

伊吾县淖毛湖镇克尔赛村 村庄规划 (2021-2035年)



2025年8月

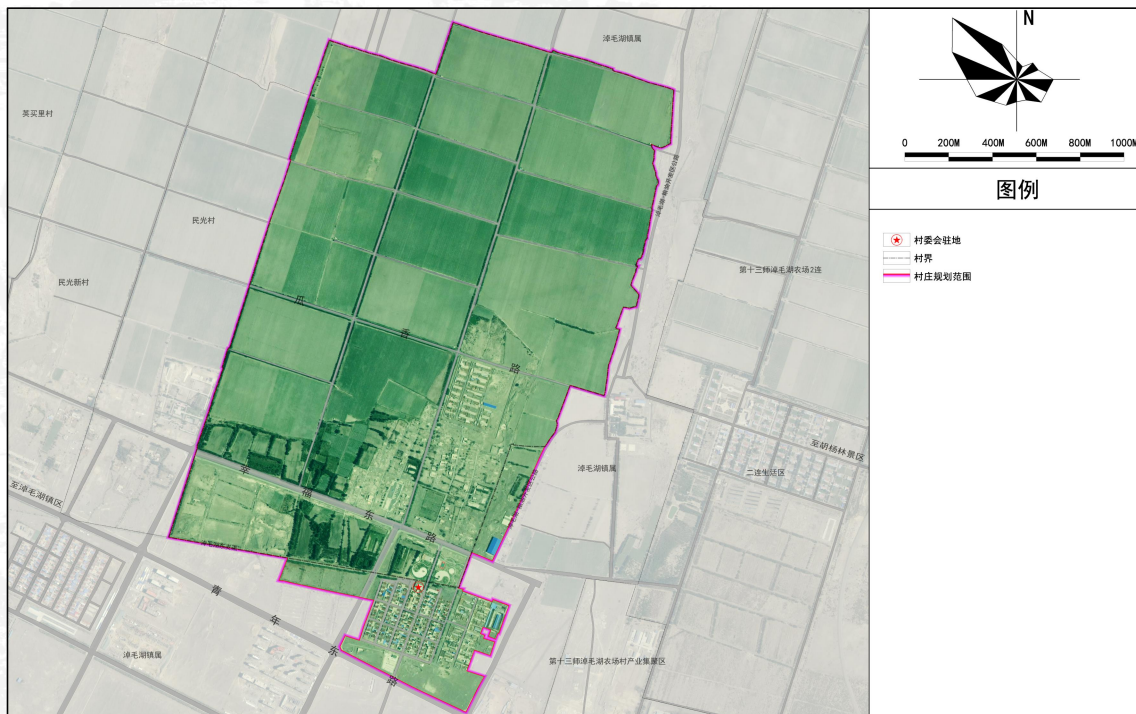
一、项目背景

为落实中央、自然资源部及自治区关于国土空间规划的系列文件要求，传导上层规划管控要求，助力淖毛湖镇开发区乡村振兴，发挥多规合一实用性村庄规划作用，依据《新疆维吾尔自治区村庄规划编制技术规程（试行）》，编制《伊吾县淖毛湖镇克尔赛村村庄规划(2021-2035)》。

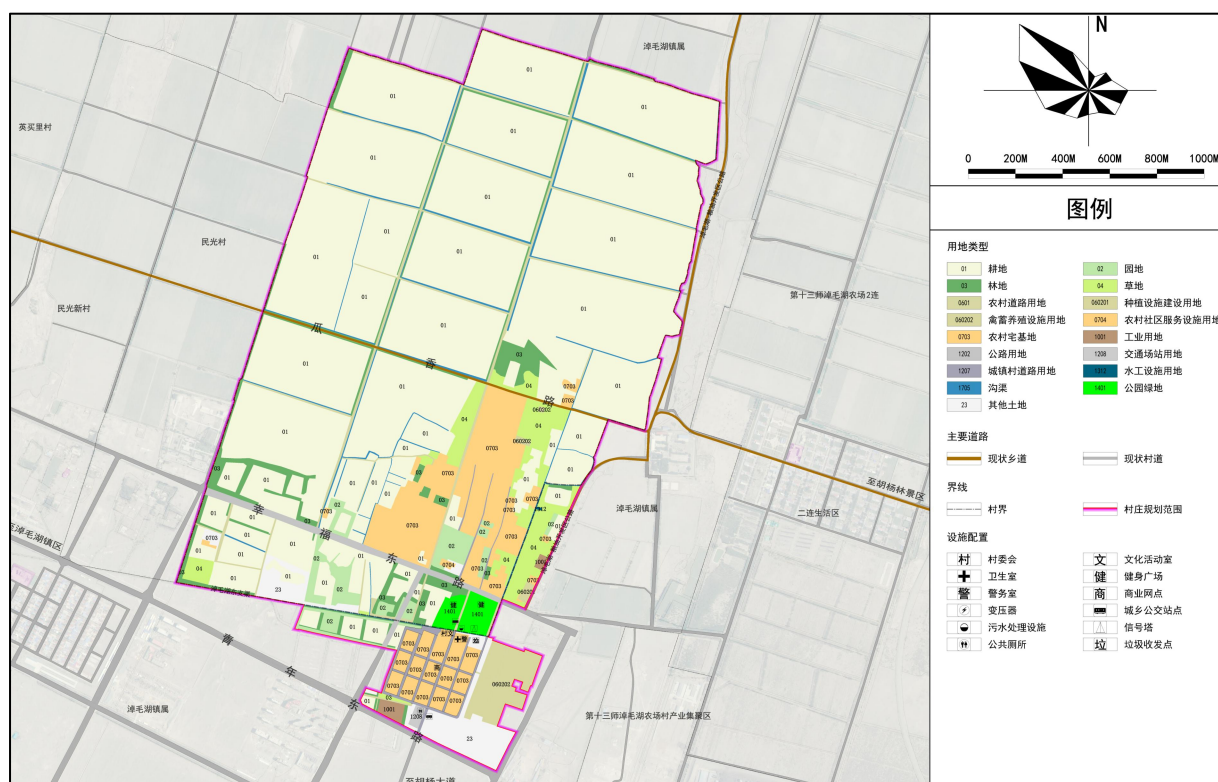
克尔赛村作为“集聚提升类村庄”，按照规程及相关政策要求，以集约节约完善布局，通过宅基地整理留发展空间，推进居民点集中，保障民生产业用地，提能提质。

二、村庄现状概况

- **区域位置：**克尔赛村西距淖毛湖镇区 2 公里，东依国家 4A 级胡杨林景区（直线 1.5 公里），北接哈密瓜示范区，南临循环经济产业园。经幸福南路 - 青年东路 - 瓜香路交通轴可快速通达镇区、景区及矿区，形成四通八达交通网，构建“景区 + 园区 + 社区”三区联动格局，为后续规划发展奠基。
- **规划范围：**本次规划编制范围为淖毛湖镇克尔赛村村域行政管理范围，国土面积约 416.55公顷。



- **国土空间现状：**国土空间现状用地结构涵盖耕地、园地、林地、草地、农业设施建设用地、村庄建设用地、区域基础设施用地、沟渠及其他土地共9类用地，具体面积如下：耕地290.51公顷、园地8.69公顷、林地16.26公顷、草地14.52公顷、农业设施建设用地19.75公顷、村庄建设用地44.26公顷、区域基础设施用地4.28公顷、陆地水域7.15公顷、其他土地11.80公顷。



● 存在问题

- 一是建设用地分散低效，幸福东路以北闲置宅基地与破败建筑多，养殖区与居民点混杂，居住用地占比 8.45%，而公共服务（0.15%）和产业用地（0.23%）不足，阻碍产居融合。
- 二是产业结构单一，以传统种养殖和初级旅游为主，缺乏深加工与品牌化，旅游配套稀缺致消费附加值低。
- 三是生态脆弱，绿化覆盖率仅 0.82%，养殖小区与居民点之间缺乏卫生防护、村庄建筑垃圾随意堆放等问题影响村庄生态环境。

三、上位规划传导

依据《伊吾县国土空间总体规划（2021—2035年）》《伊吾县淖毛湖镇国土空间总体规划（2023—2035年）》，确定村庄分类、三区三线及产业定位。

- **村庄分类：**集聚提升类村庄，承接镇区外溢功能，服务城镇发展。
- **三区三线落实：**落实永久基本农田保护面积235.40公顷，主要位于村庄以北区域。
- **产业定位：**依托淖毛湖镇区、煤化工循环经济产业园、胡杨林景区，提供旅游休闲、房屋出租、产业服务等三产服务业，带动村庄产业振兴。

四、发展目标与规模

- **总体定位：**“情忆胡杨古韵、热“淖”克尔赛村”——淖毛湖镇三产融合示范窗口，胡杨生态文化体验名村。
- **发展目标：**
 - **近期（2021-2025）：**结合低效土地整治、主题乐园用地整理，打造产业特色鲜明，用地布局合理的“胡杨林景区第一旅游服务站”。
 - **远期（2026-2035）：**推动村庄—景区—镇区（园区）合作，构建起发展联合体，增强片区产业的整体市场竞争力，合理建设“三产融合旅游示范村”。
- **规模预测**
 - **人口：**远期户籍 650人，常住 590人。
 - **建设用地：**远期43.73公顷，预留留白用地2.49公顷。

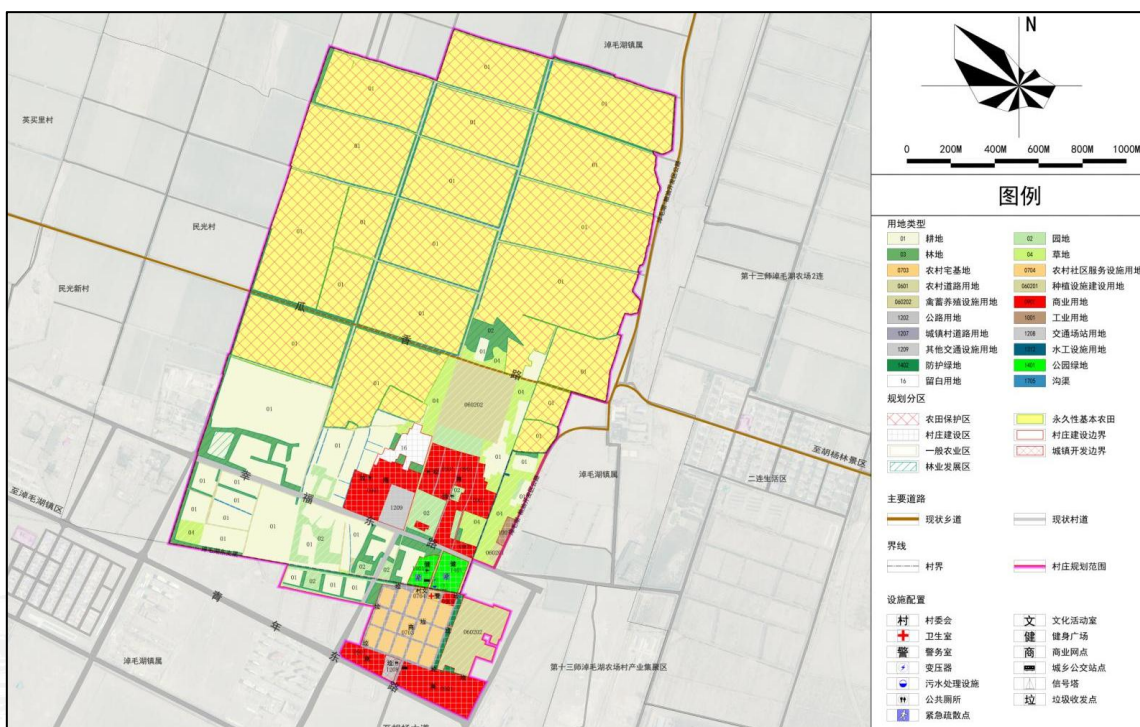


五、用地布局与用途管制

● 国土空间用途结构调整

本次规划主要针对村庄的村庄内人居环境整治、产业发展用地及产业后备空间用地进行调整。

至2035年耕地增加3.36公顷，园地增加2.24公顷，林地增加0.13公顷，草地减少2.34公顷，农业设施建设用地增加8.23公顷，宅基地减少27.35公顷，新增商业、交通站场、交通设施、防护绿地等用地增加24.72公顷，预留留白用地2.49公顷，其他用地在规划期内保持不变。



● 国土空间布局与管控规则

● 生态空间保护

范围：一般生态空间16.39公顷（主要涵盖了村庄内的乔木林地、灌木林地及其他林地及防护绿地），不涉及生态红线。

管控：限制开发，禁建工业/房地产/矿产项目，禁毁林开荒；严控生态用地转用，增量优先生态服务。

修复：集体土地所有者等应履行法定义务，恢复被破坏的一般生态空间。



•农业空间保护

耕地：保有量290.37公顷，永久基本农田235.40公顷（居民点北侧）。禁止非农活动。

用途：高标准农田限粮食生产，一般耕地可适度种植经济作物，禁止破坏耕作层。

审批：占用耕地须经村民小组确认、村委会审查，并落实“占补平衡”。

•建设空间管制

用地规模：村庄建设用地48.05公顷，含经营性用地24.08公顷（商业21.46、工业0.50、其他交通设施用地2.12），容积率 ≤ 1.2 。

宅基地：总量7.83公顷，新增每户基底 $\leq 300\text{m}^2$ ，优先利用闲置地；建筑限高12米，风貌需地域特色。

设施：供水由镇水厂提供，污水处理设施处理后排入幸福东路市政污水管网；垃圾站、公厕等设施禁止占用。

•历史文化保护

无历史文化保护线及文物单位。

•安全防灾

选址避灾：宅基地避开灾害隐患点，建筑间距 ≥ 4 米，保障消防通道畅通。

应急场所：开发区管委会、活动广场设为避险点。



六、产业发展指引

● 产业发展定位

晚熟哈密瓜全产业链示范基地、胡杨林生态文化旅游服务枢纽、农牧循环经济创新实践区。

● 产业空间布局

规划形成一心四区的产业空间布局

一心：结合规划游客接待中心，打造集旅游服务、生产管理、电商直播、品牌推广于一体的产业发展服务中心。

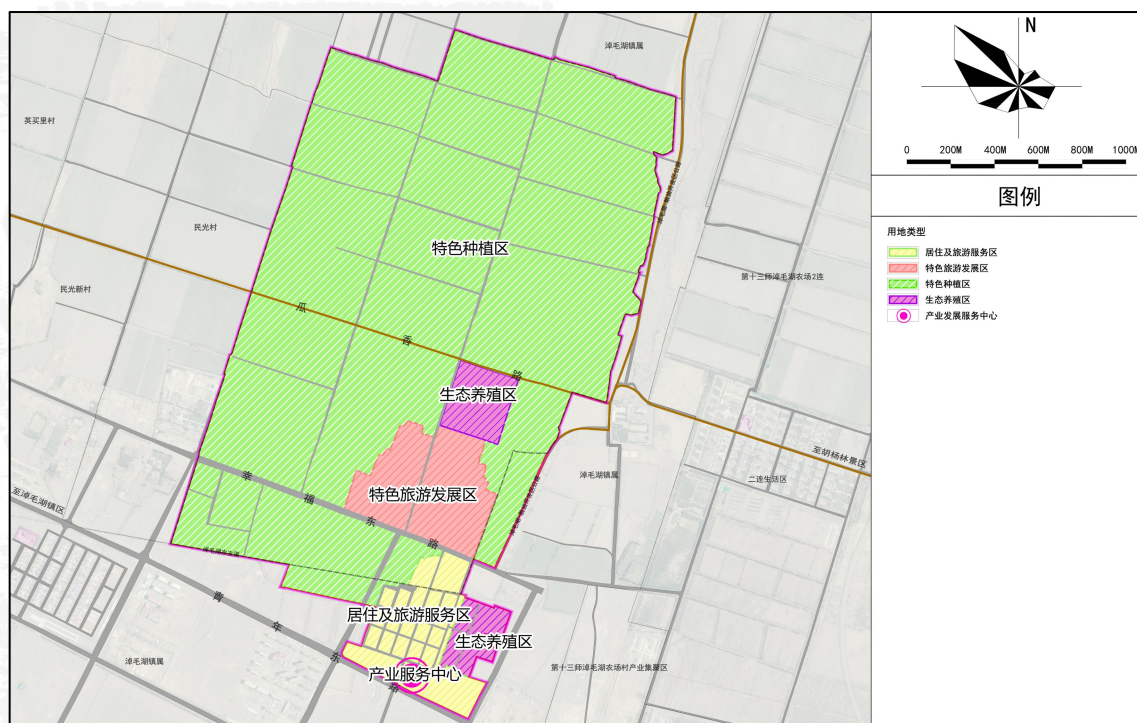
四区：依托村庄现状产业布局，用地优化调整及风向等因素将规划区划分为居住及旅游服务区、特色种植区、生态养殖区、特色旅游区四个产业分区。

居住及旅游服务区——位于村庄东南部，以现状克尔赛旅游示范区为核心，通过村庄整治提升、旅游服务中心、商业区、民俗大院等项目的建设，增加旅游的吸引力和生态的宜居性。

特色种植区——结合村庄耕地，通过高标准农田建设、特色农产品品牌提升改造等项目，打造乡村特色产业种植区，适当发展瓜田观光、水果采摘等类型项目。

生态养殖区——分南北两个组团，建设标准化生态养殖小区，在改善提升畜牧产品产出的同时实现人畜分离，并在养殖区与居民点之间建设绿化隔离带，改善村庄环境。

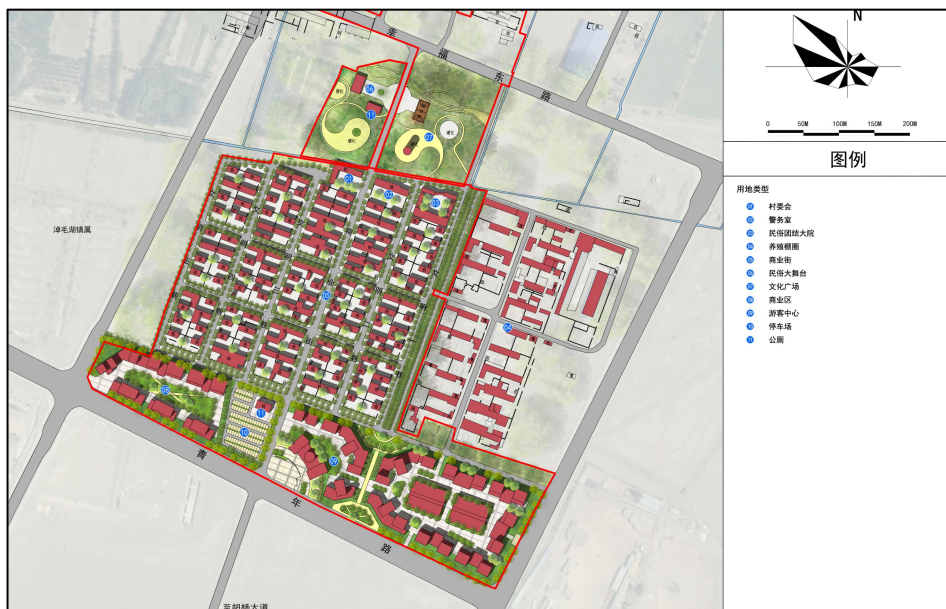
特色旅游区——以位于现状居民点以北区域，通过废弃宅基地整理，以村集体为核心，通过集体土地上市等手段，打造集无动力游乐园，家庭农场，垂钓园、科普园、动物园及研学基地等功能于一体的主题乐园，为村庄的旅游发展集聚人气。



七、居民点与公共服务设施

● 居民点布局

- 维持原布局，更新村庄绿化、提升广场舞台、亮化街巷设施，整理闲置地增商服中心，建民俗大院，打造民俗生态产业特色胡杨景区服务驿站。
- 宅基地管控：新建每户 $\leq 300\text{m}^2$ ，建筑高度 ≤ 12 米，鼓励闲置宅基地复绿或发展庭院经济。



● 公共服务设施

- 中小学、养老等设施与淖毛湖镇区共享，文化站、村务、卫生室、文化娱乐等设施均较完备，农村服务设施用地0.62公顷。
- 新增：结合健身广场、村委会、游客中心、商业中心完善公厕消防及防灾避难场所。



八、支撑体系与综合防灾

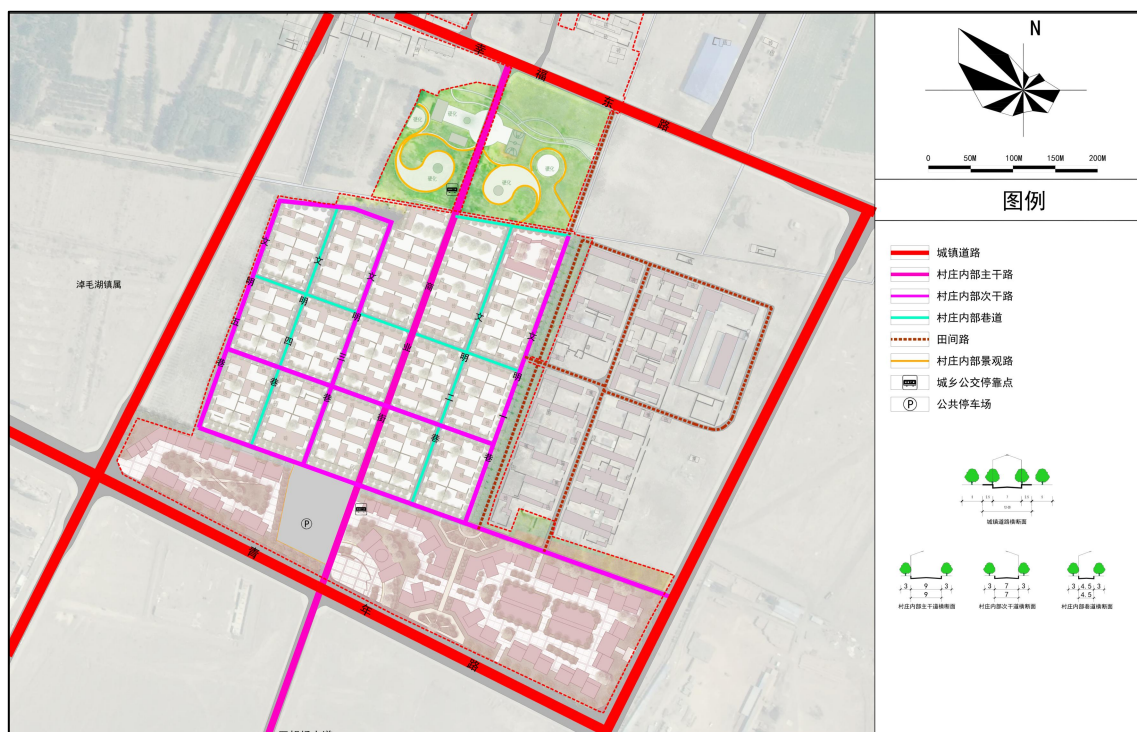
● 基础设施

村庄内部道路分为村庄内部干路、村庄内部支路、村庄内部巷道。

村庄内部干路：村庄主连接村庄范围外道路（对外交通道路）的村庄内部道路，主要包括商业街，向北接幸福东路，向南接青年路及胡杨大道，规划道路宽度为9米。

村庄内部支路：主要包括文明一巷、文明三巷、文明五巷等南北向道路及村民聚集点南侧东西向两条道路，道路材质为沥青路面，规划道路宽度为7米。

村庄内部巷道：主要包括文明二巷、文明四巷等两条东西向道路及村民聚集点北侧两条东西向道路，道路材质为沥青路面，规划道路宽度为4.5米。



● 公用设施

•**给水**：由淖毛湖镇供水厂供水（70L / 人 / 日），村庄日均用水量为45.5m³/天。

•**排水**：采用雨污合流的排水体制，依靠地形地势，采用重力流排放雨污合流管道，经村庄污水处理设施处理后排入幸福东路市政污水处理管网，经淖毛湖镇污水处理厂处理达标后排放。

● 公用设施

●**电力通讯**：引自淖毛湖镇电力、电信网。电力保持原有10KV电力线路走向，延长线路走向，村庄用电负荷为1231.2KW；通信光缆交接箱进行“三网合一”改造，村庄通信容量为285线对。

●**燃气能源**：气源接自淖毛湖镇天然气门站，村庄日均用气量为162.5m³/日；村庄供热方式以集中供热为主，热源采用工业园区低压蒸汽转成高温热水，经幸福东路市政管网接镇区换热站，建筑采暖热指标取60W/m²。

●**环卫**：垃圾日处理 1.30 吨，设置垃圾收集点13处，收运至压缩转运站；结合开发区管委会、规划小游园设置公厕两处。



● 综合防灾

●**消防**：规划区消防安全由淖毛湖镇消防站负责，村委会设置微型消防站，消防通道宽≥4 米；

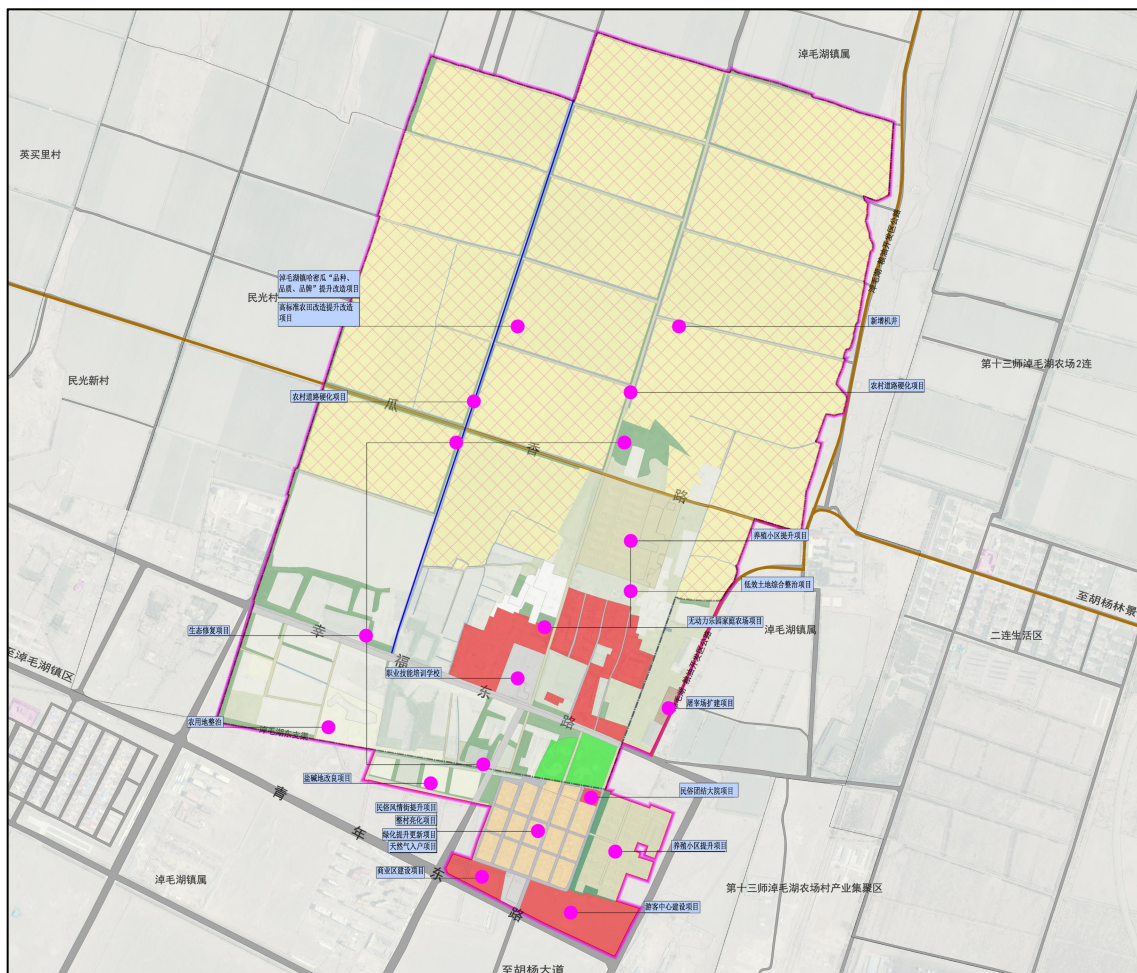
●**防洪排涝**：并依据国家《防洪标准》（GB50201-94）相关要求，规划区按照10年一遇防涝标准设防。

●**气象灾害**：建立风暴、沙尘暴预警机制；

●**防震**：村庄设防标准按7度设防，重要建筑及生命线工程提高一个等级设防。



近期急需推进的建设项目共22个，其中人居环境整治项目5个、产业发展8个，基础设施和公共服务设施4个，生态保护修复和综合整治5个。



邮箱: 804454041@qq.com