



潮州市潮安区庵埠镇文里村乡村布局规划 公示稿

潮安区庵埠镇人民政府
2025年7月

PART 01 | 规划布局

总体布局——空间建设管理指引

明晰生活、生产、公共及不允许建设区域

1、产业区：规划控制30.60公顷（459.03亩）

主要围绕主要村民集聚区周围分布。

2、住宅区：规划控制45.72公顷（685.82亩）

主要分布于村北部区域。

3、公共配套区：规划控制6.78公顷（101.64亩）

主要围绕主要村民集聚区中部分布。

4、不允许建设区：规划控制8.21公顷（123.20亩）

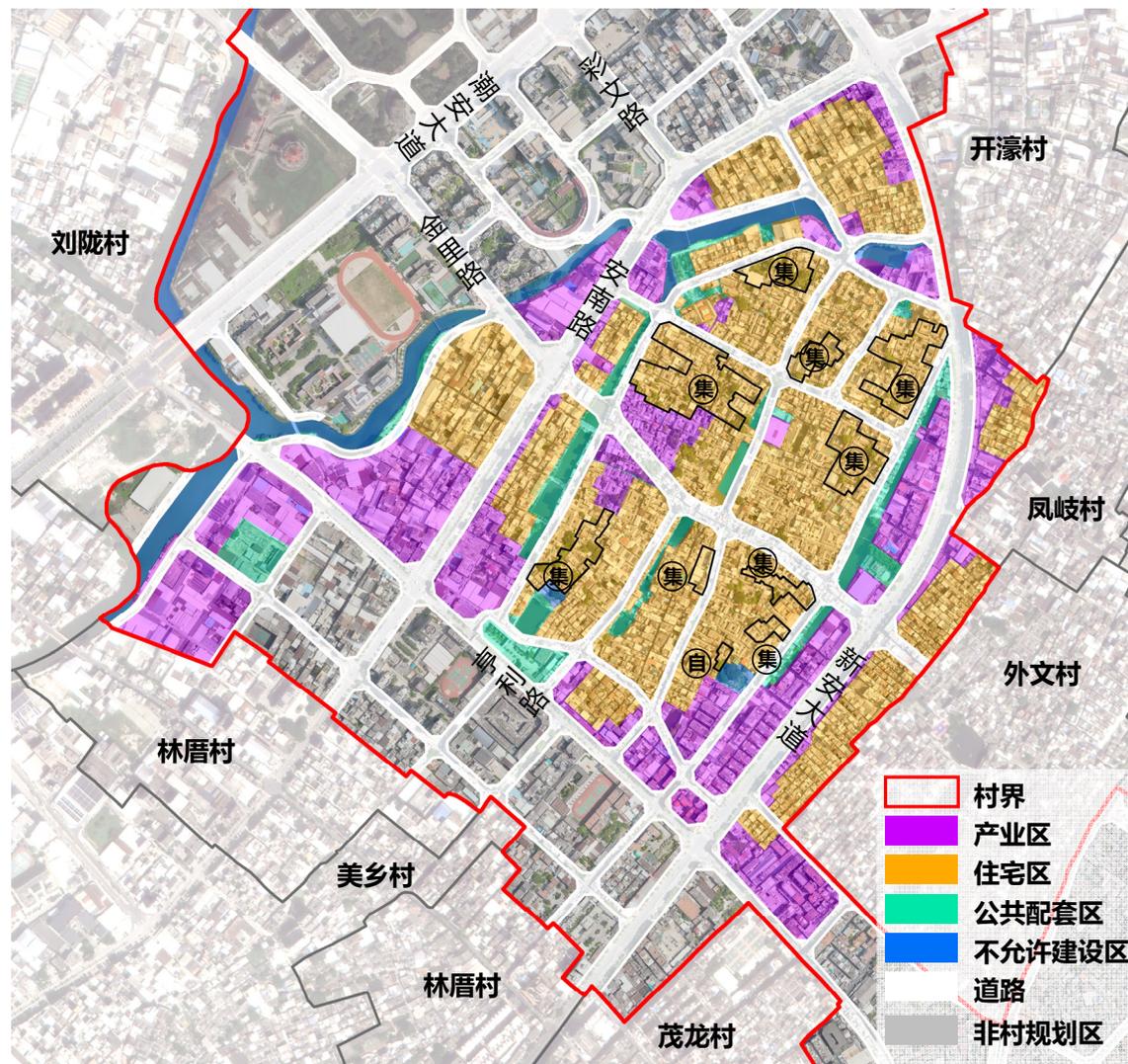
主要分布于村内中部及南部。

5、道路：规划控制71.70公顷（1075.53亩）

6、非村规划区：规划控制167.06公顷（2505.94亩）

**额外新增村集中式住宅区98.68亩；
额外新增村民自建住宅区1.14亩。**

空间管理名称	面积（公顷）	占比
产业区	30.60	9.27%
住宅区	45.72	13.85%
公共配套区	6.78	2.05%
不允许建设区	8.21	2.49%
道路	71.70	21.72%
非村规划区	167.06	50.61%
总计	330.08	100%

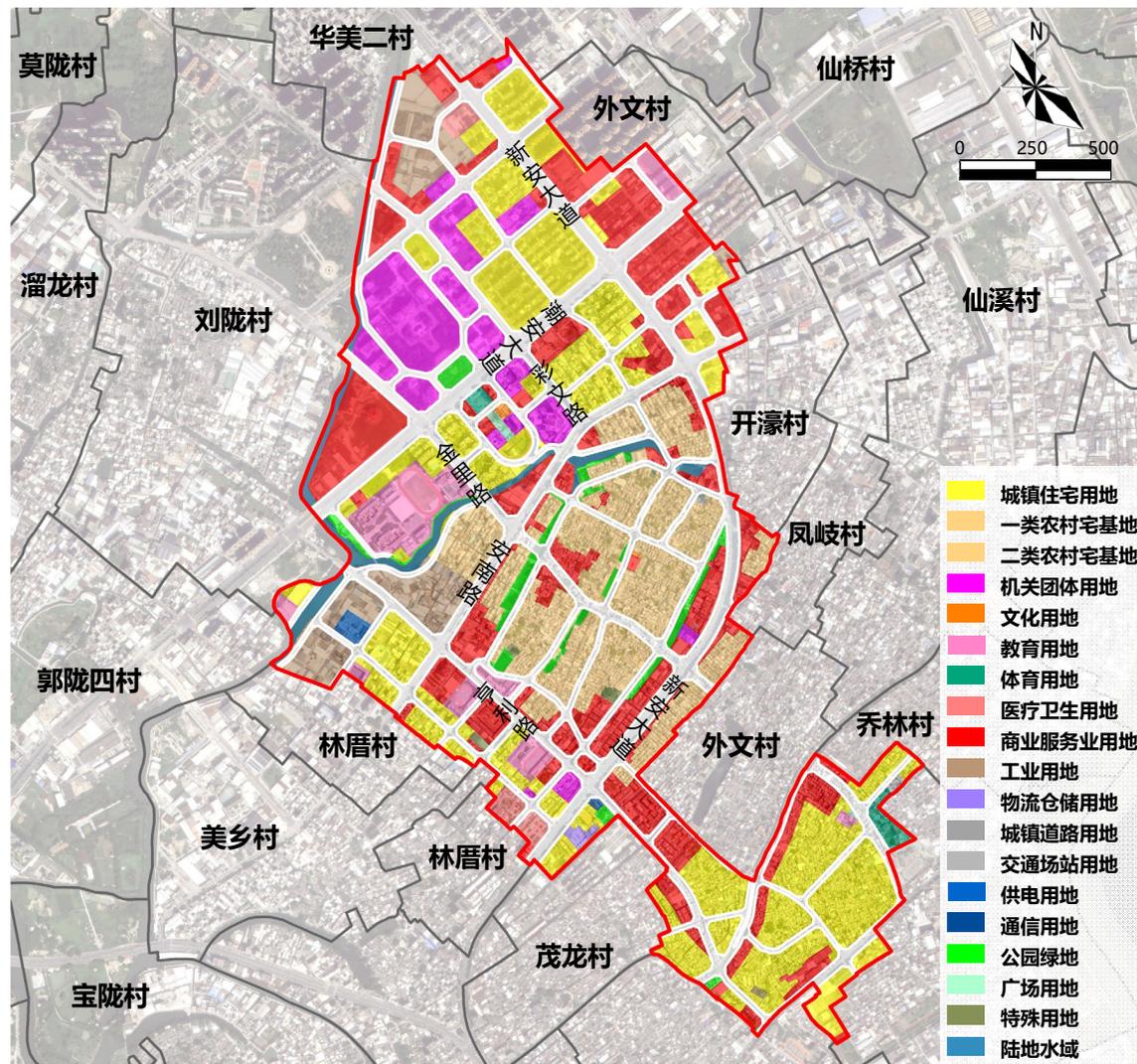


PART 01 | 规划布局

总体布局——远景规划用地用海

立足长远发展，结合政策工具，系统谋划用地布局

一级类别	二级类别	三级类别	类别名称	面积 (公顷)	占总用地 比例(%)
7			居住用地	122.69	37.17%
		701	城镇住宅用地	77.01	23.33%
		703	农村宅基地	45.68	13.84%
		70301	一类农村宅基地	39.10	11.84%
		70302	二类农村宅基地	6.58	1.99%
8			公共管理与公共服务用地	40.29	12.21%
		801	机关团体用地	22.71	6.88%
		803	文化用地	0.29	0.09%
		804	教育用地	12.60	3.82%
		805	体育用地	1.75	0.53%
		806	医疗卫生用地	2.95	0.89%
9			商业服务业用地	62.44	18.92%
10			工矿用地	15.46	4.68%
		1001	工业用地	15.46	4.68%
11			仓储用地	0.50	0.15%
		1101	物流仓储用地	0.50	0.15%
12			交通运输用地	72.02	21.82%
		1207	城镇道路用地	71.71	21.72%
		1208	交通场站用地	0.31	0.10%
13			公用设施用地	1.02	0.31%
		1303	供电用地	0.86	0.26%
		1306	通信用地	0.16	0.05%
14			绿地与开敞空间用地	7.05	2.14%
		1401	公园绿地	6.63	2.01%
		1403	广场用地	0.42	0.13%
15			特殊用地	0.78	0.24%
17			陆地水域	7.83	2.37%
总计				330.08	100%



PART 01 | 规划布局

住房空间——现状宅基地分类利用

通过与村逐一核对，结合用地优化，全域土地综合整治导向，区分六类宅基地使用分类：

识别文里村宅基地：20.68公顷（440.35亩）

1、原址使用：19.44公顷（291.59亩）

主要为长期保持自建式住房建设的宅基地区域，近期难以整体土地集约利用的区域。

2、老厝区再利用启动区：0.63公顷（9.50亩）

主要为村内可以作为试点近期优先启动的旧村集中片区。

3、老厝区中远期再利用：2.66公顷（39.86亩）

主要为村内可以作为中远期逐步启动的旧村集中片区。

4、归还集体腾退：0.33公顷（4.88亩）

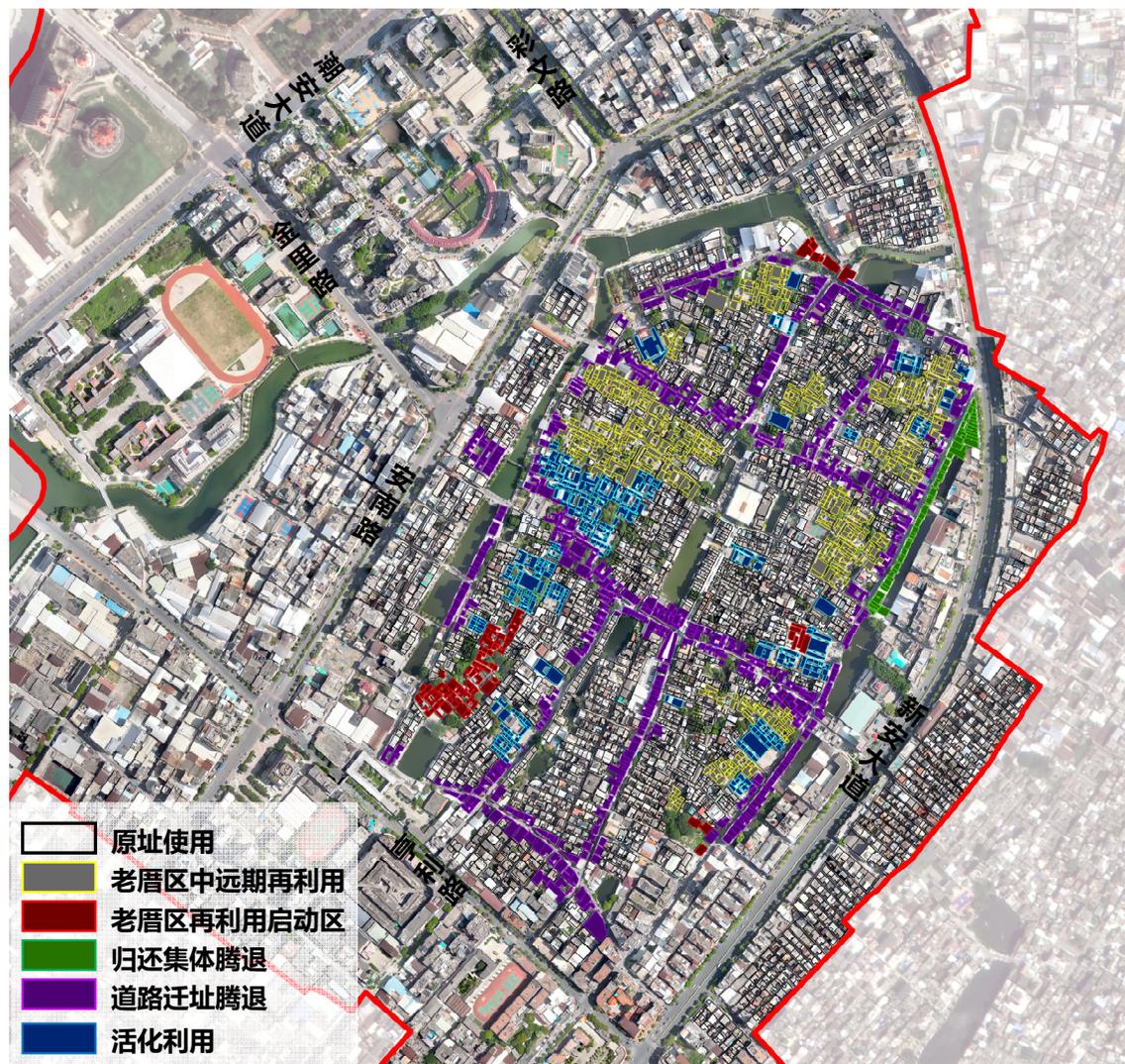
主要为需腾退交给农村集体经济组织的宅基地区域。

5、道路迁址腾退：4.42公顷（66.33亩）

主要为由于中远期道路改扩建需要，需要腾退的宅基地区域。

6、活化利用：1.88公顷（28.19亩）

主要为现状为公厅、祠堂或者有历史文化价值（如四马拖车建筑群等）需要长期保留修缮的宅基地建筑群。

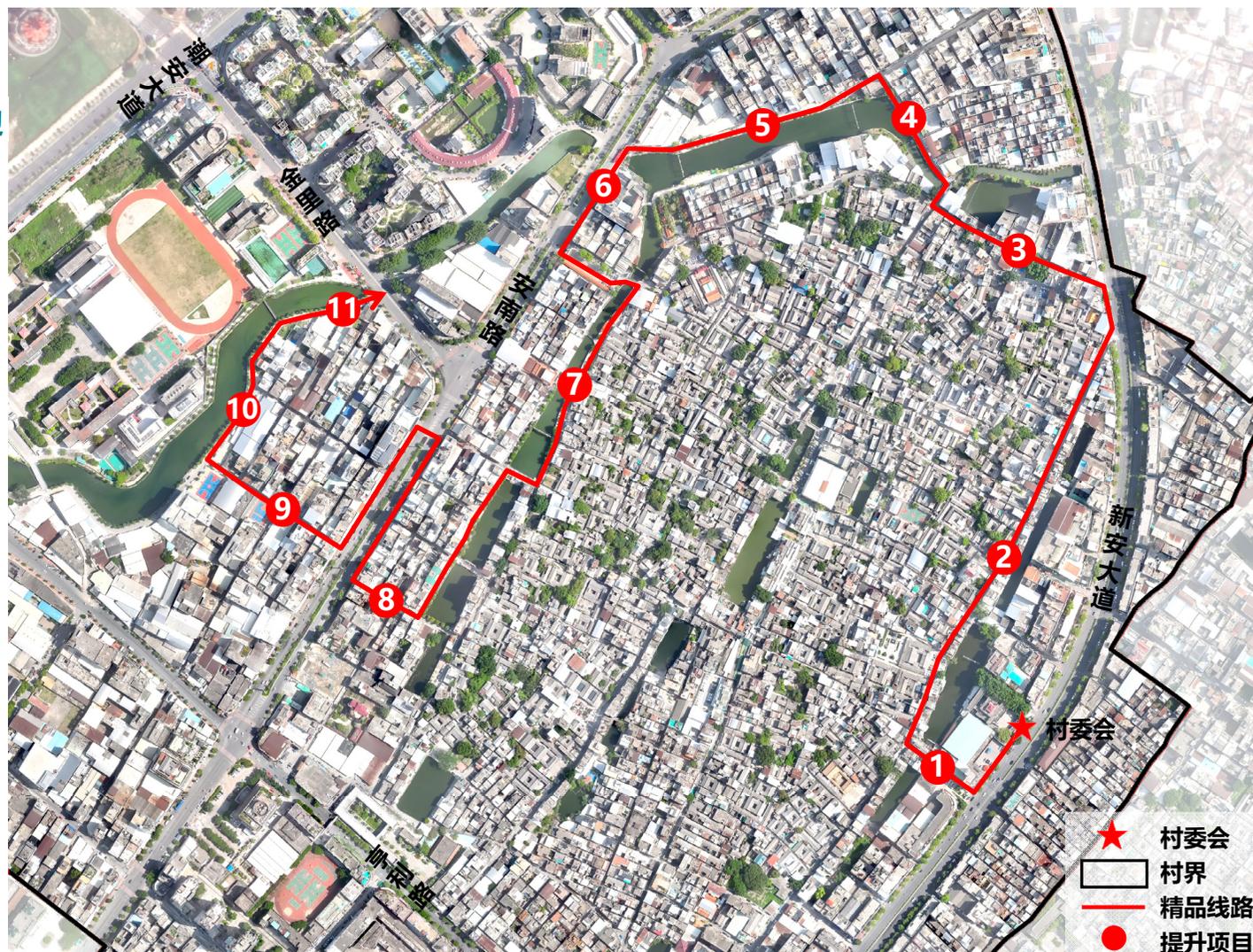


PART 02 | 近期建设

近期线路与项目策划

项目优先集聚精品线路，余量适当辐射周边精品线路项目创建一览表

序号	项目名称	建设内容	时序
1	新安大道入口通道提升	1.外立面提升；2.更换残苗；3.规范停车；4.增设村标。	近期
2	东升路通道提升节点	1.外立面提升，建筑底层店招优化；2.街道增设照明设施；3.规范停车；4.河渠驳岸及栏杆修整，局部补植绿化。	近期
3	通道提升节点	1.外立面提升；2.插缝空地补绿；3.规范停车。	近期
4	河渠周边整治	1.周边建筑裸墙补漆；2.桥梁节点提升；3.东岸滨河步道优化；4.规范停车；5.沿岸绿化补植，增设栏杆、照明设施。	近期
5	河渠周边风貌整治	1.周边建筑裸墙补漆；2.滨河步道优化，特色文化节点营造；3.规范停车；4.绿化补植，增设栏杆、照明、休闲活动设施。	近期
6	安南路风貌整治节点一	1.外立面提升；2.三线整理；3.局部补种植物，人行道铺装优化。	近期
7	通道提升节点	1.外立面提升；2.插缝空地补绿；3.滨河步道优化；4.规范停车；5.绿化补植；6.部分栏杆修复提升；7.规范停车。	近期
8	安南路风貌整治节点二	1.外立面提升；2.更换残苗，人行道铺装优化。	近期
9	通道提升节点	1.外立面提升；2.插缝空地补绿；3.规范停车。	近期
10	河渠周边风貌整治	1.周边建筑裸墙补漆；2.滨河步道优化；3.规范停车；4.绿化补植，增设栏杆、照明、休闲活动设施。	近期
11	金里路入口提升	1.周边建筑裸墙补漆；2.路面修复；3.补植绿化。	近期



PART 02 | 近期建设

拆改摸查

聚焦精品路线及村内重点区域三清三拆三整治

精品线路沿线:

涉及157处建构筑，其中包括整体拆除或改造5处，局部拆除或改造152处。

精品路线外区域:

涉及78处建构筑，其中包括整体拆除或改造28处，局部拆除或改造50处。

