

《中山市13个行政村村庄规划优化提升项目——民众街道新建村、新平村、新平四村村庄规划（2023-2035）》批后公告

市政府批复

中山市人民政府

中府函〔2023〕44号

中山市人民政府关于《中山市13个行政村村庄规划优化提升项目——民众街道新建村、新平村、新平四村村庄规划》成果的批复

市自然资源局：

你局《关于批准〈中山市13个行政村村庄规划优化提升项目——民众街道新建村、新平村、新平四村村庄规划〉成果的请示》（中山自然资报〔2023〕216号）收悉。经研究，批复如下：

一、经审核，《中山市13个行政村村庄规划优化提升项目——民众街道新建村、新平村、新平四村村庄规划》业经中山市国土空间规划委员会（历史文化名城保护委员会）控制性详细规划专业委员会审议，符合《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》等有关法律法规及工作要求，符合市、镇总体规划等要求，因此，原则同意《中山市13个行政村村庄规划优化提升项目——民众街道新建村、新平村、新平四村村庄规划》，命名调整为《中山市13个行政村村庄规划优化提升项目——民众街道新建村、新平村、新平四村村庄规划（2023-2035）》（下称

《村庄规划》）。

二、上述《村庄规划》分别为民众街道新建村、新平村、新平四村对应的村庄建设的法定文件。在今后实施过程中，《村庄规划》范围内的用地布局及道路交通、公共服务、市政公用等设施建设应符合《村庄规划》成果要求。在《村庄规划》确定的建设用地范围内使用国有土地进行工程建设的，应按照《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城乡规划条例》等法律法规的有关规定办理。

三、民众街道办事处要按照《村庄规划》成果要求，开展村庄的建设和管理工作，不得占用基本农田，不得随意减少公共绿地、公共服务设施及市政公用设施用地，不得随意调整规划。确需调整，须按照法定程序进行修编。市各有关部门要将相关要求落实到行政审批、管理、执法等各个环节当中并加强监管，切实做好《村庄规划》的实施指导、监督和检查工作。

四、民众街道办事处要在上述《村庄规划》获批准之日起20个工作日内，向社会公布。



规划定位

发展总体定位：立足“涌、堤、围、田”等沙田水乡本底特色，黄金内湾的区位优势及现有水产养殖、水果种植、苗木培育、现代农业园区、党建基地等产业基础，与践行“两山理论，走绿色发展之路”的理念，以守住粮食安全生产底线，保护村庄岭南沙田水乡风貌格局，提升村庄人居环境整治，促进村庄一二三产融合发展为目标，将三个村打造成为践行“两山理论”的珠三角生态文明建设、乡村振兴发展的示范区。

分类与定位：

名称	新建村	新平四村	新平村
村庄分类	集聚建设类型村庄	集聚建设类型村庄	集聚建设类型村庄
发展定位	依托现有水产养殖、水果种植、苗木培育、现代农业园区、大学生创业农场孵化基地等产业发展基础，将新建村打造为集： 沙田水乡风情体验 特色复合种养业 农副产品加工 为一体的沙田水乡生态型美丽宜居村	依托水产养殖、水果种植等产业发展基础，将新平四村打造为集： 沙田水乡风情体验 特色复合种养业 农副产品加工 为一体的特色精品农业发展型美丽宜居村	依托红色文化资源、乡村旅游、工业资源等发展基础，将新平村打造为集： 沙田水乡风情体验 科创农产品供给 红色文化教育基地 为一体的水乡文旅休闲型美丽宜居村

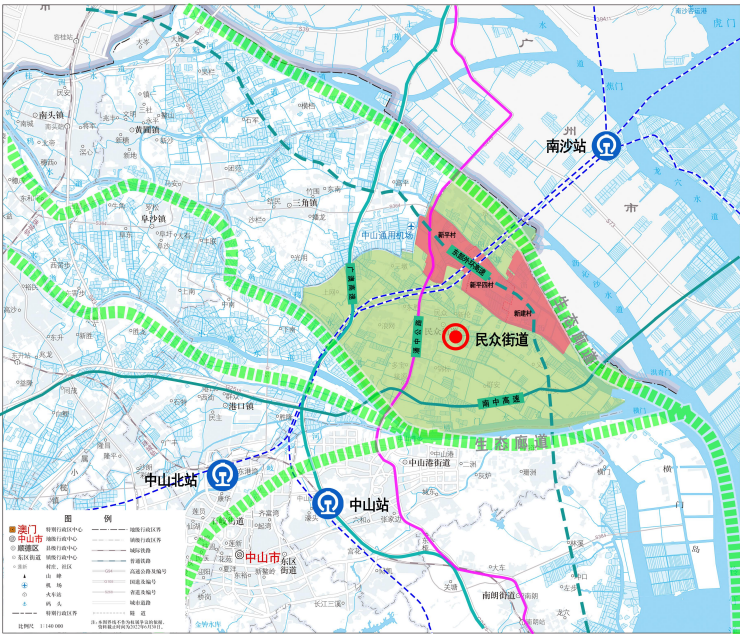
项目背景

为贯彻落实新时期国家对村庄规划、建设提出新要求新部署，根据《广东省村庄规划优化提升三年行动计划》的要求，特编制本规划，主要作为开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可，进行各项建设等法定依据。

项目位置与范围

项目位置：项目地处内湾区腹地，紧邻广州南沙，位于深中一体化合作示范区内，同时又位于区域性的重要生态廊道，项目对外交通便捷1小时交通圈覆盖广州、顺德和深圳（深中通道开通后仅需1小时）。

项目范围：本次规划范围为新建村、新平村、新平四村行政村域全部土地1973.16公顷，包含18个自然围。



审图号：粤S（2022）063号

产业空间结构

打造“一轴，三带，三片区多节点”的产业发展空间布局

“一轴”

科创农业发展轴

“三带”

碧道休闲观光带

水乡农文旅融合发展带、

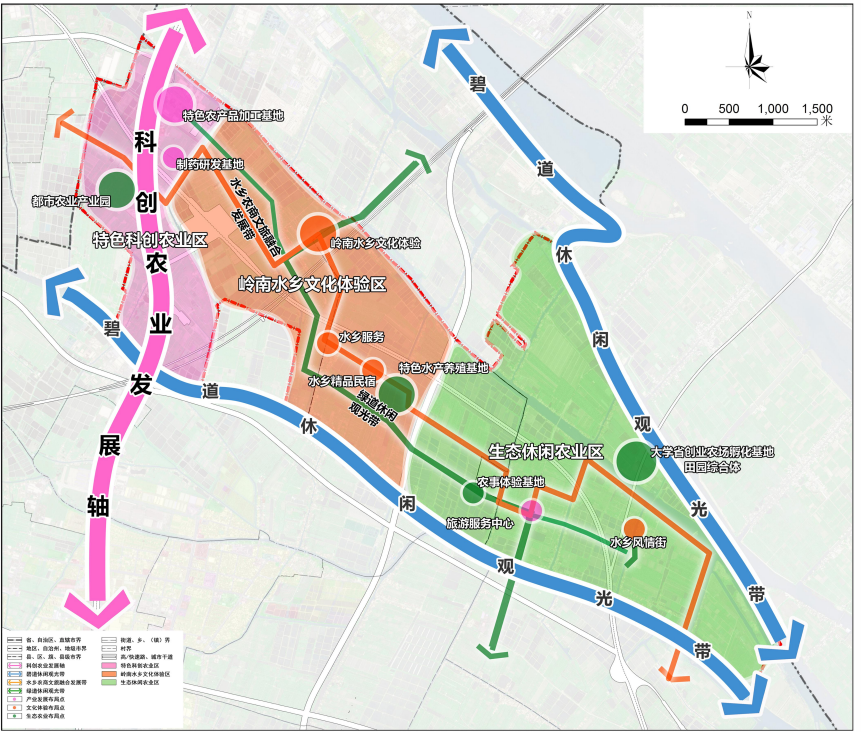
绿道休闲观光带

“三片区”

特色科创农业区

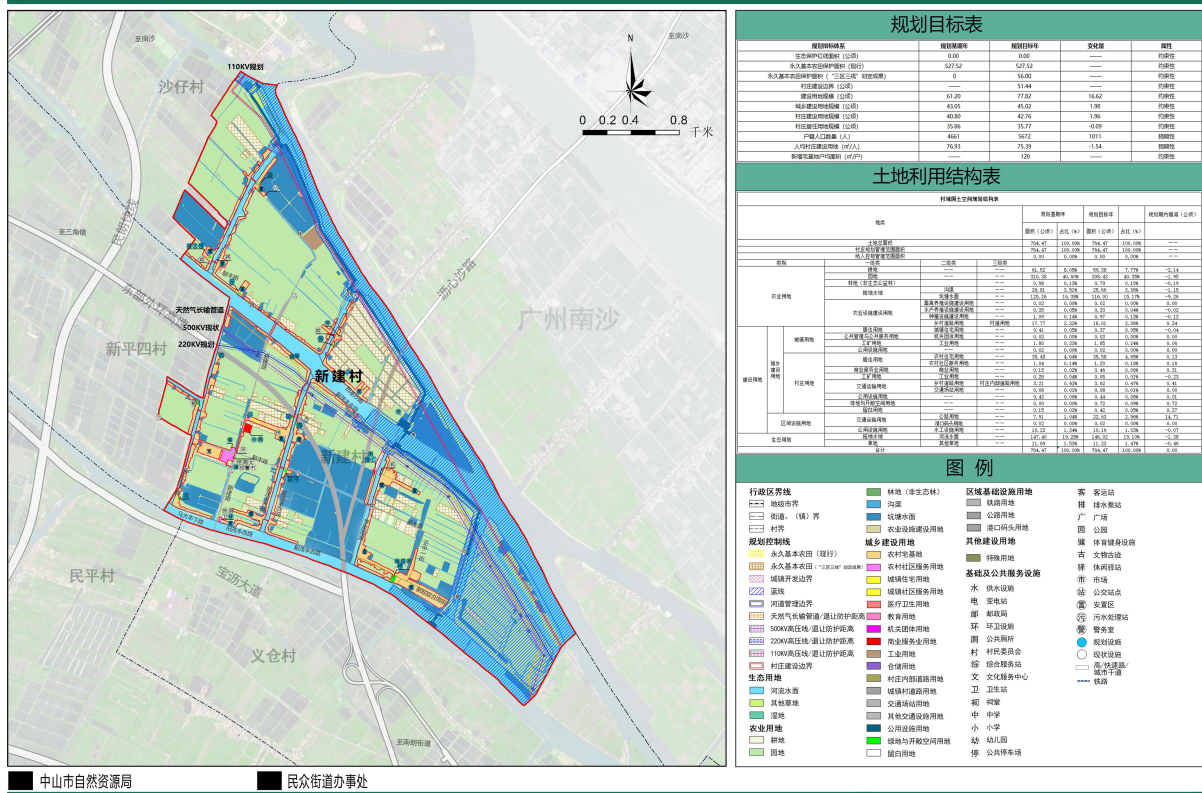
岭南水乡文化体验区

生态休闲农业区



新建村村庄规划总图

中山市民众街道新建村村庄规划（2023-2035）

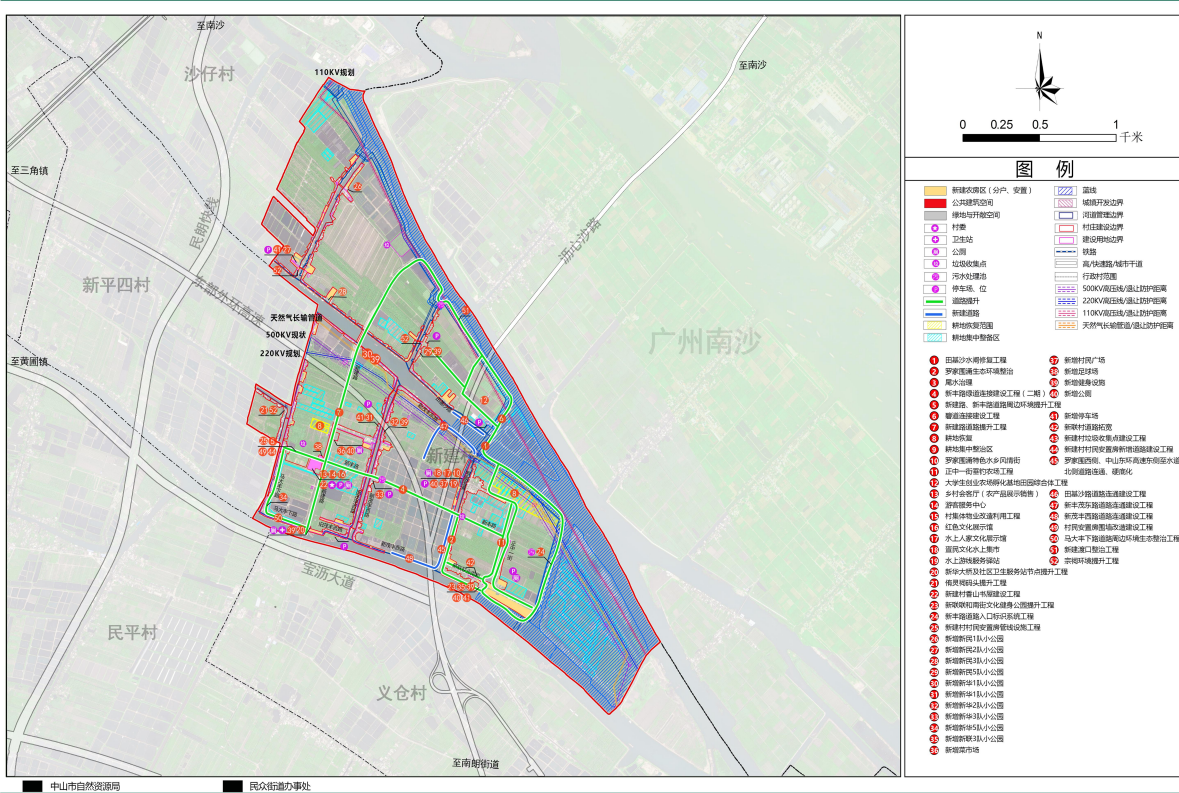


新建村建设项目表

[illegible]

新建村建设项目布局规划图

中山市民众街道新建村村庄规划（2023-2035） 建设项目布局规划图



新建村村庄规划管制规则

一、生态保护

- (1) 本村范围内不得发生生态保护红线内；
- (2) 保护村内生态林地、水域、自然保留地等生态用地，不得进行破坏生态环境、污染环境开发建设活动，做到慎砍树、不填湖、
- (3) 落实省管（外江）河道管理范围线5812.50m，位于村域东侧洪赤湾水道处。省管（外江）河道管理线范围内严禁开展除区域性道路交通设施和市政公用设施项目等之外的各类建设活动，对范围内不符合准入的建设用地上进行逐步迁外并妥善安置。省管河道管理范围线上下列活动：
- a、建设房屋等妨碍行洪的建筑物、构筑物；
 - b、修建围堤、阻水渠道、水道路路；
 - c、在行洪河道内种植阻碍行洪的林木和高秆作物；
 - d、设置拦河渔具；
 - e、弃置、堆放矿渣、石渣、煤灰、泥土、垃圾和其他阻碍行洪或者污染水体的物体；
 - f、从事影响防洪安全的、危害河岸堤防安全及妨碍河道行洪的活动；
- g、法律、法规规定的其他禁止行为。在省管河道堤防和护堤区内，禁止建房、放牧、开垦、打井、挖窖、葬坟、晒粮、存放妨碍防汛抢险的物资、农具等。进行考古发掘以及开展集市贸易活动。
- (4) 落实新建村域生态保护范围203.69公顷，主要为洪赤湾水道。落实市域洪赤湾水道50平方公里以下河道管理范围线河道管理范围线2359.40m，位于洪赤湾水道、三岔沥涌、田基沙沥、旧茂冲、六湖、罗家涌、马大丰涌、麦五涌、七涌。对已划定了蓝线和市域洪赤湾水道50平方公里以下河道管理范围线的村组，村庄建设按照“保护管控优先”的原则，取两者的管理范围线大进行管理，未划定蓝线、已划定市域洪赤湾水道50平方公里以下的河道管理范围的河段，按照市域洪赤湾水道50平方公里以下河道管理范围线进行管理，均为划定的河段可按照河道河口线（即河道边界）进行管理，管理规则参照蓝线管理要求执行。
- 在蓝线市域洪赤湾水道50平方公里以下河道管理范围线内，除具有系统性影响、确需建设的区域性道路交通设施和市政公用设施项目、村庄新建、改建、扩建各类建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施，需经工程设计方案报水行政主管部门审查同意，并依法办理相关手续外，其中，蓝线范围内禁止擅自填埋、占用蓝线内水域、影响水安全性的爆破、采石、取土、擅自设置各类排污设施等行为，以及其它对市域生态保护构成破坏的活动。

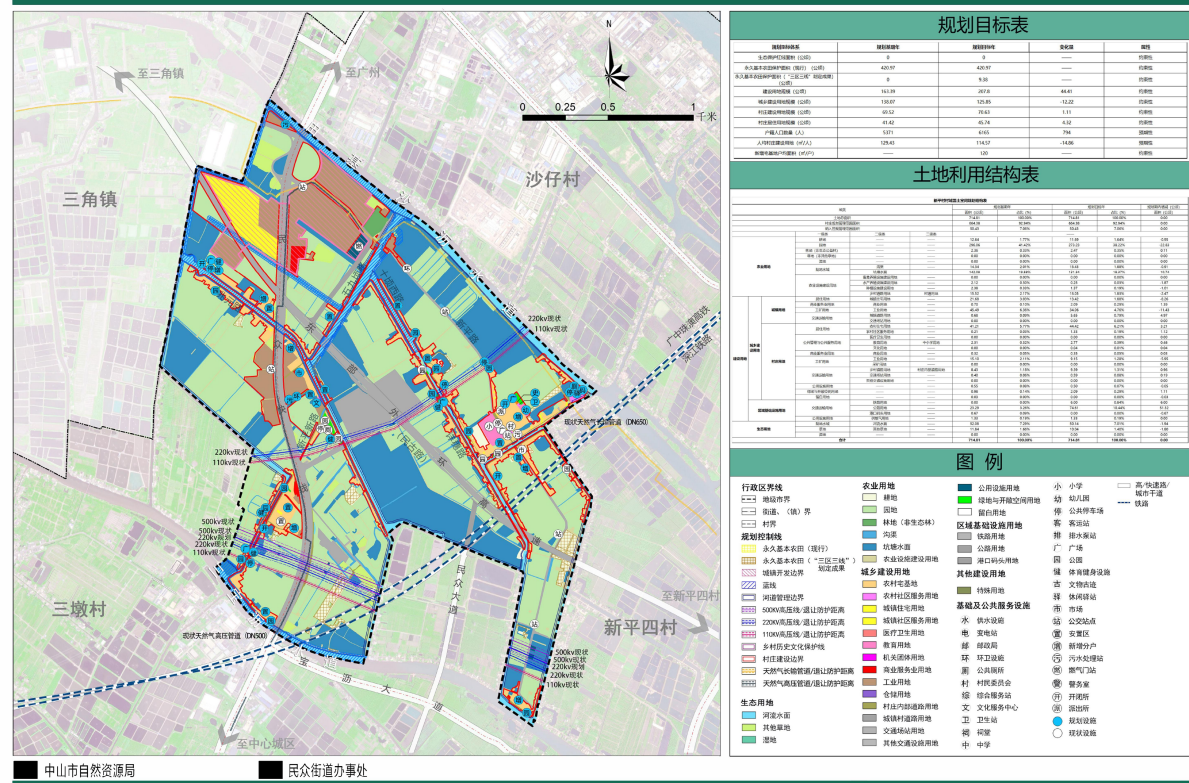
结合民生住房与农村土地历史形成使用实际情况，蓝线、市管城郊圈和50平方公里以下河道管理范围内有冲突的规划类农村宅基地规划进行用地管理；已建用地（有产权证）在管控范围内的，所有权属区镇范围内用地和已建（构）筑物，不得超越权属证范围进行重建或扩建，后续改建修缮需满足蓝线管理办法。已建用地（无权属证）在管控范围内的，规划期内用地实行全部清零，地上建（构）筑物须严格按照有关部门建设管理要求进行管控或拆除；用地清退后的原农房符合一户一宅的部分别在生产队内/村外按一户一宅要求用于用地补充。

(5) 应保护好村内河湖水系、林地等生态空间。保护村内河涌、基塘、林地和生态绿道的景观原貌，慎砍树、禁填湖、禁堵河，违反的，除责令其期限撤除。

- ## 2. 耕地和永久基本农田保护
- (1) 本村内已划定永久基本农田（现行）527.52公顷，在《中山市国土空间总体规划（2020-2035）》批示前，过规划期内暂行落实执行永久基本农田保护规定，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。
- (2) 本村内部落实永久基本农田保护面积“三三三”划定成果 56.00公顷，占城市建成区 97.32%，主要集中在村内部内新民5点，其中零散分布为小片农田。永久基本农田一经划定，任何单位和个人不得擅自改变或者占用。国家能源、交通、水利、军事设施等重大项目选址确需无法避让基本农田保护区，需要占用耕地，涉及占用耕地特别是或者征收土地的，必须经国务院批准。
- (3) 本村耕种面积约为 38%，耕地总面积的 77%，禁止占用耕地建窑、建窑或者擅自在耕地上建房、烧砖、采砂、采矿、取土等；严禁擅自占用耕地进行农户外业生产，遏制耕地“非粮化”，防止耕地“非粮化”，不得造成耕地污染；确实占用耕地的，应经村民小组同意，村委会审查同意出具书面意见后，由镇（街道）政府按程序办理相关报批手续。
- (4) 未经批准，不得在农田用地内进行非农业建设活动，不得进行毁林开垦、采矿、挖沙、采矿、取土等活动。
- (5) 本村内部设施农业用地为 32公顷。严禁以设施农业为名，占用耕地违法违规建设与农业无关设施，严禁在农业大棚内违法违规建设农家乐、餐饮、娱乐等非农业设施；新增建设的畜禽、水产养殖设施和破坏耕作层的种植设施等不得占用耕地。

新平村村庄规划总图

中山市民众街道新平村村庄规划（2023-2035）



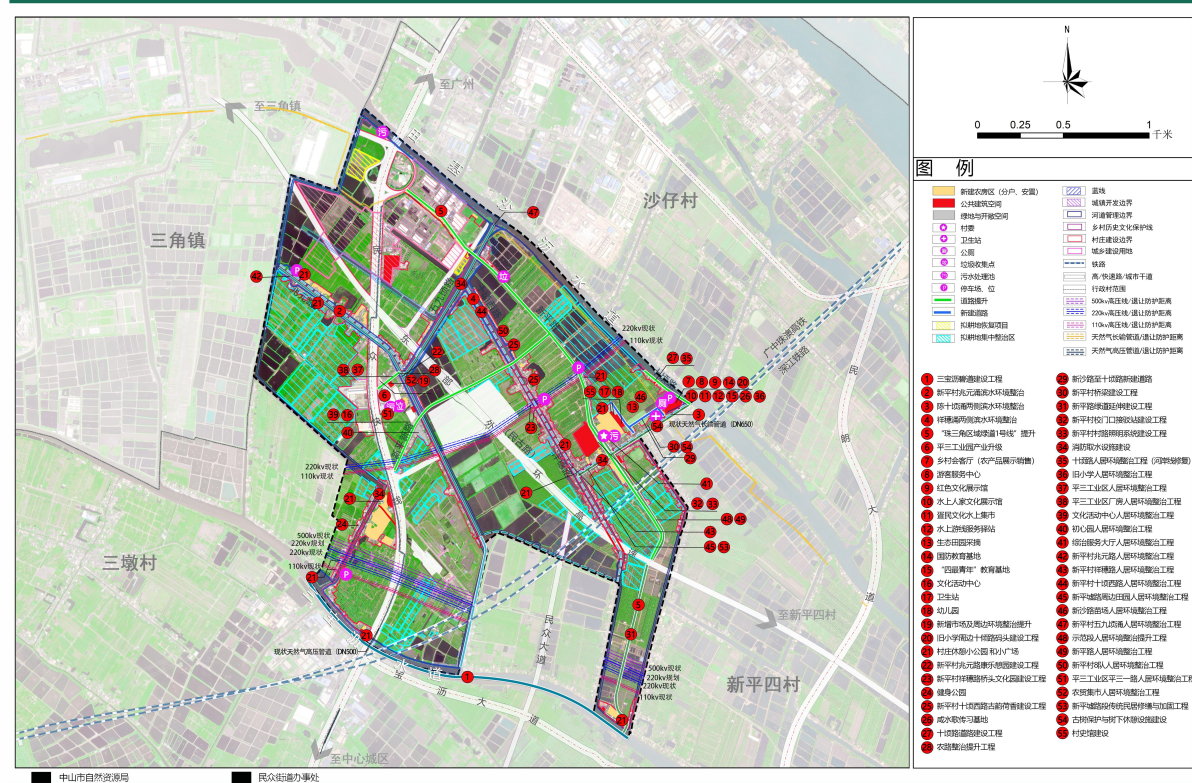
新平村建设项目表

[illegible]

新平村建设项目布局规划图

中山市民众街道新平村村庄规划（2023-2035）

建设项目布局规划图



新平村村庄规划管制规则

- (1) 本村范围内不涉及生态保护红线。
- (2) 保护村内水域、草地、自然保留地等生态用地，田基沙沥水道、三宝沥水道等不得进行破坏生态环境、污染环境的开发建设活动。
- (3) 落实新平村蓝线保护面积41.69公顷。主要位于田基沙沥水道、三宝沥水道与五九坑涌等；落实市域流域面积50平方公里以下河道管理范围线286.34km，位于田基沙沥水道、三宝沥水道、陈坑涌、洋藤涌、兆光涌、五九坑涌等。对已划定了蓝线和市域流域面积50平方公里以下河道管理范围的河段，村庄建设按照“保护管控优先”的原则，两者的管理范围较大值进行管理；未划定蓝线、已划定市域流域面积50平方公里以下河道管理范围的河段，按照市域流域面积50平方公里以下河道管理要求进行管理；两者均划定的河段按照河道红线（即河道边线）进行管理，管理范围参照蓝线管理要求执行。在蓝线及市域流域面积50平方公里以下河道管理范围内，除具有系统性影响、需新建的区域性道路交通设施和市政设施项目外，村庄新建、改建、扩建各类建筑、构筑物、道路、管线和其他工程设施，需将工程设计方案报水务行政主管部门审查同意，并依法办理相关手续。其中，蓝线范围内禁止擅自填埋、占用蓝线水域，影响水系畅通的农舍、坟墓、占地、擅自建设小型排灌设施等，以及其它对城市生态景观构成破坏的活动。

- 规划要求进行管理以下管控规则执行:
- 1) 已建用地(有权属证)在管控范围内的,保持权属证范围内用地及地上建(构)筑现状,不得超越权属证范围线进行重建或扩建,后续改建修繕需满足监测管理办法。
 - 2) 已建用地(无权属证)在管控范围内的,规划期内用地实行全部腾退,地上建(构)筑物须严格按照有关部门建设管理要求进行管控或清拆;用地清退后的原农房符合一户一宅的部分则在生产队内/村内按一户一宅要求进行用地补充。

二、耕地和永久基本农田保护

- (1) 本村已划定现有永久基本农田420.97公顷。在《中山市国土空间总体规划（2020-2035）》批示前，在过渡期间暂行落实执行基本农田保护规定，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。
- (2) 本村内部永久基本农田保护面积“三区三线”划定成果：9.38公顷，占城镇总面积的1.31%，主要分散于村域内连丰围、何田围、十围围和元围等。永久基本农田一经划定，任何单位和个人不得擅自改变或者占用。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实无法避开基本农田保护区，需要占用基本农田，涉及农用地转用或者征收土地的，必须经国务院批准。
- (3) 本村耕地面积为11.69公顷，占城镇总面积的1.64%。禁止占用耕地建房、建构筑物或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等；严禁造地占用耕地进行村域农业建设，遏制耕田“非粮化”，防止耕地“非粮化”，不得造成耕地土壤、确实占用耕地的，应经村民小组讨论，村委会审查同意出具书面意见后，由镇（街道）政府按程序办理相关报批手续。

- (5) 本村内设施农用地面积为 14.67 公顷。严禁以设施农业为名，占用耕地违法违规建设与农业发展无关的设施；严禁在农业大棚内违法占用耕地建设住宅、餐饮、娱乐等非农设施；新增建设的畜禽、水产养殖设施和破坏耕作层的种植业设施严禁占用永久基本农田；看护房只能建设单层且面积不大于 15 平方米，应按规定要求新建设施和使用土地。

- ### 三、历史文化遗产与保护

村内共有7棵古树，3棵为古木棉树，其中2棵栽种于清光绪十九年（1893年），3棵为榕树及1棵古荔枝树；本次规划对7棵古树名木进行保护，严禁距树冠垂直投影5米的范围内进行影响历史风貌的各类建设行为，禁止对村内古树名木本体造成破坏。

四、建设空间管制

- (1) 本村内部城乡建设用地面积为126.85公顷,其中,村庄建设用地70.69公顷。已划定村庄建设用地97.67公顷,同时衔接落实“三区三线”划定成果中城镇开发边界50.43公顷。
- (2) 除上述规划明确的产业用地、基础设施用地以及零散建设用地之外,不得在村庄建设边界外新增建设用地。村域内城镇开发边界内区域,应依据控制性详细规划进行管理,在控制性详细规划编制前,按照村组规划进行管理,后续控制性详细规划编制时,应衔接村组规划中对村庄公共服务设施、基础设施、村庄风貌等规划内容。
- (3) 产业发展空间
- 1) 本村内部经营性建设用地主要包括商业服务业地0.35公顷,工业用地9.15公顷。
- 2) 商业服务业地:建筑密度控制在50%以内,容积率控制在2.0以内,绿地率 $\geq 20\%$,总体建筑高度不超过24米,整体建筑风貌结合水乡地区进行管控。
- 3) 工业用地:城镇开发边界内的工业用地建筑密度为 $\leq 60\%$,容积率控制为1.0-3.0,绿地率为10%-15%,建筑高度总体高度不超过24米,且需进行合理性专项论证。城镇开发边界外的工业用地建筑密度为 $\leq 60\%$,容积率控制为1.0-1.5,绿地率为 $\geq 20\%$,总体建筑高度不超过24米,沿河浦建筑高度 ≤ 15 米,非沿河浦建筑高度 ≤ 24 米,整体建筑风貌结合水乡地区进行管控。
- 4) 经营性建设用地调整应经村小组同意,由村委会审查同意,逐级报村庄规划原审批机关批准。
- 5) 村庄住房

- 方米。建筑高度：建筑层数不超过3层且高度不大于15米，第四层只允许建楼梯间及辅助用房，面积不超过基底面积的一半；建筑屋面为坡屋面时，建筑高度计算至檐口与屋面的平均高度；建筑层高：建筑首层和地下室层高不超过5米，其它层高不超过3.6米。底层客厅区域可以中空设计，中空面积不大于首层面积的20%，中空层高不大于6米。
- (5) 基础设施和公共服务设施
- 1) 不得占用交通用地建房，在村主路两侧建房后退后不小于1.6米，村支路两侧建房不小于1米；在区域性交通两側建房严格按照区域交通管控要求进行退后。
 - 2) 在村庄建设边界外，道路宽度不小于6米，以服务于农业农村生产为主要用途的农村道路，按农用地管理；
 - 3) 不涉及占用耕地及永久基本农田、不改变农用地和未利用地用途、不固化地面的生态景观、栈道、观景平台以及零星分散面积不超过200平方米的公共厕所等停车场等乡村产业项目配套的基础设施和公共服务设施用地，按农用地管理；
 - 4) 村内供水、排水设施，严格实行雨污分流，房屋排水口需向村民小组统一后再接入建设。
 - 5) 垃圾收集点、公厕、污水处理设施等基础设施用地与综合服务设施、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不得重叠占用。
 - 6) 电力、电信线路按规划统一埋设，严禁私自乱拉乱接，影响村容村貌。

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) 村庄建筑的规划间距和通道的设置应符合村庄防灾的要求，不小于4米。村道两旁房屋建设要按道路要求退建；道路为消防通道，不准长期堆放阻碍交通的杂物。
- (3) 学校、广场等为村内防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害，任何人不得占用防灾避险场所。

- ### （3）产业发展空间
- ① 村中本集体经营性建设用地主要包括商业服务业用地 24公顷，工业用地 0.45公顷。
- ② 商业服务业用地：建筑密度 $\leq 50\%$ ，容积率 ≤ 2.0 ，绿地率 $\geq 20\%$ ，总体建筑高度不超过24米，整体建筑风貌结合水乡地区进行管控。
- ③ 工业用地：城镇开发边界内的工业用地建筑密度 $\leq 60\%$ ，容积率控制为1.0-3.0，绿地率为10%-15%，建筑高度总体不超过24米，且需进行合理性专项论证。城镇开发边界外的工业用地建筑密度 $\leq 60\%$ ，容积率控制为1.0-1.5，绿地率为 $\geq 10\%$ ，总体建筑高度不超过24米，沿河滨滩建筑高度 ≤ 15 米，非沿河滨滩建筑高度 ≤ 24 米，整体建筑风貌结合水乡地区进行管控。
- ④ 集体经营性建设用地调整应经村民小组同意，由村委会审查同意，逐级报村规划原审批机关批准。
- （4）农村住房
- 本村为农村宅基地27.79公顷。村内严格落实“一户一宅”政策要求，确保村民户有所居。规划新申请的宅基地控制在12亩以内，总建筑面积不超过350平方米。村内房屋与村内有国有土地上住宅建筑层数不超过四层且高度不超过15米，第四层允许增设楼梯间及辅助用房，面积不超过基底面积的一半；建筑屋面为坡屋面时，建筑高度计算至檐口与屋檐的平均高度；
- ⑤ 基础设施和公共服务设施
- ① 不得占用农用地建房，在村主路两侧建房后退后不小于1.5米，村支路两侧建房不小于1米；在区域性地带两侧建房严格按照区域交通管控要求进行退让。
- ② 在村庄建设外道路，道路宽度小于8米，以服务于农村农业生产为主要用途的农村道路，按农用地管理；
- ③ 不涉及占用耕地及永久基本农田、不改变农用地和未利用地用途、不固化陆域面的生态景观、栈道、观景平台以及零星分散面积不超过200平方米的公共场所和停车场等乡村产业项目配套的基础设施和公共服务设施用地，按照农地类管理；
- ④ 村内供水、排水设施，严格按雨污分流，废水接排水口需向村民小组驻地后再进行建设。
- ⑤ 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村民不得随意占用。
- ⑥ 电力、电信线路需按规划统一敷设，严禁私自乱拉乱接，影响村容村貌。
- （5）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 村庄建设的规划图则和通道的设置应符合村庄的要求，不小于4米，
- 村道两旁房屋建设要按照规划和要求退建；道路为消防通道，不准长期堆放阻碍交通的杂物。
- ③ 学校、广场等为村内消防安全场所，紧急情况下可疏散避难，任何人不得占用消防疏散场所。