

乐山市沙湾区三峨山康养度假片区 村规划（2022—2035 年）

文 本

乐山市沙湾区沙湾镇人民政府

乐山市沙湾区自然资源局

2025 年 12 月

目 录

第一章 总则	3
第二章 现状分析	4
第一节 基本情况	4
第二节 机遇与挑战	10
第三章 功能定位	12
第一节 主要依据	12
第二节 定位与目标	17
第四章 底线约束	22
第五章 用地布局规划与管控	25
第一节 国土空间总体格局	25
第二节 农用地布局	27
第三节 建设用地布局	29
第四节 其他用地布局	31
第六章 产业发展规划	32
第七章 设施配套规划	36
第一节 公服设施和交通设施	36
第二节 市政设施	38
第三节 防灾规划	40
第八章 人居环境提升规划	42
第一节 乡村建设管控	42
第二节 提升人居环境品质	44

第三节 农村居民点建设	46
第四节 土地整治与生态保护修复规划	47
第九章 规划实施保障措施	50

第一章 总则

第1条 规划地位

本规划是国土空间规划体系中城镇开发边界以外乡村地区的详细规划，是对乡镇级国土空间规划的深化和细化，是乡村地区开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发乡村建设项目规划许可、进行各项建设等的依据。

第2条 规划范围

乐山市沙湾区三峨山康养度假片区（以下简称三峨山片区）村规划范围为包含沙湾镇三峨山村、二峨山村、忠心村、先锋村、五七村、代湾村、王田村、范店社区以及国有林场，总面积约 10968.03 公顷。

第3条 规划期限

规划目标年至 2035 年，规划期限为 2022—2035 年。

第4条 规划生效与变更

《乐山市沙湾区三峨山康养度假片区村规划（2022—2035年）》（以下简称《规划》）自取得沙湾区人民政府批复之日起生效，一经批复，任何部门和个人不得随意修改、违规变更。因国家重大战略调整、重大项目建设或行政区划调整等确需修改规划的，须经规划审批机关同意后，方可按法定程序进行修改。

第5条 规划强制性内容

本《规划》经依法批准，即具有法律效力，规划强制性

内容指文本中带有下划线的内容。强制性规定内容是对本规划实施进行监督检查的基本依据。凡在本《规划》范围内开展城乡建设、实施国土空间用途管制、核发乡村建设规划许可均须以本《规划》为依据。

第6条 规划实施

本《规划》经沙湾区人民政府批准，即具有法律效力，由沙湾区人民政府组织实施，相关职能部门依法按照本规划进行管理。

第二章 现状分析

第一节 基本情况

第7条 区位优势

地理区位。片区位于沙湾区西部，紧邻沙湾城区，北接铜河街道，南连峨边彝族自治县，西临峨眉山市，是峨眉山市与沙湾区交界的区域，同时也是峨沙康养走廊的地理中心和门户中心。

旅游区位。片区位于“大峨眉”品牌圈内，距“峨眉山—乐山大佛”世界“双遗产”核心景区仅半小时车程。片区西倚峨眉山，东邻乐山大佛，是沙湾作为乐山旅游“金三角”的重点打造区域。片区主动承接“峨眉南进”计划，对接峨眉山南向发展、大佛景区西向发展，打造峨眉姊妹山，与峨眉山遥相呼应，共同促成“大峨眉旅游圈的完善与发展”。

第8条 自然地理

地形地貌。片区地处二峨山、三峨山中山区，海拔介于1000~2027米之间，呈“两山夹一沟之势”，是观景和俯瞰沙湾城区的绝佳平台。山地峡谷区地貌特征明显，构造复杂，形成了丰富多样的自然景观。

植被资源。片区自然条件优越，拥有二峨山林场与三峨山林场，森林覆盖率达到86.82%，生态环境本底优良。

气候条件。片区气候以亚热带湿润气候为主，四季分明，雨量充沛。常年平均气温17.4摄氏度，年降雨量1430毫米，气候温和，光照资源季节分配合理，为片区开展康养度假供了良好的气候条件。

第9条 特色资源

片区山水资源独特，依峨眉、傍乐山，大渡河环绕片区东侧及南侧，拥有美女峰、范店一线天、先锋沟、蛮王洞等景观资源，为全域旅游驱动乡村振兴提供了强大动力。

1.美女峰

大渡河—美女峰省级风景名胜区位于四川省五大圈层12个风景名胜单元之“人文丛林山水圈层”的中山秀峰单元，属于具有喀斯特地貌特征的亚热带中低山山岳型的风景名胜区，该名胜区以较高质量的“一河”（大渡河）、“一峰”（美女峰）、“一沟”（杪楞沟）、“一故居”（沫若故居）为核心资源，具备休闲、度假、观光、文化品鉴等多功能，

总面积 73.4 平方千米。美女峰景区处于风景区组团中心位置，面积 13.4 平方千米，是风景区七个组团式景区之一。

2. 范店一线天

范店一线天距沙湾城区 20 千米，距范店新街 2 千米、老街 1 千米。其为两山之间的裂谷，峡谷长 2 千米，最深处达 200 余米，形如刀削斧劈，极为险峻；谷中有一小溪流过，溪水清澈见底。

3. 天车康养度假区、蓝池子高山度假休闲区

天车康养度假区已初步建成，主要提供旅游服务、交通集散、会议度假、医疗康养、餐饮、避暑休闲、商业购物、创客文化等活动等综合服务。蓝池子位于乐山市沙湾区二峨山腹地，海拔在 1766~1640 米之间，紧邻峨眉山南部，是峨沙康养走廊的重要节点，于此可眺望峨眉山金顶，俯瞰沙湾城区全景。

第 10 条 底图底数

以最新年度国土变更调查成果数据为基础，按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》要求进行用地细分，形成符合规定的国土空间利用现状和工作底数。统一采用 2000 国家大地坐标系和 1985 国家高程基准作为空间定位基础，形成坐标一致、边界吻合的工作底图。

片区内国土空间面积 10968.03 公顷，以林地为主，用地面积 9521.88 公顷，占国土总规模的 86.80%；耕地面积 565.78

公顷，占国土总规模的 5.15%；建设用地面积 210.25 公顷，占国土总规模的 1.92%，其中农村宅基地 110.3 公顷（详见附表 2）。

第 11 条 交通条件

1. 对外交通

片区通往沙湾城区的对外交通较为完善，主要为乡道 Y001，路宽 7 米，水泥路面，路况较好；但缺乏北向连接峨眉山市的等级道路，区域协同发展受到限制。《乐山市旅游发展规划》中提出重点建设峨沙康养休闲走廊，打造峨沙康养休闲旅游专线，以促进两地协同发展。

成昆铁路从片区南侧穿过，在原范店乡设有代湾站，该站为货运站，并可衔接大渡河航道，共同构成片区南向物流的主要通道；成昆铁路新线南北向贯穿片区内部。

2. 内部交通

片区内部道路网络初具雏形，呈“树枝状”骨架。但村道宽度仅 2.5~4 米，普遍存在错车、回车困难等问题，亟待扩宽。二峨山村、先锋村、五七村还存在断头路，导致北部交通联系不畅。

第 12 条 社会经济

1. 人口现状

片区共有 65 个村民小组共计 3033 户，8599 人。

通过统计分析，片区总户籍人口总体呈现逐年递减的趋

势。总人口变动受自然增长与机械增长影响，人口机械变动主要表现在工作调动、婚配、升学等方面。人口老龄化趋势增加，村内空巢老人较多，空心村现象较明显。

2.经济现状

片区经济收入主要依靠传统农产品种植与村民外出务工。片区产业发展以一产为主，二三产基础较为薄弱，其中三产主要依托美女峰景区、范店一线天、山水世界、幸福农场等旅游资源，一三产业融合尚处于起步阶段。

第 13 条 产业发展

产业融合现状。现状片区依托茶叶种植、农作物种植发展旅游产业，农旅融合初见成效，但产业规模较小。在建和已建的农旅融合项目有二峨山村的休闲茶寨、王田村的山水世界、三峨山村的幸福农场等。

“山水世界”位于王田村，该项目是“峨沙康养休闲走廊”一期工程的重要组成部分，地处“美女峰”北坡，占地约 83.48 公顷，海拔 900~1100 米，旨在打造以体验性为核心的新旅游模式；项目以森林康养、山地运动、研学旅游三大板块为主要内容，配套发展有机农业，致力于打造成为城市居民周末及节假日出游的首选目的地。

“幸福农场”位于三峨山村，该项目建设规模 500 亩左右，是一个集休闲农业、特色民宿、研学体验、快乐垂钓和森林火锅为一体的农业综合体，目前休闲农场项目、快乐垂

钓、名贵花木等项目已简称营运，特色民宿正在建设中。

第 14 条 村庄建设

片区内建设用地以农村宅基地为主，整体人均宅基地面积约 110 平方米；其中三峨山村人均宅基地面积最少，仅为 56.67 平方米；代湾村、五七村人均宅基地达 200 平方米以上。

农房建设呈现“大聚集、小分散”的格局，建筑质量差异显著。内以散居为主，村内现状多数建筑质量一般，以红砖青瓦坡屋顶为主；还有部分质量较差农房，以木构房为主。

第 15 条 基础设施与公共服务设施现状

公服设施现状。片区内现状公共服务设施包括村委会、卫生室、文化活动室、公共厕所、商业点、停车场等，配套设施基本满足村民日常生活需求，暂无改扩建意向。

市政基础设施。片区电力电信设施完善，但给排水、燃气、环卫工程亟待提升；供水主要依托山泉水建设高位水池；局部聚居区域设有污水处理设施，其余散居农户以化粪池处理为主；能源以电能为主，少数村组通燃气；垃圾处理采用组收集、村转运、镇填埋的方式。

第 16 条 现状分析总结

优势总结。地处“大峨眉”旅游圈，紧邻沙湾城区，对外交通便利，地理区位、旅游区位优势；地貌类型多样，气候环境舒适，适宜开展康养度假活动；旅游资源丰富，农旅

融合发展初见成效。

问题总结。与峨眉山市联系不便，承接峨眉南进的交通条件不足；中心村地位不突出，与沙湾城区以及片区各村联系不紧密；片区适宜耕种和适宜建设的区域较少，未来项目入驻难以落地；人口老龄化趋势明显，人口流失严重，闲置房屋较多；配套设施缺位，村民生活品质不高。

第二节 机遇与挑战

第 17 条 发展机遇

1. 奋力推进乡村全面振兴的要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神，深入学习贯彻习近平总书记关于“三农”工作的重要论述和对四川工作系列重要指示精神，深入实施“四化同步、城乡融合、五区共兴”发展战略，坚持和加强党对“三农”工作的全面领导，完整准确全面贯彻新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，坚持农业农村优先发展，坚持城乡融合发展，深入学习运用“千万工程”经验，进一步深化农村改革、奋力推进乡村全面振兴，确保国家粮食安全，确保不发生规模性返贫致贫，提升乡村产业发展水平、乡村建设水平、乡村治理水平，加快建设农业强省。

2. 建设“峨眉山南”康养胜地的要求

沙湾区委区政府在《乐山市沙湾区国民经济和社会发

第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》中提出，主动承接“峨眉南进”计划，对接峨眉山南向发展、大佛景区西向发展，推动文旅康养资源集聚，打造“峨眉山南”康养胜地，加强康养基础设施建设，建成二峨山、三峨山康养休闲环线，建设“峨眉山系康养休闲走廊”。片区作为沙湾区的文旅康养资源集聚地、沙湾区乡村振兴的重要引擎及示范地，将重点对三峨山康养度假区空间布局、产业发展、中心村强化、区域基础设施和公共服务资源配置、人居环境品质等方面进行优化完善，融入大峨眉旅游圈层。

第 18 条 面临挑战

1. 落实“三区三线”划定的要求

“三区三线”是调整经济结构、规划产业发展、推进城镇化不可逾越的红线，将实施最严格的耕地保护制度、生态环境保护制度和节约用地制度，严格落实上级分解下达的耕地、永久基本农田等国土空间规划约束性指标。片区将针对沙湾三峨山康养旅游特色，结合乡镇改革“后半篇”专项工作方案，对上位下达指标细化并落实到具体空间。

2. 基础设施与配套服务不完善

片区位于沙湾城区近郊，但供水、供电、交通、通讯等基础设施仍存在短板，在某种程度上会制约农旅产业的发展并影响游客的体验。同时，餐饮、住宿、娱乐等配套服务设施不完善，难以满足游客的多元化需求，削弱了片区农旅产

业的整体吸引力和竞争力。

第三章 功能定位

第一节 主要依据

第 19 条 法律法规依据

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 年修正）
3. 《中华人民共和国环境保护法》（2014 年修正）
4. 《中华人民共和国森林法》（2019 年修正）
5. 《中华人民共和国文物保护法》（2017 年修正）
6. 《中华人民共和国矿产资源法》（2009 年修正）
7. 《中华人民共和国水法》（2016 年修正）
8. 《中华人民共和国防洪法》（2016 年修正）
9. 《中华人民共和国水土保持法》（2010 年修正）
10. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年修订）
11. 《基本农田保护条例》（2011 年修订）
12. 《节约集约利用土地规定》（2019 年修正）
13. 《四川省城乡规划条例》（2011 年）
14. 《四川省〈中华人民共和国土地管理法〉实施办法》（2022 年修订）
15. 《四川省乡村振兴促进条例》（2022 年）

- 16.《四川省水资源条例》（2022年）
- 17.《四川省河湖长制条例》（2022年）
- 18.《乐山市三江岸线保护条例》（2022年）
- 19.《乐山市城市管理条例》（2022年）
- 20.《乐山市集中式饮用水水源保护管理条例》（2019年）
- 21.其他相关法律法规

第20条 国省政策依据

- 1.《高举中国特色社会主义伟大旗帜 为全面建设社会主义现代化国家而团结奋斗——在中国共产党第二十次全国代表大会上的报告》（2022年10月）
- 2.《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）
- 3.《中共中央办公厅 国务院办公厅关于建立以国家公园为主体的自然保护地体系的指导意见》（中办发〔2019〕42号）
- 4.《中共中央办公厅 国务院办公厅关于印发〈天然林保护修复制度方案〉的通知》（厅字〔2019〕39号）
- 5.《中共中央办公厅 国务院办公厅印发〈关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见〉的通知》（厅字〔2019〕48号）
- 6.《中共中央办公厅 国务院办公厅印发〈关于在城乡建

设中加强历史文化保护传承的意见〉的通知》（厅字〔2021〕36号）

7.《国务院办公厅关于防止耕地“非粮化”稳定粮食生产的意见》（国办发〔2020〕44号）

8.《国务院办公厅关于坚决制止耕地“非农化”行为的通知》（国办发明电〔2020〕24号）

9.《自然资源部 农业农村部关于加强和改进永久基本农田保护工作的通知》（自然资规〔2019〕1号）

10.《自然资源部关于全面开展国土空间规划工作的通知》（自然资发〔2019〕87号）

11.《自然资源部办公厅关于开展国土空间规划“一张图”建设和现状评估工作的通知》（自然资办发〔2019〕38号）

12.《自然资源部 国家文物局关于在国土空间规划编制和实施中加强历史文化遗产保护管理的指导意见》（自然资发〔2021〕41号）

13.《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）

14.《自然资源部 生态环境部 国家林业和草原局关于加强生态保护红线管理的通知（试行）》（自然资发〔2022〕142号）

15.《自然资源部关于进一步加强国土空间规划编制和实

施管理的通知》（自然资发〔2022〕186号）

16.《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43号）

17.《自然资源部 国家林业和草原局关于以第三次全国国土调查成果为基础明确林地管理边界 规范林地管理的通知》（自然资发〔2023〕53号）

18.《四川省自然资源厅办公室关于全面开展市县国土空间规划和“一张图”建设工作的通知》（川自然资办发〔2019〕25号）

19.《四川省建立国土空间规划体系并监督实施的实施方案》（川委厅〔2020〕8号）

20.《四川省自然资源厅关于将地质灾害风险调查评价成果纳入国土空间规划的通知》（川自然资发〔2022〕5号）

第21条 技术规范依据

1.《全国“三区三线”划定规则》（自然资函〔2022〕47号）

2.《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号）

3.《资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价指南（试行）》（自然资办函〔2020〕127号）

4.《自然资源部办公厅关于规范和统一市县国土空间规划现状基数的通知》（自然资办函〔2021〕907号）

5.《四川省市县国土空间总体规划编制办法》（2022年修订版）

6.《四川省村规划编制指南（2024年修订版）》

第22条 其他文件依据

1.《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》（2021年）

2.《成渝地区双城经济圈国土空间规划（2021—2035年）》

3.《四川省国土空间总体规划（2021—2035年）》

4.《成都平原经济区国土空间规划（2021—2035年）》

5.《四川省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

6.《四川省建设世界重要旅游目的地规划（2023—2035年）》

7.《四川省加强成渝地区双城经济圈交通基础设施建设规划》（2022年）

8.《大峨眉交旅融合先行示范区建设方案》（2023年）

9.《乐山市国土空间总体规划（2021—2035年）》

10.《乐山市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

11.《乐山市沙湾区国土空间总体规划（2021—2035年）》

12.《乐山市沙湾区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

13.《乐山市沙湾区国土空间生态修复规划（2021—2035

年）》

14.《乐山市沙湾区土地综合整治专项规划（2020—2035 年）》

15.《乐山市沙湾区高标准农田建设总体规划（2021—2035 年）》

16.《乐山市沙湾区地质灾害防治规划（2021—2025 年）》

17.《乐山市沙湾区水资源保护规划（2020—2035 年）》

18.《乐山市沙湾区峨山研学康养片区国土空间总体规划（2021—2035 年）》

第二节 定位与目标

第 23 条 规划思路

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，落实省委以片区为单元编制乡村国土空间规划决策部署，针对沙湾三峨山康养旅游特色，切实做好两项改革“后半篇”工作，承接《乐山市沙湾区峨山研学康养片区国土空间总体规划》，秉持“底线思维、区域协同、特色发展”的理念，具体路径上，将以二峨山、美女峰、范店一线天为核心资源，依托峨沙康养走廊建设，通过打造精品康养度假项目、打通对外交通路网、健全公共服务与旅游配套设施等系列举措，辐射带动周边村产业升级与可持续发展，全面提升区域可达性与村民生活品质。

第24条 规划原则

底线约束、节约集约。落实最严格耕地保护制度、生态保护制度和节约用地制度，坚决遏制耕地“非农化”、防止“非粮化”。充分考虑地质灾害风险，切实保障人民群众生命财产安全。

区域统筹、协同发展。尊重乡村发展规律，打破行政区域限制，以片区为单元统筹村级体系、产业发展、空间布局和设施配置，积极引导各类要素向中心村集聚。

以人为本、提升品质。深入村庄基层调研，充分听取群众意见，坚持以人民为中心统筹区域空间和资源配置。优化公共服务系统，补齐基础设施短板，切实增强城乡居民幸福感、获得感。

因地制宜、彰显特色。尊重自然地理格局特征，坚持适地适用、发展与资源相匹配，紧扣区域特征要素，顺应片区特点差异化制定空间发展策略，突出特色多元发展。

适度超前、规划引领。立足新发展阶段、贯彻新发展理念，坚持适度超前原则，高起点高标准编制规划；强化规划的战略引领和刚性管控作用，确保一张蓝图干到底。

第25条 发展定位

严格落实峨山研学康养片区镇级国土空间总体规划，依托“大峨眉旅游环线”，错位拓展峨眉山康养旅游产业，将片区打造为：

“峨眉山南”康养胜地；以“中药材、研学康养、休闲观光产业”为核心的国家级研学旅游基地；研学康养融合发展乡村振兴示范区。

第26条 规划目标

至2027年，依托峨沙康养走廊，深度融入大峨眉旅游圈层，有效承接峨眉南山度假片区文旅产业外溢。突出文旅融合发展，注入沙湾区特色的研学文化与中医药文化，强化产业融合，大力发展文旅产业，基本形成集产、学、研、养为一体的康养旅游升级版。

至2035年，一三产业深度融合的现代产业体系基本建成；聚居点人居环境显著改善，特色风貌得以塑造，乡土文化更加彰显，农村基础设施现代化水平持续提升，城乡公共服务实现军等会，生态宜居的美丽乡村全面建成。

第27条 指标体系

落实《乐山市沙湾区峨山研学康养片区国土空间总体规划（2021—2035年）》明确的约束性指标，衔接乡村振兴发展目标。据此，构建由7项指标组成的片区国土空间总体规划指标体系，包括4项约束性指标和3项预期性指标（详见附表1）。

第28条 发展策略

（一）强化底线，质量提升。

1. 坚守底线思维，落实刚性管控。

强化红线意识，在优先划定永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界三条红线的基础上，结合片区历史文化资源、洪涝次生灾害、矿产资源、生态资源、湿地资源分布等，进一步划定其他保护线。细化规划传导机制，确保底线约束指标目标能落地、可考核。

2. 夯实农业基础，促进产业集聚。

坚持最严格的耕地保护制度，保障耕地数量，提升耕地质量与连片度；在保证粮食安全的前提下，局部优化零星耕地和园地。引导中部精品中药材南部高山林茶规模化种植，促进北部高山林茶与冷竹笋种植集聚发展，有效推进特色种植业向规模化、现代化转型。

3. 节约集约用地，优化空间布局。

通过村庄布局优化，促进土地节约集约利用。推进位于地质灾害与洪涝灾害高风险区、市政管廊防护范围内等存在安全隐患区域，以及南部浅丘零星分散、聚居度低的宅基地整理复垦。按照“宜大则大，宜小则小、合理适度”的原则，采用“中心村集聚、迁并新地、就地城镇化、内部整合”等安置方式，引导村民适度有效聚居。同时，活化利用闲置的村委会、村小等集体建设用地以及城镇闲置建设用地，用于完善新产业新业态和公服设施配套。

（二）统筹布局，链条延展。

1. 发挥产业合力，统筹设施布局。

以康养研学产业为核心，统筹中药材、高山林茶等主导农产品，合理布局种植、物流仓储、旅游服务等乡村新产业新业态用地，补齐产业链配套服务短板，延展产业链条，支撑产业高质量、现代化发展。

2.强化产业联动，完善交通网络。

促进康养旅游、文化研学等产业的横向融合。通过修建峨沙康养走廊和规划产业道路，串联环峨眉山康养片区和峨眉南山度假片区，主动融入区域交通体系，实现产业协同与错位发展。

（三）中心引领，多点支撑。

1.补齐设施短板，强化中心职能。

完善三峨山村的旅游接待、便民服务等设施，提升其服务片区、辐射周边的综合能力。重点规划建设康养走廊，加强与环峨眉山康养片区的联系。

2.统筹公服设施配套，引导要素梯级投放。

优化资源要素配置，强化中心村，综合运用“保留、新建、改建提升”等多种方式，精准投放公共服务设施、市政基础设施等有限建设指标，避免低水平、均质化资源浪费，充分发挥以强带弱、以大带小的辐射带动作用。

（四）品质提升，特色塑造。

加强风貌管控。加强对山脉水系、重要景观节点等特色空间与特色要素的规划引导与控制。

塑造大地景观。强化秀美田园风光的塑造，彰显片区独特的生态与景观优势。

（五）弹性留白，渐进引导。

规划预留一定比例的留白用地，作为远期发展备用地，为不可预见的重大产业、公共服务设施等项目提供空间弹性，实现规划的渐进式、适应性发展。

第四章 底线约束

第 29 条 耕地和永久基本农田

规划牢牢守住国家粮食安全生命线，遵循耕地数量不减少、质量不降低的基本原则，保障粮食安全。优先将变更调查中长期稳定利用耕地、高标准农田、布局优化后的集中连片耕地划为永久基本农田，此次规划落实上级下达的永久基本农田保护面积 4.31 平方千米（0.65 万亩），耕地保有量 5.51 平方千米（0.83 万亩）。

严格执行永久基本农田特殊保护制度。永久基本农田不得转为林地、草地、园地等其他农用地及农业设施建设用地；已划定的永久基本农田，任何单位和个人不得擅自占用或者改变用途，能源、交通、水利、军事设施等法律法规明确可以占用永久基本农田的重大建设项目，选址确实难以避让永久基本农田的，经依法批准，应在落实耕地占补平衡基础上，按照数量不减、质量不降原则，在可以长期稳定利用的耕地

上落实永久基本农田补划任务。

第 30 条 生态保护红线

按照自然生态不破坏，保障生态安全原则，切实将生态保护放在首位。细化落实生态保护红线，此次规划落实上位规划要求，划定生态保护红线 10.02 平方千米，主要包括美女峰国家森林公园，分布于三峨村以及国有林场内。

严格执行生态保护红线保护管理制度。生态保护红线内，自然保护地核心保护区原则上禁止人为活动，其他区域严格禁止开发性、生产性建设活动，在符合现行法律法规前提下，除国家重大战略项目外，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动。

第 31 条 城镇开发边界

按照集约适度、绿色发展要求，统筹划定城镇开发边界，既合理保障发展建设空间又尽量少占良田沃土。落实上级“三区三线”划定城镇开发边界 67.1 公顷。

片区内新增城乡建设用地受规划指标和年度计划指标约束，应统筹增量与存量用地，促进土地节约集约利用。严格管控城镇开发边界内外各类开发活动，防止城乡建设无序扩张。

第 32 条 村庄建设边界

落实上位规划确定的村庄建设边界及管控要求。到规划期末，片区划定村庄建设边界规模 110.54 公顷。

第33条 其他保护线

历史文化保护线。片区内各级文物保护单位共11处，其中县级文物保护单位1处，一般不可移动文物10处。严格按照《中华人民共和国文物保护法》进行原址保护，划定文物保护单位保护范围、建设控制地带进行分级分类保护。文物建筑应按照文物保护法要求进行严格保护。

地质灾害防控线。落实乡镇级国土空间总体规划确定的地质灾害防控线划定成果，规划区范围内有1处地灾点。地质灾害防控线内的开发建设活动严格执行《地质灾害防治条例》要求，并需进一步开展地质灾害风险隐患详细调查工作，将调查评估结论作为规划选址建设的前置条件。

矿产资源保护线。严格落实空间规划布局，科学划定重点勘查区、限制勘查区以及禁止勘查区，空间规划禁止区内全面停止矿产调查勘查开发活动；在空间限制区内，必须满足限制条件，并经充分论证后方可开展矿产勘查开发工作。坚持开采规模与储量规模相匹配的原则，严格执行矿山最低开采规模制度，避免“一矿多开、大矿小开”，优化已设采矿权布局，以优势矿产和主要矿山为重点，提高大中型矿山企业的产能比例，逐步分矿区限定矿山最小开采规模。

第34条 水资源保护

严控用水总量。坚持“以水定城、以水定地、以水定人、以水定产”原则，落实“水—人—城”和谐发展的理念，强

化水资源承载能力刚性约束，实行水资源消耗总量和强度双控。规划至 2035 年，三峨山片区水资源利用效率大幅度提高，用水总量依据上级下达指标确定。

严格用水管理。落实水资源刚性约束制度，依法推行用水总量控制和定额管理制度。严格建设项目水资源论证和取水许可，全面落实国家节水行动方案和四川省节水行动实施方案，推动用水方式由粗放向节约集约转变。

第五章 用地布局规划与管控

第一节 国土空间总体格局

第 35 条 总体格局

落实上位规划确定的片区目标定位，基于自然地理格局、资源禀赋、产业发展条件、人口及交通流向，结合区域适宜性分析，明确发展轴带及重要节点，构建“一主、一廊、三区”的国土空间总体格局，实现优势发挥、特色彰显与错位发展。

一主：突出三峨山村的中心引领职能，辐射、带动其余 6 个村共同发展。

一廊：峨沙康养走廊。

三区：康养旅游度假区、高山林茶种植区、特色中药材种植区。

第36条 用地布局优化

为落实“一主、一廊、三区”的国土空间总体格局，本规划坚持底线思维和保护优先的原则，采用“多规合一”的规划编制方法对片区国土空间实施分区分类管控与用地布局优化。

规划严格落实上位规划永久基本农田保护线、生态保护红线、城镇开发边界和其他约束性指标。围绕片区打造国家级研学旅游基地和“峨眉山南”康养胜地的定位，在保障底线目标的前提下，着力理清减量、盘活存量、做优增量，保障蓝池子、丁木岗、美女峰等重大产业和乡村振兴项目落地，并为未来发展预弹性留白空间。同时，加快峨沙康养走廊建设，打通片区与环峨眉山康养片区和峨眉南山度假片区的联系，共同形成峨沙康养旅游圈。

规划至2035年，片区农用地规模10334.84公顷，占国土总规模的94.23%，以林地、耕地为主；建设用地规模290.08公顷，占国土总规模的2.64%，以村庄建设用地、城镇开发边界为主；其他用地规模343.07公顷，占国土总规模的3.13%，以陆地水域为主。

与现状相比，规划耕地减少7.35公顷，园地减少3.26公顷，林地减少82.66公顷，草地减少0.15公顷，湿地保持基本不变，农业设施建设用地减少3.78公顷。城乡建设用地增加84.65公顷，区域基础设施用地减少0.78公顷。陆地水

域减少 0.38 公顷，其他土地减少 2.06 公顷。

最终，通过全域全要素的统一管控，形成生活、生产、生态空间布局合理、管控规则清晰的国土空间规划“一张图”，实现以下核心目标：耕地保护上，总量只增不减，质量有效提升；生态维护上，系统功能只优不坏，严控各类建设占用；建设管控上，布局集约高效，村民适度聚居，存量、低效用地有效盘活。规划制定了国土空间用途结构调整表（详见附表 2）。

第二节 农用地布局

第 37 条 耕地

全面提高现有耕地质量。严禁耕地“非农化”，防止永久基本农田“非粮化”。通过实施全域土地综合整治，对河谷地区耕地进行整理与提质改造，建设形成集中连片、设施配套、高产稳产、生态良好、抗灾能力强的高标准农田，使其更加适应现代农业生产和经营方式，巩固粮食安全的耕地资源基础。规划期内，确保实现耕地“数量不减少、质量不降低、布局更优化，生态有改善”的目标。规划耕地面积 558.43 公顷，其中永久基本农田面积 430.75 公顷。完成上位规划 550.68 公顷的目标任务。

第 38 条 园地

尊重产业分布规律，合理推进农业结构调整，鼓励有条件的园地套种和间作、轮作粮食作物，提高经济效益。规划

园地 178.35 公顷，较现状减少 3.26 公顷，减少部分主要为被城镇开发边界占用的园地。

第 39 条 林地

严守生态空间。按照保护生态、留住乡愁、实用美观、宜林则林、宜耕则耕的原则，保留特色林盘、古树名木和集中连片林地，维护生态廊道连通性。规划林地 9439.22 公顷，较现状减少 82.66 公顷，减少部分主要为被城镇开发边界占用的林地。

加强林地资源保护，片区内涉及 787.28 公顷国家二级公益林，主要分布于美女峰景区内，在不影响整体森林生态系统功能发挥的前提下，可开展抚育和更新性质的采伐；在不破坏森林植被的前提下，可适度开展林下种植养殖和森林游憩等非木质资源开发与利用。同时对一般林地进行优化资源配置，提高林地使用效益，使林地的保护利用工作符合林业发展规律，实现生态与经济协同发展。

第 40 条 草地

推动河谷区域零星分散草地的合理开发，结合高标准农田建设将其开垦为耕地。规划草地 4.10 公顷，较现状减少 0.15 公顷，主要为恢复耕地利用。

第 41 条 农业设施建设用地

优化现状农业设施用地布局，拆除零散低效设施，并为未来发展预留空间。规划对农村道路网络进行优化：二峨山

村新建村道，长度约 3.4 千米；三峨山村新建区域主通道，长度约 2.5 千米；五七村新建村道，长度约 0.6 千米；代湾村新建林区产业路，长度约 3.5 千米；拓宽硬化道路（主要为忠心村村道），长度约 5.5 千米。优化后，规划农业设施建设用地面积 114.02 公顷，较现状减少 3.78 公顷，减少部分主要为开发边界内占用的农村道路。

第三节 建设用地布局

第 42 条 镇村建设

1.人口预测

截至 2021 年底，片区常住人口 8599 人。结合片区人口流动趋势，预测到 2035 年片区常住人口为 8000 人。

2.村级体系

构建“1+6”的村级体系。通过将片区内的优势资源集中于中心村，使其成为统筹内外发展、带动片区联动的枢纽与窗口。

1 个中心村：三峨山村。

6 个一般村：二峨山村、代湾村、忠心村、王田村、五七村、先锋村。

第 43 条 建设用地

优化农村居民点布局。顺应农村人口流动趋势和产业发展规律，按照“因地制宜、适度聚居”原则，差异化推动乡村地区农民适度聚居。开展土地整理，将部分农村宅基地腾

退指标用于农村产业建设用地。结合产业发展需求，合理布局旅游产业用地，确保重点建设项目落地实施。充分征求乡镇以及村民意愿，片区内新增集中聚居点 12 处，聚居人口 1107 人。河谷地区以保护优质良田为目标，尽可能以中型为主，聚居点沿山缓坡区域布局；山丘地区根据耕作半径，采取“大分散、小聚居”模式布局；城镇周边采取“镇村一体”的模式。规划农村宅基地 113.73 公顷，较现状增加 3.43 公顷。

公共管理与公共服务用地。补充完善养老服务、医疗卫生等公共服务设施，至 2035 年，规划公共管理与公共服务用地 6.00 公顷，较现状减少 1.21 公顷。

商业服务业用地。结合乡村特色产业布置商业服务业用地，至 2035 年，规划商业服务业用地 73.51 公顷，占国土总规模的 0.67%，较现状增加 68.26 公顷。

工矿用地。规划增加茶叶等农产品加工厂，至 2035 年，规划工矿用地 68.62 公顷，较现状增加 31.80 公顷。

交通运输用地。统筹交通和水利设施建设需求，落实《沙湾区十四五综合交通运输发展规划》，保障重点村镇的互联互通。新建峨沙康养走廊。至 2035 年，规划交通运输用地 39.40 公顷，占国土总规模的 0.36%，较现状减少 0.78 公顷。

仓储用地。规划增加物流仓储用地，提升农产品的储存和转运能力，提高农产品的附加值，至 2035 年，规划仓储

用地 0.79 公顷，较现状增加 0.61 公顷。

公用设施用地。至 2035 年，规划公用设施用地 0.53 公顷，较现状增加 0.13 公顷。

绿地与开敞空间用地。至 2035 年，规划绿地与开敞空间用地 0.04 公顷，较现状减少 0.24 公顷。

特殊用地。落实民政部门殡葬设施等特殊用地需求。至 2035 年，规划特殊用地 5.63 公顷，较现状增加 1.88 公顷。

第四节 其他用地布局

第 44 条 湿地

强化湿地资源保护利用，建设大渡河生态湿地工程，提高湿地生态功能，保障湿地野生动植物种群数量不减少。至 2035 年，规划内陆滩涂面积 3.45 公顷。

第 45 条 陆地水域

保护大渡河流域生态环境，确保原有自然水系面积不减少；结合高标准农田建设，增加水库、灌排沟渠。至 2035 年，规划陆地水域 244.71 公顷。

第 46 条 其他土地

保留现状 25 度以上裸岩石砾地等。规划至 2035 年，其他土地 116.09 公顷，减少 1.69 公顷，减少部分主要为田坎。

第六章 产业发展规划

第 47 条 产业发展思路

坚持“大文化、大旅游、大融合”理念，深度融入“大峨眉”旅游圈层，承接其康养旅游消费外溢。依托峨眉山自然与文化遗产国际精品旅游区，串联环峨眉山康养片区，承接峨眉南山度假片区文旅产业，突出文旅融合，做大做强文旅产业。

错位拓展，打造康养旅游“升级版”。规划致力于发展康养旅游，注入沙湾区特色的研学文化，以文旅融合、产学研融合为依托，形成集产、学、研、养为一体的康养旅游升级版。以三峨山康养片区为核心，重点建设蓝池子、丁木岗、山水世界、美女峰风景区等重大项目，形成集聚效应，辐射带动周边村级片区发展，整体提升沙湾区旅游吸引力。

以康养产业为引擎，双轮驱动健康产业与旅游度假产业。依托现状中药材、高山茶叶等种植基础，发展保健康复、调养健身、生态体验等健康主题项目，构建集康体、度假、居住于一体的综合开发模式，形成特色鲜明的现代产业集群。

第 48 条 产业发展重点

壮大特色农产品，促进优势产业集聚。夯实产业基础，以五七村、先锋村为核心，做精中药材，建设标准化基地，打响药乡品牌；推进代湾村、三峨山村标准化茶园建设，打

造特色高端三峨金冈茶。

延伸产业链条，做强特色农产品加工。围绕中药材、茶叶资源，依托“原产地+原材料加工”优势，延伸发展农产品晾晒烘干、仓储冷藏及初加工等新产业新业态，推动特色产业“接二连三”发展，提升产业附加值。

促进农旅融合，完善旅游服务配套。整合美女峰、二峨山、范店一线天等特色资源，升级小型个体旅游接待设施，完善服务配套，融入“农业+”、“生态+”、“康养+”多种体验功能，推进区域农旅、文旅深度融合发展。

第 49 条 产业体系

构建“二脉链接、核心引领、环线串联、三区联动、多点支撑”的产业结构。

二脉链接：通过峨沙康养走廊和村庄产业发展道路，实现与周边区域的产业对接。

核心引领：由三峨山美女峰综合服务核心、二峨山综合服务核心和一线天综合服务次核共同引领片区产业发展。

环线串联：依托内部交通道路形成旅游环线，串联各重要产业节点。

三区联动：康养旅游度假区、高山林茶种植区、特色中药材种植区三区功能互补，联动发展。

多点支撑：重点项目点、种植基地点（中药材基地、竹笋基地、林木基地、茶叶基地等）、服务设施节点（观景平

台、生态停车场）。

第 50 条 产业用地布局

（一）片区北部的康养旅游度假区

1.发展思路

该分区以“重点项目先行示范、一般项目完善补充”为导向，逐步完善产业体系，提升公共服务设施，打造度假休闲、避暑养生重点项目，串联各类资源点，形成一条康养体验线路。

2.用地需求及指标来源

该分区涉及产业用地 129.87 公顷，主要包括蓝池子、丁木岗、山水世界、美女峰等项目。其中，6 个项目用地指标在上位规划中已全部纳入城镇开发边界，共计 128.2 公顷；另有二峨山公墓、德胜鲁塘山项目建设用地、炸药库等项目用地约 1.67 公顷，指标来源为宅基地腾退等。

（二）片区中部及南部的高山林茶种植区

1.发展思路

依托片区旅游资源，以生态康养体验为轴线，以文旅融合、产学研融合为依托，打造特色高端三峨金冈茶，依托“原产地+原材料加工”优势，推动三产融合，形成集科普研学、避暑养生及配套服务于一体的产业功能，并通过茶文化和沙湾戏曲文化串联旅游产品，产业联动，将本区打造成为集产、学、研、养为一体的乐山全域旅游核心节点之一。

2.用地需求及指标来源

该分区涉及产业用地面积 2.97 公顷。其中，滨江康养度假项目位于代湾村，用地面积约 0.5 公顷，项目为宅基地原址改建；高山茶叶种植园位于代湾村，用地面积约 0.25 公顷，项目为宅基地原址改建；茶叶展销生产体验馆项目位于代湾村，用地面积约 0.07 公顷，项目为闲置村委会原址改建；高山避暑养生区位于二峨山村，用地面积约 1.38 公顷，项目为宅基地原址改建；瓜果茶叶采摘体验园位于二峨山村，用地面积约 0.57 公顷，项目为宅基地原址改建；茶叶加工基地项目位于五七村，用地面积约 0.2 公顷，项目为宅基地原址改建。

（三）片区南部的特色中药材种植区

1.发展思路

依托一线天综合服务次核，围绕中药材资源，推进基地的规模化、规范化、标准化建设，不断夯实产业基础，打响药乡品牌，形成集科普研学、避暑养生、配套服务于一体的产业功能。沿产业发展次轴，布局中药材研学科普基地、特色农家乐、中药材展销中心、中药材加工基地、中药材基地等，提升一产附加值。

2.用地需求及指标来源

该分区涉及产业用地面积 1.94 公顷。其中，中药材加工仓储基地位于五七村，用地面积约 1.07 公顷，项目为宅基地

原址改建；星级农家乐位于先锋村，用地面积约 0.35 公顷，项目为宅基地原址改建；中药材研学科普基地位于先锋村，用地面积约 0.2 公顷，项目为宅基地原址改建；特色农家乐项目位于先锋村，用地面积约 0.08 公顷，项目为宅基地原址改建；中药材科普展销中心位于先锋村，占地面积约 0.24 公顷，项目为废弃养殖场原址改建。

第 51 条 产业用地保障

规划产业项目共 25 个，其中，原址改建的产业项目共 12 个，总面积约 4.91 公顷；新增建设用地的产业项目共 13 个，总面积约 129.87 公顷。新增建设用地指标来源由两部分组成，分为上位规划下达指标和宅基地腾退指标，上位规划下达指标为 128.2 公顷，宅基地腾退指标为 1.67 公顷。

第七章 设施配套规划

第一节 公服设施和交通设施

第 52 条 公服设施规划

1. 公共服务设施配置标准

区域统筹公服设施布局，强化中心村综合服务能力。充分利用并升级改造现有设施，鼓励以综合体形式集中设置。按照“行政管理、文化体育、教育医疗、商业服务、特殊设施”五大类型，构建村级基本保障型公共服务设施体系，并融入康养休闲特色。旨在满足村民生活生产的需要的同时，

兼顾部分休闲旅游接待功能，全面提高生活品质，将三峨山片区打造成为乐山市康养乡村振兴示范区（详见附表7）。

2. 村级公共服务设施布局

中心村（三峨山村）：强化综合服务能力，辐射带动一般村。按照鼓励公服设施合设要求，重点对其现状村委会进行改扩建，新增便民服务站、警务室、儿童之家、村民培训中心、日间照料中心、物流配送点。

一般村：完善基本保障型公共服务设施体系。其中先锋村原址改建，新增便民服务站、农家便利店；代湾村原址改建，新增便民服务站、农家便利店、农村卫生室；忠心村原址改建，新增便民服务站、农家便利店、农村卫生室；王田村原址改建，新增便民服务站、农家便利店、农村卫生室；二峨山村原址改建，新增便民服务站、农家便利店、农村卫生室；五七村原址改建，新增便民服务站、农村卫生室。

旅游服务：各村委会均应具备旅游接待与咨询功能。保留先锋村、三峨山村的现状独立卫生室；保留代湾村、五七村现状养老院，服务整个村级片区。

第53条 交通设施规划

规划片区形成以国道为骨架、村道为基础的“两纵一横”公路路网体系。“两纵”为国道G348、沙范路，“一横”为康养大道。

1. 对外交通

落实上位规划要求，预留成贵铁路新线、峨沙康养大道等重大交通设施用地。对外交通主要依靠沙范路连接国道G348、乐沙大道，实现与乐山、沙湾城区和马边县的联系。规划新建峨沙康养走廊，加强与环峨眉康养片区的联系。

2.农村道路

乡道：沙范路作为片区内部纵向主通道，规划道路宽度6~10米，满足旅游大巴及货车双向通行要求，以满足康养休闲发展需求。

村道：以现有道路为基础，强化村委会与各聚居点的通畅联系，特别强化与对外通道的联系，局部根据山体走势调整优化。村道宽度控制在4~5.5米，并间隔50~100米设置错车道。

3.运输设施

客运系统规划。以设置交通招呼站为核心，构建覆盖广泛、高效便捷的农村客运系统。片区紧邻葫芦镇客运枢纽站，加强农村客运线路与葫芦镇客运枢纽站之间的联系。

货运系统规划。规划以沙范路、国道G348作为片区的主要货运通道。加快推进“快递进村”，提升农村物流公共服务水平。

第二节 市政设施

第54条 电力设施

片区由沙湾城区变电站供电。各聚居点及城镇建设用地

集聚区域按用电负荷分别设置 1 处变配电设施，单元高压走廊与变电站应严格按照相关要求防护控制。

第 55 条 供水设施

聚居区采用达到安全标准的山泉水作为水源，对新增聚居点及城镇建设用地集聚区域建设 15 个高位水池，通过水管接入各户。对临近沙湾城区及主通道较近的城镇建设用地集聚区，接入城区自来水管网，由沙湾区自来水公司统一供水。

第 56 条 排水设施

在聚居区建设小型污水处理设施，通过生态化粪池处理生活污水。新增聚居点及城镇建设用地集聚区域建设 15 个小型污水处理设施。对临近沙湾城区及主通道较近的城镇建设用地集聚区，接入沙湾城区污水站进行处理。雨水主要采取自排方式，地表入渗或就近排入水体或山沟；同时沿道路两侧修建疏通排水沟渠，引导雨水通过道路两侧沟渠排水。

第 57 条 能源设施

聚居点及城镇建设用地集聚区域规划从沙湾城区引入燃气管，如无法引入则以罐装液化气、电能为主。近期各户应因地制宜搞好沼气建设，同时辅以太阳能、电能等为主要生活能源。

第 58 条 通信设施

依托村级综合公共服务中心设置邮政代办点 6 处。电信

业务需求由沙湾镇电信单位集中管理，在村级综合服务中心及城镇建设用地集聚区域附近设置电信交接箱向各用户配线。

第 59 条 环卫设施

生活垃圾采用分类收集，无害化处理。规划聚居点及城镇建设用地集聚区域各建设 1~2 处垃圾集中收集设施；结合村级公共服务中心、康养休息接待区等建设公厕 9 座。

第 60 条 水利设施

加快片区灌溉设施建设，对现有灌渠等水利设施进行清淤疏浚和现代化改造，提高渠系水利用效率。完善微小型农田水利设施，加强灌渠清淤整治、“五小水利”、田间渠系配套、雨水蓄集利用，实施节水滴灌、喷灌等节水改造示范工程。争取实现全域 50% 的农田能够得到有效灌溉，渠道水利用系数达 70% 以上，灌溉保证率不低于 75%。

第三节 防灾规划

第 61 条 地质灾害管控

规划结合第一次全国自然灾害风险普查成果，片区范围内只有 1 处地质灾害点，位于忠心村，为中型滑坡点，对此处地质灾害点威胁的居民，要动员搬迁避让，确保人民生命财产安全，对于无法避让的，应采取必要的工程治理及保护措施。拟采用监测预警、排危除险、工程治理、避险搬迁等多种防灾手段综合治理。

第 62 条 抗震设防

片区抗震设防烈度按 7 度设防，设计基本地震动峰值加速度值为 0.10g。

第 63 条 防洪排涝

根据《防洪标准》和《室外排水设计标准》，村庄防洪标准采用 10 年一遇。

第 64 条 消防建设

规划在范店社区建设 1 处小微消防站，作为片区主要消防救援力量，周边村依靠范店消防力量覆盖。中心村（三峨山村）及范店社区配置乡镇应急队，其余一般村配置村应急分队。全面加强森林防火能力建设。加强源头管控、完善监测体系，提高预警能力。强化队伍装备建设，提高保障能力。完善应急反应机制，提高应急反应能力。完善配套建设，增强火灾扑救能力。

第 65 条 森林防火

大力开展林区防火通道建设，在农村公路的基础上向林区延伸，确保重点火灾区村道全覆盖，通道宽度 2~4 米，具备较强的通达能力。防火通道每隔一定距离设置森林防火营房、哨塔以及相应的报警监测装置，不同辖区内应安排专业防火队伍进行定期巡查，强化应急体系建设，提高指挥处置和快速扑救森林火灾能力。有条件的村合理设置消防水池。

第 66 条 应急体系

1. 应急避难场所

结合村委会、广场、活动场所及停车场所等，设置二级避灾场所，按人均不小于 1.5 平米标准设置。

2. 应急救援

推动中心村（三峨山村）应急指挥中心、综合防控医院、应急物质储备点的建设，建立健全与公安消防和武警等部门的应急联动机制。

3. 救援通道

完善应急指挥救援体系，以沙范路为主要应急疏散救援通道，康养大道为次要应急疏散救援通道。

第八章 人居环境提升规划

第一节 乡村建设管控

第 67 条 建设用地整体管控要求

严禁以下行为：违反国土空间规划，特别是占用基本农田、生态红线和耕地；在地质灾害危险区内进行建设；侵占排洪、排污沟渠等公用设施；阻碍交通、侵占邻里通道和公共绿地等公共空间；砍伐古树名木，拆除有保护价值的建（构）筑物。

第 68 条 不同类型用地管控细则

1. 农村宅基地管控要求

严格实行农村宅基地“一户一宅”制度，合理确定宅基地规模，划定宅基地建设范围，充分考虑当地建筑特色和生活习惯。依据现状踏勘情况，以及村民宅基地选址意向，部分村民采用旧房原址重建和盘活自家院落用地的方式新建房屋，控制在现状宅基地范围以内；预留的新增宅基地用地要利用乡村空闲地盘活建设，不得占用耕地；现状改建住宅，原则上不得突破现状宅基地用地范围。

2.产业用地管控要求

规划尊重村民的意愿，利用村集体用地、乡村空闲地和允许建设用地结合实际需求，配置乡村产业用地。

3.乡村道路与交通用地管控要求

聚居点内部主要道路控制红线宽度为 4.5 米，次要道路控制红线宽度不小于 2.5 米。

4.乡村公用设施用地管控要求

规划控制在允许建设用地范围内选址，鼓励使用村集体用地和乡村空闲地。

5.景观与绿化用地管控要求

鼓励利用公共服务设施周边及乡村空闲地，清理环境，拆除私搭乱建与违章建筑，推广“微花园、微菜地、微果园”等生态治理手法，塑造村庄景观绿地，实现村庄人居环境的净化、绿化和美化。

第 69 条 相关建设指标控制

农村宅基地住宅建筑层数原则上不超 3 层，建筑高度不宜超过 12 米。

农村社区服务设施用地容积率不大于 2.0，建筑高度不宜超过 24 米。

农村其他公共服务设施用地容积率不大于 2.0，建筑高度不宜超过 24 米。

商业服务业用地建筑容积率不宜大于 1.2，建筑高度不宜超过 18 米。

工业用地容积率控制在 0.7—2.0，建筑系数不小于 35%，建筑高度不超过 24 米。

仓储用地容积率控制在 0.6—2.0，建筑密度不小于 30%，建筑高度不超过 24 米。

农村社区服务设施、公用设施等用地除特定行业有明确标准外，建筑密度和绿地率原则上不作要求，以控制容积率和建筑高度为主，其建筑密度、绿地率等控制指标结合方案的合理性进行确认。

第二节 提升人居环境品质

第 70 条 建筑风貌整治

1. 外墙

对现有破损住宅墙面进行修补，可采用白色乳胶漆与仿古青砖贴面相结合的方式。门窗宜使用木结构或仿木材料。

2.屋顶

坡屋顶的材料可采用筒瓦、小青瓦、陶瓦等材料，颜色为黑色、深灰色及亚光，禁止使用彩钢瓦、石棉瓦、彩色琉璃瓦（经批准的规划设计除外）或其他形式的屋面材料。

第 71 条 景观风貌整治

1.庭院

农房庭院绿化宜选用本地植物，鼓励利用屋前屋后空间建设微花园、微菜园、微果园，并以石块、竹条、木条等地域生态材料做护栏，减少土地裸露或过度硬化。

2.围墙

禁止新建建筑修建实体围墙，对已建围墙，应纳入近期改造范围，材质选择竹子、芦苇、灌木等取材简单、维护方便的材料。

3.道路

入村段保证两侧开阔，视线开敞的远处山景不得出现裸露土地，顺应山体肌理种植绿化；林盘段对两侧林盘进行整治，对原行道树过密、遮挡视线的取一保一，保证视线较为通透；村道道路可局部拓宽，方便错车。道路急转弯处应保障视线良好。

4.景观小品

在片区公共活动空间补充指示牌、休憩设施等景观小品，就地取材，体现乡村文化特色。

第 72 条 提升乡村人居环境品质

提升农村生活垃圾治理水平。补充完善农村居民点垃圾分类收集点；以村民小组为单元建立专职保洁员队伍。

推进农村生活污水治理。规模较大农村居民点和产业点建设污水处理设施，实现污水分区分类治理。

实施农村厕所革命。全面普及农村卫生厕所，积极推动新改户用厕所入院、厕所入室，建设卫生厕所及配套粪污处理设施设备。

推动农业生产废弃物资源化利用。采取废旧农膜和农药肥料包装废弃物回收、秸秆粉碎还田、尾菜收集加工、畜禽粪污无害化处理和资源化利用等措施。

第三节 农村居民点建设

第 73 条 居民点建设规划

尊重村民意愿，引导适度集聚。按照“近镇近路、近业近田”的思路，坚持“四避让、两远离、三融入”（即避让地灾区、避让洪涝区、避让水源保护区、避让生态敏感区，远离公路、远离高压线）的安全选址原则，规划在村内确定了 12 个新村居民点，不占永农和公益林，少占耕地。

本次共规划 12 个新村居民点，安置约 314 户，1107 人，用地面积共 8.85 公顷（详见附表 5）。

第 74 条 居民点建设控制

高速公路两侧各 30 米范围内，国道两侧各 20 米范围内，

省道两侧各 15 米范围内，县道两侧各 10 米范围内，乡道两侧各 5 米范围内，不应新建农村住房。

居民点建筑密度不超过 30%，容积率不高于 1.0。

建筑朝向。应充分结合当地村民居住习惯和地形条件，尽可能做到南北朝向或背山面野。

建筑高度。农房建筑原则上不超过 3 层，层高 2.8~3.3 米，底层层高可酌情增加，但不应超过 3.4 米；建筑高度控制在 12 米以下。

建筑间距应符合有关规范规定，旧村落改造不得小于南侧建房高度的 1.25 倍，新建居民点建房不得小于 1.4 倍；住宅与农业生产用房间距不应小于 50 米。

第 75 条 建筑风貌指引

院落布局。应顺应地形地貌，不宜大规模平整土地、切削山体；显山露水，保护山体、河道。

建筑平面。应体现农村生产生活方式，避免照搬城市住宅的功能和布局。

建筑立面。应优先采用坡屋顶，体现川西民居风格，选用经济适用的材料，就地取材，门窗、墙身构筑物应与建筑风格统一。

第四节 土地整治与生态保护修复规划

第 76 条 土地整治

以全域土地综合整治为平台，推进“田水路林村房”综

合整治。按照宜农则农、宜建则建、宜留则留、宜整则整的原则，将确需采取人工措施进行整治方可实现规划目的的拆旧建新、整理复垦、零星开发、修复治理等区域划定为整治区域。通过对耕地、宅基地和集体建设用地整理复垦，增加耕地，做到田成方、路相通、渠相连、旱能浇、涝能排，建成集高效农业、节水农业、循环农业和集约化农业为一体的高标准农田，为规模化经营和发展现代农业创造条件。

农村建设用地整治。为提高农村建设用地节约集约利用水平，完善农村基础设施和公共服务设施，改善农村生产生活条件，在规划范围内，加强宅基地管理，逐步解决宅基地布局散乱和超用地标准问题，引导闲置宅基地合理流转，提高农村建设用地利用效率，盘活存量建设用地，集约精准保障新农村基础设施、公共服务设施建设和产业融合发展用地。

在村庄范围内重点整治空心村、拆并的自然村、实施增减挂的项目区及其他土地利用不合理区域，初步统计 4.43 公顷。与农用地整治相结合，进行整理复垦，优先复垦为耕地，节余指标优先用于农村基础设施和公共服务设施建设，预留部分用地指标，用于村庄产业项目点状落地。

城镇工矿建设用地整治。在规划范围内，对闭坑、废弃的采矿用地进行整治。提高建设用地利用效能，盘活存量闲置和低效用地，增加建设用地有效供给。整理废弃矿山规模

0.25 公顷。

第 77 条 生态修复

坚持山水林田湖草生命共同体理念，推进整体保护、系统修复、综合治理。按照保护优先、自然恢复的原则，结合农村人居环境整治，加快推进重点区域和重要自然生态系统修复。通过优化调整生态用地布局，保护和恢复生态功能，维护生物多样性，提高防御地质灾害的能力，保持自然生态景观，筑牢生态安全屏障。重点开展对河湖水系、森林山体、废弃矿山、土壤污染等区域的生态治理，改善生态环境，稳定生态系统。

水环境整治。重点落实水功能区划、水资源保护与利用要求，重点保护大渡河及其支流。通过河道清淤、驳岸处理、生境重构等措施恢复水域生态环境。

森林生态保护修复。深入贯彻生态文明思想和“绿水青山就是金山银山”理念，围绕省、市、县有关森林生态环境建设，打造绿水青山长驻的森林环境，大力营造森林碳汇林及高质量水源林。对片区内国有林场进行分区管控，严格保护。

矿山生态修复。根据矿山地质环境现状分区评估结果，将现状评估为严重区和较严重区内部无开采规划的区域划定为矿山生态修复重点治理区。采用拆除废弃设施及建筑边坡修整、危岩清理、场地平整、植被恢复、废石清运等措施

完成重点治理区的治理修复工程。

地质灾害治理。地面塌陷治理采取防渗处理、削高填低、回填整平、挖沟排水、植被重建等综合治理措施。崩塌、滑坡治理采用清理废土石和危岩；削坡减荷、锚固、抗滑桩、支挡、排水、截水等工程措施进行边坡加固。

第九章 规划实施保障措施

第 78 条 加强组织保障

以片区为单元建立政府负责、部门协同、公众参与、上下联动的工作机制，制定规划的实施计划、年度安排和监督检查办法。完善规划决策体制，健全重大问题的政策研究机制和专家论证制度，落实重大项目公示制度，提高决策的科学性。健全乡村建设规划许可管理制度，遵循“先规划、后许可、再建设”程序，优化审批、强化监管，维护规划权威。同时，充实基层规划管理力量。

第 79 条 开展近期建设

制定近期建设计划，重点实施六大类项目（详见附表 6），涵盖产业、公共服务、交通、民生、整治修复及其他项目。近期建设将聚焦产业发展，优先推进蓝池子、丁木岗、美女峰综合服务区、山水世界以及峨沙康养走廊等关键项目。

第 80 条 落实配套政策

建立更加完善的耕地与永久基本农田保护制度。依托跨

区域的规划编制模式，探索建立区域统筹的耕地保护平衡机制，建立耕地保护利益平衡，推动实现以片区为单元的耕地保护责任共担、利益共享机制。

探索盘活乡村闲置低效用地有效路径。精准建立闲置、低效用地信息库；探索盘活乡村闲置低效用地的资金、土地收储、法律法规等政策；盘活的用地应优先用于发展壮大集体经济与乡村产业，促进乡村产业振兴。

第 81 条 健全监督机制

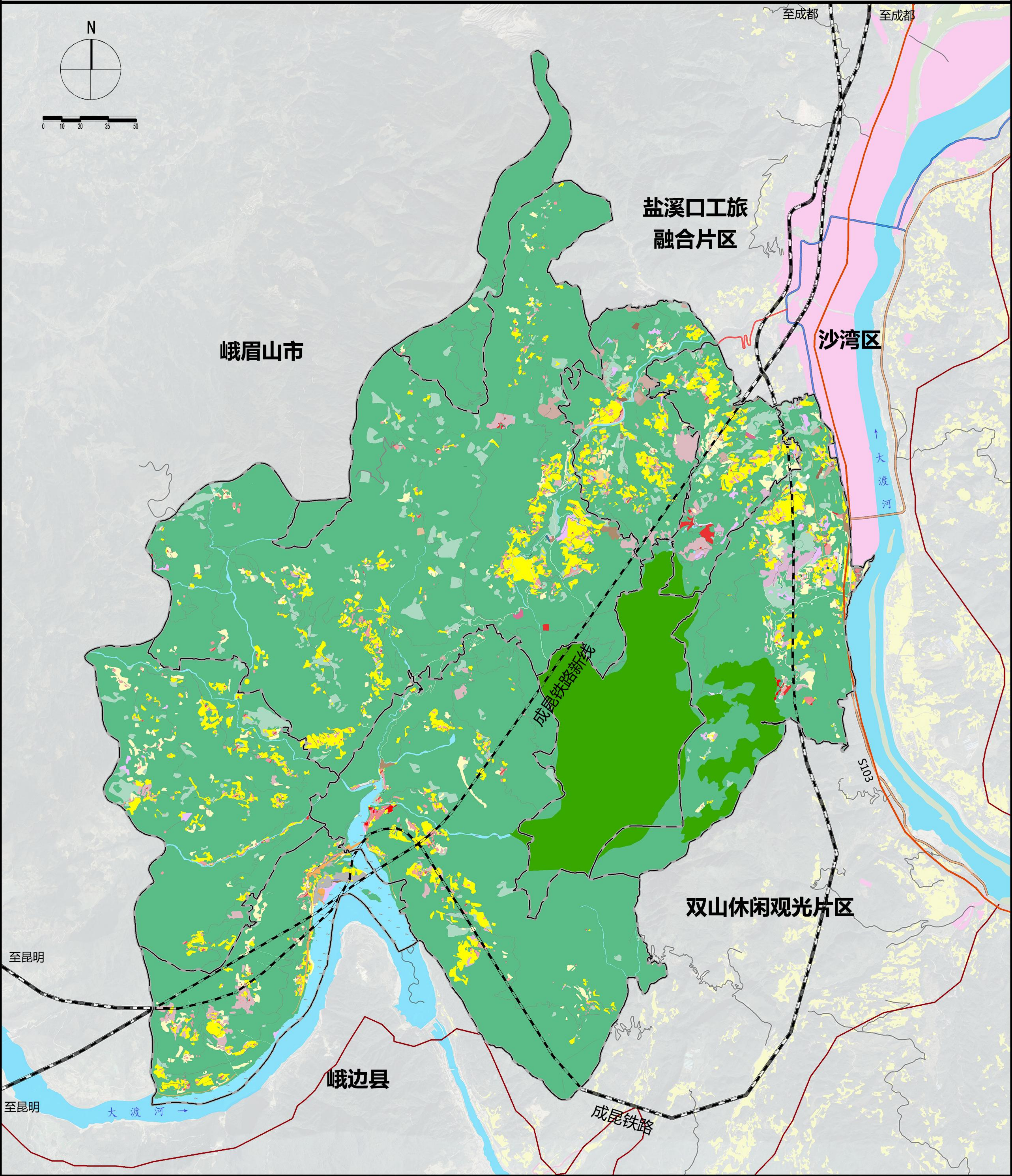
完善公众参与制度。建立贯穿规划编制、实施、监督及乡村治理全过程的公众参与机制。

并用好国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。数据库汇入上级国土空间基础信息平台 and “一张图”实施监督信息系统。

完善规划实施动态监测、评估、预警、考核机制。将国土空间规划执行情况纳入自然资源执法督查内容，建立实施考核制度，实行规划实施考核结果与实施主体责任，绩效挂钩的考核机制。

乐山市沙湾区三峨山康养度假片区村规划（2022—2035年）

03 国土空间土地利用规划图

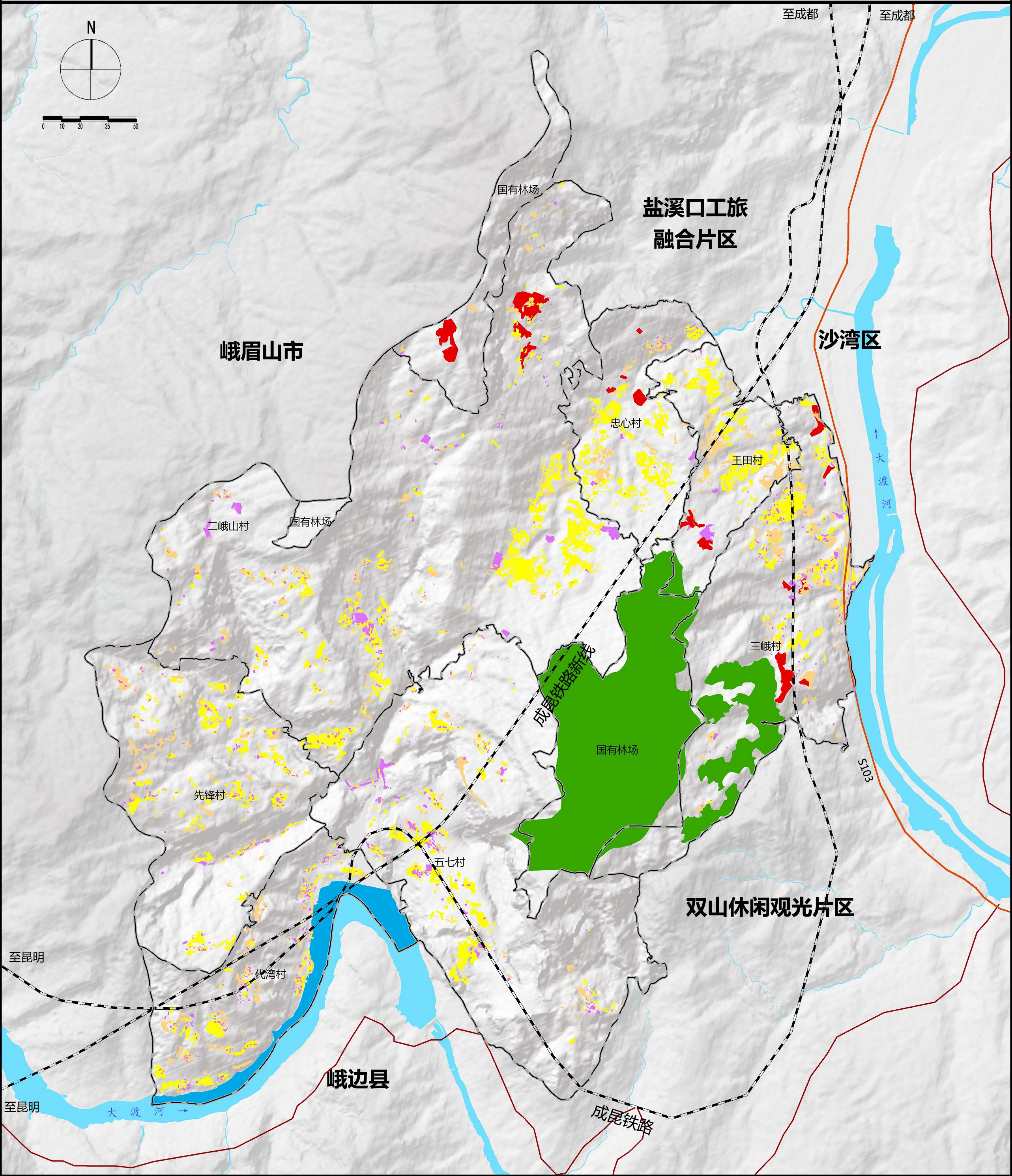


图例

- | | | | | | | | | |
|-----------|------|--------|----------|--------|--------|--------|------|-------|
| —— 规划范围线 | 果园 | 灌木林地 | 种植设施建设用地 | 体育用地 | 采矿用地 | 交通场站用地 | 宗教用地 | 坑塘水面 |
| 永久基本农田保护线 | 茶园 | 其他林地 | 城镇住宅用地 | 医疗卫生用地 | 物流仓储用地 | 水工设施用地 | 殡葬用地 | 沟渠 |
| 生态保护红线 | 其他园地 | 其他草地 | 农村宅基地 | 社会福利用地 | 铁路用地 | 公用设施用地 | 特殊用地 | 裸土地 |
| 水田 | 乔木林地 | 内陆滩涂 | 机关团体用地 | 商业用地 | 公路用地 | 公园绿地 | 留白用地 | 裸岩石砾地 |
| 旱地 | 竹林地 | 乡村道路用地 | 教育用地 | 工业用地 | 城镇道路用地 | 军事设施用地 | 河流水面 | |

乐山市沙湾区三峨山康养度假片区村规划（2022—2035年）

04 空间底线规划图



- 图例

规划范围线

永久基本农田保护线

耕地保护目标

生态保护红线

村庄建设边界

城镇开发边界

洪涝风险控制线
- 乐山市沙湾区沙湾镇人民政府
2025年3月 编制
- 乐山市城乡规划设计院有限公司 制图