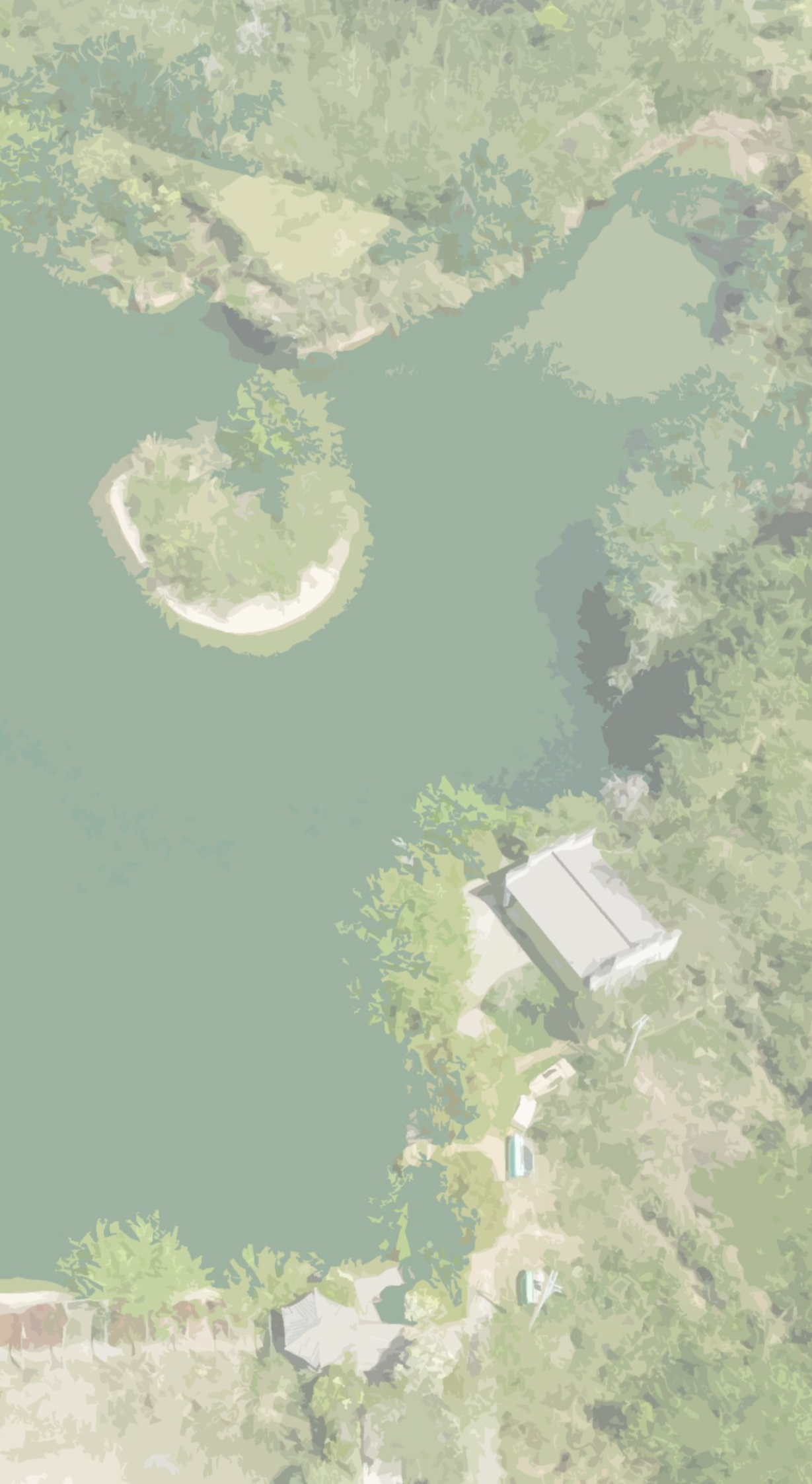


宣州区水东镇碧山村村庄规划（2021-2035年）

村民公告版

二图一表一则

宣州区水东镇人民政府
安徽省建筑科学研究设计院

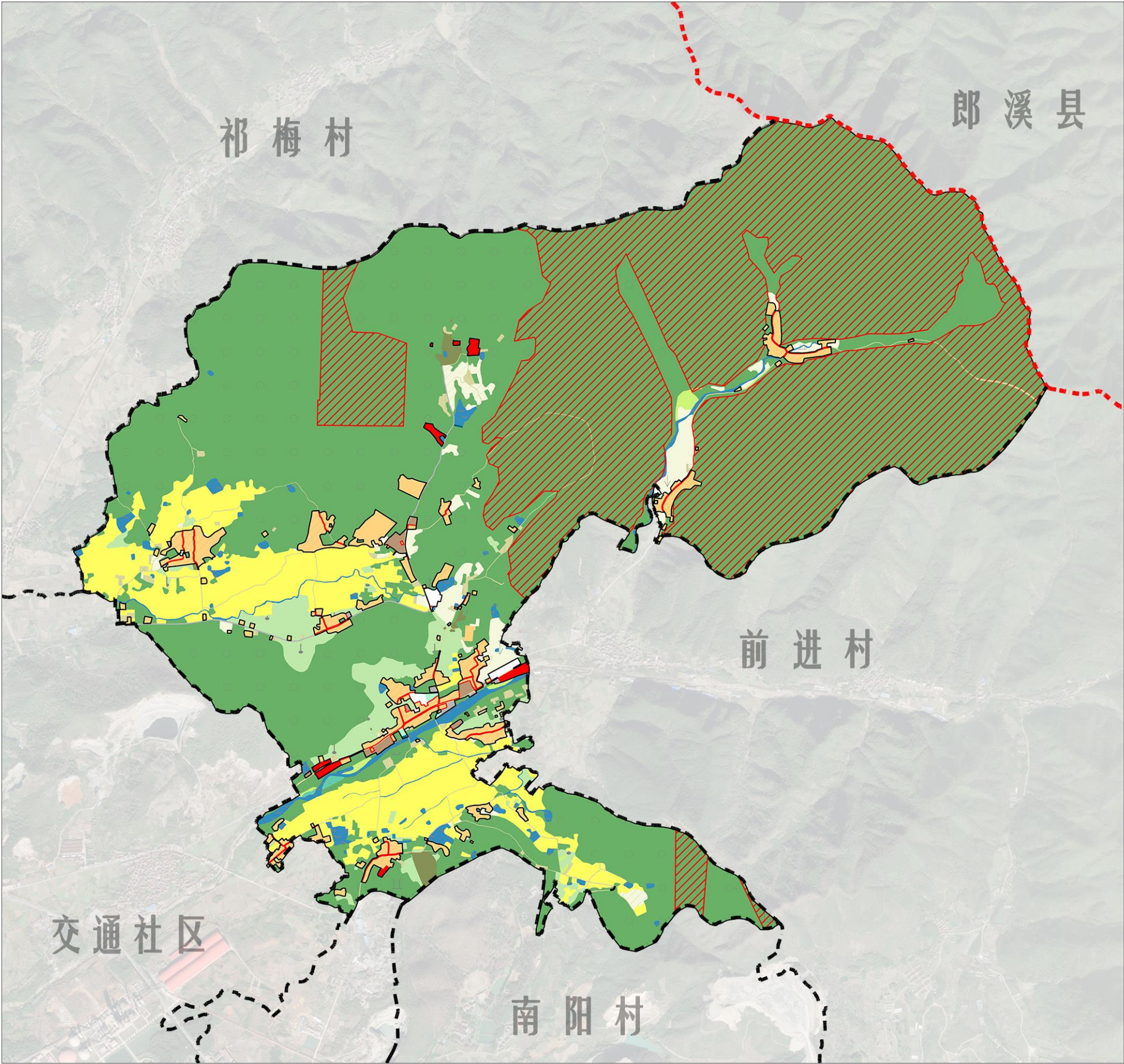


二 图

- 村域国土空间规划图
- 重点区域总平面图

宣州区水东镇碧山村村庄规划（2022-2035）

村域国土空间规划图



区域位置

风玫瑰比例尺

图例

生态保护红线

永久基本农田

交通运输用地

耕地

农业设施建设用地

公用设施用地

园地

居住用地

广场用地

林地

商业服务业用地

特殊用地

草地

工业用地

留白用地

湿地

采矿用地

陆地水域

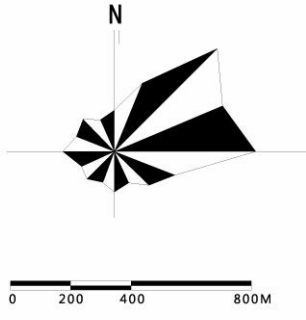
村庄建设边界

国土空间功能结构调整表

规划地类	规划基期年 (2021)	规划基期年 (2021)	规划目标年 (2035)	规划目标年 (2035)	规划期内增减		
	面积 (公顷)	占比 (%)	面积 (公顷)	占比 (%)			
国土总面积	1427.46	100.00	1427.46	100.00	0.00		
耕地	154.14	10.80	157.49	11.03	3.34		
园地	41.68	2.92	37.51	2.63	-4.17		
林地	1126.39	78.91	1125.06	78.82	-1.34		
草地	2.83	0.20	2.64	0.19	-0.18		
湿地	0.69	0.05	0.69	0.05	0.00		
农业设施建设用地	7.23	0.51	7.91	0.55	0.68		
	种植设施建设用地	6.57	0.46	6.44	-0.13		
城乡建设用地	城镇用地	0.00	0.00	0.00	0.00		
	居住用地	农村宅基地	45.50	3.19	46.38	3.25	0.87
		农村社区服务设施用地	0.54	0.04	0.54	0.04	0.00
	公共管理与公共服务用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	商业服务业用地	商业用地	2.06	0.14	3.50	0.25	1.44
	工业用地	3.69	0.26	3.01	0.21	-0.68	
	仓储用地	物流仓储用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	村庄内部道路用地	3.58	0.25	2.89	0.20	-0.69	
	交通运输用地	交通场站用地	0.20	0.01	0.80	0.06	0.60
	公用设施用地	0.05	0.00	0.05	0.00	0.00	
	绿地与开敞空间用地	广场用地	0.29	0.02	0.49	0.03	0.19
	留白用地	0.00	0.00	2.23	0.16	2.23	
	空闲地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	村庄范围 (203) 内的其他用地	0.13	0.01	0.00	0.00	-0.13	
区域基础设施用地	交通运输用地	公路用地	2.08	0.15	2.08	0.15	0.00
	公用设施用地	水工设施用地	0.06	0.00	0.06	0.00	0.00
其他建设用地	特殊用地	2.50	0.17	4.59	0.32	2.09	
	采矿用地	4.15	0.29	0.00	0.00	-4.15	
陆地水域	河流水面	5.90	0.41	5.90	0.41	0.00	
	水库水面	1.07	0.08	1.07	0.08	0.00	
	坑塘水面	10.96	0.77	10.96	0.77	0.00	
	沟渠	5.20	0.36	5.20	0.36	-0.00	
其他土地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		

宣州区水东镇碧山村村庄规划（2022-2035）

重点区域总平面图

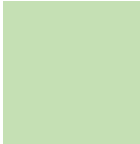
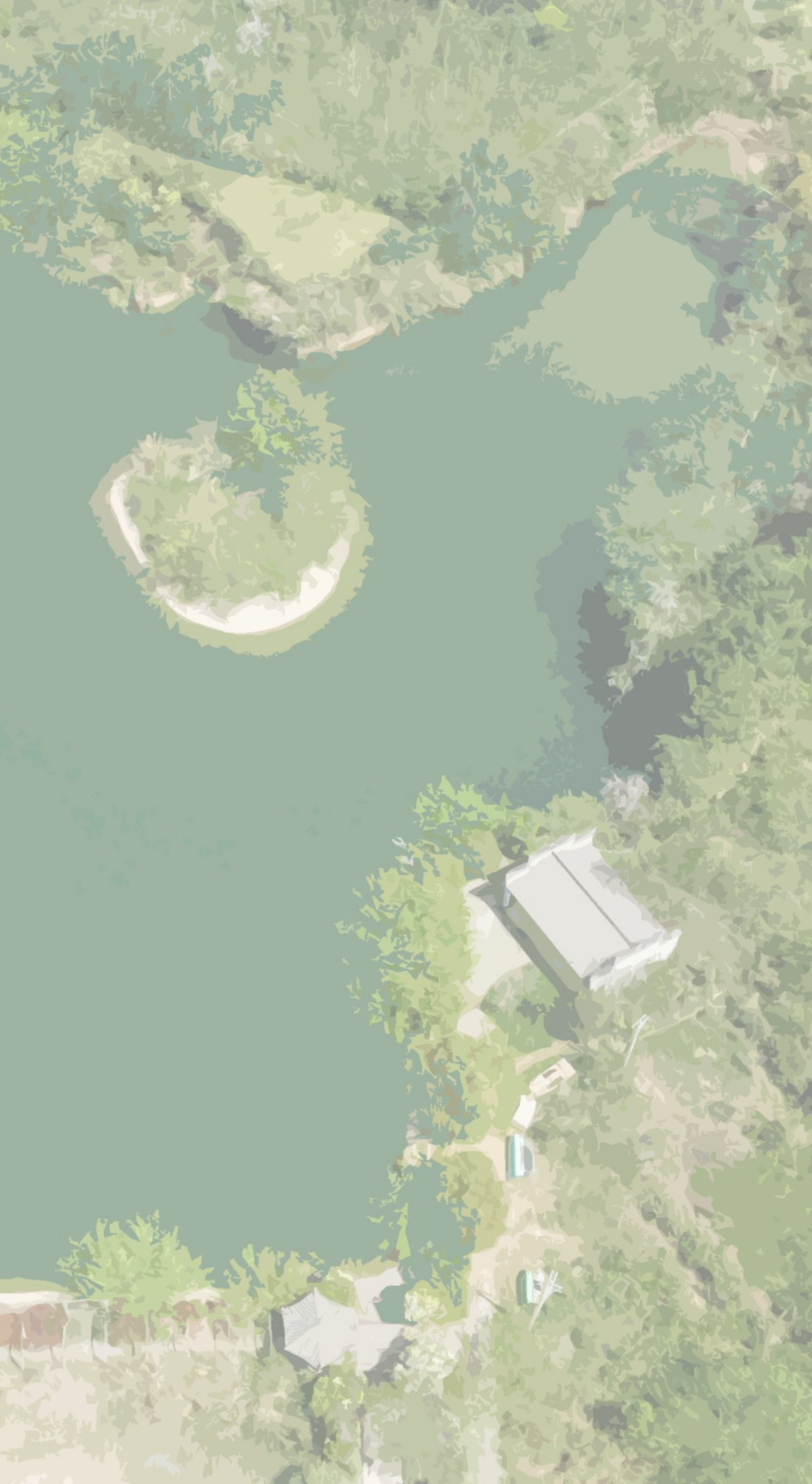


区域位置

风玫瑰比例尺

图例

- | | |
|------------|-----------|
| ① 村务室 | ② 健身广场 |
| ③ 村卫生室 | ④ 便民农家店 |
| ⑤ 村老年活动室 | ⑥ 金融电信服务点 |
| ⑦ 村级幸福院 | ⑧ 垃圾收集点 |
| ⑨ 老年日间照料中心 | ⑩ 公共厕所 |
| ⑪ 文化活动室 | ⑫ 小型排污设施 |
| ⑬ 农家书屋 | ⑭ 物流配送点 |
| ⑮ 红白喜事厅 | ⑯ 公交站点 |
| ⑰ 特色民俗活动点 | ⑱ 旅游服务设施 |
| ⑲ 公共服务中心 | ⑳ 三格化粪池 |
| ⑳ 公共停车场 | |

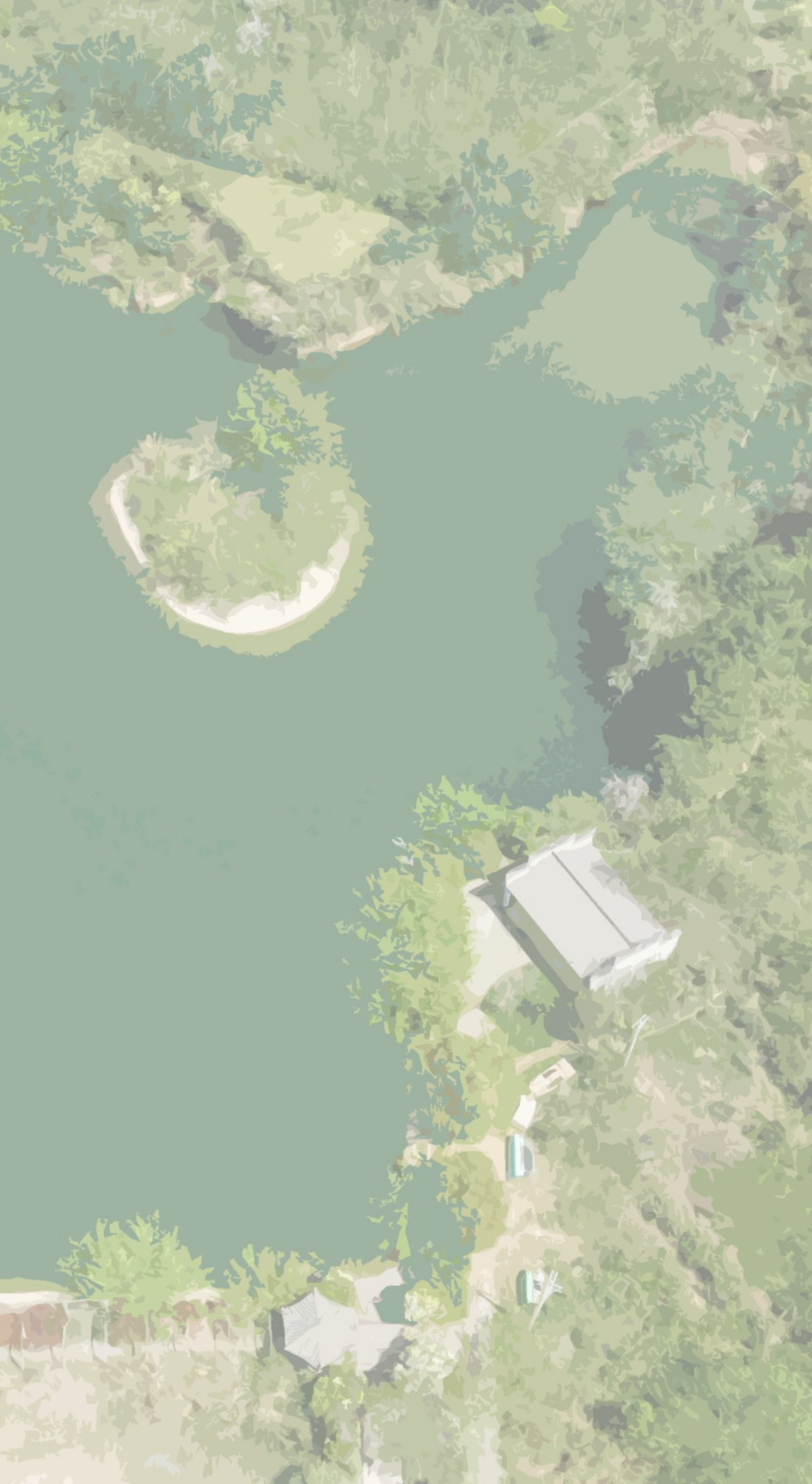


— 表

■ 近期建设项目（工程）表

近期建设项目表

序号	项目类型	项目名称	项目规模	建设年限	投资额（万元）	建议资金来源
1	产业发展	水稻连片种植	2000亩	2025	——	村民自筹
2		建成家庭农场等新型经营主体	——	2025	——	村民自筹
3		无公害生态种植基地	1000亩	2025	——	村民自筹
4		建成蜜枣加工基地	100亩	2025	——	招商引资
5		建成旅游服务中心	——	2025	——	招商引资
6	公共服务设施	龙泉洞旅游服务设施提升	——	2023	60	村民自筹+财政拨款
7		新建健身活动广场	1处	2023	40	申请上级专项补助
8		新建停车位	3处	2023	20	村民自筹+财政拨款
9	公用基础设施	村庄污水处理工程	——	2023	160	申请上级专项补助
10		道路硬化工程	1200米	2023	50	申请上级专项补助
11		干线整治工程	——	2023	50	财政拨款
12		亮化设施工程	——	2023	30	财政拨款
13		环卫设施提升	——	2022	15	财政拨款
14	人居环境整治	裸房外立面整治	——	2025	50	村民自筹+财政拨款
15		新建董吴安置区	——	2025	——	申请上级专项补助
16		危房、棚户拆除	——	2023	30	村民自筹+财政拨款
17		道路沿线风貌提升	——	2025	60	财政拨款
合计					565	



— 则

■ 村庄规划用途管制规则

宣州区水东镇碧山村村庄规划（2021-2035年）

■ 管制规则

一、耕地保护

- 1.现状基期年永久基本农田面积为130.29公顷，本次规划严格按照《中华人民共和国土地管理法》、《永久基本农田保护条例》等相关管理规定，维持永久基本农田不变，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途；
- 2.建立和完善永久基本农田保护负面清单，任何单位和个人不得改变或占用永久基本农田，符合法定条件的重点建设项目选址确实难以避免永久基本农田的，必须进行严格论证，报国务院批准并补划；
- 3.禁止任何单位和个人在永久基本农田保护区内建窑、建房、建坟、挖沙、采石、采矿、取土、堆放固体废弃物或者进行其他破坏永久基本农田的活动。严禁任何单位和个人闲置、荒芜永久基本农田；
- 4.规划期末本村耕地保有量157.49公顷，严格控制一般农业空间转为建设空间，加强对村庄建设活动的管控，对于经批准占用区内耕地的，应按“耕地占补平衡”的原则，补充数量和质量相当的耕地；
- 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。允许农林复合利用，但严禁挖湖造景等行为。

二、生态保护

保护村内水域等生态用地，不得进行破坏生态景观、污染环境开发建设活动，做到慎砍树、禁挖山、不填湖。

三、建设空间管制

规划期末村庄建设用地规模为59.88公顷，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。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。

1. 农村住宅

- （1）本村内划定村庄宅基地46.38公顷。拆旧建新地区每户建筑基底面积控制在164平方米以内，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；
- （2）新建农村独栋式、并联式或联排式自建住宅不得超过3层，建筑总高度（含坡屋顶）不超过12米。新申请宅基地及新建住宅，必须在村庄建设边界内；
- （3）建筑应体现村庄特色，统一采用皖南地区建筑风格，新建或改造建筑应尽可能采用坡屋顶，村民住宅原则上应该由当地乡镇政府统一委托专业机构编制住宅设计方案；

（4）新建、翻建住宅应满足周边住宅的日照、防火等要求。住宅应退，退宗水路不少于20米，退村庄干路3米以上，退支路1米以上；

（5）农村集体土地上村民新建、扩建、改建个人住宅应按照《福建省农村村民住宅建设管理办法》的有关规定进行建设和管理。

2. 产业发展

经营性建设用地建筑高度不超过12米，容积率根据用地功能进行调控，绿地率不小于25%。

3. 公用基础设施和公共服务设施

- （1）不得占用交通用地建房，相邻房屋山墙之间（外墙至外墙）的间距不低于4米。
- （2）村内供水由水东镇自来水厂统一对村庄进行供水。污水处理污水经过“住户预处理——玻璃钢一体化三级化粪池——人工湿地或稳定塘”三级排放模式，污废水也可经化粪池处理后，排入氧化塘处理，处理达标后方可排入溪，房屋排水接口需经村委会确认后再进行建设。

（3）垃圾收集点、公厕、污水处理设施等基础设施用地及中学、卫生所、基层综合性文化服务中心、幸福院等公共服务设施，村民不得随意占用。

4. 留白用地和零星建设用地

- （1）规划整治村庄低效建设用地，近期对其空间进行整治，进行生态修复，远期给予用途留白，面积2.23公顷；
- （2）为应对村庄发展的不确定性，在村庄集中建设区外规划弹性发展区。在不突破规划村庄建设用地总面积的前提下，村庄建设用地布局可在弹性发展区范围内进行调整，同时相应核减村庄集中建设区用地规模。