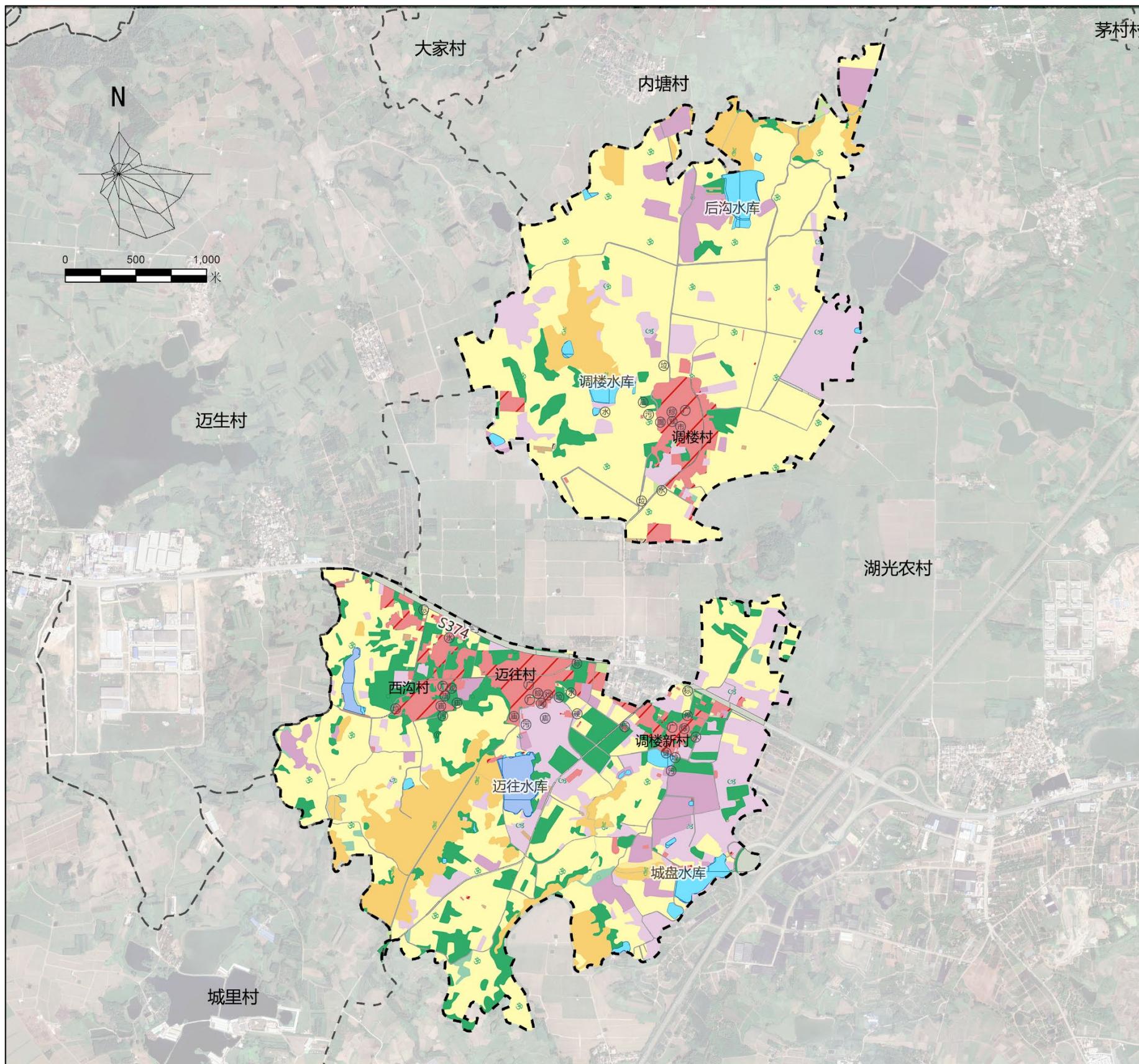


湛江市遂溪县岭北镇调楼村村庄规划 (2021-2035年)

村庄用地现状图



图例

- 用地用海地类**
- 铁路用地
 - 公路用地
 - 农村道路
 - 机场用地
 - 港口码头用地
 - 管道运输用地
 - 河流水面
 - 湖泊水面
 - 水库水面
 - 坑塘水面
 - 沿海滩涂
 - 内陆滩涂
 - 沟渠
 - 水工建筑用地
 - 设施农用地
 - 裸土地
 - 裸岩石砾地
 - 城市
 - 建制镇
 - 村庄
 - 盐田及采矿用地
 - 特殊用地
 - 水田
 - 水浇地
 - 旱地
 - 果园
 - 茶园
 - 橡胶园
 - 其他园地
 - 乔木林地
 - 竹林地
 - 红树林地
 - 森林沼泽
 - 灌木林地
 - 灌丛沼泽
 - 其他林地
 - 沼泽草地
 - 人工牧草地
 - 其他草地
- 基础公共服务设施**
- 供水设施
 - 垃圾处理站
 - 污水处理设施
 - 停车场
 - 村庄广场
 - 戏楼
 - 综合服务站
 - 健身设施
 - 公共厕所
 - 庙宇
 - 积分超市
 - 道路硬化
- 村界

村庄土地利用现状一览表

地类	现状基期年			
	面积	比重		
农业用地	耕地	472.5753	60.72%	
	园地	127.1771	16.34%	
	林地	79.2525	10.18%	
	草地	2.0058	0.26%	
	农业设施建设用地	农村道路	11.7253	1.51%
		设施农用地	1.6584	0.21%
	陆地水域	水库水面	7.6213	0.98%
		坑塘水面	15.1616	1.95%
		沟渠	1.0929	0.14%
	合计	718.2702	92.29%	
建设用地	城镇用地	工业用地	0.0000	0.00%
		公共管理与公共服务用地	0.0000	0.00%
	村庄用地	工业用地	0.0000	0.00%
		商业服务业用地	0.0000	0.00%
		物流仓储用地	0.0000	0.00%
		农村宅基地	49.8003	6.40%
		交通场站用地	0.0000	0.00%
		留白用地	0.0000	0.00%
	小计	49.8003	6.40%	
	交通运输用地	公路用地	9.8152	1.26%
水域及水利设施用地	水工建筑用地	0.1356	0.02%	
	特殊用地	0.1331	0.02%	
合计	59.8842	7.70%		
未利用地	其他土地	0.0952	0.01%	
土地总面积		778.2496	100.00%	

湛江市遂溪县岭北镇调楼村村庄规划 (2021-2035年)

村庄规划总图

图例

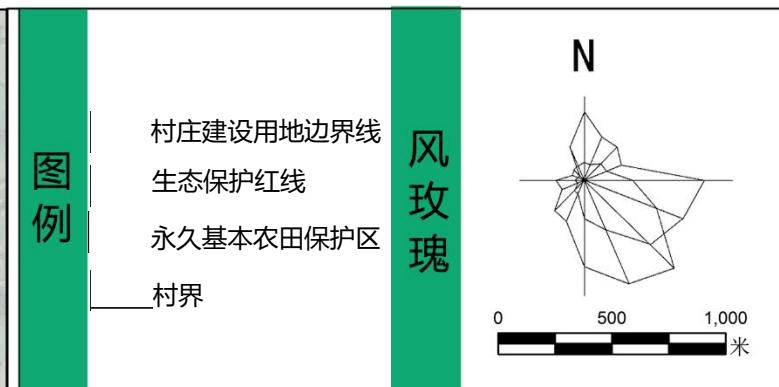
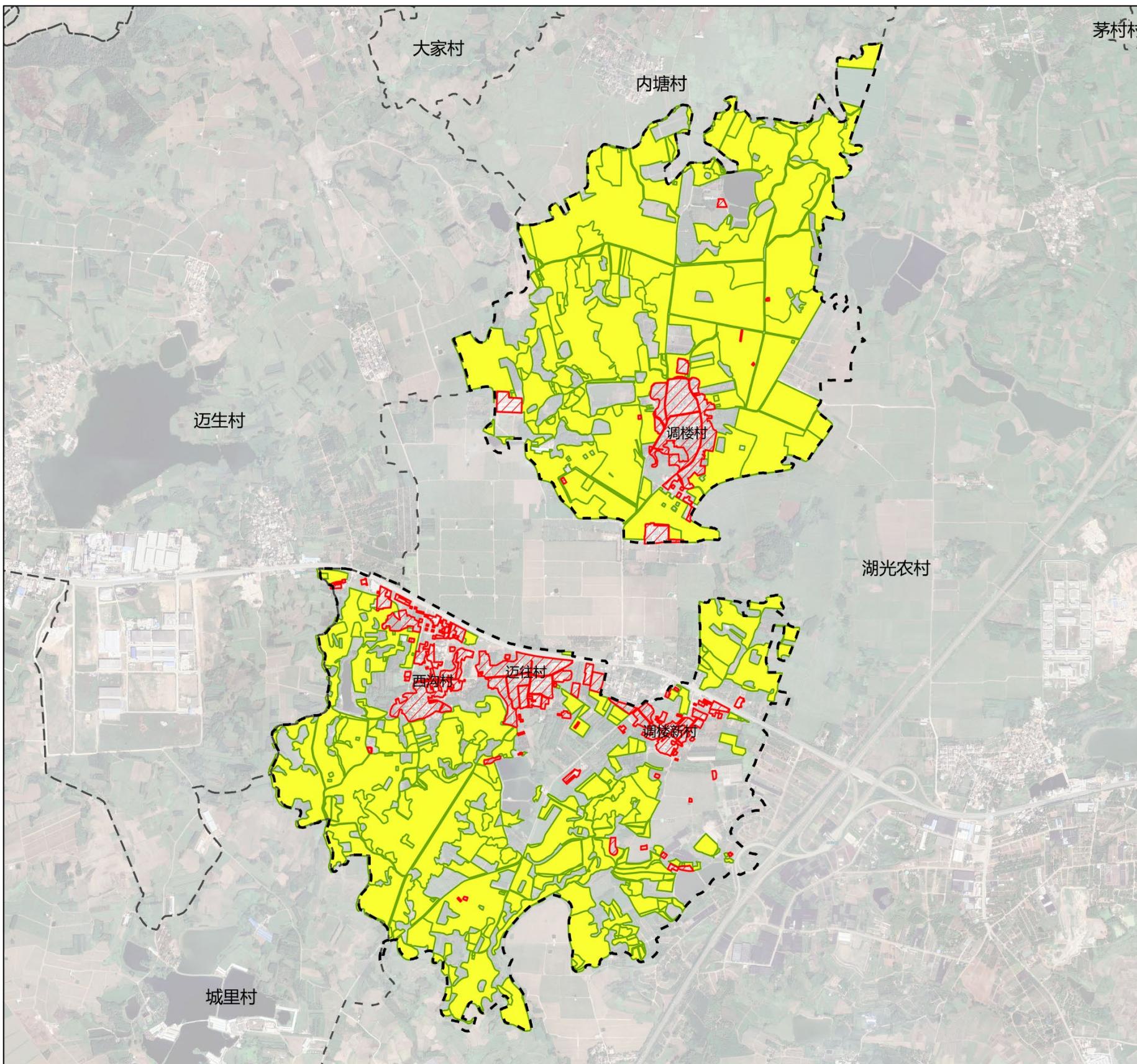
用地用海地类		基础公共服务设施	
耕地	绿地与开敞空间用地	(村) 现状设施	(综) 综合服务站
园地	留白用地	(村) 规划设施	(市) 积分超市
林地	特殊用地	(水) 供水设施	(园) 庙前公园
草地	陆地水域	(广) 村庄广场	(停) 生态停车场
湿地	其他土地	(厕) 公共厕所	(硬) 道路硬化
农业设施建设用地	渔业用海	(垃) 垃圾处理站	(戏) 戏楼
城镇住宅用地	工矿通信用海	(庙) 庙宇	(污) 污水处理设施
农村宅基地	交通运输用海	(标) 村庄标识	
公共管理与公共服务用地	游憩用海		
商业服务业用地	特殊用海		
工业用地	其他海域		
采矿用地			
仓储用地			
交通运输用地			
公用设施用地			

规划指标表

指标	规划基期年	规划目标年	变化量	属性
耕地保护目标 (公顷)	472.58	469.88	-2.69	约束性
永久基本农田保护面积 (公顷)	—	446.81	—	约束性
陆域生态保护红线面积 (公顷)	0.00	0.00	0.00	约束性
城镇开发边界面积 (公顷)	0.00	0.00	0.00	约束性
建设用地总规模 (公顷)	59.88	61.66	1.78	约束性
城乡建设用地规模 (公顷)	49.80	51.36	1.56	约束性
村庄建设用地规模 (公顷)	49.80	49.99	0.18	约束性
村庄居住用地规模 (公顷)	49.80	42.87	-6.93	预期性
人口规模 (人)	2280	3203	923	预期性
户数 (户)	405	915	510	预期性
人均村庄建设用地 (m ² /人)	218.42	156.07	-62.35	预期性

村域国土空间用途结构调整表

地类	现状基期年		规划目标年		规划期内增减	
	面积 (ha)	比重	面积 (ha)	比重		
耕地	472.5753	60.72%	469.8845	60.38%	-2.6908	
园地	127.1771	16.34%	124.0717	15.94%	-3.1054	
林地	79.2525	10.18%	77.9267	10.01%	-1.3258	
草地	2.0058	0.26%	1.9959	0.26%	-0.0099	
农业设施建设用地	农村道路	11.7253	1.51%	7.1846	0.92%	-6.1991
设施农用地	1.6584	0.21%	0.00%	0.00%		
陆地水域	水库水面	7.6213	0.98%	7.6218	0.98%	0.0005
坑塘水面	15.1616	1.95%	15.1752	1.95%	-0.0136	
沟渠	1.0929	0.14%	1.1000	0.14%	0.0071	
合计	718.2702	92.29%	704.9604	90.58%	-13.3098	
城镇用地	工业用地	0.0000	0.00%	0.4920	0.06%	0.4920
公共管理与公共服务用地	0.0000	0.00%	0.8832	0.11%	0.8832	
小计	0.0000	0.00%	1.3752	0.17%	1.3752	
城乡建设用地	工业用地	0.0000	0.00%	3.7627	0.48%	3.7627
商业服务业用地	0.0000	0.00%	0.8381	0.11%	0.8381	
物流仓储用地	0.0000	0.00%	1.9169	0.25%	1.9169	
农村宅基地	49.8003	6.40%	42.8682	5.51%	-6.9321	
交通场站用地	0.0000	0.00%	0.5075	0.07%	0.5075	
留白用地	0.0000	0.00%	0.0918	0.01%	0.0918	
空闲地	0.1112	0.01%	0.0000	0.00%	-0.1112	
小计	49.8003	6.40%	49.9852	6.43%	0.1849	
交通运输用地	公路用地	9.8152	1.26%	9.9830	1.28%	0.1678
水域及水利设施用地	水工建设用地	0.1356	0.02%	0.1355	0.02%	-0.0001
其他建设用地	特殊用地	0.1331	0.02%	0.1825	0.02%	0.0494
合计	59.8842	7.70%	61.6614	7.92%	1.7772	
未利用地	其他土地	0.0952	0.01%	11.6278	1.50%	11.5326
土地总面积	778.2496	100.00%	778.2496	100.00%	0.0000	



编号	指标	规划基期年	规划目标年	变化量	指标属性
一、空间底线					
1	耕地保护目标 (公顷)	472.58	469.88	0	约束性
2	永久基本农田保护面积 (公顷)	—	446.81	0	约束性
3	陆域生态保护红线面积 (公顷)	0.00	0.00	0	约束性
4	城镇开发边界面积 (公顷)	0.00	0.00	0	约束性
二、空间结构与效率					
5	村庄建设用地面积 (公顷)	49.80	49.99	0.18	预期性
6	新增村庄建设用地面积 (公顷)	—	0.18	—	预期性
7	户籍人口规模 (人)	2280	3203	923	预期性
三、空间品质					
8	人均村庄建设用地面积 (平方米/人)	218.42	156.07	-62.35	预期性

03村庄规划管制规则

一、村庄发展规划

立足村庄扎实的农业基础、丰富多样的农业产品，把握区位优势、良好生态景观资源和沿海蚝壳资源，依托遂溪县“中国第一甜镇”的瓜果种植优势和遂溪县南药现代农业产业园生产加工基地，围绕习总书记的生态文明思想，将“农田+火龙果+花卉+蚝壳”四大资源优化利用，实现“果林种植、蚝壳制药、生态观光”三产并线，发展“绿田红果黄花”的多彩乡村特色产业，将调楼村打造成为多彩田园农业生态村。

村庄范围内规划期末规划人口3203人，规划建设用地规模61.66公顷，村庄建设用地规模49.99公顷，永久基本农田保护面积446.81公顷。

二、生态保护

(1)村庄村域范围内不涉及生态保护红线。

(2)有针对性地恢复土地上的植被，达到保护裸露土地，保护周边的生态环境的作用。

(3)利用现有林地、植被，保护具有重要生态功能的绿色开敞空间；统筹协调村庄生态屏障用地与生产、生活用地。

(4)利用现有坑塘水面，涵养水源、调节小气候。

三、耕地和永久基本农田保护

(1)村庄范围内规划期末已落实永久基本农田446.81公顷，分布在各村小组四周，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。

(2)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、设施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。

03村庄规划管制规则

(4)村庄内设施农用地应按规定要求兴建设施和使用土地，不得指自或变相将设施农用地用于其他非农建设，并采取措施防止对土壤耕作层破坏和污染。

四、历史文化遗产与保护

本村文物保护单位不允许随意改变文物保护单位原有状况、面貌及环境。如需进行必要的修缮，应在专家指导下并严格按审核手续进行。

五、建设空间管制

村庄范围内有城镇用地1.3752公顷，村庄建设用地规模为49.9852公顷。

1.农村住房

(1)规划范围内划定宅基地42.8682公顷，规划新申请的宅基地，户均宅基地面积控制在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。

(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、地形及规划区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。规划村道及巷道原则不得调整，不得用于其他用途，农房不得占用规划村道及巷道，并符合农房建设管理规定与指引要。

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，应以新建住宅区范用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。

03村庄规划管制规则

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，延续规划区肌理。

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1.8，建筑密度小于等于30%，绿地率大于等于30%并且满足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三层半以内，其中首层高度不应超过4.2米，其它层高不应超过3.2米，规划范围内的建筑高度、层高宜统一标准宜采用农房建设选型中的高度和层高，且不得超过当地相关规定。

3)建筑退线

临公路、市政道路、规划区道路的村民住宅，建筑退线应满足相关规范要求。

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0.7H且不小于8米，已建住宅区主朝向的建筑间距应不小于0.5H且不小于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。建筑风格宜以粤西风格为主体，提炼广府元素，同时满足村民追求现代的审美需求，融传统与现代于一体。

03村庄规划管制规则

墙面材料及色彩控制指引:建筑外墙首层宜使用答砖、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,勒脚采用灰色首层采用灰色,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灰色。

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、挑格宜采用灰瓦。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。

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,不应采用外歌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。

2.产业发展空间

抢抓广东省“百县千镇万村高质量发展工程”的发展机遇,充分发挥调楼村丰富农业资源、果林资源和生态资源的优势,围绕“资源增效、村民增收、农村增活力”的发展目标:积极推进“绿田红果黄花”的多彩乡村特色产业,推动农业智慧化,实现数字化高效种植,促进农业精品化,提高农产品销量及质量,打造智慧高效精品农业样板区;联合遂溪县南药现代农业产业园生产加工基地,发挥蚝壳珍贵药材作用,发展遂溪蚝壳中药纳米粉体农业深加工项目,打造制药加工生产基地;探索“农业+”发展模式,促进一三产融合,借助交通区位优势,吸引人流游览田园风光、体验果蔬采摘、观赏花卉林木,打造田园悠闲生态体验目的地。

(1)经营性建设用地建筑密度需控制在35%以下(含35%),建筑高度不超过50米,容积率不超过2.0,绿地率不小于30%。用地面积大于500平方米的经营性建设用地,容积率 ≥ 1.0 、不限建筑密度,在用地范围可建建筑不超过8层,建筑高度不大于27米。建筑红线(含外飘线、地下室界线)退周边用地界限不少于3米,并应符合建筑物间距及消防安全要求,但地上、地下建

03村庄规划管制规则

(构) 筑物均不得外飘初用地边界。建筑间距应综合考虑日照、采光、通风、消防、防灾、管线埋设和视觉卫生等方面的要求，并结合建设用地周边的事迹情况而确定。

(2)村域范围内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)城镇用地建筑密度需控制在35%以内（含35%），建筑高度不超过50米，容积率不超过2.0，绿地率不小于30%，用地面积大于500平方米的城镇用地，容积率 ≥ 1.0 、不限建筑密度，在用地范围可建建筑不超过8层，建筑高度不大于27米。建筑红线（含外飘线，地下室界线），退周边用地界限不少于3米，并应符合建筑物间距及消防安全管线埋设和视觉卫生等方面的要求，并结合建设用地周边的实际情况而确定。

3.基础设施和公共服务设施

(1)村民不得占用交通用地建房，在村内主要道路两侧建房应满足建筑退让道路红线管理要求中的规定。

(2)村内供水、排水设施河房屋排水接口需向村民小组确认后再进行建设，应严格实行雨污分流。

(3)电力、电信线路需按规划统一接驳，严禁私自乱搭乱建，影响村容村貌。

(4)垃圾收集点、公厕、污水处理设施等基础设施用地及综合服务站、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用地主要包括老年活动中心、广场、公厕等，村民不得随意占用。