

# 《揭阳市揭东区霖磐镇德南村村庄规划（2023-2035年）》草案公示

## 公示说明

霖磐镇人民政府拟对《揭阳市揭东区霖磐镇德南村村庄规划（2023-2035年）》进行公示，公开征求公众意见。

公示时间：30天

公示日期：2024年11月6号至2024年12月5号

## 公示内容：

### 一、区位概况：

德南村位于揭阳市揭东区霖磐镇区东部，距离揭普惠高速出入口只有4公里，距离霖磐镇人民政府约为1公里，距离揭东区中心城区约20公里，距离揭阳市中心城区约17公里。霖磐镇规划粤东城际霖磐站距德南约20分钟车程。

### 二、规划范围：

本次规划范围德南村域全部国土空间，总面积130.35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霖磐镇人民政府，邮政编码:515500。所有反馈意见请注明“揭阳市揭东区霖磐镇德南村村庄规划”字样。

(2)反馈意见箱: 164342728@qq.com。所有反馈意见请注明“揭阳市揭东区霖磐镇德南村村庄规划”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。

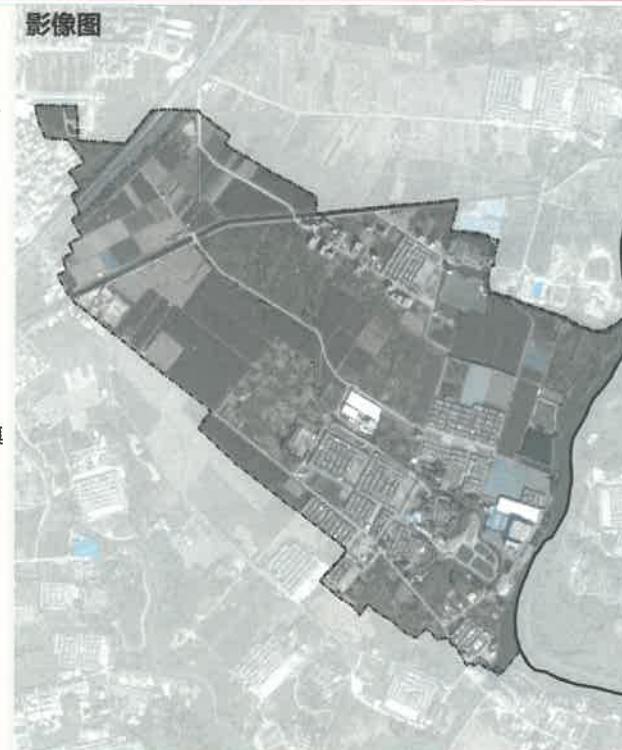
4.有效反馈意见注明真实联系人姓名、联系电话、联系地址(本人应亲笔签名并附身份证复印件，单位申述材料应由法人代表和单位签章)，如反馈意见时间信息不准确或不完整无法及时进一步核对有关情况的视为无效意见。

5.网址霖磐镇人民政府网站

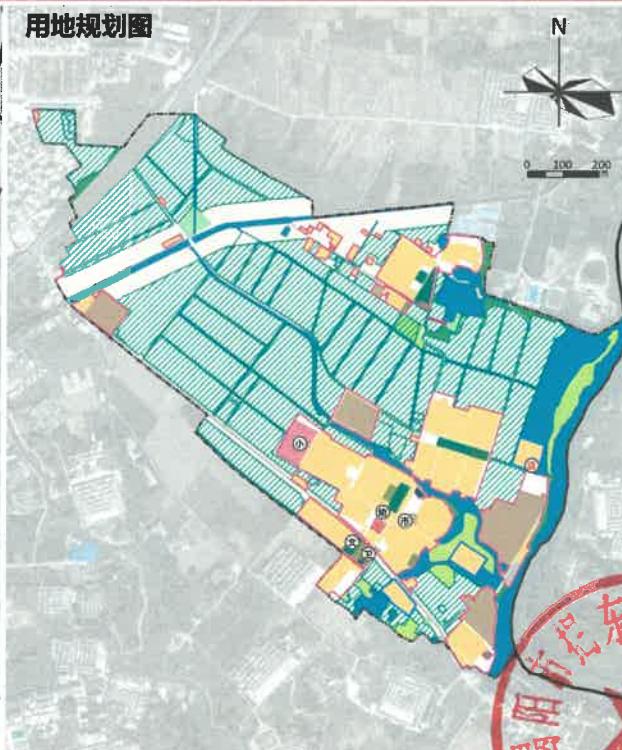
<http://www.jiedong.gov.cn/yysjdqzrmzf/gkmlpt/mindex>

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

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 (2022年)	规划目标年 (2035年)	变化量	属性
耕地保有量 (公顷)	63.58	63.58	0	约束性
永久基本农田保护面积 (公顷)	61.38	61.38	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)	29.49	33.71	4.22	约束性
城镇开发边界 (公顷)	0.05	0.05	0	约束性
城乡建设用地规模 (公顷)	28.89	33.19	4.3	约束性
村庄建设用地规模 (公顷)	25.03	28.25	3.22	约束性
人均村庄居住用地规模 (m <sup>2</sup> /人)	36.12	38.25	2.14	预期性
户籍人口数量 (人)	4369	4517	148	预期性
人均村庄建设用地 (m <sup>2</sup> /人)	57.29	62.54	5.25	预期性
新增宅基地户均面积 (m <sup>2</sup> /户)	/	120	/	约束性
建设用地机动指标 (公顷)	/	2.02	2.02	预期性

土地利用规划一览表

地类	规划目标年	
	面积	占比
耕地	70.98	54.5%
园地	0.78	0.6%
林地	1.52	1.16%
草地	3.20	2.4%
农业设施建设用地	0.23	0.18%
居民用地	0.02	0.01%
工业用地	1.10	0.84%
城镇道路用地	0.03	0.02%
居住用地	17.26	13.24%
公用管理与公共服务用地	2.32	1.78%
商业服务业用地	0.00	0.00%
工业用地	4.25	3.26%
仓储用地	0.00	0.00%
乡村道路用地	1.32	1.02%
交通场站用地	0.14	0.10%
公用设施用地	0.13	0.10%
绿地与开敞空间用地	0.11	0.09%
暂用地	2.02	1.55%
空闲地	0.70	0.53%
公路用地	3.79	2.91%
其他建设用地	0.52	0.40%
河流水面	3.83	2.94%
陆地水域	6.51	4.99%
沟渠	7.13	5.47%
其他土地	2.46	1.89%
合计	130.35	100%

- 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
- 公园绿地
- 防护绿地
- 科研用地
- 文化用地
- 教育用地
- 体育用地
- 社会福利用地
- 商业服务用地
- 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
- 机关团体用地
- 广场用地
- 特殊用地
- 陆地水域
- 交通运输用地
- 医疗卫生用地
- 其他土地

# 《揭东区霖磐镇德南村村庄规划（2023-2035年）》草案公示

## 公示说明

霖磐镇人民政府拟对《揭阳市揭东区霖磐镇德南村村庄规划（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11月6号至2024年12月5号

## 公示内容：

### 一、区位概况：

德南村位于揭阳市揭东区霖磐镇区东部，距离揭普惠高速出入口只有4公里，距离霖磐镇人民政府约为1公里，距离揭东区中心城区约20公里，距离揭阳市中心城区约17公里。霖磐镇规划粤东城际霖磐站距德南约20分钟车程。

### 二、规划范围：

本次规划范围德南村域全部国土空间，总面积130.35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霖磐镇人民政府，邮政编码:515500。所有反馈意见请注明“揭阳市揭东区霖磐镇德南村村庄规划”字样。

(2)反馈意见箱: 164342728@qq.com。所有反馈意见请注明“揭阳市揭东区霖磐镇德南村村庄规划”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。

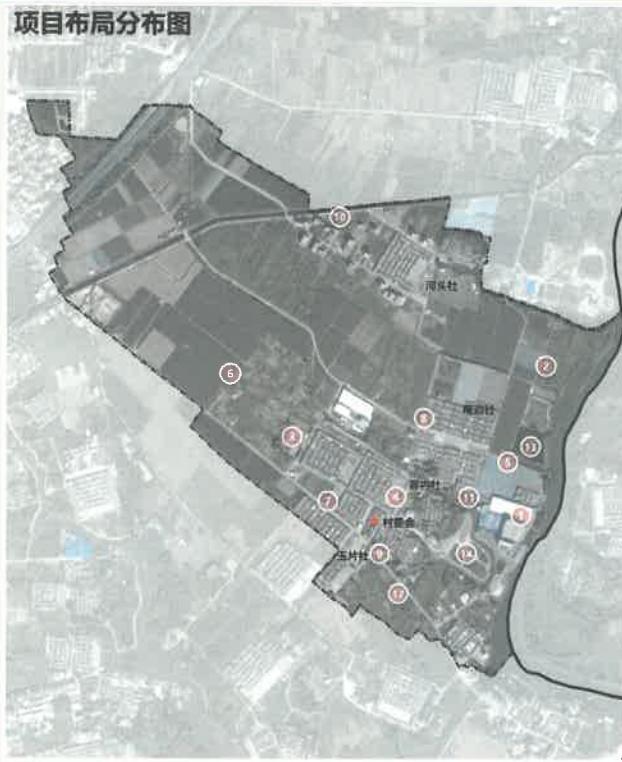
4.有效反馈意见:注明真实联系人姓名、联系电话、联系地址(本人应亲笔签名并附身份证复印件,单位申述材料应由法人代表和单位签章),如反馈意见时间信息不准确或不完整无法及时进一步核对有关情况的视为无效意见。

5.网址霖磐镇人民政府网站

(<http://www.jiedong.gov.cn/jysj/dlpzrmzf/gkmpt/mindex>)

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	业兴五金制品有限公司年产铰链25万件智能生产流水线技术改造项目	高精度智能生产线及压机等生产设备，通过新增智能生产设备，对生产线进行技术改造，提高公司产品品质和生产效率，预计可新增产能25万件/年。	—	近期
2	产业发展	一村一品玉米种植项目	壮大一村一品，整治路边联社撂荒地，加大玉米种植面积约30亩。	—	近期
3	基础设施	德南村光伏发电项目	在原学校阳台建设光伏发电站，面积400平方米。	—	近期
4	基础设施	德南村文化广场党建提升建设项目	完善党建宣传设施，打造基层党建阵地。	—	近期
5	基础设施	周边村河涌路硬底化	为保障周边农村集中式住宅建设项目建设落地，需要对河涌路面硬化1.2公里。	—	近期
6	基础设施	德南村南亭北道路硬底化建设项目	对洋坂村南亭北机耕路进行硬底化建设，路面改造长252米宽1.2米。	—	近期
7	基础设施	碧桂路(X113)路灯安装项目	在碧桂路(X113)两侧安装路灯25盏。	—	近期
8	基础设施	南边联社安装路灯项目	在南边联社安装路灯40盏。	—	近期
9	人居环境整治	村道治安监控建设项目	完善治安监控系统，在村道路口安装治安监控12个。	—	近期
10	人居环境整治	绿美乡村义务植树活动项目	开展绿美乡村义务植树活动，在河内头河边种植树木100棵。	—	近期
11	人居环境整治	德南村水塘河道清淤项目	对德南村全村沟渠进行清淤整治，长度约20公里。	—	近期
12	人居环境整治	玉片农村集中式住宅建设项目	选址在玉片碧桂路(X113)南侧，在不占用农地的区域建设一批7.0亩农村集中式住宅。	7.0	近期
13	人居环境整治	南边农村集中式住宅建设项目	选址在南边碧桂桥河边，在不占用河道管理范围的区域建设一批5.0亩农村集中式住宅。	9.0	近期
14	人居环境整治	寨内农村集中式住宅建设项目	选址在村委会东老村东边，在不占用风水塘的区域建设一批8.0亩农村集中式住宅。	8.0	近期

## 村庄管制规则

### 一、耕地和永久基本农田保护

- 本村内已划定永久基本农田61.38公顷，主要集中分布在村庄北部和中部，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。
- 本村耕地保有量63.58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。
- 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。
- 本村内设施农用地面积为0.23公顷，应按相关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，并采取措施防止土壤耕作层破坏和污染。

### 二、生态保护

- 本村内不涉及生态保护红线。
- 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，德南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。推模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28.25公顷。

#### 1.产业发展空间

- 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/100m<sup>2</sup>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。

- 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

- 本村内划定宅基地17.28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，每户建筑基底面积控制在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)引导村民由单家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方案的通知》（揭府〔2023〕49号）与相关规定，农民集中式住宅建筑高度不超过80米，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20%。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、邮政快递点等公共服务设施。

#### 3.基础设施和公共服务设施

- 不得占用交通用地建房，在村内主要道路两侧建房应退后3米。
- 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池，房屋排水接口需向村民小组确认后再进行建设。
- 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

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