

三元区莘口镇**柳城村**村庄规划（2020-2035）

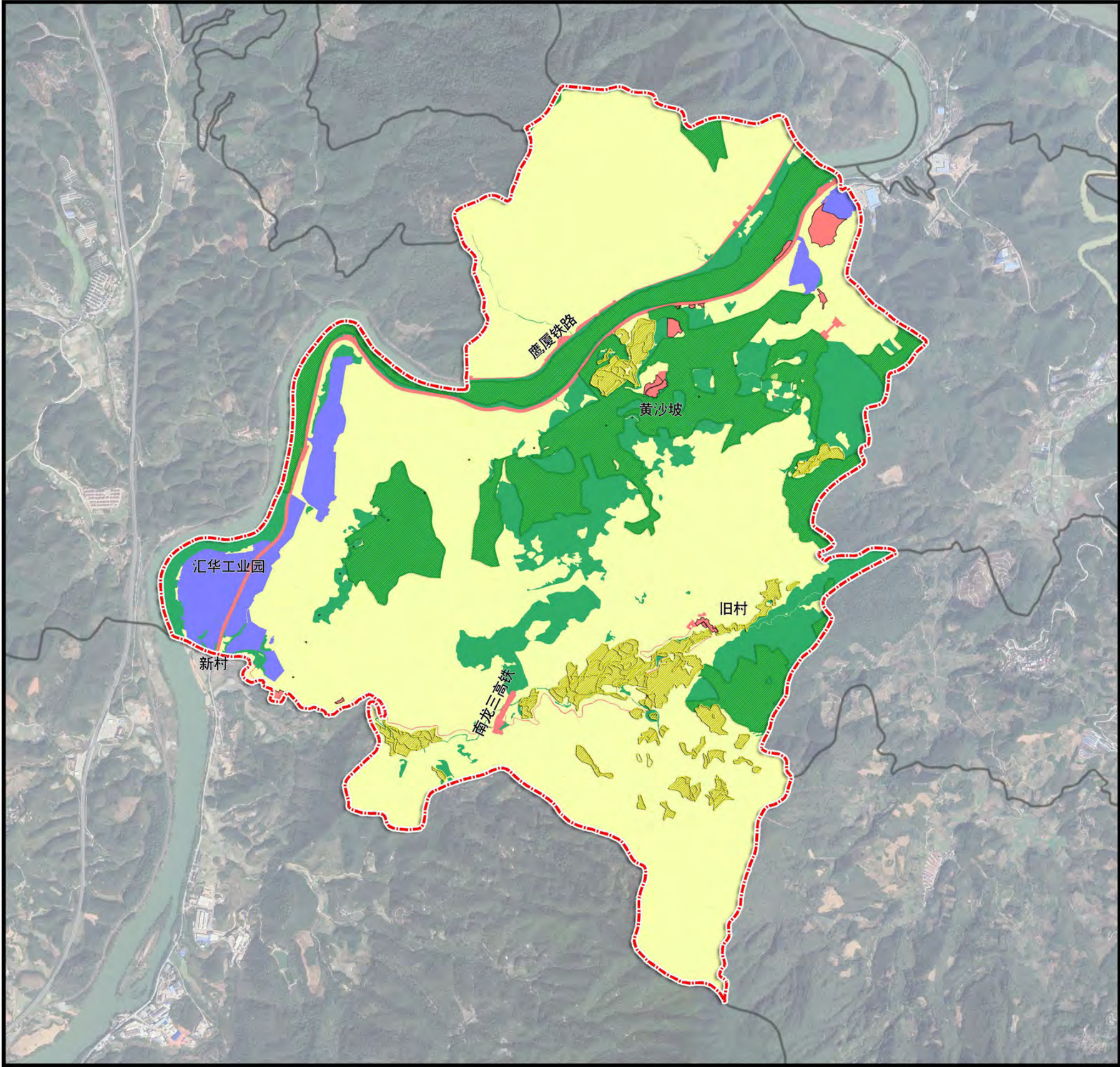
管理版基本成果



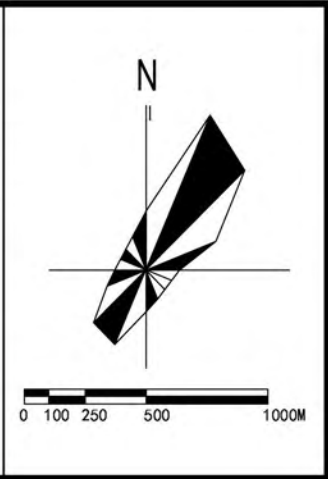
1、规划“一张图”

三元区莘口镇柳城村村庄规划（2020-2035）

国土空间管制图



风玫瑰与比例尺



区位图



图例

管控界线

- 生态保护红线
- 永久基本农田
- 村庄建设边界

管控空间

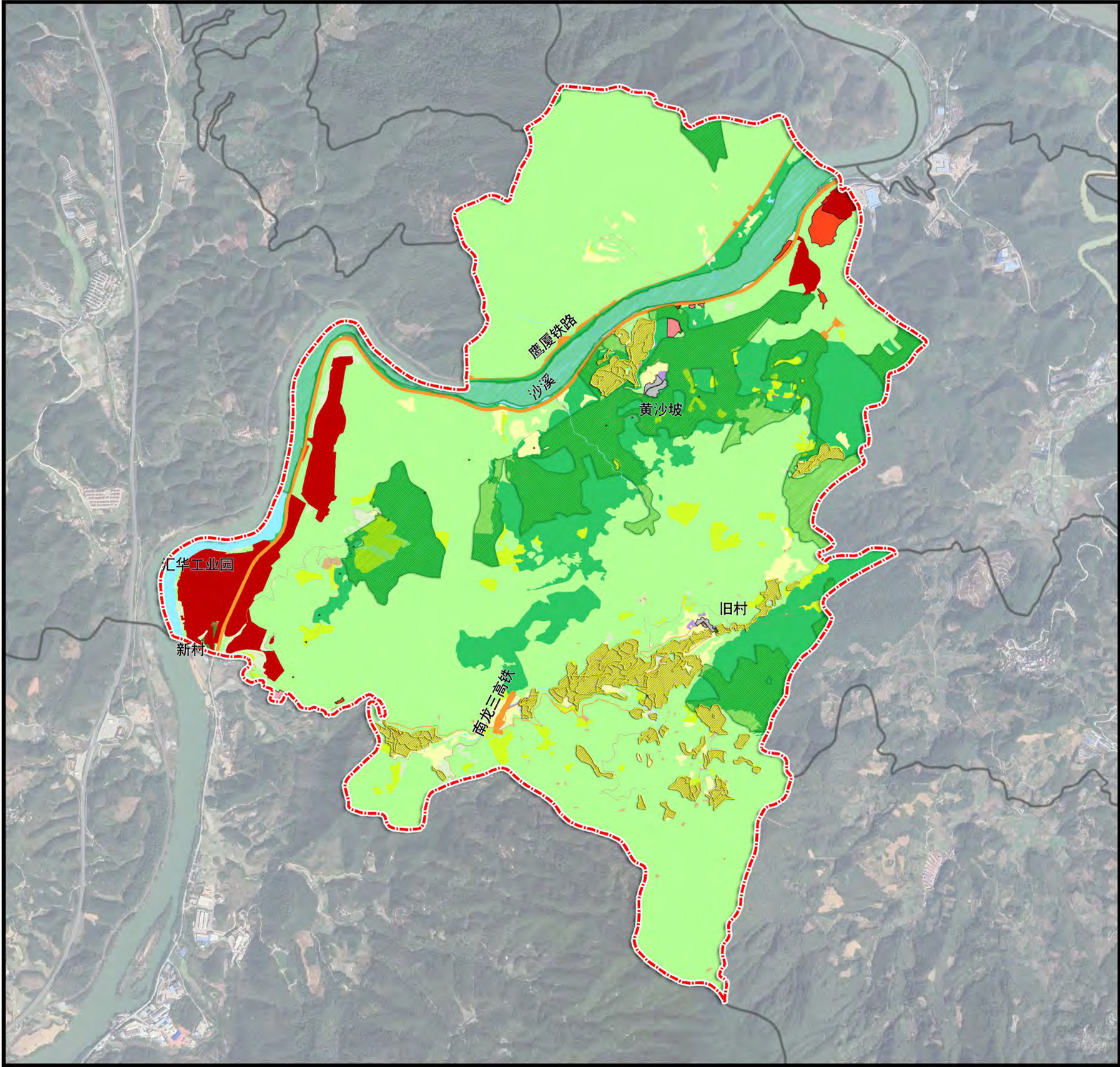
- 农业空间
- 生态空间
- 城镇建设空间
- 村庄建设空间

三生空间汇总表

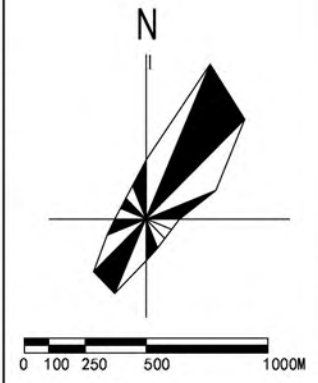
	管控边界类型	面积（公顷）	占村域面积比例（%）
1	生态空间	525.39	26.24
	生态保护红线	390.17	19.48
2	农业空间	1357.35	67.78
	永久基本农田	72.00	3.60
3	建设空间	119.89	5.99
	城镇建设空间	77.25	3.86
	村庄建设边界	11.23	0.56
	其他建设空间	31.41	1.57
	村域面积	2002.63	100.00

三元区莘口镇柳城村村庄规划（2020-2035）

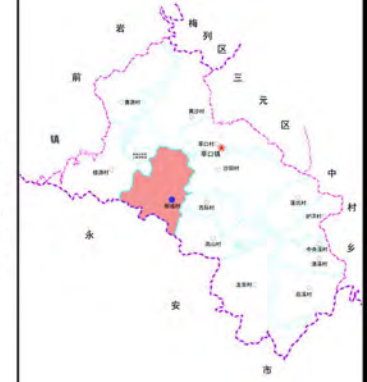
村域综合规划图



风玫瑰与比例尺



区位图



图例

- 农业空间**

 - 永久基本农田
 - 耕地
 - 园地
 - 林地（商品林）
 - 农村道路
 - 坑塘水面、沟渠
 - 设施农用地
- 建设空间**

 - 村庄建设边界
 - 城镇建设用地
 - 农村住宅用地
 - 公共服务设施用地
 - 经营性建设用地
 - 公用设施用地
 - 公园与绿地
 - 道路交通用地
 - 留白用地
 - 采矿用地
 - 对外交通用地
 - 水利设施用地
 - 风景名胜用地
 - 特殊用地
- 生态空间**

 - 生态保护红线
 - 水域
 - 林地（生态林）
 - 湿地
 - 自然保留地

村域国土空间功能结构调整表						
		现状基期年		规划目标年		变化量
一级地类	二级地类	面积 (ha)	比例 (%)	面积 (ha)	比例 (%)	
农业用地 (A)	耕地 (A1)	58.78	2.94	107.85	5.39	49.07
	园地 (A2)	60.52	3.02	50.25	2.51	-10.27
	林地 (商品林) (A3)	1246.82	62.26	1188.42	59.34	-58.40
	草地 (A4)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	其他农用地 (A5)	12.52	0.63	10.83	0.54	-1.69
	合计	1378.64	68.84	1357.35	67.78	-21.29
建设用地 (B)	城镇建设用地 (B1)	67.56	3.37	77.25	3.86	9.69
	农村住宅用地 (B21)	4.80	0.24	1.28	0.06	-3.51
	公共服务设施用地 (B22)	0.06	0.00	0.06	0.00	0.00
	经营性建设用地 (B23)	6.86	0.34	6.14	0.31	-0.72
	公用设施用地 (B24)	1.28	0.06	0.84	0.04	-0.44
	公园与绿地 (B25)	0.24	0.01	0.64	0.03	0.40
	道路交通用地 (B26)	0.53	0.03	0.26	0.01	-0.27
	“留白”用地 (B27)	0.00	0.00	2.00	0.10	2.00
	其他建设用地 (B28)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	采矿用地 (B3)	0.82	0.04	0.50	0.02	-0.33
	对外交通用地 (B4)	19.22	0.96	30.11	1.50	10.90
	水利设施用地 (B5)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	风景名胜及特殊用地 (B6)	0.00	0.00	0.02	0.00	0.02
	特殊用地 (B62)	0.05	0.00	0.78	0.04	0.73
生态用地 (E)	其他建设用地 (B7)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	合计	101.42	5.06	119.89	5.99	18.47
	水域 (E1)	100.49	5.02	100.39	5.01	-0.10
	林地 (生态林) (E2)	393.52	19.65	408.80	20.41	15.28
	湿地 (E3)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	自然保留地 (E4)	28.56	1.43	16.20	0.81	-12.36
合计		522.57	26.09	525.39	26.24	2.83
村域总面积		2002.63	100.00	2002.63	100.00	0.00

三元区莘口镇柳城村村庄规划（2020-2035）

新村建设图则（用地布局图）



图例

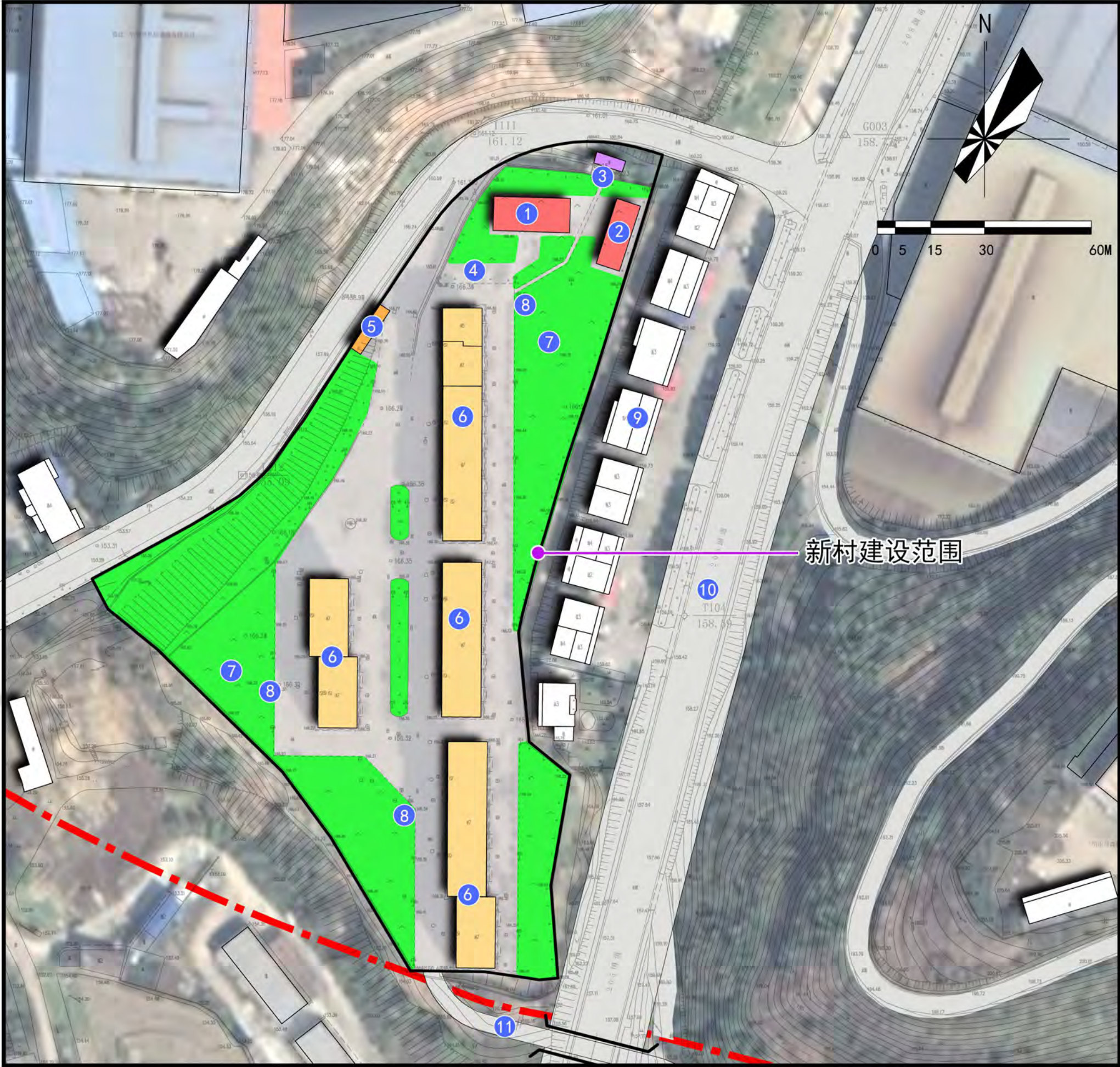
耕地	城镇建设用地	村委会
园地	农村住宅用地	综合服务中心
林地（商品林）	公共服务设施用地	文化站
农村道路	经营性建设用地	室外活动场地
坑塘水面、沟渠	公用设施用地	幸福院
设施农用地	公园与绿地	村卫生所
水域	道路交通用地	村邮站
林地（生态林）	留白用地	派出所
湿地	采矿用地	公共厕所
自然保留地	对外交通用地	垃圾收集点
	水利设施用地	电力设施
	风景名胜用地	宗祠
	特殊用地	文物古迹
		码头
		村域范围

建设要求

- 1、村庄三大设施：
- 公共设施：保留村委会、幸福院、村卫生所、室外活动场地、村邮所，新增综合服务中心、文化站。
- 道路设施：结合公园与绿地设置村委会前公共停车场。
- 市政设施：保留现状公共厕所，设置多处垃圾收集点。
- 2、宅基地
- 新村村民统一安置，禁止村民新建个人住宅；对现状多层村民住宅楼参照《福建省农村人居环境整治技术指南》中闽中片区的灰白色系进行风貌整治。
- 3、产业发展
- 新村点产业以餐饮服务为主，鼓励村民进行职业培训，提高服务水平。

三元区莘口镇柳城村村庄规划（2020-2035）

新村建设图则（总平面图）



图例

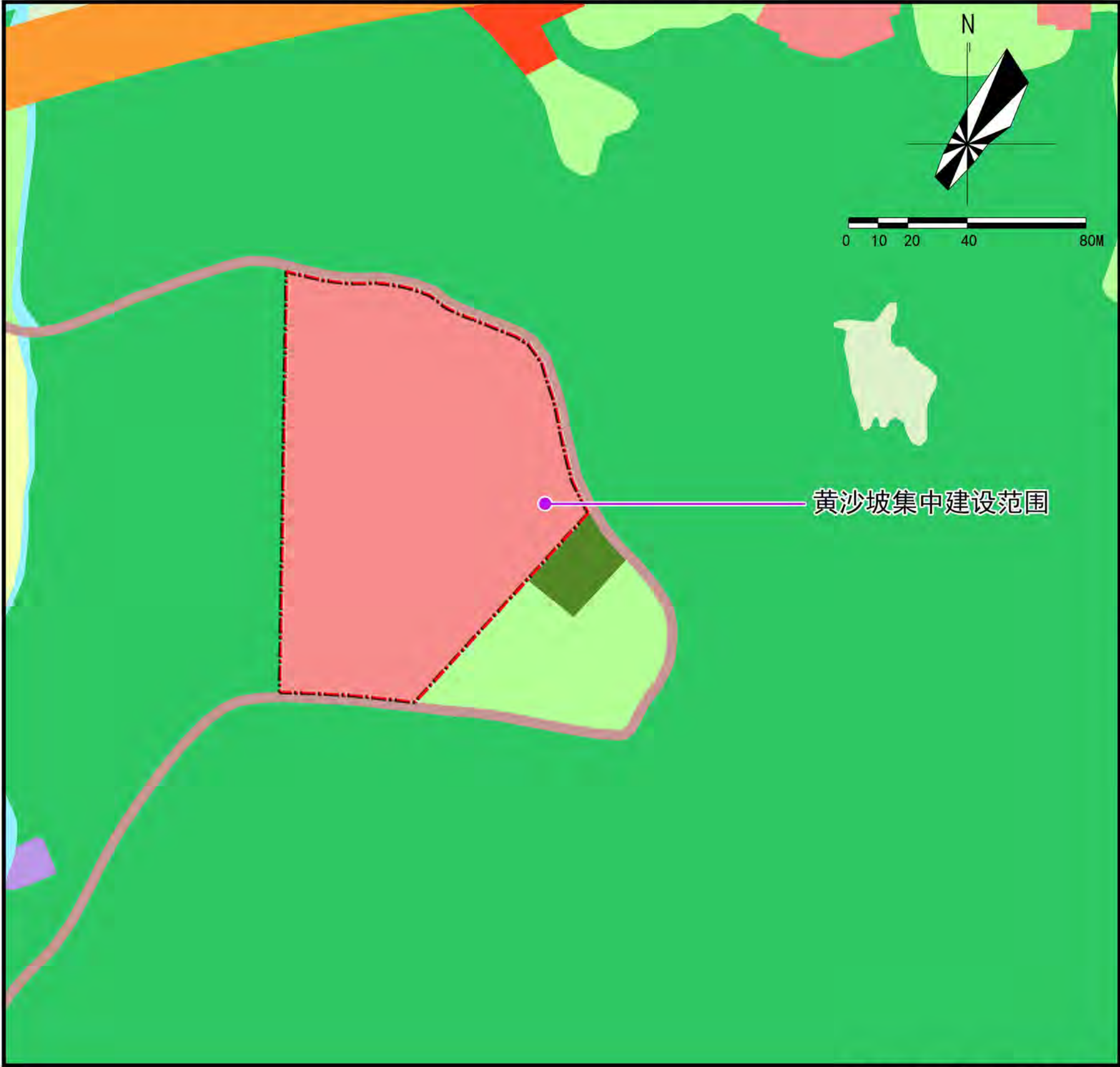
- 1 村委会/综合服务中心
- 2 三元区莘口镇柳城村幸福院
- 3 公共厕所
- 4 公共停车场
- 5 门卫及金融服务点
- 6 多层住宅
- 7 室外活动场地
- 8 垃圾收集点
- 9 现状沿街建筑
- 10 国道205
- 11 新建道路（上跨）

建设要求

- 1、村庄三大设施：
公共设施：保留村委会、幸福院、村卫生所、室外活动场地、村邮所，新增综合服务中心、文化站。
道路设施：结合公园与绿地设置村委会前公共停车场。
市政设施：保留现状公共厕所，设置多处垃圾收集点。
- 2、宅基地
新村村民统一安置，禁止村民新建个人住宅；对现状多层村民住宅楼参照《福建省农村人居环境整治技术指南》中闽中片区的灰白色系进行风貌整治。
- 3、产业发展
新村点产业以餐饮服务为主，鼓励村民进行职业培训，提高服务水平。

三元区莘口镇柳城村村庄规划（2020-2035）

黄沙坡建设图则（用地布局图）



图例

耕地	农村住宅用地
园地	公共服务设施用地
林地（商品林）	经营性建设用地
农村道路	公用设施用地
坑塘水面、沟渠	公园与绿地
设施农用地	道路交通用地
水域	留白用地
林地（生态林）	采矿用地
湿地	对外交通用地
自然保留地	水利设施用地
	风景名胜用地
	特殊用地

建设要求

- 1、村庄三大设施：
- 公共设施：规划新增室外活动场地、便民服务点。
- 道路设施：在集中建设区新建公共停车场。
- 市政设施：结合公园与绿地设置公共厕所，设置多处垃圾收集点。
- 2、宅基地
- 严格执行“一户一宅”、“一户一居”政策，按照省（区、市）宅基地管理办法确定的宅基地面积标准。严格落实一户一宅和每户120㎡宅基地基底面积的标准；村民集中住宅用地安排。
- 建筑高度控制：村民建房建筑层数不超过3层，建筑高度不高于12m，并满足建筑退距和建筑间距的相关规定。
- 建筑面积控制：每户住房建筑面积控制在300㎡以内，层高控制以3米左右为宜。

三元区莘口镇柳城村村庄规划（2020-2035）

黄沙坡建设图则（总平面图）



风玫瑰与比例尺

0 10 20 40 80M

位置索引图

控制指标

地块编号	用地面积 (m²)	用地性质	容积率	建筑密度	绿地率	建筑限高	配套设施
HSP-01	11175.99	H21	1.2	30	30	12	停车场、公共厕所

管控规则

宅基地管控：村民1户只能拥有1处宅基地。村民在原宅基地之外申请新建住宅的，其原有宅基地由村委会收回，重新规划后统一安排使用。村委会制定依法收回村民旧宅基地的经济补偿方案。

农村住宅：严格执行“一户一宅”、“一户一居”政策，按照省（区、市）宅基地管理办法确定的宅基地面积标准。建设优先利用村内空闲地、老旧宅基地和未利用地，严格落实一户一宅和每户120m²宅基地基底面积的标准；村民集中住宅用地安排：鼓励建设村民集中住宅，鼓励向城镇集中建设区及其周边地区进行集中。

建筑高度控制：村民建房建筑层数不超过3层，建筑高度不高于12m，并满足建筑退距和建筑间距的相关规定。

建筑面积控制：每户住房建筑面积控制在300m²以内，层高控制以3米左右为宜。

建筑风格：建筑统一采用当地风格，应体现当地特色，符合村庄整体景观风貌控制性要求。

图例

- 建筑
- 出入口
- 距离标注
- 坐标标注
- 建筑后退线
- 用地红线

住宅风格

一层平面图

楼型编号	独栋住宅
占地面积	108.30m²
一层建筑面积	106.11m²
二层建筑面积	86.78m²
三层建筑面积	70.76m²
总建筑面积	263.35m²

2、规划 “一张表”

表1 土地利用结构调整表
单位：公顷、%

一级地类	二级地类		现状基期年		规划目标年		变化量	
			面积（ha）	比例（%）	面积（ha）	比例（%）		
农业用地（A）	耕地（A1）		58.78	2.94	107.85	5.39	49.07	
	园地（A2）		60.52	3.02	50.25	2.51	-10.27	
	林地（商品林）（A3）		1246.82	62.26	1188.42	59.34	-58.40	
	草地（A4）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	其他农用地（A5）		12.52	0.63	10.83	0.54	-1.69	
	合计		1378.64	68.84	1357.35	67.78	-21.29	
建设用地（H）	城镇建设用地（H1）		67.56	3.37	77.25	3.86	9.69	
	农村居民点建设用地（H2）	农村住宅用地（H21）		4.80	0.24	1.28	0.06	-3.51
		公共服务设施用地（H22）		0.06	0.00	0.06	0.00	0.00
		经营性建设用地（H23）		6.86	0.34	6.14	0.31	-0.72
		公用设施用地（H24）		1.28	0.06	0.84	0.04	-0.44
		公园与绿地（H25）		0.24	0.01	0.64	0.03	0.40
		道路交通用地（H26）		0.53	0.03	0.26	0.01	-0.27
		“留白”用地（H27）		0.00	0.00	2.00	0.10	2.00
		其他建设用地（H28）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	采矿用地（H3）		0.82	0.04	0.50	0.02	-0.33	
	对外交通用地（H4）		19.22	0.96	30.11	1.50	10.90	
	水利设施用地（H5）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	风景名胜区及特殊用地（H6）	风景名胜用地（H61）		0.00	0.00	0.02	0.00	0.02
		特殊用地（H62）		0.05	0.00	0.78	0.04	0.73
	其他建设用地（H7）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	合计		101.42	5.06	119.89	5.99	18.47	
	生态用地（E）	水域（E1）		100.49	5.02	100.39	5.01	-0.10
林地（生态林）（E2）		393.52	19.65	408.80	20.41	15.28		
湿地（E3）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
自然保留地（E4）		28.56	1.43	16.20	0.81	-12.36		
合计		522.57	26.09	525.39	26.24	2.83		
村域总面积			2002.63	100.00	2002.63	100.00	0.00	

表2 近期建设项目一览表

序号	项目类型	项目名称	建设年限	投资额（万元）	建议资金来源
1	人居环境整治	新村卫生及村容容貌治理	2020-2025	30	政府补贴
2		建筑立面改造	2021-2023	50	政府补贴
3	国土综合整治与生态修复	农田生物多样性保护项目	2020-2025	20	政府补贴
4		减量化宅基地土壤修复项目	2020-2025	50	政府补贴
5	新村建设	黄沙坡集中安置区项目	2022-2025	100	村民自筹
6	产业发展	亲子农庄	2020-2025	50	社会投资
7		生态农业种植区	2020-2025	50	政府补贴+社会投资
8		经果种植发展区	2020-2025	50	社会投资
9	公共服务设施	新村室外活动场所改造提升	2020-2025	50	政府补贴+村民自筹
10		村委会及幸福院改造提升	2020-2025	100	政府补贴+村民自筹
11	基础设施建设	道路拓宽修缮	2020-2022	50	政府补贴+村民自筹
12		生态停车场	2020-2025	30	政府补贴
13		村庄电力通信线路整治	2020-2025	50	政府补贴
14		农村生活垃圾收集处理	2020-2025	30	政府补贴
15		厕所革命	2021-2023	50	政府补贴+村民自筹
16		污水处理设施	2021-2022	50	政府补贴+村民自筹
17	历史文化保护	传统风貌建筑、历史风貌建筑修缮	2020-2023	150	政府补贴
18		文保单位保护	2020-2025	100	政府补贴
19		古树名木、古井保护	2020-2025	30	政府补贴
合计				1090	

3、规划管制规则

1 生态空间管制规则

(1) 生态保护红线

生态保护红线原则上按禁止开发区域的要求进行管理。严禁不符合主体功能定位的各类开发活动，严禁任意改变用途，严格禁止任何单位和个人擅自占用和改变用地性质，鼓励按照规划开展维护、修复和提升生态功能的活动。因国家重大基础设施、重大民生保障项目建设等无法避让的，由省级人民政府组织论证，提出调整方案，经环境保护部、国家发展改革委会同有关部门提出审核意见后，报经国务院批准。因国家重大战略资源勘查需要，在不影响主体功能定位的前提下，经依法批准后予以安排。

(2) 一般生态空间

1) 一般生态空间原则上按限制开发区的要求进行管理，严格实行区域准入和用途转用许可制度。对一般生态空间内风景名胜区、森林公园、饮用水水源保护区等各类保护地的管理。法律法规和规章另有规定的，从其规定。2) 严格控制各类开发活动占用、破坏。禁止新建、扩建、改建除农村一二三产业融合以外的工业项目；禁止房地产开发活动；禁止违规毁林开荒、围湖造田、侵占滩涂湿地；禁止新、改、扩建对生态环境安全有影响的矿产资源开发项目；各地可根据当地实际情况制定一般生态空间产业准入负面清单。3) 从严控制建设开发和农业利用强度，从严控制生态用地向农业用地、城镇用地转用；一般生态空间内的建设活动以盘活存量、优化结构为主，严格控制增量，增量利用应发挥生态服务功能为导向。4) 鼓励农村生活、生产类建设用地逐步退出，鼓励农业用地、城镇用地向生态用地转用，鼓励结合土地综合整治、工矿废弃地复垦利用、矿山环境恢复治理等各类工程实施，因地制宜促进生态空间内建设用地逐步有序退出。5) 加强生态修复监督管理，集体土地所有者、土地使用单位和个人应认真履行有关法定义务，及时恢复因不合理建设开发、矿产开采、农业开垦等破坏的一般生态空间。6) 允许农业复合利用，控制农业开发强度，减少农药、化肥投入，实行休耕和种植结构调整，发展生态农业、绿色农业；鼓励25度以上的坡耕地逐步实施退耕，加强生态保护与建设，提升区域生态服务功能；在不损害生态功能的前提下，因地制宜地适度发展旅游、农林牧产品生产和加工等产业。

2 农业空间管制规则

(1) 永久基本农田

永久基本农田的管制应执行《中华人民共和国土地管理法》、《基本农田保护条例》等的相关规定管控规定。

(2) 一般农业空间

1) 严格控制一般农业空间内的农用地转用，对质量等级较高的耕地、园地、林地等农用地实行优先保护。2) 一般农业空间内禁止建窑、建房或者擅自挖沙、取土、堆放固体废弃物；禁止采矿建设；禁止新建二类、三类工业及涉及有毒有害物质排放的工业；可根据当地实际情况制定一般农业空间产业准入负面清单。3) 从严控制一般农业空间转为城镇空间，加强建设活动的监督管理，经批准建设占用区内耕地，需按照“耕地占补平衡”原则，补充数量和质量相当的耕地。4) 一般农业空间内的建设活动以盘活存量、优化结构为主，严格控制增量，增量利用应发挥农业生产功能为导向；鼓励一般农业空间内的废弃工矿和闲置宅基地复垦为农用地，引导宅基地自愿有偿退出；对未利用地和废弃工矿、宅基地等规划用地开垦或复垦为耕地的，不得改作其他用途，对新增的耕地应加强管理。5) 允许符合要求的零星建设项目用地使用预留的机动指标，待建设项目规划审批时落地机动指标、明确规划用地性质。6) 允许实施农林复合利用，但严禁挖湖造景等行为。

3 建设空间管制规则

规划期内村庄建设边界原则上不得调整，如需调整按规划修改处理，严格论证，报原审批机关批准。

(1) 建筑退距：根据《公路安全保护条例》，公路建筑控制区的范围，从公路用地外缘起向外的距离标准为：国道不少于20米，省道不少于15米，县道不少于10米，乡道不少于5米；

(2) 蓝线宽度8米以下的带状水面（沟渠、溪流等）两侧公共空间预留不宜小于2米；蓝线宽度8米及以上的最小宽度不宜小于8米；面状水面退让距离不应小于10米。

(3) 建筑高度。原则上不宜超过三层。城镇开发边界及周边地区进行集中安置的新村安置小区、公共服务设施、经营性设施可根据需求适当增加建筑高度，原则上不应超过6层。

(4) 充分考虑当地建筑文化特色和村民生活习惯，新建和改造建筑应尽可能采用坡屋顶。

(5) 零星建设用地：在建设用地总量不突破、不占用永久基本农田和生态保护红线的前提下，可将村庄规划中预留的5%机动指标用于零星建设项目用地。项目准入采取清单式管理，应符合国家与省市政策要求，同时符合县市负面清单管制要求。优先保障村庄发展重点项目用地需求。准入项目的建设用地，用地选址应符合一般生态、农业空间管制要求及相关部门管理政策与标准要求。

(6) 特殊用地：任何单位和个人未经批准，不得擅自兴建殡葬设施。具体参照《殡葬管理条例》、《福建省殡葬管理办法》等相关要求执行。能源、军事等其他村庄特殊用地管控参照相关法律法规与标准规范要求执行。