



普宁市云落镇 **云落村** 村庄规划（2018-2035年）

成果稿

委托单位：普宁市云落镇云落村村委会
编制单位：广东工业大学建筑设计研究院
完成时间：2019年12月

目 录

一、总则

1.1 项目背景.....	2
1.2 规划范围与规划期限.....	2
1.3 基本原则.....	3
1.4 规划依据.....	3
1.5 技术路线.....	4

二、综合现状分析

2.1 区位分析.....	5
2.2 相关规划解读.....	6
2.3 人口与社会经济.....	10
2.3.1 村庄人口情况.....	10
2.3.2 社会经济及产业.....	10
2.4 自然生态环境.....	10
2.5 现状土地利用情况.....	11
2.6 现状道路交通.....	11
2.7 现状公共服务设施.....	11
2.8 现状市政基础设施.....	11
2.9 历史人文现状.....	12
2.10 现状村容村貌.....	12

三、发展条件与发展诉求

3.1 发展条件——内外资源评估.....	13
3.1.1 外部资源.....	13
3.1.2 内部资源.....	13
3.2 发展诉求.....	13
3.3 需求台账梳理.....	15

四、规划思路、发展定位与目标

4.1 规划思路.....	16
4.2 发展定位与目标.....	16
4.3 发展规模.....	16

五、村域规划

5.1 村域功能分区规划与空间发展结构.....	17
5.1.1 村域功能分区.....	17
5.1.2 村域空间结构.....	17
5.2 村域土地利用规划.....	18
5.3 农房建设规划及风貌指引.....	20
5.3.1 村庄建设控制边界规划.....	20
5.3.2 农房布局规划图.....	21

5.4 农房建设规划指引.....	22
5.4.1 住房建设选址及经济技术指标要求.....	22
5.4.2 建筑户型功能布局及使用引导.....	23
5.5 人居环境整治及提升规划指引.....	24
5.5.1 综合环境整治.....	24
5.5.2 农房整治规划.....	25
5.5.3 村域公共服务设施完善行动规划.....	26
5.5.4 村庄道路及交通设施提升.....	27
5.5.5 环卫设施规划.....	28
5.5.6 污水处理规划.....	29
5.5.7 村庄集中供水规划.....	29
5.5.8 电力电信规划.....	30
5.5.9 防灾减灾规划.....	30
5.6 村庄创建行动规划.....	31
5.6.1 产业发展规划.....	32
5.6.2 产业发展建议.....	32
5.6.3 历史文化保护.....	33
5.6.4 特色风貌营造.....	34

六、各自然村建设行动规划

6.1 村庄规划（含近期）建设项目库.....	42
6.2 云落村村域建设行动规划.....	43

七、实施保障措施

八、附件

8.1 公众参与报告书.....	47
8.2 村庄建设管理公约.....	50
8.3 村庄建设需求台账与村庄规划建设项目库.....	55
8.4 村庄用地规划汇总表.....	57
8.5 附图.....	58

注：本次村庄规划成果“4图2书2表1公约”的说明：4图即村庄用地现状图、村庄用地规划图、村庄建设项目布局规划图、农房建设总平面图，“2书”指规划说明书和公众参与报告书（详见附件）；“2表”指2套表格，分别是村庄建设需求台账和村庄规划建设项目库（表）；“1公约”指村庄规划建设管理公约。以图文并茂形式展现于文本说明书各章节中。



一、总则

1.1 项目背景

为贯彻落实国家、省、市、县乡村振兴以及农村人居环境改善的工作需要：根据省府办公厅《广东省改善农村人居环境“十三五”规划（2016-2020）》、省住建厅《整县推进全省乡村规划编制工作方案》的要求，随着普宁市社会经济发展水平的不断提高，迫切地开展村庄规划编制工作，以有效引导县域范围内农村地区开发建设行为，改善农村人居环境，实现国家“加快农业现代化实现全面小康目标”，充分发挥乡村规划的统筹引领作用，完善农村基层设施和公共服务设施，传承和凸显潮汕文化特色，增强农村发展活力。

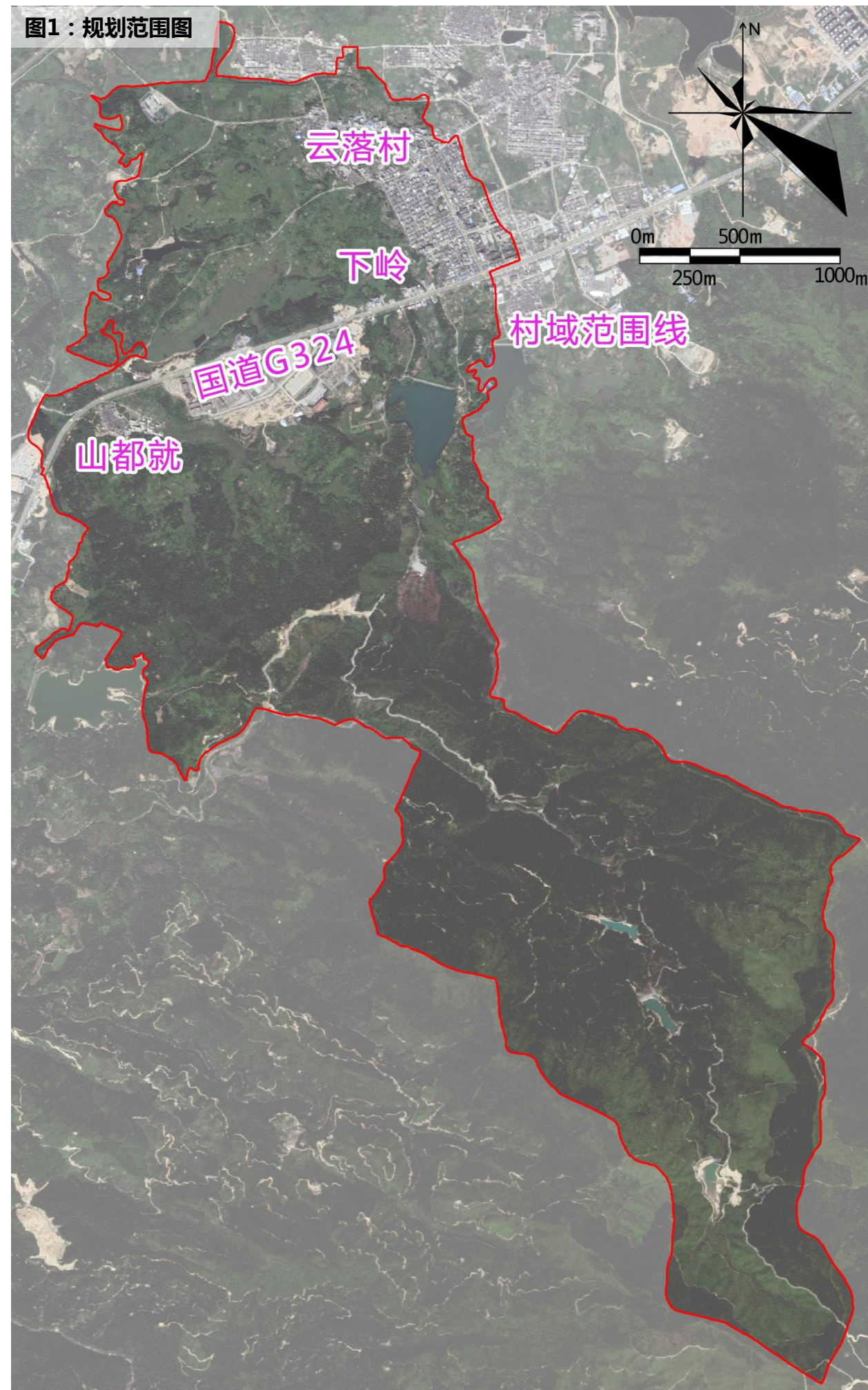
1.2 规划范围与规划期限

本次规划范围为云落村行政村村域，村域总面积约383.43公顷，包括3个自然村落，即云落村、下岭和山都就，总人口约7585人、总户数约1514户（2018年12月统计）。规划期限至2035年，近期整治及创建规划至2022年。

云落村位置示意图



图1：规划范围图





1.3 基本原则

（1）因地制宜，分类指导

根据村庄自然生态环境、人文地理特色、社会经济发展条件等实际情况，科定不同地区、不同发展阶段村庄的发展目标、规划重点和实施对策。

（2）乡土特色，潮汕风貌

保护自然地形地貌、村庄肌理和历史遗存，尊重地方民俗风情和生活习惯，突显潮汕、潮汕、客家、雷州等潮汕文化特色，做到望得见山、看得见水、记得住乡愁。

（3）村民参与，村民自治

尊重农民主体地位和农民意愿，发动村民积极参与规划编制、审议和重大问题决策等过程。规划核心内容形成村庄建设管理公约并纳入村规民约，推进村民自治。

（4）多规融合，宜居宜业

注重对乡村资源的综合评估，落实上位规划要求，衔接相关规划，以多规融合为基础做好各项用地安排。结合村庄实际，完善乡村基本公共服务配套，发展农村电子商务、生态休闲农业、乡村旅游等新业态，促进乡村产业升级，提升乡村生活品质。

（5）简明规范，通俗易懂

规划成果应坚持简明扼要、规范严谨、通俗易懂，做到村民易明能用、村委好用懂管、政府能管易管。

1.4 规划依据

（1）国家、省、市相关法律、法规及指引：

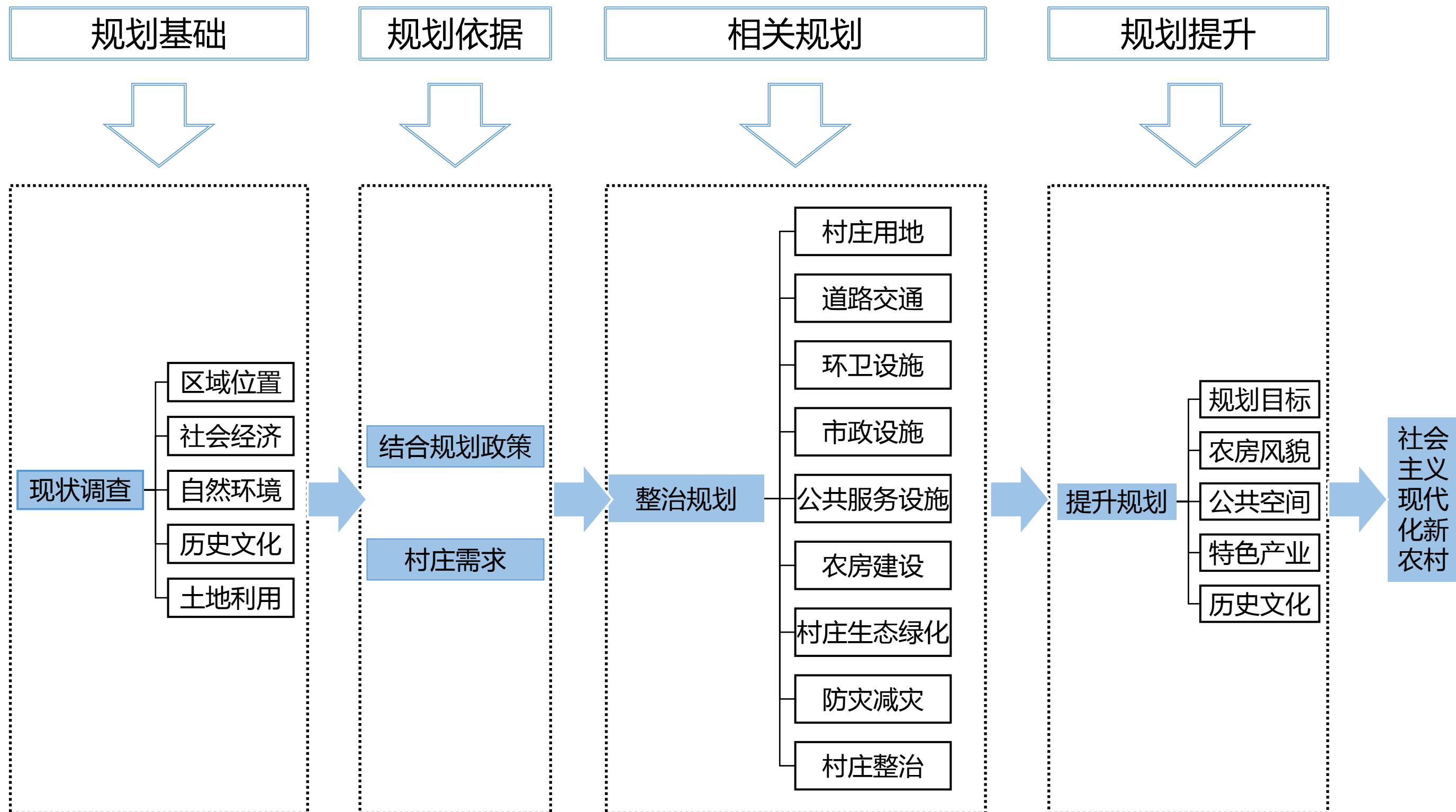
1）《中华人民共和国城乡规划法》（2008）；2）《中华人民共和国土地管理法》（1999）；3）《中华人民共和国环境保护法》（1989）；4）《中华人民共和国文物保护法》（1982）；5）《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015）；6）《村庄和集镇规划建设管理条例》（1993）；7）《村庄整治规划编制办法》（2013）；8）《村庄规划用地分类指南》（2014）；9）《村庄整治技术规范》（GB 50445-2008）；10）《美丽乡村建设指南》（GB/T 32000-2015）；11）《农村生活用水量卫生标准》（GB11730-89）；12）《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）；13）《农村电力网规划设计导则》（DL/T 5118-2010）；14）《农村防火规范》（GB 50039-2010）；15）《农村户厕卫生规范》（GB 19379-2012）；16）《广东省城乡规划条例》（2013）；17）《广东省村庄整治规划编制指引（试行）》（2006）；18）《广东省村庄规划编制指引（试行）》（2018.10）等。

（2）上层次及相关规划：

1）《普宁市市域乡村建设规划（2018-2035）》；2）国民经济和社会发展规划“十三五”规划；3）《普宁市云落镇城市总体规划（2016-2035年）》；4）《普宁市云落镇土地利用总体规划（2012-2020）》。



1.5 技术路线





二、综合现状分析

2.1 区位分析

云落村位于云落镇中部，离市区11公里，云落镇政府位于村中。有耕地1038亩，山地11380亩。广汕公路从中穿过。

该村庄北临下埔寮村、湖寨村、云楼村，东依大池村，西临九岭村、新星村，南靠后陂村。

图3：云落镇在普宁市的位置



图2：云落村在云落镇的位置





二、综合现状分析

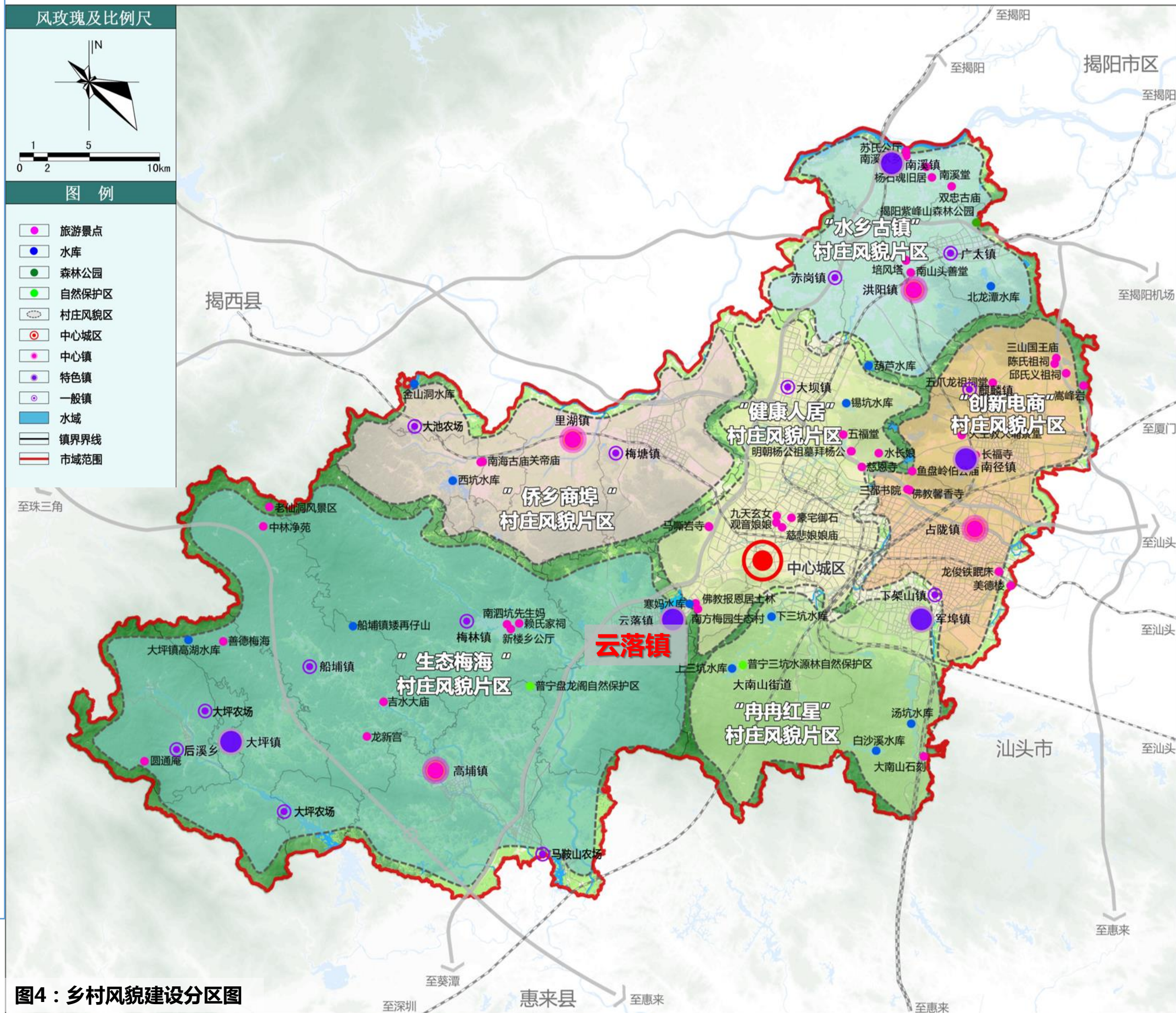
2.2 相关规划解读

(1) 与《普宁市市域乡村建设规划 (2018-2035)》协调。

在《普宁市市域乡村建设规划 (2018-2035)》中,云落镇镇被规划为“生态梅海”村庄风貌片区。

规划在自然景观风貌保护及建设方面:主要是凸显山林景观,打造绿色屏障;做活水文章,发挥水库、湖泊、河流景观优势;营造特色耕地田园,田园规模化耕作,作物特色化种植;居民点因地制宜建设,整体建筑风格简洁、古朴,与周边天然山水环境相协调。

规划在节点空间风貌保护及建设方面:改善村庄入口风貌,主体要素包括牌坊、村口石、村口大树、村口广场绿地等,另外还包括小品、植物、水系、地形等相关要素;结合古树名木,大树周边的绿化景观打造,应以低矮灌木为主,大树底下可适当设置休憩设施。



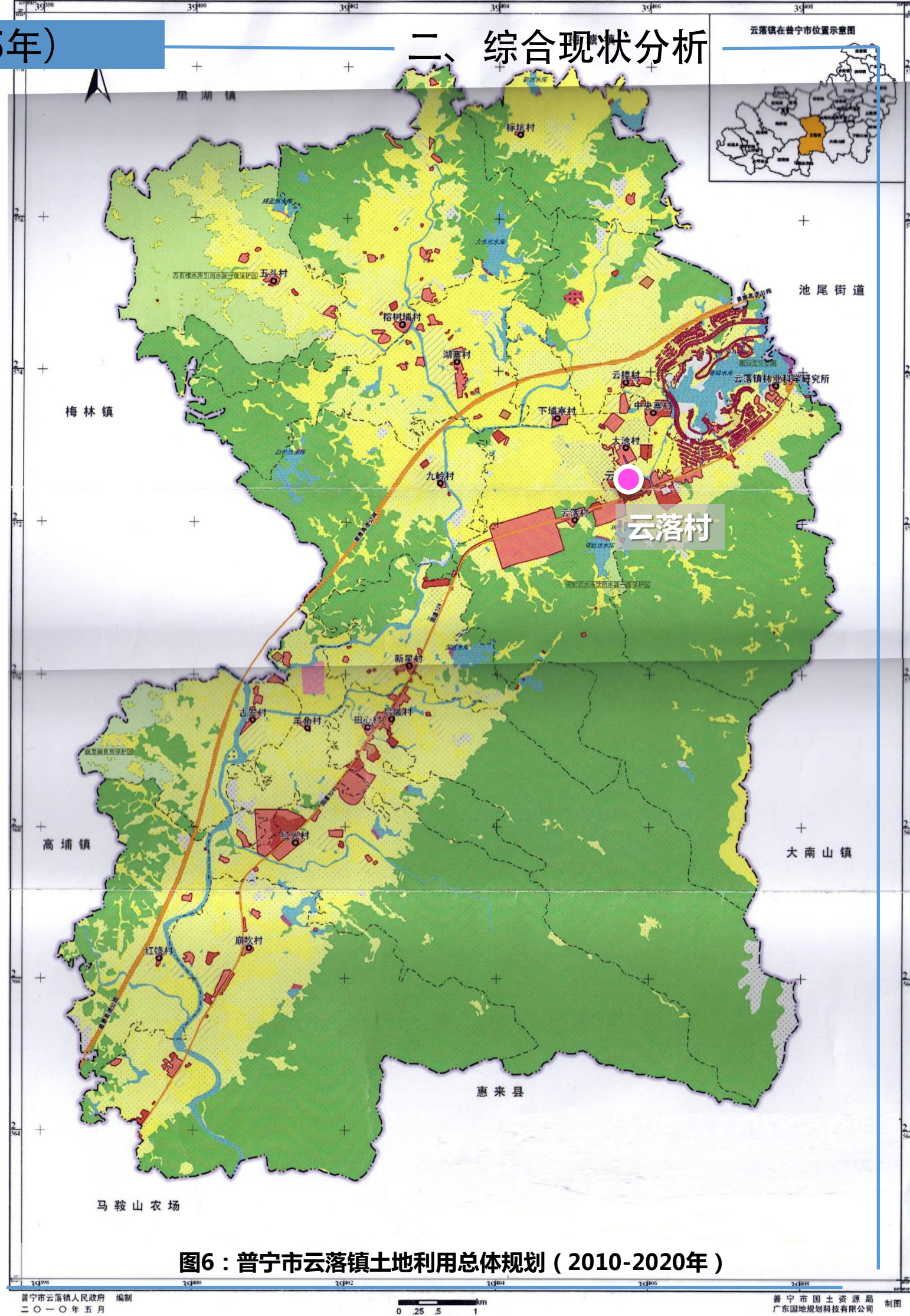
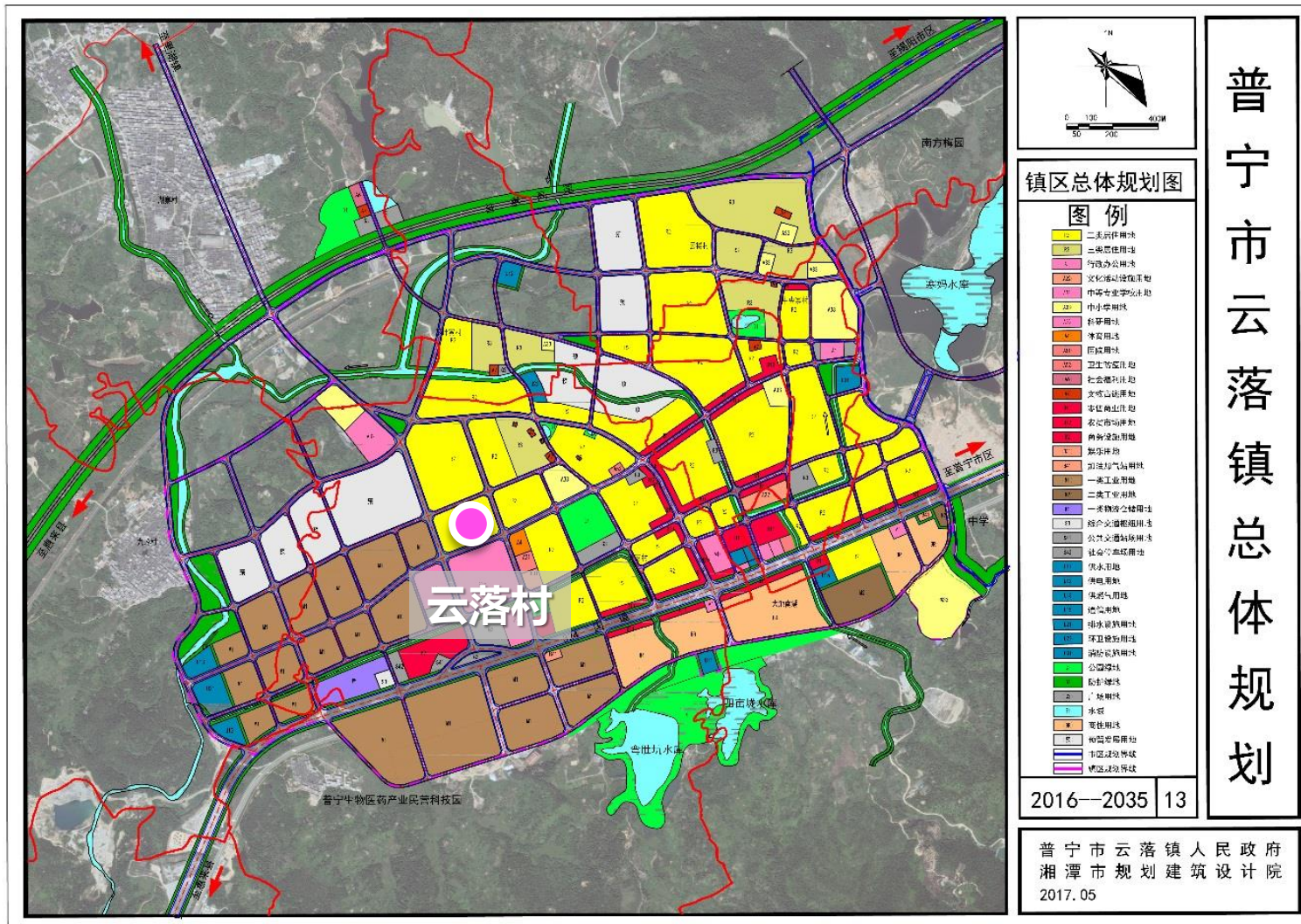
二、综合现状分析

2.2 相关规划解读

(2) 在《普宁市云落镇总体规划 (2016-2035年)》村镇体系规划中云落村的职能定位是综合型村庄，职能是重点发展第二、三产业。普宁市云落镇中云落村的建设用地重要规划以工业用地和居住用地为主。

(3) 《普宁市土地利用总体规划 (2010-2020年)》：规划中，云落村基本农田总面积为74.41公顷。本轮规划对接：将重点划定基本农田保护范围线，基于建设用地划定，进行村庄发展建设进行合理布局，并有效控制村庄规模的有效扩张。

图5：普宁市云落镇总体规划 (2016-2035年)





（4）《普宁市土地利用总体规划（2010-2020年）》：规划中，云落村基本农田总面积为74.41公顷。根据调研以及村庄发展需求，本次规划云落村村庄建设用地规模为80.38公顷，未占用基本农田。

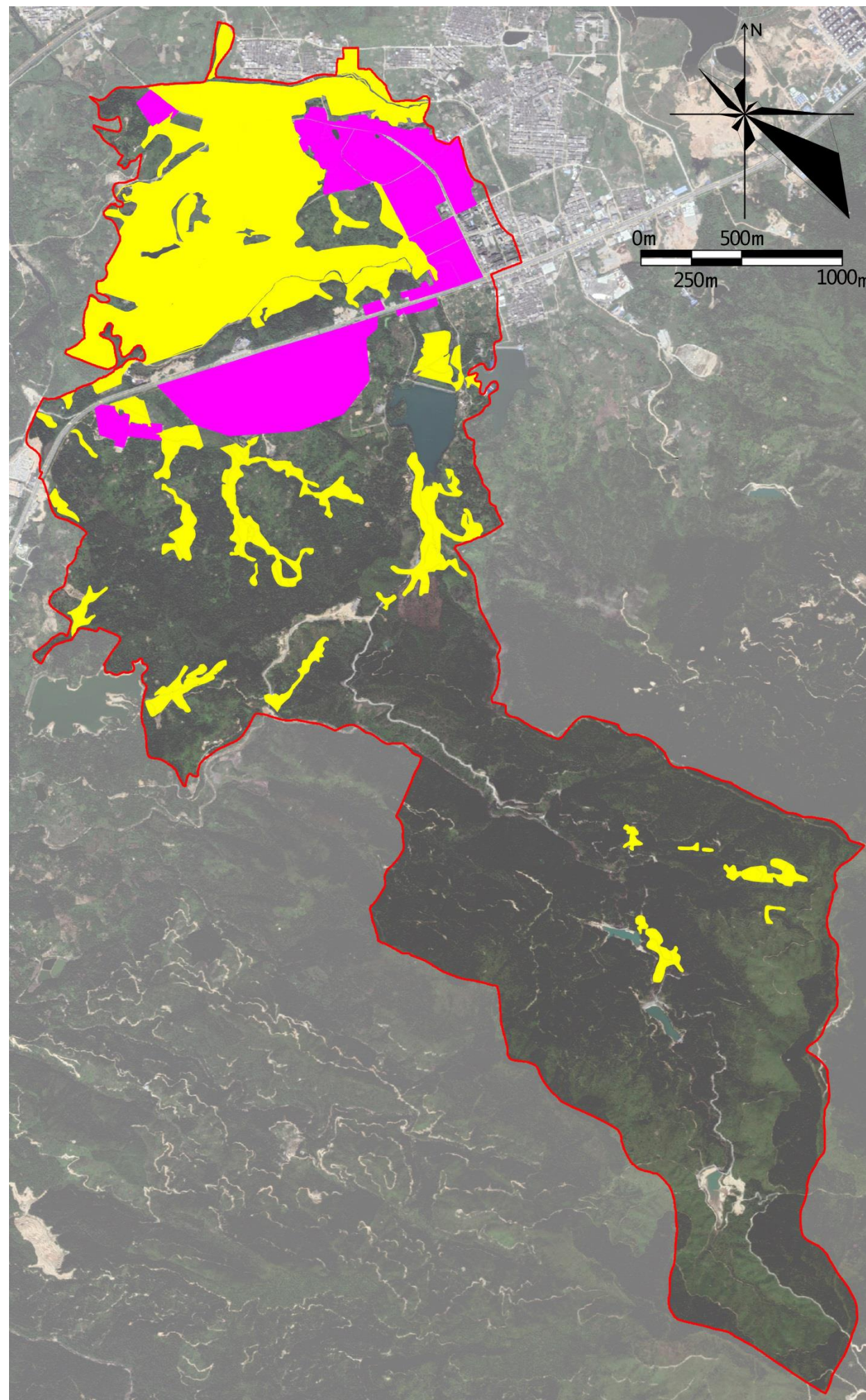


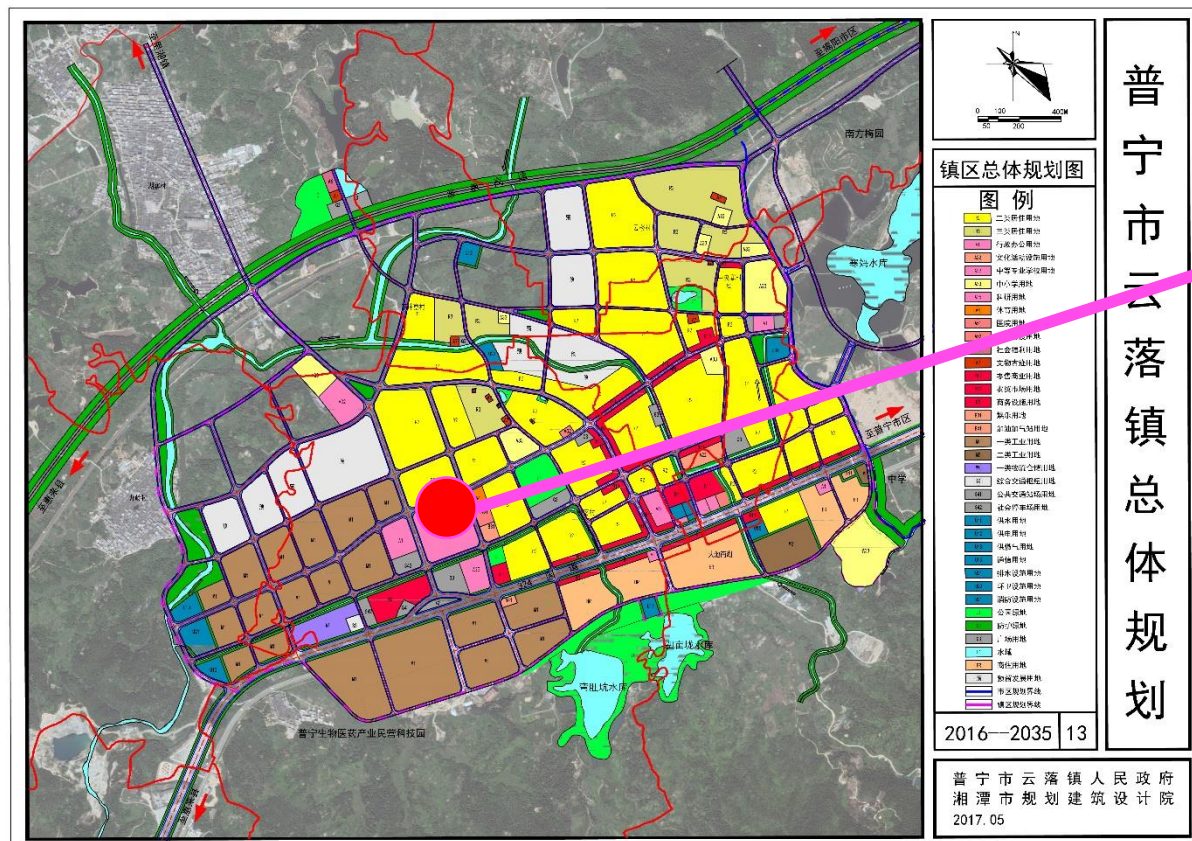
图7：与土地利用总体规划协调图

基本农田
建设用地

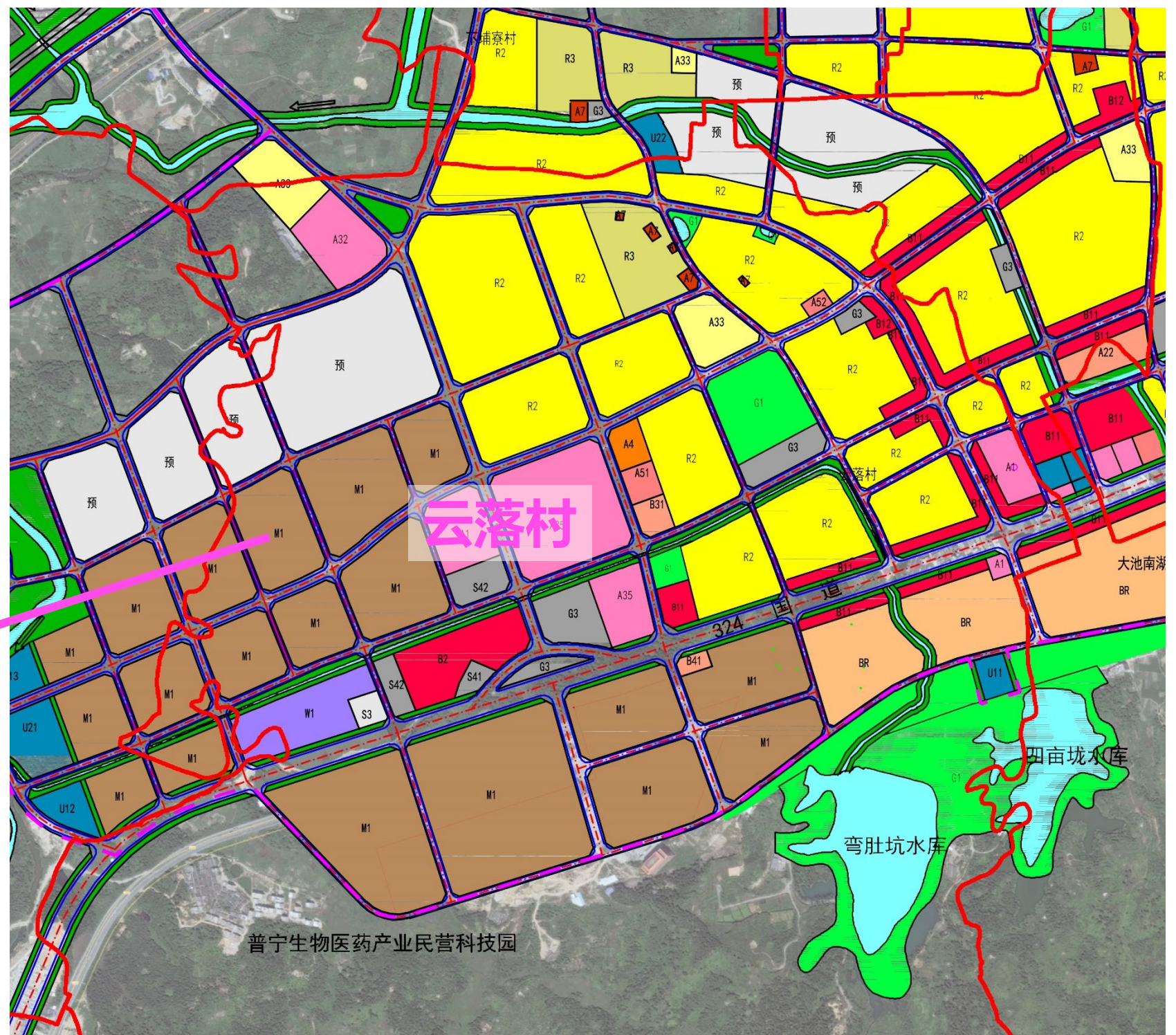


(5) 远期与《普宁市云落镇总体规划 (2016-2035年)》协调。

云落村未来将纳入镇总体规划区域，整村建设用地也将纳入城镇建设用地进行控制，因此云落村远期将按照总体规划以及后期控制性详细规划进行建设。



远期与云落镇总体规划协调图





2.3 人口与社会经济

2.3.1 村庄人口情况

行政村下辖3个自然村落，即云落村、下岭和山都就，全村户籍人口2018年约7585人、总户数约1514户，男女比例约1.5:1.3。总体上老年化现象未有出现，年轻劳动力居多，大部分外出务工，外出务工人数占人口30%，空心化较为明显，留守老人及儿童居多，由于村庄基础设施配套不完善等问题，部分居民迁往镇区、县城等地。

2.3.2 社会经济及产业

村民以外出打工和种植养殖为主要收入来源，农业生产主要种植橄榄、荔枝、龙眼等农作物。

2.4 自然生态环境

云落村地形以丘陵为主，村庄北高南低。全村聚落呈块状分布，有耕地1038亩，山地11380亩，环境依山靠水，风景优美。村周边村寨有大池村、新星村等。阳光充足，雨量充沛，气候温暖，季风明显，无霜期长。由于雨水调匀，春旱较早。

菜地



菜地



道路



广场





2.5 现状土地利用情况

行政村村域总用地面积为1033.85公顷。村庄建设用地总面积为77.85公顷，占村域总面积的7.53%，非建设用地总面积为943.11公顷，占村域总面积的91.22%。

2.6 现状道路交通

对外交通主要是广汕公路，村道基本实现硬底化，但部分村道巷道现状路面破裂，行车颠簸；内部通达性及道路宽度有待进一步完善，村内道路较为狭窄，2到6米不等，多为断头路，车行交通很不方便，现状无停车场，基本依靠村内空地或自家院子解决。

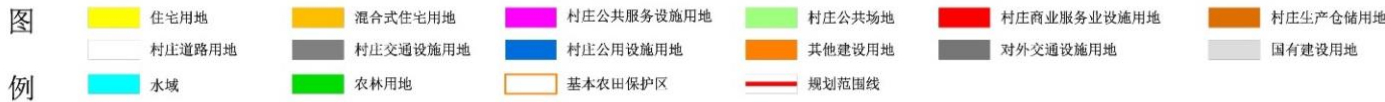
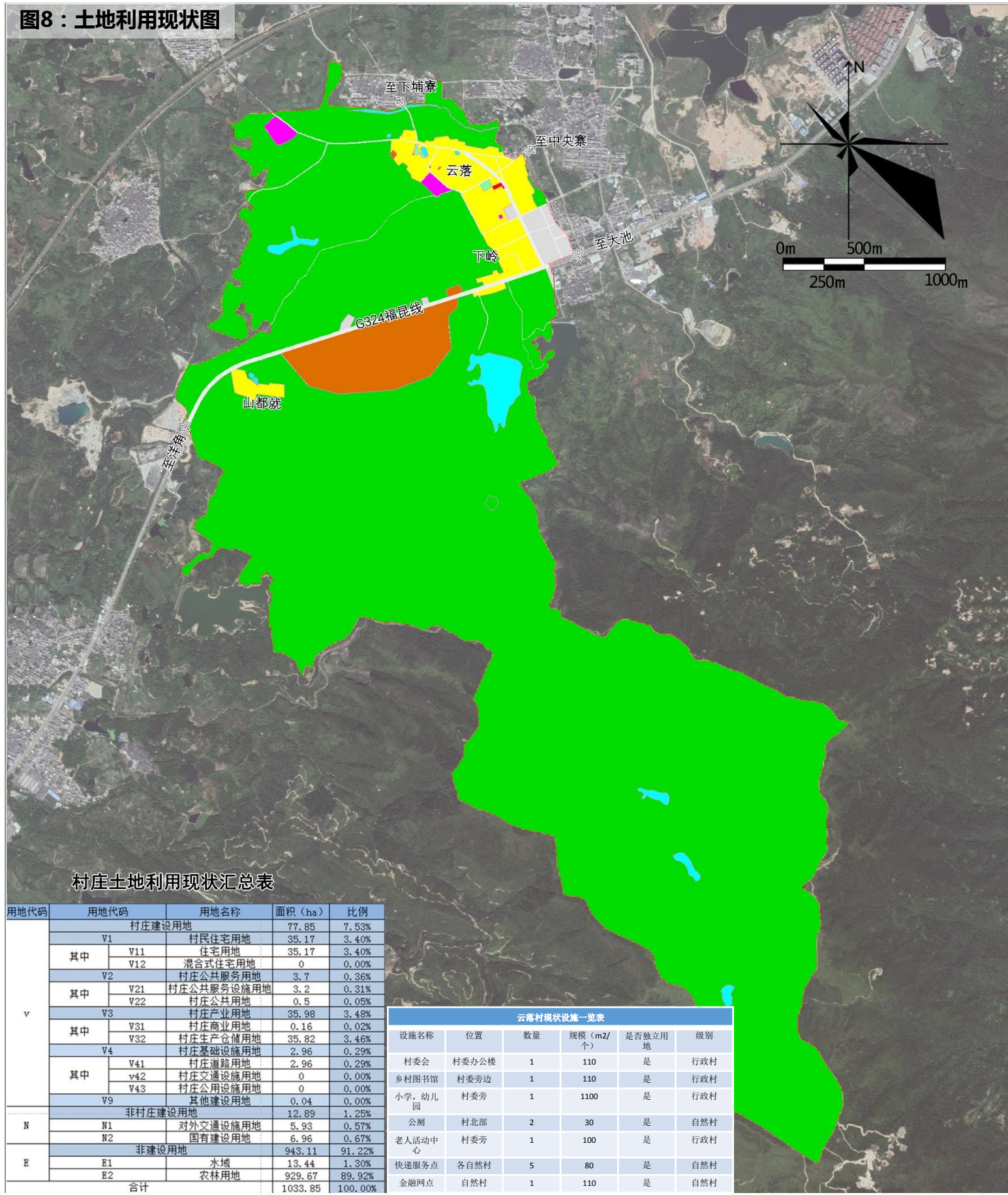
2.7 现状公共服务设施

该村有村委会办公楼一座，老人活动中心1处，小学幼儿园1个，乡村图书馆1个。

2.8 现状市政基础设施

- (1) 给水方面：云落村委的自然村（云落村）有集中取水点进行供水，村民饮水安全及方便得到保证。
- (2) 排水方面：现状已实现雨污分流，有一个在建污水处理池，占地面积约80平方米。计划尽快完工并投入使用，以满足村庄排污处理达标要求。
- (3) 电力方面：村内的电力线主要为架空的形式，电线一般沿建筑物外墙搭设。村内的主要路段和公共场所都有路灯，路灯在傍晚天黑时亮起，天亮时关闭，部分自然村缺乏照明设施。
- (4) 电信方面：固话、移动通信、有线电视等网络已经覆盖全村，各种通信主干线均为架空敷设的方式，各种通信容量基本能满足村民生活使用的要求。
- (5) 环卫方面：云落村有使用水冲三格化粪池水冲式公厕，部分新建住宅部分设有户厕。部分区域未能做到人畜分离，家禽和牛、猪的粪便污染村民居住环境。
- (6) 村内共有3处垃圾池，计划新增2处，垃圾隔一段时间清理一次，但由于清理间隔太长，且原堆放点已满，未找到合适地方堆放垃圾，使得垃圾堆满了垃圾池，卫生状况很差。村民的卫生意识较差，乱扔垃圾，乱摆乱晒情况严重。
- (7) 消防方面：村内都可通行消防车，村前水塘可作为消防备用水源。
- (8) 能源使用方面：村民多数使用煤气、电源作为主要生活能源，部分村民使用柴草作为备用能源。

图8：土地利用现状图





2.9 历史人文现状

2.9.1 历史文化资源现状

拥有一定的自然、历史文化资源，分别分布在村内，例如古建筑、古榕树、古井、古庙，包括古树、祠堂、传统民居等，现状由于缺乏保护意识，多数已破坏，甚至已经拆除了。保留的民居古宅多数空置，并且没有得到合理有效利用，由于缺乏维修资金，古屋呈破坏趋势。

2.10 现状村容村貌

总体建筑质量参差不齐，剩余保留民居建筑中潮汕建筑特色较为突出，现以新式住宅建筑为主，居民空心化现象严重。

现状建筑



现状建筑





三、发展条件与发展诉求

3.1 发展条件——内外资源评估

（1）优势条件

- 国家宏观政策支持：坚守三条底线，以农业农村工作为主线，深入推进农业供给侧结构性改革的中央一号文件至2020年，建成一批各具特色的美丽宜居村庄的《国务院办公厅关于改善农村人居环境的指导意见》
- 云落村中大部分村庄较为整洁大方，有一定的基础；
- 村内池塘众多，有助于营造亲水景观。
- 村庄建设依据上版规划发展取得了一定的成效，有利于新一轮规划开展。

（2）存在问题

- 公共服务配套仍未能完全满足居民的需要，老年娱乐场地，图书室等。
- 市政设施尚不完善，缺乏消防设备；部分垃圾池、公厕不符合标准。
- 缺乏公共绿地、宅间绿化；广场无硬底或没有护栏、路灯等。
- 村的对外交通够完善，村庄道路狭窄。但是，部分道路仍缺乏硬底化，道路质量较差。

3.2 发展诉求

3.2.1 村民诉求与问题需求

通过与村民的沟通交流，村民诉求主要体现在如下八个方面：

（1）道路交通建设提升的诉求：道路拓宽村道，硬底化村内巷道，村内部道路通达性有待提高，村主要道路需整体拓宽，并完善道路安全标识。增加停车空间，村道作为云落行政村村民主要对外联系道路，路幅宽度较小，宜拓宽。部分自然村巷道为泥土路，下雨天影响村民生活，宜硬底化。多数村民要求每户至少1个停车位，以方便生活需求。

（2）修缮农房、重新利用空置房屋与云落建设需求：部分八十年代建的建筑出现漏水或有裂缝，待修缮。旧民居建筑多出现空置现象，村民希望能重新利用空置房屋，可作为放置农具、养禽畜或菜园等。

（3）公共服务设施建设——新增文化站、广场以及活动空间：村民反映缺少广场和活动空间，不利于村民日常交流，现已建的广场大多利用率极低，宜改造；未修建的自然村，宜增加。部分自然村将祠堂作为文化室使用，但无法满足实际需求。总体增加公共活动空间及休闲健身设施，丰富村民生活。





3.2 发展诉求

3.2.1 村民诉求与问题需求

（4）完善生活垃圾等基础设施建设：村庄现有的垃圾收集点大多为露天垃圾收集点，风起垃圾飞，不能很好的解决垃圾收集问题，宜改善。同时需确保定期保洁员来运走生活垃圾。总体市政设施较为缺乏，污水处理设施、户厕改造、垃圾处理亟需完善，大水坑处通信设施需增设。需新增两处通信基站、覆盖村域的通自来水建设、排污设施建设；完善垃圾清运体系。

（5）建立生态式污水处理池：建议云落村内自然村污水由明沟排放改为敷设污水管道，结合村庄内池塘改造为生态式污水处理池。

（6）修缮祠堂、围楼，传承民俗文化活动：云落村内众多的历史建筑、祠堂等，是村民的情感承载，但由于保护不当，多数破败不堪，甚至大多数已经拆除，现存的亟需修缮。

（7）倡导乡村社区治理，重塑村风：村民觉得村味越来越不浓厚，建议通过制定村规民约。增强村民的凝聚力，重塑过往和睦相处的村风。

（8）拓宽农产品销售渠道，增加住宿餐饮等旅游服务设施：该村农产品销售主要为：游客采摘、亲朋好友等，仅有部分商家运用互联网销售，农户希望能拓展销售渠道。

（9）村庄人口问题：村空心化严重，人口流失，留守老人及儿童居多。

垃圾池现状





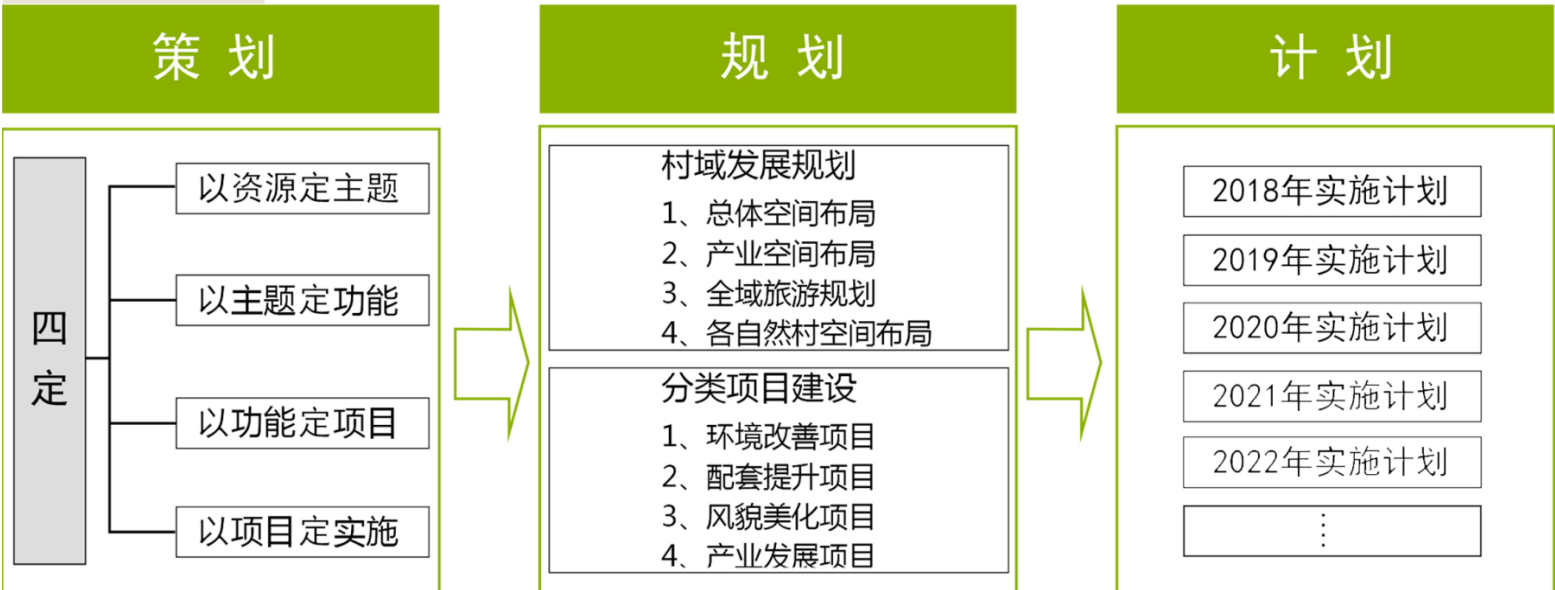
3.3 需求台账梳理

表1：村庄建设需求台账

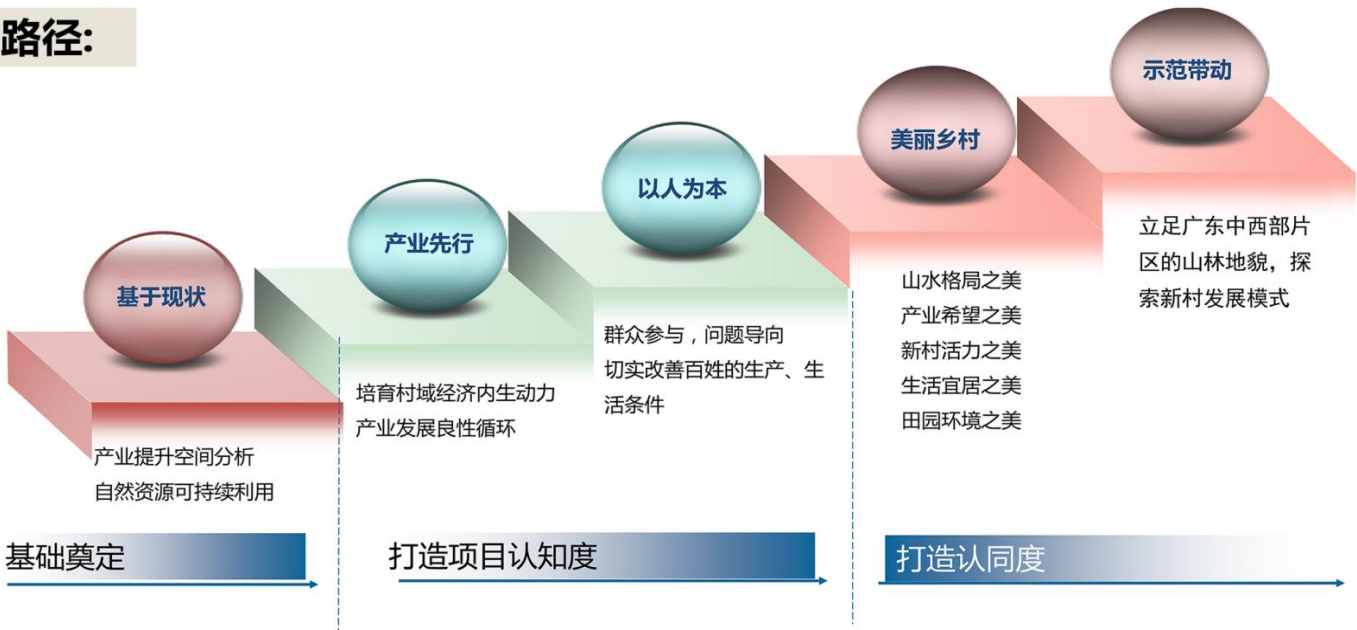
云落村村庄建设需求台账													
序号	项目类型	项目分类	设施名称	数量		是否独立用地	用地面积（㎡）	建筑面积（㎡）	所在位置	服务对象	覆盖程度（户）	备注	
				规模	单位								
1	基础设施配套	道路改善	主村道硬底化/拓宽	6600	㎡	是	6600	——	全村范围	云落村	覆盖全村1514户	未硬底化村道硬底化，宽4-8m，可采用水泥等材料。	
			巷道硬底化	3100	㎡	是	3100	——	全村范围	云落村	覆盖全村1515户	——	
			道路亮化建设	21	个	否	——	——	全村范围	云落村	覆盖全村1516户	路灯，按间隔30-50米、单侧设置路灯。	
			公交站场	1	个	是	200	——	下岭村	云落村	覆盖全村1517户	——	
			停车场	300	㎡	是	300	——	云落村	全村范围	覆盖全村1518户	草坪砖停车场，260-300元/㎡;细石水泥铺面约110元/㎡。	
2		供水保障	供水水塔建设	——	个	——	——	——	下岭村	云落村	覆盖全村1519户	村村通自来水，供水设备建设约每座25万元。	
			供水管网建设	1900	m	否	——	——	全村范围	云落村	覆盖全村1520户	供水设备管网约400-500元/米。	
3		排水保障	污水管网建设	1800	m	否	——	——	全村范围	云落村	覆盖全村1521户	采用PVC管收集每家每户的生活污水，入户管径为DN110，主管为DN200-300。	
4		供电保障	供电设备完善	——	——	——	——	——	——	——	——	——	
			供电网络升级	——	——	——	——	——	——	——	——	——	
5		通信保障	建设光纤4G网络	——	——	——	——	——	——	——	——	村域实现4G网络全覆盖；增设通信基站，电信、有线电视线路宜同杆敷设。	
6	环境卫生整治	垃圾处理	分类垃圾箱	151	个	否	——	——	全村范围	云落村	覆盖全村1525户	生活垃圾收集桶	
垃圾收集屋			1	个	是	10	——	全村范围	云落村	覆盖全村1526户	垃圾房		
7		公厕整治		80	㎡	是	30	——	云落村	云落村	覆盖全村1527户	——	
8		污水处理		1	个	是	60	——	云落村	云落村	覆盖全村1528户	100%生活污水处理，采用无动力“分散式微型人工湿地+生态沟”生态处理系统技术。按1.5-2万元/户计算。	
9		清淤整治	池塘清淤	0	㎡	——	——	——	全村范围	云落村	覆盖全村1529户	对水塘内的淤泥进行清理，并对风水塘周边进行绿化整治，沿路一侧加设护栏。	
			小河生态整治工程	——	m	——	——	——	——	——	——	——	
10		禽畜分离	圈栏拆除	——	㎡	——	——	——	——	——	——	——	
			圈栏建设	——	㎡	——	——	——	——	——	——	——	
11		环卫保洁设施		——	——	——	——	——	——	——	——	——	
12		公共服务	文体活动场所	幼儿园修缮工程	——	㎡	是	——	——	——	——	——	低年级小学在校人数：
	祠堂修缮工程			70	㎡	是	70	70	云落村	云落村	覆盖全村1537户	——	
	村委大楼修缮工程			100	㎡	是	100	100	村委会	云落村	覆盖全村1537户	原址加盖加固	
	老人活动中心			90	㎡	是	100	90	云落村	云落村	覆盖全村1538户	老人活动中心结合村委或文化室设置或养老中心镇统筹。	
	市场建设工程			100	㎡	是	100	——	云落村	云落村	覆盖全村1539户	——	
13	文体活动设施		文化室建设工程	120	㎡	是	120	120	云落村	云落村	覆盖全村1540户	满足村民阅读、文化交流等功能，2200-2400元/㎡。	
			活动健身区建设	2	套	是	——	——	——	云落村	覆盖全村1541户	——	
			篮球场建设工程	1	个	是	——	——	云落村	——	——	大小为13m*24m的篮球场，材质采用水泥面层。	
			文化广场建设工程	1100	㎡	是	1100	——	云落村	云落村	覆盖全村1543户	硬底化铺装、添加绿化、休闲桌椅等；另外增加增加如乒乓球桌、揉推器、扭腰器等健身设施；可兼作停车场。	
14	医疗设施		卫生室	90	㎡	是	90	90	云落村	——	——	——	
15	信息化建设		搭建产品电商平台或电子商务服务站	——	㎡	否	——	——	——	——	——	村委改造或新建，新建位置、电商服务平台。	
			公共服务中心（社会保障、就业培训、金融网点）	——	㎡	是	——	——	——	——	——	村委改造或新建，新建位置、电商服务平台。	
			“一站式”窗口服务	——	㎡	否	——	——	——	——	——	——	
16	村庄建设管理		农房改造及建设	乱搭乱建拆除	300	㎡	——	——	——	云落村	——	覆盖全村1548户	——
				新建村民宅基地	4100	㎡	是	——	——	云落村	——	覆盖全村1549户	——
		危房改造		——	㎡	——	——	——	——	——	——	——	
17		历史文化保护		——	㎡	——	——	——	——	——	——		
18		安全防护设施	警务室建设工程	——	㎡	是	——	——	——	——	——	——	
			消防安全服务点建设工程	——	㎡	否	——	——	——	——	——	——	
19	历史文化保护	传统村落		——	㎡	——	——	——	——	——	——		
20		南粤古驿道		——	㎡	——	——	——	——	——	——		
21	绿化美化提升	绿化提升	小游园	750	㎡	是	750	——	下岭村	云落村	覆盖全村1556户	结合绿地，打造设有防护栏杆、凉亭、绿化、景观小品等设施，供村民日常游憩的公共绿地；部分可兼作停车场。	
			村庄主要道路绿化建设	1800	m	否	——	——	全村范围	云落村	覆盖全村1557户	——	
			房前屋后绿化建设	2800	㎡	否	——	——	全村范围	云落村	覆盖全村1558户	——	
22		风貌提升	特色农村住宅改造	——	㎡	——	——	——	——	——	——	——	
			村庄牌楼或标识	——	个	是	——	——	下岭村	——	——	——	
			文化墙绘	——	㎡	——	——	——	——	——	——	——	
			乡村旅游休闲度假区	——	——	——	——	——	——	——	——	——	

四、规划思路、发展定位与目标

4.1 规划思路



规划路径:



规划特色:

- 特色一：产村相融的村域规划
- 特色二：产居一体的新村重构
- 特色三：景村一体的风貌打造
- 特色四：城乡统筹的设施配套
- 特色五：美丽乡村的景观构建
- 特色六：富民增收的长效机制
- 特色七：公众参与的规划可读
- 特色八：项目支撑的可操作性



4.2 发展定位与目标

云落村在以保留整治为主的规划建设指引下，坚定从“整治”走向“美丽乡村”的路线。

云落借助其周边的旅游资源，及其优越的山水资源优势，借势乡村振兴，打造干净、整洁、绿色生态、美丽宜居的——绿色发展、魅力云落。



4.3 发展规模

4.3.1人口规模

根据村庄摸底数据，至2018年12月统计，云落自然村内人口约6507人，1281户，下岭自然村内人口约536人，108户，山都就自然村内人口约542人，125户，总男女比例为1.5：1.3。随着普宁市和云落镇社会经济的不断发展，随着国家计生政策的变化，综合考虑广东省相关政策和普宁市总规相关指标，同时考虑到居民搬至县城、镇区等因素，预计户籍人口年均综合增长率近期为8%。采用总人口递增模型进行预测： $P_t = P_o (1 + K)^n$ ；其中 P_t ：为预测规划期末户籍人口规模； P_o ：为2018年末云落村村户籍人口约为7585人； K ：为人口综合增长率； n ：规划期长17。将相关数据代入，得到云落村2035年户籍人口为7450人。

4.3.2用地规模:云落村2035年用地规模为80.38公顷。



五、村域规划

5.1 村域功能分区规划与空间发展结构

5.1.1 村域功能分区

规划村域范围内形成五大功能区：

- 1) 乡村宜居区：主要位于云落村居民点分布
- 2) 旅游发展区：以水库为中心，配套乡村旅游公共服务设施的综合服务中心，另涵盖公用设施。
- 3) 工业发展区：主要以现工厂为发展基础，带动村内部经济发展，提高村民的收入。并且通过升级农家乐和置换空置民居功能，整治周边环境，营造良好的产业生产环境。
- 4) 农业种植区：主要分布于村域北部，主要种植橄榄等。
- 5) 生态保护区：于村庄南部山林带，属于严格控制保护开发区域，严禁开发建设，以保护水质和现状植被为主，具有重要生态服务和保护功能。

5.1.2 村域空间结构

云落村村域整体功能空间发展结构为：

“一心一轴五区”

一心：以村委会为核心的村庄综合服务中心；

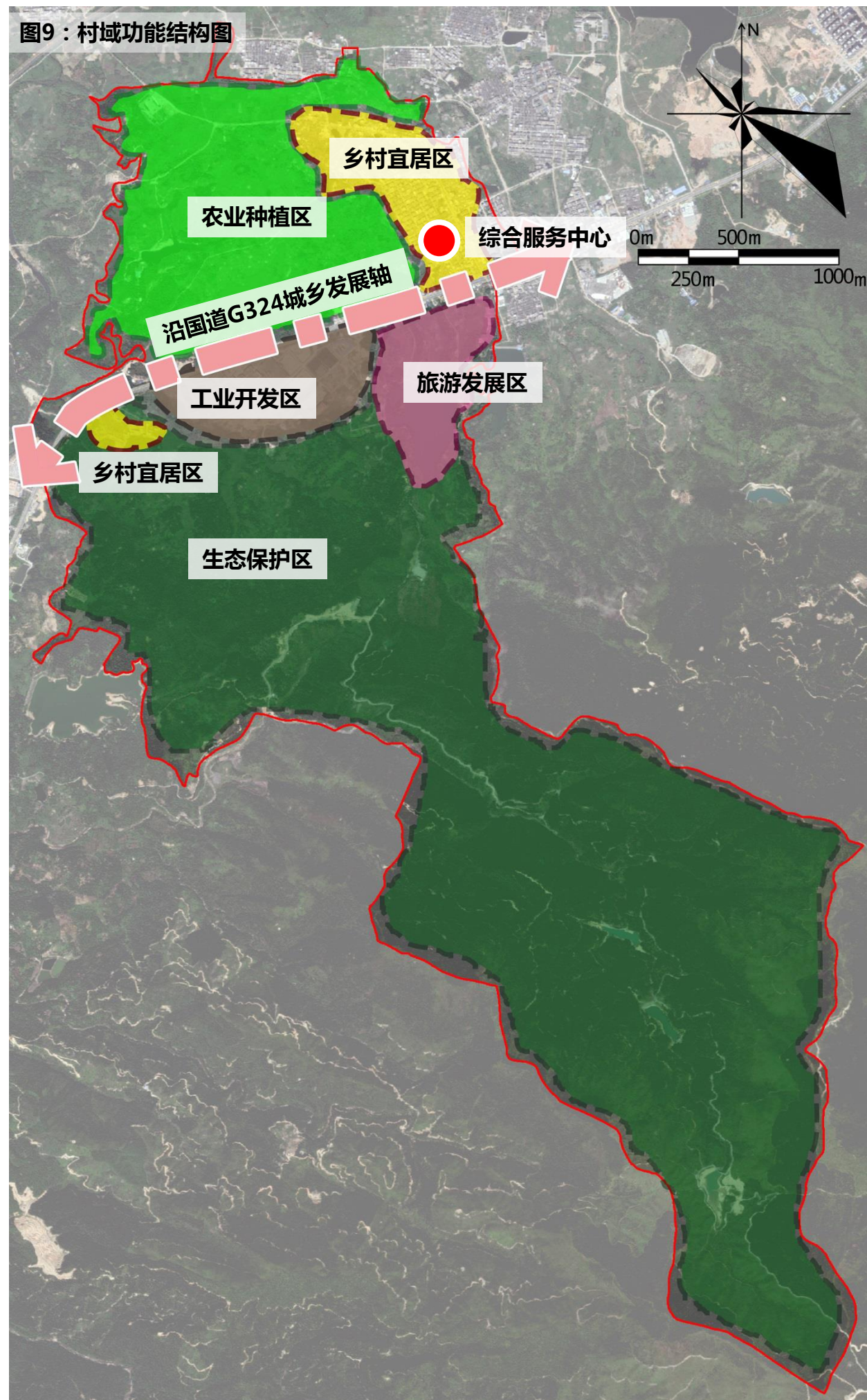
一轴：沿G324国道城乡发展轴；

五区：指农业种植区、乡村居住区、生态保护区、工业发展区以及旅游发展区；



文体广场节点设计效果图

图9：村域功能结构图





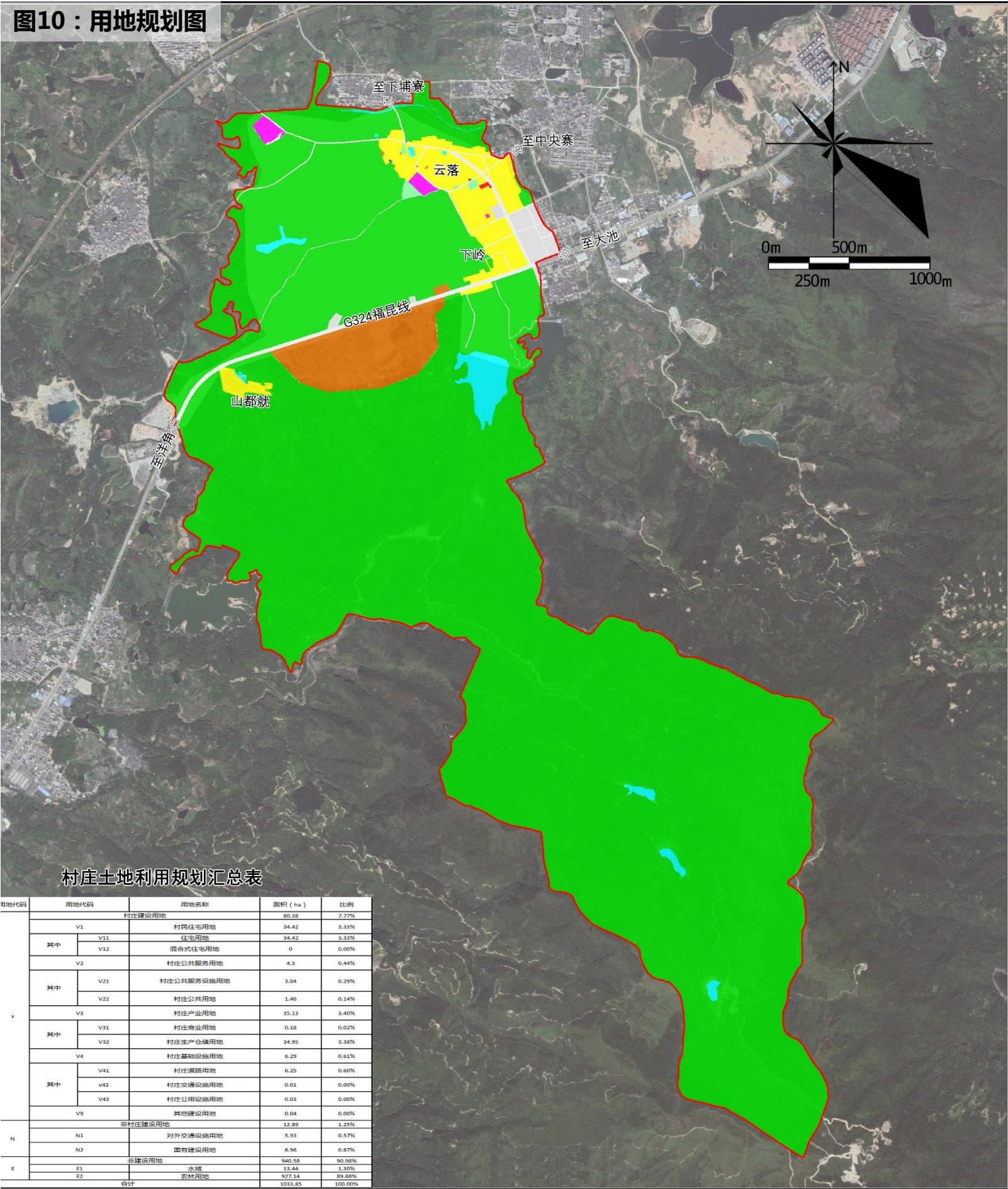
5.2 村域土地利用规划

村域规划总面积1033.85公顷，其中农林用地占绝大部分。农林用地为927.14公顷，占总面积89.68%；村庄建设用地80.38公顷，占总用地7.77%，其中规划新增村庄建设总用地80.38公顷，占总用地7.77%，其中规划新增村庄建设总用地并未占农保地。村庄建设用地中，村民住宅用地占大多数，为34.42公顷，占总用地3.33%；具体用地规划如下表。

表2：村域土地利用规划一览表

用地代码	用地代码		用地名称	面积（ha）	比例
V	村庄建设用地			80.38	7.77%
	V1		村民住宅用地	34.42	3.33%
	其中	V11	住宅用地	34.42	3.33%
		V12	混合式住宅用地	0	0.00%
	V2		村庄公共服务用地	4.5	0.44%
	其中	V21	村庄公共服务设施用地	3.04	0.29%
		V22	村庄公共用地	1.46	0.14%
	V3		村庄产业用地	35.13	3.40%
	其中	V31	村庄商业用地	0.18	0.02%
		V32	村庄生产仓储用地	34.95	3.38%
	V4		村庄基础设施用地	6.29	0.61%
	其中	V41	村庄道路用地	6.25	0.60%
		V42	村庄交通设施用地	0.01	0.00%
		V43	村庄公用设施用地	0.03	0.00%
	V9		其他建设用地	0.04	0.00%
N	非村庄建设用地			12.89	1.25%
	N1		对外交通设施用地	5.93	0.57%
	N2		国有建设用地	6.96	0.67%
E	非建设用地			940.58	90.98%
	E1		水域	13.44	1.30%
	E2		农林用地	927.14	89.68%
合计				1033.85	100.00%

图10：用地规划图



村庄土地利用规划汇总表

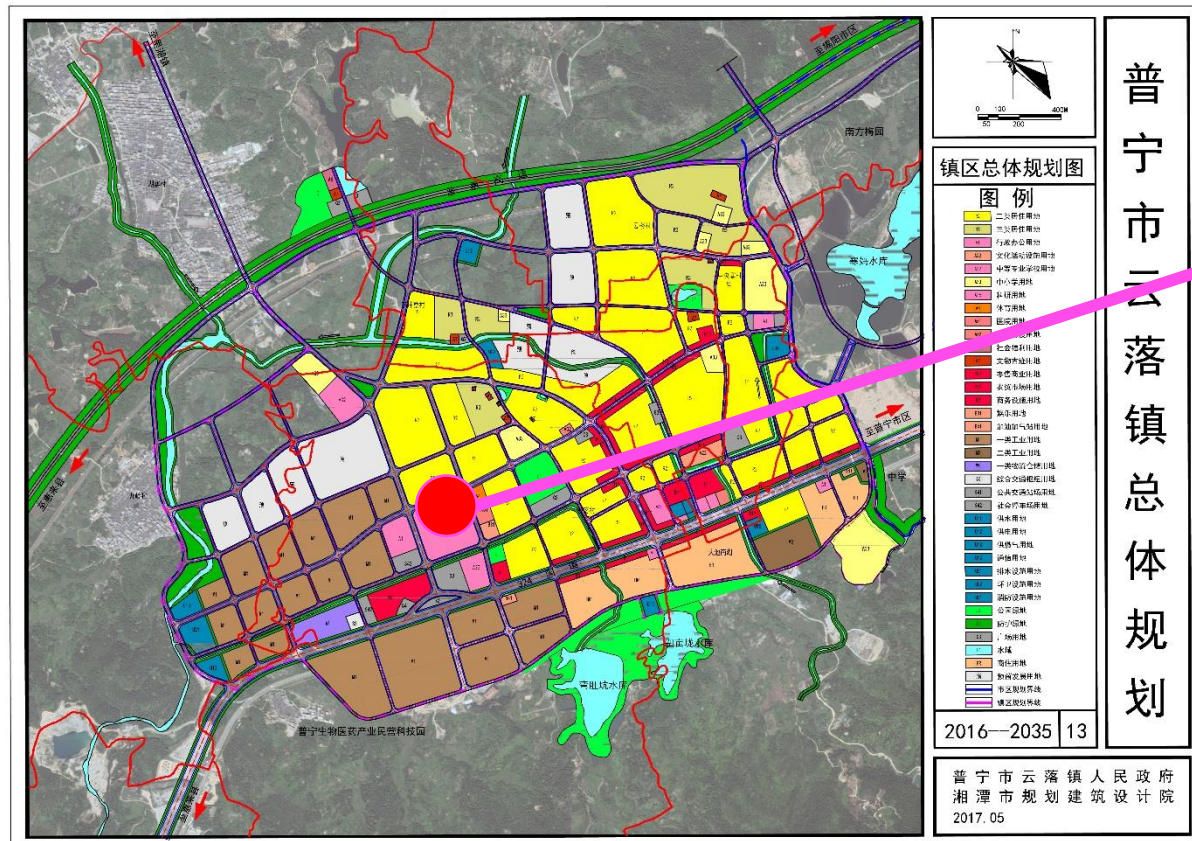
用地代码	用地代码		用地名称	面积（ha）	比例
V	村庄建设用地			80.38	7.77%
	其中	V1	村民住宅用地	34.42	3.33%
		V11	住宅用地	34.42	3.33%
		V12	混合式住宅用地	0	0.00%
	V2	村庄公共服务用地	4.5	0.44%	
	其中	V21	村庄公共服务设施用地	3.04	0.29%
		V22	村庄公共用地	1.46	0.14%
		V3	村庄产业用地	33.13	3.40%
	其中	V31	村庄商业用地	0.18	0.02%
		V32	村庄生产仓储用地	34.95	3.38%
		V4	村庄基础设施用地	6.29	0.61%
	其中	V41	村庄道路用地	6.25	0.60%
		V42	村庄交通设施用地	0.01	0.00%
		V43	村庄公用设施用地	0.03	0.00%
	V9	其他建设用地	0.04	0.00%	
N	非村庄建设用地			12.89	1.25%
	N1	对外交通设施用地	5.93	0.57%	
	N2	国有建设用地	6.96	0.67%	
E	非建设用地			940.58	90.98%
	E1	水域	13.44	1.30%	
	E2	农林用地	927.14	89.68%	
合计				1033.85	100.00%



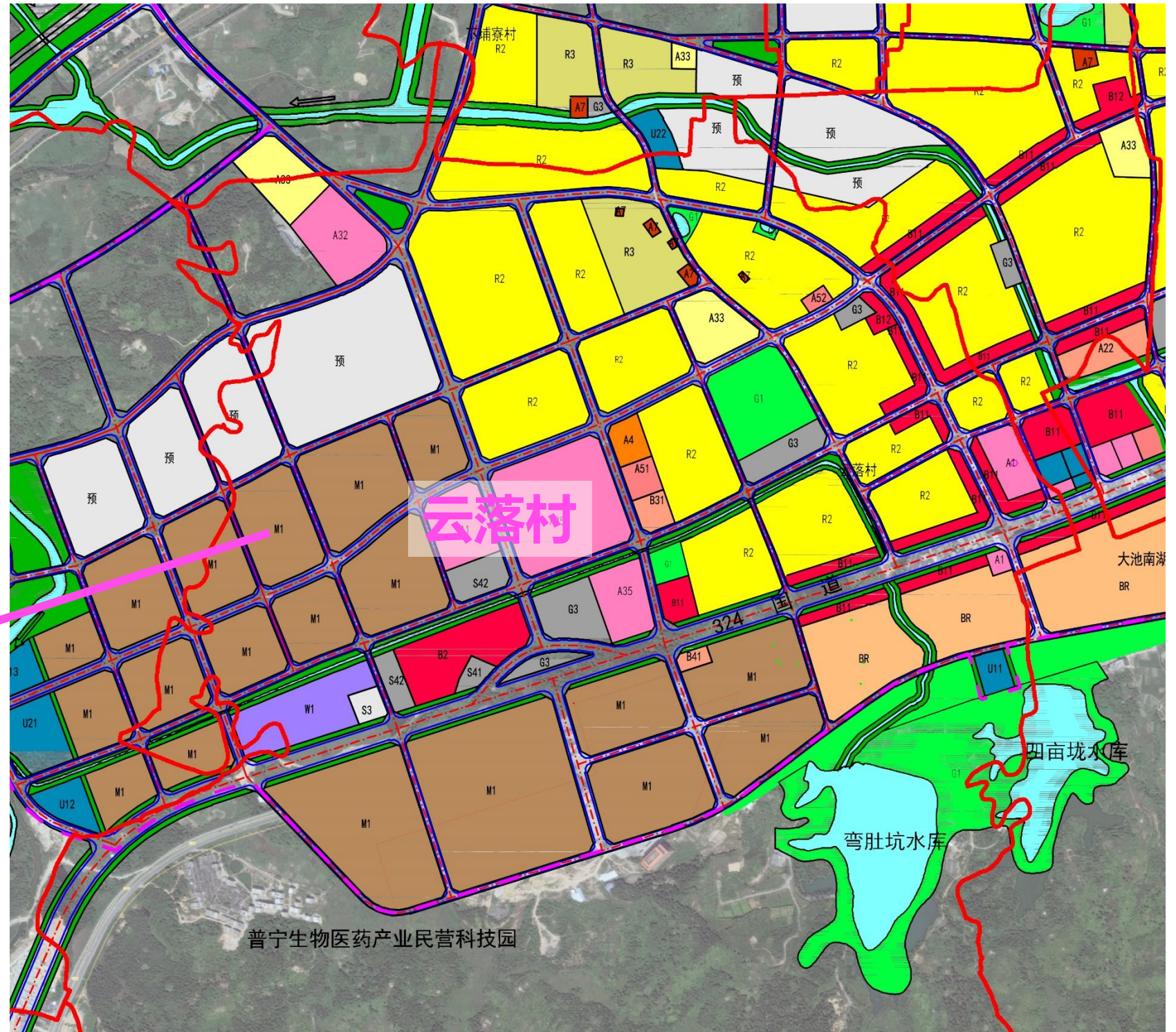


远期纳入《普宁市云落镇总体规划（2016-2035年）》进行建设。

云落村未来将纳入镇总体规划区域，整村建设用地也将纳入城镇建设用地进行控制，因此云落村远期将按照总体规划以及后期控制性详细规划进行建设。



远期与云落镇总体规划协调图





5.3 农房建设规划及风貌指引

5.3.1 村庄建设控制边界规划

严格控制村庄建设用地边界，不得超过基本农田保护红线，总村庄建设用地规模不超过80.38公顷。

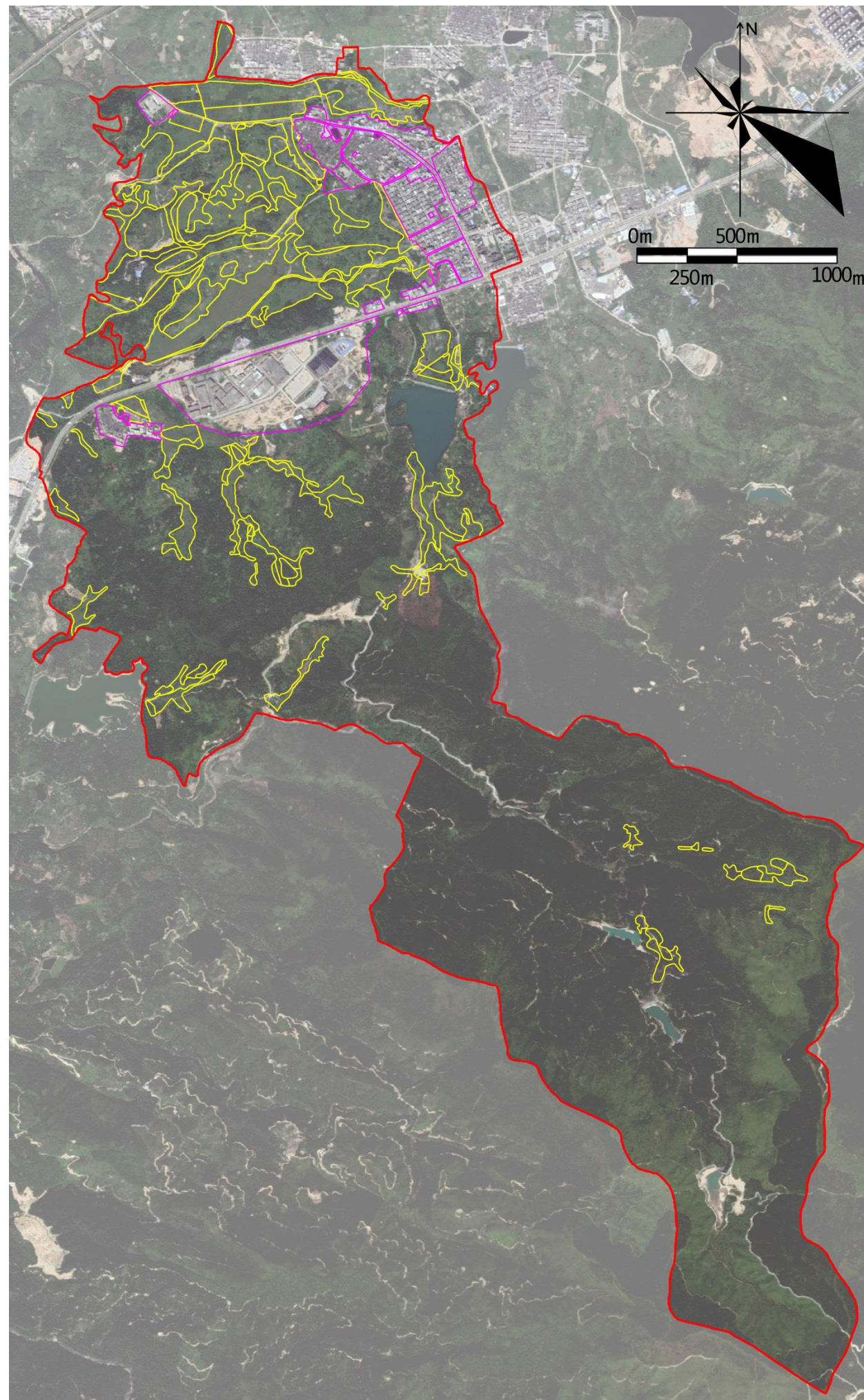


图11：建设边界控制规划图

- 基本农田保护线
- 建设控制边界线
- 规划范围

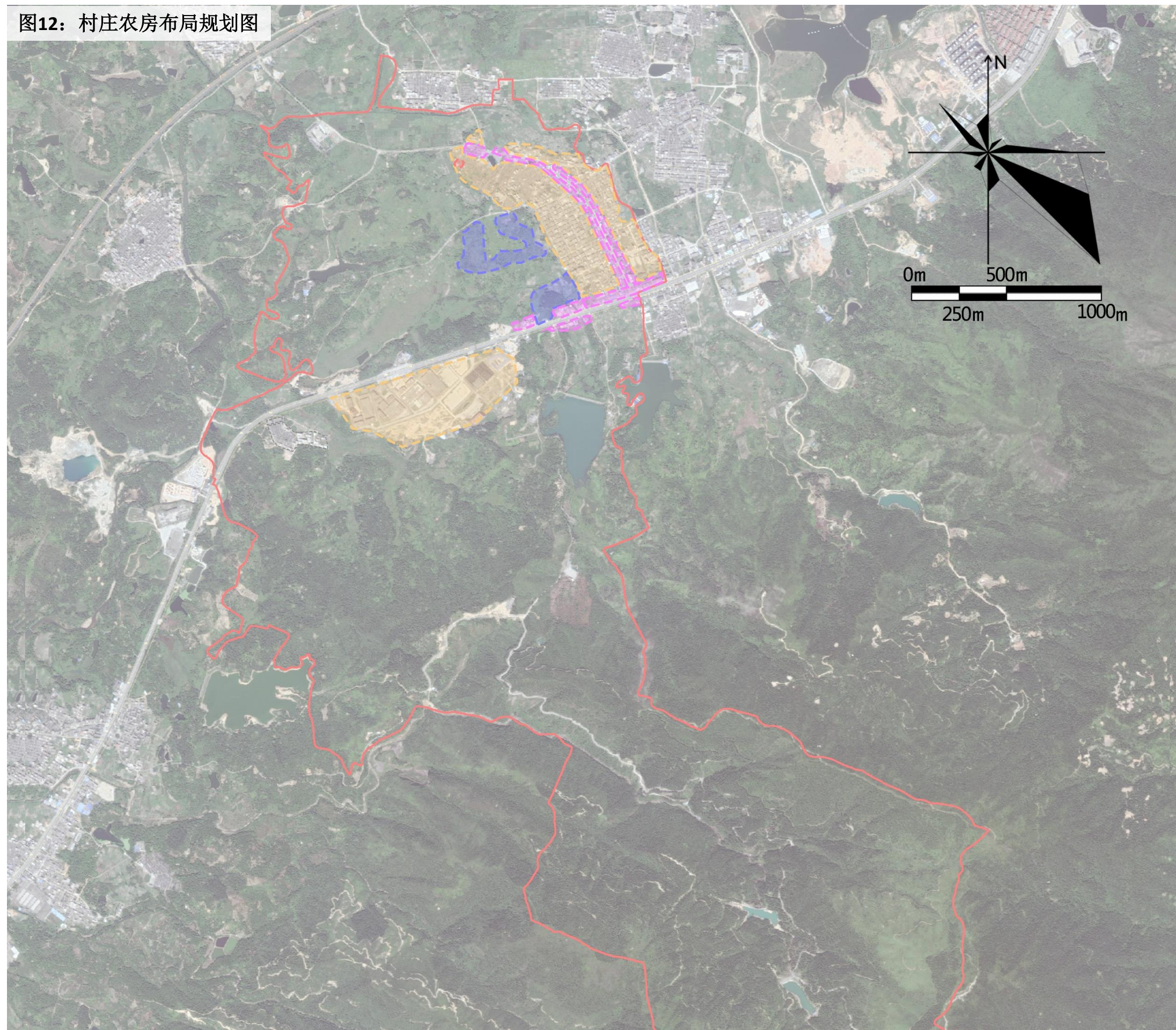


5.3 农房建设规划及风貌指引

5.3.2 农房布局规划图

分类整改、清拆、整治、保留并举，重整村庄传统格局，提升建筑风貌。规划范围内基本为现状保留建筑区和新建建筑区域，整治建筑区域约2公顷，清拆建筑区域约0.2公顷。

图12：村庄农房布局规划图



图例

- | | |
|--------|--------|
| 保留建筑区域 | 新建建筑区域 |
| 整治建筑区域 | 清拆建筑区域 |

5.4 农房建设规划

5.4.1 住房建设选址及经济技术指标要求

根据村庄实际情况进行拆旧建新或村庄统一集中选址安置，参照广东省相关规范，布局要求如下：

1) 云落布局：

坚持一户一宅政策，引导云落建设有序。

2) 建筑布局：

建筑物的总平面布置在满足功能使用与整体美观以外，应服从村庄规划和村庄消防规划要求，合理确定其位置、防火间距、消防车道和消防水源等。布局可选择独立式、联排式，推荐选择联排式。

农房建设技术指标

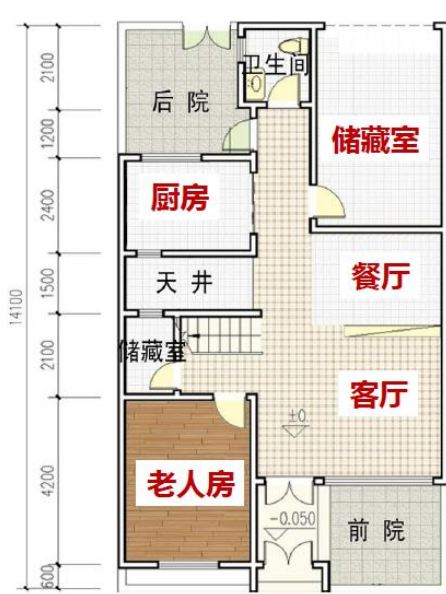
宅基地面积	每户建筑面积	建筑层数	层高
≤150m²	≤300m²	≤3F	首层≤3.6m； 其他层≤3m

5.4.2、建筑户型功能布局及使用引导

一层布置客厅、厨房、餐厅、老人房及储藏室，作为日常活动的场所，其中储藏室设置靠近北门，方便村民参加完农事之后农居的置放；

- 其他层安排儿童房、客房、卫生间、主卧、书房等私密的生活空间；并留出晒台；
- 前后留出庭院，中间留出小天井；庭院用矮墙作为围墙设置内部设置菜地、栽种果树等。

结合村民建房需求，本次规划提供80m²、120m²的建筑基底面积作为本次主要的新建住宅建设引导。



一层平面图



二层平面图



三层平面图



延续村庄传统

遵循旧村村居演变肌理形式、风水格局及街巷空间



渗透田园风光或依山就势

村庄布局紧密有序，适当抽疏建筑空间，让村外围田园渗透入村内依山就势，山林果园与居住融为一体。



促进邻里关系

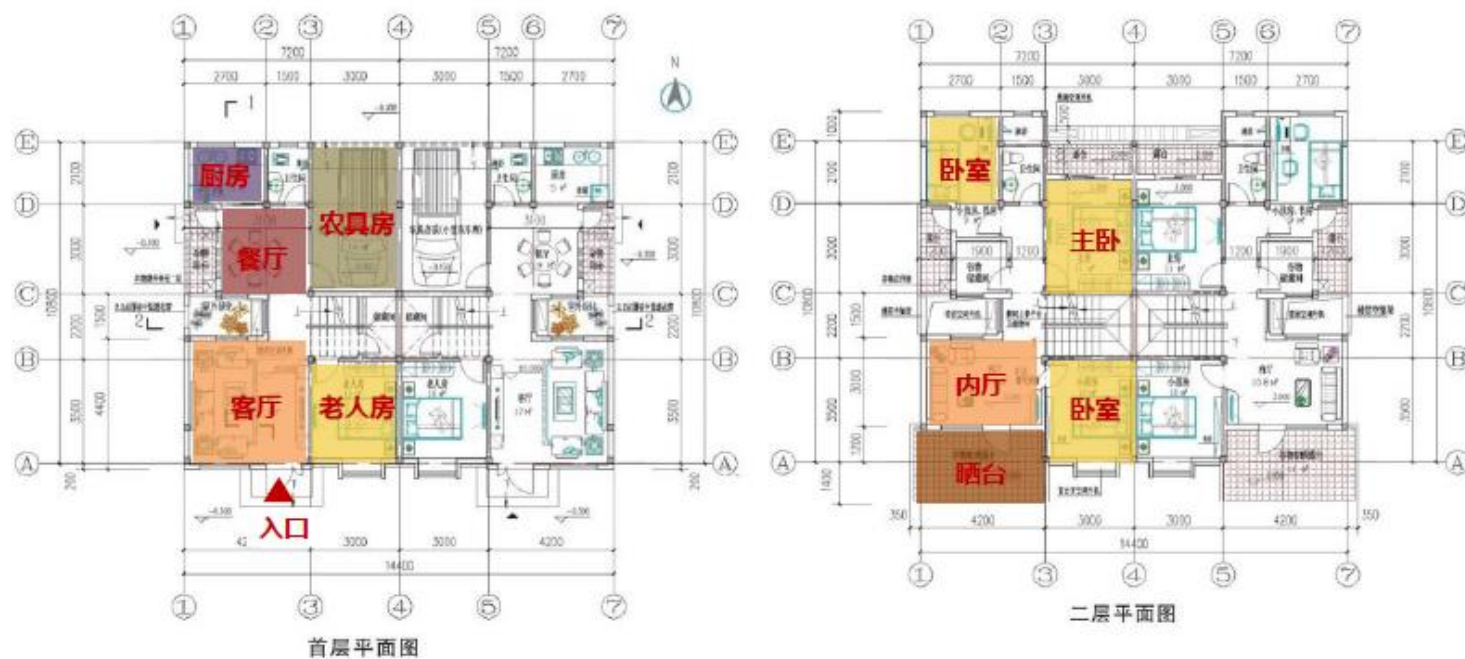
适度调整民居入户方向，形成合院空间，或适当增加开场空间设计，以此形成交往空间



5.4 农房建设规划

5.4.2 建筑户型功能布局及使用引导

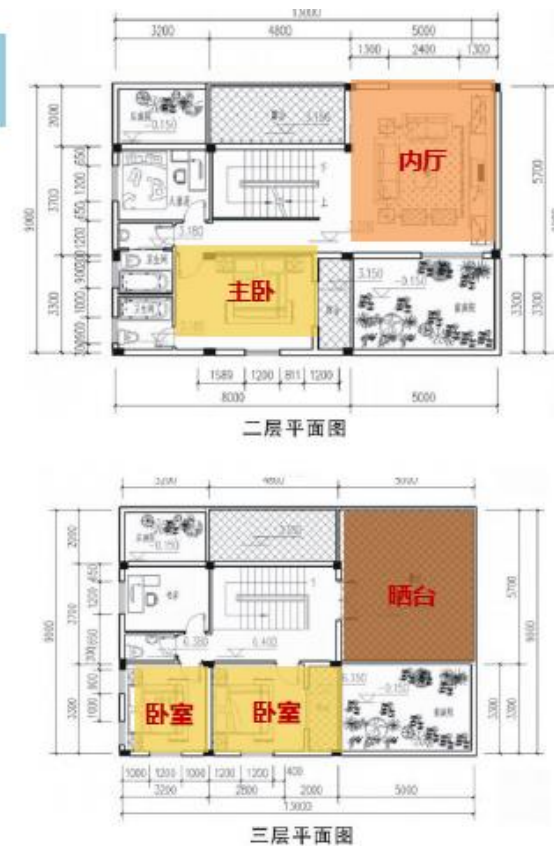
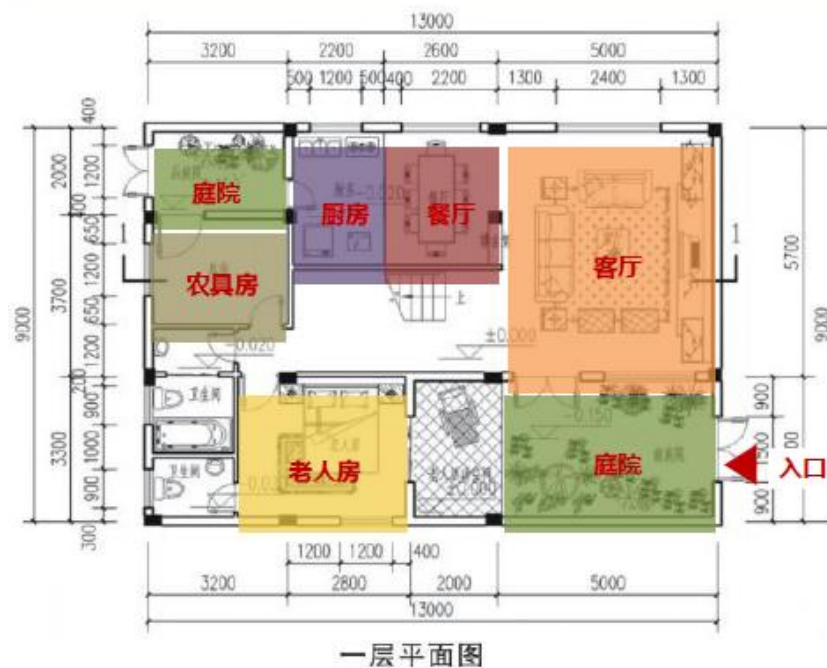
户型一：宅基地面积：80m²，建筑基底面积76m²，建筑总面积145m²，使用面积122m²。



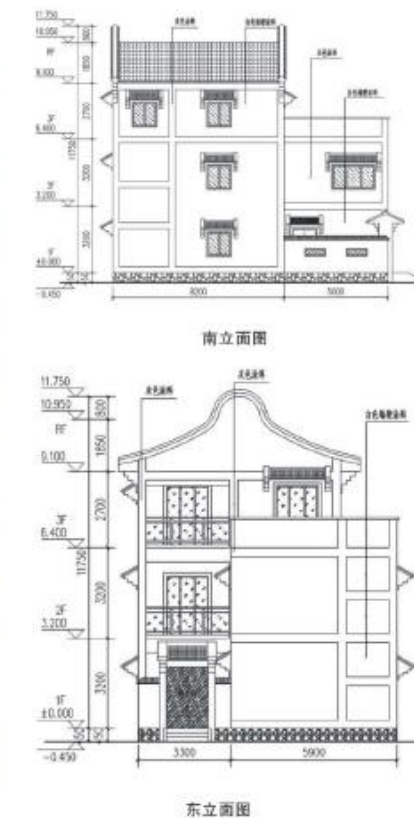
户型一：宅基地面积：80m²，建筑基底面积76m²，建筑总面积145m²，使用面积122m²。



户型二：宅基地面积：120m²，建筑基底面积100m²，建筑总面积240m²，使用面积200m²，层数3层。



户型二：宅基地面积：120m²，建筑基底面积100m²，建筑总面积240m²，使用面积200m²，层数3层。



5.5 人居环境整治与提升规划指引

5.5.1 综合环境整治（三清理、三拆除）

三清理——清理乱堆乱放、存量垃圾、沟渠池塘：1. 总体卫生环境一般，垃圾清运欠缺有序管理；2. 沟渠池塘处于自然发展状态，在整治中；3. 从村域层面总体实现基本的整洁出发，按照不同垃圾堆积现象以及卫生情况进行分别整改。

三拆除——拆除危旧房屋建筑、乱搭乱建、违规广告牌：1. 村域范围内建筑摸查，拆除危房、失去使用功能的空置住宅、独立辅房、牲畜棚圈；2. 摸清村域范围内乱搭乱建建筑，并予以清拆；3. 针对省道沿线违规招牌建筑及广告进行清理。

三整治——整治生活垃圾、生活污水、水体污染：1. 规范生活垃圾丢放，禁止随意丢弃，完善垃圾清运体系；2. 农户厕所整改，生活污水需经过预处理再排入附近水域；3. 河道、风水塘及水渠等水体垃圾及杂物清理，禁止垃圾及生活污水直接排入其中。

5.5.2 农房整治规划

（1）建筑风貌整治：建筑整治主要遵循“风貌延续、修旧如旧、新建协调”的原则，主要根据现状建筑的使用功能、风貌等各种相关因素确定整治模式，对破旧的、影响整体空间景观的建筑进行整治。

（2）整治措施：按建筑质量制定民居建筑整改方案：下图示

一类	二类		三类
现代民居	现代民居	传统民居	传统民居
2000年后所建现代建筑，结构完好，功能齐备，以瓷砖贴面，色彩淡雅，干净整洁	1990年后所建现代建筑，红砖房，结构稳固完好，但局部墙面瓷砖脱落，墙体裸露，建筑构件如窗门陈旧，分户电线杂乱	1970年前后所建传统建筑，以泥砖为主要建筑材料，建筑结构完好，有基本的功能分区，通水通电，尚有人居住使用	1960年前后所建传统建筑，以泥砖为主要建筑材料，构件陈旧破损严重或失去使用功能的空置住宅、独立辅房牲畜棚圈等。
			
完全保留	墙面粉刷 局部加披檐	屋面整修 墙面粉刷 构件更换	拆除

5.5 人居环境整治与提升规划指引

5.5.2 农房整治规划

（3）细部整治指引

（4）建筑改造示范

	现状	改造策略	材料选择
屋顶		- 屋顶形式必须采用本地屋顶或假瓦房平屋顶。坡屋顶坡度应与传统做法一致； - 坡屋顶必须采用青瓦；平屋顶可采用传统砖铺、夯土或沥青、暗灰色瓷砖防水屋面；不允许使用彩色砖瓦、琉璃瓦，彩钢顶或其它耀眼的金属、塑料或其他人造材料； - 屋顶排水采用传统做法和砖、瓦、陶、石等传统排水构件，不允许采用塑料或亮色金属排水管。	
墙面		- 现状墙体完好具有地方特色的应完全保存；墙面色彩部分脱落的应表面修整；墙体部分破损，墙面色彩严重脱落，或多处被改动，应刮掉原有墙面全面整修，用白石灰刷白。 - 新建或改建建筑墙面统一采用灰白色系，主体材质采用砖石或贴面，辅以涂料与白色干粘土	
门窗		- 以现状为基础，保留结构完好的栏杆构件并进行表面修整，多处破损的应全面建修； - 门窗鼓励使用传统木门窗或塑木门窗，并使用透明玻璃。 - 不建议使用亮色的铝合金、不锈钢门窗以及有色、带图案的玻璃。	

（2）现代民居立面整改



（1）传统民居立面整改



（3）建筑宅前院后美化



5.5.3 村域公共服务设施完善行动规划

（1）行政村级公共服务设施按照“1+5+X”配套标准

按照标准配套村级基本的公共服务设施，结合实际需要，配套相应产业设施、农贸市场、快递网点等。规划新增村级文化活动中心、老年人活动室、村级公园。

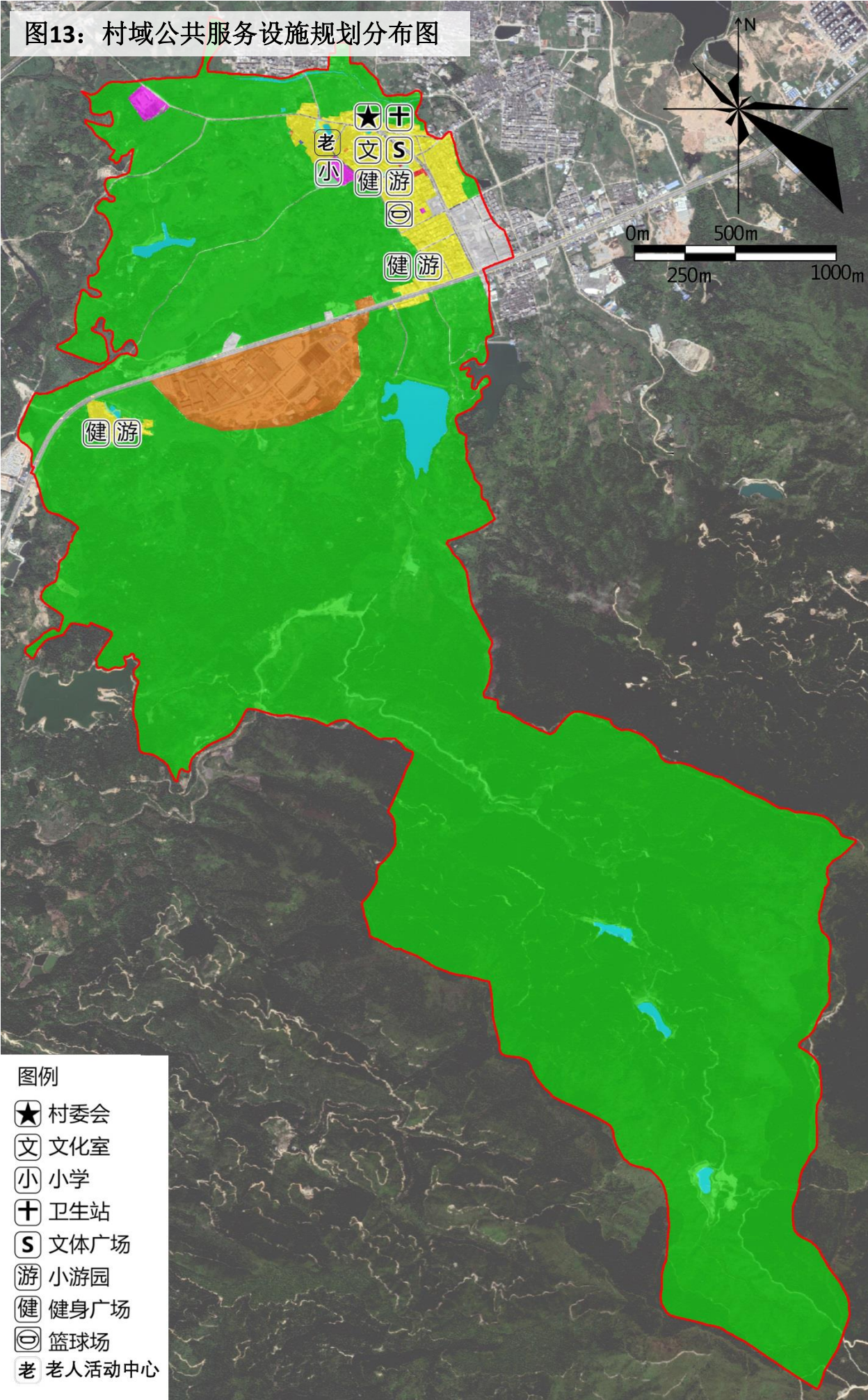
（2）自然村级公共服务设施按照“一室+一场地”配套

规划结合村民发展场地文体广诉求，建设1个文化室。文化室建筑面积约为160m²以内，独立设置。休闲健身场3个，文体广场1个。

表3：公共服务设施完善一览表

行政村公共服务设施及商业服务配套							
设施名称		位置	数量	规模（m²/个）	是否独立用地	规划定位	建设时序
1+5 配套	村委活动场所	村委办公楼	1	110	是	保留修缮	2019-2022年
	卫生站	村北部	1	80	是	规划	2019-2022年
	文化活动中心	村北部	1	110	是	规划	2019-2022年
	老年人活动中心	村北部	1	100	是	保留修缮	2019-2022年
	村级公园	村西部	2	——	是	改造升级	2022年-2035年
	村级文体活动区	村委办公楼	1	——	否	改造升级	2019-2022年
X 配套	游客服务中心	村委办公楼	1	——	否	规划	2019-2022年
	产业发展中心（乡村发展基金即合作社）	村南部	1	——	是	规划	2019-2022年
自然村级设施配套							
设施名称		项目位置及内容				建设时序	
一室	文化室（礼堂）	规划保留修缮	村委边			2019-2022年	
一场地	休闲健身场地	规划保留升级	各自然村			2019-2022年	

图13：村域公共服务设施规划分布图





5.5.4 村庄道路及交通设施提升（含道路硬底化）

（1）道路系统规划

结合实地条件，节约资金及用地，面向未来发展需求因地制宜规划道路系统，道路布局与村庄原有布局相耦合。

（2）道路断面示意

完善道路系统，道路等级明确，提升道路通行能力。

国道324：保留。

村道：拓宽至4-6米，实现全部硬底化，

面向未来乡村民居建设，对宅间路、田园道路提出以下要求：宅间路—直接通至村民住宅，宽度控制在2.5-2米以内。田园道路—为满足日后农业发展需求，道路宽度控制为2.5-6米。

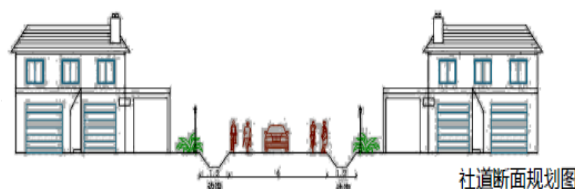
（3）道路交通设施完善

1) 停车场——云落村结合自身发展需求，在休闲广场集中设置停车场，其余停车场主要结合晒谷场、公交站设置，或者在路边独立设置。

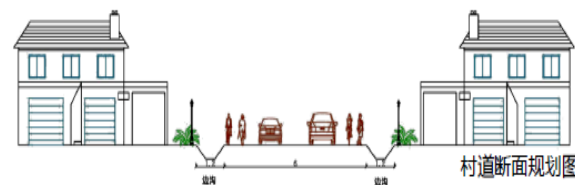
停车场铺装统一采用透水铺装，切忌水泥硬底化，建设生态停车场。

2) 道路亮化——统一采用太阳能路灯，对原来路灯改造升级。

3) 安全防护设施：现状上山道路多碎石路，路况较差；下雨天泥泞不堪，安全性低，宜设置道路护坡及道路护栏。临近居民点路段的省道及乡道进行减速带设置；弯道或直角转弯较多，特别在一些拐弯村道路段，故需结合具体道路情况增设道路安全镜。



社道断面规划图



村道断面规划图



停车场



透水铺装



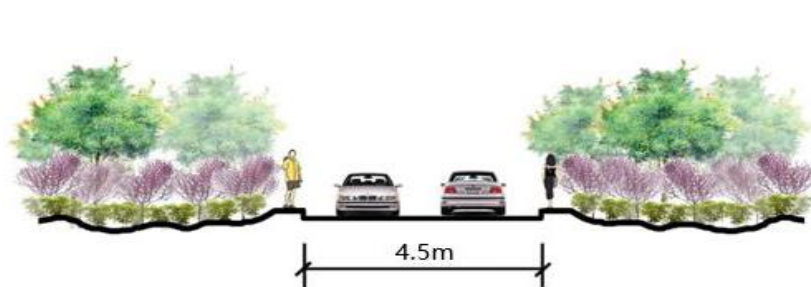
道路亮化



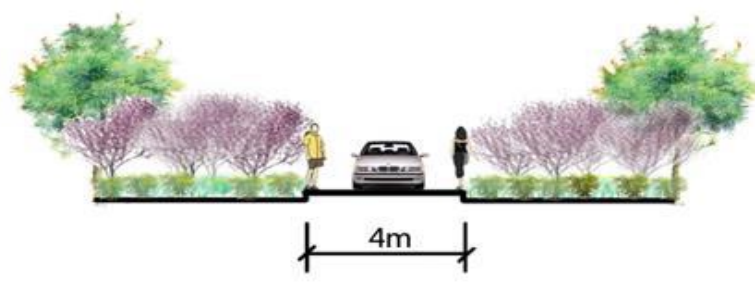
道路护栏



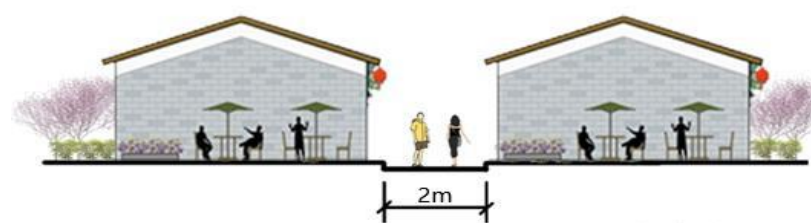
道路护坡



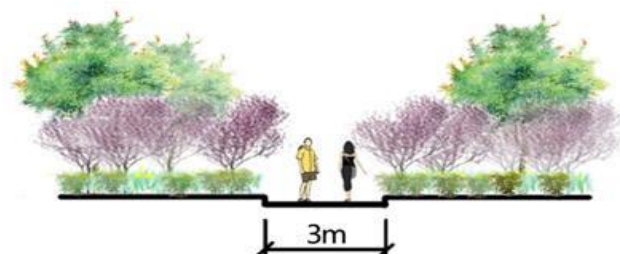
村道道路断面



社道道路断面



巷道道路断面



绿道道路断面



凸面镜



减速带



5.5.5 环卫设施规划

（1）规划原则与行动目标

减量化、再利用、资源化的3R原则，在垃圾分类收集的基础上，构建可回收资源循环利用、可腐化、不可腐化的综合处置体系。2022年年底，基本完成村庄标准垃圾屋配置。2035年年底，健全村庄保洁机制和垃圾处理长效机制，村庄保洁覆盖面达到100%。

（2）垃圾收集设施规划

- 1) **标准垃圾屋**：村域范围内共设置1个，位置如图。
- 2) **垃圾桶**：按照约10户/个配置，规划范围内将总体配套。
- 3) **清扫设施**：配套垃圾清运车1辆，配保洁车2辆，配保洁扫把，采用农村传统竹制扫把，配铁锹，采用大号全钢方锹。

（3）垃圾处理机制构建

垃圾收运体系：“户分类+村收集”、镇转运、县处理的模式，源头分类收集，设两类垃圾。

运输模式：在分选利用流转中心内按照分类收集来的各类垃圾进行二次拣选、回收利用和流转。

体制构建：“源头分类+党建”的捆绑模式，可于村内每户设置分类垃圾桶，直接与党领导挂钩；定期开展垃圾分类的培训及宣传；每一自然村配备至少一名保洁员。

（3）无害化公厕建设

将原有的旱厕进行拆除，建设符合标准的无害化公厕，建筑面积为12m²，主体还将对外服务于游客。规划中将原有两个厕所整改。

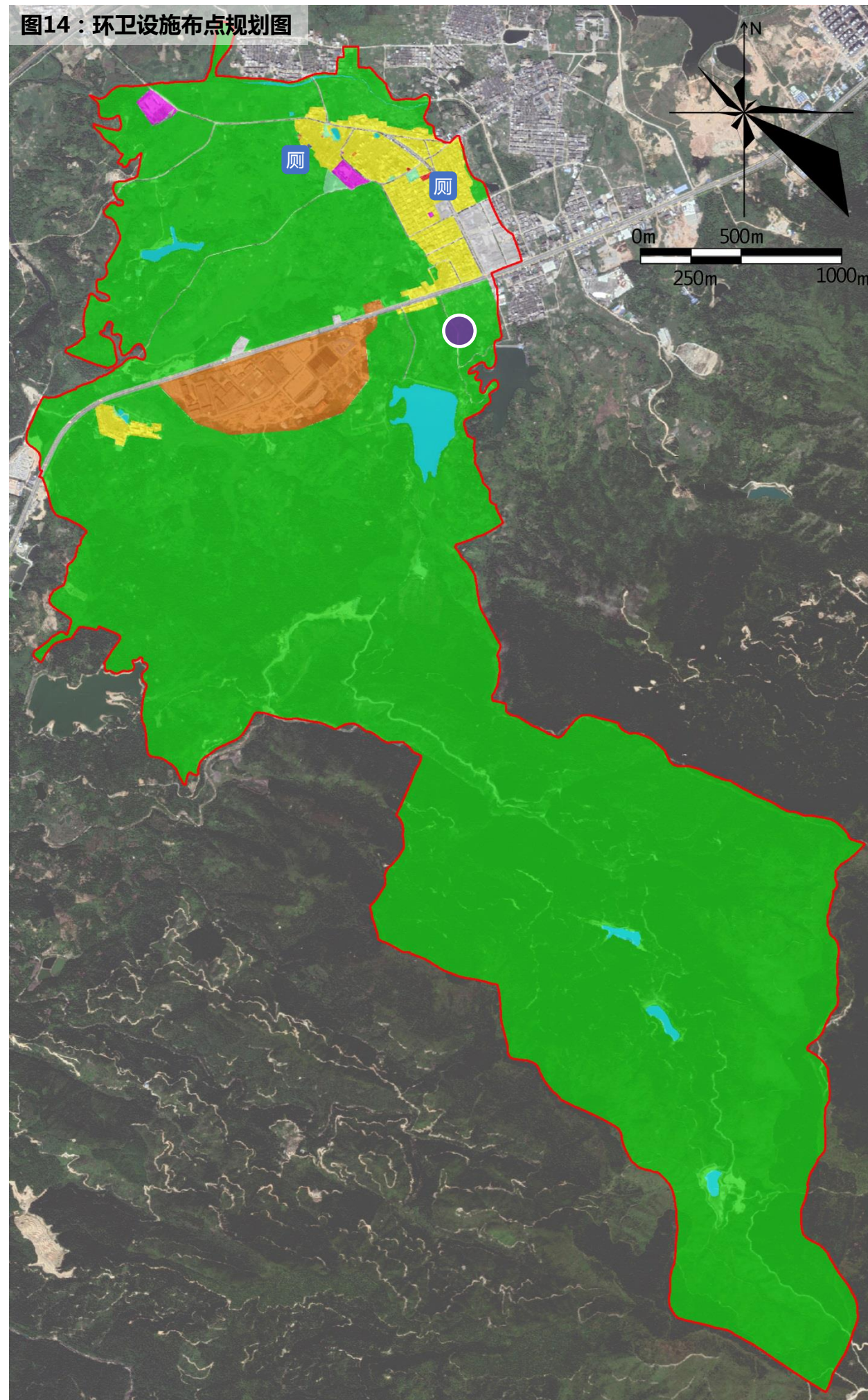
阳光垃圾房



无害化公厕



图14：环卫设施布点规划图



图例

- 标准垃圾屋
- 无害化公厕
- 规划范围

5.5.6 污水处理规划

(1) 排水体制规划

雨污分流+明渠与管道相结合设置。

(2) 污水处理规划

1) 污水管网规划：范围内共有3个居民点，且较为分散，规划拟采用分散式处理，通过每家每户污水收集至人工湿地处；规划污水管采用PVC管，入户管径为DN110，主管为DN200-300，坡道控制不少于0.3%；

2) 规划增加设置120m²小污水池 1个。采用分散式设置，建议采用无动力式微型人工生态湿地布点，可充分结合这边池塘或低洼设置。

5.5.7 村庄集中供水规划

(1) 行动目标

推进集中供水全覆盖，2022年年底前，实现自然村供水管网更新全覆盖。

(2) 现状给水供水情况

现状居民点的饮用水源主要为自来水，但常出现水压不够、缺水等现象，另外大部分供水管为铁管，已出出现生锈现象，极大程度影响村民饮水。

(3) 近期规划提升要求

实现大部分自来水管网更新，解决村庄饮水是紧迫问题所在。

(4) 远期给水工程规划

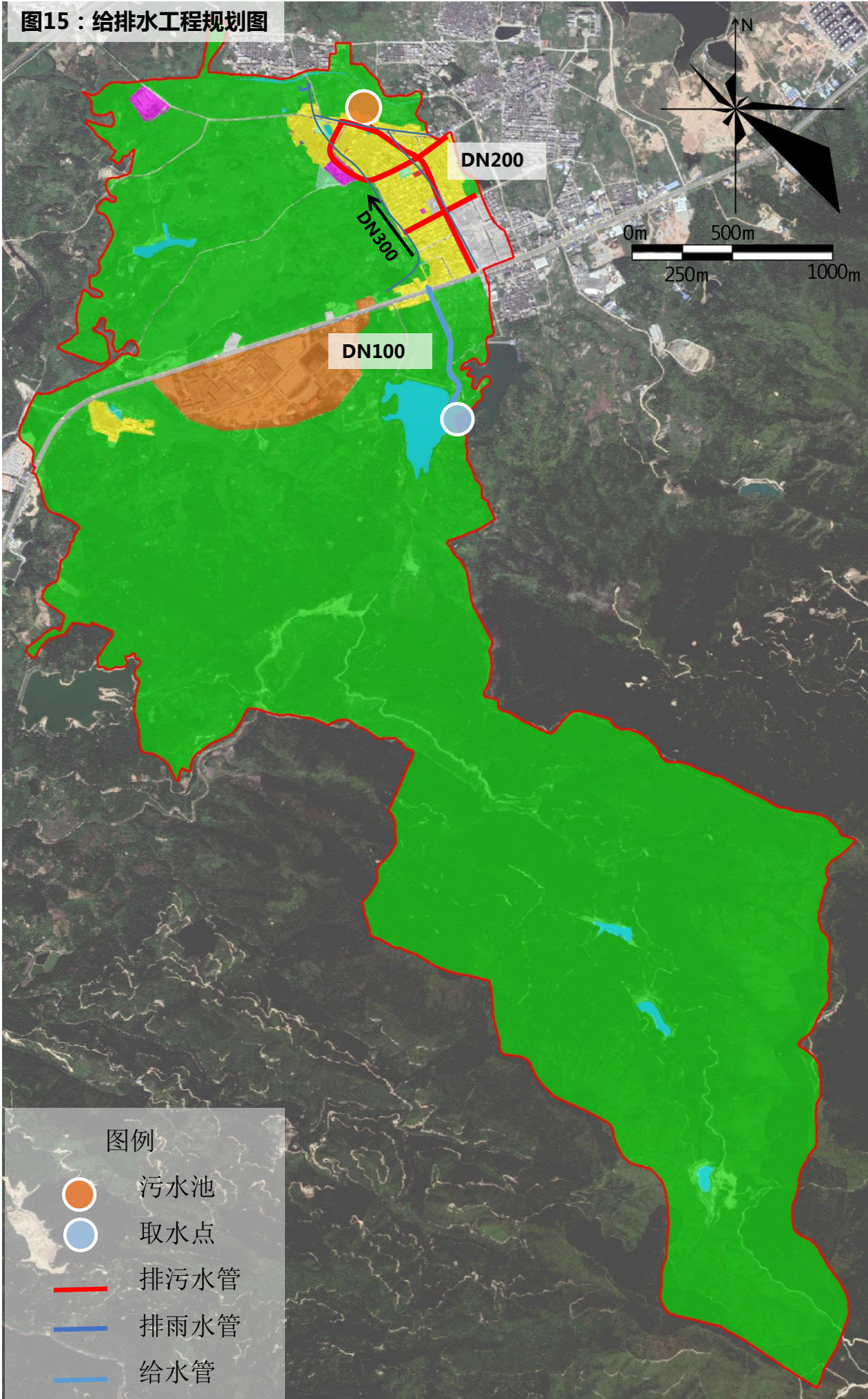
远期全面进行自来水管网敷设，集中供水，实现村民饮水有保障。供水水源为镇区自来水厂，市政给水管沿省道布置，村域给水主管从省道管线接入，管径为200mm；给水支管沿入村道路进行敷设，管径为100mm。



表4：各自然村配置污水池规模及个数一览表

村小组名称	户数	人数	配置污水处理池规模及个数
云落	1514	7585	大污水处理池一个，共约120m²。

图15：给排水工程规划图



DN200 流向、管径



5.5.8 电力电信规划

推进光纤网络及通信设备全覆盖：村域实现4G网络全覆盖；增设通信基站，电信、有线电视线路宜同杆敷设。

推进农村农村物流配送体系建设，推动快递电商协同发展：在村干道沿线布置快递网点，推广“快递超市”经营模式，鼓励邮快合作、快快合作，优化配置现有网络资源，推动资源整合与共享，提升乡镇快递网点覆盖率，不断满足农村地区人民群众需求。

推进农村电网升级及电线线路整改：规划保留原有供电变电设施，针对村域范围内杂乱无章的电线进行统一整改，使其线路走向清晰。

5.4.9 防灾减灾规划

消防规划：消防重点包括集中居民点和林地，其中居民点保证消防通道的畅通，消防车通道宽度不应小于3.5m；林地消防保证防火通道的畅通。建议在较为集中的居民点设置2处室外消火栓，水源与饮用水源共管。

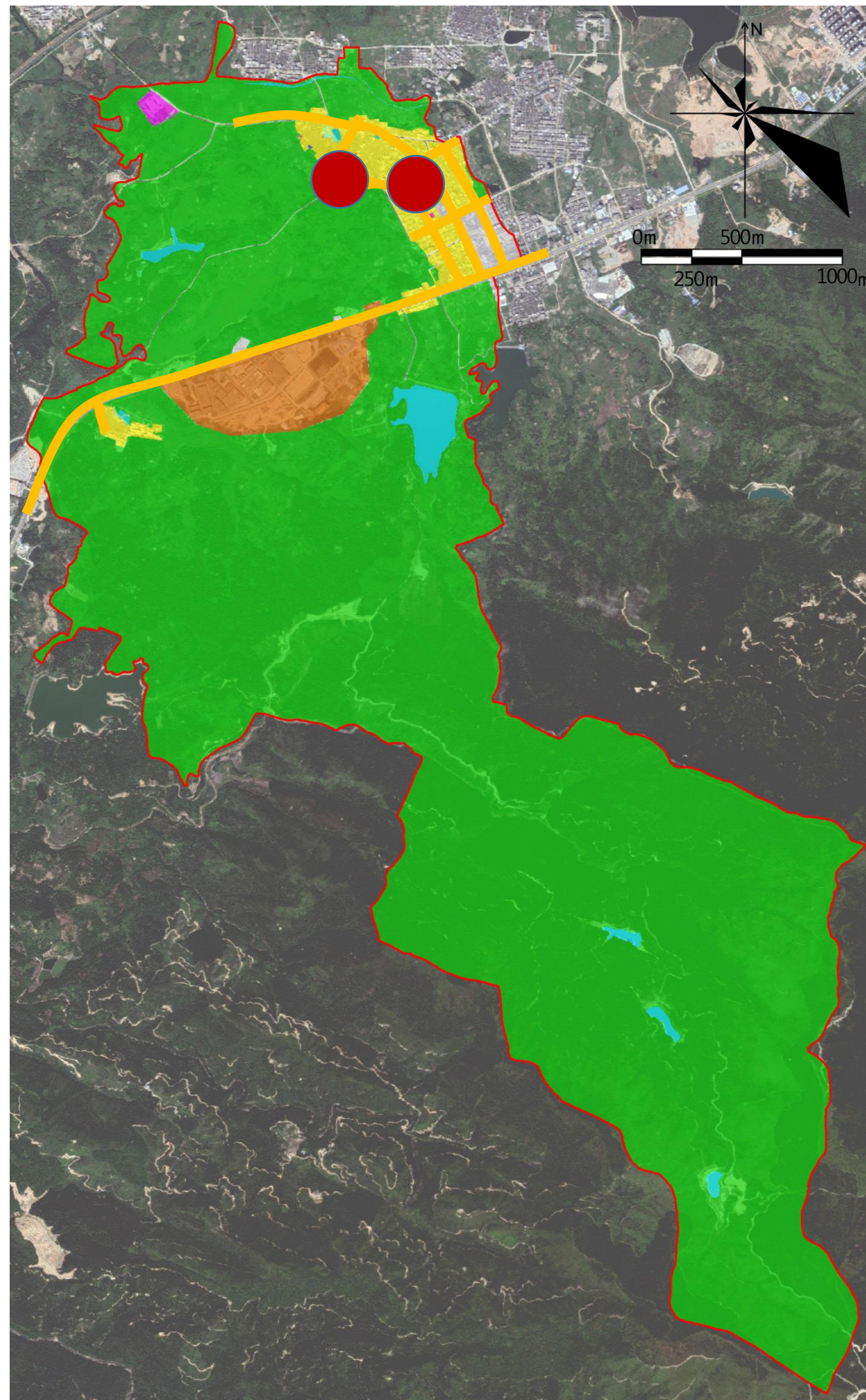
防洪：对村域内的河道及水库采取20年一遇的防洪标准，尽量采用非工程性防洪设施，必要的工程性也要采用生态性防洪设施。一般农田按10年一遇24小时暴雨2-3天排除。

防震和防气象灾害：

（1）抗震规划村域内并无地震灾害肌理，规划上主要结合广场、开阔农田、晒谷场、其它空地形成避难场所；

（2）气象灾害，根据现状摸查得知云落村的气象灾害主要为暴雨及台风两种类型。重点措施为加强防洪的标准化建设及堤岸加固措施；另一方面针对台风的有效措施为使居民点及各类建筑选址避开主要风口。

图16：防洪防灾规划图





5.6 村庄创建行动规划

5.6.1 产业发展规划与特色产业培育

（1）产业总体发展思路：突出“一村一品”策略，培育以当地产值高易种植的农作物为主导的农业产品，依据上位规划要求及云落村资源环境特点，制定出云落村产业发展策略为：积极发展休闲观光农业旅游，大力发展农林产业实现农业产业化。

本村传统经营主要以种植水稻、甘薯、蔬菜，青梅、橄榄、荔枝等经济作物，规模在现状基础上结合村庄劳动力和自身发展条件进行适当增加，发展方式仍以传统农耕形式为主；第三产业主要以发展与农业结合的生态旅游、农家乐及农事体验为主，与周边村落形成联动发展，行道树种植常绿树为主，遮荫并构成街景，补充氧气、净化空气，美化乡村、减少噪音等打造浓郁乡村山水田园景观带，吸引人气，引进投资，带动农旅产业发展，结合目前现状已有的水稻种植及成规模的甘薯、蔬菜，青梅、橄榄、荔枝种植，发展方式为“农户+企业”，村民提供场地，如农房、菜园等，企业进行运营和承包。

综合云落村的生态农业、潮汕文化、特色建筑等资源，以村民增收为主要目标，对其产业结构作出相应建议。基于良好的生态环境及农业产业基础，总计明确其产业发展方式为：以生态农业为载体、以乡村旅游为带动、以乡村人居为提升、以文化创意为灵魂。

1）以生态农业为载体——载体本身亦是产品，产品同时必能作为载体，作为载体，云落村的生态农业发展是整个项目运作的基础和成败的关键。云落村的生态农业应该具备生产和生活服务两大功能：

生产服务包括①规模化生产；②农场式作物生产；③农业观光乡村田园艺术等。

生活服务包括纵情于乡野田间的体验情趣，可发展的具体产业包括以下几点：①采摘；②共享农业经济；③超市；④定制农业；⑤农家乐；⑥户外拓展；⑦徒步等。

2）以乡村旅游为带动

充分挖掘云落村传统要素、历史环境要素、人文资源等；如历史人物；历史环境；建筑；田园；水系等。以资源为核心构建云落村特有的乡村旅游体系，以客家文化为打造主题，让游客了解乡村民情、礼仪风俗等。并增加观光体验、美食、摄影等活动，使游客在村或周边逗留、学习、体验乡村生活。

3）以乡村人居为提升

利用云落村的区域相对优越的自然生态环境、产业经济体系、区位条件，进一步发展新型的乡村精品人居，为普宁市及珠三角更大范围的居民提供享受乡野、体验农作的全新生活居所，以作为提升整个项目产业链及产业效益的最有力的手段。利用互联网+等先进技术，链接城市与农村。以精品酒店、民宿和露营为主要手段，让城市居民能到云落村来进行居住与生活，并创新建造模式，实现资源的共享，进而构建一种新的城乡互融生活模式。

4）以文化创意为灵魂

通过互联网+的方式，串联原住民和新乡民，以新的建设模式、项目设置、空间景观建构，最终实现云落村的文化创意产业，这是本项目致胜的关键。以云落村的潮汕文化、历史建筑和农耕文化为基础，以古村古街为线形载体，将文化艺术与村居生活充分结合展示，创新文化内涵，实现乡土教育功能。这将成为整个项目持续发展、具有高度竞争力和影响力的灵魂所在。

乡村文化



乡村旅游



乡村人居





5.6 村庄创建行动规划

5.6.2 产业发展建议

（1）发展策略：

策略一：山水筑基：道法自然，保护并提升现有的山、林、水、田、村各要素及整体格局，以此为基础发展建设。

策略二：互联共享：采用O2O商业模式，以互联网+的思维创建新的城乡共建的乡居模式，以互联网构建乡村建设与生活的O2O平台，让城市人成为新乡民；

策略三：文化铸魂：充分发掘云落村农耕文化、传统工艺、历史人文等文化内涵，塑造云落村特有的新潮汕乡土文化；

策略四：营销宣传：通过组织及拓展鸟梨采摘、花卉展示活动等，将云落村打造成花果标志性基地。并通过生态田园旅游的推广宣传，让更多人享受到大自然天造的恩赐。

策略五：创新经营组织方式：基于良好的农业产业，创建农业经营组织；加快现有土地流转方式，整合土地，将土地统一平台进行流转，集中化规划化经营；利用多渠道社会资金投入平台，创新土地经营方式；

（2）产业空间布局：根据村域人文资源、自然环境、对外交通状况及现状农林业等特点，将规划村域产业空间布局结构概括为：

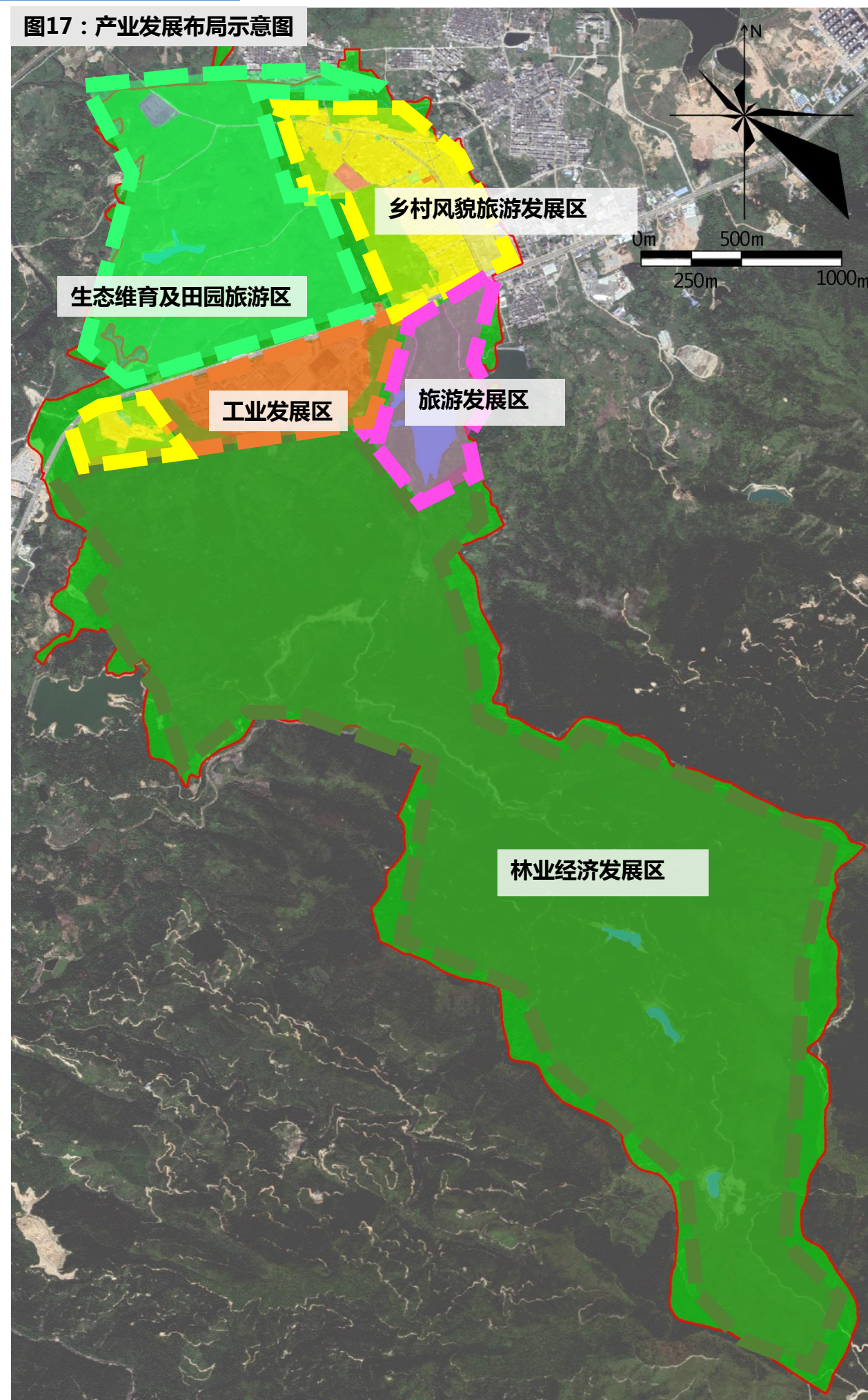
五大分区——① 乡村风貌旅游发展区；② 矿产业发展区；③ 生态保育及田野旅游区；④ 旅游业发展区；⑤ 林业经济发展区——充分利用现状生态资源，保持原有生态环境的同时，推广经济作物种植，并增加村民收入效益。

依托现有成片农业生产区，增设田野路活动平台、步道等，开拓户外旅游项目，为游客提供多元的田野体验。

N个产业项目——① 一个采矿业区（环保工业）；② 一条休闲田园风光徒步线路；③ 一个乡村森林公园；④ 一个田园养老度假区等。

（3）村民增收路线建议：推动建立村庄内部的造血机制，以村民增收为主要目标，通过一产经营、新增就业和盘活资产等多种路径，千方百计为村民探索增收路径。

图17：产业发展布局示意图





5.6 村庄创建行动规划

5.6.3 历史文化保护

（1）规划思路重点

①摸查现状，建立历史人文数据档案；②从整体格局保护的思路出发，划定保护区范围；③不可移动文物、推荐传统风貌建筑保护区划；④提出历史文化保护与开发相关建议。

（2）传统村落整体格局保护规划

村域内的历史特色资源主要集中在旧村组，历史建筑部分保存完整，但急需维护。山水格局保持较好，传统风俗及文化亟待传承与发展。以古建筑为核心保护区，建设活动以保护、修缮、改善及内部改造为主；其周边50米内为建筑控制区、环境协调区，严格控制新建建筑物、构筑物的体量、色彩、使用性质、材料、工艺等，应与周边建筑风格统一协调。保持并延续村落肌理和空间格局。

（3）传统建筑风貌保护

现状传统风貌建筑区主要集中在村中，**其它是土坯房、因建筑质量较差，现在正在拆除。**规划拟划定传统风貌建筑保护范围，涵盖现状保留的传统建筑集中区等主要历史人文、环境要素。加强维修，保留公共活动空间；对于已经毁坏的部分建筑应考虑按历史原样重建修旧如旧；对于部分已被拆除并新建为其他建筑的，及外立面立面风貌不协调的建筑，建议进行外立面整改，已达到风格统一。对村庄内现状有人居住的其他传统风貌建筑，规划保留建筑的外部风貌，改善内部空间功能，尤其是厕所、厨房等，既保留建筑的魅力又提高建筑的活力。对村庄内现状无人居住的其他传统风貌建筑，规划建议改作旅游服务设施。

（4）历史环境要素保护规划

历史环境要素包括街巷、古庙古塘、古桥、古井、古树、风水塘等，在保护现有环境要素基础上，对历史环境要素应采取如下措施：①街巷保

持原有的尺度、比例和步行方式，提出针对传统建筑风貌区村庄聚落内重点街巷、两侧建筑立面的整修要求。②加强对村旁溪流、水塘、巷弄排水渠道的保护，严禁填埋水域以及一切破坏水环境的行为，保持现有水系的走向，禁止生产、生活污水直接排放至水体中。③保护村内古桥、古井、古树及其周边环境，严禁破坏古桥、古井、古树。④禁止对周边山体进行开挖采石、保持视线廊道的通透。

（5）非物质文化遗产保护规划

云落村的民间习俗是潮汕英歌舞，舞狮。村里的特色还有以饮食粿条、潮汕祠堂，潮州方言、潮剧、潮汕民居等为代表的潮州文化影响深远，誉播海内外。对于急需传承与发展的传统艺术，建议创办相应培训馆，政府提供一定的政策支持，并对参与培训、对文化传承起着积极作用的人给予一定的奖励、补贴等。并定期举行比赛，既有益于村民的身心锻炼，宣扬传统文化的氛围，也有利于从中选拔出优秀人才传承。

传统建筑风貌





5.6 村庄创建行动规划

5.6.4 特色风貌营造

以景观生态学为原理，立足地域特色，充分利用植被、水系、公共开敞空间、形成涵盖公园、小游园、滨水休闲绿地、宅旁绿化的多类型、多层次、多功能的绿色及公共休闲系统。以“山、水、田、村、路”为基础，融入本地乡土文化，以景观节点的打造、景观廊道的塑造和特色景观区的建设为重点。

（1）山体风貌营造规划

风水林、桉树林、原始森林，存在较多的低效林。

现状概述：划定云落村山体保护绿线，保护生态本体；

- 1.临居民点处山体：将部分山体作为村庄内部公园或重要公共空间或村落空间构成要素中的山体以及风水林予以划定并提出相应控制。
- 2.果林段或观光区；结合果树特征可进行景观化种植。
- 3.低效林区段；建议选用地带性植物如马尾松、杉木林、山杜英等按照林分改造的技术要求，对低效林进行改造。
- 4.对位于森林公园生态保育区的进行封山育林，禁止无规划保护的砍伐行为及建设。

1）活动及设施意向

木材登山步道、石材登山步道观景休憩站、野营地标识牌意向

2）登山步道建设控制要求：

1. 步道系统道路应与村庄其他道路、景点相连接，形成环路，无断头路。
2. 步道路面宽度应大于0.6米且小于1.5米。路面以石材与木材铺设为主。

3）游览配套设施建设控制要求：

- 1.以成人正常步行速度行进约40分钟为一距离段，适当设置观景休憩站，采用木、竹、石制材料。
2. 露营地选址于山体结构稳定、无塌方洪水危险、干燥平整、靠近水源地的安全地区。
3. 应设置完整的标识系，标识的材质、尺寸、色彩等应醒目、统一。
4. 通讯安全：确保登山步道系统内移动电话信号的畅通。



5.6 村庄创建行动规划

5.6.4 特色风貌营造

(2) 水体风貌营造规划

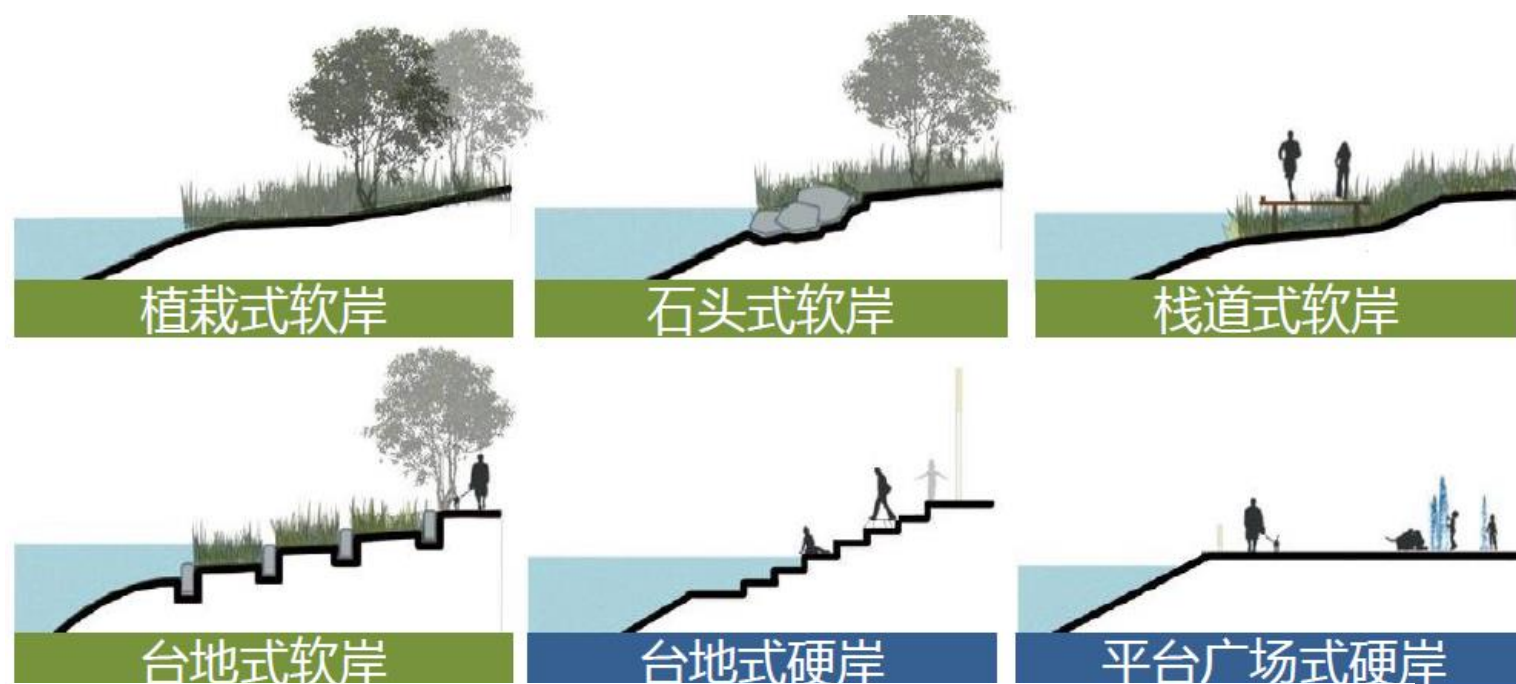
面状水

1) 建设或活动内容建议

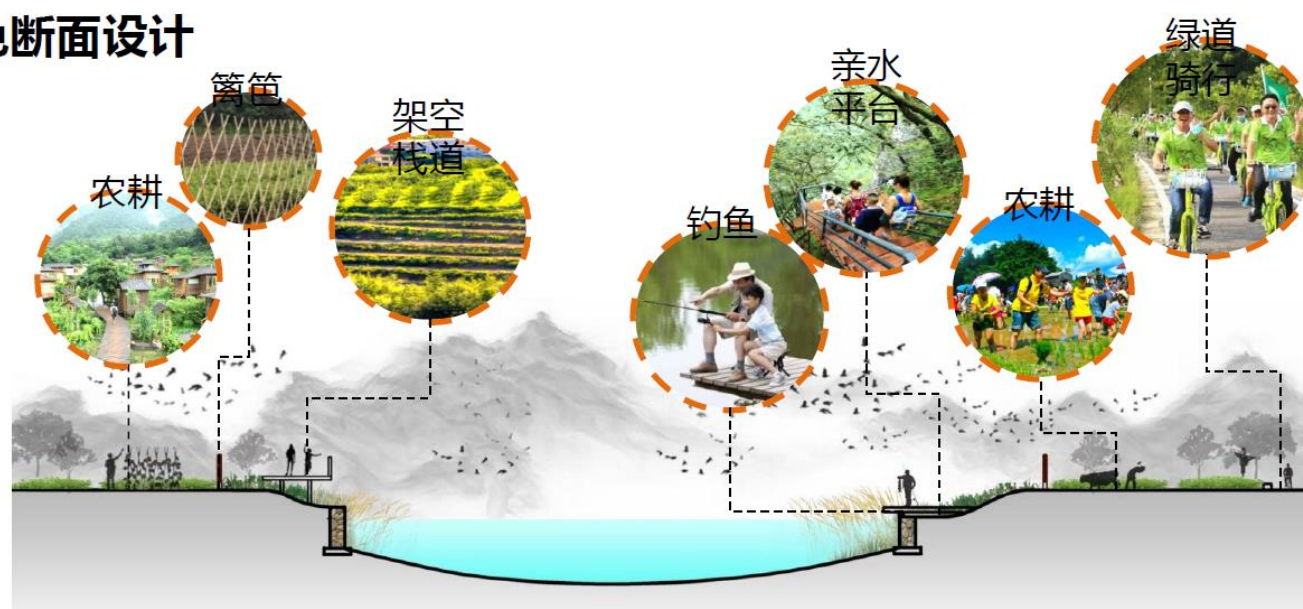
分为四类：远水区域设置博物馆、展览馆、茶楼、旅馆等；近水区域设置野餐区、室外茶座、度假屋、广场、喷泉、步道、生态湿地等；临水区域设置戏水平台、室外茶座、步道、生态湿地等；水域设置观光船、水上电影、浅水区等。

2) 驳岸形式建议

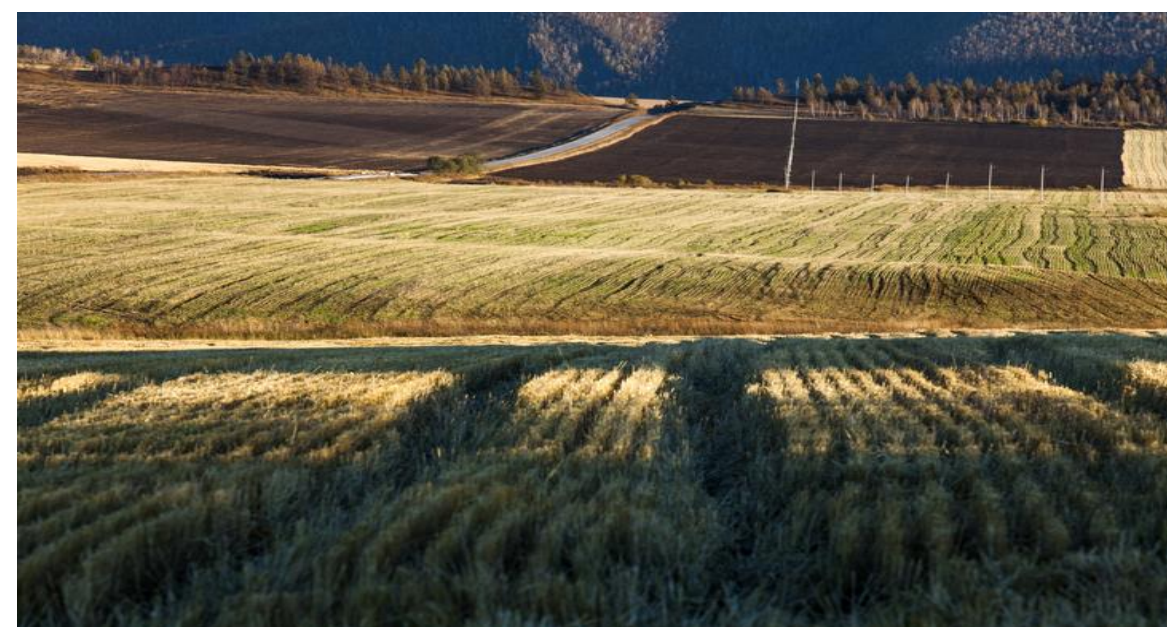
分为四类软岸和两类硬岸，如下图。



特色断面设计



农村风貌



5.6 村庄创建行动规划

5.5.4 特色风貌营造

（2）水体风貌营造规划

线状水

风貌建设控制指引

1. 将孤立的线状水体进行联通，保持水体的完整性与连贯性。并在建设过程中提升河流的防洪排涝能力。
2. 清污清淤修护坡，应围绕生态护岸建设、水土保持综合治理、生态修复等进行建设，实现生态修复。
3. 兼顾生态、景观功能的营造，建设绿色生态通廊。
4. 基于现状特性，策划不同功能及活动类型，并进行特色断面设计。

功能类型及活动建议

以泄洪、灌溉、游玩、观赏四类功能为主，打造鱼类观赏、驳岸休憩、戏水、沿岸徒步、摄影、垂钓等多种活动，实现线状水体的充分利用。

特色断面设计

对四类断面进行设计，营造特色断面如下图。



（3）田园风貌营造规划——农田风貌营造

现状形态及概况：

- 农田：指不位于住宅用地旁的生产性用地。主要包括村域内的菜田、粮田等；
- 宅旁田园：主要是位于住宅用地旁的生产性用地。主要包括住宅建筑内的庭院以及宅旁绿地。

风貌营造导控策略：

- 划定基本农田保护范围线，守住基本农田底线；
- 通过一定政策扶持，引导村民农作物种植以有机肥为主，控制并减少化肥、农药使用量，以便改良土壤及确保农产品质量更佳。

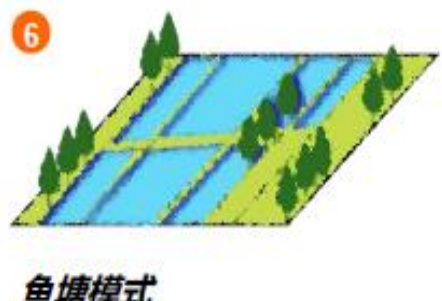
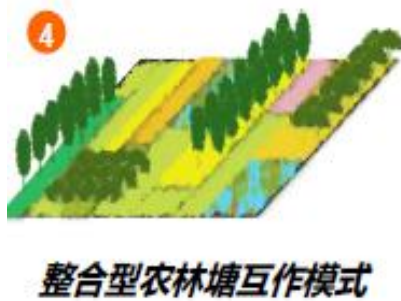
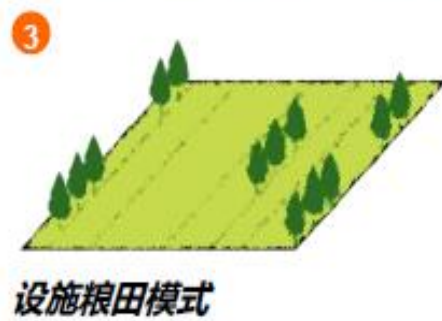
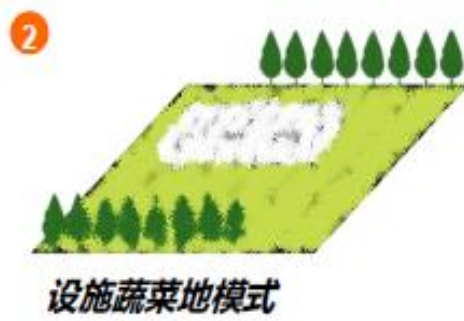
1）空间整理模式：通过农田整理、将零散农田连通整理，形成成片用地，以更好地实现规模化生产。

2）生态廊道过渡区：农田与林地过渡区域补植灌木；缝合农田与林地之间的裂缝，形成生态廊道。

3）共享功能：采用共享田园模式，形成农林景观带。提供农耕体验的同时，为农民带来经济效益。

4）有机农田：质量较差宅基地及部分自留地转变为农田，并通过新增多元化种植方式的有机农田，改善生境，对土地进行生态修复。

农田风貌营造具体方式



规划农田模式图



5.6 村庄创建行动规划

5.6.4 特色风貌营造

（3）田园风貌营造规划——宅旁田园风貌营造

1）空间整理模式

通过利用建筑外的庭院与宅旁空间，以实用性为主，兼顾观赏、休闲的，以软质素材为主自然分布，硬质素材有机点缀。

2）营造方式

通过灵活配植，利用“蔬菜+景观花木”，营造“菜可摘，亦可赏”的可食地景。

3）活动功能

整体上保持庭院空间的休憩功能、可观赏功能，并赋予进行各类农事体验活动的功能。

4）建设总目标

以打造丰富田园体验与精致田园景观为建设总目标。

（4）公共空间风貌营造

建议可结合村庄传统空间要素——祠堂、晒谷场、古榕树、古井、风水塘等进行公共空间设计，更具场所感。



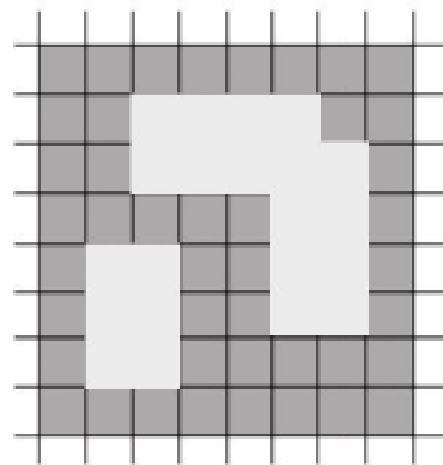
1）风水塘整改示范

- 风水塘保留；
- 清除水中漂浮物；
- 驳岸进行软质化处理，以石块堆砌，并进行绿化；
- 河岸进行步道修建，铺地为毛石材质。

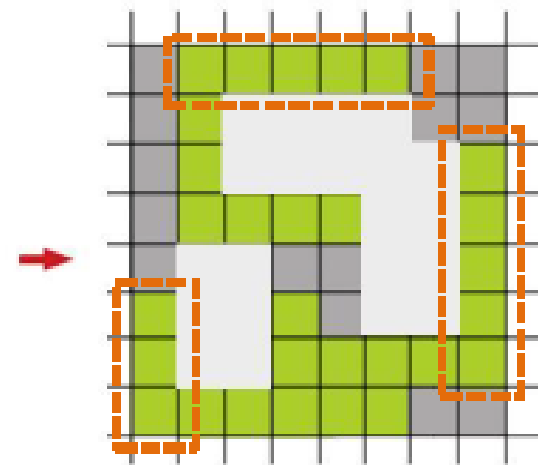


风水塘

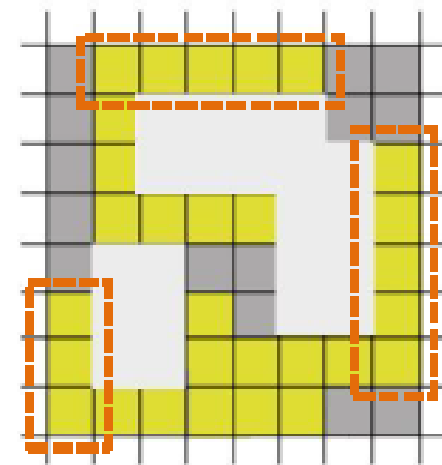
宅旁田园/宅院营造方式建议



硬质铺装



庭院及宅旁绿地塑造



农业元素替换

宅旁田园整理模式图



5.6 村庄创建行动规划

5.6.4 特色风貌营造

(4) 公共空间风貌营造

2) 休闲健身活动场地

可通过种植当地观赏性植物，提高广场的观赏性。广场内可布置台阶、座椅供人们休息，设置花坛、雕塑、喷泉、水池及其他乡村景观小品供人们观赏。

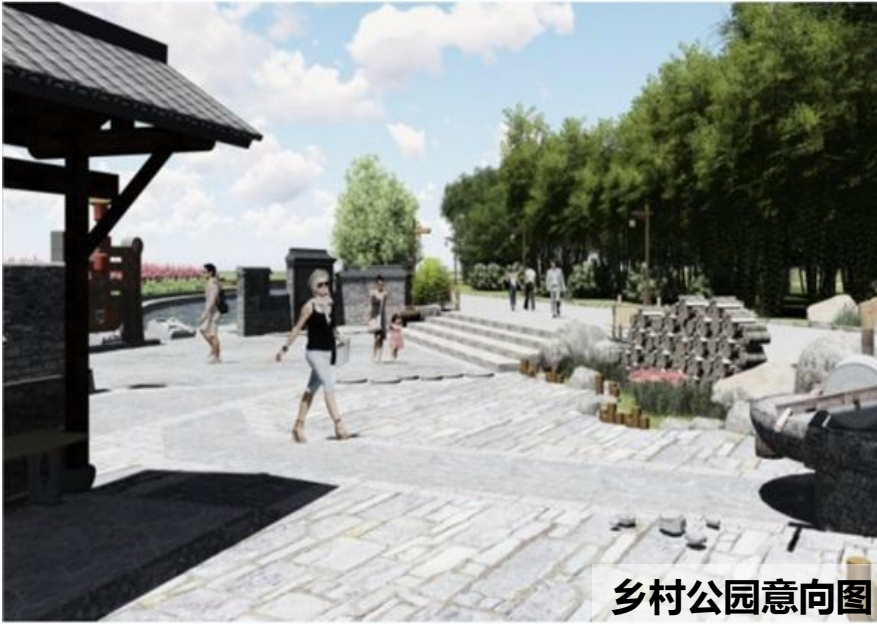
3) 小规模开敞空间

村内开敞空间作为村民日常休闲活动的集中空间，可通过结合当地建筑布局、废弃建筑以及水系分布，设置休闲凉亭，亲水平台，健身娱乐区等景观活动节点等手法进行设计。

(5) 乡土建筑设计引导

1) 村庄建筑色彩引导

分析建筑不同材料的色彩偏向，对建筑进行晶格化处理后选取后提取色彩。利用所提取色彩对村落建筑进行统一改造，对整体风貌进行控制。



传统建筑



- ☐ 白墙
- ☐ 褐色木窗框
- ☐ 深褐色门
- ☐ 深色桁架
- ☐ 青瓦

新建建筑



- ☐ 白墙
- ☐ 灰色门框
- ☐ 深灰勒脚
- ☐ 褐色木窗框
- ☐ 深褐色门
- ☐ 深色壁灯
- ☐ 青瓦

2) 材料引导

就地取材 传承记忆：通过运用鹅卵石、黏土砖、青瓦、竹材以及木头等当地材料，创造各种立面以及空间。

3) 总体高度引导

现代建筑层数多为二、三层，屋面多为平屋顶；传统民居层数多在一、二层，屋面多为坡屋顶。为确保村庄传统格局不被打破，保留原有乡土风貌，针对乡村建筑高度提出相应控制要求，总体层高控制在9.6m以内，民居建筑首层≤3.6m，其余≤3m。



5.6 村庄创建行动规划

5.5.4 特色风貌营造

(5) 乡土建筑设计引导

4) 公共建筑设计引导

村内主要有村委会、文化站等公建，风格较为现代，墙面以淡黄或白色贴砖为主，多采用不锈钢银色窗框与防盗网。后期改造整治可在形制或色彩上有局部变化，成为村内特色建筑风景。

整治方式建议：

1. 拆除现状影响建筑外观的简易搭盖等构筑物；
2. 在原有结构上加建坡屋顶，采用传统青瓦；
3. 墙面采用灰白色系，主体材质采用砖石或贴面；
4. 使用传统木门窗或塑木门窗。

5) 其他服务设施建筑设计引导

村庄内局部存在连片无人居住但结构完好又具当地特色的传统民居建筑；部分可改变其使用功能，作为参观建筑、访问点、农家乐等，主要用于旅游产业的开发。

整治方式建议：

1. 完全保留建筑基本结构，外立面，屋顶形式，；
2. 拆除现状影响建筑外观的简易搭盖等构筑物；
3. 修缮坡屋顶，沿用原有青瓦；
4. 外墙保留原有肌理与色彩，采取墙面找平、清洗、贴砖等方式对立面进行整修；
5. 窗户做成铝合金玻璃窗。



小品



农房建设



水体整治



宅间水渠整治



乡村公园



不推荐物种

(6) 绿化景观设计引导

1) 总体原则

总体村庄范围内的绿化景观切记过于几何形，以体现乡村的特色以及乡土美为原则，总体遵循：前不栽桑，院中不植杨，后不栽柳；屋前不应有树倾斜；前门不宜有枯树；窗前不宜有树且窗前与树之间的距离应在两米以上；建筑材料多用途，切勿随意丢弃；乡村农耕物品多趣味，小景营造有乡味；围墙多采用河卵石、碎石、木材、竹材；切忌围墙高大封闭；铺装切忌全水泥硬底化，注意雨水渗透性。

2) 推荐绿化树种

庭院及公园广场绿化可多采用棕榈、发财树、橘树、槐树、桂花树、梅花树、榕树；道路绿化树苗可多栽种紫荆花、香樟树、木棉树等。





5.6 村庄创建行动规划

5.6.4 特色风貌营造

（5）村庄道路优化设计引导

1) 路网系统

现状道路整体营造处于自然发展状态，在特色风貌营造上结合不同道路等级和功能进行分别打造。将村内各类道路分为乡道、巷道、水道、田道和山道五大类型，提出不同风貌营造引导。

乡道



巷道



水道



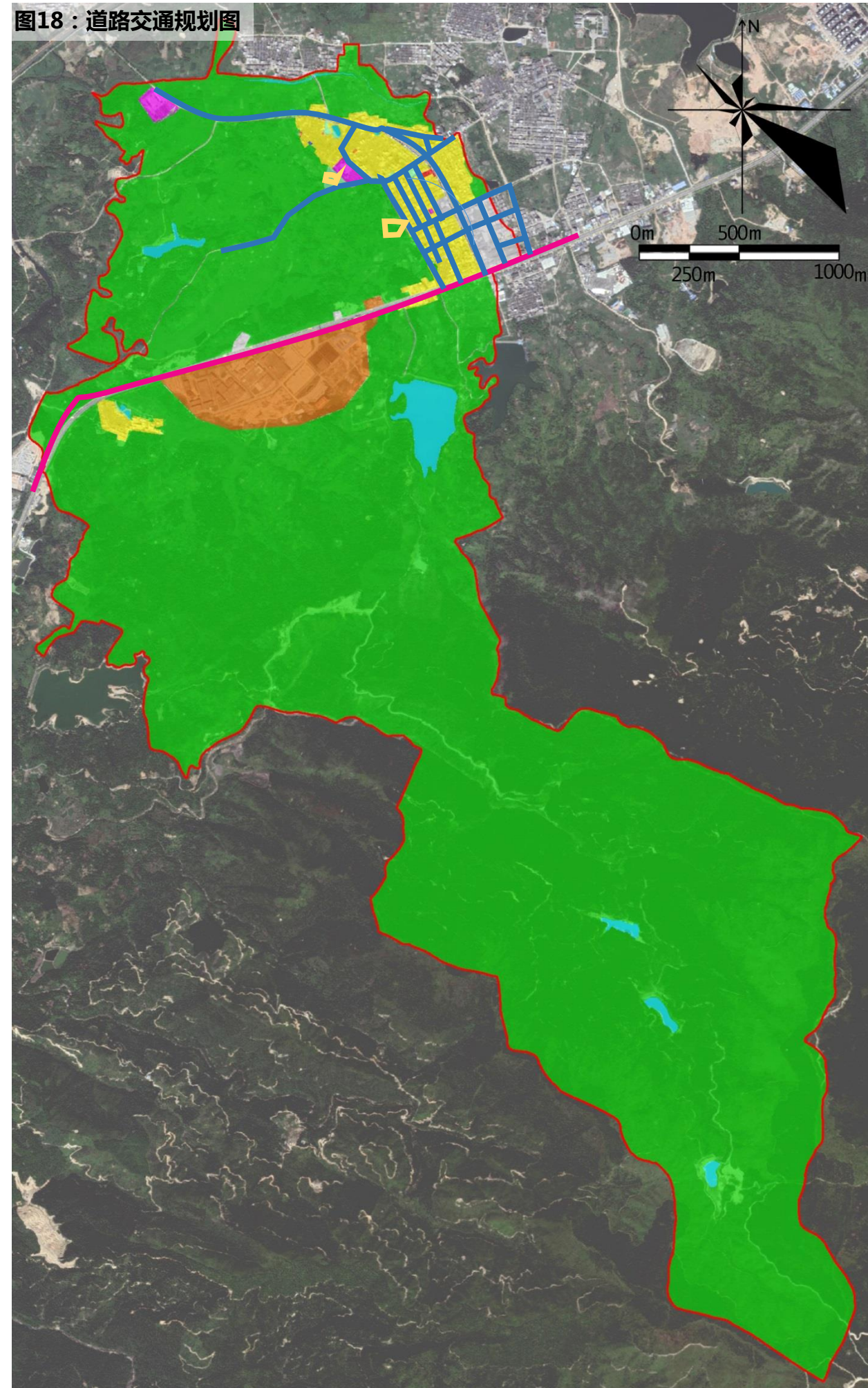
田道



山道



图18：道路交通规划图



图例

- 国道
- 村道
- 游步道
- 规划范围

5.6 村庄创建行动规划

5.6.4 特色风貌营造

（5）村庄道路优化设计引导

2）乡道——畅通边界

绿化美化营造引导

临居民点的省道两侧绿化美化应注重采用本土植物或小盆栽进行建筑与道路之间的分割；省道临居民点以外及乡道采用乔灌木混植方式，避免扬尘；植栽采用疏植，加强与周边田园景观之间的渗透；**省道可绿植樱花树，而乡道及各自然村入村可绿植桃树、榕树、槐树等树种。**

3）巷道——忆愁思乡

巷道整体布局与空间尺度：疏通巷道，保护村落原有肌理，保护其特有氛围。同时巷道空间尺度维持在1:2范围内。

巷道立面保护：巷道两侧建筑按建筑风貌改造策略整治，使传统街巷景观得到延续。

巷道铺装导控：巷道路面宜使用乡土材料，使用具有渗水功能材质敷设路面，如石板面、卵石、青砖等，注重强化优化巷道渗水功能，避免使用水泥粗暴覆盖原有路面层。

巷道绿化美化：宅旁巷道尽量选用乡土树种，或开花类、爬藤类花卉、蔬菜、果树搭配种植的绿化方式

4）水道——清凉乐游

规划针对其道路路面材质、亲水设施、河堤驳岸营造、景观绿化作出设计引导。

路面敷设材质：按照传统做法取河卵石铺设道路，更富野趣。

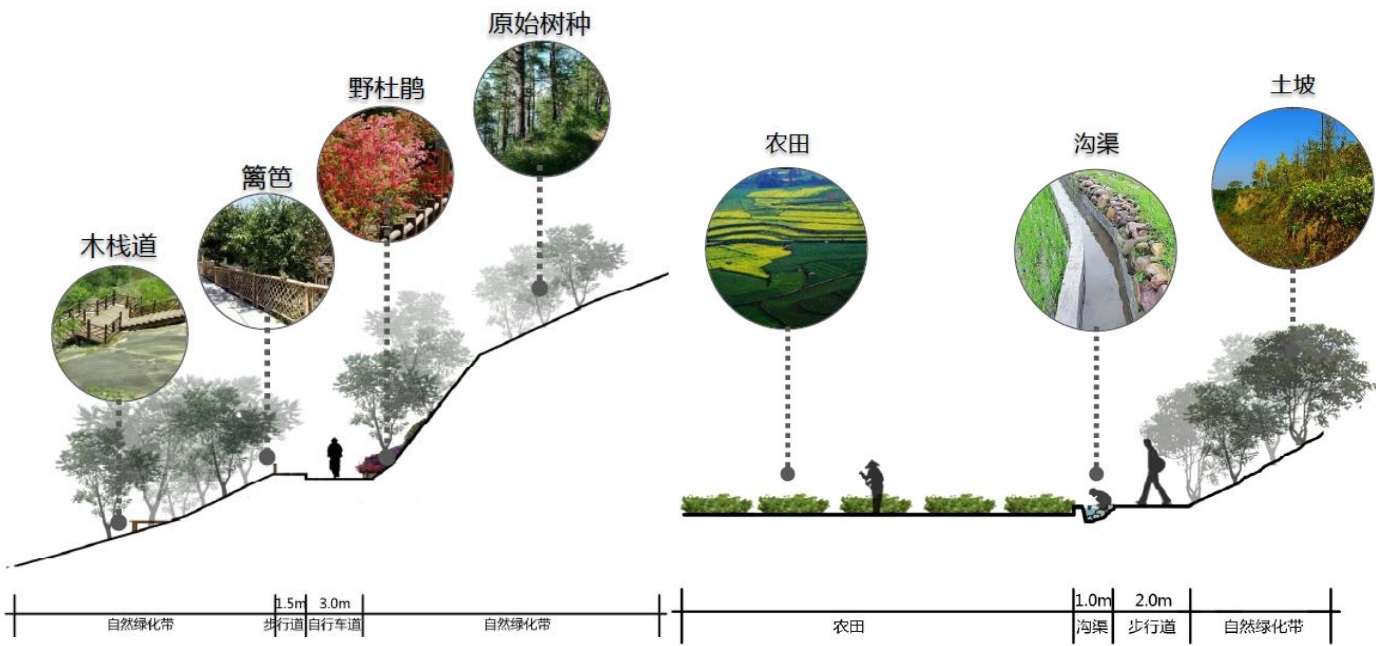
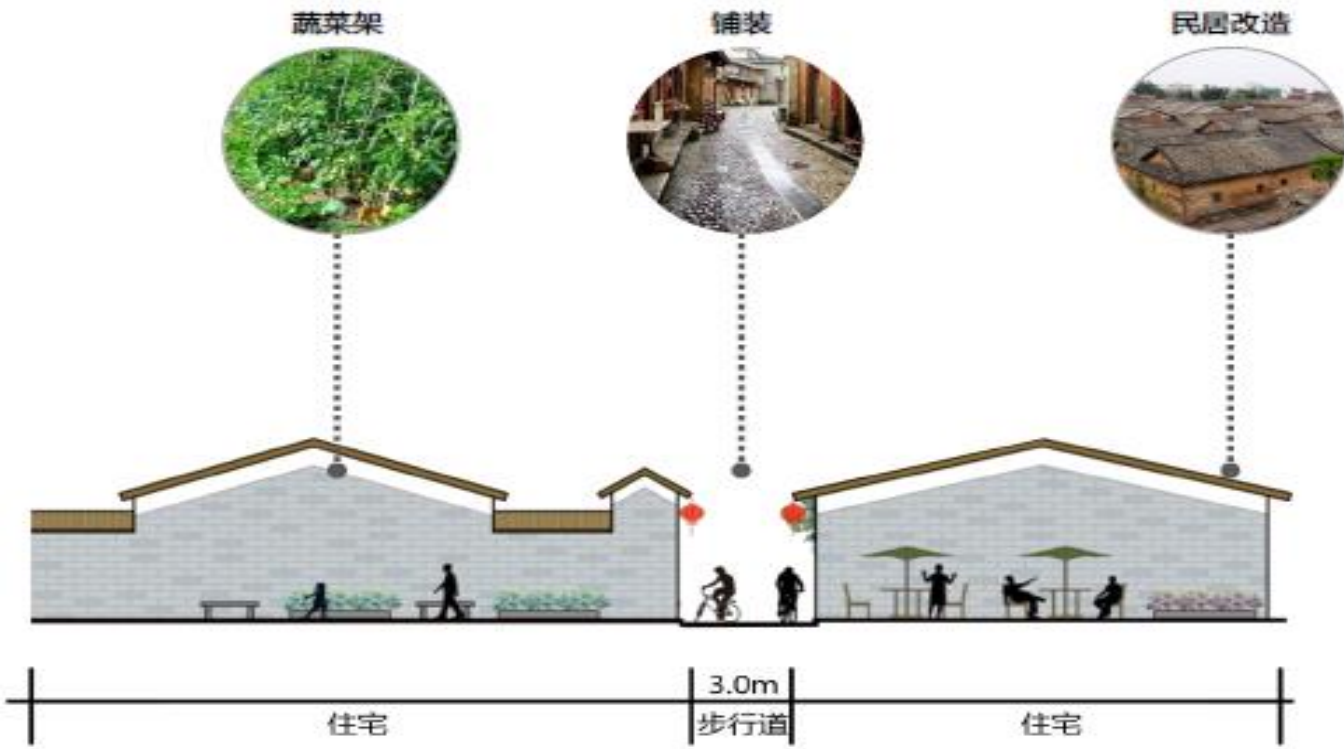
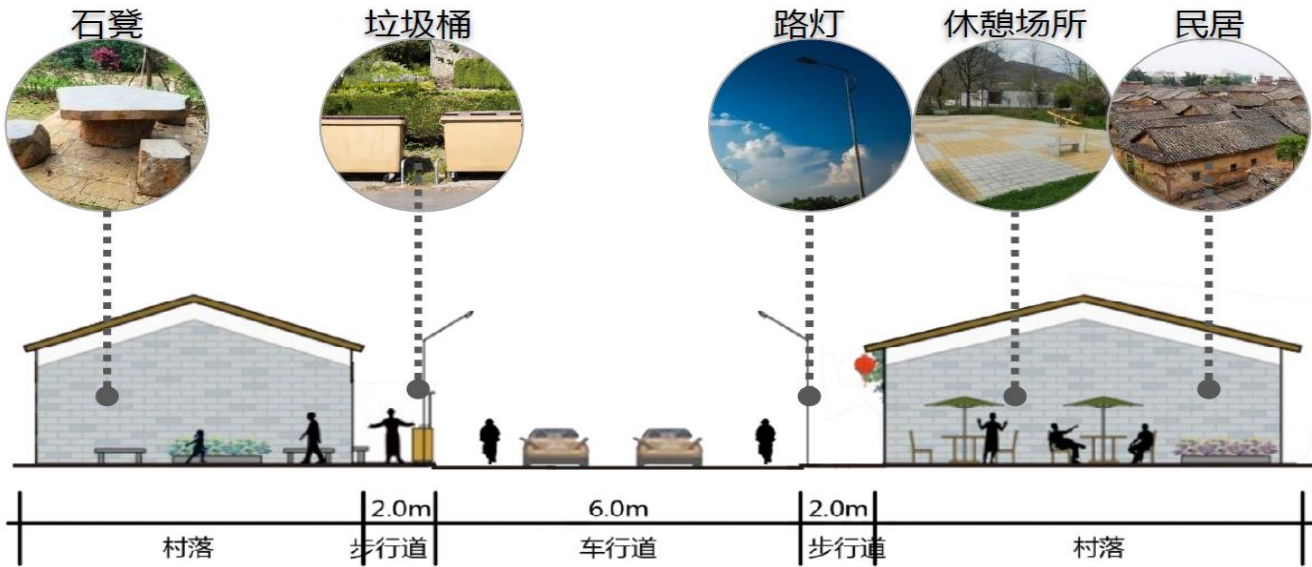
亲水设施：于东河或水库沿岸设置相应亲水平台，建议采用木材硬件、风格简易即可。

河堤驳岸形式：以软质驳岸形式构建为主体，维持其生态性及乡土性，避免城市化的一刀切驳岸形式做法。

5）田道——野趣自然

以机耕路为主，景观上充分与油菜花、稻花田等充分融合，使步道更具观赏性、体验性，信步其中，不失野趣自然。

设计营造：串联旅游景点，置入新功能沿线设置水果采摘、农事体验等活动，体验田园风光。



6.1 村庄规划（含近期）建设项目库

表5：村庄规划（含近期）建设项目库

云落村村庄建设项目库																	
序号	项目类型	项目分类	项目名称	空间位置	是否独立用地	建设规模		投资规模		投资主体 (资金来源)	资金计划到 位时间	主管部门	协作部门	整治时序	备注		
						规模	单位	单价（元）	估算（万元）								
1	基础设施配 套行动	道路改善	1.1	主村道硬底化/拓宽	全村范围	是	6600	m²	250	165.00	专项资金	----	----	----	2019-2022	----	
			1.2	巷道硬底化	全村范围	是	3100	m²	130	40.30	专项资金	----	----	----	——	----	
			1.3	道路亮化建设	全村范围	否	21	个	5000	10.50	专项资金	----	----	----	2019-2022	----	
			1.4	公交站场	下岭村	是	1	个	50000	5.00	专项资金	----	----	----	——	----	
			1.5	停车场	云落村	是	300	m²	100	3.00	专项资金	----	----	----	2019-2022	----	
2		供水保障	2.1	供水水塔建设	下岭村	1	个	30000	3.00	专项资金	----	----	----	——	----		
2.2			供水管网建设	全村范围	否	1900	m	500	95.00	专项资金	----	----	----	2019-2022	----		
3		排水保障	3.1	污水管网建设	全村范围	否	1800	m	500	90.00	专项资金	----	----	----	2019-2022	----	
4		供电保障	4.1	供电设备完善	——	——	——	——	——	——	专项资金	----	----	----	——	----	
4.2			供电网络升级	——	——	——	——	——	——	——	专项资金	----	----	----	——	----	
5		通信保障	5.1	建设光纤4G网络	——	——	——	——	——	——	专项资金	----	----	----	——	----	
6	环境卫生整 治行动	垃圾处理	6.1	分类垃圾箱	全村范围	否	151	个	800	12.08	专项资金	----	----	----	2019-2022	----	
6.2			垃圾收集屋	全村范围	是	1	个	16000	1.60	专项资金	----	----	----	2019-2022	----		
7		公厕整治	公厕（新建、升级、改造）		云落村	是	80	m²	1500	12.00	专项资金	----	----	----	2019-2022	----	
8		污水处理	生态污水处理池		云落村	是	1	个	200000	20.00	专项资金	----	----	----	2019-2022	----	
9		清淤整治	9.1	池塘清淤	全村范围	——	0	m²	80	0.00	专项资金	----	----	----	2019-2022	----	
			9.2	小河生态整治工程	——	——	——	m	400	——	专项资金	----	----	----	2019-2022	----	
10		禽畜分离	10.1	围栏拆除	全村范围	——	150	m²	50	0.75	专项资金	----	----	----	2022-2035	----	
			10.2	围栏建设	——	——	——	m²	100	——	专项资金	----	----	----	2022-2035	----	
11		环卫保洁设 施	环卫清扫大队建设			——	——	——	——	——	——	专项资金	----	----	----	——	----
12		公共服务行 动	文体活动场 所	12.1	幼儿园修缮工程	——	是	0	m²	1000	0.00	专项资金	----	----	----	2022-2035	----
	12.2			祠堂修缮工程	云落村	是	70	m²	1500	10.50	专项资金	----	----	----	2019-2022	----	
	12.3			村委大楼修缮工程	村委会	是	100	m²	1000	10.00	专项资金	----	----	----	2022-2035	----	
	12.4			老人活动中心	云落村	是	90	m²	1000	9.00	专项资金	----	----	----	2022-2035	----	
	12.5			市场建设工程	云落村	是	100	m²	600	6.00	专项资金	----	----	----	——	----	
13	文体活动设 施		13.1	文化室建设工程	云落村	是	120	m²	2200	26.40	专项资金	----	----	----	2019-2022	----	
			13.2	活动健身区建设	——	——	2	套	20000	4.00	专项资金	----	----	----	2019-2022	----	
			13.3	篮球场建设工程	云落村	是	1	个	180000	18.00	——	----	----	----	——	----	
13.4			文化广场建设工程、戏台	云落村	是	1100	m²	200	22.00	——	----	----	----	2019-2022	----		
14	医疗设施		卫生服务站建设			云落村	是	90	m²	2200	19.80	专项资金	----	----	----	——	----
15	信息化建设		15.1	搭建产品电商平台或电子商务服 务站	——	否	——	m²	1200	——	专项+社会资金	----	----	----	——	----	
			15.2	公共服务中心（社会保障、就业 培训、金融网点）	——	是	——	m²	2200	——	专项+社会资金	----	----	----	——	----	
			15.3	“一站式”窗口服务	——	否	——	m²	——	——	专项资金	----	----	----	——	----	
16	村庄建设管 理行动	农房改造及 建设	16.1	乱搭乱建拆除	云落村	是	300	m²	120	3.60	专项资金	----	----	----	——	----	
			16.2	新建村民宅基地	云落村	是	4100	m²	——	——	村民自筹	----	----	----	——	----	
			16.3	危房改造	——	——	——	m²	100	——	专项资金	----	----	----	——	----	
17		历史文化保 护	保护古树、古井、古建筑、古民居			云落村	是	2000	m²	600	120.00	专项资金	----	----	----	——	----
18		安全防护设 施	18.1	警务室建设工程	——	是	——	m²	2200	——	专项资金	----	----	----	——	----	
			18.2	挡土墙、防洪堤、沟渠岸线	——	——	0	m	800	0.00	——	----	----	----	——	----	
			18.3	消防安全服务点建设工程	——	否	——	m²	2200	——	专项资金	----	----	----	——	----	
19	历史文化保 护	传统村落	传统村落风貌整治			云落村	——	200	m²	1000	20.00	专项+社会资金	----	----	----	——	----
20		南粤古驿道	古驿道保护整治			——	——	——	m²	1000	——	专项+社会资金	----	----	----	——	----
21	绿化美化提 升行动	绿化提升	19.1	小游园	下岭村	是	750	m²	250	18.75	专项资金	----	----	----	2022-2035	----	
			19.2	村庄主要道路绿化建设	全村范围	否	1800	m	200	36	专项资金	----	----	----	2022-2035	----	
			19.3	房前屋后绿化建设	全村范围	否	2800	m²	150	42	专项资金	----	----	----	2022-2035	----	
22		风貌提升	20.1	特色农村住宅改造	——	——	——	m²	500	——	专项+社会资金	----	----	----	——	----	
			20.2	村庄牌楼或标识	下岭村	是	1	个	90000	9	专项资金	----	----	----	——	----	
			20.4	文化墙绘	——	——	——	m²	80	——	专项资金	----	----	----	——	----	
			20.3	乡村旅游休闲度假区	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	----	
			总计									833.28		----	----	----	----
总计833.28万元，其中专项资金833.28万元。																	

6.2 云落村域建设项目布局规划平面分布图

图19：云落村域建设项目布局规划平面分布图





6.2 云落村域建设项目布局规划平面分布图

一、村落现状

云落村委会位于云落镇中部，全村面积约10.3平方公里，共1514户，7585人，人平均年收入6350元。

二、建设布局规划

1、公共服务设施布局规划

升级文体广场（1个）；修缮礼堂、文化室（1处）；建设乡村公园（2个）；增设篮球场（1个）；增设卫生站（1个）；增设戏台（1个）；增设健身器材、坐凳升级休闲娱乐场所环境。

2、市政工程规划

完善村、巷道雨污分流工程建设，新建污水处理池(1个)集中处理；新增污水管网敷设，主干管管径为DN200，支管管径为DN100；增设垃圾收集点（6个）。

3、道路交通规划

将村庄内部未硬底化的巷道进行硬底化工程。

4、绿化景观

对村庄内部池塘、河流进行整治，改善村庄内部人居环境。

三、建筑风貌引导规划

在建筑的布局上，延续村庄原有的建筑肌理，规整布局新建民居，对破旧的危房要及时改造或拆除，对于传统文化保护片区范围内的建筑在保护的基础上进行适当的修缮；对风貌协调区的建筑要文化保护片区内建筑风格协调，禁止在墙壁上贴各色瓷砖。旧村内部应适当置换传统民居，降低建筑密度，增加绿化用地，改善居住环境，促进人、自然、建筑共生、共存。

1、新建民居

村民建宅按一户一宅、拆旧建新、原址重建的原则进行，因分户需新增住房可另选址新建，重建或新建住宅需满足建筑后退的要求。在统一风格和形式的前提下进行建设，建筑高度控制在3层以下，住宅内部设计与使用功能不做统一要求，由村民自己决定。

2、保留与整治民居（允许重建）

（1）对近年来新建的建筑物，混砖结构，质量较好，同时与村庄环境冲突不大的，给予保留。

（2）保留质量较好的传统民居，对质量欠佳的民居应及时修缮，引导修复更新。

（3）对建筑质量尚好，但建筑风貌和外观有冲突或不符合的特色的民居，应进行立面改造；对平面布局不适应现状生活的传统民居，应优化内部平面布局，满足村民生活需求。

3、危房改造

列入危房改造的民居应及时拆除，重新安置村民，可在原址重建或在新规划住宅用地上新建。对村内无人居住的危房、露天茅厕，猪舍等建筑应及时拆除清理。





7.1 一个治理组织架构

基层组织创建

建立“驻村规划师”+“乡村设计匠师”体系，设计师深入村庄，直接指导设计的施工及解决村民的需求

一是村庄建设的领航人。驻村规划师到村庄后，认真调研，和镇村干部及村民进行座谈交流，了解村庄情况及村民意愿。结合村庄建设资金，制定了村庄建设实施建议书，明确村庄建设次序和建设重点。同时驻村规划师能够为村民讲解规划，引导乡村居民学习规划、尊重规划、共同建设。

二是村庄规划实施的指导员。规划的权威在于实施，为保证云落村规划方案的顺利实施，驻村规划师既当设计师又当施工者，确保乡村按照规划不打折扣的进行建设。同时，驻村规划师需要对每项工程的施工严格把关，对不按规划实施的工程，规划师不签字、工程不予验收，确保既定的蓝图执行好、落实好。三是基层矛盾的协调员。驻村规划师作为行政管理关系以外的“第三人”，更能得到群众的信任，可以有效协助乡村进行规范化的管理。建设过程中政府与村民思路有出入时，规划师可以在理解群众诉求的前提下，可以更好地与行政管理部门沟通，反映问题，寻求既符合法律、法规，又能满足群众需求的解决办法。

四是人民群众的勤务员。驻村规划师在指导村庄规划的过程中，积极走访村民，了解村民在建设活动中遇到的问题，及时为村民设计建设图纸、提供建设思路，有效的解决了规划与群众之间“最后一公里”问题。同时也潜移默化地引导乡村居民学习规划、尊重规划。

组织保障：整合部门资源形成合力，调动村民积极性

- 政府：整合部门资源，合力建设示范片
- 建立组织架构：完善组织架构，成立示范片建设领导小组；
- 整合部门资源：整合农业、规划、国土、水利、交通等多部门行政资源，加速示范片建设引导。

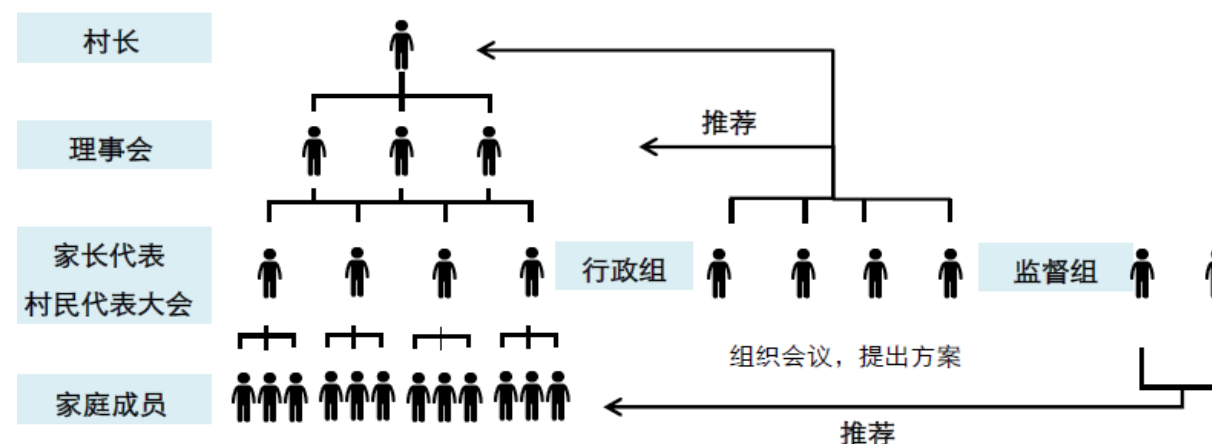


- 村庄：调动积极性，保障农民利益
- 发扬基础民主：强化基础组织架构，以村委会为核心，基础村民理事会为基础，加强“一事一议”，保障新农村建设工程。
- 调动村民积极性：完善基础农村合作社管理与引导，以村民利益为核心，加强专业合作社的建设引导工程，调动村民积极性。

7.2 一个村庄建设管理公约

- 1) 处事有标杆：包含民主制度、会议制度和财务管理制度，决策、行政、监督分设机构，共同参与村庄规划建设行动的制定。
- 2) 相处有准绳：主要分为文明村风、整洁村容两个方面，主要包含设立养老育幼基金会，扶贫济贫，矛盾纠纷处理、污水排放、垃圾分类等内容。
- 3) 发展有蓝图：主要针对村庄现状改造、远景规划两个方面制定相关的规定。主要包含拆除和修复危房、环境卫生改善、绿道建设、生态山溪整治以及云落规划等内容。

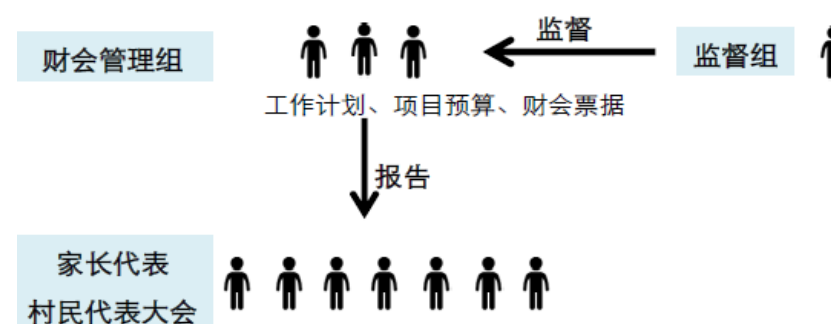
民主制度



会议制度

春节、妇女节、重阳节定期召开村民代表大会

财务管理制度



8.1 公众参与报告书

1 前期征求意见报告

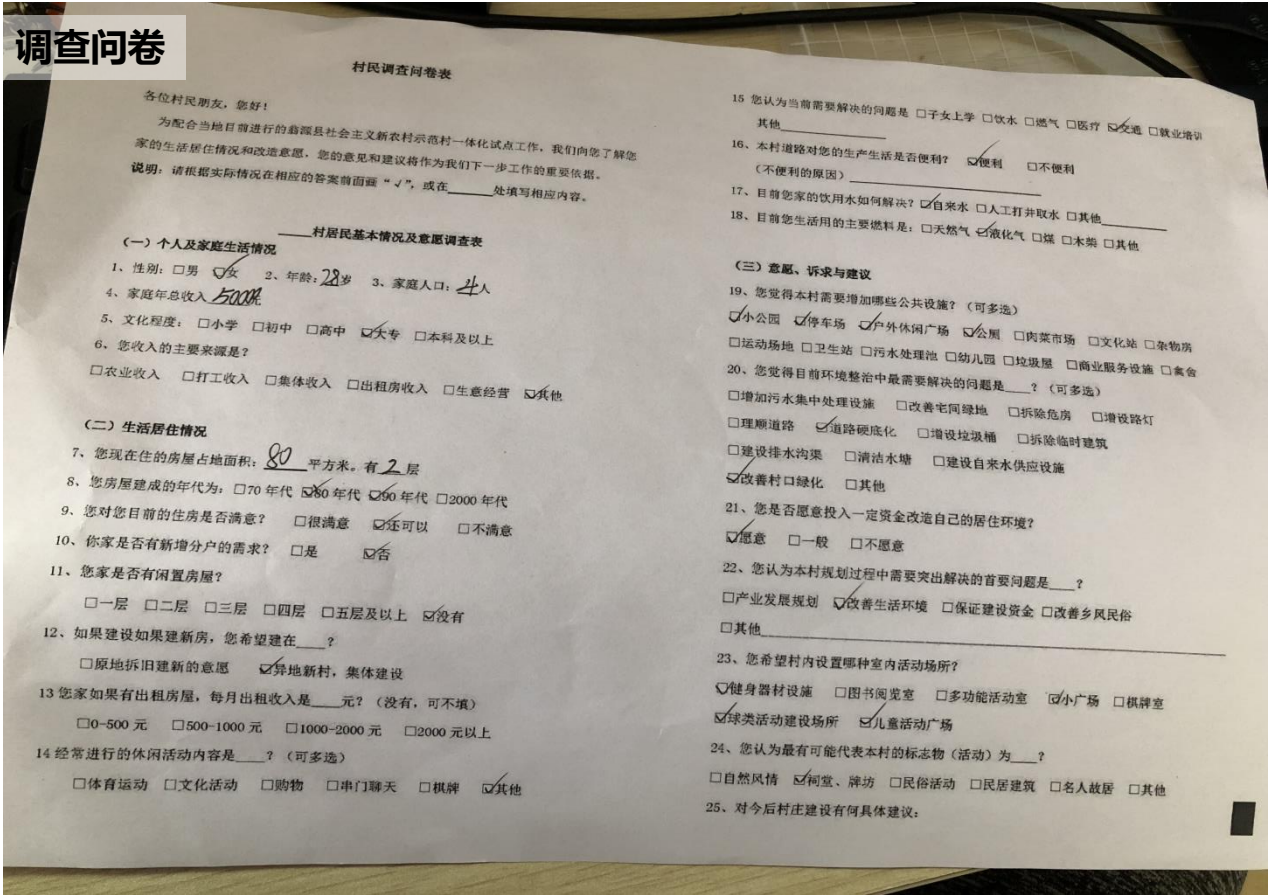
- 1.1意见征询的方式：座谈及现状踏勘；
- 1.2征求意见对象：云落镇、云落村村委会干部、村小组组长等；
- 1.3征求意见时间：2018年 12 月
- 1.4征求意见地点：云落村村委、云落村域；
- 1.5内容纪要：规划技术人员到云落村开展前期规划目的及内容摸查，重点村庄建设发展设想、各方参与主体的发展诉求进行踩点、需求访谈。并针对各个乡村条件进行初步摸查。本次调研重点了解村域发展建设情况、主要自然村发展建设构想、社会企业的发展诉求。
- 根据访谈，村民的建设意愿如下：①历史人文方面：村落选址及布局具有典型的风水特征。②公共服务设施：文化娱乐场所有待进一步完善。③环境卫生方面：重点在于生活污水、厕所、沟渠整改方面。④自然生态方面：尚有未开发的一片原始森林区，同时范围内大部分山林为封山区域，自然生态环境优良。⑤产业发展方面：主要以农业生产为主导，现以龙眼、荔枝为特色，现有果园采摘的发展雏形。⑥其他方面：
- 社会企业发展构想及建议：

结合村庄的产业发展优势，村北部主要发展养殖业，以种植橄榄、龙眼、荔枝为主；工业区在原有的基础上进一步优化技术，减少对环境的破坏；北部建议结合生态农田开发休闲旅游，增加旅游服务设施，提供旅游服务水平，吸引更多游客。

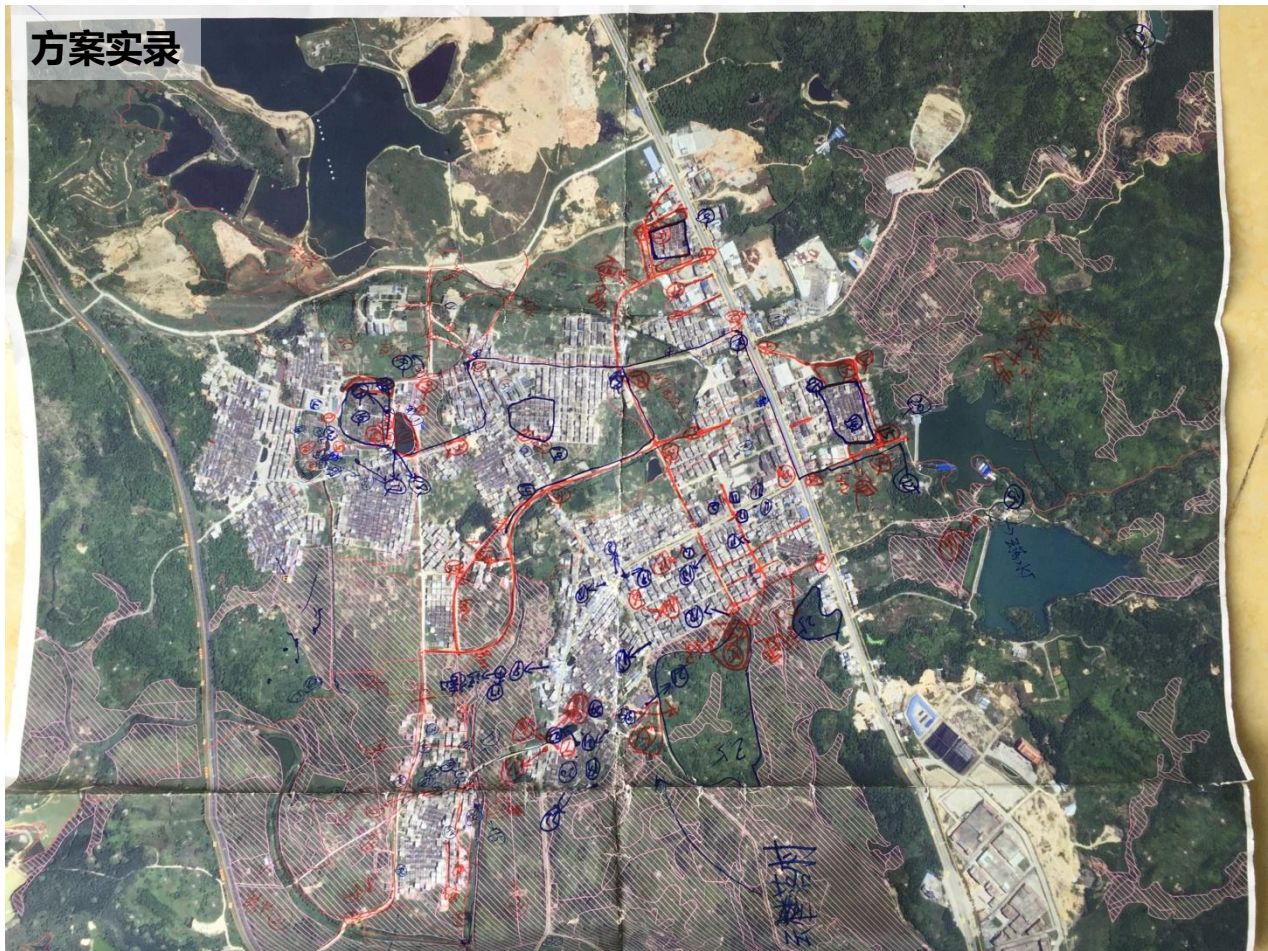
1.6现场照片实录



1.7村民调查问卷



1.8现场调研方案实录



8.1 公众参与报告书

2 技术审查

普宁市城市管理局在局四楼会议室召开普宁市村庄规划成果技术审查会。

2.1会议概况

- 1、会议时间：2019年 3 月 3 日
- 2、会议地点：普宁市城市管理局
- 3、与会部门及人员：揭阳市城乡规划行业5位组成专家组、普宁市城市管理局、普宁市农办、各乡镇场街道政府、各规划编制单位等
- 4、会议议程：第一环节，由普宁市城市管理局领导介绍了现阶段规划编制情况；第二环节，由编制单位汇报村庄规划的编制成果；第三环节，由专家对方案进行点评并进行了表决通过，同时会后也给予了修改意见；第四环节，由普宁市城市管理局领导进行总结。

2.2会议成果总结：

会议中专家组一致认为，该规划编制技术路线正确，成果基本符合省、市村庄规划的相关编制要求，原则予以通过。同时专家组提出相关建议意见，进一步完善规划成果。

2.3会议现场实录：



2.4普宁市村庄规划技术审查会专家意见表：

普宁市村庄规划技术审查会
专家意见表

行政村名称	云落镇云落村	
编制单位	广东工业大学建筑设计研究院	
规划内容	工作底图	☐ 地形图 ☒ 高清影像图 ☐ 其它()
	现状调研	☒ 社会经济 ☒ 自然环境 ☒ 历史文化 ☒ 土地利用 ☒ 规划政策 ☒ 整治建设需求
	2 书	☒ 规划说明书 ☒ 公众参与报告书
	4 图	☒ 用地现状图 ☒ 用地布局规划图 ☒ 整治项目布局规划图 ☒ 农房建设总平面图
	2 表	☒ 村庄整治建设需求台账 ☒ 村庄建设规划项目库（表）
其他规划内容	1 公约	☒ 村庄建设管理公约
		☒ 衔接上位规划情况
		☒ 衔接相关规划情况
		☒ 历史文化保护 ☒ 防灾减灾
村民参与情况	☒ 座谈 ☒ 踏勘 ☐ 问卷调查 ☐ 其他() ☐ 方案解读 ☐ 方案公示 ☐ 报批前召开村民会议或村民代表会议	

审查意见

2019年3月3日，普宁市城市管理局在局四楼会议室主持召开普宁市村庄规划成果技术审查会，由揭阳市城乡规划行业5位专家组成了专家组，普宁市城市管理局、普宁市农办、各乡镇场街道政府、各规划编制单位参加了会议。会议听取了普宁市村庄规划的规划编制情况汇报，与会部门、公众代表、专家对规划进行了认真的审议。专家组一致认为，该规划编制技术路线正确，成果基本符合省、市村庄规划的相关编制要求，原则予以通过。为进一步完善规划成果，专家组提出以下建议意见：

一、加强与上位规划、相关规划的衔接，特别是《普宁市市域乡村建设规划（2018-2035）》，找准村庄发展定位，落实好相关规划的刚性管控要求；

二、进一步结合国家、省、市村庄相关政策要求，同时结合村庄实际情况，优化、深化项目库和相关图纸，并完善防灾减灾、公众参与等方面的内容；

三、充分发挥自然资源禀赋，突显村庄发展特色；优化重要地段、重要节点的风貌控制和规划指引，提升村庄建设品质。规划编制单位根据专家意见进行修改后，按程序报批。

专家签名

陈永晓

陈永

林德庆

史朝晖

吴以智

说明：1、在相应内容前面“☐”打“☒”；
2、没有对应选项在“其他”中加以注明。

云落村意见回复表		
序号	意见	采纳情况
1	加强与上位规划、相关规划的衔接，特别是《普宁市市域乡村建设规划（2018-2035）》找准村庄发展定位	已衔接上位规划、相关规划
2	新增建设用地须避让基本农田	已避让基本农田
3	结合国家、省、市、村庄相关政策要求	已结合相关政策要求
4	补充完善《农房建设总平面图》、防灾和公众参与内容	已完善
5	优化村庄路网体系	已优化路网
6	结合自然资源禀赋，突显村庄发展特色	已突出村庄发展特色
7	优化重要地段、重要节点的风貌控制和规划指引	已优化风貌控制和规划指引内容

8.1 公众参与报告书

3 村庄规划初步方案意见征询和公示报告

以“一图一表”形式向村民汇报规划初步成果，并积极征求村民意见和建议，尽量让每个村民都参与进来，汇总会议成果，落实到规划中。同时对村庄规划主要成果进行了批前公示，详见图：

3.1会议概况

- 1）、会议时间：2019年4月
- 2）、会议地点：云落村村村委会
- 3）、与会部门及人员：云落村村委干部、主要村小组村长及村民代表。
- 4）、会议议程：第一环节，由规划编制工作人员对云落村村庄规划、近期建设项目库进行详细介绍；第二环节，与村委干部、各自然村村长面对面进行解释说明、答疑；第三环节，村两委及各自然村民代表对照文本及图纸对方案提出修改意见，规划编制工作人员在图纸上进行详细标注并形成文字意见；第四环节：会同相关村民代表对部分规划建设项目再次确认和修正。

3.2会议成果总结：会议基本同意本次建设项目库的内容。

3.3批前公示

公示时间：2019年4月

方案批前公示现场照片



方案意见征询现场照片

云落村村民意见及意见采纳情况		
村名	具体意见	采纳情况
云落村	无意见	——

8.1 公众参与报告书

4 村民（代表）大会审议规划成果情况报告

在村委会议室召开村民代表大会，规划成果获村代表全票通过，村民认可规划成果。

4.1会议概况

- 1、会议时间：2019年 5 月 11 日
- 2、会议地点：云落村村委
- 3、与会部门及人员：云落村村委干部、村民代表等
- 4、会议议程：第一环节，由村支书、主任对会议进行简介；第二环节，由村庄规划编制单位项目负责人对村庄规划进行详细说明；第三环节，村民代表进行村庄规划表决；第四环节，村委领导对代表大会进行总结发言。

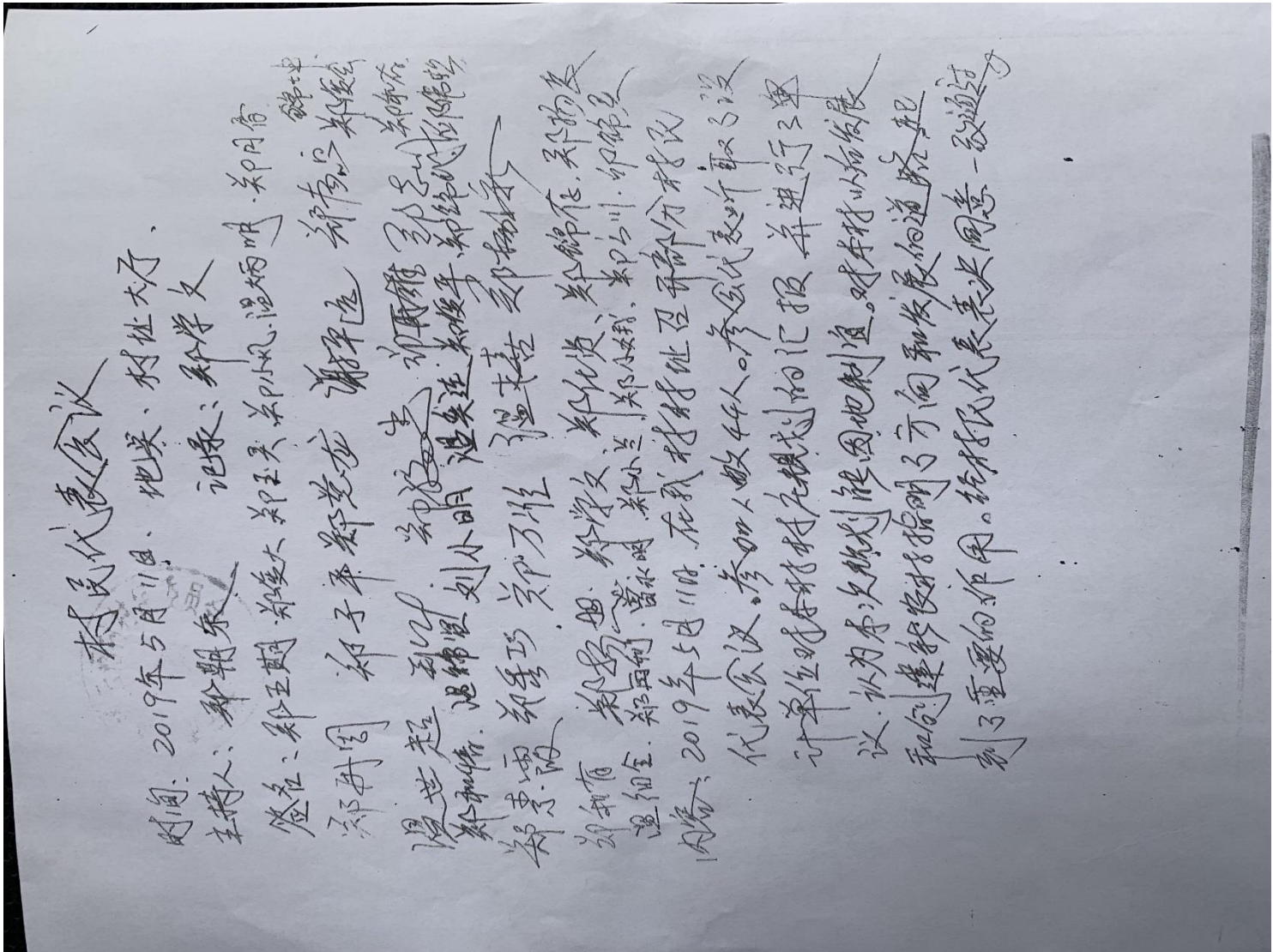
4.2会议成果总结：

会议全票通过云落村村庄整治规划成果。

4.3会议现场实录：



4.4村民代表签名表决表：





8.1 公众参与报告书

5 普宁市人民政府批复

普 宁 市 人 民 政 府

普府函〔2019〕631号

普宁市人民政府关于普宁市云落镇云落村 村庄规划（2018—2035）的批复

云落镇人民政府：

你镇《关于要求批准〈普宁市云落镇云落村村庄规划（2018—2035）〉的请示》（普云府〔2019〕70号）收悉。根据《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城乡规划条例》，现批复如下：

一、原则同意你镇上报的《普宁市云落镇云落村村庄规划（2018—2035）》。

二、你镇要严格按照城乡规划的有关规定和《普宁市云落镇云落村村庄规划（2018—2035）》切实加强规划管理，因地制宜，突出特色，完善村庄公共服务和基础设施配套，改善村民居住条件，优化公共环境，促进生产发展。

附件：普宁市云落镇云落村村庄规划（2018—2035）



公开方式：主动公开

抄送：市自然资源局。

8.2 村庄建设管理公约

1 总则

为了建设云落村，加强村庄治理，促进经济增长，改善乡村人居环境，现结合《普宁市云落村村庄规划（2018-2035年）》（下文简称《规划》）的建设指引，制定本村规民约，为全体村民及行为提供公共准则。村规民约的内容包括：土地管理、发展生产、民居建设导控、环境风貌管理、公共设施和公共事务六大方面。

2 土地管理

第一条：村民必须坚决执行好《土地管理法》、《城乡规划法》等土地管理法律法规，杜绝违法违规行为出现。

第二条：任何个人不得侵占、买卖、出租或者以其他形式非法转让和变更集体或他人的土地使用权。杜绝破坏农田、山林、水域等现象。

第三条：泥砖房改造和新建房屋需符合普宁市农村宅基地管理、农房建设的相关规定和程序，申报程序如下：本人书面申请，村民议事小组开会讨论、社签具意见，经村委会审查同意，再报镇人民政府和国土、规划管理部门批准。经国土和规划部门批准后才能建设。

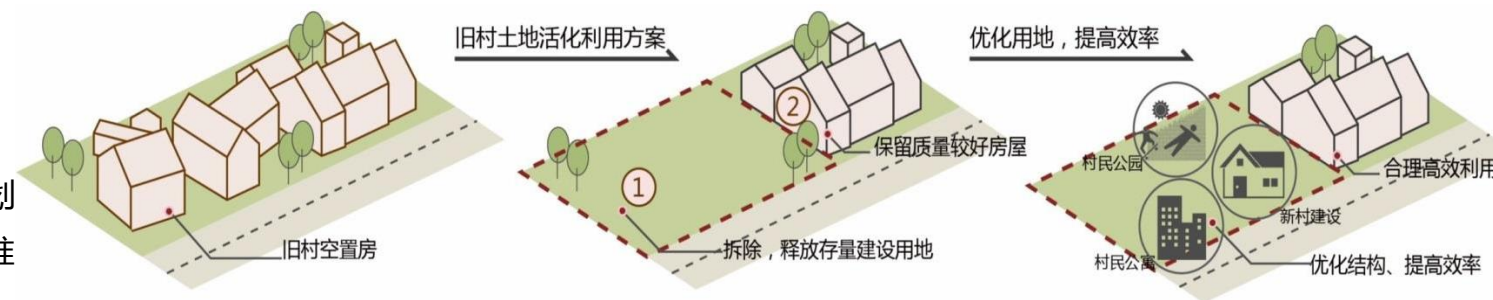


第四条：未经批准强行占用耕地、公共场所、交通要道建房的，坚决拆除，恢复原状，并按国家或地方有关规定予以处理或处罚。

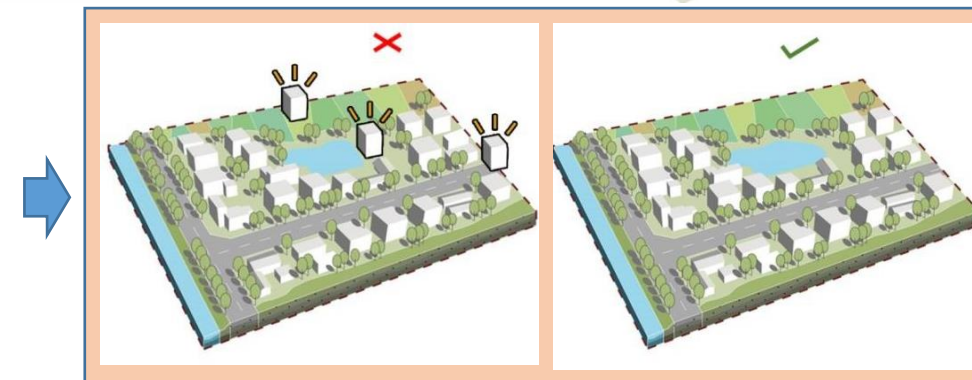
第五条：村庄建设用地实行“统一规划、统一整治、统一安排使用、统一基础设施”，村内任何组织和个人使用土地都应服从云落村村庄整治大局，符合《规划》建设要求。

第六条：旧村改造以活化利用为主导，释放存量建设用地空间，提高存量建设用地在土地供应总量中的比重，盘活存量、优化结构、提高效率。

第七条：美丽乡村建设项目牵涉到房屋及其他建筑等地上附着物拆迁的，按普宁相关标准进行补偿；涉及土地租赁和青苗及地上附着物补偿，按普宁相关文件规定一次性补偿。凡在村庄建设用地范围内进行抢建抢种的，一律不作赔偿。本村所有村民必须积极配合云落村村庄整治规划所涉及的征地、租地、拆迁工作，如有不执行者，取消其享有相关待遇。



未经批准强行占用耕地，公共场所，交通要道建房的，坚决拆除，恢复原状，并按国家有关规定予以处理或处罚。



3 发展生产

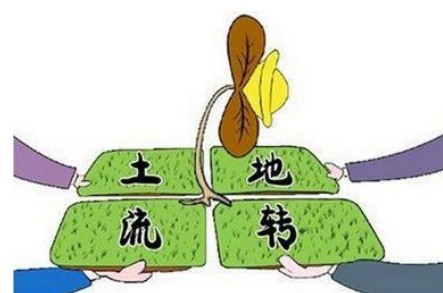
第一条：生态农业，作为云落村产业发展的主导、经济发展的重要支柱，宜遵循以下几条发展建议：（1）积极开展土地承包流转，集中规模化生产。

（2）努力推动特色农产品创新，加强农产品宣传及营销内容，进行优质产品的核检并进行源头质量跟踪，再加以宣传推广。

（3）发展无公害蔬菜直销。

（4）发展农业观光和科普教育、乡村田园艺术。

（5）鼓励村民积极成立农村专业合作社，提高个体经营户的市场竞争能力，实现规模化、标准化生产。



土地承包流转



成立农业合作组织



农村互助社

第二条：盘活土地资产，鼓励本村村民以承包流转、农地出租或入股、宅基地出租或入股等多种方式，引入社会资本、运营企业，提升土地利用与生产价值，增加收入。

第三条：采摘是我村产业发展主要方向，为确保产业顺利开展及持续发展，全体村民必须做到“两个严、三个不”即：（1）、严格按照村社产业发展规划布局农业生产；严格按照农业部门规定使用农业投入品，否则任何村民都有权检举，并报上级农产品质检部门；（2）、不使用违禁农药，不超标使用农药，不使用过期农药；（3）、不使用植物激素来提升果品产量和提前（或延迟）采收期；（4）、不将不合格果品果品装箱销售。违者暂停该户当年村集体分红及其它惠民福利。



8.2 村庄建设管理公约

3 发展生产

第四条：养殖产业及村民自养家禽也应符合以下规范：

- (1)、控制养殖类型，禁止污染环境严重的养殖业；
- (2)、养殖场选址位置与居民生活区、生活饮用水源地、学校、医院等公共场所的距离符合国务院兽医主管部门规定的标准，鼓励利用废弃地、荒山荒坡地等未利用地，鼓励利用园地、发展农牧结合的生态养殖及综合利用禽畜排泄物；
- (3)、养殖场必须配备相应的污水、污物、病死动物、染疫动物产品的无害化处理设备和清洗消毒设备；
- (4)、畜禽养殖业主负责对畜禽养殖污染实施治理，承担环境保护责任；
- (5)、村民自养家禽严禁户外走地放养。违者暂停该户当年村集体分红及其它惠民福利。

第五条：凡在本村开展经营活动的经营者，必须服从统一管理，取得工商执照和相关证照后，才能开展经营，按时缴纳卫生管理费、治安费和相关税费。在村内发展农家乐、民宿、商店及其它商业设施，其外立面、装修、收费等必须按照规章制度标准执行。

4 民居建设导控

4.1 民居建筑导控

民居建筑导控的目的在于：通过建筑的整治与修缮，尤其是建筑外立面的整治与传统围屋的修缮，形成统一、整洁、美丽的村容村貌，既满足村民建筑使用习惯，又符合乡村建筑风貌整治要求和村民审美情趣。

第一条：为对全村建筑作具体的规划整改，结合云落村建筑现状，将其分为以下几类：

- (1) 拆除建筑：指危房、违章搭建的柴房及大棚等建筑、建筑质量不属危房，但严重影响采光、通风、消防的建筑对拆除建筑，必须同村委会反复沟通，并经由村委会和户主进行协调，每一栋拆除建筑必须有充分的理由。
- (2) 整治建筑：指与村庄整体风貌不符的民居建筑，包括基本结构完好的传统土坯房、裸面红砖房及瓷砖房等。
- (3) 拆旧建新建筑：指拆除建筑后原地新建的建筑。
- (4) 异地新建建筑：指居民在云落规划范围内集中新建的建筑。
- (5) 修缮历史建筑：指现存质量欠佳的传统围屋建筑，包括不可移动文物建筑和推荐传统风貌建筑。

第二条：整治建筑、拆旧建新建筑和异地新建建筑的建筑风貌需遵循以下规定：

- (1) 建筑色彩：注重整体色彩的控制，采用褐色调为主，灰色调为辅，色彩不宜过于强烈鲜明。
- (2) 建筑形式：建成建筑结构不作改变，未建建筑建议采用框架结构或混合结构。统一屋顶、墙体、门窗等建筑构造元素，提出本土特色的形制标准。
- (3) 屋顶形式：屋顶形式必须采用本地屋顶或假瓦房平屋顶；坡屋顶坡度应与传统做法一致，采用青瓦；平屋顶可采取传统砖铺、夯土或沥青、暗灰色瓷砖防水屋面；屋顶排水采用传统做法和砖、瓦、陶、石等传统排水构件。
- (4) 墙面装饰：现状墙体完好具有地方特色的应完全保存；对于墙体部分破损、色彩脱落的，进行表面整修。新建或改建建筑墙面统一采用灰白色系，主体材质采用砖石或贴面，辅以涂料与白色干粘石。
- (5) 门窗形式：保留结构完好的栏杆构件并进行表面修整；鼓励使用传统木门窗或塑木门窗，并使用透明玻璃。不建议使用亮色的铝合金、不锈钢门窗以及有色、带图案的玻璃。



主色调

R:13 5 G:10	R:15 4G:1 56	R:0 G:0 B:0	R:25 5 G:25
4	B:15		
B:73	5		

辅色调

R:11 1 G:11	R:13 7 G:12	R:11 9 G:92	R:41 G:33 B:30
3	0	B:82	
B:11	B:94		
6			



8.2 村庄建设管理公约

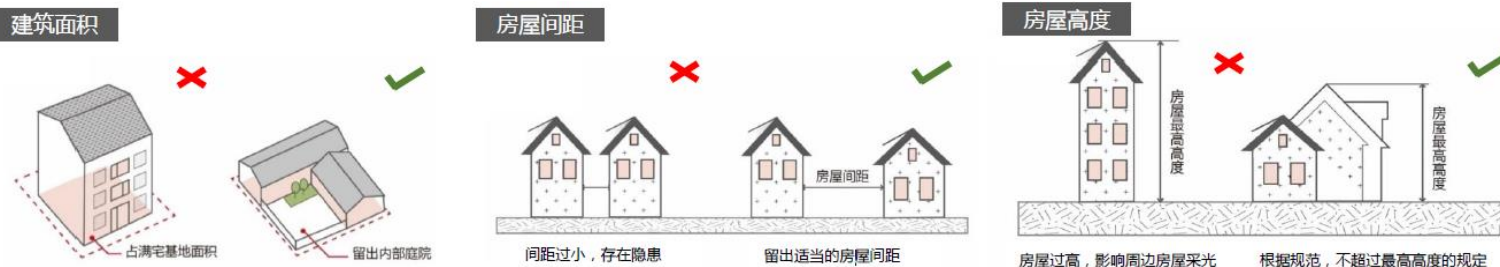
4 民居建设导控

第三条：对于现存不可移动文物建筑和推荐传统风貌建筑的修缮和风貌控制应遵循以下规定：

- (1) 修旧如旧，维持外貌；
- (2) 结构加固是第一，防漏防朽防火烛；
- (3) 老屋杂物码整齐，瓦砖残落先清除；
- (4) 屋顶尽量翻旧瓦，彩钢莫用红与蓝。
- (5) 老屋门楼前空间需开阔，切勿设置构筑物以挡视线。
- (6) 老街空间进行简单绿化，设置小椅石凳以聚集人气。

第四条：严格落实“一户一宅”制度，拆旧建新。拆旧建新建筑及异地新建建筑需尊重乡村原有的院落肌理，建筑物之间应当保持适当的距离，以促进建筑群内的空气流通及满足消防疏散要求。具体遵循以下规定：

- (1) 选址与布局：根据村庄实际情况进行拆旧建新或村庄统一集中选址安置，布局推荐选择联排式。
- (2) 技术经济指标：新批准每户宅基地面积不得超过150平方米，建筑面积不得超过300平方米，合理控制建筑密度，建筑层数不得超过3层，总体高度控制在9.6米以内，首层不超过3.6米，其余两层不超过3米。
- (3) 建筑间距：新规划村民住宅，主要朝向建筑间距不小于6米，次要朝向建筑间距不小于2米，建筑成组布置总长超过45米或者因交通、防火需要的，应当预留不小于6米的公共通道；现状村民住宅改建、扩建、不得影响邻屋安全，临路方向退缩建筑间距不小于2米（以道路中心线为基准），其他方向退缩建筑间距不少于0.6米（以用地边界为基准，建设联排式住宅的除外）。



4.2 巷道宽度导控

第一条：为保持巷道畅通舒适，维持其1:1.5-1:2的宽高比，除拆除堵塞巷道的建筑及围墙外，阳台、梯间、雨篷、挑檐等附设物应符合以下规定：

- (一) 相邻建筑的地基，一般情况下不超出巷道宽度的1/3，且需从相邻巷道的中间分界线后退0.5米以上。



(二) 建筑物首层附设物（窗台、雨棚、挑檐等）的控制：村民自建房首层不准飘出窗台；新建村民住宅或现状改建、扩建村民住宅，巷道宽度小于或等于2米时，其建筑物首层只能设置不超过0.15米的窗楣和不超过0.25米的挑檐，不得设置阳台、雨篷、飘板、花槽、台阶；巷道宽度大于2米时，可设置雨篷、飘板等附设物，但宽度不应超过0.25米。

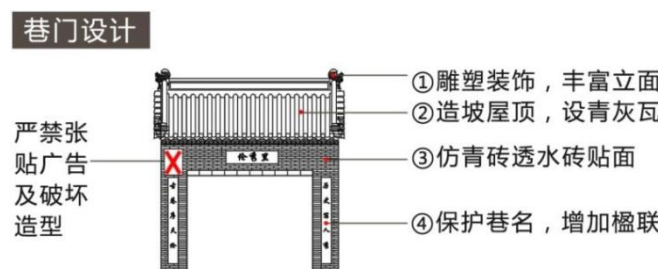
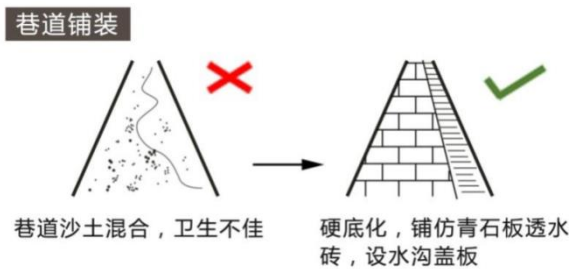
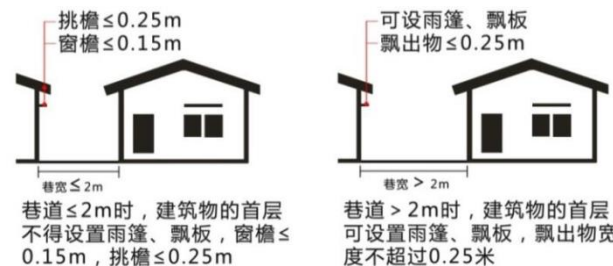
(三) 建筑物二层及以上的飘出物外飘尺寸按下表标准控制：

注：旧村巷道宽度不足4米的，原则上不得向外飘出阳台、梯间等建筑物，若实在有飘出需求，必须向村、经济社提出申请并获得同意，完成公示程序后方能外飘，外飘尺寸不得大于1米；

(四) 建筑物二层及以上的飘出物净空距离按下表标准控制：

巷宽度 (B,单位:米)	飘出尺寸 (单位:米)
4≤B<7	≤1.0
7≤B<10	≤1.2
B≥10	≤1.5

巷宽度 (B,单位:米)	净空 (单位:米)
B≥4	≥4.2
B<4	≥3.8



第二条：对巷道进行硬底化，使用具有渗水功能材质敷设路面，如石板面、卵石、青砖等，铺设方向根据巷道走向、尺寸、景观功能等具体确定。

第三条：巷门墙面以仿青砖贴面，造坡屋顶，铺设青灰瓦，增加灰塑装饰，并贴上楹联，使巷门成为醒目的标识。严禁破坏巷门立面造型，粘贴广告等一切破坏巷门风貌的行为，违者负责清理修复，并承担所有费

8.2 村庄建设管理公约

4 民居建设导控

4.3 巷道排污导控

第一条：近期沿用雨污合流制，统一将现状排污明渠改为暗渠，底面硬化化、上覆格栅状盖板。远期实现雨污分流，分设排污管及排雨管。

第二条：禁止村民将生活垃圾、污染物丢弃至排水渠，违者负责清理净化，并承担一切后果和相应的维护费用。

5 环境风貌管理

第一条：总体村庄范围内绿化景观切忌过于几何形，以体现乡村的特色以及乡土美为原则，总体遵循：

（1）前不栽桑，院中不植杨，后不栽柳；（2）屋前不应有树倾斜；（3）前门不宜有枯树；（4）窗前不宜有树，且窗前与树之间的距离应在两米以上；（5）建筑材料多用途，切勿随意丢弃；（6）乡村农耕物品多趣味，小景营造有乡味；（7）围墙多采用河卵石、碎石、木材、竹材；切忌围墙高大封闭；（8）铺装切忌全水泥硬底化，注意雨水渗透性。

第二条：公共空间风貌营造建议结合村庄传统空间要素——祠堂、晒谷场、古榕树、古井、风水塘等进行公共空间设计，更具场所感。

第三条：重点进行“三清理(清理乱堆乱放、存量垃圾、沟渠池塘等)、三拆除（拆除危旧房屋、乱搭乱建、违规广告牌）、三整治（整治生活垃圾、生活污水、水体污染）”等。

第四条：村庄道路绿化建设管理需做到以下几点：1.道路建设需符合《规划》的建设要求；2.道路绿化树种、栽植方式、标识物及环卫设施的设计需按照《规划》执行；3.任何单位和个人不得擅自改变道路绿化规划用地性质或占用道路绿化用地；4.有下列行为之一的，村委有权责令其停止侵害并赔偿损失：①盗伐、滥伐和损坏道路树木花草的；②擅自修剪、移植道路树木花草的；③在公路边燃烧可燃物等造成树木花草死亡或生长不良的；④损坏道路绿化设施的；⑤其他破坏道路绿化的行为。

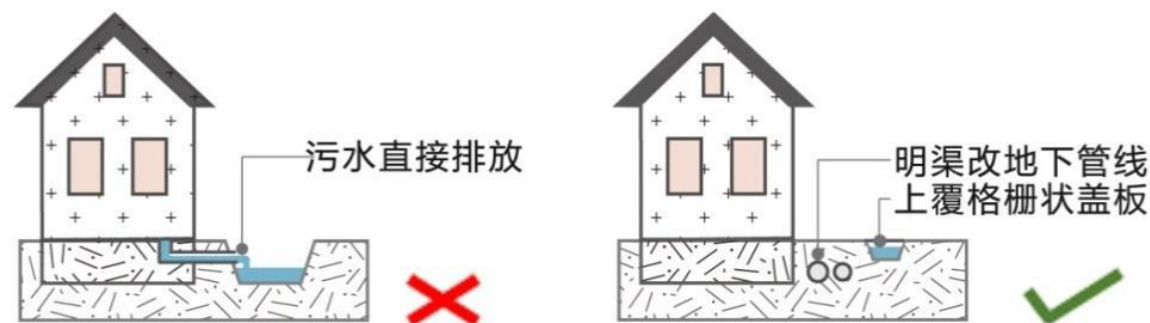
第五条：家庭环境卫生实行包干到户责任制，各户负责房前屋后“三包”工作，杜绝脏、乱、差现象，做到垃圾不乱倒，粪土不乱堆，柴草不乱放，积极学习垃圾分类知识，树立垃圾分类观念，自觉分类投放。

第六条：村民除必须自觉搞好家居卫生，圈养家禽必须做到人畜分离，集中圈养，圈养规模要符合普宁市政府的相关规定，不得放养，对死禽死畜及时进行深埋处理。

第七条：村民必须自觉维护道路、水利设施的畅通，不得将垃圾、农药瓶和田埂草倒入道路、河流、水渠、湖泊或水塘中，一律堆放在指定地点。自觉维护公共厕所和公共场所的卫生，严禁破坏公共卫生设施。

第八条：村卫生保洁员要认真履行清扫管理责任，村民要积极配合卫生清洁员的工作。一旦发现村民违反上述规定的，第一次进行教育，第二次村内通报批评，第三次及以上暂停该户当年集体分红及一切惠民福利。

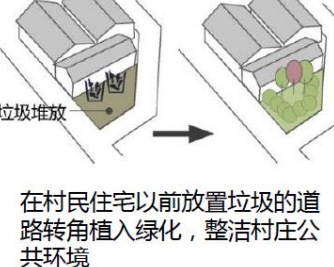
巷道排污



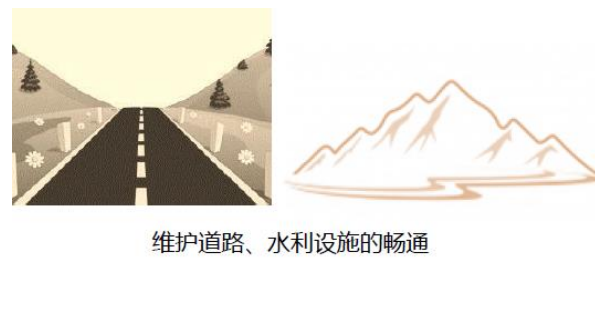
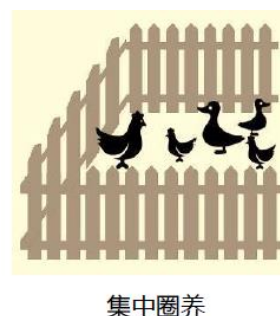
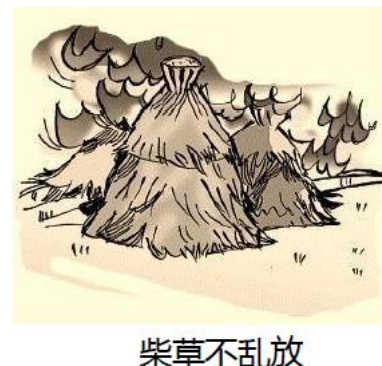
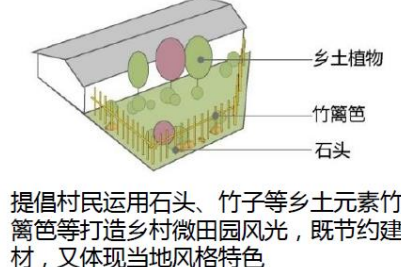
建筑墙角绿化



道路转角绿化



运用乡土元素竹篱营造乡村微田园





8.2 村庄建设管理公约

6 公共设施

第一条：村民必须自觉维护道路、水利设施的畅通，不得将垃圾、农药瓶和田埂草倒入道路、河流、水渠、湖泊或水塘中，一律堆放在指定地点。自觉维护公共厕所和公共场所的卫生，严禁破坏公共卫生设施。

第二条：村民不得将公共设施占为己有，要互谅互让、文明使用。

第三条：村民要教育年幼子女不要在公共设施上乱涂乱画。违者要负责清理干净，每次处以10元罚款。

第四条：要保持道路畅通，不得在道路上打晒谷物，违者每次罚款100元。

第五条：建设户不得占道堆放沙石、水泥，建筑材料堆放以及施工都必须在下水道线以内进行，建成后，及时对场地进行清理平整，违者每次罚款50元。

第六条：不准任何人毁坏河堤、田埂和山水主要流域等地方的综合水利基础设施，不准在辖区采矿、在河段抽沙，违者责令其恢复原状外，情节严重的移交相关部门处理。

第七条：村民都有维护村公共财产的责任和义务，对于损毁村公共财产的责令其恢复原状，严重者作破坏公共财产依法查处。

第八条：河道、河滩边形成的通道、村社道、国省道等路边2米，为公共设施用地和集体用地，任何村民不得侵占，在征用过程中不再作任何补偿。

7 公共事务

7.1 乡村集体所有的生产资料、经营项目和依法取得使用权的资源，如果有偿发包（出租）给本集体组织或组织外的法人、公民使用或经营，并订立合同确定双方当事人权利和义务的，应当遵循自愿平等、诚实信用、等价有偿和公开、公平、公正竞争的原则，依照有关程序在镇乡村集体“三资”管理交易中心进行交易。

7.2 推行“民主商议、一事一议”，制定本村议事制度，规范本村决策流程。

8 附则

8.1 本村规民约，如有不尽事项，由村民代表大会讨论，另作修改补充。

8.2 本村规民约，若有与国家法律、法规相抵触之处应以国家法律法规为准。

本民约从公布之日起实施，原民约废止不再执行。

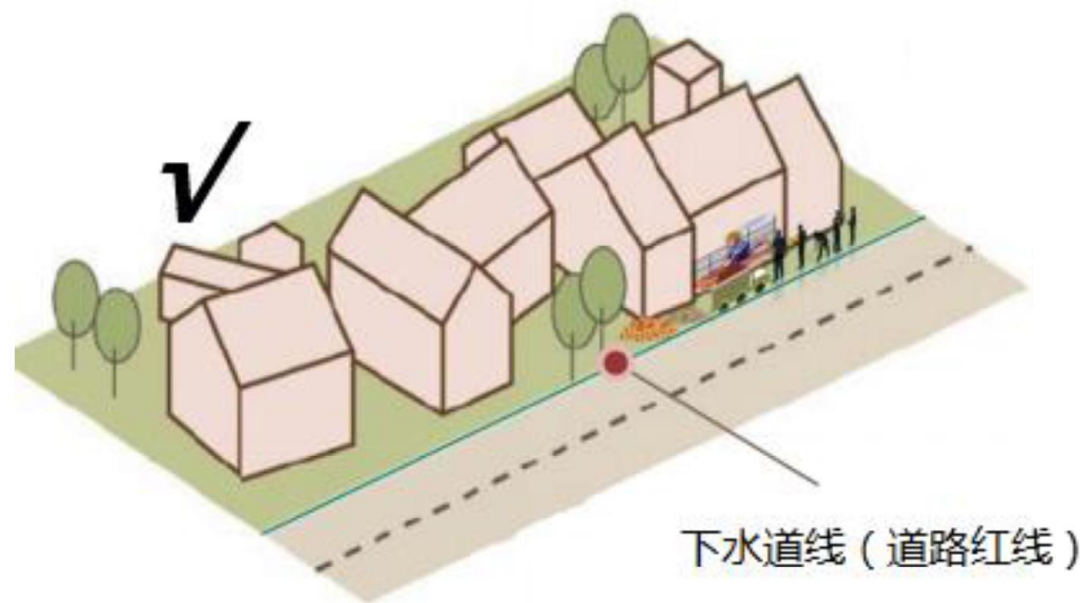
9 附注

9.1 土地管理中的村民住宅建设申请程序，主要参考了《广东省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》《普宁市农村宅基地管理规定》中关于住宅建设申请的相关规定。

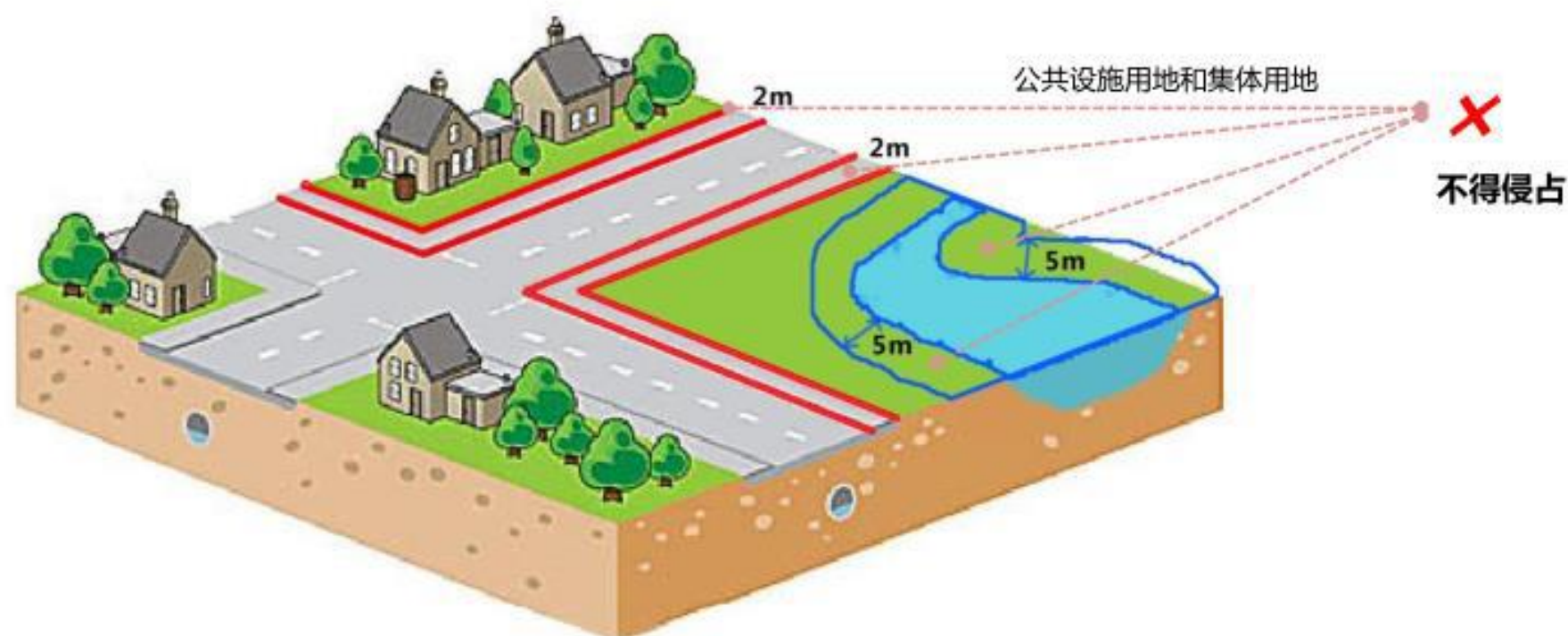
9.2 建设导控主要参考了《普宁市城乡规划技术管理规定》关于民居建设的相关规定。



禁止占道堆放建筑材料



下水道线（道路红线）



不得侵占



8.3 村庄建设需求台账与村庄规划建设项目库

云落村村庄建设需求台账														
序号	项目类型	项目分类	设施名称	数量		是否独立用地	用地面积（ m² ）	建筑面积（ m² ）	所在位置	服务对象	覆盖程度（ 户 ）	备注		
				规模	单位									
1	基础设施配套	道路改善	主村道硬底化/拓宽	6600	m²	是	6600	——	全村范围	云落村	覆盖全村1514户	未硬底化村道硬底化，宽4-8m，可采用水泥等材料。		
			巷道硬底化	3100	m²	是	3100	——	全村范围	云落村	覆盖全村1515户	——		
			道路亮化建设	21	个	否	——	——	全村范围	云落村	覆盖全村1516户	路灯，按间隔30-50米、单侧设置路灯。		
			公交站场	1	个	是	200	——	下岭村	云落村	覆盖全村1517户	——		
			停车场	300	m²	是	300	——	云落村	全村范围	覆盖全村1518户	草坪砖停车场，260-300元/m²;细石水泥铺面约110元/m²。		
2		供水保障	供水水塔建设	——	个	——	——	——	下岭村	云落村	覆盖全村1519户	村村通自来水，供水设备建设约每座25万元。		
			供水管网建设	1900	m	否	——	——	全村范围	云落村	覆盖全村1520户	供水设备管网约400-500元/米。		
3		排水保障	污水管网建设	1800	m	否	——	——	全村范围	云落村	覆盖全村1521户	采用PVC管收集每家每户的生活污水，入户管径为DN110，主管为DN200-300。		
4			供电保障	供电设备完善	——	——	——	——	——	——	——	——	——	
		供电网络升级		——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	
5		通信保障	建设光纤4G网络	——	——	——	——	——	——	——	——	村域实现4G网络全覆盖；增设通信基站，电信、有线电视线路宜同杆敷设。		
6	环境卫生整治	垃圾处理	分类垃圾箱	151	个	否	——	——	全村范围	云落村	覆盖全村1525户	生活垃圾收集桶		
垃圾收集屋			1	个	是	10	——	全村范围	云落村	覆盖全村1526户	垃圾房			
7		公厕整治		80	m²	是	30	——	云落村	云落村	覆盖全村1527户	——		
			污水处理		1	个	是	60	——	云落村	云落村	覆盖全村1528户	100%生活污水处理，采用无动力“分散式微型人工湿地+生态沟”生态处理系统技术。按1.5-2万元/户计算。	
9		清淤整治	池塘清淤	0	m²	——	——	——	全村范围	云落村	覆盖全村1529户	对水塘内的淤泥进行清理，并对风水塘周边进行绿化整治，沿路一侧加设护栏。		
			小河生态整治工程	——	m	——	——	——	——	——	——	——	——	
10		禽畜分离	圈栏拆除	——	m²	——	——	——	——	——	——	——	——	
	圈栏建设		——	m²	——	——	——	——	——	——	——	——		
11	环卫保洁设施		——	——	——	——	——	——	——	——	——	——		
12	公共服务	文体活动场所	幼儿园修缮工程	——	m²	是	——	——	——	——	——	——	低年级小学在校人数：	
			祠堂修缮工程	70	m²	是	70	70	云落村	云落村	覆盖全村1537户	——	——	
			村委大楼修缮工程	100	m²	是	100	100	村委会	云落村	覆盖全村1537户	原址加盖加固	——	
			老人活动中心	90	m²	是	100	90	云落村	云落村	覆盖全村1538户	老人活动中心结合村委或文化室设置或养老中心镇统筹。	——	
			市场建设工程	100	m²	是	100	——	云落村	云落村	覆盖全村1539户	——	——	
13		文体活动设施	文化室建设工程	120	m²	是	120	120	云落村	云落村	覆盖全村1540户	满足村民阅读、文化交流等功能，2200-2400元/m²。	——	
			活动健身区建设	2	套	是	——	——	——	云落村	覆盖全村1541户	——	——	
			篮球场建设工程	1	个	是	——	——	云落村	——	——	——	大小为13m*24m的篮球场，材质采用水泥面层。	
			文化广场建设工程	1100	m²	是	1100	——	云落村	云落村	覆盖全村1543户	硬底化铺装、添加绿化、休闲桌椅等；另外增加增加如乒乓球桌、揉推器、扭腰器等健身设施；可兼作停车场地。	——	
			14	医疗设施	卫生室	90	m²	是	90	90	云落村	——	——	——
15		信息化建设	搭建产品电商平台或电子商务服务站	——	m²	否	——	——	——	——	——	——	村委改造或新建，新建位置、电商服务平台。	
			公共服务中心（社会保障、就业培训、金融网点）	——	m²	是	——	——	——	——	——	——	村委改造或新建，新建位置、电商服务平台。	
			“一站式”窗口服务	——	m²	否	——	——	——	——	——	——	——	——
16	村庄建设管理	农房改造及建设	乱搭乱建拆除	300	m²	——	——	——	云落村	——	覆盖全村1548户	——	——	
			新建村民宅基地	4100	m²	是	——	——	云落村	——	覆盖全村1549户	——	——	
危房改造			——	m²	——	——	——	——	——	——	——	——	——	
17		历史文化保护		——	m²	——	——	——	——	——	——	——	——	——
			安全防护设施	警务室建设工程	——	m²	是	——	——	——	——	——	——	——
		消防安全服务点建设工程		——	m²	否	——	——	——	——	——	——	——	——
19	历史文化保护	传统村落		——	m²	——	——	——	——	——	——	——	——	——
20		南粤古驿道		——	m²	——	——	——	——	——	——	——	——	——
21	绿化美化提升	绿化提升	小游园	750	m²	是	750	——	下岭村	云落村	覆盖全村1556户	结合绿地，打造设有防护栏杆、凉亭、绿化、景观小品等设施，供村民日常游憩的公共绿地；部分可兼作停车场地。		
			村庄主要道路绿化建设	1800	m	否	——	——	全村范围	云落村	覆盖全村1557户	——	——	
			房前屋后绿化建设	2800	m²	否	——	——	全村范围	云落村	覆盖全村1558户	——	——	
22		风貌提升	特色农村住宅改造	——	m²	——	——	——	——	——	——	——	——	——
			村庄牌楼或标识	——	个	是	——	——	下岭村	——	——	——	——	——
			文化墙绘	——	m²	——	——	——	——	——	——	——	——	——
		乡村旅游休闲度假区	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	

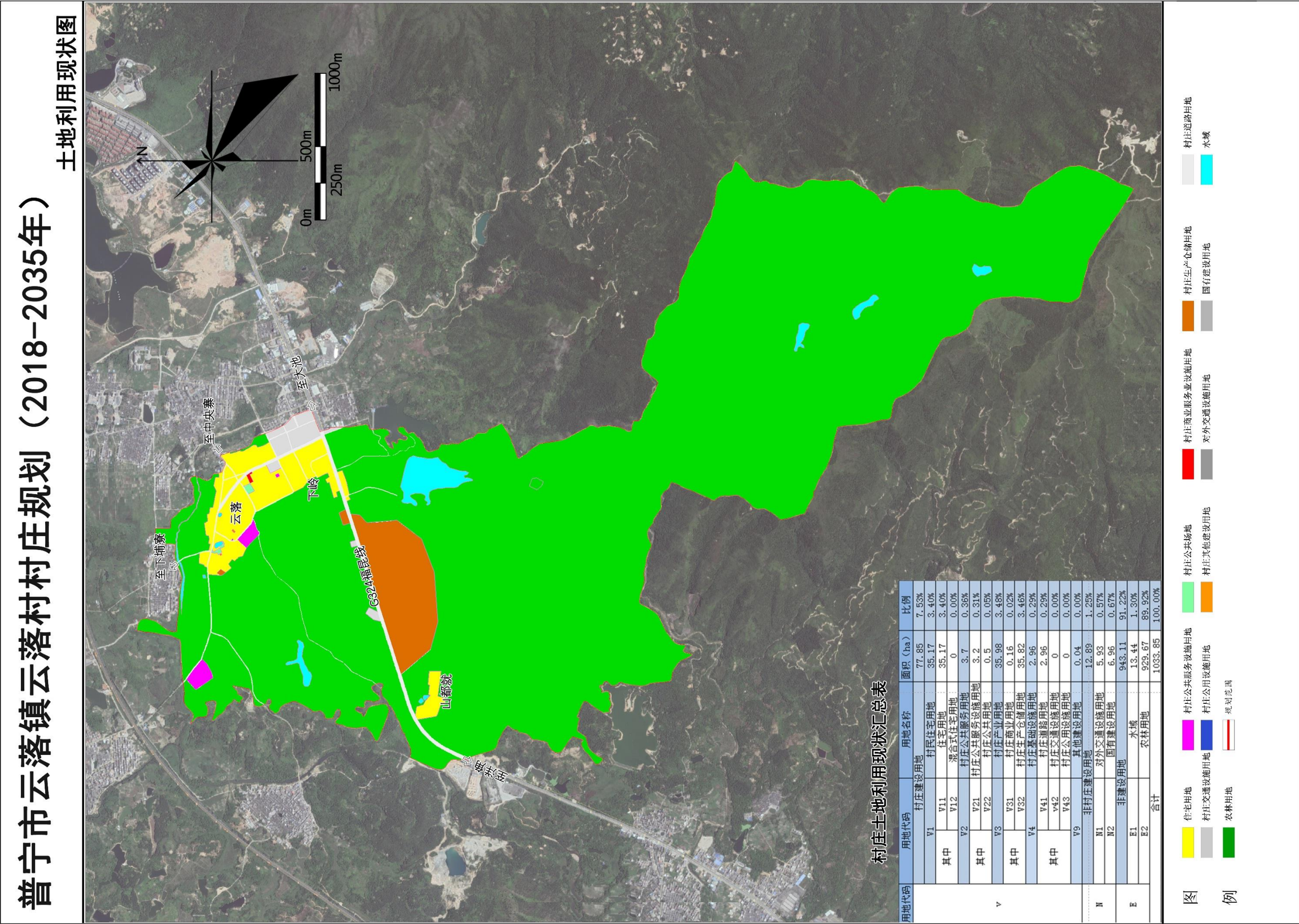
8.3 村庄建设需求台账与村庄规划建设项目库

云落村村庄建设项目库																	
序号	项目类型	项目分类	项目名称	空间位置	是否独立用地	建设规模		投资规模		投资主体 (资金来源)	资金计划到 位时间	主管部门	协作部门	整治时序	备注		
						规模	单位	单价（元）	估算（万元）								
1	基础设施配 套行动	道路改善	1.1	主村道硬底化/拓宽	全村范围	是	6600	m²	250	165.00	专项资金	----	----	----	2019-2022	----	
			1.2	巷道硬底化	全村范围	是	3100	m²	130	40.30	专项资金	----	----	----	——	----	
			1.3	道路亮化建设	全村范围	否	21	个	5000	10.50	专项资金	----	----	----	2019-2022	----	
			1.4	公交站场	下岭村	是	1	个	50000	5.00	专项资金	----	----	----	——	----	
			1.5	停车场	云落村	是	300	m²	100	3.00	专项资金	----	----	----	2019-2022	----	
2		供水保障	2.1	供水水塔建设	下岭村	1	个	30000	3.00	专项资金	----	----	----	——	----		
2.2			供水管网建设	全村范围	否	1900	m	500	95.00	专项资金	----	----	----	2019-2022	----		
3		排水保障	3.1	污水管网建设	全村范围	否	1800	m	500	90.00	专项资金	----	----	----	2019-2022	----	
4		供电保障	4.1	供电设备完善	——	——	——	——	——	——	专项资金	----	----	----	——	----	
4.2			供电网络升级	——	——	——	——	——	——	——	专项资金	----	----	----	——	----	
5		通信保障	5.1	建设光纤4G网络	——	——	——	——	——	——	专项资金	----	----	----	——	----	
6	环境卫生整 治行动	垃圾处理	6.1	分类垃圾箱	全村范围	否	151	个	800	12.08	专项资金	----	----	----	2019-2022	----	
6.2			垃圾收集屋	全村范围	是	1	个	16000	1.60	专项资金	----	----	----	2019-2022	----		
7		公厕整治	公厕（新建、升级、改造）		云落村	是	80	m²	1500	12.00	专项资金	----	----	----	2019-2022	----	
8		污水处理	生态污水处理池		云落村	是	1	个	200000	20.00	专项资金	----	----	----	2019-2022	----	
9		清淤整治	9.1	池塘清淤	全村范围	——	0	m²	80	0.00	专项资金	----	----	----	2019-2022	----	
			9.2	小河生态整治工程	——	——	——	m	400	——	专项资金	----	----	----	2019-2022	----	
10		禽畜分离	10.1	围栏拆除	全村范围	——	150	m²	50	0.75	专项资金	----	----	----	2022-2035	----	
			10.2	围栏建设	——	——	——	m²	100	——	专项资金	----	----	----	2022-2035	----	
11		环卫保洁设 施	环卫清扫大队建设			——	——	——	——	——	——	专项资金	----	----	----	——	----
12		公共服务行 动	文体活动场 所	12.1	幼儿园修缮工程	——	是	0	m²	1000	0.00	专项资金	----	----	----	2022-2035	----
	12.2			祠堂修缮工程	云落村	是	70	m²	1500	10.50	专项资金	----	----	----	2019-2022	----	
	12.3			村委大楼修缮工程	村委会	是	100	m²	1000	10.00	专项资金	----	----	----	2022-2035	----	
	12.4			老人活动中心	云落村	是	90	m²	1000	9.00	专项资金	----	----	----	2022-2035	----	
	12.5			市场建设工程	云落村	是	100	m²	600	6.00	专项资金	----	----	----	——	----	
13	文体活动设 施		13.1	文化室建设工程	云落村	是	120	m²	2200	26.40	专项资金	----	----	----	2019-2022	----	
			13.2	活动健身区建设	——	——	2	套	20000	4.00	专项资金	----	----	----	2019-2022	----	
			13.3	篮球场建设工程	云落村	是	1	个	180000	18.00	——	----	----	----	——	----	
13.4			文化广场建设工程、戏台	云落村	是	1100	m²	200	22.00	——	----	----	----	2019-2022	----		
14	医疗设施		卫生服务站建设			云落村	是	90	m²	2200	19.80	专项资金	----	----	----	——	----
15	信息化建设		15.1	搭建产品电商平台或电子商务服 务站	——	否	——	m²	1200	——	专项+社会资金	----	----	----	——	----	
			15.2	公共服务中心（社会保障、就业 培训、金融网点）	——	是	——	m²	2200	——	专项+社会资金	----	----	----	——	----	
			15.3	“一站式”窗口服务	——	否	——	m²	——	——	专项资金	----	----	----	——	----	
16	村庄建设管 理行动	农房改造及 建设	16.1	乱搭乱建拆除	云落村	是	300	m²	120	3.60	专项资金	----	----	----	——	----	
			16.2	新建村民宅基地	云落村	是	4100	m²	——	——	村民自筹	----	----	----	——	----	
			16.3	危房改造	——	——	——	m²	100	——	专项资金	----	----	----	——	----	
17		历史文化保 护	保护古树、古井、古建筑、古民居			云落村	是	2000	m²	600	120.00	专项资金	----	----	----	——	----
18		安全防护设 施	18.1	警务室建设工程	——	是	——	m²	2200	——	专项资金	----	----	----	——	----	
			18.2	挡土墙、防洪堤、沟渠岸线	——	——	0	m	800	0.00	——	----	----	----	——	----	
			18.3	消防安全服务点建设工程	——	否	——	m²	2200	——	专项资金	----	----	----	——	----	
19	历史文化保 护	传统村落 南粤古驿道	传统村落风貌整治			云落村	——	200	m²	1000	20.00	专项+社会资金	----	----	----	——	----
20			古驿道保护整治			——	——	——	m²	1000	——	专项+社会资金	----	----	----	——	----
21	绿化美化提 升行动	绿化提升	19.1	小游园	下岭村	是	750	m²	250	18.75	专项资金	----	----	----	2022-2035	----	
			19.2	村庄主要道路绿化建设	全村范围	否	1800	m	200	36	专项资金	----	----	----	2022-2035	----	
			19.3	房前屋后绿化建设	全村范围	否	2800	m²	150	42	专项资金	----	----	----	2022-2035	----	
22		风貌提升	20.1	特色农村住宅改造	——	——	——	m²	500	——	专项+社会资金	----	----	----	——	----	
			20.2	村庄牌楼或标识	下岭村	是	1	个	90000	9	专项资金	----	----	----	——	----	
			20.4	文化墙绘	——	——	——	m²	80	——	专项资金	----	----	----	——	----	
			20.3	乡村旅游休闲度假区	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	----	
总计									833.28		----	----	----	----	----		
总计833.28万元，其中专项资金833.28万元。																	

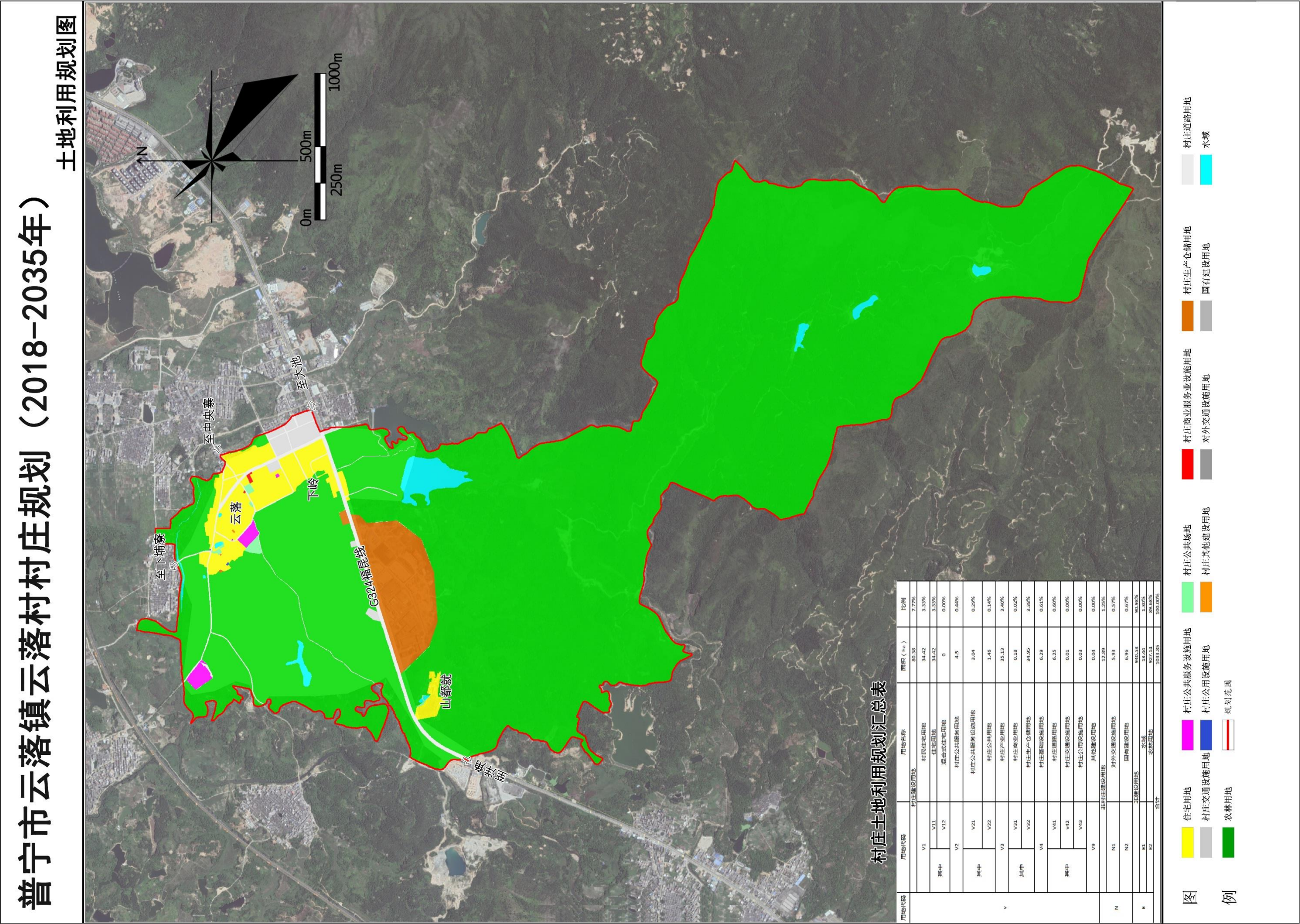
8.4 村庄用地规划汇总表

用地代码	用地名称		用地面积（ h m ^² ）		占总用地面积的比例（ % ）		人均村庄建设用地面积（ m ^² /人 ）	
			现状	规划	现状	规划	现状	规划
V	村庄建设用地		77.85	80.38	7.53	7.77	119.64	107.89
	其中	V1村民住宅用地	35.17	34.42	3.40	3.33	54.05	46.20
		V2村庄公共服务用地	3.70	4.50	0.36	0.44	5.69	6.04
		V3村庄产业用地	35.98	35.13	3.48	3.40	55.29	47.15
		V4村庄基础设施用地	2.96	6.29	0.29	0.61	4.55	8.44
		V9其他建设用地	0.04	0.00	0.00	0.00	0.06	0.00
N	非村庄建设用地		12.89	12.89	1.25	1.25	——	——
	其中	N1对外交通设施用地	5.93	5.93	0.57	0.06	——	——
		N2国有建设用地	6.96	6.96	0.67	0.67	——	——
E	非建设用地		943.11	940.58	91.22	90.98	——	——
	其中	E1水域	13.44	13.44	1.30	1.30	——	——
		E2农林用地	926.67	927.14	89.63	89.68	——	——
		E9其他非建设用地	0.00	0.00	0.00	0.00	——	——
总用地范围			1033.85	1033.85	100.00	100.00	——	——
备注： 2018 年现状常住人口 6507 人（ 其中：户籍人口 6507人 ） 2035 年规划常住人口 7450 人								

8.5 附图



8.5 附图





8.5 附图

普宁市云落镇云落村村庄规划 (2018-2035年)

村庄建设项目布局规划图

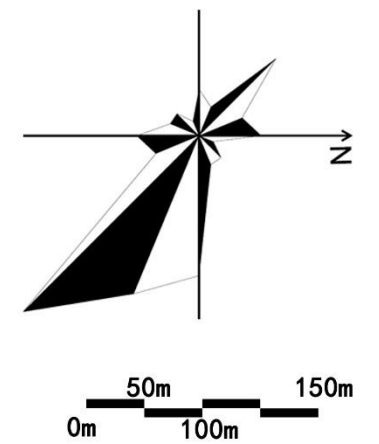


图 例

- 规划项目
- 预留宅基地
- 保留民居
- 现状传统建筑
- 新建广场
- 现状道路
- 硬底化道路
- 保留公厕
- 步道
- 农业公园
- 管廊
- 水域

注：蓝色图标为现状设施，红色图标为规划设施



8.5 附图

