

《灌云县东王集镇条河村、大南村、封庄村、盐河村、蒋圩村村庄规划（2021—2035年）》于2024年11月4日通过灌云县人民政府批复。根据《江苏省村庄规划编制指南》2023版，现将批复规划草案予以公告。

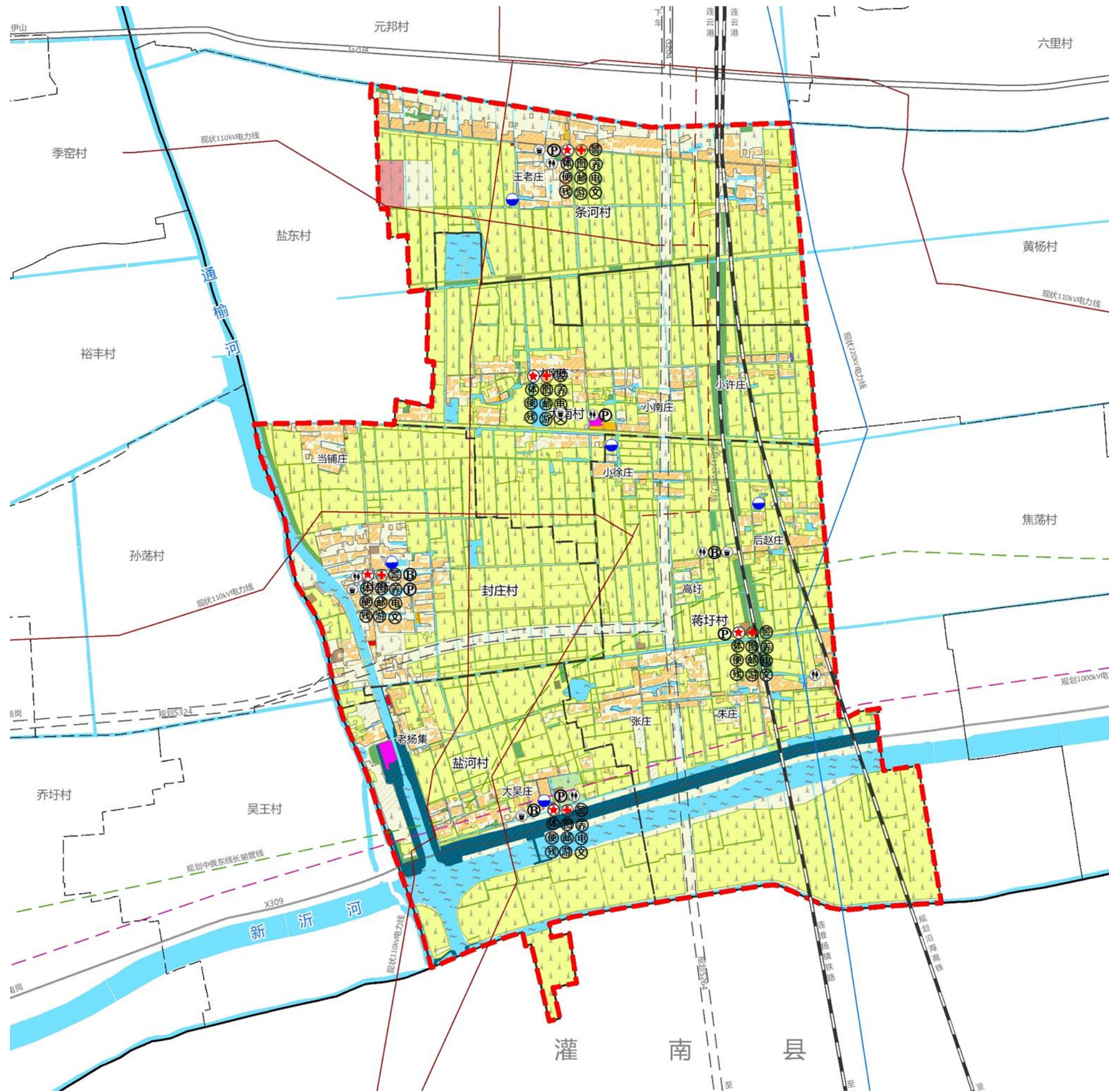
公告时间：2024年11月5日~2024年12月5日

公示地点：条河村、大南村、封庄村、盐河村、蒋圩村村委会

联系方式：0518-88751026（灌云县东王集镇人民政府）

邮寄地址：江苏省连云港市灌云县东王集镇伊王路46号（灌云县东王集镇人民政府）

电子邮箱：gyxdwjx@163.com（灌云县东王集镇人民政府）



### 用途管制通则

#### 一、农业空间保护

- 落实已划定永久基本农田 1165.9146公顷，禁止擅自占用或改变用途。
- 落实耕地保有量1324.6556公顷，不得随意占用耕地；确实占用的，应提出申请，经村委会审查同意出具书面意见后，报灌云县自然资源和规划局东王集自然资源所按程序办理相关用地报批手续。
- 未经批准，不得在园地、商品林及其他农用地进行非农建设活动，不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动。

#### 二、生态空间保护

- 本村涉及调整后生态空间管控区域1040.2794公顷。
- 保护村内生态林地、湿地、水域等其他生态功能用地，按照“慎砍树、禁挖山、不填湖”的要求，严格控制各类开发活动占用、破坏，未经批准不得进行破坏生态景观、污染环境的开发建设活动。

#### 三、建设空间管控

本村内规划建设用地规模为296.3322公顷。

##### 1、自然村庄分类

本次规划的5个行政村中，规划4个集聚提升类村庄、2个特色保护类村庄、5个其他一般村庄，2个搬迁撤并类村庄。

王老庄、大南庄、封庄、后赵庄为集聚提升类村庄，小南庄、大吴庄为特色保护村庄，集聚提升类及特色保护类村庄为规划发展村庄，是未来重点发展和建设的村庄，允许新建、翻建农房。

张庄、老杨集为搬迁撤并类村庄，原则上禁止新增宅基地，维持现状空间形态不扩张，保持村庄环境整洁，未来逐步腾退。

其他一般村庄，在未明确具体村庄类型前，原则上应满足农民基本生活需求保持村庄环境整洁卫生，做好长效管理和维护。

##### 2、农民住房

(1) 本村严格执行“一户一宅”政策，新建宅基地户均用地面积不得超过200平方米。为促进人口集聚、节约集约用地，鼓励村民在上述规划发展村庄的内新建、翻建农房，优先利用村内空闲地、闲置宅基地和其他现状建设用地。

(2) 村民在宅基地上自建房的，建筑层数不超过3层，建筑高度不大于12米，并应符合村庄整体景观风貌控制要求，村民自建房应依法办理宅基地审批和建房规划许可手续。

(3) 村集体统筹建设的村民住宅，应符合本规划确定的用地性质、建筑高度、建筑层数等指标控制要求，并依法办理相关审批手续。

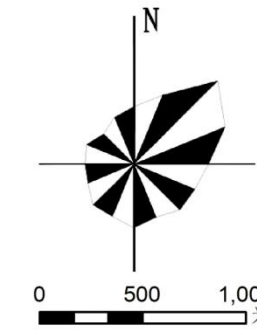
##### 3、公共服务设施、商业服务业用地和工业用地

(1) 规划公共服务设施用地2.7747公顷，主要用于村委会、卫生室、老年活动中心、综合服务中心建设。改建公共服务设施用地容积率不超过1.2，建筑高度不超过12米。

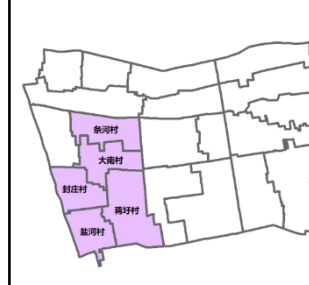
(2) 规划商业服务业用地0.4681公顷，主要作为餐饮住宿服务等，皆为现状保留用地，用地容积率不超过1.5，建筑高度不超过12米。

(3) 规划工矿用地2.8546公顷，用于农产配套加工，用地容积率不低于1.0，不高于2.0，建筑高度建筑高度不超过15米。

### 风玫瑰与比例尺



### 位置示意图



### 图例

| 现状地类        | 规划地类       | 其他        |
|-------------|------------|-----------|
| 耕地          | 耕地         | 公路用地      |
| 园地          | 园地         | 特殊用地      |
| 草地          | 草地         | 陆地水域      |
| 林地          | 林地         | 湿地        |
| 农村道路        | 农村道路       | 永久基本农田    |
| 设施农用地       | 设施农用地      | 城镇开发边界    |
| 城镇住宅用地      | 城镇住宅用地     | 规划范围      |
| 农村宅基地       | 农村宅基地      | 村委会       |
| 农村宅基地       | 农村社区服务设施用地 | 镇(街道)界    |
| 公共管理与公共服务用地 | 机关团体用地     | 村界        |
| 商业服务业用地     | 教育用地       | 铁路        |
| 工矿用地        | 社会福利用地     | 公路        |
| 仓储用地        | 商业服务业用地    | 1000kV电力线 |
| 交通运输用地      | 工业用地       | 220kV电力线  |
| 公用设施用地      | 仓储用地       | 110kV电力线  |
| 特殊用地        | 公用设施用地     | 公路(在建/规划) |
| 陆地水域        | 公用设施用地     | 规划电力线     |
|             | 公用设施用地     | 规划输气管线    |
|             |            |           |
|             |            |           |

发展目标

依托便捷的区位优势条件，以规模化高效农业为主，一产发展规模化稻麦种植、水产养殖及稻鱼、稻虾混养，二三产发展服装加工、电商物流及水果采摘，完善农村社区服务设施、粮食加工配套设施，充分利用通榆河、新沂河生态景观带，借势发展乡村休闲服务，提升村庄环境品质，完善公共服务设施，将村庄打造为集宜居宜游宜业为一体的美丽乡村。



产业发展

构建“两轴、两带、两区、四核、多点”的产业空间布局

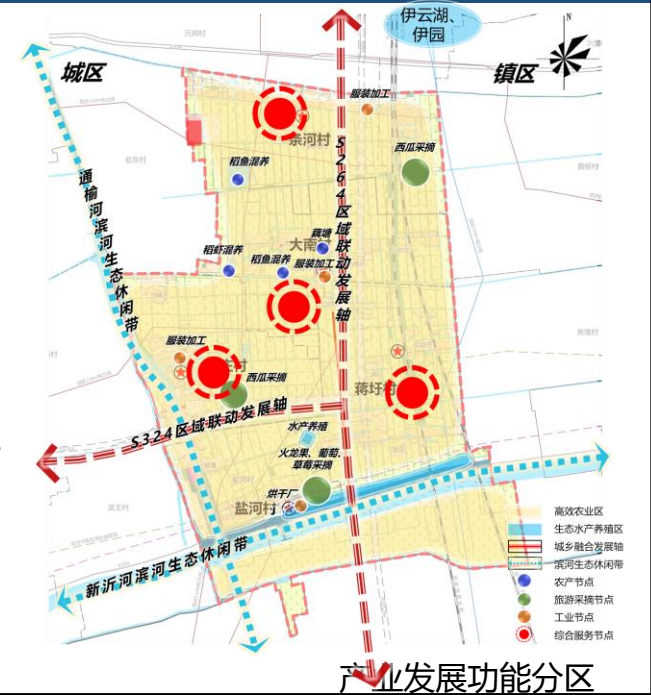
两轴：依托S264、S324打造区域联动发展联动轴，推动条河等5村与镇区、城区城镇化地区的城乡融合，促进条河等5村与伊云湖、伊园等区域旅游资源的联动。

两带：依托新沂河、通榆河打造滨河生态休闲带，在生态防护的基础上，打造特色生态观光、乡村休闲体验，河景观光、滨河漫步、骑行、垂钓等。

两区：生态水产养殖区：发展鱼虾水产养殖，打造生态水产示范养殖基地。高效农业区；以稻麦种植为主，发展高标准农田建设项目，做强优质粮食产业。

四核：依托各村稻麦合作社、物流服务中心，提供农业配套设施及服装贸易发展用地。

多点：强化现状已有种植特色，如草莓、火龙果、瓜蒌、西瓜等，依托现有种植大棚，提升现有蔬果种植区的设施配套，增加休闲采摘功能。



农房建设

规划未来村庄建房分为两种模式，一是在新增宅基地上集中新建，二是在原有宅基地上翻建。

建筑风貌引导

建筑设计引导

**建筑风貌引导**

- 方案数由两开间两院两进两出两层的建筑形式为主。
- 方案数由两开间两院两进两出两层的建筑形式为主。
- 方案数由两开间两院两进两出两层的建筑形式为主。
- 方案数由两开间两院两进两出两层的建筑形式为主。

**建筑技术导则**

- 占地面积：63平方米
- 建筑面积：126平方米
- 结构形式：砖混结构

**一层平面** 本层建筑面积63平方米

**二层平面** 本层建筑面积63平方米

村庄风貌



村庄分类

| 行政村 | 类别           | 自然村 |
|-----|--------------|-----|
| 条河村 | 规划发展村庄 集聚提升类 | 王老庄 |
| 大南村 | 规划发展村庄 集聚提升类 | 大南庄 |
|     | 规划发展村庄 特色保护类 | 小南庄 |
|     | 其他一般村        | 小许庄 |
| 封庄村 | 规划发展村庄 集聚提升类 | 封庄  |
|     | 其他一般村        | 当铺庄 |

| 行政村 | 类别           | 自然村 |
|-----|--------------|-----|
| 蒋圩村 | 规划发展村庄 集聚提升类 | 后赵庄 |
|     | 搬迁撤并类        | 张庄  |
|     | 其他一般村        | 小徐庄 |
|     |              | 高圩  |
|     |              | 朱庄  |
| 盐河村 | 规划发展村庄 特色保护类 | 大吴庄 |
|     | 搬迁撤并类        | 老杨集 |
| 合计  |              |     |

设施提升

规划未来将提升体育健身设施、垃圾收集点及公共厕所等。



健身活动场地意向图

| 序号 | 设施类型   | 配套功能   | 数量         | 规模                     | 位置      |
|----|--------|--------|------------|------------------------|---------|
| 1  | 健身活动场地 | 村民休闲活动 | 5          | 占地面积≥150m <sup>2</sup> | 各村委所在地  |
| 2  | 垃圾收集点  | —      | 每个居民点不少于1处 | 占地面积≥30m <sup>2</sup>  | 各个保留居民点 |
| 3  | 公共厕所   | —      | 每个居民点不少于1处 | 占地面积≥40m <sup>2</sup>  | 各个保留居民点 |

公示说明

规划名称：《灌云县东王集镇条河村、大南村、封庄村、盐河村、蒋圩村村庄规划（2021—2035年）》  
 规划位置：位于灌云县东王集镇的南部，面积1996.1471公顷，(含城镇开发边界内用地6.0598公顷)。  
 批准文号：灌政复[2024]125号  
 批准机关：灌云县人民政府

公示意见反馈

2024年7月12日规划方案通过了专家论证。  
 规划草案于2024年7月25日至2024年8月25日期间在现场进行批前公示，公示期间未收到不同意见反馈。