

# 龙川县佗城镇枫深村村庄规划(2022-2035年) 批后公告

## 基本情况

### 一、规划定位

以经济建设为中心，紧紧抓住产业发展的“牛鼻子”，以“工业立村商业强村”为抓手，构建集温泉疗养、生态观光、休闲度假、文化体验、特色研学等多元业态为一体的“百千万工程”典型村。

### 二、功能结构

枫深村具有一定的产业基础优势，以特色产业为主导，规划形成“一轴七区”的发展格局。

### 三、用地布局

枫深村村域总面积为1150.54公顷。到2035年，耕地面积为68.82公顷，占土地总面积的5.98%；建设用地面积为313.77公顷，占总面积27.27%，城乡建设用地面积为111.17公顷，村庄建设用地面积为101.25公顷，占总面积8.80%。

## 村庄规划管制规则

### 一、耕地和永久基本农田保护

- 本村内已划定永久基本农田55.06公顷，主要集中在分布在村中部地区，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。
- 本村耕地保有量74.39公顷，不得随意占用耕地；确实占用的，应经村民小组确认，村委会审查同意出具书面意见后，由镇政府按程序办理相关报批手续。
- 未经批准，不得在非建设用地内进行非农建设活动，不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动。

### 二、生态保护

- 本村内已划入生态保护红线33.23公顷，禁止在生态保护红线范围内从事不符合国家和省规定的活动。
- 保护村内生态林、水域、自然保留地等生态用地，不得进行破坏生态景观、污染环境开发建设活动，做到慎砍树、禁挖山、不填湖。

### 三、历史文化遗产与保护

- 本村内无文物保护单位。
- 本村未划入乡村历史文化保护线。

### 四、建设空间管制

本村内村庄建设用地规模为101.25公顷。

#### 1、产业发展空间

- 经营性建设用地建筑密度 $\leq 40\%$ ，建筑高度 $\leq 36$ 米，容积率 $\leq 1.5$ ，绿地率 $\geq 15\%$ 。
- 经营性建设用地调整应经村民小组确认，由村委会审查同意，逐级报村庄规划原审批机关批准。

#### 2、农村住房

- 本村内划定宅基地34.81公顷，规则新申请的宅基地，每户建筑用地面积控制在120平方米以内，建筑总面积不得超过350平方米，建筑层数不得超过三层半，总楼高不得超过13.5米。新建宅基地应在划定的宅基地建设范围内，且优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地。
- 新建建筑设计应充分考虑新旧建筑的结合，使新建建筑在材料、尺度、色彩上与整个镇区的环境相结合，做到适宜的生活环境与该地段的环境特色相结合，保持老区的活力。鼓励采用岭南风格的民房设计方案。优先采用节能建材、本地生产的建筑材料以及当地民间常用的建筑材料。

#### 3、基础设施和公共服务设施

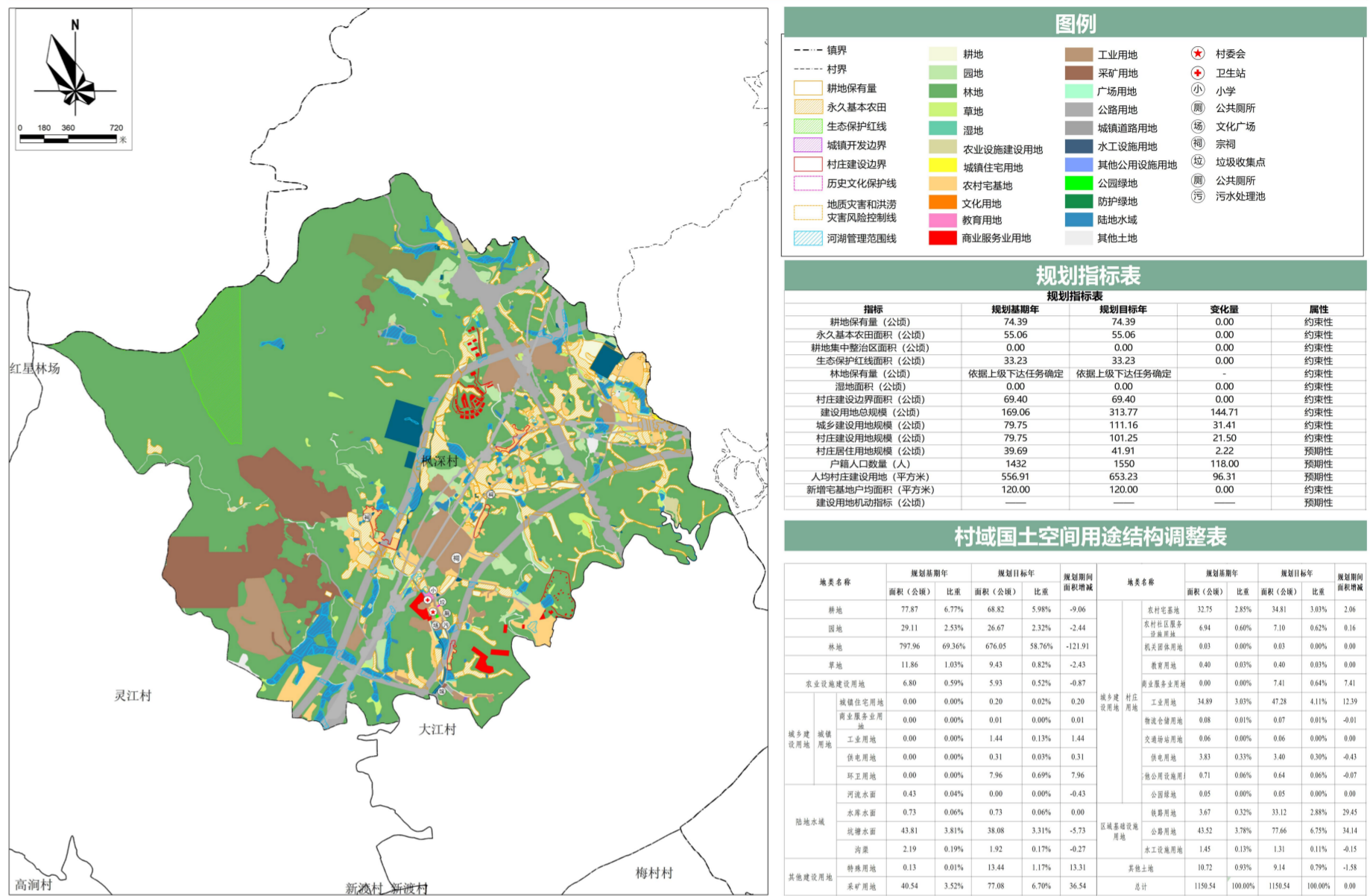
- 不得占用交通用地建房，在村内主要道路两侧建房应退后不宜小于2米。
- 村内供水由城镇自来水管网统一提供，污水处理设施包括各自然村的污水处理池，房屋排水接口需向村民小组确认后再进行建设。
- 垃圾收集点、公厕、污水处理设施等基础设施及综合服务站、基层综合性文化服务中心、卫生室、养老和教育等公共服务设施村民不得随意占用。

### 五、村庄安全和防灾减灾

- 村民的宅基地选址和农房建设应避开自然灾害易发地区和存在高陡边坡及不稳定边坡的区域。
- 村庄建筑的间距和通道的设置应符合村庄消防安全的要求，不宜少于4米；道路为消防通道，不准长期堆放阻碍交通的杂物。
- 学校、广场等为防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。
- 严禁诱发地质灾害的削坡建房。符合削坡建房条件的，应在边坡整治的基础上，通过砌筑挡土墙、锚杆构格等工程治理手段消除安全隐患。

## 村庄规划总图

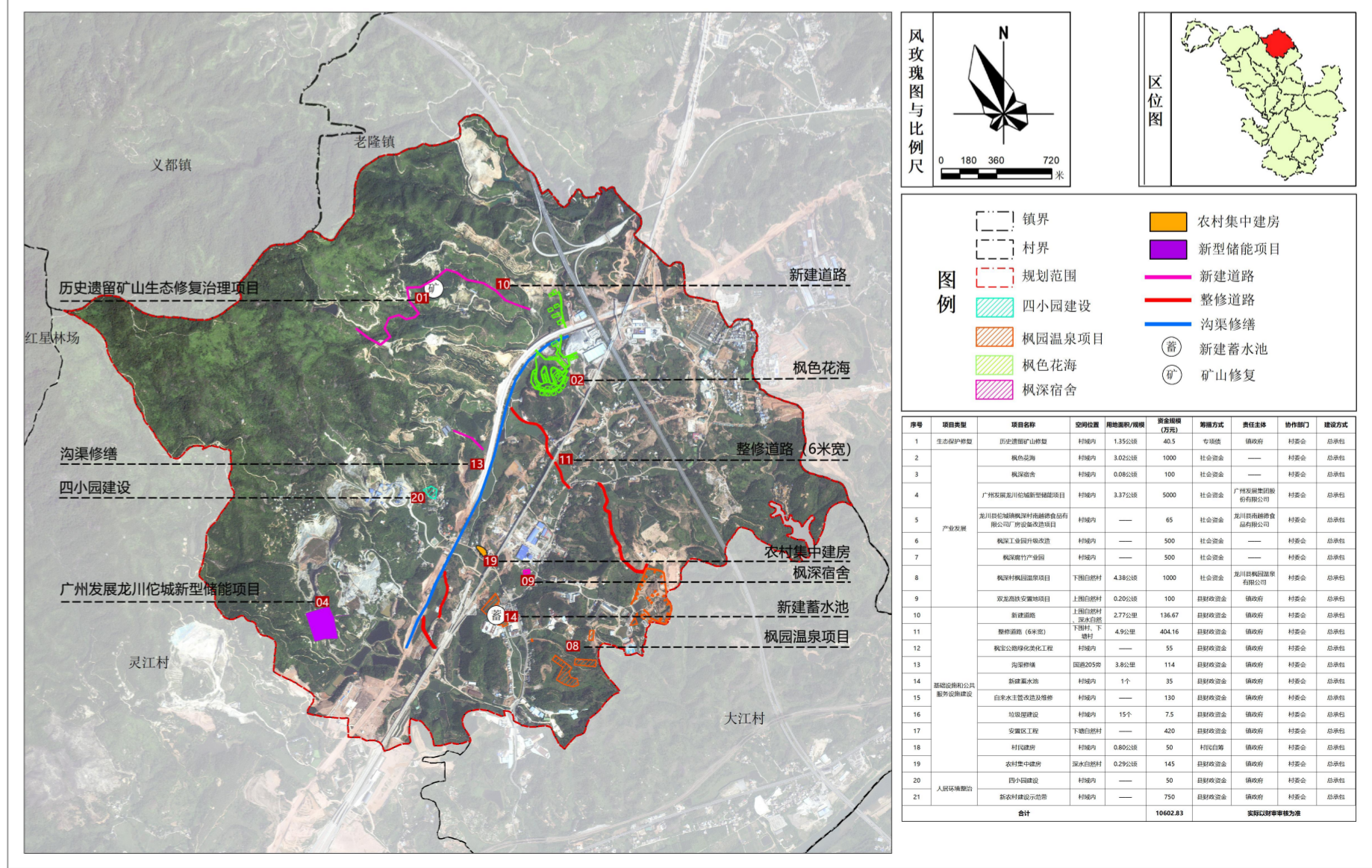
### 龙川县佗城镇枫深村村庄规划(2022-2035年)



## 近期建设项目

### 龙川县佗城镇枫深村村庄规划(2022-2035年)

——近期实施项目布局规划图



# 龙川县佗城镇佳派村村庄规划(2022-2035年) 批后公告

## 基本情况

### 一、规划定位

以“佳派八景”为基础，深化农旅融合，结合丰富的客家文化乡村资源，努力把佳派村建设成为以特色产业为支撑、以乡村旅游为依托、生态文化为基底，集生态观光、休闲度假、文化体验等为一体的乡村旅游目的地。

### 二、功能结构

以佳派村特色种植业优势为主导，以乡村旅游为依托，规划形成“一轴五片区”的发展格局。

### 三、用地布局

佳派村村域总面积为357.92公顷。到2035年，耕地面积为89.01公顷，占土地总面积的24.87%；建设用地总面积为56.78公顷，占土地总体面积的15.86%，其中村庄建设用地面积为35.56公顷。

## 村庄规划管制规则

### 一、耕地和永久基本农田保护

- 本村内已划定永久基本农田81.25公顷，主要集中在村中部地区，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。
- 本村耕地保有量83.16公顷，不得随意占用耕地；确实占用的，应经村民小组确认，村委会审查同意出具书面意见后，由镇政府按程序办理相关报批手续。
- 未经批准，不得在非建设用地内进行非农建设活动，不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动。

### 二、生态保护

- 本村内已划入生态保护红线47.67公顷，禁止在生态保护红线范围内从事不符合国家和省规定的活动。
- 保护村内生态林、水域、自然保留地等生态用地，不得进行破坏生态景观、污染环境开发建设活动，做到慎砍树、禁挖山、不填湖。

### 三、历史文化遗产与保护

- 本村内无文物保护单位。
- 本村未划入乡村历史文化保护线。

### 四、建设空间管制

本村内村庄建设用地规模为35.56公顷。

#### 1、产业发展空间

- 经营性建设用地建筑密度 $\leq 40\%$ ，建筑高度 $\leq 36$ 米，容积率 $\leq 1.5$ ，绿地率 $\geq 15\%$ 。
- 经营性建设用地调整应经村民小组确认，由村委会审查同意，逐级报村庄规划原审批机关批准。

#### 2、农村住房

- 本村内划定宅基地31.72公顷，规则新申请的宅基地，每户建筑用地面积控制在120平方米以内，建筑总面积不得超过350平方米，建筑层数不得超过三层半，总楼高不得超过13.5米。新建宅基地应在划定的宅基地建设范围内，且优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地。
- 新建建筑设计应充分考虑新旧建筑的结合，使新建建筑在材料、尺度、色彩上与整个镇区的环境相结合，做到适宜的生活环境与该地段的环境特色相结合，保持老区的活力。鼓励采用岭南风格的民房设计方案。优先采用节能建材、本地生产的建筑材料以及当地民间常用的建筑材料。

#### 3、基础设施和公共服务设施

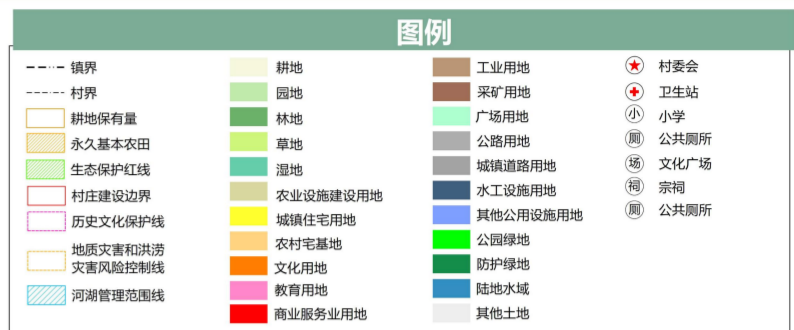
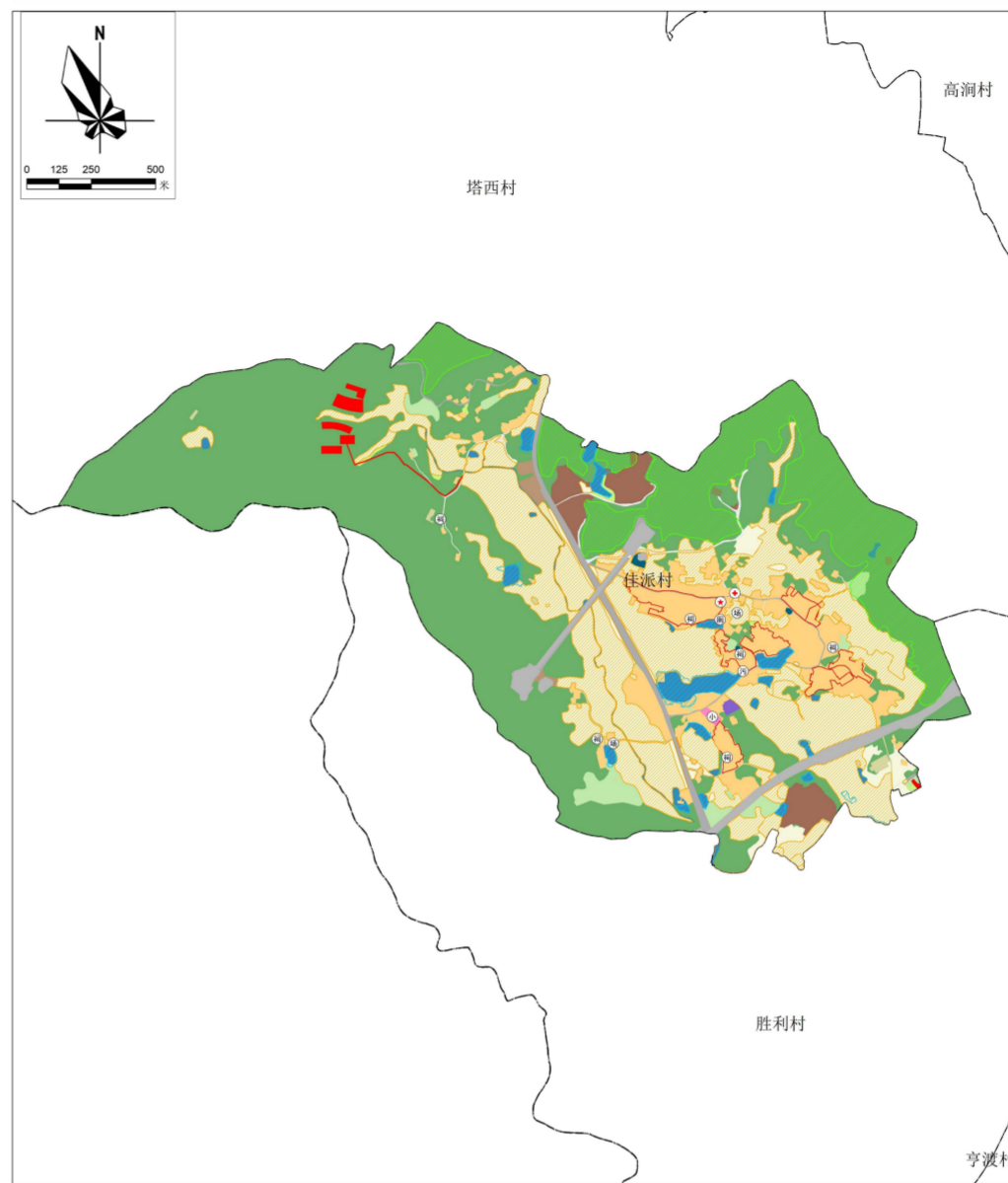
- 不得占用交通用地建房，在村内主要道路两侧建房应退后不宜小于2米。
- 村内供水由城镇自来水管网统一提供，污水处理设施包括各自然村的污水处理池，房屋排水接口需向村民小组确认后再进行建设。
- 垃圾收集点、公厕、污水处理设施等基础设施及综合服务站、基层综合性文化服务中心、卫生室、养老和教育等公共服务设施村民不得随意占用。

### 五、村庄安全和防灾减灾

- 村民的宅基地选址和农房建设应避开自然灾害易发地区和存在高陡边坡及不稳定边坡的区域。
- 村庄建筑的间距和通道的设置应符合村庄消防安全的要求，不宜少于4米；道路为消防通道，不准长期堆放阻碍交通的杂物。
- 学校、广场等为防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。
- 严禁诱发地质灾害的削坡建房。符合削坡建房条件的，应在边坡整治的基础上，通过砌筑挡土墙、锚杆构格等工程治理手段消除安全隐患。

## 村庄规划总图

### 龙川县佗城镇佳派村村庄规划(2022-2035年)

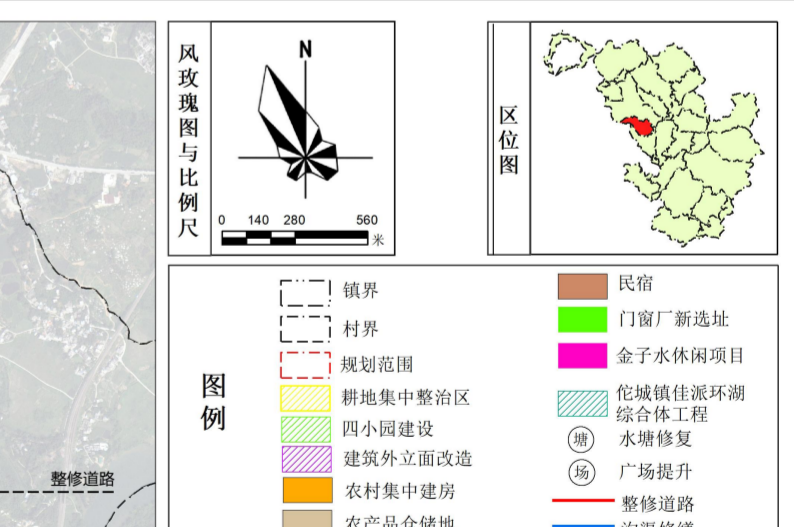
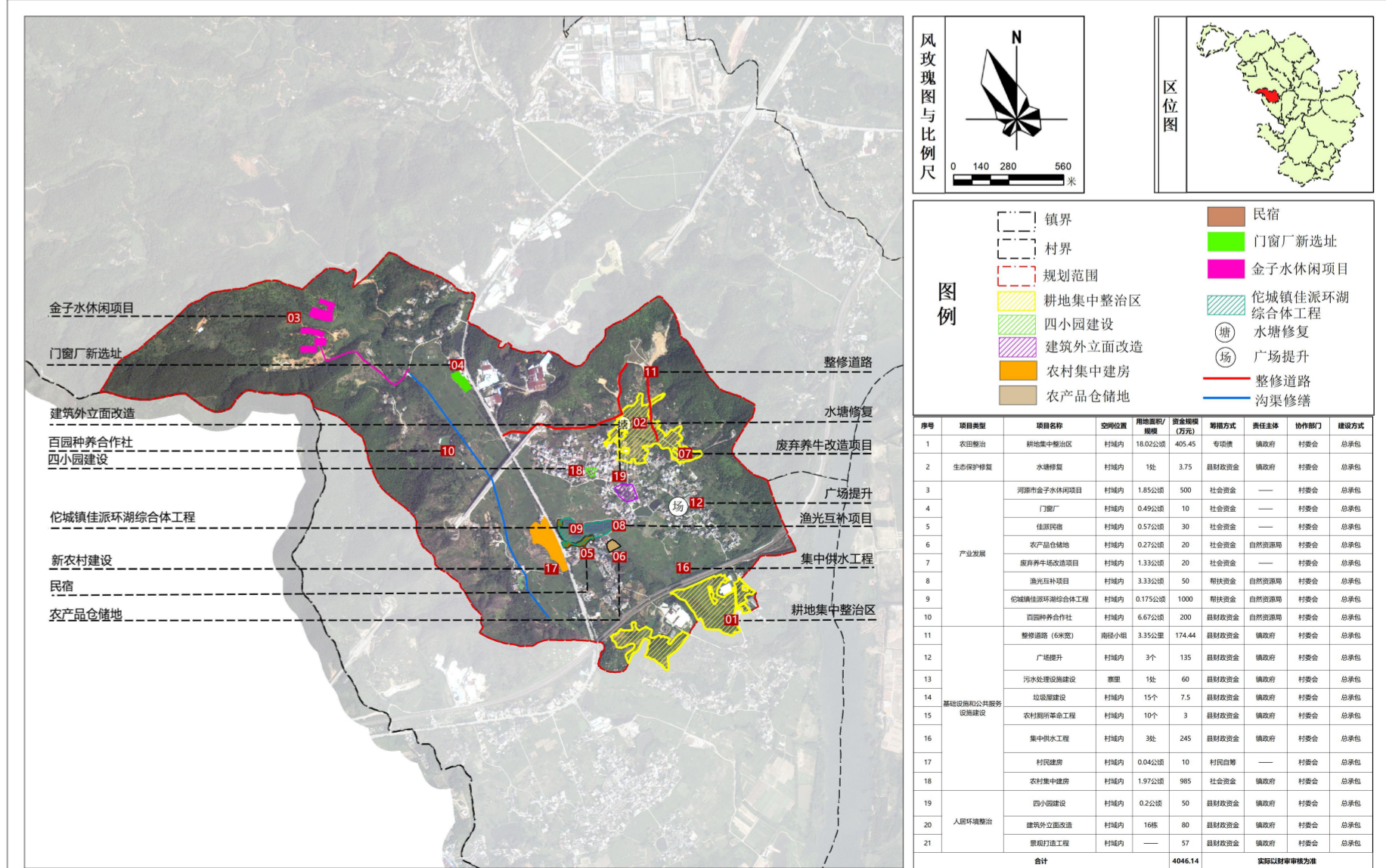


指标	规划基期年	规划目标年	变化量	属性
耕地保有量(公顷)	83.16	83.16	0	约束性
永久基本农田面积(公顷)	81.25	81.25	0	约束性
耕地集中整治区面积(公顷)	9.61	9.61	0	约束性
生态保护红线面积(公顷)	47.67	47.67	0	约束性
林地保有量(公顷)	依据上级下达任务确定	依据上级下达任务确定	-	约束性
草地保有量(公顷)	0.00	0.00	0	约束性
村庄建设用地面积(公顷)	29.08	29.08	0	约束性
建设用地总规模(公顷)	51.77	56.78	5.02	约束性
城乡建设用地规模(公顷)	31.20	35.56	4.36	约束性
村庄建设用地规模(公顷)	31.20	35.56	4.36	约束性
村庄居住用地规模(公顷)	23.77	31.72	7.95	强制性
户籍人口数量(人)	1972	2135	163.00	预期性
人均村庄建设用地(平方米)	158.23	166.55	8.32	预期性
新增宅基地户均面积(平方米)	120.00	120.00	0	约束性
建设用地机动指标(公顷)	---	---	---	预期性

地类名称	规划基期年		规划目标年		规划期间面积增减
	面积(公顷)	比重	面积(公顷)	比重	
耕地	85.53	23.90%	89.01	24.87%	3.48
园地	7.45	2.08%	6.04	1.69%	-1.41
林地	200.65	56.06%	193.97	54.19%	-6.68
草地	0.63	0.18%	0.61	0.17%	-0.03
农业设施建设用地	1.08	0.30%	1.08	0.30%	0.00
农村宅基地	29.48	8.24%	31.72	8.86%	2.23
农村社区服务设施用地	0.28	0.08%	0.00	0.00%	-0.28
教育用地	0.26	0.07%	0.26	0.07%	0.00
商业服务业用地	0.06	0.02%	1.92	0.54%	1.85
工业用地	0.81	0.23%	1.12	0.31%	0.31
物流仓储用地	0.00	0.00%	0.27	0.08%	0.27
其他公用设施用地	0.30	0.08%	0.27	0.08%	-0.02
铁路用地	4.64	1.30%	7.62	2.13%	2.98
公路用地	7.99	2.23%	5.68	1.59%	-2.31
其他建设用地	0.17	0.05%	0.17	0.05%	0.00
采矿用地	7.76	2.17%	7.76	2.17%	0.00
坑塘水面	7.84	2.19%	7.52	2.10%	-0.32
沟渠	1.20	0.34%	1.20	0.34%	0.00
其他土地	1.78	0.50%	1.71	0.48%	-0.07
总计	357.92	100.00%	357.92	100.00%	0.00

## 近期建设项目

### 龙川县佗城镇佳派村村庄规划(2022-2035年)



序号	项目名称	建设内容	建设规模	建设方式	建设主体	建设期限		
1	农村厕所革命	新建厕所	18.02公顷	405.45	专项债	镇政府	村委会	总库
2	生态保护修复	水塘修复	1处	3.75	财政投资	镇政府	村委会	总库
3	产业发展	建设金子水休闲项目	1.85公顷	500	社会资本	---	村委会	总库
4	农村基础设施	门窗厂	0.4公顷	10	社会资本	---	村委会	总库
5	农村基础设施	佳园建设	0.57公顷	30	社会资本	---	村委会	总库
6	农村基础设施	农产品仓储地	0.27公顷	20	社会资本	---	村委会	总库
7	农村基础设施	废弃养鸡改造项目	1.33公顷	20	社会资本	---	村委会	总库
8	农村基础设施	流光互融项目	3.33公顷	50	社会资本	---	村委会	总库
9	农村基础设施	佳园建设	0.17公顷	1000	社会资本	---	村委会	总库
10	农村基础设施	百园种养合作社	6.67公顷	200	财政投资	镇政府	村委会	总库
11	农村基础设施	整修道路(保家)	3.35公里	174.44	财政投资	镇政府	村委会	总库
12	农村基础设施	广庭建设	3个	135	财政投资	镇政府	村委会	总库
13	农村基础设施	污水站建设	1处	60	财政投资	镇政府	村委会	总库
14	农村基础设施	垃圾站建设	15个	7.5	财政投资	镇政府	村委会	总库
15	农村基础设施	农村厕所革命工程	10个	3	财政投资	镇政府	村委会	总库
16	农村基础设施	集中供水工程	3处	245	财政投资	镇政府	村委会	总库
17	农村基础设施	村道建设	0.04公顷	10	村民自筹	---	村委会	总库
18	农村基础设施	农村集中建房	1.97公顷	985	社会资本	---	村委会	总库
19	农村基础设施	村道建设	0.2公顷	50	财政投资	镇政府	村委会	总库
20	农村基础设施	建设村道	16处	80	财政投资	镇政府	村委会	总库
21	农村基础设施	整修道路工程	---	57	财政投资	镇政府	村委会	总库
合计				4046.14				