

佛山市高明区荷城街道江湾社区村庄规划（2023-2035年）批前公示

公示说明

佛山市高明区荷城街道人民政府组织编制的《佛山市高明区荷城街道江湾社区村庄规划（2023-2035年）多中期方案现已完成，为提高规划的科学性和可操作性，完善规划成果，现将规划方案向社会公示征询社会意见。

1.规划名称：佛山市高明区荷城街道江湾社区村庄规划(2023-2035年)。

2.规划范围：依据《佛山市详细规划编制单元划定（2023版）》，本次规划范围为江湾社区村庄规划单元（GM-HC-JWSQ），面积为2810.46公顷。

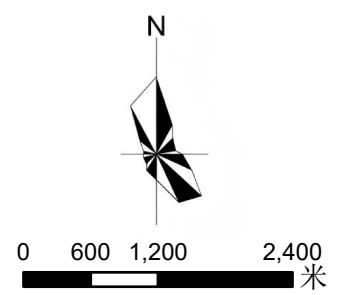
3.本项目利害关系人对公示内容有异议的，可在公示期间提出陈述、申辩、请求协调或听证等意见，逾期末提出的视为放弃上述权利：公示结束后，将综合各方意见依法报批。

4.公示期限：2025年8月26日-2025年9月25日。

5.留言渠道：如对规划方案有任何意见或建议，请于2025年9月24日前通过以下渠道提出:来信地址:佛山市高明区荷城街道泰华路218号佛山市自然资源局高明分局荷城自然资源所电子邮箱：jshegaoming.gov.cn
联系电话：0757-88220813



风向玫瑰图与比例尺



图例

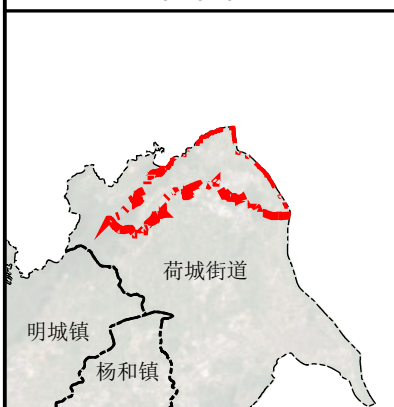
农村宅基地	农业社区服务设施用地	减量建设用地	体育健身场地	村务公开栏
商业用地	沟渠	新增建设用地	便民超市	村史馆
体育用地	公园绿地	规划改建用地	党群服务中心	社会停车场
机关团体用地	坑塘水面	规划范围	公共厕所	综合性文化服务中心
交通场站用地	河流水面	永久基本农田	垃圾收集站	菜市场
工业用地	耕地	村庄建设边界	小型多功能运动场	警务室
广场用地	园地	保护范围	小游园	邮政代办点
文化用地	草地	建设控制地带	居家养老服务中心	镇村公交
公用设施用地	林地		文体活动室	防灾避难场所
农业设施建设用地	道路用地		小型垃圾转运站	古树名木
水工建筑用地				

国土空间用途管制规则

- 耕地**
本村耕地保有量44.50公顷，规划耕地55.25公顷，划定永久基本农田26.22公顷。永久基本农田重点用于粮食生产，高标准农田原则上全部用于粮食生产，一般耕地主要用于粮食和棉、油、糖、蔬菜等农产品及饲草饲料生产，在不破坏耕地耕作层且不造成耕地地类改变的前提下，可以适度种植其他农作物。禁止非农建设和破坏耕作层、改变耕地地类的农业生产活动。
- 园地**
本村园地116.23公顷。主要用于种植以采集果、叶、根、茎、汁等为主的集约经营的多年生木本和草本作物，禁止非农建设。
- 林地**
本村林地800.31公顷。主要用于生长乔木、竹类、灌木，禁止非农建设。公益林或生态保护红线范围内的林地禁止改变用途。
- 草地**
本村草地36.96公顷。主要用于生长草本植物，禁止非农建设。生态保护红线范围内的草地禁止改变用途。
- 湿地**
本村湿地16.89公顷，主要是陆地和水域的交汇处，水位接近或处于地面，或有浅层积水，且处于自然状态的土壤，规划期须加强保护，禁止改变用途。
- 农业设施建设用地**
本村农业设施建设用地9.78公顷。主要用于建设为农业生产、农村生活服务的乡村道路用地以及种植设施、畜禽养殖设施、水产养殖设施，禁止非农建设。

- 历史文化传承与保护**
本村内属于文物保护单位的有3处，是上湾村贝丘遗址、陈氏宗祠、罗氏宗祠。不允许随意改变文物保护单位原有状况、面貌及环境。如需进行必要的修缮，应依法办理审批手续。
本村已划定乡村历史文化保护线23处，主要包括历史建筑（群）、古井、古桥、古驿道、古树等，是上湾村贝丘遗址、陈氏宗祠、罗氏宗祠和二十棵古树，禁止在乡村历史文化保护线范围内进行影响历史风貌的各类建设行为。
- 村庄建设用地**
本村内划定村庄建设边界规模为236.34公顷，规划村庄建设用地规模为236.34公顷。
规划经营性建设用地70.78公顷，二类工业用地及二类物流仓储用地建筑密度需控制在35~65%，容积率控制在1.0~2.0，绿地率≥10%；区域公用设施用地建筑密度需控制在10%以下（含10%），容积率控制在0.5以下（含0.5），绿地率≥25%；商业用地建筑密度需控制在50%以下（含50%），容积率控制在2以下（含2），绿地率≥25%；供应设施用地建筑密度需控制在10%以下（含10%），容积率控制在2以下（含2），绿地率≥25%。
- 宅基地和农房建设**
规划农村宅基地37.98公顷，新申请的宅基地，每户建筑基底面积控制在100平方米以内，应在划定的宅基地建设范围内，且优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地。
村民建房建筑层数不超过4层，建筑高度不大于15米，应体现岭南特色，统一采用岭南建筑风格，符合村庄整体景观风貌控制性要求。
- 基础设施和公共服务设施**
规划农村宅基地37.98公顷，新申请的宅基地，每户建筑基底面积控制在100平方米以内，应在划定的宅基地建设范围内，且优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地。
不得占用道路交通用地建房，在村内主要道路两侧建房原则上应退后3米。
村内供水由高明水厂提供，污水处理设施包括地埋式一体化生活污水处理设施、污水管道，房屋排水接口需向村民小组确认后再进行建设。
垃圾收集点、公厕、污水处理设施等基础设施用地及综合服务站、基层综合性文化服务中心、卫生室、养老和教育等公共服务设施用地主要包括村委党群服务中心、卫生站、文化室、篮球场、健身广场、老年活动中心、自然村村口标识、宣传栏、爱心公园、湿地公园、村史馆，村民不得随意占用。

区位图



重点规划项目清单

序号	项目类型	项目名称	空间位置	用地面积 (m²)	投资估算 (万元)	筹措方式
1	农田整治	耕地恢复	潜力图斑选取	20000	450	专项资金
2	生态修复	河道沿岸景观提升工程	河道两岸	10000	300	专项资金
3	民生保障	宅基地建设	自然村内部	8800	—	村民自筹
4		功德园公墓园项目	下陈等村西侧	—	—	社会资本
6	产业发展	滨河经济旅游区	河道两岸	—	—	社会资本
7		下湾村“农业+康养+旅游+田园养生”项目	下湾村北部	—	—	社会资本

规划指标表

指标	规划基期年	规划目标年	变化量	属性
耕地保有量 (公顷)	44.5	44.5	0	约束性
永久基本农田保护面积 (公顷)	26.22	26.22	0	约束性
建设用地总规模 (公顷)	805.71	1033.24	227.53	约束性
城乡建设用地规模 (公顷)	553.84	802.5	248.66	约束性
村庄建设用地规模 (公顷)	65.01	65.01	0	约束性
村庄居住用地规模 (公顷)	45.08	37.98	-7.1	预期性
户籍人口数量 (人)	10975	12244	1269	预期性
人均村庄建设用地 (m²/人)	59.23	53.1	-6.13	预期性

国土空间规划用途结构调整表 (单位: 公顷)

地类	规划基期年	占比	规划目标年	占比	变化量
居住用地	0	0	70.77	2.52	70.77
城镇住宅用地	31.62	1.13	3.24	0.19	-28.38
农村宅基地	22.9	0.81	0	0	-22.9
公共管理与公共服务用地	88.05	3.13	0.38	0.01	-87.67
机关团体用地	0	0	5.43	0.19	5.43
教育用地	0	0	117.14	4.17	117.14
医疗卫生用地	0	0	0.63	0.02	0.63
社会福利用地	0	0	0.04	0	0
商业服务用地	12.59	0.45	70.11	2.49	57.52
工业用地	280.2	9.97	299.07	10.64	18.87
物流仓储用地	2.21	0.08	1.18	0.04	-1.03
城镇村道路用地	29.37	1.05	82.58	2.94	53.21
交通场站用地	10.03	0.36	1.79	0.06	-8.24
公用设施用地	8.39	0.3	2.17	0.08	-6.22
排水用地	0	0	0.91	0.03	0.91
供电用地	0	0	1.84	0.07	1.84
消防用地	0	0	0.48	0.02	0.48
其他公用设施用地	0	0	7.22	0.26	7.22
绿地与开敞空间用地	0	0	0.26	0.01	0.26
公园绿地	0	0	23.68	0.84	23.68
防护绿地	0	0	25.48	0.91	25.48
广场用地	0.19	0.01	0	0	-0.19
留白用地	0	0	19.03	0.68	19.03
空闲地	0.5	0.02	0	0	-0.5
小计	486.05	17.29	736.39	26.2	250.34
乡村道路用地	0.57	0.02	0.52	0.02	-0.05
城镇住宅用地	0.36	0.01	0	0	-0.36
农村宅基地	45.08	1.6	37.98	1.35	-7.1
公共管理与公共服务用地	1.27	0.05	1.06	0.04	-0.21
商业服务用地	3.82	0.14	2.9	0.1	-0.92
工业用地	6.96	0.25	6.85	0.24	-0.11
城镇村道路用地	1.9	0.07	0.78	0.03	-1.12
交通场站用地	2.3	0.08	1.9	0.07	-0.4
公用设施用地	1.01	0.04	0.3	0.01	-0.71
公园绿地	3.53	0.13	3.58	0.13	0.05
防护绿地	0	0	0.08	0	0.08
广场用地	0.07	0	0.07	0	0
留白用地	0	0	9.17	0.33	9.17
空闲地	0.92	0.03	0.92	0.03	0
小计	67.79	2.41	66.11	2.35	-1.68
总计	553.84	19.71	802.5	28.55	248.66
城镇住宅用地	3.04	0.11	3.1	0.1	0.06
港口码头用地	2.49	0.09	14.22	0.51	11.73
水工设施用地	36.71	1.31	26.29	0.94	-10.42
小计	140.24	5	47.7	1.66	-92.47
特殊用地	77.43	2.76	68.24	2.43	-9.19
采矿用地	33.78	1.2	30.5	1.09	-3.28
小计	111.21	3.96	98.74	3.51	-12.47
公路用地	388.6	13.83	385.6	13.72	-3
水路水面	3.13	0.11	3.13	0.11	0
坑塘水面	355.17	12.64	314.68	11.2	-40.49
沟渠	28.63	1.02	23.13	0.82	-5.5
小计	775.53	27.59	726.54	25.85	-48.99
耕地	3.92	0.14	0.63	0.02	-3.24
小计	2810.46	100	2810.46	100	0

序号	编号	用地代码	用地性质	用地面积 (m²)	建筑高度 (m)	容积率	建筑密度 (%)	建筑后退红线距离 (m)	绿地率 (%)
1	GM-HC-JWSQ-01	M2	二类工业用地	3208.43	≤24	1.0~2.0	35%~65%	≥3	≥10%
2	GM-HC-JWSQ-02	M2	二类工业用地	3976.25	≤24	1.0~2.0	35%~65%	≥3	≥10%
3	GM-HC-JWSQ-03	M2	二类工业用地	5842.7	≤24	1.0~2.0	35%~65%	≥3	≥10%
4	GM-HC-JWSQ-04	M2	二类工业用地	1078.36	≤24	1.0~2.0	35%~65%	≥3	≥10%
5	GM-HC-JWSQ-05	M2	二类工业用地	2219.88	≤24	1.0~2.0	35%~65%	≥3	≥10%
6	GM-HC-JWSQ-06	M2	二类工业用地	7144.21	≤24	1.0~2.0	35%~65%	≥3	≥10%
7	GM-HC-JWSQ-07	M2	二类工业用地	10641.05	≤24	1.0~2.0	35%~65%	≥3	≥10%
8	GM-HC-JWSQ-08	M2	二类工业用地	19845.92	≤24	1.0~2.0	35%~65%	≥3	≥10%
9	GM-HC-JWSQ-09	M2	二类工业用地	2274.8	≤24	1.0~2.0	35%~65%	≥3	≥10%
10	GM-HC-JWSQ-10	M2	二类工业用地	5378.04	≤24	1.0~2.0	35%~65%	≥3	≥10%
11	GM-HC-JWSQ-11	H3	区域公用设施用地	107210.76	≤24	≤0.5	≤10%	≥3	≥25%
12	GM-HC-JWSQ-12	M2	二类工业用地	6564.35	≤15	1.0~2.0	35%~65%	≥3	≥10%
13	GM-HC-JWSQ-13	M2	二类工业用地	2441.33	≤15	1.0~2.0	35%~65%	≥3	≥10%
14	GM-HC-JWSQ-14	B1	商业用地	1415.84	≤24	≤2.0	≤50%	≥3	≥25%
15	GM-HC-JWSQ-15	M2	二类工业用地	18444.56	≤24	1.0~2.0	35%~65%	≥3	≥10%
16	GM-HC-JWSQ-16	M2	二类工业用地	2611.95	≤24	1.0~2.0	35%~65%	≥3	≥10%
17	GM-HC-JWSQ-17	M2	二类工业用地	8244.66	≤24	1.0~2.0	35%~65%	≥3	≥10%
18	GM-HC-JWSQ-18	M2	二类工业用地	4792.44	≤24	1.0~2.0	35%~65%	≥3	≥10%
19	GM-HC-JWSQ-19	M2	二类工业用地	5114.86	≤24	1.0~2.0	35%~65%	≥3	≥10%
20	GM-HC-JWSQ-20	M2	二类工业用地	7352.85	≤24	1.0~2.0	35%~65%	≥3	≥10%
21	GM-HC-JWSQ-21	M2	二类工业用地	3607.82	≤24	1.0~2.0	35%~65%	≥3	≥10%
22	GM-HC-JWSQ-22	M2	二类工业用地	5234.87	≤24	1.0~2.0	35%~65%	≥3	≥10%
23	GM-HC-JWSQ-23	M2	二类工业用地	6518.99	≤24	1.0~2.0	35%~65%	≥3	≥10%
24	GM-HC-JWSQ-24	M2	二类工业用地	1661.95	≤24	1.0~2.0	35%~65%	≥3	≥10%
25	GM-HC-JWSQ-25	B1	商业用地	14211.63	≤24	≤2.0	≤50%	≥3	≥25%
26	GM-HC-JWSQ-26	M2	二类工业用地	13022.81	≤15	1.0~2.0	35%~65%	≥3	≥10%
27	GM-HC-JWSQ-27	B1	商业用地	1097.38	≤24	≤2.0	≤50%	≥3	≥25%
28	GM-HC-JWSQ-28	B1	商业用地	16185.03	≤24	≤2.0	≤50%	≥3	≥25%
29	GM-HC-JWSQ-29	B1	商业用地	39754.9	≤24	≤2.0	≤50%	≥3	≥25%
30	GM-HC-JWSQ-30	M2	二类工业用地	2843.39	≤24	1.0~2.0	35%~65%	≥3	≥10%
31	GM-HC-JWSQ-31	B1	商业用地	30355.32	≤24	≤2.0	≤50%	≥3	≥25%
32	GM-HC-JWSQ-32	M2	二类工业用地	1920.35	≤24	1.0~2.0	35%~65%	≥3	≥10%
33	GM-HC-JWSQ-33	B1	商业用地	1660.92	≤24	≤2.0	≤50%	≥3	≥25%
34	GM-HC-JWSQ-34	U1	供应设施用地	13038.38	≤24	≤2.0	≤10%	≥3	≥25%
35	GM-HC-JWSQ-35	U1	供应设施用地	5071.26	≤24	≤2.0	≤10%	≥3	≥25%
36	GM-HC-JWSQ-36	B1	商业用地	8479.75	≤24	≤2.0	≤50%	≥3	≥25%
37	GM-HC-JWSQ-37	B1	商业用地	12555.14	≤24	≤2.0	≤50%	≥3	≥25%
38	GM-HC-JWSQ-38	B1	商业用地	6901.96	≤24	≤2.0	≤50%	≥3	≥25%
39	GM-HC-JWSQ-39	B1	商业用地	1326.84	≤24	≤2.0	≤50%	≥3	≥25%
40	GM-HC-JWSQ-40	B1	商业用地	22804.12	≤24	≤2.0	≤50%	≥3	≥25%
41	GM-HC-JWSQ-41	M2	二类工业用地	10760.86	≤24	1.0~2.0	35%~65%	≥3	≥10%
42	GM-HC-JWSQ-42	B1	商业用地	1636.31	≤24	≤2.0	≤50%	≥3	≥25%
43	GM-HC-JWSQ-43	M2	二类工业用地	2017.58	≤24	1.0~2.0	35%~65%	≥3	≥10%
44	GM-HC-JWSQ-44	U1	供应设施用地	2658.83	≤24	≤2.0	≤10%	≥3	≥25%
45	GM-HC-JWSQ-45	W2	二类物流仓储用地	3316.34	≤24	1.0~2.0	35%~65%	≥3	≥10%
46	GM-HC-JWSQ-46	M2	二类工业用地	2828.3	≤24	1.0~2.0	35%~65%	≥3	≥10%
47	GM-HC-JWSQ-47	M2	二类工业用地	244119.99	≤24	1.0~2.0	35%~65%	≥3	≥10%
48	GM-HC-JWSQ-48	M2	二类工业用地	840.32	≤24	1.0~2.0	35%~65%	≥3	≥10%
49	GM-HC-JWSQ-49	U1	供应设施用地	871.45	≤24	≤2.0	≤10%	≥3	≥25%
50	GM-HC-JWSQ-50	M2	二类工业用地	4797.37	≤24	1.0~2.0	35%~65%	≥3	≥10%