

永春县达埔镇东园村村庄规划 (2024-2035年) 【报批稿】

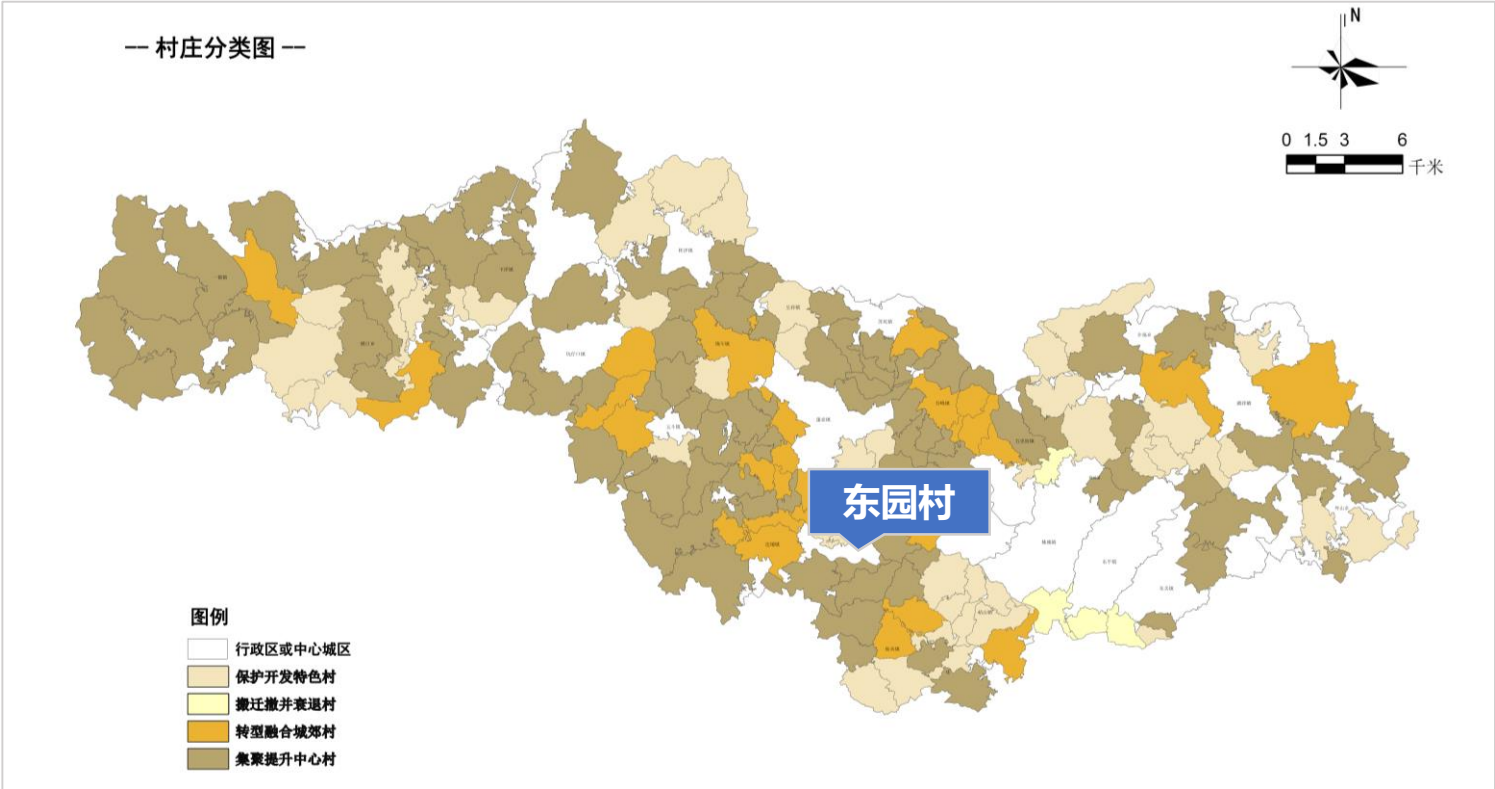
【村民版】



1.1 村庄类型划定

按照《福建省村庄规划编制指南（试行）》村庄分类标准，利用《福建省各县（市、区）村庄分类情况》成果，参考《永春县国土空间总体规划（2021-2035年）（阶段性成果）》，

划定东园村为**转型城郊融合村**。



1.2 村庄规划定位

立足现状区位，充分发挥交通优势，以**生活服务**为主导产业，结合进行**东园面线**、**蔑香**等土特产品生产加工，打造“**公共服务健全、农民生活幸福、乡土文化繁荣**”的**综合服务型村庄**。



2.1 土地利用结构调整

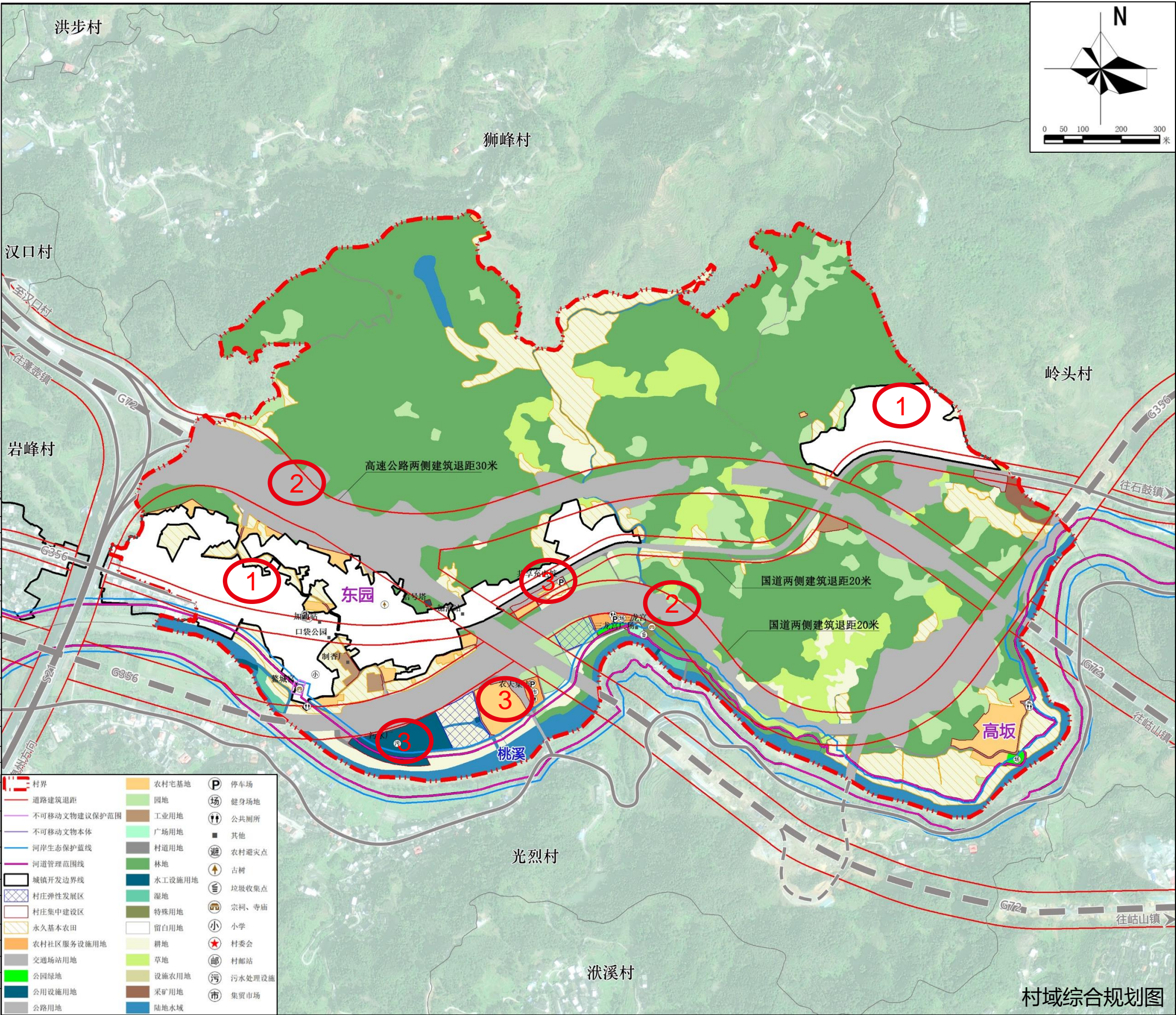
规划结合村庄发展需求，对用地布局做出如下调整：

- 1.衔接城镇开发，规划留白用地29.40公顷。
- 2.衔接已批上位交通规划数据，规划区域基础设施47.67公顷。
- 3.规划新增集中安置区、农夫集市、共享充电站、污水厂等。详细指标见下表。

规划人均村庄建设用地面积为99.38 m²/人。

村域空间功能结构调整表

用地类型	规划基期年		规划目标年		规划期内面积增减(公顷)
	面积(公顷)	比重 (%)	面积(公顷)	比重 (%)	
耕地 (01)	39.38	15.27	29.06	11.27	-10.32
园地 (02)	20.52	7.96	13.36	5.18	-7.15
林地 (03)	120.17	46.61	104.98	40.71	-15.19
草地 (04)	14.11	5.47	10.70	4.15	-3.41
湿地 (05)	0.41	0.16	0.41	0.16	0.00
农业设施建设用地	2.27	0.88	2.55	0.99	0.27
城镇用地	14.82	5.75	29.40	11.40	14.58
居住用地 (0703-0704)	2.35	0.91	5.26	2.04	2.91
公共管理与公共服务设施用地 (08)	0.32	0.12	0.00	0.00	-0.32
商业服务业用地 (09)	0.45	0.17	0.00	0.00	-0.45
工业用地 (1001)	6.44	2.50	0.68	0.26	-5.76
仓储用地 (11)	0.01	0.00	0.00	0.00	-0.01
乡村道路用地 (060102)	0.22	0.08	0.00	0.00	-0.22
交通场站用地 (1208)	0.29	0.11	0.56	0.22	0.27
其他交通设施用地 (1209)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公用设施用地 (1301-1310,1313)	0.05	0.02	2.12	0.82	2.07
绿地与开敞空间用地 (14)	0.88	0.34	0.43	0.17	-0.45
留白用地 (16)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
空闲地 (2301)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	11.01	4.27	9.04	3.51	-1.96
小计	25.83	10.02	38.45	14.91	12.62
区域基础设施用地 (1201-1206,1311,1312)	22.68	8.79	47.67	18.49	25.00
其他建设用地 (15,1002,1003)	1.15	0.45	0.64	0.25	-0.51
小计	49.65	19.26	86.76	33.65	37.11
陆地水域 (17)	10.67	4.14	10.02	3.89	-0.65
其他土地 (23)	0.66	0.26	0.00	0.00	-0.66
总计	257.85	100.00	257.85	100.00	0.00



 **红线就是“雷池”，“雷池”不可逾越!**

3.1 生态空间

规划生态空间用地面积114.10公顷。
其中：本村不涉及生态保护红线，生态空间全部为一般生态空间。

3.2 农业空间

规划农业空间用地面积55.27公顷。
其中：划入永久基本农田的有21.84公顷，划入一般农业空间的有33.43公顷。

3.3 建设空间

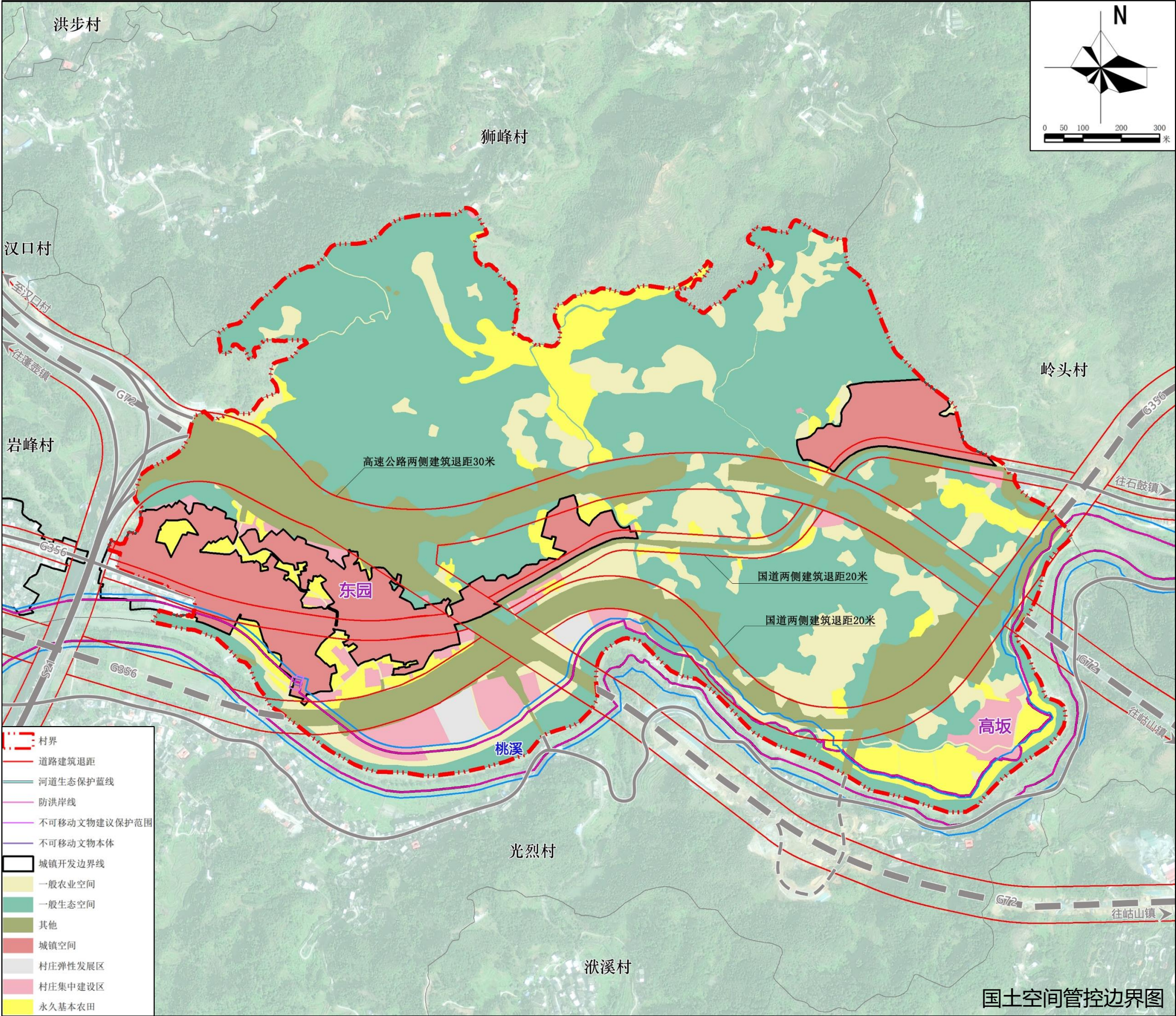
规划建设空间用地总面积88.48公顷，其中城镇空间29.40公顷，村庄集中建设用地9.03公顷，村庄弹性发展区1.77公顷。规划引导村庄集约发展。

3.4 其他

规划叠加历史文化保护线，河道蓝线、道路退距线等，规划新增建设用地应予以避让。

三区三线面积统计表

管控边界			面积（公顷）	占村域面积比例（%）
永久基本农田			21.84	8.47
生态保护红线			0.00	0.00
一般生态空间			114.10	44.25
一般农业空间			33.43	12.97
建设空间			88.48	34.32
其中	村庄建设用地	城镇建设用地	29.40	11.40
		村庄集中建设区	9.03	3.50
		弹性发展区	1.77	0.69
		其他	48.28	18.72
	合计		257.85	100.00



4.1 居民点布局

4.1.1 东园居民点

1、规划范围

东园居民点主要包括东园自然村。

2、公共设施

保留现状村委会、农村避灾点及三龙宫等设施，在三龙宫周边新增一处活动广场及滨溪公园，总用地面积为0.25公顷，结合设置篮球场等运动场地，并设置有公共厕所及停车场。规划在新村东侧新建一处农夫集市，用地面积为0.29公顷，结合设置公共厕所及停车场。规划加强对现有健身器械的维护。

3、交通设施

规划衔接上位已批横七线、泉南高速连接线等道路交通数据，基本维持现有路网格局及道路宽度。规划保留现状公交站，在三龙宫西北侧356国道边新建一处共享充电桩，并结合设置停车场，用地面积为0.27公顷，结合三龙宫广场设置停车场。

4、基础设施

规划保留现状电力及通信设施，远期逐步完善城乡供水一体化建设。规划在居民点南侧新建一处污水处理设施，日处理规模为1万吨/d，用地面积为2.07公顷。规划保留现有2座公厕。

5、宅基地管控

(1) 规划1处集中安置区，用地面积为1.28公顷，拟安置村民36户。本村严格执行，一户一宅政策，新建宅基地户均用地面积不得超过120平方米。村集体统筹建设的村民住宅的，参照《泉州市城市规划管理技术规定》（2018年），农村宅基地建筑密度需控制在32%以下，建筑高度不超过12米，容积率不超过1.8，绿地率大于30%。

(2) 村民在宅基地上自建房的，建筑层数不超过三层，建筑高度不大于12米，并应符合村庄整体景观风貌控制要求，村庄新建、扩建、改建建筑应尽可能采用坡屋顶，村民住宅原则上应在《永春特色住宅示范图》中选择，或委托专业机构编制住宅设计方案。

(3) 村集体统筹建设的村民住宅，应符合本规划确定的用地性质、容积率、建筑高度、建筑层数等指标控制要求，并依法办理相关审批手续。

6、其他管控要求

(1) 根据《公路安全保护条例》，公路建筑控制区的范围，从公路用地外缘起外的距离标准为：高速铁路不少于50米，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；属于高速公路的，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不少于30米。

(2) 新建建筑与公用设施、工业企业之间的间距应预留5米以上。东西方向应预留3.5米，南北方向应满足各类建筑日照要求。与污染企业的间距应符合相关规定；教育设施、老年设施等应视情况扩大与其他建筑的间距。

(3) 鳌城宫为不可移动文物，规划划定建议保护范围，即北侧本体线外扩10米至小学围墙线，南侧为本体线外扩12米至城墙线南侧，西侧为建筑本体线外扩10米，东侧为建筑本体线外扩2米至相邻建筑墙体。具体保护要求参照《中华人民共和国文物保护法》执行。

(4) 按照蓝线规划实施要求，对于蓝线范围内已有的建筑，在不影响防洪安全和水源安全的，予以保留，违法建筑进行分期强制行拆除；对于蓝线范围内已批未建的，应征得水利和规划部门的批准，以确保防洪安全和水环境健康；对于蓝线批复实施后对河道蓝线范围内进行的有关规划，应以蓝线规划为前提，不得规划新的建筑（为防洪安全和水源安全建设的水利设施除外）。

(5) 在城镇开发边界内建设，实行“详细规划+规划许可”的管制方式，并加强与水体保护线、绿地系统线、基础设施建设控制线、历史文化保护线等控制线的协同管控。

4.1 居民点布局

4.1.1 东园居民点



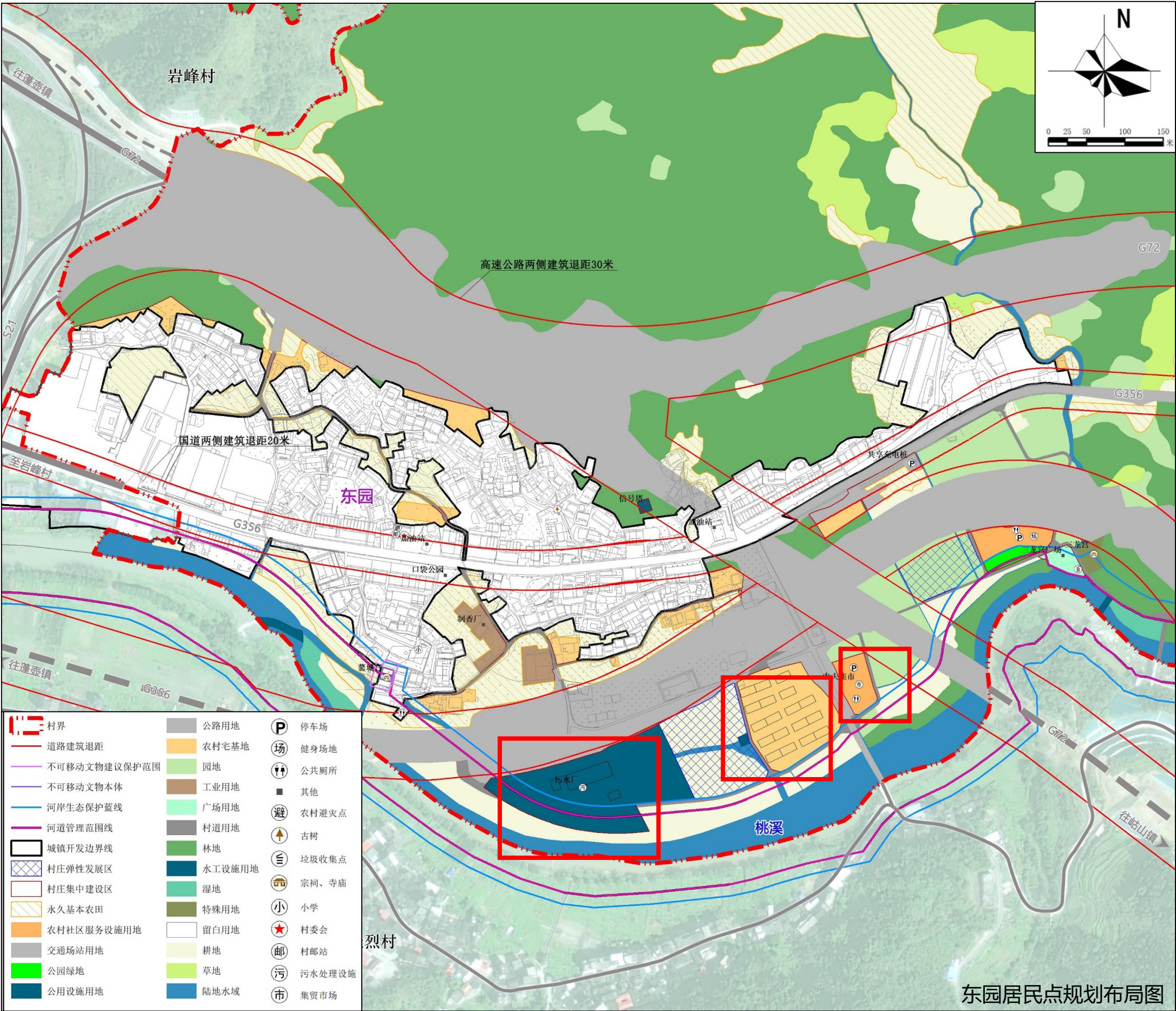
农夫市集意向图



东园新村意向图



污水处理厂意向图



4.1 居民点布局

4.1.2 高坂居民点

1、规划范围

高坂居民点主要包括高坂自然村。

2、公共设施

规划在高坂自然村新增一处高坂口袋公园，结合设置健身器械及休憩照明设施，用地面积为0.17公顷。

3、交通设施

规划衔接上位已批横七线、泉南高速连接线等道路交通数据，基本维持现有路网格局及道路宽度。规划规划新建三龙宫通往高坂自然村的村道，道路红线宽度为4.5米，新建道路长度约为800米。

4、基础设施

规划保留现状供电及通信设施，远期逐步完善城乡供水一体化建设。规划在村庄入口处新建1座公厕，建筑面积为30-50平方米。

5、宅基地管控

(1) 本村严格执行,一户一宅政策，新建宅基地户均用地面积不得超过120平方米。村民在宅基地上自建房的，建筑层数不超过三层，建筑高度不大于12米，并应符合村庄整体景观风貌控制要求，村庄新建、扩建、改建建筑应尽可能采用坡屋顶，村民住宅原则上应在《永春特色住宅示范图》中选择，或委托专业机构编制住宅设计方案。

(2) 村集体统筹建设的村民住宅，应符合本规划确定的用地性质、容积率、建筑高度、建筑层数等指标控制要求，并依法办理相关审批手续。

6、其他管控要求

(1) 根据《公路安全保护条例》，公路建筑控制区的范围，从公路用地外缘起外的距离标准为：高速铁路不少于50米，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；属于高速公路的，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不少于30米。

(2) 新建建筑与公用设施、工业企业之间的间距应预留5米以上。东西方向应预留3.5米，南北方向应满足各类建筑日照要求。与污染企业的间距应符合相关规定；教育设施、老年设施等应视情况扩大与其他建筑的间距。

(4) 按照蓝线规划实施要求，对于蓝线范围内已有的建筑，在不影响防洪安全和水源安全的，予以保留，违法建筑进行分期强制行拆除；对于蓝线范围内已批未建的，应征得水利和规划部门的批准，以确保防洪安全和水环境健康；对于蓝线批复实施后对河道蓝线范围内进行的有关规划，应以蓝线规划为前提，不得规划新的建筑（为防洪安全和水源安全建设的水利设施除外）。

(5) 在城镇开发边界内建设，实行“详细规划+规划许可”的管制方式，并加强与水体保护线、绿地系统线、基础设施建设控制线、历史文化保护线等控制线的协同管控。

4.1 居民点布局

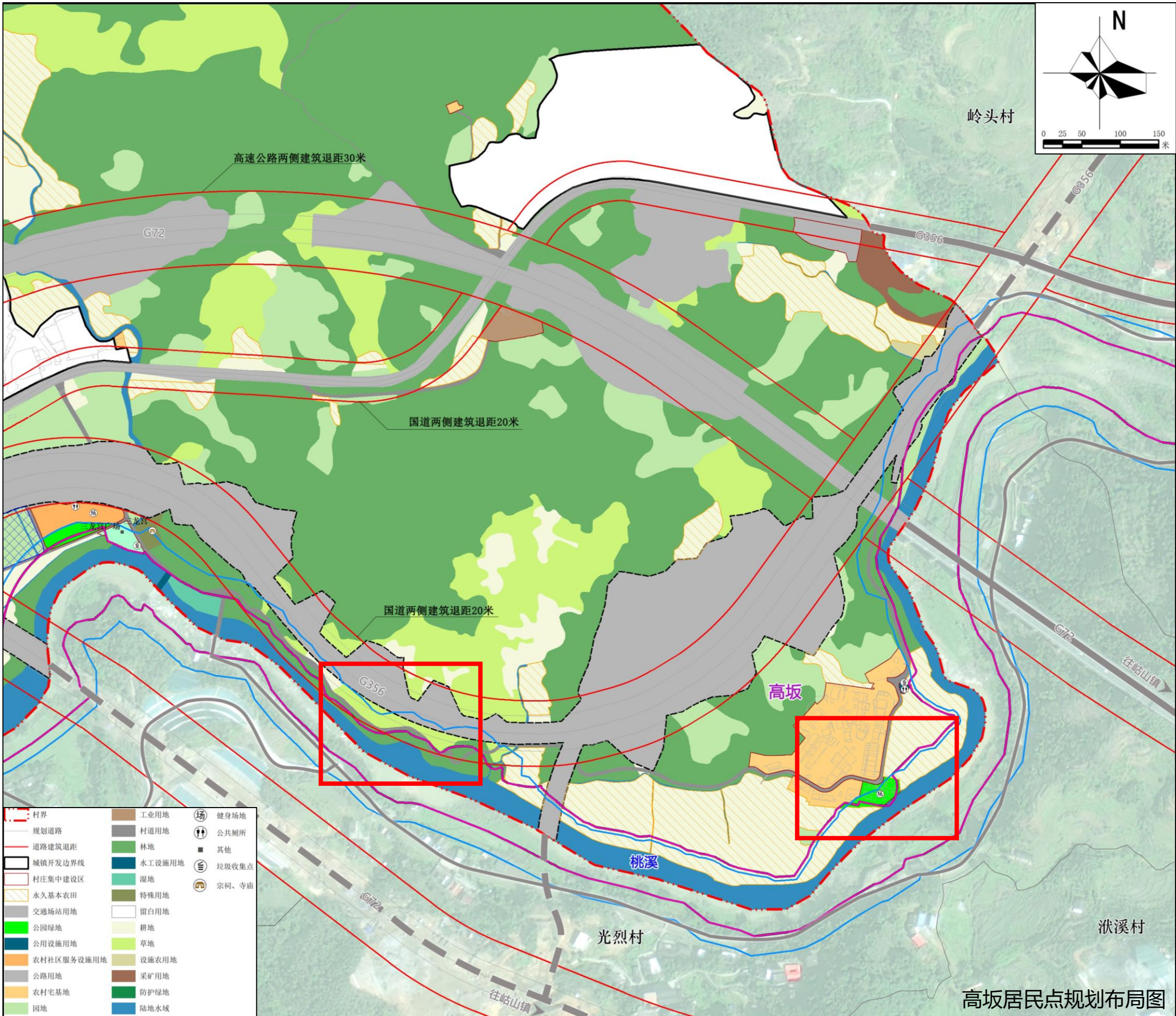
4.1.2 高坂居民点



新建村道意向图



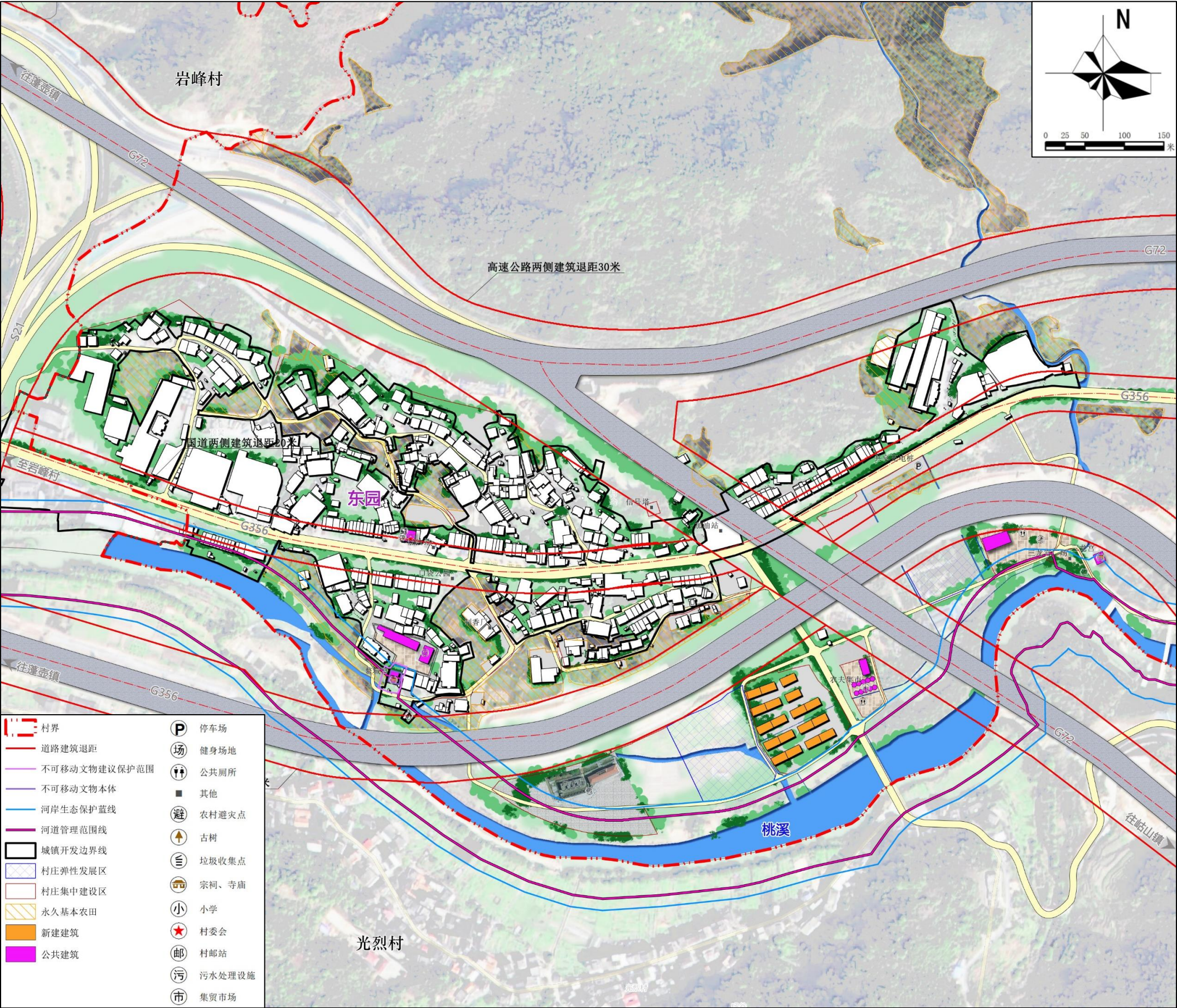
公园建设意向图



4.2 主要农村居民点总平面示意图



建筑选型参考



主要农村居民点总平面示意图

5.1 产业空间布局

本次规划将村域产业划分五大片区，分别是城乡生活服务区、农业种植区、特色文化展示区、原乡聚落居住区及东园建材城。

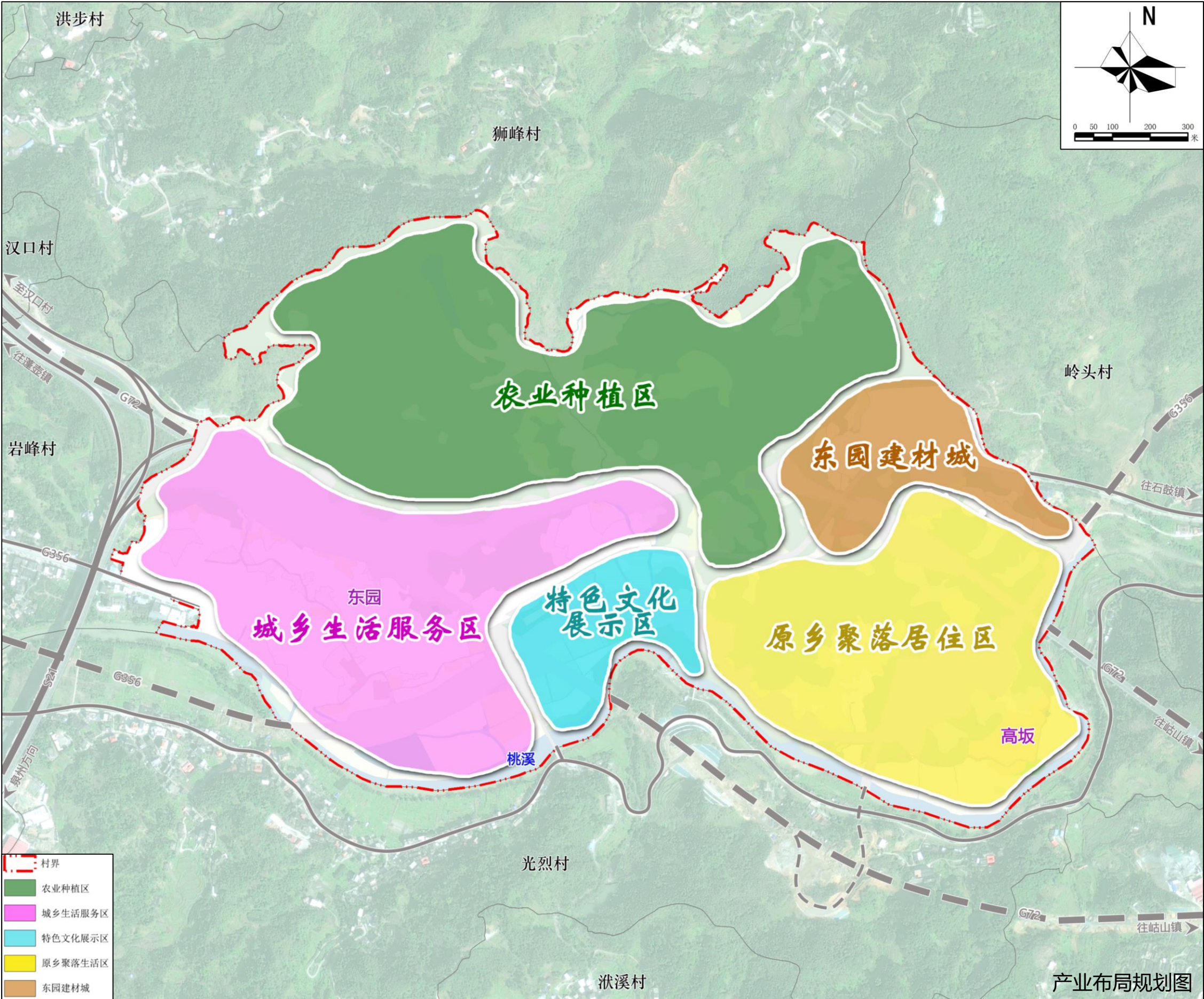
农业种植区：位于村庄北部，以水稻、竹笋种植，及林下养殖等项目为主。

城乡生活服务区：位于村庄西部，以电商、商品零售、城镇生活服务为主。

特色文化展示区：位于村庄中部，以三龙宫为主体，充分展示村庄现有蔑香制作、东园面线制作及舞龙等多项特色民俗活动。

原乡聚落居住区：位于村庄东南部，主要包含高坂自然村，以水稻、果蔬等农业种植为主。

东园建材城：位于村庄东部，以东园建材城为主体。



6.1 近期建设项目

6.1.1 近期建设期限

本次规划近期建设期限为2024-2030年。

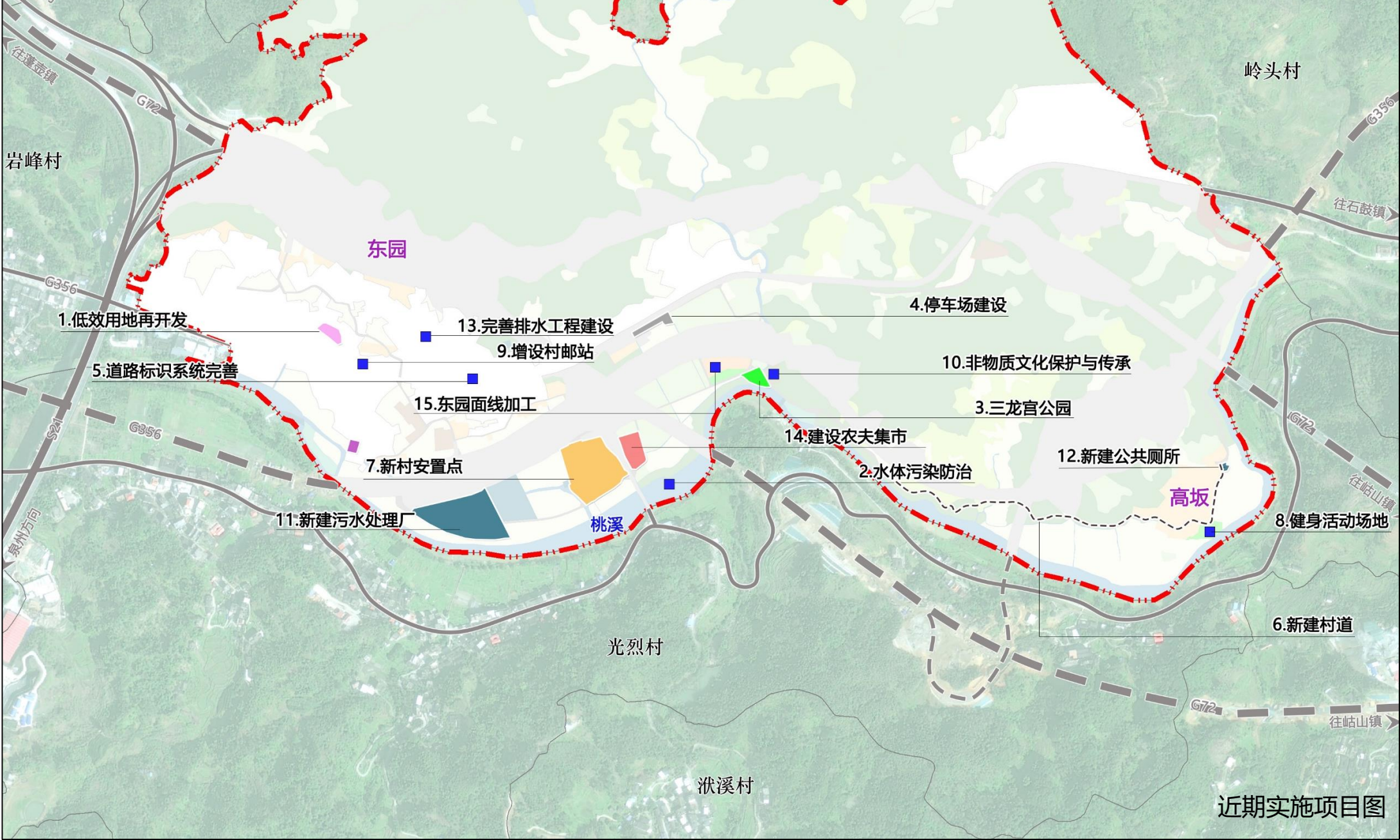
6.1.2 近期建设目标

把村庄新村建设、宜居环境建设和配套设施改善作为重点，坚持集约节约、保护优先的原则。

6.1.3 近期建设布局

本次近期建设项目主要涵盖个四方面的内容：土地整治工程、生态修复工程、人居环境整治项目及产业发展项目工程。

序号	项目类别	项目名称	项目内容	单位	项目规模	责任主体	资金来源	投资估算（万元）	建设时序
1	土地综合整治	低效用地再开发	对城镇开发边界内现状低效利用的建设用地，闲置的宅基地进行整理。植入商业、生产等功能，提高土地利用效率。	公顷	0.3	村	村民自筹	45	2024-2030年
2	生态保护与修复	水体污染防治	加强对桃溪沿岸建设工程的监管，有效预防项目建设对桃溪的污染。	公里	1	村	上级补助	10	2024-2030年
3	绿化彩化	三龙宫公园	在三龙宫周边结合现状空地设置三龙宫公园，加强健身器械维护及管理。	公顷	0.3	村	村民自筹	20	2024-2027年
4	道路交通	停车场建设	在356国道边新建一处停车场，并结合设置共享充电桩。	公顷	0.1	村	招商引资	50	2023-2024年
5	道路交通	道路标识系统完善	完善356国道沿线的道路标识系统建设，加强人行引导及无障碍设施建设。	公里	2.7	交通局	上级补助	20	2024-2027年
6	新村建设	新建村道	新建三龙宫通往高坂自然村村道。	公里	0.8	村	村民自筹	80	2025-2030年
7	新村建设	新村安置点	在东园自然村东侧新建一处新村安置点。	公顷	1.3	村	村民自筹	720	2024-2030年
8	公共管理与公共服务设施	健身活动场地	在高坂自然村结合宗祠、寺庙前埕空地布置健身器械。	处	1	村	村民自筹	10	2024-2025年
9	公共管理与公共服务设施	增设村邮站	结合村委会设置村邮站。	处	1	村	招商引资	20	2024-2025年
10	历史文化保护	非物质文化遗产保护与传承	对村庄现有舞龙等民俗文化活动，东园面线制作等传统技艺进行资料收集，登记造册。	—	—	村	村民自筹	5	2024-2028年
11	公用设施	新建污水处理厂	在东园自然村新建一处污水处理厂，日处理量为1万吨/天。	公顷	1.3	村	上级补助	200	2024-2028年
12	公用设施	新增公共厕所	在高坂自然村新建一座公共厕所。	处	1	村	村民自筹	10	2025-2030年
13	公用设施	完善排水工程建设	在村域范围内衔接城乡污水一体化建设，完善雨污及供水管网，结合实际需求选择合适位置增设加压泵站。	—	—	村	上级补助	50	2025-2030年
14	产业发展	建设农夫市集	在新村安置点东侧新建一处农夫集市，进行农产品交易。	—	—	—	招商引资	100	2028-2030年
15	产业发展	东园面线加工	活化利用闲置古厝，进行东园面线加工，包装，销售等	—	—	村	招商引资	50	2024-2030年
总计								1390万元	



近期实施项目图

6.2 宅基地审批

哪些人可以申请宅基地呢？

宅基地的审批流程是怎么样的呢？



这些人可以申请：

- 1. 因无住宅或现有住宅宅基地面积明显低于法定标准，需要新建或扩建住宅的；
- 2. 同户中兄弟姐妹或者子女已达到法定结婚年龄要求分户的；
- 3. 因国家或者集体建设、实施镇乡、村庄规划以及进行公共设施与公益事业建设，需要拆迁安置的；
- 4. 因发生或防御自然灾害，需要安置的；
- 5. 原有住宅属C、D级危房需要拆除重建的；
- 6. 向中心村、集镇、小城镇或者农村住宅小区集聚的；
- 7. 经批准回原村庄定居且无住宅或住宅面积低于法定标准的港、澳、台胞和华侨申请建设住宅的；
- 8. 户籍在外的村民户籍回迁且无住宅或住宅面积低于法定标准申请建设住宅的；
- 9. 区人民政府规定的其他情形。

