

揭东区桂岭镇村庄规划管理通则

本村庄规划管理通则适用于桂岭镇未批复“多规合一”实用性村庄规划的行政村，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，满足村庄基本建设和管理需求。

一、生态保护

(1) 桂岭镇不涉及生态保护红线。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、污染环境的开发建设活动，做到慎砍树、禁挖山、不填湖。

(3) 严禁挖山填湖、削峰填谷、挖湖造景或毁林、破坏水域水系；禁止毁林开垦、采石、采砂、采土以及其他毁坏林木和林地的行为。

二、耕地和永久基本农田保护

(1) 桂岭镇划定永久基本农田 867.59 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 861.62 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。严禁以设施农业为名，

占用耕地违法违规建设与农业发展无关的设施；严禁在农业大棚内违法占用耕地建设住宅、餐饮、娱乐等非农设施。

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。

(2) 鼓励和支持公民、法人和其他组织以捐赠、资助、提供技术服务或者志愿服务等方式，参与历史文化名村、传统村落和历史建筑的保护、利用和运营管理工作，鼓励原住民的参与，保障原住民的合法权益。

四、建设空间管制

桂岭镇划定城镇开发边界 71.82 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）》和《广东省自然资源厅关于印发〈广东省乡村振兴用地政策指引〉的通知》（粤自然资函〔2022〕1144 号）要求的乡村振兴用地项目，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) 工业用地原则上容积率上限为 4.0、下限为 0.8，建筑密度下限为 25%、绿地率上限为 20%、建筑高度上限 60 米，其他配建要求则根据镇村企业的生产需求进行综合确定。鼓励按照标准厂房的要求进行建设，工业项目应符合《自然资源部关于发布〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》（自然资发〔2022〕72 号）的相关要求。

(3) 物流仓储用地原则上容积率上限为 2.0，建筑密度下限为 30%，建筑高度上限为 60 米，绿地率上限为 20%，其他配建要求则根据镇村企业的产业需求进行综合确定。

(4) 商业服务业用地原则上容积率上限为 3.0，建筑密度上限为 50%，建筑高度上限为 60 米，绿地率下限为 20%，并按照 1 个车位/100 平方米建筑面积的标准配置机动车停车位。

(5) 乡村振兴建设鼓励使用集体建设用地，优先使用集体存量建设用地。国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，可以出让、出租等方式交由单位或者个人使用。

(6) 集体经营性建设用地出让、出租等，应当经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意。集体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) 农村宅基地和住房建设应符合《揭阳市揭东区农村宅基地和住房建设管理办法》（揭东府规〔2021〕1 号）的相关要求，严格落实“一户一宅”的基本原则，农村宅基地应在划定的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。每户宅基地建筑基底面积不得超过省、市相关要求。村民建房应统一规划、统一管控，原则上建筑总层数不超过 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。农房建筑风貌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。

(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) 坚持集约节约用地原则，提倡在充分尊重农民意愿的基础上，按照广东省宅基地面积标准保障农村村民“户有所居”，鼓励村民通过法定程序和有效方式，开展农民公寓、农民小区等农民集中式住宅建设，满足人多地少地区的村民住房需求。

(4) 依照揭阳市、区相关农民集中建房的要求，农民集中式住宅建筑高度不得超过 80 米，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 30%。机动车停车位数不小于户均 1 个（配建机动车停车位的 10%应建设充电设施或预留建设安装条件）。需配套微型消防站、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、实体书店等设施。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。

(5) 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。

(6) 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。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) 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（站）、养老和教育等公共服务设施用地，以及垃圾收集点、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、公用设施用地原则上容积率不超过 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。

（3）综合服务站、基层综合性文化服务中心、卫生室（站）、养老和教育等属于公共服务设施用地，村民不得随意占用；市政公用设施的用地面积、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、建筑退距

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。地上建筑退让道路红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。

村庄各类建设建筑退距应符合《广东省公路条例》的相关要求。公路建筑控制区的范围，从公路用地外缘起向外的距离标准为：国道不少于 20 米；省道不少于 15 米；县道不少于 10 米；乡道不少于 5 米。属于高速公路的，公路建筑控制区的范围从公路

用地外缘起向外的距离标准不少于 30 米。公路弯道内侧、互通立交以及平面交叉道口的建筑控制区范围根据安全视距等要求确定。禁止在公路建筑控制区内修建建筑物和地面构筑物，但公路防护、养护需要的除外。

5、乡村建设风貌

提升乡村风貌建设管理。乡村风貌管控和新建农房风貌应按照《揭阳市农村住房建设管控和风貌提升指引（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。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。

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。

（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）村庄道路兼消防通道作用，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，可利用河湖、池塘、水渠等天然水源解决消防供水，配备消防泵等消防供水设备，并建设消防取水设施。

六、附则

(1) 本通则适用于桂岭镇未批复“多规合一”实用性村庄规划的行政村，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。已批复实施“多规合一”实用性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，需由揭东区自然资源主管部门组织开展地块指标专题论证。

(3) 本通则批复实施后，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。