

南京市规划编制批前公示

南京市江宁区江宁街道天然村村庄规划（2021-2035）
（公众意见征询）

本公示旨在征询公众意见，并非最终审批结果。如您对公示内容有意愿表达，请在公示期间内将书面意见邮寄、电子邮件或者传真至公示单位（请注明“公示反馈意见”），公众意见将作为审批决策的重要参考依据。

公示时间：2023年10月23日—2023年11月21日

公示方式：南京市江宁区人民政府网站

江宁街道天然村公示栏

公示单位：南京市规划和自然资源局江宁分局

编制单位：博源规划设计集团有限公司

地址：江宁区双龙大道1200号 邮编：211103

邮箱：jnghxf@126.com 传真：52126650

为贯彻落实乡村振兴战略，有序推进城乡融合发展，南京市规划和自然资源局江宁分局与南京市江宁区人民政府江宁街道办事处启动《南京市江宁区江宁街道天然村村庄规划（2021-2035）》编制工作，为村庄开展国土空间开发和保护活动，实施国土空间用途管制、核发乡村建设项目规划许可和进行各项乡村建设活动等提供法律依据。

根据国家相关法律法规、政策文件及规范标准的要求，现将《南京市江宁区江宁街道天然村村庄规划（2021-2035）》向社会予以公示，广泛征询社会公众意见。

南京市规划和自然资源局江宁分局

JIANGNING BRANCH OF NANJING PLANNING AND NATURAL RESOURCES BUREAU

南京市规划编制批前公示

南京市江宁区江宁街道天然村村庄规划（2021-2035） （公众意见征询）

一、基本概况

天然村地处南京市江宁区江宁街道西南部，辖6个自然村，现户籍人口2077人，总面积约484.58公顷。

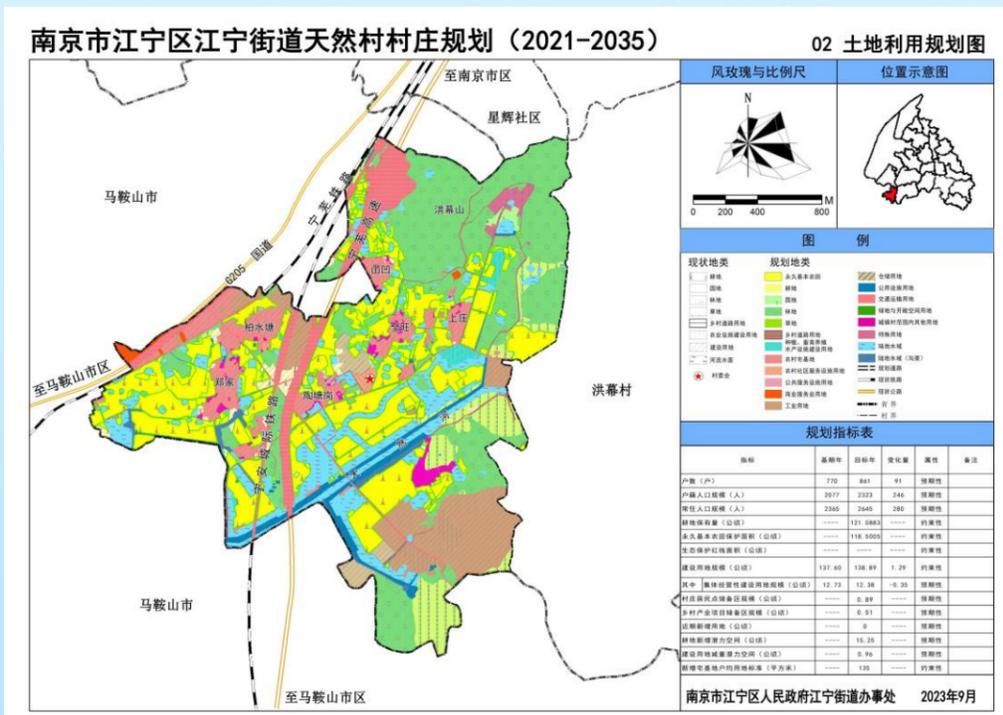
二、发展目标与定位

发展定位：生态农业助生产，城郊宜居映天然

规划目标：近期完善村庄道路及基础设施，提升村内环境、村容村貌，创建生态良好环境。远期发挥地理区位优势，促进城乡统筹，实现乡村产业特色化、区域融合和配套设施一体化的城郊融合型村庄。

三、用地布局与用途管控

落实上级国土空间规划和用途管制要求，按照“农业空间规模高效、生态空间山清水秀、建设空间宜居适度”的总体原则，以用地布局规划内容为基础，依据相关法律法规及规定，确定农业空间、生态空间和建设空间相应的国土空间用途管制要求，引导各类土地合理保护和开发利用。



农业空间管控

1、永久基本农田

落实永久基本农田118.50公顷（最终以自然资源部下发数据为准），禁止擅自占用或改变用途，严格按照《基本农田保护条例》《江苏省基本农田保护条例》《自然资源部农业农村部国家林业和草原局关于严格耕地用途管制有关问题的通知》（自然资发〔2021〕166号）等法律法规和文件的要求进行管控，坚决制止各类耕地“非农化”行为，防止耕地“非粮化”。

2、一般农地区

（1）本村耕地保有量121.09公顷，严格按照《土地管理法实施条例》《自然资源部农业农村部国家林业和草原局关于严格耕地用途管制有关问题的通知》（自然资发〔2021〕166号）等法律法规和文件的要求进行管控。

（2）未经批准，不得在园地、商品林及其他农用地进行非农建设活动，不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动。

（3）农业设施建设用地不允许占用永久基本农田，严格控制使用一般耕地，确需使用的，应落实耕地“进出平衡”。设施农用地规模应符合相关用地标准，不得擅自或变相将设施农用地用于其他非农建设。不再使用的农业设施建设用地应恢复原用途或复垦达到耕种条件。

生态空间管控

1、生态保护红线

天然村不涉及生态保护红线。

2、省级生态空间管控区域

天然村涉及省级生态空间管控区域62.65公顷，为马头山水源涵养区。严格落实《江苏省生态空间管控区域调整管理办法》（苏政发〔2021〕3号）管控要求。

3、一般生态功能区

本村重要水域保护区为天然河，严格按照《江苏省河道管理条例》（2021年修正）、《南京市防洪堤保护管理条例》、《江宁区水利工程管理和保护实施细则》相关规定进行管控。

（2）根据《江苏省生态公益林条例》（2017年修正），禁止在生态公益林内从事砍柴、采脂、狩猎、挖砂、取土、开山采石、野外用火、修建坟墓、排放污染物、堆放固

体废物及其他破坏生态公益林资源的行为。

建设空间管控

1、居住用地

（1）严格执行“一户一宅”政策，为促进人口集聚、节约集约用地，鼓励村民在规划发展村内新建、翻建农房，优先利用村内空闲地、闲置宅基地和其它建设用地。（2）新增宅基地户均用地不超过135平方米，建筑层数不超过3层，建筑层数不超过3.6米，建筑高度不超过12米。建筑立面设计应体现农村地区建筑特色，在屋脊、立面、院门等做法上融入地方元素，体现地域的独特性，符合整体景观风貌控制要求。

2、公共设施用地

村庄公共服务设施依据《江宁区镇村布局规划（2019版）》、《南京市乡村地区公共设施配套规划指南》按照一级乡村社区标准配建，鼓励各类设施共建共享、复合利用。

3、集体经营性建设用地

规划集体经营性建设用地应符合产业政策和环保、安全等要求，优先用于农村一二三产业融合发展项目，建筑限高15米，容积率不大于1.5，建筑风貌以黑白为主，适当点缀木色，植入地方乡土元素，应符合整体景观风貌控制要求。

其他特殊管控要求

1、在规划确定的村庄发展边界内，开展必要的新建、翻建、修缮住宅，建设公共服务和公用设施、产业用房等，不得突破村庄规划确定的村庄发展边界。

2、村庄建设控制区范围内禁止新建和扩建，应按照土地综合整治安排，按时序拆迁复垦。近期暂时不能拆迁复垦的，应严格控制自然村现状用地规模与范围，并保障其日常所需的水、电、环境卫生等基本生活服务需求。

3、重大基础设施及廊道控制范围根据《南京市交通市政基础设施规划规范（DB3201/T 1077-2022）》等相关控制要求进行管控。

南京市规划和自然资源局江宁分局

JIANGNING BRANCH OF NANJING PLANNING AND NATURAL RESOURCES BUREAU

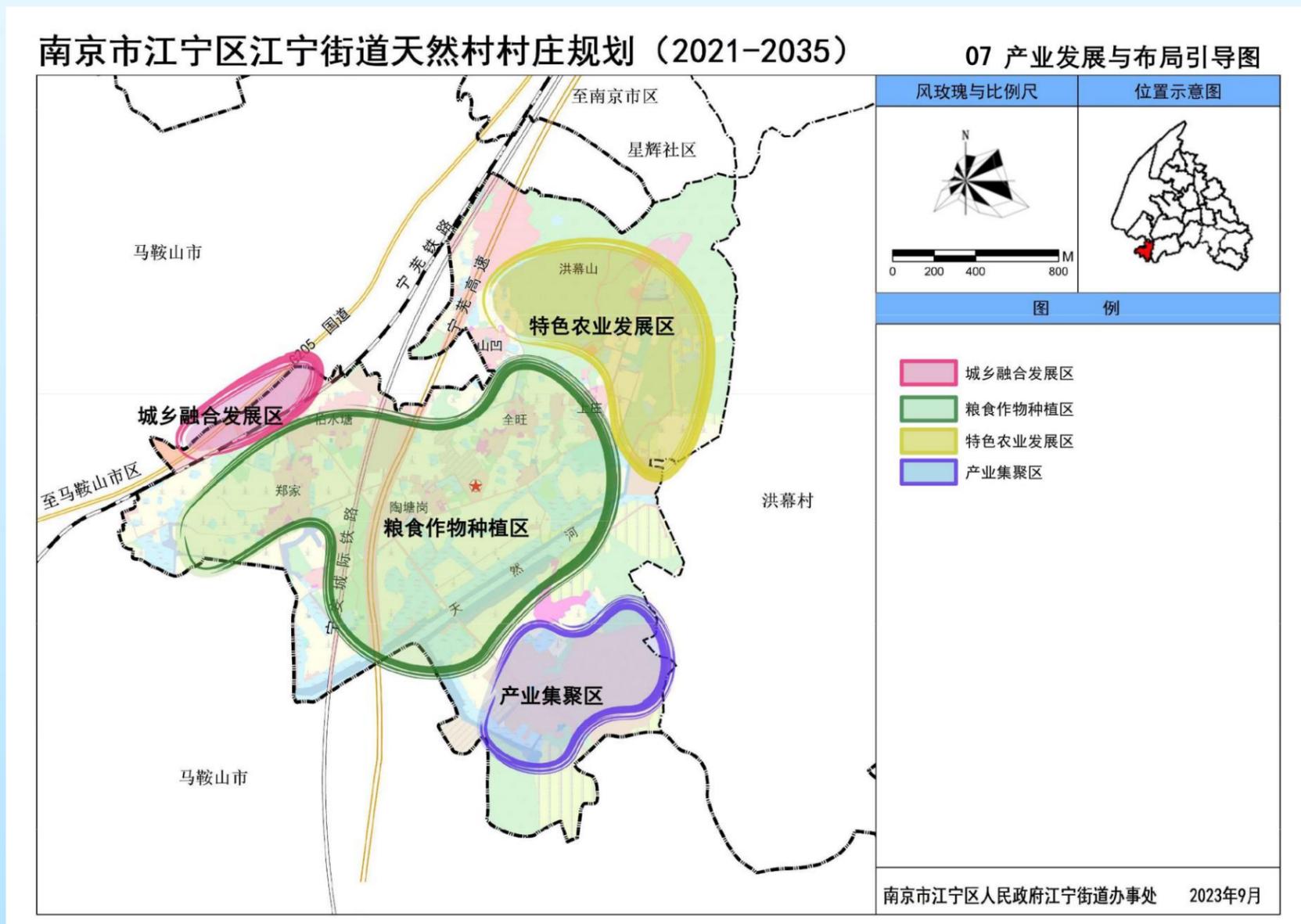
南京市规划编制批前公示

南京市江宁区江宁街道天然村村庄规划 (2021-2035)
(公众意见征询)

四、产业发展与布局引导

村庄产业一产起步“接二连三”，一二三产业在融合发展中同步升级、同步增值、同步受益。在现状产业体系的基础上，重点发展第一产业，逐步拓展延伸第二产业，适度发展第三产业，促进农业适度规模经营和“一、二、三产”融合发展。

产业空间四片区：粮食作物种植区、特色农业发展区、城乡融合发展区、产业集聚区。



南京市规划编制批前公示

南京市江宁区江宁街道天然村村庄规划 (2021-2035)
(公众意见征询)

五、综合交通规划

维持社区现状道路三级路网，完善道路信号指示与道路标识系统等道路配套设施。

一级公路： G205 国道，为社区的主要对外联络通道。规划新增跨境道路慈湖河路北延，为贯通连接马鞍山慈湖经济开发区的城市主干道，红线宽度 40m。

三级及以下公路：规划保留天平路、二天线为社区内部主干道，道路宽度控制在 5~7m 之间。

村庄道路：村庄内部道路包括村与村之间的道路，道路宽度在 3-5m 之间。规划新增岱步冲路，联通佳通公司至天平路涵洞通道。

结合村民生活和旅游发展需求，在自然村内部及周边配套停车场地。

六、公共服务设施

根据《江宁区镇村布局规划》(2019 版)、《南京市乡村地区公共设施配套规划指南》，天然村按照一级乡村社区标准配建公共服务设施；并对现状公共服务设施进行升级完善。

七、近期实施项目

天然村规划近期实施项目为天然村工业项目，规划结合农村人居环境整治，统筹推进土壤污染防并治、水环境治理、水土流失治理、林地生态修复等项目。

