

平阳县南雁镇蒲岭村村庄规划修编

(2021-2035 年)

(公示稿)

平阳县南雁镇人民政府

浙江乾成规划建筑设计有限公司

2023 年 11 月

项目名称：平阳县南雁镇蒲岭村村庄规划修编（2021-2035年）

委托单位：平阳县南雁镇人民政府

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11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：林良博 城乡规划师

项目负责人：钟芳格 城乡规划师

编制人员：陈良国 城乡规划师



城乡规划编制资质证书

(副本)

证书编号：自资规甲字 21330376

证书等级：甲级

单位名称：浙江乾成规划建筑设计有限公司

承担业务范围：业务范围不受限制



扫码登录“城乡规划编制单位公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码：91330326E95006035P

有效期限：自 2021 年 11 月 26 日至 2023 年 12 月 31 日

发证机关

2023 年 11 月 26 日



中华人民共和国自然资源部印制

目录

第一章 总则	1
一、 规划区位	1
二、 规划范围	2
三、 规划依据	2
四、 规划原则	3
五、 规划期限	3
六、 数据基础与用地分类	3
七、 法律效力	3
第二章 现状条件	4
一、 社会经济条件	4
二、 现状用地情况	4
三、 现状建设情况	5
1. 现状道路交通	5
2. 现状水系	5
3. 现状基础设施	6
四、 发展条件综合评价	6
第三章 村庄分类引导与发展规模	7
一、 村庄分类引导	7
二、 发展规模	7
1、 人口规模	7
2、 用地规模	7
第四章 用地布局	8
一、 规划用地布局	8
二、 公共服务与基础设施规划	9
三、 存量用地建设管控	10
1、“二调”地类为建设用地	10

2、“二调”地类为非建设用地	10
四、重点区块建设规模	10
五、建设用地准入管控	11
1. 农村宅基地准入管控	11
2. 农村公共管理与公共服务设施准入管控	11
3. 农村产业用地准入管控	12
第五章 专篇规划	13
一、“三区三线”衔接	13
二、道路交通	13
1. 区域交通设施衔接	13
2. 道路等级与控制要求	13
三、水域保护	13
1. 水域调整内容	13
2. 水域管理范围	13
四、生态环境保护	14
1. 一住两公	14
2. 三线一单	14
五、电力设施	14
六、公共配套设施	14
第六章 村庄整治规划	15
一、整治思路	15
二、民房建设控制	15
三、绿化环境整治指引	18
四、道路整治指引	18
五、村庄标志及小品设计指引	19
附件一：规划用地表	20
附件二：建设用地安全利用信息	21

二、 规划范围

蒲岭村村域总面积约 266.03 公顷，本次规划范围为蒲岭村村域范围。



图 1.2 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》（2020）
- (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》（2021）
- (9) 《平阳县国土空间总体规划（2021-2035）》（报批稿）

- (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) 《中华人民共和国土壤污染防治法》
- (13) 《浙江省建设用地土壤污染风险管控和修复监督管理办法》
- (14) 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，科学编制村庄规划。注重与相关规划进行充分衔接，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

本次规划期限衔接《平阳县国土空间总体规划（2021-2035）》，规划基准年为2020年，规划年限为2021-2035年。

六、 数据基础与用地分类

以第三次全国国土调查成果（2020年度变更）为基础，统一采用2000国家大地坐标系和1985国家高程基准数据标准。

本次规划采用《浙江省村庄规划编制技术要点（试行）》（浙自然资厅函[2021]345号）的村庄规划用地分类。

七、 法律效力

本规定由规划文本和规划图纸组成，规划文本和规划图纸有同等的法律效力，两者应同时使用，不可分割。

第二章 现状条件

一、社会经济条件

蒲岭村隶属南雁镇，本次规划范围总面积为 266.03 公顷。

根据第七次全国人口普查数据统计，蒲岭村常住人口 540 人；根据公安部门户籍人口数据统计，2022 年末，蒲岭村户籍户数 304，户籍人口 1198 人。

二、现状用地情况

本次规划以村域范围为规划对象，总用地面积 266.03 公顷，其中：农用地 36.74 公顷、生态用地 213.31 公顷、建设用地 15.98 公顷。

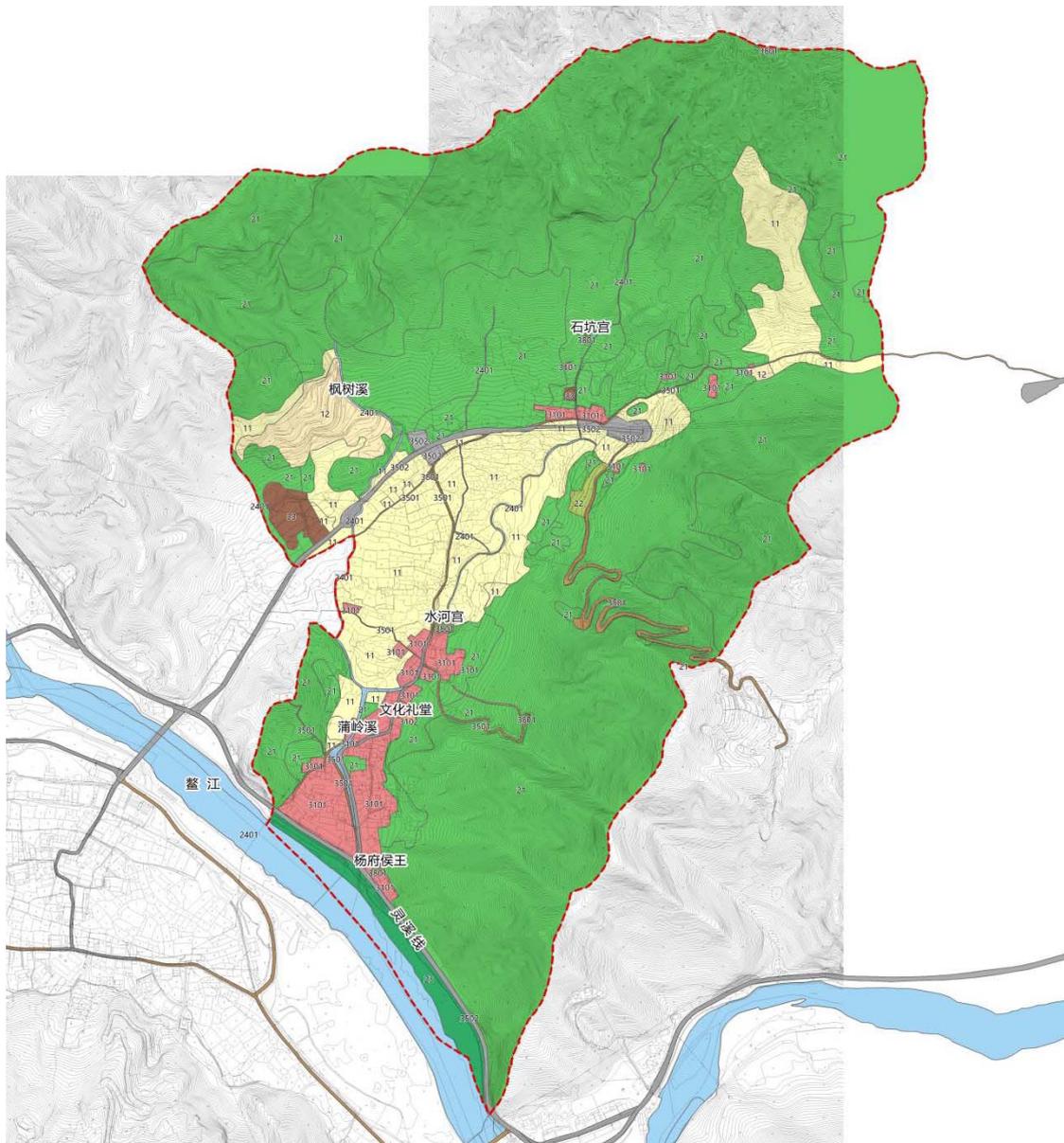


图 2.1 用地现状图

村庄现状用地构成主要为农用地、生态用地及建设用地。现状主要建设用地情况：农村宅基地 8.04 公顷，占村庄建设用地 50.31%；农村社区服务设施用地 0.20 公顷，占村庄建设用地 1.25%；农村工矿用地 1.56 公顷，占村庄建设用地 9.76%；村道用地 2.34 公顷，占村庄建设用地 14.64%；对外交通设施用地 3.43 公顷，占村庄建设用地 21.46%；宗教用地 0.41 公顷，占村庄建设用地 2.57%。

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		36.74
	11	耕地	32.50
	12	园地	4.24
2	生态用地		213.31
	21	林地	205.62
	22	草地	0.44
	23	湿地	3.42
	2401	河流水面	3.83
3	建设用地		15.98
	3101	农村宅基地	8.04
	3102	农村社区服务设施用地	0.20
	33	农村工矿用地	1.56
	3501	村道用地	2.34
	3502	对外交通设施用地	3.43
	3801	宗教用地	0.41
总用地面积			266.03

三、现状建设情况

1. 现状道路交通

蒲岭村现状对外交通主要依靠县道灵溪线，其宽约为 12（米），内部道路多为 4-6 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。

2. 现状水系

蒲岭村现有鳌江流域（县级河道）从村庄最南端自南由北向经过，村庄内部水系环绕，水体景观较好。

3. 现状基础设施

蒲岭村村庄现状生活用水来自山上高位蓄水池，通过沉淀、过滤、消毒后供于农户。在村庄南部设有一处污水处理池，基本能满足村内污水排放需求。但垃圾收集等环卫设施亟待增加。

四、 发展条件综合评价

1、优势

(1) 蒲岭村由山体和溪流围合而成，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 村庄分类引导与发展规模

一、村庄分类引导

依据《平阳县村庄规划评估报告》，鳌江镇蒲岭村的村庄类型为整治提升，需编制村庄规划。

整治提升村规划应以解决现有布局无序、农业现代化受阻滞、产业空心化、用地粗放化、生态破碎化等问题为导向，注重全域土地综合整治和生态修复项目安排，因地制宜优化用地布局，改善提升村庄生活、生产、生态品质。重点统筹协调村民建房需求和人居环境整治，用好各类存量并严控增量。

二、发展规模

1、人口规模

蒲岭村户籍人口为 1198 人，隶属南雁镇，人口自然增长率取南雁镇近几年平均值 8%，根据公式 $Q=Q_0(1+K)^n$

式中 Q——目标年，即 2035 年总人口数；

Q_0 ——基准年总人口数，即蒲岭村现状人口， $Q_0=1198$ 人；

K——规划期内人口的自然增长率（%），K 取 8%；

n——规划年限(年)，n 取 13 年；

计算得出目标年村庄人口为 1328 人，本次规划按照 1330 人计。

2、用地规模

本次规划范围总面积约 266.03 公顷，村庄现状建设用地面积 15.98 公顷，规划建设用地面积 18.98 公顷，本次规划新增建设用地规模 3.00 公顷。

第四章 用地布局

一、规划用地布局

蒲岭村村庄规划主要建设用地情况：农村宅基地 8.25 公顷，占村庄建设用地 43.47%；农村社区服务设施用地 0.37 公顷，占村庄建设用地 1.95%；农村绿地与开敞空间用地 0.12 公顷，占村庄建设用地 0.63%；农村工矿用地 1.56 公顷，占村庄建设用地 8.22%；农业设施建设用地 0.05 公顷，占村庄建设用地 0.26%；村道用地 0.24 公顷，占村庄建设用地 11.80%；对外交通设施用地 5.95 公顷，占村庄建设用地 31.35%；宗教用地 0.44 公顷，占村庄建设用地 2.32%；

表 4.1 规划用地汇总表

地类代码		类别名称	现状用地面积（公顷）
1	农用地		37.42
	11	耕地	32.76
	12	园地	4.66
2	生态用地		209.63
	21	林地	201.74
	22	草地	0.68
	23	湿地	3.42
	2401	河流水面	3.79
3	建设用地		18.98
	3101	农村宅基地	8.25
	3102	农村社区服务设施用地	0.37
	3104	农村绿地与开敞空间用地	0.12
	33	农村工矿用地	1.56
	34	农业设施建设用地	0.05
	3501	村道用地	2.24
	3502	对外交通设施用地	5.95
	3801	宗教用地	0.44
总用地面积			266.03

1、农村宅基地（3101）

规划农村宅基地共 8.25 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 0.37 公顷，新增农村公共配套设施并保留了现状的文化礼堂用地。

3、农村绿地与开敞空间用地（3104）

农村绿地与开敞空间用地面积 0.12 公顷。

4、农村工矿用地（33）

农村工矿用地面积 1.56 公顷。

5、农业设施建设用地（34）

农业设施建设用地面积 0.05 公顷。

6、村道用地（3501）

规划村道用地面积 2.24 公顷，道路用地面积减少原因是建设高速连接线（瑞平苍高速至南雁荡山景区南北接线）。

7、对外交通设施用地（3502）

规划对外交通设施用地面积 5.95 公顷，新增建设高速连接线（瑞平苍高速至南雁荡山景区南北接线）。

8、宗教用地（3801）

宗教用地面积 0.44 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

本次规划村庄用水来自山上高位蓄水池。

污水处理方面，规划污水经收集后由村庄污水处理设施处理。

村庄规划用电由南雁变供电。

规划道路交通方面：规划建设高速连接线（瑞平苍高速至南雁荡山景区南北接线）经过村庄中部，由南北向穿过。村庄内部道路维持原有路基宽度，同时打通断头路，完善交通路网的系统性、通达性。

环卫设施方面，规划保留现状村民中心、文化礼堂等公共建筑的配套厕所，同时以 70 米服务半径设置垃圾收集点。

三、存量用地建设管控

本次规划所指“存量建设用地”以第三次全国国土调查成果（2020 年度变更）为准。

1、“二调”地类为建设用地

村庄内存量用地的“二调”地类为建设用地情况下，农村宅基地和农村社区服务设施用地在规划批复后可进行原址拆建；村庄产业用地需由乡镇提供产业文件并在规划批复后才可进行拆建。

2、“二调”地类为非建设用地

村庄内存量用地的“二调”地类为非建设用地情况下，农村宅基地和农村社区服务设施用地在规划批复后，需先进行农转用才可以原址拆建；村庄产业用地可直接调整为“二调”地类或规划为其他建设地类，规划为其他建设地类需提供相关文件或满足相关要求。

四、重点区块建设规模

本次规划地块建设规模总量为 11058 平方米，农村社区服务设施用地面积 1730 平方米、农村宅基地面积 9527 平方米。

表 3.1 规划建设地块规模统计表

地块编号	地块面积(m ²)	建设类别	是否占用耕地
XH-31-01	1730	农村社区服务设施用地	否
小计	1730		——
XH-31-02	9328	农村宅基地	否
XH-31-03	199		否
小计	9527		——
总计	11257	总计	——

五、建设用地准入管控

1. 农村宅基地准入管控

(1) 用地布局引导

衔接上位规划,合理确定新增宅基地的位置及规模。合理保障农民建房需求,重点考虑无房户、危房户、困难户的住房需求及因公益设施建设、保护工程实施等带来的刚性安置需求。新建农房要优先利用村庄内的空闲地、闲置宅基地等现状建设用地。

可布局农村村民用于建造住宅及其生活附属设施的土地,包括住房、附属用房等用地,包括个人住房建设和集体安置用地。

(2) 管控要求

严格执行“一户一宅”,在不突破《浙江省土地管理条例》的前提下,各区县市可因地制宜制定户均宅基地面积标准,明确宅基地建筑高度、建筑风貌等通则式管控要求。

(3) 材料证明

个人住房建设:农村村民个人建房应按照“一户一宅、拆旧建新、法定面积”的要求,提供无房户证明材料,需村、社区或乡镇盖章。

集体安置:为安排无房户、住房困难户、拆迁安置、异地搬迁、地质灾害安置或村庄集聚等,需乡镇提供相关资料或情况说明。

2. 农村公共管理与公共服务设施准入管控

(1) 用地布局引导

可布局为农村生产生活配套的社区服务设施用地,包括农村社区服务站以及村委会、供销社、兽医站、农机站、托儿所、养老设施、文化活动室、小型体育活动场地、综合礼堂、农村商店及小型超市、农村卫生服务站、村邮站、快递集散点、宗祠等用地。

(2) 管控要求

按照城乡基本公共服务均等化要求和乡村生活圈、乡村防疫圈理念,充分结合村民生产、生活需求,明确养老设施用地、卫生设施用地等农村社区服务设施用地、农村公共管理与公共服务用地等各类建设用地界线、用地性质和控制要求。公共服务设施宜相对集中布置,鼓励各类设施共建共享、复合利用,形成村庄的公共活动和景观中心。

(3) 材料证明

新建农村公共管理与公共服务用地，需提供相关资料。

3. 农村产业用地准入管控

(1) 用地布局引导

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。

(2) 管控要求

落实农村产业发展相关政策要求，明确农村生产仓储用地的面积和空间位置因地制宜发展优势特色产业。明确建筑密度、容积率、高度及配套设施等指标，且必须按照经批准的规划实施规划许可管理。

(3) 材料证明

新增农村产业用地，需提供产业文件。该文件为乡镇镇长办公会议纪要，其内容需包括农村产业用地的地块编号、使用用途、位置、面积等内容。

第五章 专篇规划

一、“三区三线”衔接

本次规划衔接《“三区三线”划定成果（自然资办函[2022]2080号）》，XH-31-01地块为农村社区服务设施用地，XH-31-02、XH-31-03地块为农村宅基地，以上地块均不涉及永久基本农田、生态保护红线和饮用水水源保护区，位于城镇开发边界外。

二、 道路交通

1. 区域交通设施衔接

本次规划衔接《平阳县综合交通运输“十四五”发展规划》，规划建设高速连接线（瑞平苍高速至南雁荡山景区南北接线），保留村庄内部主要道路，维持原有路基宽度。

2. 道路等级与控制要求

表 5.1 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)
县 道	灵溪线、高速连接线	-	11
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。

三、 水域保护

1. 水域调整内容

本次规划与水域保护规划衔接，河道线位和面积未发生变化。

2. 水域管理范围

表 5.2 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	鳌 江	县级河道	自背水坡堤脚/岸线外 7m
	枫树溪	县级以下	自背水坡堤脚/岸线外 5m
	蒲岭溪	县级以下	自背水坡堤脚/岸线外 5m

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。

四、生态环境保护

1. 一住两公

根据《中华人民共和国土壤污染防治法》等相关规定和有关原则，“一住两公”（居住用地、公共管理与公共服务用地、公园绿地中的社区公园或儿童公园用地）地块需符合土壤污染防治规定，即控规变更（控规时间在 2019 年 1 月 1 日以后）为“一住两公”的地块，须经场地污染状况调查后符合一类用地标准的，才能核发红线和规划条件，才能办理供地手续；未经土壤污染状况调查的，审批部门不得核发红线和规划条件，不得办理供地手续。

本次规划范围内涉及到“一住两公”地块共有 3 处，其建设用地安全利用信息详见附件二。

2. 三线一单

本次规划范围内未涉及到“三线一单”地块。

五、电力设施

本次规划范围内，有一条 35KV 架空电力线东西向穿过村庄。沿 35KV 架空电力线路两侧新建、改建、扩建建筑物，其后退线路中心线距离不少于 10 米。

表 5.3 建筑物后退架空电力线路中心线距离控制表

架空电力线	后退线路中心线距离（m）
35KV	10

六、公共配套设施

本次重点区块建设范围涉及一处公共配套设施，地块编号为 XH-31-01，其面积为 1730 m²。

第六章 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 建筑的高度根据蒲岭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：位于雁荡山风景名胜区（南雁荡山景区）内的建筑檐口限高不宜超过12米，建筑层数不宜超过3层，位于雁荡山风景名胜区（南雁荡山景区）外的建筑檐口限高不宜超过24米，建筑层数不宜超过6层。本次规划范围内新增的两块住宅用地，因建设的需求将高度突破至21米，已经南雁荡山景区的主管部门确定予以实施。另一处文化配套设施用地的建设高度不超过12米，满足要求。

雁荡山风景名胜区总体规划（2021-2035年）建设管控要求：

蒲岭村的建设项目需满足雁荡山风景名胜区（南雁荡山景区）总体规划的管控要求。其中，

（1）一级保护区（核心景区——严格禁止建设范围）

自然和人文风景名胜资源集中度和价值高，需要对人类活动严格管控，同时具有重要生态环境作用的区域，面积90.27km²。

只宜开展观光游览、生态旅游活动，严格控制游客容量；严格保护典型自然景观，加强植被抚育和水源涵养；对文化遗址进行保护修复，保护文物的真实性和完整性；严禁新建与风景保护和游赏无关的建筑物，对严重影响景观环境的建筑物应进行拆除；对居民点进行严格控制；加强道路交通管理，控制机动车辆对本区的影响；严格保护珍稀、濒危动植物物种栖息地生态环境。

（2）二级保护区（严格限制建设范围）

自然和人文风景名胜资源集中度和价值次于核心景区，需要对人类活动进行管控，同时在生态环境上对核心景区起到缓冲作用的区域，面积155.65km²。

控制游客容量和大规模农业生产活动；保护自然地形地貌，加强区内溪流等水系保护和治理，保持水岸自然风貌；严格控制建筑物规模和风貌，除必要的居民点、管理、宗教和旅游服务设施建设外，严禁其它类型的开发和建设；加强道路交通管理，控制机动车辆对本区的影响。

（3）三级保护区（一般限制建设范围）

一级、二级保护区以外，作为风景名胜区重要设施建设和生态环境背景的区域，面积90.44km²。

有序开展游览设施和居民点建设，严格控制建设范围、规模和建筑风貌，并与周边自然和人文景观风貌相协调。

区内建设地段必须编制符合风景名胜区总体规划要求的修建性详细规划。

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。

2、民房改造样式

(1) 单间式住宅建设样式参考



样式一



样式二

(2) 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）
1	农用地	37.42
	11 耕地	32.76
	12 园地	4.66
2	生态用地	209.63
	21 林地	201.74
	22 草地	0.68
	23 湿地	3.42
	2401 河流水面	3.79
3	建设用地	18.98
	3101 农村宅基地	8.25
	3102 农村社区服务设施用地	0.37
	3104 农村绿地与开敞空间用地	0.12
	33 农村工矿用地	1.56
	34 农业设施建设用地	0.05
	3501 村道用地	2.24
	3502 对外交通设施用地	5.95
	3801 宗教用地	0.44
总用地面积		266.03

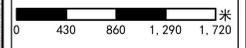
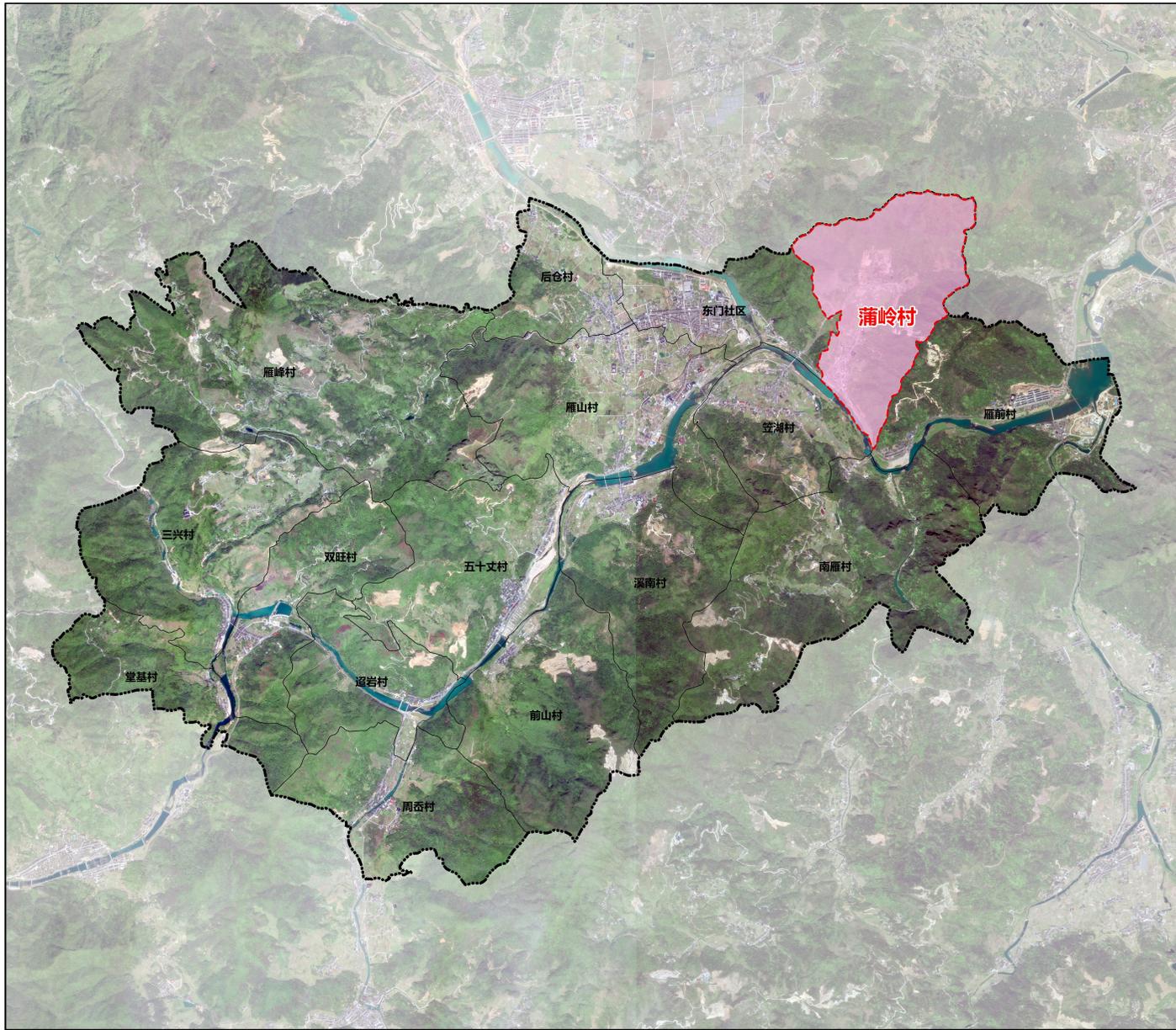
附件二：建设用地安全利用信息

序号	项目名称	地块编号	地块功能	原规划功能	地块位置	是否涉及疑似污染地块	是否已建
1	平阳县南雁镇蒲岭村村庄规划修编 (2021-2035年)	XH-31-01	农村社区服务设施用地	农村道路、农村宅基地、竹林地	X=526771.982 Y=3055568.059 X=526722.315 Y=3055559.202 X=526695.560 Y=3055583.842 X=526744.759 Y=3055596.519	否	否
2	平阳县南雁镇蒲岭村村庄规划修编 (2021-2035年)	XH-31-02	农村宅基地	农村宅基地、竹林地、农村道路	X=527085.840 Y=3055842.914 X=527053.348 Y=3055743.470 X=526971.426 Y=3055765.872 X=527023.805 Y=3055883.965	否	否
3	平阳县南雁镇蒲岭村村庄规划修编 (2021-2035年)	XH-31-03	农村宅基地	农村宅基地	X=526956.697 Y=3055775.083 X=526942.961 Y=3055778.839 X=526946.654 Y=3055792.343 X=526960.390 Y=3055788.587	否	否

图纸目录

- 01 区位图
- 02 规划范围图
- 03 用地现状图
- 04 用地规划图
- 05 规划建设地块管控图
- 06 专篇规划图

平阳县南雁镇蒲岭村庄规划修编



区位图

浙江乾成规划建筑设计有限公司

图号 01

平阳县南雁镇蒲岭村庄规划修编



规划范围图

图例

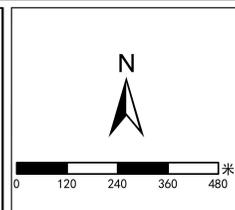
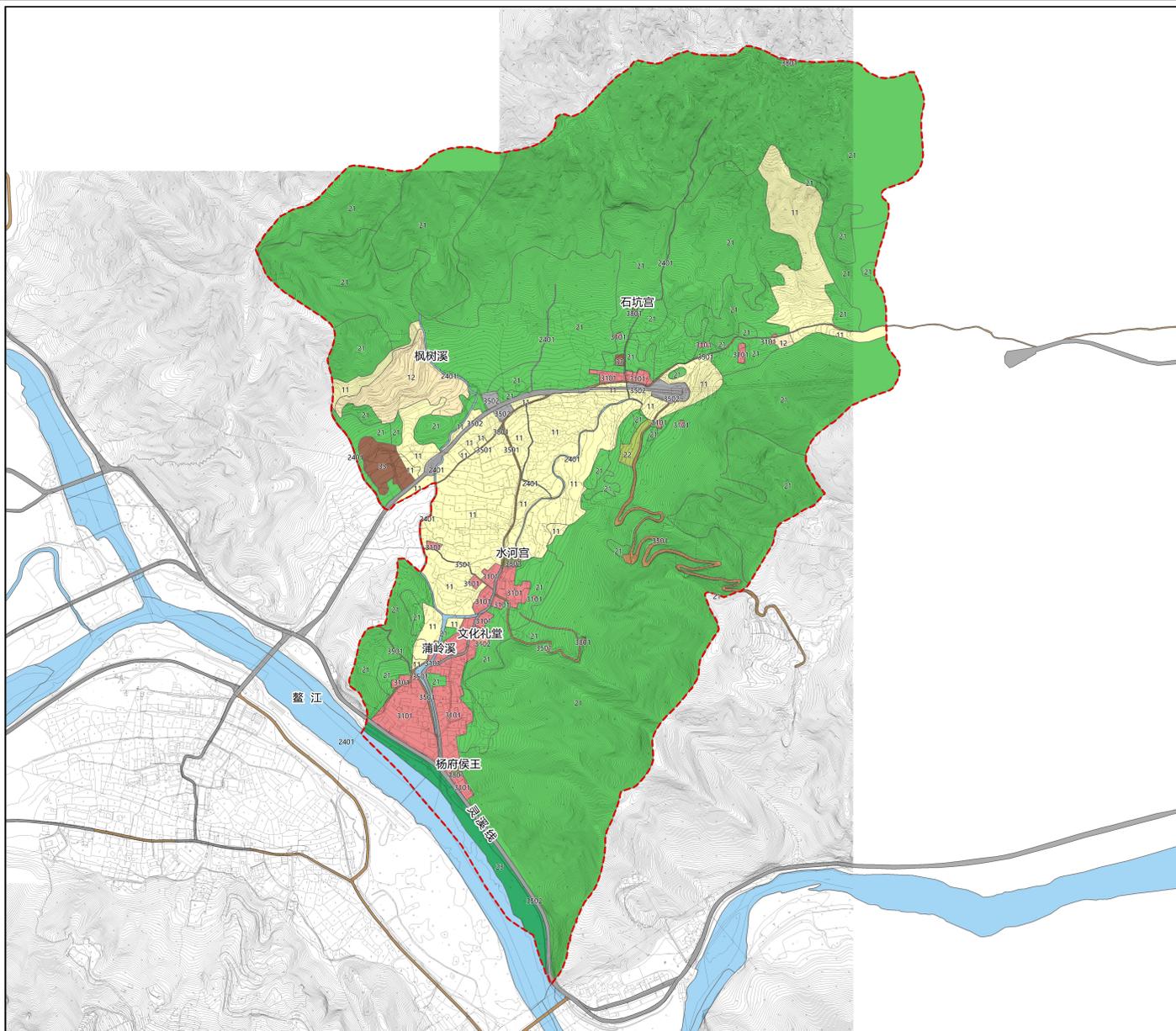
- 规划范围

浙江乾成规规划建筑设计有限公司

图号

02

平阳县南雁镇蒲岭村庄规划修编



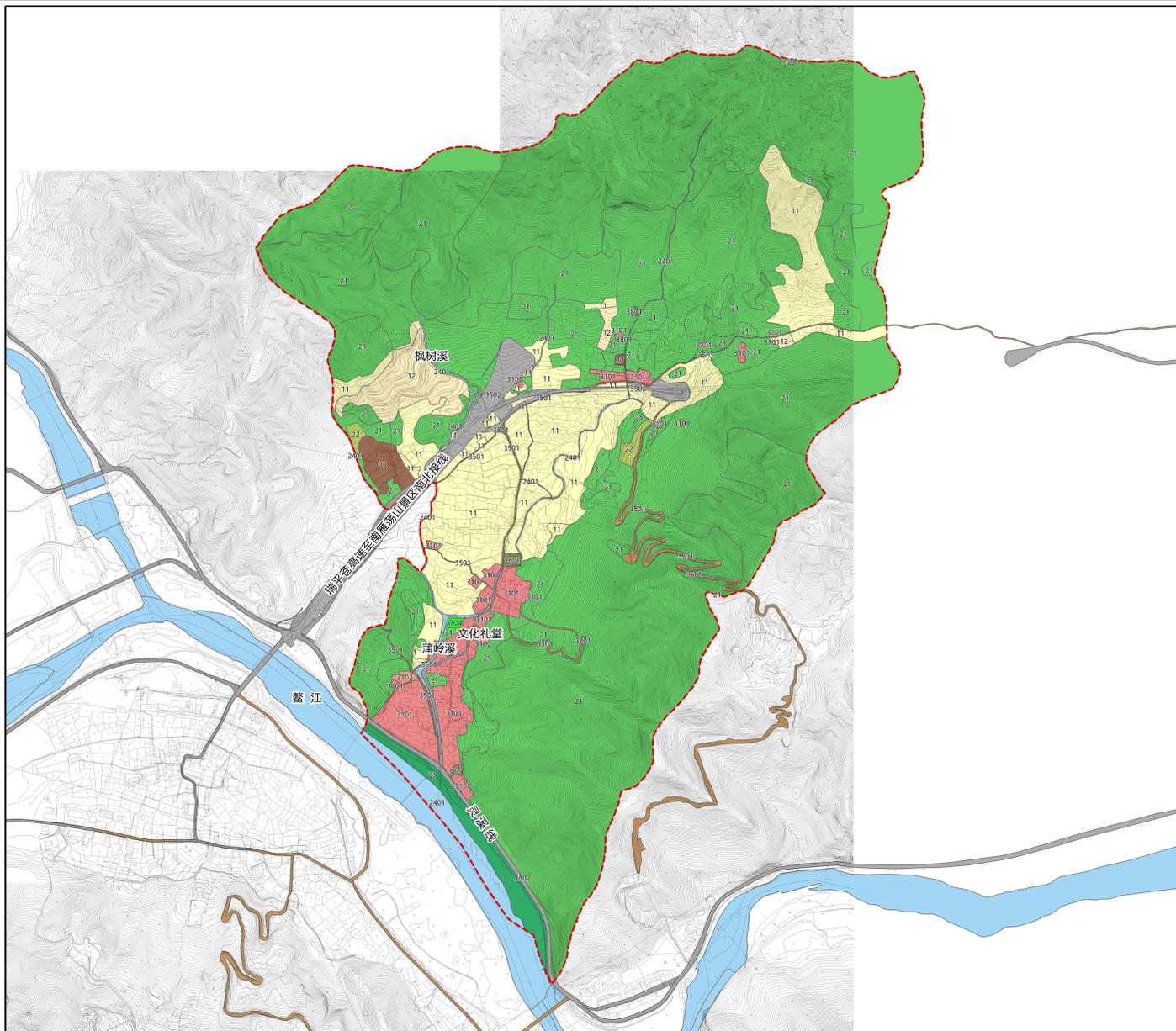
用地现状图

- 图例**
- 11耕地
 - 12园地
 - 21林地
 - 22草地
 - 23湿地
 - 2401河流水面
 - 3101农村宅基地
 - 3102农村社区服务设施用地
 - 33农村工矿用地
 - 3501乡村道路用地
 - 3502对外交通设施用地
 - 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

平阳县南雁镇蒲岭村庄规划修编



用地规划图

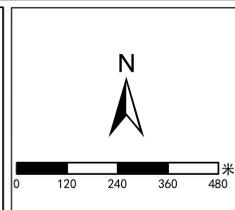
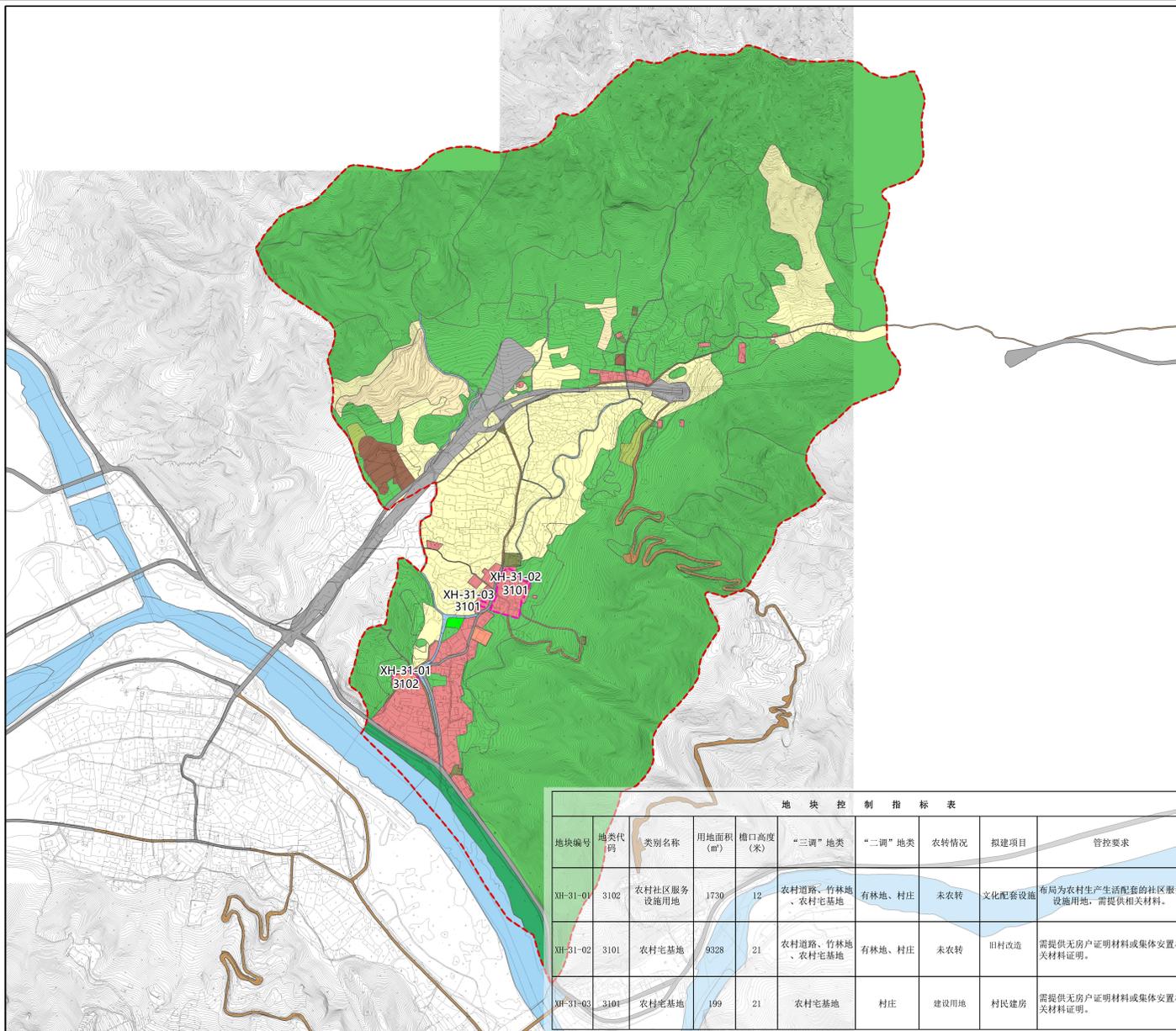
图例

- 11耕地
- 12园地
- 21林地
- 22草地
- 23湿地
- 2401河流水面
- 3101农村宅基地
- 3102农村社区服务设施用地
- 3104农村绿地与开放空间用地
- 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
- 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 04

平阳县南雁镇蒲岭村村庄规划修编



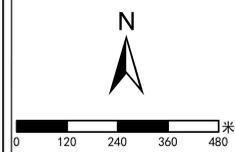
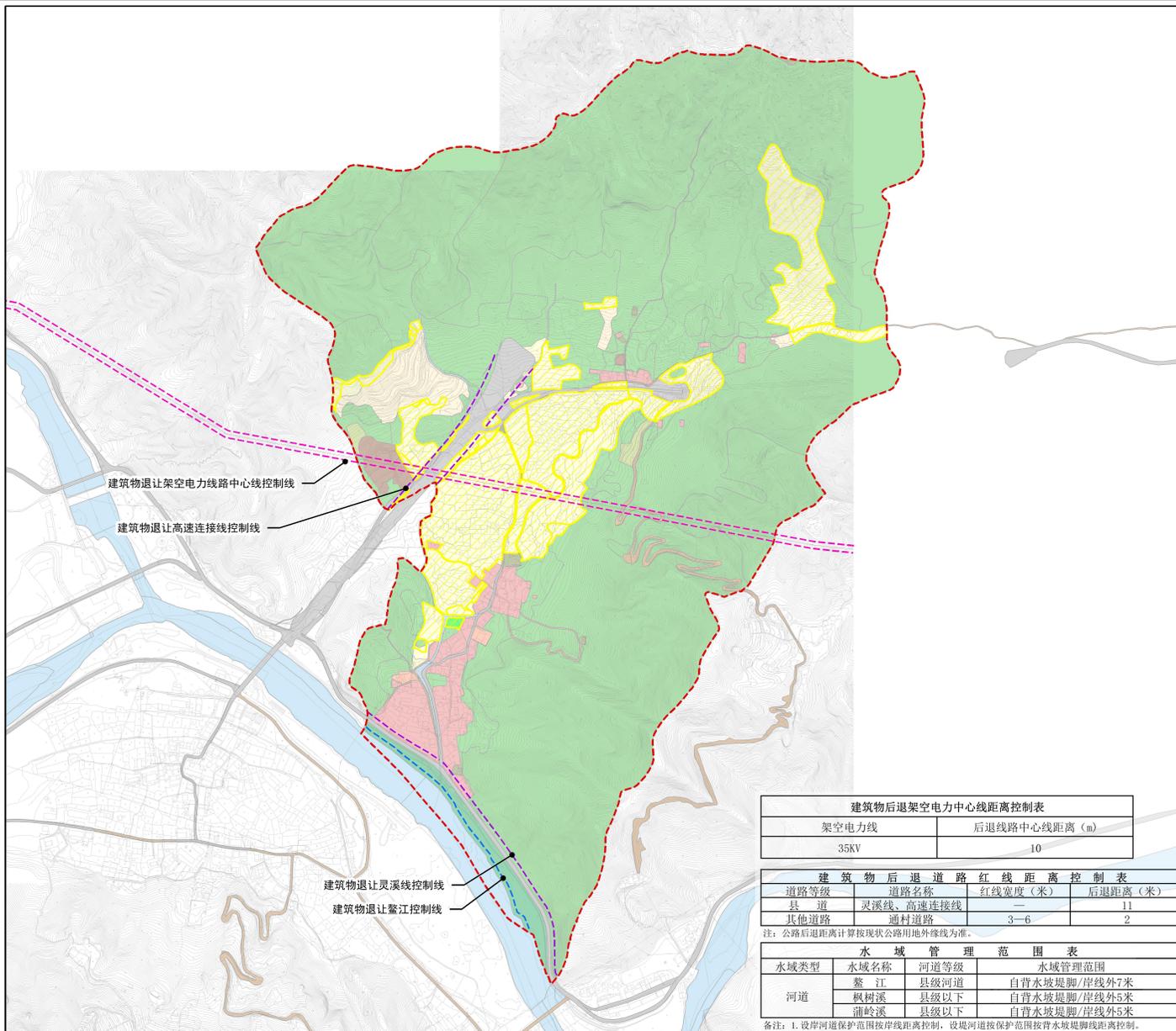
规划建设地块管控图

- 图例**
- 建设地块范围线
 - XH-31-01 地块编号

地块编号	地类代码	类别名称	用地面积 (m ²)	槽口高度 (米)	“三调”地类	“二调”地类	农转情况	拟建项目	管控要求
XH-31-01	3102	农村社区服务设施用地	1730	12	农村道路、竹林地、农村宅基地	有林地、村庄	未农转	文化配套设施	布局为农村生产生活配套的社区服务设施用地，需提供相关材料。
XH-31-02	3101	农村宅基地	9328	21	农村道路、竹林地、农村宅基地	有林地、村庄	未农转	旧村改造	需提供无房产证明材料或集体安置相关材料证明。
XH-31-03	3101	农村宅基地	199	21	农村宅基地	村庄	建设用地	村民建房	需提供无房产证明材料或集体安置相关材料证明。

浙江乾成规划建筑设计有限公司

平阳县南雁镇蒲岭村庄规划修编



专篇规划图

- 图例**
- 建筑物退让电力线控制线
 - 建筑物退让道路控制线
 - 建筑物退让鳌江控制线
 - 永久基本农田
 - 规划范围

架空电力线	后退线路中心线距离 (m)
35KV	10

道路等级	道路名称	红线宽度 (米)	后退距离 (米)
县道	灵溪线、高速连接线	—	11
其他道路	通村道路	3—6	2

注：公路后退距离计算按现状公路用地外缘线为准。

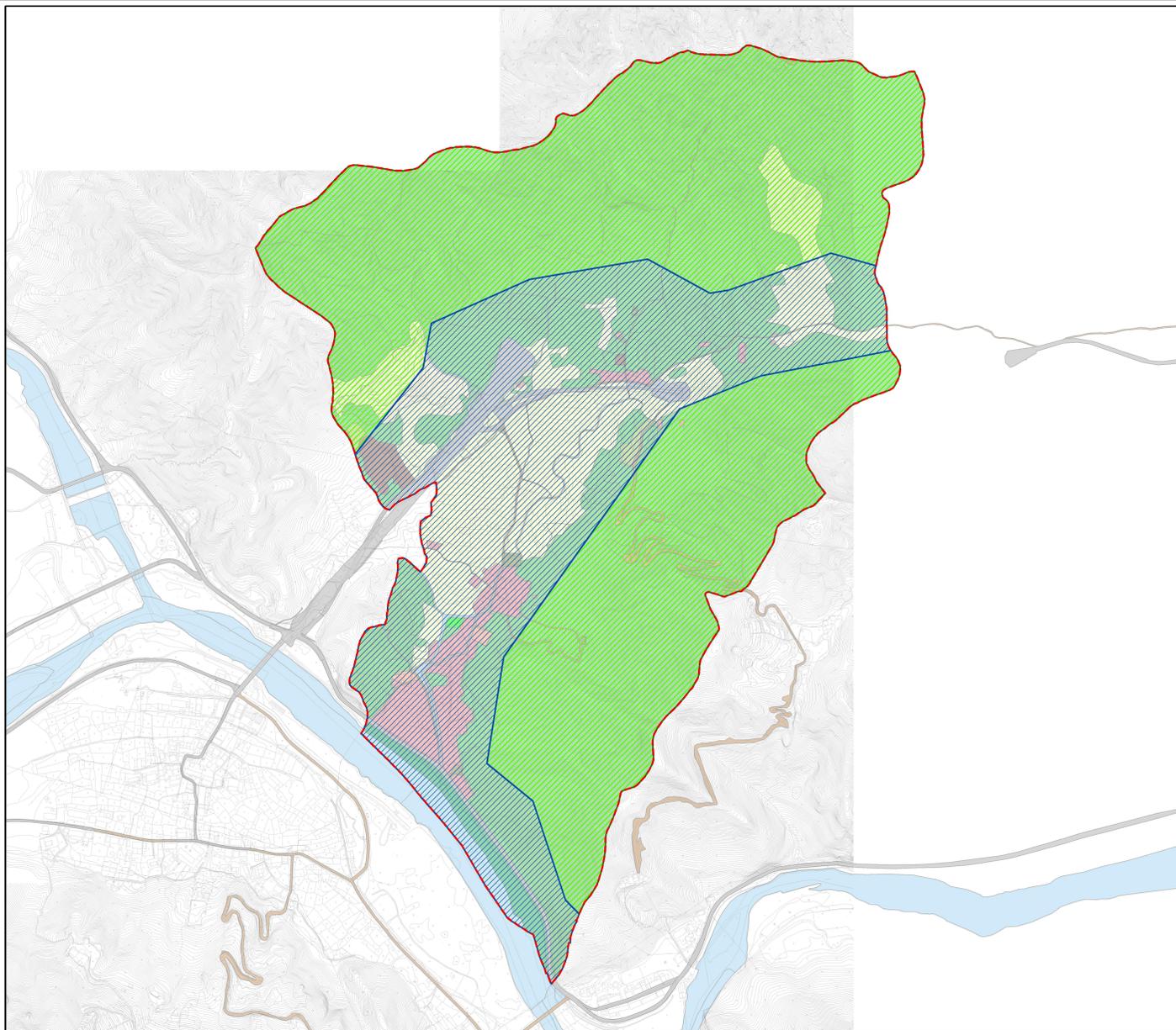
水域类型	水域名称	河道等级	水域管理范围
河道	鳌江	县级河道	自背水坡堤脚/岸线外7米
	枫树溪	县级以下	自背水坡堤脚/岸线外5米
	蒲岭溪	县级以下	自背水坡堤脚/岸线外5米

备注：1. 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。

浙江乾成规划建筑设计有限公司

图号 06

平阳县南雁镇蒲岭村村庄规划修编



专篇规划图

图例

- 三级保护区
- 二级保护区
- 规划范围

备注：
本次规划范围涉及到浙江雁荡山国家级风景名胜区的二、三级保护区。

浙江乾成规划建筑设计有限公司

图号 06