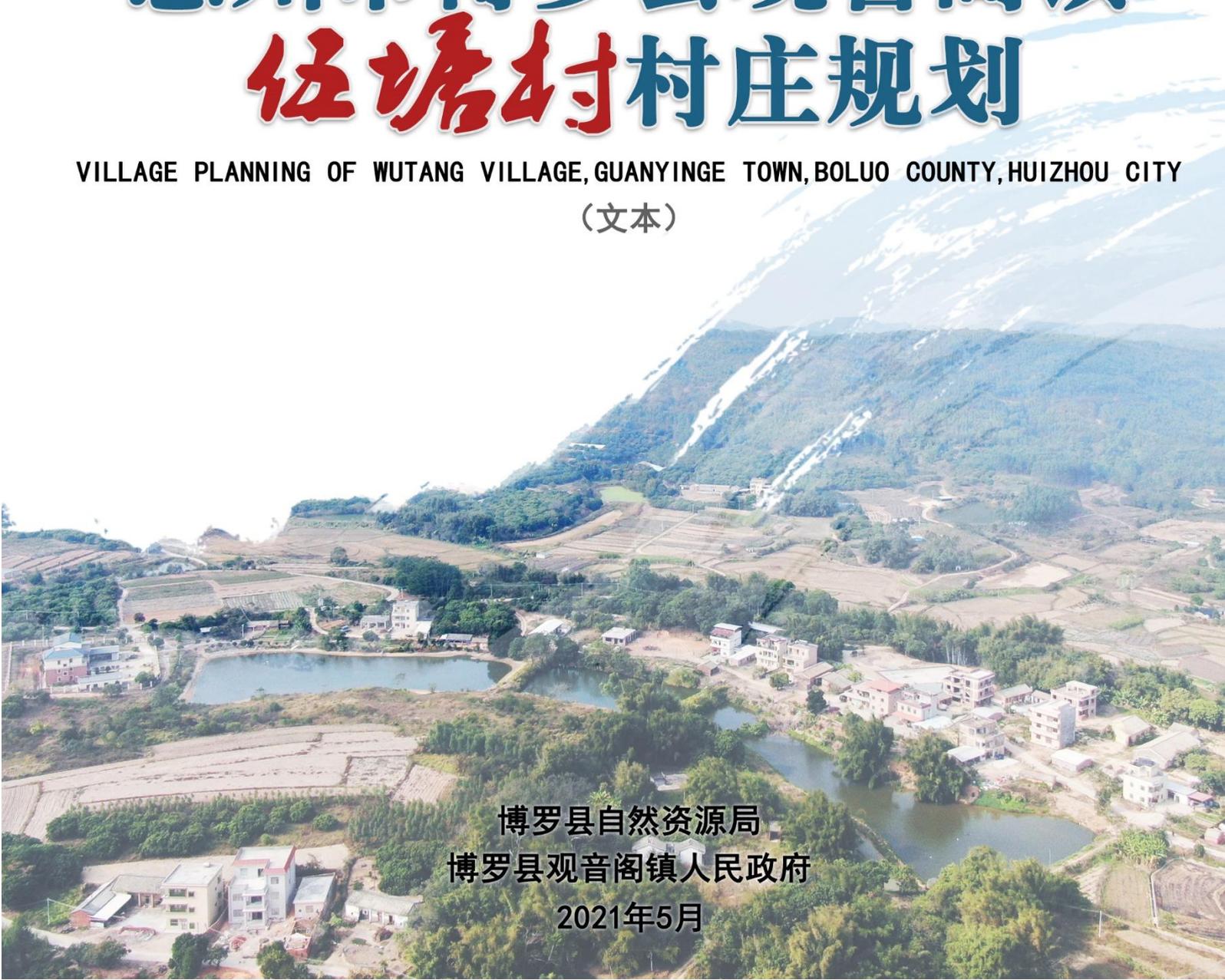


惠州市博罗县观音阁镇 伍塘村村庄规划

VILLAGE PLANNING OF WUTANG VILLAGE, GUANYINGE TOWN, BOLUO COUNTY, HUIZHOU CITY
(文本)



博罗县自然资源局
博罗县观音阁镇人民政府
2021年5月

项目名称：《惠州市博罗县观音阁镇伍塘村村庄规划（2020-2035年）》

委托单位：观音阁镇人民政府

规划阶段：评审成果

编制完成时间：2021年5月

编制单位：广东国地规划科技股份有限公司

城乡规划编制资质证书等级：规划乙级

证书编号：（粤）城规编（152002）号

审 定：李建平（注册规划师 城乡规划教授级高级工程师）

审 核：彭昌斌（注册规划师 城乡规划高级工程师）

初 审：吴维帅（城乡规划工程师）

设计人员：李 会（规划师 助理工程师）

钟文馨（规划师 助理工程师）

胡 尧（规划师 助理工程师）

城乡规划编制资质证书

证书编号 (粤)城规编(152002)号

证书等级 乙级

单位名称 广东国地规划科技股份有限公司

承担业务范围 在全国承担下列业务：（一）镇、20万现状人口以下城市总体规划的编制；（二）镇、登记注册所在地城市和100万现状人口以下城市相关专项规划的编制；（三）详细规划的编制；（四）乡、村庄规划的编制；（五）建设工程项目规划选址的可行性研究。

发证机关

2018年 09月 18日

（有效期限：自 2015年 0月 2日至2019年12月30日）

中华人民共和国住房和城乡建设部印制

目录

第一章	总则.....	1
	第一条 规划背景.....	1
	第二条 规划原则.....	1
	第三条 规划依据.....	2
	第四条 规划范围.....	3
	第五条 规划期限.....	3
	第六条 规划法定效力.....	3
第二章	村庄发展目标.....	4
	第七条 村庄发展定位和目标.....	4
	第八条 规划指标.....	4
第三章	规划内容.....	5
	第九条 村庄总体规划和布局.....	5
	第十条 生态保护与修复.....	5
	第十一条 耕地与永久基本农田利用与保护.....	5
	第十二条 历史文化遗产与保护.....	6
	第十三条 建设空间的配置与优化.....	7
	第十四条 村庄安全和防灾减灾.....	13
第四章	实施计划.....	14
	第十五条 近期建设行动.....	14
第五章	附则.....	15
	第十六条 成果组成.....	15
	第十七条 规划修改.....	15
	第十八条 解释权.....	15
	名词解释和技术规定.....	15
	附件.....	16

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》、《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）》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）。

（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）；

《关于加快村庄规划编制工作的通知（征求意见稿）》。

（3）上位规划及相关规划

《博罗县县城总体规划（2014-2035年）》；

《博罗县土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善》；

《博罗县县域乡村建设规划（2016-2035年）》；

《博罗县乡村振兴战略性发展规划（2018-2022年）》；

《惠州市博罗县观音阁镇总体规划（2011-2025年）》；

《博罗县观音阁镇旅游发展总体规划（2013-2025年）》；

《惠州市蓝线规划》；

《博罗县农村生活污水处理设施建设规划（2018-2025年）》；

《博罗县观音阁镇伍塘村村庄规划（2015-2025年）》；

《惠州市博罗县观音阁镇伍塘村美丽乡村建设方案（2019-2035年）》。

第四条 规划范围

本次规划的范围为伍塘村行政村域，面积为 16.47 平方公里，下辖 13 个村民小组。

第五条 规划期限

本次规划的期限为 2020-2035 年，规划基期年为 2020 年，规划近期为 2020-2025 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：将伍塘村打造成为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。

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

耕地保有量：规划至 2035 年，耕地保有量不低于 565.82 公顷；

永久基本农田保护面积：规划至 2035 年，永久基本农田保护面积不少于 432.23 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 27.33 公顷以内。

（2）预期性指标

人口规模：规划至 2035 年，村庄户籍总人口为 2797 人；

宅基地：规划至 2035 年，宅基地面积为 26.67 公顷；

公共服务设施用地：规划至 2035 年，公共服务设施用地面积为 0.02 公顷；

村内交通用地：规划至 2035 年，村内交通用地面积为 0.16 公顷；

户均宅基地面积（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，户均宅基地面积为 90.02 平方米；

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 97.71 平方米。

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

伍塘村总用地面积为 1647.14 公顷。

规划至 2035 年，伍塘村村域总面积为 1647.14 公顷，其中农用地面积为 1551.66 公顷，占总村域面积的 94.20%；建设用地面积为 70.28 公顷，占总村域的 4.27%；主要分布在村域各村组人口集聚点；未利用地面积为 25.20 公顷，占总村域的 1.53%，主要分布在村域北部。

第十条 生态保护与修复

（1）生态用地

伍塘村生态用地即未利用地，规划基期年，未利用地面积为 19.64 公顷，占村域总面积的 1.19%。规划至 2035 年，未利用地面积为 25.20 公顷，占村域总面积的 1.53%。其中，草地面积为 0.00 公顷，占未利用地面积的 0.00%；陆地水域（河流水面）面积为 4.13 公顷，占未利用地面积的 16.39%；其他土地（裸土地）面积为 21.07 公顷，占未利用地面积的 83.61%。

（2）生态保护红线

根据《博罗县生态保护红线评估调整方案》伍塘村不涉及生态保护红线。

（3）生态修复

伍塘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

规划基期年，农业用地面积 1537.38 公顷，占伍塘村土地总面积的 93.34%；规划至 2035 年，农业用地共 1551.66 公顷，占村域总面积的 94.20%。其中：

（1）耕地：规划基期年内，耕地面积 356.13 公顷；规划至 2035 年，耕地面积 565.82 公顷；

（2）园地：规划基期年内，园地面积 169.27 公顷；规划至 2035 年，园地面积 101.44 公顷。

（3）商品林：规划基期年内，林地面积为 848.46 公顷；规划至 2035 年，规划林地面积为 739.03 公顷；

（4）陆地水域（水库水面、坑塘水面、沟渠）：规划基期年内，陆地水域（水库水面、坑塘水面、沟渠）用地面积为 161.11 公顷，规划至 2035 年，规划陆地水域（水库水面、坑塘水面、沟渠）用地面积为 144.79 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、商品林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 565.82 公顷，占村域总面积的 34.35%。

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，伍塘村划定永久基本农田 432.23 公顷，占村域总面积的 26.24%。

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

伍塘村内无文保单位。

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《惠州市历史文化名城保护条例》中历史建筑的管制规则进行管控。将伍塘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。伍塘村的祠堂、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。

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，村庄建设用地面积为 27.33 公顷，占建设用地面积的 38.89%，城镇用地面积为 0.69 公顷，占建设用地面积的 0.98%。村庄建设用地中，宅基地面积为 26.67 公顷，占村庄建设用地面积的 95.18%；公共服务设施用地面积为 0.02 公顷，占村庄建设用地面积的 0.07%；基础设施用地面积为 0.29 公顷，占村庄建设用地面积的 1.03%；经营性建设用地面积为 0.19 公顷，占村庄建设用地面积的 0.68%；村内交通用地面积为 0.16 公顷，占村庄建设用地面积的 0.57%。

（2）产业发展空间安排

1) 产业发展目标

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。

2) 村庄产业发展方向

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。以伍号营地为抓手，在现有的中小学研学基地、国防教育、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。

运动康养板块。以正在筹划的乡村马拉松为切入点，依托良好的山地、水库、农田、东江等生态资源优势，策划山林康养、汽车营地、山地骑行、碧道慢跑等项目。

现代农业板块。以京基智农为龙头，结合企业发展战略，增加养猪、冷链物流、有机肥料生产等重点项目。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。

3) 商业服务业用地（经营性建设用地）

规划至 2035 年，伍塘村经营性建设用地面积为 0.19 公顷，占土地总面积的

0.70%，为伍号营地项目用地。如伍塘村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”中移民新村和伍号营地西侧规划“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如表所示：

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，伍塘村宅基地面积为38.73公顷，规划至2035年，伍塘村宅基地面积为26.67公顷。

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。

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。

2）农房建设管理规定与指引

①布局管控

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。

②建筑高度

独栋和联排式住宅建筑层数应控制在五层以内，其中首层高度不应超 4.5 米，建筑高度不超过 16.5 米。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。

③建筑退线

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	X215(m)	村庄主路 (m)	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

④建筑间距

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。

⑤农房风貌

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

墙面材料、色彩控制指引：建筑外墙首层宜使用瓷砖、石材等，首层以上宜使用涂料。墙面选用材料应符合色彩要求，以暖色调为主，勒脚采用褐色，首层采用棕色，首层以上采用淡黄色或相近色，分隔各层的建筑装饰线采用褐色。

屋顶与檐口控制指引：屋顶宜采用人字坡，平屋顶宜采用女儿墙假坡屋面，坡屋顶、挑檐宜采用红瓦。

其它建筑构件控制指引：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。

设备设施设置指引：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。

⑥集中绿地

规划集中绿地满足村民活动需求和晒谷功能需求。应注重绿化景观，植栽搭配宜选择本土观赏性强的植栽，乔、灌、草复合搭配。宜利用闲置地，宅前屋后空地，打造为公共绿地，提升村庄环境品质。有条件的村小组，原则至少需配套1处公共空间，满足村民日常活动需求。

⑦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，并设置一处停车场。

①主要对外交通：对外交通仍以县道215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，连接县道215，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。

未来结合乡村马拉松产业发展，村内以乡道 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，涉及乡村马拉松的路段需要拓宽，道路红线宽度不低于 6 米，起/终点、补给点等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：现状村内有一处候车亭，规划保留现状候车亭，新增 1 处停车设施。

2) 公共服务设施规划

规划基期年，伍塘村公共服务设施用地面积 0.03 公顷，占村域总面积的 0.00%，规划至 2035 年，伍塘村公共服务设施用地面积为 0.02 公顷，占村域总面积的 0.00%。公共服务面积有所减少，主要是由于除村委会外其他现状公共服务设施用地不符合现行土地利用总体规划，本次规划不予落实。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。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。

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；在连塘和各田龙小组结合自然村条件新增小公园，对环境进行整治美化，提供休闲游憩功能。

至 2035 年，村内有村委会，卫生室各 1 处，文化活动中心 1 处，老年活动中心 2 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	宦忠堂片区	是	1	规划新增(落实规模)
文化娱乐	文化活动中心	宦忠堂片区	是	1	规划新增,与村委合设
	老年活动中心	宦忠堂片区	否	1	规划新增,与村委合设
		宦忠堂片区	否	1	现状保留,与祠堂合设
医疗保	卫生站	移民新村	是	1	现状保留

健					
---	--	--	--	--	--

3) 基础设施规划

规划基期年，伍塘村基础设施用地面积为 0.80 公顷，规划至 2035 年，伍塘村基础设施用地 0.29 公顷。

①给水工程规划

用水量预测：根据生活用水标准 80-200 升/人·日，取中间值 140 升/人·日，至 2035 年村庄常住人口为 2900 人，则最高日用水量约为 406 吨/日。

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。

②排水工程规划

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 80% 计，则污水量为 324.8 吨/日。现状村内已有 4 处集中污水处理设施，规划新增 7 处污水处理池，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。

③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。

④燃气工程规划

伍塘村近期燃气气源以液化石油气为过度，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。

⑤环卫工程规划

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。

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。

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。东江按 100 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。

（3）避难场所和疏散通道

在伍号营地、村委会前空地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 2020-2025 年。

（2）近期建设重点

规划近期建设项目 15 项，包括生态修复、产业特色发展、基础设施和公共服务设施建设、人居环境整治提升，具体见附件伍塘村近期建设项目表。

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。

（3）新建住宅区：用于村民住房建设选址的宅基地。

（4）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。

（5）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。

（6）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。

（7）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

伍塘村为集聚提升类村庄。针对伍塘村的综合情况，分析伍塘村的资源优势，发展农业特色，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惠州市生态宜居美丽乡村。

2、生态保护

(1) 根据《博罗县生态保护红线评估调整方案》伍塘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) 本村内已划定永久基本农田 432.23 公顷，主要分布在村域中南部，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 565.82 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、商品林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，将伍塘村的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 5 处，包括刘氏祠堂、黄氏祠堂、黄氏祠堂、朱氏祠堂、叶氏祠堂，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 27.33 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 26.67 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。建筑风貌方面，建筑风格宜以客家风格为主体，提炼客家元素，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。

村内供水由观音阁镇自来水厂提供，污水处理设施包括移民新村、下围、老屋、富地岭、高岭背、新塘、莲塘、各田龙共 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、卫生室、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。

附表 1 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	0.00	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）	432.23	432.23	0.00	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（m ² ）	85.22	90.02	4.80	预期性
人均村庄建设用地（m ² ）	158.43	97.71	-60.72	预期性

附表2 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	209.69	
	园地	169.27	10.28	101.44	6.16	-67.83	
	林地	848.46	51.51	739.03	44.87	-109.43	
	陆地水域（水库水面、坑塘 水面、沟渠）	161.11	9.78	144.79	8.79	-16.32	
	其他土地（田间道）	2.41	0.15	0.58	0.04	-1.83	
	合计	1537.38	93.34	1551.66	94.20	14.28	
建 设 用 地	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	-0.13
		居住用地（农村宅基 地）	38.73	2.35	26.67	1.62	-12.06
		居住用地（农村社区 服务设施用地）	0.03	0.00	0.02	0.00	-0.01
		商业服务业用地	0.52	0.03	0.19	0.01	-0.33
		工业用地	0.11	0.01	0.00	0.00	-0.11
		公用设施用地（供水 用地）	0.80	0.05	0.29	0.02	-0.51
		公用设施用地（供电 用地）	0.42	0.03	0.69	0.04	0.27
		小计	40.90	2.48	28.02	1.70	-12.87
	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	-17.21
		交通运输用地	8.95	0.54	1.22	0.07	-7.73
		小计	26.16	1.58	1.22	0.07	-24.94
	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	16.83
		采矿用地	0.24	0.01	0.37	0.02	0.13
		特殊用地	0.22	0.01	2.18	0.13	1.96
		公用设施用地（水工 设施用地）	1.24	0.08	0.31	0.02	-0.93
		小计	23.05	1.40	41.04	2.49	17.99
	合计	90.11	5.47	70.28	4.27	-19.83	
	未 利 用 地	草地（其他草地）	14.79	0.90	0.00	0.00	-14.79
		陆地水域（河流水面）	3.74	0.23	4.13	0.25	0.39
其他土地（裸岩石砾地）		1.11	0.07	21.07	1.28	19.96	
合计		19.64	1.19	25.20	1.53	5.56	

附表3 伍塘村近期建设项目表

序号	项目类型	项目名称	空间位置	用地面积/规模	资金规模(万元)	筹措方式	责任主体	协作部门	建设方式
1	生态修复	沟渠修复	松元软、草田龙、新塘、高岭背	—	待估算	政府资金	观音镇政府	村委会	总承包
2	产业发展	精品酒店	移民新村	1处	待估算	PPP模式	—	—	—
3		农家乐	连塘、老屋	2处	待估算	PPP模式	—	—	—
4		污水处理设施	高岭背	10 m ²	10.0	政府资金	观音镇政府	村委会	总承包
			草田龙、新塘	20 m ²	20.0	政府资金	观音镇政府	村委会	总承包
			连塘	10 m ²	10.0	政府资金	观音镇政府	村委会	总承包
			下围	10 m ²	10	政府资金	观音镇政府	村委会	总承包
			富地岭、下围	10 m ²	10	政府资金	观音镇政府	村委会	总承包
5	基础和公共服务设施建设	道路硬底化	各田龙	66m	2.5	政府资金	观音镇政府	村委会	总承包
			高岭背、寨子下	250m	9.5	政府资金	观音镇政府	村委会	总承包
			草田龙	392m	14.9	政府资金	观音镇政府	村委会	总承包
			连塘	160m	6.1	政府资金	观音镇政府	村委会	总承包
			老屋	920m	35.0	政府资金	观音镇政府	村委会	总承包
6		道路拓宽	各田龙、格新、格老、松元软	2000m	72.0	政府资金	观音镇政府	村委会	总承包
7		新建道路	连塘	135m	6.8	政府资金	观音镇政府	村委会	总承包
			老屋	165m	8.25	政府资金	观音镇	村委	总承包

序号	项目类型	项目名称	空间位置	用地面积/规模	资金规模(万元)	筹措方式	责任主体	协作部门	建设方式
							政府	村委会	
			格老(机耕路)	300m	9.0	政府资金	观音阁镇政府	村委会	总承包
8		村委会(老人活动中心、文化活动中心)	下围	200 m ²	待估算	政府资金	观音阁镇政府	村委会	总承包
9		新建广场	各田龙	800 m ²	24.0	政府资金	观音阁镇政府	村委会	总承包
			高岭背	700 m ²	21.0	政府资金	观音阁镇政府	村委会	总承包
			老屋	2127 m ²	63.8	政府资金	观音阁镇政府	村委会	总承包
10		生态停车场	下围	250 m ²	9.5	政府资金	观音阁镇政府	村委会	总承包
11	人居环境整治	乡村四小园建设	老屋、富地岭、移民新村	5165 m ²	140	政府资金	观音阁镇政府	村委会	总承包
			移民新村	493 m ²	13.5	政府资金	观音阁镇政府	村委会	总承包
			各田龙、格新、格老、松元钦	5275 m ²	143.9	政府资金	观音阁镇政府	村委会	总承包
			连塘	742 m ²	20.2	政府资金	观音阁镇政府	村委会	总承包
			草田龙、新塘	1868 m ²	50.9	政府资金	观音阁镇政府	村委会	总承包
			高岭背、寨子下	910 m ²	24.8	政府资金	观音阁镇政府	村委会	总承包
12		村道绿化	各田龙、格新、格老、松元钦	1400m	28.0	政府资金	观音阁镇政府	村委会	总承包
			高岭背、寨子下	650m	13.0	政府资金	观音阁镇政府	村委会	总承包
			草田龙、新塘	1325m	26.5	政府资金	观音阁镇	村委	总承包

序号	项目类型	项目名称	空间位置	用地面积/ 规模	资金规模(万元)	筹措方式	责任主体	协作部门	建设方式		
13							政府	村委会			
			连塘	641m	12.8	政府资金	观音阁镇政府	村委会	总承包		
			移民新村	130m	2.6	政府资金	观音阁镇政府	村委会	总承包		
			老屋、富地岭、移民新村	1260m	25.2	政府资金	观音阁镇政府	村委会	总承包		
		村庄标识系统、入口标识标牌建设			各田龙、格新、格老、松元钦	4处	20.0	政府资金	观音阁镇政府	村委会	总承包
					高岭背、寨子下	2处	10.0	政府资金	观音阁镇政府	村委会	总承包
					草田龙、新塘	2处	10.0	政府资金	观音阁镇政府	村委会	总承包
					连塘	1处	5.0	政府资金	观音阁镇政府	村委会	总承包
					移民新村、下围	2处	10	政府资金	观音阁镇政府	村委会	总承包
					老屋、富地岭	2处	10	政府资金	观音阁镇政府	村委会	总承包
		14		水塘景观改造	老屋	28000 m ²	50	政府资金	观音阁镇政府	村委会	总承包
					移民新村	2237 m ²	45	政府资金	观音阁镇政府	村委会	总承包
					连塘	17877 m ²	50.0	政府资金	观音阁镇政府	村委会	总承包
各田龙	27851 m ²				50.0	政府资金	观音阁镇政府	村委会	总承包		
新塘	17162 m ²				50.0	政府资金	观音阁镇政府	村委会	总承包		
高岭背	730 m ²				15.0	政府资金	观音阁镇政府	村委会	总承包		

序号	项目类型	项目名称	空间位置	用地面积/规模	资金规模(万元)	筹措方式	责任主体	协作部门	建设方式
15		水池塘栏杆	高岭背	70m	4.6	政府资金	观音阁镇政府	村委会	总承包
			连塘	457m	30.2	政府资金	观音阁镇政府	村委会	总承包
			老屋	445m	29.37	政府资金	观音阁镇政府	村委会	总承包
			各田龙	195m	12.9	政府资金	观音阁镇政府	村委会	总承包