天津市西青区辛口镇宣家院村村庄规划（2021-2035年）草案

宣家院村位于南运河东侧，自然环境优越，村内产业以蔬菜种植业为主，具有一定的产业基础。为深入实施乡村振兴战略，辛口镇政府组织开展了宣家院村村庄规划编制工作。

# 一、项目背景

宣家院北临辛口镇郭庄子村，东临张家窝镇，西临南运河和辛口镇小沙窝村，南临辛口镇毕家村，交通条件便利。本次规划旨在促进宣家院村产业转型，推动村庄农文旅融合发展；提升和改善宣家院村村居条件，保护宣家院村运河沿岸村庄风貌。

# 二、编制范围及期限

本次规划以第三次全国国土调查数据中宣家院村行政范围为规划范围，总面积约为129.37公顷。

# 三、规划依据

1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；

2、《中华人民共和国城乡规划法》（2019修正）；

3、《基本农田保护条例》（2011年修订）；

4、《地质灾害防治条例》（国务院令第394号）；

5、《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）；

6、《自然资源部办公厅关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》（自然资办发〔2019〕35号）；

7、《自然资源部办公厅关于天津等市（自治区）启用“三区三线”划定成果作为报批建设项目用地用海依据的函》（自然资办函〔2022〕2254号）；

8、《天津市土地管理条例》（2021年修订）；

9、《天津市河道管理条例》（2018年修正）；

10、《天津市地质灾害防治规划（2021-2025年）》；

11、《天津市村庄规划编制导则（试行）》；

12、《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》（津规自发〔2019〕10号）；

13、《市规划资源局关于进一步规范村庄规划编制工作的通知》（津规资村镇发〔2020〕232号）；

14、《市规划资源局关于进一步做好村庄规划完善提升工作的通知》（津规资村镇发〔2021〕87号）；

15、2020年度全国国土变更调查；

16、《西青区国土空间总体规划（2021—2035年）（报审稿）》及相关专项规划；

17、《西青区辛口镇国土空间总体规划（2021-2035年）（阶段方案）》；

18、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

宣家院村为改善提升类村庄，规划以运河农耕文化为灵魂，以休闲旅游产品为动力，以产业振兴带动乡村振兴，至规划期末，将宣家院村成功转型为辛口镇的东部乡村会客厅和“宣家大院”都市近郊农文旅休闲度假目的地。

# 五、耕地和永久基本农田

宣家院村村庄规划严格落实耕地和永久基本农田保护责任，统筹安排农用地布局。规划落实国土空间“三区三线”确定的耕地和永久基本农田保护目标，明确保护要求和管控措施。编制范围内规划永久基本农田70.91公顷，与《西青区国土空间总体规划（2021-2035年）（报审稿）》确定的永久基本农田面积70.91公顷和布局范围保持一致。规划一般耕地0.56公顷。规划耕地总量比现状耕地增加0.17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，结合交通、市政等相关专项规划，统筹水、林、田等自然资源和产业、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，划定村庄建设用地控制线，进行用地布局整合与优化。

宣家院村现状农林用地100.17公顷，规划农林用地102.17公顷。以农田整治为重点，以提高耕地质量为主要目的，改善农业生产条件和生态环境。严格控制林地转为非林地, 不得非法改变林地用途，毁坏林木和林地。现状村庄建设用地16.78公顷，规划村庄建设用地14.18公顷。规划明确各类建设用地的用途、强度、高度等管控要求。

# 七、基础设施规划

道路交通设施方面，保留现状宣家院路、木大路、津浦铁路及西南环铁路等公路、铁路，村庄内部道路规划道路横断面充分结合现状，多布置绿化，同时满足市政工程设施的敷设要求。村庄道路通过村委会、文化站、商店等人流较多路段，必须设置限制速度、注意行人等交通标志。

市政基础设施方面，宣家院村生活用水由中心城区及杨柳青镇提供解决；排水体制采用雨、污分流制，村东排水沟、西侧南运河和南侧的丰产河为该村雨水出路；由辛口35kV变电站和第六埠110kV变电站及规划35kV变电站为宣家院村提供电源，域内有规划220kV电力架空线；设置一个村邮站，为用户提供方便的服务；由镇区天然气管网提供天然气气源；因地制宜地发展清洁能源和可再生能源等多种形式的供热，村内采用单户分散供热方式和集中采暖形式，满足采暖需要；全村结合主要街道和公共活动场所设置垃圾收集点。

**规划图件：**



