

紫金县龙窝镇梅园村土地利用规划  
(2017-2020年)

紫金县龙窝镇人民政府

二〇一八年三月

# 目 录

<b>第一章 总则 .....</b>	<b>1</b>
一、编制目的及原则 .....	1
二、编制依据 .....	2
三、规划定位 .....	3
四、编制范围及期限 .....	4
五、规划基数 .....	4
<b>第二章 区域概况 .....</b>	<b>5</b>
一、村庄概况 .....	5
二、土地利用现状 .....	8
<b>第三章 规划目标情况 .....</b>	<b>13</b>
一、耕地保有量 .....	13
二、永久基本农田保护任务 .....	13
三、村庄建设用地规模 .....	13
四、户均宅基地和人均村庄建设用地 .....	13
<b>第四章 农业空间安排 .....</b>	<b>15</b>
一、耕地和永久基本农田保护 .....	15
二、其他农业用地 .....	19
<b>第五章 建设空间安排 .....</b>	<b>21</b>
一、宅基地 .....	21
二、经营性建设用地 .....	21
三、公共服务设施用地 .....	22

四、道路交通用地 .....	25
五、基础设施用地 .....	25
六、景观与绿化用地 .....	27
<b>第六章 生态空间安排 .....</b>	<b>28</b>
<b>第七章 土地整治 .....</b>	<b>29</b>
一、高标准农田建设 .....	29
二、土地灾毁垦复 .....	32
<b>第八章 管制规则 .....</b>	<b>33</b>
一、耕地与永久基本农田 .....	33
二、设施农用地 .....	34
三、宅基地 .....	34
四、公益性设施用地 .....	35
五、集体经营性建设用地 .....	36
六、生态用地 .....	36
<b>第九章 与相关规划的衔接分析 .....</b>	<b>37</b>
一、与土地利用总体规划的衔接 .....	37
二、与国民经济和社会发展规划的衔接 .....	37
三、与村庄规划的衔接 .....	38
四、与环境保护规划的衔接 .....	38
五、与其他相关规划的衔接 .....	39
<b>第十章 实施保障 .....</b>	<b>40</b>

# 第一章 总则

## 一、编制目的及原则

### （一）编制目的

十九大报告提出要实施乡村振兴战略，习近平总书记强调，农业农村农民问题是关系国计民生的根本性问题，必须始终把解决好“三农”问题作为全党工作重中之重。要坚持农业农村优先发展，按照产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的总要求，建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系，加快推进农业农村现代化。为贯彻落实党中央、国务院关于做好新时期农业农村工作的系列部署要求，统筹安排农村各项土地利用活动，促进农村土地规范、有序和可持续利用，加强土地用途管制，严守耕地保护红线，提高节约集约用地水平，夯实农业发展基础，维护农民权益，促进农村经济发展和社会稳定，当前需要通过编制村土地利用规划，细化乡（镇）土地利用总体规划安排，统筹合理安排农村各项土地利用活动，以适应新时期农业农村发展要求。

### （二）编制原则

**统筹兼顾。**落实乡级规划要求，统筹考虑村庄建设、生态保护等相关规划在土地利用上的需求，结合村域特色，合理安排各业用地规模、结构和布局。

**保护优先。**优先保护自然生态空间，落实耕地和永久基本农田保护要求，维护农村历史文化和村庄风貌。

**节约集约。**优化建设用地布局，因地制宜推进村庄建设适度集中。

加大村庄建设用地挖潜力度，改造提升低效用地。

公众参与。规划编制各环节要保障村民的知情权、参与权、表达权和监督权，充分尊重农民意愿。

简便易行。制定符合实际、具有可操作性的规划方案，规划成果简明扼要、通俗易懂，便于村民了解和实施。

## 二、编制依据

### （一）法律依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 3、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 4、《中华人民共和国环境保护法》；
- 5、《基本农田保护条例》。

### （二）部门规章及规范性文件

- 1、《土地利用总体规划管理办法》（国土资源部部令第72号）；
- 2、《广东省农村宅基地管理办法》；
- 3、《国土资源部办公厅关于印发市县乡级土地利用总体规划编制指导意见的通知》（国土资厅〔2009〕51号）；
- 4、《国土资源部关于进一步完善农村宅基地管理制度切实维护农民权益的通知》（国土资厅〔2010〕28号）；
- 5、《国土资源部、农业部关于进一步支持设施农业健康发展的通知》（国土资厅〔2014〕127号）；
- 6、《国土资源部、农业部关于全面划定永久基本农田实行特殊保

护的通知》(国土资厅〔2016〕10号);

7、《国土资源部关于有序开展村土地利用规划编制工作的指导意见》(国土资厅〔2017〕2号);

8、《广东省国土资源厅关于有序推进村土地利用规划编制工作的通知》(粤国土资规划发〔2017〕123号)。

### **(三) 技术标准**

- 1、《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017);
- 2、《乡(镇)土地利用总体规划编制规程》(TD/T 1025-2010);
- 3、《乡(镇)土地利用总体规划制图规范》(TD/T 1022-2009);
- 4、《乡(镇)土地利用总体规划数据库标准》(TD/T 1028-2010);
- 5、《基本农田划定技术规程》(TD/T 1032-2011);
- 6、《镇规划标准》(GB50188-2007);
- 7、《村土地利用规划编制技术导则》。

### **(四) 其他基础资料**

- 1、《河源市紫金县土地利用总体规划(2010-2020年)调整完善》;
- 2、《紫金县龙窝镇土地利用总体规划(2010-2020年)》;
- 3、《紫金县龙窝镇梅园村行政村村庄规划》;
- 4、《紫金县龙窝镇梅园村灾毁垦复项目可行性研究报告》;
- 5、梅园村其他基础资料。

## **三、规划定位**

根据村庄区位和自然、社会资源优势,统筹考虑自身条件,确定村庄发展定位为:建设集休闲、田园风光、农家乐、旅游为一体的美

丽乡村。

#### **四、编制范围及期限**

《规则》编制范围为梅园村行政辖区范围内的全部土地，包括梅元、扶桥、龙塘、河径、高布、留新、东风 7 个村民小组，土地总面积为 524.1033 公顷。

规划期限以 2017 年为规划基期，规划目标年为 2020 年。

#### **五、规划基数**

土地利用基础数据采用 2016 年土地利用变更调查数据，并参照《村土地利用规划用地分类表》和 1:2000 土地利用现状数据进行数据转换。

2016 年社会、经济数据来源于紫金县统计年鉴以及梅园村基础资料。

## 第二章 区域概况

### 一、村庄概况

#### (一) 区位条件

梅园村属于龙窝镇，龙窝镇位于广东省紫金县境东南部，东邻梅州市，西连瓦溪镇，南接苏区镇与惠东县，北与紫城镇及水墩镇相接。镇政府驻地龙窝圩，西北距紫金县城 28 公里，全镇总面积 316 平方公里。下辖 33 个行政村和 1 个居委会。是广东省政府批准的资金吸纳的 4 个中心镇之一。



图 2-1 龙窝镇在紫金县位置示意图

梅园村地处龙窝镇东北部，距紫金县城 25 公里，距镇政府 12 公里，全村土地总面积 524.1033 公顷，下辖 5 个自然村，7 个村民小组。与周围村庄位置关系：东邻双下村，西接宝洞村，南接黄田村，北与



水墩镇的段布村相接。



图 2-2 梅园村在龙窝镇位置示意图

## （二）自然条件

龙窝镇地势西北高、东南低。西北部与紫城镇交界的官山嶂为最高峰，海拔 796 米。龙窝河（又称南琴江）流经洋头，流向五华。主要资源有木、竹、油茶、药材、松脂及矿产等。钨矿、锡矿、稀土矿等矿产资源和水力、风力资源丰富。农业龙头企业及小庄园经济发展迅猛，是全市“农业+基地+农户”运作模式的发源地，良种杨梅、枇杷及春甜桔种植面积 2.3 万亩，新峰庄园、盛辉庄园、联兴果场等农

家庄园具备农业旅游资源开发条件；茶叶种植面积达 1.6 万亩，龙王绿、金山美人、高杯山茶等茶叶品牌远销珠三角地区。此外，桂山石楼、牌楼节孝牌坊、龙窝天主堂、红二师红四师会师旧址等历史文化古迹颇具开发价值。

梅园村村庄环境良好，县道 170 从村南部穿过，行政村道均已实现水泥硬底化并进行了拓宽，村内交通十分便利。新峰庄园种养殖基地坐落于此，具备农业旅游资源开发条件。山地面积占全村总面积的 90% 以上，是典型的山区行政村。

### （三）人口概况

梅园村下辖梅元、扶桥、龙塘、河径、高布 5 个自然村，梅元、扶桥、龙塘、河径、高布、留新、东风 7 个村民小组，共 232 户，1358 人。现职村“两委”干部 4 人，党员 23 人。

### （四）社会经济概况

梅园村村民有 321 人从事种植业、324 人从事养殖业、143 人外出打工，种植业产品主要有：优质稻、特色红薯、优质杨梅、枇杷、梅园蜜柚、梅园蜜李和青脆李等各类水果，养殖业产品主要是蓝塘国宝猪、良种猪、梅园鸡和石金钱龟等优质品种。通过近几年产业带动，全村 2016 年人均年收入达 3.2 万元。

龙窝镇梅园村是紫金县“特色小镇、美丽乡村”中的美丽乡村示范村，截止 2017 年 10 月，全村有约 396 平方米的村委办公大楼，设有农家书屋藏书约 2300 册，安装太阳能路灯 8.7 公里，基本实现大村村道水泥硬底化并拓宽，建设垃圾收集点 47 个。

### （五）生态旅游条件

梅园村村内及周边有丰富的旅游资源。通过种植名贵树木，打造特色生态文明。村内行政村道两旁均已全面绿化，各农户房前屋后均自行绿化，整体绿化率达 70% 以上，目前全村种有名贵树木约 6800 颗，主要有黄金桂、罗汉松、万紫千红等，打造了一条 10 千米的名贵树木长廊；除此之外，还有优质名优水果、特色产业养殖基地，主要种植优质稻、特色红薯、优质杨梅、枇杷、梅园蜜柚、梅园蜜李和青脆李等各类水果，以及养殖蓝塘国宝猪、良种猪、梅园鸡和石金钱龟等优质品种。

### 二、土地利用现状

根据紫金县 2016 年土地利用变更调查数据，梅园村土地利用现状情况如下表：

表 2-1 梅园村 2016 年土地利用现状情况表

单位：公顷、%

地类		土地利用现状		
		面积	比重	
土地总面积		524.1033	100	
农业用地	耕地	47.0491	8.98	
	园地	158.5157	30.25	
	林地（商品林）	213.8468	40.80	
	草地	0	0	
	其他农用地	13.9996	2.67	
	合计	433.4112	82.70	
建设用地	城镇用地		0.2347	0.04
	农村居民点	宅基地	2.2933	0.44
		公共服务设施用地	0.3460	0.07
		经营性建设用地	1.7611	0.33
		基础设施用地	0	0
		景观与绿化用地	0	0
		村内交通用地	0	0
	采矿用地		0	0
	对外交通用地		1.1813	0.23
	水利设施用地		0	0
	风景名胜及特殊用地	风景名胜用地	5.7741	1.10
		特殊用地	0	0
	合计		11.5905	2.21
生态用地	水域	0	0	
	自然保留地	11.7016	2.23	
	林地（生态林）	67.4000	12.86	
	合计	79.1016	15.09	

注：农村居民点面积合计 4.4004 公顷，含古村落 2.6263 公顷。

2016 年，梅园村全村农业用地面积为 433.4112 公顷，占土地总面积的比重（下同）为 82.70%；建设用地面积为 11.5905 公顷，占比 2.21%；生态用地面积为 79.1016 公顷，占比 15.09%。

### （一）农业用地

2016 年，梅园村全村农业用地面积为 433.4112 公顷，其中，耕地面积为 47.0491 公顷（不涉及可调整地类），占农用地的比重（下同）为 9.39%，园地面积 158.5157 公顷，占比 31.65%，林地（商品林）面积为 281.2468 公顷，占比 56.16%，其他农用地面积为 209.99 公顷，占比 2.80%。

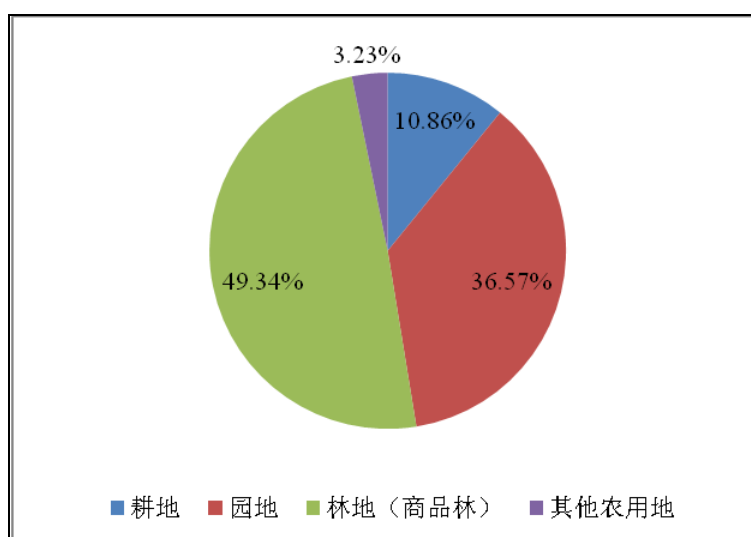


图 2-3 农业用地地类占比图

### （二）建设用地

2016 年，梅园村建设用地面积为 11.5905 公顷，其中，全村城镇用地面积为 0.2347 公顷，占建设用地总面积的比重（下同）2.02%；农村居民点用地面积为 4.5036 公顷，占比 38.86 %；对外交通用地面积为 1.1813 公顷，占比 10.19%；风景名胜及特殊用地面积为 5.6709 公顷，占比 48.93%。

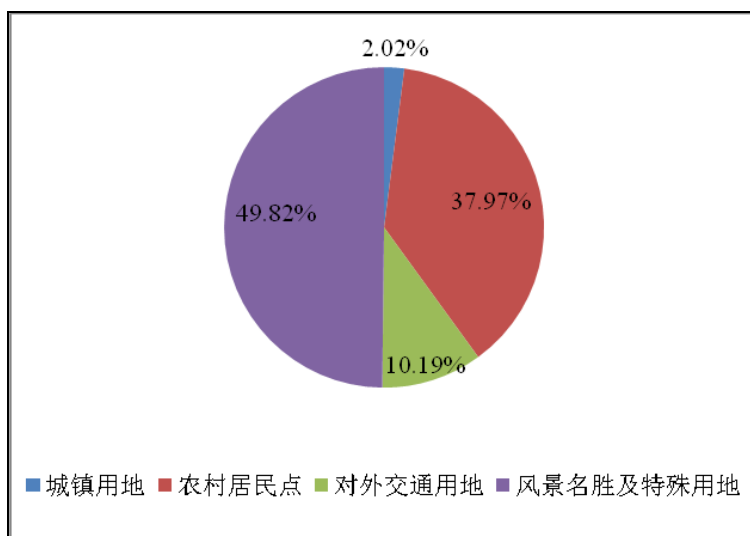


图 2-4 建设用地地类占比图

农村居民点用地面积为 4.4004 公顷，其中宅基地 2.2933 公顷，占农村居民点的比重（下同）为 52.12%；公共服务设施用地 0.3460 公顷，占比 7.86%；经营性建设用地 1.7611 公顷，占比 40.02%。

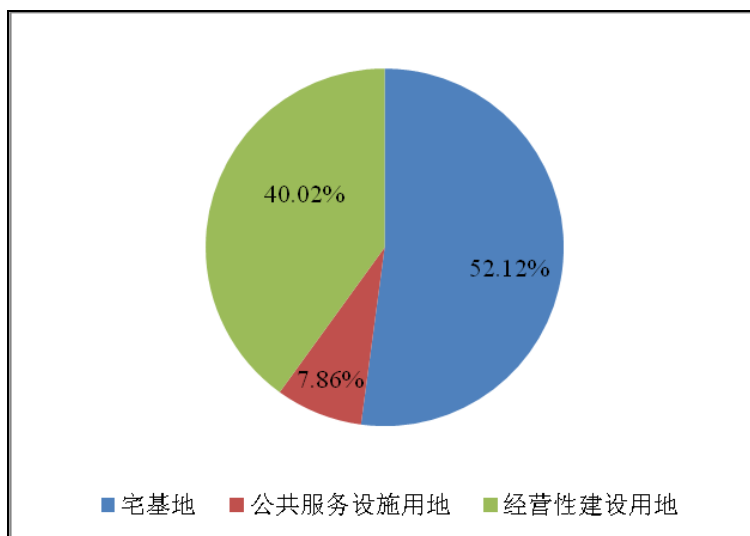


图 2-5 农村居民点地类占比图

梅园村村内居民达到 232 户，1358 人，根据村镇规划标准，梅园村常住人口数大于 1000 人属于大型中心村。根据紫金县 2016 年土地利用变更调查数据，梅园村建设用地为 11.5905 公顷，其中城乡建设用地面积为 2.0088 公顷，其中城镇用地面积为 0.2347 公顷，农村居民点用地面积为 1.7741 公顷，而农村居民点用地中仅有 0.0130 公

顷为农村宅基地用地，其余均为村内的种养殖基地。其他建设用地为 8.4004 公顷，全部为风景名胜及特殊用地，但是经实地走访踏勘，实地为农村宅基地，而且还是兼有古风古貌特色的古村落。



图 2-6 梅园村古风古貌建筑

### （三）生态用地

2016 年，梅园村生态用地面积为 79.1016 公顷，占土地总面积的 2.23%。其中自然保留地面积为 11.7016 公顷，占生态用地的比重（下同）为 14.79%；林地（生态林）面积为 67.4000 公顷，占比 85.21%。

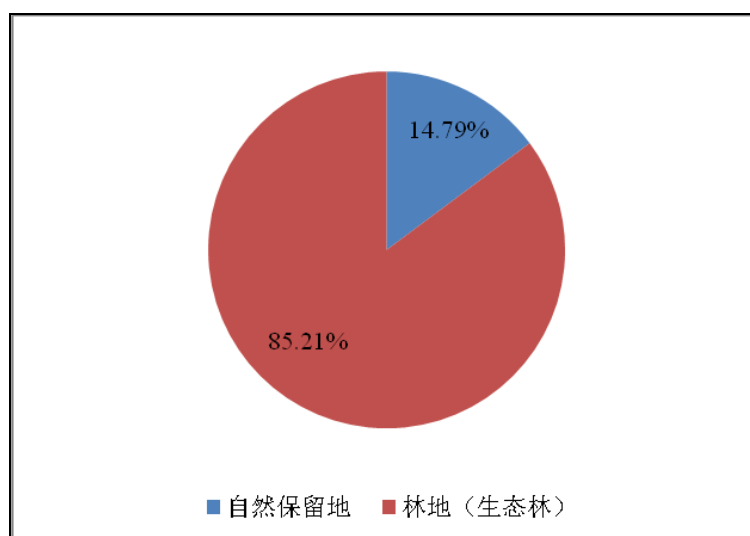


图 2-7 生态用地地类占比图

### 第三章 规划目标情况

#### 一、耕地保有量

根据《河源市紫金县土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善》及数据库落实情况，规划至2020年，梅园村耕地保有量不低于44公顷。

依据紫金县2016年土地利用变更调查数据，梅园村2016年耕地面积为47.0491公顷，不涉及可调整地类，不低于规划控制指标。

#### 二、永久基本农田保护任务

根据《河源市紫金县土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善》及数据库落实情况，规划至2020年，梅园村永久基本农田保护任务为41.9785公顷。

#### 三、村庄建设用地规模

根据2016年土地利用变更调查成果，梅园村2016年村庄建设用地规模为11.5905公顷。

根据《河源市紫金县土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善》及数据库落实情况，规划至2020年，梅园村村庄建设用地规模为8.2184公顷。

#### 四、人均宅基地和人均村庄建设用地

2016年，梅园村总人口数为1358人，总户数为232户，人均宅基地面积98.89平方米，人均村庄建设用地85.35平方米。

按照严控增量、盘活存量、优化结构、提升效率的要求，实行建设用地总量和强度双控，切实提高村庄建设用地集约化程度。规划至



2020 年，人均村庄建设用地控制在 123 平方米以内，户均宅基地控制在 99 平方米以内。

## 第四章 农业空间安排

### 一、耕地和永久基本农田保护

落实村庄耕地保有量和永久基本农田保护任务，规划至 2020 年，梅园村耕地保有量面积为 46.7969 公顷，高于耕地保有量任务，永久基本农田保护任务为 41.9785 公顷，基本农田保护率为 89.70%。

#### （一）耕地现状

根据紫金县 2016 年土地利用变更调查数据，梅园村耕地面积为 47.0491 公顷，占全村土地总面积的 8.98%。村庄现状耕地主要布局在已建成区周边以及村域主要道路两侧。

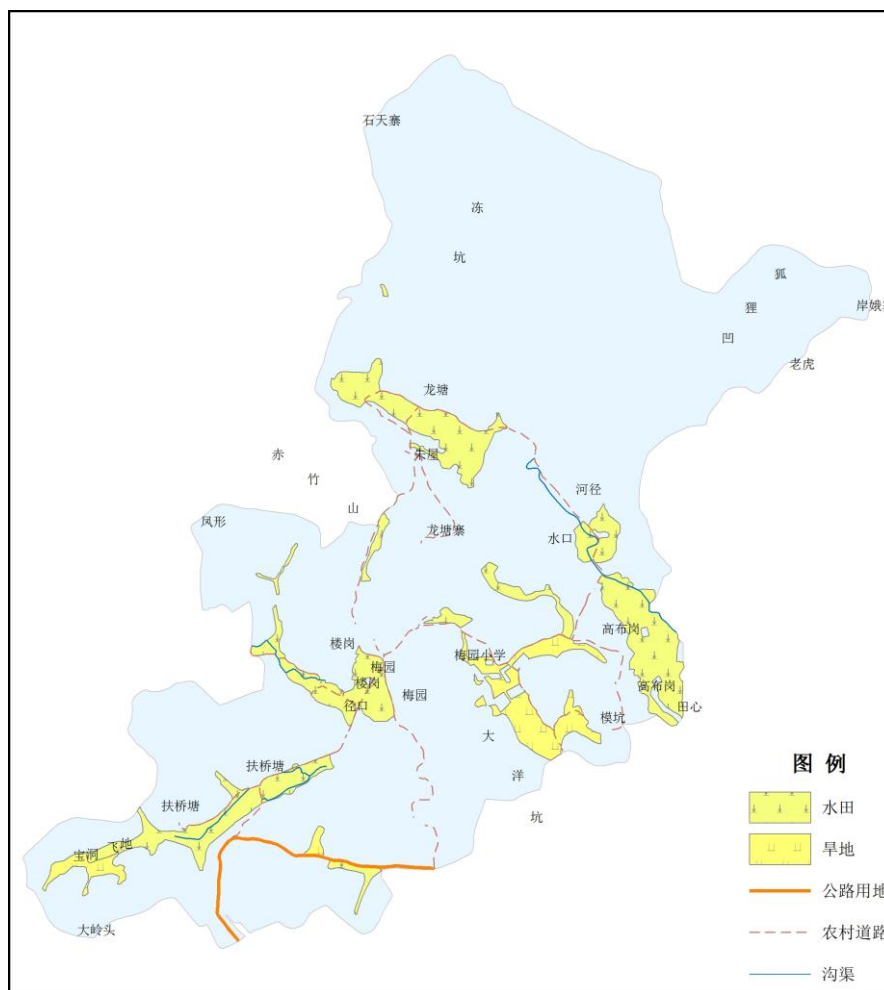


图 4-1 梅园村耕地分布图

### (1) 地类

从耕地的地类类型看，梅园村的耕地类型以水田为主，面积为 36.7696 公顷，占耕地面积的 78.15%；旱地面积为 10.2795 公顷，占耕地面积的 21.85%。不涉及可调整地类。

### (2) 质量

根据 2014 年耕地质量等级年度变更成果，全村耕地的国家利用等为 6 等和 7 等，平均质量等别为 6.8 等，其中 6 等地面积为 9.2991 公顷，占比 19.76%；7 等地面积为 37.7500 公顷，占比 80.24%。具体情况详见下表：

表 4-1 梅园村耕地质量等级情况表

单位：公顷

地类名称	国家利用等		合计
	6 等	7 等	
水田	0	36.7696	36.7696
旱地	9.2991	0.9804	10.2795
合计	9.2991	37.7500	47.0491

### (3) 坡度

从耕地的坡度分布情况看，全村坡度小于等于 15° 的耕地面积为 41.5827 公顷，占耕地面积的 88.38%；坡度大于 15° 且小于等于 25° 的耕地面积为 3.0361 公顷，占耕地面积的 6.45%；坡度大于 25° 的耕地面积为 2.4303 公顷，占耕地面积的 5.17%。具体情况见下表：

表 4-2 梅园村耕地坡度级情况表

单位：公顷

地类名称	耕地坡度级					合计
	1	2	3	4	5	
水田	2.6979	25.2829	4.3028	2.3366	2.1495	36.7696
旱地	0	4.7746	4.5245	0.6995	0.2808	10.2795
合计	2.6979	30.0575	8.8273	3.0361	2.4303	47.0491

注：坡度级中 1 代表 2°以下，2 代表 2°~6°，3 代表 6°~15°，4 代表 15°~25°，5 代表 25° 以上。

### （二）耕地规划

规划至 2020 年，梅园村耕地面积为 46.5202 公顷，其中水田 36.3832 公顷，占比 78.21%；旱地 10.1370 公顷，占比 21.79%。规划耕地平均质量等别（国家利用等）为 6.8 等，质量不下降；耕地地形坡度主要集中在 15° 以下，易于田间耕种。

规划期间，为完善村内的公共服务设施建设，拟新建文化广场一处，用于村民休憩娱乐；同时，为满足村域经济发展需要，拟新建肉联厂，以上项目选址均涉及占用部分耕地。因此，规划期间梅园村耕地面积减少 0.5289 公顷。至 2020 年，规划耕地布局与现状耕地基本保持一致，其中零星分布的有所减少，连片程度有所提高，有利于进一步推进农业生产，保护耕地，保障区域粮食安全。

### （三）永久基本农田保护情况

规划至 2020 年，梅园村永久基本农田保护面积为 41.9785 公顷，主要集中分布在村庄建成区周边以及主要道路两旁，连片程度较高，且区域地势平坦，周边分布坑塘以及溪流，灌溉条件良好，农田配套设施建设较为完善。

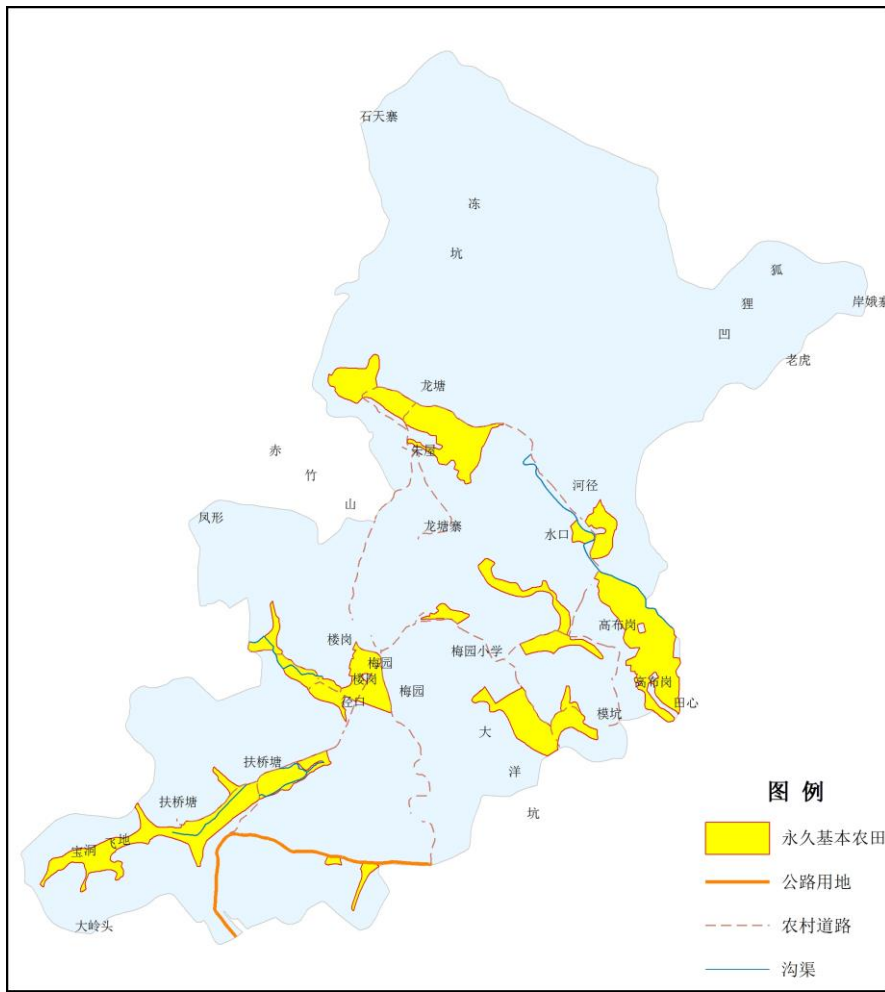


图 4-2 梅园村永久基本农田分布图

### (1) 地类

根据 2016 年土地利用现状变更调查数据，梅园村划定的永久基本农田的地类类型全部为耕地，不涉及可调整地类。其中，水田面积为 33.9020 公顷，占永久基本农田面积的 80.76%；旱地面积为 8.0765 公顷，占永久基本农田面积的 19.24%。

### (2) 质量

根据 2014 年耕地质量等级年度变更成果，全村永久基本农田的国家利用等为 6 等和 7 等，平均质量等别为 6.8 等，其中 6 等地面积为 7.8008 公顷，占比 18.58%；7 等地面积为 34.1777 公顷，占比 81.42%，

具体情况详见下表:

表 4-3 梅园村永久基本农田质量等级情况表

单位: 公顷

地类名称	国家利用等		合计
	6	7	
水田	0	33.9020	33.9020
旱地	7.8008	0.2757	8.0765
合计	7.8008	34.1777	41.9785

### (3) 坡度

从耕地的坡度分布情况看, 梅园村永久基本农田坡地小于等于 15° 的面积为 37.6269 公顷, 占比 89.63%; 坡度大于 15° 且小于等于 25° 的面积为 2.4352 公顷, 占比 5.80%; 坡度大于 25° 的面积为 1.9164 公顷, 占比 4.57%。具体情况见下表:

表 4-4 梅园村永久基本农田坡度级情况表

单位: 公顷

地类名称	耕地坡度级					合计
	1	2	3	4	5	
水田	2.1802	24.3578	3.2881	2.1595	1.9164	33.9020
旱地	0	3.4242	4.3766	0.2757	0	8.0765
合计	2.1802	27.782	7.6647	2.4352	1.9164	41.9785

注: 坡度级中 1 代表 2°以下, 2 代表 2°~6°, 3 代表 6°~15°, 4 代表 15°~25°, 5 代表 25° 以上。

## 二、其他农业用地

### (一) 其他农业用地现状

根据紫金县 2016 年土地利用现状变更调查成果, 梅园村园地面积为 158.5157 公顷, 占其他农业用地比重(下同) 41.03%; 商品林面积为 213.8468 公顷, 占比 55.35%; 其他农用地面积为 13.9996 公

顷，占比 3.62%。

全村园地以茶园和果园为主，主要分布在居民建成区和耕地周边；商品林主要位于村域北部以及西南部，构成一定缓冲区，将村域生活区及生态用地区隔离，把生态林和居民点分隔开；其他农用地分布在连片耕地周边，包括坑塘水面和设施农用地，主要用于农田灌溉及农业生产。

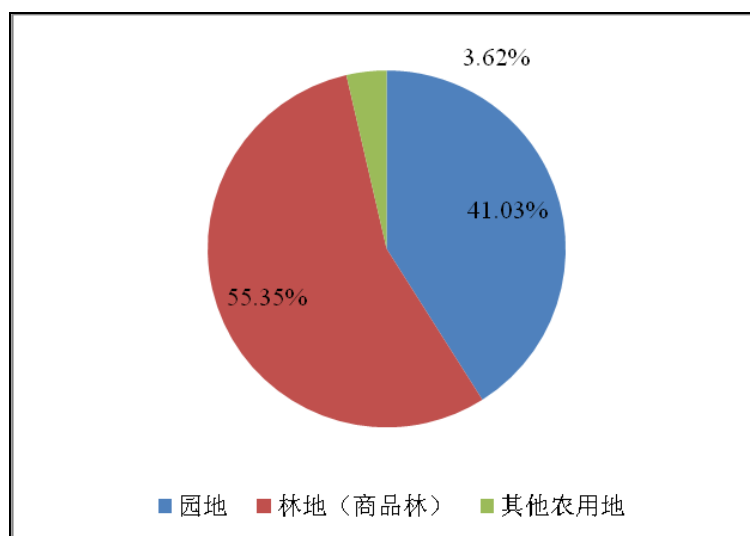


图 4-3 梅园村其他农业用地结构图

## （二）其他农业用地规划

规划至 2020 年，梅园村园地面积为 152.2488 公顷，林地（商品林）面积为 209.1871 公顷，其他农用地面积 22.2758 公顷。

为推进美丽乡村建设，完善村域公共服务设施，促进村域经济发展，规划期间，梅园村园地减少 6.2669 公顷；商品林减少 4.6597 公顷，调出地块规划为经营性建设用地；其他农用地减少 3.1793 公顷。

## 第五章 建设空间安排

### 一、宅基地

#### （一）宅基地现状

梅园村辖 5 个自然村，村庄的人口空间分布呈现大散居、小集聚的特点。总体上，山上居住比较零散，山下居住比较集中。2016 年，全村村民共有 232 户，宅基地共计约 2.2933 公顷（含古村落 2.2803 公顷），户均宅基地为 99 平方米。

#### （二）宅基地规划

随着村中经济的发展，村民都有建房的需求。而现状宅基地基本都是沿着道路和耕地集中区分布，日间耕作较为方便。

规划期间，维系原有村落空间格局，原则上不建设新房，规划通过旧房改造和更新进行建设新房。规划宅基地面积为 2.2933 公顷（含古村落 2.2803 公顷），与现状保持一致，宅基地布局与道路并行，形成方便生产、有利于生活、环境优美的布局。

### 二、经营性建设用地

#### （一）经营性建设用地现状

梅园村经营性建设用地主要位于村域的中部，主要为蓝塘国宝猪、良种猪种养殖基地，面积为 1.7611 公顷，是村庄发展的经济来源之一。

#### （二）经营性建设用地规划

规划期间，拟增加经营性建设用地规模至 9.4639 公顷，拟发展种养殖基地以及建设肉联厂。



### 三、公共服务设施用地

#### (一) 公共服务设施用地现状

##### 1、行政办公设施

梅园村村委会位于梅园村中部，152乡道西侧，占地面积0.0396公顷。



图 5-1 梅园村公共服务站现状图

##### 2、教育设施

村内有一所梅园龙岗希望小学（梅园小学），占地面积0.3460公顷。共有6个班级，学生总数为52人，全部为本村村民，入学率为100%。



图 5-2 梅园龙岗希望小学（梅园小学）现状图

### 3、医疗卫生设施

梅园村卫生站暂位于村委会办公楼内，拟在村委会北侧新建一处约 0.0100 公顷的卫生站以腾挪村委会办公用地。



图 5-3 梅园村卫生站现状图

#### 4、文化体育设施

村内主要文化设施是位于村委会的藏书室，大约藏书 2300 册，村民可免费借阅，极大地提高了村民的文化水平，拓宽了视野。

### （二）公共服务设施用地规划

#### 1、行政办公设施

规划期间，将调整村庄建设用地规模 0.0300 公顷用于保障村委会办公用地。

#### 2、教育设施

规划期间，落实 0.3460 公顷村庄建设用地规模用于保障梅园小学用地。

#### 3、文化体育设施

规划期间，在村委会对面新建一个约 0.1000 公顷的村民广场，包括户外活动广场、宣传报刊橱窗、篮球场和公厕等设施。广场内砌筑石台石凳，放置秋千、吊椅、康体器械等休闲、健身设备；宣传报刊橱窗定时定量进行报刊、村务信息等的公开，宣传古民俗风情、典故传说、名人文化、祖训家规乡村特色文化；篮球场兼做临时停车场，为村民提供节日探亲临时停车点。

#### 4、医疗卫生设施

规划期间，村内在村委会西侧新建一间约 0.0100 公顷的卫生室，内设家庭医生签约室、候诊厅、输液观察室、配药室、换药室、诊断室、药房、值班室和卫生间等基础设施，不断改善辖区居民就医条件。

## 四、道路交通用地

### （一）道路交通用地现状

梅园村境内南部有一条县道 170 经过，为梅园村对外交通主要通道，从县道 170 向南可达龙窝镇政府，向东可通往水墩镇。

表 5-1 梅园村道路交通情况表

单位：米、公顷

类型	宽度	占地面积	位置
县道 170	9	1.1813	梅园村南部

### （二）道路交通用地规划

规划期间，维持现有公路用地不变，村内实现巷道亮化、硬底化率 100%。

## 五、基础设施用地

### （一）基础设施用地现状

#### 1、给水排水设施

供水工程：村庄饮水主要采用分散式抽取地下水和引用山泉水。

排水工程：现状雨水和生活污水均采用排水管排水。

#### 2、环卫设施

村内沿村主干道设置了垃圾收集点及垃圾桶，全村共设置垃圾收集点 47 个，购置垃圾清运车 1 辆，聘请保洁员 2 名，由各农户自行清理到垃圾收集点，保洁员负责专门清运，做到日产日清，行政村道、公共场所由专人进行保洁。

#### 3、电力电信设施

电力工程：村内居民基础用电由龙窝镇 110kV 变电站输送电力，村内有 4 个变压器，占地面积共计 0.0120 公顷。现状供电存在的主

要问题为供电线路不够规范，存在一些安全隐患。

电信工程：全村基本实现移动设备信号全覆盖。

#### 4、燃气设施

村内村民使用燃气的主要气源为沼气和液化气，主要由龙窝镇的燃气供应站供应。

#### 5、防灾设施

村内设有防洪排涝设施，新建了 5.7 公里的河堤；以村道为地震灾害疏散通道，村庄周边开阔农用地空间作为避震疏散场地；村委会对面、道路旁设置了森林防火宣传栏，整个梅园村划分为四个片区，每个片区都有相应的负责人负责。

### **（二）基础设施用地规划**

#### 1、道路亮化设施

规划期间，村内道路亮化以及硬化率达到 100%。

#### 2、环境卫生设施

规划期间，农村改厕工程全面完成，全面推行无害化卫生厕所改造，实现村内无一例旱厕。

#### 3、电力电信设施

电力工程：规划期间，供电线路得以规范使用，村民安全用电意识高度警惕。

电信工程：规划期间，家家户户实现有线电视全覆盖，并规范布置有线电视线路，做到不影响村容村貌。

#### 4、防灾设施

规划期间，积极宣传防灾减灾，提高村民的防灾减灾意识，各家各户配备灭火设施，并做到定时的检查更新。

### 六、景观与绿化用地

#### （一）景观与绿化用地现状

目前，村内主要景观与绿化用地为行政村道路两旁的绿化带，种植观赏性植物，绿化带宽度为 1 米。



图 5-4 梅园村景观与绿化用地现状图

#### （二）景观与绿化用地规划

规划在各村小组增加房前屋后绿化，在村委会东侧新建一个公园，并完善配套设施。

## 第六章 生态空间安排

生态用地以发挥生态服务功能为第一要务，是经济社会可持续发展的重要基础。严格保护生态用地，保持生态用地的数量和质量，对于维护生态平衡，改善区域生态状况，促进人与自然和谐，实现经济社会可持续发展，具有十分重要的意义。

2016年，梅园村生态用地面积为78.6211公顷，包括自然保留地11.2211公顷，主要分布在村域北部以及东南部；林地(生态林)67.4000公顷，集中分布在村域北部。

规划期间，为强化生态建设和环境保护，维持现状生态用地布局不变，规模减少0.4805公顷，但不涉及生态林的调整，加强了生态林保护和管理，保护生物多样性，维持区域生态平衡。

## 第七章 土地整治

### 一、高标准农田建设

#### （一）高标准农田项目实施情况

为提高田地平整程度、完善水利设施配套、保持田间道路畅通、增加农业效益，达到旱涝保收、高产稳产的目标，龙窝镇于 2012 年开展“紫金县 2012 年龙窝镇宝洞片高标准基本农田建设项目”，并于 2015 年 12 月完成竣工验收工作。

紫金县 2012 年龙窝镇宝洞片高标准基本农田建设项目涉及梅园村面积为 46.1860 公顷，主要分布在村域中部，村内高标准基本农田建设区地块集中连片，灌排条件良好，田间配套设施建设较为完善。

#### （二）高标准农田管护措施

为确保高标准农田建设区基础设施的长效使用，需要做好日常管护工作。对农田水利工程建筑物进行维护，确保排灌站、沟渠、配电设施等完好，能够正常使用；对田间道路、农田林网等进行管护，确保道路系统的完整，保障通行的畅通和农田林网、水土保持等系统的完好，满足项目区的生产生活需要。

另外还需要加强高标准农田项目建设后管护的管理：

##### （1）办理工程移交，彻底落实管护责任

项目承担单位要在高标准基本农田建设项目完成后办理工程移交手续，整个过程要根据一定的程序办理。即项目承担单位将手续移交给项目所在的乡镇，再进行乡镇到村的手续移交，期间要能够对工程产权、管理权、使用权等进行明确的规定。将工程按照一定的程序



移交后，要将管护责任进行跟踪管理，能够层层落实其相关责任，在最大程度上实现乡镇村的共同管理。建立项目管护的长期监督机制是由国土部门进行的，要能够对项目的管护情况进行定期督查，提出一定意义的整改意见。对于具体的管护制度以及管理措施，要由项目的所在乡镇主管领导负责落实；要对项目工程的管护责任进行明确规定，保证相关的负责人能够将管护工作落实到位。

### （2）加大宣传力度，增强各主体责任意识

只有在最大程度上调动工作人员的积极性，采取各种形式的活动、各种会议进行管护工作的深入宣传，尽一切可能做好建后管护工作。期间可以采用广播、电视、标语、墙报等专栏形式，能够对管护工作进行大力度的宣传，其意义是非常深远的。使人们认识到：在高标准基本农田建设项目中，受益人是群众，且群众也是该项目的管理者。因此项目是否能够长期稳定运行，会对群众的利益造成很大程度的影响；为了保证农业生产的继续发展，促进农村经济进一步的提高，需要实施高标准基本农田建设项目，这是一项意义深远的大项目。在此工程中，政府要投入一定的人力，财力，物力。群众要主动参与到自觉过程中来，并自觉爱护建设项目的有关设施。

### （3）确定管护主体，落实管护经费渠道

村民委员会是高标准基本农田建后管护工作的主体。建后管护工作由村一级单位组织管理，在整个过程中，可以采取多个渠道来进行经费的管理。第一，在年初安排资金时，省市政财要能够对专项资金进行适当安排；第二，在某项资金中，如农发资金中，抽出 1%-2%

的经费用于管护工作；第三，在各乡镇的本级财政预算中，要包括一定数值大小的管理费。乡镇财政要能够对一些专项管理提供一定的经费，在最大程度上做好高标准基本农田的建设项目工程管护工作。

#### （4）建立完善的管护制度，制定有效的管护办法

主管部门要制定《项目管护办法》，在管护办法中要明文规定：各项目所在镇、村群众管理组织要成立管护领导小组，明确第一责任人和管护专人，量化责任目标，确保管护经费专款专用，提升管理水平。

#### （5）建立长期有效的监督机制，保障管护工作运行良好

建设项目的建后管护工作是较为复杂和综合的。其建设和管理的过程，要能够相应的管护责任进行确定，并真正落实管护制度。其工程的监督工作由相关部门负责，能够根据一定的检查结果，设置管理责任人、管理组织、管理专人的考核任务。只有充分满足施工的相关要求，真正做到建后管护工作，这样才能在最大程度上位单位、个人带来的良好的综合效益。要及时表扬、鼓励那些管护工作做的好的企业，反之，要对破坏工程、没有真正落实管护工作的人、事进行批评，不断增大工程管护工作质量与今后申报新项目的联系性。只有充分重视高标准基本农田建设项目的建后管护工作，并采取科学有效的措施进行管理，才能够在最大程度上体现建设项目的综合效益，发挥其长期的功用；只有达到高标准基本农田建设的目标，才能为全面建设农业基础设施建设提供一定的基础，并促进农业向现代化的方向发展。

## 二、土地灾毁垦复

紫金县龙窝镇梅园村曾遭受过洪涝灾害，耕地受到损毁，由政府安排专项资金对其进行灾毁垦复。

紫金县龙窝镇梅园村灾毁垦复项目位于东经  $115^{\circ}18'51''$  ~  $115^{\circ}20'01''$ ，北纬  $22^{\circ}32'06''$  ~  $23^{\circ}32'40''$  之间，项目区位于龙窝镇梅园村境内，项目主要工程建设包括土地平整工程、田间道路工程、灌溉排水工程等。通过项目建设，将面积为 13.3334 公顷的农田恢复并提高耕作条件，建成“田成方，土成型，渠成网，路相通，土壤肥，无污染，产量高；耕作层厚度 15cm 以上，有效土层厚度达到 50cm 以上，耕作层有机质含量增加，灌溉保证率达到 90% 以上”的高标准农田。

## 第八章 管制规则

为保证村域各类土地资源的合理利用和优化配置，切实保护耕地和永久基本农田，协调建设用地与农业用地、生态用地的关系，根据梅园村的实际情况，确定耕地、永久基本农田、宅基地、设施农用地、公益性设施用地、集体经营性建设用地等不同用途土地的使用规则，促进区域经济、社会和环境的协调发展。

### 一、耕地与永久基本农田

#### （一）耕地

十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地；严格控制耕地转为非耕地；其中，非农业建设经批准占用耕地的，按照“占多少，垦多少”的原则，由占用耕地的单位负责开垦与所占用耕地的数量和质量相当的耕地；没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的，应当按照省市的规定缴纳耕地开垦费，专款用于开垦新的耕地；严格执行土地利用总体规划和土地利用年度计划，采取措施，确保规划期内村域耕地总量不减少。

#### （二）永久基本农田

- 1、任何单位和个人不得擅自占用或改变用途；
- 2、禁止任何单位和个人在永久基本农田保护区内进行非农建设和破坏基本农田的活动；
- 3、在永久基本农田保护区内，一律不准安排非农建设项目，国家能源、交通、水利、国防等重点建设项目，无法避开区内永久基本农田的，应经法定程序修改规划，并按《基本农田保护条例》的规定

严格审批用地。

4、严格执行永久基本农田保护“五不准”：（1）不准非农建设占用永久基本农田（法律规定的除外）；（2）不准以退耕还林为名违反土地利用总体规划减少永久基本农田面积；（3）不准占用永久基本农田进行植树造林、发展林果业；（4）不准在永久基本农田内挖塘养鱼和进行畜禽饲养，以及其他严重破坏耕作层的生产经营活动；（5）不准占用永久基本农田进行绿色通道和绿化隔离带建设。

## 二、设施农用地

设施农用地应坚持保护耕地和节约集约用地原则，积极引导利用低丘缓坡、荒山荒坡、滩涂等未利用地和地力难以提高、低效闲置的土地来发展设施农业，鼓励建设多层农业生产设施和附属设施，尽量不占或少占耕地。确需占用耕地的，应尽量占用劣质耕地，避免滥占优质耕地。同时，严禁经营者在生产过程中固化耕作层，应采取架空、预制板铺面隔离或耕作层土壤剥离利用等工程技术措施，尽量减少对土壤耕作层的破坏和污染，在生产结束后经营者应按要求复垦为耕地，否则应履行耕地占补平衡义务。

## 三、宅基地

1、严格执行“一户一宅”政策。农村村民一户只能拥有一处宅基地，凡原宅基地未利用或将原住房出卖、出租、赠与他人后，再申请宅基地的，不得批准。严禁城镇居民在农村购买宅基地，严禁为城镇居民在农村购买和违法建造的住宅办理相关手续。

2、严格宅基地申请条件。凡属集体经济组织且在本集体经济组

织内承担相应义务并从事生产经营活动的农村村民，符合下列情形之一的，方可申请住宅建设用地：（1）因无住房或现有住房面积明显低于规定标准，需要新建住房或扩大住房面积的；（2）因国家、集体建设需要原宅基地被征收或被占用的；（3）因发生或防御自然灾害以及实施村镇规划、土地整理需要迁建的；（4）原房屋属旧房、危房或被灾毁需申请原地改建、重建的；（5）多子女家庭，有子女已达婚龄，确需分居立户的；（6）经批准，户口由外地迁入本集体经济组织，经集体经济组织分配承包田，同时承担村民义务，且在原籍没有宅基地的。

3、严格宅基地面积标准。新批准每户宅基地的面积按《广东省宅基地管理办法》中的标准实行：（1）平原地区和城市郊区 80 平方米以下；（2）丘陵地区 120 平方米以下；（3）山区 150 平方米以下。

4、严格耕地保护。宅基地选址应优先选择原址重建，要充分利用荒地和空闲地，尽量不占或少占耕地，禁止占用永久基本农田。村内有空闲地、原宅基地未利用的，不得占用耕地。对违反土地利用总体规划，非法占用耕地建房的，依法予以拆除。

#### **四、公益性设施用地**

1、土地用于教育、医疗卫生、社会事业、文化体育、公共活动空间等公共服务设施。

2、土地用于供水、排水、污水处理、供电、电信、消防、环卫等基础设施。

3、禁止以学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社

会团体的教育设施、医疗设施和其他社会公益设施设定抵押。

4、土地的使用应符合经批准的相关规划。

## **五、集体经营性建设用地**

1、土地主要用于具有生产经营性质的建设用地。

2、土地的使用应符合经批准的相关规划。

3、因生产建设挖损、塌陷、压占的土地应及时复垦。

4、建设应优先利用现有低效建设用地、闲置地和废弃地。

## **六、生态用地**

严格保护基础性生态用地为全村重大生态建设工程实施提供了基本保障。规划期内，要严格控制对河流和森林等基础性生态用地的开发利用。因地制宜调整各类用地布局，逐渐形成结构合理、功能互补的土地生态空间格局。

生态用地的管制规则为：

1、生态用地以生态环境保护为主导用途。

2、生态用地的使用应符合经批准的相关规划。

3、影响生态环境安全的土地应在规划期间调整为适宜的用途。

4、禁止在生态用地范围内进行与生态环境保护无关的开发建设活动，原有的各种生产、开发活动应逐步退出。

## 第九章 与相关规划的衔接分析

### 一、与土地利用总体规划的衔接

本规划以《河源市紫金县土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善》为依据，优化土地利用布局，调整土地利用结构，并对耕地保有量、永久基本农田保护任务和建设用地规模等相关调控指标进行落实，规划期间，满足上级规划下达的指标要求，与县级土地利用总体规划成果相衔接。

此外，根据文件要求，对比县级土地利用总体规划，土地利用空间布局发生了部分变化，但总体上保持与现行规划空间布局一致，自然保护区、林业用地区、水源地等均与现行规划保持一致。因此，规划后，梅园村土地利用规划与县级土地利用总体规划协调一致。

### 二、与国民经济和社会发展规划的衔接

《紫金县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出“积极鼓励和支持有积极性和群众基础的村建设新农村示范村，合理有序引导农民向中心村庄集聚。积极开展产业、村庄、土地、公共服务和生态规划‘五规合一’，进一步加强村庄规划管理。分类分阶段开展农村环境综合整治，重点推进农村垃圾、污水处理设施建设和危房改造，进一步改善村容村貌。加强乡土自然人文景观、历史文化名镇名村、古村落的保护传承，大力创建生态示范村，坚持因地制宜发展现代生态农业、生态旅游业和现代服务业，打造‘一乡一业’、‘一村一品’。以新农村示范村、生态文明村和生态文明示范镇建设为载体，坚持因地制宜、分类指导，整村推进村庄绿化美化工程，打造体现紫



金特色的城郊型、农村型绿化美化示范村。”

梅园村土地利用规划中注重落实基础设施项目用地、公共服务项目用地，完善村庄基础设施，满足建设美丽乡村的用地需求，同时进一步加强村庄规划管理，扎实推进新农村建设，全面推进新农村示范点建设，大力规范农村建房管理，加快推进农村危房改造，建设幸福美丽乡村。因此，梅园村土地利用规划与国民经济和社会发展规划协调一致。

### 三、与村庄规划的衔接

《紫金县龙窝镇梅园村行政村村庄规划》中提出：（1）合理布局各种设施、节约耕地。合理安排规范范围内的各种用地和相关设施，提高规划建设标准，在集约发展思路的指引下进行村庄建设。（2）整体协调、引导发展。优化用地布局，注重区域整体协调发展，推进新村建设成为环境优美、配套设施完善的现代化新村。

本规划参照《紫金县龙窝镇梅园村行政村村庄规划》，加强耕地和永久基本农田保护，完善村域内公共服务设施及基础设施建设，保障村庄建设发展用地，有效引导居住、商服、公共服务等功能集聚；同时，保障生态用地，提升农村生态环境保护水平，加强生态保护。因此，梅园村土地利用规划与村庄规划相衔接。

### 四、与环境保护规划的衔接

本规划以《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国环境影响评价法》、《规划环境影响评价条例》等为依据，符合相关环境、资源保护法律法规和政策的要求。

本规划以全村土地利用现状，未来的发展趋势，产业结构与布局等为基础，充分考虑土地利用规模与布局调整、土地整治工程和重点建设项目对生态环境的影响，加大土地生态建设和水土流失治理力度等，使全村经济社会发展和生态环境建设和谐发展。规划与相关法律法规及环境规划目标等是协调一致的。

## 五、与其他相关规划的衔接

本规划充分考虑与电网电力、农业、旅游业、水利、林业等各行业规划的协调，如：参考《紫金县林地保护利用规划(2010-2020年)》，确定梅园村林业的布局及保护范围；参考《紫金县水利发展“十三五”规划》，统筹安排水利用地发展布局，合理保障水利基础设施建设用地需求，加强水土保持和生态建设。

## 第十章 实施保障

为确保新农村建设顺利开展，给予农村建设一定的政策倾斜，制定有效可行的保障制度。

### 一、建立城乡统筹的政策保障机制

调整财政支出结构，扩大公共财政覆盖农村的范围，加大公共财政对农村基础设施建设和公共服务的支持力度；采取以奖代补、项目补助等办法给予财政支持；发挥市场机制作用，放宽市场准入，引导社会资本参与新农村建设，实现投资主体多元化；逐步形成新农村建设稳定的资金来源，建立健全支农资金稳定增长机制。

### 二、坚持和完善部门联动、政策集成的推进机制

加强政府各职能部门间的项目协调，针对新农村建设建立各部门合力集成机制，搭建新农村建设项目平台，各职能部门按照“统一支持、分头管理”的原则安排专项资金支持新农村建设。整合各类资源，向新农村建设提供全政策、资金、技术及设施的扶持，联合制定实施方案和工作举措，确保工程项目建设顺利、村民受益。

### 三、建立对接帮扶的共建机制

进一步推进“牵手打造试点村”、“牵手帮扶发展缓慢村”等帮扶共建计划；建立国有企业、集体企业、民营企业、个体工商业等经济实体“联村帮扶”制度，引导企事业单位和个人参与新农村建设，在资金、物资、信息、技术等方面给予支持；建立“助村规划师”制度，为新农村建设提供技术指导与智力支持。

#### **四、建立项目审批的促进机制**

根据新农村建设项目面广量大、单体规模较小的特点，研究制定符合新农村建设发展需要的项目申报审批程序。既要为农村建设打开便利之门，又要层层落实农村建设的审查管理工作，确保新农村建设项目及时实施。建立新农村建设项目储备库，为新农村建设项目提供有利保障。

#### **五、建立多元化资金筹措渠道**

“三个一点”与“多元筹资”相结合。美丽乡村的工程建设资金应本着“三个一点”的原则进行筹措，即村集体经济组织或改制后的股份制经济实体拿出一部分自有资金，或原村民共同集资和银行优惠贷款等方式筹措“一点”；所在县政府财政拿出“一点”资金；市政府实施“一点”优惠政策，并建设部分市政基础设施和公共配套设施。同时，更应广开筹资渠道，吸引包括民间资金、境外资金在内的社会资金参与建设，充分发挥市场的资源配置优势，引入开发商参与协助建设，形成多元化筹资渠道。

## 附表

附表 1 规划目标表

附表 2 土地利用结构调整表

附表 1 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	47.0491	46.7969	-0.2522	约束性
永久基本农田保护面积	41.9785	41.9785	0	约束性
村庄建设用地规模	11.5905	15.2503	3.6598	约束性
公共服务设施用地规模	0.3460	0.3460	0	预期性
基础设施用地规模	0	0	0	预期性
户均宅基地	99	99	0	预期性
人均村庄建设用地	85	130	45	预期性

附表 2 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		524.1033	100	524.1033	100	0	
农业用地	耕地	47.0491	8.98	46.5202	8.88	-0.5289	
	园地	158.5157	30.25	152.2488	29.05	-6.2669	
	林地（商品林）	213.8468	40.80	209.1871	39.91	-4.6597	
	草地	0	0	0	0.00	0	
	其他农用地	13.9996	2.67	22.2758	4.25	8.2762	
	合计	433.4112	82.70	430.2319	82.09	-3.1793	
建设用地	城镇用地		0.2347	0.04	2.1509	0.41	1.9162
	农村居民点	宅基地	2.2933	0.44	2.2933	0.44	0
		公共服务设施用地	0.3460	0.07	0.3460	0.07	0.0000
		经营性建设用地	1.7611	0.33	9.4639	1.80	7.7028
		基础设施用地	0	0	0	0	0
		景观与绿化用地	0	0	0.0000	0.00	0.0000
		村内交通用地	0	0	0	0	0
	采矿用地		0	0	0	0	0
	对外交通用地		1.1813	0.23	1.1813	0.23	0
	水利设施用地		0	0	0	0	0
	风景名胜及特殊用地	风景名胜用地	5.7741	1.10	-0.1851	-0.04	-5.9592
		特殊用地	0	0	0	0	0
	合计		11.5905	2.21	15.2503	2.91	3.6598
	生态用地	水域		0	0	0	0
自然保留地		11.7016	2.23	11.2211	2.14	-0.4805	
林地（生态林）		67.4000	12.86	67.4000	12.86		
合计		79.1016	15.09	78.6211	15.00	-0.4805	

注：1、正数表示增加，负数表示减少；

2、现状基期年农村居民点面积为 4.4004 公顷，含古村落 2.6263 公顷；规划目标年农村居民点面积 10.5019 公顷，含古村落 2.6263 公顷。