

The background image is an aerial photograph of a town situated in a valley. The town is densely packed with buildings, including residential houses and larger industrial or institutional structures with blue roofs. It is surrounded by lush green hills and mountains. In the foreground, there is a large, open, light-colored area, possibly a construction site or a cleared field. The overall scene suggests a rural or semi-rural setting with significant human activity and infrastructure development.

永春县蓬壶镇孔里村村庄规划 (2023-2035年)

THE VILLAGE PLANNING OF KONGLI IN PEGNHU TOWN, YONGCHUN COUNTY

—管理版



目录

CONTENT

01 规划总则

- 1.1 规划背景
- 1.2 规划范围与期限
- 1.3 规划依据
- 1.4 规划原则

02 现状解析

- 2.1 村庄区位
- 2.2 现状人口
- 2.3 现状土地利用
- 2.4 现状公共服务设施与公用设施
- 2.5 村庄发展问题及诉求

03 目标与定位

- 3.1 相关规划解读
- 3.2 定位与目标
- 3.3 村庄发展规模

04 国土空间格局与管控

- 4.1 生态空间规划
- 4.2 农业空间规划
- 4.3 建设空间规划
- 4.4 国土空间总体格局构建
- 4.5 村域国土空间规划

05 村庄建设规划

- 5.1 村庄主要地块变更
- 5.2 村庄居民点规划布局
- 5.3 重点地块图则
- 5.4 村居建筑风貌引导
- 5.5 道路交通规划

06 近期建设规划

- 6.1 近期建设项目分布图
- 6.2 近期建设项目库

规划总则

General plan

01

- 1.1 规划背景
- 1.2 规划范围与期限
- 1.3 规划依据
- 1.4 规划原则

01 规划总则

1.1 规划背景

口 国家层面

“乡村振兴战略”是习近平同志2017年10月18日在**党的十九大报告**中提出的战略，一同提出的还有**“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”**的总要求，充分说明了农业农村农民问题是关系国计民生的根本性问题，必须始终把解决好“三农”问题作为全党工作重中之重，实施乡村振兴战略。2018年2月4日，**公布2018年中央一号文件**，即《**中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见**》也明确提出“**提高农村民生保障水平，塑造美丽乡村新风貌**”等任务，提出要持续改善农村人居环境等内容。同年9月份，国家公布《乡村振兴战略规划(2018-2022年)》，**为我国下一阶段的村庄建设指明了方向。**

口 福建省层面

(1) 《加快实施乡村振兴实施战略十措施》

2018年福建省下发《加快实施乡村振兴战略十条措施》，提出坚持**“留白、留绿、留旧、留文、留魂”**五个留住的要求，强调乡村要**“像乡村”、“是乡村”**，使自然景观、生态环境、历史建筑、文化遗产、民族风俗等得到有效保护，充分体验乡村独特风貌。

留住 “白”

守住三区三线，多保留功能性、空地、公共空间和生态空间

留住 “绿”

充分保护山体、林木、河流、湿地等可持续发展的核心资源，不搞“削山工程”“砍树工程”“填湖工程”“截留工程”“保护和扩大自然生态空间

留住 “旧”

保护古街、古宅、古树、古道、古井等，实现聚落保存、古物重生，留住和唤起人们的乡愁

留住 “文”

把八闽大地悠久的农耕文化留下来，加强农村历史建筑和文化遗产的保护、修复、开发、利用，延续历史文脉，保存文化基因，不搞“拆真古迹、建假古董”

留住 “魂”

充分体现存在固有风貌、特色、肌理、样式，展现独特的乡村精神气质，保护好不同乡村的独特味道，形成类型多样、特色鲜明、多姿多彩的美丽乡村。

(2) 《福建省村庄规划编制指南（试行）》

按照省委省政府提出的坚持“五个留住”工作要求。**分类有序推进村庄规划编制，发挥村民主体地位，编制“多规合一”的好用、管用、实用村庄规划，改善农村人居环境，促进乡村振兴。**

立足相关政策，加强村庄规划建设，旨在有效统筹乡村的生产、生活、生态空间，解决农业、农村、农民的“三农”问题，并盘整乡村资产，调配乡村国土资源，以实现乡村振兴，建设新型村庄的目的。

1.2 规划范围与期限

□ 规划范围

本次规划范围为孔里村村域范围，村域总面积为：

1.76平方公里。

□ 规划期限

本次村庄规划期限：**2023—2035年**。

其中近期规划期限：**2023—2025年**；

远期规划期限：**2026—2035年**。



01 规划总则

1.3 规划依据

一、法律法规

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年修正)；
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》(2019年修正)；
- (3) 《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》(2011)；
- (4) 《基本农田保护条例》(2011)；
- (5) 《中华人民共和国测绘法》(2017修订)；
- (6) 《土地复垦条例》(2019修正)；
- (7) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2011修正)；
- (8) 《中华人民共和国文物保护法》(2017)；
- (9) 其他国家有关土地、水、矿产资源利用、保护与管理的法律法规及地方法规。

三、政策文件

- (1) 《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》(中发〔2019〕18号)；
- (2) 《中共福建省委农村工作领导小组办公室、福建省农业农村厅、福建省自然资源厅、福建省发展和改革委员会、福建省财政厅关于转发中央农办等五部门统筹推进村庄规划工作意见的通知》(闽委农办〔2019〕3号)；
- (3) 《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)；
- (4) 《中共福建省委农村工作领导小组办公室关于加快推进村庄分类工作的通知》(闽委农办函〔2019〕21号)；
- (5) 《中共福建省委实施乡村振兴战略领导小组办公室关于推进乡村振兴试点示范工作的通知》(闽委农办函〔2020〕3号)。

二、技术标准

- (1) 《基本农田划定技术规程》(TD/T1032-2011)；
- (2) 《村土地利用规划编制技术导则》(2017)；
- (3) 《村庄整治技术规范》(GB50445-2008)；
- (4) 《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)；
- (5) 《村庄规划用地分类指南(试行)》；
- (6) 《第三次全国国土调查技术规程》(2019)；
- (7) 《农用地质量分等规程》(GB/T28407-2012)；
- (8) 《自然保护区类型与级别划分原则》(GB/T14529-1993)；
- (9) 《福建省农村人居环境整治技术指南(试行)》(2019)；
- (10) 《福建省村庄规划编制指南(试行)》(2019)；
- (11) 《福建省村庄规划编制指南(试行)》(部分内容修订)(2021年3月)。

01 规划总则

1.4 规划原则

六大规划原则，指导规划编制

1、因地制宜、分类指导

根据地理、民俗、经济水平和农民期盼,科学确定本地区整治目标任务,既尽力而为又量力而行,集中力量解决突出问题,做到干净整洁有序。



2、示范先行、有序推进

学习借鉴浙江等先行地区经验,坚持先易后难、先点后面,通过试点示范带动整体提升。加强规划引导,合理安排整治任务和建设时序,采用适合本地实际的工作路径和技术模式,有序推进。



3、注重保护、留住乡愁

统筹兼顾农村田园风貌保护和环境整治,注重乡土味道,强化地域文化元素符号,综合提升田水路林村风貌,保护乡情美景,促进人与自然和谐共生、村庄形态与自然环境相得益彰。



4、村民主体、激发动力

尊重村民意愿,根据村民需求合理确定整治优先序和标准。建立政府、村集体、村民等各方共谋、共建、共管、共评、共享机制,动员村民投身美丽家园建设,保障村民决策权、参与权、监督权。

5、坚持先建机制、后建工程

合理确定投融资模式和运行管护方式,推进投融资体制机制和建设管护机制创新,探索规模化、专业化、社会化运营机制,确保各类设施建成并长期稳定运行。



6、落实责任、形成合力

强化地方党委和政府责任,切实加强统筹协调,加大地方投入力度,强化监督考核激励,建立上下联动、部门协作、高效有力的工作推进机制。

02

现状分析

Present situation analysis

- 2.1 村庄区位
- 2.2 现状人口
- 2.3 现状土地利用
- 2.4 现状公共服务设施与公用设施
- 2.5 村庄发展问题及诉求

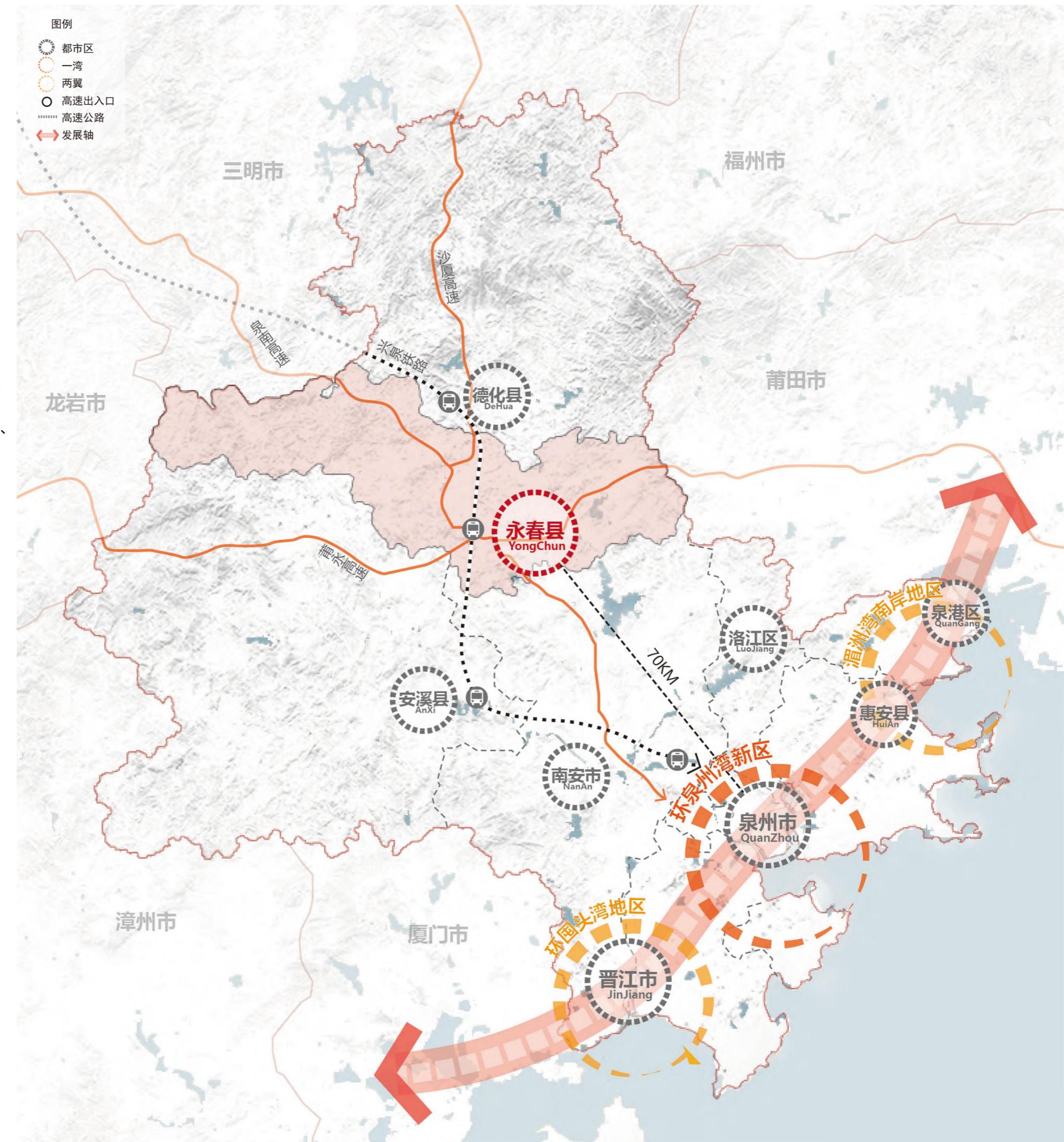
02 现状解析

2.1 村庄区位

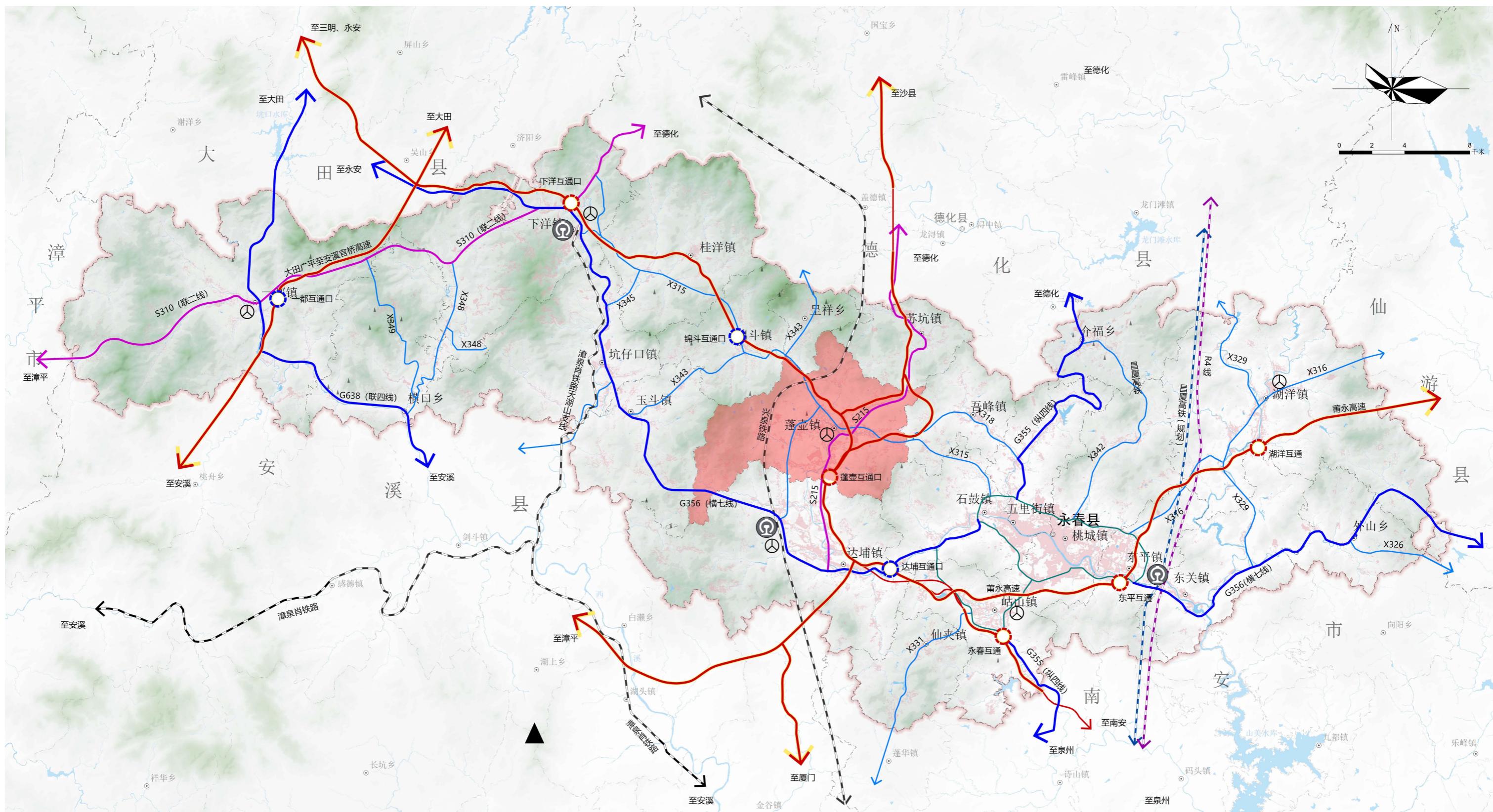
永春县泉州市区位

永春地处海峡西岸经济区中心区域，具有毗邻福厦泉都市的区位优势，距泉州70km，厦门、莆田100km，福州136km，是福厦泉都市的后花园。形成了永泉、永厦、永莆一小时经济圈，永福一个半小时经济圈，是海西经济区向福建西部、江西辐射通道中的桥头堡，是福建省山海协作中部通道的重要承接点，将成为福建中部重要的交通枢纽。

永春位于泉南、莆永和厦沙三条高速交汇中心区域，兴泉铁路和省道203、206、307、306也贯穿县域，位于泉州湾、厦门湾、湄洲湾三大发展区向内陆辐射重要通道上，地域上与泉州、厦门、莆田、三明、龙岩等五市均相邻，均进入五市一小时经济圈，空间近邻效应收到多方面的多重辐射，便于与周边的安溪、德化、南安、大田、漳平以及泉州湾、厦门湾、湄洲湾、三明生态工贸区和龙岩产业集中区等增长区域展开深度协作，具备打造“生态后花园、山海联动区”的区位交通条件。



2.1 村庄区位



蓬壶镇位于永春县中部，距离中心城区16km，毗邻锦斗镇、玉斗镇、呈祥乡等乡镇。两镇互为倚靠，势成一体，地理位置十分优越。

交通上，泉南高速、厦沙高速穿境而过，并于鹏溪村设置有高速出入口。联三线（S215）和X315构成镇域一纵一横的对外交通系统。

未来随着横七线的建成通车，将缩短蓬壶域中心城区的通勤距离。

图例

高速公路	现状互通口	规划铁路
国道	规划互通口	规划城际铁路
省道	铁路站点	
县道	客运站	
城区主干道	现状铁路	

2.2 现状人口

根据第七次全国人口普查数据显示，2020年底，蓬壶镇孔里村常住人口约1764人，户籍人口约2500人。

2.3 现状土地利用

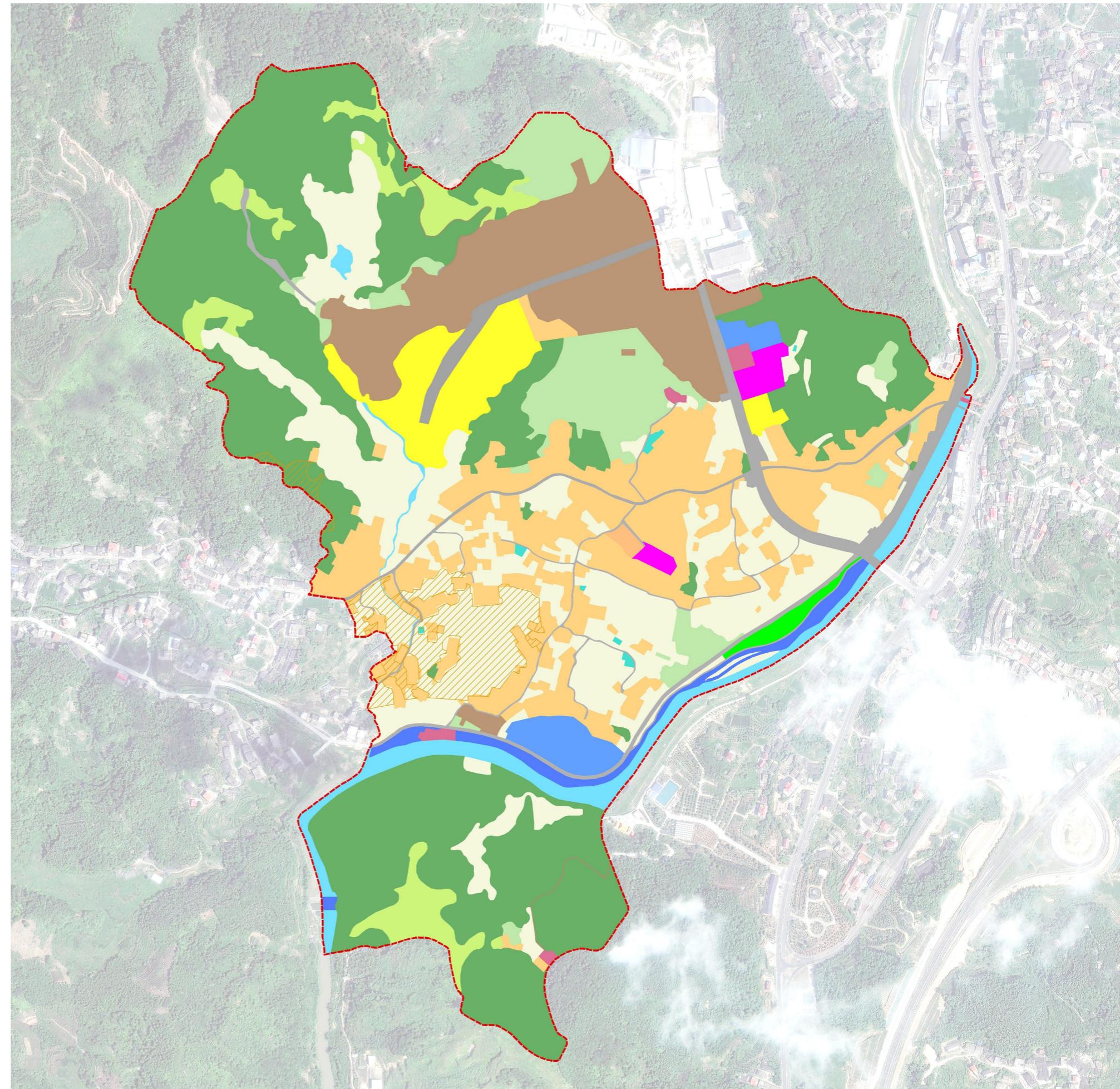
孔里村村域面积约为175.69公顷。全域用地类型以林地为主，面积约为55.89公顷，占村域总量的31.81%；村庄耕地面积为33.14公顷，占村域总量的18.86%；园地面积10.68公顷，占村域总量的6.08%；草地面积5.96公顷，占村域总量的3.39；水域面积为5.58公顷，占村域总量的3.18%。

农业设施建设用地2.57公顷，占村域总量的1.47%；

村域建设用地61.64公顷，占村域总量的35.08%。其中城镇用地19.40公顷，占村域总量的11.04%；村庄建设用地35.77公顷，占村域总量的20.36%；区域基础设施用地5.88公顷，占村域总量的3.35%；其他建设用地0.59公顷，占村域总量的0.33%。

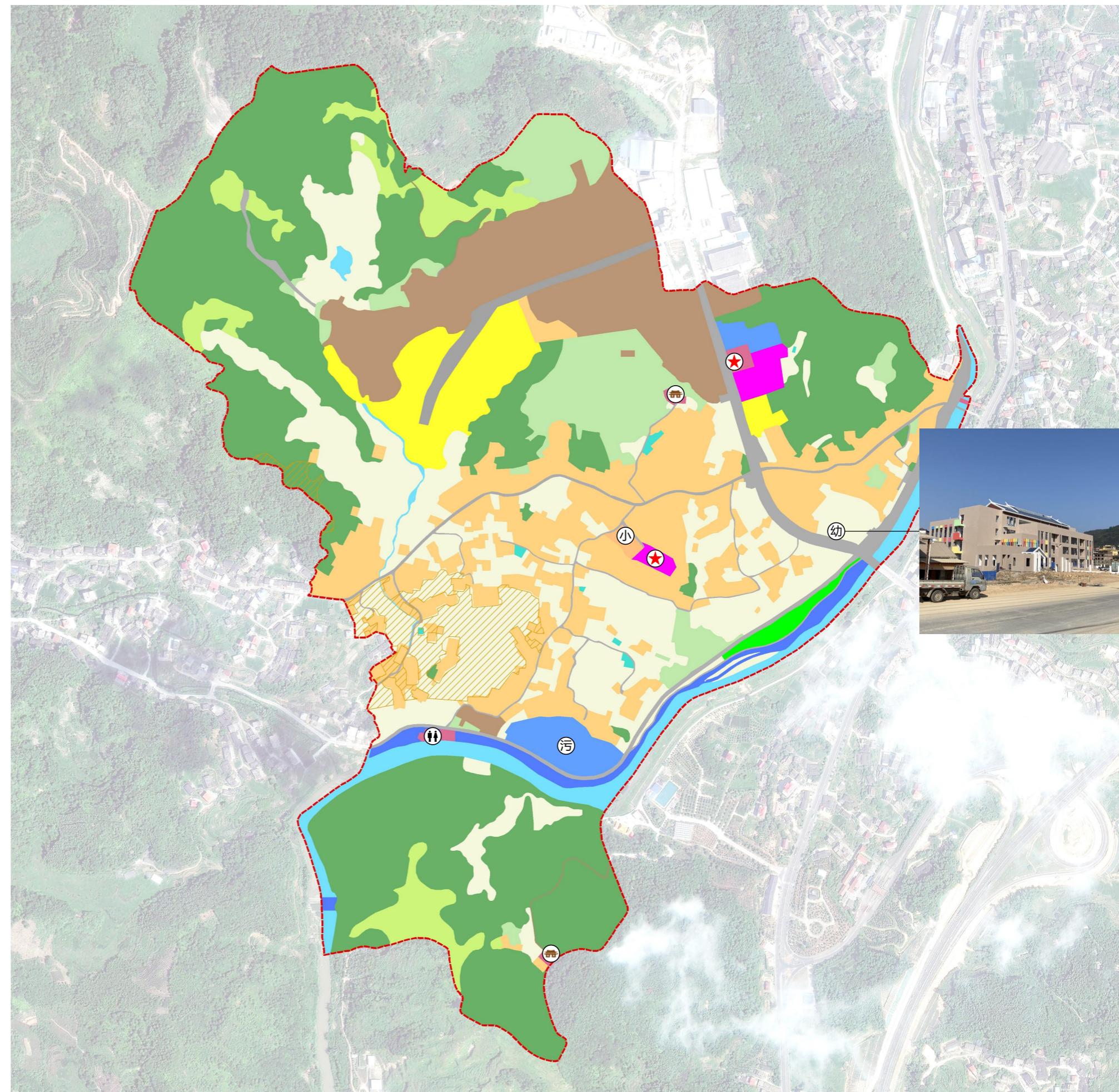
图例

村界	农村宅基地	宗教用地
永久基本农田	工业用地	其他特殊用地
耕地	村庄内部道路用地	田间道
园地	机关团体用地	陆地水域
林地	教育用地	村委会
草地	公园绿地	小学
畜禽养殖设施建设用地	供电用地	幼儿园
村道用地	排水用地	公共厕所
城镇道路用地	公路用地	污水处理设施
城镇住宅用地	水工设施用地	宗祠、寺庙



2.4 现状公共服务设施与公用设施

序号	设施名称	数量	备注
1	村委会	2	一处为旧址，新建位于消防大队北侧
2	小学	1	规划重建
3	幼儿园	1	-
4	公共厕所	1	-
5	污水处理设施	1	为蓬壶镇污水处理厂，现状处理规模1万m ³ /d，实际处理约0.6万m ³ /d，远期扩建至2万m ³ /d；
5	宗祠、寺庙	2	-



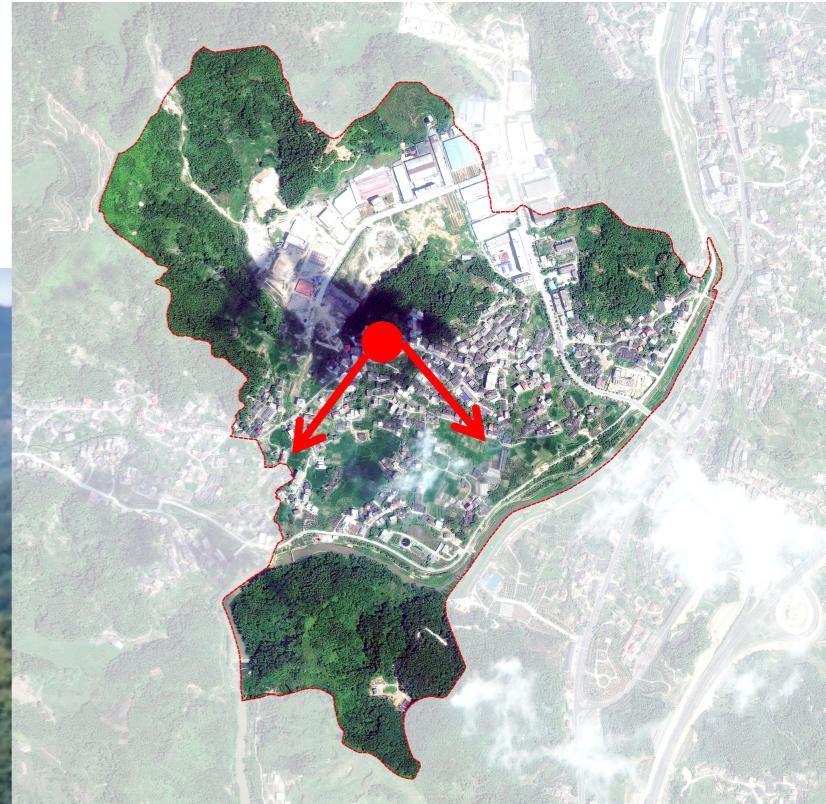
2.5 村庄发展问题及诉求

1、村庄很大一部分空间划入永春县农产品集中加工区，对村庄的发展是难得机遇，但对村庄环境是一个挑战，未来村庄的发展格局既要为产业园区提供一定的服务功能，还要满足本地村民自身发展的需求；

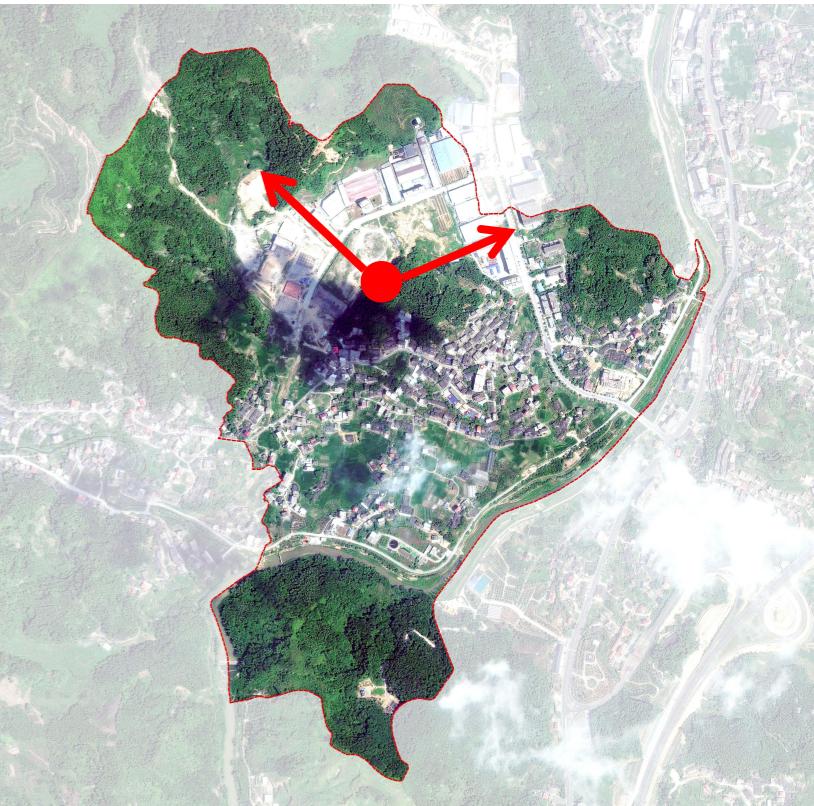
2、随着部分村民土地被征迁，选择环境条件较好的滨水空间作为建设用地，以应为未来村庄的发展需求。



2.5 村庄航拍



2.5 村庄航拍



目标与定位

Target and Location

03

- 3.1 相关规划解读
- 3.2 定位与目标
- 3.3 村庄发展规模

3.1 相关规划解读

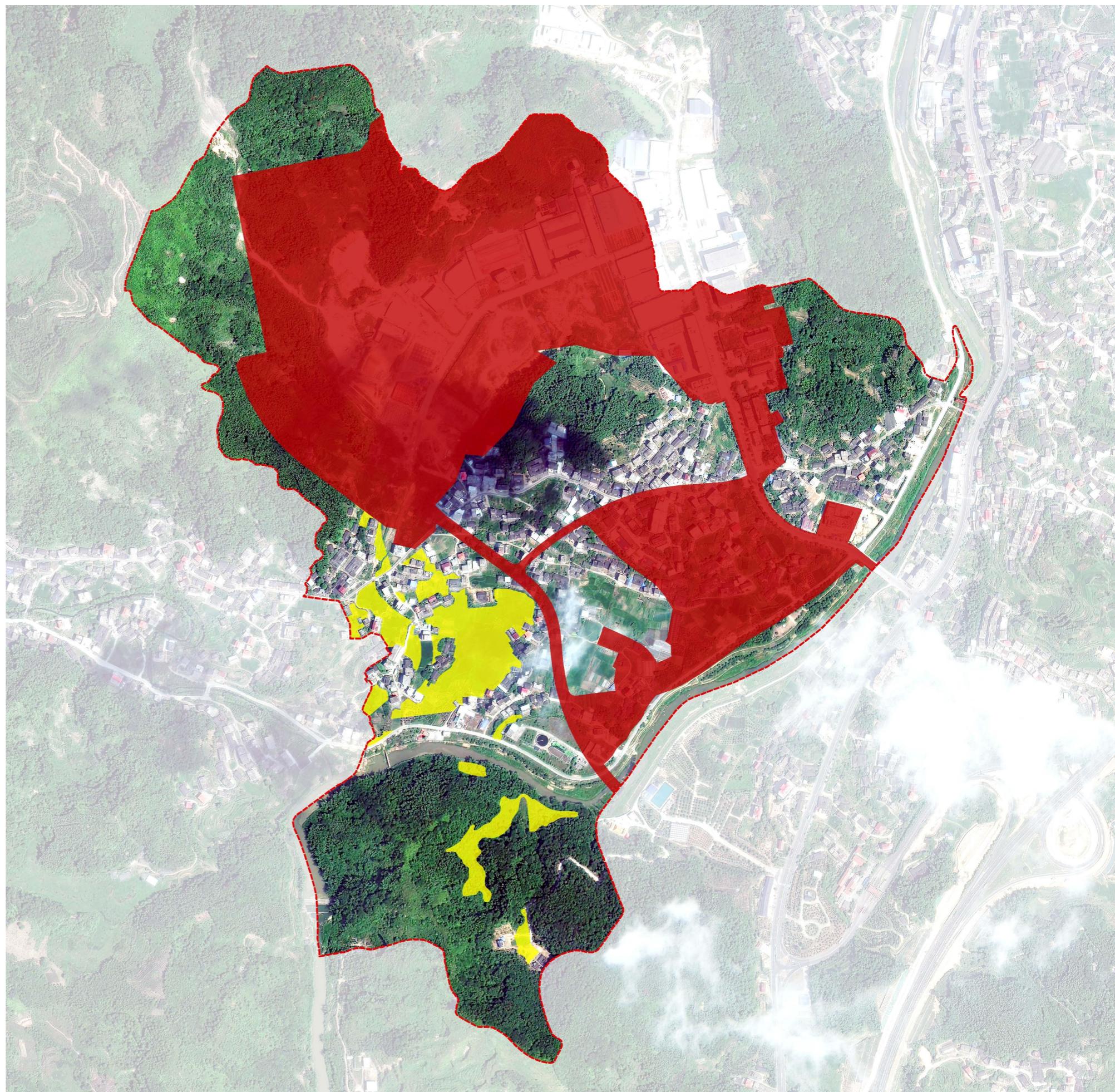
□ 永春县国土空间总体规划（2021-2035）

□ 三区三线：

划定孔里村永久基本农田7.29公顷，74.03公顷村庄土地纳入城镇开发边界。

图例

- 永久基本农田
- 城镇开发边界



3.1 相关规划解读

□ 永春县农产品集中加工区前期规划研究

□ 目标定位：

一个买全国 卖全球 的一站式高水平特色农产品加工园区

集种植、加工生产、仓储物流于一体的高水平示范区

现代创新型智慧农业产业小镇典范
服务于中西部的物流集散中心



3.2 定位与目标

结合《福建省村庄规划编制指南（试行）》中确定的主要村庄类型，基于对孔里村相关规划和现状村情村况的分析，最终

确定孔里村村庄类型为：**转型融合城郊村**

以产业园区为引擎，融合山水田园风光与民俗风情，打造集农业生产、农
产品加工为一体的

产村一体融合发展标杆
宜居宜业新型农村社区

3.3 村庄发展规模

(1) 户籍人口

2020年底, 孔里村常住人口1764人, 户籍人口约2500人, 随着大部分区域划入城镇开发边界, 城镇化进程加快, **预测未来该区域农村户籍人口约2300人。**

(2) 村庄居民点建设用地规模预测

根据预测的规划期末户籍人口总数, 结合规划人均农村居民点建设用地面积标准, 推算规划期末农村居民点建设用地总面积和增减面积。孔里村**现状农村人均村庄建设用地用地面积143.09m²**, 根据《福建省村庄规划编制指南》(试行)的要求, **规划末期农村人均村庄建设用地用地应减至120m²以内。**

则规划期末村庄建设用地规模计算:

$$S_t = B * Q_t * W_i = \text{ (公顷)}$$

式中: S_t ——规划末期村庄建设用地规模;

B ——规划人均村庄建设用地面积

Q_t ——规划期末村庄人口总数。

W_i ——权重系数, 具体取值详见表权重系数表。

$$S_t = 120m^2 / \text{人} * 2300 \text{人} * 1.0 = 276000m^2 (27.6 \text{公顷})$$

综上所述: **至规划期末, 孔里村村庄建设用地允许最大规模为27.6公顷, 实际规划为27.21公顷, 规划期内减少8.57公顷。**

农村居民点建设用地预期										
现状农户户籍人口(人)	现状常住人口	预测规划末期农村户籍人口(人)	现状村庄建设用地规模(公顷) (S0)	现状农村人均村庄建设用地用地面积m ² /人)	允许调整幅度(m ² /人)	规划末期村庄建设用地允许最大规模(公顷)	规划末期村庄建设用地规模(公顷) (St)	规划期末农村人均村庄建设用地用地面积(m ² /人) (B)	权重系数(Wi)	规划期内村庄建设用地规模增(减)量(公顷) (S)
2500	1764	2300	35.77	143.09	应减至120以内	27.60	27.21	118.28	1	-8.57

国土空间格局与管控

Village land space planning

04

- 4.1 农业空间规划
- 4.2 生态空间规划
- 4.3 建设空间规划
- 4.4 国土空间总体格局构建
- 4.5 村域国土空间规划

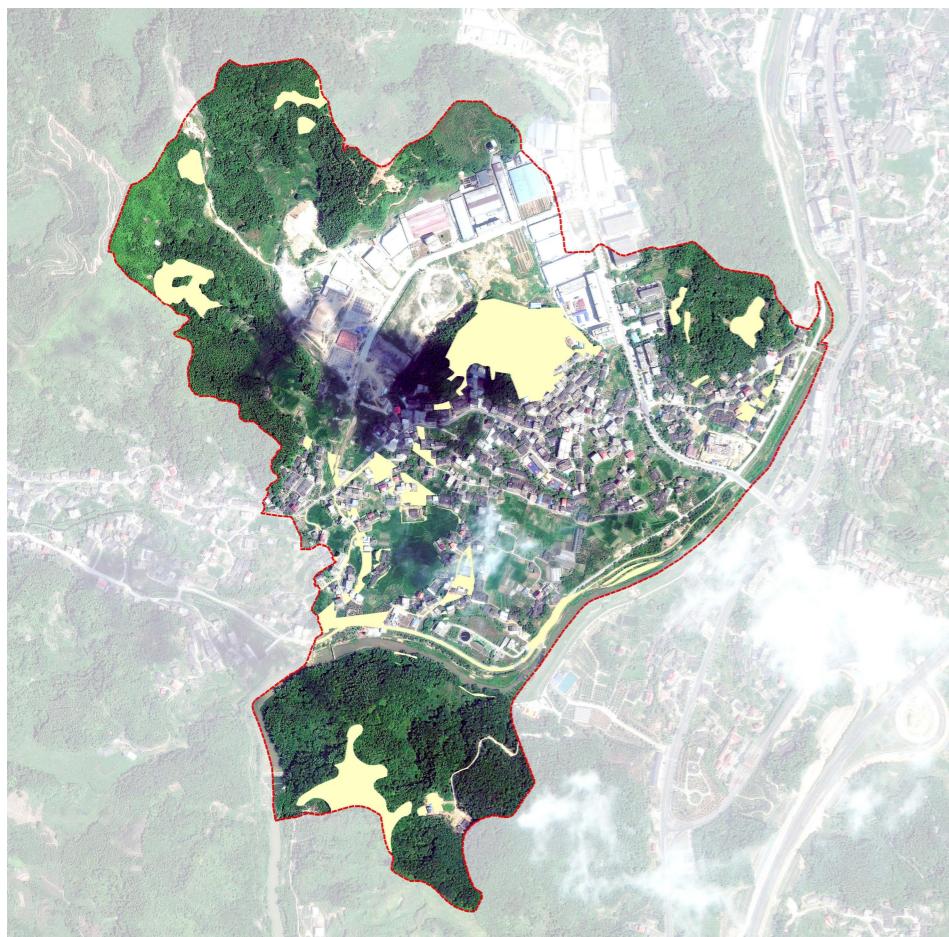
4.1 农业空间规划

永久基本农田保护红线：严格落实基本农田保护制度，孔里村永久基本农田保护面积7.29公顷，主要为不得占用、不得开发、需要永久性保护的优质耕地。

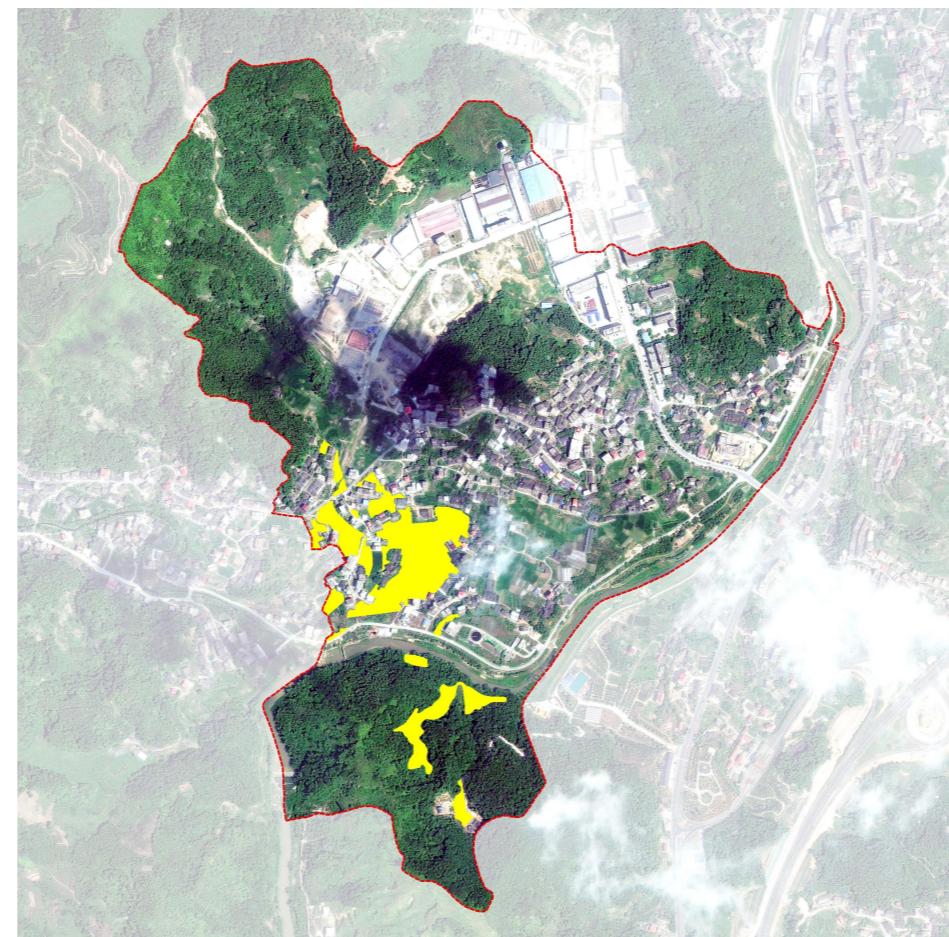
一般农业空间：是指永久基本农田范围外，水土资源及光热条件较好，适宜发展现代化农业生产的区域，孔里村一般农业空间面积达14.76公顷。

综上所述：规划划定孔里村农业空间规模面积22.05公顷。

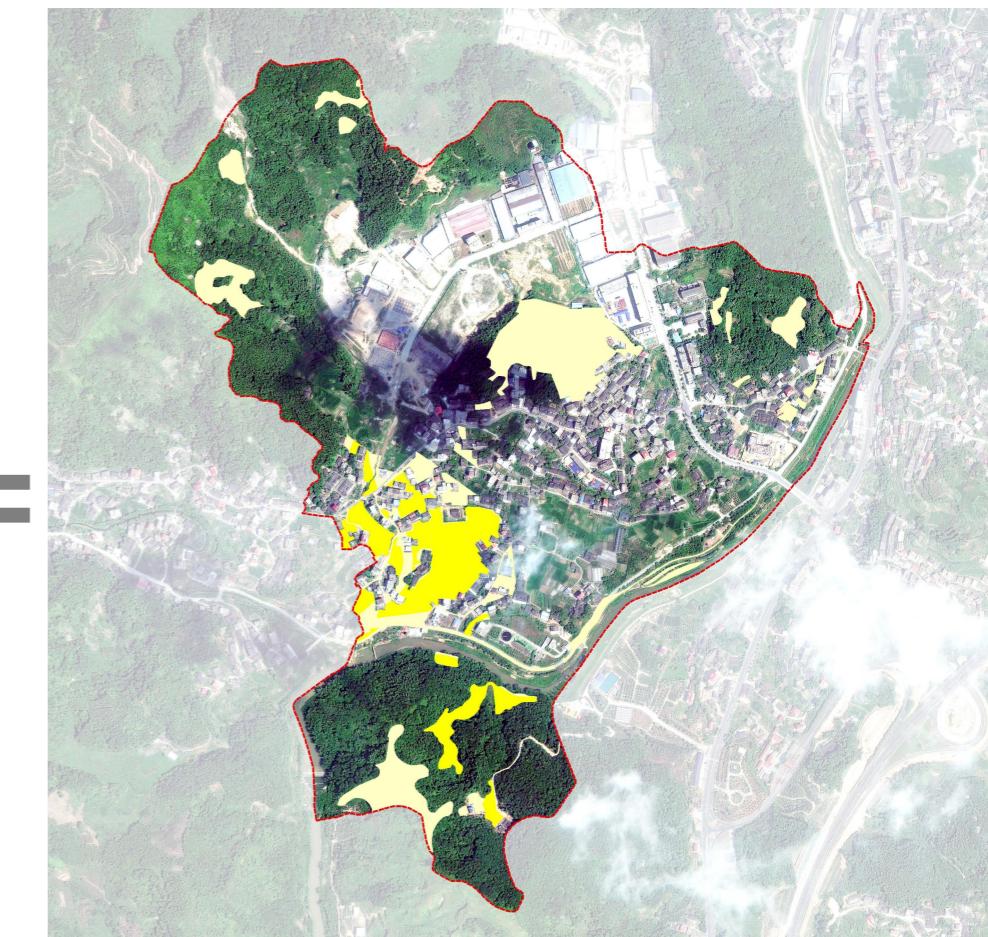
□ 一般农业空间



□ 永久基本农田



□ 农业空间



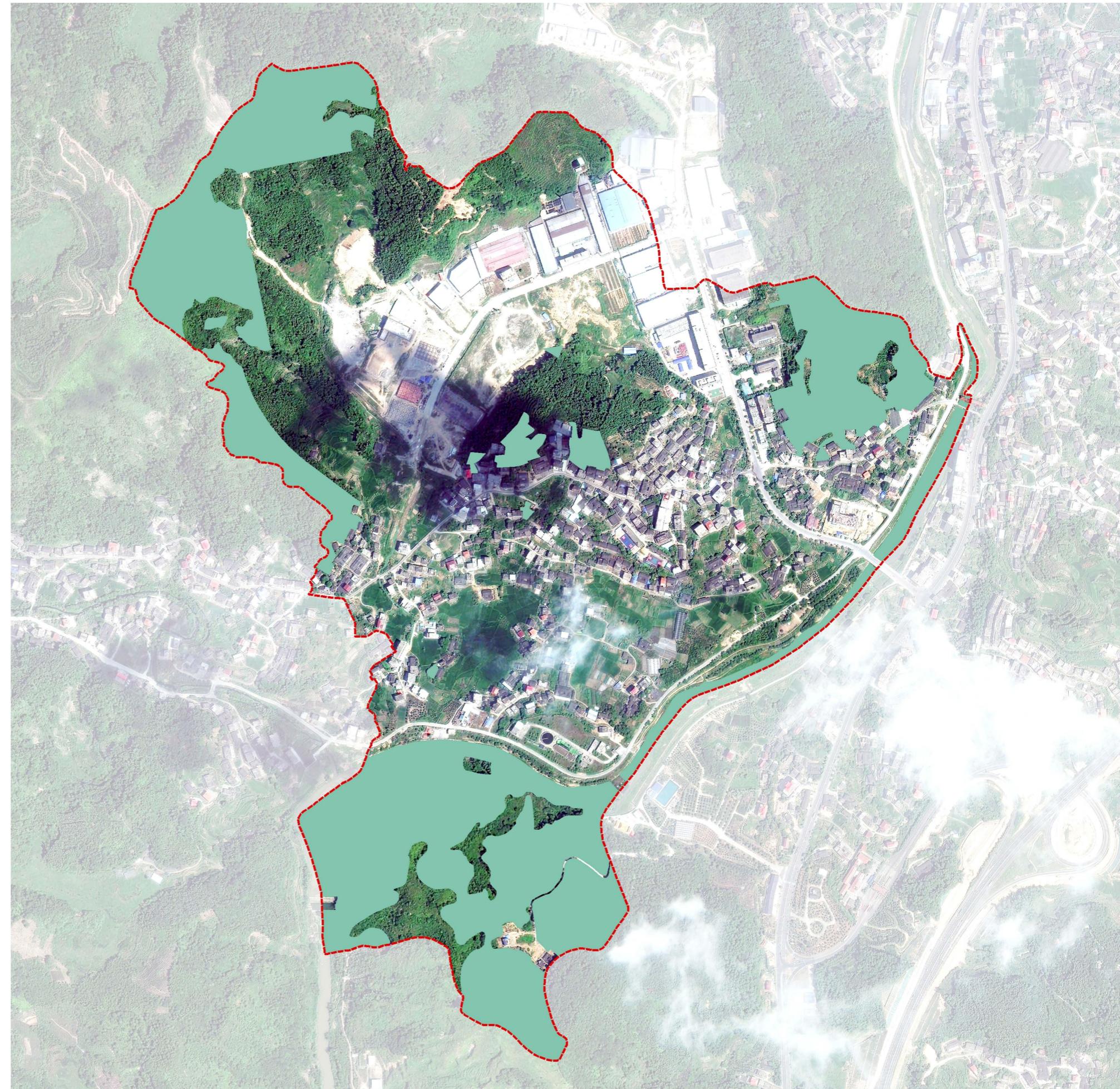
图例

- 一般农业空间
- 永久基本农田

4.2 生态空间规划

生态保护红线：孔里村不涉及生态保护红线区。

一般生态空间：将生态保护红线、永久基本农田和城镇开发边界范围外，三调认定为“林地（生态主导功能）、河流水面、湖泊水面、水库水面、滩涂、沼泽地、盐碱地、裸地”等地类的地块，划入一般生态空间，**孔里村一般生态空间面积达47.85公顷。**



4.3 建设空间规划

将村庄现状建设用地和近远期发展所需要的村庄内部道路用地、农村宅基地、农村社区服务设施用地、公共管理与公共服务用地、工业用地、公用设施用地（不含干渠、水工设施用地等）、绿地与开敞空间用地、特殊用地等建设用地划入村庄建设边界。

村庄集中建设区：27.19公顷，占村域总面积的15.48%。

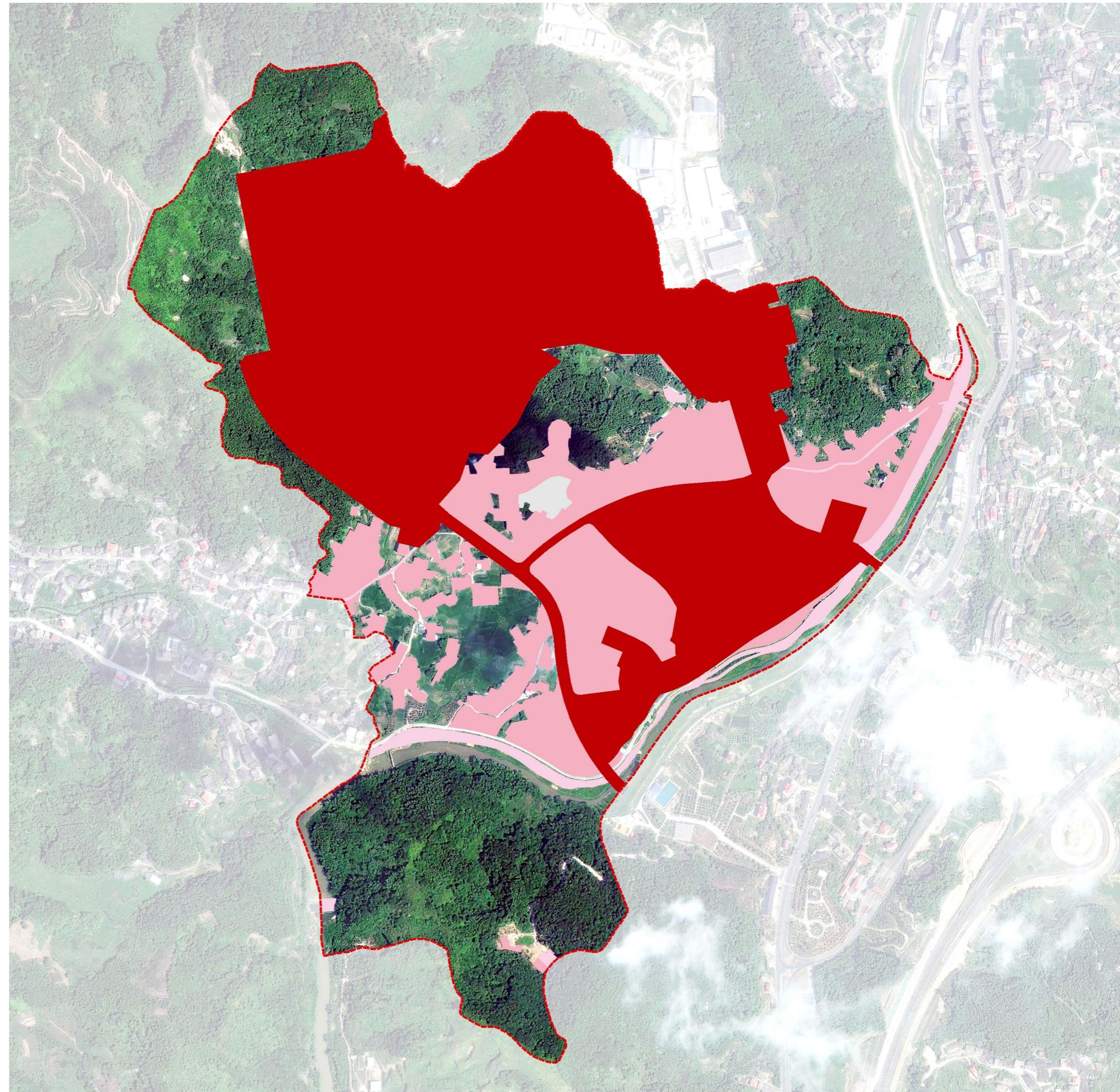
村庄弹性发展区：0.59公顷，占村域总面积的0.34 %。

城镇空间：74.03公顷，占村域总面积的42.14%。

其他：将村庄建设空间外，用地分类为村道用地、公路用地、水工设施用地、其他土地、采矿用地等划入其他建设空间。孔里村共划入其他建设空间用地3.98公顷，占村域总面积的2.27 %。

图例

- 村庄集中建设区
- 村庄弹性发展区
- 城镇空间
- 其他



4.4 国土空间总体格局构建

1、生态空间划定

维护生物多样性，提升生态系统服务，优化生态空间格局，严守生态底线，划定生态保护红线和生态空间。

一般生态空间。本村一般生态空间47.85公顷，主要为林地（生态林）和水域等。

2、农业空间构建

落实最严格的耕地保护制度，坚守耕地规模底线，加强耕地质量建设，按照立足现实、集中连片的原则，划定农业空间。

永久基本农田保护红线。严格落实基本农田保护制度，本村永久基本农田保护任务7.29公顷，占村域土地总面积的4.15%。主要为不得占用、不得开发、需要永久性保护的优质耕地，分布于村庄居民点周边；

一般农业空间。本村一般农业空间14.76公顷，占村域土地总面积的8.40%。主要为耕地、园地、林地（商品林）、设施农用地等农业生产用地。

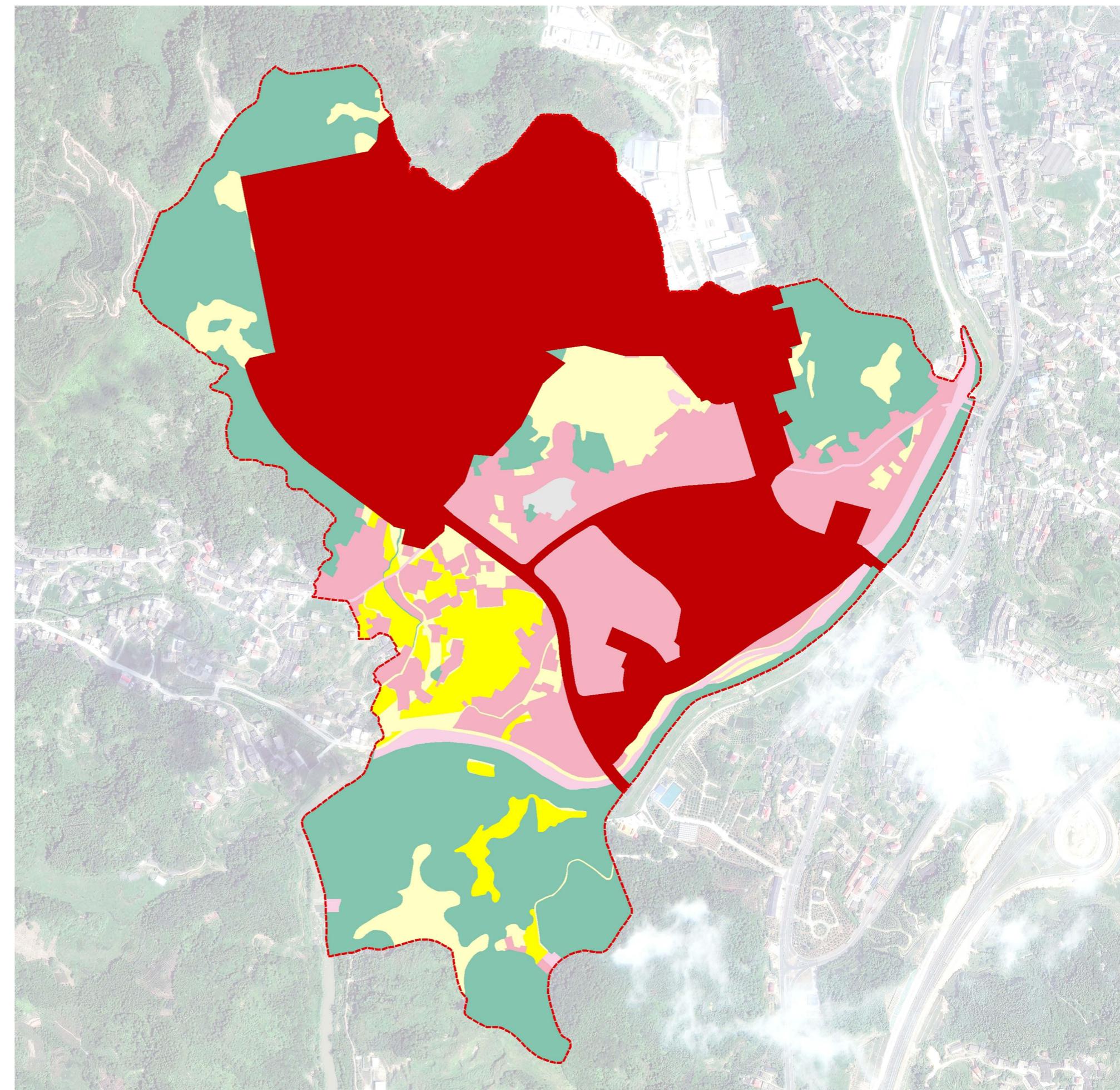
3、村庄建设空间划定

以减量规划为导向，科学合理安排农村建设用地，优先满足村民住房和农村基本公共服务设施用地需求，通过对村庄零星建设用地、破败宅基地及废弃工矿用地复垦，优化村庄建设用地布局，为村庄建设腾挪空间，实现建设用地增减挂钩和耕地占补平衡。

村庄集中建设区27.19公顷，占村域总面积的15.48%；村庄弹性发展区0.59公顷，占村域总面积的0.34%；城镇空间用地74.03公顷，占村域总面积的42.14%。其他建设空间用地3.98公顷，占村域总面积的2.27%。

图例

一般生态空间	村庄集中建设区
生态保护红线	村庄弹性发展区
一般农业空间	其他
永久基本农田	



4.5 村域国土空间规划

经调整，孔里村全域村庄耕地面积为11.99公顷，占村域总面积的6.82%。园地面积为5.48公顷，占村域总面积的3.12%。林地面积为42.70公顷，占村域总面积的24.30%。草地面积为3.78公顷，占村域总面积的2.15%。陆地水域面积为5.15公顷，占村域总面积的2.93%；

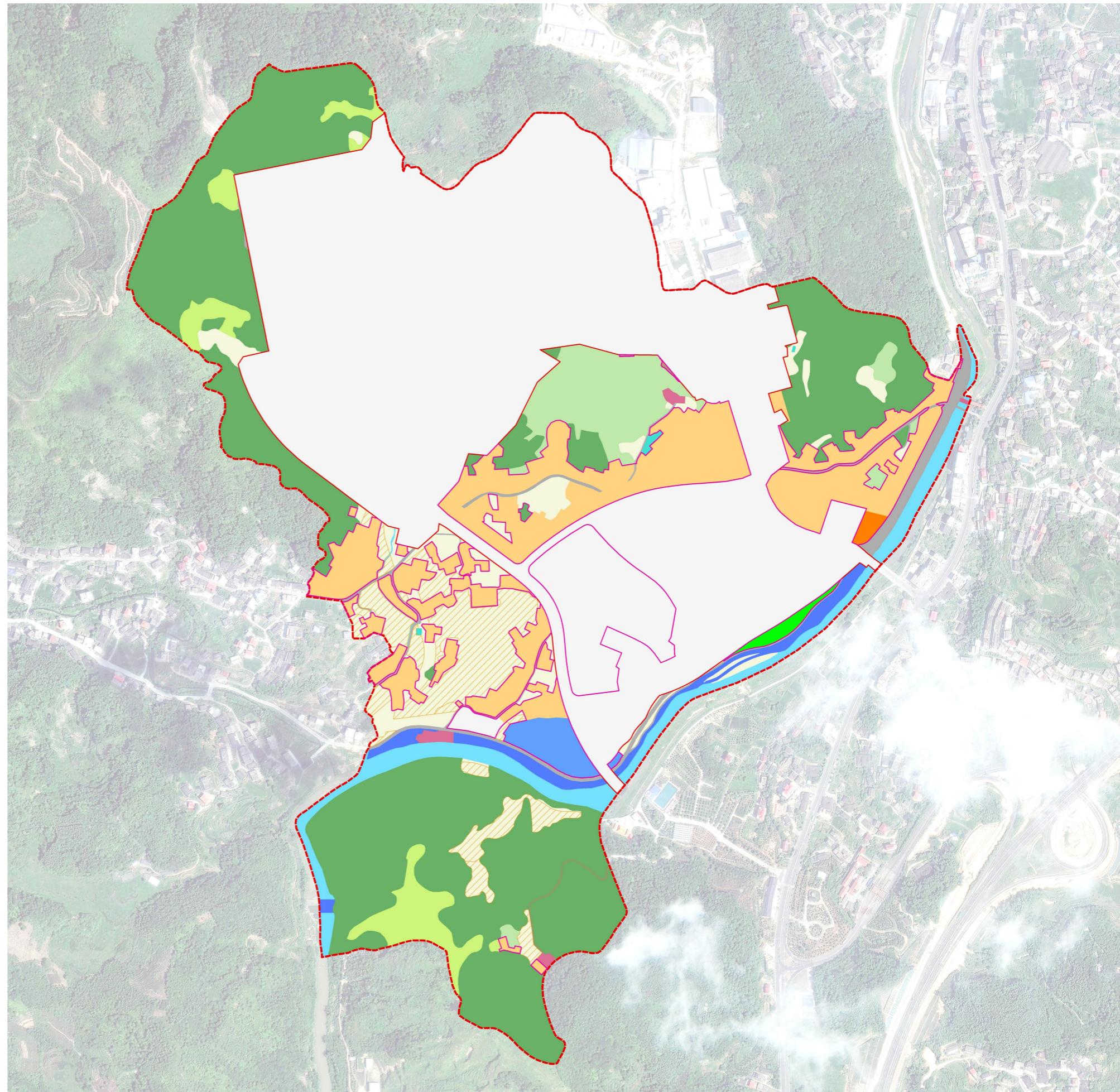
农业设施建设用地1.22公顷，占村域总量的0.69%；

村域建设用地105.26公顷，占村域总量的59.92%。其中城镇建设用地74.03公顷，占村域总量的42.14%；村庄建设用地27.21公顷，占村域总量的15.49%；区域基础设施用地3.67公顷，占村域总量的2.09%；其他建设用地0.36公顷，占村域总量的0.20%。

经调整，村域建设用地相比基期年增加了43.63公顷。

图例

—— 村界	农村宅基地	—— 水工设施用地
—— 村庄建设边界	文化用地	—— 田间道
—— 城镇开发边界	村庄内部道路用地	—— 陆地水域
—— 永久基本农田	工业用地	
耕地	公园绿地	
园地	留白用地	
林地	排水用地	
草地	宗教用地	
畜禽养殖设施建设用地	其他特殊用地	
村道用地	公路用地	



4.5 村域国土空间规划

规划指标一览表

序号	指标	属性	单位	现状基期年	规划目标年	备注
一、村庄发展性指标						
1	村域建设用地总面积	约束性	公顷	61.64	105.26	
2	村域城乡建设用地面积	约束性	公顷	55.17	101.23	
3	村庄建设用地规模	预期性	公顷	35.77	27.21	
4	公共管理与公共服务用地规模	预期性	公顷	0.55	0.26	
5	公用设施用地规模	预期性	公顷	1.86	1.44	
6	农村人均村庄建设用地用地面积	预期性	平方米/人	143.09	120.00	
二、村庄保护性指标						
7	生态保护红线面积	约束性	公顷	0.00	0.00	
8	永久基本农田保护面积	约束性	公顷	6.45	7.29	
9	耕地保有量	约束性	公顷	33.14	11.99	
10	林地保有量	约束性	公顷	55.89	42.70	
11	湿地面积	约束性	公顷	-	-	
12	大陆自然海岸线保有率	约束性	%	-	-	
13	自然和文化遗产	预期性	处	-	-	

村域国土空间功能结构调整表

单位：公顷、%

用地类型	规划基期年		规划目标年		规划期内面积增减		
	面积	比重	面积	比重			
耕地 (01)	33.14	18.86	11.99	6.82	-21.15		
园地 (02)	10.68	6.08	5.48	3.12	-5.20		
林地 (03)	55.89	31.81	42.70	24.30	-13.19		
草地 (04)	5.96	3.39	3.78	2.15	-2.18		
湿地 (05)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
农业设施建设用地 (06)	2.57	1.47	1.22	0.69	-1.36		
村域城乡建设用地	城镇用地		19.40	11.04	74.03		
	村庄建设用地	居住用地 (0703-0704)	26.11	14.86	18.85		
		公共管理与公共服务用地 (08)	0.55	0.32	0.26		
		商业服务业用地 (09)	0.00	0.00	0.00		
		工业用地 (1001)	6.40	3.64	0.04		
		仓储用地 (11)	0.00	0.00	0.00		
		村庄内部道路用地 (060102)	0.12	0.07	0.01		
		交通场站用地 (1208)	0.00	0.00	0.00		
		其他交通设施用地 (1209)	0.00	0.00	0.00		
		公用设施用地 (1301-1310,1313)	1.86	1.06	1.44		
		绿地与开敞空间用地 (14)	0.72	0.41	0.45		
		留白用地 (16)	0.00	0.00	6.15		
		空闲地 (2301)	0.00	0.00	3.50		
	小计		35.77	20.36	27.21		
	小计		55.17	31.40	101.23		
区域基础设施用地(1201-1206,1311,1312)			5.88	3.35	3.67		
其他建设用地(15,1002,1003)			0.59	0.33	0.36		
小计			61.64	35.08	105.26		
陆地水域 (17)			5.58	3.18	5.15		
其他土地 (23)			0.23	0.13	0.11		
总计			175.69	100.00	175.69		
					0.00		

村庄建设规划

Village construction planning

05

5.1 村庄主要地块变更

5.2 村庄居民点规划布局

5.3 重点地块图则

5.4 村居建筑风貌引导

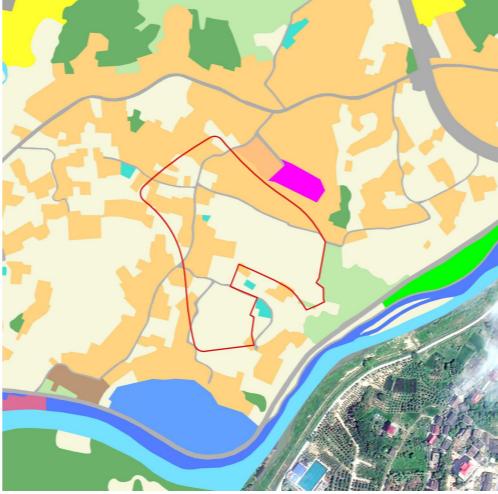
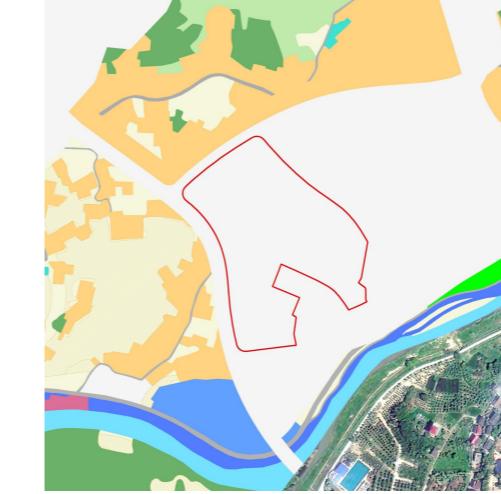
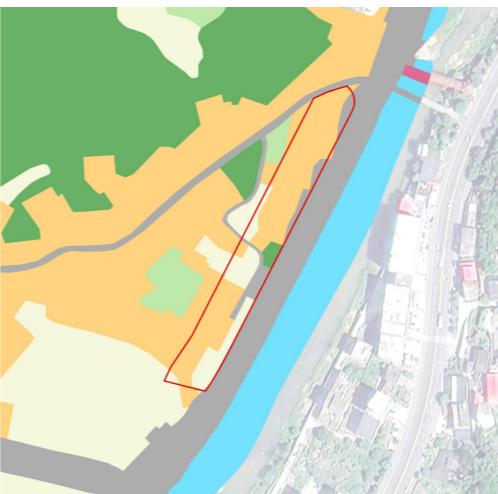
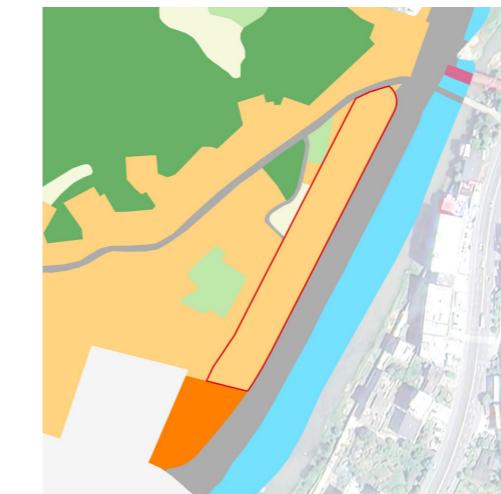
5.5 道路交通规划

5.1 村庄主要地块变更

序号	现状影像	现状用地	规划用地	备注说明
1				规划衔接《永春县国土空间总体规划(2021-2035年)》土地利用总体规划，区域纳入城镇开边界
2				根据村庄现状住房情况与村民意愿，规划将地块调整为农村宅基地，面积12070平方米
3				根据村庄现状住房情况与村民意愿，规划将地块调整为农村宅基地，面积12668平方米

05 村庄建设规划

5.1 村庄主要地块变更

序号	现状影像	现状用地	规划用地	备注说明
4				随着农产品加工园区建设，为应该村庄未来发展的不确定性，规划将地块调整为留白用地，面积57408平方米
5				根据村庄发展需要，规划将地块调整为文化用地，面积2632平方米
6				根据村庄现状住房情况与村民意愿，规划将地块调整为农村宅基地，面积7490平方米

5.1 村庄主要地块变更

序号	现状影像	现状用地	规划用地	备注说明
7				随着蓬达一路、孔昌路建设，道路两侧迎来新的发展契机，规划将地块调整为农村宅基地，面积18914平方米
8				规划将地块调整为留白用地，面积4092平方米
9				根据村庄现状住房情况与村民意愿，规划将地块调整为农村宅基地，面积1267平方米

5.2 村庄居民点规划布局

1. 农村住宅

(1) 该居民点布局图中明确具体村庄建设边界、城镇开发边界以及基本农田边界。村民建房应在划定的村庄建设边界范围内，且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”，每户建筑基底面积控制在 80-120 平方米。

(2) 农村独栋式、并联式或联排式自建住宅建筑层数不超过 3 层，建筑高度不大于 14 米，每户住宅建筑面积控制在 300 平方米以内；建设多层单元式住宅的，每户住宅建筑面积控制在 200 平方米左右。

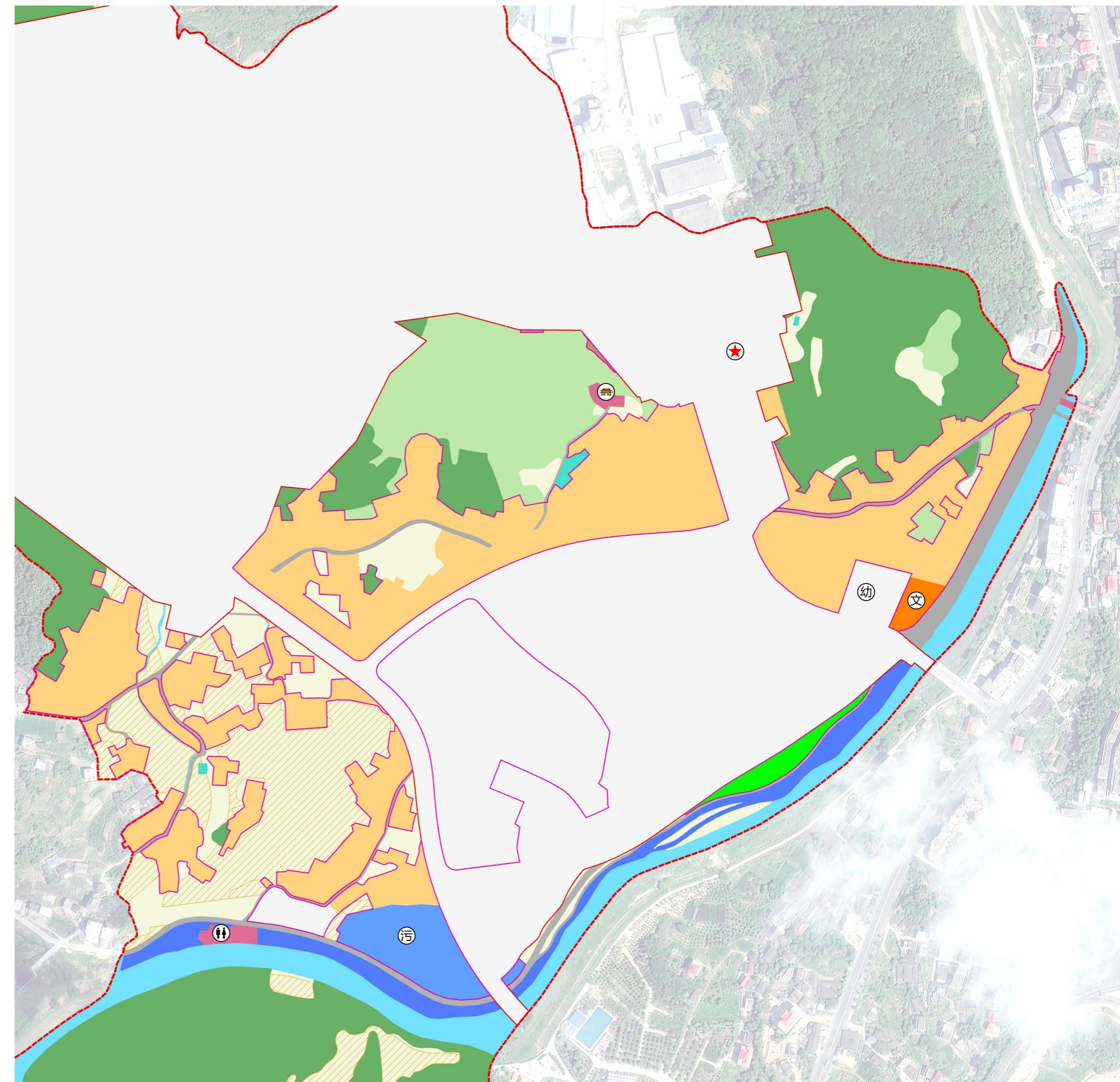
(3) 村民建房宜朝南，朝南偏东或偏西布置，住宅建筑前后间距与建筑高速比一般不低于 1:1，相邻房屋山墙之间（外墙至外墙）的间距不低于 4 米。

(4) 村民建房宜应体现永春民居特色，符合村庄整体景观风貌控制性要求。

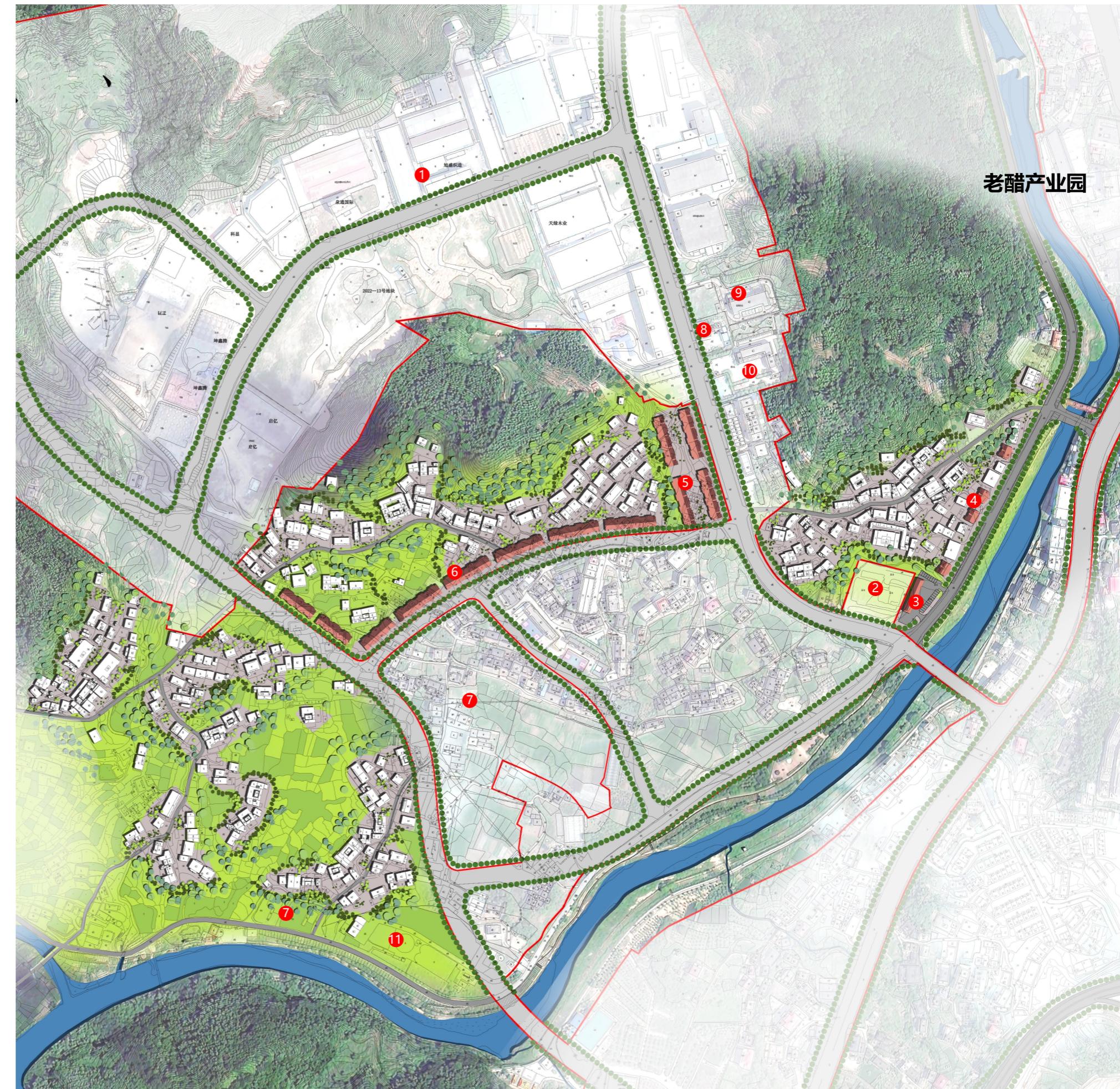
2. 公用基础设施和公共服务设施

(1) 村民建房不得占用规划交通用地，新建建筑宜后退村庄干路红线 3 米以上，后退村庄支路红线 1 米；后退城市道路

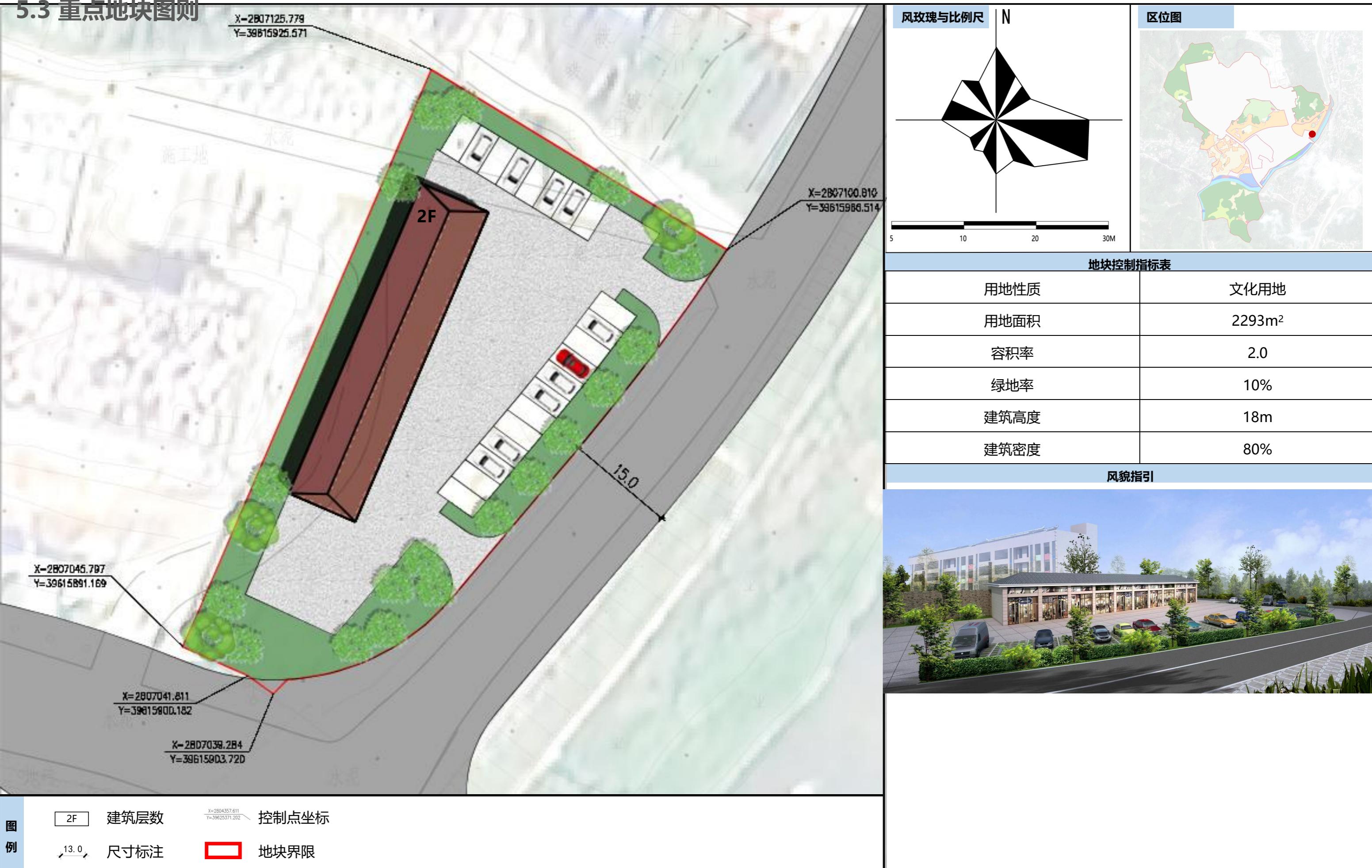
(2) 污水设施、公厕、停车场、垃圾收集点等基础设施用地，以及村委会、综合服务站、健身场地、农村幸福院、卫生所等公共服务设施用地村民不得随意占用。



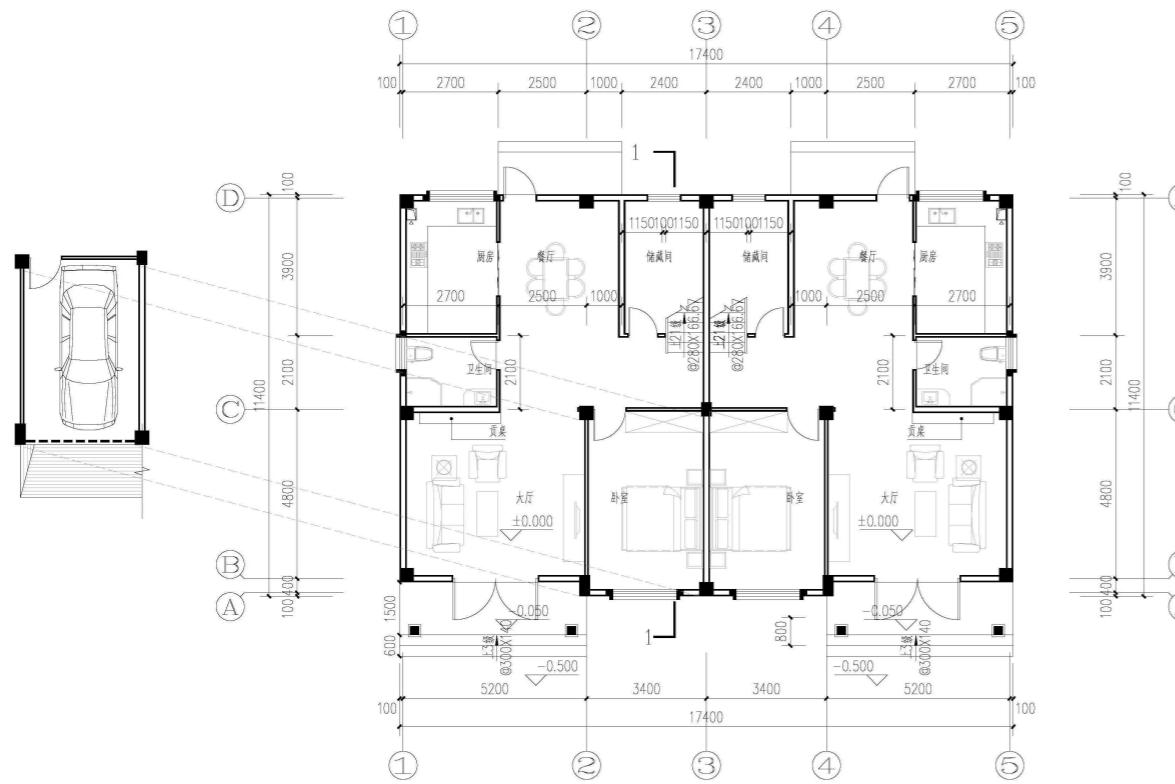
5.2 村庄居民点规划布局



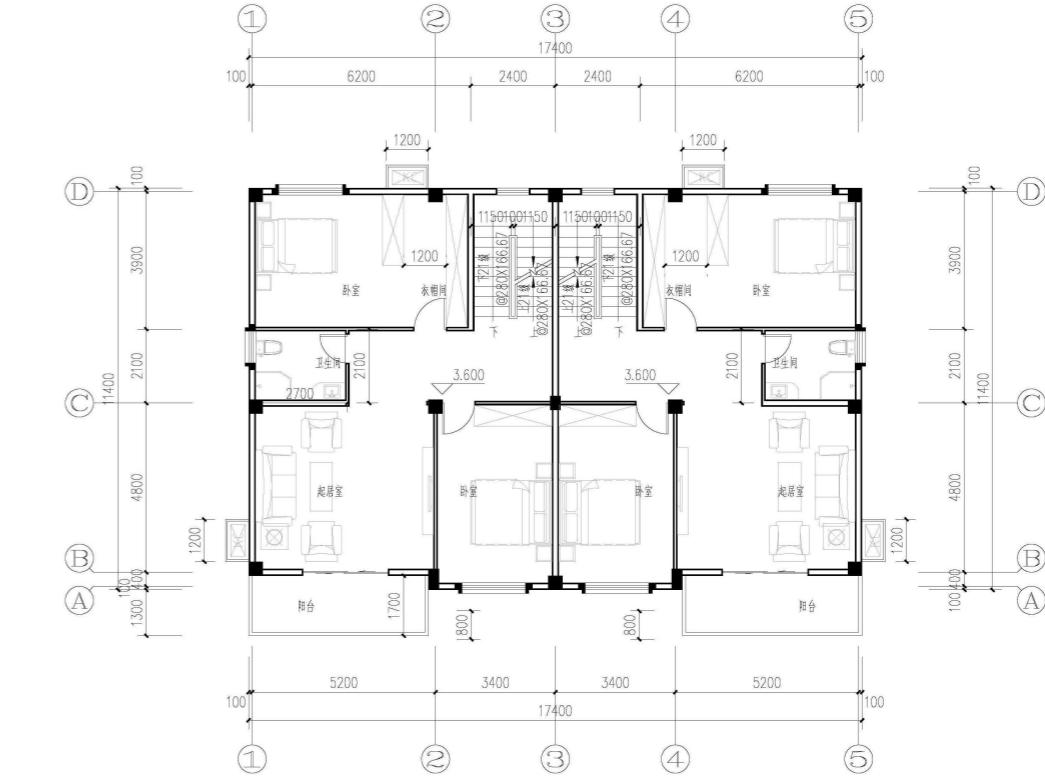
5.3 重点地块图则



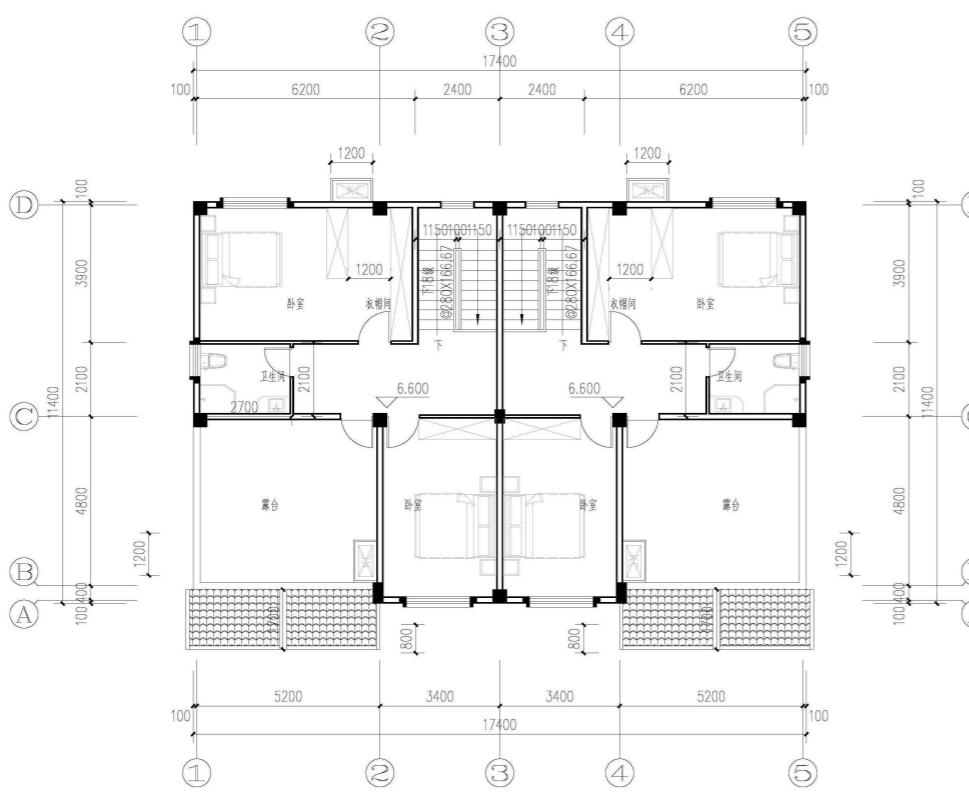
5.4 村居建筑风貌引导



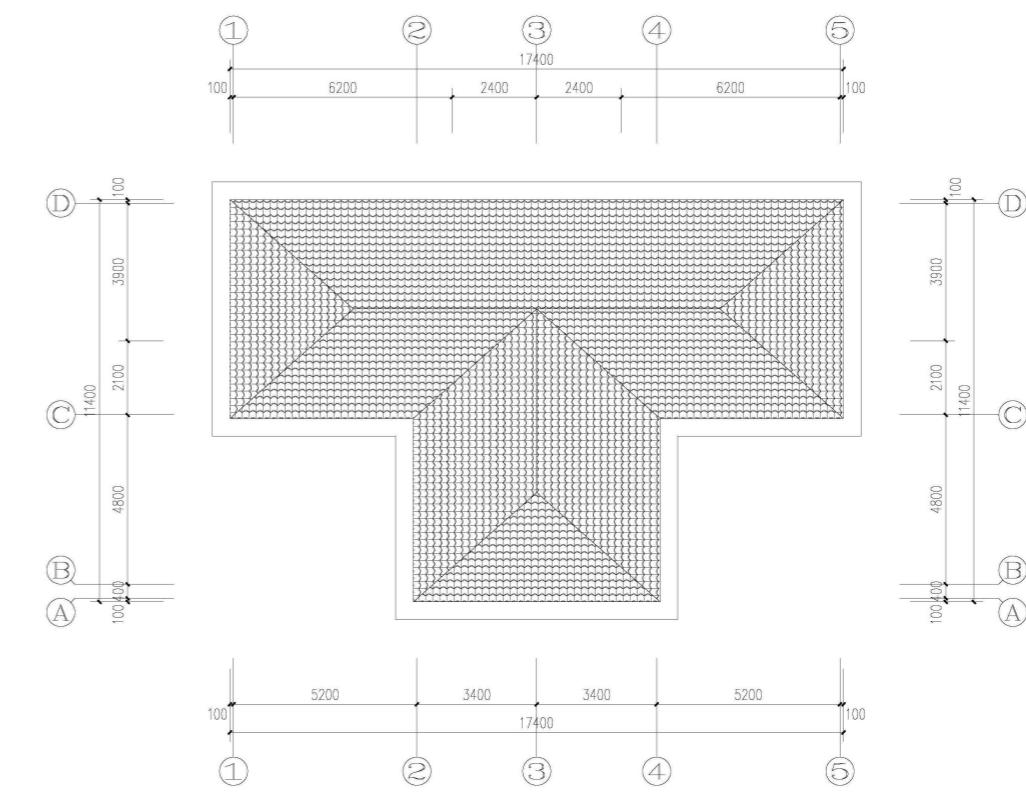
一层平面图 1:100
本层建筑面积: 97.14m² 总建筑面积: 270.25m²
层建筑面: 194.28m² 层建筑面: 540.5m²



二层平面图 1:100
本层建筑面积: 100.97m²
层建筑面: 201.94m²



三层平面图 1:100
本层建筑面积: 72.14m²
层建筑面: 144.28m²

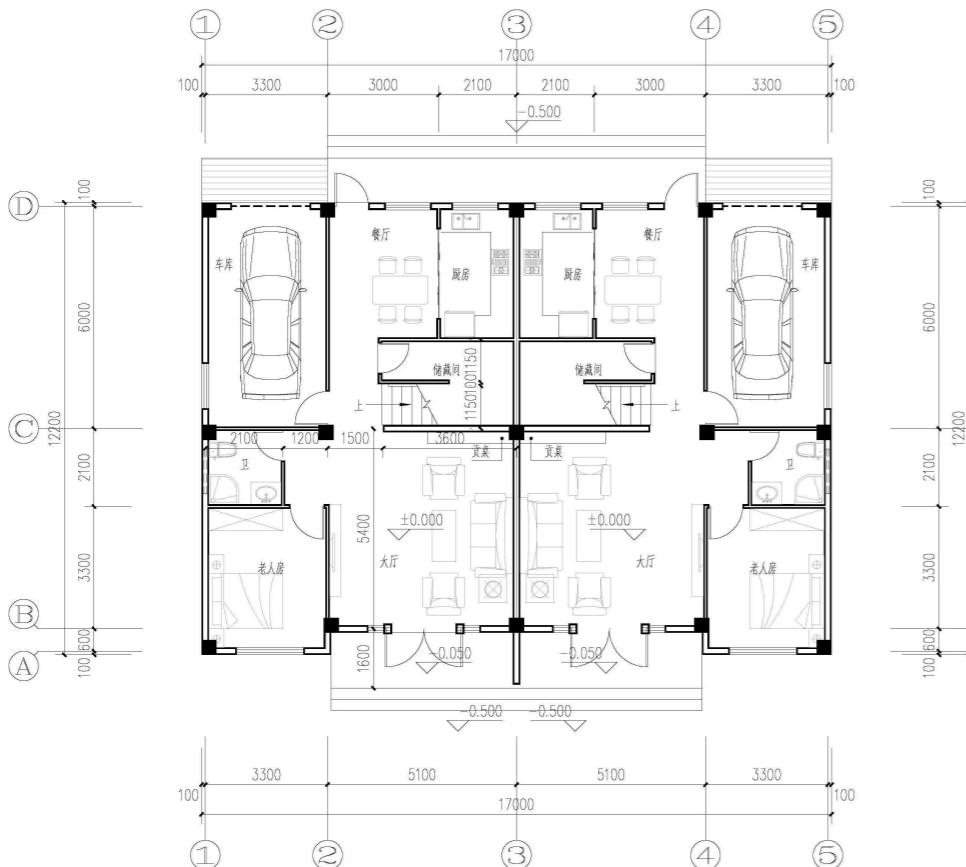


屋顶平面图 1:100

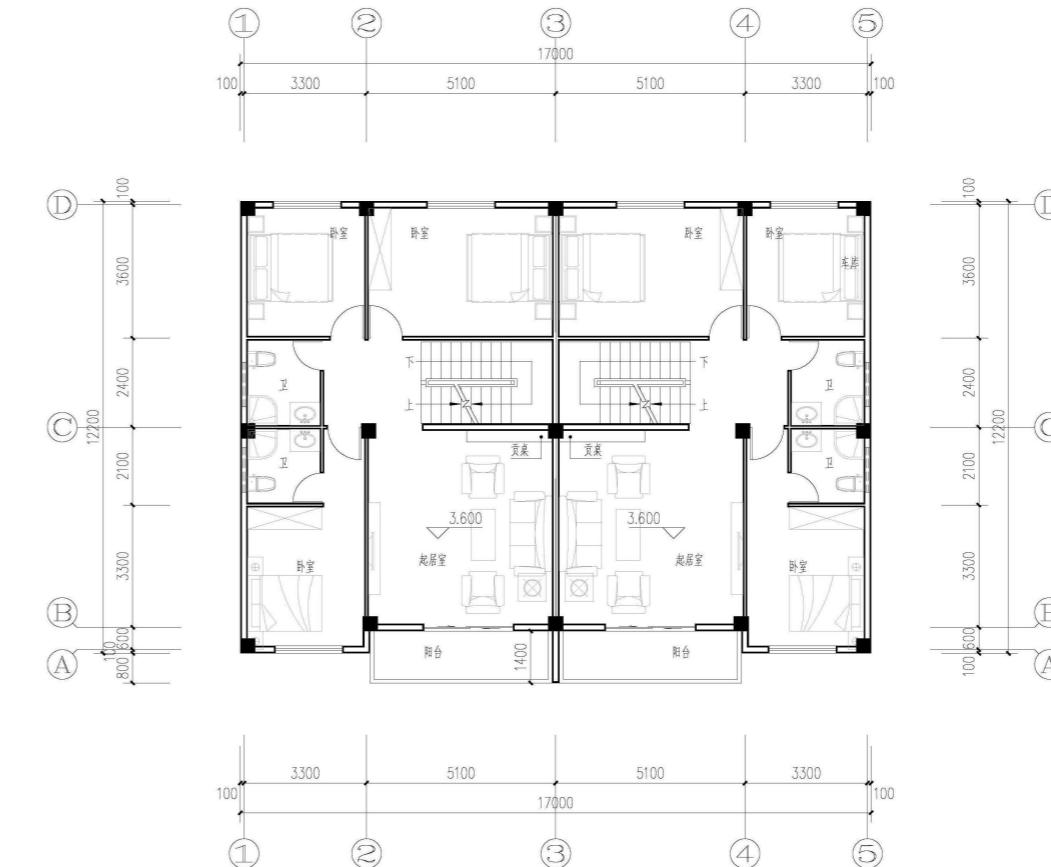
户型风貌一



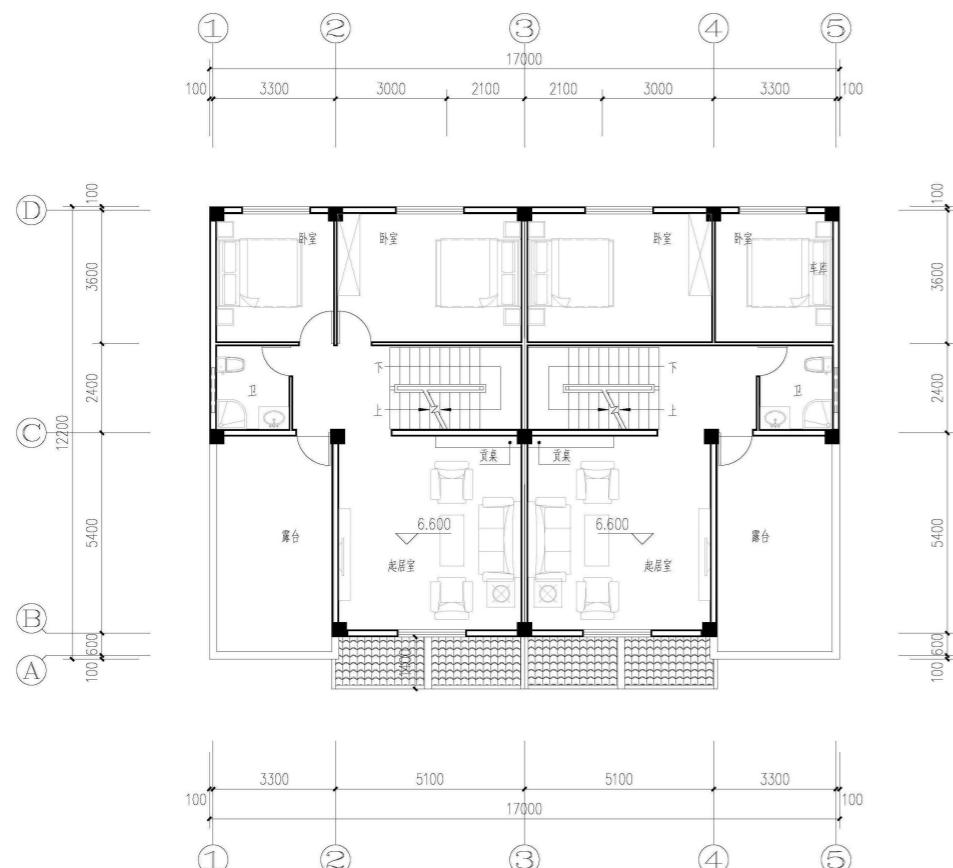
5.4 村居建筑风貌引导



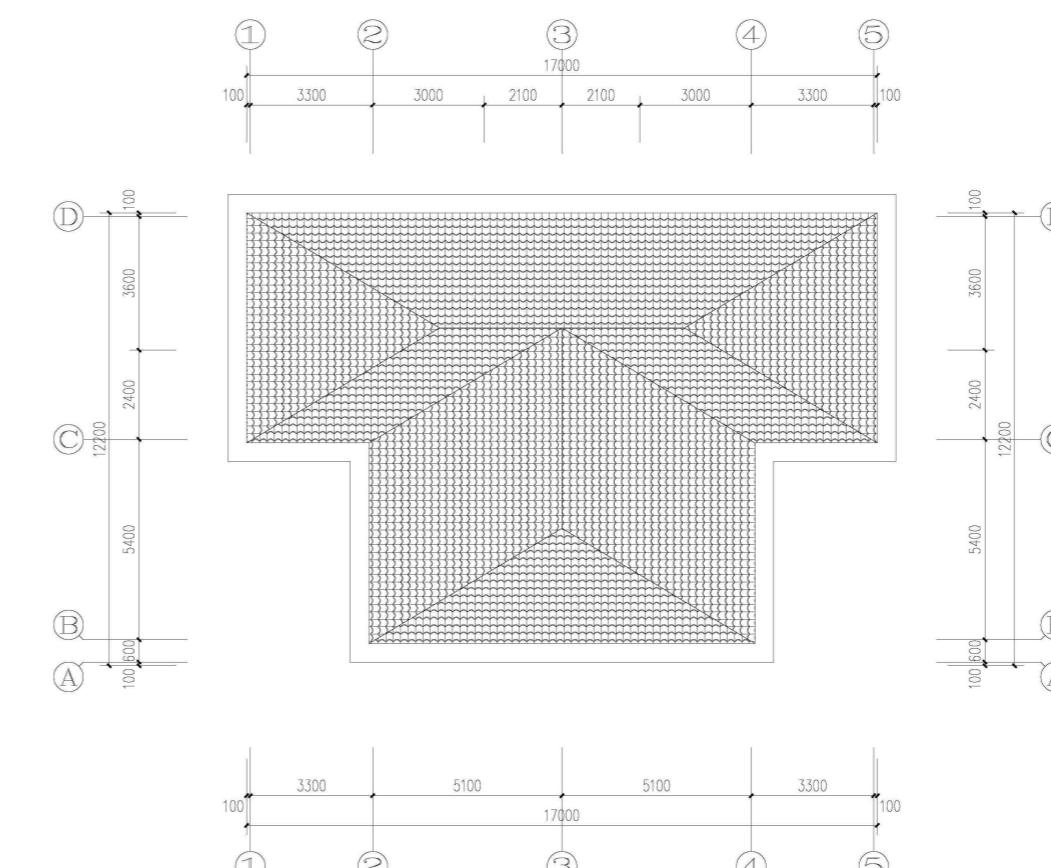
一层平面图 1:100



二层平面图 1:100



三层平面图 1:100



屋顶平面图 1:100

05 村庄建设规划

5.4 村居建筑风貌引导

户型风貌二



5.5 道路交通规划

孔里村内道路交通宜衔接城镇道路，打造顺畅、安全、充满生活气息的道路交通系统。

道路交通系统

形成“干道—支路—村庄干道—村庄支路”四个等级。

干道：主要为迎宾大道—孔昌路、蓬壶环路、蓬达一路

支路：孔壶路、孔鹏路、孔里一路、西环路，主要为产业园区内部道路及于外围城市道路的衔接道路，应满足双向行车要求。

村庄干道：应满足双向行车要求，红线宽度一般在6米以上。

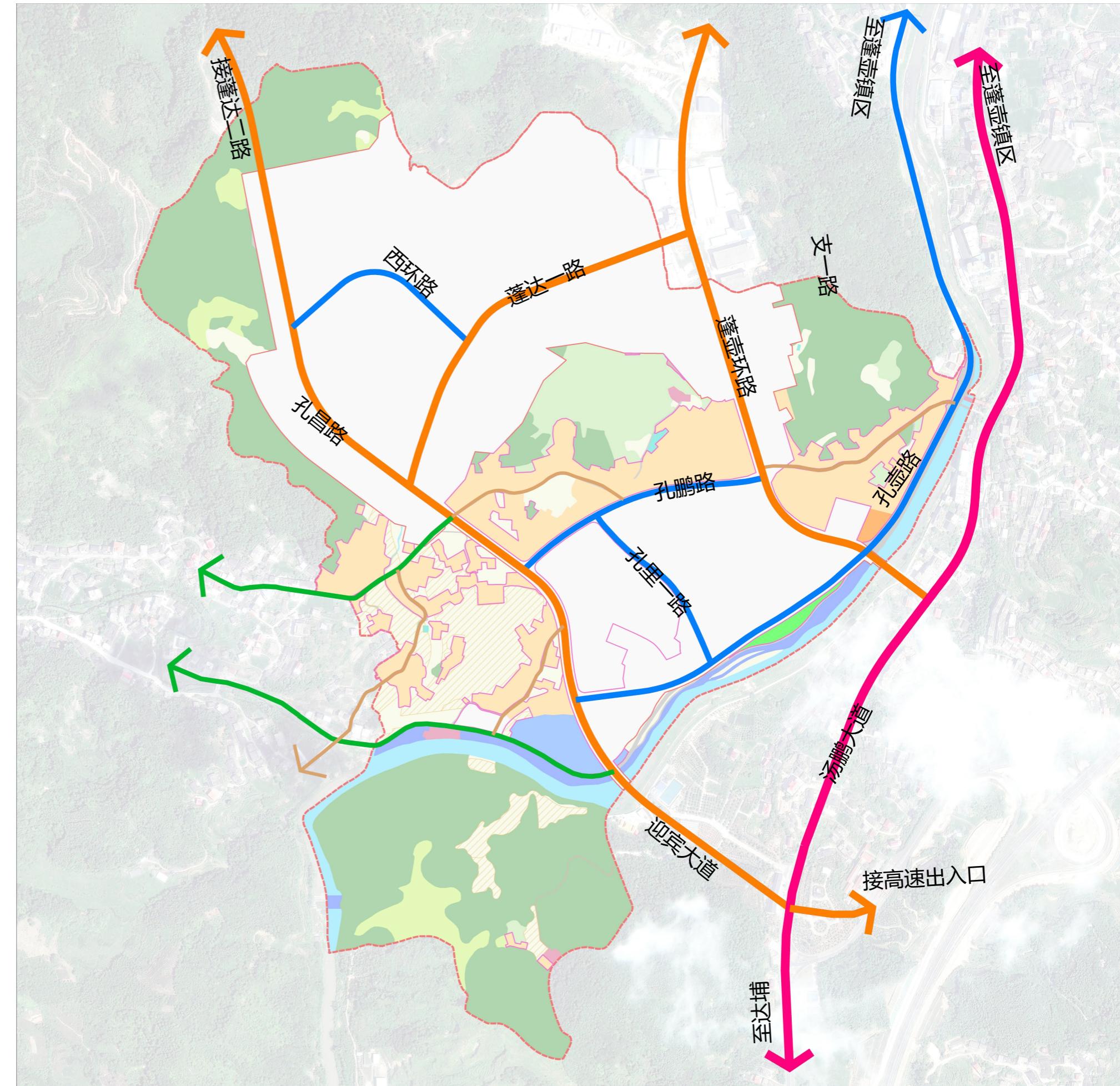
村庄支路：应满足单向行车和错车要求，红线宽度在3.5米以上；

交通设施规划

村庄停车设施结合村庄内规划的公共服务地块进行停车功能利用。

图例

- 快速路
- 干道
- 支路
- 村庄干道
- 村庄支路



06

近期建设规划

Recent construction actions

6.1 近期建设项目分布图

6.2 近期建设项目库

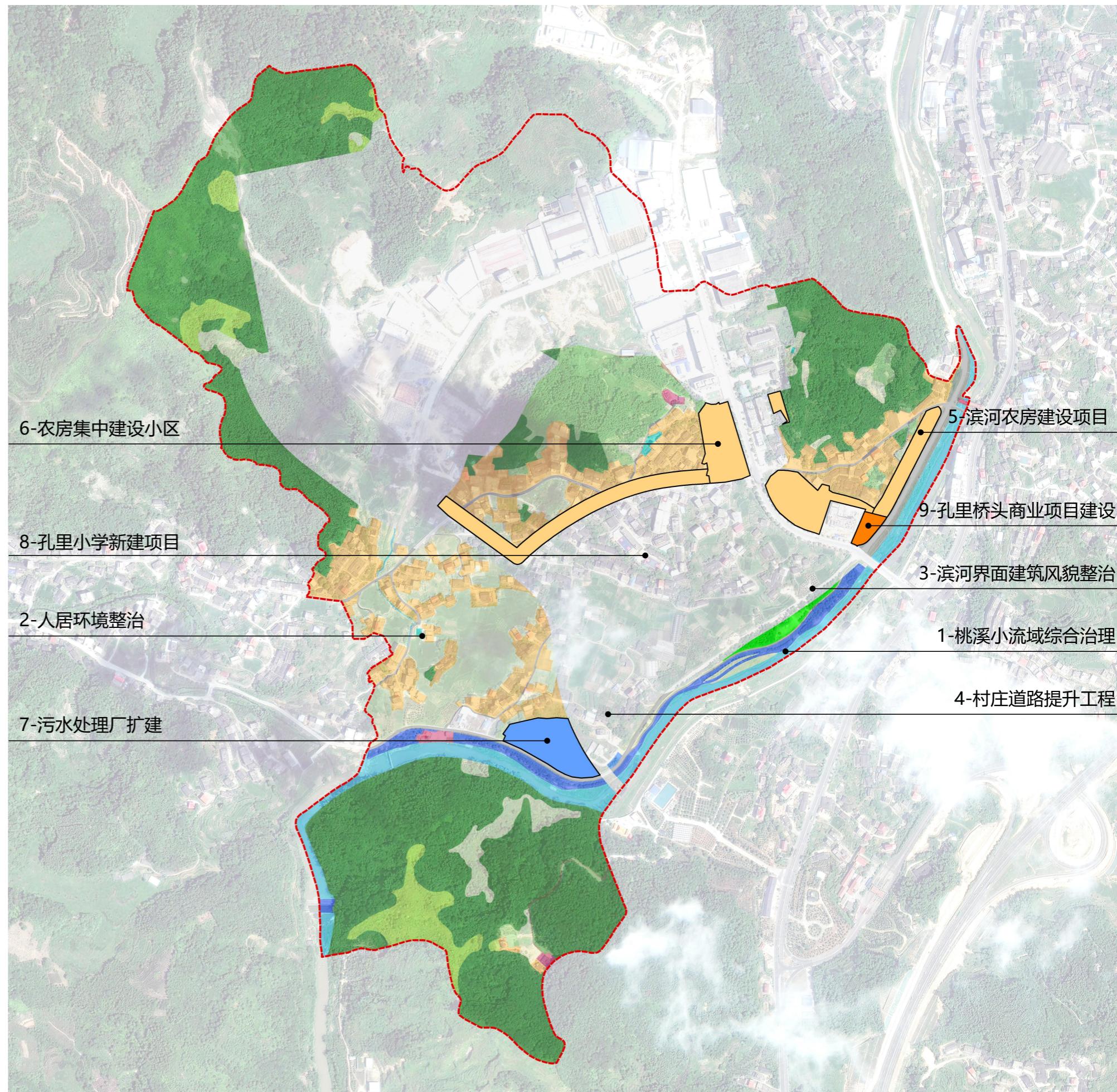
6.1 近期建设项目分布图

一、近期建设期限

本次规划近期建设期限为：2023-2025。

二、近期建设项目

本次规划围绕乡村振兴规划、人居环境整治三年行动计划，确定了共包含“绿化美化、道路交通、新农村建设、市政公用设施、公共服务设施、产业发展”等重点内容，共计9个项目，投入资金1670万元。



6.2 近期建设项目库

序号	项目类型	项目名称	用地面积	建设年限	投资额 (万元)	建议资金来源	协助部门	备注
1	绿化美化	桃溪小流域综合治理	47000 m ²	2023-2025	80	专项资金申请	水利局	-
2		人居环境整治	2500 m ²	2023-2025	50	专项资金申请	住建局	
3		滨河界面建筑风貌整治	5000 m ²	2023-2025	80	专项资金申请	住建局	
4	道路交通	村庄道路提升工程	15000 m ²	2023-2025	560	专项资金申请	交运局	-
5	新村建设	滨河农房建设项目	7436 m ²	2023-2025	-	村民自筹	自然资源局、农业农村局	
6		农房集中建设小区	12071 m ²	2023-2025	-	村民自筹	自然资源局、农业农村局	
7	市政公用设施	污水处理厂扩建	14381 m ²	2023-2025	200	专项资金申请	环保局	
8	公共服务设施	孔里小学新建项目	20819 m ²	2023-2025	400	专项资金申请	教育局	-
9		孔里村文化中心项目	2293m ²	2023-2025	300	专项资金申请	自然资源局、农业农村局	-
合计					1670			