

# 平远县八尺镇黄沙村村庄规划(2021-2035 年)

- 村庄规划文本
- 村庄规划管制规则
- 近期建设项目表
- 图件
- 附件

平远县八尺镇人民政府

2023 年 12 月

项目名称：平远县八尺镇黄沙村村庄规划（2021-2035 年）

委托方（甲方一）：平远县自然资源局

委托方（甲方二）：平远县八尺镇人民政府

承担方（乙方）：广东国地规划科技股份有限公司

城乡规划编制资质证书等级：甲 级

城乡规划编制资质证书编号： 自资规甲字 21440261



董 事 长：周裕丰

总规划师：李建平

规划设计成果专用章：

规划设计编制完成时间：

二〇二三年十二月



**编制单位：** 广东国地规划科技股份有限公司

**技术审定：** 洪 良          高级工程师 注册城市规划师

**技术审核：** 黄 昕          高级工程师 注册城市规划师

**项目总负责：** 刘 海          高级工程师 注册城市规划师

**项目负责人：** 胡 广          高级工程师

**项目组成员：** 黄银华          国土工程师

                 杨芬芬          城乡规划工程师

                 杨子聪          城乡规划工程师

                 刘 瑜          城乡规划工程师

# 平远县八尺镇黄沙村村庄规划 (2021-2035 年) 规划文本

八尺镇人民政府

2023 年 12 月



# 目 录

一、总则.....	1
(一) 规划背景 .....	1
(二) 规划目的 .....	4
(三) 规划原则 .....	4
(四) 规划依据 .....	5
(五) 规划范围 .....	6
(六) 规划期限 .....	7
二、村域概况 .....	8
(一) 村域基本情况 .....	8
(二) 土地利用现状情况 .....	13
(三) 发展需求情况 .....	15
三、规划内容 .....	16
(一) 村庄发展目标 .....	16
(二) 生态保护修复 .....	17
(三) 耕地和永久基本农田保护 .....	19
(四) 历史文化遗产与保护 .....	21
(五) 产业和建设空间安排 .....	22
(六) 村庄安全和防灾减灾 .....	27
(七) 近期建设行动 .....	28
四、与相关规划衔接情况 .....	29
(一) 与平远县国土空间总体规划协调 .....	29
(二) 与平远县域乡村建设规划协调 .....	30
(三) 与平远县八尺镇总体规划协调 .....	30
(四) 与其他有关规划协调 .....	30

# 一、总则

## （一）规划背景

### 1、国家层面

根据《中央农办 农业农村部 自然资源部 国家发展改革委 财政部关于统筹推进村庄规划工作的意见》（农规发〔2019〕1号），要切实提高村庄规划工作重要性的认识，要坚持规划先行、有序推进，做到注重质量、从容建设；要理清村庄发展思路，明确乡村振兴各项任务优先序，做到发展有遵循、建设有抓手；要统筹安排各类资源，集中力量、突出重点，加快补齐乡村发展短板；要通过科学设计和合理布局，优化乡村生产生活生态空间；要引导城镇基础设施和公共服务向农村延伸，促进城乡融合发展。力争到 2020 年底，结合国土空间规划编制在县域层面基本完成村庄布局工作，有条件的村可结合实际单独编制村庄规划，做到应编尽编，实现村庄建设发展有目标、重要建设项目有安排、生态环境有管控、自然景观和文化遗产有保护、农村人居环境改善有措施。

《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）明确，村庄规划是法定规划，是国土空间规划体系中乡村地区的详细规划，是开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发乡村建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据。要整合村土地利用规划、村庄建设规划等乡村规划，实现土地利用规划、城乡规划等有机融合，编制“多规合一”的实用性村庄规划。

### 2、广东省层面

《广东省实施乡村振兴战略战略规划（2018-2020 年）》提出，乡村振兴是一盘大棋，要沿着正确方向把这盘大棋走好，必须规划先行，科

学制定乡村振兴战略规划，增强规划的前瞻性、约束性、指导性、操作性；坚持乡村全面发展、优先发展、融合发展、创新发展、分类有序发展；坚持党管农村、农民主体、多方投入、共建共享；按照“四个走在全国前列”、当好“两个重要窗口”的要求，着力破解城乡二元结构问题，打造农业农村经济高质量发展的先行区、农村基层治理的示范区、农村综合改革的试验区。为贯彻落实省委、省政府推进乡村振兴战略的工作部署，广东省自然资源厅下发了《广东省自然资源厅关于加快村庄规划编制工作的通知》（粤自然资规划函〔2019〕1499号），明确各地自然资源主管部门要切实承担起村庄规划编制和实施管理工作职责，认真梳理本地区村庄规划编制情况，在本级党委政府领导下，会同有关部门全力推进村庄规划编制工作，于 2019 年底前完成编制工作，基本形成村村“有一张规划图、有一张近期建设项目表、有一套管理规则”，对本地区有条件、有需求的行政村应于 2020 年底前完成村庄规划成果的优化完善和上图入库工作，实现村庄规划纳入国土空间规划“一张图”管理。

2022 年 12 月 8 日，中国共产党广东省第十三届委员会第二次全体会议通过《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》（以下简称“百千万工程”），《百千万工程》提出：广东实现高质量发展的突出短板在县、薄弱环节在镇、最艰巨最繁重的任务在农村，特别是县域经济总量较小、增长较慢、总体发展水平较低，县镇村内生动力不足，一体化发展政策体系不健全，资源要素从乡村向城市净流出的局面尚未扭转。必须坚持问题导向，在遵循经济社会发展规律的同时，把握城乡融合发展的正确方向，把县域作为城乡融合发展的重要切入点，从空间尺度上对“核”、“带”、“区”进行深化细化，从互促共进的角度对先发地区与后发地区的发

展进行通盘考虑，对县镇村各自的功能定位科学把握，把县的优势、镇的特点、村的资源更好地统筹起来。在实施“百县千镇万村高质量发展工程”过程中，村级层面需“建设宜居宜业和美乡村”，构建现代乡村产业体系，稳步实施乡村建设行动，加强和完善乡村治理。

2023 年 6 月，广东省委、省政府发布《关于做好 2023 年全面推进乡村振兴重点工作的实施意见》，提出了要加强村庄规划建设，结合实施“百县千镇万村高质量发展工程”，聚力广东“三农”高质量发展，牢牢守住确保粮食安全和防止规模性返贫等底线，扎实推进乡村发展、乡村建设、乡村治理等工作，重点支持一批县镇村开展乡村振兴示范创建，加快把县镇村发展的短板转化为高质量发展的潜力板，推动城乡区域协调发展向更高水平和更高质量迈进。统筹做好村庄布局规划，明确集聚提升、城郊融合、特色保护、搬迁撤并等村庄类型，合理确定村域内国土空间要素安排和建设边界，将村庄规划纳入村级议事协商目录，村庄规划制定实施必须听取基层党组织和广大农民群众意见，推进村庄格局风貌融入乡风乡韵乡愁。

### 3、市县层面

2018 年 8 月中共梅州市委办公室 梅州市人民政府办公室印发《关于全域推进农村人居环境整治建设生态宜居美丽乡村的总体工作方案》明确要求，要加强村庄规划编制，以县（市、区）为责任主体，按照主体功能区划，优化村庄布局，有序整合边远分散自然村落，促进农村人口向中心村、集镇、县城集中居住。按照简便实用、宜居宜业生态原则，完善提升覆盖所有自然村的县（市、区）域乡村建设规划，科学确定整治创建内容。鼓励统筹各类规划，推行“多规合一”。

根据省、市统一部署，平远县于 2019 年 3 月编制完成《平远县

乡村振兴战略实施规划（2018-2022 年）》，要求提出在实施乡村振兴战略中，平远要壮大富民兴村产业、建设生态宜居美丽乡村、焕发乡村文明新风尚、创新乡村治理体系、补齐乡村民生短板、实施体制机制创新和完善规划实施的保障措施等。同时，按照《广东省自然资源厅关于印发〈广东省村庄规划编制基本技术指南（试行）〉的通知》（粤自然资规划函〔2019〕1786 号）要求，要深入贯彻落实习近平总书记关于实施乡村振兴战略的重要论述，加快编制“多规合一”的实用性村庄规划，平远县正式启动本县所有村域村庄规划编制工作。

## （二）规划目的

村庄规划落实上位规划要求，充分考虑人口资源环境条件和社会经济发展、人居环境整治要求，制定村庄发展、国土空间开发保护、人居环境整治目标，落实耕地保有量、基本农田保护面积、村庄建设用地规模等各项约束性指标。按照“多规合一”的要求，统筹布局农村生产、生活、生态空间，统筹村庄发展目标、生态保护修复、耕地和永久基本农田保护、历史文化遗产与保护、建设空间安排、村庄安全和防灾减灾，明确规划近期实施项目等内容，在村域范围内实现“一图一表一规则”的工作目标。

## （三）规划原则

坚持先规划后建设，通盘考虑土地利用、产业发展、居民点布局、人居环境整治、生态保护和历史文化遗产，编制“多规合一”的实用性村庄规划。坚持农民主体地位，尊重村民意愿，反映村民诉求。坚持节约优先、保护优先，实现绿色发展和高质量发展。坚持因地制宜、突出地域特色，防止乡村建设“千村一面”。坚持有序推进、务实规划，不面面俱到、贪大求全。



## （四）规划依据

### 1、相关法律法规

- （1）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）；
- （2）《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修订）；
- （3）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014 年修订）；
- （4）《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）；
- （5）《中央农办 农业农村部 自然资源部 国家发展改革委 财政部关于统筹推进村庄规划工作的意见》（农规发〔2019〕1 号）；
- （6）《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）；
- （7）《广东省自然资源厅关于加快村庄规划编制工作的通知》（粤自然资规划函〔2019〕1499 号）；
- （8）《广东省自然资源厅关于印发〈广东省村庄规划编制基本技术指南（试行）〉的通知》（粤自然资规划函〔2019〕1786 号）。
- （9）《中共广东省委、广东省人民政府关于推进乡村振兴战略的实施意见》（粤发办〔2018〕16 号）；
- （10）《中共广东省委办公厅 广东省人民政府办公厅印发〈关于全域推进农村人居环境综合整治建设生态宜居美丽乡村的实施意见〉的通知》（粤发办〔2018〕21 号）；
- （11）《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》。

### 2、相关规划及技术规范

- （1）《梅州市平远县城市总体规划（2012-2020 年）》；
- （2）《平远县域乡村建设规划（2017-2035）》；

- (3) 《平远县八尺镇总体规划（2018-2035 年）》；
- (4) 《广东省南粤古驿道线路保护与利用总体规划》；
- (5) 《平远川风坳——八尺梅州岗——盐铺潭段古驿道（八尺镇）详细设计》；
- (6) 《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；
- (7) 《县级土地利用总体规划编制规程》（TD/T 1024-2010）；
- (8) 《乡级土地利用总体规划编制规程》（TD/T 1025-2010）；
- (9) 《广东省县级土地利用规划数据库标准》（试行）；
- (10) 《梅州市平远县八尺镇黄沙村创建社会主义新农村示范规划》。

### **3、相关基础数据**

- (1) 2020 年度国土变更调查成果；
- (2) 平远县永久基本农田划定成果；
- (3) 梅州市生态保护红线划定方案；
- (4) 《平远县国土空间总体规划（2021-2035 年）》。

### **（五）规划范围**

本次规划范围为梅州市平远县八尺镇黄沙村行政村域，包括黄一、黄二、白沙等 3 个村民小组。

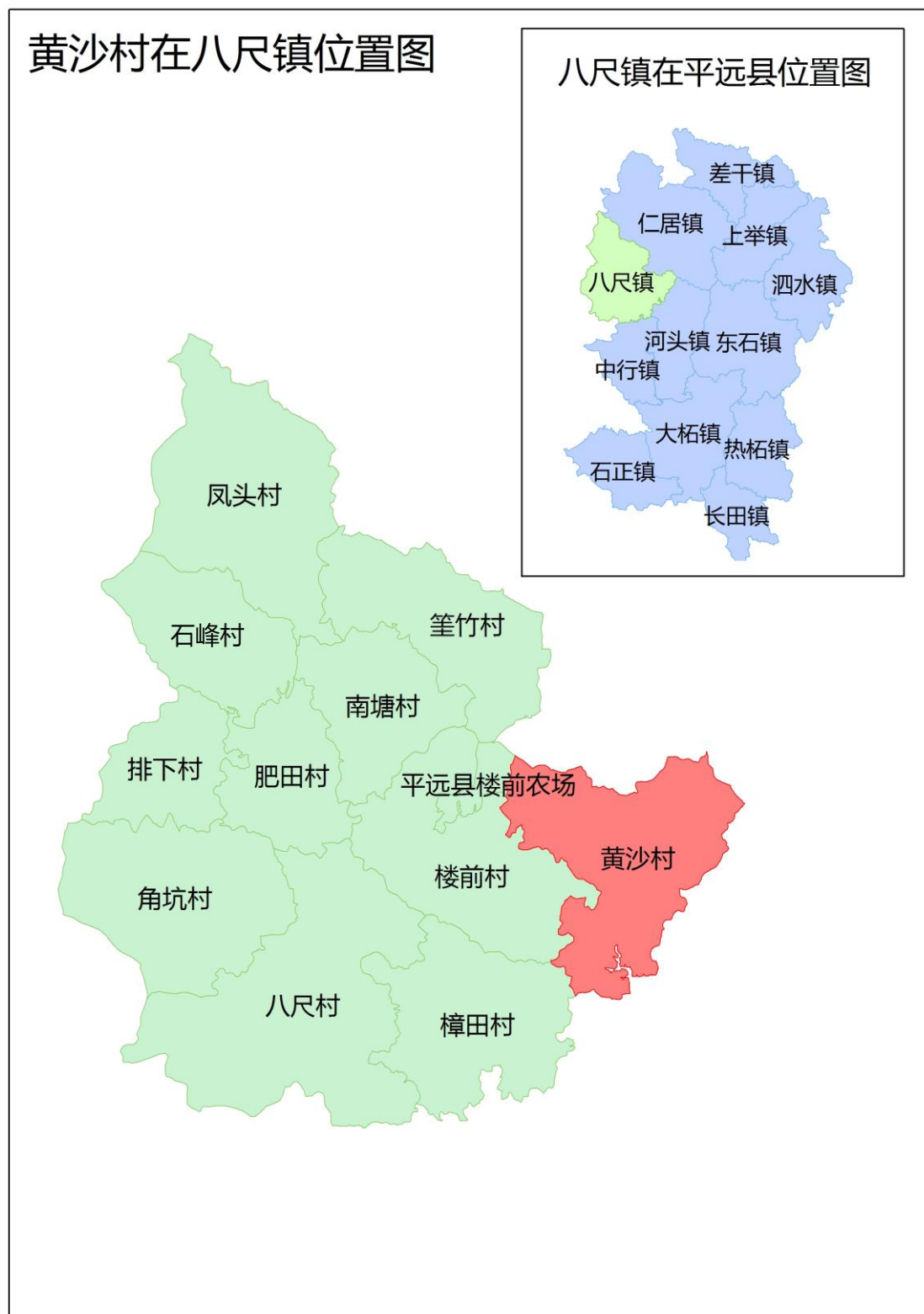


图 1-1 黄沙村在八尺镇区位图

## （六）规划期限

本次规划的规划期限为 2021-2035 年，规划期限近期到 2025 年，远期展望到 2035 年。

## 二、村域概况

### （一）村域基本情况

#### 1、地理区位与自然条件

黄沙村位于八尺镇东部，东与河头镇象牙村接壤，南邻黄田林果场，西接楼前村，北靠仁居镇上远村。村域面积约 11.92 平方公里，下辖黄一、黄二、白沙等 3 个村民小组，村委会选址在黄二村民小组。

村域境内属于亚热带季风气候，四季分明，气候温和、雨量充沛，1 月平均气温是 9.9℃，极端最低气温-7.3℃年，7 月平均气温是 27.6℃，极端最高气温 39℃，年平均气温 19.5℃。年降雨量 1693 毫米，年均日照时间 1873.8 小时，无霜期平均 298 天以上。

黄沙村水资源和林木资源较丰富，白沙村的山地植被特别茂密，林木资源极为丰富，种类繁多，是八尺镇木材主产地之一，整个村庄构成良好的风水格局，有“山上种果，山下制种”的美誉。对于发展休闲农业、观光旅游业具有明显的优势。

#### 2、社会经济概况

黄沙村的大部分村民由黄田水库迁移而来。黄沙村 2022 年总户数为 152 户，共计 545 人。黄沙村的产业经济以商贸物流和农业种植为主。村民主要从事零售、农业种植，年轻人主要外出务工。2022 年村集体经济收入 10.16 万元，主要来源为入股华清园分红，主要农业产业为烤烟、梅菜、制种、蜜童西瓜、百香果、鹰嘴桃、脐橙。

#### 3、设施与村庄风貌现状

##### （1）现状基础设施

1) 给水：用水源主要来源于村内的山泉。

2) 排水：黄沙村内现状有 1 处污水处理设施，生活污水经处理后排入村内河道。根据农村居民点分布情况，还需增设 2 处污水处理

设施。

3) 电力：黄沙村村域内有 4 个变压器，现有电网供电能力已能满足村民的日常用电需求。

4) 电信：目前全村每户都通电话线或使用移动网络，有线电视信号接入，村民上网可采用 ADSL 业务获取数据。

5) 燃气：本地居民生活一般使用瓶装液化石油气，定期进行更换。仅有部分居民仍使用煤炭、柴火，对空气有一定污染。

6) 环卫：主要道路旁放置有垃圾桶，每日有专人专车统一收集至八尺镇，由镇里统一处理。但存在部分村小组垃圾桶设施不完善，垃圾桶分布间隔较远，以及村民对垃圾收集与分类意识较差等情况，导致村内仍有部分地方卫生环境较差。



图 2-1 黄沙村基础设施现状照片

## （2）现状公共服务设施

黄沙村的公共服务设施配套较为完善，现有村委会、文化服务中心、卫生站、篮球场、体育健身设施、室外活动场地等，满足村民教育医疗、文体休闲等基本需求。经调研情况，需在白沙村民小组增加一个文化活动广场、一个公共停车场和一个充电桩。



图 2-2 黄沙村公共服务设施现状照片

### （3）现状交通

根据使用性质不同，黄沙村道路主要分为对外联系道路和村庄道路。

对外交通：黄沙村对外交通主要通过，国道 358 线（原省道 331 线，下同）经过村中，分别有通往楼前村、仁居镇上远村、黄畬村的水泥公路。

内部交通：全村村道总里程约 7.6 公里，道路状况一般，村内普遍道路较窄，其中白沙路段仅能勉强单向行车。

停车设施：村内停车设施较为缺乏，多为房前屋后结合空地停车，村内暂无社会停车场。





图 2-3 黄沙村交通现状照片

#### （4）村庄风貌现状

黄沙村由三个村民小组组成，其中黄一、黄二村分布在国道 358 线两侧，白沙村位于村域中部。农田主要分布在村庄西北部国道 358 线和白沙村道两侧，山体主要位于村庄中部，呈现田园乡村风貌。黄沙村的民房是以砖瓦房为多，傍山或者沿国道 358 线（两旁而建，成片聚落，近年新建的是钢筋混凝土楼房，2005 年县政府实施水库移民改造工程，每户移民均新建有钢筋混凝土楼房，共新建 51 户新房，80% 家庭饮用洁净的自来水。村民住宅基本上是村民自建房，新建筑与旧建筑混杂，且各家根据“风水”自定朝向，住宅间用地难以利用，建筑立面造型各异。



图 2-4 黄沙村村庄景观风貌航拍图

#### 4、历史文化遗产与保护现状

黄沙村以客家文化为主，具体为以客家围龙屋为代表的山居文化，以香脆和肥而不腻为基本风味的客家饮食，以精巧梯田为可视景观的山地农耕文化，及以祖先崇拜为优位的宗教信仰。

黄沙村的历史文化资源包括历史古建筑和古树。其中，古建筑是指位于黄一村的不可移动文物三讓第。另外，本村有挂牌古树 7 棵。

三讓第位于黄沙村黄一村民小组，建于清代，1995 年对主体墙体、天面、地底进行重修。因该屋背靠虎形山，主体下堂外墙两端离地 1.76 米的墙上设 0.46 米圆孔，形似虎眼，故名。坐东南向西北，面阔 23.138 米，进深 10.944 米，占地 325.69 平方米。穿斗式梁构架，三合土地底泥砖墙杉木瓦面。正门置五级踏步，为二堂二横客家民居建筑。对研究当地人文历、客家民居建筑方面具有一定价值。



图 2-5 三讓第、古树现状照片

#### 5、现状村庄发展思路与举措成效

##### （1）发展思路

黄沙村以“百千万工程”为统领，集中资源要素发展现代农业产业，积极探索“政府发动、社会推动、产销联动、品牌促动”的发展新路子，打造村美、民富、产业旺的宜居宜业和美乡村。

##### （2）举措成效

高标准打造人居环境。依托“党员+理事会+镇村干部”专班，累



计拆除危旧泥砖房、废旧旱厕杂房、老屋基等 7553 平方米，完成客家特色农房风貌管控 144 户，清理河道 1.4 公里。同时，编制特色村庄规划，新建集党群服务中心、党校分教点、卫生站、居家养老服务站等于一体的综合楼和文化活动广场。

高效益助农持续增收。引进乡贤企业梅州市 366 农业发展有限公司，聘请 1 名产业村长，积极探索“基地+电商+合作社+农户”等联农带农发展模式，集约 294 亩土地种植桑葚、无花果等经济水果，带动周边农户种植特色经济作物 1000 亩以上，带动周边群众 100 多人就业，预计 2023 年村集体经济收入达 12 万元。

高水平激活内生动力。依托“党支部+理事会+村民”治理模式，大力弘扬吴氏“三让”精神，整合延伸“中心 4+”工作体系和“一带一法四参与”工作模式，发动村民通过捐款、让地等方式主动参与到各项建设管护工作，努力打造乡村共建共治共享的社会治理格局。

2021 年获评省级民主法治示范村。

## （二）土地利用现状情况

根据 2020 年度国土变更调查成果，黄沙村土地总面积为 1185.21 公顷，其中农业用地面积 461.91 公顷，占黄沙村土地总面积的 38.98%，建设用地面积 15.89 公顷，占黄沙村土地总面积的 1.34%，生态用地面积 707.41 公顷，占黄沙村土地总面积的 59.68%。具体情况如下表所示。

表 2-1 黄沙村土地利用现状结构表

单位：公顷

地类		现状基期年	
		面积	比重
土地总面积		1185.21	100.00%
农业用地	耕地	49.98	4.22%

地类			现状基期年	
			面积	比重
	园地		29.79	2.51%
	商品林		371.97	31.39%
	草地		0.00	0.00%
	其他农用地		10.17	0.86%
		设施农用地	0.00	0.00%
	合计		461.91	38.98%
建设用地	城镇用地		0.00	0.00%
	村庄建设用地	宅基地	11.25	0.95%
		公共服务设施用地	0.74	0.06%
		基础设施用地	0.05	0.00%
		经营性建设用地	0.00	0.00%
		景观与绿化用地	0.00	0.00%
		村内交通用地	0.40	0.04%
	交通水利及其他用地	风景名胜用地	0.00	0.00%
		特殊用地	0.00	0.00%
		对外交通用地	3.45	0.29%
		采矿用地	0.00	0.00%
		水利设施用地	0.00	0.00%
	合计		15.89	1.34%
生态用地	水域		2.76	0.23%
	自然保留地		1.19	0.10%
	生态林		703.46	59.35%
	合计		707.41	59.68%

注：以上数据统计来源于 2020 年度国土变更调查成果的转化并细化分类。

## 1、农业用地现状情况

黄沙村现状农业用地面积为 461.91 公顷，主要地类以商品林为主。其中耕地面积 49.98 公顷、园地面积 29.79 公顷、商品林面积 371.97 公顷、其他农用地面积 10.17 公顷。

## 2、建设用地现状情况

黄沙村现状建设用地面积为 15.89 公顷，其中村庄建设用地面积

12.44 公顷、交通水利及其他用地面积 3.45 公顷。

### 3、生态用地现状情况

黄沙村现状生态用地面积为 707.41 公顷，主要地类以生态林为主。其中水域面积 2.76 公顷、自然保留地面积 1.19 公顷、生态林面积 703.46 公顷。

## （三）发展需求情况

### 1、村民发展需求

通过与村民的沟通交流，村民需求主要体现在以下若干方面：

（1）道路交通建设提升的需求：主要包括道路拓宽村道，硬化村内巷道，提高村内部道路通达性，完善道路安全标识。

（2）重新利用空置房屋、修缮农房与新村建设需求：旧民居建筑多出现空置现象，村民希望能重新利用空置房屋，可作为放置农具、养禽畜或菜园等。希望能够统一村容村貌，对房屋外立面进行统一修缮，此外考虑新增分户要求，新增宅基地。

（3）公共服务设施建设需求：新增文化广场、公共停车场和充电桩，为村民及游客出行提供便利。

（4）基础设施建设需求：增加公共厕所。村庄现有的垃圾收集方式为垃圾桶集中收集并转运，现有垃圾桶设施数量不足，部分村居缺少垃圾桶。此外垃圾桶设施质量与管护情况较差，不能很好的解决垃圾收集问题，亟需完善垃圾清运体系。

（5）建立生态式污水处理池：目前村内仅有一处污水处理池，但由于村居分散，还需要再修建两处污水处理池，分别位于黄二和白沙村民小组。

（6）修缮历史古建筑：村内拥有历史古建筑三讓第，需要加以修缮保护。

（7）增加农产品种植品种、拓宽农产品销售渠道，增加住宿餐饮等旅游服务设施：本村目前正在发展鹰嘴桃、脐橙、西瓜等水果种植，另外也希望发展养蜂、种植药材和烤烟制种等方面，希望后期能够在国道 G358 线增加住宿餐饮、商贸等经营性设施，增加推广游客采摘、亲朋好友、互联网销售等渠道。

## 2、存在问题与建议

### （1）经营性建设用地选址受限

根据本村用地规模，本村选定黄一、黄二村共 4 处经营性建设用地，局部缺少用地规模，因此建议统一规划黄一村经营性建设用地。

### （2）生产发展区缺少，缺乏农产品交易中心

本村种植鹰嘴桃、西瓜、脐橙等特色水果，但缺少农产品交易中心使得农作物没有统一的销售点，建议将调整的经营性建设用地部分建设为农产品交易中心，强化村内农业种植属性，并通过引进、研发特色农产品品种，打造特色农产品品牌。

## 三、规划内容

### （一）村庄发展目标

#### 1、发展目标

依托村域原有的自然环境和淳朴人文，通过整治村容村貌（三清理、三拆除、三整治）、补齐基础设施短板（村道硬化、垃圾处理、污水处理、集中供水、住房建设、增设公共服务设施）、推进基层治理（乡风文明建设、基层组织建设）等措施，以第一产业提升为基础，以桃花文化为龙头，大力发展第三产业，着力打造成为以生态农业为支撑、以乡村旅游为延伸的特色美丽乡村。

#### 2、国土空间开发保护

严格落实耕地保有量、基本农田保护面积、村庄建设用地规模等

各项约束性指标。具体指标情况如下表。

**表 3-1 黄沙村规划目标表**

单位：公顷、平方米

指标	规划基期年	规划目标年	变化量	属性
耕地保有量	49.98	44.00	-5.98	约束性
基本农田保护面积	38.00	38.00	0.00	约束性
村庄建设用地规模	12.44	7.01	-5.43	约束性
公共服务设施用地规模	0.74	0.83	0.09	预期性
基础设施用地规模	0.05	0.04	-0.01	预期性
户均宅基地	740.13	150	-590.13	预期性
人均村庄建设用地	227.84	200	-27.84	预期性

注：1、规划基期年数据统计来源于 2020 年度国土变更调查成果的转化并细化分类；2、规划目标年数据与《平远县国土空间总体规划（2021-2035 年）》相衔接，下同；3、户均宅基地数据来源于《平远县规范农村建房管理实施办法（试行）》，人均村庄建设用地数据来源于《城乡用地分类与规划建设用地标准（报批稿）》。

### 3、人居环境综合整治目标

2025 年，实现农村人居环境明显改善，村庄环境基本干净整洁有序，村民环境与健康意识普遍增强。展望到 2035 年，人居环境质量全面提升，基本实现农村生活垃圾处置体系全覆盖，基本完成农村户用厕所无害化改造，厕所粪污基本得到处理或资源化利用，农村生活污水治理率明显提高，村容村貌显著提升，管护长效机制初步建立。

## （二）生态保护修复

### 1、生态用地情况

生态用地由水域、自然保留地、生态林组成。现状基期年，黄沙村生态用地面积为 707.41 公顷，占黄沙村土地总面积的 59.68%，其中水域面积 2.76 公顷，自然保留地面积 1.19 公顷，生态林面积 703.46 公顷。规划目标年，黄沙村生态用地面积为 708.06 公顷，占黄沙村土地总面积的 59.74%，其中水域面积 2.76 公顷，自然保留地面积 1.02

公顷，生态林面积 704.28 公顷。规划期间，黄沙村内生态用地增加 0.65 公顷，在地类上体现为生态林面积的增加。

表 3-2 生态用地结构调整表

单位：公顷

地类		现状基期年		规划目标年		规划期内增减
		面积	比重	面积	比重	
土地总面积		1185.21	100.00%	1185.21	100.00%	0.00
生态用地	水域	2.76	0.23%	2.76	0.23%	0.00
	自然保留地	1.19	0.10%	1.02	0.09%	-0.17
	生态林	703.46	59.35%	704.28	59.42%	0.82
	合计	707.41	59.68%	708.06	59.74%	0.65

## 2、生态保护红线划定情况

生态保护红线是生态环境安全的底线，划定并严守生态保护红线是国家实施国土空间管控的战略，是实施生态空间用途管制的重要举措。根据《梅州市生态保护红线划定方案》，黄沙村村域范围内划定生态保护红线 925.29 公顷，占黄沙村土地总面积的 78.07%，主要位于白沙村民小组。

生态保护红线原则上按禁止开发区域的要求进行管理。严禁不符合主体功能定位的各类开发活动，严禁任意改变用途，确保生态功能不降低、面积不减少、性质不改变。

## 3、生态修复整治措施

优化生态空间，规划将黄一、黄二村河道 1.5 公里、白沙村河道 1.9 公里进行生态整治修复，建议采用自然生态堤岸。

结合“中小河流综合整治”项目，对河道进行清淤疏浚，依据河道的自然走向和沿岸的生态环境进行修复。

规划对划定的生态林用地进行保护，对局部破坏林地进行生态修复，应依据原林地的自然植被和生态环境进行修复。

对局部因开挖受损、滑坡等山体进行生态修复，采取生物措施和

工程措施进行复绿恢复设计。

#### **4、生态空间管制规则**

本村内已划入生态保护红线 925.29 公顷，禁止在生态保护红线范围内从事任何建设活动。

保护村内生态林、水域、自然保留地等生态用地，保护辖区内河道、林地、山体和生态绿道的景观原貌，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）耕地和永久基本农田保护**

#### **1、农业用地情况**

农业用地由耕地、园地、商品林、其他农用地组成。规划基期年，黄沙村农业用地面积为 461.91 公顷，占黄沙村土地总面积的 38.98%，其中耕地面积 49.98 公顷，园地面积 29.79 公顷，商品林面积 371.97 公顷，其他农用地面积 10.17 公顷。规划目标年，黄沙村农业用地面积 463.76 公顷，占黄沙村土地总面积的 39.13%，其中耕地面积 47.49 公顷，园地面积 29.61 公顷，商品林面积 374.58 公顷，其他农用地面积 12.08 公顷。规划期间，黄沙村内农业空间增加 1.85 公顷，在地类上主要体现为商品林和其他农用地面积的增加。

表 3-3 农业用地结构调整表

单位：公顷

地类		现状基期年		规划目标年		规划期内 增减
		面积	比重	面积	比重	
土地总面积		1185.21	100.00%	1185.21	100.00%	0.00
农业 用地	耕地	49.98	4.22%	47.49	4.01%	-2.49
	园地	29.79	2.51%	29.61	2.50%	-0.18
	商品林	371.97	31.39%	374.58	31.60%	2.61
	草地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
	其他农用地	10.17	0.86%	12.08	1.02%	1.91
	设施农用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
合计		461.91	38.98%	463.76	39.13%	1.85

## 2、耕地保护情况

根据 2020 年度国土变更调查成果，黄沙村耕地面积 49.98 公顷，占黄沙村土地总面积的 4.22%，其中水田面积 47.73 公顷，水浇地面积 0.20 公顷，旱地面积 2.05 公顷。

## 3、永久基本农田

黄沙村落实永久基本农田面积 39.19 公顷，占黄沙村土地总面积的 3.31%，主要集中分布在村域西北部和中部。永久基本农田不得种植杨树、桉树、构树等林木，不得种植草坪、草皮等用于绿化装饰的植物，不得种植其他破坏耕作层的植物。

## 4、农业用地综合整治

### （1）农田整治

黄沙村于“十二五”期间开展过农业综合开发建设，项目名称为 2015 年平远县现代农业园区高标准农田建设项目，面积约为 15 公顷。

黄沙村规划期内暂无农田整治项目需求。

### （2）垦造水田

黄沙村耕地以水田为主，未安排垦造水田项目。



### （3）拆旧复垦

规划对黄沙村黄一村民小组的旧住宅、废弃宅基地、空心村等闲置建设用地开展拆旧复垦，使其达到农用地利用状态。具体项目将由八尺镇政府进行统筹实施。

## 5、农业空间管制规则

本村内已划定永久基本农田 39.19 公顷，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 44 公顷，不得随意占用耕地；确需占用的，应经村民小组确认，村委会审查同意出具书面意见后，由镇政府按程序办理相关报批手续。

未经批准，不得在园地、商品林及其他农用地进行非农建设活动，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，并采取措施防止对土壤耕作层破坏和污染依法占用的。

### （四）历史文化遗产与保护

#### 1、乡村历史文化资源保护

黄沙村历史文化资源主要包括三讓第和古树等。其中，三讓第属于文物保护单位。

不允许随意改变历史文化资源原有状况、面貌及环境。如需进行必要的修缮，应在专家指导下并严格按审核手续进行。

#### 2、乡村景观风貌控制

挖掘和提炼黄沙村村庄历史、人文、自然要素符号及梅州客家传统乡土建筑特色，兼顾村民实用和现代审美的需求，对村庄整体景观风貌进行控制引导，提出 8 项村庄景观风貌控制线要求，详见下表。

表 3-4 村庄景观风貌控制一览表

序号	控制内容	控制要求
1	山水田园	保护山体植被，保持村庄依山而建的山水格局。
2	自然景观	构建“依山而建、鳞次栉比”的景观特色。
3	建筑风格	体现客家建筑样式建筑风格，采用凹门廊、窗格、梁枋等建筑细节和构件装饰，素墙灰瓦、青砖勒脚。
4	建筑外立面	色彩以体现客家民居特色，屋顶以深灰色系为主；墙身以白、灰色系为主；墙裙以深灰色系为主。
5	建筑屋顶	屋顶为硬山式，以灰色、红色为基调，正脊饰以灰塑装饰。
6	材质指引	建筑选材以传统青砖灰瓦为色彩基调，选取青灰相近色系材质，辅助色系以褐色，浅黄等自然材质为主；墙体材料选择空心砖，屋面材质建议推广水泥类瓦材等高分子复合瓦材料。禁止釉面砖、纯彩色钢瓦等与传统风格不协调的材料。
7	村庄标志	修缮保存较完好的古建筑、古遗址，恢复原有的设计或装饰样式，新建/改造标识小品、村牌应体现地域文化特色。
8	地域文化	突出体现梅州客家风格，采用客家建筑样式。

## （五）产业和建设空间安排

### 1、建设用地情况

建设用地由城镇用地、村庄建设用地、交通水利及其他用地组成。现状基期年，黄沙村建设用地面积 15.89 公顷，占黄沙村土地总面积的 1.34%，其中村庄建设用地面积 12.44 公顷，占黄沙村土地总面积的 1.05%；交通水利及其他用地面积 3.45 公顷，占黄沙村土地总面积的 0.29%。规划目标年，黄沙村建设用地面积 13.40 公顷，占黄沙村土地总面积的 1.13%，其中村庄建设用地面积 7.01 公顷，占黄沙村土地总面积的 0.59%；交通水利及其他用地面积 6.38 公顷，占黄沙村土地总面积的 0.54%。规划期间，黄沙村内建设用地减少 2.49 公顷，主要是宅基地面积的减少。

表 3-5 建设用地结构调整表

单位：公顷

地类			现状基期年		规划目标年		规划期 内增减
			面积	比重	面积	比重	
土地总面积			1185.21	100.00%	1185.21	100.00%	0.00
建设用地	城镇用地		0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
	村庄建设 用地	宅基地	11.25	0.95%	4.85	0.41%	-6.40
		公共服务设施用地	0.74	0.06%	0.83	0.07%	0.09
		基础设施用地	0.05	0.00%	0.04	0.00%	-0.01
		经营性建设用地	0.00	0.00%	1.17	0.10%	1.17
		景观与绿化用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
		村内交通用地	0.40	0.04%	0.12	0.01%	-0.28
		小计	12.44	1.05%	7.01	0.59%	-5.43
		交通水利及 其他用地	风景名胜设施用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%
	特殊用地		0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
	对外交通用地		3.45	0.29%	6.38	0.54%	2.93
	采矿用地		0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
	水利设施用地		0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
	小计		3.45	0.29%	6.38	0.54%	2.93
	合计		15.89	1.34%	13.40	1.13%	-2.49

## 2、产业发展空间

规划期内，黄沙村以现有生态农业基础为依托，扶持培育特色农产品（包括烤烟、优质水稻、杂交育种水稻、脐橙、鹰嘴桃、西瓜、药材、养蜂等）；加强国道 358 线两旁的特色种植及突出农产品的附加价值，延长传统农业产业链，拓展农业的多重功能。规划建设经营性用房来宣传和销售黄沙村农产品；规划一条酒香特色商业街，利用现有建设用地进行建设。

本村内现状无经营性建设用地。规划期内村内一般不安排工业用途建设用地，为村庄产业发展安排经营性建设用地。新建经营性建设用地建筑密度需控制 45% 以下，建筑高度不超过 18 米，容积率不超

过 1.2，绿化率大于 30%。规划期内经营性建设用地可进行调整，调整时应经村民小组确认，由村委会审查同意，逐级报村庄规划原审批机关批准。

### 3、农村住房要求

#### （1）宅基地划定

规划基期年，黄沙村宅基地面积 11.25 公顷，占黄沙村土地总面积的 0.95%，主要分布在村域西北部和中部。规划目标年，黄沙村宅基地面积 4.85 公顷，占黄沙村土地总面积的 0.41%，主要分布在村域西北部和中部。规划期内宅基地减少 6.40 公顷，逐步实现村域农村住房集中建设，鼓励农户自有宅基地进行拆旧建新或改造整修，满足新增分户需求。

#### （2）农村住房规划管控要求

规划新申请的宅基地，每户建筑基底面积控制在 150 平方米以内，且应在划定的宅基地建设范围内，优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地。

村民建房建筑层数不得超过 4 层，建筑高度不能超过 15 米（含楼梯间）。村民住宅建筑应当注重突出梅州客家建筑特色和风貌，统一采用客家建筑风格，符合村庄整体景观风貌控制性要求。详可参考《平远县农房建设指引》。



图 3-1 平远县农房建设指引-方案一



图 3-2 平远县农房建设指引-方案二





图 3-3 平远县农房建设指引-方案三

#### 4、基础设施和公共服务设施

##### （1）基础设施

规划基期年，黄沙村基础设施用地面积 0.05 公顷。规划目标年，黄沙村基础设施用地面积 0.04 公顷。

1) 本村供水主要来源于山泉，规划给水主干管沿村庄主路布置，入户支管沿村庄支路和巷道铺设；

2) 雨水排放采用重力流方式排入就近水塘、河流、沟渠和农田中；

3) 规划新建两处污水处理设施，选址位于黄二和白沙村民小组，利用现有建设用地进行建设；

4) 本村现有电网供电能力已能满足村民的日常用电需求，故暂不增加电力设施；

5) 本村供气以瓶装液化石油气为主，故暂不规划煤气管道；

6) 本村垃圾收集方式以垃圾桶转运方式进行，规划将沿村道布置适量垃圾桶，暂不规划垃圾收集点；

7) 本村现有公共厕所位于村委会，新建一处公共厕所，落实用

地规模 0.08 公顷，用地规模来源于本村内部建设用地布局调整。

## （2）公共服务设施

规划基期年，黄沙村公共服务设施用地面积 0.74 公顷，占黄沙村土地总面积的 0.06%。规划目标年，黄沙村公共服务设施用地面积 0.83 公顷，占黄沙村土地总面积的 0.07%。规划期间，黄沙村公共服务设施增加 0.09 公顷，主要用于文化活动广场、公共停车场和充电桩建设，选址位于白沙、黄一村民小组。其中，新增落实充电桩建设用地规模 0.06 公顷，用地规模来源于本村内部建设用地布局调整。公共服务设施应尽量集中布局、复合利用。

## （3）道路交通规划

规划期内，计划黄二村至白沙村主村道道路拓宽 4.7 公里，拓宽至 8 米，其中 6 米硬化。同步开展道路亮化工程。衔接交通部门规划，结合村内发展情况，合理设置公交站点、公共停车场等。

## （4）设施选址、规模 and 标准管控要求

基础设施和公共服务设施的建设选址应布置在规划建设用地上，项目建设优先利用现有低效建设用地、闲置地和废弃地；严格落实国家、省、市各项项目建设标准、规范，节约集约用地；不得占用永久基本农田和生态保护红线；建设规模必须符合相关规范，公共服务设施用地建筑密度不大于 40%，容积率不大于 1.5，建筑高度不大于 20 米，绿化率不小于 20%。

# （六）村庄安全和防灾减灾

## 1、农村建房安全管理要求

村民的宅基地选址和农房建设须避开自然灾害易发地区。村庄建筑的规划间距和通道的设置应符合村庄消防安全的要求，不得少于 2 米；村道两旁房屋建设要按照路宽要求退建；道路为消防通道，不准

长期堆放阻碍交通的杂物。

应重点排查村内存在滑坡、崩塌、泥石流和洪水威胁的地方，发现隐患时要及时采取监测撤离、搬迁等措施，杜绝地质灾害引发伤亡事故；应对村内危险房屋进行鉴定，对有严重安全隐患的房屋进行清理拆除；应及时普及农房新建和加固维修的安全常识，逐步提高农户建房的质量安全意识，引导其自觉建设符合抗震设防质量安全要求的住房，主动加固改造存在安全隐患的农房。

黄沙村的黄一和白沙小组存在地质灾害点，位于该区域的农村居民点用地需进行搬迁。村民新建农房、从事生产建设活动应尽可能避免此区域，并在此区域设置警示标志。

## 2、应急庇护场所选址要求

防灾避险场所一般可以选址在学校、广场等建筑稳固、较为开阔的地方，选址要充分考虑场地的安全问题，注意所选场地的地质情况，避开地震断裂带，洪涝、山体滑坡、泥石流等自然灾害易发地段；选择地势较高且平坦空旷，易于排水、适宜搭建帐篷的地形。

根据黄沙村基本情况，可将村委会、文化广场、篮球场等兼做疏散场地，建议在应急庇护场所配备应急供电、应急供水、应急指挥、应急标志标识、应急物资储备等设备设施。

## （七）近期建设行动

黄沙村近期建设涉及生态修复整治、拆旧复垦、历史文化保护、产业发展、基础设施和公共服务设施建设、人居环境整治等若干方面。具体情况如下表所示。

表 3-6 黄沙村近期建设项目表

项目类型	项目名称	筹措方式	建设方式
生态修复	黄沙村河道、河堤整治 1.5 公里	河涌整治专项资金	总承包
	白沙村河道、河堤整治 2 公里	河涌整治专项资金	总承包



项目类型	项目名称	筹措方式	建设方式
整治			
拆旧复垦	黄一村拆旧复垦	拆旧复垦交易资金	总承包
历史文化保护	三讓第修缮	村庄建设专项资金	总承包
产业发展	脐橙、鹰嘴桃、西瓜等水果种植	村民自筹	村民自建
	水稻育种、药材、烤烟、养蜂产业	村民自筹	村民自建
	酒香特产商业街	村民自筹	村民自建
基础设施和公共服务设施建设	黄二村至白沙村主村道道路拓宽 4.7 公里	村庄建设专项资金	总承包
	新增路灯 200 套	村庄建设专项资金	总承包
	污水处理池 2 处	雨污水系统专项资金	总承包
	充电桩	村庄建设专项资金	总承包
	文化活动广场	村庄建设专项资金	总承包
	公共停车场（附带绿化）	村庄建设专项资金	总承包
	公共厕所	村庄建设专项资金	总承包
	垃圾桶	村庄建设专项资金	总承包
	村口标识	村庄建设专项资金	总承包
人居环境整治	绿道（休闲栈道）	村庄建设专项资金	总承包
	乡村绿化	村庄建设专项资金	总承包
	三清三拆	村庄建设专项资金	总承包

## 四、与相关规划衔接情况

### （一）与平远县国土空间总体规划协调

本规划严格落实《平远县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，引导建设用地科学合理布局，构建生态良好的农村土地利用格局。根据《广东省村庄规划编制基本技术指南（试行）》的要求，将城乡建设用地中的农村居民点进行细化，在上级规划建设用地总规模和城乡建设用地规模指标的控制下，对村庄建设用地规模、人均村庄建设用地、户均宅基地面积、公共服务设施用地规模和基础设施用地规模等指标进行控制。规划项目不占用永久基本农田，不突破建设用地规模，

与平远县国土空间总体规划相衔接。

## （二）与平远县域乡村建设规划协调

根据《平远县域乡村建设规划（2017-2035 年）》，黄沙村属于基本保障阶段村庄，该类村庄村民住房安全缺乏保障，村庄内外交通条件较差，村庄以垃圾处理、污水处理、危旧房改造、村庄硬化等方面为建设重点。此外，乡村建设规划将黄沙村划分为生态环境保护区，这类村庄应加强建设管控和生态环境保护，应控制各类开发建设活动，建设保障该区域村民基本生活必要的交通、通讯、水、电、防灾等基础设施。

在此次规划中，黄沙村近期建设重点项目包括拆旧复垦项目 1 个，拆除危旧房，提升村容村貌；道路拓宽 4.7 公里，改善村庄交通环境；规划两处污水处理池，完善村内卫生环境；修建休闲栈道，对乡村进行绿化和三清三拆，同时加强建设管制。本次黄沙村村庄规划立足村庄发展全局，充分考虑村庄自身发展特色，优化村规的实施和管理，符合平远县域乡村建设规划要求。

## （三）与平远县八尺镇总体规划协调

根据《平远县八尺镇总体规划（2018-2035）》，黄沙村需通过保护生态环境，加大发展八尺酒业，打造镇域东南部特色名优酒业发展区。本次规划，加大发展黄沙村的八尺酒业，在产业发展方面，打造一条酒香特产商业街，同时完善基础设施和公共服务配套设施，规划污水处理池、文化活动广场、充电桩、公共停车场、公共厕所，为八尺酒业提供配套设施，并确保村庄规划的精确性、实用性和可实施性，符合八尺镇总体规划的要求。

## （四）与其他有关规划协调

本次村庄规划在编制时，还与平远县水利、交通、林业等其他有

关规划进行了充分的协调，保证后续工作的顺利实施，增强土地资源对经济社会可持续发展的支撑能力。

本次规划以生态农业、休闲旅游为主题，在用地调整和布局中均不涉及梅州市生态保护红线划定的控制线范围，同时对村域范围内的生态保护红线制定相应的管护措施，实施严格保护。

# 黄沙村村庄规划管制规则

## 一、生态保护

(1) 本村内已划入生态保护红线 925.29 公顷，主要位于村域东北部，禁止在生态保护红线范围内从事任何建设活动。

(2) 保护村内生态林、水域、自然保留地等生态用地，分别为村域东北部、西北和南部，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。

## 二、耕地和永久基本农田保护

(1) 本村内已划定永久基本农田 39.19 公顷，主要集中分布在村域西北部和中部，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 44 公顷，不得随意占用耕地；确需占用的，应经村民小组确认，村委会审查同意出具书面意见后，由镇政府按程序办理相关报批手续。

(3) 未经批准，不得在园地、商品林及其他农用地进行非农建设活动，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，并采取措施防止对土壤耕作层破坏和污染。

## 三、历史文化遗产与保护

本村内历史文化资源主要包括三讓第和多棵古树等。其中，三讓第属于文物保护单位。

不允许随意改变历史文化资源原有状况、面貌及环境。如需进行必要的修缮，应在专家指导下并严格按审核手续进行。

## 四、建设空间管制

本村内村庄建设用地规模为 7.01 公顷。

### 1、产业发展空间

(1) 经营性建设用地建筑密度需控制在 45%以下，建筑高度不超过 18 米，容积率不超过 1.2，绿化率大于 30%。

(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 4.85 公顷，规划新申请的宅基地，每户建筑基底面积控制在 150 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) 村民建房建筑层数不超过 4 层，建筑高度不大于 15 米，应体现粤东北客家特色，统一采用客家建筑风格，符合村庄整体景观风貌控制性要求。

## 3、基础设施和公共服务设施

(1) 不得占用交通过地建房，在村内主要道路两侧建房应退后 3 米。

(2) 村内供水由村内的山泉提供，现状有一处污水处理设施位于黄二村民小组，另外规划两处污水处理设施，包括黄二、白沙村民小组污水处理池，房屋排水接口需向村民小组确认后再进行建设。

(3) 垃圾收集点、公厕、污水处理设施等基础设施用地及综合服务站、基层综合性文化服务中心、卫生室、养老和教育等公共服务设施用地主要包括黄沙村村委会、文化服务中心、老年服务中心、卫生站、公共厕所、污水处理池、公共停车场等，村民不得随意占用。

## 五、村庄安全和防灾减灾

(1) 村民的宅基地建设须避开自然灾害易发地区。

(2) 村庄建筑的规划间距和通道的设置应符合村庄消防安全的要求，不得少于 2 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。

黄沙村近期建设项目表（黄沙村实施“百县千镇万村高质量发展工程”乡村建设项目表）

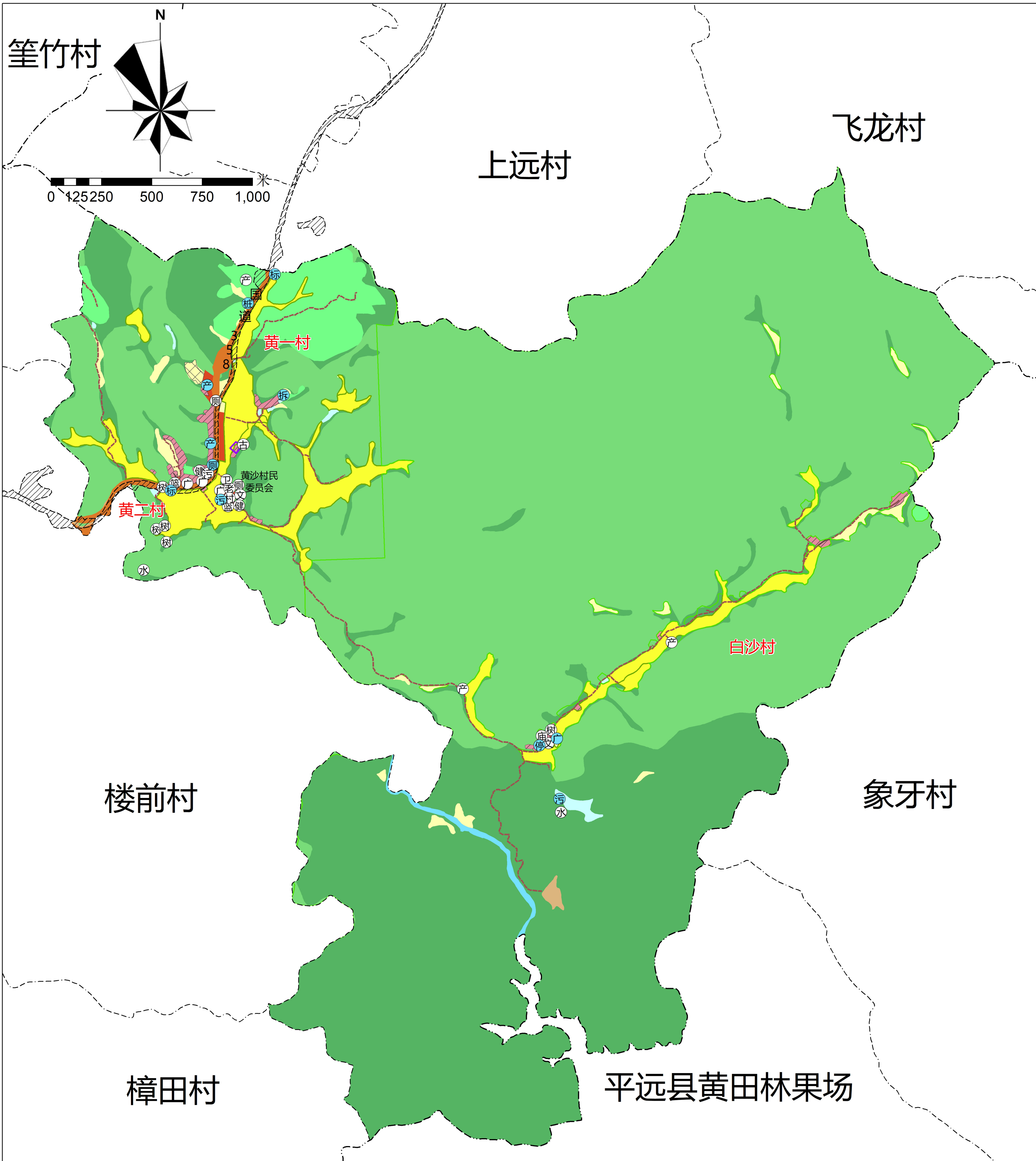
序号	项目类型	项目名称	空间位置	用地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)	资金规模 (万 元)	筹措方式	建设主体	协作部门	建设方式	备注
1	生态修复整 治	黄沙村河道、河堤整治1.5公里	黄一、黄二村	——	——	60	河涌整治专项资金	县政府	镇政府	总承包	
2		白沙村河道、河堤整治2公里	白沙村	——	——	76	河涌整治专项资金	县政府	镇政府	总承包	
3	农田整治	——	——	——	——	——	——	——	——	——	
4	垦造水田	——	——	——	——	——	——	——	——	——	
5	拆旧复垦	黄一村拆旧复垦	黄一村	——	——	——	拆旧复垦交易资金	镇政府	村委会	总承包	
6	历史文化保 护	三讓第修缮	黄一村	——	——	——	村庄建设专项资金	县政府	镇政府	总承包	
7	产业发展	脐橙、鹰嘴桃、西瓜等水果种植	行政村域	——	——	——	村民自筹	村委会	各自然村	村民自建	
8		水稻育种、药材、烤烟、养蜂产业	行政村域	——	——	——	村民自筹	村委会	各自然村	村民自建	
9		酒香特产商业街	黄一村	0.63	——	——	村民自筹	村委会	各自然村	村民自建	
10	基础设施和 公共服务设	黄二村至白沙村主村道道路拓宽4.7公 里	黄二村、白沙村	——	——	——	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	
11		新增路灯200套	村域主要道路	——	——	40	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	
12		污水处理池2处	黄二、白沙村	0.015	——	80	雨污水系统专项资金	镇政府	村委会	总承包	
13		充电桩	黄一村	——	——	——	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	
14		文化活动广场	原白沙村 废旧文化室	0.08	——	14.4	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	
15		公共停车场（附带绿化）	原白沙村 废旧文化室	0.04	——	6	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	
16		公共厕所	黄二村现有污水处 理池北边	——	——	10	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	
17		垃圾桶	村域道路	——	——	——	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	
18		村口标识	S331省道共2个	——	——	5	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	
19		威华至仁居八尺交界路灯安装工程， 长度约为3公里安装高9米通电路灯	黄沙村	——	——	50	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	
20		主村干道“单改双”工程	黄沙村	——	——	500	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	
21		河堤亮化工程，约需40盏	黄一小组	——	——	15	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	
22		实施农田连片农业产业基地综合整治 工程，完善农业给排水系统设施；农 田周边灌溉水圳维修、陂头改造、河 堤加固等	黄沙村	——	——	200	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	
23		修建产业路、机耕路，完善沟渠水圳 等产业所需基础设施建设	黄沙村	——	——	600	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	

24	施建设	“三线”整治	白沙小组	——	——	300	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	
25		枫树湾至水口2.3公里绿道建设	黄沙村	——	——	300	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	
26		枫树湾至366农业公司沿河步道1.1公里建设	黄沙村	——	——	150	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	
27		骑行道停车区增设5个充电桩	黄一小组	——	——	50	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	
28		打造儿童小公园，增设器材、沙池，亲水平台	黄一小组	——	——	10	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	
29		河道旁50米X7米打造休闲长廊	黄一小组	——	——	30	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	
30		对366农业公司至三让第老屋500米、3.5米宽河堤道路硬底化	黄一小组	——	——	30	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	
31		三让第老屋旁打造农家乐休闲场地	黄一小组	——	——	10	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	
32		公山打造2.5公里环山绿道硬底化建设	黄二小组	——	——	100	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	
33		建设农特产品摆卖区建设，增设桃花观景台配套600米道路硬底化建设、卫生间等基础设施	黄一小组	——	——	150	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	
34		增添电瓶车及修建电瓶车停车区	黄二小组	——	——	50	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	
35		新建钢结构展销厅，配套水电（落地）管网改造铺设、排污（污水流向确定）、消防、路灯照明等基础设施，建立农特产品展销区、农产品电商交易平台	黄沙村	——	——	250	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	
36	人居环境整治	绿道（休闲栈道）	黄二村	——	——	——	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	
37		村域人居环境进行整治，包括休闲广场及周边提升改造，黄二公塘周边清理整治，包括三清三拆三整治、河道清理、四沿五旁绿化、农村“赤膊房”外立面和屋顶进行美化等	黄沙村	——	——	400	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	
38		全村河边、路边、宅旁、村边等重点路段和位置进行绿化美化提升	黄沙村	——	——	50	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	



# 平远县八尺镇黄沙村村庄规划（2021-2035年）

## 村庄规划总图



### 图 例

规划控制线		设施农用地		水利设施用地		基础及公共服务设施	
永久基本农田保护红线	设施农用地	国道358线新线位	村庄建设用地	非建设用地内8米以下道路	污水处理设施	产业	
永久基本农田储备区	宅基地	城镇用地	宅基地	生态用地	公共停车场	历史古建筑	
宅基地建设范围线	公共服务设施用地	生态用地	公共服务设施用地	水域	商铺/电商网点	庙宇	
乡村历史文化保护线	基础设施用地	生态用地	基础设施用地	自然保留地	公交站	村口标识	
生态保护红线	经营性建设用地	生态用地	经营性建设用地	生态林	村委会	篮球场	
有条件建设区	景观与绿化用地	生态用地	景观与绿化用地	行政界线	健身设施	供水设施	
农业用地	村内交通用地	生态用地	村内交通用地	镇界	文化服务中心	古树	
耕地	交通水利及其他用地	生态用地	交通水利及其他用地	村界	老年服务中心	充电桩	
园地	风景名胜设施用地	生态用地	风景名胜设施用地		文化活动现场	现状与规划	
商品林	特殊用地	生态用地	特殊用地		卫生站	现状	
草地	对外交通用地	生态用地	对外交通用地			规划	
其他农用地	采矿用地	生态用地	采矿用地				

### 规划目标表

单位: 公顷、平方米

指标	规划基期年	规划目标年	变化量	属性
耕地保有量	49.98	44	-5.98	约束性
基本农田保护面积	38	38	0	约束性
村庄建设用地规模	12.44	7.01	-5.43	约束性
公共服务设施用地规模	0.74	0.83	0.09	预期性
基础设施用地规模	0.05	0.04	-0.01	预期性
户均宅基地	740.13	150	-590.13	预期性
人均村庄建设用地	227.84	200	-27.84	预期性

### 土地利用结构调整表

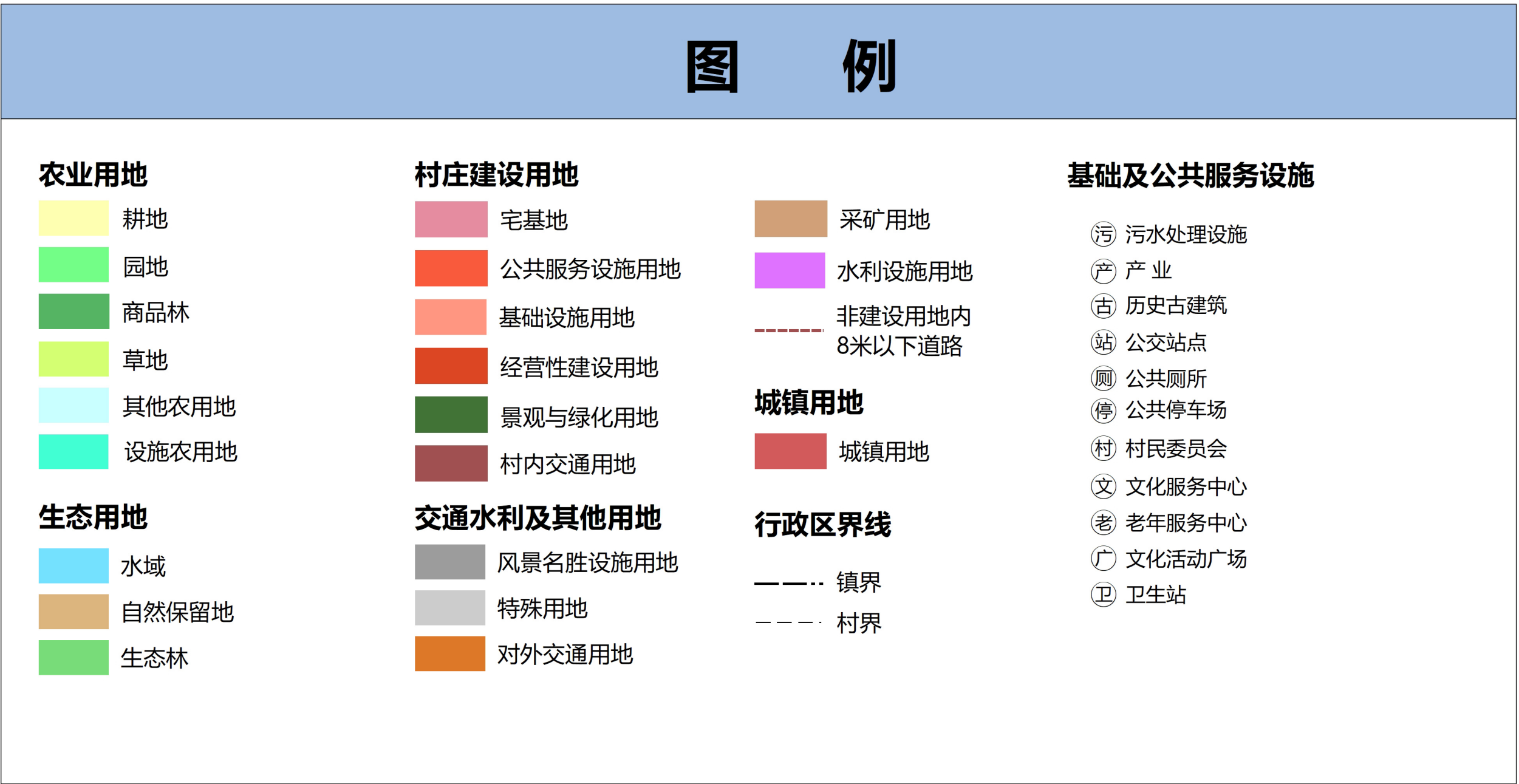
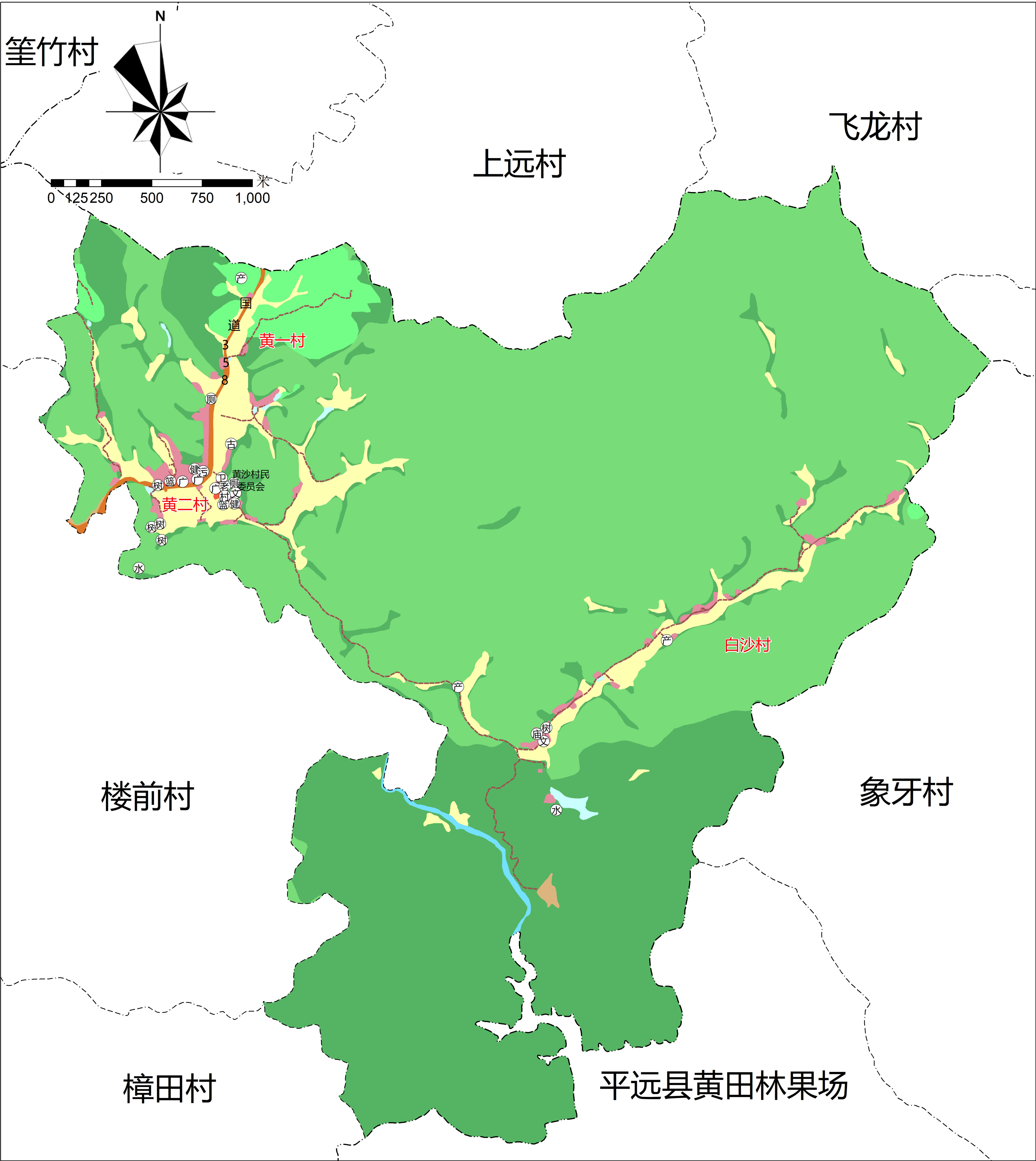
单位: 公顷

地类			现状基期年		规划目标年		规划期内 增 减
			面积	比重	面积	比重	
土地总面积			1185.21	100.00%	1185.21	100.00%	0
农 业 用 地	耕地		49.98	4.22%	47.49	4.01%	-2.49
	园地		29.79	2.51%	29.61	2.50%	-0.18
	商品林		371.97	31.39%	374.58	31.60%	2.61
	草地		0	0.00%	0	0.00%	0
	其他农用地		10.17	0.86%	12.08	1.02%	1.91
		设施农用地	0	0.00%	0	0.00%	0
	合 计		461.91	38.98%	463.76	39.13%	1.85
建 设 用 地	城镇用地		0	0.00%	0	0.00%	0
	村 庄 建 设 用 地	宅 基 地	11.25	0.95%	4.85	0.41%	-6.4
		公共服务设施用地	0.74	0.06%	0.83	0.07%	0.09
		基础设施用地	0.05	0.00%	0.04	0.00%	-0.01
		经营性建设用地	0	0.00%	1.17	0.10%	1.17
		景观与绿化用地	0	0.00%	0	0.00%	0
		村内交通用地	0.4	0.04%	0.12	0.01%	-0.28
	交 通 水 利 及 其 他 用 地	风景名胜设施用地	0	0.00%	0	0.00%	0
		特殊用地	0	0.00%	0	0.00%	0
		对外交通用地	3.45	0.29%	6.38	0.54%	2.93
		采矿用地	0	0.00%	0	0.00%	0
		水利设施用地	0	0.00%	0	0.00%	0
		合 计		15.89	1.34%	13.4	1.13%
	生 态 用 地	水域		2.76	0.23%	2.76	0.23%
自然保留地		1.19	0.10%	1.02	0.09%	-0.17	
生态林		703.46	59.35%	704.28	59.42%	0.82	
合 计		707.41	59.68%	708.06	59.74%	0.65	



# 平远县八尺镇黄沙村村庄规划（2021-2035年）

## 村庄用地现状图



土地利用现状表				单位：公顷	
地 类		现状基期年			
		面积	比重		
土地总面积		1185.21	100.00%		
农业用地	耕地	49.98	4.22%		
	园地	29.79	2.51%		
	商品林	371.97	31.39%		
	草地	0	0.00%		
	其他农用地	10.17	0.86%		
	设施农用地	0	0.00%		
	合计	461.91	38.98%		
建设用地	城镇用地		0	0.00%	
	村庄建设用地	宅基地	11.25	0.95%	
		公共服务设施用地	0.74	0.06%	
		基础设施用地	0.05	0.00%	
		经营性建设用地	0	0.00%	
		景观与绿化用地	0	0.00%	
		村内交通用地	0.4	0.04%	
	交通水利及其他用地	风景名胜设施用地	0	0.00%	
		特殊用地	0	0.00%	
		对外交通用地	3.45	0.29%	
		采矿用地	0	0.00%	
		水利设施用地	0	0.00%	
	合计		15.89	1.34%	
生态用地	水域		2.76	0.23%	
	自然保留地		1.19	0.10%	
	生态林		703.46	59.35%	
	合计		707.41	59.68%	



# 平远县八尺镇黄沙村村庄规划（2021-2035年）

## 村庄建设项目布局规划图

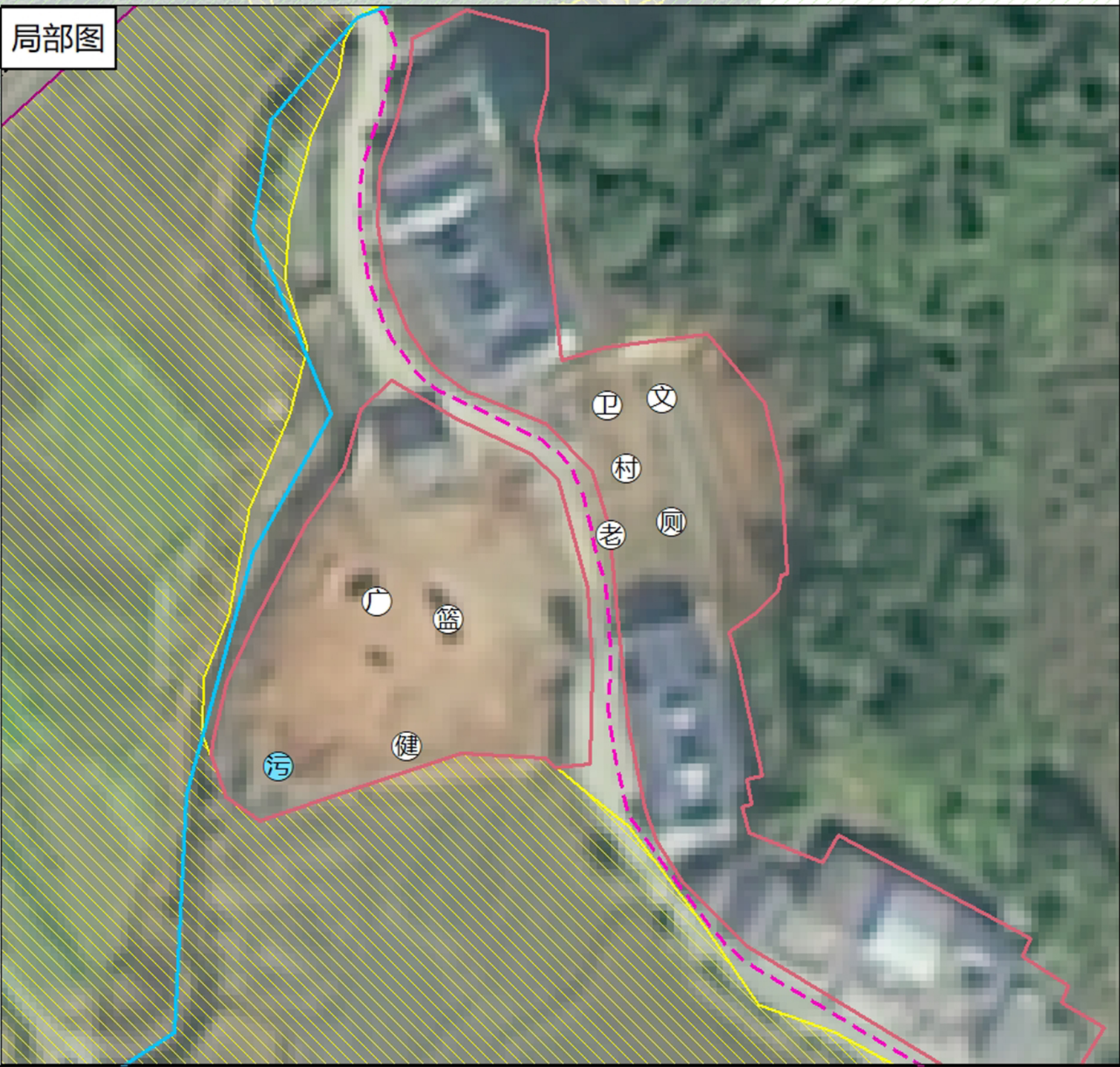
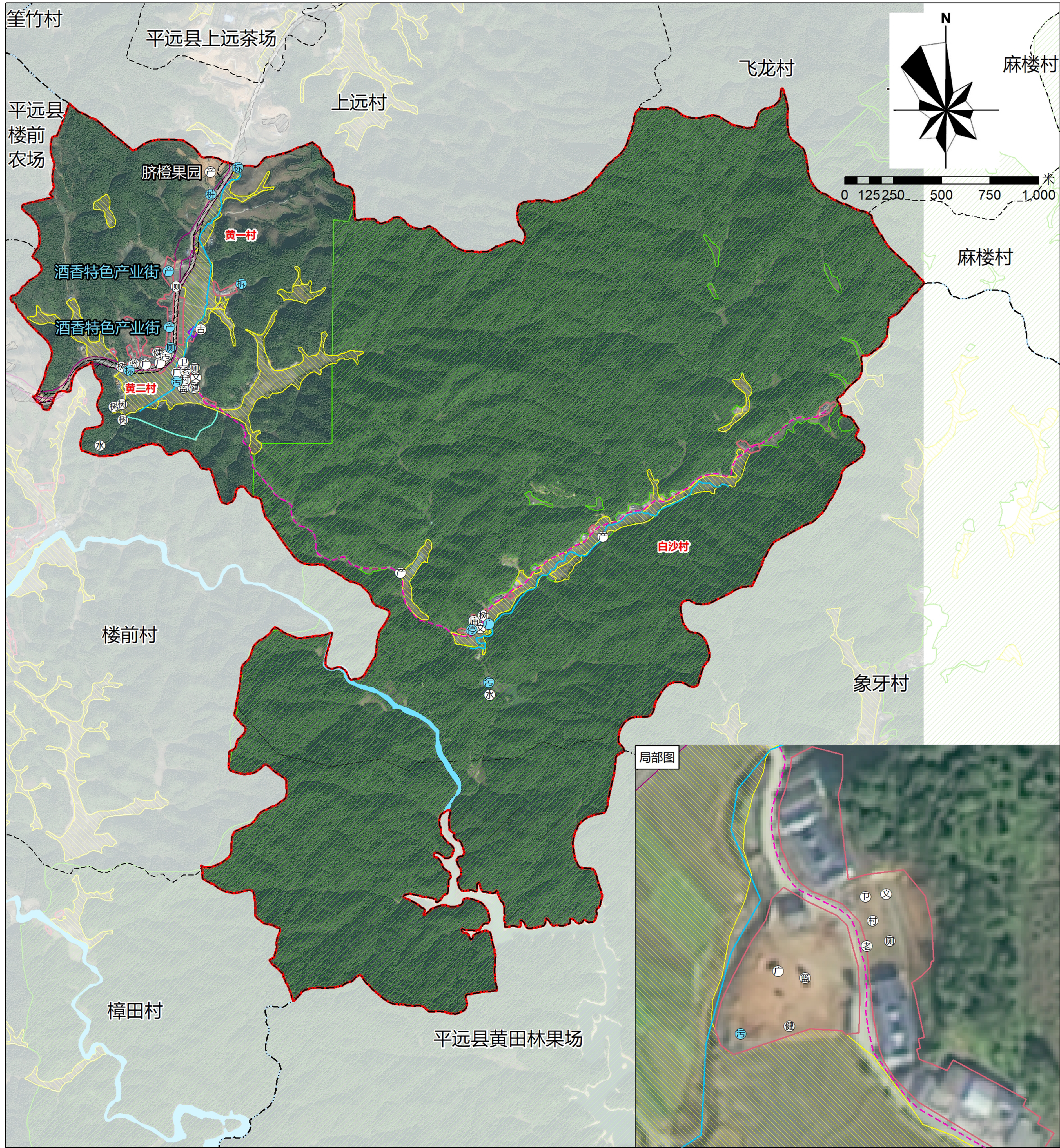


图 例		
永久基本农田保护红线	镇界	<strong>基础及公共服务设施</strong> 污水处理设施 公共停车场 商铺/电商网点 公交站点 公共厕所 村民委员会 幼儿园 文化服务中心 老年服务中心 文化活动现场 卫生站 产业 历史古建筑 庙宇 拆旧复垦/危房拆除 村口标识 篮球场 供水设施 古树 充电桩
生态保护红线	村界	
建设用地	道路拓宽	
城乡建设用地	道路硬化	
乡村历史文化保护线	休闲栈道	
水域	河道整治	
行政村		
国道358预审线		
		<strong>现状与规划</strong> 现状 规划

近 期 建 设 项 目 表											
序号	项目类型	项目名称	空间位置	用地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)	资金规模 (万元)	筹措方式	建设主体	协作部门	建设方式	备注
1	生态修复整治	黄沙村河道、河堤整治1.5公里	黄一、黄二村	——	——	60	河涌整治专项资金	县政府	镇政府	总承包	
2		白沙村河道、河堤整治2公里	白沙村	——	——	76	河涌整治专项资金	县政府	镇政府	总承包	
3	农田整治	——	——	——	——	——	高标准农田建设省级补助资金	县政府	镇政府	总承包	
4	垦造水田	——	——	——	——	——	县级财政资金	土地整理中心	镇政府	总承包	
5	拆旧复垦	黄一村拆旧复垦	黄一村	——	——	——	拆旧复垦交易资金	镇政府	村委会	总承包	
6	历史文化保护	三讓第修缮	黄一村	——	——	——	村庄建设专项资金	县政府	镇政府	总承包	
7	产业发展	脐橙、鹰嘴桃、西瓜等水果种植	行政村域	——	——	——	村民自筹	村委会	各自然村	村民自建	
8		水稻育种、药材、烤烟、养蜂产业	行政村域	——	——	——	村民自筹	村委会	各自然村	村民自建	
9		酒香特产商业街	黄一村	0.63	——	——	村民自筹	村委会	各自然村	村民自建	
10	基础设施和公共服务设施建设	黄二村至白沙村主村道道路拓宽4.7公里	黄二村、白沙村	——	——	——	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	
11		新增路灯200套	村域主要道路	——	——	40	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	
12		污水处理池2处	黄二、白沙村	0.015	——	80	雨污水系统专项资金	镇政府	村委会	总承包	
13		充电桩	黄一村	——	——	——	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	
14		文化活动广场	原白沙村废旧文化室	0.08	——	14.4	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	
15		公共停车场（附带绿化）	原白沙村废旧文化室	0.04	——	6	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	
16		公共厕所	黄二村现有污水处理池北边	——	——	10	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	
17		垃圾桶	村域道路	——	——	——	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	
18	人居环境整治	村口标识	S331省道共2个	——	——	5	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	
19		绿道（休闲栈道）	黄二村	——	——	——	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	
20		乡村绿化	行政村域	——	——	——	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	
21		三清三拆	行政村域	0.1	——	5	村庄建设专项资金	镇政府	村委会	总承包	