

第一部分 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、多规合一衔接.....	6
四、发展条件综合评价.....	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 居民点用地布局.....	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.....	12
四、道路整治指引.....	13
五、村庄标志及小品设计指引.....	13
附件一：用地汇总表.....	14

第一章 总则

一、规划区位

根据平阳县行政村规模调整，山门镇对村社规模进行优化调整，将原高一村和高二村撤村合并为高墩村。高墩村位于山门镇东屿社区，其北面为平西村，西至亭后村，南临南雁镇东门社区，东至蒲峰村。高墩村距离山门镇中心城区约 2 公里，高墩村西南侧为怀溪。



图 1.1 区域位置图

二、规划范围

高墩村村域总面积约 115.25 公顷，为本次规划范围。



图 1.2 规划范围图

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) 《村庄规划用地分类指南》（建村[2014]98 号）
- (6) 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）
- (7) 《农村防火规范》（GB 50039-2010）
- (8) 《浙江省城乡规划条例》（2010）
- (9) 《平阳县域总体规划（2006-2020）》
- (10) 《平阳县山门镇土地利用总体规划（2006-2020 年）》2014 调整完善版
- (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 and 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时候，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 2019 年，规划年限为 2020–2021 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

高墩村隶属东屿社区，村域总面积为 115.25 公顷。2019 年末，高墩村户籍人口 2135 人。

二、现状建设情况

1、现状用地

本次规划以村域范围为规划对象，总用地面积 115.25 公顷，其中村庄现状建设用地 27.16 公顷，人均建设用地面积为 127.21 平方米；水域、农田等非建设用地 88.09 公顷。

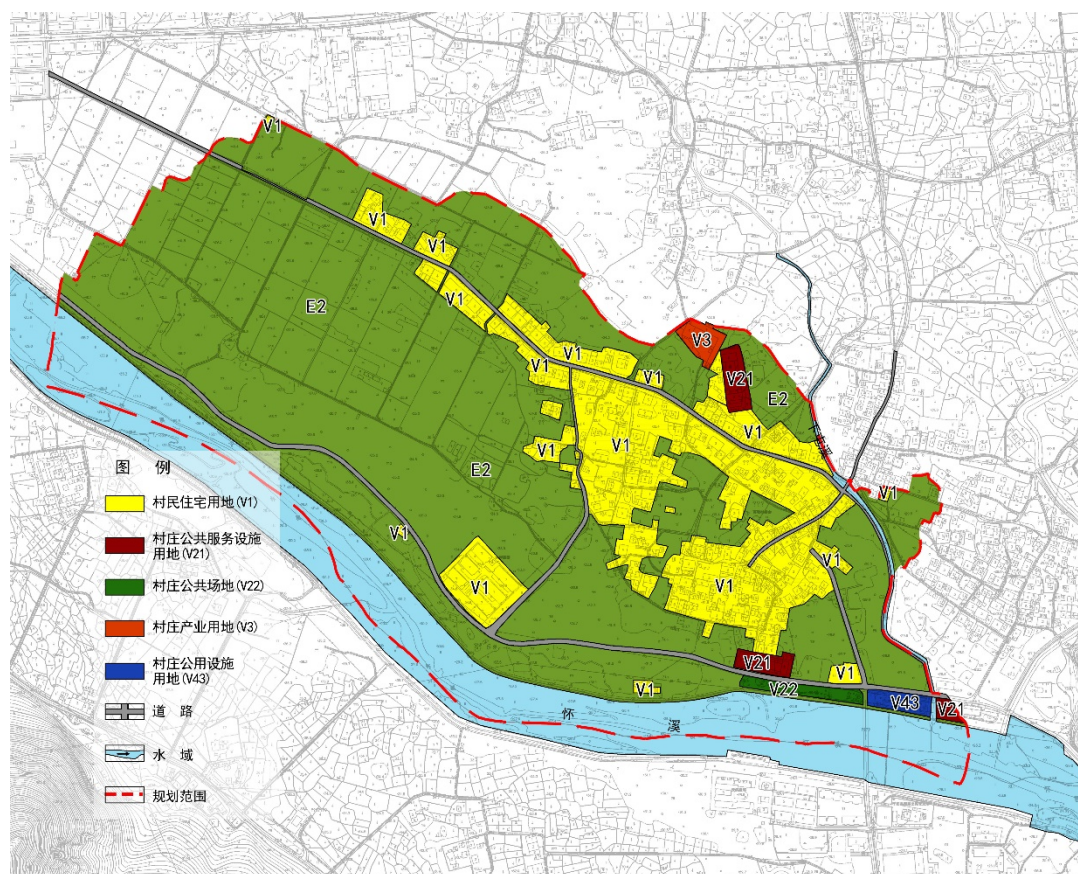


图 2.1 村庄用地现状图

村庄现状用地构成主要为村庄居民点用地和农林用地。本次村庄现状建设用地 27.16 公顷，其中村民住宅用地 21.01 公顷，占村庄建设用地 77.36%；村庄公共服务用地 1.65 公顷，占村庄建设用地 6.08%；村庄产业用地 0.49 公顷，占村庄建设用地 1.80%；村庄基础设施用地 4.01 公顷，占村庄建设用地 14.76%。

表 2.1 现状用地汇总表

用地代码	用地名称		用地面积（公顷）
V	村庄建设用地		27.16
	其中	村民住宅用地 V1	21.01
		村庄公共服务设施用地 V21	1.12
		村庄公共场地 V22	0.53
		村庄产业用地 V3	0.49
		村庄道路用地 V41	3.57
		村庄公用设施用地 V43	0.44
E	非建设用地		88.09
	其中	水域 E1	14.76
		农林用地 E2	73.33
总用地面积			115.25

2、现状道路和河流

高墩村现状对外交通主要依靠红色旅游道路及通村道路，其中红色旅游道路宽约 6 米，通村道路多为 3-5 米，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。

3、现状基础设施

高墩村现状生活用水来自高位蓄水池，通过沉淀、过滤、消毒后供于农户。村庄现状设有污水处理池一处，基本能满足村内污水处理需求。

4、村容村貌及民房建筑现状

高墩村村庄建筑肌理较混乱，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，部分房屋的居住环境、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，居住条件相对较好。

三、多规合一衔接

本次规划与相关规划进行衔接，其中 B-01 地块为村庄产业用地，其第三次全国国土调查地类为乔木林地；B-02 地块为村民住宅用地，其第三次全国国土调查地类为竹林地、农村宅基地；B-03 地块为村民住宅用地，其第三次全国国土调查地类为竹林地、乔木林地；B-04 地块为村民住宅用地，其第三次全国国土调查地类为乔木林地；B-05 地块为村民住宅用地，其第三次全国国土调查地类为水田；B-06 地块为村民住宅用地，其第三次全国国土调查地类为其他林地；B-07 地块为村庄公共服务设施用地，其第三次全国国土调查地类为乔木林地。

B-01、B-02、B-03、B-04、B-06、B-07 地块不涉及基本农田、稳定耕地和生态红线；B-05 地块涉及稳定耕地 630 平方米，不涉及基本农田和生态红线。

四、发展条件综合评价

1、优势

（1）高墩村由山体和溪流围合而成，怀溪从村庄边流淌，山、田、水自然环境条件较好。

2、问题

（1）村内旧房建筑较多，建筑空间和居住环境不能满足现在的居住需求，需要进行改造和环境提升。

（2）现状村庄内部道路宽约 3-6 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。

第三章 村庄定位与发展规模

一、村庄定位

高墩村在村庄体系中定位为中心村，需重点强调片区性的基础设施与公共服务设施配置，引导人口集聚发展。

二、发展规模

1、人口规模

高墩村现状人口约 2135 人，隶属山门镇东屿社区，人口自然增长率取山门镇近几年平均值 7‰，根据公式 $Q=Q_0 (1+K)^n$

式中 Q——目标年，即 2021 年总人口数；

Q₀——基准年总人口数，即高墩村现状人口，Q₀=2135 人；

K——规划期内人口的自然增长率（‰），K 取 7‰；

n——规划年限(年)，n 取 2 年。

计算得出目标年村庄人口为 2165 人，本次规划按照 2165 人计。

2、用地规模

本次规划范围总面积约 115.25 公顷，村庄现状建设用地面积 27.16 公顷，人均建设用地面积为 127.21 平方米；规划建设用地面积 29.28 公顷，人均建设用地面积为 135.24 平方米。

第四章 居民点用地布局

一、用地布局

高墩村规划村庄建设用地 29.28 公顷，其中村民住宅用地 22.55 公顷，占村庄建设用地 77.01%；村庄公共服务用地 1.87 公顷，占村庄建设用地 6.39%；村庄产业用地 0.82 公顷，占村庄建设用地 2.80%；村庄基础设施用地 4.04 公顷，占村庄建设用地 13.80%。

表 4.1 规划用地汇总表

用地代码	用地名称		用地面积（公顷）
V	村庄建设用地		29.28
	其中	村民住宅用地 V1	22.55
		村庄公共服务设施用地 V21	1.38
		村庄公共场地 V22	0.49
		村庄产业用地 V3	0.82
		村庄道路用地 V41	3.63
		村庄公用设施用地 V43	0.41
N	对外交通与其它国有建设用地 N		2.65
	其中	对外交通设施用地 N1	2.65
E	非建设用地		83.32
	其中	水域 E1	14.76
		农林用地 E2	68.56
总用地面积			115.25

1、村民住宅用地（V1）

规划村民住宅用地 22.55 公顷，其中村域范围内旧房居住地块，按实际情况采用原址拆建的方式进行改造，并新增 5 处村民住宅用地。

2、村庄公共服务用地（V2）

规划村民中心和宗祠，总用地面积 1.87 公顷。

3、村庄产业用地（V3）

规划村庄产业用地面积 0.82 公顷，占建设用地比例为 2.80%。村庄产业用地范畴为：村集体用于生产经营的各类建设用地，包括各种盈利性的商业设施、集贸市场、旅游设施机构等，以及附属设施、仓储用地。建设项目的报批要符合环保要求，宜布局手工组装、没有有机废气、粉尘、废水等污染物产生的产业。

4、村庄基础设施用地（V4）

规划村庄基础设施用地面积 4.04 公顷，占建设用地比例为 13.80%。

5、对外交通与其它国有建设用地（N）

规划对外交通设施用地面积 2.65 公顷。

6、非建设用地（E）

（1）水域（E1）：规划水域面积 14.76 公顷。

（2）农林用地（E2）：规划农林用地面积 68.56 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住宅设置。

2、基础设施

本次规划村庄用水来自山上高位蓄水池。污水处理方面，村庄已有一处污水处理设施，基本能满足村内污水排放需求。

村庄规划用电由山门变供电。

道路交通方面，沿原有路基对通村道路拓宽至 5-9 米，以保证通车和消防安全需求。

环卫设施方面，规划结合停车场设置公共厕所，并设置垃圾收集点。

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》（修订版）执行。

（2）建筑层数控制

1、建筑的高度根据高墩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 15 米，建筑层数不得超过 4 层。公寓式住宅建筑檐口限高 24 米，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 5.1 水域保护范围表

水域类型	水域名称	水域等级	水域保护范围
河道	怀溪	县级河道	自背水坡堤脚/岸线外 7m
	下屯溪	县级以下	自背水坡堤脚/岸线外 5m

注：设岸河道保护范围按岸线距离控制，设堤河道按保护范围按背水坡堤脚线距离控制。

表 5.2 建筑物后退道路红线距离控制表

道路等级	路名	红线宽度（M）	建筑后退红线控制（M）
对外交通道路	红色旅游道路	12	11
	219 省道	—	16
其他道路	村庄道路	4-7	2

注：道路后退距离计算按现状公路用地外缘线为准。

2、现状建筑管理与控制

（1）现状建筑管理原则

- ①、村域范围内规划保留的现状建筑允许原址拆建；
- 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，但不允许予以任何扩建、改建、翻建，可在规划新增住宅用地上进行新建；
- ③、村域范围外的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）单间式住宅建设样式参考



样式一



样式二

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：用地汇总表

用地 代码	用地名称		现状用地面 积（公顷）	规划用地面 积（公顷）	备注
V	村庄建设用地		27.16	29.28	
	其中	村民住宅用地 V1	21.01	22.55	
		村庄公共服务设施用地 V21	1.12	1.38	
		村庄公共场地 V22	0.53	0.49	
		村庄产业用地 V3	0.49	0.82	
		村庄道路用地 V41	3.57	3.63	
		村庄公用设施用地 V43	0.44	0.41	
N	对外交通与其它国有建设用地		—	2.65	
	其中	对外交通设施用地 N1	—	2.65	
E	非建设用地		88.09	83.32	
	其中	水域 E1	14.76	14.76	
		农林用地 E2	73.33	68.56	
总用地面积			115.25		

第二部分 图纸

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