

揭阳市惠来县侨园镇桃园村 典型村村庄规划

（文本）

初稿

惠来县侨园镇人民政府

2024 年 4 月

目录

第一章 总则	1
第一条 规划背景	1
第二条 规划原则	1
1、保护优先，节约集约	1
2、规划先行，面向实施	1
3、因地制宜，乡土特色	2
4、农民主体，多方协作	2
5、多规融合，生态宜居	2
6、简明规范，通俗易懂	2
第三条 规划依据	2
1、相关法律、法规和规范性文件	2
2、政策文件	3
3、上位规划及相关规划	3
第四条 规划范围	4
1、村域范围	4
2、规划区范围	4
第五条 规划期限	4
第六条 规划法定效力	4
第二章 村庄发展目标	5
第七条 村庄发展定位和目标	5
1、产业发展类型	5
2、产业功能分区	5
3、产业发展项目	5
4、产业运营模式	5
第八条 规划指标	6

1、约束性指标.....	6
2、预期性指标.....	6
第三章 规划内容	9
第九条 村庄总体规划和布局	9
1、村庄总体布局	9
2、村庄土地利用规划概况.....	9
第十条 生态保护与修复	9
1、生态用地	10
2、生态保护红线	10
3、生态修复	10
第十一条 耕地与永久基本农田利用与保护	10
1、农业用地	10
2、耕地和永久基本农田保护	11
第十二条 历史文化遗产与保护	12
1、宗教建筑	13
2、传统民俗文化	13
第十三条 建设空间的配置与优化	13
1、建设用地总体情况	13
2、产业发展空间安排	13
3、农村住房建设及管理规定与指引	14
4、基础设施和公共服务设施建设	24
5、市政基础设施规划	27
第十四条 村庄安全和防灾减灾	31
1、防洪规划	31
2、消防规划	31
3、避难场所和疏散通道	31
4、不良地质灾害防治	31

第十五条 近期建设行动	32
1、近期建设年限	32
2、近期建设重点	32
3、实施保障与建议	32
第五章 附则	34
第十六条 成果组成	34
第十七条 规划修改	34
第十八条 解释权	34
附件	36
附件 1：村庄规划管制规则	36
附件 2：桃园村村庄规划建设村规民约	39
附表 1：桃园村规划指标表	41
附表 2：桃园村土地利用汇总表	41
附表 3：桃园村土地利用结构调整表	42
附表 4：桃园村近期建设项目汇总表	43

第一章 总则

第一条 规划背景

为贯彻落实省委、省政府推进乡村振兴战略的工作部署，加快编制“多规合一”的实用性村庄规划，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规、《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》、《乡村振兴促进法》、《广东省村庄规划优化提升试点工作方案》（粤自然资规划函〔2020〕436号）以及《广东省村庄规划编制基本技术指南（试行）》、《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》、《关于印发<“百千万工程”近期重点任务清单>的通知》（粤百千万办发[2023]6号）、《关于加快组织编制典型镇国土空间规划及典型村村庄规划编制的函》（惠自然资函[2024]16号）等有关文件的要求，制定本规划。

第二条 规划原则

1、保护优先，节约集约

优先保护自然生态空间，落实耕地和永久基本农田保护要求，维护农村历史文化和村庄风貌。优化建设用地布局，因地制宜推进村庄建设适度集中，加大村庄建设用地挖潜力度，改造提升低效用地。

2、规划先行，面向实施

明确规划引领，目标导向，制定切实可行的行动计划，梳理近期建设项目，突出建设指导，按照先规划后建设，不规划不

实施的工作模式，强化规划的法定地位，提高规划的科学性和可操作性。

3、因地制宜，乡土特色

充分考虑村庄生态环境、资源条件、建设基础、社会经济发展水平、上位规划要求等因素，编制因地制宜、契合实际的村庄规划。保护传承和活化利用乡村历史文化资源，推动乡村特色和文化传统的繁荣。

4、农民主体，多方协作

建立以村民为主体，规划师、政府、企业和社会组织共同参与的协作式规划编制工作机制。

5、多规融合，生态宜居

做好与上位规划以及相关规划衔接，进一步优化调整乡村建设空间、整合特色资源要素、保护利用生态空间。以生态宜居为导向，建设美丽宜居村庄。

6、简明规范，通俗易懂

规划成果做到简明扼要、规范严谨、通俗易懂，做到村民易懂、村委能用、政府好管。

第三条 规划依据

1、相关法律、法规和规范性文件

《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；

《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；

《基本农田保护条例》（国务院令第257号）；

《乡村振兴促进法》。

2、政策文件

《自然资源部关于全面开展国土空间规划工作的通知》（自然资发[2019]87号）

《自然资源部办公厅关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》（自然资办发[2019]35号）；

《中共广东省委、广东省人民政府关于推进乡村振兴战略的实施意见》（粤发办[2018]16号）；

《广东省村庄规划编制基本技术指南（试行）》（粤自然资规划函[2019]1786号）；

《广东省人民政府关于全面推进农房管控和乡村风貌提升的指导意见》（粤府[2020]43号）；

《广东省村庄规划优化提升试点工作方案》（粤自然资规划函[2020]436号）；

《广东省村庄规划编制基本技术指南（试行）》；

《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》；

《关于印发<“百千万工程”近期重点任务清单>的通知》（粤百千万办发[2023]6号）；

《关于加快组织编制典型镇国土空间规划及典型村村庄规划编制的函》（惠自然资函[2024]16号）。

3、上位规划及相关规划

《广东省国土空间规划（2021-2035年）》；

《广东省城乡规划条例》；

《广东省南粤古驿道线路保护与利用总体规划》；
《揭阳市国土空间总体规划（2020-2035年）》；
《惠来县国土空间总体规划（2020-2035年）》；
《村庄规划用地分类指南》（2014.7.11）；
《村庄整治技术规范》（GB50445-2008）；
县域乡村建设规划；
侨园镇总体规划、镇土地利用总体规划。

第四条 规划范围

本次规划的范围为桃园村行政村域，面积为1.2平方公里，下辖桃园村1个自然村。

1、村域范围

本次规划村域范围总面积约194.14公顷（以第三次国土调查划定的村域界线为依据）。

2、规划区范围

村庄规划区范围面积约64.66公顷，主要为村庄现状建设用地及其周边农田、鱼塘等。

第五条 规划期限

本次规划的期限为2024-2035年，规划基期年为2024年，规划近期为2024-2026年，规划目标年为2035年。

第六条 规划法定效力

村庄规划是法定规划，是国土空间规划体系中乡村地区的详细规划，是开展国土空间规划开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发乡村建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据。

第二章 村庄发展目标

第七条 村庄发展定位和目标

发展定位：打造集南药种植、现代化农业种植、生态农业观光、研学文化体验为一体的惠来县侨园镇“百千万工程”典型村。

发展目标：将桃园村打造成为惠来县产业兴旺典型村、研学文化新名片、惠来县户外休闲运动目的地、生态山水田园旅游村。

1、产业发展类型

按照“一村一品”产业发展思路，充分结合桃园村的产业发展基础，积极发展现代农业，以特色农产品为龙头，引导农业向专业化、规模化、高效化转变，重视特色农产品品牌塑造，打造具有高附加值的绿色农业。

2、产业功能分区

山林经济区：功能定位——生态林业；分区特色——南药种植、姜薯种植、果树种植

特色农业区：功能定位——有机农业、田园观光；分区特色——有机蔬果、田基鱼塘

乡村生活区：功能定位——乡村生活、文化展示；分区特色：特色美食、历史建筑

3、产业发展项目

南药种植、姜薯种植、有机蔬菜种植、果园、田基鱼塘、历史建筑。

4、产业运营模式

“村企合一”模式：村民把手中的土地在不改变土地所有制性质

的前提下以土地经营权和使用权参股，土地流转到村集体，然后由村集体建立企业进行统一经营管理，发展第二、三产业，建立现代企业管理和运行机制。

“村企合作”模式：是以农业产业化经营为载体，充分发挥企业的综合带动效应，在企业与其结对村或基地村之间，建立有组织、经常性的联系，优化信息、技术、管理、资金、劳动力、土地等生产要素的配置，并在经济的联系和互动基础上，促进村民市场竞争意识科学文化素质的提高，增强民主管理理念

第八条 规划指标

规划指标属性含约束性和预期性。

1、约束性指标

桃园村位于侨园镇镇区范围内，距离镇政府650米；辖区面积1.2平方公里，耕地面积31.19 公顷，其中水田22.59 公顷，永久基本农田0 公顷、水浇地6.74 公顷、旱地1.86 公顷，目前撂荒耕地已全部复耕复种；园地92.74公顷。

耕地保有量：规划至2035 年，耕地保有量不低于31.39公顷；

村庄建设用地规模：规划至2035 年，村庄建设用地面积控制在37.74公顷以内。

2、预期性指标

（1）人口规模：

规划至2035年，村庄户籍总人口为2468人。

根据村庄摸底数据，至2023年，桃园村辖内人口约2157人，395户。随着广东省及侨园镇社会经济的不断发展，随着国家计生政策的变化，综合考虑广东省相关政策和侨园镇总规相关指标，预计户籍人

口年均综合增长率近期为11.3‰（参考据广东省统计局相关数据）。

采用总人口递增模型进行预测：

$$P=P_0(1+r)^t$$

其中：P：规划期末村域户籍人口；

P_0 ：2022年底桃园村户籍人口（2157人）；

r：人口年均增长率；

t：规划期长。

将相关数据代入，得到桃园村2035年户籍人口分别为2468人。

（2）土地利用规划：

在空间总体布局的基础上，以科学、合理、高效地利用土地为原则，改善村庄环境，提高村内旅游园区服务质量与村民生活质量。

村庄总用地面积194.14公顷，其中村庄建设用地面积37.74公顷，人均村庄建设用地面积146.34平方米；对外交通设施用地5.36公顷；非建设用地面积156.40公顷。规划新增用地主要为改善居民生活质量的居住用地、公共服务用地等。

1) 村庄建设用地

村民住宅用地面积：规划至2035年，村民住宅用地面积20.07公顷，占村庄建设用地53.18%。

人均宅基地面积（以房地一体数据为基础，根据建筑基底面积核算）：规划至2035年，人均宅基地面积为77.82平方米；

村庄公共服务设施用地：规划至2035年，村庄公共服务设施用地面积2.17公顷，占村庄建设用地5.75%。

村庄基础设施用地：规划至2035年，村庄基础设施用地面积

8.07公顷，占村庄建设用地21.38%。

人均村庄建设用地面积：规划至2035年，人均村庄建设用地面积为146.34平方米。

2) 对外交通设施用地

规划至2035年，桃园村对外交通设施用地面积约为5.36公顷，占桃园村村域面积的2.76%。

3) 非建设用地

规划至2035年，桃园村非建设用地面积约为156.4公顷，占桃园村村域面积的80.56%。其中，水域用地为18.61公顷，农林用地为131.60公顷。

附表三：土地利用汇总表

用地 代码		用地名称	用地面积 （公顷）		占总用地范围 面积的比例 （%）		人均村庄建设 用地面积 （平方米/人）	
			现状	规划	现状	规划	现状	规划
V	村庄建设用地		31.64	37.74	16.30	19.44	146.69	146.34
	其中	V1 居住用地	14.89	20.07	7.67	10.34	69.03	77.82
		V2 村庄公共服务用地	1.25	2.17	0.64	1.12	5.80	8.41
		V3 村庄产业用地	5.09	5.09	2.62	2.62	23.60	19.74
		V4 村庄基础设施用地	8.07	8.07	4.16	4.16	37.41	31.29
E	非建设用地		162.50	156.40	83.70	80.56	-	-
	其中	E1 水域	18.61	18.61	9.59	9.59	-	-
		E2 农林用地	137.71	131.60	70.93	67.79	-	-
		E9 其他非建设用地	6.18	6.18	3.18	3.18	-	-
总用地范围			194.14	194.14	100.00	100.00	-	-
备注： 2023 年现状户籍人口 2157 人 2035 年规划户籍人口 2468 人								

第三章 规划内容

第九条 村庄总体规划和布局

1、村庄总体布局

形成“一核两轴四片区”的功能布局。

2、村庄土地利用规划概况

桃园村村总用地面积为194.14公顷。

村庄总用地面积194.14公顷，其中村庄建设用地面积37.74公顷，人均村庄建设用地面积146.34平方米；对外交通设施用地5.36公顷；非建设用地面积156.40公顷。规划新增用地主要为改善居民生活质量的居住用地、公共服务用地等。

1) 村庄建设用地

村民住宅用地面积：规划至2035年，村民住宅用地面积20.07公顷，占村庄建设用地53.18%。

人均宅基地面积（以房地一体数据为基础，根据建筑基底面积核算）：规划至2035年，人均宅基地面积为77.82平方米；

村庄公共服务设施用地：规划至2035年，村庄公共服务设施用地面积2.17公顷，占村庄建设用地5.75%。

村庄基础设施用地：规划至2035年，村庄基础设施用地面积8.07公顷，占村庄建设用地21.38%。

人均村庄建设用地面积：规划至2035年，人均村庄建设用地面积为146.34平方米。

2) 对外交通设施用地

规划至2035年，桃园村对外交通设施用地面积约为5.36公顷，

占桃园村村域面积的2.76%。

3) 非建设用地

规划至 2035 年，桃园村非建设用地面积约为156.4公顷，占桃园村村域面积的80.56%。其中，水域用地为18.61公顷，农林用地为131.60公顷。

第十条 生态保护与修复

1、生态用地

桃园村生态用地即未利用地，规划基期年，未利用地面积为17.57公顷，占村域总面积的9.05%。规划至 2035 年，未利用地面积为17.57公顷，占村域总面积的 9.05%。其中，陆地水域（河流水面）面积为 11.39 公顷，占未利用地面积的 64.83%。

2、生态保护红线

根据《广东省生态保护红线划定方案》，桃园村不涉及生态保护红线。

3、生态修复

桃园村生态环境整体保护较好，规划将沟渠生态受损区域进行修复和整治，构建生态绿道网络系统。规划对村内的沟渠进行清淤疏浚，按照沟渠的自然走向和生态环境进行修复。

第十一条 耕地与永久基本农田利用与保护

1、农业用地

耕地保有量：规划至2035 年，耕地保有量不低于31.19公顷；

园地：规划基期年内，园地面积 92.74 公顷；规划至 2035 年，园地面积 92.74公顷。

陆地水域（坑塘水面、沟渠）：规划基期年内，陆地水域（坑塘水面、沟渠）用地面积为 7.22公顷，规划至 2035 年，规划陆地水域（坑塘水面、沟渠）用地面积为7.22公顷。

村民不得随意占用耕地，依法占用的，严格落实“占优补优、占水田补水田、数量质量并重”的要求；村民不得在园地及其他农用地进行除耕作外的其他建设活动，不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动。

2、耕地和永久基本农田保护

1) 耕地保有量

落实耕地保有量31.19公顷，占村域总面积的 16.07%。

管制规则：村民不得随意占用耕地，依法占用的，应经村民小组确认，村委会审查同意出具书面意见后，由镇人民政府按程序办理相关报批手续。严格落实“占优补优、占水田补水田、数量质量并重”的要求。

2) 永久基本农田

严格落实上位规划安排的永久基本农田保护任务，桃园村划定永久基本农田 0 公顷。

管制规则：永久基本农田一经划定，任何单位和个人不得改变或者占用。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实无法避开永久基本农田保护区，需要占用永久基本农田，涉及农用地专用或者征收土地的，必须经国务院批准。禁止通过擅自调整县级土地利用总体规划、乡（镇）土地利用总体规划等方式规避永久基本农田农用地转用或者土地征收的审批。禁止占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼，村民建住宅不得占用永久基本农田。

第十二条 历史文化遗产与保护

桃园村内无文保单位。

清乾隆二十七年(公元1762年)，陈姓一支从福建晋江永北里菜园迁此创村定居，因周围遍植桃树，故命村名为桃园。聚落依龙江呈长带状分布，建筑多为砖瓦结构平房。现有7座祖祠，古建筑龙珠祖庙以及宋太祖庙。



宋太祖庙



龙珠祖庙

为进一步加强村庄文化遗产的保护与管理，村内传统建筑，例如宗祠、庙宇等，宜按照《中华人民共和国文物保护法》《历史文化名城名镇名村保护条例》中历史建筑的管制规则进行管控。将桃园村内现有的历史文化建筑分级管理，将历史悠久、文化内涵丰富的宗祠类建筑划为村落一级保护建筑，将能体现岭南特色以及村民记忆的建筑划为村落二级保护建筑。桃园村村的祠堂、宗庙建筑划为村落二级保护建筑。

参照历史建筑保护要求，应尽可能保留建筑所包涵的历史信息。为满足居住或公共服务需要，在保持立面风貌、屋顶形式的情况下，可对内部平面格局和建筑结构进行优化改造。在外观形式、高度规模、装饰元素、色彩质感与历史风貌协调的情况下，可适当使用现代建筑材料。

1、宗教建筑

加强对龙珠祖庙、宋太祖庙等宗教建筑的维护。

2、传统民俗文化

对村内舞狮、英歌舞、营老爷等传统民俗文化形式和历史进行传承与保护，开设体验、交流课程吸引年轻人学习与弘扬。

第十三条 建设空间的配置与优化

1、建设用地总体情况

建设用地方面，规划基期年内，村庄建设用地面积为 31.64 公顷。村庄建设用地中，宅基地面积为14.89公顷，占村庄建设用地面积的 47.06%；公共服务设施用地面积为1.25公顷，占村庄建设用地面积的 3.95%；基础设施用地面积为8.07公顷，占村庄建设用地面积的 25.51%；对外交通用地面积为5.36公顷，占桃园村村域面积的2.76%，村庄建设用地面积的 16.94%。

规划至 2035 年，村庄建设用地面积为 37.74公顷。村庄建设用地中，宅基地面积为20.07公顷，占村庄建设用地面积的 53.18%；公共服务设施用地面积为2.17公顷，占村庄建设用地面积的 5.75%；基础设施用地面积为8.07公顷，占村庄建设用地面积的 21.381%；对外交通用地面积为5.36公顷，占桃园村村域面积的2.76%，村庄建设用地面积的14.20%。

2、产业发展空间安排

（1）产业发展目标

引导优势产业（南药、姜薯种植），推进“一村一品”，以“研学+”的思路构建桃园产业体系。

（2）村庄产业发展方向

现代农业板块。以光伏+南药种植为龙头，结合桃园村发展战略，增加生态种养、农产品加工、冷链物流、电商产业等重点项目。将村内客流适当引入，发展农业观光、特色农产品销售等项目。

构建研学+“教育实践+现代农业+运动康养”的产业体系。

研学实践板块。以正在筹划果园农庄为抓手，在中小学研学基地、亲子活动、企业团建等功能板块的上进行拓展，重点增加民俗文化展示、农耕采摘体验等项目。

乡村休闲旅游板块。以正在筹划的乡村休闲旅游为切入点，依托良好的山地、水库、农田等生态资源优势，策划山林康养、汽车营地、山地骑行、碧道慢跑等项目。

（3）商业服务业用地（经营性建设用地）

桃园村规划基期年内商业服务业用地面积为0.24公顷，未来有产业发展需求，且新一轮国土空间规划中有新增建设用地规模，则可优先考虑规划“留白区”作为经营性建设用地。

经营性建设用地主要用于兴办企业或者与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业所使用的农村集体建设用地，可作为旅游发展用地等。布局一般不得调整，确需调整的须经村民小组确认，由村委会审查同意，逐级报原审批机关批准。

经营性建设用地控制指标：经营性建设用地建筑密度需控制在40%以下，建筑高度不超过20米，容积率不超过1.5，绿地率大于35%。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。

3、农村住房建设及管理规定与指引

(1) 农村住房建设

1) 宅基地规模

规划基期年，桃园村宅基地面积为14.89公顷，规划至2035年，桃园村宅基地面积为20.07公顷。

根据《广东省农村宅基地管理办法》规定，新建住宅建筑占地面积不能超过120平方米。

2) 住宅区布局

以新旧融合、环境协调、安全保障为目标，以肌理延续，道路串联、公服共享、景观提升为原则，通过新增宅基地和拆除空置老宅，布局新建住宅。

新建村民住宅建设应严格遵守文本和图则管控要求。建筑临街朝向和主朝向原则应按照管控指引图，结合周边道路、地形及村庄肌理等因素设置，建筑主朝向宜设置在东南、南朝向，沿街建筑主朝向应保持一致。集中绿地作为村民休闲游憩或体育活动的场地，不得用于其他用途，不得建设与基本功能不符合的构筑物。规划主路、支路及巷道原则不得调整，不得用于其他用途，农房不得占用规划主路、支路及巷道，并符合农房建设管理规定与指引要求。

新增住宅区，在规划实施过程中，对新建住宅区规划总平面布局有调整的，

应以新建住宅区范围线为单元向规划行政主管部门申请总平面方案调整，批准后方可进行农房报建。

集中连片的已建住宅区改造前应向规划行政主管部门申请总平面方案审查，可结合实际情况对村内道路系统进行调整，方案调整应遵循安全、交通便捷、集约节约用地等原则，延续

村庄肌理。

新建住宅区和集中连片已建住宅区改造如采取统建上楼形式，应统一规划设计，统一开发建设，其高度和层数应满足相关规范建设要求。规划建设以规划行政主管部门审批的总平面方案（或调整方案）为准，且容积率小于等于 2.1，建筑密度小于等于 40%，绿地率大于等于 30%，并且满足下述建筑退线和农村风貌要求。

3) 农房建设选型

严格执行“一户一宅”制度，以“一户一宅，集约建设”为原则，在满足土地利用总体规划的前提下，以村域为统筹，每户宅基地面积控制在 120 平方米以内。

4) 选址要求

①危房改造与灾后重建类新建住宅

根据《广东省农村危房改造工作指引（试行）》，惠来县侨园镇相关政策以及村民自治的传统规定，经认定为危房和因自然灾害造成住房倒塌及受地质灾害威胁的村民住宅，要满足以下要求。

a、危房改造的住宅，原则上必须是在原址上进行建设。对于原址重建的住宅，如果旧宅建筑占地面积已经超过 120 平方米，重建住宅的建筑占地面积严禁超过旧宅。如果旧宅建筑占地面积未超过 120 平方米，新建住宅建筑占地面积不能超过 120 平方米。每户农房建筑面积不得超过 300 平方米。

b、如原址重建有困难的，可按规定选址新建，引导村民在旧村庄内的空闲地、村庄边缘选址，不占用基本农田保护区和耕

地，按村庄规划选址建房。

②其他新建住宅

新建住宅以“一户一宅、集中集约建设”为原则、依据土规的建设用地图斑，结合村民意愿和用地条件，按户均不超过120平方米的标准，在村庄边缘选址并集中布局，或者盘整现有空闲地、临时建筑等需整改的用地进行集中布局。若土规、用地条件较难满足集中布局的要求，则考虑见缝插针、拆旧建新等分散布置方式。新建住宅要满足宅间路布局、建筑退线、道路退线、防火等相关规范，同时，要满足以“六不准”要求。

- a、不得超过规定的宅基地面积标准。
- b、不得占用农保区和耕地。
- c、不得违反当地土地利用总体规划、城乡规划。
- d、不得在地质灾害危险区内建设。
- e、不得阻碍交通、侵占公共绿地和邻里通道。
- f、不得影响村容和环境。

（2）新建住宅建设管理要求

现状村民住宅风格杂乱，规划从“统一高度、统一朝向、统一风格、统一功能、统一色彩、统一材料”以下五个方面进行重点控制。

1) 建筑层数、层高与朝向

规划延续村庄的整体风貌与空间格局，村庄内的建筑高度、层高宜统一标准，宜采用农房建设选型中的高度和层高。

新建住宅建筑根据地形地势，以及景观的有利观赏面，与村庄整体朝向保持统一。新建建筑层数宜为2-3层，其中首层层高

不宜超过3.6米，其他层高不宜超过3米，确保建筑体量宜人。

2) 建筑退让道路红线管理要求

临公路、市政道路、村庄道路的村民住宅，建筑退线不得小于下表规定，且应满足相关规范要求。

表 1 建筑退让道路红线管理要求

建筑与道路级别的关系	Y231、侨光大道、 侨园东路（米）	村庄主路（米）	村庄支路（米）	村庄巷道（米）	宅间路（米）
建筑面向道路有出入口	5	3	3	2.5	2.5
建筑面向道路无出入口	3	3	3	2	2
建筑山墙及构筑物面向道路	3	3	3	2	2

3) 建筑间距控制要求

建筑间距应符合下列规定，并满足消防等规范要求：

新建住宅区主朝向的建筑间距应不小于8米，已建住宅区主朝向的建筑间距应不小于6米，建筑山墙间距应不小于4米。在用地条件紧张的前提下，新建住宅区在满足主朝向6米其他朝向4米的基础上，阳台悬挑主墙不超过1.5米，飘窗不超过0.5米；已建住宅区如不满足4米间距，则在满足消防安全等规范要求的前提下，不小于2米。阳台应在满足主朝向6米的前提下，悬挑不超出主墙1.5米，其他朝向的飘窗不应超过0.5米。

①集中新建住宅——对于集中新建住宅，主要朝向的建筑间距宜不小0.7H且不小于7米，次要朝向的建筑间距宜不小于4米，且应满足消防安全的要求。

②原址重建住宅——对于原址重建住宅，一般情况下与集

中新建住宅建筑间距控制要求保持一致。如因权属条件、现状建筑布局、用地指标等客观因素限制不能满足的，至少应满足消防安全间距要求，并取得邻里同意。

4) 建筑风貌引导

①建筑风格——新建住宅应采用岭南建筑风格进行建造建筑屋顶宜采用硬山顶、人字线、直屋脊等，不宜采用欧式四坡顶或尖顶。外立面装饰宜采用木窗、纸筋灰抹面等手法，主要门窗构件应吸取传统样式，可做适当简化。阳台栏杆栏板也应采用传统样式，不宜用如罗马柱等欧式构件。建筑庭院引导设置鱼池、菜地、果树作为庭院绿化种植，围墙形式建议运用石材，设置矮墙，促进邻里间的交流。

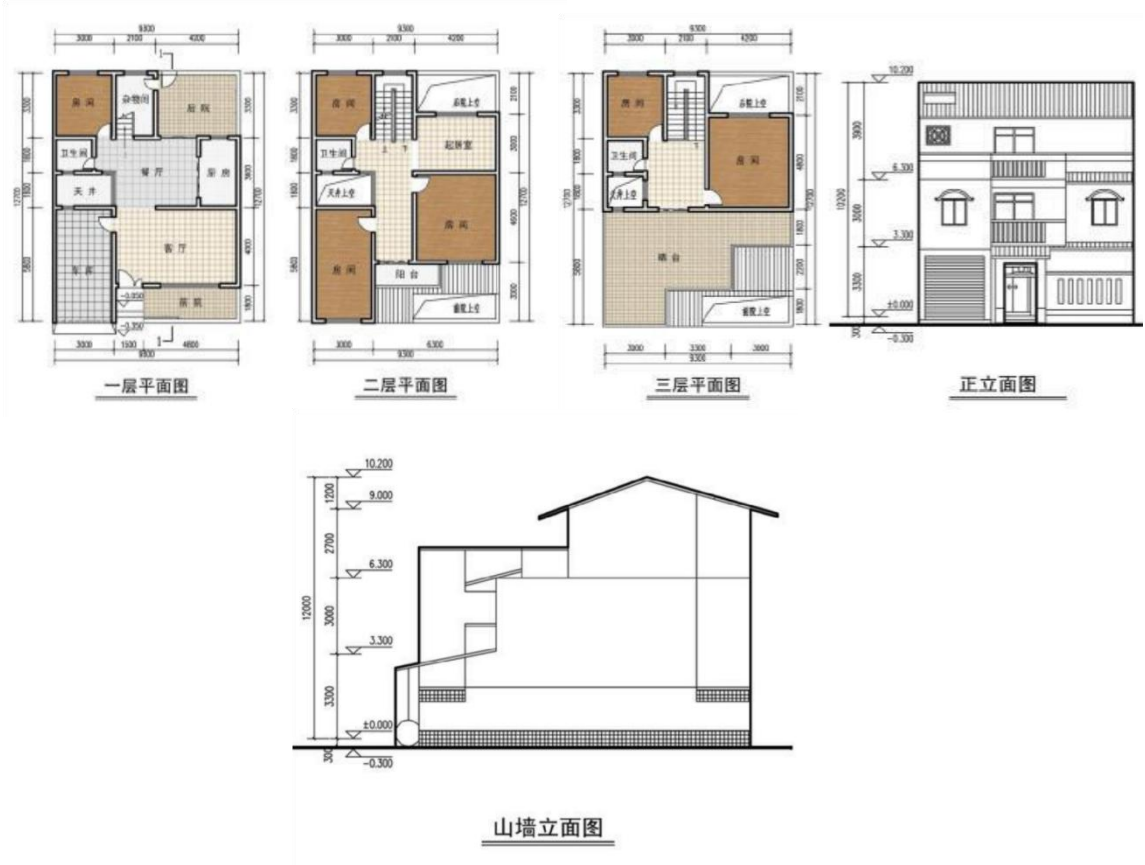
②建筑色彩与材料——村庄的建筑色彩选择应充分体现与岭南水乡背景相协调的原则，整体建筑色彩以浅色外墙、灰瓦为基调，以复原传统岭南民居特色为宗旨。严格控制大面积玻璃幕墙、不锈钢、琉璃瓦等建筑材料的使用。建筑材料应尽可能利用当地的传统材料，以毛石、青砖等材料为主。结合村庄具体特色，在“六统一”基础上，建议村民住宅采用白墙灰瓦，毛石材料进行设计。

③建筑户型选择——建筑户型设计充分尊重村民的日常生活和居住习惯，户型分为一层半与两层半两种，拆迁安置（新建）与原址重建均适用。

5) 户型参考

①户型参考01——三层民居设计要求及图纸

本设计为三层民居，面积为222.7平方米，可供人口组成3-5人的家庭使用。平面布置合理、功能齐全、动静分离，功能分区明确、合理，主要房间均为南北向，通风、采光良好。首层设置有大客厅、厨房、餐厅等日常生活空间，各层主要房间均有良好的通风采光，而且针对居民生产生活的需要，为每户家庭设置了一个停车位的车库。





②户型参考02——二层民居设计要求及图纸

本设计为两层民居，面积为103.35平方米，可供人口组成3-5人的家庭使用。平面布置合理、功能齐全、动静分离，功能分区明确、合理，主要房间均为南北向，通风、采光良好。首层设置有大客厅、厨房、餐厅等日常生活空间，各层主要房间均有良好的通风采光。



(3) 特色风貌

1) 农房风貌

建筑立面改造是村庄规划中的重要内容，针对村内建筑特点，本次规划运用乡土元素对局部类型建筑的立面改造进行了设计。

① 色彩基调

全村色彩以灰色作为建筑色彩的基调，点缀以白、黑、青

等色彩形成具有岭南古村风格的建筑色系。

②整治措施

本次建筑立面刷新和顶改造元素涉及屋顶、墙面、外墙门窗、建筑户外广告、外露管线、建筑围墙等方面。

风格控制：农房风貌宜简洁、实用和具有当地特色。建筑风格宜以岭南风格为主体，提炼岭南元素，同时满足村民追求现代的审美需求，融传统与现代于一体。

屋顶：部分重点区域采用坡屋顶的形式，其他对可视的屋顶建筑以清理和重新粉刷为主，部分增加古代风格的屋顶构件、屋顶绿化以及采用色彩统一的彩色涂料或覆膜，以干净整洁的乡村建筑风貌展现。

墙面：以重新粉刷为主，部分重点整治区域对建筑外立面进行优化设计，通过增加轻型装饰结构或者通过建筑外观肌理的起伏和局部构建的凹凸变化，是建筑造型突破原建筑的限制，形成新的建筑形象。

外墙门窗：对沿线建筑外立面门窗通过增加窗套、门套等形式改变门窗外型，部分建筑增加遮阳构件来丰富建筑立面表现，对部分破损严重的外立面门窗进行更换，对保留现状的进行清洗和整理。

外露管线：对于较杂乱的管线进行整合、统一；将管线喷涂使之与墙面颜色一致，视觉上弱化管线。

建筑围墙：进行重新粉刷，部分建议改造成通透式的，使围墙内外的绿化共享。

其它建筑构件控制：窗户采用平推窗，窗框和窗套采用咖啡色或相近色；门采用仿木纹复合门，首层大门如设雨棚，雨

棚出挑 900mm，大门设石面台阶。

设备设施设置：应预留空调外挂机设置平台，不应采用外飘的方式安装空调外挂机，同时应设置冷凝水管，避免滴水。鼓励分布式太阳能设备等新能源设施的使用。

2) 公共空间营造

桃园村广场附近建设服务全村的休闲公园。规划提升其服务功能，修缮附近的房屋，建立棋牌室，歌舞活动室等场所。在附近增添多处休憩座椅，体育锻炼设施。加大绿化力度，在公园内部采用铺装路面，营造幽静的氛围。同时，在公园内增添凉亭等设施服务村民。

3) 报建要求

村庄住宅报建应符合村庄规划。建筑选址及其四至边界，宜采用农房建设总平面图的布局，并符合农房建设管控图的坐标控制要求，农房建设选型鼓励采用村庄规划中的农房设计方案进行报建。

4、基础设施和公共服务设施建设

(1) 道路交通规划

依托现状道路骨架，拓宽主要村道，构建干道-支路-巷道三级路网系统结构，并设置一处带新能源车充电设施的停车场。

1) 主要对外交通

对外交通仍以Y231、侨园东路为主，道路红线宽度为9米。

2) 干道

承担村庄连接主要自然村的功能，连接Y231、侨园东路，道路宽度未来拓宽至7米。

3) 支路

承担连接村庄相邻小组间的联系功能，连接村庄主路，宽度为3-5米。

4) 巷道

承担村民小组内部的行车功能，连接村庄支路，宽度为2-4米。未来结合产业发展，村内需要拓宽，道路红线宽度不低于6米，局部人流量大的地方需要适当进一步拓宽和道路绿化，同时做好相关配套设施的空间预留。

5) 停车设施

现状村内无停车设施，新增1处停车设施。

(2) 公共服务设施规划

规划基期年，桃园村公共服务设施用地面积1.25公顷，占村域总面积的0.64%，规划至2035年，桃园村公共服务设施用地面积为2.17公顷，占村域总面积的1.12%。主要为现有村委会、小学和祠堂用地。考虑到村庄未来发展，规划增加新的服务设施，本次规划仅作出意向选址不予落实规模，待与上位国土空间规划衔接统筹，有新增建设用地规模可落实的情况下，经合法调整程序调整后，可转为建设用地。

现状公共服务设施较为欠缺，规划在原有设施和村民诉求的基础上，增设、扩建或改造部分公共服务设施，为村民生活增添便利。

1) 行政管理设施

规划新建一处村委会。

2) 教育设施

规划保留现状桃园学校，位于规划区西部。

3) 文体设施

规划新增广场1处，规划提升新时代文明实践中心、文化
活动中心、老年活动中心。

4) 医疗卫生设施

规划停用现状卫生站，并改建卫生站。

5) 文物古迹

规划保留并修缮现存祠堂、庙宇。

至2035年，村内有村委会1处，党群服务中心1处，卫生室
1处，文化广场1处，文化活动中心1处，老年活动中心1处，新
时代文明实践中心1处。

表 2 公共服务设施规划一览表

类别	名称	空间位置	是否独占地	配置数量	备注
行政管理	村委会	桃园新村	否	1	现状保留， 规划提升
	党群服务中心	桃园新村	否	1	
教育设施	桃园学校	桃园新村	是	1	现状保留
文体设施	文化广场	桃园老村	是	1	已选址建设
	新时代文明实践中心	桃园老村	否	1	已选址规划 建设，空间 三合一
	文化活动中心	桃园老村	否	1	
	老年活动中心	桃园老村	否	1	
医疗保健	卫生站	桃园老村	是	1	已选址建设

公共服务设施	公共厕所	桃园老村	是	2	现状保留
	垃圾转运站		是	1	已选址规划建设

5、市政基础设施规划

规划基期年，桃园村基础设施用地面积8.07公顷，规划至2035年，桃园村基础设施用地8.07公顷。

（1）供水工程规划

1) 用水量预测

规划采用人口指标法，根据2035年村庄人口预测为2494人进行计算，依据《农村生活饮用水卫生标准》（GB 11730-89），取人均生活用水标准为150升/日·人，则桃园村最高日用水量为374.10立方米/日。

2) 水源规划

桃园村主要依靠龙江河供水。

3) 供水管网

规划给水管网采用环状配水管网，确保供水的安全性和可靠性。给水管网全部沿村内道路铺设，沿乡道561和村庄主要道路铺设DN200的主干管，村民供水由给水干管引入，管径采用DN50，加强对供水管线维护管理，保证饮水安全与用水控制。

（2）排水工程规划

1) 污水排放量预测

规划采用“集中区域雨污分流+其他区域生态化处理”的

方式，生活污水量按生活用水量的 85%计，则污水量为317.99吨/日。

2) 污水处理措施

为进一步美化桃园村环境，提高水资源的利用效率，规划期内计划结合道路改造实现雨污分流制，村内生产生活污水统一处理后排放。

雨水排放：计划充分利用地形和现有沟渠排放雨水，规划建议采用管网和沟渠相结合的排放方式，新建道路下铺设雨水管（具备条件的路段可采用道路边沟排水）。

桃园片区的污水处理采用运行费用低廉的“人工快渗污水处理”工艺，通过一次填料，经隔油池、调节池，然后陆续经过人工快渗池、生态处理池、生态沟等流程，实现污水处理。

现状村内已规划1处集中污水处理设施，未来建议采用化粪池+无动力集中式处理，散户采用标准三格化粪池就地分散处理方式。

规划新建2个卫生公厕，1处位于新园村，1处位于桃园新村。户厕改造实行一户一厕，无害化处理，化粪池外接排污支管。

（3）环卫设施规划

1) 垃圾量预测

桃园村内无大规模工业生产，主要为生活垃圾。生活垃圾产生量按1.0 kg/人·日计，规划期内村生活垃圾产生量为2.494吨/日。

2) 垃圾处理措施

对村庄环境进行清理，由村委会具体负责，对村庄环境进行地毯式检查；对村头村尾、房前屋后的垃圾杂物进行统一收集清理。在清理过程中，责任到人到户，将垃圾收集堆村指定堆放地点，由村委统一运送处理。

3) 垃圾处理要求：

村庄生活垃圾收集提倡袋装化，按照“村收集、镇转运、县集中处理”的垃圾收集处理方式。

村庄垃圾收集清运后，及时转运出去，以达到保持村庄环境卫生，突出规划区特色、保护规划区自然与人文景观的目的。对支路、宅前道路进行卫生清理，杜绝卫生死角，改善环境品质。主要从以下几方面入手：

①清除简易搭盖、废弃建筑物

对村内年久失修、较破损，临时性建筑和结构已经严重损坏的、随时有可能丧失结构稳定和承载力的房屋，以及因为道路、环境整治及新建项目涉及到的建筑，根据村里的安排，逐步拆除。

②清理垃圾、废弃物、杂草

在进行村庄整治时，清理垃圾是首要任务，需对乱堆垃圾的地方以及废气物和杂草进行彻底的清理。

③垃圾收集点布置：

目前村庄垃圾设施比较完善，未来可根据需求规划垃圾收集点，按每200米/组的服务半径布置，规格为240L，共配置24组分类垃圾收集点，结合村落的分布情况，以满足村庄未来环境卫生需求。

④建立垃圾中转站

开展垃圾分类，对现有垃圾收集点进行整治，设立处垃圾中转站，对位置不合理的环卫设施进行调整，适当调整村中垃圾桶的数量，确保村环境卫生。垃圾处理要求：

村庄生活垃圾收集提倡袋装化，按照“村收集、镇转运、县集中处理”的垃圾收集处理方式。

依据服务半径，在重要节点空间设置分类回收垃圾收集点，分别标注可回收垃圾和不可回收垃圾，在垃圾装桶时进行初分。村域垃圾定时由垃圾清运收集公司进行沿线收集，收集后统一运走进行无害化处理，做到垃圾日日清。所有村小组每50户配置1个以上保洁员。

（4）电力电信规划

电力、电信、广电等架空杆线共线共杆方式建设，其中电力按户平均容量6千瓦计算，同时系数取0.3，则计算负荷为5229kW。功率因素取0.9，变压器负载率取80%，则本区内需要变压器容量为3764.88kVA。

按照普及率按45线/百人测算电信业务量，则为1307线。按以100个终端/百户计、预留10%预测广电容量，则广电业务量为3200个终端。

通信设施：邮政服务网点依托镇区邮政支局为本村提供邮政服务；同时现状村内有一处快递配送点，目前能满足村内需求；引进镇区广电站的广电通信光缆至通信机房，服务本村广电需求，提高广电播放品质。

（5）燃气工程规划

桃园村近期燃气气源以液化石油气为过渡，远期燃气气源以使用天然气为主，液化石油气为辅。天然气气源主要采用广

东大鹏 LNG 项目管输天然气、西气东输二线天然气、广东省天然气管网有限公司天然气。

第十四条 村庄安全和防灾减灾

1、防洪规划

村庄按 20 年一遇防洪标准设防。

2、消防规划

规划消防车通行宽度不小于5米，净高不低于4米，消防车穿过门洞时，净高和净宽不应小于4米。

贯彻“以防为主、防消结合”的方针，积极开展居民防火意识宣传和安全用电教育，减少火灾隐患，提高全民防火灭火的能力。保留村庄现有消防栓，对尚未设置消防栓路段，应按规定设置消防栓，间距为100~120米。对具有保护价值的传统建筑物和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。

3、避难场所和疏散通道

以村委会前空地、文化广场、桃园学校操场为主作为应急避难场所紧急疏散场地；紧急避震疏散通道有效宽度不小于 4 米。

4、不良地质灾害防治

村民的宅基地建设须避开自然灾害易发地区，村民生产建设活动应注意远离 这些区域。

第四章 实施计划

第十五条 近期建设行动

1、近期建设年限

近期建设年限为 2024-2026 年。

2、近期建设重点

规划近期建设项目 16 项，包括产业发展、人居环境整治、基础设施和公共服务设施建设、生态修复整治等具体见附件桃园村近期建设项目表。

3、实施保障与建议

为确保村庄建设顺利开展，给予农村建设一定的政策倾斜，制定有效可行的保障制度。

（1）建立城乡统筹的政策保障机制

调整财政支出结构，扩大公共财政覆盖农村的范围，加大公共财政对农村基础设施建设和公共服务的支持力度；采取以奖代补、项目补助等办法给予财政支持；发挥市场机制作用，放宽市场准入，引导社会资本参与村庄建设，实现投资主体多元化；逐步形成村庄建设稳定的资金来源，建立健全支农资金稳定增长机制。

（2）建立完善部门联动、政策集成的推进机制

加强政府各职能部门间的项目协调，针对村庄建设建立各部门合力集成机制，搭建村庄建设项目平台，各职能部门按照“统一支持、分头管理”的原则安排专项资金支持新农村建设。整合

各类资源，向村庄建设提供全政策、资金、技术及设施的扶持，联合制定实施方案和工作举措，确保工程项目建设顺利、村民受益。

（3）建立对接帮扶的共建机制

进一步推进“牵手打造试点村”、“双百共建文明村”、“牵手帮扶发展缓慢村”等帮扶共建计划；建立国有企业、集体企业、民营企业、个体工商业等经济实体“联村帮扶”制度，引导企事业单位和个人参与新农村建设，在资金、物资、信息、技术等方面给予支持；建立“助村规划师”制度，为村庄建设提供技术指导与智力支持。

（4）建立项目审批的促进机制

根据农村建设项目面广量大、单体规模较小的特点，研究制定符合村庄建设发展需要的项目申报审批程序。既要为农村建设打开便利之门，又要层层落实农村建设的审查管理工作，确保村庄建设项目及时实施。建立村庄建设项目储备库，为村庄建设项目提供有利保障。

（5）建立多元化资金筹措渠道

“三个一点”与“多元筹资”相结合。村庄工程建设资金应本着“三个一点”的原则进行筹措，即村集体经济组织或改制后的股份制经济实体拿出一部分自有资金，或原村民共同集资和银行优惠贷款等方式筹措“一点”；所在区政府财政拿出“一点”资金；揭阳市政府实施“一点”优惠政策，并建设部分市政基础设施和公共配套设施。同时，更应广开筹资渠道，吸引包括民间资金、境外资金在内的社会资金参与建设，充分发挥市场的资源配置优势，引入开发商参与协助建设，形成多元化筹资渠道。

第五章 附则

第十六条 成果组成

本规划文本和图则具有同等法律效力；二者同时使用，不可分割。

第十七条 规划修改

本次规划审批通过后原则不进行调整，的确需进行方案调整的，应征得村民小组、村民委员会同意，上报侨园镇人民政府备案后，向规划行政主管部门申请方案调整，批准后方可进行规划建设。

第十八条 解释权

本次规划在落实过程中的最终解释权归惠州市博罗县自然资源局所有。

名词解释和技术规定

（1）村庄建设用地：包括宅基地、公共服务设施用地、基础设施用地、经营性建设用地、景观与绿化用地（新建集中绿地之和）和村内交通用地。

（2）宅基地：用于村民住房建设的用地，包括宅前屋后的空间和低等级村庄道路等。

新建住宅区：用于村民住房建设选址的宅基地。

集中绿地范围线：用于村民休憩的公园绿地界线，集中绿地范围内可设置公共活动空间及体育健身器材等公共设施，该线一经划定，集中绿地范围内不得用做其他建设用途。

公共服务设施用地范围线：公共服务设施及其周边的广场、

空地、道路等用地总和的规划界线。

经营性建设用地：指村内用于引入休闲旅游、文化创意产业或污染较小、一二产结合的工业企业用地，不得用于农房建设。

建筑退线：临公路、市政道路、村庄道路的道路红线根据道路等级退让一定的距离，退线空间内可以设置绿化用地及步行空间，不得进行任何建筑建设。

（8）宅间空地指在现状建成居民点或现状保留的传统聚落范围内，由现状建成的建构物之间退让形成的空间，以及村庄居民点规划建设项目中，通过邻里协商退让，在新旧建筑之间形成的空间，其中超越宅基地管理标准的居民院落，应纳入宅间空地的管理，符合相关要求。

附件

附件 1：村庄规划管制规则

1、村庄发展目标

桃园村为集聚提升类村庄。针对桃园村的综合情况，分析桃园村的资源优势，发展特色农业产业，提升村庄人居环境水平，致力打造集生态农业观光、现代化农业种植、研学文化体验于一体的揭阳市惠来县“百千万工程”典型性村庄。

2、生态保护

（1）根据《广东省生态保护红线划定方案》，桃园村不涉及生态保护红线。

（2）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、污染环境的开发建设活动，做到慎砍树、禁挖山、不填湖。

3、耕地和永久基本农田保护

（1）本村内永久基本农田无。

（2）本村耕地保有量 31.19 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。

（3）未经批准，不得在园地、林地及其他农用地进行非农建设活动，不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动。

4、历史文化遗产与保护

（1）村内暂无文物保护单位。

（2）为进一步加强村庄文化遗产的保护与管理，将桃园

村的龙珠祖庙、宋太祖庙等宗教建筑、祠堂建筑划为村落二级保护建筑。禁止在保护建筑内进行影响历史风貌的各类建设行为。本村历史建筑共9处，包括2处宗教建筑和7处祠堂，禁止在传统建筑内进行影响历史风貌的各类建设行为。

5、建设空间管制

本村内村庄建设用地规模为 37.74 公顷。

（1）产业发展空间

经营性建设用地建筑密度需控制在 40%以下，建筑高度不超过 20 米，容积率不超过 1.5，绿地率大于 35%。

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。

鼓励返乡人员依托自有住宅和空置老宅发展适合的乡村产业项目。

（2）农村住房

本村内划定宅基地 20.07公顷，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。新建建筑层数，其中首层层高不宜，

新建住宅，每户建筑基底面积控制在 120 平方米以下，应在划定的宅基地建设范围内，建筑层数宜为2-3层，首层层高不宜超过 3.6米，其他层高不宜超过3米。建筑风貌方面，建筑风格宜以岭南风格为主体，提炼岭南元素，同时满足村民追求现代的审美需求，融传统与现代于一体。

（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 3

米。

村内供水由侨园镇自来水厂提供，污水处理设施共 11 处污水处理池，房屋排水接口需向村民小组确认后再进行建设。

基础设施包括：垃圾收集点、污水处理设施等，公共服务设施主要包括：村委会（党群服务中心）、卫生室、文化广场、新时代文明实践中心、文化活动中心、老年活动中心等，村民不得随意占用。

6、村庄安全和防灾减灾

（1）地质灾害防治：村内无地质灾害隐患点。

（2）防洪：防洪排涝采用 20 年一遇标准。

（3）消防和其他：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，不得少于 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。

附件 2：桃园村村庄规划建设村规民约

第一条为加强村规划建设管理，特制定本公约，全体村民必须遵守执行。

第二条本村的规划建设，必须依据村庄规划。

（一）注意美化村容村貌、保持整洁卫生。着重修缮道路、建筑立面；整治乱搭乱建、禽畜污染、房前屋后卫生死角。特别位于道路两侧及广场周边的一线房屋，需按照设计要求进行外墙装饰。

（二）村道路宽为 3.5 米，道路两旁房屋建设要按照路宽要求退建；村庄主路为消防通道，道路内不准搭建任何建筑物，不准堆放谷物晾晒。

（三）完善卫生站、文化活动中心、商业零售点、绿地广场、垃圾收集点、公厕、污水处理厂等设施建设。

（四）已确定污水处理厂和公厕的位置，村民不得随意移动，阻挠建设。

（五）电力、电信线路需按规划统一接驳，严禁私自乱拉乱接，影响村容村貌。

（六）已确认为规划道路、绿地广场的用地，村民需无偿提供，如确实困难的，可向村民小组提出土地置换方案。

（七）爱护村内供水、排水设施，严格实行雨污分流，房屋排水接口需向村民小组确认后再进行建设。

（八）保护百年历史的古建筑和古树名木，周边 200 米范围内不得进行影响其风貌保护的建设活动。

（九）村委、广场等空闲用地为我村防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

第三条村民建房需符合村庄土地建设规划，建房需按程序办理相关手续。

（一）新建农村建设前，户主应会同村民小组安排的人员进行实地踏勘，明确建房四至界线，经村民小组会议讨论通过，由村委会审查同意出具书面意见后，方可向村镇建设管理所办理相关报批手续。

（二）新建房屋应按照村民小组约定的建筑风格，南北坐向、限高 10 米，统一外表门面、外立面墙体，建筑之间应留有 3 米人行通道。

（三）建设过程中需要占用公共用地的，须经村民小组的批准同意，并应保持村内道路的畅通和环境清洁，合理安排作业时间，做到文明施工，避免对村民生活造成滋扰。

（四）鼓励庭院绿化，所建房屋与路道及方位错位所产生的多余的零星地块，属集体所有，一般作为绿化用地使用，不得修筑牛栏、猪栏、粪坑、菜地等有碍环境的设施。

第四条注重保持建设成果，坚持长效保洁。保持房前屋后整体卫生，保护水源清洁，不向河沟池塘倾倒垃圾，不在田间地头乱丢农药瓶等农业生产废弃物，减轻生产污染。

第五条村民相互监督，如有对抗整治行动、侵占破坏公共设施、违规建房等行为，由村民小组进行批评教育、责令改正，屡教不改的，在村务公开栏曝光；情节严重的，由村民小组上报村委会取消其享受有关惠民惠农政策；触犯法律需追究责任的，交由有关执法部门严肃处理。

第六条本公约经村民会议 2023 年 3 月 20 日讨论通过，自公布之日起实施，村民小组干部做表率，带领全体村民遵守执行。

附表 1：桃园村规划指标表

指标	规划基期年	规划目标年	变化量	属性
耕地保有量（公顷）	31.39	31.39	0	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）	0	0	0	约束性
村庄建设用地面积（公顷）	31.64	37.74	6.1	约束性
村庄基础设施用地（公顷）	8.07	8.07	0	预期性
人均宅基地（m ² ）	69.03	77.82	8.79	预期性
人均村庄建设用地（m ² ）	146.69	146.34	-0.35	预期性

附表 2：桃园村土地利用汇总表

用地代码		用地名称	用地面积（公顷）		占总用地范围面积的比例（%）		人均村庄建设用地面积（平方米/人）	
			现状	规划	现状	规划	现状	规划
V	村庄建设用地		31.64	37.74	16.30	19.44	146.69	146.34
	其中	V1 居住用地	14.89	20.07	7.67	10.34	69.03	77.82
		V2 村庄公共服务用地	1.25	2.17	0.64	1.12	5.80	8.41
		V3 村庄产业用地	5.09	5.09	2.62	2.62	23.60	19.74
		V4 村庄基础设施用地	8.07	8.07	4.16	4.16	37.41	31.29
E	非建设用地		162.50	156.40	83.70	80.56	-	-
	其中	E1 水域	18.61	18.61	9.59	9.59	-	-
		E2 农林用地	137.71	131.60	70.93	67.79	-	-
		E9 其他非建设用地	6.18	6.18	3.18	3.18	-	-
总用地范围			194.14	194.14	100.00	100.00	-	-
备注：2023 年现状户籍人口 2157 人 2035 年规划户籍人口 2468 人								

附表 3：桃园村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 (%)	
土地总面积 (445224402201)			194.14	100.00	194.14	100.00	0.00
农业用地	耕地（水田、水浇地和旱地）		31.19	16.07	31.19	16.07	0.00
	种植园地（果园和其他园地）		92.74	47.77	92.74	47.77	0.00
	林地（乔木林、竹林和灌木林地）		13.40	6.90	7.30	3.76	-6.10
	陆地水域（坑塘水面、沟渠）		7.22	3.72	7.22	3.72	0.00
	其他土地（田坎）		0.38	0.20	0.38	0.20	0.00
	合计		144.93	74.65	138.83	71.51	-6.10
建设用地	城乡建设用地	农村道路用地	2.34	1.21	2.34	1.21	0.00
		农村宅基地	14.89	7.67	20.07	10.34	5.18
		公共管理与公共服务用地	1.25	0.64	2.17	1.12	0.92
		商业服务用地	0.24	0.12	0.24	0.12	0.00
		工业用地	3.37	1.74	3.37	1.74	0.00
	区域基础设施用地	城镇村道路用地	1.97	1.01	1.97	1.01	0.00
		交通服务场站用地	0.74	0.38	0.74	0.38	0.00
		对外交通用地	5.36	2.76	5.36	2.76	0.00
	其他建设用地	特殊用地	0.77	0.40	0.77	0.40	0.00
		设施农用地	0.25	0.13	0.25	0.13	0.00
		采矿用地	0.46	0.24	0.46	0.24	0.00
	合计		31.64	16.30	37.74	19.44	6.10
未利用地	湿地（内陆滩涂）		0.68	0.35	0.68	0.35	0.00
	草地（其他草地）		5.07	2.61	5.07	2.61	0.00
	陆地水域（河流水面）		11.39	5.87	11.39	5.87	0.00
	其他土地（裸土地）		0.37	0.26	0.37	0.19	0.00
	空闲用地		0.06	0.03	0.06	0.03	0.00
	合计		17.57	9.05	17.57	9.05	0.00

附表 4：桃园村近期建设项目汇总表

序号	项目类型			项目名称	主要建设内容	空间位置	用地面积/规模	建筑面积/规模	资金规模（万元）	筹措方式	责任主体	协作部门	建设方式	完成时限	备注
1	产业发展	和美乡业	产业发展	侨园镇中药材种植产业项目	充分利用桃园村光伏产业基地，引资发展光伏下地面中药材规模化种植，种植面积 500 亩，配套建设现代化喷灌设施等。	蝶地山	500 亩	400 亩	500	企业自筹	村委会	镇农办	总承包	2025 年 6 月	
2			富民兴村产业	侨园镇中药材种植基地+农户发展项目	以中药材种植基地为基础，探索“订单收购+分红”“社会资本+村集体+农户”等利益联结、共享发展模式，由村集体经济组织为主导，引进专业农村职业经理人运营，实现村集体经营性收入持续增加、农民收入来源多元化。	蝶地山	500 亩	300 亩	100	村集体自筹	村委会	镇经济办、农办	总承包	2025 年 12 月	

3	人居环境整治	和美乡貌	环境整治有序	侨园镇桃园村人居环境综合整治提升项目	持续开展三清三拆三整治、三线整治、四小园打造和“五美”专项行动，健全长效管护机制，落实垃圾清运外包。	桃园村全村	全村	3000 m²	400	政府资金+村集体自筹	村委会	镇经济办、执法办、农办、党建办、供电所、电信、移动、联通	总承包	2024 年 10 月	
4			岭南风貌塑造	侨园镇桃园村打造风貌协调外立面样板项目	项目位于桃园村入村道路至侨东大道，针对道路两侧房屋进行风貌协调，具有特色的统一外立面打造。	桃园老村	50 亩	6600 m²	600	政府专项资金	村委会	镇农办	总承包	2025 年 6 月	
5	基础设施和	和美乡建	基础设施提	侨园镇桃园村入村道路及周围改造提升工程	项目位于桃园村入村道路，包括铺设沥青 650 米及道路两侧风貌提升。	桃园村前路	总长 650 米	5000 m²	120	政府专项资金	村委会	镇农办	总承包	2024 年 6 月	

6	公共服务设施建设	档升级	侨园镇桃园村花坡路段改造提升项目	对原有路面进行扩宽 2 米，总长度约 450 米、道路两侧新建砖砌花圃长度约 650 米、沿排水渠边修建片石挡土墙长度约 350 米、建设混凝土仿木栏杆长度约 350 米、建设人行道宽度为 1.5 米，长度约 450 米等。	花坡路	总长 450 米	3000 m²	110	驻镇帮镇扶村帮扶资金	村委会	镇农办	总承包	2025 年 6 月	
7			侨园镇桃园村村道巷道路灯建设项目	对村内主要村道巷道进行路灯配套升级。	桃园村内村巷道路边	100 处	50 m²	50	政府专项资金	村委会	镇农办	总承包	2023 年 12 月	
8			侨园镇桃园村生态停车场及充电桩建设项目	建设内容包括建设生态车位、充电桩、混凝土路面、电气工程、标识牌、遮阳棚、排水沟等工程内容。	桃园村内	1 处	200 m²	100	政府资金+村集体自筹	村委会	镇农办	总承包	2024 年 12 月	
9		公共服务	侨园镇桃园村党群服务中心建设项目	新建村党群服务中心办公楼，配套建设村党组织和村委会办公室、党员群众活动室、综合服务站、图书室等。	深坂尾	5 亩	400 m²	100	政府专项资金	村委会	镇党建办	总承包	2025 年 6 月	

10			普惠均等	侨园镇桃园村农民公寓建设项目	总规划用地面积 5 亩，计划建设 2 幢农民公寓式住宅 100 套，配套建设临街商铺及生态停车场。	深坂尾	5 亩	2 幢	4000	村集体自筹	村委会	镇农办	总承包	2028 年 6 月	
11		和美乡风	文化服务丰富	侨园镇桃园村新时代文明实践站改造提升项目	对桃园村新时代文明实践站进行提档升级，完善文明实践站功能配套，包括购置安装空调、移动大电视、笔记本电脑、桌椅等，增设文明实践站路标指引、文化宣传栏等。	桃园老村东侧	300 m²	220 m²	5	政府专项资金	村委会	镇党建办	总承包	2024 年 6 月	
12				侨园镇桃园村综合实践研学小广场建设项目	利用村面前小广场建设一个包括家风文化内容、公共卫生健康知识、党建宣传等研学内容的新时代文化综合实践研学小广场。	桃园村前广场	5000 m²	5000 m²	480	政府专项资金	村委会	镇党建办	总承包	2024 年 12 月	
13	生态修复整治	和美乡境	自然生态	侨园镇桃园村河塘清淤整治项目	对村内长龙溪小流域、池塘及农田排灌区进行清淤整治。	桃园老村前	1 项	8000 m²	100	政府专项资金	村委会	镇农办	总承包	2025 年 12 月	
14			绿色生产	侨园镇桃园村光伏项目	引进企业建设绿色光伏发展项目（屋顶光伏）。	桃园村内	50 户	6000 m²	750	村集体自筹	村委会	镇农办	总承包	2024 年 5 月	

15		和美乡智	智慧设施场景	侨园镇桃园村“平安乡村”视频监控（雪亮工程）建设项目	建设覆盖全村主要交通要道巷道等公共场所的视频监控。	桃园村内村巷道路	34 处	17 m²	28	政府资金+村集体自筹	村委会	镇综治办	总承包	2024 年 5 月	
16		和美乡治	四治融合	侨园镇桃园村推广乡村治理积分制要素保障项目	桃园村引进“粤治美”小程序推进乡村治理数字化，完善积分超市功能配套等要素保障内容。	桃园村	/	/	10	政府资金+村集体自筹	村委会	镇经济办、农办	总承包	2024 年 6 月	

