

美塘村村庄规划管制规则

一、耕地和永久基本农田保护

- (1) 本村内已划定永久基本农田 68.11 公顷，主要集中分布在南部农田集聚区域，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。
- (2) 本村耕地保有量 69.75 公顷，建设活动不得随意占用耕地；确需占用的，应按照《中华人民共和国土地管理法》等规定办理占用审批手续。
- (3) 未经批准，不得在非建设用地内进行非农建设活动，不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动。
- (4) 本村内农业设施建设用地有 78 处，面积为 9.43 公顷，主要为农村道路用地、设施农用地。应按规定要求建设设施和使用土地，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。

二、生态保护

- (1) 本村暂未划入生态保护红线，禁止在生态保护红线范围内从事不符合国家和省规定的建设活动。
- (2) 保护村内生态林、水域、自然保护地等生态用地，主要为村域山体林地，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。

三、历史文化遗产与保护

- (1) 美塘村以客家文化为主，延续崇文重教传统。境内暂无不可移动文物、其他等级文物保护单位、古树以及历史建筑、非物质文化遗产等。

- (2) 本次规划参照《中华人民共和国文物保护法》《历史文化名城名镇名村保护条例》、《城市紫线管理办法》、《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护利用工作指引(试行)》、《广东省非物质文化遗产条例》等相关依据要求对村内非物质文化遗产、物质文化以及现状老树等资源进行保护。

四、生活空间管制

本村内村庄建设用地规模为 18.96 公顷，城镇开发边界规模为 0.38 公顷。

1、产业发展空间

- (1) 经营性建设用地建筑密度建议控制在 40% 以下，建筑高度不超过 15 米，容积率不超过 1.5，绿地率大于 35%。
- (2) 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

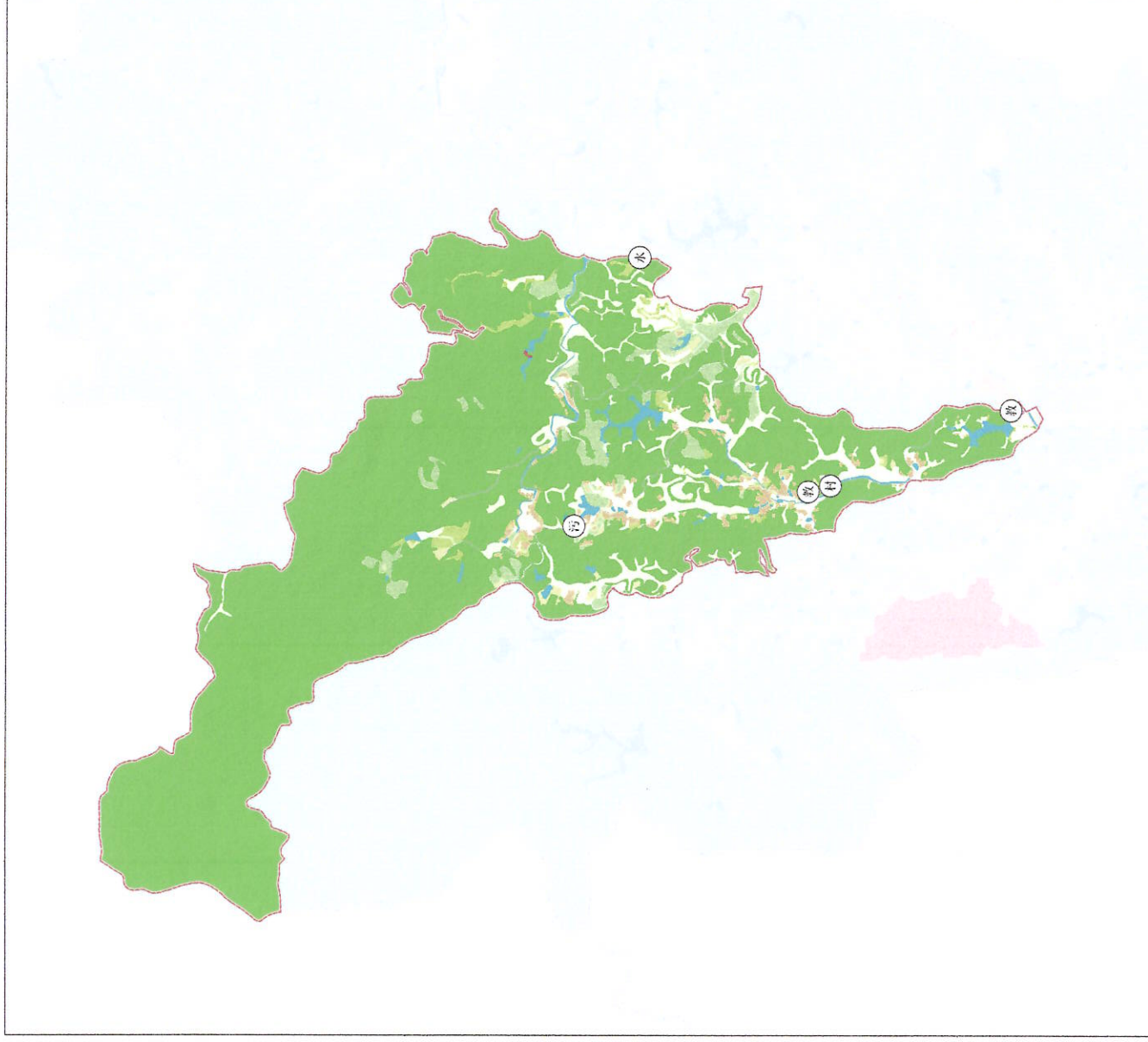
- (1) 本村内划定宅基地面积 17.82 公顷，规定新申请的宅基地每户建筑基底面积控制在 150 平方米以下（含 150 平方米），应在划定的宅基地建设范围内，且优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地的村庄建设用地。
- (2) 村民建房建筑层数不超过 3 层半，新建住房建筑层数不超过三层半：建筑总面积不超过 350 平方米，首层不高于 4.5 米，其余每层不高于 3.5 米。新建住宅应采用客家民居风格的建筑，符合村庄整体景观风貌控制性要求。
- (3) 新建住宅必须符合《和平县农村宅基地审批管理工作指引(试行)》。

3、基础设施和公共服务设施

- (1) 不得占用交通用地建房，规范做好道路退让红线。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。在村内主要道路两侧建房应退后 2 米。
- (2) 村内用水沿用现状供水水源，按需增设污水处理设施，房屋排水接口需向村民小组确认后再进行建设。
- (3) 垃圾收集点、公厕、污水处理设施等基础设施用地及综合服务站、基层综合性文化服务中心、卫生站等公共服务设施用地，村民不得随意占用。

五、村庄安全和防灾减灾

- (1) 村民的宅基地选址和农房建设应尽量避让地质灾害隐患点和现状坑塘、陡坡等不适宜建设区。
- (2) 禁止在河道管理范围内建设房屋等妨碍河道行洪的建筑物、构筑物，禁止在堤防和护堤地建房。
- (3) 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，不得少于 4 米；道路 Y252 乡道为消防通道，不准长期堆放阻碍交通的杂物。
- (4) 公园、文体广场、闲置学校以及健身场地等空旷场地为防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。



规划指标表

项目	规划同年度	规划同年度	变化量	属性
耕地保有量 (公顷)	69.75	68.75	0	约束性
永久基本农田面积 (公顷)	68.11	68.11	0	约束性
园地面积 (公顷)	0.00	0.00	0	约束性
建设用地总规模 (公顷)	35.22	35.22	0	约束性
城乡建设用地规模 (公顷)	19.34	19.34	0	约束性
村庄建设用地规模 (公顷)	18.96	18.96	0	约束性
村庄居住用地规模 (公顷)	17.82	17.82	0	约束性
户籍人口数量 (人)	1086	1086	0	预期性
人均耕地面积 (m ² /人)	174.59	174.59	0	预期性
新增建设用地总规模 (公顷)	0.00	0.00	0	约束性
新增建设占用耕地规模 (公顷)	0.00	0.00	0	约束性
新增建设占用永久耕地面积 (公顷)	0.00	0.00	0	约束性
新增建设占用非耕地面积 (公顷)	0.00	0.00	0	预期性
土地整治补充耕地面积 (公顷)	0.00	0.00	0	预期性
建设占用耕地规模 (公顷)	0.00	0.00	0	预期性

村域国土空间用途结构调整表

[illegible]

和平县公白镇美塘村典型村规划

项目布局图

