化州市江湖镇湖边村村庄规划优化提升(2026-2035年)

化州市江湖镇人民政府
泽圣勘察设计有限公司
2026年6月

行政管理版

一、村庄规划总图

二、近期建设项目表

三、村庄规划管制规则

四、村庄规划文本

化州市江湖镇湖边村村庄规划优化提升(2026-2035年)

村庄规划总图

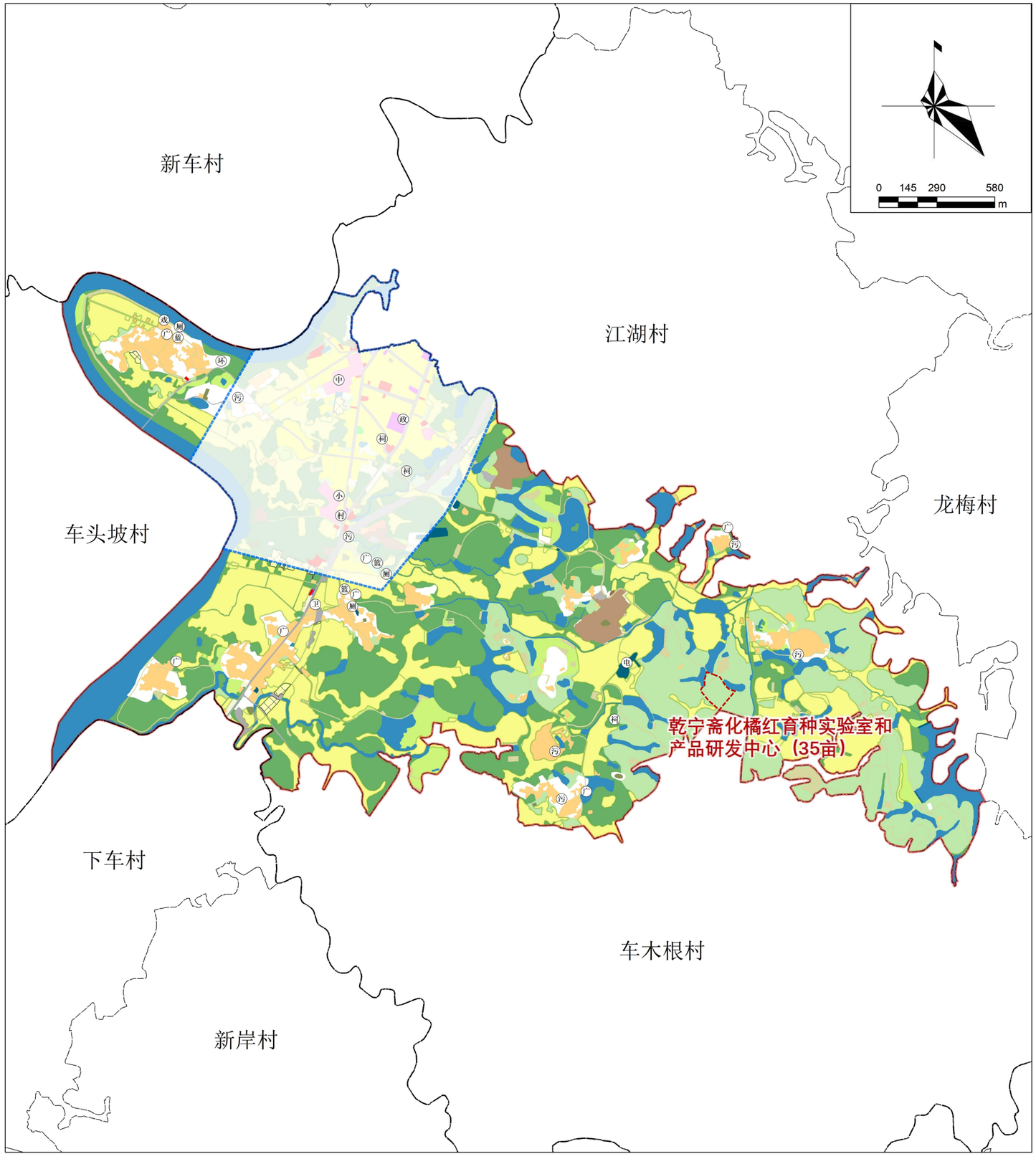


图　例

行政区界线

- 街道、乡、(镇)界
- 村界
- 镇区范围
- 永久基本农田保护红线
- 永久基本农田整备区
- 生态保护红线

用地

- 耕地
- 园地
- 林地
- 草地
- 乡村道路用地
- 农业设施建设用地
- 城镇住宅用地
- 农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 机关团体用地
- 教育用地
- 社会福利用地
- 商业服务业用地
- 工业用地
- 采矿用地
- 物流仓储用地
- 公路用地
- 城镇道路用地
- 交通场站用地
- 排水用地
- 排水用地
- 环卫用地
- 其他公用设施用地
- 水工设施用地
- 公园绿地
- 广场用地
- 特殊用地
- 留白用地
- 河流水面
- 水库水面
- 坑塘水面
- 沟渠
- 其他土地

基础及公共服务设施

- 供水设施
- 污水处理设施
- 变电站
- 邮政局
- 环卫设施
- 公共厕所
- 村民委员会
- 综合服务站
- 文化服务中心
- 卫生站
- 老人服务中心
- 中学
- 小学
- 幼儿园
- 公共停车场
- 广场
- 公交站点
- 公园
- 篮球场
- 乒乓球馆
- 体育健身设施
- 祠堂
- 场地整治
- 景观绿地

规划目标表

单位：公顷、平方米

规划指标	规划基期年	规划目标年	变化量	属性
耕地保有量（公顷）	131.93	131.93	0	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）	130.23	130.23	0	约束性
耕地储备区面积（公顷）	1.25	1.25	0	约束性
生态保护红线面积（公顷）	0	0	0	约束性
林地保有量（公顷）	——	——	——	约束性
湿地面积（公顷）	0	0	0	约束性
建设用地总规模（公顷）	58.44	64	5.56	约束性
城乡建设用地规模（公顷）	52.4	59.57	7.17	约束性
村庄建设用地规模（公顷）	52.4	59.13	6.73	约束性
村庄居住用地规模（公顷）	52.4	55.226	2.826	预期性
户籍人口数量（人）	4699	5160	461	预期性
人均村庄建设用地（㎡/ 人）	111.51	107	-4.51	预期性
新增宅基地户均面积（㎡/ 户）	120	120	0	约束性
现状建设用地减量化指标	——	——	——	预期性

土地利用结构调整表

单位：公顷

地类			规划基期年 面积	规划基期年 比重	规划目标年 面积	规划目标年 比重	规划内增减
耕地			132.16	26.35	131.41	20.58	-0.74
园地			82.70	16.49	82.65	12.95	-0.05
林地			116.64	23.25	115.99	18.17	-0.64
草地			16.59	3.31	15.14	2.37	-1.46
农业设施建设用地			14.30	2.85	14.09	2.21	-0.21
城乡建设用地	城镇用地	农业设施建设用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		城镇住宅用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		城镇社区服务设施用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		农村宅基地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		机关团体用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		教育用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		商业服务业用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		工业用地	0.00	0.00	3.89	0.61	3.89
		城镇道路用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		交通场站用地	0.00	0.00	0.17	0.03	0.17
		公园绿地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		广场用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		排水用地	0.00	0.00	0.25	0.04	0.25
		特殊用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		坑塘水面	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		空闲地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	乡村用地	农业设施建设用地	2.84	0.57	1.38	0.22	-1.46
		农村宅基地	26.66	5.32	28.21	4.42	1.55
		农村社区服务设施用地	0.42	0.08	0.42	0.07	0.00
		社会福利用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

地类			规划基期年 面积	规划基期年 比重	规划目标年 面积	规划目标年 比重	规划内增减
城乡建设用地	乡村用地	商业服务业用地	0.06	0.01	0.06	0.01	0.00
		工业用地	2.65	0.53	2.65	0.41	0.00
		交通场站用地	0.25	0.05	0.25	0.04	0.00
		物流仓储用地	0.03	0.01	0.03	0.00	0.00
		排水用地	0.51	0.10	0.26	0.04	-0.25
		环卫用地	0.10	0.02	0.10	0.02	0.00
		供电用地	0.00	0.00	0.65	0.10	0.65
		其他公用设施用地	0.07	0.01	0.07	0.01	0.00
		广场用地	0.00	0.00	0.03	0.01	0.03
		特殊用地	0.14	0.03	0.14	0.02	0.00
		留白用地	0.00	0.00	19.45	3.05	19.45
		坑塘水面	1.14	0.23	0.00	0.00	-1.14
		空闲地	17.18	3.43	0.00	0.00	-17.18
		河流水面	0.04	0.01	0.00	0.00	-0.04
		沟渠	0.27	0.05	0.00	0.00	-0.27
		其他土地	0.03	0.01	0.00	0.00	-0.03
其他建设用地		采矿用地	3.93	0.78	0.04	0.01	-3.89
		交通场站用地	0.17	0.03	0.00	0.00	-0.17
		公路用地	1.49	0.30	3.51	0.55	2.03
		水工设施用地	0.11	0.02	0.11	0.02	0.00
		特殊用地	0.34	0.07	0.34	0.05	0.00
陆地水域		河流水面	27.62	5.51	27.62	4.33	0.00
		水库水面	5.53	1.10	5.53	0.87	0.00
		坑塘水面	39.81	7.94	39.79	6.23	-0.02
		沟渠	7.71	1.54	7.25	1.14	-0.45
其他土地		其他土地	0.07	0.01	0.07	0.01	0.00
合计			501.56	100.00	501.56	78.56	0.00

江湖镇人民政府　2026.06

近期建设项目表

序号	项目类别	整治项目分类	项目名称	空间位置	用地面积（㎡）	建设规模	资金估算（万元）	筹措方式	责任主体	协作部门	建设方式	备注
1	生态修复整治	生态修复整治	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
2	农田整治	农田整治	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
		补充耕地	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
3	增减挂钩	增减挂钩	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
4	历史文化保护	历史文化保护	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
			——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
5	产业发展	产业发展	乾宁斋化橘红育种实验室和产品研发中心	湖边村委会白石岭	1处，23000㎡	23000㎡	5000	企业投资	村委会	江湖镇	总承包	——
6	地质灾害防治	地质灾害防治	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
7	公共服务设施与基础设施	活动广场	活动广场建设	湖边村委会	3处，每个1000㎡	3000㎡	80	村民自筹	村委会	江湖镇	总承包	——
		老人活动中心	老人活动中心建设	湖边村委会	1处，500㎡	500㎡	100	村委会	村委会	江湖镇	总承包	——
		新农村建设	上垌新农村建设	上垌村	1处，17938㎡	17938㎡	——	村民自筹	村委会	江湖镇	总承包	
		供电设施	小型发电站	湖边村委会路八尾旧村	1处，8800㎡	1800㎡	5000	企业投资	村委会	江湖镇	总承包	——
8	其他项目	庙宇	大路边村庙宇建设	大路边村	1处，1511㎡	1511㎡	300	村民自筹	村委会	江湖镇	总承包	——
合计							10480	——	——	——	——	——

湖边村村庄规划管制规则

一、生态保护

（1）规划内村域无生态保护红线。

（2）保护村内生态林、水域、自然保留地等生态用地，主要为湖边村域范围内的山体和水库。生态用地内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）本村已划定永久基本农田 130.23 公顷，主要集中分布在村域各农田，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 131.93 公顷，不得随意占用耕地。确需占用的，须在自然资源部门指导下先行办理耕地占补平衡手续。

（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）本村内如需安排设施农用地的，应按规定要求新建设施和使用土地，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、建设空间管制

本村内村庄建设用地规模为59.13公顷，村庄建设活动不得突破本规划划定的村庄建设边界线。

1.产业发展空间

经营性建设用地的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59.13公顷。新申请的宅基地，每户建筑基底面积控制在120平方米以内，应安排在划定的宅基地建设范围内，且优先利用线内空闲地、闲置宅基地和未利用地。

（2）村民建房建筑层数不超过3.5层，首层层高不超过4.2米，二层及以上不超过3.3米。相邻建筑的山墙间距不少于1米。新建农房应体现乡村风貌特色，统一采用村民代表大会选定的现代简约风格的农房建筑选型方案，并符合其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）本村内基础设施用地面积1.47公顷，公共服务设施用地面积5.49公顷，村内交通用地面积5.88公顷，绿地与开敞空间用地0.43公顷。

（2）不得占用交通用地建房，并应按照以下标准满足退让距离：沿高速公路、国道、省道、县道、乡道两侧新建、改建、扩建的建筑退让道路红线的距离分别按50米、20米、15米、10米、5米控制；村内主要道路两侧新建、改建、扩建的建筑退让道路红线的距离按3米控制。

（3）村内供水来源主要是连界水库地表水。村内设有16处污水处理设施，分别位于各个片区内，房屋排水接口需向村民小组确认后再进行建设。

（4）村内共设有1处党群服务中心、1处湖边小学、7处文化室、2处小游园、9处停车场、8处无公害公共厕所、22处活动广场、16处垃圾收集点、16处污水处理设施、7处祠堂。规划的基础设施和公共服务设施用地，村民不得随意占用。

四、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滑坡、崩塌、泥石流、地面塌陷、山洪等自然灾害易发地区。

（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，净宽不得少于4米；道路为消防通道的，不准长期堆放阻碍交通的杂物。

（3）公共绿地、广场、体育场、学校操场等为防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。利用 S285、主要村道和次要村道作为疏散通道，应急避难场所应设置明显标志，同时加大防灾减灾知识宣传教育工作力度，提升村民防灾减灾意识和自救互救能力。

规划文本

目 录

一、总则

二、村庄现状分析

三、规划实施评估

四、村庄发展目标

五、国土空间布局

六、历史文化传承与保护

七、村庄设计

八、村庄安全和防灾减灾

九、近期实施项目

第一章 总则

（一）规划目的

为统筹湖边村国土空间，合理安排生态用地、农业用地和村庄建设用地，划定生态保护红线、永久基本农田保护红线和永久基本农田储备区、村庄建设用地范围线和乡村历史文化保护红线，为乡村国土空间规划管理、乡村建设规划许可管理提供依据，指导农村人居环境整治和生态宜居美丽乡村建设，制定本规划。

（二）法定效力

本规划是法定规划，是国土空间规划体系中乡村地区的详细规划。经审批公告后，在湖边村村域范围内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、进行各项建设等均应依据本规划。

（三）规划依据

1.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）《中华人民共和国文物保护法》（2017 年修订）

（4）《基本农田保护条例》（国务院令第 257 号）

（5）《广东省城乡规划条例》（2013 年）

（6）《中华人民共和国环境保护法》（2015 年）

2.部门、地方规章办法、政策文件

（1）《中共中央 国务院关于抓好“三农”领域重点工作确保如期实现全面小康的意见》（2020 年 1 月 2 日）

（2）《国务院办公厅关于有效发挥政府性融资担保基金作用切实支持小微企业和“三农”发展的指导意见》国办发〔2019〕6 号

（3）《中共中央 国务院关于坚持农业农村优先发展做好“三农”工作的若干意见》（2019 年 1 月 3 日）

（4）国务院办公厅《乡村建设行动实施方案》2022.5

（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）《国务院关于促进乡村产业振兴的指导意见》（国发〔2019〕12 号）

（7）《农业农村部 自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》农经发〔2019〕6 号

（8）《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）

（9）《自然资源部 农业农村部关于农村乱占耕地建房“八不准”的通知》自然资发〔2020〕127 号

（10）《自然资源部 农业农村部关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知》自然资发〔2020〕128 号

（11）《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234 号）

（12）《中共广东省、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）

（13）《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整治建设生态宜居美丽乡村的总体工作方案）的通知》（粤发办〔2018〕21 号）

（14）《广东省国土资源厅、广东省农业厅关于开展永久基本农田整备区划定工作的通知》（粤国土资耕保发〔2017〕126 号）

(15）《广东省自然资源厅关于印发广东省农村建设用地拆旧复垦工作指引的通知》（粤自然资规划发〔2018〕14 号）

（16）《广东省村庄规划编制基本技术指南（试行）》（粤自然资规划函〔2019〕1786 号）

（17）《广东省村庄规划编制指引》(试行)

（18）广东省自然资源厅关于印发〈广东省村庄规划优化提升试点工作方案〉广东省村庄规划评估工作方案>的通知》（粤自然资规划〔2020〕436 号）

（19）广东省自然资源厅、广东省农业农村厅关于印发《广东省村庄规划全面优化提升三年行动计划》

（20）《广东省乡村风貌修复提升指引》(试行)粤建村〔2021〕32 号

（21）《广东省乡村风貌修复提升负面清单》(试行)

（22）《广东省乡村振兴用地政策指引》粤自然资函〔2022〕1144 号

（23）广东省《关于全面推进农房管控和乡村风貌提升的指导意见》（粤府〔2020〕43 号）

（24）《关于全面开展国土空间规划工作的通知（2019）》

（25）《中共茂名市委茂名市人民政府关于推进乡村振兴战略的实施意见》（茂发〔2018〕13 号）

（26）《关于对标三年硬任务和“千村示范、万村整治”工程扎实推动乡村振兴工作方案》（茂委办发〔2019〕18 号）

（27）《茂名市农村村民建房用地管理暂行办法》

（28）《茂名市村庄规划建设管理条例（2021）》

（29）《茂名市村庄规划全面优化提升三年行动计划实施方案》（茂自然资发〔2021〕406 号）

（30）《茂名市推进农房管控和乡村风貌提升实施方案》茂府〔2021〕20 号

（31）《茂名市农村宅基地和农房建设管控实施意见》（待批稿）

3.上层次规划和相关规划依据

（1）《化州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》

（2）《化州市市域乡村建设规划（2018-2035 年）》

（3）《化州市江湖镇土空间总体规划（2021-2035 年）》

（4） 其他相关规划

（四）规划原则

坚持村民主体地位，尊重村民意愿，反映村民诉求。持增存并举，优化建设用地布局，盘活低效建设用地。保障落实好第一、第二、第三产业发展空间，为村庄发展预留弹性。坚持因地制宜，突显地方特点，塑造文化特色。坚持简约实用，编制接地气、农民看得懂、便于实施操作的村庄规划。

（五）规划范围

本次规划研究村域全部国土空间，规划范围为村域范围内除镇区范围以外的所有空间，总面积 5.02 平方公里。

（六）规划期限

本规划期限分为两个阶段：近期到 2030 年；远期到 2035 年。

（七）本规划经法定程序审批和公告实施后，上版规划自动失效

本规划是根据《广东省村庄规划优化提升试点工作方案》（粤自然资规划函〔2020〕436 号）要求，依据《广东省村庄规划编制基本技术指南（试行）》编制的“多规合一”的实用性村庄规划，是对 2019 年编制的《化州市江湖镇湖边村村庄规划（2018-2035 年）》的优化提升。本规划经法定程序审批和公告实施后，上版规划自动失去效力。

第二章 村庄现状分析

（一）村庄基本情况概述

1.区位条件

江湖镇地处化州中部，距市区 30 公里，镇政府驻地江湖圩，属革命老区镇，是两市（化州、高州）四镇（林尘、合江、高州市镇江、沙田镇）的交汇点，东与高州镇江、沙田镇接壤，西涉罗江。距离广州 300 多公里（约 6.5 小时车程），距离化州市区 30 公里（约 50 分钟车程），省道 S285 线公路纵贯全境，交通十分便利。

湖边村位于化州市江湖镇西部，靠近中心镇区，省道 285 在村域中部南北向通过，交通较为便利。

2.社会经济

（1）人口分布

湖边村辖 17 个村民小组，具体为科目琅、低坡、桥头、上垌、母鸡石、家齐埇、坚督、瓦口塘、田头屋、路八尾、路八、大路边、岭脚、九儿地、新兴、合丫坑和湖边等，截至 2025 年，湖边村在册户数 1142 户，人口 4699 人，平均 4 人/户。具体如下表：

2024 年湖边村村域人口情况统计表

现状人口统计一览表					
自然村	户数（户）	人数（人）	自然村	户数（户）	人数（人）
坚督村	124	1036	科目琅村	76	435
瓦口塘村	15	105	家齐埇村	28	190
岭脚村	86	512	田头屋村	5	33
大路边村	37	280	新兴村	7	47
湖边村	26	220	母鸡石村	14	85
合丫坑村	30	251	九儿地村	31	260
路八村	50	420	路八尾村	5	35
低坡村	15	123	上垌村	46	330
桥头村	52	395			

（2）经济收入

全村总面积 501.56 公顷，耕地面积 131.41 公顷，主要产业类型为农业种植业和养殖业；村民主要收入来源为务农和外出务工。主要经济作物有水稻、玉米、番薯、花生、甘蔗、香蕉薯，村特色经济收入有养鱼、猪、种玉米、香蕉。

（3）历史文化现状

湖边村新建民居较多，村中有保存的祠堂、湖边桥头渡槽和梁佛兴墓等历史建筑物，体现了该村的历史文化内涵，同时，传统建筑成为风俗习惯，节庆活动的重要载体，形成了良好的历史风貌。

（二）国土空间现状

（1）耕地现状

湖边村耕地主要分布在村域西部和村域东部，耕地面积约 131.41 公顷，占村域总面积的 20.58%。

（2）建设用地现状

湖边村现状村庄建设用地 62.02 公顷，人均 107 平方米/人。

（三）人居环境现状

（1）农房建设

村内农房布局沿乡道在村庄中部呈组团状。宅基地面积在 70~150 平方米之间，湖边村村民近年来新建了大量混凝土房屋。该类房屋建筑色彩以米黄、白、橙红为主。建筑主体结构大多完好，门窗设备完整，上下水道通畅，室内地面平整，能保证居住安全和正常使用。由于村庄建设用地缺乏，村庄内的农房建设多采取拆旧建新的方式，总体看村内建筑质量较好，基本能满足村民住房需求。

（2）村道建设

湖边村道路等级较为明显，分为区域级道路和村级道路。各道路等级之间衔接较好，道路系统较为完善，村民出行较为便利。

区域级道路为 285 省道和 570 乡道，其中 285 省道东西向从村中部南北向穿过村庄，北至合江镇，南至林尘镇，道路宽度为 7.0 米以上；570 乡道位于村庄南部，西与 285 省道相接，东至车木根村，道路宽度为 5 米。

村级道路主要道路为 3 米～6.5 米的水泥路，能通车，尽端路较多。其余均为屋前屋后的小巷道，仅能供行人通行，应急车辆难以通达。

（3）公用设施

供水设施。全部实现集中供水。

排水设施。全部建设污水处理设施或资源化利用镇级污水处理厂。

电力设施。电力较为充足，基本满足村民的需求。配电线路为架空的形式，线路走向混乱，影响房屋建筑的立面景观。

电信设施。目前，固话、移动通信等网络已覆盖全村，各种通信主干线均为沿路架空敷设，走向不一。

燃气设施。村中无燃气设施，居民生活用气大多采用瓶装液化气。

环卫设施。现状村内已配套建设了较为完善的垃圾收集点，但由于未建立相应的管理制度，存在少部分垃圾乱扔乱堆现象。现状设有少量公厕，没有设置污水处理池，生活污水直排池塘，对环境造成污染。

（4）公共服务设施

办公设施。村委办公楼位于靠近镇区的湖边，省道 285 旁，村委办公条件一般，空间比较狭窄。

教育设施。村内目前配备有 1 所小学，为湖边小学，位于湖边村委会后，在校学生共有 1080 多人，教师共有 65 人，总共 18 个班级。

文体设施。部分自然村已建设了文化广场，如坚督、科目琅、上垌、桥头等，并投入使用之中。但大部分村仍缺乏文化广场、游园绿地、文化室、图书室等文化设施，不能满足村民日渐丰富的文化生活需求。

医疗卫生设施。全村有 1 处村级卫生站，占地 274 平方米，位于坚督自然村。其他自然村没有私人诊所、药店，基本能满足日常使用要求。

（四）主要问题

（1）部分农房建设占用永久基本农田，对永久基本农田的管控造成影响。

（2）部分建设用地范围占用基本农田，人地矛盾突出。

（3）人居环境亟需进一步改善。农房布局较为散乱，村内空地、边角地未得到适当绿化美化：村内缺少小游园、小广场等公共交往和休闲活动场地：新、旧建筑混杂，风格不一，村庄风貌显得较为杂乱：村内污水设施缺乏，生活污水和雨水整合顺地势就近排放入沟渠，巷道、宅旁路未实现硬底化，未实现人畜分离，严重影响村庄人居环境品质。

第三章 上版规划实施评估

（一）编制背景

为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，根据《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）及《广东省村庄规划编制基本技术指南（试行）》的要求，特编制该规划。

（二）重点内容

（1）强化永久基本农田管控。部分农房建设占用永久基本农田，对永久基本农田的管控造成影响。

（2）解决人地矛盾突出的问题，编制多规合一村庄法定规划。

（3）提出人居环境改善的指引。农房布局较为散乱，村内空地、边角地未得到适当绿化美化；村内缺少小游园、小广场等公共交往和休闲活动场地；新、旧建筑混杂，风格不一，村庄风貌显得较为杂乱；村内污水设施缺乏，生活污水和雨水整合顺地势就近排放入沟渠，巷道、宅旁路未实现硬底化，未实现人畜分离，严重影响村庄人居环境品质。

3.实施效果评价

（1）上版规划项目主要为“三清、三拆、三整治”人居环境整治，自然村道路硬化以及自然村垃圾收集运输机制、污水处理、公共服务设施完善、产业发展、风貌提升等项目都已经初步落实，但由于资金不足，尚未全面开展。

（2）上版规划缺乏最新报批国土空间总体规划“三区三线”等刚性约束内容，无法满足上图入库实现一张图管理要求。

（3）上版规划部分土地利用规划与村庄发展实际需求存在一定差异，部分地块实施困难。

综上，由于上版规划目前已无法满足村庄目前重点发展项目的需求，无法满足国土空间规划背景下乡村地区详细规划的要求，难以满足实用性村庄规划和衔接乡村振兴战略的需要，需要根据新变化新政策进行优化提升。

（三）本次优化提升重点方向

（1）以第三次全国土地调查数据成果为基础的最新年份土地变更调查成果、2000 大地坐标地形图以及高清影像图等为底数底图，确保村庄规划成果可以上图入库，实现一张图管理。

（2）根据村庄实际发展需要，落实重点项目建设用地和产业发展项目用地保障。自然村按集聚建设、环境整治、搬迁撤并类等分类引导，盘活各自然闲置建设用地并提高中心村公共服务水平。

（3）落实乡村振兴战略，按照农村一二三产业融合发展的要求，结合村庄资源禀赋和区位条件，统筹谋划乡村产业发展，提出主导产业方向和特色产业。

（4）探索根据村庄规划使用者需求和行政管理审批需求，形成村庄规划成果。在修订版《指南》要求形成行政管理版和村民试用版规划成果。

第四章 村庄发展目标

（一）目标定位

综合上位规划的要求及本次村庄规划发展的诉求，将湖边村村庄规划定位为：明确湖边村以环境整治为根本，经济种植为重点，农业旅游为支柱产业的发展定位。落实湖边村产业空间布局，以发展地方特色农业观光休闲旅游为延伸的生态文明示范村。

（二）人口和用地发展规模

1.人口规模

依据总体规划预测，至 2035 年，湖边村户籍人口 5270 人，1317 户。

2.用地发展规模

建设用地总规模控制在 62.02 公顷以内，村庄建设用地规模控制在 59.13 公顷以内。

（三）国土空间开发保护目标

至 2035 年，湖边村应落实 131.93 公顷的耕地保有量，130.23 公顷永久基本农田保护面积。建设用地总规模控制在 62.02 公顷以内，村庄建设用地规模控制在 59.13 公顷以内。新增宅基地户均面积不超过 120 平方米，人均村庄建设用地面积不超过 107 平方米。

（四）人居环境整治目标

到 2026 年，全面完成和巩固“三清理”“三拆除”“三整治”环境整治成果，基本补齐基础设施和公共服务短板，住房条件和人居环境明显改善，村庄风貌有较大提升。基层组织建设取得成效，乡风文明达到新高度，治理体系更加完善。村庄整体达到美丽宜居村以上标准。

第五章 国土空间布局

（一）规划布局原则

湖边村建设用地布局主要遵循以下原则：

1.集约用地。城乡建设用地总规模不超过土规规划城乡建设用地总规模以及本次试点村支持规模之和。

2.保护优先。落实相关规划控制保护线的要求，不在各类严格管制区内进行建设用地布局。

3.实事求是。以最新变更调查为基底，结合农村地籍数据以及现场调研，对于现状已建且不占用相关规划控制红线的土规无规模的用地落实用地规模。

4.反映诉求。结合村民发展意愿以及建设诉求，新增村庄建设用地主要用于安排村庄公共服务设施和基础设施建设项目。

（二）土地利用规划

1.建设用地布局。规划湖边村村庄建设用地总规模为 59.13 公顷。本次统筹考虑现状村庄建设用地、新增建设用地需求，进行建设用地布局。

2.国土空间总体布局。湖边村全域国土空间面积为 501.56 公顷。规划至 2035 年，农业用地为 290.41 公顷，建设用地为 62.02 公顷。

（三）管控边界

1.生态保护修复

（1）生态保护红线划定。湖边村内未划定生态保护红线。村民要自觉保护好村内青山绿水，要慎砍树、禁挖山、不填湖，不得进行破坏生态景观、污染环境的开发建设活动。

（2）生态修复。规划村域内生态修复主要是养殖池塘尾水处理项目。坑塘水面结合防洪排涝和农田灌溉需求，整治灌溉道，修复水生态系统，有条件的水堤均应种植草坪或灌木，并为建设村域生态田园风光带创造条件。

2.耕地整备和永久基本农田保护

（1）永久基本农田保护线划定。落实广东省下发的永久基本农田保护范围，面积 130.23 公顷。加强永久基本农田保护区管控，不得占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

（2）永久基本农田管制规则。永久基本农田一经划定，任何单位和个人不得改变或者占用。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实无法避开基本农田保护区，需要占用基本农田，涉及农用地转用或者征收土地的，必须经国务院批准。

（3）耕地保护和“占补平衡”

规划基期年耕地保有量为 131.93 公顷，至 2035 年，耕地面积为 131.41 公顷。村庄建设活动确需占用少量耕地的，按照《广东省国土资源厅转发国土资源部关于强化管控落实最严格耕地保护制度的通知》（粤国土资耕保发〔2014〕138 号）等文件规定，需坚持“占优补优、占水田补水田”“保护优先、以补定划”原则，严格落实耕地占补平衡。

3.村庄建设边界

（1）村庄建设边界划定。按照引导集中建设的原则，本规划村庄建设边界在现状建设用地基础上，按 5%现状村庄建设用地规模预留村庄建设边界，村庄建设用地边界总规模为 59.13 公顷。

（2）村庄建设边界管控规则。村庄建设边界外允许按照定量定性的方式布局少量用于公共服务、市政设施、旅游服务等建设用地。零散、面积较小的建设用地，可通过“增减挂钩”方式，逐步实现村庄建设边界的集中化。

（四）农村产业融合发展

1.产业发展目标

以提升农业服务和旅游服务为主要抓手，加快拓展农业产业链，打造“农业+”新业态。发挥湖边村罗非鱼养殖、甘蔗、绿萝规模种植等农业优势产业，丰富提升“一村一品”发展内容和内涵，加快构建现代农业体系。推进农业服务、农业加工基地建设，完善加工物流体系。结合发展农业+文化、农业+旅游等休闲旅游产业，打造特色生态农园和乡村旅游节点，提升农旅融合发展水平。

到 2035 年，“乡村振兴战略”取得决定性进展，基本实现农业农村现代化目标。

2.产业发展空间

重点依托现有甘蔗、香蕉、家禽养殖等农业基础产业，延伸到农副产品加工、荷花旅游等产业链，把湖边村打造农业产业特色突出的农业旅游型村庄。

（1）提升现状农业优势，优化农业生产结构

依托现状甘蔗、香蕉等种植业产业优势，通过集中式种植、引进先进生产技术提高生产率，扩大农业生产规模，促进农业经济健康发展，有效提高村民物质生活水平和生产优势，为农业产业升级提供保障。综合统筹村庄农业生产，合理优化村庄农产品结构，强势打造具有竞争力的特色农产品品牌。

（2）响应国家政策，加强经济建设

利用湖边村独特的地理优势，结合人居环境整治，西南部大片的农田实现集约发展，打造现代农业生态旅游体验区，做好农田水文章，突出亲子体验性。

（3）整合现状资源，延伸相关产业

结合现状农业资源以及地理资源，发展相关农副产品开发，在现有农业种植的基础上进行产业升级，结合周边村庄加强乡村品牌建设。

（五）农村村民住宅布局

1.农村住房空间

（1）宅基地规模。依据湖边村人口增长趋势和宅基地、住房建设现状，本规划确定 2035 年湖边村乡村居住用地规模 28.21 公顷。

（2）优化宅基地布局。在承认“三调”中不占用永久基本农田宅基地的合法性，落实广场、文化中心、停车场等公共服务设施建设后，村庄内暂无剩余可用建设用地。村庄内部的老旧废弃农房，村民将来可用来建设新房，也可以等规模空间置换至有建设需求的区域，用于住房或者公共服务设施建设。

（六）基础设施和公共服务设施配置

1.基础设施和公共服务设施用地规模。基础设施用地面积 0.42 公顷，公共服务设施用地面积 1.08 公顷。

2.过境交通和对外交通。村域内现有道路宽约 6 米，两侧各划定 5 米建筑退让控制线。该两乡道是湖边对外和内部交通重要道路，并且沿路两侧新建农房较多，应加强乡村建筑特色风貌营造和田园景观视觉感受。

3.村内交通用地布局规划

（1）主要村道：路面宽度 4-6 米，是连接自然村之间的村村通道路。

（2）宅间巷道和入户道路：注重结合排水沟渠建设，清理巷道垃圾和杂草；鼓励路面以当地乡村建材，青石板、碎石块、鹅卵石等材料铺装；巷道两旁进行适当绿化，以草地、特色花卉为主。

4.基础设施布局和整治规划

（1）给水工程：已实现全村域集中供水。

（2）污水工程：全部建设污水处理设施。

（3）雨水工程：建设雨水明渠，完善灌溉渠。

（4）环卫工程：保留和维护村庄现状垃圾收集点。

（5）电力工程：规划在路八尾村新增 1 处 110kV 升压站（兼储能设施）。

（6）整治“三线”（电力、电视、通信线）乱搭乱接。保障电力、电视、固话和宽带通信等通村入户，满足村民使用需求。禁止私拉电力、电视、通信线，保障电力和通信设施的正常使用和维护。规范户外线缆架设，村内存在线缆杂乱无章的区域，应及时清理整治；线路整治时宜将各类电力和通信线缆入管入盒，贴墙分类绑扎、同管（沟）集约攻坚，兼具美观和实用性，管盒规格统一，线缆上的标识设置方式、颜色、尺寸统一。

5.公共服务设施布局规划

（1）党群服务中心：现状党群服务中心为新建设施，配套齐全，规划保留现状党群服务中心。

（2）教育设施：保留和维护现状小学。

（3）医疗设施：保留现状卫生站，完善卫生防疫和医疗设施，提高医疗服务水

（4）文化体育设施：保留和维护现状村内部分自然村内已建有广场、篮球场等设施，

（5）乡村公园：结合自然村生态环境，保留上版规划中新建的乡村公园。

（6）无害化公厕：结合村民诉求和需要，保留现状各自然村内的公共厕所，暂无需要新增公厕。

6.规划留白

（1）留白用地划定。在集约节约用地原则导向下，能够满足未来产业和民生改善对空间的需求。为了增强规划的弹性和适应性，本规划在不占永久基本农田和少占耕地的前提下，划定留白用地 19.45 公顷，作为村庄住房保障、基本公共服务设施和产业和旅游服务用地的预留，全部采用指标留白。

（2）留白用地使用规则。符合“一户一宅”政策、并希望在留白用地内建房的居民，可以在征得村民小组同意后向村委会提出申请。由村委会向相关部门提出申请并编制留白用地使用方案，经过审批程序后，由村委会按规划方案统一组织分配建房地块、办理乡村建设规划许可。村民迁出的自然村核减村庄建设用地规模，用地规模腾挪至相应办理了转用手续的村庄建设边界内。

第六章 历史文化保护

（一）保护和传承粤西传统耕读文化和红色革命文化。注重体现宗祠、庙宇等建筑场所在村庄公共空间中适当的精神价值，培养崇德向善的民风，发挥传统文化、公序良俗在乡村治理中的独特作用。

（二）本次规划不划定历史文化保护线。为了更好的保护和传承历史文化，规划提出，保护山车圆、上吉塘、面前山现状建筑质量较好的祠堂寺庙。整治村内的风水塘，清除淤泥和杂草等，并布置好护栏，条件允许的鼓励村民在风水塘旁建设“四小园”。根据村民意愿，在一些较好的祠堂前面规划小广场，在保护传统文化的同时也为村民提供了活动场所。

（三）历史文化景观整体保护措施。对历史环境要素进行登记挂牌，简要描述其性状。严禁任何人对上述环境要素做任何移动、破坏等行为，采用传统工艺对其本身进行保护修缮，保持其周边环境的风貌协调控制。

第七章 村庄设计

（一）整体空间格局引导

规划形成“一心、两轴、五片、多节点”的布局结构。“一心”：结合湖边村党群服务中心，建设新时代文明实践站，打造功能多样的综合服务中心；“两轴”：依托 418 乡道形成的村庄核心景观风貌轴和依托联系南北两大居民点的主要村道形成的村庄居民点特色风貌联动轴；“五片”：北部滨水旅游景观风貌区、北部村庄居民点景观风貌区、中部田园景观风貌区、南部村庄居民点景观风貌区、东部田园景观风貌区；多节点：结合村庄入口、公园、服务中心、滨水空间、田园风光等特色空间，打造具有村庄特色的标志性空间节点。

（二）公共空间设计引导

1.风貌营造目标

（1）道路风貌提升。保护和定时清洁现状道路，新建道路可铺设沥青等与自然环境融合的材料；清理道路两侧的排水渠，沿路可适当种植景观植物，优化沿路的电线电缆等路线；修建农耕路，山地路，为展示乡村风貌、林地、田园风光创造条件。

（2）美化绿化风貌提升。整治村内水塘，布置护栏，有条件的可规划小游园小广场等设施，根据村民意愿在各自然村规划公园，鼓励村民利用宅前屋后的空地和村内空闲地自己动手规划小花园、小菜园、小游园、小公园等。

2.村域公路的绿化美化。完善公路沿线交通标识标线、安全防护设施和夜间照明系统；车流较多路段应设置限制车速、注意行人等标志，并划设人行横道线。公路两侧严格按照等级要求建房退让距离，种植本地乡土化景观乔木，穿越田野的路段应清除灌木杂草，增强行车视线的通透性；穿越村庄的路段，可适当布置绿化和人行道铺装，增强道路景观，避免车行与人性的相互干扰。

3.引导村民在房前屋后因地制宜打造“四小园”。结合农村人居环境综合整治、农村废旧房屋及残垣断壁清零行动，实施农村“四小园”建设专项行动，鼓励村民对宅前院后闲置土地进行合理规划、利用，建设“四小园”（小菜园、小果园、小花园、小公园），实现乡村“生态美”“生活美”“田园美”目标，助力推动乡村振兴。

4.村内巷道绿化美化。村内巷道包括村内主要道路、宅间巷道、入户道路等，应清除宅前杂物对街道空间的占用，拆除违建和破败垮塌的建筑，拆除后的空地可作为节点和会车空间设计；路面可以适当采用本地

石材、鹅卵石等乡土材料铺装；巷道内应根据实际空间情况设置小花园、效率低，丰富绿化景观：整治路边沟渠，清理杂草杂物，通过盖板或增设防护栏的方式提升安全。

（三）农村建筑设计引导

1.建筑风貌提升。对于各自然村内的老旧废弃农房限期拆除，村民可以在旧址新建农房，也可以将建设指标拿到有条件建设区建设新房，建筑以白、黄、灰等色调为主，并按管制严格控制。如无需新建农房，也可以拆旧复垦，让村民自己有一笔可观的收入。

2.推进村内存量农房微改造。近期重点清理整治破旧泥砖房、瓦房、削坡建房、危房和违法建筑，推进农房立面改造，使农房外观整洁、舒适、风貌协调统一，远期打造一批具有乡土风情、彰显村庄特色风貌的示范村。

3.鼓励引导新建农房集中建设统一风貌。湖边村应鼓励村民集中新建农房。选择具有当地文化特色、建筑风格基本一致的选型方案，推广节能、节地、节材技术，提升农村住房建设风貌。

4.建筑空间形态管控。村民建房应在划定的宅基地建设范围内按“一户一宅’政策申请乡村建设许可。每户新申请的宅基地面积控制在 120 平方米以内。

建筑层数控制在 3 层半以内，建筑层高首层不超过 4.2 米，二层及以上不超过 3.3 米。相邻建筑的山墙间距不少于 1 米。新建农房应体现乡村风貌特色，统一采用村民代表大会选定的现代简约风格的农房建筑选型方案，并符合其他村庄整体景观风貌控制性要求。

第八章 村庄安全和防灾减灾

1.防洪规划。规划按照 20 年一遇标准设防，加强河道两岸绿化和山边防洪沟建设，堤防工程达到 20 年一遇洪水标准，确保防洪安全。

加固水库防洪坡和河堤绿道，结合河道景观做休闲步道和景观节点，沿河坡种植草坡和灌木，保护河流生态，防止“三面光”工程破坏生物生长环境。

2.地质灾害防治。加强对村内简易厂棚和集市棚架、削坡建房等诱发地质灾害的源头治理，指导新建农房避开可能出现滑坡、崩塌、泥石流、地面塌陷等地质灾害易发区，避开风口和可能出现山洪或被洪水淹没的地段。

若在村内靠近斜坡坡脚开挖建设，应做好边坡防护处理；建议在开挖坡脚处修筑挡土墙。在工程施工前，应进一步做好建设区内工程地质勘查工作，进一步查明工程地质条件和岩石工程特征。为避免基坑边坡垮塌，工程建设应对基坑边坡采取相应的放坡或简单的支护处理。

选址合理地基持力层、基础形式及抗震设计等级，抗震等级设计为 7 级。

3.消防规划。设置义务消防队和消防水池，应配备消防器材和通讯设施，注重森林火险的防范。

4.灾害避难空间布置。规划利用公共绿地、广场、球场、学校操场等一切可以利用的场地，作为主要避难场所。疏散半径满足 300-500 米，人均避难用地 2-4 平方米。利用主要村道和次要村道作为疏散通道。

应急避难场所应设置明显标志，同时加大防灾减灾知识宣传教育工作力度，提升村民防灾减灾意识和自救互救能力。

第九章 近期实施项目

按照工作计划，近期实施项目安排主要有生态修复整治、拆旧复垦、历史文化保护、产业发展、公共服务与基础设施、人居环境等六类项目。近期重点项目如下：

1.生态修复与整治：上一阶段基本完成，本次无新增生态修复与整治项目；

2.拆旧复垦：上一阶段基本完成，本次无拆旧复垦；

3.历史文化保护：保护对象为桥头渡槽和梁佛兴墓，严格按照《中华人民共和国文物保护法》等法律法规进行保护。

4.产业发展：落实化州升压站兼储能项目建设，加快土地报批和报建程序，推动项目落地。

5.公共服务与基础设施完善：基础设施建设包括垃圾处理、污水处理、雨水处理、村道硬化、生态停车场等项目。公共服务设施项目包括新时代文明实践中心、篮球场、文化活动室、活动广场、乡村公园等项目。基础设施和公共服务设施项目编列较多，具体建设时可根据实际资金安排挑选。

6.人居环境提升：规划包括“四旁五边”建设、农房整治、乡村公园等项目。