

# 南京市规划编制批前公示

## 《江宁区横溪街道甘泉湖社区村庄规划（2021-2035）》修编 （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  
见表达，请在公示期间内将书面意见邮寄、发送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：2025年9月26日——2025年10月27日

公示方式：南京市江宁区人民政府网站

横溪街道甘泉湖社区公示栏、项目现场

公示单位：南京市规划和自然资源局江宁分局

地 址：江宁区双龙大道1200号 邮 编：211100

邮 箱：jnghxf@126.com 传 真：52126650

为加强乡村地区规划管理，支持促进乡村振兴和乡村建设行动高质  
量展开，满足村庄建设发展需求，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横溪街道办事处启动了《江宁区横溪街道甘泉湖社区  
村庄规划（2021-2035年）》修编工作，为村庄实施国土空间用途管制、核  
发乡村地区规划许可、开展各项建设活动提供法定依据。

根据国家相关法律法规及政策规定要求，现将《江宁区横溪街道甘泉  
湖社区村庄规划（2021-2035年）》修编成果向社会予以公示，广泛征询社  
会公众意见。

# 南京市规划编制批前公示

## 《江宁区横溪街道甘泉湖社区村庄规划（2021-2035）》修编 （公众意见征询）

### 一、基本概况

规划单元位于江宁区横溪街道中部，下辖 22 个自然村，户籍人口 2454 人，用地总面积约 19.74 平方公里。

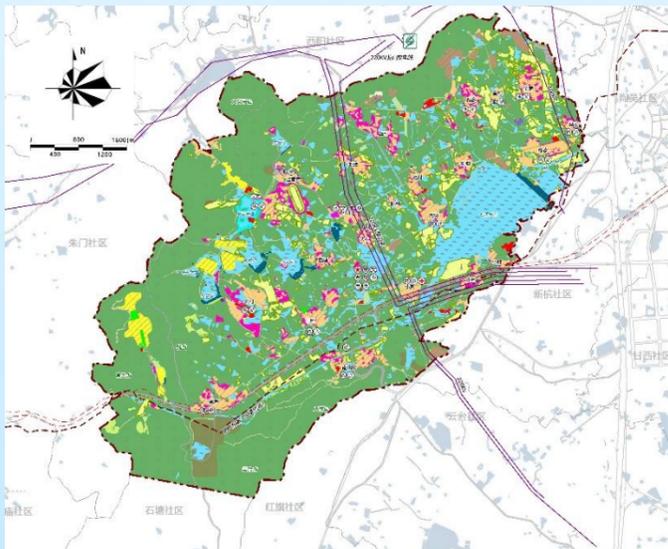
### 二、规划定位与发展目标

规划定位：原隍悠居 林谷甘泉

发展目标：以甘泉山谷为风貌、林果田园及生态康养为特色产业的原生态农旅融合型新社区。

### 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。



#### 生态空间管控

##### 1、生态保护红线

规划范围不涉及生态保护红线。

##### 2、省级生态保护区

规划范围内涉及省级生态保护区 613.66 公顷，属于东坑生态公益林。

##### 3、一般生态功能区

(1) 规划范围及其周边重要水域保护区主要为甘泉湖、红星水库等，严格按照《江苏省湖泊保护条例》（2018 年修正）《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》《南京市水利工程管理和保护办法》《江宁区水利工程管理和保护实施细则》（2021 年修订）相关规定进行管控。

(2) 规划范围涉及省级以上生态公益林 613.66 公顷。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

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。新增宅基地每户用地不超过 135 平方米，建筑层数不超过 3 层，建筑层高不超过 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《南京市江宁区镇村布局规划（2023 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

城镇开发边界外，规划集体经营性建设用地 32.84 公顷，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 1.2，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：京沪高铁、汤铜公路等基础设施根据《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。

#### 农业空间管控

##### 1、永久基本农田

落实永久基本农田 119.65 公顷，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) 规划范围内耕地保有量 113.86 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。

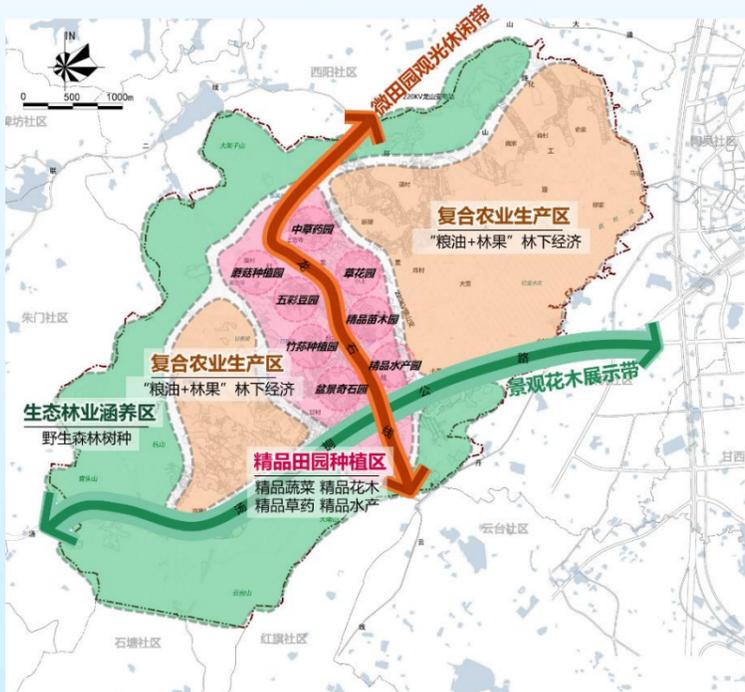
# 南京市规划编制批前公示

## 《江宁区横溪街道甘泉湖社区村庄规划（2021-2035）》修编

（公众意见征询）

### 四、产业布局规划

根据产业基础、资源条件及区域产业发展需求，未来以现代农业为基础，以农旅融合为主要方向，积极拓展农业产业链，鼓励多元产业并存，走一产三产联动、富民产业优先的发展之路。规划构建“一心一带一轴四区”的产业空间格局。



**一心：综合服务核心：**规划依托现有社区服务中心及周边区域，集中布局行政管理、商业服务、等公共服务设施，以及农产品展销、旅游接待、电商物流等产业服务平台，打造集政务服务、生活配套于一体的综合性核心区。

**一带：林泉风貌展示带：**依托境内优美的山林、水系、田园等生态资源，通过生态修复、景观提升和慢行系统建设，打造一条串联主要自然与人文景观节点的生态景观带。该带将充分展示甘泉湖独特的“林泉相依”自然风貌，提供生态观光、休闲游憩、户外体验等功能，是提升社区整体环境品质的重要纽带。

**一轴：农旅产业发展轴：**规划沿社区主要交通干道布局，作为联动各功能片区、承载产业融合发展的重要轴线。重点引导现代农业、休闲旅游、文化体验、特色餐饮等产业沿轴集聚发展，布局一批农旅融合项目、特色庄园和产业节点，形成贯通社区、辐射周边的产业集聚走廊和发展动能轴。

**四区：原粮田园休闲区：**聚焦都市人群对田园生活的向往，提供有机农业种植、农事体验、亲子农耕、田园摄影、特色民宿、乡土美食等产品与服务，打造沉浸式田园休闲体验区，让游客感受原汁原味的乡村风情。

**特色农业生产区：**重点发展规模化、标准化、科技化的特色种养殖业，如优质果蔬、特色水产、精品苗木等。引入现代农业技术，推广绿色生产方式，提升农产品品质和价值。同时为农产品加工、品牌打造提供稳定优质的原料供应。

**甘泉康居颐养区：**依托良好的生态环境和静谧氛围，发展健康养老、康复疗养、民宿度假、康体运动等产业。配套建设适老化和康体设施，吸引不同年龄段人群旅居、康养、安居，打造以健康为主题的颐养生活区。

**山林生态涵养区：**以生态保护和修复为核心，严格控制开发建设。重点进行山林保育、水土保持、生物多样性保护。适度开展生态教育、森林研学、自然观光的生态旅游活动，维护社区可持续发展的生态基础。

# 南京市规划编制批前公示

## 《江宁区横溪街道甘泉湖社区村庄规划（2021-2035）》修编 （公众意见征询）

### 五、道路交通规划

#### 1. 对外交通规划

汤铜公路为区域性联系通道。

#### 2. 内部交通规划

##### （1）村庄主要道路

红星大道、化工路等现状主要道路作为村庄主要道路，提升村庄干路服务能力，路面宽度 6-24m，建议采用沥青路面。

##### （2）村庄次要道路

为甘朱路，以及甘泉湖和红星水库联系的道路，为组团间道路，主要功能为连通各个居住组团，满足居民日常出行需求，路幅宽度 3-5 米，建议采用沥青路面。

##### （3）停车设施

现状保留停车场地，同时引导停车可结合宅、院分散布置，共计 23 处，村庄内道路宽度超过 6 米的可适当考虑临时占道停车。

### 六、公共服务设施规划

依据《江宁区镇村布局规划（2023 版）》《南京市乡村地区公共设施配套规划指南》，甘泉湖社区按照一级乡村社区标准配建；在现行村庄规划基础上进行优化，扩建党群服务中心，重点提升便民服务设施的规模与能级，提高村民人居环境品质。

### 七、近期实施项目

近期建设目标是完善村庄产业配套发展，改善人居环境，提高农民群众生活条件。近期建设项目共包括 5 项，涵盖公共服务与公用设施项目、农用地整治项目，生态修复项目等。