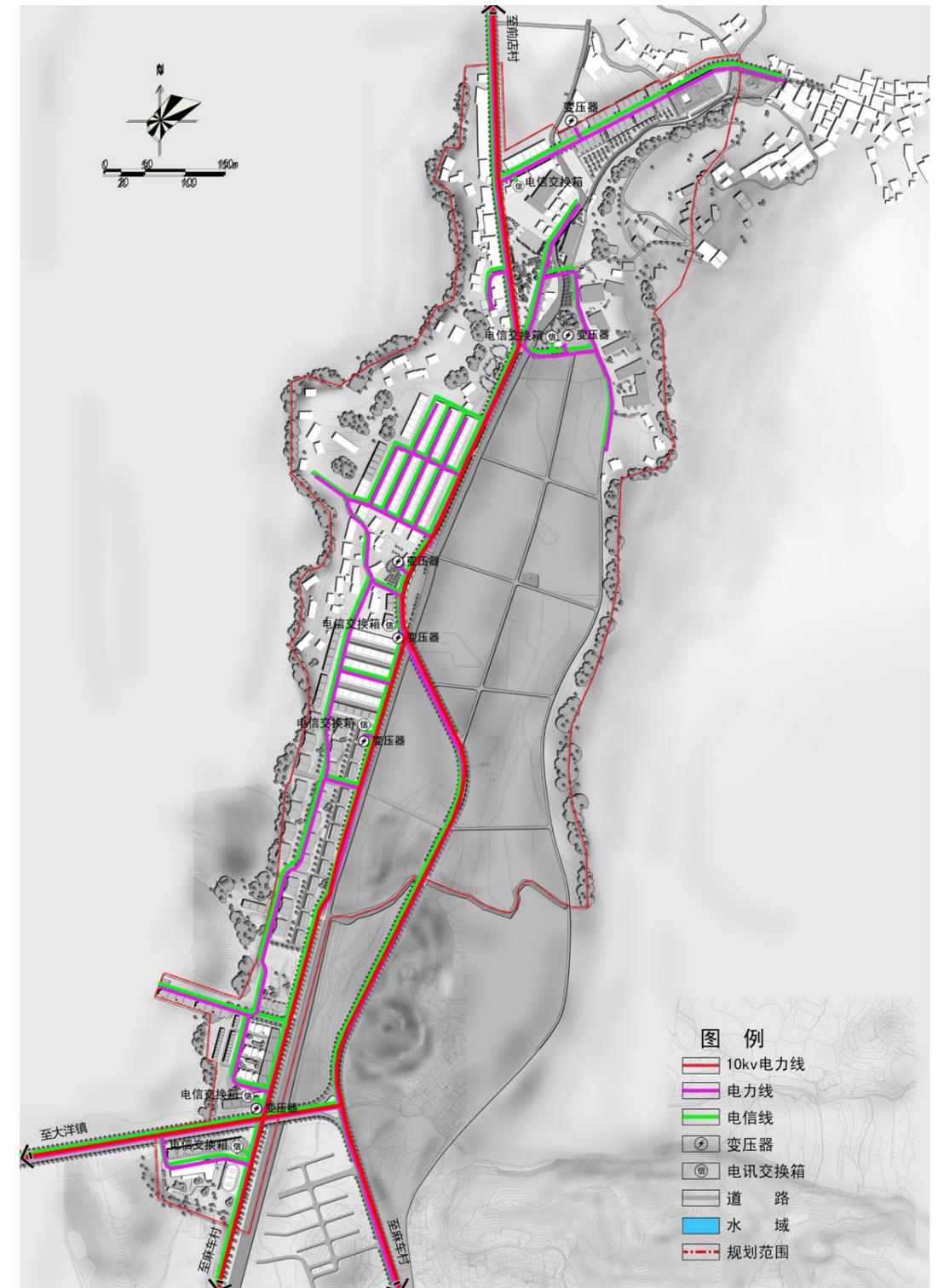
6.3.4 电力通信工程规划

1、电力工程

高垣村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。电线布设目前保持现有的架空线为主，10KV 及 380/220V 线路布设在村内道路的东、南侧。对新建区有条件地区的 380/220V 电力线进行电缆埋地。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

规划高垣村采用电缆线作为主干线，从毛山下自然村引入。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，各自然村用户主要以电话电缆线路架空方式接入高垣电讯接入点，有条件自然村室外可地下穿管敷设。



6.3 村庄基础设施用地规划

6.3.5 地质灾害防治规划

高垣村为地质灾害一般防治区，对一般防治区的地质灾害防治和监管要求：以监测、预防为主要手段，加强山区水土保持和自然生态环境的保护，严格控制新建矿山、砍伐森林，积极推进地质灾害危险性评估，工程经济活动尽可能减轻对地质环境的破坏，避免引发地质灾害；已发现地质灾害要加强监测，部分受地质灾害威胁的村庄、居民户要适时搬迁避让，部分不适用搬迁转移措施的地质灾害点，可考虑简便措施工程治理，确保人民群众生命财产安全。交通部门要加强公路沿线高陡坡的巡查，发现地质灾害隐患，及时治理。

6.3.6 环卫设施规划

规划依照有关规定及建设需要，做以下规定：

(1) 垃圾日产日清，清运率为 100%，无害化处理 100%，粪便处理率达 100%；在小区内设垃圾收集点，垃圾收集后，统一运往县城垃圾处理厂。

(2) 沿主要街道设置果皮箱，主路每隔 50 ~ 80 米设一处，一般道路每隔 80 ~ 100 米设一处。

6.3.7 消防规划

根据《建筑设计防火规范》的各项规定，应考虑以下方面：

- (1) 结合村委会设立消防指挥中心，成立消防小组，准备足够的消防工具；
- (2) 合理安排可靠的防火水源，且供水量有保证。
- (3) 合理布置消防栓密度，服务半径为 120—150 米。
- (4) 各类建筑群体必须留有不小于 3.5 米的消防通道。



7

产业发展规划

INDUSTRY DEVELOPMENT PLANNING

7.1 产业发展思路

7.2 产业发展规划

7.1 产业发展规划思路

【目标定位】

立足优势，打造基础设施完备、高效规模生产并兼具生态休闲观光功能的现代农业综合区。

【规划策略】

- 1、村内二产逐渐衰退，重点是升级做强一产，适度融合发展三产。
- 2、建立农业产业园区，有计划地建设、改善基础设施，对蚕桑养殖、茶叶种植等优势产业实施规模化、标准化、生态化生产，以提升产业效益，增加村民就业机会，促进村民增收。
- 3、在保证农业生产能正常运行的前提下，传统农业升级中应注重景观打造，拓展游客可参与的耕作、播种、采收、加工等农事体验活动。
- 4、要配套一定的旅游服务配套设施，将旧民居改造成农家乐、农家客栈，利用原有村道的改造串联观光体验型农业基地、孝子牌坊、吴氏宗祠等，形成一条旅游路线。
- 5、建立新的土地流转机制，保障农民利益，提高农民土地流转的积极性，通过土地规模化流转经营，为农业升级转型以及融合发展三产奠定基础。



7.2 产业发展规划

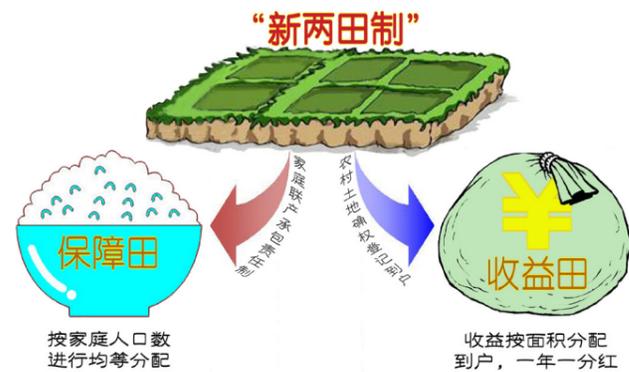
7.2.1 农地承包经营规划

【新两田制】

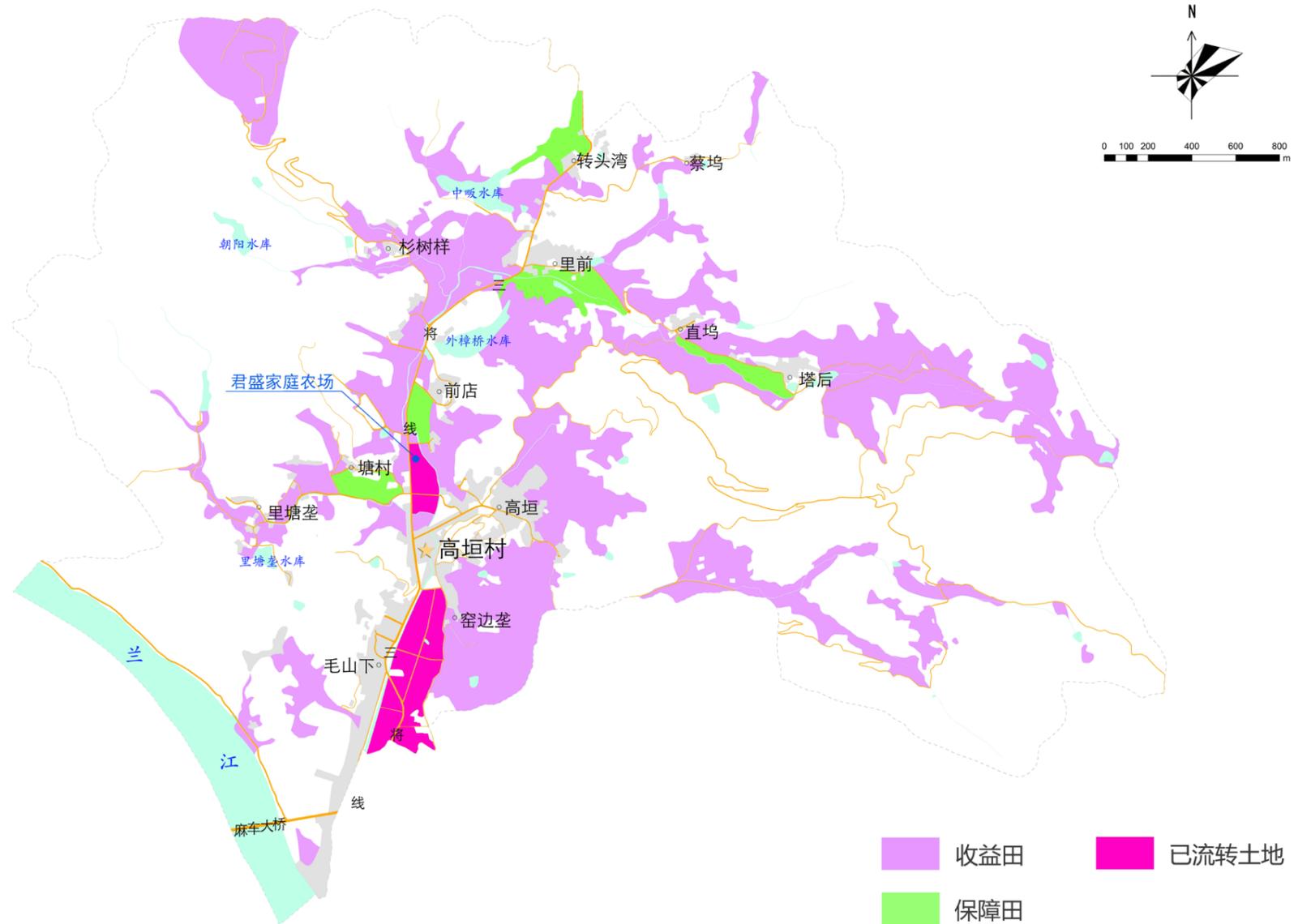
按照“三权分置”的原则，形成所有权、承包权、经营权三权分置，稳定所有权和承包权，放活经营权，在此基础上探索“新两田制”土地流转模式，即将农户承包田按一定比例划分为“保障田”和“收益田”两部分。其中，“保障田”按家庭人口数进行均等分配（数量不得超该户承包田面积），“收益田”统一委托集体或土地流转机构进行统一流转，所得收益按“收益田”面积分配到户，实行一年一分红。

【流转规模】

结合“新两田制”推进土地流转，促进农业规模化经营。规划保障田面积 14.46 公顷，收益田面积即土地流转规模 205.73 公顷。



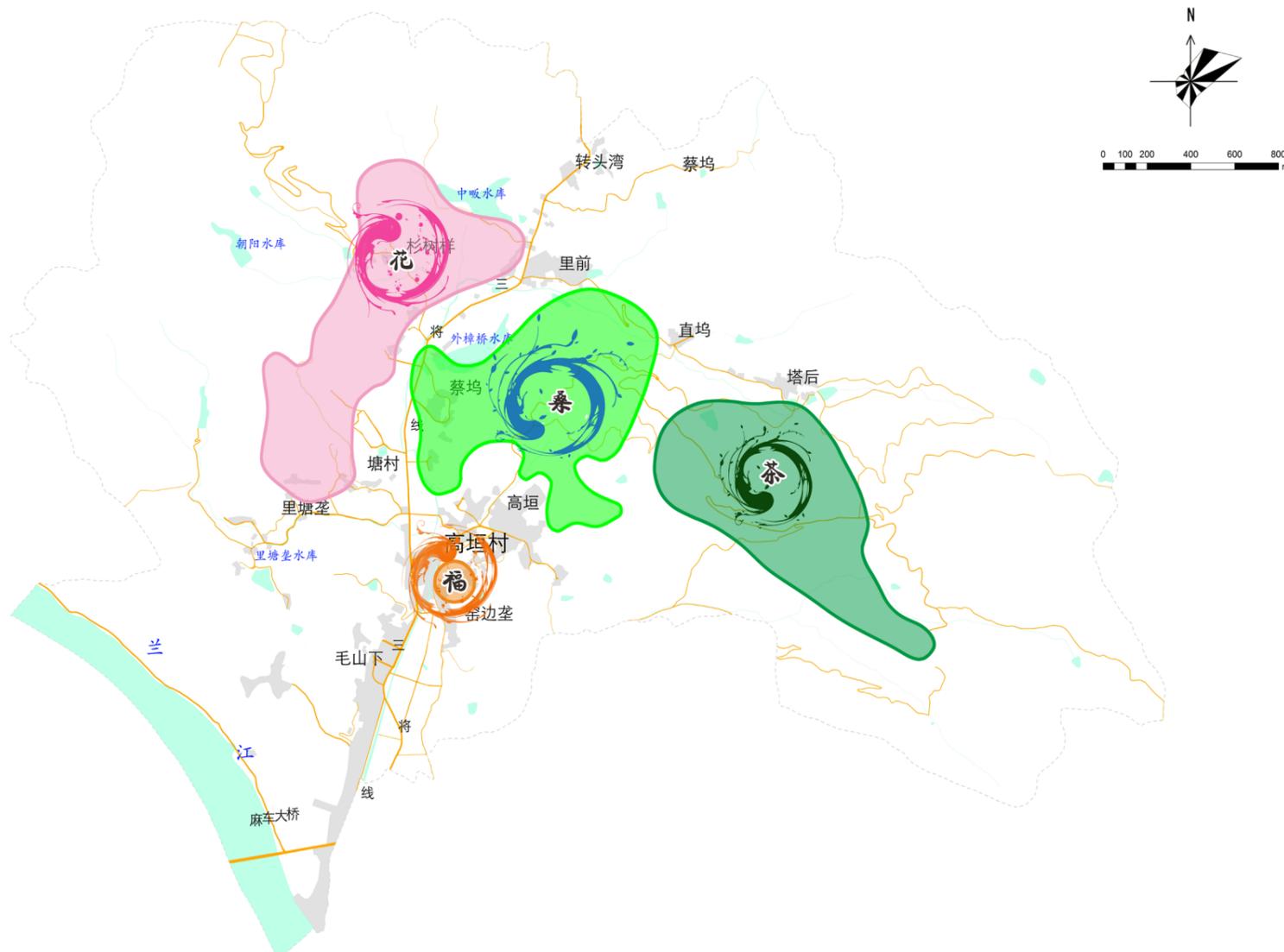
土地流转情况示意图



7.2 产业发展规划

7.2.2 产业规划布局

高垣村将逐步形成以茶、桑、花、福为主的四大产业新格局。



茶 高山茶叶种植产业

在现有茶叶种植规模的基础上，鼓励农户利用丰富的低丘缓坡资源种植茶叶，同时支持有实力的农户开办茶叶加工厂，解决茶农的销路。

桑 蚕桑种植采摘体验产业

在蚕桑市场不景气的背景下，鼓励农户逐步用果桑来替代蚕桑，以大洋镇打造美丽大洋为契机，发展桑果采摘游。同时加大对大君盛家庭农场等本地农业企业的扶持力度，在搞好蔬菜种植的基础上，开展桑芽菜、桑果酒为主的深加工和桑枝香菇和桑黄等菌类种植。

花 花香谷休闲观光产业

结合低丘缓坡垦造耕地，利用“新两田制”等创新型土地流转模式，提高农民土地流转的积极性，形成土地规模流转打造“花香谷”，依托低丘缓坡的改造开发千亩农田，积极发展现代农业，依托玫瑰园适当开发旅游、观光产业。

福 养生养老产业

利用大洋养老服务中心落户高垣的契机，依托村内较好的生态环境和较为便利的交通区位条件以及浓厚的“孝”传统文化底蕴，以在建的养老服务中心为中心，打造养生养老产业区。建设孝德文化长廊、百“孝”帖、孝文化故事墙、孝文化主题园等，在此基础上，开展孝文化宣传、挖掘孝子事迹、“十大孝子孝媳”评比等“知孝、行孝、扬孝”活动，并将前山的农居点进行梳理，将保存较好的旧民居改造为特色民宿，将高垣打造成养生养老福地。

8

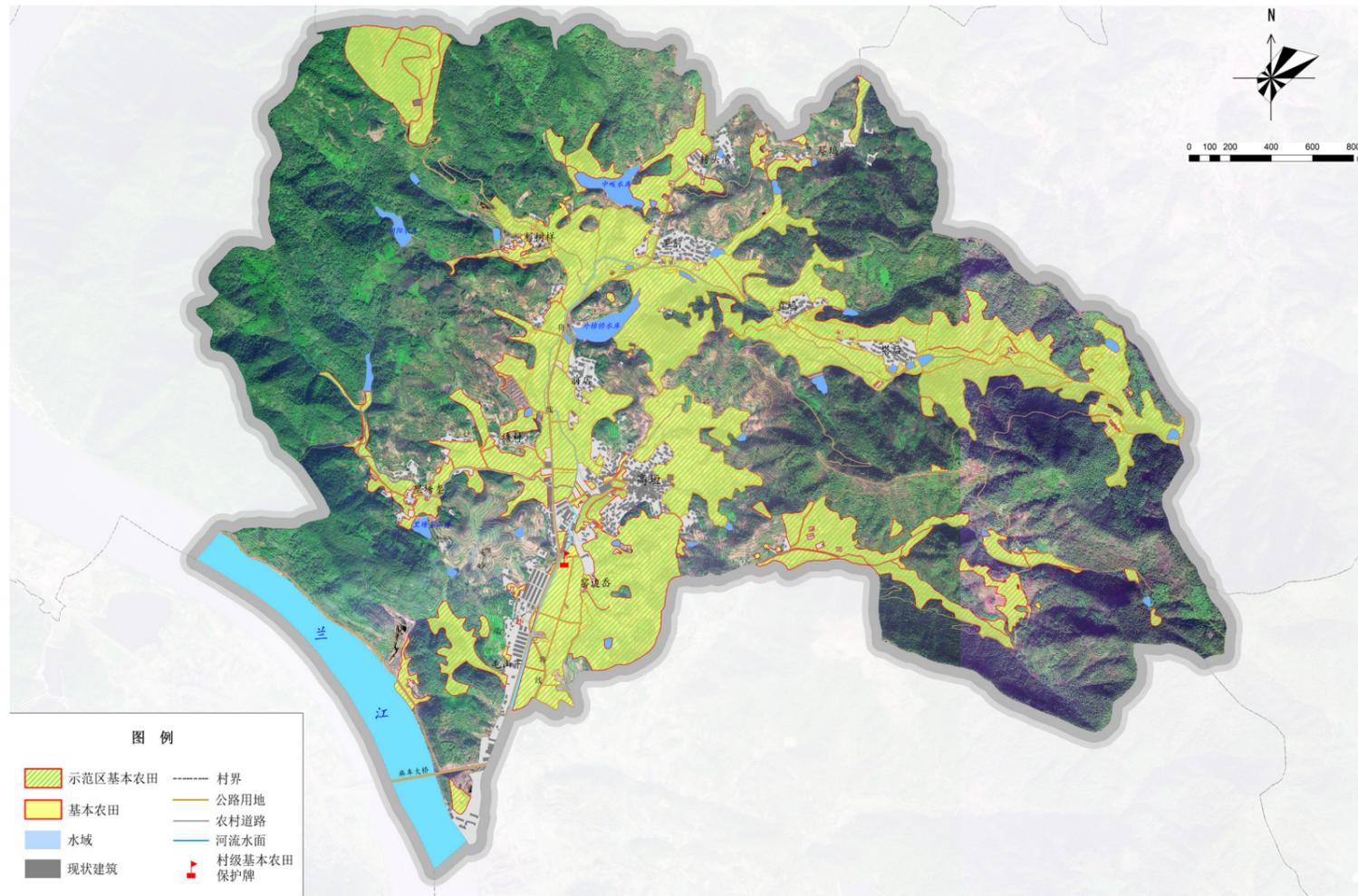
工程项目规划

THE PROJECT PLAN

- 8.1 基本农田划定工程
- 8.2 土地整治工程
- 8.3 农村存量建设用地再利用工程
- 8.4 产业转型升级工程
- 8.5 公共服务和基础设施配套工程

8.1 基本农田划定工程

8.1.1 基本农田划定



【细化乡级基本农田规划布局】

在确保基本农田保护任务的前提下，依据乡级基本农田规划布局，结合基数转换后的村土地利用现状数据，在大比例尺图件上将乡级规划基本农田进行细化。同时，依据现状调查情况，对于部分面积较小且保护难度较大和现状条件较差不适合划为基本农田的地块予以剔除。

【落实保护责任明确保护义务】

将基本农田地块保护责任细化落实到各田块的保护责任人，与责任人签署田块保护责任书，明确田块边界、面积、质量等级、田块编号等信息，同时明确保护措施、当事人权利与义务、奖励与处罚等内容。

【健全数据库实行巡查制度】

将基本农田分田块保护图、表、册的内容纳入数据库进行管理，并实现与县级基本农田数据库联网互通，建立日常更新维护制度。同时在镇国土所指导下，组织各自然村负责人开展保护基本农田日常巡查制度，将基本农田保护进入常态化管理。

【推行永久基本农田保护“田长制”】

借鉴余杭区永久基本农田保护“田长制”试点经验，对全村永久基本农田实行网格化、责任化管理，确保每一块永久基本农田都有“网格”归宿、“田长”管理，具体将全村永久基本农田保护任务落实到25个村民小组，各小组长任“田长”，并设立统一标志牌，注明“田长”相关信息，主动接受社会群众监督。

8.1 基本农田划定工程

8.1.2 耕地保护补偿方案

合理确定补偿范围

本次村庄规划确定的永久基本农田,但应扣除已作为畜牧(水产)养殖使用的耕地,发展林果业(主要是指种植木本植物)的耕地,成片良田用于设施农业用地的耕地(简易大棚设施蔬菜用地除外),被征(占)用进行非农业建设等已改变土地用途的耕地,长年抛荒的耕地以及耕地占补平衡中补充耕地的种植达不到要求的耕地等。

实行分级补偿标准

- (1) 示范区基本农田补偿标准为 80 元 / 亩 / 年。
- (2) 基本农田补偿标准为 40 元 / 亩 / 年。

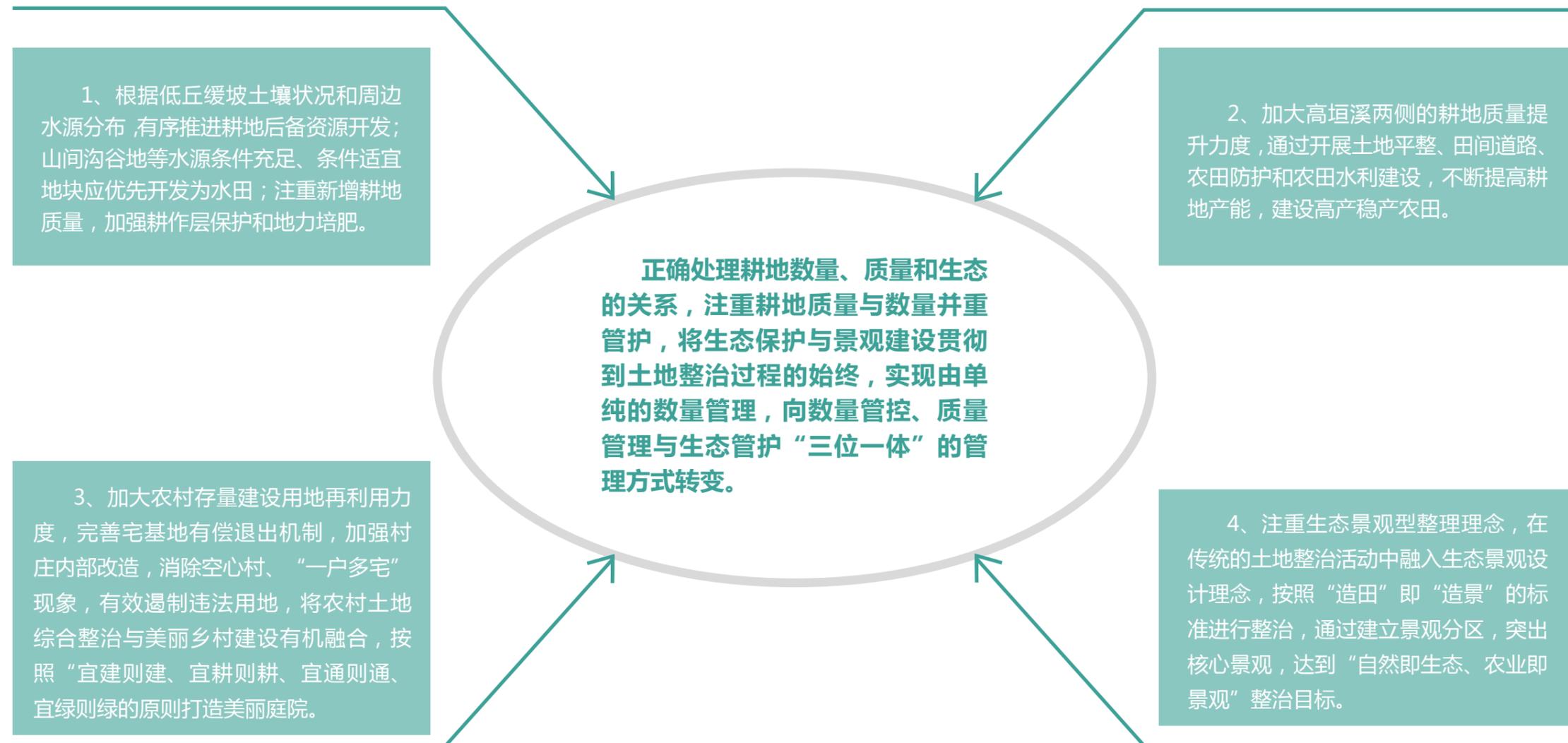
实行保护与补偿相挂钩机制

如常年抛荒连片面积超过 10 亩或者季节性抛荒连片面积超过 30 亩,全额扣发耕地保护补偿费。当年发生违法违规用地行为,自行纠正到位的扣发当年度 20% 的耕地保护补偿费,未能自行整改到位的全额扣发当年度耕地保护补偿费。



8.2 土地整治工程

8.2.1 土地整治思路



8.2.2 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最终确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,具体土地整治项目安排见附表 8。

8.3 农村存量建设用地再利用工程

8.3.1 农村存量建设用地再开发



8.3 农村存量建设用地再利用工程

8.3.2 美丽庭院打造

1、美丽庭院概述

【总体思路】

是一项村庄存量建设用地再利用的综合工程，也是一项农整与美丽乡村建设、造田与造景相结合的工程，也是农村存量建设用地再利用的一种方式。

【具体做法】

在充分挖掘村庄内部的边角地、拆后土地、空地、一户多宅需拆除的旧房、倒塌房屋等可利用存量建设用地的基础上，按照“宜建则建、宜通则通、宜耕则耕、宜绿则绿”的原则进行统一规划、设计和施工。宜耕区块在复垦过程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，节点设计，突出核心景观。产生的新增耕地统一由原农户根据规划进行耕种，并统一包装成农村土地综合整治项目，增减挂钩指标所得收益扣除相关费用外，全额返还到村集体，专项用于美丽庭院打造。同时对农户庭院和房屋外立面根据设计统一进行整治，修复具有历史文化价值的古建筑，以此为核心进行景观提升。

【达到目标】

土地利用集约高效，美丽乡村初具雏形，基本营造出“田围村绕、村嵌田间”的乡村景观。



8.3 农村存量建设用地再利用工程

8.3.2 美丽庭院打造

2、庭院美化

现状



问题

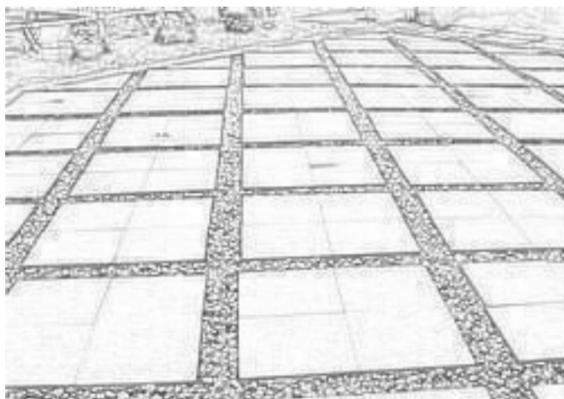
- ◆ 高垣村的庭院分为有院墙和无院墙两种。
- ◆ 大部分庭院没有经过设计，表现形式单一。
- ◆ 庭院的铺地形式一般为水泥铺地，但存在水泥抹面时序不同，粗糙程度不一样的情况。
- ◆ 部分庭院堆放杂物比较散乱。

铺地 + 植物

庭院绿化要因地制宜，“宜树则树、宜灌则灌、宜藤则藤、宜竹则竹”，选择乡土植物的具有较强抗污能力、适应性强、耐瘠薄、耐干旱的植物种类，并配合栽种乔木。

推荐铺地材质：天然石板、透水砖等
推荐植物：棕榈、竹子、桂树、梅、枣树、石榴

思路



规划



目标

庭院设计布局美 杂物摆放整齐美
环境卫生清洁美 植树栽花绿化美

8.3 农村存量建设用地再利用工程

8.3.2 美丽庭院打造

3、庭院美化分类方案

现代庭院

特点：主要分布在村庄扩展区的新建建筑，拥有较完整水泥铺地，较为干净整洁，也相对富裕。一般都有停车需求。

方案：在主要踩踏区域以铺地为主，可栽种一二株乔木为庭院树，再以绿化点缀。

绿化庭院

特点：主要分布在古道北部和村庄边缘，空间较大，一般为老建筑，长年有野生草木生长，铺砖石板面积较少，且地势有高差。多为老人小孩居住。

方案：在主要生活用地区域以水泥、砖石铺砌，其他地块可用于菜地，绿化种植，点缀庭院。

建筑密集区

特点：主要在村庄历史发展核心区，建筑一般为老建筑，密度高，且庭院少。

方案：由于房屋密集，故在确保交通通达性的前提下，以行道绿植为主，重在点缀。



8.3 农村存量建设用地再利用工程

8.3.2 美丽庭院打造

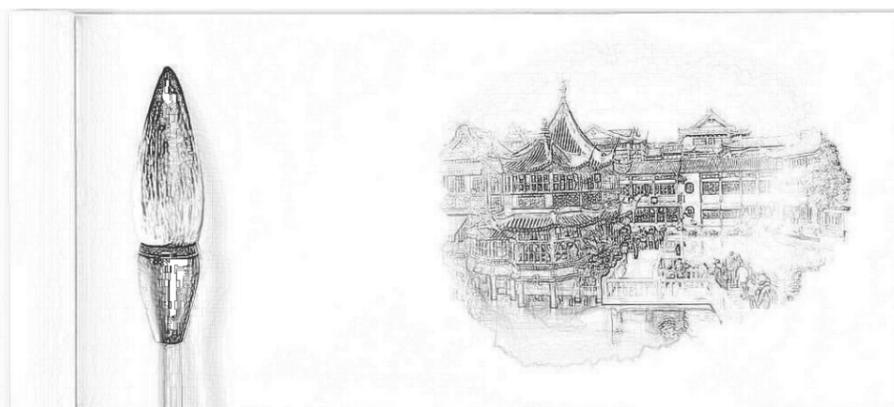
4、立面整治

现状



问题

一些老房子受雨水冲刷、侵蚀，房屋立面沿雨水线变色(变灰、变暗)，或者部分石灰抹面脱落。



思路

粉刷 or 彩绘 or 植物

对象：建筑立面、砖石材质的围墙
新房子立面采用贴砖，注意统一风格。
老房子有条件的贴砖，没条件的抹白。

人流密集地段可以画上墙体彩绘，宣传本村的文化及特色，
也可以在墙边布置绿化。

规划



目标

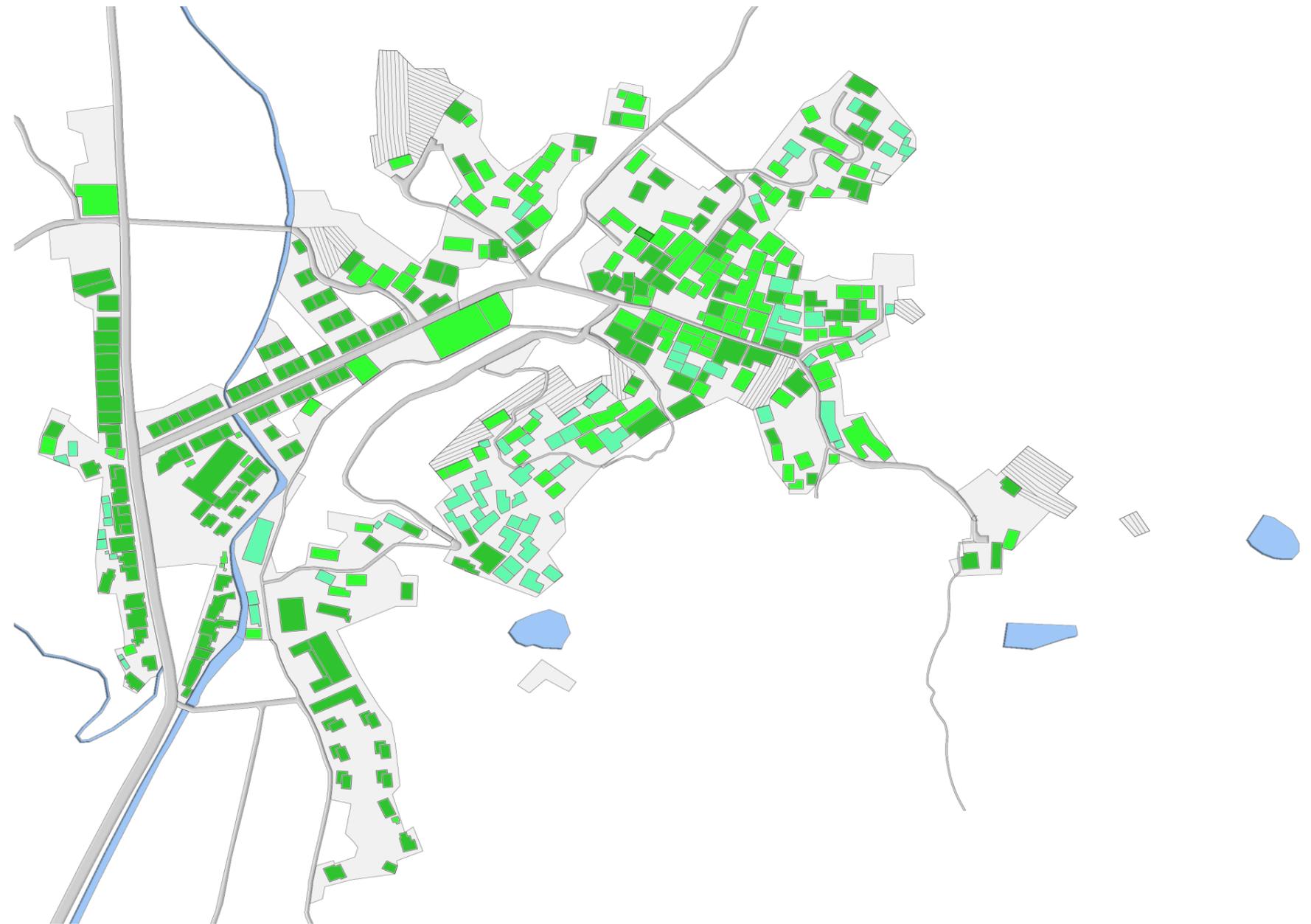
村庄建筑风貌统一
体现村庄历史文化

8.3 农村存量建设用地再利用工程

8.3.2 美丽庭院打造

5、立面整治分类方案

一类建筑	<p>特点 民国之后的老建筑，有一定年龄，但没有历史价值，不适应现代的生活方式。可随新房建设更新掉。在古道北侧，形成群落，砖石建筑结构完整稳固，可以继续使用的考虑保留。</p> <p>方案 统一风格，展现古朴风情。近代砖石建筑予以石灰刷白。道北侧老建筑，可自拆自建，没有的，予以复垦。</p>
二类建筑	<p>特点 建筑相对较新，立面抹白完整。部分随时间推移，受风雨侵蚀，有些变黑、变灰，较为斑驳。</p> <p>方案 立面完整的，不做改变；立面石灰变色、脱落的，重新抹面；个人有能力的，在保持风格统一的情况下，进行铺装。</p>
三类建筑	<p>特点 建筑多为新建，结构稳固，形式新颖，一般符合审美需要，没有改造必要。</p> <p>方案 与周边建筑风格不一致、不统一的可以考虑更改铺装。</p>



8.3 农村存量建设用地再利用工程

8.3.2 美丽庭院打造

6、节点设计

本节点位于高垣自然村北部，将水田改造成荷花池，其北边是一个小山包，形成一个依山傍水的福地，拥有不错的改造潜力。

高垣自然村是高垣行政村的行政和公共服务中心，有村委会，吴氏祠堂，养老院，古道、篮球场等设施，本节点的设计，填补了高垣自然村北部休憩场所的空白。

整个高垣自然村自南向北，形成了养老服务中心、村委、祠堂、本节点四个主要公共场所。



■ 节点设计范围
■ 村庄建设范围

8.3 农村存量建设用地再利用工程

8.3.2 美丽庭院打造

7、节点设计方案

- 1 对现状农田进行修整，增加了绿篱，使原本开放式的农田显得更精致，增加村庄内农田景观。
- 2 现状房屋门前为土质地面，存在地面界限模糊的情况。
规划进行砖石铺地，突出用地区别，并按一组两颗种了两组树。
- 3 现状院墙破败不堪，院内水泥铺地受雨水冲刷，斑斑驳驳，又有杂物散乱放置。
规划对院墙进行修缮，院内铺设花岗岩，针对院门的建筑墙根布置绿化。
- 4 现状为旱地。
规划建设荷花池塘，布置观景木栈道。
- 5 现状立面大部分为水泥抹面，屋前场地是土质路面，范围边缘杂物散乱，界限不清晰，还有一部分绿化。
规划对立面进行石灰抹白，对两个房子的屋前进行铺装，并相互连通，对屋前空地和绿化进行设计，布置建筑小品。
- 6 现状为无植被坡地。
规划改造为梯田，融入造景理念。



8.4 产业转型升级工程

8.4.1 加快传统产业转型升级

【转变思想观念，谋求转型跨越】

在蚕桑市场不景气的背景下，鼓励农户逐步用果桑来替代蚕桑，以大洋镇打造美丽大洋为契机，发展桑果采摘游。



【做深产业链，提高附加值】

加大对本地农业企业的扶持力度，鼓励开展桑芽菜为主的桑叶深加工；收购多余的桑果用于酿酒；收购桑树枝种植香菇和桑黄等菌类，做深做大蚕桑产业链，提高附加值。



【利用土地资源优势，扩大种植规模】

在现有茶叶种植规模的基础上，鼓励农户利用丰富的低丘缓坡资源种植茶叶，鼓励有实力的农户开办茶叶加工厂，解决茶农的销路。



8.4 产业转型升级工程

8.4.2 稳步发展生态休闲产业

结合低丘缓坡垦造耕地，打造“花香谷”

本次村庄规划中将以“花香谷”为主题，对高垣村北部连片低丘缓坡资源进行开发，并借助景区景点的理念来规划建设，运用景区景点的手法来美化优化，参照景区景点的标准来经营管理，实现土地整治项目景区化的目标。

结合“新两田制”等土地流转模式，打造体验式农业基地

利用“新两田制”等创新型土地流转模式，提高农民土地流转的积极性，将流转过来的土地打造成集观光、采摘、垂钓、捉鱼、养蚕为一体的农事活动体验基础，让游客体验返璞归真的农耕生活。

挖掘“和”、“孝”文化底蕴，打造孝子古道与特色民宿

充分挖掘高垣村“和”、“孝”文化底蕴，利用青砖、石板和块石等材料将原有村道打造成一条古道，利用古朴的民居，改造发展为特色民宿，把体验式农业基地、养老服务中心、特色民宿区、大会堂、孝子牌坊和吴氏宗祠等串联起来，形成一条旅游观光路线。

表 8-3 高垣村产业转型升级项目规划表

单位：公顷

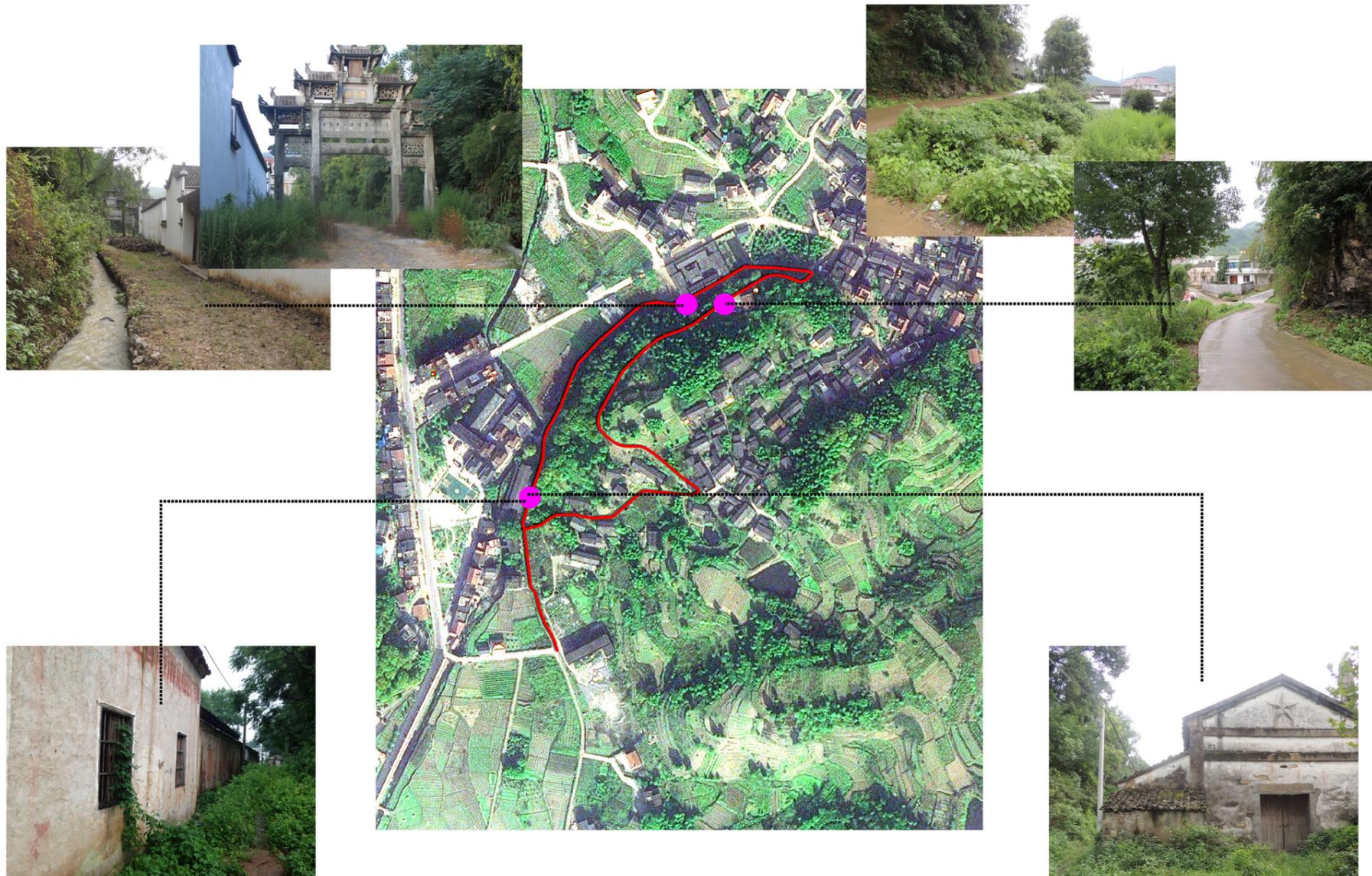
项目类型	项目名称	实施主体	项目规模	建设年限	备注
产业转型升级工程	农村养殖区整治改造	高垣村委	0.35	2016-2020	
	“花香谷”主题休闲观光园	招商引资企业	39.67	2018	
	老大会堂农家乐改造	招商引资企业	0.13	2017	
	“孝·道”古道建设	高垣村委	0.91	2016	
	前山民宿改造	招商引资企业	0.27	2017-2020	
合计			-	-	

8.4 产业转型升级工程

8.4.2 稳步发展生态休闲产业

1、前期分析

重要节点的景观保护和道路的完善上都有待改善，特别是在植物景观配景上显得随意且粗糙。



在有高差的道路设施上，并没有加以保护的缓冲带式的走道或栏杆保护，且绿植杂草丛生、稀稀疏疏。

在有高差的道路设施上，并没有以缓冲带式的走道或栏杆保护，且绿植杂草丛生、稀稀疏疏。

节点的建筑立面不止老旧且非常残破，不仅没有自己的特色，也没有景观效果。周边道路极差。

8.4 产业转型升级工程

8.4.2 稳步发展生态休闲产业

2、总体布局

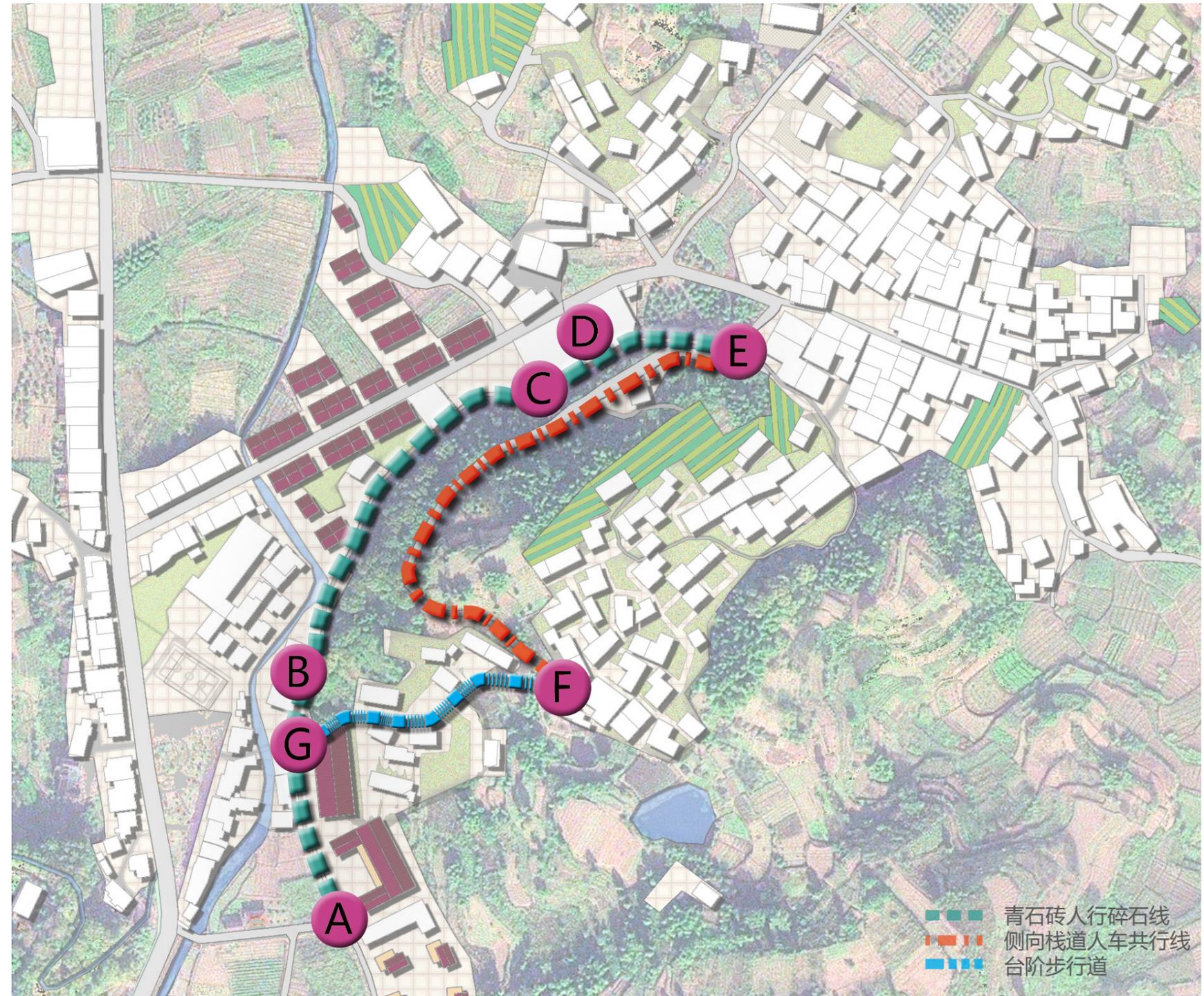
高垣孝道从村西南方向至规划农家乐道路开始，依次穿过孝子牌坊、祠堂、山坡孝道构成环线，共由两种铺砖道路组成，分别为：青石砖人行碎石线和侧向栈道人车共行线。

A：主路—古道入口

BCD：规划农家乐、牌坊、祠堂节点设计

EF：不同铺装道路分节点，指示牌位置等

FG：有台阶的线路，指示标牌



8.4 产业转型升级工程

8.4.2 稳步发展生态休闲产业

3、道路铺砖设计

【青石砖人行碎石线】

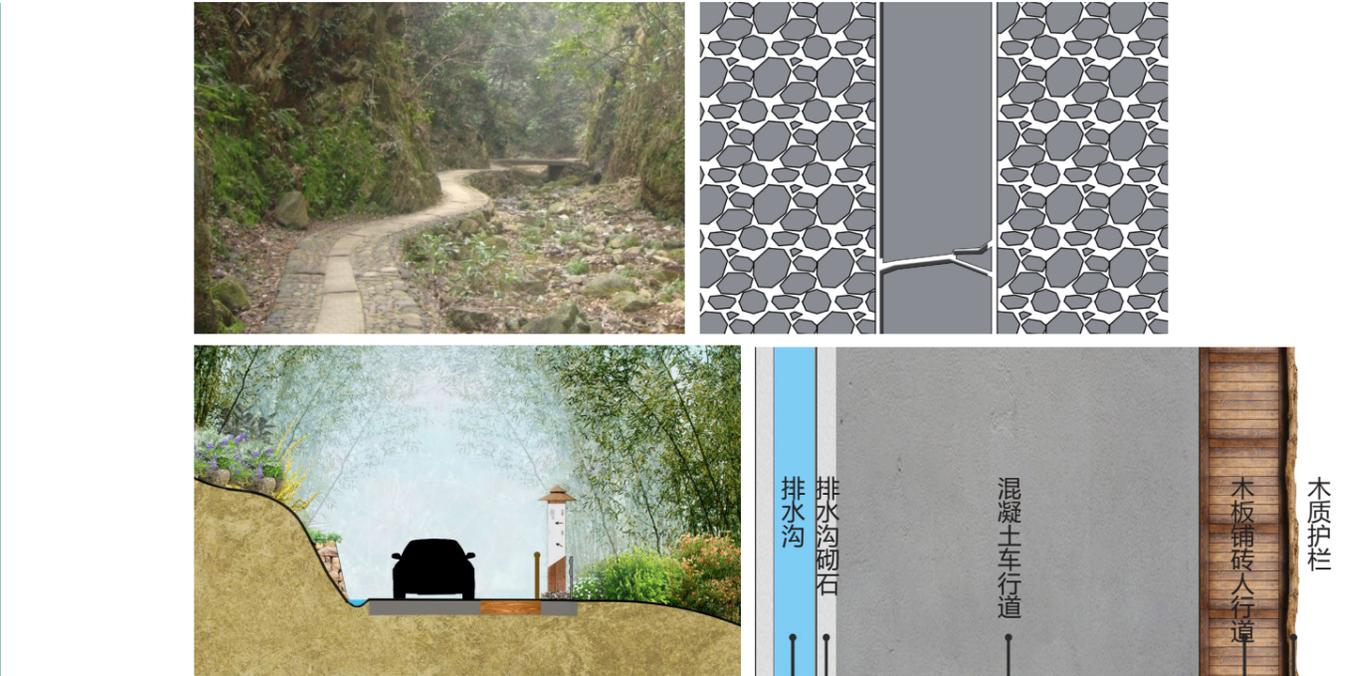
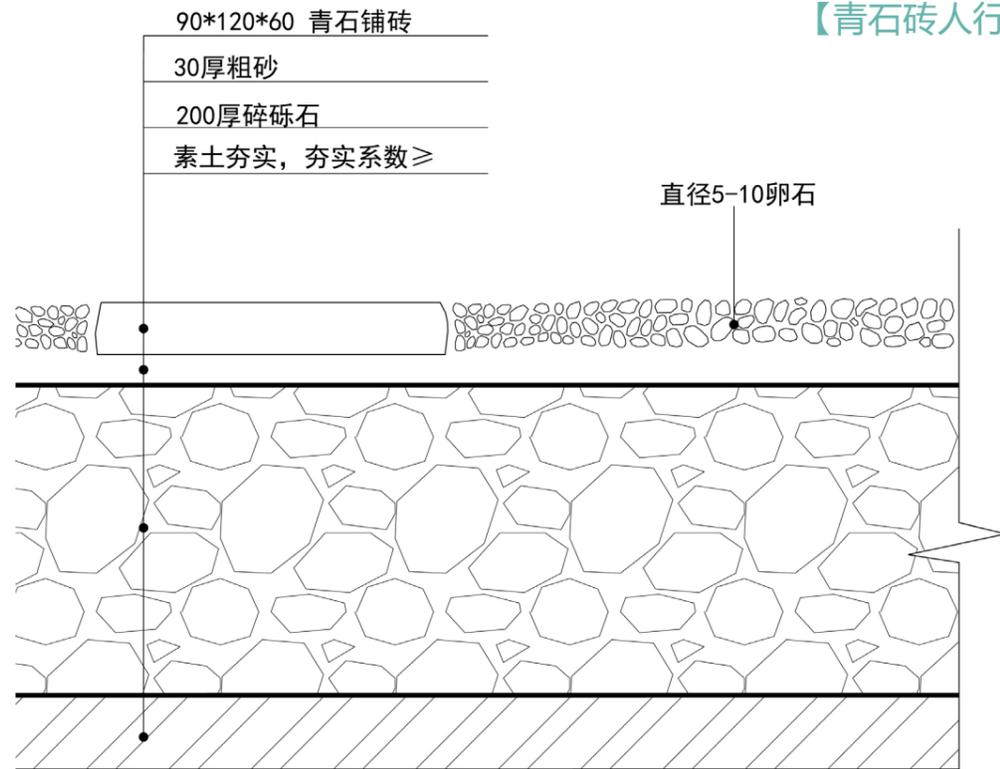
路中央平铺宽度 90 厘米的条石，路边侧采用直径 5-10 厘米的卵石碎拼手边，便于调节道路宽窄。

古道靠近山体一侧设置排水沟，沟侧石以 30-40 厘米的大块青石垒砌，沟底碎拼小块青石。

【侧向栈道人车共行线】

路中央以原有的水泥道路为主核，路边侧外接 80 厘米木板材质铺砖，外围加以护栏遮挡。古道靠近山体一侧设置排水沟，以混凝土铺砌。山体靠道路一侧适当以混凝土加毛石加固。

【青石砖人行碎石线道路做法】



【侧向栈道人车共行线】



8.4 产业转型升级工程

8.4.2 稳步发展生态休闲产业

3、道路铺砖设计

青石砖人行碎石线



侧向栈道人车共行线



原貌照片

修建效果

8.4 产业转型升级工程

8.4.2 稳步发展生态休闲产业

4、节点设计



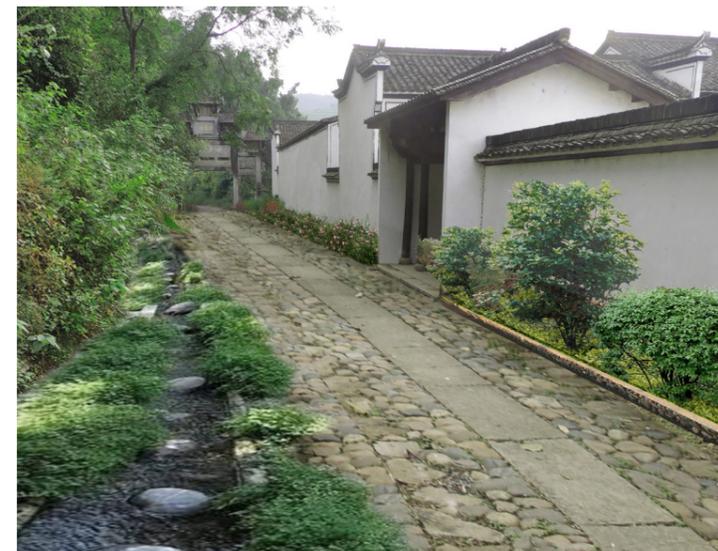
规划农家乐及周边道路预想修建效果

改善规划农家乐的立面景观是本节点的关键，不仅要在粉饰外墙、修缮门窗和景墙的宣传内容下功夫，还应树立宣传栏，并对周围修缮的道路布置色块绿化，加入更多的绿植，加强礼堂对村民的吸引力。



祠堂及周边道路预想修建效果

改善祠堂周边景观是本节点的关键，除了粉饰外墙和景墙绘画外，还应加强对牌坊的保护和周边植物溪流的整治，加入更多的绿植，并在溪流中加入卵石增加观赏性，山体上的绿植应更多的考虑色块的搭配。



8.4 产业转型升级工程

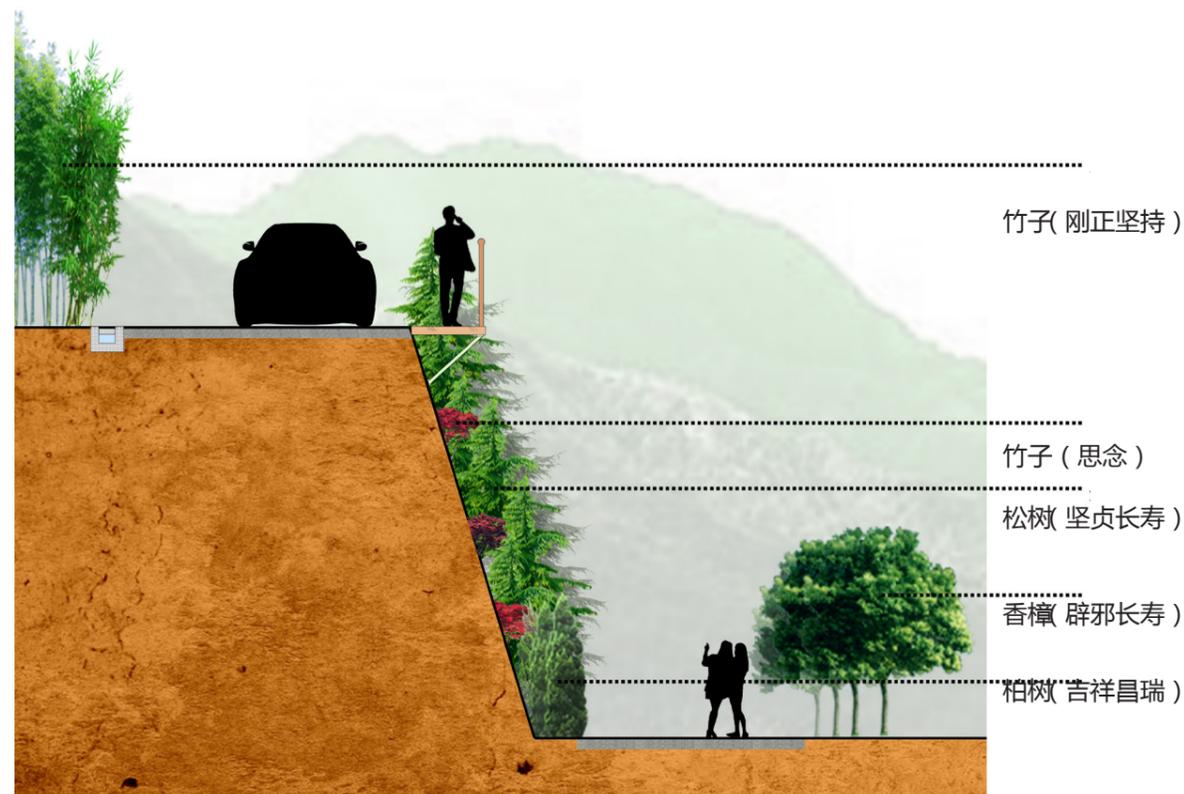
8.4.2 稳步发展生态休闲产业

5、孝道文化



文化不仅可以以建筑的形式表达，其实也可以蕴含在绿植寓意里。

下图为道路山体的景观分层植物布置，右侧为效果图。



在中国，尤其是民间，不同的植物代表着不同寓意，其中不乏形容长辈，希望长辈长寿、健康、祥瑞、昌盛等等的植物。

本方案充分利用了中华文化中植物对人的美好寓意。

其中，最上层的竹子代表着刚正坚持，在民间“竹报平安”的祝福语比比皆是；然后是岁寒三友的松树，岁寒然后只松柏之后凋也！自古以来人们就对其寄予这长寿坚贞的厚望；中间穿插其中的红枫代表着思念，那是母亲的临行密密和游子的寸草之心；最后在最下层的青石路上种植柏树和香樟，柏树和松树同为岁寒三友，他代表着吉祥昌瑞，和香樟的避邪长寿相映成趣。

在绿色的精致中点缀枫叶的红，而这绿色又分成层层清脆，浓绿，苍翠，墨绿，犹如万叶红花，构成具有层次的景观。

8.4 产业转型升级工程

8.4.2 稳步发展生态休闲产业

5、孝道文化

祠堂及孝子坊周边

也许，植物的内在文化不能够渗透进每个人的思想里，也不是每个人都能如此细心的发现。所以，用文字和图画最能直接地表达出想要人们了解的东西，尤其是图画，那是一种没有国界的语言。

所以，在积极宣传孝子坊的同时，将孝子吴文迈的事迹和最代表孝道的二十四孝图的故事刻画在祠堂的墙壁上更能让人直观的体会到孝道的意义。



孝子坊
祠堂壁画
壁画故事

老大会堂周边

老大会堂规划中将改造成农家乐，这里将成为和村民们日常活动频繁的地带和游客游玩之地，这里的宣传栏也墙壁同样可以给人们带来传统孝道的正面宣传。



壁画
宣传栏

8.5 公共服务和基础设施配套工程

根据村庄公共服务和基础设施用地规划，全村将重点配套村庄道路、停车场、自来水、排污管道、污水处理池等基础设施，具体用地规模和建设时序见表 8-4。

表 8-4 高垣村公共服务和基础设施配套项目规划表

单位：公顷

项目名称	主要内容	实施主体	项目规模	项目新增建设用地面积	其中占用耕地	建设年限	备注
高垣溪沿岸治理	防洪堤加固、沿线绿化、排污点治理等	水利部门	2.56	-	-	2017	
三将线沿线绿化改造	增加沿线绿植，布设人行道隔离带	交通部门	3.22	-	-	2017	
三将线道路拓宽	道路拓宽	交通部门	1.86			2018	
停车场建设	新村停车场建设	高垣村委	0.06	0.06	0.06	2018	
养老服务中心建设	建造 3 幢老年公寓楼 改造 2 幢原有建筑	镇政府	0.99	0.21	0.19	2018-2020	
合计			-	0.27	0.25	-	

9

土地利用村规民约

LAND USE REGULATION

9.1 生态用地管理

9.2 生产用地管理

9.3 生活用地管理

9.1 生态用地管理

生态用地是指以提供环境调节和生物保育等生态服务功能为主要用途，对维持区域生态平衡和持续发展具有重要作用的土地利用类型，主要包括村内的公益林地、水域和古树名木保护点。

9.1.1 公益林地管理

公益林地图上地块编号为“TL-X”，其管制规则如下：

- (1) 公益林范围内可进行抚育、更新性质的采伐，但必须获得林业行政主管部门的批准，采伐强度应当符合生态公益林保护的要求。
- (2) 禁止在公益林范围内进行开垦、采石、采砂、取土、开矿、砍柴、修建墓地等破坏生态公益林的行为。
- (3) 禁止建设占用生态公益林林地，确需占用的，应向林业行政主管部门提交申请，经林业行政主管部门按法定权限和程序审核同意后，再按照土地管理法律、法规的规定办理建设用地审批手续。

9.1.2 水域管理

需特殊保护的水域资源主要包括兰江、高垣溪、中畈水库和外樟桥水库，其管制规则如下：

- (1) 严禁占用水域、围湖养殖。
- (2) 不得擅自在水域范围内修建排水、阻水、取水设施。
- (3) 严禁在水域范围内电鱼、炸鱼和毒鱼。
- (4) 不得在水域内游泳、洗澡。
- (5) 不得向水域丢弃烟蒂、瓜皮、果壳、纸屑或其他杂物。
- (6) 废弃农药瓶应送定点回收站回收处理。不得随意丢弃，更不得在水域内清洗农药瓶。
- (7) 禁止将鹅、鸭直接放养到水域范围内啄食嬉水，而影响水源环境卫生，导致水源质量下降。
- (8) 不得在水域及沿岸倾倒或者堆放垃圾、粪便、渣土。
- (9) 严禁将生产、生活污水直接排入水域。

9.1.3 古树名木保护点管理

本处所指的需要特殊保护古树名木，主要是指村内位于高垣溪旁、村大会堂附近的2棵古樟树，其管制规则如下：

- (1) 禁止砍伐或擅自移植。
- (2) 严禁刻划、钉钉、剥损树皮、掘根、攀树、折枝、悬挂物品或者以古樟树为支撑物。
- (3) 严禁在距离古樟树树冠垂直投影5米范围内取土、采石、挖砂、烧火、排烟以及堆放和倾倒有毒有害物品。

9.2 生产用地管理

生产用地是全村农业种植、农产品加工、来料加工、养生养老和休闲观光等生产活动的聚集地，主要包括农业生产用地和二三产业用地两种类型。

9.2.1 农业生产用地管理

高垣村农业生产用地可细分为一般农田、基本农田、园地、设施农用地、商品林地等利用类型。

全村划定的农业生产用地中，一般农田主要包括不宜划为基本农田的现状耕地和规划期间通过开发或复垦的新增耕地，图上地块编号为“CB-X”；基本农田图上地块编号为“CA-X”；园地主要包括果园和茶园，图上地块编号为“CY-X”；设施农用地包括畜禽水产养殖用地、为农业生产服务临时性配套设施用地，图上地块编号为“CS-X”；划定商品林地包括毛竹林、山核桃林、板栗林，图上地块编号为“CL-X”。农业生产用地管制规则如下：

- (1) 一般农田和基本农田应以种植粮、棉、油等作物为主，也可种植蚕桑、茶叶、蔬菜等作物，严禁在基本农田内挖塘养殖、采土采砂和种植苗木等破坏耕作层的行为，一般农田内限制种植苗木等对耕作层有破坏的植物，确需种植的应采用“容器育苗”等新技术，以减少对耕作层的破坏；其他农业生产用地农户可根据自身需要种植相应的作物或树木，但不得擅自改变用途；
- (2) 美丽庭院打造中的新增耕地由原农户无偿耕种，严禁建设占用和堆放杂物；
- (3) 配合各级政府做好土壤改良、中低产田改造和旱地改水田等耕地质量提升工作，在农业科技人员的指导下，做好测土配方和科学施肥工作；
- (4) 严禁占用田间道路、沟渠等进行耕种，已占用的，需及时恢复，并配合村干部做好田间道路、沟渠等配套设施的管护工作；
- (5) 农户因农业生产服务需要占用土地的，可作为设施农用地办理用地手续，应尽量不占或少占耕地，严禁占用基本农田，确需占用一般农田的，使用过程中不得破坏耕作层，需采取预制板架空或覆盖稻草再浇水泥地等耕作层保护措施，配套设施用房原则上应采用钢架、竹木等简易结构，并确保期满后土地复垦到位；
- (6) 非农建设应尽量不占或少占耕地，严禁占用基本农田，确需占用一般农田建设的，需依法办理建设用地审批手续，待手续齐全后方可建设，且需按市里要求交纳相关费用；
- (7) 严禁弃耕抛荒，鼓励农户将不愿或无力耕种的农业生产用地流转给农业企业或承包户，并签定正式的流转协议，其租期和租金自行商定。

9.2.2 二三产业用地管理

高垣村二三产业用地主要为村庄产业用地，具体包括老大会堂规划改造成的农家乐和养老服务中心两处，其管制规则如下：

- (1) 村内产业用地可由村集体直接出资或吸引社会资本投资建设与改造，采用方式需经村民代表讨论决定；村集体直接出资建设与改造的，需定时公布出资情况，接收村民监督；吸引社会资本投资建设与改造的，需确定投资规模与投资回收方式，经村民代表讨论后决定，并签定协议；
- (2) 建设与改造村庄产业用地前应依法报相关部门审批，严禁超规划用地范围建设；
- (3) 应依法经营，经营场所需符合消防要求，经营过程中产生噪音应低于国家标准，废气、废水、废渣等应集中无害化处理后方可外排，将对周边环境的影响降到最低；
- (4) 经营者应处理好与周边村民的关系，当出现矛盾应及时委托村干部协调解决。

9.3 生活用地管理

生活用地是指服务于村民日常居住、活动、交往、出行的建设用地，主要包括居住生活用地(村民住宅用地)和公共服务用地两种类型。

9.3.1 村民住宅用地管理

住宅用地图上编号为“HZ-X”。村民住宅用地管制规则如下：

- (1) 村民建房用地、临时建筑用地，必须服从统一管理，履行审批制度，做到先批后建，严格按《土地管理法》办事。
- (2) 村民建房选址不能超出图上编号为“HZ-00X”的地块范围，建房尽量利用村庄空闲地及退出的老宅基地，确需占用农用地的，必须符合上级下达的年度用地计划和农用地占用计划。
- (3) 村民必须严格遵守“一户一宅”制度，新建、扩建、拆建大小房屋，须向村民委员会申请，经村民委员会集体讨论同意，上报审批并领取建房用地批准通知书，由村分管干部按批准面积定桩放样后方可施工。
- (4) 宅基地建设标准应严格按照《建德市农村宅基地审批管理办法》的相关规定执行。
- (5) 凡发现未经批准擅自建房和不按批准的地点、面积建房的，村民有权向村民委员会或上级国土资源部门汇报，村民委员会应立即予以制止施工，并报上级国土资源部门处理。
- (6) 鼓励旧村村民有偿退出宅基地，或将老房宅基地进行村内调剂使用，向桥头新村公寓楼搬迁集聚。

9.3.2 公共服务用地管理

公共服务用地在此处分为公共基础设施用地、交通用地和文物保护点，全体村民都有保护公共服务用地和配套设施的义务，有权制止、检举和控告非法占用公共服务用地或破坏、损坏公共服务与基础设施的违法行为。

【公共基础设施用地管制规则】

公共基础设施用地图上编号为“HG-X”，主要包括村办公楼、广场、卫生室、绿地等公共服务用地和给排水、供电、消防、防洪防涝、公厕等基础设施用地，其管制规则如下：

- (1) 严禁破坏路灯、健身器材、公厕洁具、消防器材等公共设施。
- (2) 严禁在公共设施上乱涂乱画。
- (3) 凡擅自偷盗井盖、电缆、铁质栏杆等公共财物者，视情节轻重，罚被盗财物价值的5到10倍，情节特别严重的，送交法办。

【交通用地管制规则】

交通用地主要包括三将线(县级公路)、各自然村间的通村公路以及道路附属设施(公交站、停车场等)。其管制规则如下：

- (1) 严禁在农村公路上非法设卡、收费。
- (2) 不得在村庄公路上设置棚屋、摊点、维修场、料场及其他类似设施
- (3) 村庄公路及其两侧，不得挖掘、取土、种植作物、堆放垃圾、建筑材料及其他类似堆积物。
- (4) 不得在村庄公路上打场、晒粮、设置过路广告牌、宣传标语等。
- (5) 严禁履带车、铁轮车及其他拖拉圆盘耙等类似有损路面的车辆机具在村庄公路上行驶。

【文物保护点管制规则】

本村具有历史保护价值的古建筑主要有两处，分别是高垣孝子牌坊和吴氏宗祠，其管制规则如下：

- (1) 不准随意乱刻、乱画、破坏文物保护建筑。
- (2) 为更好的保护文物建筑，村集体可出资或由社会资本投资进行保护性修缮和开发，前提要经过村民代表大会表决同意，且随时接受村民监督。

10

规划实施保障措施

PLANNING AND IMPLEMENTATION OF SECURITY MEASURES

- 10.1 开展“多规融合”，实现协调统一
- 10.2 创新公众参与方式，提高规划可落地性
- 10.3 开展多级论证，保障规划科学性
- 10.4 细化实施方案，明确实施主体
- 10.5 多渠道筹措资金，保障项目建设实施

10.1 开展“多规融合”，实现协调统一

10.1.1 与镇土地利用总体规划衔接

【衔接情况】

本次村庄规划基本细化落实了大洋镇土地利用总体规划下达的规划控制指标与各类用地规划布局,且村庄发展目标定位与大洋镇土地利用总体规划对高垣基层村“在严格保护基本农田的基础上,积极发展生态农业和休闲旅游业”的目标定位基本一致。但也存在因两规划期限不一致,导致新增建设用地存在差异;因比例尺不同,导致新增建设用地落地两规划存在一些差异,基本农田规划布局局部发生变化,保护面积较镇土地利用总体规划略有下降。

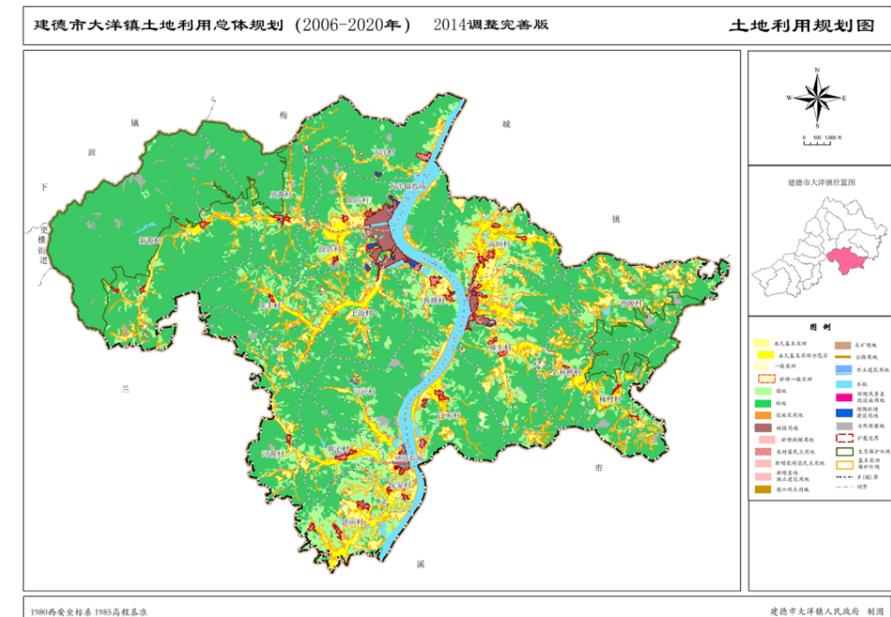
【采取的措施】

(1) 本次村庄规划新增建设用地虽超过镇土地利用总体规划下达的指标,但到2020年,两者新增建设用地仍保持一致,超出部分为2021-2025年期间使用,其增量根据规划用地项目进行预测所得。本次村庄规划到2025年城乡建设用地规模与镇土地利用总体规划下达2020年城乡建设用地相一致,全村规划期间将加大农村存量建设用地再利用力度,确保2021-2025年期间,全村城乡建设用地基本通过增减挂钩来实现平衡。

(2) 高垣村基本农田布局尽管存在局部微调,面积略有下降,但本规划在编制时与建德市同在开展的永久基本农田布局调整工作和土地利用总体规划执行更新工作衔接到位,不影响全市基本农田保护任务。

10.1.2 与市土地整治规划衔接

高垣村低丘缓坡资源较为丰富,是大洋镇宜耕后备土地资源开发重点区域之一。本次村土地规划编制过程中就全村农用地整理、建设用地垦造为农用地和宜耕后备土地资源开发地块位置、开发时序和开发目标与建德市土地整治规划做到充分衔接,确保规划期间,全村土地整治项目能够顺利实施。



10.1.3 与秀美山村精品村建设规划衔接

【两规合一情况】

- (1) 基本实现两规合一；
- (2) 村土地规划重点保证了在保证精品村规划中的桥头新村、养老服务中心和幼儿园等重点建设项目用地，并根据项目用地规划范围进行了调整；
- (3) 为提高农民搬迁的意愿，在满足本村搬迁农户和外村搬迁农户安置需求的前提下，经测算，村庄规划将桥头新村二期部分公寓楼调整为联建房；
- (4) 绿地、公园和停车场等公共配套规划村土地规划中只保证了一部分用地。
- (5) 村土地规划对精品村规划范围外的用地通过划定土地利用片等方式进行了管制；
- (6) 村土地规划对精品村规划范围外的村庄用地在细致调查的基础上，按照“宜建则建、宜通则通、宜耕则耕、宜绿则绿”的原则进行再利用规划。

【应对措施】

- (1) 拟对精品村规划进行调整；
- (2) 转变规划理念，向存量要空间，绿地、公园等结合美丽庭院打造工程，在不新增村庄用地的前提下，改善村民的居住生活环境。
- (3) 在规划中引导养老服务中心和桥头新村二期安置区建设时充分利用地下空间建设停车库，减少全村对公共停车场的的需求。



10.2 创新公众参与方式，提高规划可落地性

针对村内青壮年普遍外出打工、经商，留在村里的基本都是老人，传统的入户调查方式不能征求青壮年的意见的情况。规划在编制时，通过村里已经组建的村民微信群，发布网上制作的村土地规划编制调查问卷，实现了在网上向村民进行问卷调查的目的，让更多的村民参与到村土地规划编制工作中来，并根据村民提出的意见和建议对规划成果进行修改完善，有效地提高了村规划的可落地性。

10.3 开展多级论证，保障规划科学性

规划成果通过村级听证、乡级论证、县级论证后再报省国土资源厅进行技术性审查，审查通过后将在村公告栏和村微信群里分别进行成果公示，公示结束后，再报建德市政府审批。在多级听论证中，村民、镇村领导、县级相关部门专家、省厅规划院专家分别参与对规划成果的审查，是规划成果具有较强科学性的有效保障。

10.4 细化实施方案，明确实施主体

将村庄规划中布局的各类用地细化为具体的建设项目，并将各类建设项目汇总成表，确定建设时序和估算投资规模。最后根据建设项目投资情况和建设类型分别明确实施主体是村民、村民委员会、镇政府还是县级各责任部门，并受村民监督，确保建设项目按时实施。

网上问卷调查流程示意



10.5 多渠道筹措资金，保障项目建设实施

10.5.1 投资估算

本规划涉及项目主要包括永久基本农田划定工程、土地整治工程、农村存量建设用地再利用工程、和谐家园建设工程、产业转型升级工程、基础设施配套工程等。

具体投资估算如下：

单位：公里、公顷、万元

项目类型	项目名称		主要内容	实施主体	项目规模	费用概算	建设年限	备注
永久基本农田划定工程	保护界桩埋设		确定基本农田保护界桩点，埋设基本农田界桩	国土部门、农业部门	—	0.50	2016	建德市永久基本农田划定专项资金
	保护牌设立		在村口设立基本农田保护标识牌	国土部门、农业部门	—	0.35	2016	
	保护责任落实		签订村级永久基本农田保护责任书，发放农户保护责任卡	国土部门、农业部门	—	0.05	2016	
	基本农田保护巡查		定时进行基本农田巡查说明	镇国土所和镇村	—	190	2016-2025	耕地保护补偿资金
土地整治工程	宜耕后备土地资源开发		垦造水田 69.53 公顷，垦造旱地 53.32 公顷。	镇国土所和镇政府	122.85	11542	2016-2025	
	旱地改水田		条件适宜旱地改造为水田。	镇国土所和镇政府	19.98	225	2016-2025	
	耕地质量提升		耕地质量提升工程，平均提升一个质量等级。	镇国土所和镇政府	49.73	373	2016-2025	
	建设用地复垦		复垦水田 4.14 公顷，复垦旱地 6.66 公顷。	高垣村委	10.80	4374	2016-2020	乡镇包干到村
农村存量建设用地再利用工程	美丽庭院改造		包括村庄道路修整、建筑立面改造、围墙涉及及改造、农田土地规整、庭院景观提升改造等，主要位于高垣、里前、前店等自然村	高垣村委	2.35	180	2016-2020	
和谐家园建设工程	农村住房改造工程	新区建设	公寓楼和联排房建设。	镇政府、村民	2.86	5970	2016-2020	公寓楼建筑面积约 3.98 万平方米，综合成本按照 1500 元 / 平方米计算。
		旧村改造	旧村庄原址拆建、庭院内环境整治等	村民	1.16	3600	2016-2020	主要为联建房改造，建筑面积约 20000 平方，综合成本按照 1800 元 / 平方米计算。
	公建配套		主要为和谐家园内部道路、绿化、建筑小品等	镇政府	—	500	2016-2020	
产业转型升级工程	农村养殖区整治改造		包括雨污分流、养殖粪便循环利用、养殖场标准化改造等。	高垣村委	0.35	80	2016-2020	采用农户出资 + 村集体补助模式，所测资金为村集体补助金。
	“花香谷”主题休闲观光园		打造集休闲观光、农家体验、摄影写生于一体的主题公园。	招商引资企业	39.67	300	2018	
	老大会堂农家乐改造		房屋内部加固修葺及装修、周边景观点缀、停车场建设等。	招商引资企业	0.13	120	2017	
	前山民宿改造		前山 14 幢旧民居改造为特色民宿。	招商引资企业	0.27	840	2017-2020	
基础设施配套工程	高垣溪沿岸治理		防洪堤加固、沿线绿化、排污点治理等	水利部门	2.56	512	2017	
	三将线沿线绿化改造		增加沿线绿植，布设人行道隔离带	交通部门	3.22	113	2017	
	三将线道路拓宽		从村口至外樟桥水库道路拓宽	交通部门	1.86	200	2018	
	“孝道”古道建设		古道修缮，文化长廊及建筑主题小品建设	高垣村委	0.91	100	2016	
	停车场建设		新村停车场建设	高垣村委	0.06	10	2018	
	养老服务中心建设		镇级养老服务中心	镇政府	0.99	180	2018-2020	
合计						29409.9		

10.5 多渠道筹措资金，保障项目建设实施

10.5.2 资金筹措

本规划资金来源主要由土地资源统筹利用资金、耕地保护补偿资金、新增耕地流转资金、农民自筹资金、企业投资、相关部门资金整合和银行融资等构成。具体资金筹措见表：

10.5.3 资金平衡

规划期间，共需投资 29409.9 万元，其中，相关部门投资 1015.9 万元，大洋镇投资 12800 万元，高垣村投资 4744 万元，村民自筹资金 9570 万元，吸引企业投资 1260 元。可筹措资金 30720.9 万元，资金收支能够实现平衡，且有所结余。

资金筹措表

单位：万元

资金来源	来源明细	资金额度	备注
土地资源统筹利用资金	大洋镇建设用地复垦包干到村资金	5670	建设用地复垦规模 162 亩，按照镇里统一单价 35 万元 / 亩计算
耕地保护补偿资金	省级和县级落实的耕地保护补偿资金	190	列入永久基本农田示范区的补偿标准为 80 元 / 亩 / 年，列入永久基本农田的补偿标准为 40 元 / 亩 / 年。
新增耕地流转资金	土地整治工程新增耕地流转给经济组织或个人。	385	新增耕地 1840 亩，按照当地市场价 600 元 / 亩 / 年计算，流转期从 2021 年起算，2021-2023 年流转规模按新增耕地的 50% 计算，2023 年后全部流转。
农民自筹资金	和谐家园公寓楼、联排房建设成本	9570	分联排和公寓楼两种。
企业投资	打造平台，吸引相关企业进村投资。	1260	主要为“花香谷”主题休闲观光园、老大会堂农家乐改造项目招商。
相关资金整合	整合大洋镇及相关部门的涉农、惠农政策，争取资金支持。	13645.9	主要为土地整治工程资金、国土部门永久基本农田划定资金、水利部门和交通部门相关资金及大洋镇新农村建设资金等。
	银行融资	/	根据项目前期启动资金缺口确定具体金额。
	合计	30720.9	