

# 揭阳市揭东区龙尾镇高明村村庄规划

## (2023—2035年) 管理通则

本村庄规划管理通则作为高明村实施国土空间用途管制、核发乡村建设规划许可的依据，满足高明村村庄基本建设和管理需求。高明村建设用地严格按照附件2中开发强度要求出具规划条件。

### 一、生态保护

- (1) 高明村不涉及生态保护红线。
- (2) 保护村内生态林、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) 高明村落实永久基本农田保护面积49.09公顷，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。落实耕地保有量53.13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) 村内具有较高历史价值的建筑主要为两处：华祖王公祠与三山国王古庙。属于文物保护单位的有1处为华祖王公祠，华祖王公祠位于村域东南部，坐

落于下村经联社内，华祖王公祠确定为揭东区不可移动文物。三山国王古庙也位于村域东南部，坐落于下村经联社内，主要为传统宗教的祈福场地。

高明村内划定乡村历史文化保护线2处，分别为华祖王公祠与三山国王古庙，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。文物保护单位、历史建筑等历史文化资源，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**

高明村落实城镇开发边界302.69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) 明确本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，不得进入本村。农村产业融合发展用地不得用于商品住宅、商业酒店、商业公寓等房地产开发，不得擅自改变用途或分割转让转租。

(2) 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》，根据《控制指标》对不同类型产业用地的容积率、建筑密度等管控指标进行具体要求，鼓励按照标准厂房的要求进行建设。

(3) 仓储用地的容积率、建筑密度等管控指标进行具体要求，其他配建要求则根据镇村企业的产业需求进行综合确定。对商业服务业用地的容积率、建筑密度等管控指标进行具体控制要求。

(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。

(5) 村内现状产业用地主要为商业用地与仓储用地。规划新增产业项目用地面积共计108.63公顷，城镇开发边界外规划新增产业用地面积约0.71公顷，具体用地为商业服务业用地约0.47公顷，工业用地约0.24公顷。规划新增商业服务业用地主要用于建设揭阳产业转移工业园商业服务集群项目。

(6) 规划期内重点谋划项目约25处，主要项目为国土空间综合整治与生态修复、产业发展项目、基础设施和公共服务设施建设三大方面。产业发展项目共6处，具体包括门岭、池贝、上村、下村产业发展或联建房项目、揭阳产业转移工业园商业服务集群建设工程以及大棚“水培”蔬菜种植产业项目。规划留白用地1.16公顷，为落实各经联社内产业发展或联建房项目。

## 2、农村住房

(1) 本村位于城镇开发边界外的国土空间应依据《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。村民建房建筑层数原则上不超过6层，建筑高度不超过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。

《管理办法》要求，平原地区和城市郊区一户宅基地面积80平方米以下，丘陵地区一户宅基地面积120平方米以下，山区一户宅基地面积150平方米以下，高明村为丘陵地区，新批准每户宅基地占地面积控制在120平方米以内。村民建房

应尽量体现潮汕特色，采用潮汕建筑样式，提倡鼓励采用《广东省新农村住宅建筑设计图集》《揭阳市新民居图册》等进行住宅内部平面布局和结构深化设计。

(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) 鼓励位于城镇开发边界外的村庄采取集体建房方式建设住房，满足人多地少地区的村民居住需求。根据《管理办法》符合下列情形之一的村民，可以申请分配集体建房，一是未分配宅基地，且符合“一户一宅”宅基地申请政策的本集体经济组织成员，二是与村集体协商一致，由村集体收回宅基地使用权，并注销原宅基地使用证及其房屋所有权证，凭宅基地“以地换房”的村民，三是原住房不符合村庄规划或者因国家、集体建设需要搬迁的，或者因自然灾害等原因，需要安置的，四是经区人民政府批准纳入的其他情形。高速公路、铁路、公路、架空电力线路等交通及市政要素周边建房的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，建筑退地块边界距离不得小于3米。

(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) 农村宅基地和住房建设竣工验收合格后，建房村民可以凭竣工不动产测绘报告及揭阳市揭东区农村宅基地和住房建设竣工验收表，向揭东区不动产登记部门申请办理不动产登记，核发不动产权证。

(6) 本村内现状居住用地为52.05公顷，规划期内新增村庄宅基地约16.68公顷。根据本村内集体经济组织成员表，预测高明村规划近期需新增585户，即

需新增7.02公顷宅基地，满足规划近期内新增宅基地分户需求规模且能为远期宅基地分户需求预留空间，新增宅基地主要分布村域内集中聚集地。

### 3、基础设施和公共服务设施

(1) 明确公共基础和服务设施建设要求。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，充分结合本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、养老与医疗等设施空间复合使用。

(2) 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建设为卫生站、学校、老人活动中心、体育公园、文化广场与退伍军人服务站等，村民不得随意占用。

(3) 市政公用设施用地面积、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。

(4) 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。

(5) 本村保留现状村委会1处、卫生站1处、学校1处、老人活动中心1处、主题公园1处、体育公园1处、垃圾站2处、学校1处、幼儿园1处、公厕5处、党群服务中心2处。新增公共服务基础设施主要包括文体活动场所设施与商业设施，

具体有文化活动站2处、健身场地2处、餐饮店1处、敬老院1处、便民服务中心1处、高明村村史党史文化馆1处等。

(6) 给水市政公用设施方面，规划完善给水管网，其中沿S234省道和村庄主次干道布置给水干管管径为150mm，沿村内道路布置给水支管管径为100mm。排水市政公用设施方面，采用雨污分流体制，其中规划新建6处排水口，雨水就近排放至农田、水渠或者河流。规划3处污水处理设施，污水管网管径规划为DN300。电力与电信市政公用设施方面，电力线路近期采用架空线敷设，远期逐步更改为地下电缆供电，电信信源由揭东区城区通信设施提供，逐步完善美观电信铺设线路。

#### 4、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项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、城镇景观等方面要求。

经营性建设用地出入口开口方向为面向道路一侧，建筑退距不小于3米。基础设施和公共服务设施不得占用交通用地建房，在村内主要道路两侧建房应退后2米。村庄建筑的间距不得少于4米须留出符合村庄消防安全的距离及通道。

#### 5、乡村建设风貌

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。农房建筑风貌及外立面设计实行全区规范管理、免费提供图纸的制度，充分保护潮汕民居地域特色。具体要求由揭东区自

然资源部门负责编制全区乡村农房风貌外观设计样式，揭东区农业农村部门研究制定，报区人民政府同意后实施。

### (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转，从而降低粘土需求量，降低环境和经济成本。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，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；村内的消防通道，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性，避免堵塞。

(4) 健全乡村防灾减灾体系建设。可结合乡村休闲综合体、康养设施、文体活动设施，植入隔离、转移安置、生活救助和健康服务等“急时”功能设施。利用广场、公园、打谷场等开敞空间，设置应急避难场所。利用公共服务、旅游等设施，嵌入物资储备、应急医疗服务点等应急保障功能。

(5) 新建主要道路利用给水管道的设置消防栓，间距应不大于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) 本通则适用于高明村编制“多规合一”实用型村庄规划，作为高明村实施国土空间用途管制、核发乡村建设规划许可的依据。

(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、广东省、揭阳市最新规定执行。