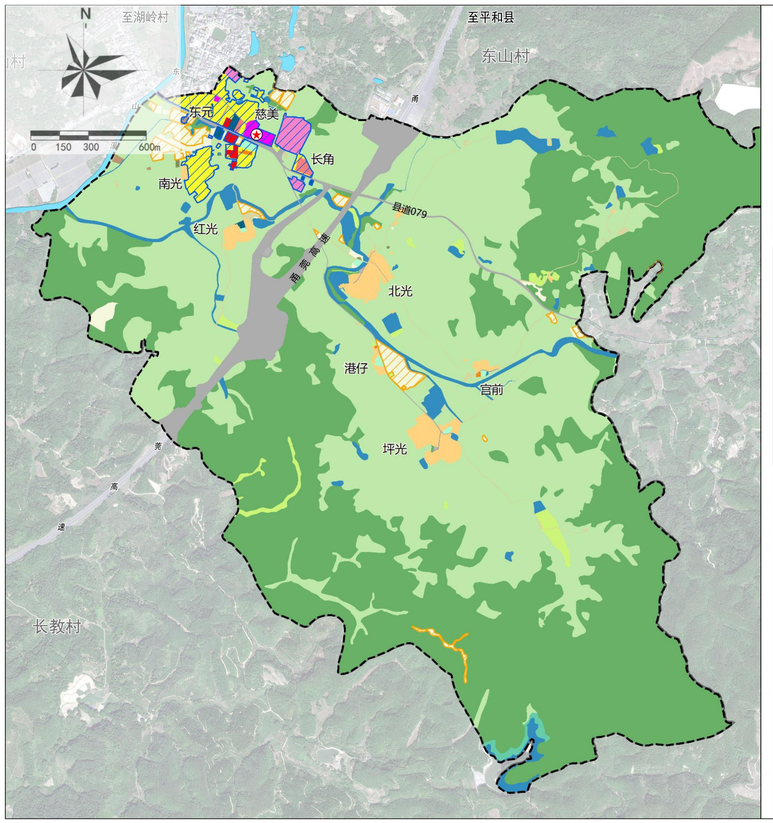
《饶平县东山镇东南村村庄规划（2025-2035年）》（草案公示）

一图——村庄规划总图

潮州市饶平县东山镇东南村村庄规划（2025-2035年）

村庄规划总图



图例

耕地
园地
林地
草地
湿地
农业设施建设用地
城镇住宅用地
农村宅基地
公共管理与公共服务用地
商业服务业用地
工业用地
采矿用地
仓储用地
公路用地
城镇村道路用地
交通场站用地
其他交通设施用地
公用设施用地
绿地与开敞空间用地
特殊用地
陆地水域
其他土地
城镇开发边界
永久基本农田
村域范围线
东山镇人民政府

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）	10.60	10.60	0.00	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）	7.69	7.69	0.00	约束性
生态红线保护面积（公顷）	0.00	0.00	0.00	约束性
林地保有量（公顷）	322.44	322.22	-0.22	约束性
建设用地总规模（公顷）	45.06	49.80	4.74	约束性
城乡建设用地规模（公顷）	21.29	26.12	4.83	约束性
村庄建设用地规模（公顷）	12.43	11.25	-1.18	约束性
村庄居住用地规模（公顷）	10.12	9.67	-0.45	预期性
城镇居住用地规模（公顷）	4.15	8.28	4.13	预期性
户籍人口数量（人）	2345	2450	105	预期性
新增宅基地户均面积（㎡/户）	——	不超过上级规定的标准	——	约束性

国土空间结构调整表

地类			现状基期年		规划目标年		规划期内增减
			面积	比重	面积	比重	
耕地			10.52	1.47%	10.61	1.49%	0.09
园地			300.34	42.05%	299.49	41.93%	-0.85
林地			322.34	45.13%	322.29	45.12%	-0.05
草地			6.35	0.89%	6.00	0.84%	-0.35
湿地			1.38	0.19%	1.38	0.19%	0.00
农业设施建设用地			4.25	0.59%	4.04	0.57%	-0.21
城乡建设用地	城镇用地		14.87	2.08%	14.87	2.08%	0.00
	村庄用地	居住用地	8.42	1.18%	10.10	1.41%	1.67
		工业用地	0.18	0.02%	0.18	0.02%	0.00
		城镇村道路用地	0.17	0.02%	0.21	0.03%	0.04
		交通场站用地	0.18	0.03%	0.18	0.03%	0.00
		公用设施用地	0.34	0.05%	0.10	0.01%	-0.24
		绿地与开敞空间用地	0.00	0.00%	0.49	0.07%	0.49
		空闲地	0.06	0.01%	0.00	0.00%	-0.06
		小计	9.34	1.31%	11.25	1.58%	1.91
	小计		24.21	3.39%	26.12	3.66%	1.91
区域基础设施用地		公路用地	23.56	3.30%	23.56	3.30%	0.00
其他建设用地		特殊用地	0.21	0.03%	0.11	0.02%	-0.09
陆地水域		河流水面	6.82	0.96%	6.82	0.96%	0.00
		坑塘水面	12.85	1.80%	12.39	1.73%	-0.46
		沟渠	1.47	0.21%	1.47	0.21%	0.00
合计			714.29	100.00%	714.29	100.00%	0.00

东山镇人民政府 2025年7月

一表——近期建设项目表

序号	项目类型	项目名称	项目内容	空间位置	建设规模	资金规模（万元）	筹措方式	责任主体	协作部门	建设方式
1	产业发展	青花梨现代化农业产业园	新建青花梨现代化农业园位于高速公路东侧，农业园以绿色生态为基底、品质提升为核心、农旅融合为路径，打造集智慧种植、梨果加工、农旅体验于一体的区域性特色梨产业体系，推动青花梨从“传统农产品”向“地标性商品+乡村农旅IP”升级，助力申报省级“一村一品项目”。	北光村	1处，50000㎡	60	社会资金、政府资金	企业个人	村委会	总承包
2		农产品加工点	北光茶叶加工中心改造项目，通过对现有生产厂房外立面修缮及内部功能优化，打造标准化生产空间，改善生产环境；将分散的农产品初步收购点整合为集中式初加工中心，配置自动化清洗、分拣设备及质量检测体系，	北光村	2处	40	社会资金、政府资金	企业个人	村委会	总承包
3		农产品加工点	北光茶叶仓储厂房建设项目，配套冷链仓储及包装生产线，延伸高附加值产品品类；	坪光村	1处，100㎡	20	社会资金、政府资金	村委会	村委会	总承包
4	基础设施和公共服务设施建设	道路硬化	主要居民点巷道硬化	长角村、慈美村、东	1740m	61	政府资金	村委会	村委会	总承包
5				南光村	450m	16	政府资金	村委会	村委会	总承包
6				红光村	720m	25	政府资金	村委会	村委会	总承包
7				北光村	1130m	40	政府资金	村委会	村委会	总承包
8				坪光村	1550m	55	政府资金	村委会	村委会	总承包
9				官前村	170m	4	政府资金	村委会	村委会	总承包
10		文化活动室	修缮现状文化活动中心，建设建设多功能活动厅、图书阅览室等空间。	红光村南侧	1处，300㎡	50	政府资金	村委会	村委会	总承包
11		文化广场戏台	在居民点东侧新建1处文化活动中心，主要包括戏台、停车空间、健身广场、休憩游园等功能，满足村民活动需求。	坪光村	1处，2000㎡	40	政府资金	村委会	村委会	总承包
12			在镇政府对面新建镇级文体活动广场，打造廉政宣传、绿化休闲、公共休闲、运动球场、停车充电等功能空间，作为东山镇对外形象展示和开展大中型文化休闲活动的场地，	镇政府对面	1处，3000㎡	120	政府资金	村委会	村委会	总承包
13		健身广场	室外场地硬化，完善照明设施与健身器材。	长角村	2处，800㎡	10	政府资金	村委会	村委会	总承包
14				南山楼前	1处，700㎡	8	政府资金	村委会	村委会	总承包
15				红光村	1处，400㎡	8	政府资金	村委会	村委会	总承包
16				北光村	2处，2000㎡	55	政府资金	村委会	村委会	总承包
17				港仔村	1处，900㎡	10	政府资金	村委会	村委会	总承包
18				官前村	1处，700㎡	7	政府资金	村委会	村委会	总承包
19				坪光村	3处，1500㎡	15	政府资金	村委会	村委会	总承包
20		老人活动室	修缮现状老人活动中心，完善相关的服务配套。	官前村	1处，250㎡	30	政府资金	村委会	村委会	总承包
21		垃圾收集点	现状垃圾收集屋周边场地硬化清理	长角村	4处	4	政府资金	村委会	村委会	总承包
22				东元村	3处	5	政府资金	村委会	村委会	总承包
23				慈美村	3处	3	政府资金	村委会	村委会	总承包
24				南光村	1处	2	政府资金	村委会	村委会	总承包
25				红光村	1处	2	政府资金	村委会	村委会	总承包
26				北光村	1处	2	政府资金	村委会	村委会	总承包
27				港仔村	1处	2	政府资金	村委会	村委会	总承包
28				官前村	1处	2	政府资金	村委会	村委会	总承包
29				坪光村	1处	2	政府资金	村委会	村委会	总承包
30	人居环境整治	集中建房	满足村内宅基地需求，强化规划引领，规范建设农村住宅。	南光村西侧	1处，2200㎡	——	村民自筹	村委会	村委会	总承包
31				北光村	2处，3000㎡	——	村民自筹	村委会	村委会	总承包
32				坪光村	2处，2350㎡	——	村民自筹	村委会	村委会	总承包
33		农房改造	存量农房微改造提升，拆除老旧危房。	长角村、慈美村、东	48栋	98	政府资金	村委会	村委会	总承包
34				村委会办公楼	1栋，700㎡	80	政府资金	村委会	村委会	总承包
35				南山楼	800㎡	50	社会资金、政府资金	村委会	村委会	总承包
36				坪光村	9栋	18	政府资金	村委会	村委会	总承包
37		道路沿线绿化	对主要路段进行景观提升，道路两侧种植桃花心木、黄花风铃木，延续道路风貌；沿商铺一侧增加花坛树池、花箱，并划定路边停车位和慢行步道	长角村、慈美村、东	520m	30	政府资金	村委会	村委会	总承包
38				港仔村	170m	4	政府资金	村委会	村委会	总承包
39		”四小园“	对村内路旁、宅旁、水旁等“四旁五边”空间进行绿化美化，通过建设小菜园、小果园、小花园、小公园，改善乡村人居环境，提升村民生活品质。	长角村北部	1处，550㎡	12	政府资金	村委会	村委会	总承包
40				南光村西侧	1处，200㎡	10	政府资金	村委会	村委会	总承包
41				港仔村	1处，200㎡	12	政府资金	村委会	村委会	总承包
42				坪光村	1处，450㎡	15	政府资金	村委会	村委会	总承包
43		池塘整治	池塘周边场地环境绿化美化，增加软质铺装、建设器材、步道、湖心亭等。	长角村祠堂	1处，800㎡	18	政府资金	村委会	村委会	总承包
44				慈美村	1处，600㎡	15	政府资金	村委会	村委会	总承包
45				南山楼前	1处，200㎡	8	政府资金	村委会	村委会	总承包
46				红光村	2处，1750㎡	20	政府资金	村委会	村委会	总承包
47				北光村	1处，4800㎡	30	政府资金	村委会	村委会	总承包
48				官前村	1处，250㎡	10	政府资金	村委会	村委会	总承包
49				坪光村	1处，800㎡	10	政府资金	村委会	村委会	总承包
50		污水设施	新建村级污水处理设施，完善污水管网	官前村	1处，5㎡	6	政府资金	村委会	村委会	总承包

一规则——村庄管制规则

一、耕地和永久基本农田保护

（1）本村内已划定永久基本农田7.69公顷，主要呈点状分布在村域中部、西北部，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。

（2）规划到2035年本村的耕地保有量面积为10.60公顷，不得随意占用耕地；确需占用的，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，并按照“占多少、垦多少”的原则确保耕地“占补平衡”。

（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。

二、生态保护

（1）本村内不涉及生态保护红线，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）保护村内林地、水域等生态用地，不得进行破坏生态景观、景观污染环境的开发建设活动，做到慎砍树、禁挖山、不填湖。

三、历史文化传承与保护

（1）本村内不涉及饶平县不可移动文物。

（2）本村内有1处围楼，位于南光村，任何单位和和人不得随意改变原有历史建筑状况、面貌及环境，如需进行必要的修缮，应依法办理审批手续。

四、建设空间管制

规划期末村域城乡建设用地规模为26.12公顷，其中村庄集中建设区11.25公顷，城镇开发边界14.87公顷。规划期内村庄建设边界原则上不得调整，如需调整按规划修改处理，严格论证，报原审批机关批准。合理安排农村建设用地，优先满足村民住房和农村基本公共服务设施用地需求。

1、产业发展空间

（1）本村新增经营性建设用地需符合相关控制指标。商业服务业用地：容积率≤4.0，建筑密度≤42%，绿地率≥20%；工业用地：容积率≤2.2，建筑密度30%~45%，绿地率10%~20%。

（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、村民独立建房

（1）本村内划定宅基地9.67公顷，规定新申请的宅基地，每户建筑基底面积不得超过上级规定的面积标准，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）村庄集中建房容积率应不大于3.5，建筑密度应不大于35%，绿地率不小于25%，建筑层数不得超过4层，建筑高度控制在14米以下，建筑风格的选择应体现潮汕文化特色，统一采用潮汕建筑风格，符合村庄整体景观风貌控制性要求。

4、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不宜小于2米。

（2）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。

（3）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

（1）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。

（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，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。

（3）学校、广场等为防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

（4）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。

附件1：规划指标表

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）	10.60	10.60	0.00	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）	7.69	7.69	0.00	约束性
生态红线保护面积（公顷）	0.00	0.00	0.00	约束性
林地保有量（公顷）	322.44	322.22	-0.22	约束性
建设用地总规模（公顷）	45.06	49.80	4.74	约束性
城乡建设用地规模（公顷）	21.29	26.12	4.83	约束性
村庄建设用地规模（公顷）	12.43	11.25	-1.18	约束性
村庄居住用地规模（公顷）	10.12	9.67	-0.45	预期性
城镇居住用地规模（公顷）	4.15	8.28	4.13	预期性
户籍人口数量（人）	2345	2450	105	预期性
新增宅基地户均面积（㎡/户）	——	不超过上级规定的标准	——	约束性

附件2：国土空间结构调整表

国土空间结构调整表							
地类			现状基期年		规划目标年		规划期内增减
			面积	比重	面积	比重	
耕地			10.52	1.47%	10.61	1.49%	0.09
园地			300.34	42.05%	299.49	41.93%	-0.85
林地			322.34	45.13%	322.29	45.12%	-0.05
草地			6.35	0.89%	6.00	0.84%	-0.35
湿地			1.38	0.19%	1.38	0.19%	0.00
农业设施建设用地			4.25	0.59%	4.04	0.57%	-0.21
城乡建设用地	城镇用地		14.87	2.08%	14.87	2.08%	0.00
	村庄用地	居住用地	8.42	1.18%	10.10	1.41%	1.67
		工业用地	0.18	0.02%	0.18	0.02%	0.00
		城镇村道路用地	0.17	0.02%	0.21	0.03%	0.04
		交通场站用地	0.18	0.03%	0.18	0.03%	0.00
		公用设施用地	0.34	0.05%	0.10	0.01%	-0.24
		绿地与开敞空间用地	0.00	0.00%	0.49	0.07%	0.49
		空闲地	0.06	0.01%	0.00	0.00%	-0.06
		小计	9.34	1.31%	11.25	1.58%	1.91
	小计		24.21	3.39%	26.12	3.66%	1.91
区域基础设施用地		公路用地	23.56	3.30%	23.56	3.30%	0.00
其他建设用地		特殊用地	0.21	0.03%	0.11	0.02%	-0.09
陆地水域		河流水面	6.82	0.96%	6.82	0.96%	0.00
		坑塘水面	12.85	1.80%	12.39	1.73%	-0.46
		沟渠	1.47	0.21%	1.47	0.21%	0.00
合计			714.29	100.00%	714.29	100.00%	0.00