

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**19.56**公顷，主要集中连片分布。永久基本农田依法划定后，任何单位和个人不得擅自占用或者改变其用途，不得闲置、荒芜；禁止进行破坏永久基本农田的活动，严禁占用永久基本农田进行破坏耕作层活动，其管理要求按照有关法律法规严格执行。
- (2) 本村有耕地保有量**20.42**公顷，严格用途管制，科学引导、合理利用耕地资源，建设活动不得随意占用耕地，坚决遏制耕地“非农化”，严格控制一般耕地转为林地、草地、园地等其他农用地及农业设施建设用地，严格落实农村乱占耕地建房“八不准”；严格农业结构调整落实耕地“进出平衡”和“占补平衡”制度，构建耕地数量、质量、生态“三位一体”保护新格局。
- (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面积为**3.07**公顷，应按规定要求兴建设施和使用土地，不得擅自或变相将农业设施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) 本村内已划入生态保护红线**76.20**公顷，为南岭山地生物多样性维护-水源涵养生态保护红线，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。

村庄规划管制规则

三、生活空间管制规则

本村内村庄建设用地规模为**22.39**公顷。

1.产业发展空间

(1) 规划期内新增的产业用地，如位于本规划管控图则范围内的，按照管控图则进行管理，现状工业用地指标建议：建筑密度小于等于40%，容积率小于等于2.5，绿地率小于等于25%。

(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**17.59**公顷，新批准农村宅基地每户建筑基底面积控制在80平方米以内，建筑面积控制在280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，根据需要可以增设梯间和功能用房，3层部分建筑高度 ≤ 11 米，设梯间和功能用房的建筑高度 ≤ 14 米。新建住房必须按照已经批准的规划图纸建设，不得擅自改变规划。对于村民已有证的原有宅基地房屋的拆建、改建，可按照总建筑面积 ≤ 280 平方米，限高 ≤ 14 米的控制要求，按原用地面积进行建设。建筑应符合岭南建筑特色，符合村庄整体景观风貌控制性要求。

3.基础设施和公共服务设施

(1) 公共服务与公共管理设施建筑建设不得占用交通运输用地建设公共服务设施用房。

(2) 村内已敷设自来水管道的，村内严格实行雨污水分流，沿村道铺设污水管道，房屋排水接口需向村民小组确认后再进行建设。严禁以倾倒垃圾等方式，堵塞现有雨水渠道。

(3) 村民在申请接引电力、电信线路时，需按规划统一接驳并向村民小组确认，严禁私自乱拉乱接，影响村容村貌。

(4) 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、养老和教育等属于公共服务设施用地，村民不得随意占用。

村庄规划管制规则

四、历史文化遗产与保护

(1) 本村内本次村庄规划范围不涉及文物保护单位、不可移动文物单位的内容。但凤凰古围对于村历史文脉延续有重要，规划编制针对凤凰古围提出相应的保护措施。保护线范围内不得修建破坏古村落历史风貌的建筑，在保护凤凰古围整体历史风貌和村落肌理下，结合保护发展要求，对保护范围内建筑物、构筑物提出保留、整治、改善措施，加强消防管理，配套消防设施。同时加强对凤凰古围的活化利用，塑造属于本村内的历史文化。

(2) 加强村域内古树资源保护，推进古树保护法治建设，开展古树保护专题宣传，增强全民保护意识。

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。农房应距离山坡、挡土墙5米或以上;村民生产建设活动应注意远离自然灾害易发地区。

(2) 村庄建筑的间距设置应符合村庄消防安全的要求，不得少于1.5米；村道两旁房屋建设要按照路宽要求退建；道路为消防通道，不准长期堆放阻碍交通的杂物。

(3) 应在宅基地周边的水塘、水井外围设置照明、指示牌，必要时沿水体外围设置护栏。

(4) 学校、广场等为我村防灾避险场所,紧急情况下可躲避灾害。

(5) 严禁诱发地质灾害的削坡建房。符合削坡建房条件的，应在边坡整治的基础上，通过砌筑挡土墙、锚杆构格等工程治理手段消除安全隐患。

村庄规划管制规则

六、村庄建设用地导则

- (1) 本导则主要对本村内宅基地、公共管理与公共服务设施、商业服务业、工业和仓储等建设用地进行总体管控指引，容积率、建筑密度、建筑高度为整体控制上限，绿地率为整体控制下限。村内各重点地块依据各地块导则执行，规划实施中可结合具体用地类型对应控制。
- (2) 村庄规划内容应符合《广州市城乡规划技术规定》《广州市村庄基础设施和公共服务设施分类配置指引(试行)》《广州市村庄道路规划技术指引(试行)》《广州市产业用地指南》等相关规定。涉及特殊工艺或特殊功能的超出村庄规划确定的管控要求，应经过论证符合相关要求后方可调整。

用地代码	用地性质	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑高度（m）
07	居住用地 (农村宅基地)	——	——	——	——
08	公共管理与公共服务用地	≤2.5	——	——	≤24
13	公用设施用地	≤2.5	——	——	≤24
——	经营性建设用地	≤1.8	——	——	≤24