

南京市规划编制批前公示

《南京市江宁区汤山街道高庄社区村庄规划（2021-2035年）》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、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12月08日—2026年01月07日

公示方式：南京市江宁区人民政府网站

汤山街道高庄社区公示栏

公示单位：南京市规划和自然资源局江宁分局

编制单位：南京大学城市规划设计研究院有限公司

地址：江宁区双龙大道1200号 邮编：211100

邮箱：jnghx@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汤山街道办事处启动了《南京市江宁区汤山街道高庄社区村庄规划（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《南京市江宁区汤山街道高庄社区村庄规划（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

《南京市江宁区汤山街道高庄社区村庄规划（2021-2035年）》修编 (公众意见征询)

一、基本概况

高庄社区位于南京市江宁区汤山街道南部，下辖 17 个自然村，户籍人口 5611 人，总面积约 8.18 平方公里，其中位于城镇开发边界范围内约 1.28 平方公里。

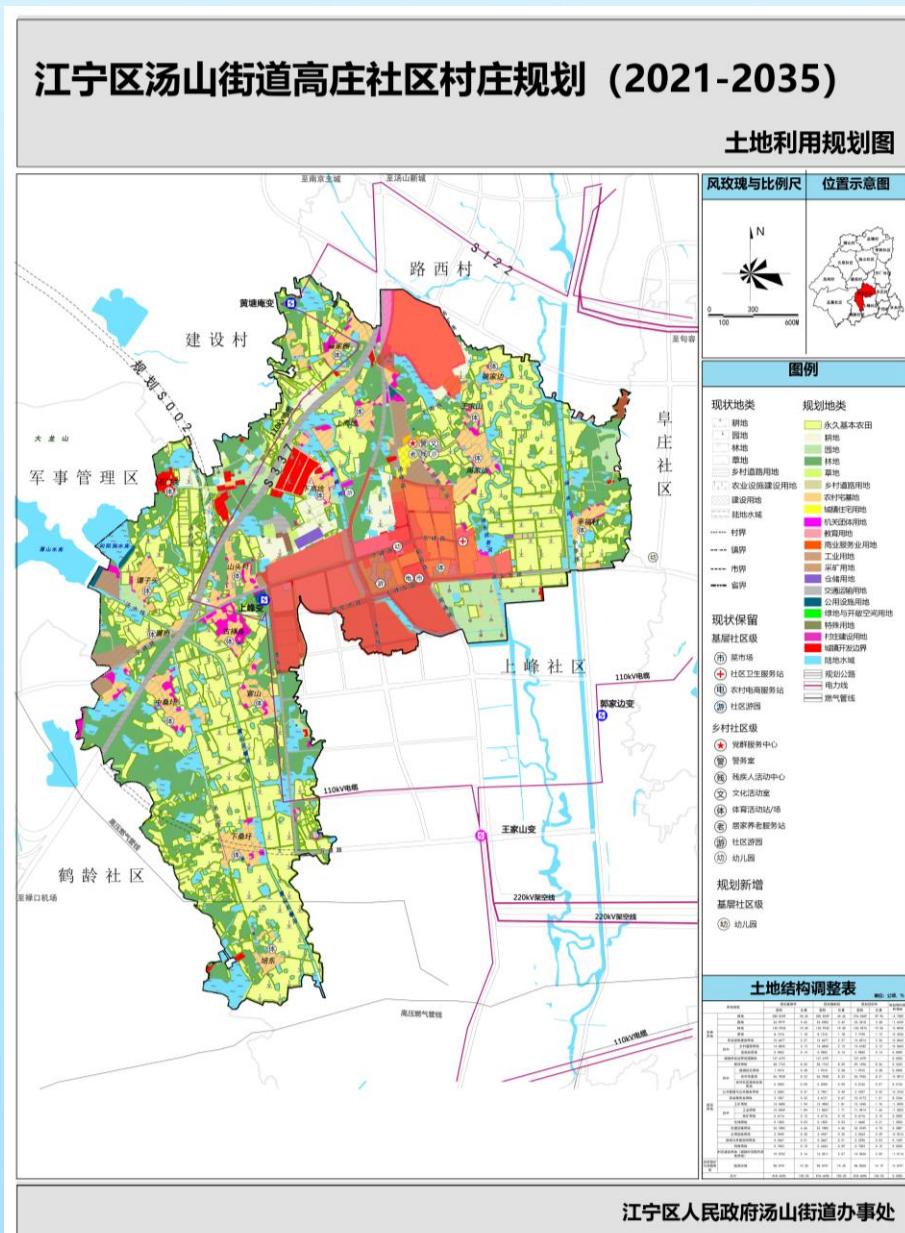
二、发展目标与定位

规划定位：水韵风尚，荟萃高庄。

发展目标：以水脉田园乡居为风貌，花卉园艺休闲农旅为特色产业，多元文化与生活荟聚的城乡融合型社区。

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控要求，引导各类土地合理保护和开发利用。



一、农业空间管控

1、永久基本农田

落实永久基本农田约 246.27 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 284.20 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。

二、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、省级生态空间管控区域

规划范围涉及省级生态空间管控区域为大连山—青龙山水源涵养区，总面积约 7.19 公顷。

3、一般生态功能区

(1) 规划范围重要水域保护区主要为潭山水库、汤水河。严格按照《江苏省湖泊保护条例》(2018 年修正)《江苏省水库管理条例》(2023 年修正)《江苏省河道管理条例》(2021 年修正)《南京市水库保护条例》《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) 规划范围不涉及省级以上生态公益林。

三、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

城镇开发边界范围外，规划集体经营性建设用地 25.41 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，容积率不大于 1.2，建筑限高 12 米，建筑风貌应符合整体景观风貌控制要求。

四、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。近期暂时不能拆除复垦的，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。

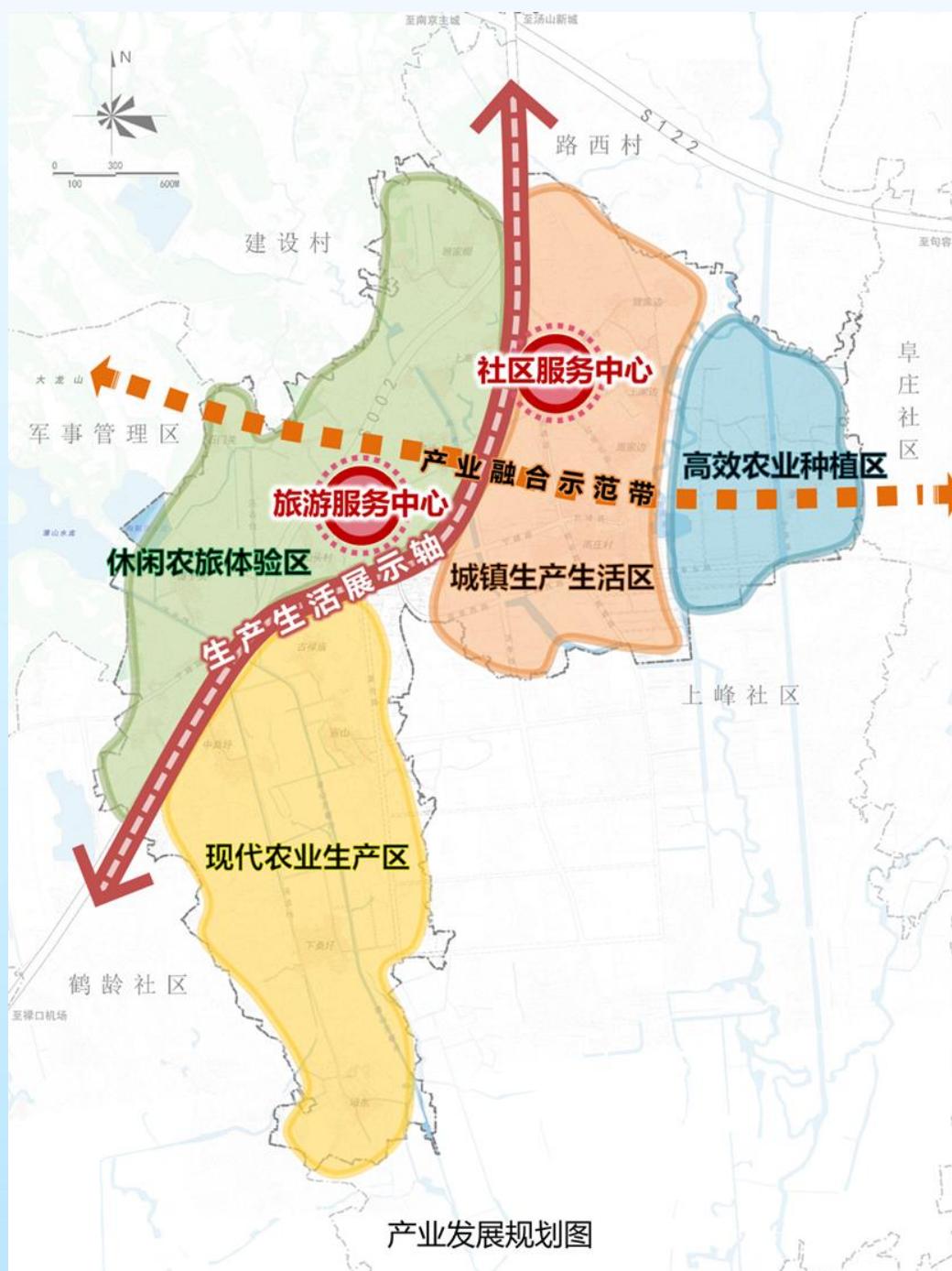
3、重大基础设施及廊道控制范围：337 省道、规划 002 省道等基础设施根据《南京市交通市政基础设施规划规范(DB3201/T 1077-2022)》等相关控制要求进行管控。

南京市规划编制批前公示

《南京市江宁区汤山街道高庄社区村庄规划（2021-2035年）》修编
(公众意见征询)

四、产业发展规划

以促进区域及城乡协调发展，实现经济、环境、社会等各方面可持续发展为目的，结合社区现状产业基础，重点发展都市现代农业、休闲农旅、高新技术产业和都市型工业。



规划形成“一轴一带两心四区”的空间结构。

一轴：生产生活展示轴；一
带：产业融合示范带；两心：社
区服务中心、旅游服务中心；四
区：休闲农旅体验区、城镇生产
生活区、高效农业种植区、现代
农业生产区。

产业发展策略为一产“向东”
衔接翠谷现代农业示范片区，发
展都市现代农业；二产“向南”融
入上峰高新技术产业园区，发展
高新技术产业和都市型工业；三
产“向北”借力汤山国家级旅游度
假区，发展休闲农旅和城镇服务
业。

南京市规划编制批前公示

《南京市江宁区汤山街道高庄社区村庄规划（2021-2035年）》修编 (公众意见征询)

五、道路交通规划

1、对外交通

现状 122 省道、337 省道及规划 002 省道等为区域性联系通道。

2、内部交通

（1）城市道路

开发边界内落实控制性详细规划道路，主要为宁峰路、汤峰路、鹤龄路、高峰路、双阜西路、双阜东路、鹤龄路等，规划路幅宽度 30-40 米；规划于社区南部新建万泉路，横向衔接 337 省道与工业园区，规划路幅宽度 24-35 米。

（2）村庄道路

村庄主要道路为清风大道、汤宜路、汤水线、汤培线、汤石线、王周线等，路宽 6-8 米；村庄次要道路为组团间道路，主要功能为连通各自然村，满足村民日常出行需求，路宽 5-7 米；村庄支路为自然村内的巷道，路宽 3-5 米。

六、公共服务设施

根据《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公共服务设施，并对现状公共服务设施进行提升完善。

七、近期实施项目

高庄社区规划近期建设项目为村民新增宅基地建房、配套停车场、社区游园、公厕及南京高庄花卉产业项目、石门关乡村休闲文旅项目、博赛片场等产业项目。

