

陆丰市东海街道上海村村庄规划

（2022-2035 年）

法定文件

东海街道办事处

2022 年 月

目 录

1. 近期实施项目表..... 4

2. 村庄规划管制规则..... 5

2.1 耕地和永久基本农田保护..... 5

2.2 生态保护 5

2.3 历史文化遗产与保护..... 5

2.4 生活空间管制 6

2.5 村庄安全和防灾减灾..... 7

1. 近期实施项目表

表 1 村庄近期建设项目表

序号	项目类型	项目名称	空间位置	数量	用地面积	建筑面积	资金规模	筹措方式	责任部门	协作部门	建设方式	备注
1	农田整治											
2	生态修复											
3	历史文化保护											
4	产业发展	物流仓储电商一体化基地	村内	1	3000m ²			社会资本投入+乡村振兴项目补贴	东海街道办事处	上海村委会	项目承包	
5		滨海旅游项目	村南部	1	48255m ²			社会资本投入+乡村振兴项目补贴	东海街道办事处	上海村委会	项目承包	
6	设施完善	污水处理设施	村内	1	167m ²			村委会资金	上海村委会	—	项目承包	
7		文化活动室	村内	1	—			村委会资金	上海村委会	—	项目承包	
8		长者食堂	村内	1	—			村委会资金	上海村委会	—	项目承包	
9		文体广场	村内	1	3744			村委会资金	上海村委会	—	项目承包	
10	人居环境整治	垃圾收集点	村内	2	—			村委会资金	上海村委会	—	项目承包	
11		道路硬化	村内	—	—			村委会资金	上海村委会	—	项目承包	
12	村民建房	新增宅基地	村内	—	9300m ²			村委会资金	上海村委会	—	项目承包	

2. 村庄规划管制规则

2.1 耕地和永久基本农田保护

（1）本村内已划定永久基本农田12.53公顷，主要集中分布在村域中部，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。

（2）本村耕地保有量26.84公顷，建设活动不得随意占用耕地；确需占用的，应按照《土地管理法》等规定办理占用审批手续。

（3）未经批准，不得在非建设用地上进行非农建设活动，不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动。

（4）本村内设施农用地有2处，面积为0.15公顷，应按规定要求兴建设施和使用土地，不得擅自或变相将设施农用地用于其他非农建设，并采取措施防止对土壤耕作层破坏和污染。

2.2 生态保护

（1）本村内已划入生态保护红线126.59公顷，主要包括螺河重要河口和乌坎港上海村海岸防护物理防护极重要区，禁止在生态保护红线范围内从事不符合国家和省规定的建设活动。

（2）保护村内生态林、水域等生态用地，分别为螺河河口及海岸等，不得进行破坏生态景观、污染环境的开发建设活动，做到慎砍树、禁挖山、不填湖。

2.3 历史文化遗产与保护

（1）本村内没有文物保护单位，有价值的历史文化资源有周氏宗祠、黄氏宗祠、神庙等。

（2）本村已划定乡村历史文化保护线1处，共3.1公顷，主要包括周氏宗祠等历史建筑群，禁止在乡村历史文化保护线范围内进行影

响历史风貌的各类建设行为。

2.4 生活空间管制

上海村现状村庄建设用地16.54公顷，规划2035年村庄建设用地20.38公顷。其中新增建设用地包括规划宅基地0.23公顷、乡村振兴产业用地4.47公顷、公服及基础设用地0.43公顷，拟退出村庄建设用地1.30公顷，主要为已纳入城镇开发边界用地以及现状203范围内非建设用地、坑塘水面等未来不建设的用地，包括村前水塘、农村道路和外围零散用地。

2.4.1 产业发展空间

（1）经营性建设用地主要为物流仓储电商一体化基地、滨海旅游项目等，建筑密度需控制在50%以下，建筑高度不超过40米，容积率不超过3.0，绿地率大于15%。

（2）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。

2.4.2 农村住房

（1）本村内新增规划宅基地0.93公顷，规则新申请的宅基地，每户宅基地建设标准控制在100平方米以下，宅基地每户建筑面积控制在400平方米以下。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。

（2）村民建房建筑层数不超过4层，建筑高度不大于14米，应体现地方性文化特色，统一采用传统居民风格，符合村庄整体景观风貌控制性要求。

2.4.3 基础设施和公共服务设施

（1）不得占用交通用地建房，在村内主要道路两侧建房应退后5米。

（2）村内供水由镇区的自来水厂提供，污水处理设施包括污水收集管、污水沉淀池等，房屋排水接口需向村民小组确认后再进行建设。

（3）垃圾收集点、公厕、污水处理设施等基础设施用地及综合服务站、文化活动室、卫生室、长者食堂等公共服务设施用地，村民不得随意占用。

2.5 村庄安全和防灾减灾

（1）村民的宅基地选址和农房建设须避开自然灾害易发地区。

（2）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，严格执行国家相应消防法规，保证消防通道畅通。

（3）学校、广场等为防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

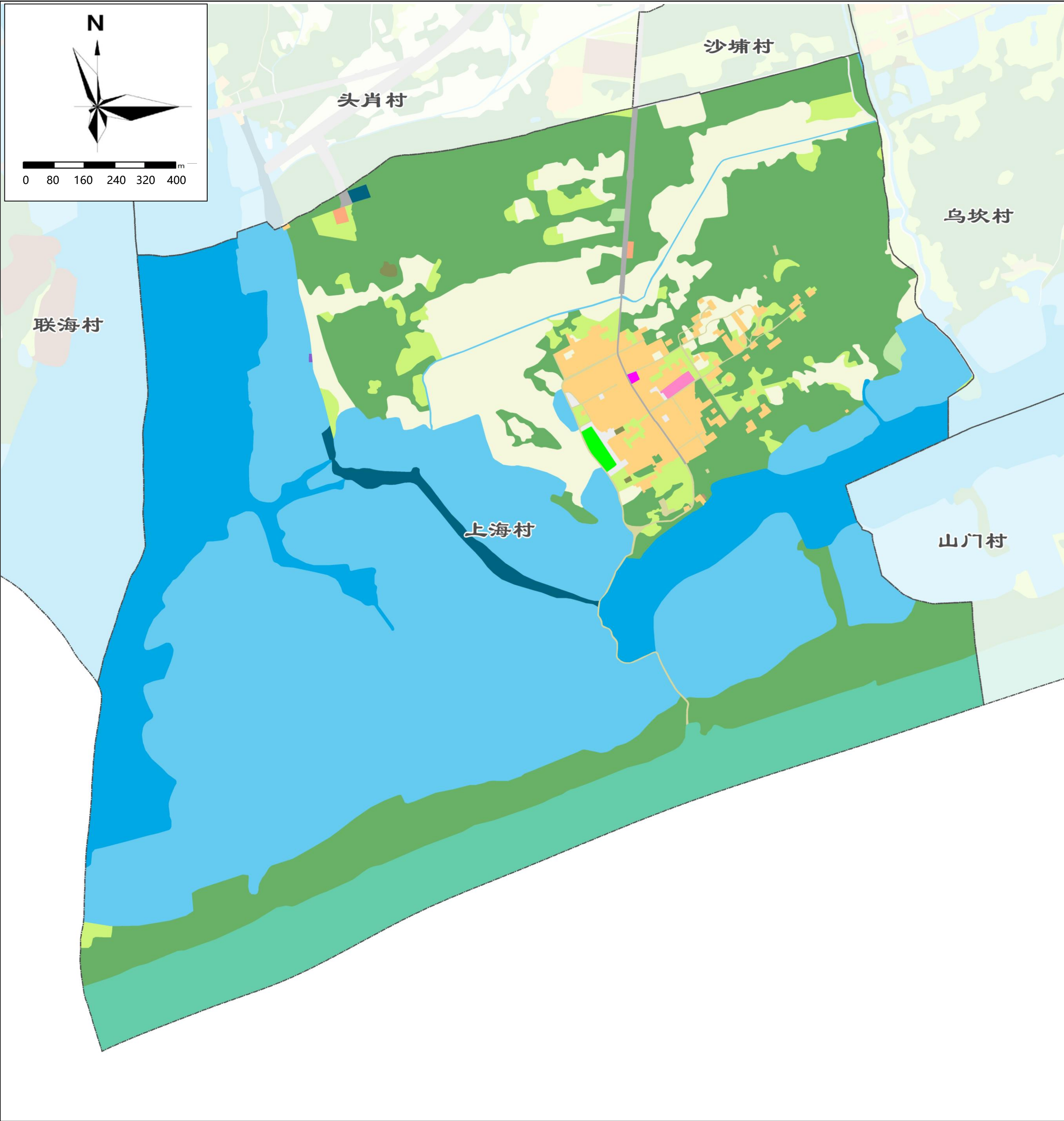
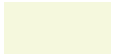





















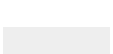
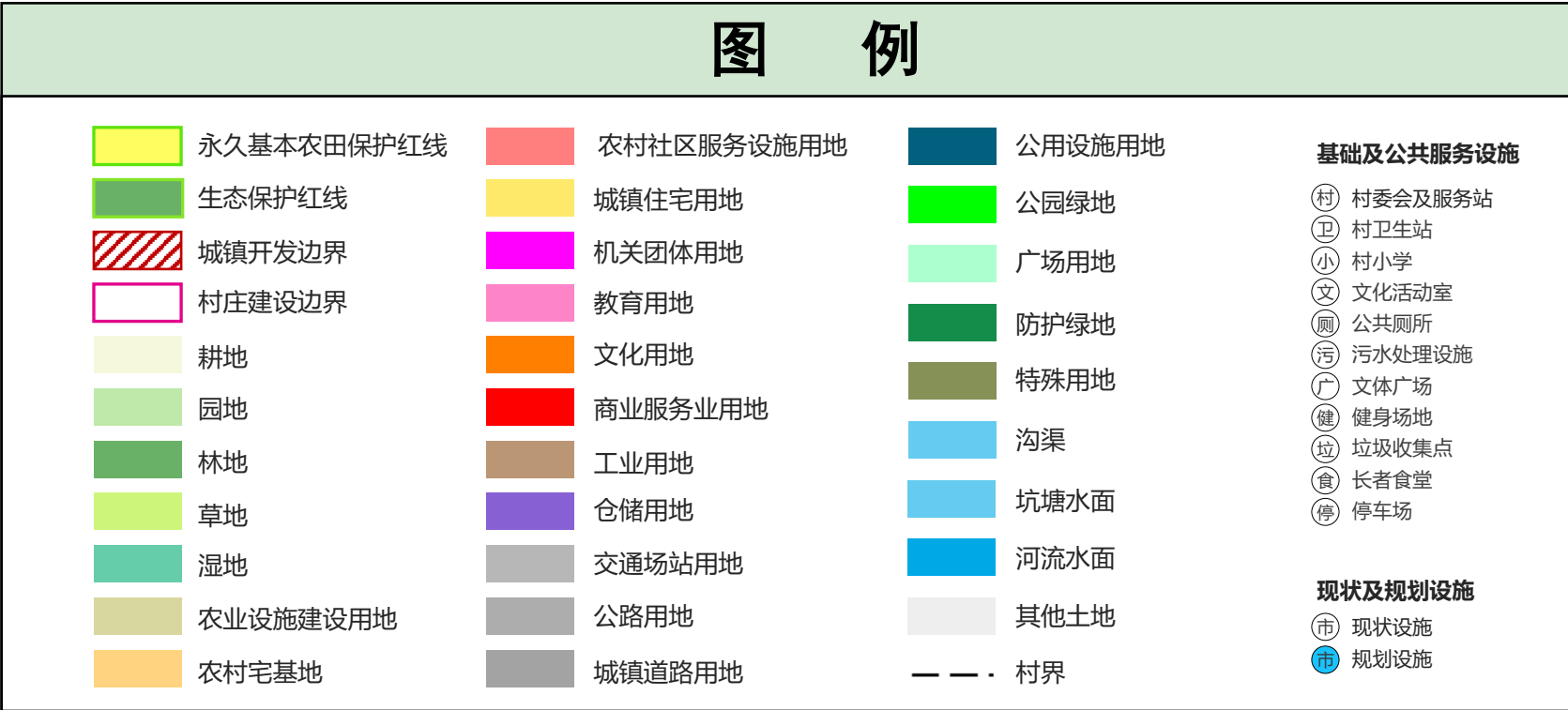
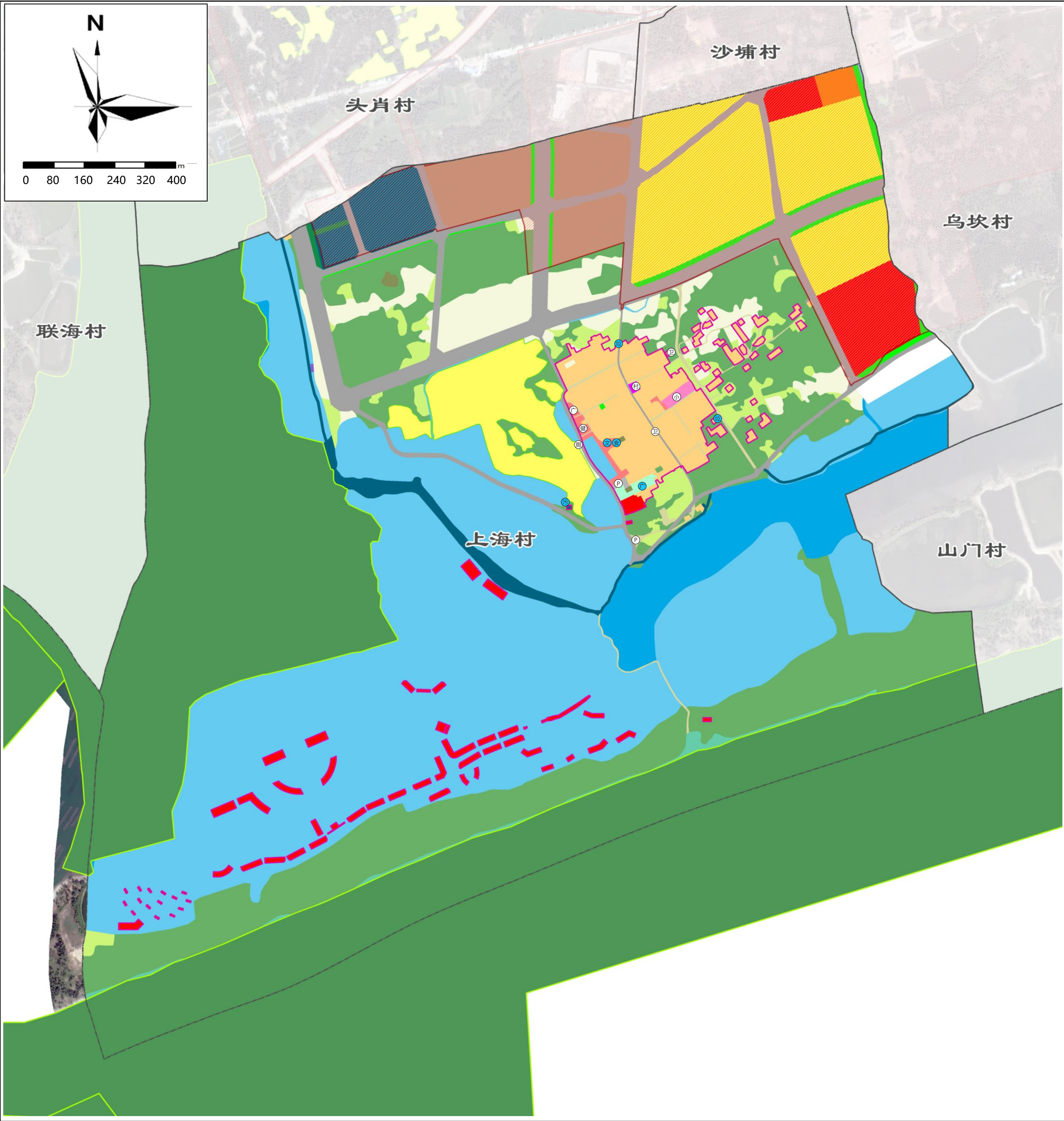


图 例							
	耕地		农村社区服务设施用地		公用设施用地		街道、乡、(镇)界
	园地		机关团体用地		公园绿地		村界
	林地		教育用地		特殊用地		
	草地		商业服务业用地		沟渠		
	湿地		工业用地		坑塘水面		
	农业设施建设用地		仓储用地		河流水面		
	农村宅基地		公路用地		其他土地		

土地利用现状表				
三大类	地类名称		面积（公顷）	占比（%）
农用地	耕地		47.26	9.19%
	园地		0.60	0.12%
	林地		130.56	25.38%
	农业设施建设用地		1.48	0.29%
	坑塘水面		185.66	36.10%
	沟渠		0.87	0.17%
	小计		366.44	71.24%
建设用地	城镇建设用地		0.00	0.00%
	村庄建设用地	居住用地	12.97	2.52%
		公共管理与公共服务用地	0.41	0.08%
		工业用地	0.01	0.00%
		仓储用地	0.02	0.00%
		乡村道路用地	0.60	0.12%
		公用设施用地	0.23	0.04%
		绿地与开敞空间用地	0.56	0.11%
		特殊用地	0.07	0.01%
		空闲地	0.63	0.12%
		203范围内其他用地	1.03	0.20%
	区域基础设施用地	公路用地	1.32	0.26%
		水工设施用地	3.24	0.63%
	其他建设用地	特殊用地	0.17	0.03%
	小计		21.27	4.13%
未利用地	其他草地		12.64	2.46%
	湿地		48.66	9.46%
	河流水面		65.05	12.65%
	其他土地		0.30	0.06%
	小计		126.65	24.62%
合计			514.36	100%



规划指标表

指标	规划基期年	规划目标年	变化量	属性
耕地保有量（公顷）	39.95	26.84	-13.11	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）	12.53	12.53	0.00	约束性
耕地整备区面积（公顷）	0.00	0.00	0.00	约束性
生态保护红线面积（公顷）	126.59	126.59	0.00	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
湿地面积（公顷）	48.66	48.66	0.00	约束性
建设用地总规模（公顷）	21.27	112.96	91.69	约束性
城乡建设用地规模（公顷）	16.54	108.07	91.53	约束性
村庄建设用地规模（公顷）	16.54	20.38	3.84	约束性
村庄居住用地规模（公顷）	12.97	14.38	1.41	预期性
户籍人口数量（人）	3020	3238	218	预期性
人均村庄建设用地（m²/人）	54.77	62.93	8.16	预期性
新增宅基地户均面积（m²/户）	100	100	0	约束性
现状建设用地减量指标	—	—	—	预期性
建设用地机动指标（公顷）	—	—	—	预期性

土地利用结构调整表							
地类		现状基期年		规划目标年		规划期内增减 (公顷)	
		面积(公顷)	比重	面积(公顷)	比重		
耕地		47.26	9.19%	26.85	5.22%	-20.41	
园地		0.60	0.12%	0.00	0.00%	-0.60	
林地		130.56	25.38%	73.24	14.24%	-57.32	
草地		12.64	2.46%	7.59	1.48%	-5.05	
湿地		48.66	9.46%	48.66	9.46%	0.00	
农业设施建设用地		1.48	0.29%	1.55	0.30%	0.06	
城乡建设用地	城镇用地	居住用地	0.00	0.00%	29.11	5.66%	29.11
		公共管理与公共服务用地	0.00	0.00%	1.11	0.22%	1.11
		商业服务业用地	0.00	0.00%	7.86	1.53%	7.86
		工业用地	0.00	0.00%	13.02	2.53%	13.02
		城镇道路用地	0.00	0.00%	25.28	4.91%	25.28
		公用设施用地	0.00	0.00%	5.97	1.16%	5.97
		绿地与开敞空间用地	0.00	0.00%	3.35	0.65%	3.35
		留白用地	0.00	0.00%	1.97	0.38%	1.97
	村庄用地	201范围内其他用地	0.00	0.00%	0.04	0.01%	0.04
		居住用地	12.97	2.52%	14.38	2.80%	1.41
		公共管理与公共服务用地	0.41	0.08%	0.41	0.08%	0.00
		商业服务业用地	0.00	0.00%	4.47	0.87%	4.47
		工业用地	0.01	0.00%	0.00	0.00%	-0.01
		仓储用地	0.02	0.00%	0.02	0.00%	0.00
		乡村道路用地	0.60	0.12%	0.48	0.09%	-0.12
		交通场站用地	0.00	0.00%	0.10	0.02%	0.10
		公用设施用地	0.23	0.04%	0.02	0.00%	-0.21
		绿地与开敞空间用地	0.56	0.11%	0.40	0.08%	-0.17
		特殊用地	0.07	0.01%	0.07	0.01%	0.00
		空闲地	0.63	0.12%	0.00	0.00%	-0.63
		203范围内其他用地	1.03	0.20%	0.03	0.01%	-1.00
		合计	16.54	3.22%	20.38	3.96%	3.84
区域基础设施用地	公路用地	1.32	0.26%	0.00	0.00%	-1.32	
	水工设施用地	3.24	0.63%	4.71	0.92%	1.48	
其他建设用地		0.17	0.03%	0.17	0.03%	0.00	
陆地水域	河流水面	65.05	12.65%	64.92	12.62%	-0.13	
	坑塘水面	185.66	36.10%	178.30	34.67%	-7.36	
	沟渠	0.87	0.17%	0.30	0.06%	-0.58	
其他土地		0.30	0.06%	0.00	0.00%	-0.30	
合计		514.36	100.00%	514.36	100.00%	——	

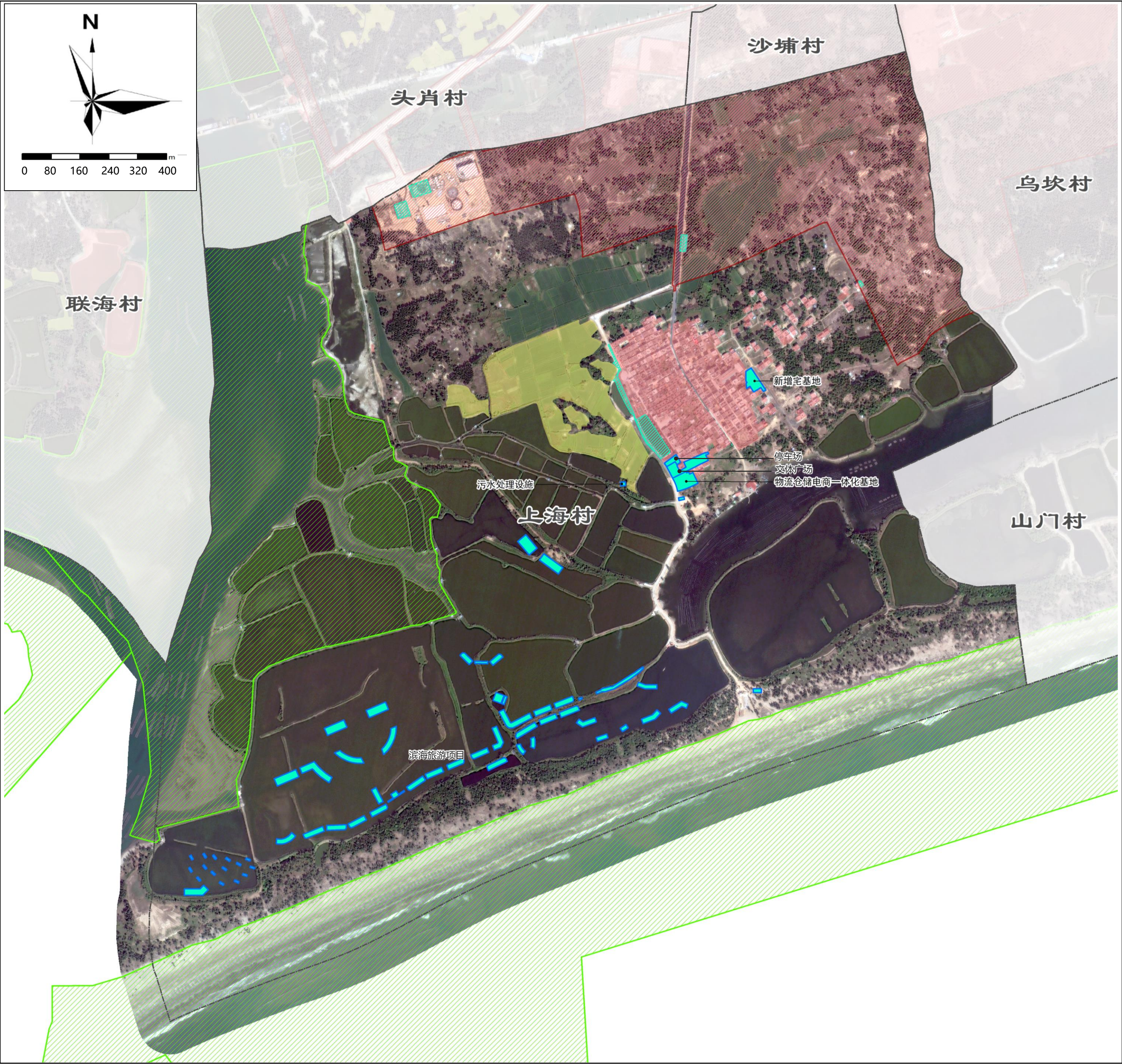


图 例

- | | |
|----------|-----------|
| 永久基本农田 | 新增村庄建设用地 |
| 生态保护红线 | 拟退出村庄建设用地 |
| 城镇开发边界 | 村庄范围 |
| 现状村庄建设用地 | |

说 明

- 1、上海村现状村庄建设用地16.54公顷，规划2035年村庄建设用地20.38公顷。其中新增建设用地包括规划宅基地0.23公顷、乡村振兴产业用地4.47公顷、公服及基础设施用地0.43公顷，拟退出村庄建设用地1.30公顷，主要为已纳入城镇开发边界用地以及现状203范围内非建设用地、坑塘水面等未来不建设的用地，包括村前水塘、农村道路和外围零散用地。
- 2、图例说明：永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界为国土空间规划“三线”（封库版）：现状村庄建设用地为2020年国土变更调查203范围，已批或预留城乡建设用地规模不占用本次村庄规划指标，新增村庄建设用地包括规划新增宅基地、产业用地、设施用地等；拟退出村庄建设用地为已纳入城镇开发边界用地以及现状203范围内非建设用地、坑塘水面等未来不建设的用地。