平阳县山门镇梅丰村村庄规划修编（2023-2025）

（公示文件）

浙江乾成规划建筑设计有限公司

2023年07月

项目名称：平阳县山门镇梅丰村村庄规划修编

委托单位：平阳县山门镇人民政府

编制单位：浙江乾成规划建筑设计有限公司

证书编号：自资规甲字 21330376

证书等级：甲级

编制时间：2023 年 07 月

院　　长：　郑国楚　　高级工程师

总规划师：　蔡传浙　　高级工程师、注册城乡规划师

审　　定：　郑国楚　　高级工程师　　_____

审　　核：　蔡传浙　　高级工程师、注册城乡规划师　　_____

校　　对：　陈素云　　注册城乡规划师　　_____

项目负责人：钟芳格　　城乡规划师　　_____

编制人员：　管志远　　城乡规划师　　_____

第二部分 平阳县山门镇梅丰村村庄规划

文本目录

第一章 总则.....1

一、规划区位.....1

二、规划范围.....1

三、规划依据.....2

四、规划原则.....2

五、规划期限.....3

六、平面定位.....3

第二章 现状条件.....4

一、社会经济条件.....4

二、现状建设情况.....4

三、发展条件综合评价.....6

四、“多规合一”衔接.....6

第三章 村庄定位与发展规模.....7

一、村庄定位.....7

二、发展规模.....7

第四章 村域用地布局.....8

一、用地布局.....8

二、公共服务与基础设施规划.....9

第五章 村庄整治规划.....10

一、整治思路.....10

二、民房建设控制.....10

三、绿化环境整治指引.....13

四、道路整治指引.....14

五、村庄标志及小品设计指引.....14

附件一：规划用地表.....15

第一章 总则

一、规划区位

梅丰村村位于山门镇，距离山门镇中心城区约 3.1 公里。其北邻马头岗村、吴潭桥村，东至凤南村，西接大屯村、屿边村，南临坑东村。

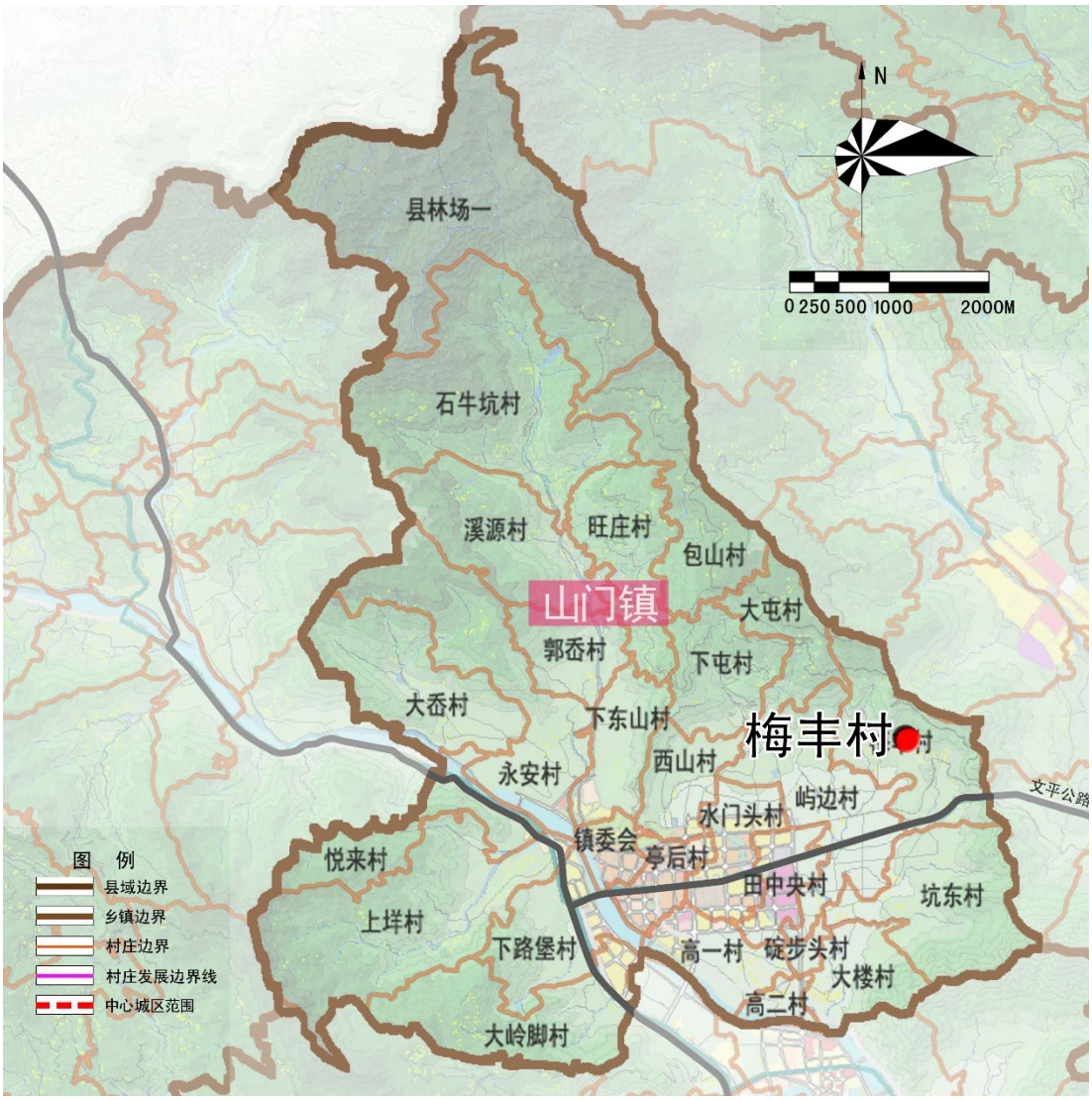


图 1.1 区位图

二、规划范围

梅丰村村域总面积约 171.61 公顷，本次规划范围为梅丰村村域范围。

三、规划依据

（1）《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正）

（2）《中华人民共和国土地管理法》（2019 修正）

（3）《中华人民共和国环境保护法》（2015）

（4）《村庄和集镇规划建设管理条例》（国务院第 116 号令）

（5）《浙江省村庄规划编制技术要点（试行）》（浙自然资厅函[2021]345 号）

（6）《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）

（7）《农村防火规范》（GB 50039-2010）

（8）《浙江省土地管理条例》

（9）《平阳县国土空间总体规划（2021-2035）》

（10）“三区三线”划定成果（自然资办函[2022]2080 号）

（11）《平阳县城乡规划管理技术规定（修订）》（平政办[2014]149 号）

（12）其他相关技术规范

四、规划原则

1、以人为本的原则

村庄规划建设过程中应充分考虑村民需求，积极了解村民意愿，通过村民参与的方式形成可操作性较强的建设方案,激发村民的主动性和创造性。用地布局和项目建设应充分考虑适用性、便民性，吸纳村民意见，增强村民参与性。

2、规划先行的原则

以生态优先、景观优先、公建优先为准则，科学编制村庄发展规划。注重与土地利用总体规划进行充分衔接，明确村庄生态、生产、生活用地界线，强化规划的前瞻性、科学性和可操作性，确保规划落地、项目顺利实施。

3、和谐发展、注重实效的原则

保护村庄现有的环境特色，以提升当地生态环境和人居环境为首要目标，促使村庄与自然环境和谐发展。在优化环境、提高村民生活水平的同时，做到经济合理发展、资源高效利用。

五、规划期限

本次规划基准年为 2022 年，规划年限为 2023-2025 年。在上位规划不发生改变，村里没有提出新的规划要求时，规划期限自动延期，直至新的规划启动修编调整。

六、平面定位

本规划坐标系统采用“2000 国家大地坐标系（CGCS2000）”，高程系统采用“1985 国家高程基准”，采用“高斯-克吕格投影”，采用国家标准分带，存在跨带的，采用经纬度坐标。

第二章 现状条件

一、社会经济条件

梅丰村隶属山门镇，村域总面积为 171.61 公顷。2022 年末，梅丰村户籍数 265 户，户籍人口 1069 人。

二、现状建设情况

1、现状用地

本次规划梅丰村为规划对象，总规划用地面积 171.61 公顷，其中农用地 43.55 公顷，生态用地 113.30 公顷，建设用地 14.76 公顷。

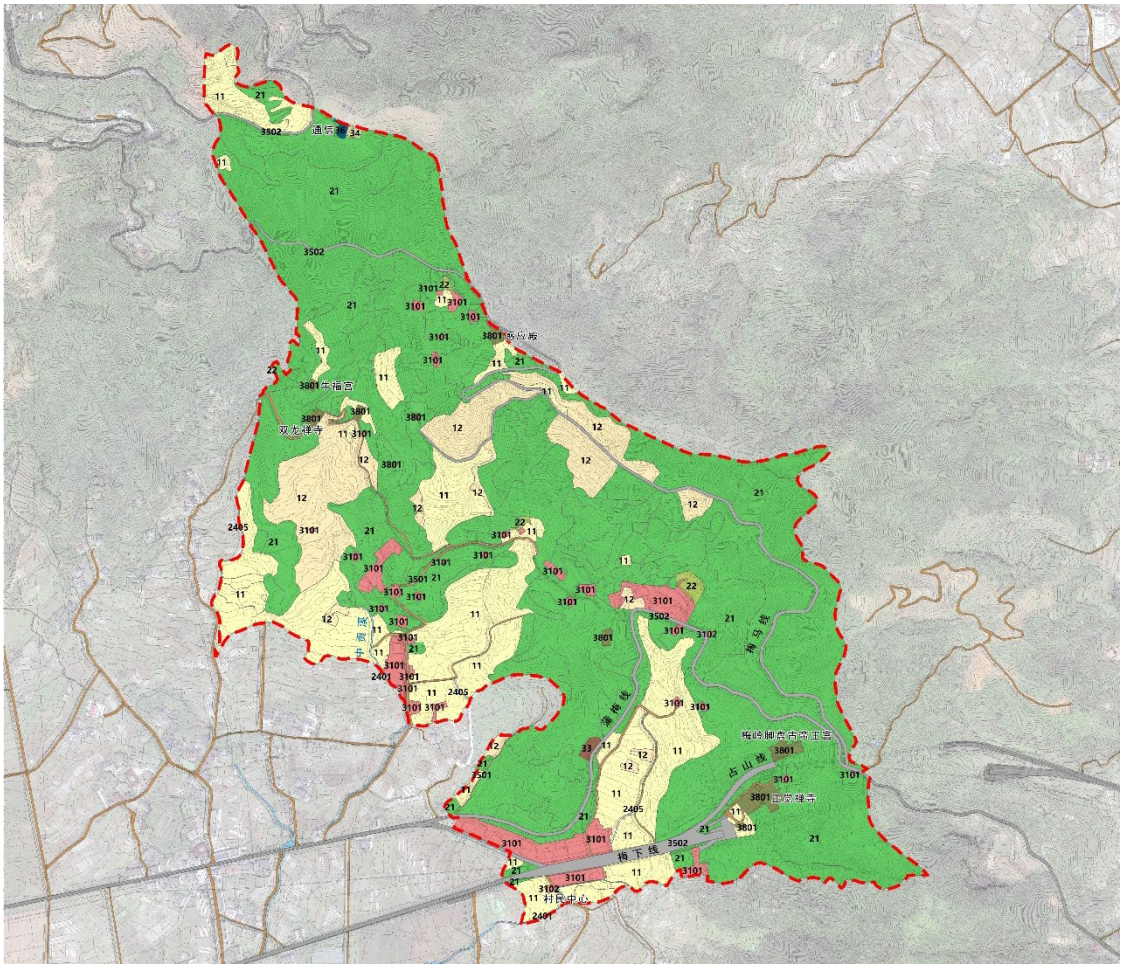


图 2.1 村庄用地现状图

村庄现状用地构成主要为农用地、生态用地和建设用地。现状主要建设用地情况：农村宅基地 6.02 公顷，占村庄建设用地 40.79%；农村社区服务设施用地

0.05 公顷，占村庄建设用地 0.34%；农村工矿用地 0.15 公顷，占村庄建设用地 1.02%；农业设施建设用地 0.09 公顷，占村庄建设用地 0.61%；乡村道路用地 1.61 公顷，占村庄建设用地 10.91%；对外交通设施用地 5.42 公顷，占村庄建设用地 36.72%；农村公用设施用地 0.09 公顷，占村庄建设用地 0.61%；宗教用地 1.33 公顷，占村庄建设用地 9.01%。

表 2.1 现状用地统计表

地类代码		类别名称	现状用地面积（公顷）
1	**农用地**		**43.55**
	11	耕地	30.59
	12	园地	12.96
2	**生态用地**		**113.30**
	21	林地	112.47
	22	草地	0.44
	2401	河流水面	0.17
	2405	沟渠	0.22
3	**建设用地**		**14.76**
	3101	农村宅基地	6.02
	3102	农村社区服务设施用地	0.05
	33	农村工矿用地	0.15
	34	农业设施建设用地	0.09
	3501	乡村道路用地	1.61
	3502	对外交通设施用地	5.42
	36	农村公用设施用地	0.09
	3801	宗教用地	1.33
总用地面积			**171.61**

2、现状道路和河流

梅丰村现状对外交通主要依靠占山线、梅下线等，其它道路多为 3-6 米的村庄道路，基本能满足村民日常出行。但整体上村庄道路的系统性较差，道路不等宽，且线位不顺，局部存在安全隐患。

现状有中贡溪从村庄内部穿过，水体景观较好。

3、现状基础设施

梅丰村现状生活用水由山上高位蓄水池供给；在污水处理方面，现状已建两处污水处理池；但垃圾收集等环卫设施不够完善，亟待增加。

4、村容村貌及民房建筑现状

梅丰村建筑肌理较混乱，现状环境一般，道路河岸绿化环境缺乏整理，缺少绿化景观，农村生产设施堆放杂乱，活动设施匮乏。

现状村内大部分民房多为八、九十年代建造的一、二层砖木结构双坡屋顶建筑，建筑布局无序，风格不统一，建筑质量较差，部分房屋的住宅环境、消防安全、通风、日照等条件不能满足要求。而村庄近几年新修建民房为三至四层砖混结构双坡屋顶建筑，住宅条件相对较好。

三、发展条件综合评价

1、优势

（1）梅丰村由农田、溪流和山体围合而成，溪流从村庄内部流淌，田、水自然环境条件较好。

（2）梅丰村内部资源丰富，旅游发展前景良好。

2、问题

（1）村民点布局相对较为分散，现状人居条件较差。村庄内部存在违章搭建构筑物，部分传统建筑年久失修，存在倒塌隐患；近代建筑形态比较普通和单一，建筑立面杂乱无章。

（2）现状村庄内部道路宽约 3-7 米，道路较狭窄，部分路段无法满足双向行车需求，不利于两车交会。

（3）村庄绿化环境杂乱，需对道路绿化、沿河绿化、庭院绿化等进行整治。

四、“多规合一”衔接

本次规划与相关规划进行衔接，XH-31-01、XH-31-02、XH-31-03、XH-31-05 地块为农村宅基地，、XH-32-04 地块为农村生产仓储用地，都不涉及永久基本农田和生态保护红线。新增地块的第二次全国国土调查地类和第三次全国国土调查地类详见规划图。

第三章 村庄定位与发展规模

一、村庄定位

梅丰村在村庄体系中定位为一般村。以控制发展为主，即在控制基础上有限度的发展，重点引导村庄人口向城镇或周边中心村集聚。满足村庄原拆原建、小部分的住宅建设需求以及村内部的公共服务设施完善，以适度发展，合理控制用地规模为主。

二、发展规模

1、人口规模

梅丰村现状户籍人口约 1069 人，隶属山门镇，人口自然增长率取山门镇近几年平均值 2.4‰，根据公式 $Q=Q_0（1+K)^n$

式中 Q——目标年，即 2025 年总人口数；

Q_0——基准年总人口数，即梅丰村现状人口，Q_0=1069 人；

K——规划期内人口的自然增长率（‰），K 取 2.4‰；

n——规划年限(年)，n 取 3 年；

计算得出目标年村庄人口为 1077 人，本次规划按照 1080 人计。

2、用地规模

本次规划范围总面积约 171.61 公顷，村庄现状建设用地面积 14.76 公顷，现状农村居民点用地 6.07 公顷，农居点用地人均建设用地面积 56.78 平方米/人；规划建设用地面积 16.36 公顷，规划农村居民点用地 6.21 公顷，农居点用地人均建设用地面积 57.50 平方米/人。

根据省标要求，规划农居点用地人均建设用地指标允许调整幅度+0~15 平方米/人，本次规划符合要求。

第四章 村域用地布局

一、用地布局

梅丰村规划主要建设用地情况：农村宅基地 6.16 公顷，占村庄建设用地 37.65%；农村社区服务设施用地 0.05 公顷，占村庄建设用地 0.31%；农村生产仓储用地 0.17，占村庄建设用地 1.04%；农村工矿用地 0.15 公顷，占村庄建设用地 0.92%；农业设施建设用地 0.09 公顷，占村庄建设用地 0.55%；乡村道路用地 1.52 公顷，占村庄建设用地 9.29%；对外交通设施用地 6.89 公顷，占村庄建设用地 42.11%；农村公用设施用地 0.09 公顷，占村庄建设用地 0.55%；宗教用地 1.24 公顷，占村庄建设用地 7.58%。

表 4.1 规划用地汇总表

地类代码		类别名称	规划用地面积（公顷）
1	**农用地**		**43.37**
	11	耕地	30.41
	12	园地	12.96
2	**生态用地**		**111.88**
	21	林地	111.05
	22	草地	0.44
	2401	河流水面	0.17
	2405	沟渠	0.22
3	**建设用地**		**16.36**
	3101	农村宅基地	6.16
	3102	农村社区服务设施用地	0.05
	3202	农村生产仓储用地	0.17
	33	农村工矿用地	0.15
	34	农业设施建设用地	0.09
	3501	乡村道路用地	1.52
	3502	对外交通设施用地	6.89
	36	农村公用设施用地	0.09
	3801	宗教用地	1.24
总用地面积			**171.61**

1、农村宅基地（3101）

规划农村宅基地共 6.16 公顷，其中村内旧房居住地块，按实际情况采用就地拆建的方式进行改造；位于道路两侧的住宅用地，其建筑物新建、改建和扩建

需满足《平阳县城乡规划管理技术规定（修订）》（平政办[2014]149 号）中的建筑退让道路红线以及交叉口距离规定。

2、农村社区服务设施用地（3102）

规划农村社区服务设施用地面积 0.05 公顷。

3、农村生产仓储用地（3202）

规划农村生产仓储用地面积 0.17 公顷。

4、农村工矿用地（33）

规划农村工矿用地面积 0.15 公顷。

5、农业设施建设用地（34）

规划农业设施建设用地面积 0.09 公顷。

6、乡村道路用地（3501）

规划乡村道路用地面积 1.52 公顷。

7、对外交通设施用地（3502）

规划对外交通设施用地面积 6.89 公顷。

8、农村公用设施用地（36）

规划农村公用设施用地面积 0.09 公顷。

9、宗教用地（3801）

规划宗教用地面积 1.24 公顷。

二、公共服务与基础设施规划

1、公共服务设施

结合村庄实际需求，合理布置公共服务设施，主要包括村委会等。其它非独立用地的公共服务设施可结合村委会或住宅设置。

2、基础设施

本次规划村庄用水由山上高位蓄水池供给。在污水处理方面，规划保留现状两处污水处理池，并对其修缮维护，基本能满足村内污水排放需求。

村庄规划用电由山门变电站供电。

规划对道路交通方面，规划对村庄内部主要道路沿原有路基进行拓宽和修整，打通断头路，提高道路的通达性。村域范围内，规划新增 219 省道。

第五章 村庄整治规划

一、整治思路

1、梳理

对现状村庄内部道路系统进行梳理，按车行道、步行道、宅间道路进行整治；工程管线尽量进行下地处理；对传统院落空间进行重新梳理，恢复围墙线，形成乡村院落。

2、清除

重点对村内违章建筑、村民房前屋后违章搭建的储藏室等有碍观瞻的构筑物进行清理，保证整体环境的整洁。

3、美化

增加景观节点，优化村庄入口景观和标志；增加房前屋后的绿化；完善沿溪堤岸绿化；对“赤膊房”进行外墙粉刷，并利用围墙和绿化进行视线遮挡。

4、配套

增加景观小品建设，增加环卫设施、指示牌等配套服务设施。

二、民房建设控制

1、总体指标控制

（1）建筑间距控制

住宅间距应综合考虑采光、通风、消防、防灾、管线埋设、视觉卫生等要求。在旧住宅区建设单间式住宅，北侧或西侧为单间式住宅且层数在三层及三层以上的，南侧或东侧的拟建建筑与现有建筑的间距按照以下方法确定：

a、拟建建筑高度超过 14 米的，建筑间距应当不小于自身建筑高度的 0.8 倍；

b、拟建建筑高度在 14 米及以下的，建筑间距应当不小于自身建筑高度的 0.6 倍，且不小于 4 米。

c、其他经济技术指标村庄规划有规定的从其规定，没有规定的参照《平阳县城乡规划管理技术规定（修订）》（平政办[2014]149 号）执行。

（2）建筑层数控制

1、建筑的高度根据梅丰村的村民住房改造需求及实际情况综合考虑。村域范围内村民新建、改建、扩建房屋时，可按需求安排“单间式住宅”或“公寓式住宅”，其中单间式住宅建筑檐口限高不宜超过 15 米（有女儿墙建筑按女儿墙顶点计算），建筑层数不宜超过 4 层；公寓式住宅建筑檐口限高 24 米（有女儿墙建筑按女儿墙顶点计算），建筑层数不得超过 6 层。

2、建筑高度的计算：平屋顶应按建筑物散水外缘处室外地面至其屋面面层或女儿墙顶点的高度计算；坡屋顶建筑当屋顶坡度小于等于 30 度时按建筑物散水外缘处室外地面至屋檐口高度计算建筑高度，当屋顶坡度大于 30 小于等于 45 度时按建筑物散水外缘处室外地面至屋檐和屋脊的平均高度计算建筑高度，当屋顶坡度大于 45 度时按建筑物散水外缘处室外地面至屋脊的高度计算建筑高度，但下列突出物不计入建筑高度内：局部突出屋面的楼梯间，电梯机房，水箱间等辅助用房占屋顶平面面积不超过 1/4；突出屋面的通风道、烟囱、装饰构件、花架、通信设施等；空调冷却塔等设备。

（3）建筑后退红线规定

表 4.1 水域管理范围表

水域类型	水域名称	河道等级	水域管理范围
河　　道	中贡溪	县级以下	背水面堤脚线以外 5 米/堤岸线以外 5 米

注：设岸河道管理范围按堤岸线距离控制，设堤河道管理范围按背水面堤脚线距离控制。

表 4.2 建筑物后退道路红线距离控制表

道路等级	道路名称	红线宽度（m）	后退距离（m）
省 道	219 省道	——	16
县道	占山线	12	11
乡道	蒲梅线	8	6
乡道	梅马线	6-8	6
村庄道路	村内道路	3-6	2

注：公路后退距离计算按现状公路用地外缘线为准,新建道路后退距离计算按实际施工外缘线为准。

2、现状建筑管理与控制

（1）现状建筑管理原则

①、村域范围内现状建筑在不影响公共设施建设的前提下，经村委会许可，可进行原址拆建；

②、村域范围内现有的用地或建筑物，即使与本村庄规划不符也无须做出更正，但不允予以任何扩建、改建、翻建，可在规划新增住宅用地上进行新建。

（2）单间式住宅建设样式参考

样式一

样式二

（3）联建式住宅建设样式参考

样式三

样式四

3、民房改造引导

（1）屋顶

现有村内公共建筑和民房为平屋顶的，在房屋结构许可、地基承载力满足要求的前提下，鼓励改为坡屋顶，新建建筑提倡优先采用坡屋顶形式，坡屋顶的具体形式结合村民需求确定，该村主要以双坡屋顶为主，局部可采用披檐的形式，农房屋面选用灰色青瓦铺设。

（2）墙体

新建农房建筑墙体宜采用白色涂料喷刷为主，局部可配以深色图案，墙裙采

用灰色涂料或青砖材质，整体以白色、浅黄色等浅色系为主。对现状符合整体色调要求的瓷砖贴墙宜采用直接清洗、修补表面平整等整治方式，对现状普通灰色砂浆墙面或未进行任何涂抹的红色砖墙统一采用白色涂料进行整改，尽量不采用瓷砖贴墙的形式。

（3）门窗

门窗改造以实用性为前提，在满足安全、采光、通风等性能要求下，宜采用现代工艺，提高保温效果，尽可能采用保温节能型门窗。门窗造型尽可能简洁，注重增加美感，尽量不采用普通铝合金门窗及钢门窗，门窗整体色调以棕色等深色系为主。

（4）栏杆

栏杆的材料、色彩的选用应和建筑墙面相协调，在保证安全的前提下可采用混凝土、青砖、木材等材料。

三、绿化环境整治指引

（1）沿河绿化

沿河绿化宜保持原有生态岸线，体现乡土特色，种植耐水性较强的乔木及水生花卉。乔木可选用水杉、垂柳等，灌木可选用芦苇、菖蒲等。

（2）路边绿化

路边绿化采用乔木列植或乔灌木搭配的形式，路旁有农田的应以农作物及果树等为主。

（3）庭院绿化

庭院内硬质铺砖不宜采用大面积的水泥硬化，可搭配绿地或采用渗水型的地面铺装方式，增加庭院绿化面积，美化庭院环境，庭院围墙不宜采用较高的实墙围合，鼓励采用通透式围墙或绿篱的形式，围墙材质宜就地取材，可选用木质篱笆、青砖矮墙、碎石矮墙等，搭配植物种植，体现乡土特色。

四、道路整治指引

村庄道路尽可能利用原有的路基、闲置地，延续原有的路网格局。村庄内部主要道路路面宽度不宜小于 6 米，路面类型主要采用水泥混凝土的形式，水泥路面面层厚度不小于 15 厘米。村内 2-3 米的支路及宅间道路可选用块石、卵石、青砖等材料，丰富路面铺砖层次，不宜过多采用水泥路面。

五、村庄标志及小品设计指引

规划设置村庄村石标志物。在村文化中心、公共活动场地等公共服务设施前都应设置明显的标志，统一造型设计及色彩控制。村内宜结合村民生活需求，在公共场地统一设置休闲座椅及垃圾箱等便利设施，统一造型设计，体现村庄特色。

附件一：规划用地表

地类代码		类别名称	现状用地面积（公顷）	规划用地面积（公顷）	备注
	农用地		**43.55**	**43.37**	
1	11	耕地	30.59	30.41	
	12	园地	12.96	12.96	
	生态用地		**113.30**	**111.88**	
	21	林地	112.47	111.05	
2	22	草地	0.44	0.44	
	2401	河流水面	0.17	0.17	
	2405	沟渠	0.22	0.22	
	建设用地		**14.76**	**16.36**	
	3101	农村宅基地	6.02	6.16	
	3102	农村社区服务设施用地	0.05	0.05	
	3202	农村生产仓储用地	——	0.17	
3	33	农村工矿用地	0.15	0.15	
	34	农业设施建设用地	0.09	0.09	
	3501	乡村道路用地	1.61	1.52	
	3502	对外交通设施用地	5.42	6.89	
	36	农村公用设施用地	0.09	0.09	
	3801	宗教用地	1.33	1.24	
总用地面积			**171.61**		

图纸目录

01 村域范围图

02 村庄用地现状图

03 村庄用地规划图

04 村庄公共服务与基础设施规划图

05 村庄景观风貌规划图

平阳县山门镇梅丰村村庄规划修编

N

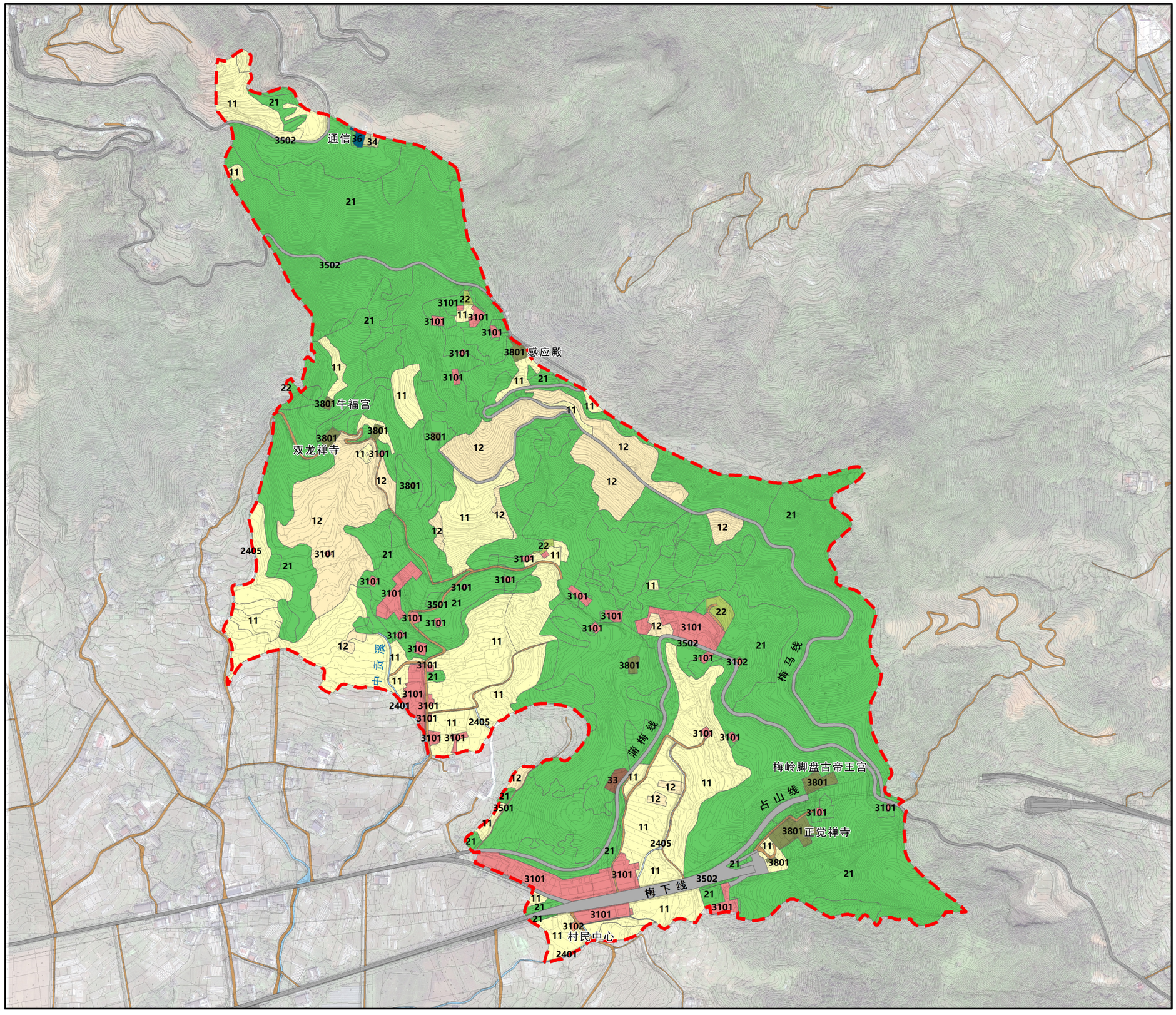
0 75 150 225 300 米

村域范围图

浙江乾成规划建筑设计有限公司

图号	01	

平阳县山门镇梅丰村村庄规划修编



N

0 75 150 225 300 米

村庄用地现状图

图　例

- 11耕地
- 12园地
- 21林地
- 22草地
- 2401河流水面
- 2405沟渠
- 3101农村宅基地
- 3102农村社区服务设施用地
- 33农村工矿用地
- 34农业设施建设用地
- 3501乡村道路用地
- 3502对外交通设施用地
- 36农村公用设施用地
- 3801宗教用地
- 规划范围

浙江乾成规划建筑设计有限公司

图号	02	

平阳县山门镇梅丰村村庄规划修编

地块控制指标表

地块编号	地类代码	类别名称	用地面积(㎡)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	檐口高度(米)	“三调”地类	“二调”地类	是否占用永久基本农田	是否占用生态保护红线	农转情况	拟建项目
XH-31-01	3101	农村宅基地	570	指标由具体方案把控			24	竹林地	其他园地	否	否	未农转	村民建房
XH-31-02	3101	农村宅基地	570	指标由具体方案把控			24	竹林地	其他园地	否	否	未农转	村民建房
XH-31-03	3101	农村宅基地	570	指标由具体方案把控			24	竹林地	其他园地	否	否	未农转	村民建房
XH-32-04	3202	农村生产仓储用地	1672	1.0-3.0	≤55	10-20	24	竹林地	其他园地	否	否	未农转	来料加工厂
XH-31-05	3101	农村宅基地	1047	指标由具体方案把控			24	特殊用地、竹林地	风景名胜及特殊用地、其他园地	否	否	局部未农转	村民建房

水域管理范围表

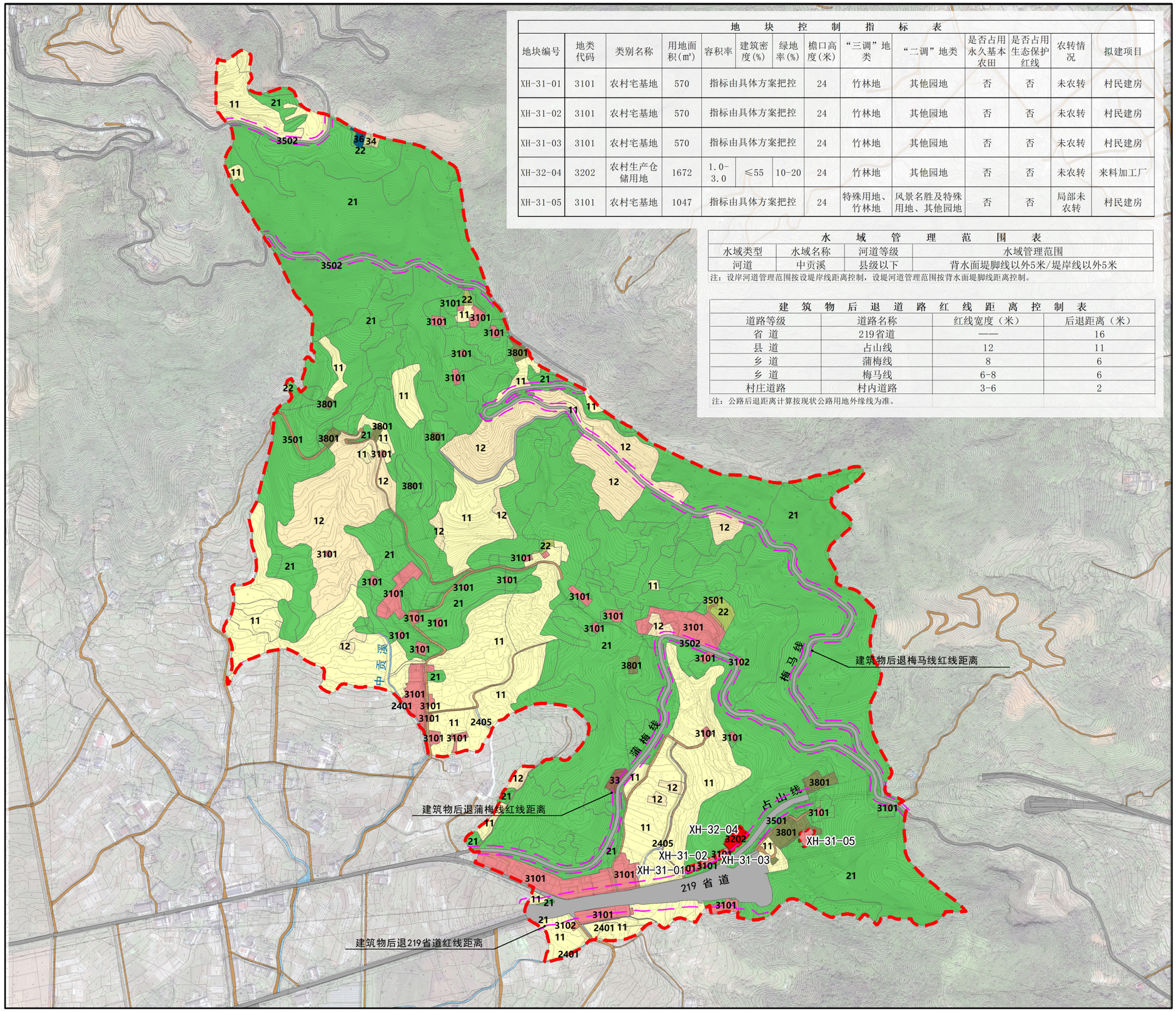
水域类型	水域名称	河道等级	水域管理范围
河道	中页溪	县级以下	背水面堤脚线以外5米/堤岸线以外5米

注：设岸河道管理范围按设堤岸线距离控制，设堤河道管理范围按背水面堤脚线距离控制。

建筑物后退道路红线距离控制表

道路等级	道路名称	红线宽度（米）	后退距离（米）
省 道	219省道	——	16
县 道	占山线	12	11
乡 道	蒲梅线	8	6
乡 道	梅马线	6-8	6
村庄道路	村内道路	3-6	2

注：公路后退距离计算按现状公路用地外缘线为准。



N

0 75 150 225 300 米

村庄用地规划图

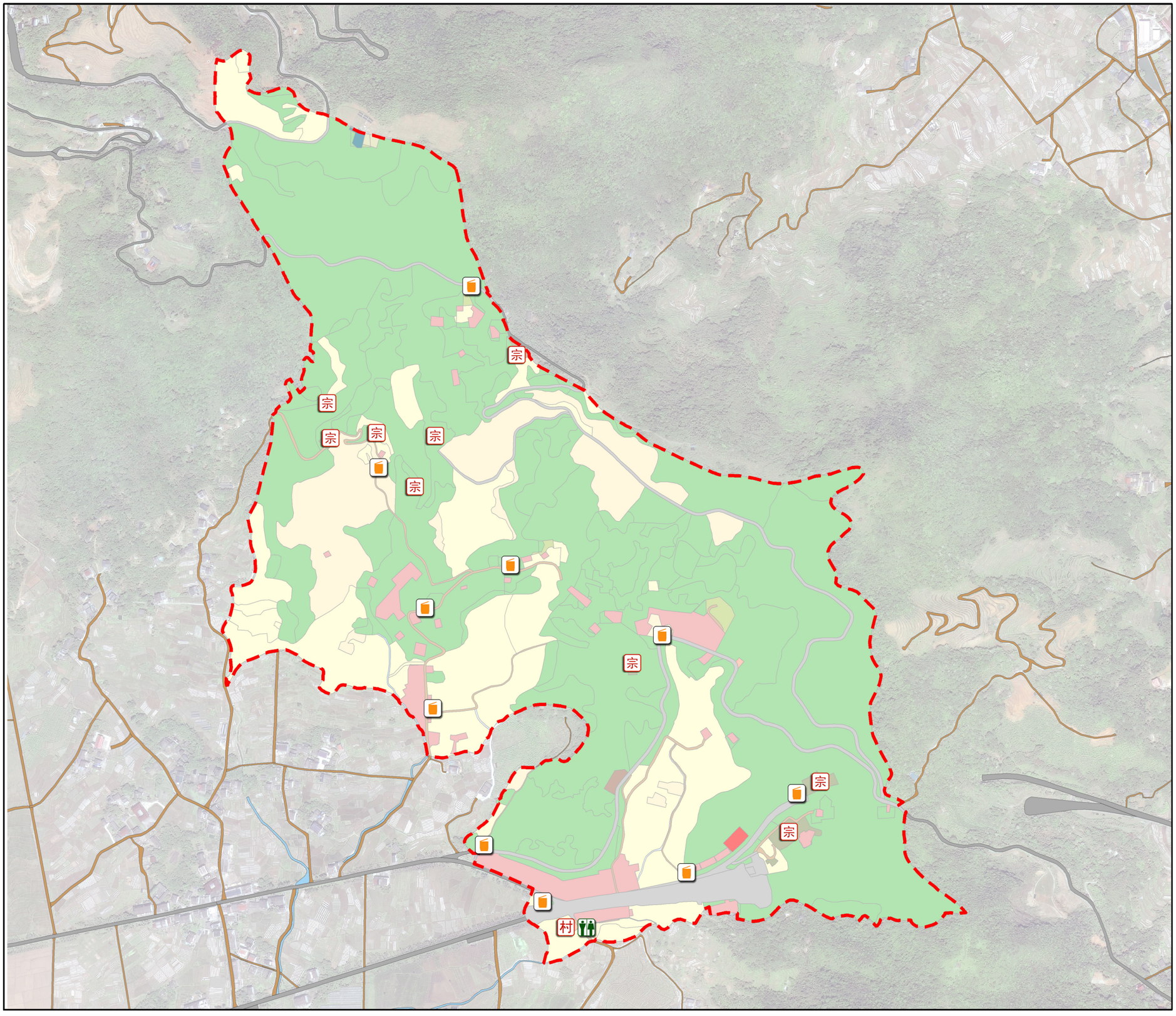
图 例

- 11耕地
- 21林地
- 2401河流水面
- 2404坑塘水面
- 3101农村宅基地
- 3102农村社区服务设施用地
- 3103农村公共管理与公共服务用地
- 3202农村生产仓储用地
- 3501乡村道路用地
- 36农村公用设施用地
- 3801宗教用地
- 规划范围

浙江乾成规划建筑设计有限公司

图号	03	

平阳县山门镇梅丰村村庄规划修编



N

0 75 150 225 300 米

村庄公共服务与基础设施规划图

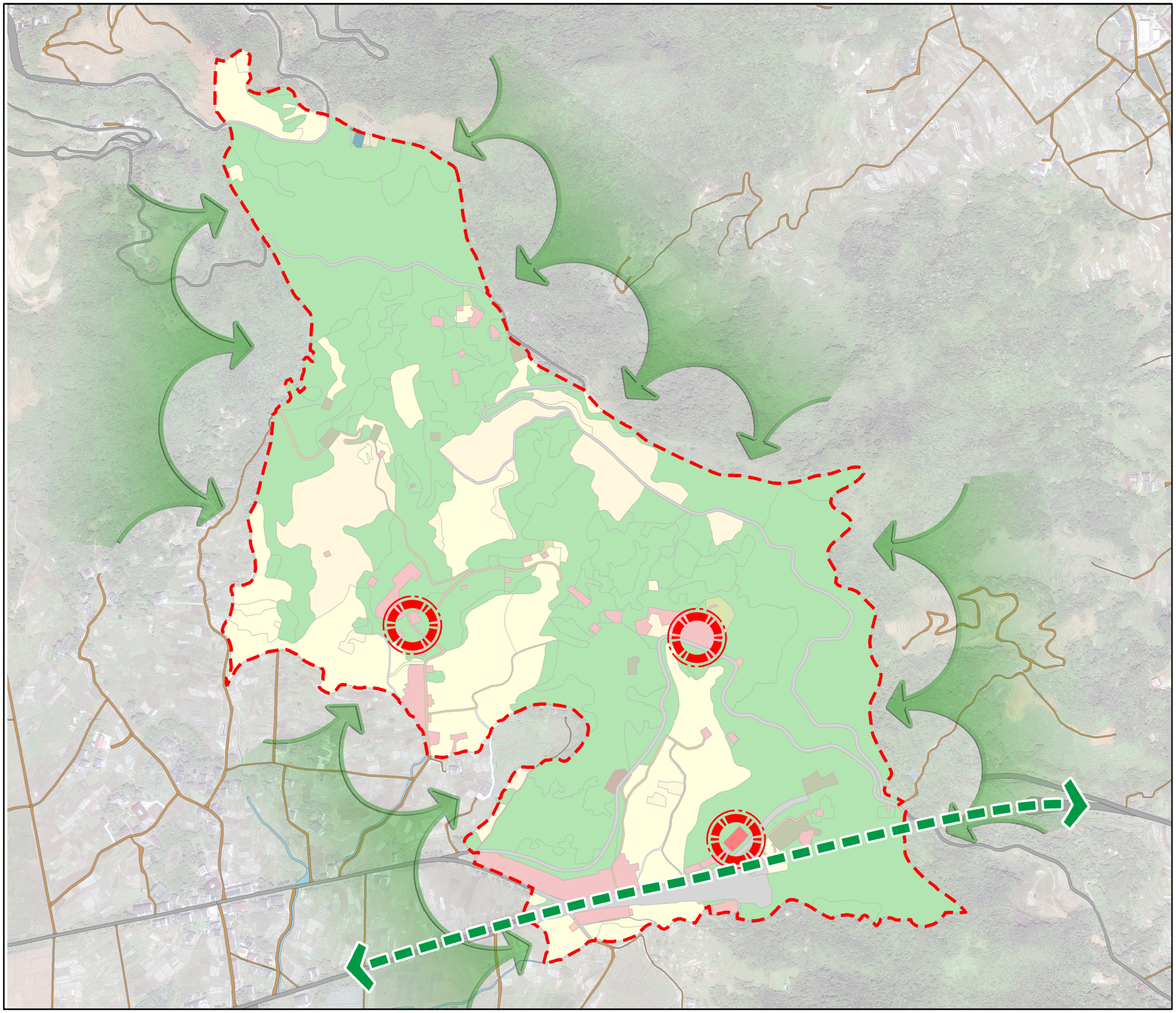
图　例

- 村民中心
- 宗　教
- 公共厕所
- 垃圾收集点
- 规划道路
- 水　系
- 规划范围

浙江乾成规划建筑设计有限公司

图号	04	

平阳县山门镇梅丰村村庄规划修编



N

0 75 150 225 300 米

村庄景观风貌规划图

图　例

- 景观节点
- 景观轴线
- 景观渗透线
- 道　路
- 水　域
- 规划范围

浙江乾成规划建筑设计有限公司

图号	05	