

《揭阳市揭东区玉滘镇桥头村村庄规划（2023-2035年）》草案公示

公示说明

玉滘镇人民政府拟对《揭阳市揭东区玉滘镇桥头村村庄规划（2023-2035年）》进行公示，公开征询公众意见。

公示时间：30天

公示日期：2024年9月26日至2024年10月25号

公示内容：

一、区位概况：

桥头村位于揭阳市揭东区玉滘镇域中部，玉滘镇人民政府位于桥头村的西南部，距离揭东区中心城区约10公里，距离揭阳市中心城区约16公里。毗邻潮汕站，相距约半小时车程。

二、规划范围：

桥头村整个村域范围，总面积约437.8公顷；

三、规划期限：

为2023-2035年，根据分阶段发展的原则，规划分为近期和远期两个阶段。其中近期为2023年—2025年；远期为2026年—2035年。

附注：

1.该图仅为示意图,方案以最后审批批复为准。

2.陈述申辩意见反馈方式:

(1)信函反馈意见,请邮寄至揭阳市揭东区玉滘镇人民政府,邮政编码:522000。所有反馈意见请注明“揭阳市揭东区玉滘镇桥头村村庄规划”字样。

(2)反馈意见箱:164342728@qq.com。所有反馈意见请注明“揭阳市揭东区玉滘镇桥头村村庄规划”字样。

3.有效反馈意见期为:反馈期最后一天24:00,逾期视为无效意见,不予采纳。

4.有效反馈意见:注明真实联系人姓名、联系电话、联系地址(本人应亲笔签名并附身份证复印件,单位申报材料应由法人代表和单位盖章),如反馈意见时间信息不准确或不完整无法及时进一步核双有关情况的视为无效意见。

5.网址玉滘镇人民政府网站

(<http://www.jiedong.gov.cn/jydyjzsf/gkmlpt/index>)。

6.本期公示图纸共2页,本页为第1页。

影像图



用地规划图



区位图



图例

- 村界
 - 城镇开发边界
 - 永久基本农田
 - 村庄建设边界
 - 子项目边界
 - ★ 镇政府
 - ★ 村委会
 - 中学
 - 活动中心
 - 小学
 - 篮球场
 - 幼儿园
 - 卫生站
 - 健身广场
 - 市场
- 备注：黑字为现状，红字为规划

规划指标一览表

规划指标体系	规划基期年(2023年)	规划目标年(2035年)	变化量	属性
耕地保有量(公顷)	27.96	27.96	0	约束性
永久基本农田保护面积(公顷)	17.50	17.50	0	约束性
生态保护红线面积(公顷)	0	0	0	约束性
建设用地总规模(公顷)	240.09	276.93	36.83	约束性
城镇开发边界(公顷)	242.62	242.62	0	约束性
城乡建设用地规模(公顷)	210.98	246.26	35.27	约束性
村庄建设用地规模(公顷)	38.89	40.42	1.53	约束性
人均村庄居住用地规模(m ² /人)	60.09	62.62	2.53	预期性
户籍人口数量(人)	4621	4778	157	预期性
人均村庄建设用地(m ² /人)	84.15	84.61	0.46	预期性
新增宅基地户均面积(m ² /户)	/	120	/	约束性

土地利用规划一览表

地类	规划目标年		
	面积	比重	
耕地	26.42	6.03%	
园地	6.77	1.55%	
林地	112.62	25.72%	
草地	5.42	1.24%	
农业设施建设用地	1.81	0.41%	
城乡建设用地	居住用地	10.02	2.29%
	公共管理与公共服务用地	2.87	0.66%
	商业服务业用地	18.98	4.34%
	工业用地	102.00	23.30%
	仓储用地	4.04	0.92%
	城镇道路用地	39.73	9.07%
	公用设施用地	3.66	0.84%
	绿地与开敞空间用地	19.48	4.45%
	空白用地	0.36	0.08%
	居住用地	29.92	6.83%
	公共管理与公共服务用地	3.05	0.70%
	商业服务业用地	0.74	0.17%
	工业用地	3.69	0.84%
	乡村道路用地	0.05	0.01%
区域基础设施用地	公用设施用地	1.62	0.37%
	绿地与开敞空间用地	1.36	0.31%
	铁路用地	3.08	0.70%
	公路用地	1.62	0.37%
其他建设用地	水工设施用地	0.00	0.00%
	特殊用地	25.21	5.76%
	采矿用地	5.46	1.25%
	水库水面	4.06	0.93%
陆地水域	坑塘水面	2.55	0.58%
	沟渠	1.23	0.28%
合计	437.80	100.00%	

- 耕地
- 园地
- 林地
- 草地
- 湿地
- 农业设施建设用地
- 城镇住宅用地
- 农村宅基地
- 商住混合用地
- 机关团体用地
- 科研用地
- 文化用地
- 教育用地
- 体育用地
- 医疗卫生用地
- 社会福利用地
- 商业服务业用地
- 工业用地
- 采矿用地
- 盐田
- 仓储用地
- 交通运输用地
- 公用设施用地
- 公园绿地
- 防护绿地
- 广场用地
- 特殊用地
- 陆地水域
- 交通运输用地
- 其他土地

《揭东区玉滘镇桥头村村庄规划（2023-2035年）》草案公示

公示说明

玉滘镇人民政府拟对《揭阳市揭东区玉滘镇桥头村村庄规划（2023-2035年）》进行公示，公开征询公众意见。

公示时间：30天

公示日期：2024年9月26日至2024年10月25号

公示内容：

一、区位概况：

桥头村位于揭阳市揭东区玉滘镇域中部，玉滘镇人民政府位于桥头村的西南部，距离揭东区中心城区约10公里，距离揭阳市中心城区约16公里。毗邻潮汕站，相距约半小时车程。

二、规划范围：

桥头村整个村域范围，总面积约437.8公顷；

三、规划期限：

为2024-2035年，根据分阶段发展的原则，规划分为近期和远期两个阶段。其中近期为2024年—2025年；远期为2026年—2035年。

附注：

1.该图仅为示意图,方案以最后审批批复为准。

2.陈述申辩意见反馈方式：

(1)信函反馈意见，请邮寄至揭阳市揭东区玉滘镇人民政府，邮政编码:522000。所有反馈意见请注明“揭阳市揭东区玉滘镇桥头村村庄规划”字样。

(2)反馈意见箱:164342728@qq.com。所有反馈意见请注明“揭阳市揭东区玉滘镇桥头村村庄规划”字样。

3.有效反馈意见期:反馈期最后一天24:00,逾期视为无效意见,不予采纳。

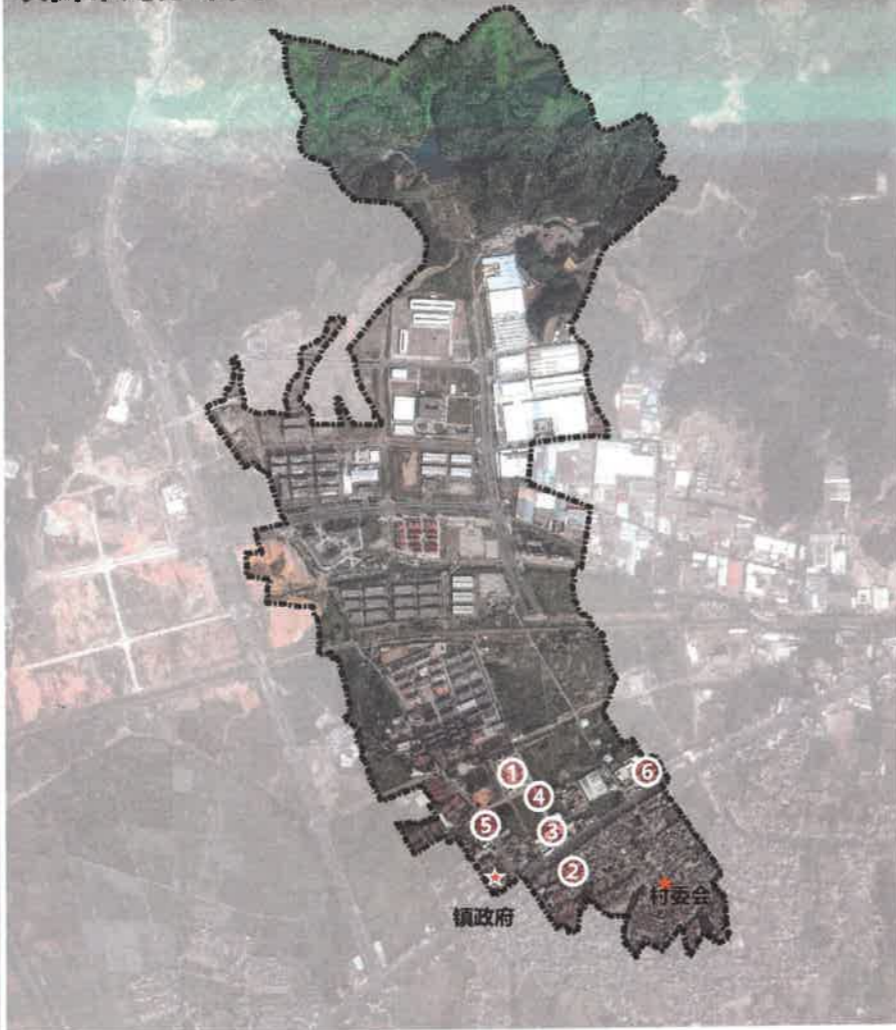
4.有效反馈意见:注明真实联系人姓名、联系电话、联系地址(本人应亲笔签名并附身份证复印件,单位申述材料应由法人代表和单位盖章),如反馈意见时间信息不准确或不完整无法及时进一步核双有关情况的视为无效意见。

5.网址玉滘镇人民政府网站

(<http://www.jiedong.gov.cn/jydyjzsf/gkmlpt/index>)。

6.本期公示图纸共2页,本页为第2页。

项目布局分布图



建设项目基本情况表

序号	项目类型	项目名称	建设内容	建设用地面积(亩)	实施时序
1	产业发展	桥头市场招商及“三位一体”服务点提升项目	在桥头市场建设集生产、供销、信用于一体的省供销社综合服务站,并配套建设仓库、冻库、地磅等设施,为周边农业发展提供全方位服务,拓宽销售渠道,壮大村集体,提高农民收入。同时制定招商运营方案,增强市场招商力度,进一步提升市场运营,预计投入443万元。	—	近期
2	基础设施和公共服务设施建设	桥头环村主干道改造提升项目	项目计划投资150万元: ①完善消防公园配套设施,增设部分健身器材,规划停车场,打造寓教于乐、互动体验的消防宣传阵地。 ②对桥头村主干道周边沿途房屋外立面改造提升,建设村标、垃圾分类收集点、停车位、四小园等。项目全长1.2公里。	—	近期
3	基础设施和公共服务设施建设	桥头新村周边设施改造项目	对国道桥头村综合市场路口至桥头新村路段周边进行风貌提升,全长约1公里,重点是提升沿途两侧的宣传氛围、进行房屋外立面改造、设置微景观和完整绿化;并优化提升北关潭区桥头段周边景观,计划投资50万元。	—	近期
4	人居环境整治	桥头村民联建房项目	在国道北侧建设桥头村村民联建小区,占地约50亩,建筑面积约20万平方米,预计投入2.9亿元。	48.38	近期
5	人居环境整治	桥头西侧存量产业用地	位于入村主干道东部嘉鑫茶行东侧存量用地,拟建设商业用地。	2.15	远期
6	人居环境整治	桥头东侧存量产业用地	位于国道北侧马峰茶业前面的存量用地,拟建设商业用地。	1.72	远期

村庄管制规则

一、耕地和永久基本农田保护

(1)本村内已划定永久基本农田17.50公顷,主要集中在村庄北部和中部,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27.96公顷,建设活动不得随意占用耕地;确需占用的,应按照《土地管理法》等规定办理占用审批手续。

(3)未经批准,不得在非建设用地内进行非农建设活动,不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动。

(4)本村内设施农用地面积为1.81公顷,应按规定要求兴建设施和使用土地,不得擅自或变相将设施农用地用于其他非农建设,并采取防止对土壤耕作层破坏和污染。

二、生态保护

(1)本村内不涉及生态保护红线。

(2)保护村内生态林、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。

三、历史文化传承与保护

经查询《广东省历史文化名城揭阳保护规划(2021-2035年)》等有关资料,桥头村内不涉及不可移动文物、历史建筑等文物古迹,不涉及登记在册的古树名木。

后续对揭东区会加快推进推荐历史建筑的普查评估工作,符合历史建筑认定条件的应尽快纳入历史建筑名录、予以挂牌保护。推荐历史建筑的保护控制措施和保护利用要求参照历史建筑执行。

四、生活空间管制

本村内村庄建设用地规模为40.42公顷。

1.产业发展空间

(1)规划产业用地面积共0.26公顷。产业用地应符合《工业项目建设用地控制指标》关于容积率、建筑密度的控制要求,其他控制指标与配建要求则根据镇村企业的生产需求进行综合确定,鼓励按照标准厂房的要求进行建设,其中标准厂房用地可控制在4.0及以上,提高土地集约利用效率。仓储用地原则上容积率上限为3.5,建筑密度上限为30%,建筑高度上限为50米,绿地率上限为20%,其他配建要求则根据镇村企业的产业需求进行综合确定。商业服务业用地原则上容积率上限为3.5,建筑密度上限为50%,建筑高度上限为50米,绿地率下限为25%,按照1.0车位/100㎡建筑面积的标准配置机动车停车位,地块建筑应符合日照、消防、卫生、环保、防灾、交通需求、工程管线埋设等相关要求。

(2)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。

2.农村住房

(1)本村内划定宅基地29.92公顷,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。新增宅基地结合《广东省自然资源厅关于推进镇村国土空间规划编制实施,助力

“百县千镇万村高质量发展工程”的通知》(粤自然资规划〔2023〕2202号),对符合政策的五种情况(符合“一户一宅”要求、不涉及永久基本农田和生态保护红线、与现状农村居民点相邻成片、避开地质灾害隐患点、河湖管理范围和洪涝灾害风险控制线),允许按符合国土空间规划办理用地审批手续。规则新申请的宅基地,每户宅基地面积控制在120平方米(村庄地区或者丘陵地区)以内,村民建房建筑层数不超过6层,建筑高度不大于27米,住宅建筑之间应留足间距,以满足日照、通风、安全等方面的要求,并应尽量体现潮汕特色,符合村庄整体景观风貌控制性要求。

(2)引导村民由单独户和分散居住转向集中居住,鼓励位于城镇开发边界外的村庄采取集体建房方式建设住房,满足人多地少地区的村民居住需求。结合《揭阳市人民政府关于印发揭阳市开展农民集中式住宅建设试点工作实施方案的通知》(揭府〔2023〕49号),农民集中式住宅建筑高度不超过60米(同时需满足潮汕机场限高要求),容积率不超过5.0,单套建筑面积不超过144平方,建筑密度小于等于40%,绿地率不小于30%。地块建设应按照0.8位/户的标准,采用地上、地下相结合的方式配置机动车停车位;应根据居住人口,按照国家、省、市的相关要求在地块内配套微型消防站、老年人日间照料中心、公共厕所、垃圾分类收集点、邮政快递点、实体书店等公共服务设施。

3.基础设施和公共服务设施

(1)不得占用交用地建房,在村内主要道路两侧建房应退后3米。

(2)村内供水由揭东区自来水厂提供,污水处理设施包括污水管网和污水处理池,房屋排水接口需向村民小组确认后建设。

(3)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、村庄公园等公共服务设施用地,村民不得随意占用。

(4)村庄公共管理与公共服务用地、公用设施用地管理原则上容积率不超过1.5,其他控制指标可在规划实施阶段根据设施规模需求、行业技术规范和项目立项批复等文件确定。在满足使用要求和建设规范的前提下,鼓励乡村公共管理、托幼、养老、医疗等设施空间复合使用、形成规模,给排水、通讯等设施按非独立占地的附属设施配置。

五、村庄安全和防灾减灾

(1)村民的宅基地选址和农房建设须避开自然灾害易发地区。
(2)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。
(3)学校、广场等为防灾避险场所,紧急情况下可躲避灾害。