

博罗县观音阁镇伍塘村村庄规划（2020-2035年）公示

耕地和永久基本农田保护

（1）本村内已划定永久基本农田保护面积432.32公顷；主要集中分布在村域南部和中部地区。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565.82公顷，不得随意占用耕地；确实占用的，应该经过村民小组确认，村委会审查同意出具书面意见后，由镇政府按照程序办理相关报批手续。

规划目标

规划到2035年，需落实永久基本农田保护面积432.32公顷；完成耕地保有量565.82公顷；村庄建设用地面积27.33公顷；户均宅基地面积调整为90.02平方米，人均村庄建设用地为97.71平方米以内。

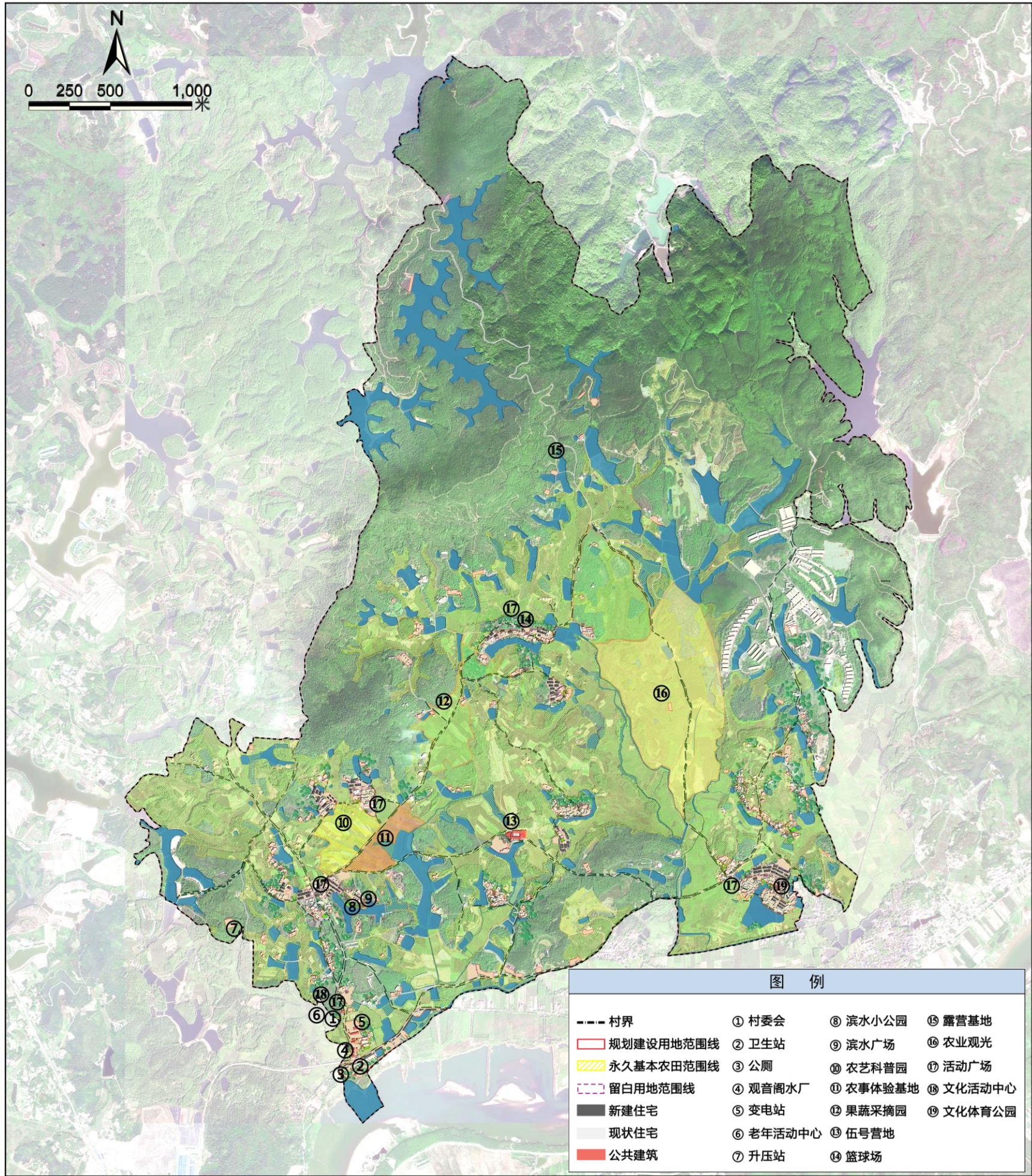
伍塘村土地利用结构调整表

地类名称	现状基期年		规划基期年		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	1647.14	100.00	1647.14	100.00	0
农用地	耕地	356.13	21.62	565.82	34.35
	园地	169.27	10.28	101.44	6.16
	林地	848.46	51.51	739.03	44.87
	陆地水域(水库水面、坑塘水面、沟渠)	161.11	9.78	144.79	8.79
	其他土地(田间道)	2.41	0.15	0.58	0.04
	合计	1537.38	93.34	1551.66	94.20
城乡建设用地	农业设施建设用地(村庄内部道路用地)	0.29	0.02	0.16	0.01
	居住用地(农村宅基地)	38.73	2.35	26.67	1.62
	居住用地(农村社区服务设施用地)	0.03	0.00	0.02	0.00
	商业服务业用地	0.52	0.03	0.19	0.01
	工业用地	0.11	0.01	0.00	0.00
	公用设施用地(供水用地)	0.80	0.05	0.29	0.02
	公用设施用地(供电用地)	0.42	0.03	0.69	0.04
	小计	40.90	2.48	28.02	1.70
区域基础设施用地	农业设施建设用地(村道用地)	17.21	1.04	0.00	0.00
	交通运输用地	8.95	0.54	1.22	0.07
	小计	26.16	1.58	1.22	0.07
其他建设用地	农业设施建设用地(种植设施建设用地、畜牧养殖设施建设用地、水产养殖设施建设用地)	21.35	1.30	38.18	2.32
	采矿用地	0.24	0.01	0.37	0.02
	特殊用地	0.22	0.01	2.18	0.13
	公用设施用地(水工设施用地)	1.24	0.08	0.31	0.02
	小计	23.05	1.40	41.04	2.49
未利用地	合计	90.11	5.47	70.28	4.27
	草地(其他草地)	14.79	0.90	0.00	0.00
	陆地水域(河流水面)	3.74	0.23	4.13	0.25
	其他土地(裸岩石砾地)	1.11	0.07	21.07	1.28
合计		19.64	1.19	25.20	1.53

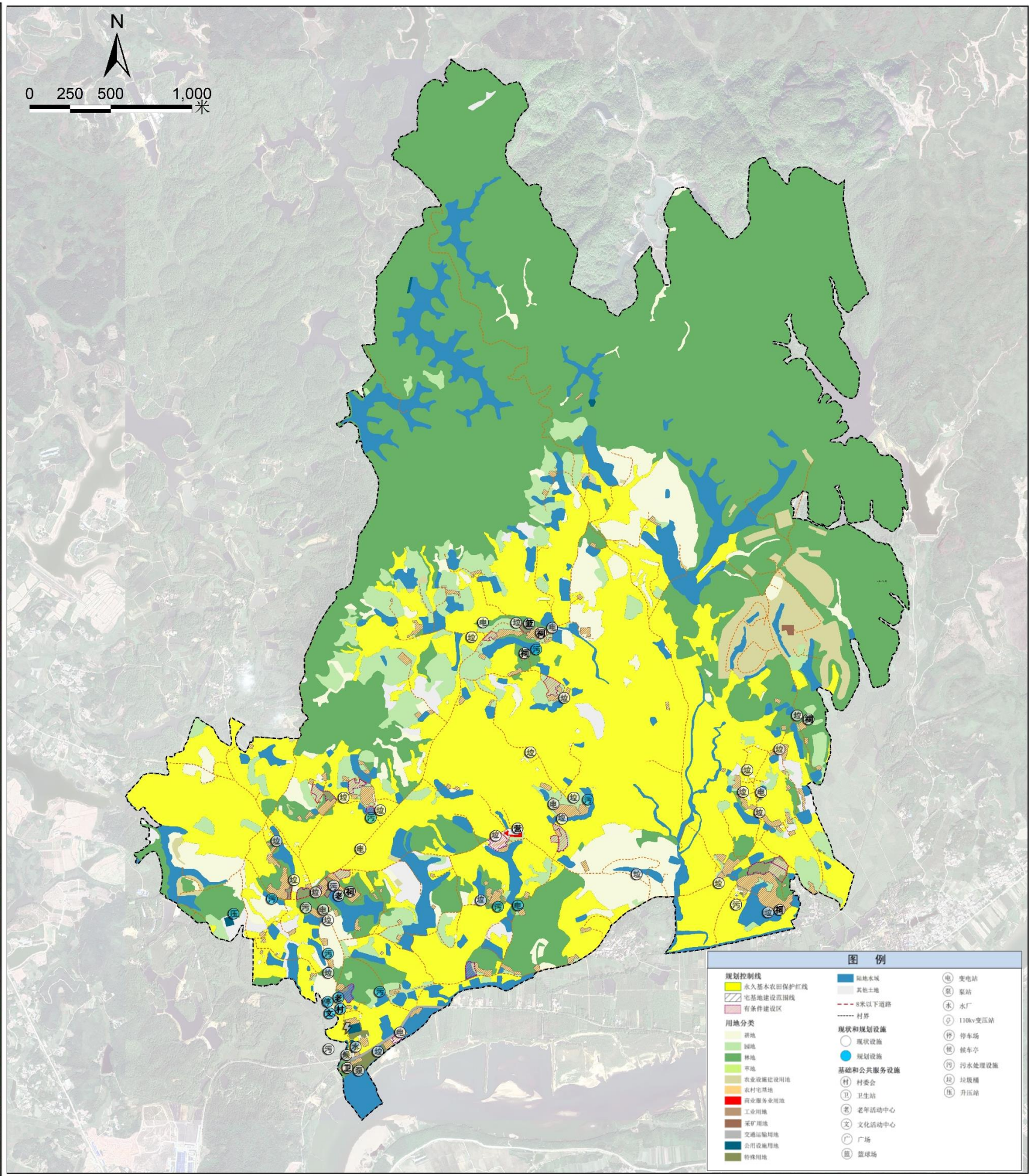
伍塘村规划指标表

指标	规划基期年	规划目标年	变化量	属性
耕地保有量(公顷)	565.82	565.82	0	约束性
永久基本农田保护面积(公顷)	432.23	432.23	0	约束性
村庄建设用地面积(公顷)	40.48	27.33	-13.15	约束性
户均宅基地(m²)	85.22	90.02	4.80	预期性
人均村庄建设用地(m²)	158.43	97.71	-60.72	预期性

农房建设总平面图



村庄规划总图



产业和建设空间安排

1、产业发展空间

（1）规划至2035年，伍塘村商业服务业用地面积为0.19公顷，即经营性建设用地面积为0.19公顷，占土地总面积的0.01%，为伍号营地项目用地。

2、农村住房

（1）本村内划定宅基地26.67公顷，规划新申请的宅基地，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。

（2）新建住宅，每户建筑基底面积控制在120m²以下，应在划定的宅基地建设范围内建设，建筑层数不超过5层，首层层高不宜高于4.5米，建筑高度不超过16.5米。新建建筑应与周边环境相协调，鼓励采用岭南风格的民房设计方案。建筑色彩应与村落内原有传统特色民居风格相协调。

3、配套设施及公共活动场地应按照规划用地布局进行建设。

村庄发展定位和目标

发展定位：打造集生态农业观光、现代化农业种植、研学文化体验为一体的惠州市生态宜居美丽乡村。

发展目标：惠州市研学文化新名片、博罗县户外运动的休闲目的地、观音阁生态山水田园旅游村居。

村庄发展策略

- 衔接空间规划政策要求，落实三线管控，挖掘存量，优化村庄建设空间；扎实推进生态修复工作，疏通水系渠道，发掘山林水库资源。
- 引导优势产业，推进“一村一品”，以“研学+”的思路构建伍塘产业体系；因地制宜，结合用地条件，预留经营性建设用地，构建产业发展格局。
- 打造村内交通环，强化村小组交通联系，构建三级路网循环体系；完善基础设施、公服提升，注入文化展示节点，提升村庄生活品质。
- 依托四好公路与绿道碧道建设，串联研学基地等节点，构建特色马拉松路线；挖掘伍塘文化典故，复兴民俗文化，彰显特色客家建筑风貌与佛教文化特色。

道路交通规划

规划增强道路联通性，对外交通仍以县道215为主，村内通过乡道398和乡道400与县道相接，各村30分钟内均可达镇区。

对村内通村组的道路进行新增、拓宽、硬化及景观提升。未来结合乡村马拉松产业发展，规划以乡道400、乡道398伍塘村段，以及老屋至各田龙道路作为为马拉松赛道，需要高标准建设，进行绿化美化和拓宽，同时做好相关配套设施的空间预留。

公共服务设施规划

本次规划主要对村内公共服务设施进行完善和改造提升。本次规划对伍塘村村委会进行重新选址，扩大建筑面积，相应增加老人活动中心和文化室等场地。

在各个村小组打造“四小园”，对环境进行整治美化，提供休闲游憩功能。考虑到村庄未来发展，如有新增建设用地规模可落实的情况下，远期在老屋、高岭背、及各田龙等村小组规划新增活动广场，结合广场布置停车场。

市政基础设施规划

供水由镇上统一安排，水厂位于村内，加强对供水管线维护管理，保证饮水安全与用水控制。

未来建议污水处理采用化粪池+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。