

礼士镇下涧村村庄规划管制规则

一、耕地和永久基本农田保护

（一）本村内已划定永久基本农田 72.63 公顷，主要集中在东部、西部农田集聚区域，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。

（二）本村耕地保有量 75.72 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。

（三）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。

（四）本村内农业设施建设用地有 71 处，面积为 4.10 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

（一）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。

（二）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

（一）下涧村村内有老屋下“黄氏宗祠”著名文化景观，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。

（二）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 20.92 公顷，城镇开发边界规模为 12.75 公顷。

（一）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。

（二）农村住房

1.本村内划定宅基地面积 19.1 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)》。

(三) 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免让地质灾害隐患点和现状坑塘、陡坡等不适宜建设区。

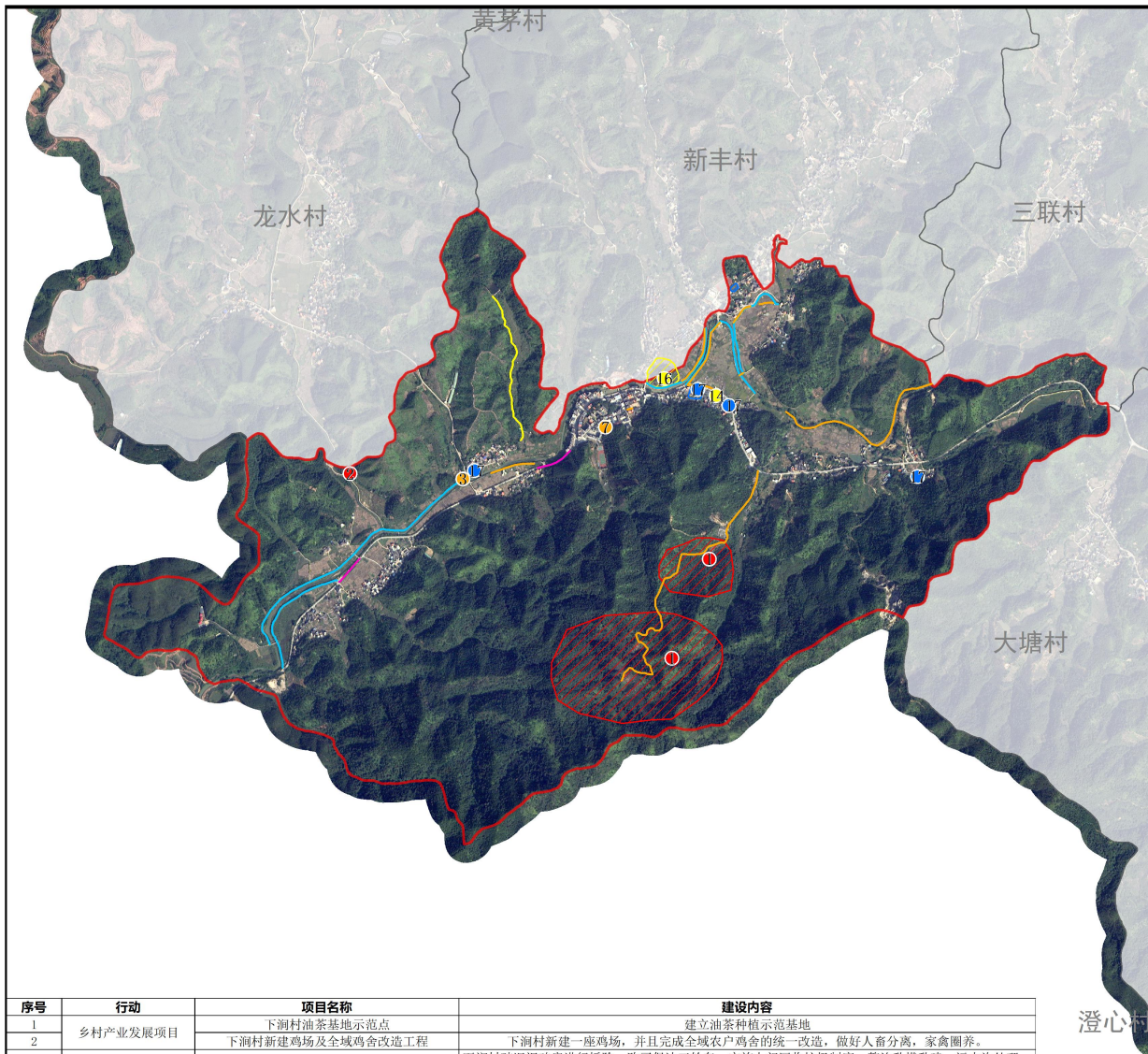
2.禁止在河道管理范围内建设房屋等妨碍河道行洪的建筑物、构筑物，禁止在堤防和护堤地建房。

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 S229 省道、Y245 乡道、Y246 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。

和平县礼士镇下涧村典型村规划

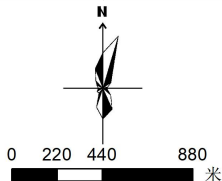
项目布局图

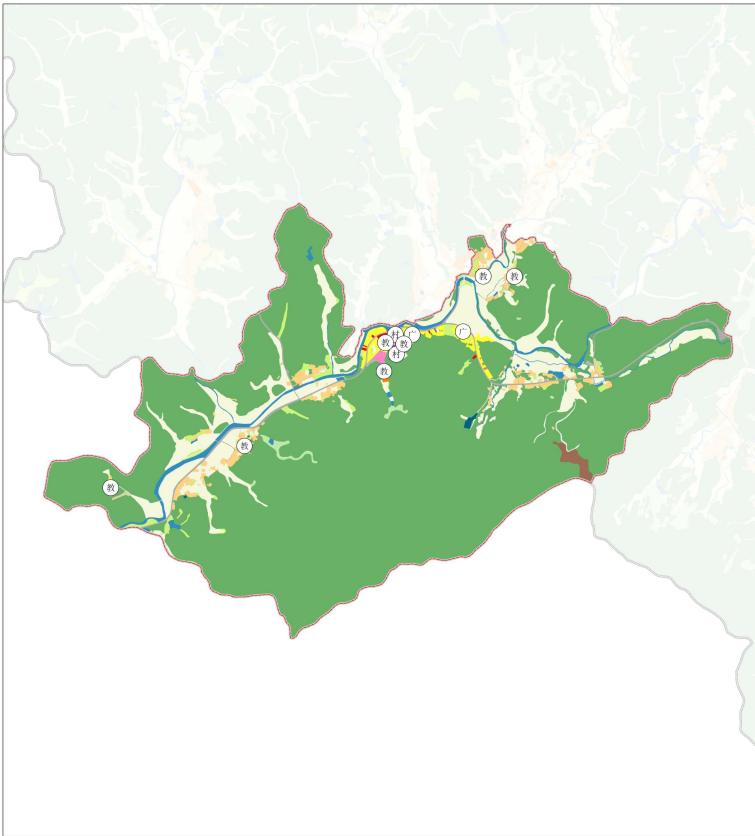


序号	行动	项目名称	建设内容
1	乡村产业发展项目	下涧村油茶基地示范点	建立油茶种植示范基地
2		下涧村新建鸡场及全域鸡舍改造工程	下涧村新建一座鸡场，并且完成全域农户鸡舍的统一改造，做好人畜分离，家禽圈养。
3	人居环境整治项目	下涧村人居环境整治工程	下涧村破旧泥砖房进行拆除；购买保洁三轮车，实施上门回收垃圾制度；整治乱搭乱建、污水沟处理、水渠疏通及村委会周边环境卫生整治等
4		下涧村杉土、黄围段污水处理工程	新丰河下涧村黄围段污水口采用联塑管道接至礼士中学排污管道，长度120米；杉土段污水管200米
5		下涧村道路路肩草皮铺设工程	下涧村高涧、礼士、双楼、老坪、黄围自然村河边道路路肩铺设草皮，约10000平方
6		下涧村绿化绿美工程	下涧村道路、广场、宅边种植树木，绿化乡村
7	公共与基础设施提升项目	下涧村四小园建设工程	利用村内闲置土地，打造四小园建设，盘活农村闲置空间，提升人居环境水平
8		下涧村产业路硬化工程	产业路硬化3.5m
9		下涧村河堤水利基础设施建设工程	沿河机耕路提升
10		下涧村鲤鱼山河边路至新丰村路口部分道路硬化工程	道路硬化，长度150米，宽度3.5米
11		下涧村村内道路建设工程	村内未硬化道路进行硬化，支路宽度3米，长度约0.1公里，巷路2.5米，长度约1.1公里
12		下涧村老坪至黄围桥梁建设工程	桥梁建设，长度约20米、宽度6米。将黄围、老坪、双楼三个自然村连接起来。
13		下涧村双楼路口至礼士中学河边休闲步道建设工程	沿河边新建休闲步道、安全护栏建设等，长度400米，宽度2米。
14	下涧村太阳能路灯亮化工程	下涧村剩余未亮化路段安装太阳能路灯，50盏。	
15	下涧村主干道风貌提升工程	省道边建设人行便道，杉土段160米，高涧段180米，宽度2米。可缓解交通风险，群众出行便利。	
16	风貌管控建设项目	下涧村鲤鱼小公园建设工程	建设鲤鱼小公园，补充公园绿化，健身体育等休闲设施
17		下涧村赤膊房改造与农房建设工程	房屋外立面提升以及新建农房

图例

- 乡村产业发展项目
- 乡村产业发展项目
- 干道提升项目
- 规划范围
- 人居环境整治项目
- 人居环境整治项目
- 巷道提升项目
- 公共与基础设施提升项目
- 公共与基础设施提升项目
- 村道亮化项目
- 风貌管控建设项目
- 风貌管控建设项目
- 河岸提升项目





规划指标表

指标	规划指标年	规划指标年	变化量	属性
耕地保有量 (公顷)	75.72	75.72	0	约束性
永久基本农田 (公顷)	72.63	72.63	0	强制性
建设用地 (公顷)	0	44.37	0	约束性
建设用地总规模 (公顷)	44.37	44.37	0	约束性
城乡建设用地规模 (公顷)	33.67	33.67	0	约束性
村庄建设用地规模 (公顷)	20.92	20.92	0	约束性
村庄建设用地规模 (公顷)	20.92	19.1	-1.82	强制性
村庄建设用地规模 (公顷)	2743	2743	0	强制性
人均村庄建设用地 (m ² /人)	76.27	76.27	0.00	强制性
新增村庄建设用地 (m ² /户)	-	150	-	约束性
新增村庄建设用地 (m ² /户)	0	0	0	强制性
新增村庄建设用地 (m ² /户)	0	0	0	约束性
新增村庄建设用地 (m ² /户)	0	0	0	强制性
新增村庄建设用地 (m ² /户)	0	0	0	强制性

村域国土空间用途结构调整表

地类	现状基础		规划目标		增减	%	增减	%	增减	%
	面积	比重	面积	比重						
耕地	79.42	10.16%	79.42	10.16%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
园地	2.99	0.38%	2.99	0.38%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
林地	628.67	80.39%	628.67	80.39%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
草地	7.75	0.99%	7.75	0.99%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
湿地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
农业设施用地	4.10	0.52%	4.10	0.52%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
农村宅基地	7.59	0.97%	7.59	0.97%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公共管理与公共服务用地	2.43	0.31%	2.43	0.31%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
商业服务业用地	0.54	0.07%	0.54	0.07%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
工业用地	0.28	0.04%	0.28	0.04%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
仓储用地	0.04	0.01%	0.04	0.01%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
城镇道路用地	1.25	0.16%	1.25	0.16%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
交通场站用地	0.13	0.02%	0.13	0.02%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他交通设施用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公用设施用地	0.06	0.01%	0.06	0.01%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
绿地与开敞空间用地	0.38	0.05%	0.38	0.05%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
留白用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
空地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
居住用地	20.92	2.68%	19.10	2.44%	-1.82	-0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公共管理与公共服务用地	0.00	0.00%	0.30	0.04%	0.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
商业服务业用地	0.00	0.00%	0.06	0.01%	0.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
工业用地	0.00	0.00%	0.04	0.01%	0.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
仓储用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
乡村道路用地	0.00	0.00%	0.49	0.06%	0.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
交通场站用地	0.00	0.00%	0.25	0.03%	0.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他交通设施用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他土地										
港口码头用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
管道运输用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
特殊用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
采矿用地	2.99	0.38%	2.99	0.38%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
盐田	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
河流水面	10.19	1.30%	10.19	1.30%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
湖泊水面	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
水库水面	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
坑塘水面	2.13	0.27%	2.13	0.27%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
沟渠	2.42	0.31%	2.42	0.31%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
田坎	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
田坎	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
盐碱地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
沙地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
裸土地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
裸岩石砾地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00