

揭阳市揭东区云路镇村庄规划管理通则

本村庄规划管理通则适用于“多规合一”实用型村庄规划未编制或已编制未批复实施的行政村以及农场、林场，作为实施国土空间用途管制、核发乡村建设规划许可的依据，满足村庄建设基本建设和管理需求。

一.生态保护

(1) **云路镇涉及陆域生态保护红线 122.95 公顷**。生态保护红线和自然保护地依据国家、省市相关规定和政策进行管控。

(2) 生态林、水域、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、不填湖。

二.耕地和永久基本农田保护

(1) **云路镇划定永久基本农田 740.81 公顷**，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。**耕地保有量 834.10 公顷**，任何个人和单位不得随意占用耕地，确需占用的，应经村民小组确认，村委会审查同意出具书面意见后，由镇政府按程序办理相关报批手续。耕地保有量和永久基本农田依据国家、省市相关规定和政策进行管控。

(2) 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。

(3) 设施农用地应按规定要求兴建设施和使用土地，不得擅自或变相将设施农用地用于其他非农建设，并采取措施防止对土壤耕作层破坏和污染。

三.历史文化遗产与保护

(1) 历史文化名村/传统村落、文物保护单位、历史建筑、不可移动文物、古树名木等历史文化资源，依照相应法律法规、保护规划和上位规划要求进行管控。

四.建设空间管制

云路镇划定城镇开发边界 879.26 公顷,依据国家、省市相关规定和政策进行管控。

1.产业发展空间

(1) 明确乡村产业项目建设要求。允许符合国土空间管控规则、有特定选址要求的农村一二三产业融合发展项目、零星城镇建设项目以及符合自然资源部《乡村振兴用地政策指南》(2023 年)要求的乡村振兴建设项目布局在城镇开发边界外的村庄用地中。国家明令淘汰的落后产能、列入国家禁止类产业目录的、污染环境的项目,不得进入乡村。农村产业融合发展用地不得用于商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产开发,不得擅自改变用途或分割转让转租。

(2) 村庄产业用地选址应符合相关规范,遵循节约用地的原则,产业用地应符合《工业项目建设用地控制指标》关于容积率、建筑密度的控制要求,开发强度依照管控分区设定指标进行管控(详见附件),鼓励按照标准厂房的要求进行建设。

(3) 仓储用地开发强度依照管控分区设定指标进行管控(详见附件),其他配建要求则根据镇村企业的产业需求进行综合确定。商业服务业用地开发强度依照管控分区设定指标进行管控(详见附件)。地块建筑应符合日照、消防、卫生、环保、防灾、交通需求、工程管线埋设等相关要求。

(4) 经营性建设用地调整应经村民小组确认,由村委会审查同意,逐级报村庄规划原审批机关批准。

2.农村住房

(1) 城镇开发边界外的村庄应依据《揭阳市揭东区农村宅基地和住房建设管理办法》的具体要求申请宅基地。申请的宅基地,只能在宅基地建设范围内,农民建房要严格执行“一户一宅”标准,并应在村庄建设边界范围内选址,避开洪涝灾害等危险区域,

严格控制削坡建房。村民建房建筑层数不超过 6 层，建筑高度不大于 27 米，住宅建筑之间应留足间距，以满足日照、通风、安全等方面的要求，应体现潮汕本土特色，统一采用简洁明快风格，符合村庄整体景观风貌控制性要求。乡镇（街道、农场）新批准每户宅基地占地面积控制在：平原地区 and 城市郊区每户不得超过 80 平方米，丘陵地区每户不得超过 120 平方米，山区每户不得超过 150 平方米。

（2）村民住宅建设应当优先使用原有的宅基地、空闲地和未利用地，严格控制使用耕地。占用耕地建设住宅的，应当按国家和省的有关规定补充耕地。禁止村民在地质灾害危险区内建设住宅。

（3）引导村民由单家独户和分散居住转向集中居住，健全不同区域农民户有所居的多种保障方式，根据城镇开发边界外传统农区和城镇开发边界内城镇化地区的不同特点，因地制宜健全集中统建、多户联建、建设农民公寓、农民住宅小区等不同保障方式。结合《揭阳市人民政府关于印发揭阳市开展农民集中式住宅建设试点工作实施方案的通知》（揭府〔2023〕49 号文）及相关规定，集中式住宅容积率不大于 5.0，单套建筑面积不超过 144 平方米，建筑密度上限为 40%，绿地率下限为 20%。同步考虑机场限高，云七村、陇上村、北洋村南部、永和村南部、老桃村、新桃村、西洋村、翁洋村、东后村、月浦村、田东村新建建筑的海拔高度应不超过 50 米，云路镇其它区域新建建筑的海拔高度应不超过 165.6 米，超出机场限高须按照《中国民用航空局自然资源部关于印发〈民用机场净空保护区域内建设项目净空审核管理办法〉的通知》（民航发〔2023〕1 号文）报中国民用航空广东安全监督管理局审查（海拔高度为 1985 国家高程）。

地块建设应按照 0.8-1.3 位/户的标准配置停车位，采用地上、地下相结合的方式配置；应根据居住人口，按照国家、省、市的相关要求在地块内配套微型消防站、老年人日间照料中心、公共厕所、垃圾分类收集点、邮政快递点等公共服务设施。

(4) 村民住宅建设必须符合工程抗震设防要求，采取相应的抗震措施，保证建筑材料和施工质量，使住房达到应有的抗震性能；必须考虑防火分隔，设防火墙和防火间距，配备必要的消防设施；规范用电、用气、用水线路，确保线路安全、有序，沿道路两侧应设置排水、排洪管、沟、渠。

(5) 农村村民建设住宅，应当在竣工后，依法进行宅基地使用权登记。本通则如与上级有关规定相抵触的，以上级规定为准。

3.基础设施和公共服务设施

(1) 村级公共服务中心（含文化、体育、医疗卫生等设施）宜布置在位置适中、内外联系方便的地段，方便村民使用。乡村公共设施应节约集约用地，充分利用原有闲置宅基地、村内空闲地、村周边的丘陵坡地。

按照城乡基本公共服务均等化要求和乡村生活圈理念，充分结合各村村民生产生活方式，满足农村公共服务设施用地和基础设施的建设要求。重点保障综合服务站、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和垃圾收集点、公厕、污水处理设施等基础设施用地。公共服务设施用地宜相对集中布置，在满足使用要求和建设规范的前提下，鼓励乡村公共管理、托幼、养老、医疗等设施空间复合使用。

(2) 村庄公共管理与公共服务用地、公用设施用地管理原则上容积率不超 2.0，其他控制指标可在规划实施阶段根据设施规模需求、行业技术规范和项目立项批复等文件确定，与相邻建筑的间距等应当符合国家、省、市相关技术规章、规范及标准要求。

(3) 河道、河滩边形成的通道、村社道、国省道等路边 2 米，为公共设施用地和集体用地，任何村民不得侵占，在征用过程中不再作任何补偿。

4.建设退距

合理控制建设退距。高速公路、铁路、公路、架空电力线路等交通及市政要素周边

开展的各类建设应遵循有关法律法规条例的规定与相关主管部门的要求进行建筑退让。

新建、改建、扩建建筑物与用地界线、城镇道路、公路、河道、绿地与开敞空间、地面轨道交通相邻时，其建筑控制线退让距离，必须综合考虑消防、日照、抗震、防汛、防爆、交通安全以及水源保护、环境保护、电力保护、城镇景观等方面的要求。

地上建筑退让道路边线或用地红线距离应不小于地下建筑物深度（自室外地面至地下建筑物底板底部的距离）的 0.7 倍，且其最小值应不小于 4 米。村庄建筑之间须留出符合村庄消防安全的距离及通道。

5.乡村建设风貌

提升乡村风貌建设管理。乡村风貌管控应按照《广东省乡村风貌修复提升指引（试行）》执行。建筑后退铁路、公路、城镇道路、河道、架空电力线路等的距离为刚性控制内容，应符合其他国家、省、市相关规范要求。农村住房建设应以坡屋顶、人字形山墙为主要建筑形式。村集体建房、村集体经营性建设用地、村庄公共管理与公共服务用地的建筑风貌应与本村宅基地建设形象相协调。新建农房风貌应依据《广东省农房设计方案图集》、衔接揭阳市、揭东区管控要求进一步完善管控要求。

(1) 农房整治

规划考虑到近期实施操作可行性，综合考虑市政基础设施配套难度、村民意愿等，明确农房的整治规划方式分为保留、整修、拆除三个类型。

(2) 风貌管理

①色彩风格指引

a. 突出民居建筑的自然美原则

规划尽可能的保护突出自然色彩，使建筑人工色彩从属于自然色彩、融入自然色彩之中。

b.突出民居建筑的地方文化特色

珍视色彩的地方性，注重本地传统文脉的延续，加强新农村民居建筑的识别性，用合理的色彩规划来体现新农村民居建筑的地方特色和文化气质。

建筑选材以传统青砖灰瓦为色彩基调，选取青灰相近色系材质，辅助色系以褐色、浅黄等自然材质为主。

②材质选取指引

考虑到当地的普遍做法和村民经济实力，墙体建议以空心砖等新工艺墙体材料取代普通砖，从而降低粘土需求量，降低环境 and 经济成本。同时保留石料、木材等地方传统建筑材料。屋面材质建议推广水泥类瓦材等高分子复合瓦材料逐步取代传统混凝土瓦，从而保护耕地，节约资源。

五.村庄安全和防灾减灾

(1) 村民的宅基地选址和农房建设须避开自然灾害易发地区。洪涝风险控制线内禁止以下活动：违法违规占用河湖、水库、山塘、蓄滞洪空间和排涝通道等的建筑物、构筑物。擅自填埋、占用控制线范围内水域。影响水系安全的爆破、采石、取土，擅自建设各类排污设施。其他对水系保护构成破坏的活动。

(2) 村庄建筑的间距和通道的设置应符合村庄消防安全的要求；道路为消防通道，不准长期堆放阻碍交通的杂物。学校、广场等为防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

(3) 村庄环路兼起消防通道作用，且主要道路宽度不得小于 4 米。村主干道和次干道作为紧急疏散通道，用于震时疏散和震后救灾，平时应保持道路的畅通，避免堵塞。

(4) 结合各个村的实际情况，设立临时疏散和搭建帐篷的空旷用地，如广场、公园、绿地、运动场等；设立疏散通道，用于震时疏散和震后救灾；有条件的村庄还可结合高速公路、港口码头等形成完整的疏散体系。

(5) 新建主要道路利用给水管道设置消火栓，间距不应大于 120 米，给水规划中应满足消防用水水量的要求，并可利用河湖、池塘、水渠等天然水源解决消防供水，并配备消防泵等消防供水设备，并建设消防取水设施。

附则：

(1) 本通则适用于 “多规合一” 实用型村庄规划未编制或在编制未批复实施的行政村以及农场、林场，作为实施国土空间用途管制、核发乡村建设规划许可的依据。已编制 “多规合一” 实用型村庄规划的行政村按照村庄规划具体要求进行管控。

(2) 规划实施过程中，底线管控指标、要求根据有关规定调整的，本通则内容随之动态调整。地块指标控制需突破本通则规定的，需由县（区）级自然资源主管部门组织开展地块指标专题论证。

(3) 本通则实施后，国家、省、市相关规定有更新修改的，应按国家、省、市最新规定执行。

附件：云路镇村庄管制分区及开发强度一览表

用地代码	用地性质	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	机动车停车位
07	居住用地 (城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地、农村宅基地、农村社区服务设施用地)	≤5.0	≤40	≥20	≤80	0.8-1.3个/户
08	公共管理与公共服务用地 (机关团体用地、科研用地、文化用地、教育用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地)	≤2.0	——	——	——	——
09	商业服务业用地 (商业用地、商务金融用地娱乐用地、其他商业服务业用地)	≤3.5	≤50	≥20	≤80	100 m² 建筑面积/个
1001	工业用地	0.8-4.0	≥30	≤20	≤60	按需设置
1101	物流仓储用地	≤3.5	≥10	≤20	≤60	按需设置
13	公用设施用地 (供水用地、排水用地、供电用地、供燃气用地、供热用地、通信用地、邮政用地、广播电视设施用地、环卫用地、消防用地、水工设施用地、其他公用设施用地)	≤2.0	——	——	——	——
1401	公园绿地	≤0.1	≤10	≥90	≤15	——
1506	殡葬用地	≤2.0	≤40	≥35	≤60	——

备注：因云路镇涉及机场净空限高要求，云七村、陇上村、北洋村南部、永和村南部、老桃村、新桃村、西洋村、翁洋村、东后村、月浦村、田东村新建建筑的海拔高度应不超过 50 米，云路镇其它区域新建建筑的海拔高度应不超过 165.6 米，超出机场限高须按照《中国民用航空局自然资源部关于印发<民用机场净空保护区域内建设项目净空审核管理办法>的通知》（民航发〔2023〕1 号文）报中国民用航空广东安全监督管理局审查。（海拔高度为 1985 国家高程）