

惠来县神泉镇溪东村村庄规划 (批前公示)

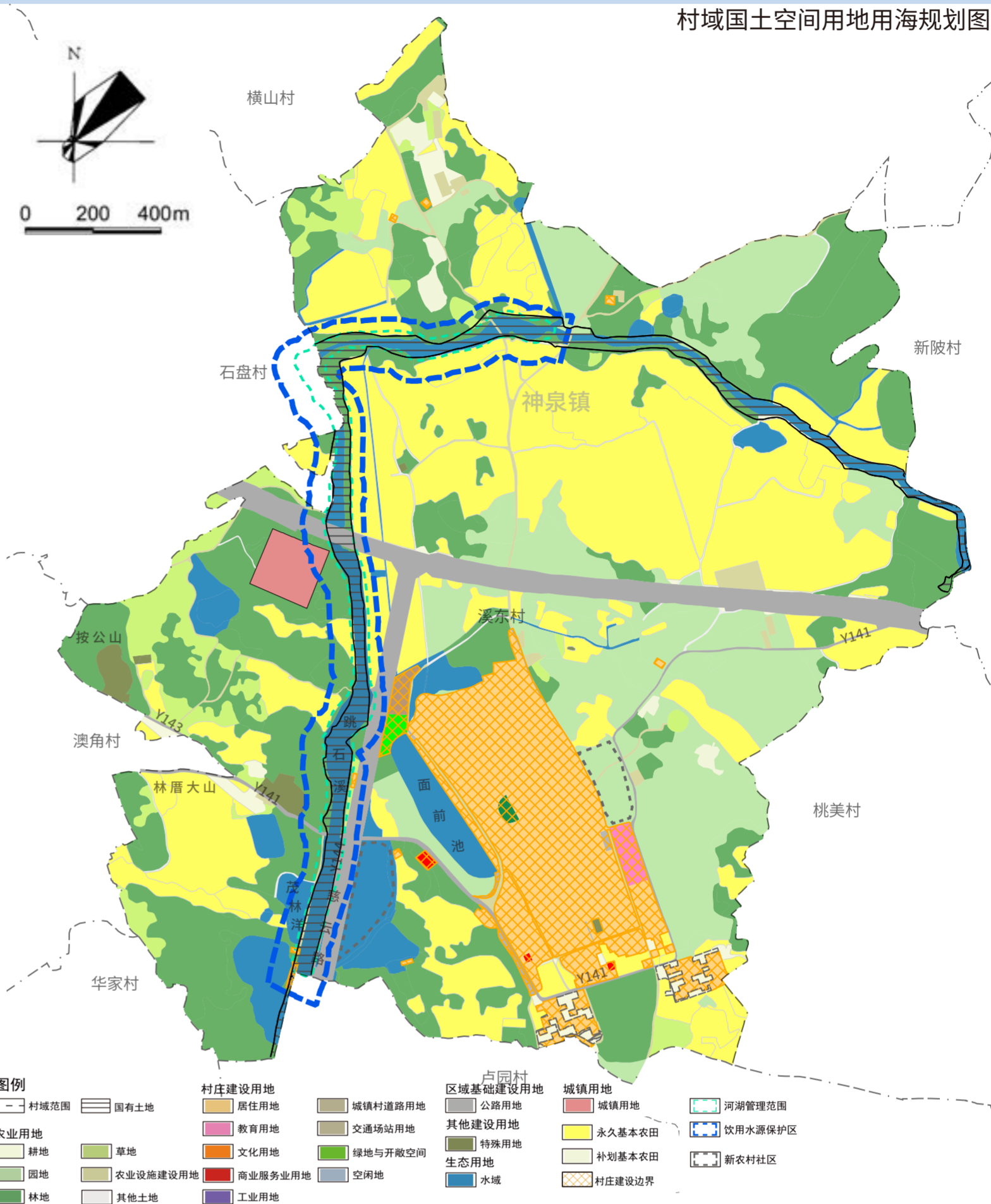
村庄规划总图

规划目标表

指标	规划基期年	规划目标年	变化量	属性
耕地保有量 (公顷)	70.80	70.80	0	约束性
永久基本农田保护面积 (公顷)	77.07	77.07	0	约束性
饮用水源保护区 (公顷)	22.53	22.53	0	约束性
建设用地总规模 (公顷)	23.57	39.88	16.31	约束性
城乡建设用地规模 (公顷)	20.97	25.50	4.53	约束性
村庄建设用地规模 (公顷)	20.97	23.65	2.68	约束性
村庄居住用地规模 (公顷)	19.03	21.50	2.47	预期性
户籍人口数量 (人)	3774	4027	253	预期性
人均村庄建设用地 (m ² /人)	50	54	4	预期性
新增宅基地户均面积 (m ² /户)	—	120	—	约束性

村域国土空间用途结构调整表

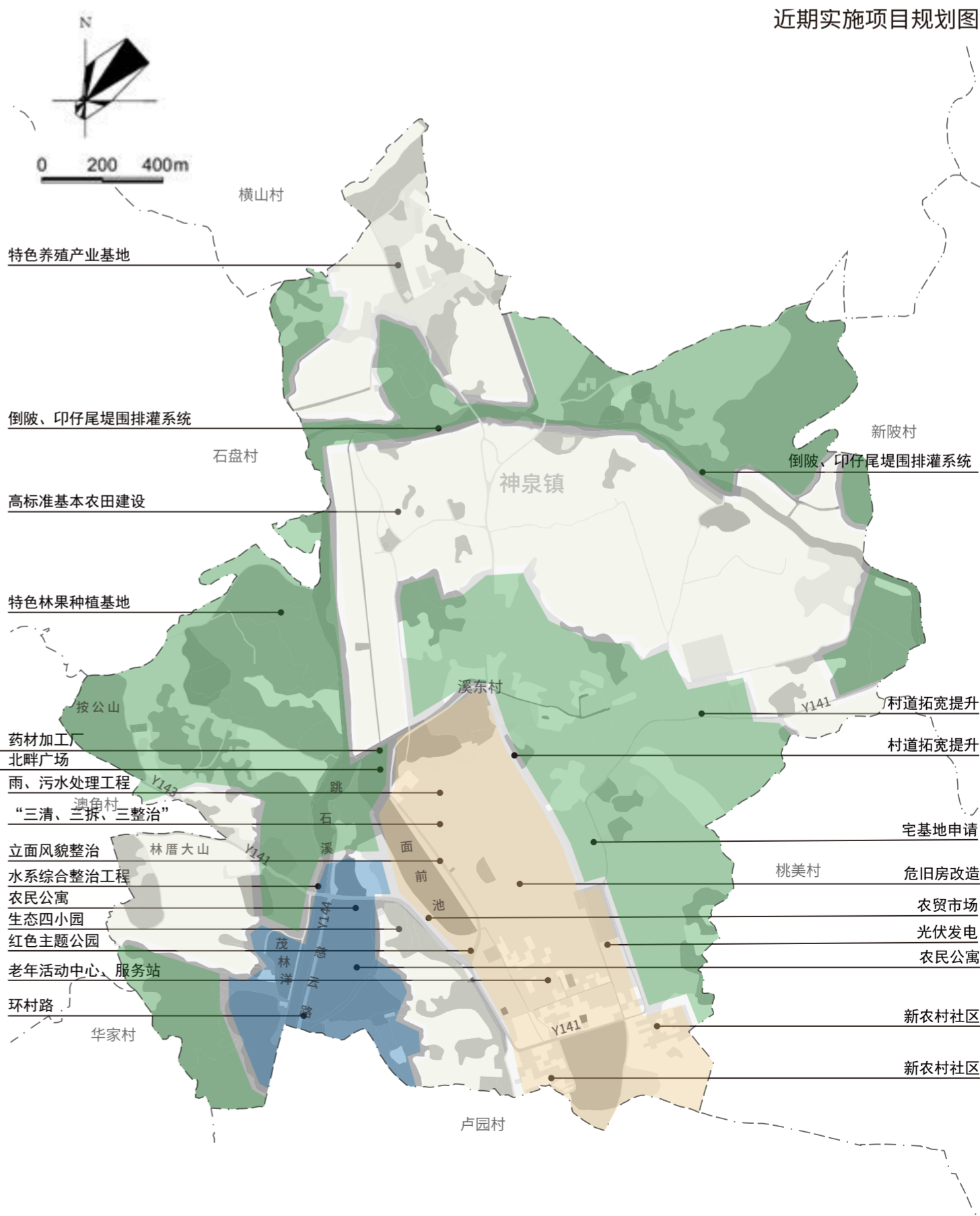
地类	现状基期年		规划年		增减		
	面积	比重	面积	比重			
国土空间总面积	268.42	100.00%	268.42	100.00%	0		
农业用地	耕地	88.00	32.78%	83.31	31.04%	-4.69	
	园地	45.27	16.87%	42.48	15.83%	-2.79	
	林地 (商品林)	71.60	26.67%	66.02	24.60%	-5.58	
	草地	9.89	3.68%	9.33	3.48%	-0.56	
	农业设施建设用地	6.30	2.35%	4.84	1.80%	-1.46	
	其他土地	0.00	0.00%	1.25	0.47%	1.25	
	合计	221.06	82.36%	207.23	77.20%	-13.83	
建设用地	城镇用地	0.00	0.00%	1.85	0.69%	1.85	
	居住用地	19.03	7.09%	21.50	8.01%	2.47	
	公共管理与公共服务用地	0.81	0.30%	0.65	0.24%	-0.16	
	商业服务业用地	0.06	0.02%	0.16	0.06%	0.1	
	工业用地	0.00	0.00%	0.46	0.17%	0.46	
	乡村道路用地	0.73	0.27%	0.31	0.12%	-0.42	
	公用设施用地	0.02	0.01%	0.00	0.00%	-0.02	
	交通场站用地	0.07	0.03%	0.07	0.03%	0	
	绿地与开敞空间用地	0.17	0.06%	0.50	0.19%	0.33	
	空闲地	0.08	0.03%	0.00	0.00%	-0.08	
	小计	20.97	7.81%	23.65	8.81%	2.68	
	区域基础设施用地	公路用地	1.81	0.67%	12.90	4.81%	11.09
	其他建设用地	特殊用地	0.79	0.29%	1.48	0.55%	0.69
合计	23.57	8.78%	39.88	14.86%	16.31		
生态用地	水域	23.79	8.86%	21.31	7.94%	-2.48	
	合计	23.79	8.86%	21.31	7.94%	-2.48	



近期实施项目表

项目类型	序号	项目名称	空间位置	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	资金规模 (万元)	筹措方式	责任主体	协作部门	建设方式
公共服务及基础设施	1	雨、污水处理工程	村域南片区	—	—	250	专项资金及筹措	神泉镇人民政府	—	改造
	2	老年活动中心、服务站	溪东村南部	—	—	200	专项资金及筹措	神泉镇人民政府	—	改造
	3	生态四小园	溪东村	—	—	200	专项资金及筹措	神泉镇人民政府	—	改造
	4	红色主题公园	溪东村南部	—	—	300	专项资金及筹措	神泉镇人民政府	—	改造
	5	北畔广场	溪东村西北部	—	—	300	专项资金及筹措	神泉镇人民政府	—	新建
产业发展	6	药材加工厂	村域中部	4000	8000	1000	专项资金及筹措	神泉镇人民政府	—	新建
	7	特色林果种植基地	村域西部	—	—	500	专项资金及筹措	神泉镇人民政府	—	新建
	8	高标准农田建设	村域中部	—	—	500	专项资金及筹措	神泉镇人民政府	—	改造
	9	特色养殖产业基地	村域北部	—	—	100	专项资金及筹措	神泉镇人民政府	—	改造
	10	农贸市场建设项目	村域西部	—	—	200	专项资金及筹措	神泉镇人民政府	—	新建
	11	光伏发电	学校南侧	—	—	100	专项资金及筹措	神泉镇人民政府	—	新建
村容村貌提升	12	“三清、三拆、三整治”	溪东村中部	—	—	500	专项资金及筹措	神泉镇人民政府	—	改造
	13	新农村社区建设	富贵新村	—	—	1000	专项资金及筹措	神泉镇人民政府	—	新建
	14	农民公寓建设项目	村域西部	—	—	1000	专项资金及筹措	神泉镇人民政府	—	新建
	15	宅基地申请项目	学校北畔	—	—	1000	专项资金及筹措	神泉镇人民政府	—	新建
	16	立面风貌整治	溪东村	—	—	200	专项资金及筹措	神泉镇人民政府	—	改造
	17	村道拓宽提升	溪东村	—	—	200	专项资金及筹措	神泉镇人民政府	—	改造
	18	危旧房改造	溪东村旧村	—	—	500	专项资金及筹措	神泉镇人民政府	—	改造
生态环境修复	19	水系综合整治工程	溪东溪	—	—	300	专项资金及筹措	神泉镇人民政府	—	改造
	20	倒陂、印仔尾堤围排灌系统	溪东村北部	—	—	200	专项资金及筹措	神泉镇人民政府	—	改造
合计	—	—	—	—	8550	—	—	—	—	

近期实施项目规划图



村庄规划管制规则

(1) 耕地和永久基本农田保护

1、永久基本农田

严格落实上级国土空间规划划定的永久基本农田保护线，面积为 77.07 公顷。

禁止一切粮食生产无关行为，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途，不得破坏耕地耕作层。

2、一般农业空间

规划严格落实耕地保有量 70.80 公顷，从严控制一般农业空间转为生活空间，经批准建设占用区内耕地，需按照“耕地占补平衡”原则，补充数量和质量相当的耕地。

建设活动不得随意占用耕地，严格控制农用地转用，对质量等级较高的耕地、园地、林地等农用地实行优先保护；确需占用的，应按照《土地管理法》等规定办理占用审批手续。

禁止在一般农业空间内建窑、建房、采矿或者擅自挖沙、取土、堆放固体废弃物。禁止新建有毒有害物质排放的工业。

允许符合要求的交通水利、能源基础设施、民生社会公益、农村新产业新业态、农村一二三产业融合、乡村振兴战略、生态旅游等项目建设。

控制农业开发强度，减少农药化肥投入，实行休耕和种植结构调整，发展生态农业、绿色农业。

(3) 生活空间管制

1、农村住房

(1) 本村新申请的宅基地，每户建筑基底面积控制在 120 平方米以内，应在划定的村庄建设边界内，优先利用空闲地、闲置宅基地和未利用地。

(2) 村民建房建筑层数不超过 7 层，建筑高度不大于 24 米。新建住宅应与现有建筑风貌保持协调，鼓励参照相关部门提供的农房建设图集。

(3) 集体建房规划条件按照建筑高度 70 米以下，容积率 4.5 以下，建筑密度 40% 以下，绿地率 20% 以上控制，建筑退距和配套设施建设等标准按照国家、广东省和揭阳市相关标准规范执行。

(4) 农村住房建设应统一规划、统一管控，应体现潮汕民居特色，统一采用简洁大方风格，符合村庄整体景观风貌控制性要求。

(5) 住宅建筑之间应留足间距，以满足日照、通风、安全等方面的要求，室外地坪的标高应符合防洪要求，并与周边道路相衔接。村民建房建筑之间应留有 2.5 米人行通道。路边、水边的建筑要按照要求留足距离。

(6) 对现状住房修缮时，应该保持潮汕地区传统建筑风貌，保持整体色彩、建筑风格与周边建筑一致。

2、基础设施和公共服务设施

(1) 规划区内须落实新建公路用地（红线）面积 12.90 公顷，城市黄线 1.85 公顷。红线、黄线及其退让范围不得侵占。

(2) 基层综合性服务中心、卫生室、文化室、养老和教育等公共服务设施及垃圾收集点、公厕、污水处理设施等基础设施用地，不得随意占用。

(3) 房屋自来水、排水接口、电力电信等设施管线，需经村委会审查同意后建设。

3、产业发展空间

新增产业用地应在划定的村庄建设边界内，优先利用空闲地、闲置宅基地和未利用地。产业用地开发强度应按照本规划要求执行，未涉及内容尚应按国家法律法规、规范文件及省、市相关管理规定执行。

(2) 生态空间

1、村域国土空间不涉及生态保护红线。

溪东村饮用水源保护区 22.53 公顷，河湖管理线 9.63 公顷。

2、规划至 2035 年，村域生态用地面积 21.31 公顷，在村域国土空间中占比 7.94%。

3、规划明确生态空间管制规则，不破坏地形地貌，不破坏生态景观、污染环境的开发建设活动，做到慎砍树、不填河，加强生态保护与建设，提升区域生态服务功能，系统保护好乡村的自然格局、田园风光。

4、一般生态空间严格控制各类开发活动占用、破坏。禁止新建、扩建、改建除农村一二三产业融合以外工业项目；禁止房地产开发活动；禁止违规毁林开荒、围湖造田、侵占滩涂湿地。

5、一般生态空间按照限制区域严格管理，控制建设开发和农业利用强度，控制生态用地向农业用地转用；鼓励生活、生产类建设用地逐步退出；鼓励农业用地向生态用地转用。

6、一般生态空间内允许符合要求的交通水利、能源基础设施、民生社会公益、农村新产业、新业态、农村一二三产业融合、乡村振兴战略、生态旅游等项目建设。

(4) 村庄安全和防灾减灾

1、村庄安全：村委作为指挥中心，卫生站为应急救护中心。重视全村的防灾减灾宣传工作，提高村民防灾减灾的自觉性和警惕性。充分发挥村民自治组织的作用，建立相关防灾安全管理及自我防范机制，开展消防、地震等安全宣传，及时消除隐患。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、抗震：抗震设防烈度 7 度。在震前做好避震疏散应急预案，建设避震疏散场地和疏散通道，尽最大可能保护人民群众的生命安全。规划以村内广场、学校、作为临时避震场所。

3、防洪排涝：依据《防洪标准》（GB50201-2014），村庄防洪设计标准为 20 年一遇。采用以“预防为主”的行动策略，拓宽村庄现有防洪道、防洪沟和泄洪口。

排涝系统按 10 年一遇，24 小时暴雨一天排干设计，尽量“以自排为主，以泵排为辅”。

4、消防规划

消防水源以自来水供水系统为主、水塘等地表水为辅，按规范设置消防栓。规划在村委设 1 处微型消防站，配置相应的消防器具。

村内干道作为消防通道，平时保证消防通道畅通。

村庄建设应严格执行国家颁布的消防规范，留足消防通道和建筑物的防火间距。村委会、小学、祠堂寺庙等主要公共活动场所须加装消防设施并配备消防器材，以降低消防隐患。

5、地质灾害防治

规划区位于位于地质灾害低易发区。

通过加强挡墙支挡、简易坡面绿化进行防治，地质灾害（隐患）点应得到基本治理，重点地区采取工程治理。要定期进行地质灾害巡查，对于地质灾害隐患点要及时开展治理。

公示说明

神泉镇人民政府拟对惠来县神泉镇溪东村村庄规划进行批前公示，公开征询公众意见。

神泉镇人民政府

公示时间：30 天

公示日期：2024 年 4 月 26 日至 2024 年 5 月 25 日

公示说明：

1. 本规划的解释权属于神泉镇人民政府，由惠来县政府批准后，自公布之日起开始实施。

2. 本期公示图纸共 1 张，即本图。该方案仅为示意，以最后批复为准。

3. 公示地址：揭阳市惠来县神泉镇人民政府政务公开栏。

公示网址：揭阳市惠来县神泉镇人民政府政府信息公开平台。

<http://www.huilai.gov.cn/jyhlsqzzf/gkmlpt/index>

4. 有效反馈意见应注明真实联系人姓名、联系电话、联系地址（本人亲笔签名并附身份证复印件，单位申述材料应附法人代表和单位签章）。如信息不准确或不完整，导致无法及时进一步核对有关情况，视为无效意见。

5. 有效期为公示日期最后一天 24:00 前，逾期视为无效意见。

6. 陈述申辩反馈意见请注明“惠来县神泉镇溪东村村庄规划”

地址：惠来县神泉镇人民政府，邮编 515231，电话 0663-6731101，电子邮箱：hlsqzdz@163.com。

公示内容：

规划范围为惠来县神泉镇溪东村村域全部国土空间，约 268.42 公顷，合 4026 亩。

本次村庄规划包括统筹村庄发展目标、耕地和永久基本农田保护、生态保护修复、历史文化遗产与保护、基础设施和基本公共服务设施布局、产业发展空间、农村村民住宅布局、村庄安全和防灾减灾，明确规划近期实施项目等内容。

强制性内容包括：

1. 上位规划确定的耕地保有量、永久基本农田保护面积、耕地整备区面积、生态保护红线面积、林地保有量、湿地面积、建设用地总规模、城乡建设用地规模、村庄建设用地规模等强制性指标，以及新增宅基地户均面积等约束性指标。

2. 上位规划确定的永久基本农田、生态保护红线、历史文化保护线、大型公共设施用地和重大基础设施廊道、河湖管理线等重要控制线及其管控要求，划定的乡村历史文化保护线、地质灾害、洪涝、海潮等灾害风险控制线、村庄建设边界等管控边界。

3. 历史文化遗产、古树名木等保护名录、保护范围和保护要求。

4. 用于商业、工业等经营性用途的集体经营性建设用地的开发强度、用途、规模等地块管控要求。