

大坑村村庄规划管制规则

一、村庄发展目标

大坑村为城郊融合类村庄，重点优化生态、农业、建设空间，以人居环境整治为根本，以发展芒果、荔枝种植及针织内衣加工等特色产业为重点，将大坑村打造成为生态宜居美丽乡村的示范村。

二、生态保护

(1) 本村划定生态保护红线 0.10 公顷，主要包括粤东沿海丘陵平原水土保持生态保护红线。生态保护红线内的自然保护地核心保护区，原则上禁止人为活动；其他区域严格禁止开发性、生产性建设活动，在符合现行法律法规前提下，除国家重大战略项目外，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动。

(2) 保护村内生态林地、湿地、山体、水域等其他生态功能用地，按照“慎砍树、禁挖山、不填湖”的要求，严格控制各类开发活动占用、破坏，未经批准不得进行破坏生态景观、污染环境开发建设活动。

三、农业空间保护

(1) 本村划定永久基本农田 71.08 公顷，禁止擅自占用或改变用途。

(2) 本村规划耕地保有量 72.68 公顷，不得随意占用耕地；确需占用的，应提出申请，经村委会审查同意出具书面意见后，按程序办理相关用地报批手续。

(3) 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。

(4) 本村规划农业设施建设用地 2.61 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。

四、建设空间管制

本村内规划建设用地规模为 211.23 公顷，其中规划城乡建设用地规模为 196.51 公顷。建设用地具体规划控制指标按照《汕头经济特区城乡规划建设管理技术规定》执行。

1. 居住用地

农村宅基地规划建设要求按照《汕头经济特区农村村民住宅建设管理办法》

与《汕头市潮阳区农村宅基地审批管理暂行办法》执行。

(1) 本村严格执行“一户一宅”政策，新建宅基地户均用地面积不得超过120平方米。为促进人口集聚、节约集约用地，鼓励村民在上述规划发展村庄的内新建、翻建农房，优先利用村内空闲地、闲置宅基地和其他现状建设用地。

(2) 一类农村宅基地（村民自建房），建筑层数不超过6层，建筑层高首层不大于4.5米，其他层高不大于3.5米，并应符合村庄整体景观风貌控制要求。村民自建房应依法办理宅基地审批和建房规划许可手续。

(3) 二类农村宅基地（农民公寓），容积率不大于4.5，建筑密度不大于40%，绿地率按照《汕头经济特区城市绿化条例》规定的标准执行，停车率不小于12%，并依法办理相关审批手续。

(4) 规划农村社区服务设施用地0.76公顷，主要用于党建服务中心、卫生站等设施建设。

2.公共服务设施和基础设施

(1) 规划公共管理与公共服务用地3.51公顷，主要用于中小学、文化活动站等设施建设。

(2) 规划交通运输用地0.98公顷，村庄内部道路用地13.74公顷，不得占用道路交通用地建房，在村内主要道路两侧建房应满足退让要求。

(3) 规划公用设施用地2.30公顷，主要用于水厂、垃圾转运站、公厕等设施建设，垃圾转运站与相邻建筑间距不小于10米。

(4) 规划绿地与开敞空间用地0.77公顷，主要用于公园、广场等设施建设。

(5) 不得在规划的农村公路建筑控制区范围、相关安全敏感设施防护范围，以及自然灾害易发地区内新建、扩建建筑物和地面构筑物。

3.集体经营性建设用地

规划工业用地51.46公顷，商业用地0.26公顷，包括新增产业用地等项目。

五、历史文化传承与保护

本村划定历史文化保护线9处，主要包括历史建筑（群）、古井、古桥、古驿道、古树等，分别为尖石山大元帅墓、莲花寺等，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。

六、村庄安全和防灾减灾

1.地质灾害防治

(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和存在高陡边坡及不稳定边坡的区域，须增强农村村庄建设抗震防灾减灾能力，确保农民建房质量。

(2) 个别地区确需削坡建房的参照《广东省削坡建房综合防治指引(试行)》执行。

(3) 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。

2.防洪

(1) 村庄防洪标准应不低于其所处江河流域的防洪标准。

(2) 洪泛区和蓄滞洪区的土地利用、开发必须符合国家有关法规、标准的要求。

3.消防和其他

(1) 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；道路为消防通道，不准长期堆放阻碍交通的杂物。

(2) 学校、广场等为防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。