

保护开发特色村

连城县四堡镇**团结村**村庄规划 (2023-2035年)

【成果稿·村民版】

连城县四堡镇人民政府



雅 | 克 | 设 | 计
APCE DESIGN

2023年10月

目录

- 01 村庄规划目标定位
- 02 村域综合现状图
- 03 村域综合规划图
- 04 国土空间管控边界图
- 05 农村居民点规划布局图
- 06 主要农村居民点总平面示意图
- 07 农房建筑风貌指引图
- 08 人居环境整治引导图
- 09 近期实施项目及投资估算
- 10 村庄建设用地兼容性一览表

01 村庄规划目标定位

村庄类型

保护开发特色村

总体定位

打造**自然山水田园环境**为依托，
重点发展**生态农业、休闲乡村旅游产业**的生态宜居乡村。

发展目标

➤ **目标一：集镇文化游外溢承载地**

- 依托村落集中连片的书坊建筑群，发挥临靠集镇区位优势，承接镇区文化旅游外溢的旅游服务需求；
- 同时利用好临靠团结水库的优势，打造生态观光路线，丰富镇区旅游类型。

➤ **目标二：山环水绕、底蕴浓厚的宜居村庄**

- 发挥村庄生态、文化资源优势，完善配套设施，打造生态宜居的美丽乡村。

02 村域综合现状图

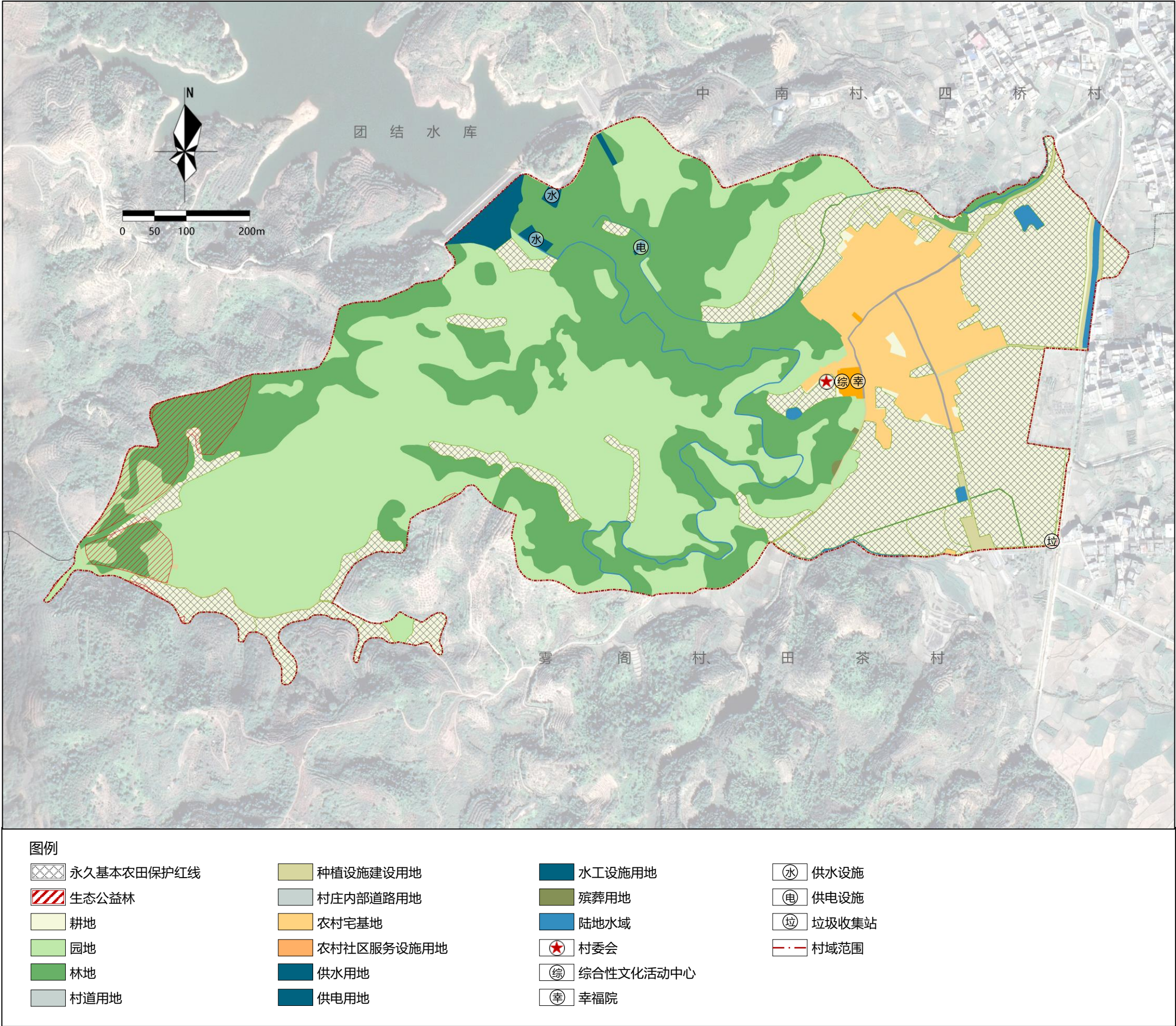


表1：村域现状用地指标一览表						
用地类型名称及编码				规划基期年		
				面积 (hm ²)	比重 (%)	
耕地(01)				19.71	24.54	
园地(02)				29.43	36.64	
林地(03)				22.17	27.60	
农业设施建设用地(06)				0.96	1.20	
村域建设用地	村域城乡建设用地	村庄建设用地	居住用地(0703-0704)	6.07	7.56	
			公共管理与公共服务用地(08)	0.00	0.00	
			城镇村道路用地(1207)	0.17	0.22	
			公用设施用地(1301-1310,1312)	0.18	0.22	
			绿地与开敞空间用地(14)	0.00	0.00	
			留白用地(16)	0.00	0.00	
			小计	6.42	8.00	
		小计	6.42	8.00		
	区域基础设施用地(1201-1206,1311)			0.65	0.81	
	其他建设用地(15,1002,1003)			0.03	0.04	
	小计			7.10	8.84	
	陆地水域(17)				0.94	1.17
	总计				80.32	100

注：至2022年末，村庄户籍人口635人，总户数202户。

03 村域综合规划图

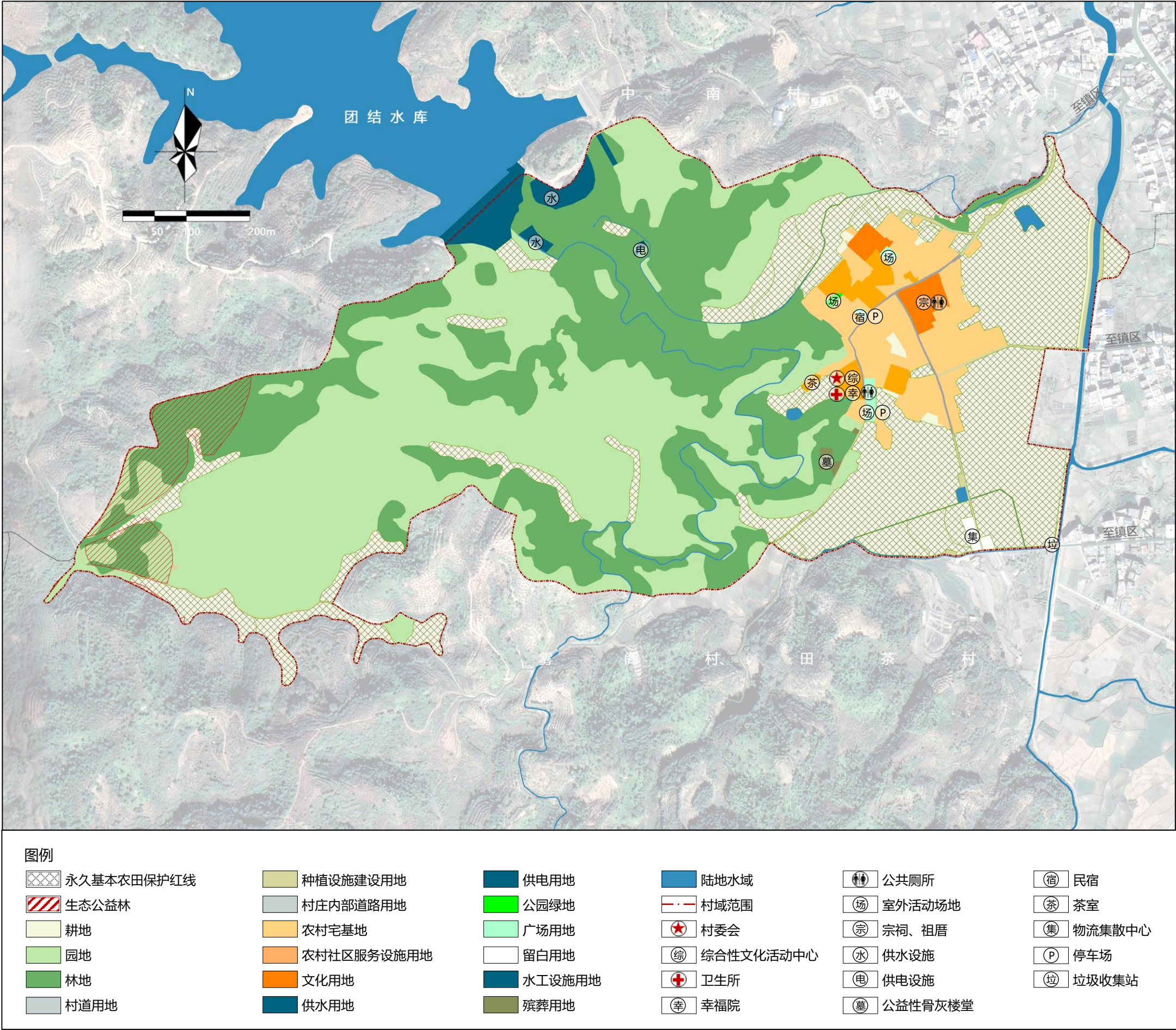
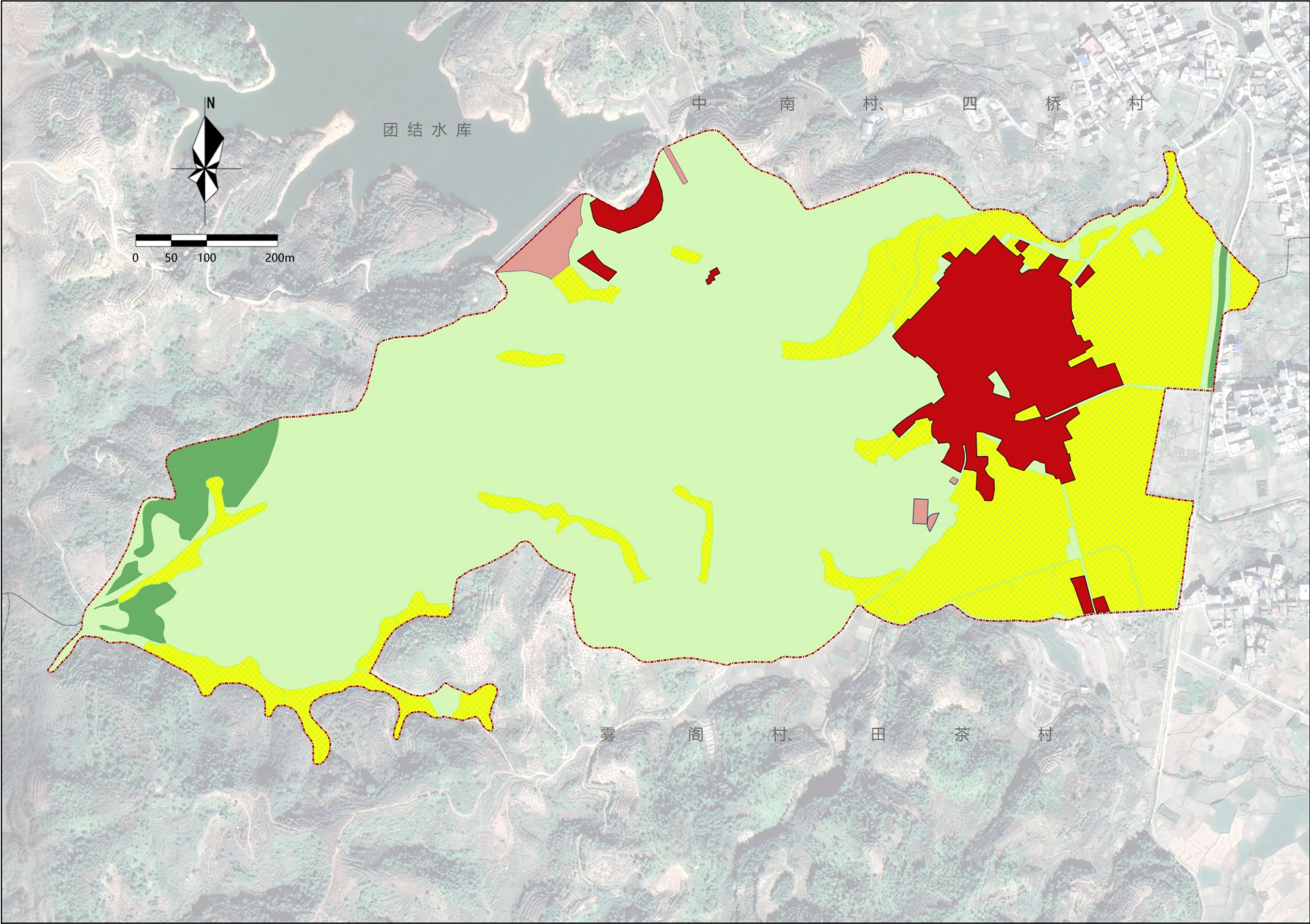


表2：村域空间功能结构调整表									
用地类型名称及编码				规划基期年		规划目标年		规划期内面积增减(hm²)	
				面积(hm²)	比重(%)	面积(hm²)	比重(%)		
耕地(01)				19.71	24.54	19.70	24.53	-0.01	
园地(02)				29.43	36.64	29.34	36.53	-0.09	
林地(03)				22.17	27.60	21.81	27.15	-0.36	
农业设施建设用地(06)				0.96	1.20	0.83	1.03	-0.14	
村域建设用地	村域城乡建设用地	村庄建设用地	居住用地(0703-0704)	6.07	7.56	5.32	6.62	-0.75	
			公共管理与公共服务用地(08)	0.00	0.00	0.64	0.79	0.64	
			城镇村道路用地(1207)	0.17	0.22	0.17	0.22	0.00	
			公用设施用地(1301-1310,1312)	0.18	0.22	0.49	0.61	0.31	
			绿地与开敞空间用地(14)	0.00	0.00	0.20	0.25	0.20	
			留白用地(16)	0.00	0.00	0.13	0.16	0.13	
			小计	6.42	8.00	6.95	8.65	0.52	
			小计	6.42	8.00	6.95	8.65	0.52	
		区域基础设施用地(1201-1206,1311)		0.65	0.81	0.65	0.81	0.00	
		其他建设用地(15,1002,1003)		0.03	0.04	0.10	0.12	0.07	
	小计		7.10	8.84	7.69	9.58	0.59		
	陆地水域(17)				0.94	1.17	0.94	1.17	0.00
	总计				80.32	100	80.32	100	0.00

注：至2035年，村庄户籍人口655人，总户数205户。

04 国土空间管控边界图



- 图例：
- 一般生态空间

一般农业空间

永久基本农田保护红线

村庄集中建设区

其他建设区

村庄建设边界

其他建设边界

村域范围

建设空间：严控开发边界

农业空间：农田保护、设施弹性调配

生态空间：严格管控、永续利用

表3：村域国土空间管控边界面积统计表			
管控边界类型		面积（hm ² ）	占村域面积比例（%）
生态空间		2.26	2.81
其中	一般生态空间	2.26	2.81
农业空间		70.37	87.61
其中	永久基本农田	19.38	24.13
	一般农业空间	50.99	63.48
建设空间		7.69	9.57
其中	村庄集中建设区	6.95	8.65
	其他建设区（公路用地、水工设施用地、特殊用地）	0.74	0.92
村域面积		80.32	100

05 农村居民点规划布局图

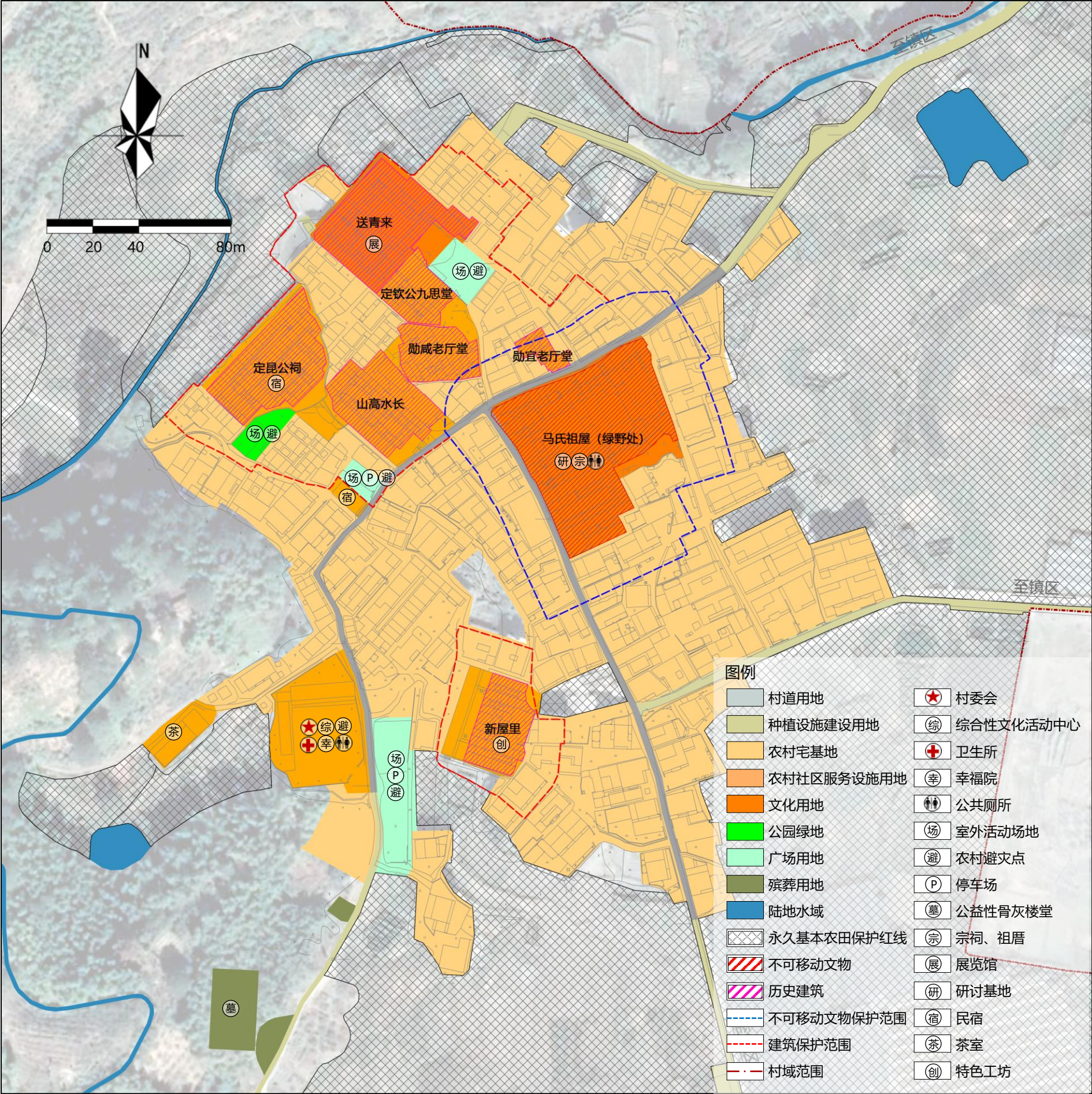


表4：农村居民点基础信息及设施配套一览表			
村庄类型	保护开发特色村庄		
规划基年	2023年	规划期限	2035年
现状户籍人口	635人	规划户籍人口	655人
现状户数	202户	规划户数	205户
现状居民点人均村庄建设用地面积	101.10m²/人	规划居民点人均村庄建设用地面积	100.31m²/人
规划建设用地	该居民点村庄建设用地（不含村域范围内的）6.45hm²，其中农村宅基地4.38hm²、农村社区服务设施用地0.94hm²、文化用地0.64hm²、城镇村道路用地0.17hm²、公园绿地0.03hm²、广场用地0.17hm²，留白用地0.13hm²。		
规划公共服务设施	包括结合村委会设置的综合性文化活动中心、卫生所、幸福院，结合公园绿地、广场用地设置室外活动场地4处，兼做农村避灾点。		
规划旅游服务设施	活化利用不可移动文物、历史建筑以及村庄内闲置建筑补充旅游服务设施：①活化利用不可移动文物马氏祖屋作为农科研讨基地；②活化利用历史建筑送青来作为花事展览馆、村史馆；③活化利用历史建筑定昆公堂、村委会旧址作为特色民宿；④活化利用历史建筑新屋里作为特色工坊；⑤活化利用村委会后闲置传统建筑作为茶室。		
规划道路交通设施	结合广场用地设置停车场2处。一处位于村委会前广场，用地面积1070.30m²；一处位于旧村委会前广场，用地面积180.87m²。同时结合宅前屋后、道路设置临时停车位以满足村民、游客停车需求。		
规划市政基础设施	①给水设施：村庄于2021年完成城乡供水一体化，保留现状临靠团结水库的2处给水设施。 ②排水设施：于2020年完成污水管网布设，接马屋污水处理厂。 ③环卫设施：结合村庄南侧入口设置1处垃圾分类收集屋；结合村委会、马氏祖屋设置2处公共厕所。		

06 主要农村居民点总平面示意图

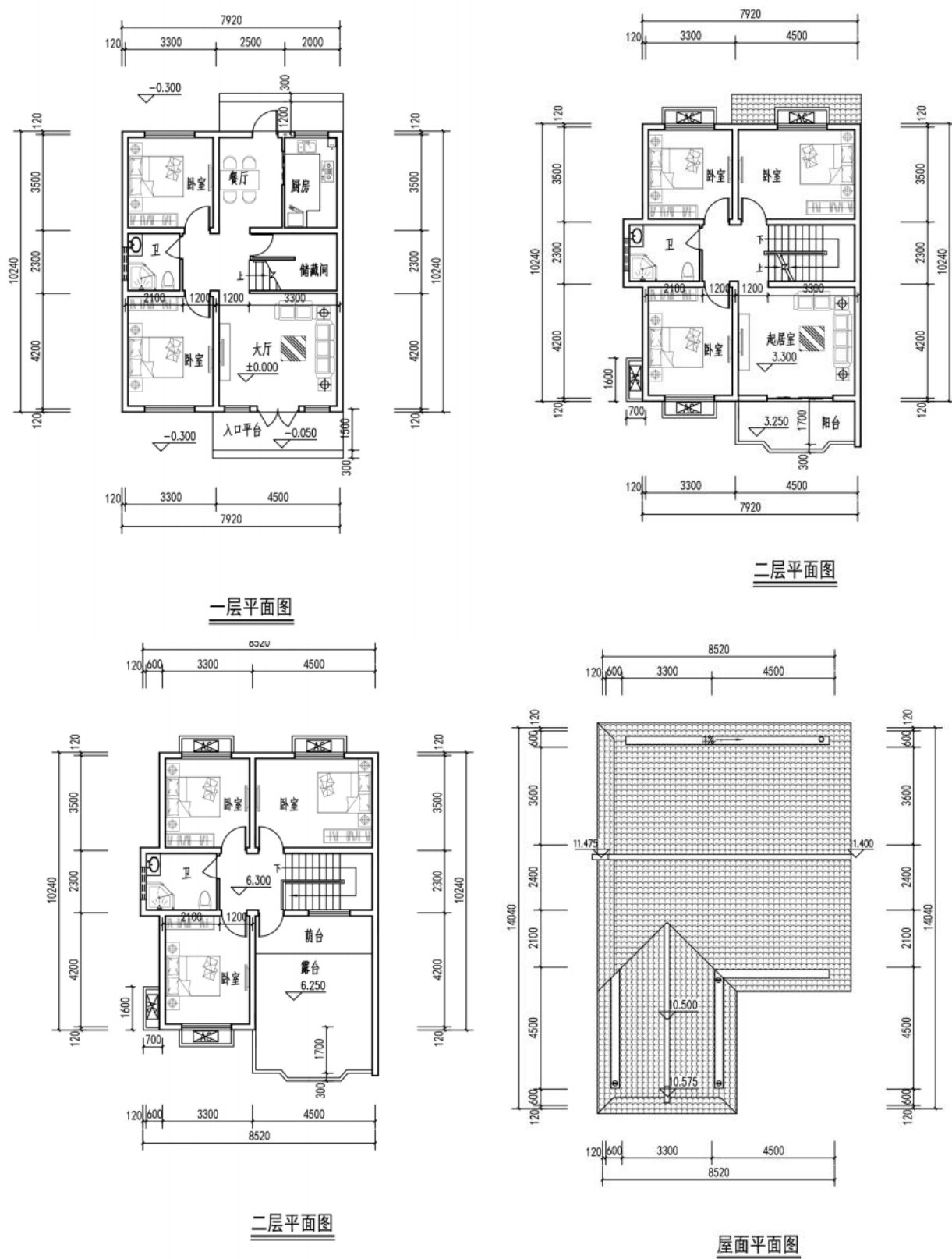


表5：农村居民点建设管控要求一览表	
类型	建设要求
宅基地	(1) 农村村民一户只能拥有一处宅基地。农村村民在原宅基地之外申请新建住宅的，其原有的空闲宅基地由村委会或村集体经济组织收回，并结合村庄土地整理，重新规划后统一安排使用。村委会或者村集体经济组织依法收回农村村民旧住宅用地的，应对给予经济补偿。 (2) 每户用地标准根据《连城县人民政府关于农村村民建房用地限额标准的通知》（连政综〔2015〕168号）执行。 (3) 农村村民建住宅，应当符合村庄规划，不得占用永久基本农田，并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。 (4) 农村村民住宅用地，由四堡镇人民政府审核批准，其中涉及占用农用地的，按相关程序办理。 (5) 农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。 (6) 国家允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地，鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅。
建筑高度、建筑面积、建筑风格	(1) 农村独栋式、并联式、联排式自建住宅原则上不得超过三层，第一层层高原则上不超过3.6m，二、三层层高不超过3.3m，檐口高度不超过10.2m。集镇沿主街道两侧建筑高度不超过15m。屋面造型应为坡屋面，主要外立面须有装饰，风格应符合相关要求。 (2) 新（改、扩）建农村住宅的建筑立面必须符合《连城县农村住宅建筑立面图集》风貌管控要求。
建筑退距与建筑朝向	新（改、扩）建建筑后退村庄干路3m以上、支路1m以上。
	落实乡镇国土空间规划等上位规划、专项规划中明确的溪流、湖泊、渠道等水系蓝线范围，两侧宜布置滨水、连续的步行系统或绿化等公共空间，保障滨水空间的共享性。8m以下的带状水面（沟渠、溪流等）两侧预留2m以上绿化带，8m及以上的预留8m以上，面状水面退让大于10m，在此范围内村民不得随意搭建建筑。
	(1) 高度大于2m小于6m的挡土墙和护坡，其上缘与同水平面建筑间水平距离不应小于3m，其下缘与同水平面建筑间的水平距离不应小于2m；高度大于等于6m的挡土墙和护坡，其上下缘与同水平面建筑间的水平距离不应小于6m。 (2) 住宅建筑前后间距与前建筑高度比一般不低于1:1，相邻房屋山墙之间（外墙至外墙）的间距不低于4m。 建筑宜朝南、朝南偏东或偏西布置。
传统建筑保护	(1) 不可移动文物根据文物部门提供的资料，按照本体向外取20m进行管控。在保护范围内的所有建筑物、构筑物本身及四周环境均要严格按《中华人民共和国文物保护法》第十七、十九至二十六条的要求进行保护。 (2) 历史建筑参考《福建省乡村建设历史文化保护线划定导则（试行）》保护范围划定相关内容，其保护范围由保护本体统一向外取10m范围进行划定，并根据周边建筑、道路和水系等要素调整保护线边界。应按照《福建省历史文化名城名镇名村和传统村落保护条例》等文件要求进行历史建筑保护和相关设施改善。
图例 永久基本农田保护红线 村庄建设边界 不可移动文物本体 历史建筑本体 不可移动文物保护范围 历史建筑保护范围 各级保护建筑 公共建筑 传统风貌建筑 现代建筑 滨水休闲步道 送青来（花事展览馆、村史馆） 定钦公九思堂 公园绿地 定昆公堂（特色民宿） 山高水长 勋咸老厅堂 勋宜老厅堂 特色民宿 马氏祖屋 （农科研讨基地、旅游服务驿站） 新屋里（特色工坊） 村委会、幸福院 茶室、农家书屋 水保生态休闲公园 公益性骨灰楼堂 鲜切花种植基地	

07 农房建筑风貌控制图

因循《连城农村住宅建筑立面图集》，选取2种样式作为团结村新建居住建筑样式引导。

□ 样式一



效果图

风貌简述:

建筑风貌：闽西民居建筑

建筑色彩：深灰色、白色、浅灰色、木色为主

建筑材料：小青瓦、仿古青砖、木色铁艺栏杆

技术经济指标:

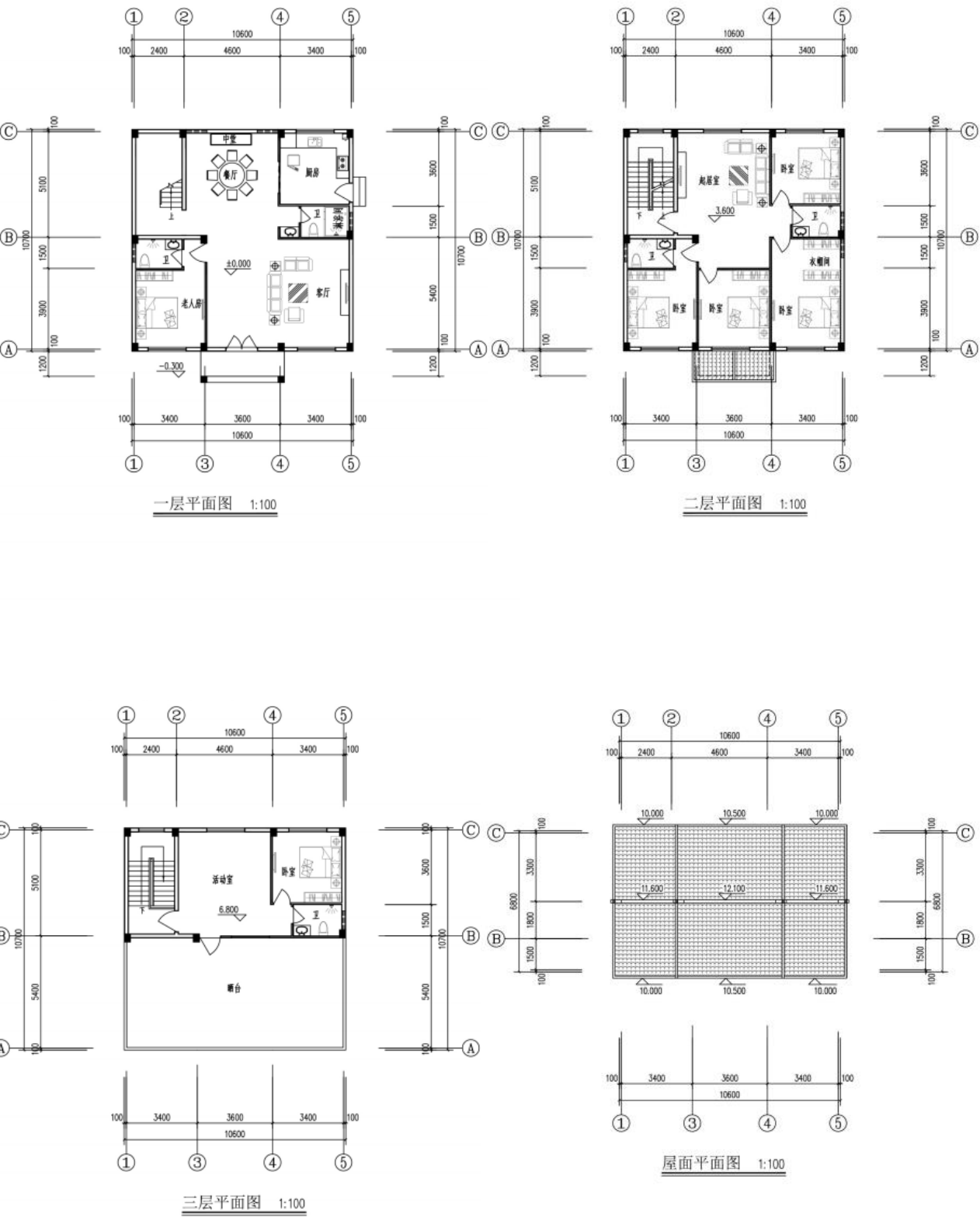
基地面积: 81.1m²

建筑面积: 237.23m²

建筑层数：三层

07 农房建筑风貌控制图

□ 样式二



风貌简述:

建筑风貌: 闽西民居建筑

建筑色彩: 深灰色、白色、浅灰色、木色为主

建筑材料: 小青瓦、仿古青砖、木色铁艺栏杆

技术经济指标:

基地面积: 119.42m²

建筑面积: 286.02m²

建筑层数: 三层

07 农房建筑风貌控制图

● 传统建筑整治引导



● 风貌不协调建筑整治引导



08 人居环境整治引导图

● 道路环境引导



● 公共空间引导（重要节点）

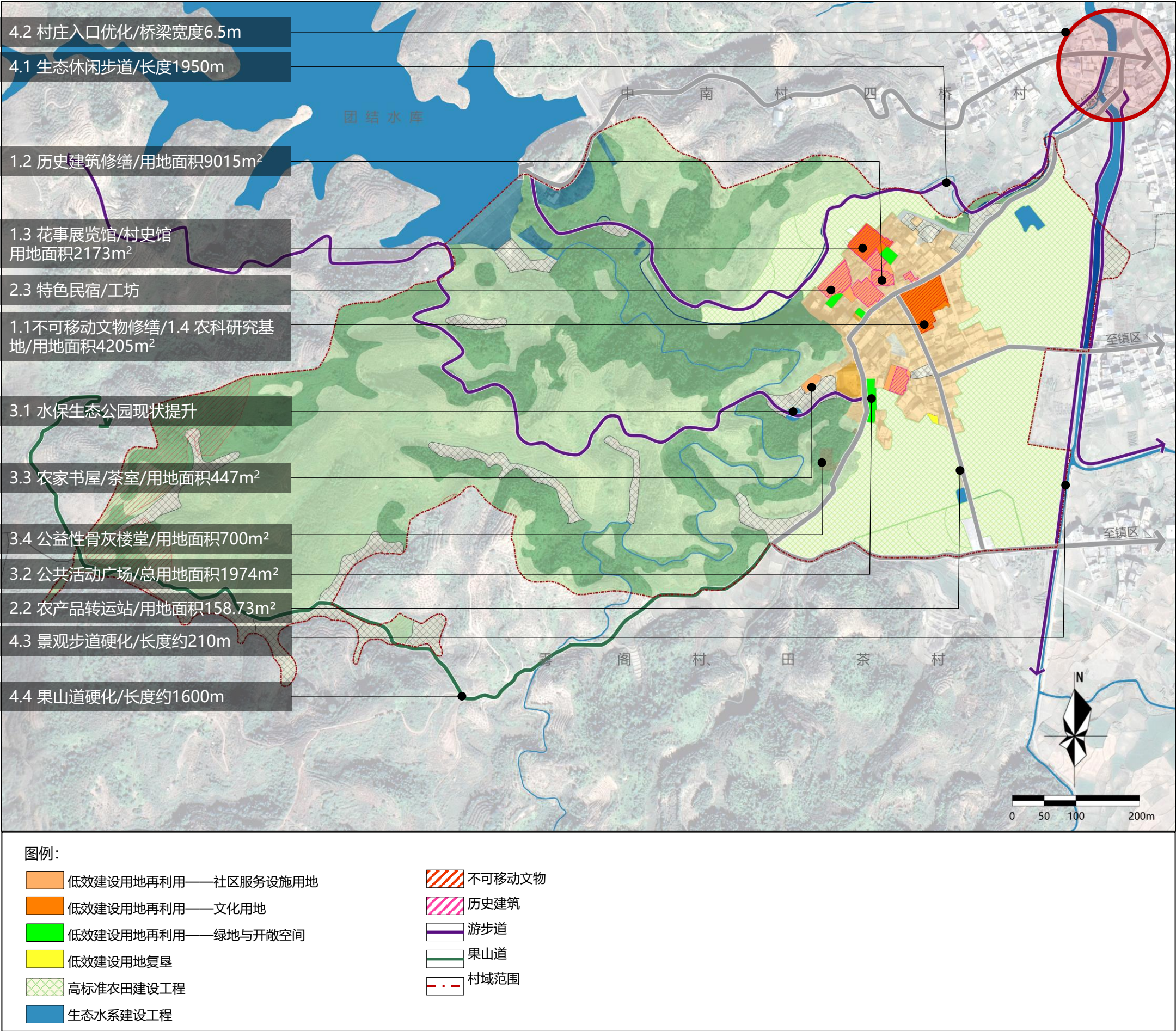


08 人居环境整治引导图

● 公共空间引导（宅前屋后）



09 近期实施项目图



根据村庄的发展建设需求，围绕乡村振兴二十字方针，规划设置团结村近期主要建设项目包括**4项传统建筑修缮与活化利用类、3项产业发展类、4项公共服务类、4项基础设施类、2项生态宜居类、3项国土综合整治类**项目，总计20个项目，具体如下：

(1) 传统建筑修缮与活化利用类

针对村庄内部集中连片的传统建筑，策划包括不可移动文物修缮、历史建筑修缮、传统建筑活化利用共4大项目。

(2) 产业发展类

根据产业发展规划，策划田园农业的“种植-包装-集散-创意体验”的全产业链模式，包括现代花卉种植产业培训、农产品转运站、特色民宿、工坊4大项目。

(3) 公共服务类

完善村庄配套设施，增设公共活动空间，包括水保生态公园现状提升、公共活动广场建设、农家书屋/茶室、公益性骨灰楼堂4大项目。

(4) 基础设施类

一是优化现状路网，对村庄北侧入口进行扩建；二是完善生产道路，硬化果山道；三是建设生态景观步道，融入镇域旅游格局，包括生态休闲步道、景观步道建设。

(5) 生态宜居类

围绕人居环境提升重点进行宅前屋后整治改造和农房整治项目。

(5) 国土综合整治类

包括低效建设用地整治工程、高标准农田建设工程、生态水系建设工程。

09 近期实施项目分布图

表6：近期实施项目及投资估算一览表

表6：近期实施项目及投资估算一览表						
序号	项目类别	项目名称	主要内容及规模	建设年度（年）	投资总额（万元）	资金来源
1.1	传统建筑修缮与活化利用类	不可移动文物修缮	对马氏祖屋（绿野处）进行修缮，活化作为文化活动中心，以及旅游接待、会议研讨的空间，用地面积4205m²。	2025	—	专项资金
1.2		历史建筑修缮	对村内7座历史建筑进行修缮，优先对质量较差的传统建筑进行抢救性修复，避免建筑进一步坍塌消亡，可活化作为民宿、文化展馆等场所，用地面积9015m²。	2023-2025	—	专项资金
1.3		传统建筑活化利用：花事展览馆/村史馆	活化利用历史建筑送青来，对建筑本体进行修缮，整理外部环境，并对内部空间进行展陈设计，作为团结村鲜切花产业的展示以及村庄历史的展示空间，用地面积2173m²。	2025	—	专项资金
1.4		传统建筑活化利用：农科研讨基地	活化利用不可移动文物马氏祖屋，对建筑本体进行修缮，整理外部环境，并对内部空间进行优化，作为鲜切花培植研讨基地、旅游接待服务中心等。	2025	—	专项资金+社会资本
2.1	产业发展类	现代花卉种植产业培训	对本地村民开展职业技能培训，以鲜切花种植、培训、运输等教育为主，与农科院挂钩，定期组织专家交流指导；以合作社模式运营，培养职业花农。	2023-2025	—	社会资本
2.2		农产品转运站	利用现有的种植设施用房，改造提升作为区内农产品的分拣、包装、集散、转运的基地，用地面积158.73m²。	2025	—	社会资本
2.3		特色民宿、工坊	鼓励村民利用自家宅院，活化作为特色民俗、工坊，开展品花茶、制花食、叙花缘、话花业、住花宿等特色体验。	2025	—	社会资本
3.1	公共服务类	水保生态公园现状提升	对现状水保生态公园进行改造提升。	2023	50	财政资金
3.2		公共活动广场	整理村内闲置空间，打造4处活动广场（3处为新增广场，1处为现状提升），总用地面积1974m²。重点对广场空间进行平整、铺装，增设宣传标牌、休憩设施等，同时作为停车空间。	2023	60	财政资金
3.3		农家书屋/茶室	利用村委会后山闲置建筑改造，用地面积447m²。	2023	50	财政资金
3.4		公益性骨灰楼堂	新建公益性骨灰楼堂，用地面积700m²。	2023	60	财政资金
4.1	基础设施类	生态休闲步道	村口—团结水库—水保生态公园，沿水系打造休闲步道，平均宽度1.5m，长度为1950m，新建部分采用土路形式，重点进行道路环境整理，两侧植被围挡，灯杆、休息座椅增设，亲水空间打造等。	2025	180	财政资金
4.2		村庄入口优化	拓宽村庄北路路口桥梁，按照二级桥梁标准，宽度6.5m。	2023	30	财政资金
4.3		景观步道硬化	对村庄入口处沿溪景观步道硬化，道路平均宽度2m，长度约210m。	2024	30	财政资金
4.4		果山道硬化	对村庄西侧山体果山道进行硬化处理，便利生产，道路平均宽度1.8m，长度约1600m。	2025	80	财政资金
5.1	生态宜居类	宅前屋后整治改造	围绕美丽乡村“五清楚”（扫清楚、拆清楚、摆清楚、分清楚、粉清楚）规整宅前屋后生产生活用具以及临时搭建的简易牲畜棚的基础上进行美丽庭院的建设，建设生态宜居乡村。	2023-2025	45	财政资金
5.2		农房整治项目	持续推进空心房、裸房整治，鼓励每家每户自行整理，并开展评比给予一定的奖励，每年至少整治5栋。	2023-2025	30	财政资金
6.1	国土综合整治类	低效建设用地整治工程	①整理村庄内部低效建设用地进行再利用，活化作为农村社区服务设施用地、文化用地、绿地与开敞空间，用地面积1.57hm²。②针对部分有条件的低效建设用地，进行复耕复种，补充耕地，用地面积0.02hm²。	2023-2025	—	专项资金
6.2		高标准农田建设工程	针对村庄内部集中连片的农田，实施高标准农田建设工程，平整土地，配合农田水利和道路设施，提升耕地质量，确保农田高产、稳产、旱涝保收，用地面积14.93hm²。	2023-2025	—	专项资金
6.3		生态水系建设工程	对村庄内部水系开展生态水系建设，重点针对村庄北侧入口至团结水库的水系以及与雾阁、田茶村接壤的水系开展建设工程，包括河道整治、景观修复、生态步道建设等。	2023-2025	—	专项资金
合计				—	615	—

10 村庄建设用地兼容性一览表

兼容用地类型	用地类型				
	农村宅基地0703	农村社区服务设施用地0704	公共管理与公共服务用地08	公用设施用地1301-1310,1313	绿地与开敞空间用地14
农村宅基地0703	——	×	×	×	×
农村社区服务设施用地0704	○	——	○	○	○
公共管理与公共服务用地08	○	○	——	○	○
商业服务业用地09	○	○	○	×	×
工业用地1001	×	×	×	×	×
仓储用地11	×	×	○	×	×
村庄内部道路用地060102	●	○	●	○	○
交通场站用地1208	○	○	●	○	○
其他交通设施用地1209	○	○	●	○	○
公用设施用地1301-1310, 1313	●	○	●	——	○
绿地与开敞空间用地	●	○	●	○	——

注1：横向的为村庄建设用地类型，纵向的为可与之相兼容调整的村庄建设用地类，各地可结合实际细化村庄建设用地兼容要求。

注2：●为允许设置，×为不允许设置，○为视具体情况而定，是否允许调整由各地自然资源主管部门根据具体情况和规划要求确定。

注3：有用地兼容需求的村庄应将兼容要求纳入村庄规划图则，作为规划实施管理依据。