

陆丰市城东街道高美村村庄规划

（2022-2035 年）

法定文件

城东街道办事处

2022 年 月

目 录

1. 近期实施项目表..... 4

2. 村庄规划管制规则..... 6

2.1 耕地和永久基本农田保护..... 6

2.2 生态保护 6

2.3 历史文化遗产与保护..... 6

2.4 生活空间管制 7

2.5 村庄安全和防灾减灾..... 8

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	万亩鲈鱼养殖基地	村南部	1	6800m²			社会资本投入+乡村振兴项目补贴	城东街道办事处	高美村委会	项目承包	
5		鲈鱼美食街	村南部	1	2900m²			社会资本投入+乡村振兴项目补贴	城东街道办事处	高美村委会	项目承包	
6		茶园民宿	村内	1	2000m²			社会资本投入+乡村振兴项目补贴	城东街道办事处	高美村委会	项目承包	
7		电商仓储物流综合服务平台	村内	1	4400m²			社会资本投入+乡村振兴项目补贴	城东街道办事处	高美村委会	项目承包	
8		生猪养殖基地	村内	1	8200m²			社会资本投入+乡村振兴项目补贴	城东街道办事处	高美村委会	项目承包	
9	设施完善	村委会/综合服务站	村内	1	1600m²			村委会资金	高美村委会	—	项目承包	
10		便民服务中心	村内	1	180m²			村委会资金	高美村委会	—	项目承包	
11		文化活动站	村内	1	110m²			村委会资金	高美村委会	—	项目承包	
12		长者食堂	村内	1				村委会资金	高美村委会	—	项目承包	
13		文体广场	村内	2	6600m²			村委会资金	高美村委会	—	项目承包	

陆丰市城东街道高美村村庄规划法定文本（2022-2035 年）

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
14		健身场地	村内	4	3800m ²			村委会资金	高美村委会	—	项目承包	
15		停车场	村内	1	400m ²			村委会资金	高美村委会	—	项目承包	
16		公共厕所	村内	5	—			村委会资金	高美村委会	—	项目承包	
17	人居环境整治	环村路建设	村内	1	—			村委会资金	高美村委会	—	项目承包	
18		道路硬化	村内	—	—			村委会资金	高美村委会	—	项目承包	
19		垃圾收集点	村内	7	—			村委会资金	高美村委会	—	项目承包	
20		污水收集管	村内	—	—			村委会资金	高美村委会	—	项目承包	
21		公共消火栓	各自然村内	8	—			村委会资金	高美村委会	—	项目承包	
22	村民建房	新增宅基地	村内	—	29600m ²		—	—	高美村委会	—	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212.34公顷，主要集中在分布在高美村北部和东部，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224.32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。

（4）本村内设施农用地有18处，总面积4.20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）高美村范围内无生态保护红线。

（2）保护村内生态林、水域、自然保留地等生态用地，分别为南坑水库、马地山、吊桶山等，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。

2.3 历史文化遗产与保护

（1）本村内没有文物保护单位，有3处未定级不可移动文物，分别为老母元君庙遗址、林飞鹤夫妇合葬墓、黄一宽夫妇合葬墓。不允许随意改变文物保护单位原有状况、面貌及环境。如需进行必要的修缮，应依法办理审批手续。另有价值的历史文化资源有十世祖祠、北极殿和圭璋祖祠等。

（2）高美村范围内无乡村历史文化保护线。

2.4 生活空间管制

高美村现状村庄建设用地47.80公顷，规划2035年村庄建设用地47.15公顷。其中新增建设用地4.66公顷，包括规划宅基地2.96公顷、乡村振兴产业用地1.45公顷、公服及基础设施用地0.25公顷，拟退出村庄建设用地5.31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等。

2.4.1 产业发展空间

（1）经营性建设用地主要为万亩鲈鱼养殖基地、鲈鱼美食街、茶园民宿、电商仓储物流综合服务平台等，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）本村内划定宅基地37.49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、水解酸化池等，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、卫生站、小学、幼儿园、老人活动中心等养老和教育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

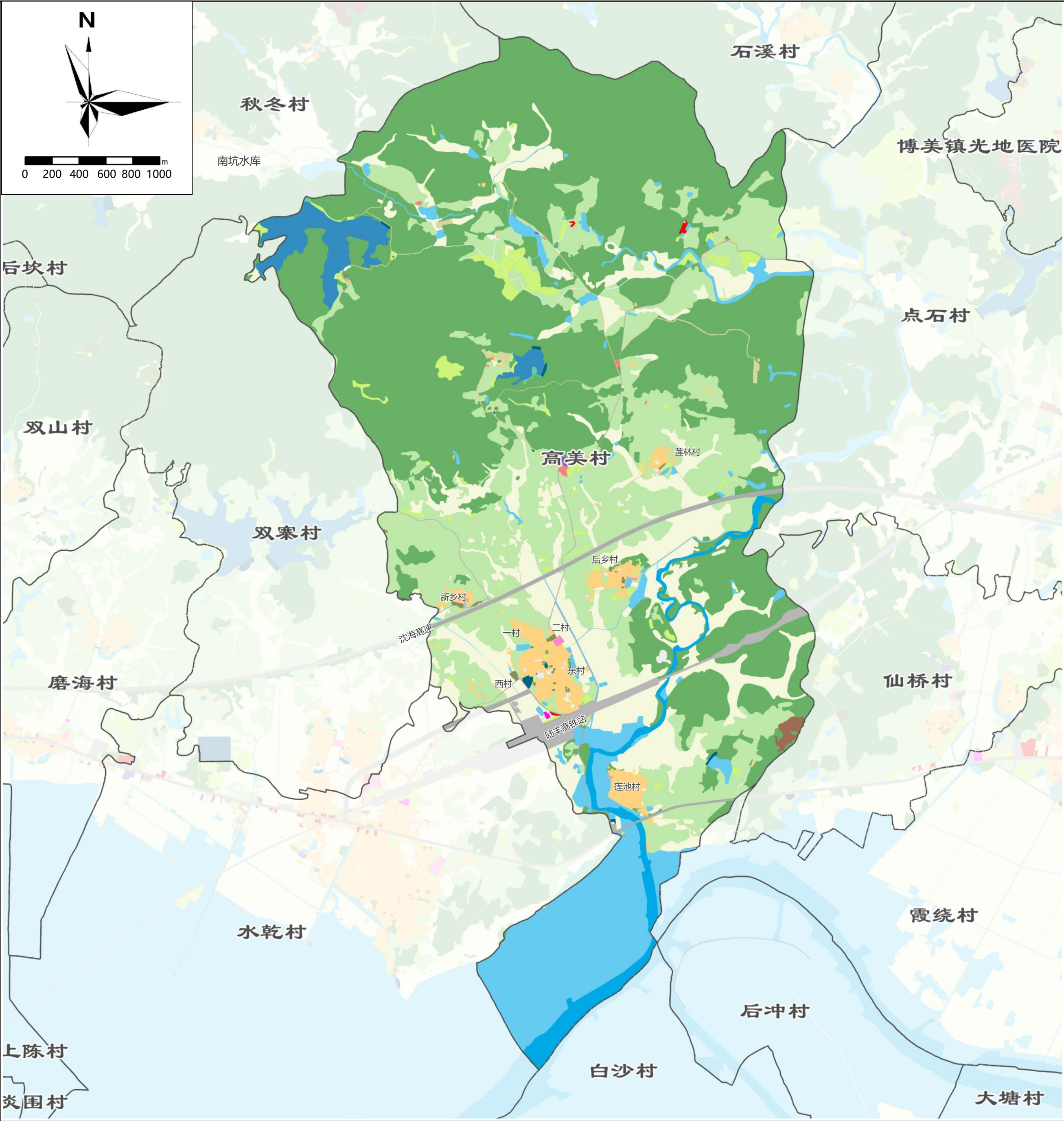
（1）村民的宅基地选址和农房建设须避开自然灾害易发地区。

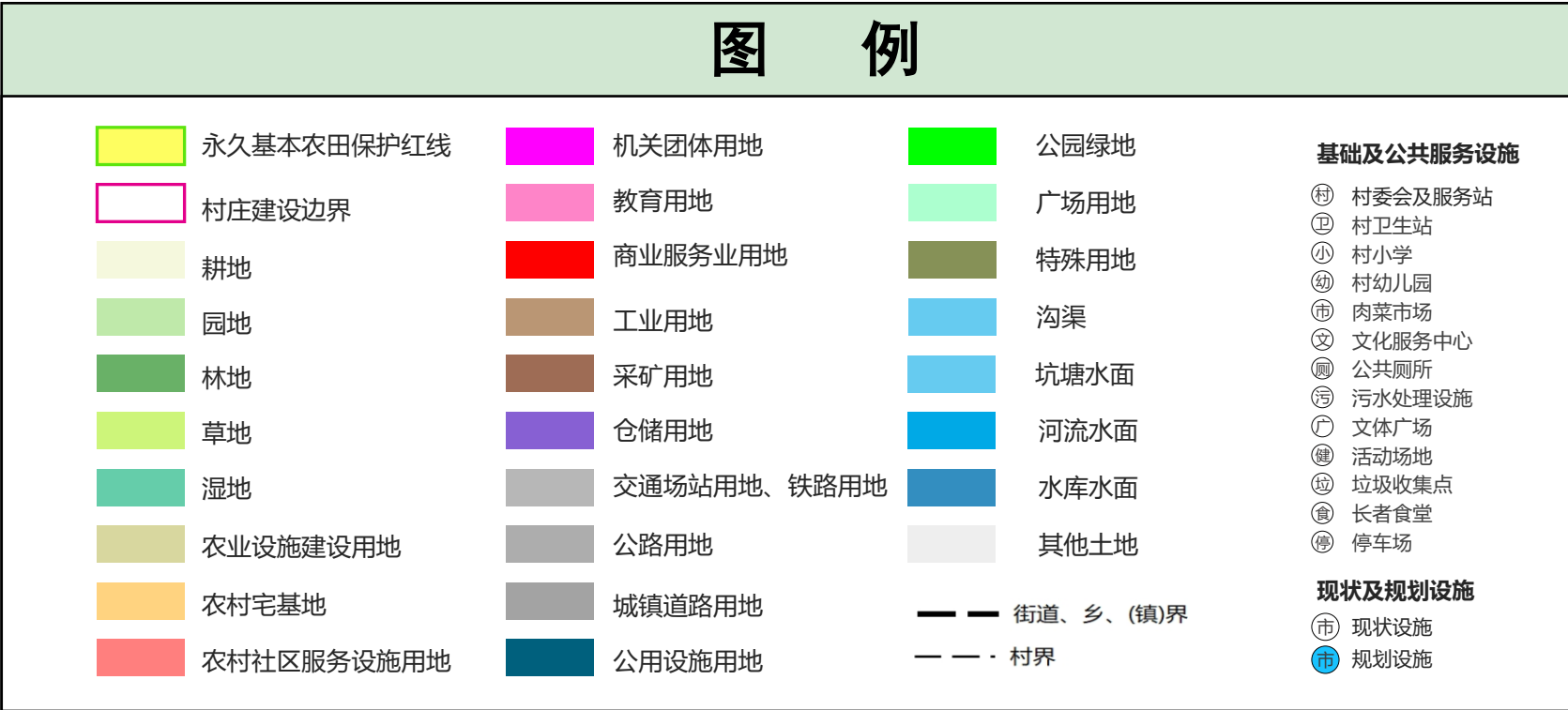
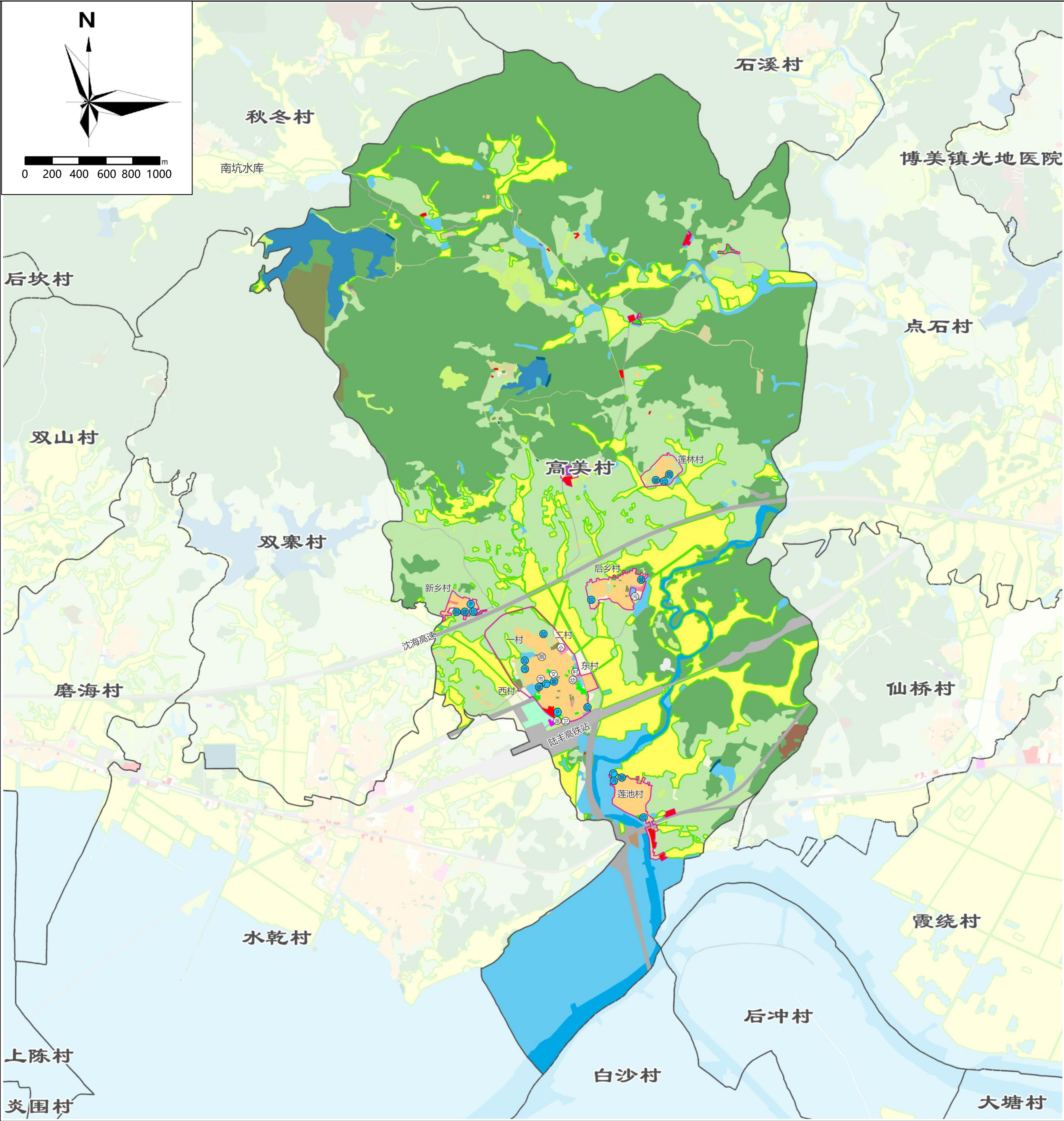
（2）村庄建筑的间距和通道的设置应符合村庄消防安全的要求，严格执行国家相应消防法规，保证消防通道畅通。

（3）学校、广场等为防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

陆丰市城东街道高美村村庄规划（2022-2035年）

用地现状图





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）	224.32	224.32	0.00	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）	212.34	212.34	0.00	约束性
耕地整备区面积（公顷）	12.58	12.58	0.00	约束性
生态保护红线面积（公顷）	0.00	0.00	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）	0.51	0.51	0.00	约束性
建设用地总规模（公顷）	88.27	127.44	39.17	约束性
城乡建设用地规模（公顷）	47.89	52.65	4.76	约束性
村庄建设用地规模（公顷）	47.80	47.15	-0.65	约束性
村庄居住用地规模（公顷）	35.47	38.26	2.78	预期性
户籍人口数量（人）	10440	11170	730	预期性
人均村庄建设用地（m²/人）	45.79	42.21	-3.57	预期性
新增宅基地户均面积（m²/户）	100	100	0	约束性
现状建设用地减量化指标	—	—	—	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		
		226.31	12.62%	221.73	12.37%	-4.58	
		391.95	21.86%	387.45	21.61%	-4.50	
		820.97	45.79%	803.51	44.82%	-17.47	
		27.40	1.53%	27.18	1.52%	-0.21	
湿地		0.51	0.03%	0.51	0.03%	0.00	
农业设施建设用地		12.60	0.70%	15.10	0.84%	2.51	
城乡建设用地	城镇用地	工业用地	0.00	0.00%	0.59	0.03%	0.59
		城镇道路用地	0.00	0.00%	1.40	0.08%	1.40
		交通场站用地	0.09	0.00%	0.62	0.03%	0.53
		绿地与开敞空间用地	0.00	0.00%	2.88	0.16%	2.88
		居住用地	35.47	1.98%	38.26	2.13%	2.78
	村庄用地	公共管理与公共服务用地	0.61	0.03%	0.74	0.04%	0.14
		商业服务业用地	0.56	0.03%	2.98	0.17%	2.42
		工业用地	0.03	0.00%	0.00	0.00%	-0.03
		仓储用地	0.39	0.02%	0.39	0.02%	0.00
		乡村道路用地	1.54	0.09%	1.49	0.08%	-0.05
		交通场站用地	1.07	0.06%	0.51	0.03%	-0.57
		公用设施用地	0.72	0.04%	0.05	0.00%	-0.68
		绿地与开敞空间用地	0.00	0.00%	2.74	0.15%	2.74
		空闲地	0.82	0.05%	0.00	0.00%	-0.82
		203范围内其他用地	6.59	0.37%	0.00	0.00%	-6.59
		合计	47.80	2.67%	47.15	2.63%	-0.65
	区域基础设施用地	铁路用地	17.44	0.97%	17.53	0.98%	0.09
		公路用地	18.28	1.02%	36.21	2.02%	17.93
		水工设施用地	0.74	0.04%	0.74	0.04%	0.00
其他建设用地	特殊用地	0.94	0.05%	17.56	0.98%	16.63	
	采矿用地	2.98	0.17%	2.75	0.15%	-0.23	
	河流水面	33.96	1.89%	32.79	1.83%	-1.17	
陆地水域	水库水面	32.26	1.80%	32.22	1.80%	-0.04	
	坑塘水面	147.09	8.20%	139.41	7.78%	-7.68	
	沟渠	9.04	0.50%	4.79	0.27%	-4.25	
	其他土地	2.46	0.14%	0.68	0.04%	-1.78	
合计		1792.81	100.00%	1792.81	100.00%	——	

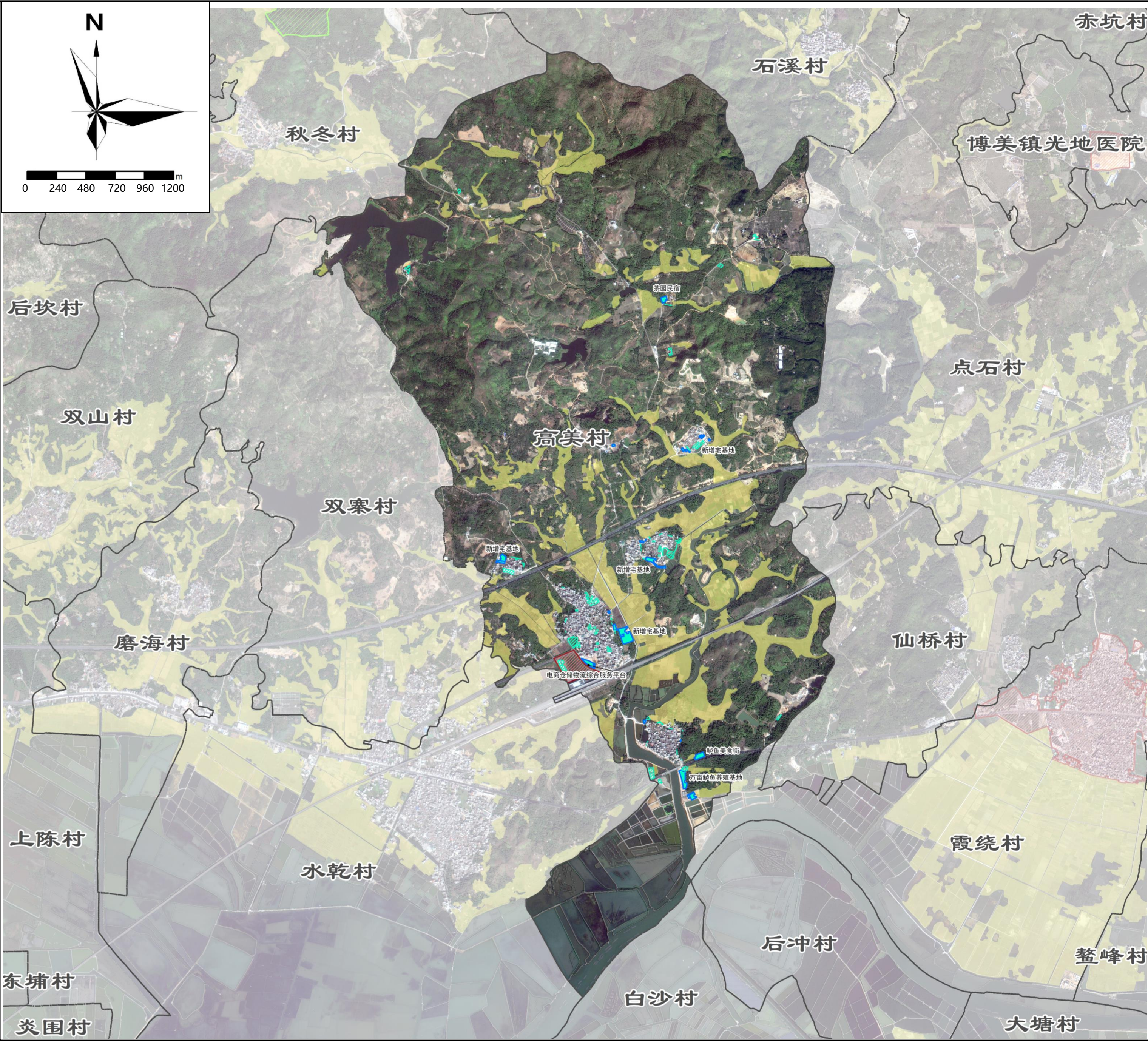


图 例

永久基本农田

新增村庄建设用地

城镇开发边界

拟退出村庄建设用地

现状村庄建设用地

村庄范围

说 明

1、指标情况:高美村现状村庄建设用地47.80公顷，规划2035年村庄建设用地47.15公顷。其中新增建设用地4.66公顷，包括规划宅基地2.96公顷、乡村振兴产业用地1.45公顷、公服及基础设施用地0.25公顷，拟退出村庄建设用地5.31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等。

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、公服及基础设施用地等；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。