

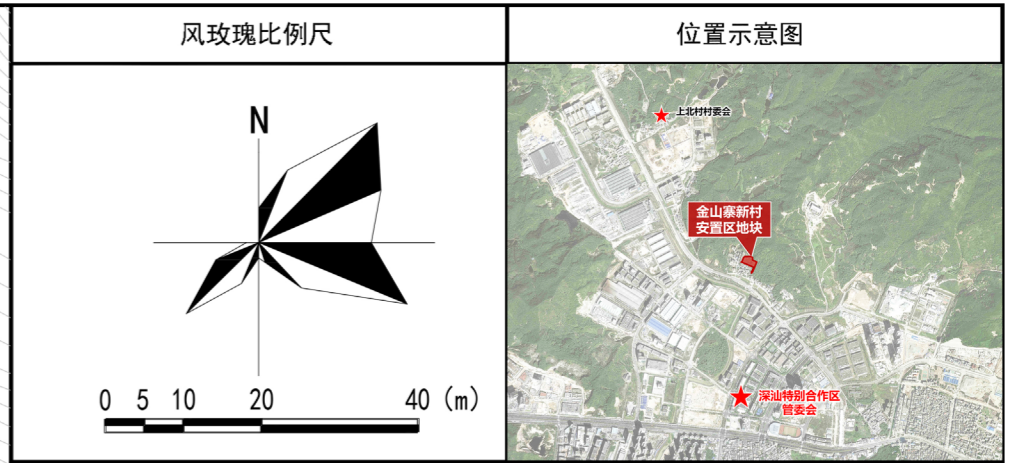
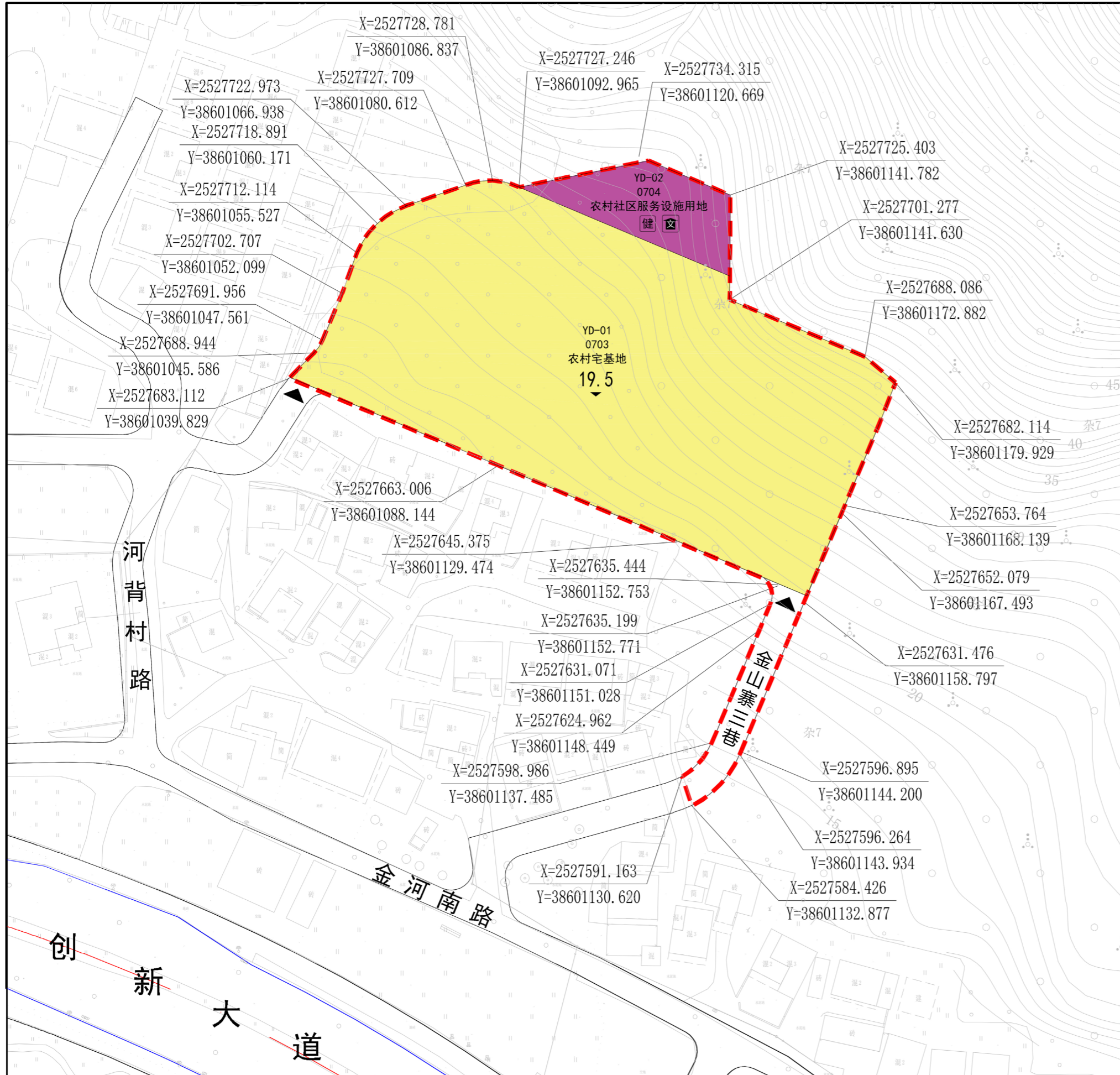
深汕特别合作区鹅埠街道 上北村金山寨新村安置区地块图则



深圳市深汕特别合作区鹅埠办事处
2026.05

深汕特别合作区鹅埠街道上北村金山寨新村安置区地块图则

图则一



图例

	村庄建设范围		控制点坐标
	农村宅基地		场地设计标高
	农村社区服务设施用地		主要出入口方位
	规划道路		文化活动室
	用地性质代码及名称		健身场地

用地汇总表

村庄建设范围 (m ²)	总户数 (户)	总建筑面积 (m ²)		容积率	建筑密度
8291.55	28	8516		1.05	≤40%
		住宅建筑面	公配建筑		
		积 (m ²)	面积 (m ²)		
		8316	200		

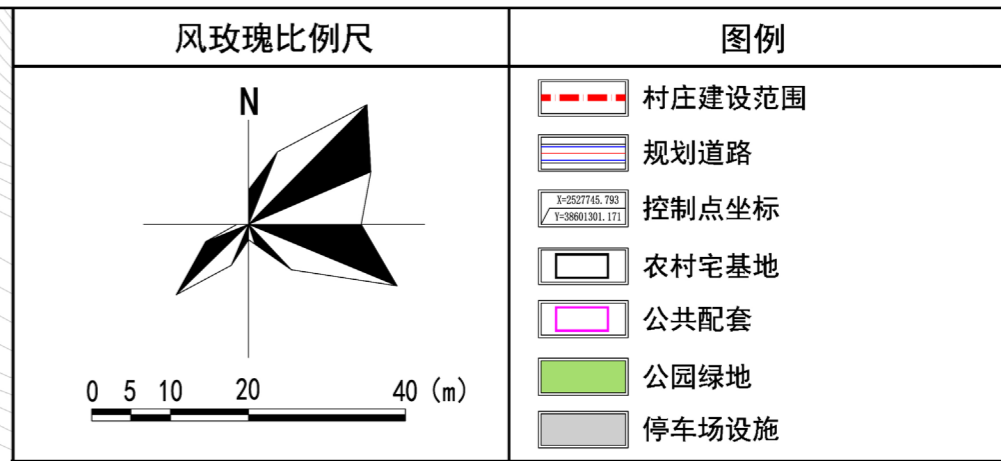
地块控制指标一览表

用地编号	用地位置	地类代码	地类名称	地块面积 (平方米)	户数 (户)	容积率	计容建筑面积 (平方米)	建筑密度	绿地率	建筑限高 (米)	配套设施	配建停车位 (个)	公共停车位 (个)
YD-01	深东大道南、创新大道北侧的村庄安置地块	0703	农村宅基地	7258.8	28	1.2	8316	≤40%	—	≤12	—	7	—
YD-02	深东大道南、创新大道北侧的村庄安置地块内北侧	0704	农村社区服务设施用地	634.41	—	0.32	200	≤35%	—	≤12	文化活动室、健身场地	—	—

注：
 1、地块范围内位于城镇开发边界内的用地，后续将调出城镇开发边界；
 2、本规划坐标系为2000国家大地坐标系，中央子午线114度，高程系为1985国家高程基准。

深汕特别合作区鹅埠街道上北村金山寨新村安置区地块图则

图则二



	村庄建设范围
	规划道路
	控制点坐标
	农村宅基地
	公共配套
	公园绿地
	停车场设施

近期建设项目表

项目类型	序号	项目名称	主要建设内容	建设规模	备注
基础设施和公共服务设施建设	1	健身活动场地	休闲公园、健身活动场地	用地面积434平方米	——
	2	文化活动室	——	建筑面积200平方米	——
	3	停车场	——	用地面积201平方米	——
	4	村庄内道路	——	——	市政管道随村庄道路同步设计和实施建设

地块控制导则

序号	控制内容	控制要求
1	农房布局	按照本图则执行。
2	农房建筑控制	建筑高度不得超过12米，基地面积不得超过99平方米，规定计容建筑面积不得超过300平方米。新建房屋不得外挑。
3	农房风貌引导	依据《深汕特别合作区农房风貌提升指引及指导图集》确定农房的建筑风格、材质、色彩等风貌引导要求，建筑宜融合传统与现代元素，体现城市化氛围和农村生活的特点。
4	其他	其他未尽事宜按相关规范及方案设计确定。

说明
 1、在保持土地现状不变的前提下，允许因地制宜因时制宜利用宅前屋后、闲置地、边角地解决临时停车需求；
 2、村道应符合本规划和《深圳市深汕特别合作区乡村规划建设技术指引》相关要求；
 3、村内消防通道净宽、净空高度不宜小于4米，不得长期堆放杂物阻碍交通；
 4、安置区周边因场地平整、宅基地布置所形成的边坡，沿线禁止私自开挖、堆载、搭建临时构筑物，不得种植深根植物。不得损坏、擅自拆除或改变其结构。

注：本规划坐标系为2000国家大地坐标系，中央子午线114度，高程系为1985国家高程基准。

村庄管制规则

一、耕地和永久基本农田保护

- (一) 安置区不涉及永久基本农田。
- (二) 安置区不涉及现状耕地。
- (三) 未经批准，不得在非建设用地内进行非农建设活动，不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动。

二、生态保护

- (一) 安置区不涉及生态保护红线。
- (二) 全体村民应保护生态林、自然保留地等生态用地，不得进行破坏生态景观、污染环境开发建设活动，做到慎砍树、禁挖山。
- (三) 全体村民应树立林地保护意识，自觉遵守国家和地方有关林地保护的法律法规。严禁任何个人或组织未经许可擅自砍伐、破坏林地。加强森林防火意识，严禁在林地及周边区域进行野外用火，包括焚烧秸秆、吸烟、烧烤等。如发现森林火情，应立即向村集体或相关部门报告。禁止在林地内非法猎捕野生动物或破坏其栖息地。发现有非法猎捕行为的，应及时制止并报告有关部门。

三、乡村风貌和历史保护

(一) 乡村风貌

- 1.依据《深汕特别合作区城乡风貌设计导则》、《深圳市深汕特别合作区农房风貌提升指引及指导图集》，安置区乡村风貌类型定位为城镇型。建筑宜融合传统与现代元素，体现城市化氛围和农村生活的特点。
- 2.鼓励新建农村住宅使用岭南传统建筑形态及文化元素，形成具有深汕特色的新时代岭南建筑风格。传承深汕地域传统建筑色彩及搭配，宜采用淡雅、沉稳的建筑，注重周边环境与建筑整体的风貌协调。
- 3.不宜大面积硬化土地，过度建设人造景观，不宜采用购置维护成本过高、不适应当地环境的植物进行绿化景观营造。
- 4.充分利用乡村废弃地、边角地、房前屋后等空间见缝插绿，利用边角地、空闲地等开展小微公园和公共绿地建设。院落绿化由个人管护，做好有害生物的防治，不破坏乡村整体风貌。
- 5.路旁绿化宜选择常绿乡土树种为主，村支路、巷路应避免乱挖乱种。

(二) 历史保护

- 1.安置区不涉及文物保护单位、不可移动文物。
- 2.安置区不涉及历史风貌区、历史建筑。

四、生活空间管制

本次规划确定新村庄建设规模为0.83公顷。

(一) 农村住宅

- 1.充分保障村民合法合理住宅需求，依法落实“一户一宅”。宅基地按村庄规划的序列进行分配，并按规定期限进行建设，逾期未建设由农村集体经济组织收回并重新分配。
- 2.新增宅基地每户用地面积控制在99平方米以内。村民新增独立住宅建筑高度不大于12米，整体应符合村庄景观风貌控制要求。新建房屋不得外挑。鼓励农村独立住宅适度缩减建筑基底面积，留出空间用于公共空间建设。

村庄管制规则

(二)公共服务和基础设施

- 1.村民应爱护村内的公共服务设施，如文化活动室、健身活动场地等。禁止在这些设施内及周边进行恶意破坏、涂鸦、张贴非法广告等行为。公共服务场所的办公用品、设备等属于集体资产，未经许可不得私自挪用、占用。
- 2.鼓励开展“小而美”乡村公共空间建设。保护乡村传统特色空间，宜结合村口广场等布局小型公共活动空间，增加活动场地和健身休憩设施。
- 3.村道应符合本规划和《深圳市深汕特别合作区乡村规划建设技术指引》相关要求，结合实际情况建设，公共停车场可结合村前广场及村内道路设置。村干路应满足消防需求，宜成环成网布置，建筑尽头式消防车道应设有回车场或回车道。
- 4.爱护村内的道路、路灯、排水管道等市政公用设施。严禁在道路上私自挖掘、填埋或设置障碍物影响交通通行。若因特殊情况需要占用，必须提前向村集体报备并获得批准，施工结束后应及时恢复道路原状。不得损坏路灯及其附属设施，发现路灯故障或损坏应及时告知村集体。

- 5.规划衔接创新大道现有及规划市政管网确定村庄内的给水、排水、电力、通信、燃气等市政配套设施，市政设施的建设必须满足相关法规和规划规定的卫生与安全防护要求。对于村内的供水设施，如自来水管道的等，禁止私自拆卸、改动或破坏。如发现供水设施有漏水等异常情况，应立即向村集体报告。村内已建设污水处理设施，已接入市政管网，保持排水设施畅通，不得将杂物、垃圾等倒入排水口，防止堵塞造成内涝。村民有责任维护自家周边排水设施的正常运行，配合村集体进行排水系统的定期理与检查工作。农家乐、餐饮等污水在经预处理并符合污水处理设施的设计要求后方可接入农村生活污水收集系统处理。
- 6.在保持土地现状不变的前提下，允许因地制宜因时制宜利用宅前屋后、闲置地、边角地解决临时停车需求。不得破坏耕地、林地。
- 7.雨水控制与利用鼓励采用入渗、收集回用、调蓄排放等形式及其组合，优先利用低洼地形，减少外排雨水量。

五、村庄安全和防灾减灾

(一)村内消防通道净宽、净空高度不宜小于4米，不得长期堆放杂物阻碍交通。

(二)安置区周边因场地平整、宅基地布置所形成的边坡，沿线禁止私自开挖、堆载、搭建临时构筑物，不得种植深根植物。不得损坏、擅自拆除或改变其结构。

(三)根据《深圳市地质灾害防治规划(2016-2025年)》，安置区位于地质灾害低易发区。各项建设活动应避开地质灾害威胁区域，房屋建设与边坡支护要同时进行，发现险情及时报告，及时预警。

(四)提升村庄安全韧性。标明应急庇护场所，安排防灾疏散通道，合理布局疏散空间和通道，衔接区域安全应急的公共服务和基础设施。

(五)村民应增强风险意识，提高地质灾害隐患识别和应急避险能力当好自身安全的“第一责任人”。强降雨预警期间，受灾区域和风险地区人员要坚决果断转移，确保应转尽转，应转早转，不落一户，不漏一人，严禁撤离避险人员擅自返回。

(六)村前健身活动场地等为防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

六、规划依据

依据《深圳市深汕特别合作区国土空间总体规划(2021-2035年)》、《深圳市深汕特别合作区乡村规划纲要(试行)》、《深圳市深汕特别合作区乡村规划建设通则》编制本规划。规划基期年为2026年，期限为2026年至2035年。