

博罗县罗阳街道田牌村村庄规划（2021-2035年）（草案公示）

一图——村庄规划总图

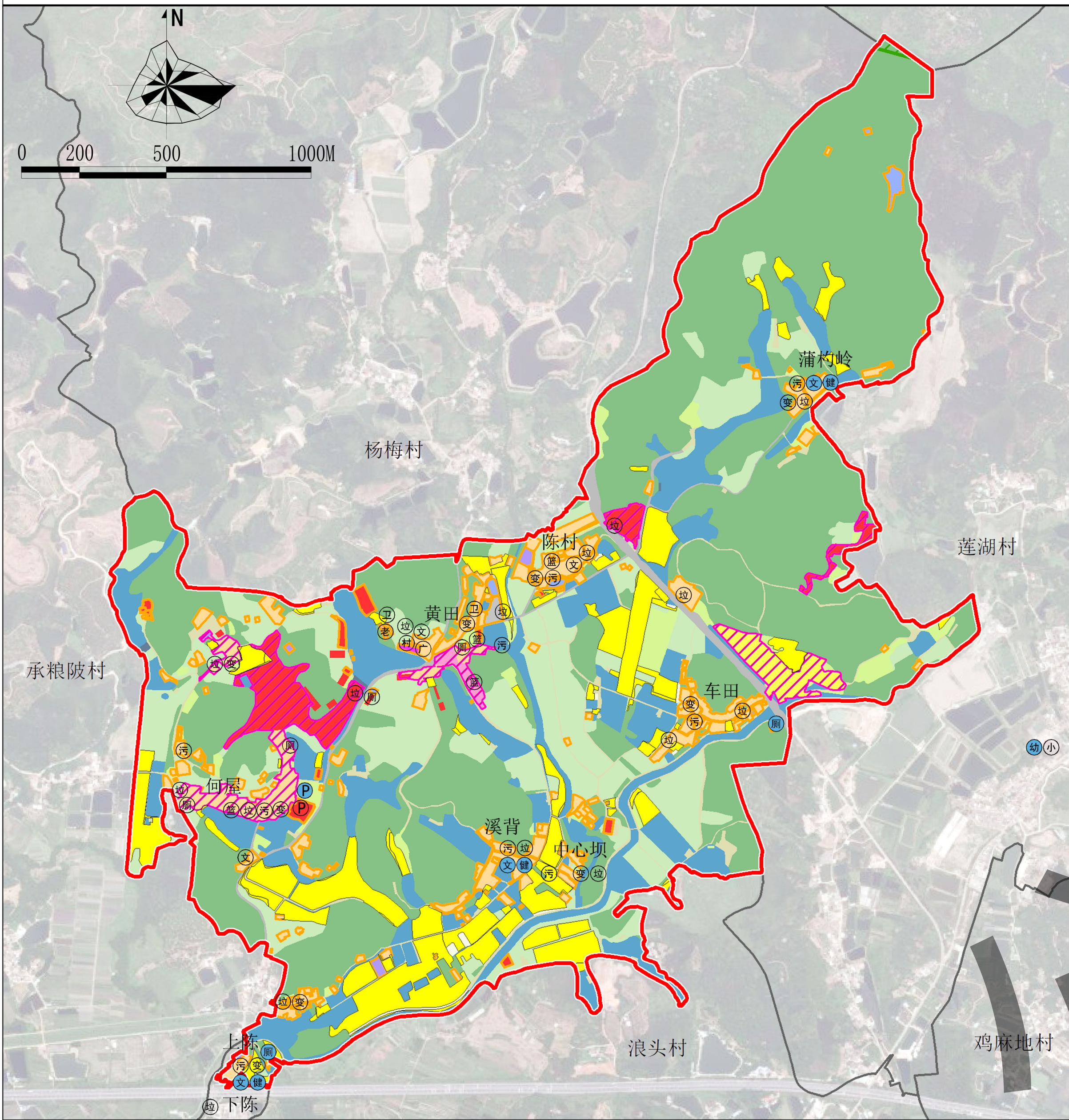


图 例

规划控制线	用地类型	基础及公共服务设施	现状及规划设施
永久基本农田	耕地	村委会	新建设施
生态保护红线	园地	停车场	现状设施
城镇开发边界	林地	小学	
村庄建设边界	草地	幼儿园	
	农业设施建设用地	活动广场	
	城镇住宅用地	卫生站	
	农村宅基地	健身设施	
	农村社区服务设施用地	公共厕所	
		老年活动室	
		污水处理设施	
		垃圾收集点	
		变电站	
		篮球场	
		文化室	
行政边界	机关团体用地		
田牌村范围	教育用地		
村界	社会福利用地		

规划目标表

单位：公顷、平方米

指标	规划基期年	规划目标年	变化量	属性
耕地保有量（公顷）	43.83	43.83	0	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）	44.80	44.80	0	约束性
生态保护红线面积（公顷）	0.38	0.38	0	约束性
林地保有量（公顷）	—	—	—	约束性
建设用地总面积（公顷）	51.1	53.84	2.74	约束性
城乡建设用地规模（公顷）	44.52	46.94	2.42	约束性
村庄建设用地规模（公顷）	42.22	26.22	-16	约束性
村庄居住用地规模（公顷）	23.81	20.92	-2.89	预期性
户籍人口数量（人）	1536	1670	134	预期性
人均村庄建设用地（㎡/人）	155	125	-30	预期性
新增宅基地户均面积（㎡/户）	120	120	0	约束性
现状建设用地减量指标	—	—	—	预期性
建设用地机动指标（公顷）	—	—	—	预期性

土地利用结构调整表

单位：公顷、%

地类		规划基期年		规划目标年		变化
		面积（公顷）	比重	面积（公顷）	比重	
非建设用地	耕地（01）	40.92	89.4%	44.86	9.80%	3.94
	园地（02）	64.21	14.03%	60.81	13.28%	-3.41
	林地（03）	21415	46.78%	21300	46.53%	-1.15
	草地（04）	1077	2.34%	969	2.12%	-108
	农业设施建设用地（06）	11.97	26.2%	12.35	2.70%	0.38
	水库水面（1703）	7.30	1.59%	7.30	1.59%	0.00
	坑塘水面（1704）	45.76	9.9%	44.72	9.77%	-1.04
	沟渠（1705）	11.68	2.5%	11.25	2.46%	-0.43
	非建设用地小计	406.71	88.84%	403.96	88.24%	-2.74
	居住用地（07）	230	0.50%	4.36	0.95%	2.06
城镇建设用地	公共管理与公共服务用地（08）	0.00	0.00%	5.70	1.25%	5.70
	教育用地（0804）	0.00	0.00%	0.94	0.21%	0.94
	商业服务业用地（09）	0.00	0.00%	9.64	2.10%	9.64
	仓储用地（11）	0.00	0.00%	0.08	0.02%	0.08
	小计	230	0.50%	20.72	4.53%	18.42
	居住用地（07）	22.61	4.94%	20.57	4.49%	-2.04
	农村社区服务设施用地（0704）	1.20	0.26%	0.34	0.07%	-0.86
	公共管理与公共服务用地（08）	0.17	0.04%	0.17	0.04%	0.00
	教育用地（0804）	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
	社会福利用地（0807）	0.11	0.02%	0.11	0.02%	0.00
建设用地	商业服务业用地（09）	8.64	1.89%	1.91	0.42%	-6.73
	工矿用地（10）	0.25	0.06%	0.03	0.01%	-0.23
	仓储用地（11）	1.19	0.26%	0.61	0.13%	-0.59
	城镇村道路用地（1207）	1.60	0.35%	1.08	0.24%	-0.52
	交通运输用地（12）	0.74	0.16%	0.42	0.09%	-0.32
	交通场站用地（1208）	0.98	0.22%	0.98	0.22%	0.00
	公用设施用地（13）	47.3	10.3%	0.00	0.00%	-47.3
	村庄（203）	42.22	9.22%	26.22	5.73%	-16.00
	小计	5.99	1.31%	6.68	1.46%	0.69
	交通运输用地（12）	0.22	0.05%	0.22	0.05%	0.00
区域基础设施用地	公用设施用地（13）	6.21	1.36%	6.90	1.51%	0.69
	小计	0.36	0.08%	0.00	0.00%	-0.36
其它建设用地	特殊用地（15）					
	建设用地小计	51.10	11.16%	53.84	11.76%	2.74
总用地面积		457.81	100.00%	457.81	100.00%	0.00

一表——近期建设项目表

序号	项目类型	项目名称	空间位置与具体内容	用地面积（㎡）	资金规模（万元）	筹措方式	责任主体	协作部门	备注		
1	基础设施工程	博罗县罗阳街道田牌村污水改造工程	田牌村污水改造工程，主要为溪背—忠心坝小组、蒲杓岭小组两个片区污水改造；DN300管约2022米，DN400管20米，入户管1120米，井126座，30吨污水处理设备一座，50吨污水处理池一座；以及相应配套雨水排水工程。	——	239.07	政府主导	相关部门	田牌村村委会			
2		博罗县罗阳街道田牌村小坡塘改造和农房风貌提升工程	田牌农房风貌及“小坡塘”改造提升格数约为40栋（包括陈村小组2栋、黄田小组13栋、何屋小组25栋），每栋“小坡塘”改造周长约为30m	——	70	政府主导	相关部门	田牌村村委会			
3		博罗县罗阳街道田牌村三线整治工程	田牌村整村主干道电力线、电视线、通讯线路进行规整或下地约33km	——	40	政府主导	相关部门	田牌村村委会			
4		博罗县罗阳街道溪河路建设工程	田牌溪道路分东西两段，西段长度2128.895m,东段长度约429.352m，包括两座新建桥梁及两座箱涵建设，绿化面积约30340m2，沿路建设164盏太阳能路灯。	——	2200	政府主导	相关部门	田牌村村委会			
5		博罗县罗阳街道田牌村车田驿站建设工程	田牌村车田小组驿站建设，包括建设一座建筑面积为127㎡的公厕、建设5个停车位及园路工程。	——	165	政府主导	相关部门	田牌村村委会			
6	人居环境	农村宅基地	新建农村宅基地	——	——	——	——	——			
7	配套设施	文化活动室	村委会附近规划新建1处文化活动室	300	30	政府主导	相关部门	田牌村村委会			
8		溪背休闲广场	溪背村规划新增一处溪背广场	369	30	政府主导	相关部门	田牌村村委会			
9	产业发展	乡村特色文旅综合体	依托面山临水的自然景观，打造特色民宿	4346	400	政府主导+社会筹措	相关部门	田牌村村委会			
10		田牌驿站	结合滨水绿道建设，打造及展示休闲、商业服务于一体的服务驿站	300	30		相关部门	田牌村村委会			
11		车田滨水节点	位于车田村，打造休闲娱乐与一体的滨水景观	——	108.58	政府主导+社会筹措	相关部门	田牌村村委会			
12		忠心坝滨水景观节点	位于忠心坝村，结合绿道打造滨水景观节点	——	191.77	政府主导+社会筹措	相关部门	田牌村村委会			
13		下陈滨水景观节点	位于下陈村，结合绿道打造滨水公园	——	107.14	政府主导+社会筹措	相关部门	田牌村村委会			
14		艺术文旅项目	位于花为你开景区旁，规划新增一处停车场	4913	50	政府主导+社会筹措	相关部门	田牌村村委会			
15		共享农庄	打造亲子采摘、农业观光等功能为一体的休闲农庄	——	300	政府主导	相关部门	田牌村村委会			
16		乡村文创综合体项目	以三产融合思路促乡村振兴的总体思路对节点进行打造，打造及旅游观光、文化科普、公共休闲为一体的主题节点。	945	467.59	政府主导+社会筹措	相关部门	田牌村村委会			
17		花为你开	中医药康养体验中心	接待厅、展厅、培训区、办公室、员工食宿、康疗体验接待住宿区等	1980	10000	政府主导+社会筹措	相关部门	田牌村村委会		
18			传统中医药研究所	中药研究室、办公室、原材料仓储室、设备室、实验区等工作人员宿舍	500					500	
19			田牌客家民俗馆（古木建筑）	接待厅、表演区、客家文化展馆、住宿体验等	1333						
20			田牌山茶孵化中心	山茶历史文化馆、产品加工展销、产品创新研学、茶艺培训接待业务、办公、仓库、生活住宿/茶民宿体验等综合文旅功能	1000						
21	花为你开景区旅游综合体验中心		游客接待厅、旅游产品展区、仓存、体验区、公室酒店等	2663							
22	景区相关配套设施用房		景区保安区、监控室、生产资料、生活用品等仓储室	660							
23	景区花卉种质研发中心		员工培训培育、生产工具、办公研究、设备存放室等	666							
24	乡村振兴综合服务中心		游客接待厅、股票厅、景区展厅、游客休息室、农产品展销厅、会务功能等	999							
25	象山休闲度假中心		办公室、员工宿舍、游客接待厅、游客餐厅、民宿、康养等	475	499						
26	花为你开公司综合办公楼		花为你开公司综合办公区	590							
合计					14429.15						

一规则——村庄管制规则

一、生态保护

- 本村内已划入生态保护红线0.38公顷，主要为乔木林地，禁止在生态保护红线范围内从事任何建设活动。
- 保护村内河塘水系、山体林地和生态绿道等生态空间的景观原貌，不得进行破坏生态景观、污染环境开发建设活动，做到慎砍树、禁挖山、不填湖。
- 耕地和永久基本农田保护
- 本村内已划定永久基本农田43.83公顷，主要集中在南部临河的平坦地区，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。永久基本农田一经划定，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。
- 本村耕地保有量44.80公顷，村民不得随意占用耕地。严格管控一般耕地转为其他农用地，对非农业建设占用耕地的，必须严格落实先补后占和占一补一、占优补优、占水田补水田，积极拓宽补充耕地途径，补充可以长期稳定利用的耕地，并严肃处置违法违规占用耕地问题。
- 未经批准，不得在耕地、园地、林地、人工牧草地及田间道进行非农建设活动，不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动。
- 本村内农业设施建设用地面积为12.35公顷，主要为机耕路等。应按规定要求兴建设施和使用土地，不得擅自或变相将农业设施建设用地用于其他非农建设，并采取措防止对土壤耕作层破坏和污染。
- 历史文化传承与保护
- 本村内有二级古树有1棵，为353年树龄的龙眼树；并有6处三级古树。

四、建设空间管制

- 本村内村庄建设用地规模为26.22公顷。
- 产业发展空间
 - 经营性建设用地建筑密度需控制在40%以下，容积率不超过2.0，绿地率大于20%。
 - 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。
 - 农村住房
 - 本村内划定农村宅基地20.57公顷，规划新申请的宅基地，只能在村庄建设边界内，优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地。严格执行“一户一宅”制度，每户宅基地面积控制在120平方米以内。
 - 村民建房建筑层数不超过5层，首层层高不超过4.5米，建筑高度不超过16.5米，应体现岭南特色，采用岭南建筑样式，符合村庄整体景观风貌控制性要求。
 - 基础设施和公共服务设施
 - 不得占用区域基础设施用地建房，在村内主要道路两侧建房应退后不小于2米。
 - 村内供水由博罗县城罗阳水厂集中供水，污水处理设施包括污水管网和污水处理池，房屋排水接口需向村民小组确认后再进行建设。
 - 垃圾收集点、公厕、污水处理设施等公用设施用地，党群服务中心、综合活动广场、文化室、卫生室等农村社区服务设施用地，村民不得随意占用。
 - 村庄安全和防灾减灾
 - 消防规划

- 根据《博罗县国土空间总体规划（2021-2035年）》消防规划，在博罗县罗阳街道有现状博罗消防救援站，可服务本村。同时规划室外和室内消火栓两套系统，单体建筑均按照建筑防火规范进行设计。室外消防用水和生活用水共网，也可利用村内河流池塘等作为消防水源，地上消火栓结合主次道路布局。
- 地质灾害规划
 - 田牌村现状无地质灾害隐患点，村民新建住宅选址、从事生产建设活动须避开自然灾害易发地区 and 存在高陡边坡及不稳定边坡的区域，并遵循地质灾害防治主管部门划定的地质灾害隐患及风险点的管制规则以及相关法律法规规范。加强对村内简易棚架、削坡建房等诱发地质灾害的源头治理，村内各项建设前应做好选址、防治、工程地质勘察工作。
 - 防洪规划
 - 榕溪沥、杨梅水按照20年一遇洪水标准设防。根据《防洪标准》（GB 50201-2014），村庄防洪设计标准为10年一遇。洪泛区和蓄滞洪区的土地利用、开发必须符合国家有关法规、标准的要求。
 - 紧急避难规划
 - 紧急指挥中心：依托田牌村村委会，设立紧急指挥中心。
 - 紧急避难场所：依托文化广场、停车场及临近的空旷场地等作为紧急避难场所。
 - 紧急疏散通道：将济广高速作为区域性救灾疏散通道，按照就地疏散的原则，田牌村主要道路（Y572、蓄能路）作为主要疏散通道，次要道路（衔接村小组道路）作为次要疏散通道。