

天津市西青区第六埠村村庄规划（2021-2035）

草案公示说明

第六埠村地处西青区辛口镇西南侧，位于子牙河、独流减河、大清河三河交汇处，具有得天独厚的滨河景观资源。为深入实施乡村振兴战略，创建天津市乡村振兴示范村，推进村居提升改造项目实施建设，按照“急用先批”的原则，辛口镇政府组织开展了第六埠村村庄规划编制工作。

一、项目背景

第六埠村东至西青区辛口镇大沙沃村、王家村，北至西青区辛口镇水高庄村，西临河北省霸州市，南临天津市静海区，是天津市菜篮子工程基地，全国绿化千佳村，天津市乡村振兴示范村，全国首批农业旅游示范点，素有“京津蔬菜第一村”之称。村庄周边以林地、耕地为主，子牙河、独流减河、大清河三河交汇于此，区域生态资源优越，周边休闲旅游项目已初具规模，为村庄发展提供了良好的条件。

二、编制范围及期限

本次规划以天津市西青区 2020 年度国土变更调查成果为底数，以现行土地利用总体规划为上位规划，以“三调”的第六埠行政村界线为规划范围，总用地面积为第六埠村村域面积 1100.48 公顷，规划期限为 2021-2035 年。

三、规划依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（2019 修正版）；
- 2、《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》（中发〔2018〕1 号）；
- 3、《自然资源部办公厅关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》（自然资源部函〔2019〕35 号）；

- 4、《天津市土地管理条例》（2021 年修订本）；
- 5、《天津市村庄规划编制导则（试行）》；
- 6、天津市规划和自然资源局《关于落实我市乡村振兴战略部署做好规划和自然资源管理工作的若干政策措施》；
- 7、《辛口镇土地利用总体规划（2015-2020 年）》；
- 8、《天津市永久性保护生态区域管理规定》；
- 9、天津市规划和自然资源局《大运河天津段核心监控区规划土地管细则》；
- 10、《天津市河道管理条例（2018 修正）》；
- 11、其他有关法律、法规、政策、技术规范与标准、文件等。

四、目标与定位

规划以村庄现状特色为基础，以村民核心诉求为导向，提出村庄规划总体发展目标：依托河、林、田等生态本底资源，以田为基、水为脉、文化为魂，打造大运河文化带上的“彩色六埠”和“水乡明珠”。近期到 2025 年：依托现状基础，进行人居环境整治，盘活闲置载体，打造天津市生态宜居的美丽乡村示范区。远期到 2035 年：逐步落实上位规划，优化村庄空间布局，盘活存量土地资源，实现生态宜居、产业兴旺、城村融合、永续发展的乡村振兴示范村的美好愿景。

五、耕地和永久基本农田

严格保护耕地特别是永久基本农田，全面落实耕地和永久基本农田保护责任，统筹安排农用地。规划落实《西青区辛口镇土地利用总体规划(2015-2020 年)》永久基本农田和耕地保护任务，明确保护要求和管控措施。编制范围内规划永久基本农田 440.14 公顷，与《西青区辛口镇土地利用总体规划(2015-2020 年)》确定的永久基本农田面积 440.14 公顷和布局范围保持一致。规划一般耕地 180.22 公

顷，比规划范围内《西青区辛口镇土地利用总体规划(2015-2020 年)》中的一般耕地面积增加 0.19 公顷。

六、国土空间布局优化

规划节约集约利用土地，落实上位规划确定的永久基本农田保护红线、天津市永久性保护生态区域及河道蓝线等各类管控线位要求，以 2020 年度国土变更调查数据为底数，以现行土地利用总体规划为上位规划，结合交通、市政等相关专项规划，统筹“山水林田湖草”和产业、交通、公共服务设施、市政基础设施等各类要素，明确“生产、生活、生态”相融合的空间布局，划定村庄建设用地红线，进行用地布局整合与优化。

确定规划编制范围为第三次全国土地调查第六埠村行政范围，规划总用地面积为 1100.48 公顷。现状农林用地 879.76 公顷，规划农林用地 874.86 公顷。合理引导其他农用地和未利用地开发整理为耕地，加强对田、水、路、林、村的综合整治。以农田整治为重点，以提高耕地质量为主要目的，做好农田基础设施配套，改善农业生产条件和生态环境。现状村庄建设用地 90.43 公顷，依土总规规划建设用地 75.59 公顷，减少 14.84 公顷。规划明确村庄各类建设用地的用途、强度、高度等管控要求，并在村台东测留有点状建设用地，用以发展乡村旅游业。待区、乡镇国土空间总体规划以及区村庄布局规划批复进一步优化村庄规划的相关要求。

七、农村住房建设指引

严格落实“一户一宅”政策，保障村民户有所居，对新建和改造的村民住宅提出建筑设计导引要求。第六埠村现状人均耕地面积超过 667 平方米，依据《天津市土地管理条例》（2021 年修订本）第六十六条，每户用地面积不得超过二

百平方米。根据《大运河天津段国土空间管控细则（试行）》，规划运河两岸第一层视线范围为传统风貌村庄，新建村民住宅建筑高度不超过三层，村民住宅建筑风格体现村庄风貌特色，与农业景观、乡村文化相协调。

八、公共服务设施规划

规划依据《天津市村庄规划编制导则（试行）》，结合村民实际生活需求，配置各类公共服务设施。规划改扩建村委会为服务中心，包括村委会、党员活动室、农村警务室、村邮站、文化活动站、老年活动室等设施。规划新建两处便民中心，包含便民超市、快递收寄点、理发店等商业服务设施。规划沿村台内主要道路新建3班幼儿园一处、卫生室一处。

九、基础设施规划

道路交通方面，村庄外围将形成以城市干路为骨架的对外交通网络。包括绿源西路（津静线）、泰和路和王埠路。村庄内部将建成“一横一纵一环”的路网骨架，分成主街-次街-巷路三级路网体系。规划保留现状村庄路网肌理，增强对外联系功能。为保障村民日常出行和美好生活需要，规划保留现状位于绿源西路（津静线）上的公交站，并结合村庄主要景观入口及现状公交站设置服务旅游的花车站。

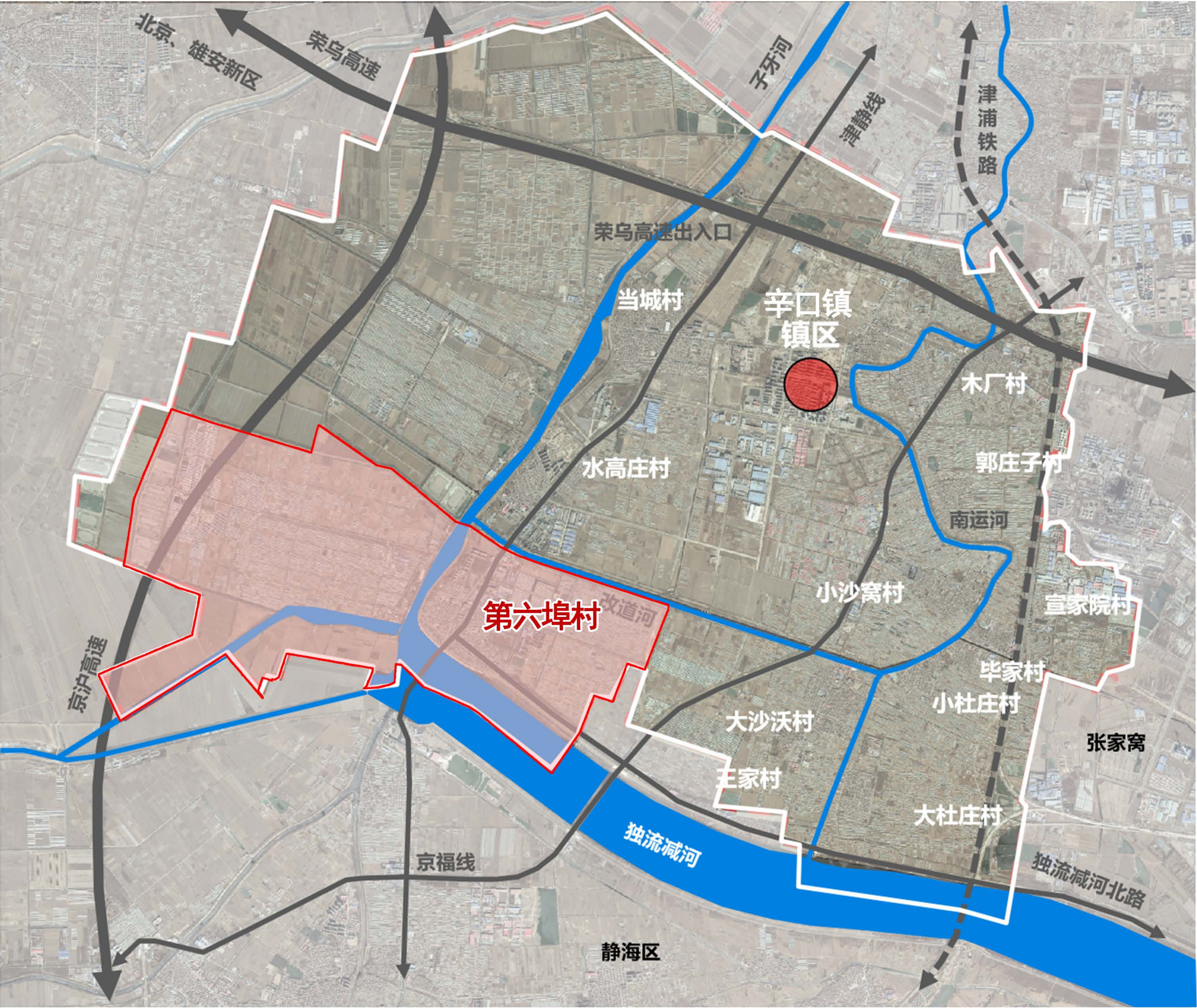
市政基础设施方面，生活用水由中心城区及杨柳青水厂提供解决，规划建设污水管网系统，进行集中生活废水处理。规划预留电力开关站1座，设置配电室（站）或箱式变电站，箱式变电站不少于5座。规划燃气气源为天然气，由镇区管网提供，取消现状供热站，在村台东侧沿王埠路新增燃气供热站一处，同时结合供热站新增一座燃气中低压调压站。取消现状垃圾处理站，在村台外、利用点状建设用地新增一处垃圾收集转运。

十、村庄风貌规划

景观风貌方面，规划充分挖掘大运河、子牙河、独流减河沿岸乡村的文化特征和乡村景观的特点与风貌，包括周边河流、农田，以及村内的建筑、坑塘、街巷、广场空间等，对重要景观节点提出风貌塑造要求。从村庄的自然环境和地域特点出发，利用乡土植物和自然水系创造富有地域特色的乡村景观风貌。

建筑风貌方面，第六埠村新建片区建筑风貌应尊重村庄传统建筑风貌，宜采用乡土化风格，建筑屋顶采用坡屋顶形式，外墙通过红砖或者仿砖涂料、灰砖或者仿砖涂料、木格栅等自然材料与玻璃的组合。

天津市西青区辛口镇第六埠村村庄规划(2021-2035)草案公示

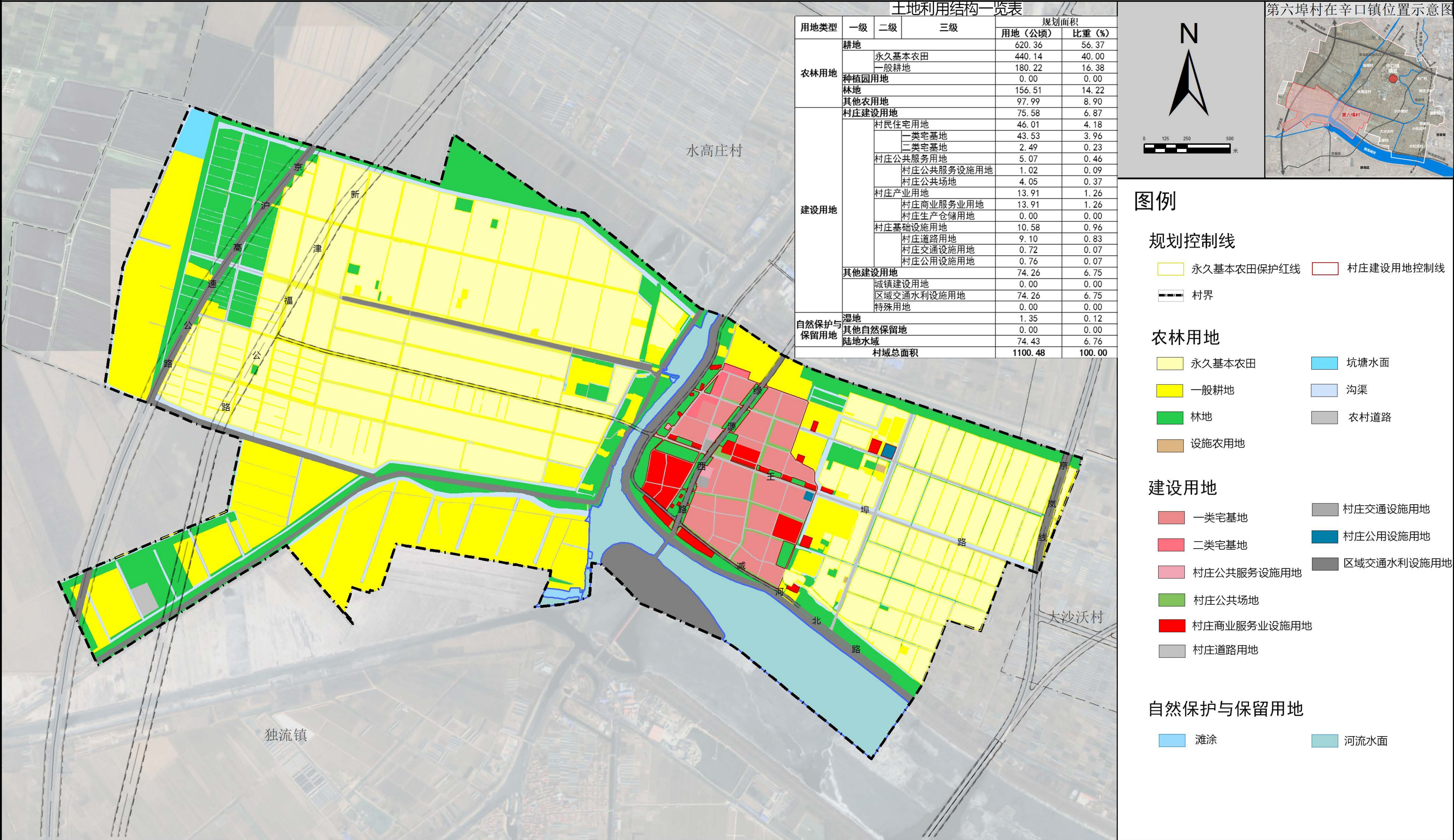


项目概况

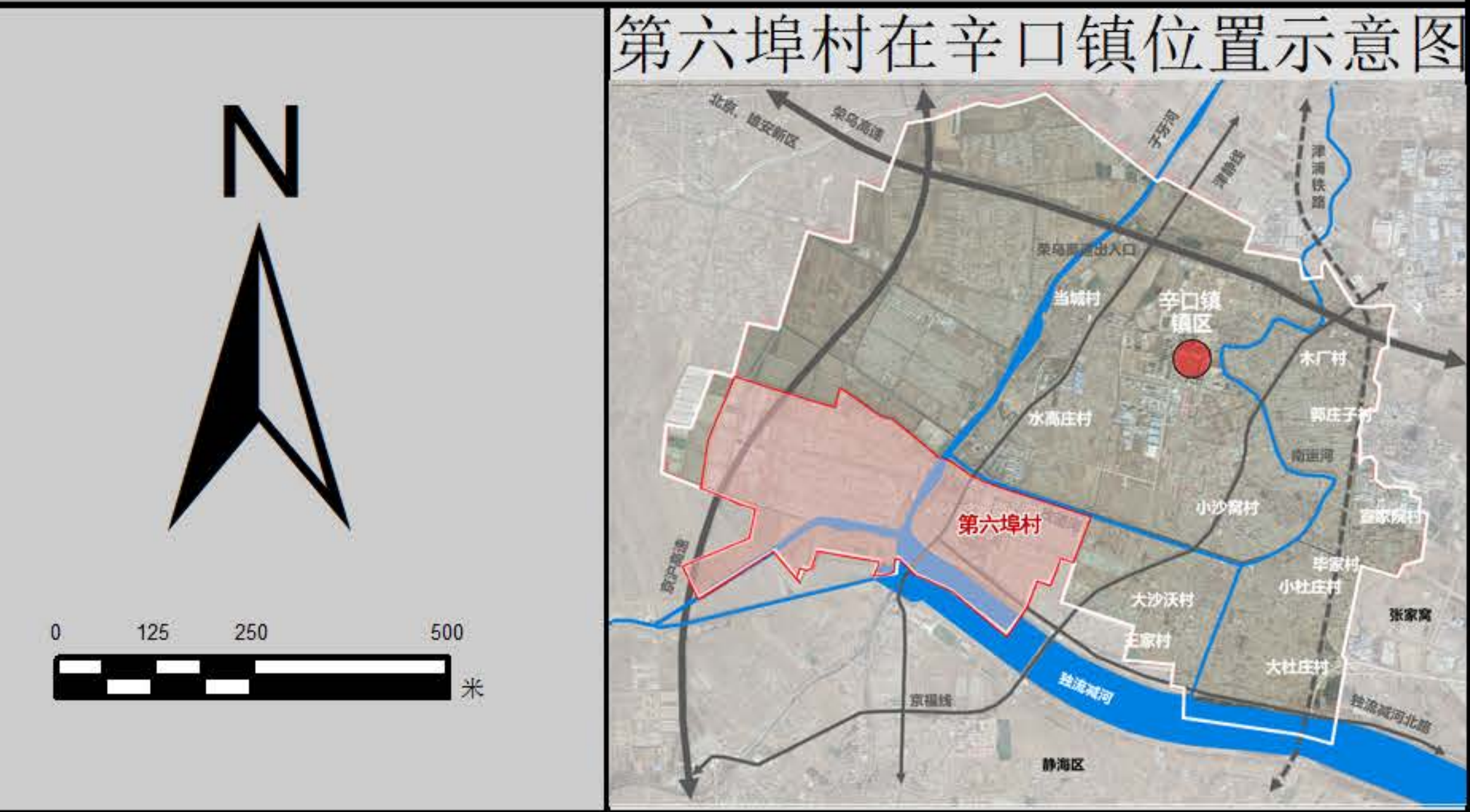
第六埠村地处西青区辛口镇西南侧，位于子牙河、独流减河、大清河三河交汇处，具有得天独厚的滨河景观资源。村域东至西青区辛口镇大沙沃村、王家村，北至西青区辛口镇水高庄村，西临河北省霸州市，南临天津市静海区，是全国绿化千佳村，天津市乡村振兴示范村，全国首批农业旅游示范点，素有“京津蔬菜第一村”之称。

本次规划范围为第六埠村行政范围，总用地面积为1100.48公顷，规划期限为 2021-2035 年。

天津市西青区辛口镇第六埠村村庄规划(2021-2035)草案公示



土地利用结构一览表					
用地类型	一级	二级	三级	规划面积	
				用地（公顷）	比重（%）
农用地	耕地			620.36	56.37
		永久基本农田		440.14	40.00
		一般耕地		180.22	16.38
	种植园用地			0.00	0.00
	林地			156.51	14.22
	其他农用地			97.99	8.90
建设用地	村庄建设用地			75.58	6.87
		村民住宅用地		46.01	4.18
			一类宅基地	43.53	3.96
			二类宅基地	2.49	0.23
		村庄公共服务用地		5.07	0.46
		村庄公共服务设施用地		1.02	0.09
		村庄公共场地		4.05	0.37
		村庄产业用地		13.91	1.26
		村庄商业服务业用地		13.91	1.26
		村庄生产仓储用地		0.00	0.00
		村庄基础设施用地		10.58	0.96
		村庄道路用地		9.10	0.83
		村庄交通设施用地		0.72	0.07
		村庄公用设施用地		0.76	0.07
		其他建设用地		74.26	6.75
		城镇建设用地	0.00	0.00	
		区域交通水利设施用地	74.26	6.75	
		特殊用地	0.00	0.00	
自然保护与保留用地	湿地			1.35	0.12
	其他自然保留地			0.00	0.00
	陆地水域			74.43	6.76
村域总面积				1100.48	100.00



- 图例
- 规划控制线
- 永久基本农田保护红线
 - 村庄建设用地控制线
 - 村界
- 农林用地
- 永久基本农田
 - 一般耕地
 - 林地
 - 设施农用地
 - 坑塘水面
 - 沟渠
 - 农村道路
- 建设用地
- 一类宅基地
 - 二类宅基地
 - 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
 - 村庄道路用地
 - 村庄交通设施用地
 - 村庄公用设施用地
 - 区域交通水利设施用地
- 自然保护与保留用地
- 滩涂
 - 河流水面