

汕尾红海湾经济开发区田墘街道 石新村村庄规划（2021-2035）

VILLAGE PLANNING OF SHIXIN VILLAGE, TIANQI STREET, HONGHAIWAN ECONOMIC DEVELOPMENT ZONE, SHANWEI (2021-2035)

（公示稿）

广东汕尾红海湾经济开发区城乡建设和管理局

田墘街道办事处

2021年12月

广东汕尾红海湾经济开发区田墘街道
石新村村庄规划（2021-2035 年）

（公示稿）

广东汕尾红海湾经济开发区田墘街道办事处

2021 年 12 月

目 录

第一章 总则	1
一、规划背景.....	1
二、规划原则.....	1
三、规划依据.....	2
四、区位.....	3
五、规划范围.....	4
六、规划期限.....	5
七、规划法定效力.....	5
八、技术路线.....	5
第二章 现状调查与分析	4
一、村庄现状.....	4
二、村民意愿解读.....	12
三、发展条件分析.....	14
四、现状小结.....	15
第三章 相关规划解读	18
一、上位规划层面解读.....	18
二、专项规划层面解读.....	21
三、上版村庄规划解读.....	22
第四章 村庄发展目标	23
一、村庄发展定位和目标.....	23
二、人口规模预测.....	23
三、村域用地布局规划.....	23
第五章 规划内容	27
一、村庄总体布局和规划.....	27
二、生态保护与修复.....	28
三、耕地与永久基本农田利用与保护.....	29
四、历史文化遗产与保护.....	30

五、建设空间的配置与优化.....	30
六、村庄安全和防灾减灾.....	38
第六章 实施保障.....	41
一、组织保障.....	41
二、制度保障.....	43
三、宣传保障.....	46
第七章 附则.....	47
一、成果组成.....	47
二、规划修改.....	47
三、解释权.....	47
四、名词解释和技术规定.....	47
附表.....	48
附件.....	52
附图.....	55

第一章 总则

一、规划背景

2019年1月，中央农办、农业农村部、自然资源部、国家发展改革委、财政部联合发布《关于统筹推进村庄规划工作的意见》，明确把加强村庄规划作为实施乡村振兴战略的基础性工作。

2019年4月24日，广东省自然资源厅召开村庄规划编制工作推进会。会上提出，2019年底前全面完成村庄规划编制，2020年底前全面建成村庄规划“一张图”。在村庄规划成果上力求简便实用，统一为“一图一表一库一规则”，即村庄规划总图、近期建设项目表、规划数据库和规划管制规则。

2019年5月，广东省自然资源厅印发了《广东省村庄规划编制基本技术指南（试行）》，引导推动全省“多规合一”的实用性村庄规划编制工作。

2020年3月，省自然资源厅关于印发《广东省村庄规划优化提升试点工作方案》，明确对于优化提升试点工作的支持政策，提出优化提升工作重点。

2021年5月20日，广东省自然资源厅和广东省农业农村厅联合发布了《广东省村庄规划全面优化提升三年行动计划》的通知，要求需要对现有村庄规划进行分类优化提升，分步分期解决历年已编部分村庄规划质量差、不好用、不实用问题。对第一类村庄抓紧重新编制规划，对第二类村庄适时开展规划调整。

2021年7月14日，广东汕尾红海湾经济开发区城乡建设和管理局发文，明确将田墘街道内湖村委、外湖村委、红湖村委纳入第一类村庄规划，要求今年年底按时编制完成。石新村委纳入第二类村庄规划待后安排。

二、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。保留村庄特有的民居风貌、农业景观、乡土文化、具有历史价值的民宅及革命遗址，防止“千村一面”。

4.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。

5.简明规范，通俗易懂

优化编制方式，突出村民主体地位；优化规划内容，编制多规合一、简约实用的村庄规划；优化规划表达形式，编制接地气、农民看得懂、便于实施操作的村庄规划。

三、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）；

《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修订）；

《基本农田保护条例》（2017修正）。

2.政策文件

《中央农办农业农村部自然资源部国家发展改革委财政部关于统筹推进村庄规划工作的意见》（农规发〔2019〕1号）；

《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）；

《广东省自然资源厅关于印发〈广东省村庄规划优化提升试点工作方案〉〈广东省村庄规划评估工作方案〉的通知》（粤自然资规划〔2020〕436 号）；

《广东省自然资源厅关于印发〈广东省落实村庄规划加强地质灾害防治工作指引〉的通知》（粤自然资发〔2020〕1 号）；

《广东省自然资源厅 广东省农业农村厅关于印发〈广东省村庄规划全面优化提升三年行动计划〉的通知》（粤自然资函〔2021〕436 号）；

《广东省自然资源厅关于明确过渡期内村庄规划有关政策的通知》粤自然资规划〔2021〕1804 号；

《汕尾市自然资源局关于加快推进村庄规划优化提升工作的通知》（汕自然资〔2021〕230 号）；

《关于要求落实加快推进村庄规划优化提升工作的通知》。

3.上位规划及相关规划

《红海湾经济开发区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

《广东汕尾红海湾经济开发区土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案》；

《汕尾市城市总体规划（2011-2020）》；

《汕尾市“三线一单”生态环境分区管控方案》；

《广东汕尾红海湾经济开发区近期发展规划（2015-2020）》；

《广东汕尾红海湾经济开发区发展规划（2013-2030）》；

《汕尾红海湾经济开发区田墘中心区控制性详细规划》；

《汕尾红海湾经济开发区田墘街道石新村村庄规划（2017-2035 年）》。

四、区位

石新村位于广东汕尾红海湾经济开发区田墘街道西南部，北邻北山村，南与东洲街道接壤，西临东涌镇、捷胜镇，东接田墘街道中心。

石新村主要对外交通道路为从村域北部穿过的国道 236 与东西串联全村的乡道 004，距离汕尾市区约 15 公里，田墘街道中心约 3 公里，交通便利。



图 1-1 石新村区位图

五、规划范围

本次规划的范围为石新村行政村域，面积为 621.42 公顷，下辖 7 个村民小组，分别为过洋埔村、石岗寮村、新乡村、石牌村、新美地村、马巷村和小马巷村。



图 1-2 规划范围图

六、规划期限

本次规划的期限为 2021-2035 年，规划基期年为 2020 年，规划近期为 2021-2025 年，规划目标年为 2035 年。

七、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。

八、技术路线

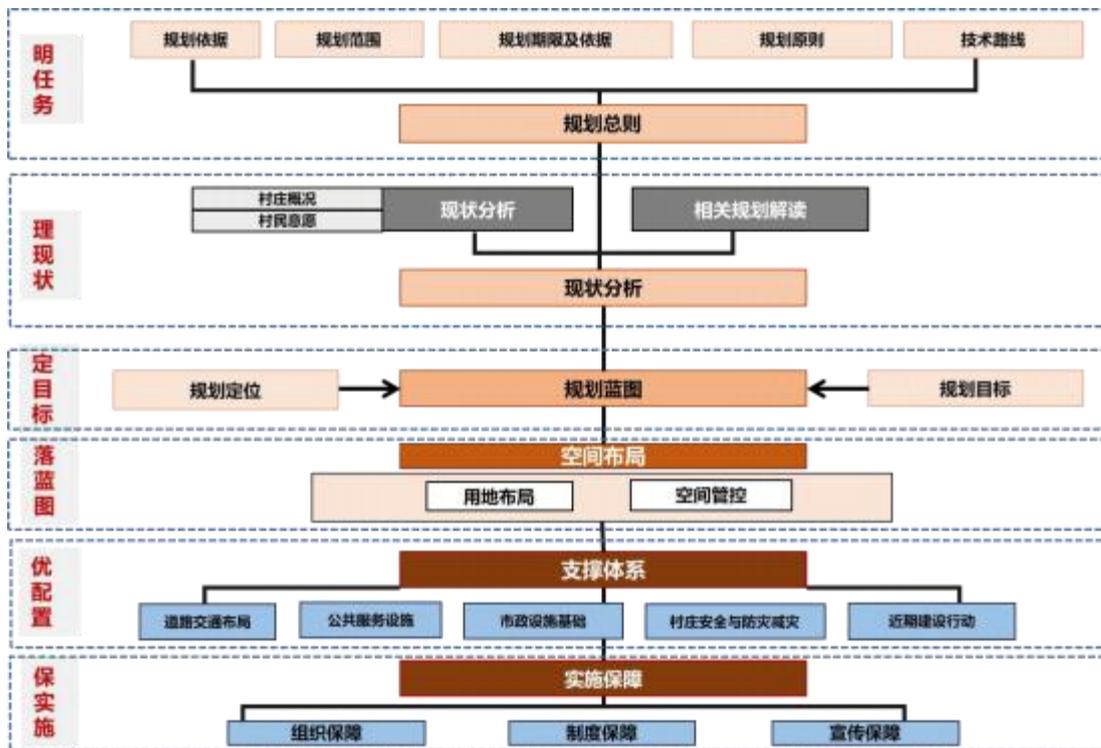


图 1-3 技术路线示意图

第二章 现状调查与分析

一、村庄现状

1. 自然环境

（1）地形地貌

石新村地形以丘陵台地为主，地势东高西低，整体地势较为平坦。树木多为乔木，生长态势好，植被以灌木草地为主。村域内大量山坡被坟墓占据。

（2）气候

石新村地处南亚热带季风气候区，海洋性气候明显，光、热、水资源丰富。其主要气候特点是：气候温暖，雨量充沛，雨热同季，光照充足；冬不寒冷，夏不酷热，夏长冬短，春早秋迟；秋冬春旱，常有发生，夏涝风灾，危害较重。

气候温暖，多年年平均气温为 22℃，最冷月 1 月份的平均最低气温也有 12℃ 左右。境内雨量充沛，雨热同季，雨季始于 3 月下旬至 4 月上旬，终于 10 月中旬；每年 4-9 月的汛期，既是一年之中热量最多的季节，又是降雨量最集中的季节，占全年总降雨量 85%。主要气候特点为“冬不寒冷，夏不酷热，夏长冬短，春早秋迟”。

2. 社会经济

（1）人口现状

根据村委的人口统计表，2019 年石新村户籍总人口为 7657 人，户数为 1494 户，常住人口 2235 人，常住户数 454 户。

（2）产业情况

石新村常住村民经济来源以农业种植为主，其余劳动力大部分外出务工、经商。农业种植主要为花生、地瓜、包心菜和水稻，种植面积一千亩左右。其花生为石新村“一村一品”特色农产品，目前正在建设花生油厂，推动村内的优势农产品走向企业化、品牌化经营，建设“石新花生油”农产品品牌。

3. 土地利用现状

根据第三次全国土地调查数据（统一时点更新调查成果），石新村域总用地面积为 621.42 公顷，包括农用地 464.19 公顷，建设用地面积 64.01 公顷，未利用地面积 93.22 公顷。

表 2-1 土地利用现状表

国土空间功能		面积（公顷）	比重（%）	
总面积		621.42	100	
耕地		229.24	36.89	
园地		31.98	5.15	
林地		174.57	28.09	
草地		92.90	14.94	
农业设施建设用地				
乡村道路用地		3.24	0.52	
种植设施建设用地		0.20	0.03	
畜禽养殖设施建设用地		1.27	0.2	
建设用地	城镇用地	公共管理与公共服务用地	0.41	0.07
		工矿用地	7.19	1.16
		仓储用地	0.69	0.11
		交通场站用地	2.34	0.38
		公用设施用地	2.62	0.42
		小计	13.25	2.14
		村庄用地	居住用地	28.12
	公共管理与公共服务用地		2.00	0.32
	商业服务业用地		0.37	0.06
	工矿用地		0.21	0.04
	仓储用地		0.68	0.11
	乡村道路用地		0.91	0.15
	交通场站用地		0.14	0.02
	公用设施用地		1.34	0.22
	绿地与开敞空间用地		1.39	0.23
	空闲地		0.42	0.07
	小计	35.58	5.75	
	区域基础设施用地	公路用地	5.88	0.95
		水工建筑用地	1.38	0.22
	其他建设用地	特殊用地	7.92	1.27
合计		64.01	10.33	
陆地水域	坑塘水面	12.55	2.01	
	沟渠	11.14	1.79	
其他土地	裸土地	0.32	0.05	

石牌村红色遗址“油车工会”，位于石牌村西面，占地约 800 平方米，原有油车作坊平房 9 间。石牌油车工会是海丰四区、五区和七区的工会组织，有较为健全的组织机构，多次组织三大区的油车工友开展抵抗商业地主压迫，争取工人权益等工人运动，为中华人民共和国成立后成立工会打下了基础。遗址于 1968 年被拆毁，现只存一片草地；石岗寮村红色遗址“古井洞”，位于石岗寮村西南面约 2 公里处，隐藏在叠石山脚下深邃的大水坑乱石丛中。由于此处依山傍海，容易退守，是村民与革命先烈们躲藏围剿的避难点，为革命历史时期赤卫队、红军的战略要地。现因年长日久，已被流沙土掩埋了大部分，但轮廓依然清楚可见。



（2）非物质文化资源

石新村全年主要节日为春节、元宵观灯、清明祭祖、七月半祭幽、中秋赏月等。村内有舞狮队和舞龙队，每逢重大节日都会有舞龙舞狮的习俗；每个自然村均有大王公庙、王爷公庙和王太后圣母庙等庙宇，每逢各村的祭祀香期，均有小型庙会活动。

5. 宅基地及建筑现状

（1）宅基地现状

根据第三次全国国土调查结果，规划基期年石新村宅基地有 28.12 公顷，人口规模为 7657 人，户数为 1494 户，户均宅基地为 188 m²。宅基地主要分布在过洋埔村、新乡村、新美地、石岗寮村等，其中过洋埔村宅基地面积占比最多，为 29.29%。

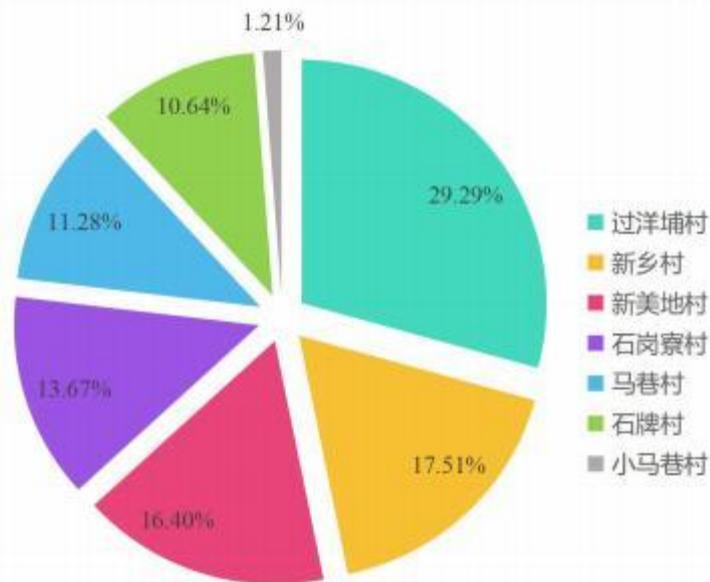


图 2-2 宅基地分布面积比例图

(2) 建筑现状

石新村建筑形式和朝向相对统一，建筑层数多为 1-2 层。石新村的现状建筑质量分为三类：建筑质量较好的一类建筑约占 5%，主要为村公共服务中心、小学、村内庙宇和宗祠，以及少量新建居住建筑；建筑质量一般的二类建筑约占 75%，大部分为石砌墙、瓦屋顶的平房，建筑质量一般，多数年代比较久，房屋结构较完整，立面较旧；建筑质量较差的三类约占 20%，主要为部分长期未使用的民居，年久失修，房屋质量较差，存在坍塌危险，同时部分房屋结构已经损坏，在本次整治规划建议拆除。



图2-3 现状建筑

6. 道路交通与基础服务设施现状

（1）道路交通现状

对外交通：石新村主要以国道 236 和乡道 004 为对外交通主要道路，对外交通联系方式较为单一。

对内交通：村庄内部的交通由村道和巷道组成。

村道：连接外部交通道路和联通村域内各小组的道路，宽度约 3.5-4 米，基本已完成硬底化。

巷道：石岗寮村基本完成硬底化，其余自然村均仍有部分巷道未硬底化。

交通设施：现状村委会外有 1 个公交停靠点。缺少集中停车场，村民基本是在路边或者广场上停车。



图 2-4 现状道路

（2）公共服务设施现状

公共服务设施主要包括党群服务中心、石新小学、公园、老人活动中心、文化楼和篮球场等。党群共服务中心即村委会所在地，占地约 1600 m²，包括村委会，卫生站、篮球场、文化站、体育健身设施等；石新小学每个年级一班。文化设施、养老设施不足。现状没有农贸市场，各村有流动摊贩不定期走动。

表 2-2 公共服务服设施现状

类别	设施名称	数量	规模		位置
			用地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	
行政管理	村委会	1	1600	—	石岗寮
教育设施	小学	1	—	—	新乡
文化设施	文化站	3	—	—	村委、石碑、石岗寮
福利设施	老人活动室	2	—	—	过洋埔、马巷
医疗设施	卫生站	1	80	80	村委旁

类别	设施名称	数量	规模		位置
			用地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	
体育活动	体育健身设施	6	—	—	村委、过洋埔、新乡、石牌、新美地、马巷
	篮球场	5	420	—	村委、过洋埔、石牌、石岗寮、马巷



图 2-5 现状公共服务设施

(3) 市政基础设施现状

供水方面：石新村给水管接入市政管网，实现自来水到户，可满足村内用水需求。

排水方面：村内没有污水管网及污水处理设施，生活污水采用明渠收集，直

接排到附近的池塘或者河道。污水处理设施无法满足村民的日常生活需求，村内对污水管网及污水处理设施需求较迫切，亟需建设。

电力通信方面：电力、电信等设施均已配备，暂时能满足村民日常需求，不过现状电力线路架空敷设，存在线路乱搭乱拉现象。电力设施不能满足村庄后续生产发展需求，需进行维护升级。固话、宽带、光纤等等服务基本满足村民需求。

环卫方面：村内垃圾收集体系较为完善，每个自然村均有布置垃圾收集点，在各居民点沿路布置，垃圾统一收集后转运镇区处理。每个自然村内均有公厕。

燃气方面：村内现状燃料主要为罐装液化石油气，新乡村设有村燃气供应站。

防震减灾方面：应急避难场所为村内广场及空地，防震减灾设施较为薄弱。

消防方面：现状村内无消防设施，疏散引导标识较少，部分道路不满足消防通车需求，具有一定的消防隐患。



图 2-6 现状市政基础设施

二、村民意愿解读

1. 村民发展诉求

通过实地调研、调查问卷、走访座谈等方式，了解村委与村民代表对于本次村庄规划编制的意愿与建议。

（1）补齐设施短板，提升村庄环境品质

合理安排养老、体育等公共服务设施的选址、规模，补齐农村公共服务设施短板。

实行雨污分流，配套污水管网，建设污水处理设施，改善村内的排污情况。

对村内道路进行疏通，清理沿路的障碍物，完成道路硬化、拓宽和垫高等升级改造，增加亮化，提升出行的便利度，改善村庄居住环境。

适量增建公厕、垃圾点等基础设施，对电力设施进行扩容升级。

（2）提升村容村貌村环境建设，推进美丽宜居

清理乱堆乱放、垃圾、沟渠等，同时也需要拆除危旧房屋、乱搭乱建、违规广告招牌，对生活垃圾、生活污水、水体污染情况进行整治。

整体提升村庄现有公共活动空间，结合“三清三拆”，梳理场地，种植景观绿植，适当增加休闲石桌椅，实施村庄美化与绿化工程，提升村庄居住环境。营造良好村庄建筑风貌，打造特色村庄风貌。

（3）加强农村宅基地和农房建设空间保障

合理安排宅基地，落实建设用地规模，满足规划期限内的新增分户需求。

（4）做好乡村产业的发展谋划和空间安排

提出农村产业发展思路，合理保障乡村产业发展用地需求。

2. 村民意愿汇总

在村庄规划方案编制过程中与村委、村民代表确认发展意愿，与村委、村民代表实地调研勘测，共同探讨规划方案。

表 2-3 需求台账一览表

自然村	序号	项目名称	是否独立占地	用地面积	建筑面积	项目建设内容	项目所在位置
石新村	1	拓宽道路	是	4215m	—	道路拓宽至 7 米	村域
过洋埔村	2	道路硬底化	是	410m	—	对村内未硬底化的村道进行硬底化处理	过洋埔中部
	3	居家养老服务中心	是	150m ²	—	加盖一层	过洋埔西部
	4	公园	是	5550m ²	—	对地面硬底化，做活动中心	过洋埔西南部
石岗寮村	5	公园	是	9890m ²	—	对现有公园进行升级改造，配套设施	石岗寮东北部
	6	体育健身设施	是	—	—	增加体育健身设施	石岗寮东部
	7	池塘景观改造	—	—	—	池塘整改，清除池塘内过多淤泥。修建栏杆	石岗寮东部
新乡村	8	道路硬底化	是	155m	—	对村内未硬底化的村道进行硬底化处理	新乡北部
	9	路面抬高	是	95m	—	对村内低洼路面浇灌水泥进行抬高	新乡北部
	10	文化楼	是	100m ²	—	旧文化楼拆除重建	新乡村中部
石牌村	11	道路硬底化	是	140m	—	对村内未硬底化的村道进行硬底化处理	石牌村西部
	12	村民小组办公室	是	100m ²	—	增建文化室、老人活动室	石牌村东南部
	13	池塘景观改造	—	—	—	池塘整改，清除池塘内过多淤泥。修建栏杆	石牌村南部
新美地	14	道路硬底化	是	1400m	—	对村内未硬底化的村道进行硬底化处理	新美地西南部
	15	变压器	否	—	—	对原变压器增容	新美地北部
	16	居家养老服务站	是	150m ²	—	建设新美地村居家养老服务中心	新美地东部
	17	篮球场	是	420m ²	—	建设篮球场	新美地东部
	18	池塘景观改造	—	—	—	池塘整改，清除池塘内过多淤泥。修建栏杆	新美地北部
	19	污水处理设施	是	40m ²	—	建设污水处理设施	新美地东北部
马巷村	20	道路硬底化	是	675m	—	对村内未硬底化的村道采用水泥等材料进行硬底化	马巷
	21	道路拓宽	是	300m	—	对原道路进行拓宽	马巷南部

	序号	项目名称	是否独立	用地面积	建筑面积	项目建设内容	项目所在位置
自然村	22	危桥改造	是	20m	—	对危桥进行整修加固，修建栏杆	马巷西南部
	23	变压器	否	—	—	对原有变压器增容；新建一个变压器	马巷村东南部及西部
	24	公厕	是	30m ²	—	新建公厕	马巷东部
	25	垃圾收集点	是	10m ²	—	新建垃圾收集点	马巷西北部
	26	文化广场	是	150m ²	—	新建文化广场	马巷中部
	小马巷村	27	污水处理设施	是	20m ²	—	建设污水处理设施
28		文化广场	是	150m ²	—	新建文化广场	小马巷中部

三、发展条件分析

1.优势分析（Strengths）

村庄自然生态环境较好。村内遍布连片优质耕地，村庄外围为茂密山林，呈现自然与建设相互交融的和谐景象，资源本底优势明显。

对外交通联系便捷：对外交通主要通过国道 236、乡道 004 连接田墘街道和城区，距离田墘街道约 3 公里，距离城区约 15 公里，交通较为便利。

公服基础配套设施较为完善。

2.劣势分析（Weaknesses）

部分自然村公共服务设施、基础配套设施不足。村内公共服务设施欠缺，整体利用情况较为一般；村民住宅建筑质量较差，建筑密度较大，建筑风格缺乏整体性，导致村庄风貌较差。

乡村产业较为单一，以农业种植为主，但未形成规模，特色产业有待进一步整合优化。村内总体经济水平低，村民收入来源单一。

3.发展机会（Opportunities）

石新村坐落于广东汕尾红海湾临港经济区内，根据在编的《汕尾市国土空间总体规划（2020-2035年）》，红海湾临港经济区以海洋经济作为主导产业，发展生物医药、船舶制造、能源产业、临港物流，区位优势优越，未来将有较好的发展机遇。

政府大力支持石新村花生油农产品品牌。红海湾经济开发区国民经济和社会

发展第十四个五年规划中提出要深入实施“一村一品”，强化产品打造和产业培养，培育壮大遮浪“玛仔”、石鼓青枣、东四红蜜薯、塔岭粉签、石新花生油等，出产“名特优”产品，形成红海湾特色产业品牌。

村民支持对村庄内部分土地进行改造，盘活低效、存量用地，完善村内公共服务设施，美化村庄环境，带动村民增收。坚实的群众基础和全流程的公众参与为村庄未来建设与发展提供了机会。

4.发展挑战（Threats）

村集体收入较少，村庄未来建设和发展缺乏本底资金支持，村庄改造及产业发展受限。

人口流失严重，技术力量缺乏。村民受教育程度不高，缺少年轻的技术人才支持，没有稳定的技术输入及培养，加大了乡村建设发展的难度。

四、现状小结

石新村村内空间格局基础良好，区位优势较为突出，且生态资源丰富，优质农田连片广阔，气候温暖，雨量充沛，光照充足，农业本底资源突出，且政府大力支持石新村发展花生油产业，有利于进一步发展特色农业，带动乡村休闲旅游，形成完善的产业链。但目前村内产业仍较为单一，发展较为缓慢，缺少向心力，人口流失较为严重，难以形成规模效益。村庄肌理较为完整，但公共服务设施和基础配套设施薄弱，交通网络不够完善，村庄风貌有待进一步提升。综上，石新村整体基础较好，但配套设施有待完善，产业发展潜力较大，挑战与机遇并存。

第三章 相关规划解读

一、上位规划层面解读

1. 《广东汕尾红海湾经济开发区近期发展规划（2015-2020）》

《广东汕尾红海湾经济开发区近期发展规划（2015-2020）》中提出：红海湾总体建设特征体现为“二线一面二主体”。全区分布田墘、东洲、遮浪三个街道集聚地，腹地纵深自由散布一些村落和生产场地，土地利用效率不高；城镇空间集聚地也是多种功能混杂布置，生活、生产、旅游功能就近混杂，导致专项功能不强，性能不凸显。

园区近期建设将着力推进全面融珠和改革创新，着力推进交通基础设施建设、产业园区建设、中心城区扩容提质，着力推进民生改善和脱贫攻坚，着力优化政务环境、社会环境、城乡环境。对于田墘街道及东洲街道，近期主要以环境整治、完善配套设施为重点。

石新村位于田墘街道，村内存在着功能布置杂乱，土地利用效率不高的情况，村庄整体风貌较为单一，且公服配套设施不足，需要着重对村庄环境进行整治，完善配套设施，优化村庄布局，提高土地利用效率。

2. 《广东汕尾红海湾经济开发区土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》

以三调的行政边界线叠加土总规，规划期内，石新村永久基本农田保护面积不低于 24.74 公顷，耕地保有量不低于 253.89 公顷，建设用地总规模控制在 77.31 公顷；城乡建设用地规模控制在 66.87 公顷以内。注：数据来源于《广东汕尾红海湾经济开发区土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》。

表 3-1 现行土地利用总体规划地类统计表

地类		2020 年现行土规目标年		
		面积（公顷）	占总面积比（%）	
土地总面积		621.42	100	
农用地	耕地	253.89	40.85	
	园地	32.87	5.29	
	林地	138.62	22.31	
	其他农用地	13.71	2.21	
	小计	439.09	70.66	
建设用地	城乡建设用地	城镇用地	25.90	4.17

地类			2020 年现行土规目标年	
			面积（公顷）	占总面积比（%）
	交通水利用地	农村居民点	40.97	6.59
		公路用地	5.88	0.95
		水工建筑用地	1.27	0.2
	其他建设用	风景名胜设施用地	0.36	0.06
		特殊用地	2.93	0.47
小计		77.31	12.44	
其他土地	水域	5.21	0.84	
	自然保留地	99.81	16.06	
	小计	105.02	16.9	

注：数据来源于《广东汕尾红海湾经济开发区土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案》。

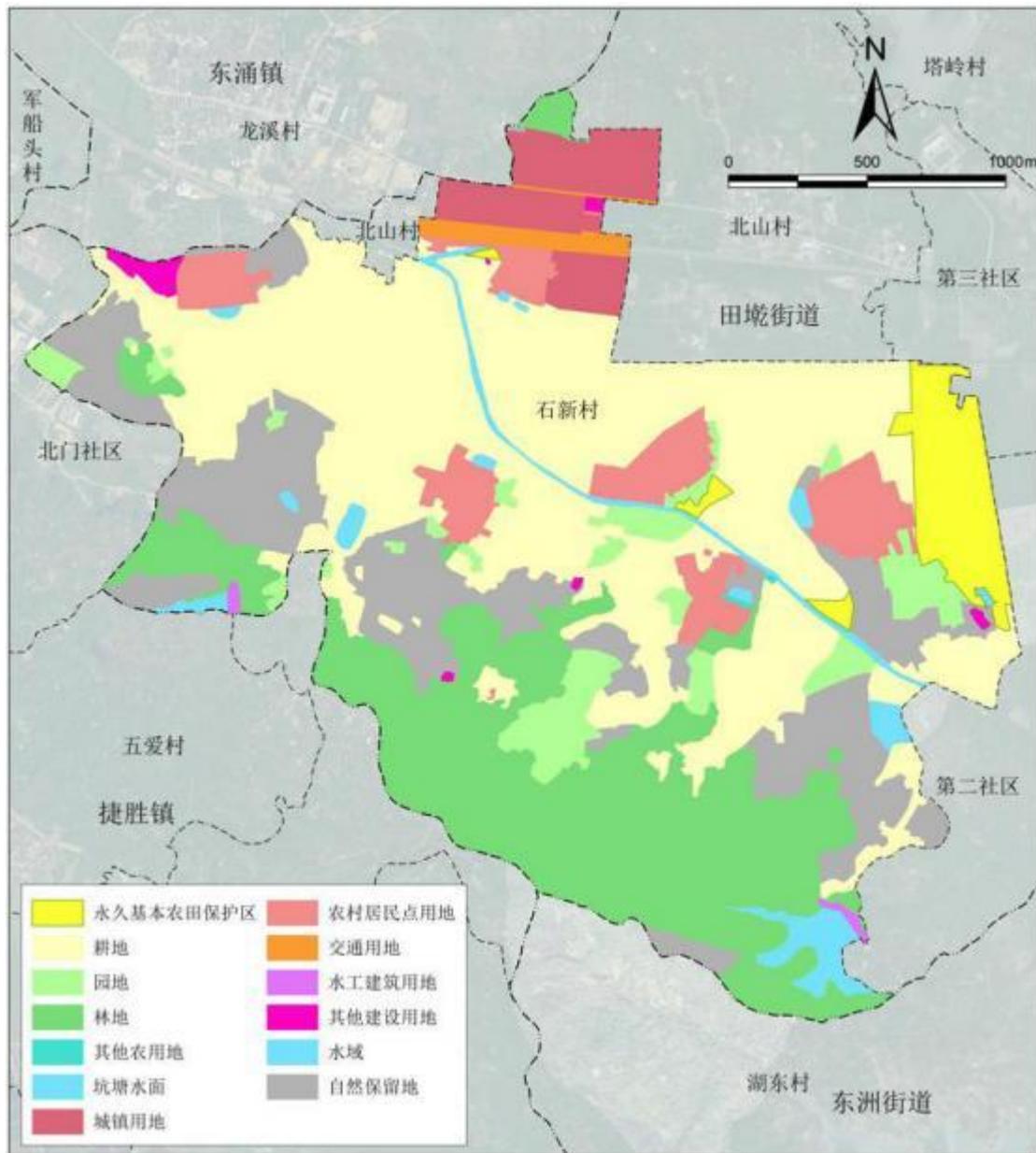


图 3-1 石新村土地利用规划图

3. 《汕尾市城市总体规划（2011-2020 年）》

《汕尾市城市总体规划（2011-2020 年）》中提出：以“宜居之城、品质之都”为目标，以“广东省宜居城市建设评估基本指标体系”为指导，加快推进统筹宜居城乡建设规划，着力推进城乡基本公共服务均等化，生态环境优质化，社会公平正义化及社会安全化。要以城乡一体发展为前提，合理划定功能分区，明确功能定位和空间发展对策；要加强市域非农产业空间布局的统一规划，统筹布局重点项目，统筹安排农村经济发展用地，优化农村产业结构，统筹城乡产业发展；要加快推进城乡新社区建设，改善农村人居环境；要提高城乡基础设施建设一体化水平，着力加强农村基础设施建设，逐步实现公共服务均等化。

本次村庄规划将对石新村功能分区进行合理划定，明确村庄功能定位及发展目标，加强对村内空间布局的规划，合理部署项目；并优化村庄产业结构，对村庄建设用地进行统筹安排，提高土地利用效益。此外，本次村庄规划还将重点落实完善村内的基础配套设施及公共服务设施，推进村内基础建设，改善村庄风貌，切实提高村民生产、生活条件和人居环境质量，将石新村建设成为产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的社会主义新农村。



图 3-2 汕尾市公共服务体系规划图

二、专项规划层面解读

1. 《红海湾经济开发区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》

“十四五”时期红海湾经济开发区要全面推进乡村振兴，加快农业农村现代化，坚持把解决好“三农”问题作为工作重中之重，按照“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”总要求，全面实施乡村振兴战略，聚焦“八个美丽”，以乡村振兴示范带建设为抓手，积极推进“5+2”农村综合改革，大力发展“一村一品”，实现美丽乡村由“建设”向“经营”转变，加快农业农村现代化。

本次村庄规划将充分发挥石新村现有优质农业资源和良好的生态资源，在村内形成“一心两轴四区”（一个行政服务中心、两条经济发展轴、村民住宅区、产业经济发展区、现代农业发展区和生态山林保护区）的功能布局。此次功能分区全面围绕石新花生油这一“名特优”产品，推动花生油产业链延伸，提升产品附加值，促进石新村农业一二三产融合；此外以生态宜居美丽乡村建设为方向，重点推动人居环境整治，加大对石新村生活污水处理、道路设施建设和农村房屋改造，提升乡村生活品质。综上，此次村庄规划与红海湾全面推进乡村振兴，加快农业农村现代化建设的发展目标相衔接。

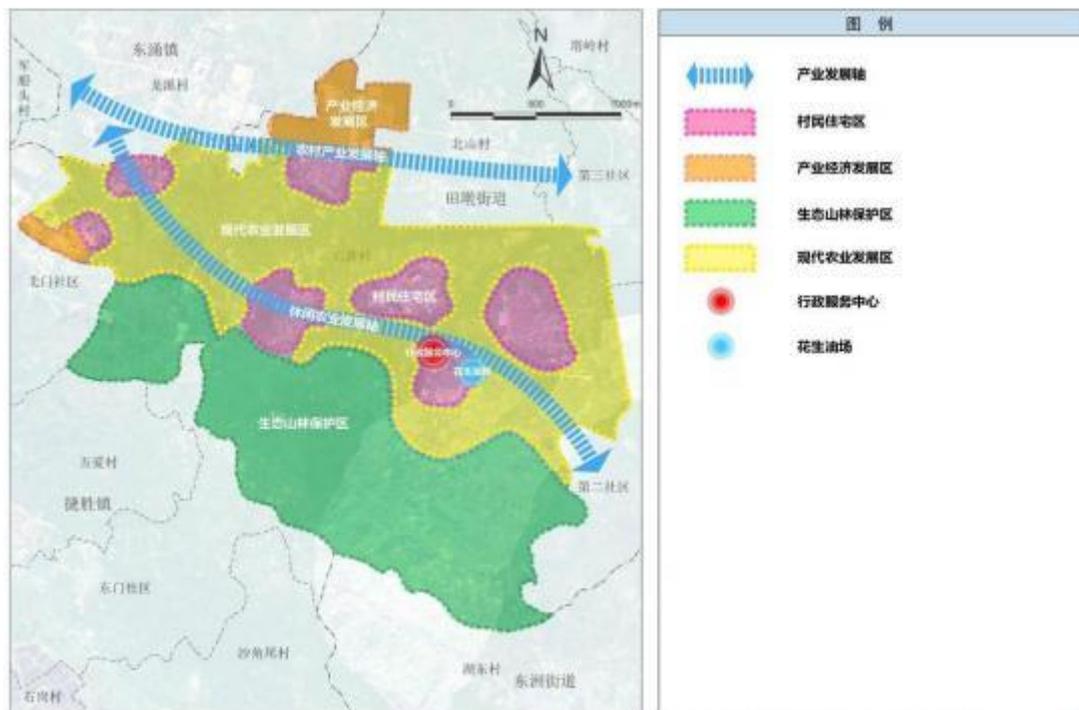


图 3-3 石新村功能分区图

2.生态保护红线分析

根据《自然资源部办公厅生态环境部办公厅关于开展生态保护红线评估工作的函》（自然资办函〔2019〕125号）的工作要求，汕尾市对生态保护红线进行评估调整，与广东省2021年6月下发的生态保护红线进行叠加分析，石新村不涉及生态保护红线。

三、上版村庄规划解读

《汕尾红海湾经济开发区田墘街道石新村村庄规划（2017-2035年）》的村庄规划范围为石新村行政村辖区，共计640.10公顷，包含7个自然村，分别为石岗寮村、过洋埔村、新乡村、新美地村、石牌村、大马巷村和小马巷村。该规划对《汕尾市红海湾经济开发区土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》确定的规划目标以及各类用地的空间布局等均进行了相应的调整，保障了近期重点项目的建设。规划至2035年，村庄建设用地45公顷，占总用地范围面积的53.32%；非村庄建设用地35.24公顷，占总用地范围面积的5.51%；非建设用地560.14公顷，占总用地范围面积的87.15%。

规划于2017年编制，已充分考虑村民需求，落实村民诉求，公共服务设施与基础设施基本落实；但上版规划未突出生态保护和永久基本农田保护任务，无法体现新时期国土空间规划体系下对村庄规划的要求，同时也未对村内产业进行规划，村内产业发展没有形成产业路线。

本次规划以生态保护为重点，聚焦村庄文化和资源特色。（1）采用第三次全国土地调查时点更新数据成果作为工作底图；（2）落实永久基本农田、生态保护红线等底线管控要求；（3）更加注重以村民为主体，调查了解村民需求，在上版规划的基础上，进一步解决村民最关注的建设新农村、全面完成道路硬化等问题；（4）更加注重乡村群的整体自然格局和风貌，更加关注山水田村之间的协调。

第四章 村庄发展目标

一、村庄发展定位和目标

发展定位：充分利用农业生产、农民生活和农村生态，打造提供休闲旅游、农业观光、产品体验服务的汕尾红海湾休闲农业体验村。

发展目标：立足现有农田、生态、村落等乡村资源，按照上位规划要求，保持生态空间不减少，耕地质量有所提升，永久基本农田总量不变，致力推进“一村一品”，切实改善村民生产、生活条件和人居环境质量，将石新村建设成为产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的社会主义新农村。

二、人口规模预测

采用人口综合增长率的预测方法预测石新村规划期限内户籍人口规模。

综合增长率的公式为： $P_t = P_0 (1+r)^n$ ，其中， P_t 是预测目标年末人口规模； P_0 是预测基准年人口规模； r 是综合自然增长率； n 是预测年限。

表 4-1 石新村近五年人口综合增长

年份	户籍人口	户数
2016	7453	1276
2017	7498	1319
2018	7553	1399
2019	7657	1494
2020	7708	1536

依据石新村2015-2020年的户籍人口统计，7453-7708人，年均户籍人口的综合增长率为6.7‰。根据上述预测：

(1) 近期（2025年）人口规模预测：

$$P_{2025} = 7708 \times (1 + 6.7\%)^5 = 7970 \text{ 人。}$$

(2) 远期（2035年）人口规模预测：

$$P_{2035} = 7708 \times (1 + 6.7\%)^{15} = 8520 \text{ 人。}$$

三、村域用地布局规划

1. 调整原则

- (1) 坚持永久基本农田保护原则，不得减少或占用本区域内永久基本农田。
- (2) 有利于土地利用结构和布局优化。
- (3) 有利于土地生态建设，促进土地可持续利用。

2. 规划指标

规划指标属性含约束性和预期性，约束性指标包括永久基本农田保护面积，生态保护红线面积、村庄建设用地面积，预期性包括户均宅基地面积、人均村庄建设用地面积。

表 4-2 石新村规划指标表

指标		规划基期年	规划目标年	变化量	属性
人口规模（人）		7657	8520	863	预期性
耕地保有量（公顷）		253.89	253.89	0	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）		24.74	24.74	0	约束性
村庄建设用地面积（公顷）		35.58	40.42	4.84	约束性
其中	宅基地规模（公顷）	28.12	30.73	2.89	预期性
	公共服务设施用地规模（公顷）	2.70	2.79	0.09	预期性
	基础设施用地规模（公顷）	1.34	1.34	0	预期性
	经营性建设用地规模（公顷）	1.26	1.27	0.01	预期性
	景观与绿化用地（公顷）	1.39	2.14	0.75	预期性
	村内交通用地规模（公顷）	1.05	2.15	1.10	预期性
户均宅基地（m ² ）		186	156	-30	预期性
人均村庄建设用地（m ² ）		46	47	1	预期性

3. 用地结构

规划至 2035 年，石新村村域总面积为 621.42 公顷，其中农用地面积为 455.25 公顷，占总村域面积的 73.26%；建设用地面积为 78.32 公顷，占总村域的 12.61%，主要分布在各自然村村民集聚点和村域北部；未利用地面积为 87.85 公顷，占总村域的 14.13%，主要分布在村域南部。

农用地方面，耕地面积为 228.58 公顷，占农业用地面积的 50.21%；园地面积为 31.44 公顷，占农业用地面积的 6.91%；林地面积为 167.40 公顷，占农业用地面积的 36.77%；农业设施建设用地的面积为 4.22 公顷，占农业用地面积的 0.93%；陆地水域（坑塘水面、沟渠）面积为 23.61 公顷，占农业用地面积的 5.18%。

建设用地方面，城镇用地面积为 21.69 公顷，占建设用地的 27.69%；村庄用地面积为 40.42 公顷，占建设用地的 51.61%；区域基础设施用地面积为 8.42 公顷，占建设用地的 10.75%；其他建设用地面积为 7.79 公顷，占建设用地的 9.95%。

未利用地方面，其他草地面积为 87.85 公顷，占未利用地面积的 99.95%；其

他土地（裸土地）面积为 0.04 公顷，占未利用地面积的 0.05%。

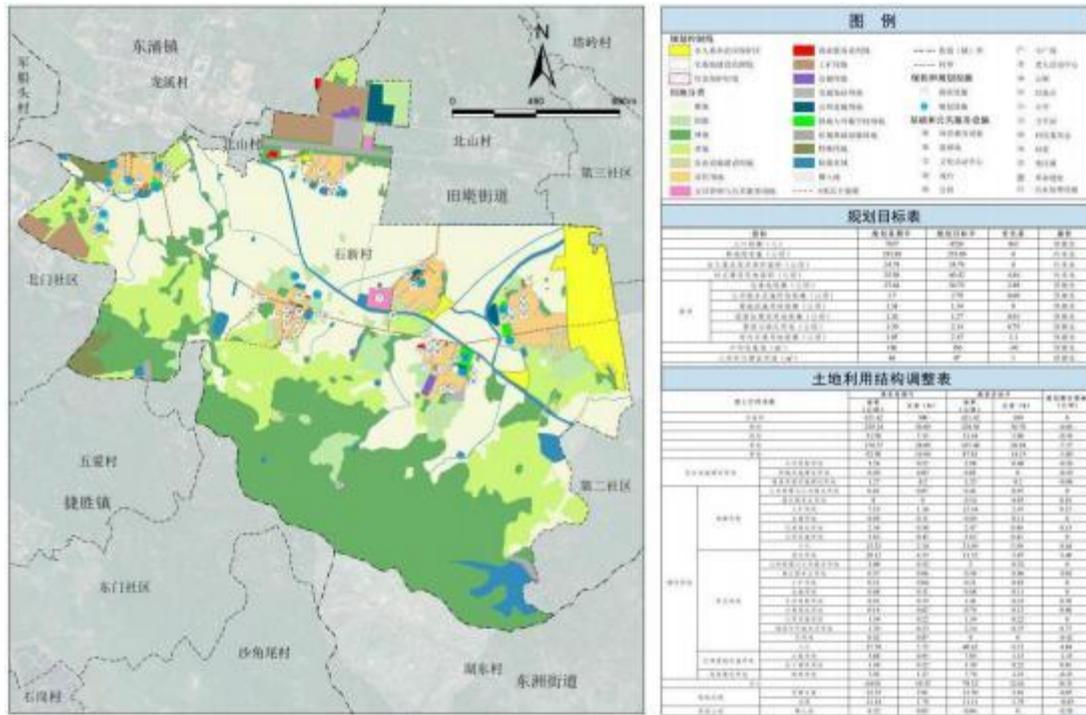


图 4-1 石新村村庄规划图

表 4-3 石新村土地利用结构调整表

单位：公顷，%

国土空间功能		现状基期年		规划目标年		规划期内增减	
		面积	比重	面积	比重		
总面积		621.42	100	621.42	100	0	
耕地		229.24	36.89	228.58	36.78	-0.66	
园地		31.98	5.15	31.44	5.06	-0.54	
林地		174.57	28.09	167.40	26.94	-7.17	
草地		92.90	14.94	87.81	14.13	-5.09	
农业设施建设用地							
乡村道路用地		3.24	0.52	2.98	0.48	-0.26	
种植设施建设用地		0.20	0.03	0.01	0	-0.19	
畜禽养殖设施建设用地		1.27	0.2	1.23	0.2	-0.04	
建设用地	城镇用地	公共管理与公共服务用地	0.41	0.07	0.41	0.07	0
		商业服务业用地	0	0	0.16	0.03	0.16
		工矿用地	7.19	1.16	15.34	2.47	8.15
		仓储用地	0.69	0.11	0.69	0.11	0
		交通场站用地	2.34	0.38	2.47	0.40	0.13
		公用设施用地	2.62	0.42	2.62	0.42	0
		小计	13.25	2.14	21.69	3.50	8.44
	村庄用地	居住用地	28.12	4.53	31.52	5.07	3.40
		公共管理与公共服务用地	2.00	0.32	2.00	0.32	0
		商业服务业用地	0.37	0.06	0.38	0.06	0.01
工矿用地		0.21	0.04	0.21	0.03	0	
仓储用地		0.68	0.11	0.68	0.11	0	
乡村道路用地	0.91	0.15	1.41	0.23	0.50		

国土空间功能			现状基期年		规划目标年		规划期内增减
			面积	比重	面积	比重	
		交通场站用地	0.14	0.02	0.74	0.12	0.60
		公用设施用地	1.34	0.22	1.34	0.22	0
		绿地与开敞空间用地	1.39	0.23	2.14	0.35	0.75
		空闲地	0.42	0.07	0	0	-0.42
		小计	35.58	5.75	40.42	6.51	4.84
	区域基础设施用地	公路用地	5.88	0.95	7.03	1.13	1.15
		水工建筑用地	1.38	0.22	1.39	0.22	0.01
	其他建设用地	特殊用地	7.92	1.27	7.79	1.25	-0.13
	合计		64.01	10.33	78.32	12.61	14.31
	陆地水域	坑塘水面	12.55	2.01	12.50	2.01	-0.05
沟渠		11.14	1.79	11.11	1.79	-0.03	
其他土地	裸土地	0.32	0.05	0.04	0	-0.28	

注：现状数据来源：汕尾市城区第三次全国土地调查时点更新数据成果。

第五章 规划内容

一、村庄总体布局和规划

1.村庄总体布局

形成“一心两轴四区”的总体空间布局形态。

“一心”指在石新村委会设立的行政服务中心。

“两轴”指两条发展轴，分别为由位于村域北部的国道 236 带动的农村产业发展轴和依托东西贯穿村域的乡道 004 的休闲农业发展轴。

“四区”指村民住宅区、产业经济发展区、现代农业发展区和生态山林保护区。

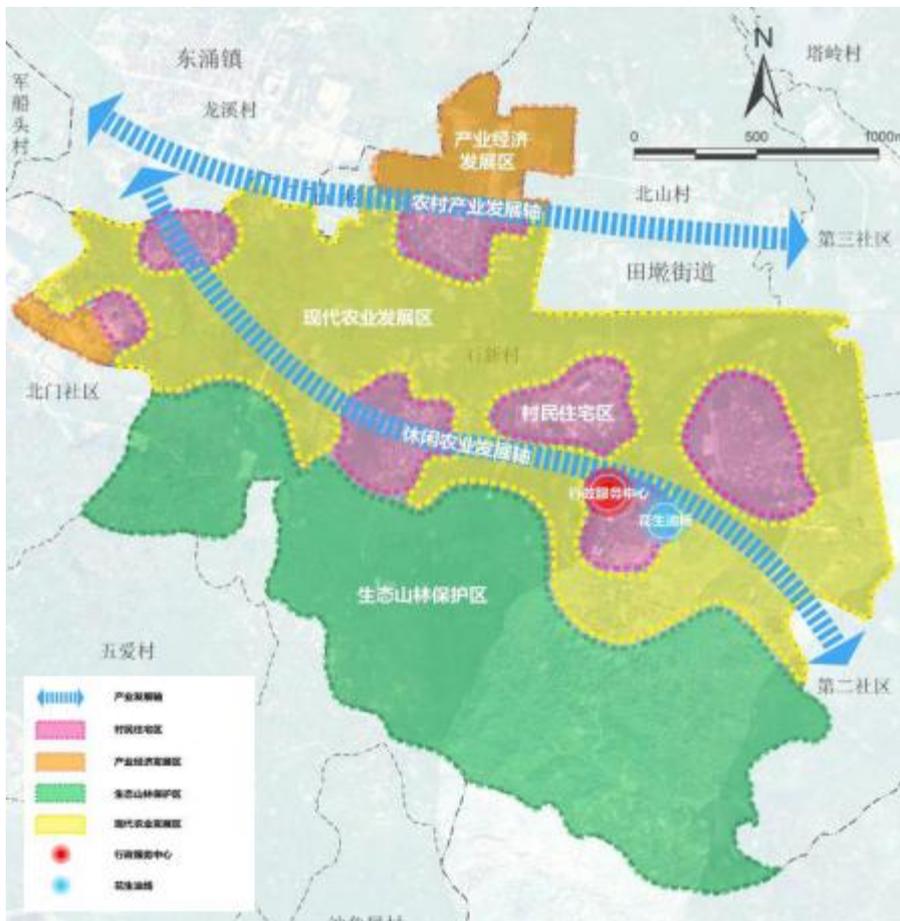


图 5-1 石新村村庄总体布局图

2.村庄土地利用规划概况

石新村总用地面积为 621.42 公顷。

规划至 2035 年，石新村村域总面积为 621.42 公顷，其中农用地面积为 455.25 公顷，占总村域面积的 73.26%；建设用地面积为 78.32 公顷，占总村域的 12.61%；

主要分布在村域各村组人口集聚点；未利用地面积为 87.85 公顷， 占总村域的 14.13%， 主要分布在村域南部。

二、生态保护与修复

1.生态用地

规划基期年，石新村未利用地面积为 93.22 公顷， 占村域土地总面积的 14.99%。规划至2035 年，未利用地面积为 87.85 公顷，占村域土地总面积的 14.13%。其中，其他草地面积为 87.81 公顷，占未利用地面积的 99.95%；其他土地（裸土地）面积为 0.04 公顷，占未利用地面积的 0.05%；无河流水面。

2.生态保护红线

根据《汕尾市生态保护红线评估调整方案》石新村不涉及生态保护红线。

3.生态修复

石新村生态环境整体保护较好，规划将村域南部山林等生态受损区域进行修复和整治，构建生态绿道网络系统。规划对村内的部分池塘进行整改， 清除池塘内过多淤泥，对池塘进行消毒，改善池塘的底质生态环境，提高石新村整体水体质量。

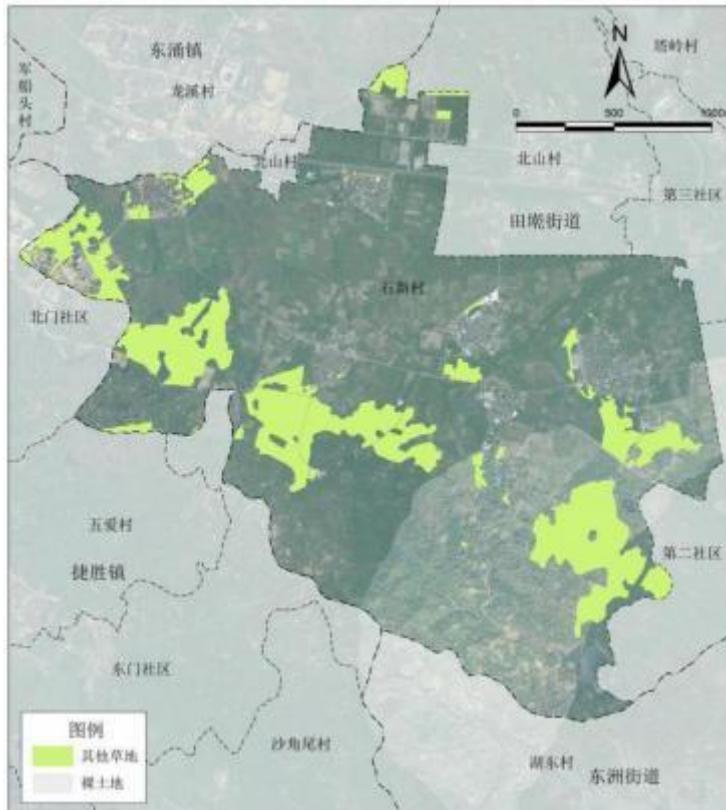


图 5-2 石新村生态用地分布图

三、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 464.19 公顷，占村域土地总面积的 74.68%。规划至 2035 年，农业用地面积 455.25 公顷，占村域土地总面积 73.26%。其中耕地面积为 228.58 公顷，占农业用地面积的 50.21%；园地面积为 31.44 公顷，占农业用地面积的 6.91%；林地面积为 167.40 公顷，占农业用地面积的 36.77%；农业设施建设用地的面积为 4.22 公顷，占农业用地面积的 0.93%；陆地水域（坑塘水面、沟渠）面积为 23.61 公顷，占农业用地面积的 5.18%。

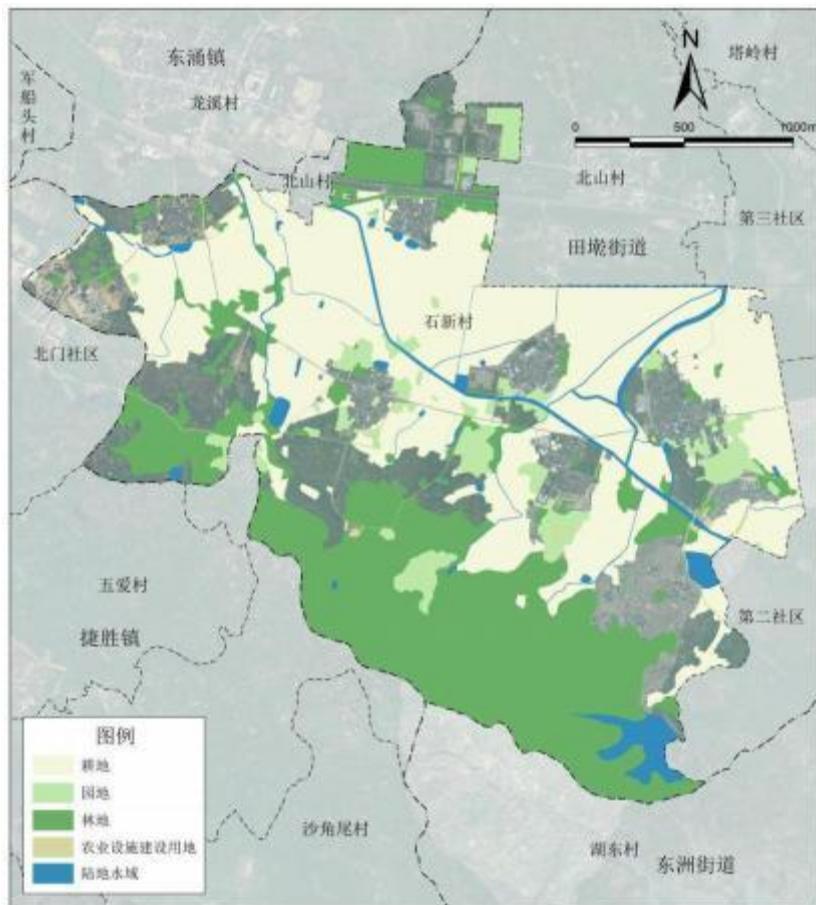


图 5-3 石新村农业用地分布图

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 253.89 公顷，占村域总面积的 40.86%。

管制规则：村民不得随意占用耕地，确需占用的，严格落实“占优补优、占水田补水田、数量质量并重”的要求，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。

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，石新村划定永久基本农田 24.74 公顷，占村域总面积的 3.98%。

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。

四、历史文化遗产与保护

石新村内无文保单位。

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、革命遗址等，宜按照《历史文化名城名镇名村保护条例》《汕尾市革命老区红色资源保护条例》中历史建筑的管制规则进行管控。

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。

五、建设空间的配置与优化

1.建设用地总体情况

规划基期年，建设用地面积 64.01 公顷，占村域土地总面积的 10.33%；规划至 2035 年，石新村建设用地面积为 78.32 公顷，占村域土地总面积的 12.61%。其中居住用地面积为 31.52 公顷，占建设用地面积的 40.25%；公共管理与公共服务用地面积为 2.41 公顷，占建设用地面积的 3.08%；商业服务业用地面积为 0.54 公顷，占建设用地面积的 0.69%；工矿用地面积为 15.55 公顷，占建设用地面积的 19.85%；仓储用地面积为 1.37 公顷，占建设用地面积的 1.75%；乡村道路用地面积为 1.41 公顷，占建设用地面积的 1.80%；交通场站用地面积为 3.21 公顷，占建设用地面积的 4.10%；公用设施用地面积为 3.96 公顷，占建设用地面积的 5.06%；绿地与开敞空间用地面积为 2.14 公顷，占建设用地面积的 2.73%；公路用地面积为 7.03 公顷，占建设用地面积的 8.97%；水工建筑用地面积为 1.39 公

顷，占建设用地面积的 1.77%；特殊用地面积为 7.79 公顷，占建设用地的 9.95%。

村庄建设用地中，宅基地面积为 30.73 公顷，占村庄建设用地面积的 76.03%；公共服务设施用地面积为 2.79 公顷，占村庄建设用地面积的 6.90%；基础设施用地面积为 1.34 公顷，占村庄建设用地面积的 3.32%；经营性建设用地面积为 1.27 公顷，占村庄建设用地面积的 3.14%；景观与绿化用地面积为 2.14 公顷，占村庄建设用地面积的 5.29%；村内交通用地面积为 2.15 公顷，占村庄建设用地面积的 5.32%。

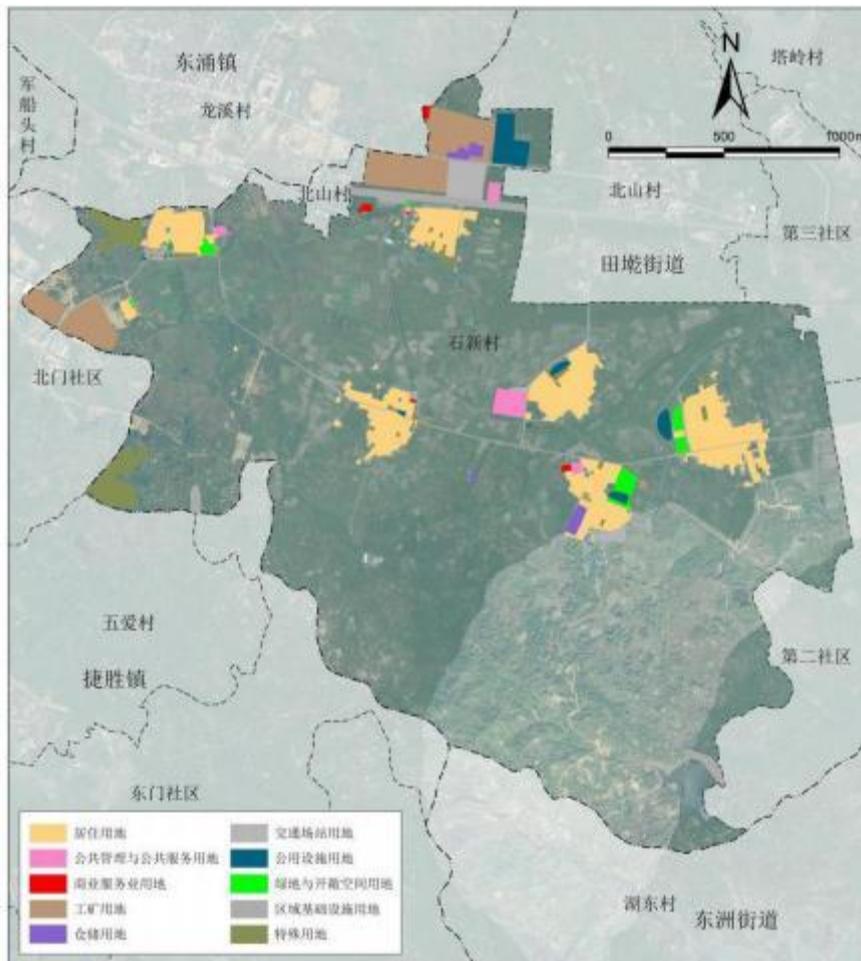


图 5-3 石新村建设用地分布图

2. 产业发展空间安排

(1) 产业发展目标

盘活资源，挖掘石新村的生态优势，深入实施“一村一品”，结合精品农业、农村电商、乡村休闲旅游的产业类型，培育特色优势产业，发展现代化农业和乡村休闲观光旅游业。

(2) 村庄产业发展方向

夯实一产基础，重点发展现代特色农业。立足石新花生油“一村一品”项目，强化产品打造和产业培养，出产“名特优”产品，形成红海湾特色产业品牌。远期上，推动一二三产业融合发展，延长产业链，完善村内旅游配套设施，促进村庄产业功能拓展与业态延伸，打造田园综合体，建设“美丽田园”。

（3）产业功能布局

规划将石新村的产业功能分为3大片区，分别为：

产业经济发展区：由目前村域北部及西部的工业用地及仓储用地组成，依托国道236的交通优势，及靠近街道中心、汕尾城区的区位优势，吸引相关工业集中分布，加强企业集聚生产、优化资源配置，促进资源的集约利用，产生规模效益，增强区域竞争力。

现代农业发展区：保护永久基本农田，结合现状丰富的耕地资源和粮食蔬菜种植的良好农业基础，引入先进劳作技术，树立现代农业耕作理念，推动农业的产业化发展。同时建立水稻、花生、蔬菜种植园，并从中划分农业参观区、体验区及副产品加工区，提供多元化的产业服务及体验，打造现代生态农业示范区。

生态山林保护区：依托现状森林资源，发展商品林种植，引进先进种植、采摘技术，同时结合生态环境保护，避免不必要的建设。创新开拓林下经济，适度兼顾发展乡村旅游体验功能。

（4）经营性建设用地

规划至2035年，石新村经营性建设用地面积为1.27公顷，占土地总面积的0.20%。村庄经营性建设用地应优先引入休闲旅游、文化创意产业，容积率不应超2.5。

除新增经营性建设用地外，支持返乡人员依托自有和闲置住宅发展适合的乡村产业项目，鼓励利用闲置住宅发展符合乡村特点的休闲农业、乡村旅游、餐饮民宿、文化体验、创意办公、电子商务等新产业新业态，以及农产品冷链、初加工、仓储等一二三产业融合发展项目。

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，石新村宅基地面积为27.84公顷，规划至2035年，石新村宅基地面积为30.73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。

④农村“四小园”建设指引

为进一步提升农村人居环境，建设生态美丽宜居乡村，利用宅前院后闲置土地打造“四小园（小菜园、小果园、小花园、小公园）”，实现乡村环境变得更加优美，生态变得更加宜居，加快推进乡村振兴。

表 5-1 “四小园”建设指引

类型	建设指引
小菜园	<ul style="list-style-type: none"> ● 大小在 10 平方米以上； ● 篱笆用材要用木头或者竹子，高 50 厘米—120 厘米； ● 土地要经过松翻打细改土培肥，疏松平整肥沃； ● 丝瓜等蔬菜用的竹竿要在 1.5 米以下，长短一致； ● 种植要规范，管理要精细，蔬菜要成行成排； ● 蔬菜收获后，菜叶等废弃物要及时收集处理。
小果园	<ul style="list-style-type: none"> ● 大小在 50 平方米以上； ● 建园要规范，种植要成行成排； ● 土地要经过深挖改土培肥，疏松肥沃有机质含量高； ● 果树经过统一整形修剪，树形优美，高度基本一致； ● 按照标准果园的要求管理，采取生草栽培、绿色防控，长势好； ● 使用后的农药口袋等废弃物要及时收集处理，果园干净整洁。
小花园	<ul style="list-style-type: none"> ● 大小在 10 平方米以上； ● 篱笆用材要用木头或者竹子，高 50 厘米—120 厘米； ● 土地要经过松翻打细改土培肥，疏松平整肥沃； ● 种植要规范，管理要精细，花卉要成行成排或者布置有序； ● 花园里没有废弃物，整洁美丽； ● 多年生和一年生搭配种植，做到四季花开不断。
小公园	<ul style="list-style-type: none"> ● 大小在 300 平方米以上，绿地面积在 200 平方米以上；

	<ul style="list-style-type: none">● 公园道路要美化、亮化，要配备桌椅板凳等休憩设施和健身设施；● 有条件的还可在公园内建凉亭、雕塑等其他附属设施；● 公园规划设计美观实用，植物搭配合理；● 管理规范，治理有效，整洁卫生无垃圾。
--	--

（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，新建住宅宜顺应村庄原有的整体朝向，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四层以内，其中首层高度不应超4.5米，其他层高不应超过 3.2 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 5-2 建筑退让道路红线管理要求

建筑与道路级别的关系	Y004 (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

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。建筑风格宜以潮汕民居特色为主体，体现山墙美学观念，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。

①主要对外交通：对外交通以国道 236 和乡道 004 为主。国道 236 为双向四车道，道路宽度为 28 米；乡道 004 为双向单车道，道路宽度为 7 米。

②干道：承担村庄连接主要自然村的功能，连接国道 236 和乡道 004，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。

（2）公共服务设施规划

规划基期年，石新村公共服务设施用地面积为 2.70 公顷，占村域总面积为 0.43%，至 2035 年，公共服务设施用地 2.79 公顷，占村域总面积的 0.45%。

规划保留现状小学、村委会、卫生站、文化楼、居家养老服务中心、篮球场等，规划对原有居家养老服务中心、公园、文化楼、办公室进行增建翻新等，丰富村民的活动空间，为村民日常生活提供便利。

公共服务设施建设应严格遵守文本和图则管控要求，必须位于规划公共服务设施用地范围内。新建公共服务设施与规划道路之间的退距应与新建村民住宅道路退距要求一致，即满足“建筑退让道路红线管理要求”中的规定，同时，新建公共服务设施与周边建筑间距应满足消防等规范要求，方可进行报建。

规划对建筑质量良好的现状公共服务设施进行保留，划定公共服务设施用地范围。如现状公共服务设施需进行拆除重建，应按新建公共服务设施建设管理要求进行管控。若满足建筑后退控制线后，无法满足建设需求的公共服务设施用地，则作为健身活动场地使用。对位于城镇建设用地或其他建设用地范围内的公共服务设施，则按该地块控制性详细规划或专项规划要求进行建设管理。

3) 基础设施规划

规划基期年，石新村基础设施用地面积为 1.34 公顷，规划至 2035 年，石新村基础设施用地 1.34 公顷。

① 给水工程规划

用水量预测：采用不同用地性质用水量指标法和单位人口综合用水量指标法对规划区用水量进行预测。规划区用水量指标参考相关规划确定。

不同用地性质用水量指标法：根据《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）及相关标准，不同用地性质用水量指标法选用指标如下：

表 5-3 不同用地性质用水量指标表

序号	用地类别	用水量指标 (m ³ /hm ² · d)
1	居住用地	50
2	公共管理与公共服务设施用地	20
3	经营性建设用地	50
4	交通运输用地	20
5	公用设施用地	20

单位人口综合用水量指标法：根据《镇规划标准》（GB50188-2007）的人均用水量标准，预测石新村单位人口综合日均用水量为 160L/人·d。

经计算，采用不同用地性质用水量指标法计算得石新村最高日用水量为 2716m³/d，采用单位人口综合用水量指标法计算得用水量为 1363m³/d。综合比较以上两种用水量预测方法计算结果，本次规划采用高值，则石新村最高日用水量为 2716m³/d。

规划给水设施：根据现场调研情况，目前市政自来水管已敷设至石新村村口，近期保留原有积水官网，根据建筑的修整与新建，对给水支管进行更新建设；远期根据新建村道的实施，对供水主干管进行改造，给水主管由市政供水网引入，给水主管管径为 DN200，支管管径为 DN150，可满足石新村用水需求。

② 排水工程规划

根据《城市排水工程规划规范》，石新村污水综合排放系数取 0.8，日变化系数 1.2，则规划平均日污水量规模为 1811m³/d。

为改善村庄环境，提高村民生活质量，逐步建立完善的雨污分流处理系统。近期采用自建污水处理设施的方式处理污水，根据村庄现状雨污排放条件，新修排水沟及铺设污水收集管网，村庄经污水通过污水管收集后排入污水处理设施，

处理达标后就近排入水体；远期规划区市政管网完善后排入市政管网进入红海湾污水处理厂统一处理。规划主要沿村内道路敷设污水管道，污水主管管径为DN400，其余支管管径为DN300。

③电力电信规划

用电量预测：采用人均用电指标法对石新村进行负荷预测。规划村人口为8520人，根据《城市电力规划规范》（GB/T50293-2014），石新村规划人均居民生活用电量指标为400kWh/人·a，则村庄年总用电量为340.8万kWh/年。

电力工程：目前村庄电源引自市政电力线路，近期保留各自然村配电变压器，计划对马巷村和新美地村原有变压器进行增容，在马巷村新建一个变压器。远期将结合新村建设对线路进行改造。

通信工程：目前村内固话、移动通信及有线电视设施齐全，基本能满足村民的通信需求。目前石新村的通信线路以架空敷设为主，线路较为杂乱。

④燃气工程规划

石新村近期燃气气源以液化石油气为主，远期燃气气源以使用天然气为主，液化石油气为辅。

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、街道转运、城区集中处理”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。

目前石新村每个自然村均有设置垃圾收集点和公厕，环卫设施比较完善。近期计划在马巷村新增一个垃圾收集点和公厕，远期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10座分类垃圾收集点，结合村落的分布情况，以满足村庄未来环境卫生需求。

六、村庄安全和防灾减灾

1.防洪规划

村庄防洪（潮）标准为 100 年一遇，防山洪标准为 10 年一遇，按现行的《防洪标准(GB50201-2014)》有关规定执行。

2.消防规划

石新村利用河流、水塘、水井等作为消防备用水源，在合适位置建设消防水泵；设立消防组织，定期检查村庄及周边区域防火安全管理。以村委会为消防指挥中心，利用广场和敞开空间作为消防疏散地。

消防通道主要依靠村内各主要道路，规划转弯半径不应小于 6 米。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，净高和净宽不应小于 4 米。

3.避难场所和疏散通道

设防标准参考相关规划，石新村位于抗震设防烈度 7 度地区。在震前做好避震疏散应急预案，建设避震疏散场地和疏散通道，尽最大可能保护人民群众的生命安全。

规划以村内广场、公园、学校、村委会前平地作为临时避震场所，避震疏散场所的疏散服务半径 300-500m，人均面积不小于 2 m²。

4.地质灾害防治规划

（1）地质灾害现状

根据《广东省人民政府办公厅关于印发广东省地质灾害防治三年行动方案（2020-2022 年）的通知》（粤办函〔2019〕402 号），石新村不位于全省在册大型以上的地质灾害隐患点名单之中；在广东省地质灾害易发程度分区图里，石新村属于地质灾害中易发区，容易引发山体崩塌、滑坡、泥石流等地质灾害。

（2）地质灾害防治措施

石新村规划遵循“预防为主，防治优先”的原则开展活动。对村内的建设与选址应尽量避免避开软弱土、液化土、条状突出的山嘴、高耸的山丘、非岩质的陡坡、半挖半填的地基等抗震不力地段，避开可能产生滑坡、崩塌、地陷、泥石流等的危险地段，以防止地质灾害。对村内易发生地质灾害的地段进行工程处理防护，对裸露山体进行生态修复，未做防护处理的应树立警示标志标牌。

对村庄各类开发建设活动应严格遵循村庄规划和防灾减灾要求，村民宅基地选址必须避开地质灾害危险区域；进一步加强削坡建房的用地管理和对违法用地的查处，遏制新增削坡建房风险点。凡因人为活动引发的地质灾害，按照谁引发、谁治理的原则由责任单位承担；自然因素造成的地质灾害，由各级政府负担；禁

止在滑坡区修建排水沟；禁止乱砍乱伐，乱采乱挖，减少植被破坏及人为水土流失。

第六章 实施保障

一、组织保障

1.创新支部工作领导模式。

村级党建工作要实现支部工作与经济工作良性有机互动。要创新组织设置。坚持产业集中、行业就近、突出特色、利于管理的原则，探索按照产业链条、经济组织建立党组织的形式，积极推行村村联建、村企联建、支部+信合+协会等模式，引导建立专业协会，在协会中建立党组织。

2.创新基层干部选育机制。

一是坚持选育标准。要始终坚持围绕发展选人用人，紧扣发展主题，突出发展第一要务，把关键的人选到关键的岗位作关键的工作。二是扩大选育视野。选拔优秀年轻干部到村任职，改善基层组织文化结构和年龄结构，发挥鲶鱼效应，激发基层组织的整体活力，提高基层组织领导发展的能力。三是创新选育方式。当前，农村组织形式多元化，利益主体多元化，利益关系复杂化，社会组织和成员关系由行政归属向利益归属转变，行为导向由政治推动向利益驱动转变。这就要求我们在选人时要顺应这种变化和 demand，大胆推行村支部（居委会）班子党内直选，扩大党内基层民主，落实普通党员的知情权、参与权、选举权、监督权。

3.创新干部激励保障机制。

机制产生活力，机制决定效益。稳定村干部队伍、提高村干部工作积极性，必须创新激励保障机制。一要强化组织保障。抓好保持共产党员先进性教育活动。二要强化经济保障。绩效工资与村党支部任期目标承诺相结合，由村民代表与乡镇共同考核。三要强化制度保障。建立完善村干部考核评价体系。

4.创新宅基地管理机制。

村党支部当好“主心骨”，创立创新“党建+民情理事会”，汲取群众智慧推进宅基地管理。民情理事会可由村干部、老党员、老退伍军人、退休军人等人组成，通过召开多次群众专题大会、理事会成员会议，制定可行的宅基地“一户一宅”管理方案及操作流程。

5.村规民约。为全力推进石新村新农村建设，进一步改善农村生产生活环境，带动农民持续增收，促进农村和谐稳定，特制定本村村规民约。

(1) 社会治安：

1) 每个村民都要学法、知法、守法、自觉维护法律尊严，积极同一切违法犯罪行为作斗争。

2) 村民之间应团结友爱，和睦相处，不打架斗殴，不酗酒滋事，严禁侮辱、诽谤他人，严禁造谣感众、拨弄是非。

3) 自觉维护社会秩序和公共安全，不扰乱公共秩序，不阻碍公务人员执行公务。严禁偷盗、敲诈、哄抢国家、集体、个人财物， 严禁赌博、严禁替罪犯藏匿赃物。

4) 严禁非法生产、运输、储存和买卖爆炸物品：经销烟花、爆竹等易燃易爆物品须经公安机关等有关部门批准。不得私藏枪支弹药， 拾得枪支弹药、爆炸物品，要及时上缴公安机关。

5) 爱护公共财产，不得损坏水利、道路交通、供电、通讯、生产等公共设施。严禁非法限制他人人身自由或非法侵犯他人住宅，不准隐匿、毁弃、私拆他人邮件。

6) 严禁私自砍伐国家、集体或他人的林木，严禁损害他人庄稼、瓜果及其他农作物，加强牲畜看管，严禁放养猪、牛、羊。

对违反上述社会治安条款者，触犯法律法规的，报送司法机关处理。尚未触犯刑律和治安处罚条例的，由村批评教育，责令改正。

(2) 消防安全：

1) 加强野外用火管理，严防山火发生。

2) 家庭用火做到人离火灭，严禁将易燃易爆物品堆放户内、寨内，定期检查、排除各种火灾隐患。

3) 加强村防火设施建设，定期检查消防池、消防水管和消防栓，保证消防用水正常。

4) 对村内、户内电线要定期检查，损坏的要请电工及时修理、更新，严禁乱拉乱接电线。

5) 加强村民尤其是少年儿童安全用火用电知识宣传教育，提高全体村民消防安全知识水平和意识。

(3) 村风民俗：

1) 提倡社会主义精神文明，移风易俗，反对封建迷信及其他不文明行为，树立良好的民风、村风。红白喜事由红白喜事理事会管理，喜事新办，丧事从俭，

破除陈规旧俗，反对铺张浪费、反对大操大办。

2) 不请神弄鬼或装神弄鬼，不搞封建迷信活动，不听、看、传淫秽书刊、音像，不参加邪教组织。

3) 建立正常的人际关系，不搞宗派活动，反对家族主义。

(4) 邻里关系：

1) 村民之间要互尊、互爱、互助，和睦相处，建立良好的邻里关系。

2) 在生产、生活、社会交往过程中，应遵循平等、自愿、互惠互利的原则，发扬社会主义新风尚。邻里纠纷，应本着团结友爱的原则平等协商解决，协商不成的可申请村调解委调解，也可依法向人民法院起诉，树立依法维权意识，不得以牙还牙，以暴制暴。

(5) 婚姻家庭：

1) 遵循婚姻自由、男女平等、一夫一妻、尊老爱幼的原则，建立团结和睦的家庭关系。

2) 婚姻大事由本人作主，反对包办干涉，男女青年结婚必须符合法定结婚年龄要求，提倡晚婚晚育。

3) 夫妻地位平等，共同承担家务劳动，共同管理家庭财产，反对家庭暴力。父母应尽抚养、教育未成年子女的义务，禁止歧视、虐待、遗弃女婴，破除生男才能传宗接代的陋习。子女应尽赡养老人的义务，不得歧视、虐待老人。

(6) 村庄规划

1) 积极开展新农村建设，搞好公共卫生，加强村容村貌整治，做到村容环境卫生整洁，村民落实门前门后三包，房前屋后无垃圾及污物，任何家庭不得向道路内乱排污水，严禁随地乱倒乱堆垃圾、秽物，修房盖屋余下的垃圾碎片应及时清理，柴草、粪土应定点堆放。

2) 建房应服从村庄规划，经村委会、村小组和上级有关部门批准，统一安排，不得擅自动工，不得违反规划或损害四邻利益。

3) 按照村庄整治规划要求，按照一户一宅政策，对农村旧房进行改造和整治。对无价值的危房、泥砖房、牛栏、猪栏、茅房和杂物房等由村民自行拆除。

二、制度保障

1. 明确关于宅基地的规划及使用制度。

建议明确关于宅基地的规划及使用制度，依法保护国家、集体的宅基地所有

权，依法保护公民、法人合法取得的宅基地使用权，同时保障后期实际落地工作的顺利实施。

2.村庄产业振兴工作指引。

结合农业资源，依托现代农业的生产技术，传统水稻种植与经济国林双轨齐下，进行精细化、生态化的生产。加快发展根植于农业农村、由当地农民主办、彰显地域特色和乡村价值的产业体系，推动乡村产业全面振兴。

3.公共服务设施管理维护机制

（1）加强领导，强化协调，依法管理，建立长效机制。

街道、镇政府及有关部门要将公共设施的建设、维护、管理和利用纳入目标考核内容和重要议事日程，制定和完善相关的管理法规条例，确定领导重点抓，安排责任心强、业务精的管理人员，落实责任，工作到位。

（2）建立和完善公共设施管理协调机构。

负责公共设施的建设、规范、管理，组织协调，宣传教育，监督处罚，养护维修，综合服务等各项工作。

（3）实行信息网络动态管理。

公共设施的建设时间、地点、项目、功能、范围、人员等有关资料录入微机，不断提升信息化、规范化管理水平。

（4）充分发挥村委会和村民自治组织的作用。

健全制度、明确职责，积极做好公共设施维护和管理的宣传教育、监督和检查的工作。

（5）经常组织维护公共设施的社会性活动。

政府管理部门、村委会、学校应经常开展维护公共设施的志愿者活动，鼓励和支持有关专业技术人员、学生、党员及社会团体加入志愿者行列，为公共设施的建设、维护、管理和利用提供无偿的服务。

（6）科学合理配备公共设施管理人员。

加强培训，不断提高管理人员的综合素质，做到爱岗敬业，切实履行职责，工作扎实有效。

（7）科学规划，精心设计，严把建设质量关。

让公共设施建设成为提高村民生活质量、创建美丽乡村的精品和亮点。

（8）加大宣传、教育、监督和处罚的力度。

运用报刊、公告栏、广播等各种宣传媒体，经常开展维护公共服务设施的教育活动，提高村民的自觉维护意识，同时，做到教育与处罚并重，对损坏、偷盗、践踏公共设施的人和事坚决给予处罚。

4.基础设施长效化运营机制

（1）明确责任，建立多种形成的管护机制和运营方式。

坚持“谁投资、谁拥有产权和收益权”的原则，对基础设施重新理顺关系，明晰产权，明确经营和管理责任，实行责任制和问责制。

（2）建立数量与质量并重的绩效评价标准。

建立新型的绩效评价标准，将农村基础设施管理纳入评价体系，同时建立政府绩效评估中的公众参与机制。

（3）建立农村基础设施管理的监督机制。

加强监督基础设施建设资金以及建设工程，保障资金足额到位，同时防止出现“豆腐渣”工程。

（4）加强宣传教育，发挥农民参与农村公共事务的积极性和主动性。

政府通过多种渠道向农民宣传管理和维护基础设施的重要性，宣传相关法律法规、鼓励农民成立环境合作社、水利协会、股份合作社等农村专业合作组织，牵头负责工程维护管理、费用收取、工程更新等工作。

（5）完善村卫生保洁制度。

深化垃圾集中收集处理、环境整治与卫生保洁工作，将此作为巩固村庄建设的一项重要成果。公开招聘思想素质好、责任心强、身体健康的农村退任村两委干部、农村困难党员和困难群众担任保洁员。建立环境卫生保洁站，形成垃圾收集清运处理体系以及科学合理的环卫管理系统，全面实现生活垃圾分类收集、分类清运、分类处理，实现生活垃圾减量化、资源化、无害化，确保生活垃圾“户集、村收、镇运”。

（6）建立村民互助联防制度。

建立村民互助联防制度，十户为一组，设立组长副组长各一名，制定联防公约，并与各互助签订公约：将全村划分为若干治安防范联防责任区，若干组负责一个联防责任区：由组长牵头，组织联防户轮流值班，维护责任区安全，村委会协调安排值班、调集村治安巡逻队及联防值班员开展治安防范活动。

三、宣传保障

1.通过宣传栏宣传。

宣传栏是村内重要的宣传方式，对提升村庄形象、传播村内文化，提升生产水平，增强村内凝集力等重要作用。应通过宣传栏展示与村庄规划中的相关内容，以便村民能充分认识规划对发展村庄经济、实现社会主义新农村的重大意义和作用。

2.派发宣传手册。

将村庄规划的建设规划蓝图以宣传手册的形式印发到每家每户，以增强村民对未来村庄建设的信心。要尽量确保每一户人家都能全面地了解村庄建设对于村民的利益，让村民明白村民自己才是村庄规划的最大受益者。

3.举办村庄规划宣讲会。

组织村民在村委会礼堂、文化广场、学校操场、文化馆等地举办有关村庄规划的专题讲座，聘请旅游、农业、城建、规划、产业发展等方面专家深入浅出地解村庄规划建设的实质、内容要求、发展生产、改善环境等知识，帮助村民提高对于村庄规划的认识。

4.在村内人员密集地区或人员流动大地区悬挂与村庄规划相关的横幅。

横幅标语应简短易记，朗朗上口。让村民始终牢记村庄建设不能停，激发村民参与村庄建设的热情，提高村内对村庄建设的氛围。

第七章 附则

一、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。

二、规划修改

本次规划审批通过后原则不进行调整，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。

三、解释权

本次规划在落实过程中的最终解释权归田墘街道所有。

四、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。

附表

附表 1 石新村规划指标表

指标		规划基期年	规划目标年	变化量	属性
人口规模（人）		7657	8520	863	预期性
耕地保有量（公顷）		253.89	253.89	0	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）		24.74	24.74	0	约束性
村庄建设用地面积（公顷）		35.58	40.42	4.84	约束性
其中	宅基地规模（公顷）	27.84	30.73	2.89	预期性
	公共服务设施用地规模（公顷）	2.70	2.79	0.09	预期性
	基础设施用地规模（公顷）	1.34	1.34	0	预期性
	经营性建设用地规模（公顷）	1.26	1.27	0.01	预期性
	景观与绿化用地（公顷）	1.39	2.14	0.75	预期性
	村内交通用地规模（公顷）	1.05	2.15	1.10	预期性
户均宅基地（m ² ）		186	156	-30	预期性
人均村庄建设用地（m ² ）		46	47	1	预期性

附表2 土地利用结构调整表

单位：公顷，%

国土空间功能		现状基期年		规划目标年		规划期内增减		
		面积	比重	面积	比重			
总面积		621.42	100	621.42	100	0		
耕地		229.24	36.89	228.58	36.78	-0.66		
园地		31.98	5.15	31.44	5.06	-0.54		
林地		174.57	28.09	167.40	26.94	-7.17		
草地		92.90	14.94	87.81	14.13	-5.09		
农业设施建设用地		乡村道路用地	3.24	0.52	2.98	0.48	-0.26	
		种植设施建设用地	0.20	0.03	0.01	0	-0.19	
		畜禽养殖设施建设用地	1.27	0.2	1.23	0.2	-0.04	
建设用地	城镇用地	公共管理与公共服务用地	0.41	0.07	0.41	0.07	0	
		商业服务业用地	0	0	0.16	0.03	0.16	
		工矿用地	7.19	1.16	15.34	2.47	8.15	
		仓储用地	0.69	0.11	0.69	0.11	0	
		交通场站用地	2.34	0.38	2.47	0.40	0.13	
		公用设施用地	2.62	0.42	2.62	0.42	0	
		小计	13.25	2.14	21.69	3.50	8.44	
		村庄用地	居住用地	28.12	4.53	31.52	5.07	3.40
			公共管理与公共服务用地	2.00	0.32	2	0.32	0
	商业服务业用地		0.37	0.06	0.38	0.06	0.01	
	工矿用地		0.21	0.04	0.21	0.03	0	
	仓储用地		0.68	0.11	0.68	0.11	0	
	乡村道路用地		0.91	0.15	1.41	0.23	0.50	
	交通场站用地		0.14	0.02	0.74	0.12	0.60	
	公用设施用地		1.34	0.22	1.34	0.22	0	
	绿地与开敞空间用地		1.39	0.23	2.14	0.35	0.75	
	空闲地		0.42	0.07	0	0	-0.42	
	小计	35.58	5.75	40.42	6.51	4.84		
	区域基础设施用地	公路用地	5.88	0.95	7.03	1.13	1.15	
		水工建筑用地	1.38	0.22	1.39	0.22	0.01	
其他建设用地	特殊用地	7.92	1.27	7.79	1.25	-0.13		
合计		64.01	10.33	78.32	12.61	14.31		
陆地水域	坑塘水面	12.55	2.01	12.50	2.01	-0.05		
	沟渠	11.14	1.79	11.11	1.79	-0.03		
其他土地	裸土地	0.32	0.05	0.04	0	-0.28		

附表3 石新村近期建设项目表

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
生态修复	山林修复	村域范围	—	20	政府资金	田墘街道办事处	村委会	总承包
	水体修复	村域范围	—	20	政府资金	田墘街道办事处	村委会	总承包
基础设施	污水处理设施	新美地	40 m ²	15	政府资金	田墘街道办事处	村委会	总承包
		小马巷	20 m ²	8	政府资金	田墘街道办事处	村委会	总承包
	污水管道	村域范围	3.9km	31	政府资金	田墘街道办事处	村委会	总承包
	道路硬底化	过洋埔	410m	27.68	政府资金	田墘街道办事处	村委会	总承包
		马巷	675m	45.56	政府资金	田墘街道办事处	村委会	总承包
		石牌	140m	9.45	政府资金	田墘街道办事处	村委会	总承包
		新美地	1400m	94.5	政府资金	田墘街道办事处	村委会	总承包
		新乡	155m	10.46	政府资金	田墘街道办事处	村委会	总承包
	道路拓宽	村域范围	4215m	189.68	政府资金	田墘街道办事处	村委会	总承包
		马巷	300m	13.5	政府资金	田墘街道办事处	村委会	总承包
	路面加高	新乡	95m	3.21	政府资金	田墘街道办事处	村委会	总承包
	危桥改造	马巷	20m	20	政府资金	田墘街道办事处	村委会	总承包
	变压器	马巷	20m ²	15	政府资金	田墘街道办事处	村委会	总承包
		新美地	10m ²	5	政府资金	田墘街道办事处	村委会	总承包
	公厕	马巷	30m ²	5	政府资金	田墘街道办事处	村委会	总承包
	垃圾收集点	马巷	10m ²	1	政府资金	田墘街道办事处	村委会	总承包
公共服务设施	文化楼	新乡	100m ²	15	政府资金	田墘街道办事处	村委会	总承包
	文化广场 (老人活动中心、 体育健身设施)	马巷	150m ²	22.5	政府资金	田墘街道办事处	村委会	总承包
		小马巷	150m ²	22.5	政府资金	田墘街道办事处	村委会	总承包
	办公室(文化室、老人活动室)	石牌	100m ²	15	政府资金	田墘街道办事处	村委会	总承包
	公园	过洋埔	5550 m ²	55.5	政府资金	田墘街道办事处	村委会	总承包
石岗寮		9890m ²	98.9	政府	田墘街道	村委	总承	

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
					资金	办事处	会	包
	居家养老服务	过洋埔	150m ²	22.5	政府资金	田墘街道办事处	村委会	总承包
		新美地	150m ²	22.5	政府资金	田墘街道办事处	村委会	总承包
	篮球场	新美地	420m ²	5.5	政府资金	田墘街道办事处	村委会	总承包
	体育健身设施	石岗寮	—	0.5	政府资金	田墘街道办事处	村委会	总承包
人居环境美化	村道绿化	各自然村主要道路	—	待估算	政府资金	田墘街道办事处	村委会	总承包
	建筑立面美化	各自然村	—	待估算	政府资金	田墘街道办事处	村委会	总承包
	池塘景观改造	石牌	3600 m ²	待估算	政府资金	田墘街道办事处	村委会	总承包
		新美地	670 m ²	待估算	政府资金	田墘街道办事处	村委会	总承包
		石岗寮	3390 m ²	待估算	政府资金	田墘街道办事处	村委会	总承包
	池塘栏杆	石牌	340m	待估算	政府资金	田墘街道办事处	村委会	总承包
		新美地	110m	待估算	政府资金	田墘街道办事处	村委会	总承包
		石岗寮	240m	待估算	政府资金	田墘街道办事处	村委会	总承包

附件

附件 1：村庄规划管制规则

1、村庄发展目标

针对石新村的综合情况，立足现有农田、生态、村落等乡村资源，按照上位规划要求，保持生态空间不减少，耕地质量有所提升，永久基本农田总量不变，致力推进“一村一品”，切实改善村民生产、生活条件和人居环境质量，将石新村建设成为产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的社会主义新农村。

2、生态保护

(1) 根据《汕尾市生态保护红线评估调整方案》石新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 24.74 公顷，主要分布在村域东部，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 253.89 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，将石新村的红色革命遗址、祠堂、宗庙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。

5、建设空间管制

本村内村庄建设用地规模为 40.42 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30.73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4层，首层层高不宜高于4.5米，其他层高不应超过3.2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。

村内供水引自村口的现状市政自来水管，规划在新美地村、小马巷村建设2处污水处理设施，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100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、村委等为防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

附件 2：现场调研、村民参与及公示情况

（1）现场调研

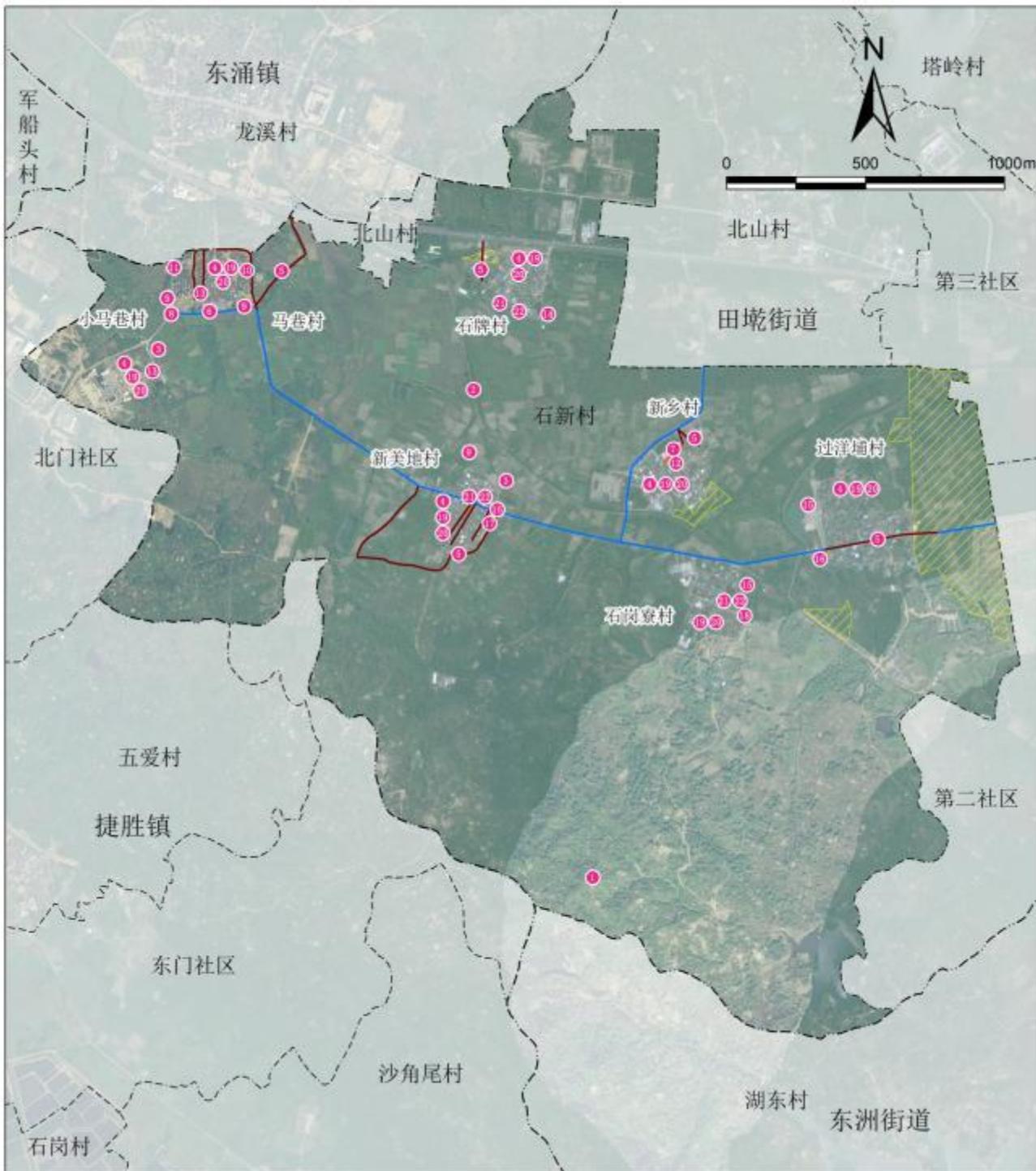
进行入户座谈和现场踏勘，了解村庄现状，听取村民诉求和建议，并进行无人机航拍。



调研材料

附图

- 01 村庄用地现状图
- 02 村庄规划总图
- 03 村庄建设项目布局规划图
- 04 功能分区图
- 05 产业布局规划图
- 06 公共服务设施规划图
- 07 市政基础服务设施规划图
- 08 道路交通和防灾减灾规划图
- 09 农房建设总平面图
- 10 村庄近期建设重点项目透视图
- 11 人居环境整治提升图

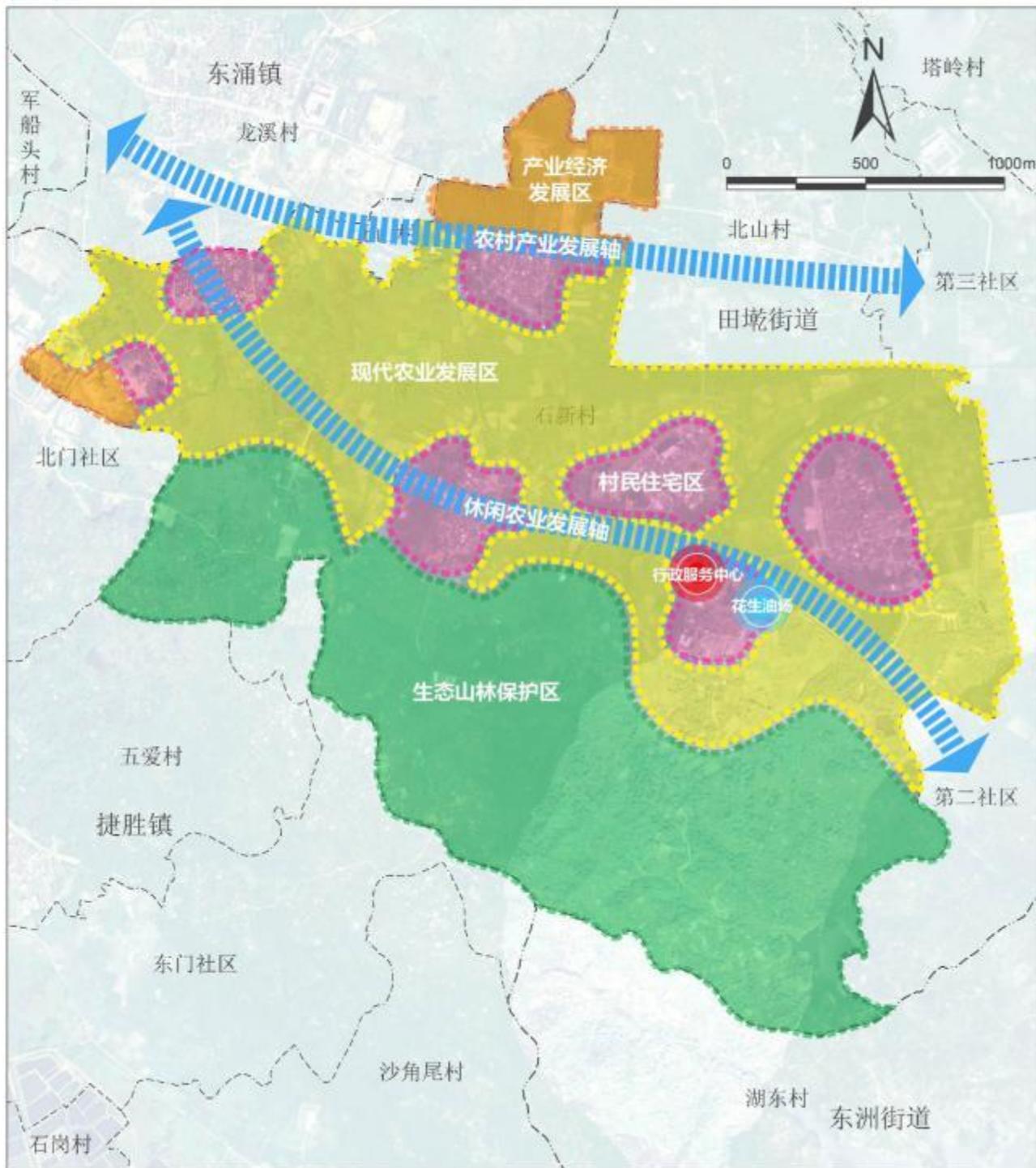


图例

- 山林修复
- 垃圾收集点
- 池塘景观改造
- 水体修复
- 文化楼
- 池塘栏杆
- 污水处理设施
- 文化广场
- 道路硬底化
- 污水管道
- 办公室
- 道路拓宽
- 道路硬底化
- 公园
- 路面垫高
- 道路拓宽
- 居家养老服务站
- - - 街道(镇)界
- 路面加高
- 篮球场
- - - 村界
- 危桥改造
- 体育健身设施
- ▨ 永久基本农田
- 变压器增容、新建
- 村道绿化
- 公厕
- 建筑立面美化

近期建设项目库

序号	项目类型	项目名称	空间位置	用地面积/规模	建设规模(平方米)	建设方式	责任主体	协调部门	建设方式	
1	生态修复	山林修复	村域范围	—	20	政府资金	汕尾红海湾经济开发区	村委会	总承包	
2		水体修复	村域范围	—	20	政府资金	汕尾红海湾经济开发区	村委会	总承包	
3	基础设施	污水处理设施	新美地	420m ²	15	政府资金	汕尾红海湾经济开发区	村委会	总承包	
4		污水管道	小马巷	28m ²	8	政府资金	汕尾红海湾经济开发区	村委会	总承包	
基础设施	道路硬底化	北洋楼	北洋楼	418m	27.68	政府资金	汕尾红海湾经济开发区	村委会	总承包	
		马巷	马巷	873m	45.56	政府资金	汕尾红海湾经济开发区	村委会	总承包	
		石牌	石牌	148m	9.43	政府资金	汕尾红海湾经济开发区	村委会	总承包	
		新美地	新美地	1899m	94.5	政府资金	汕尾红海湾经济开发区	村委会	总承包	
		新乡	新乡	122m	18.46	政府资金	汕尾红海湾经济开发区	村委会	总承包	
		村域范围	村域范围	8215m	189.69	政府资金	汕尾红海湾经济开发区	村委会	总承包	
基础设施	道路拓宽	马巷	马巷	385m	13.5	政府资金	汕尾红海湾经济开发区	村委会	总承包	
		新乡	新乡	93m	3.21	政府资金	汕尾红海湾经济开发区	村委会	总承包	
		马巷	马巷	20m	29	政府资金	汕尾红海湾经济开发区	村委会	总承包	
		马巷	马巷	28m ²	15	政府资金	汕尾红海湾经济开发区	村委会	总承包	
基础设施	公厕	新美地	新美地	18m ²	5	政府资金	汕尾红海湾经济开发区	村委会	总承包	
		马巷	马巷	38m ²	5	政府资金	汕尾红海湾经济开发区	村委会	总承包	
基础设施	垃圾收集点	马巷	马巷	18m ²	1	政府资金	汕尾红海湾经济开发区	村委会	总承包	
		新乡	新乡	180m ²	15	政府资金	汕尾红海湾经济开发区	村委会	总承包	
公共管理与服务设施	文化设施	文化广场(老人活动中心、体育健身设施)	马巷	150m ²	22.5	政府资金	汕尾红海湾经济开发区	村委会	总承包	
		小美地	小美地	180m ²	22.5	政府资金	汕尾红海湾经济开发区	村委会	总承包	
		办公室(文化室、老人活动室)	石牌	180m ²	15	政府资金	汕尾红海湾经济开发区	村委会	总承包	
		公厕	北洋楼	5338m ²	25.5	政府资金	汕尾红海湾经济开发区	村委会	总承包	
公共管理与服务设施	居家养老服务站	石牌	石牌	8998m ²	58.9	政府资金	汕尾红海湾经济开发区	村委会	总承包	
		北洋楼	北洋楼	110m ²	22.5	政府资金	汕尾红海湾经济开发区	村委会	总承包	
		新美地	新美地	130m ²	22.5	政府资金	汕尾红海湾经济开发区	村委会	总承包	
		马巷	马巷	420m ²	3.8	政府资金	汕尾红海湾经济开发区	村委会	总承包	
		石牌	石牌	—	8.2	政府资金	汕尾红海湾经济开发区	村委会	总承包	
		村道绿化	各村自然村范围	—	—	村自筹	政府资金	汕尾红海湾经济开发区	村委会	总承包
人居环境美化	池塘景观改造	石牌	石牌	2888m ²	—	村自筹	政府资金	汕尾红海湾经济开发区	村委会	总承包
		新美地	新美地	670m ²	—	村自筹	政府资金	汕尾红海湾经济开发区	村委会	总承包
		石牌	石牌	3388m ²	—	村自筹	政府资金	汕尾红海湾经济开发区	村委会	总承包
		石牌	石牌	248m	—	村自筹	政府资金	汕尾红海湾经济开发区	村委会	总承包
人居环境美化	池塘栏杆	新美地	新美地	118m	—	村自筹	政府资金	汕尾红海湾经济开发区	村委会	总承包
		石牌	石牌	248m	—	村自筹	政府资金	汕尾红海湾经济开发区	村委会	总承包



图例



产业发展轴



村民住宅区



产业经济发展区



生态山林保护区



现代农业发展区



行政服务中心

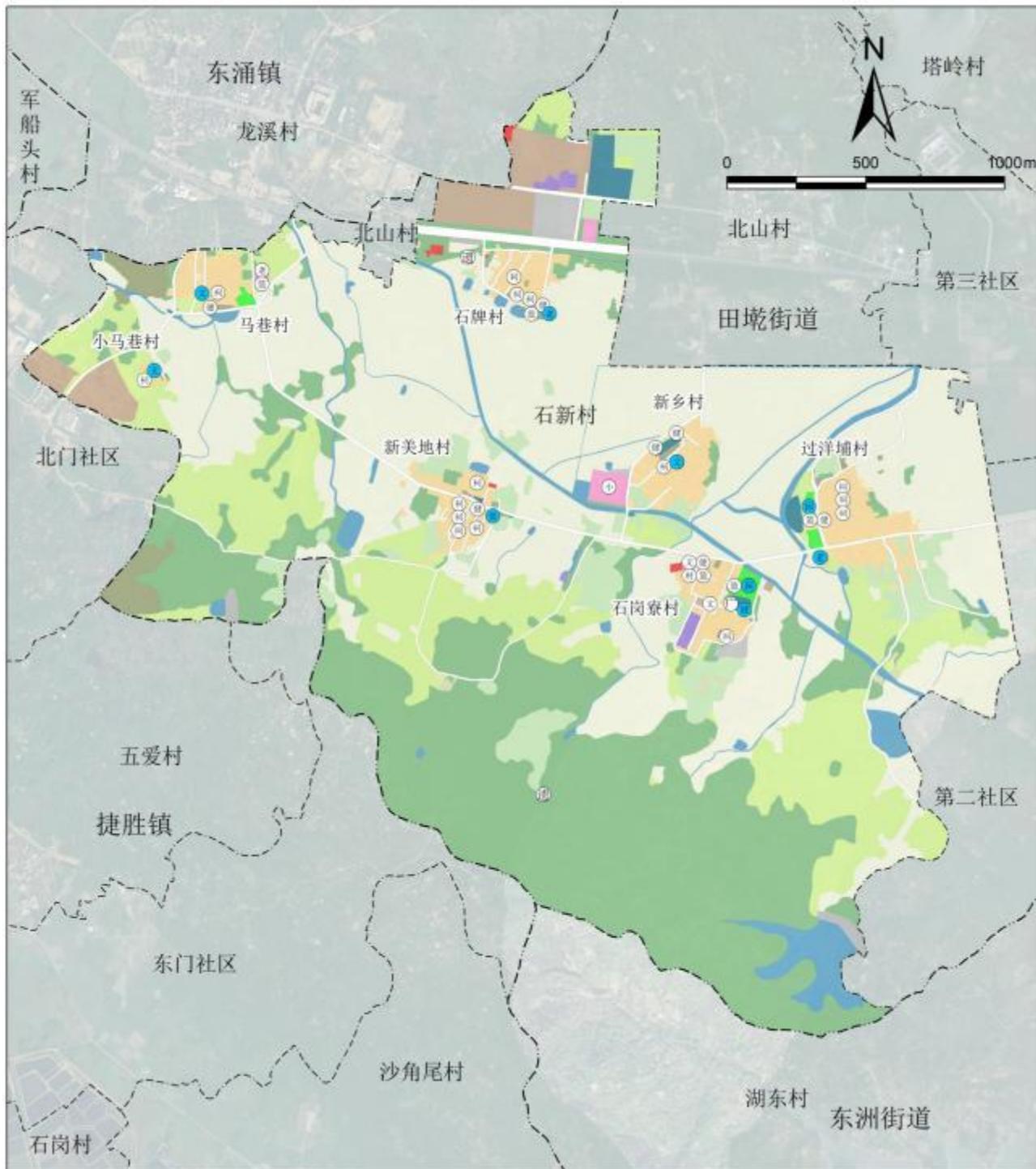


花生油场



图例

-  产业发展轴
-  产业经济发展区
-  生态山林保护区
-  现代农业发展区
-  农业细分发展区



图例

现状和规划设施

○ 现状设施

● 规划设施

公共服务设施

① 村民委员会

② 小学

③ 文化活动中心

④ 老人活动中心

⑤ 公园

⑥ 小广场

⑦ 体育健身设施

⑧ 篮球场

⑨ 祠堂

⑩ 革命遗址

--- 街道（镇）界

--- 村界

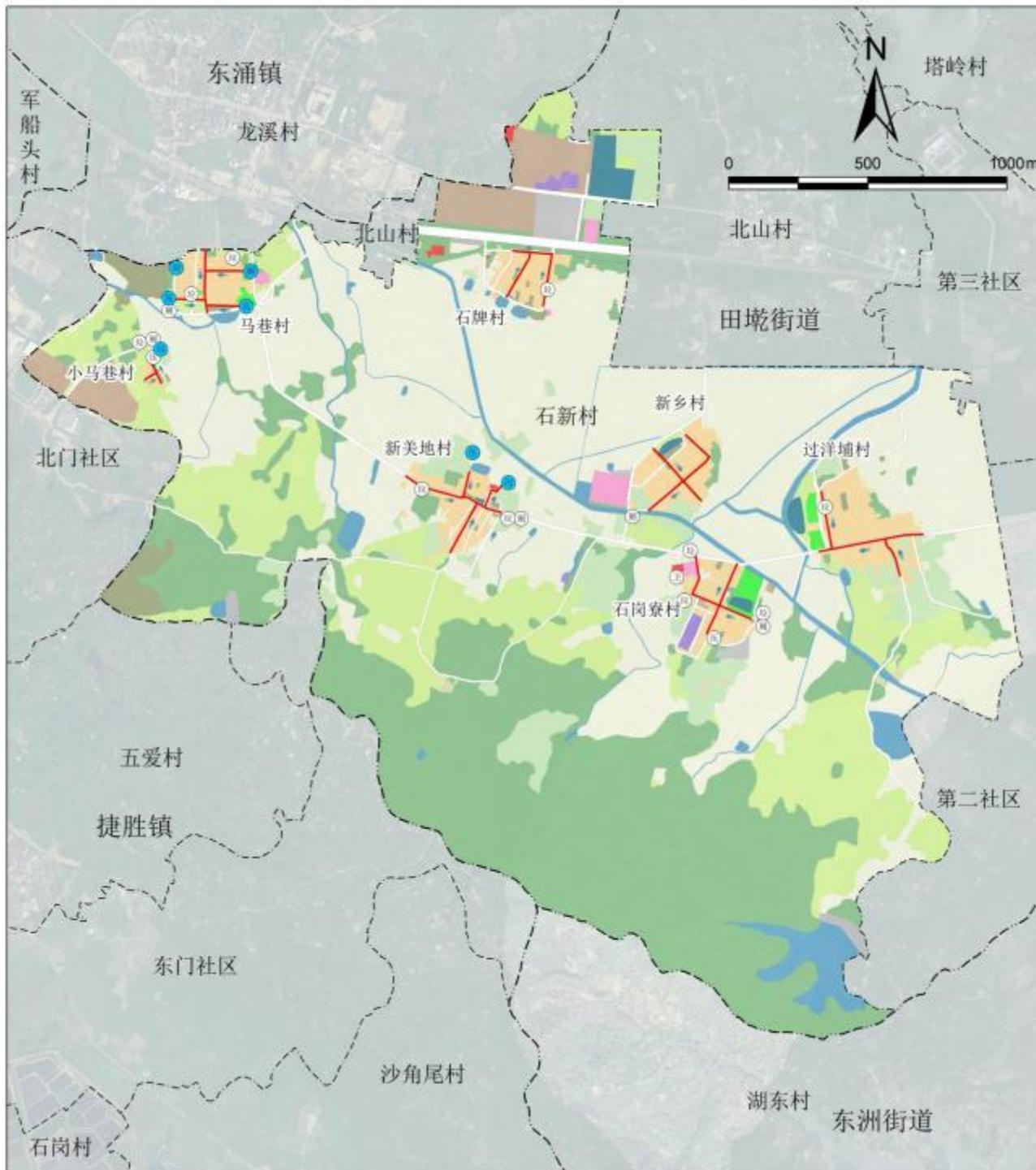
□ 道路

建设项目一览表

项目类型	项目名称	空间位置	用地规模
公共服务设施	文化楼	新乡、马巷、石碑	100-150m ² /个
	老人活动中心	过洋埔、新美地、石岗寮、马巷、小马巷	150m ² /个
	公园	过洋埔、石岗寮	5550m ² /9890m ²
	篮球场	新美地	420m ²
	体育健身设施	石岗寮	—

管控规则

- 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3米。
- ②规划保留现状村委会占地1600m²，规划增建或重建文化楼、老人活动中心、公园、篮球场等，为村内老人提供日常照料和娱乐服务，增加村民的活动空间，为村民日常生活提供便利，村民不得随意占用。



图例

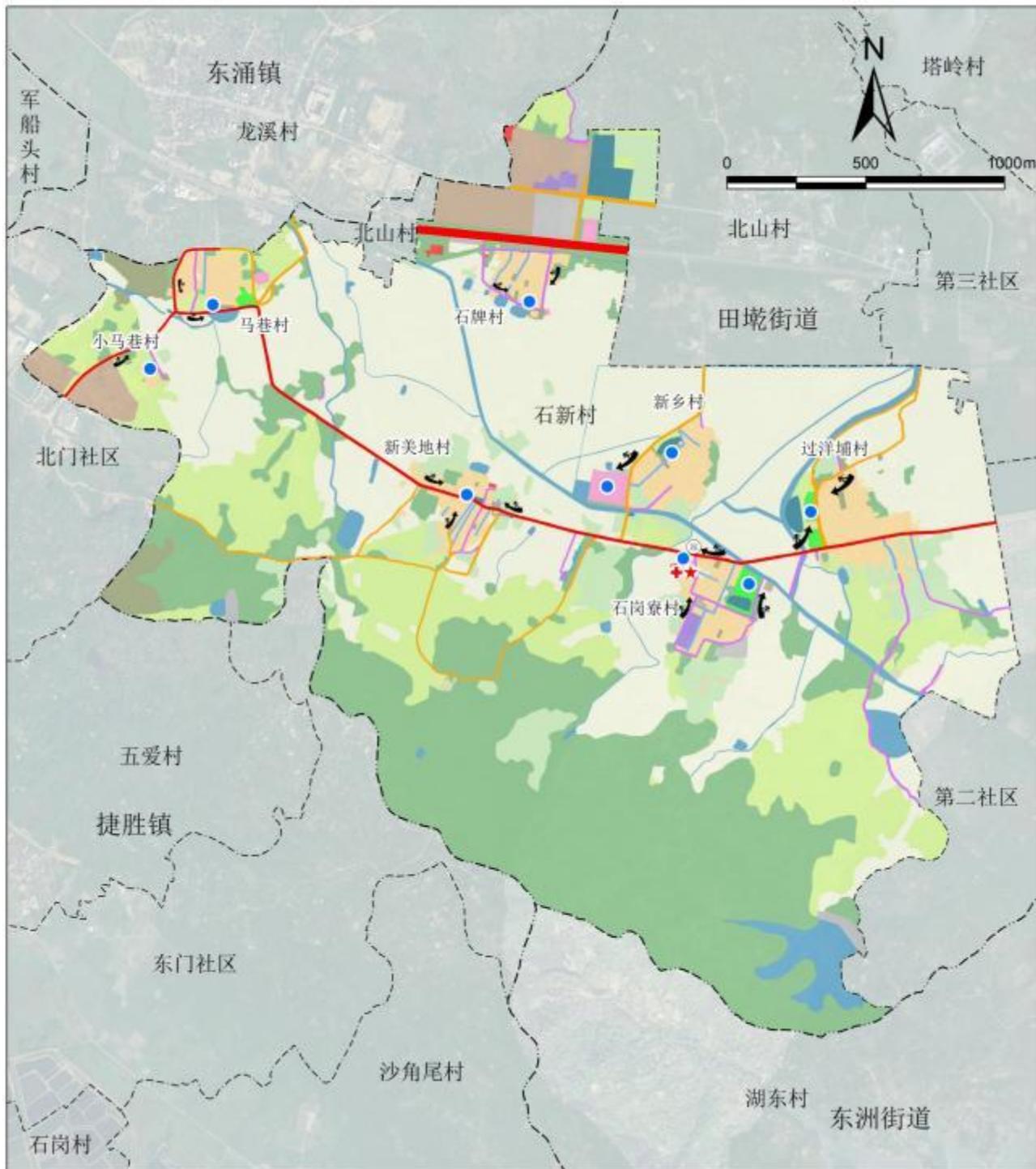
- | | |
|------------|----------|
| --- 街道（镇）界 | 公共服务设施 |
| --- 村界 | ① 卫生站 |
| □ 道路 | ② 污水处理设施 |
| — 雨污水管道 | ③ 垃圾收集点 |
| → 雨污水流向 | ④ 公厕 |
| ○ 现状设施 | ⑤ 变压器 |
| ● 规划设施 | |

建设项目一览表

项目类型	项目名称	空间位置	用地规模
基础设施	污水处理设施	新美地、小马巷	40m ² /20m ²
	污水管道	村域范围	3.9km
	变压器	马巷、新美地	10m ² /个
	公厕	马巷	30m ²
	垃圾收集点	马巷	10m ²

管控规则

- 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3米。
- ②村内供水连通市政管网提供，规划在新美地村、小马巷村新建2处污水处理设施，房屋排水借口需向村民小组确认后再进行建设。
- ③基础设施包括：卫生站、污水处理设施、垃圾收集点、公厕、变压器等，村民不得随便占用。



图例

- | | | | | | | |
|------------|--------|--------|------|------|------|---------------|
| --- 街道（镇）界 | --- 村界 | — 对外交通 | — 干道 | — 支路 | — 巷道 | 防灾减灾规划 |
| | | | | | | ➔ 疏散方向 |
| | | | | | | ★ 综合防灾指挥中心 |
| | | | | | | ✚ 应急医疗中心 |
| | | | | | | ● 应急避难中心 |
| | | | | | | ⊙ 公交站点 |

管控规则

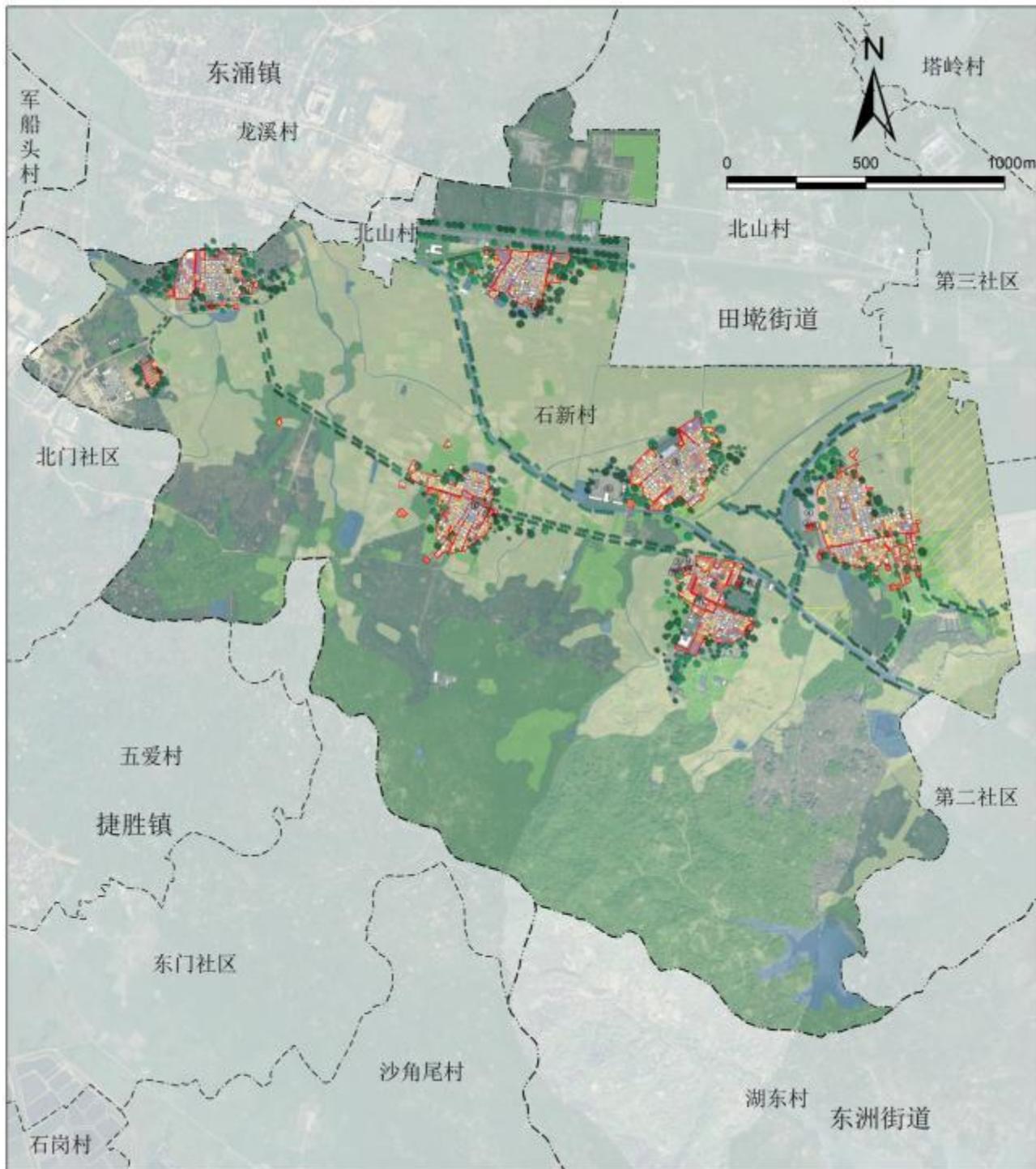
(1) 道路交通规划

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。

- ①主要对外交通：对外交通以国道236和乡道004为主。国道236为双向四车道，道路宽度为28米；乡道004为双向单车道，道路宽度为6米。
- ②干道：承担村庄连接主要自然村的功能，连接国道236和乡道004，道路宽度未来拓宽至6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。

(2) 防灾减灾规划

- ①防洪规划：防洪（潮）标准为100年一遇，防山洪标准为10年一遇。
- 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：设防标准参考相关规划，石新村位于抗震设防烈度7度地区在震前做好避震疏散应急预案，建设避震疏散场地和疏散通道，尽最大可能保护人民群众的生命安全。规划以村内广场、公园、学校、村委会前平地作为临时避震场所，避震疏散场所的疏散服务半径300-500m，人均面积不小于2m²。
- 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。



图例

- | | | | |
|--------------|------------|----------|--------|
| --- 街道（镇）界 | □ 原有住房 | ③ 文化活动中心 | ⑨ 革命遗址 |
| --- 村界 | ■ 新建住房意向范围 | ④ 公园 | |
| ▨ 永久基本农田保护红线 | ■ 公共服务设施建筑 | ⑤ 老人活动中心 | |
| □ 宅基地范围线 | ■ 改建建筑 | ⑥ 小学 | |
| ■ 原有农村宅基地 | ① 体育健身设施 | ⑦ 卫生站 | |
| ■ 新增农村宅基地 | ② 篮球场 | ⑧ 村委 | |

管控规则

根据《广东省农村宅基地管理办法》，农村宅基地的安排与使用应当坚持最严格的耕地保护制度，遵循规划先行、一户一宅、标准控制、依法审批的原则。规划新申请的宅基地，优先使用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地。

农村居民每户新批准农村宅基地的面积不得超过120平方米。应当在划定的宅基地建设范围内建设，新建建筑层数不大于4层；建筑层高首层不大于4.5米，其余层高不大于3.2米。



马巷村



石岗寮村



石牌村



新乡村



小马巷村



过洋埔村



新美地村

1. 文化广场、老人活动中心、文化室：打造集文化交流、休憩活动、老年关怀于一体的文化活动空间。
2. 篮球场：规划新建篮球场及其他附属设施，满足周边村民体育活动时间需求。
3. 公共厕所：增加村庄公共卫生设备，满足村庄卫生使用需求，提升村庄整体环境。
4. 污水处理设施：推进生活污水有效处理或资源化利用，实现污水排放管道收集或暗渠化。

建设重点项目说明



马巷村危桥修缮项目



规划篮球场意向图

建筑风貌整治

- 1.建筑立面修缮：农村住房等建筑立面翻新修复、增加立体墙绘等装饰丰富村庄色彩。
- 2.亮化改造：增加屋前屋后节能路灯，提升村庄出行安全性。
- 3.路缘绿化：巷道两侧种植芳香开花植物，丰富道路景观观赏性。



村道整治提升

- 1.道路硬底化：对村内道路路面进行硬底化改造，将泥泞道路改造成铺设水泥的道路。
- 2.村道绿化：道路两侧开敞空地可配置园林景观绿化植物，提升景观层次与效果。
- 3.排水、排污管道：沿主干道两侧敷设带盖板排水管道，雨污合流。



人居环境整治

- 1.对村民户外活动广场进行美化修缮，增加铺装样式，配置足够数量的健身设施及休憩座椅。
- 2.对空心房、杂房、危房、猪圈、鸡圈等进行拆除。
- 3.修复山林，涵养村内水源及水体，进行环境绿化美化，环境提质。
- 4.美化村庄环境，基本实现农村人居环境明显改善，村庄风貌整洁有序，村民环境与健康意识普遍增强。

