

爱群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 36. 87 公顷，主要集中分布在乡道 Y639、Y550 两侧，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 36. 75 公顷，建设活动不得随意占用耕地。确需占用的，应按照《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）本村内设施农用地有 30 处，面积为 1. 61 公顷，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。

二、生态保护

- （1）本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。
- （3）若建设项目涉及生态公益林和一般商品林，根据《建设项目使用林地审核审批管理办法》规定，符合旅游规划、城镇规划、乡村规划和其他相关规划的建设项目，可以办理使用林地手续，同时根据《广州市生态公益林条例》规定，只有城市基础设施建设、重大防灾减灾、重点建设项目等才可以占用生态公益林，且必须按照要求落实生态公益林“占补平衡”。
- （4）根据《广州市“三线一单”生态环境分区管控方案》，爱群村位于从化区鳌头镇重点管控单元内，在重要生态功能区一般生态空间内，不得从事影响主导生态功能的人为活动。引进产业必须满足相关准入要求。

三、历史文化遗产与保护

- （1）本村不涉及文物保护单位，故未划定乡村历史文化保护线。

四、生活空间管制

▲本村内城乡建设用地规模为 20. 23 公顷，其中城镇建设用地 2. 03 公顷，村庄建设用地 18. 20 公顷。

1. 乡村产业发展空间

本次规划产业用地共 5 处，共 5. 73 公顷，规划为科研用地或商务金融用地和商业用地或商务金融用地。

- 乡村振兴项目用地：落实区级国土空间总体规划建设用地 2 处共 2. 03 公顷，是省重点项目液体火箭发动机试车及产业化项目用地，项目工艺特殊，具有行业的特殊性。经济技术指标如下：
 - （1）AQ01-01 地块：①规划用地性质为科研用地（0802）或商务金融用地（0902）；②用地面积 16458 m²；③容积率≤1. 0；④建筑面积≤16458 m²；⑤不控制建筑密度和绿地率；⑥建筑高度≤24m（因项目生产工艺特殊，降噪用高位水塔按≤100m 控制）。
 - （2）AQ01-02 地块：①规划用地性质为科研用地（0802）或商务金融用地（0902）；②用地面积 3824 m²；③容积率≤1. 5；④建筑面积≤5736 m²； ⑤不控制建筑密度和绿地率；⑥建

筑高度≤24m。

➤ 乡村产业项目用地：规划 3 处村庄建设用地共 3.70 公顷拟发展乡村第三产业，经济技术指标如下：

（3）AQ01-03 地块：①规划用地性质为科研用地（0802）或商务金融用地（0902）；②用地面积 6851 m²；③容积率≤1.0；④建筑面积≤6851 m²； ⑤不控制建筑密度和绿地率；⑥建筑高度≤24m。

（4）AQ01-04 地块：①规划用地性质为科研用地（0802）或商务金融用地（0902）；②用地面积 21794 m²；③容积率≤1.5；④建筑面积≤32691 m²； ⑤不控制建筑密度和绿地率；⑥建筑高度≤24m。

（5）AQ01-05 地块：①规划用地性质为商业用地（0901）或商务金融用地（0902）；②用地面积 8361 m²；③容积率为 2.5；④建筑面积 20902 m²；⑤不控制建筑密度；⑥绿地率≥35%；⑦建筑高度≤24m。

（6）地块 AQ01-01、AQ01-02、AQ01-03、AQ01-04 、AQ01-05 的建筑间距、建筑退让按照《广州市城乡规划技术规定》执行。

（7）产业用地出入口开口方向应面向村庄主要道路，需照《广州市建设项目停车配建指标规定》同步配套停车场（库）。另乡村振兴项目具有行业特殊性，规划停车泊位数量可视项目情况两个地块统筹考虑。

（8）产业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. 农村建房

（1）本村内划定居住用地 11.88 公顷，规划新申请的宅基地，每户建筑基底面积控制在 80 平方米以内，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。

（2）村民建房建筑层数不超过 3 层，3 层部分建筑高度不大于 11 米，根据功能需要可以增设梯间和功能用房，设梯间和功能用房的建筑高度≤14 米。应体现岭南特色，统一采用岭南风格，符合村庄整体景观风貌控制性要求。

（3）按照《广州市城乡规划技术规定》，新规划村民住宅，主要朝向的建筑间距应不小于 6 米，次要朝向的建筑间距应不小于 2 米（建设联排式住宅的除外）。

（4）现状村民住宅改建、扩建，不得影响邻屋安全，临路方向退缩建筑间距不少于 2 米（以道路中心线为基准），其他方向退缩建筑间距不少于 0.6 米（以用地边界为基准，建设联排式住宅的除外）。

3. 基础设施和公共服务设施

（1）村内近期供水方式为山泉水，远期接入市政饮水管网；村内新规划污水处理设施共 3 处，房屋排水接口需向村民小组确认后再进行建设。

（2）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、卫生室、养老和教育等公共服务设施用地主要包括村民委员会、卫生室、活动广场、停车场等，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须避开自然灾害易发地区。
- （2）严禁削坡建房，禁止诱发地质灾害。
- （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，净宽度不得少于 4 米；道路为消防通道，不准长期堆放阻碍交通的杂物。
- （4）停车场、广场等为防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。村主路、村支路作为疏散通道。应急避难场所应设置明显标志，同时加大防灾减灾知识宣传教育工作力度，提升村民防灾减灾意识和自救互救能力。

六、河道管理线

落实区河道管理范围划定方案，为爱群水地表水体保护地域界限，面积共 14.09 公顷。

七、高压廊道管控

落实现状 500kV 高压线位，单侧控制安全距离 20 米；规划 800kV 特高压线位，单侧控制安全距离 30 米。