

《中山市13个行政村村庄规划优化提升项目——民众街道义仓村、三墩村、东胜村、上网村村庄规划（2023-2035）》批后公告

市政府批复

中山市人民政府

中府函〔2023〕296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——民众街道义仓村、三墩村、东胜村、上网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——民众街道义仓村、三墩村、东胜村、上网村村庄规划〉成果的请示》（中山自然资报〔2023〕1280号）收悉。经研究，批复如下：

一、《中山市13个行政村村庄规划优化提升项目——民众街道义仓村、三墩村、东胜村、上网村村庄规划》业经现状调研、专家评审、部门联审、村委会审议、社会公示、市规委会审议等程序，符合《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》《广东省村庄规划全面优化提升三年行动计划》等有关法律法规及工作要求，规划成果基本符合《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》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——民众街道义仓村、三墩村、东胜村、上

网村村庄规划》，规划成果命名为《中山市13个行政村村庄规划优化提升项目——民众街道义仓村、三墩村、东胜村、上网村村庄规划（2023-2035）》（下称《村庄规划》）。

二、《村庄规划》分别为民众街道义仓村、三墩村、东胜村、上网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、火炬开发区管委会、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、你局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。



- 2 -

规划定位

名称	义仓村	三墩村	东胜村	上网村
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	集聚建设类型村庄
发展定位	立足“涌、堤、围、田”等沙田水乡本底特色及水产养殖、水果种植等产业资源，发挥深中合作创新区的区位优势，维系村庄沙田水乡格局，以文化赋能村庄发展，建设高品质人居环境，将义仓村打造成为集： 现代农业 乡村品质服务 蛋家风情体验 为一体的珠江西岸沙田水乡农商文旅高度融合的美丽宜居居村。	立足现状水系、农田、村落、文化等生态文化资源以及水产养殖、水果种植、苗木培育等产业发展基础，保护村庄岭南沙田水乡风貌格局，完善村庄配套设施，提升村庄人居环境整治，促进村庄一二三产融合发展，将三墩村打造为集： 水乡文化 农业旅游 美食之乡 乐享宜居 为一体的“特色精品农业发展型美丽宜居居村”。	依托水产养殖、苗木培育、果蔬种植产业发展基础，构建精品花木观光路线，沿线打造产业、文化节点，发展都市近郊农业旅游，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，重点发展： 农业旅游 休闲配套 多元体验 吸引多元目标人群休闲旅游度假，打造美丽宜居、城乡融合的品质示范乡村。	依托南面滨江生态环境优势，打造粮仓文创工坊、荷池、滨水露营基地、帐篷营地等文化旅游节点，围绕交通优势，沿线构建服务于上网村及周边村庄的农产品集散中心，沿线设置促进农产业发展的重点项目，践行“两山理论，走绿色发展之路”的理念，守住粮食安全底线，维系村庄沙田水乡格局，以文化赋能村庄发展，建设高品质的人居环境，发挥联系民众街道与北部镇街的交通节点作用，融合 生态+文化+创意+旅游 打造水乡文旅休闲村。

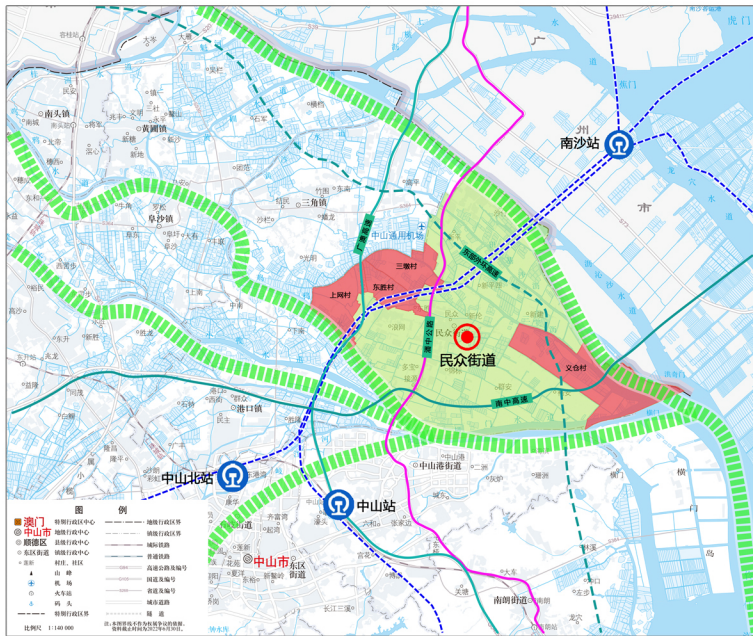
项目背景

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

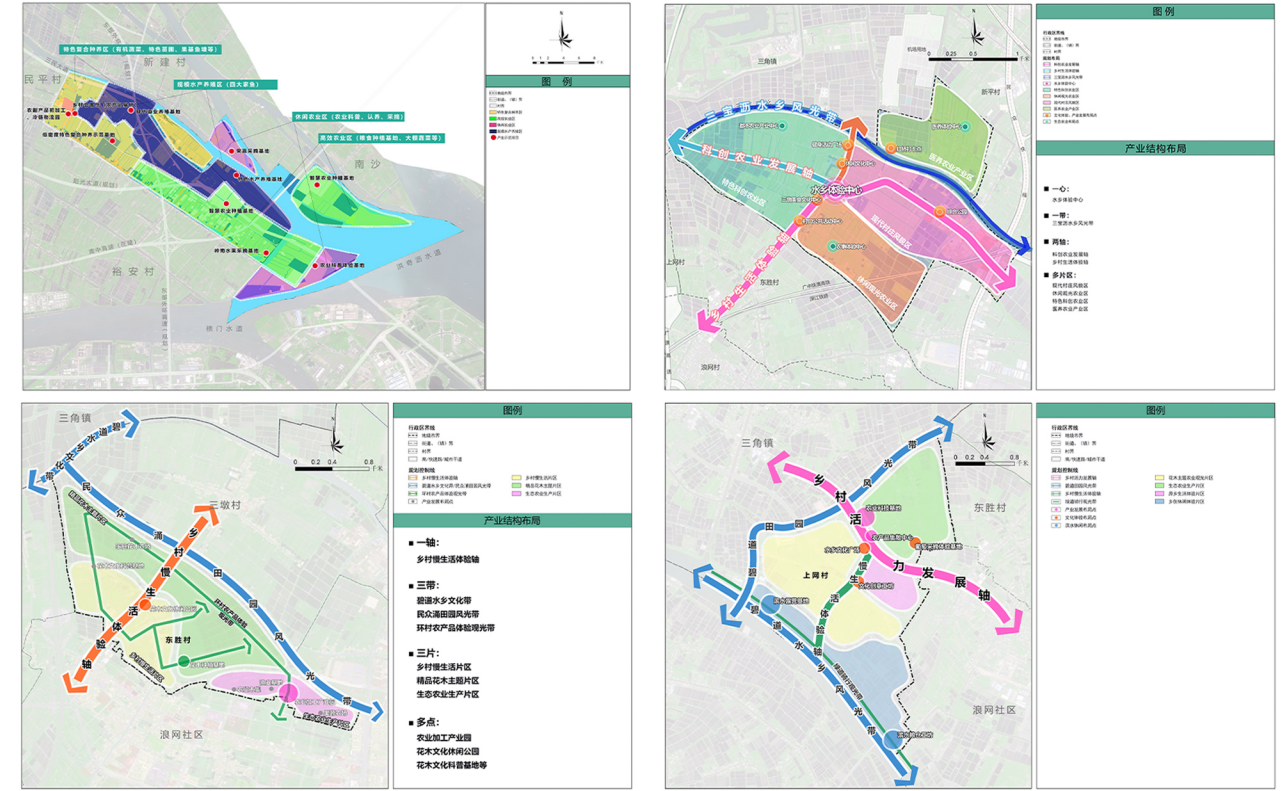
项目位置：项目地处内湾区腹地，紧邻广州南沙位于深中一体化合作示范区内，同时又位于区域性的重要生态廊道，项目对外交通便捷1小时交通圈覆盖广州、顺德和深圳（深中通道开通后仅需1小时）。

项目范围：本次规划范围为新建义仓村、三墩村、东胜村、上网村行政村域全部土地3052.71公顷。



审图号：粤S（2022）063号

产业空间结构

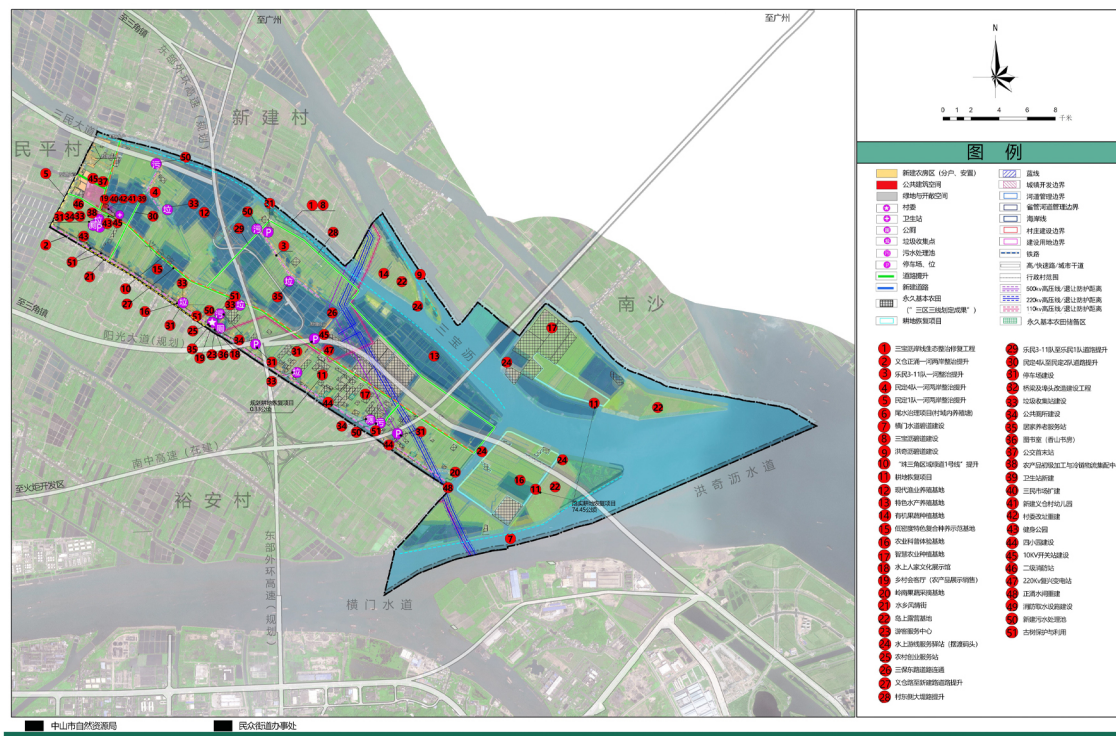


中山市民众街道义仓村村庄规划（2023-2035年）村庄规划总图



文台村建设项目目录											
序号	项目类型	项目名称	建设性质	建设规模 (m²)	建设内容 (m²)	投资估算 (万元)	资金来源	建设主体	实施部门	建设方式	备注
1	基础设施类	“三改”农村生活污水治理工程	改扩建	—	—	—	—	政府资金	—	—	根据《中山市农村生活污水治理工程实施方案》中“农村生活污水治理工程”项目。
2		文台路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	—
3		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	—
4		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	与“镇水安澜——中山镇农村生活污水治理工程”项目、同安路连接线、同安路连接线。
5		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
6		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
7	基础设施类	同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
8		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
9		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
10	基础设施类	同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
11		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
12		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
13	基础设施类	同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
14		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
15		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
16	基础设施类	同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
17		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
18		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
19	基础设施类	同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
20		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
21		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
22	基础设施类	同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
23		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
24		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
25	基础设施类	同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
26		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
27		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
28	基础设施类	同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
29		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
30		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
31	基础设施类	同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
32		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
33		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
34	基础设施类	同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
35		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
36		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
37	基础设施类	同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
38		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
39		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
40	基础设施类	同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
41		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
42		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
43	基础设施类	同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
44		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
45		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
46	基础设施类	同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
47		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
48		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
49	基础设施类	同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
50		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
51		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
52	基础设施类	同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
53		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
54		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
55	基础设施类	同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
56		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
57		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
58	基础设施类	同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
59		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
60		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
61	基础设施类	同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
62		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
63		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
64	基础设施类	同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
65		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。
66		同安路—同安路连接线	改扩建	1000m	—	—	—	政府资金	—	—	同安路连接线、同安路连接线、同安路连接线。

中山市民众街道义仓村村庄规划（2023-2035年）



义仓村村庄规划管制规则

- [illegible]

中山市民众街道三墩村村庄规划（2023-2035年）村庄规划总图



中山市民众街道三墩村村庄规划（2023-2035年） 项目布局图



（1）本村范围内不涉及生态保护红线。

（2）保护村水域、草地、自然保护地等生态用地，三岔沟水道等不得进行破坏生态环境、污染环境、污染水源的开发活动，做到不涉砍伐、禁禁山、不填湖。

（3）本村不得涉及和出境（外江）河道管理线。落实三墩村蓝线保护面积27.94公顷。主要位于三岔沟水道东与围尾涌，落实市流域面积50平方公里以下河道管理范围线3146m。位于上堀尾涌、下堀尾涌、三墩正涌、民涌、围尾涌和独尾涌等。对已划定蓝线区和市流域面积50平方公里以下河道管理范围线的河段，村建设按照“管控优先”的原则，采取管理范围较大值进行管理；未划定蓝线、已划定市流域面积50平方公里以下河道管理范围的河段，按照市流域面积50平方公里以下河道管理要求进行管理；两者均未划定的河段可按照河道红线（即河道边线）进行管理，管理规则参照蓝线管理要求执行。

（4）允许建设活动：河道管理范围内开展具有系统性影响、确需建设的区域性道路交通设施和市政公用设施项目，新建、改建、扩建各类建筑、构筑物、道路、管线和其他工程设施，水乡村基地用地范围内开展建设的，需将建设方案报水务行政主管部门审查同意，并依法向自然资源主管部门申请办理规划许可，依照有关法律、法规相关规定执行。

（5）禁止建设活动：根据《城市蓝线管理办法》确定禁止活动包括违反城市蓝线保护和控制要求的建设活动；擅自填、占用城市蓝线内水域；影响水安全的爆破、采石、取土；擅自建设各类排污设施；其它对城市水系保护造成破坏的活动。

（6）综合城乡街道水口地区历史现状情况，蓝线、市流域面积50平方公里以下河道管理范围有冲突的则按本村村庄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，保持权属范围内用地及地上建（构）筑现状，不得超越权属证红线进行重建或扩建，后续改建修缮需满足蓝线管理办法。

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建设管理要求进行管控或清拆；用地清退后的原农房符合宅基地的部分列入生产队内宅基地户内统一要求予以拆除。

（4）应保护村河道河道溪、林地、山体 and 生态景观的景观风貌，慎砍树、禁禁山、禁堵河，违反的，除责令限期拆除。

二、耕地和永久基本农田保护

（1）本村内落实耕地保有量任务，落实永久基本农田保护面积“三区三线”划定成果。6.70公顷，占耕地面积的1.22%，主要位于村中部和东北部。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、军事设施等国家重点建设项目选址避让基本农田保护区，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。

（2）本村耕地面积为9.05公顷，占村总占地面积的1.66%。禁止占用耕地建住宅、建构筑物擅自占用耕地上建房、挖菜地、采矿、取土等；严禁违规占用耕地进行乡村产业建设，遏制耕地“非农化”，防止耕地“非粮化”，不造成耕地污染；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）政府按程序履行报批手续。

（3）未经批准，不得在农业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12.95公顷。严禁以设施农业为名，新增耕地违法违规建设与农业生产发展无关联设施；严禁在农业大棚内违法占用耕地建设住宅、餐饮、娱乐等非农业设施；新增耕地的畜禽、水产养殖设施和种植业中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，应按规定要求新建和长期使用。

（1）本村村内建设用地面积为90.09公顷，其中，村建设用地46.7公顷。已划定村庄建设边界66.94公顷，同时衔接落实“三区三线”划定成果中城镇开发边界50.29公顷。

（2）除上列规划明确的产业用地、基础设施用地以及零散建设用地外，不得在村庄建设边界外新增建设用地。村镇内规划开发边界内用地，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，按照村庄规划进行管理，后续控制性详细规划编制时，应衔接村庄规划中对村公共基础设施、基础设施、村庄风貌等规划内容。

（3）产业发展管理

1）本村内经营性建设用地主要包括商业服务业2.09公顷，工业用地26.49公顷。

2）商业服务业用地：建筑密度控制在50%以内，容积率控制在2.0以内，绿地率≥20%，总体建筑高度不超过24米，整体建筑风貌结合水乡进行管控。

3）工业用地：城镇开发边界内的工业用地建筑密度为≤60%，容积率控制在1.0-4.0之间，绿地率为10%-15%，建筑高度不得超过70米，且需符合工业性专项论证。城镇开发边界外的工业用地建筑密度为≤60%，容积率控制在1.0-5.2之间，绿地率≥20%，总体建筑高度不超过24米，其中沿河侧建筑高度≤15米，非沿河侧建筑高度≤24米，整体建筑风貌结合水乡进行管控。支持乡村振兴项目，对于镇级以上乡村振兴项目，适度放宽用地指标控制，可在修性详细规划编制、建筑方案阶段结合项目实际需求对规划用地条件进行优化调整，经由自然资源局技术审查审查后纳入一张图管控。

（4）经营建设活动调整应经村民小组讨论，由村委会审查同意，逐级报村庄规划原审批机关批准。

（4）农村住房

本村农村宅基地37.33公顷。本村严格落实“一户一宅”政策要求，确保村民户有所居，新申请的宅基地总建筑面积在120平方米以内。

总建筑控制不超过350平方米。

建筑高度：建筑层数不超过四层且高度不大于15米，第四层只允许建楼梯及辅助用房，面积不超过底层面积一半；建筑屋面为坡屋面时，建筑高度计算至檐口与屋脊的平均高度；

建筑层高：建筑首层和二层层高不超过5米，其它层高不超过3.6米，底层客厅区域可以中空设计，中空面不大于首层面积的20%，中空层高不大于8米。

（5）基础设施和公共服务设施

1）不得占用公用设施用地，在村主路两侧建房后退后不小于1.5米，村支路两侧建房后不小于1米；在区域性连廊两侧建房严格按照区域交通管控要求进行退距。

2）在村庄建设边界外，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，不改变农用地和农村土地利用用途，不固化地表的生态景观、地理、景观台以及零星分散面积不超过200平方米的公共厕所和停车场等乡村产业项目配套的公共基础设施和公共服务设施用地，按农用地管理。

（6）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讨论后再进行建设。

（7）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点、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。

（8）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。

五、村庄安全和防灾减灾

（1）村内的宅基地建设和农房建设应避开自然灾害易发地区。

（2）村庄建设的规划编制和建设的设置应符合防灾减灾的要求，不小于4米，村道两侧房屋建设要按照路旁后退；道路为消防通道，不准在关键部位阻挡消防的构筑物。

（3）学校、学校、学校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。

(1) 本村内城乡建设用地面积为90.0公顷，其中，村庄建设用地46.7公顷。已划定村庄建设边界66.94公顷，严格落实“三区三线”划定成果中城镇开发边界50.29公顷。

(2) 除上位规划明确的生产业用、基础设施用地以及零散建设用地外，不得在村庄建设边界外新增建设用地；村域内划定为农业内部区域，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，按照外规规划进乡，后续控制性详细规划编制时，应衔接乡村振兴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) 本村内在经营性生活用地主要包括商业服务业地2.09公顷，工业用地26.49公顷。

(2) 商业服务业用地：建筑密度控制在50%以内，容积率控制在2.0以内，绿地率≥20%，总建筑面积不超过324平方米。

(3) 工业用地：城镇开发边界内的工业用地建筑密度为≤60%，容积率控制在1.0-4.0之间，绿地率为10%-15%；城镇开发边界外的工业用地建筑密度为≤60%，容积率控制在1.0-5.2之间，绿地率≥20%。总建筑面积不超过24米，其中沿河滩建筑高度≤15米，非沿河滩建筑高度≤18米，整体建筑高度不得超过乡村地区管控要求。支持乡村振兴项目，对于镇级以上乡村振兴项目，适度放宽用地标准，可在修建性详细规划、建筑方案阶段结合项目实际需求对规划用地条件进行优化调整，经市自然资源局审批同意审查后纳入一张图管控。

(4) 经营性审查后纳入调整型管控。

(5) 村委会审查后纳入一张图管控。

(6) 村委会审查后纳入一张图管控。

(7) 村委会审查后纳入一张图管控。

(8) 村委会审查后纳入一张图管控。

(9) 村委会审查后纳入一张图管控。

(10) 村委会审查后纳入一张图管控。

(11) 村委会审查后纳入一张图管控。

(12) 村委会审查后纳入一张图管控。

(13) 村委会审查后纳入一张图管控。

(14) 村委会审查后纳入一张图管控。

(15) 村委会审查后纳入一张图管控。

(16) 村委会审查后纳入一张图管控。

(17) 村委会审查后纳入一张图管控。

(18) 村委会审查后纳入一张图管控。

(19) 村委会审查后纳入一张图管控。

(20) 村委会审查后纳入一张图管控。

(21) 村委会审查后纳入一张图管控。

(22) 村委会审查后纳入一张图管控。

(23) 村委会审查后纳入一张图管控。

(24) 村委会审查后纳入一张图管控。

(25) 村委会审查后纳入一张图管控。

(26) 村委会审查后纳入一张图管控。

(27) 村委会审查后纳入一张图管控。

(28) 村委会审查后纳入一张图管控。

(29) 村委会审查后纳入一张图管控。

(30) 村委会审查后纳入一张图管控。

(31) 村委会审查后纳入一张图管控。

(32) 村委会审查后纳入一张图管控。

(33) 村委会审查后纳入一张图管控。

(34) 村委会审查后纳入一张图管控。

(35) 村委会审查后纳入一张图管控。

(36) 村委会审查后纳入一张图管控。

(37) 村委会审查后纳入一张图管控。

(38) 村委会审查后纳入一张图管控。

(39) 村委会审查后纳入一张图管控。

(40) 村委会审查后纳入一张图管控。

(41) 村委会审查后纳入一张图管控。

(42) 村委会审查后纳入一张图管控。

(43) 村委会审查后纳入一张图管控。

(44) 村委会审查后纳入一张图管控。

(45) 村委会审查后纳入一张图管控。

(46) 村委会审查后纳入一张图管控。

(47) 村委会审查后纳入一张图管控。

(48) 村委会审查后纳入一张图管控。

(49) 村委会审查后纳入一张图管控。

(50) 村委会审查后纳入一张图管控。

(51) 村委会审查后纳入一张图管控。

(52) 村委会审查后纳入一张图管控。

(53) 村委会审查后纳入一张图管控。

(54) 村委会审查后纳入一张图管控。

(55) 村委会审查后纳入一张图管控。

(56) 村委会审查后纳入一张图管控。

(57) 村委会审查后纳入一张图管控。

(58) 村委会审查后纳入一张图管控。

(59) 村委会审查后纳入一张图管控。

(60) 村委会审查后纳入一张图管控。

(61) 村委会审查后纳入一张图管控。

(62) 村委会审查后纳入一张图管控。

(63) 村委会审查后纳入一张图管控。

(64) 村委会审查后纳入一张图管控。

(65) 村委会审查后纳入一张图管控。

(66) 村委会审查后纳入一张图管控。

(67) 村委会审查后纳入一张图管控。

(68) 村委会审查后纳入一张图管控。

(69) 村委会审查后纳入一张图管控。

(70) 村委会审查后纳入一张图管控。

(71) 村委会审查后纳入一张图管控。

(72) 村委会审查后纳入一张图管控。

(73) 村委会审查后纳入一张图管控。

(74) 村委会审查后纳入一张图管控。

(75) 村委会审查后纳入一张图管控。

(76) 村委会审查后纳入一张图管控。

(77) 村委会审查后纳入一张图管控。

(78) 村委会审查后纳入一张图管控。

(79) 村委会审查后纳入一张图管控。

(80) 村委会审查后纳入一张图管控。

(81) 村委会审查后纳入一张图管控。

(82) 村委会审查后纳入一张图管控。

(83) 村委会审查后纳入一张图管控。

(84) 村委会审查后纳入一张图管控。

(85) 村委会审查后纳入一张图管控。

(86) 村委会审查后纳入一张图管控。

(87) 村委会审查后纳入一张图管控。

(88) 村委会审查后纳入一张图管控。

(89) 村委会审查后纳入一张图管控。

(90) 村委会审查后纳入一张图管控。

(91) 村委会审查后纳入一张图管控。

(92) 村委会审查后纳入一张图管控。

(93) 村委会审查后纳入一张图管控。

(94) 村委会审查后纳入一张图管控。

(95) 村委会审查后纳入一张图管控。

(96) 村委会审查后纳入一张图管控。

(97) 村委会审查后纳入一张图管控。

(98) 村委会审查后纳入一张图管控。

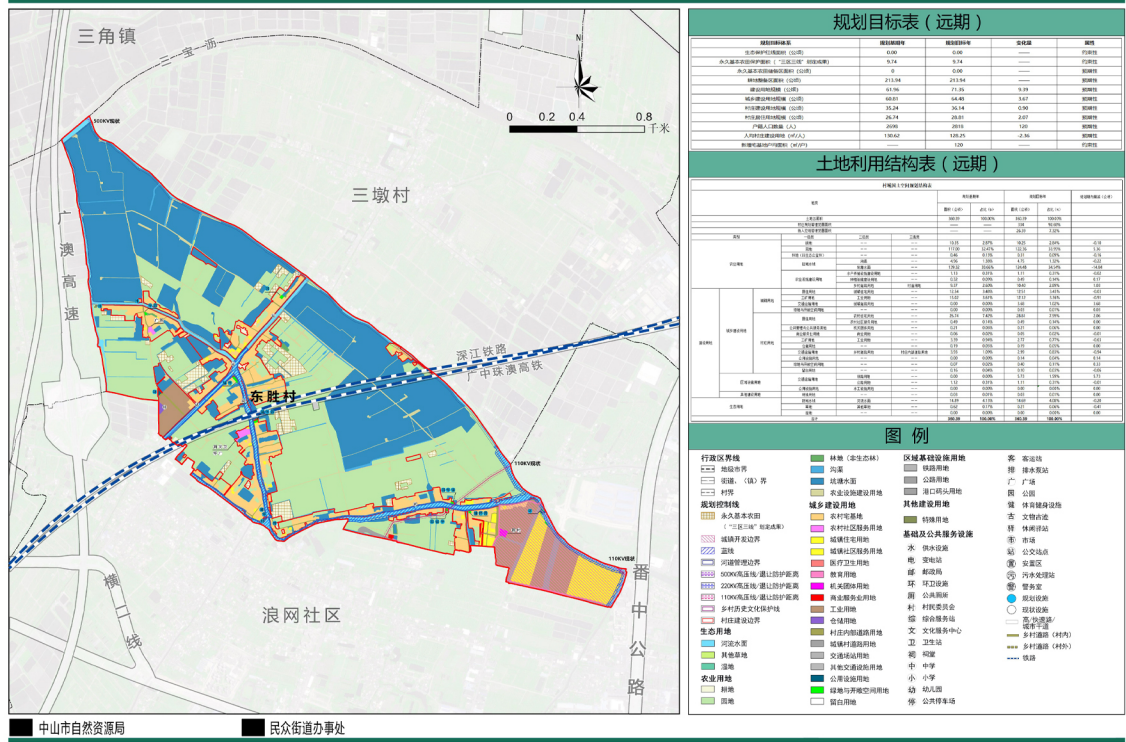
(99) 村委会审查后纳入一张图管控。

(100) 村委会审查后纳入一张图管控。

东胜村村庄规划总图

中山市民众街道东胜村村庄规划（2023-2035年）

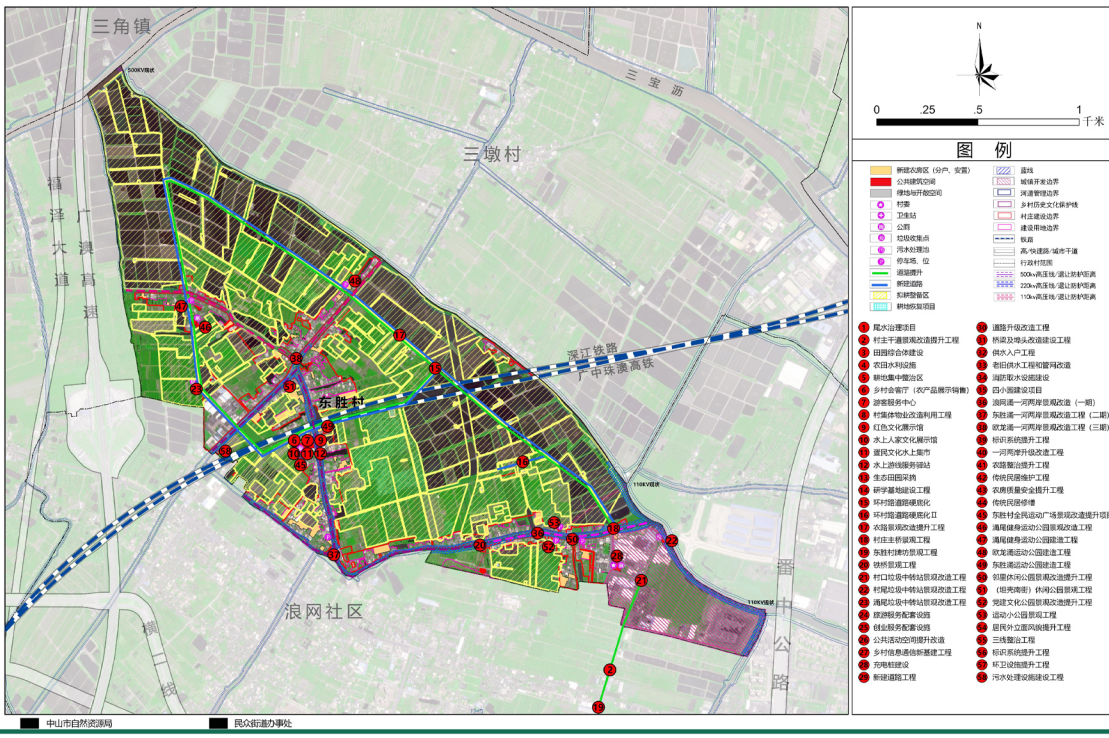
村庄规划总图



东胜村建设项目布局规划图

中山市民众街道东胜村村庄规划（2023-2035年）

项目布局图



东胜村建设项目的表

序号	项目名称	建设内容	建设规模	建设年限	建设费用	备注
1	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
2	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
3	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
4	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
5	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
6	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
7	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
8	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
9	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
10	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
11	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
12	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
13	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
14	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
15	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
16	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
17	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
18	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
19	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
20	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
21	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
22	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
23	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
24	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
25	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
26	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
27	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
28	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
29	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
30	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
31	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
32	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
33	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
34	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
35	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
36	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
37	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
38	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
39	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
40	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
41	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
42	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
43	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
44	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
45	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
46	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
47	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
48	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
49	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
50	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
51	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
52	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
53	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
54	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
55	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
56	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
57	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
58	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
59	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
60	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
61	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
62	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
63	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
64	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资
65	东胜村村庄规划编制工程	编制村庄规划总图、项目布局图、建设项目的表	151221.88m ²	2023-2025	145.23	政府投资

东胜村村庄规划管制规则

- 一、耕地和永久基本农田保护。
- （一）本村范围内耕地保有量任务，落实永久基本农田保护面积（“三区三线”划定成果）9.74公顷，占村域总面积的2.70%，主要集中于村域中部区域，其他零散分布于各村小组。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。
- （二）本村耕地面积为10.25公顷。禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自占用耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等；严禁违规占用耕地进行农村产业建设，遏制耕地“非农化”，防止耕地“非粮化”，不得造成耕地污染；确实占用耕地的，应经村民小组确认，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。
- （三）未经批准，不得在农业用地内进行非农业建设活动，不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动。
- （四）本村范围内设施农用地面积为1.59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平方米应按相关要求建设设施和使用土地。
- 二、生态保护
- （一）本村范围内不涉及生态保护红线。
- （二）保护好村内水域、草地、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，做到毁砍树、不填湖、禁烧河、违反的，除责令其限期拆除。
- （三）本村不涉及省管河道（外江）河道管理线，落实东胜村蓝线保护面积13.55公顷，主要为丙申涌、民众涌、坦壳涌、新涌等沟渠分布。落实《中山市流域面积50平方公里以下河道管理范围划定工作成果》中河道管理范围线15387.69m，位于丙申涌、民众涌、坦壳涌、新涌、二涌口涌、马口涌涌。对已划定了蓝线和市流域面积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，取两者的管理范围较大值进行管理；未划定蓝线、已划定市流域面积50平方公里以下河道管理范围的河段，按照市流域面积50平方公里以下河道管理要求进行管理；两者均未划定的河段可按照河道口线（即河道边界）进行管理，管理规则参照蓝线管理要求执行。
- a. 允许建设活动：河道管理范围内可开展具有系统性影响、确需建设的区域性道路交通设施 and 市政公用设施项目，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，水乡地区宅基地需开展建设的需将工程建设项目方案报水务行政主管部门审查同意，并依法向自然资源主管部门申请办理规划许可，依照有关法律、法规办理相关手续。
- b. 禁止建设活动：根据《城市蓝线管理办法》确定禁止活动包括违反城市蓝线保护和要求的建设活动；擅自填埋、占用城市蓝线内水域；影响水安全的爆破、采石、取土；擅自建设各类排污设施；其它对城市水系保护构成破坏的活动。
- c. 结合民众涌水乡地区历史现状用地情况，蓝线、市流域面积50平方公里以下河道管理范围有冲突的则按照本次村庄规划要求进行管理以下管控规则实行：
- 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进行重建或扩建，后续改建修缮需满足蓝线管理办法。对于水乡地区宅基地需开展建设的，经水务局审查同意后可开展。
- 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要求进行用地补充。
- （四）应保护好村内河涌水系、林地等生态空间。保护村内河道溪流、林地、和生态绿道的景观原貌，慎砍树、禁烧河、违反的，除责令其限期拆除。
- 三、历史文化传承与保护
- （一）本村无无登记不可移动文物。
- （二）规划对古树名木进行保护，品种均为榕树，依照《城市古树名木管理办法》（2000年）《广东省城市绿化条例》《中山市古树名木保护管理规定》（中府〔2004〕116号）等法规执行保护，禁止砍伐、擅自移植古树

[illegible][illegible][illegible]

上网村村庄规划管制规则

一、耕地和永久基本农田保护

(一)本村内部耕地保有量任务落实,严格落实《广东省基本农田保护条例》“三区三线”划定成果)33.99公顷,占村域总面积的95.5%,主要原集中于村域内上栏3处。其他零散分布于本村内部。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,涉及占用耕地转为农用地征收的,必须经国务院批准。

(二)本村耕地面积为36.51公顷。禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自将在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等;严禁违规占用耕地进行农村产业建设,退耕还林“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,应经村民小组讨论,村委会审查同意并出具书面意见后,由镇(街道)政府按程序办理相关报批手续。

(三)未经批准,不得在农业用地上进行非农建设活动,不得进行毁林开荒、采石、挖沙、采矿、取土等活动;

(四)本村内设施农用地面积不得超过1.56公顷。严禁以设施农用地名义,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业设施严禁占用基本农田;看护房只能建设单层且面积不大于15平方米应按定要求兴建建设和使用土地。

二、生态保护

(一)本村范围内不涉及生态保护区。

(二)保护好村内外山水、河流、草场等生态环境,不得进行破坏自然景观、污染环境开发建设活动,做到慎砍树、不填湖、禁烧白、违反的,除责令限期整改。

(三)落实省管(外江)河道管理范围线3728.51米,位于城南侧西沟水道沿线,涉及在省管河道管理范围的区域,严格按照《广东省河道管理条例》进行管理。省管(外江)河道管理范围内严禁开展除险加固工程建设和市政公用设施项目等等之外的各类建设活动,对范围内不符合准入的建设用地进行逐步关停并妥善安置。省管河道管理范围内禁止下列活动:

- 1、建设房屋等妨碍行洪的建筑物、构筑物;
- 2、修建围堤、阻水渠道、阻水道路;
- 3、在行洪河道内种植阻碍行洪的林木和高杆作物;
- 4、设置拦鱼网具;
- 5、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;
- 6、从事影响河势稳定、危害河岸防护安全及碍碍河道行洪的活动;
- 7、法律、法规规定的其它禁止行为。在省管河道的堤防和护堤地,禁止建房、放牧、开渠、打井、挖窖、葬坟、晒滩、存放易燃和防汛抢险物资,开采地下资源,进行考古发掘以及开展集市贸易活动。

(四)落实上网村林地保护面积81.18公顷,主要为鸡鸣水坑、南溪《中山市城市总体规划》中50平方公里一下河道管理范围划定工作成果)中间道管理范围线31143.31m,位于下周份涌、下深涌涌、坦壳涌、上周份涌、上深涌涌、沙头涌、欧龙涌、金鱼塘、鸡鸣水坑、干潭涌、二落口溪、北则新涌、蚌蟹涌。对已划定了蓝线和市流域城面积50平方公里以上以下河道管理范围的河道,村庄建设按照“保护管控红线”的原则,取消两者的管理范围取大值进行管理;未划定蓝线、已划定了流域城面积的河道方可按照以下河道管理范围的河段,按照市流域城面积50平方公里以上以下河道管理要求进行管理;两者均无划定的河段可按照河口直口(即河口直口)进行管理,管理范围参照蓝线管理要求执行。

(五)允许建设活动:河道管理范围内可开展具有系统性、需经设置的区域性道路交通设施建设和市政公用设施项目,新建、改建、扩建各类建筑、构筑物、道路、管道和其他工程设施,水乡村镇发展所需开展的需将上述项目建设方案报水务行政主管部门审查同意,并依法向自然资源主管部门申请办理规划许可,依照有关法律、法规办理相关手续。

(六)禁止建设活动:根据《城市蓝线管理办法》确定禁止活动包括近五城市蓝线保护和控制要求的建设活动;擅自填埋、占用城市蓝线内水域,影响水资源安全的爆破、采石、取土;擅自建设各类排污设施;其它对城市水系保护构成破坏的活动。

(七)结合城乡街道水乡地区历史现状用地情况,蓝线、市流域城面积50平方公里以下以下河道管理范围有冲突的则按照本村村庄规划要求进行管理以下现状规划执行:

- 1)已建用地(有权属证)在管控范围内的,保持权属范围内用地地上地(构)筑物现状,不得超越蓝线范围圈线范围内新建或改扩建,后续改建修缮满足蓝线管理要求。对于水乡村镇基地基础底图范围内建设,经水务局审查同意后开展。
- 2)已建用地(无权属证)在管控范围内的,规划明叫用地进行全部拆除,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;用地清楚的原房符合一户宅的部分则在生产队内、村内按一户宅一条要求进行拆除补充。

五、应保护好村内河湖生态、林地等生态环境。保护村内河道溪流、林地、和生态绿道的景观风貌,慎砍树、禁烧河、违反的,除责令限期拆除。

三、历史文化传承与保护

(一)村范围内涉及1处历史文化传承重要载体-海口粮仓,历史文化资源均需依照《中华人民共和国文物保护法》及《中华人民共和国文物保护法实施条例》等法律、法规执行保护。

(二)规划对樟古树木名木进行保护,品种为木棉、黄葛榕,依照《城市古树名木管理办法》(2000年)、《广东省城市绿化条例》《广州市古树名木保护管理规定》(中府〔2004〕116号)等法规执行保护,禁止砍伐、擅自移植古树名木以及古树后续资源,严禁距树冠垂直投影5米的范围内堆放材料、挖掘取土、兴建临时设施建筑、倾倒有害污水、污物垃圾、使用明火或者排放烟气等。

四、建设空间管制

(一)本村内城乡建设用地面积为69.16公顷,其中,村庄建设用地61.24公顷,已划定村庄建设边界0.91公顷。

(二)除上位规划明确的产用地、基础设施用地以及零星机动指标之外,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,应依据规划详细规划进行管理。在控制性详细规划编制前,按照村庄规划进行管理,后续控制性详细规划编制时,应衔接村庄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。

(三)产业发展空间

- 1)本村内部集体经营性建设用地主要包括商业服务业用地1.27公顷,工业用地0.9公顷。
- 2)集纳商业用地:建筑密度≤50%,容积率≤2.0,绿地率≥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)集体工业用地:城镇开发边界内的工业用地建筑密度应≤60%,容积率为控制在1.0-4.0,绿地率为10%-15%,建筑高度总高度不超过30米,且需进行合理性专项论证。

城镇开发边界外工业用地原则上建筑密度≤60%,容积率为控制在1.0-1.5,绿地率为≥20%,总体建筑高度不超过24米,沿河滨岸建筑高度≤15米,非沿河滨岸建筑高度≤24米,整体建筑风貌结合水乡地区进行管控,支持乡村振兴项目,对于积极向上乡村振兴项目,适度放宽用地技术指标,可在修理性详细规划/建筑方案阶段结合项目实际需求对规划用地条件进行优化调整,报由自然资源局技术审查会审查后上一张图管。

(四)经营类设施用地调整应经村民小组讨论,由村委会审查同意,逐级报村庄规划原审批机关批准。

(五)农村住房

(一)本村内部划设宅基地每处49.05公顷。本村内部严格实施“一户一宅”政策要求,未来探索村民民楼建设,确保村民户有所居。划设新申请的宅基地每处宅基地基底面积控制在120平方米以内,应在划定的宅基地建设范围内开展建设,且优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地;原则上新建农房不得超过3层,首层不高过4.5m,其余层高不高于3.5m,总高不超过15m。

(六)基础设施和公共服务设施

- 1)不得占用公用设施用地,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;在区域性交通网络建路跨越区域交通管架要求适当后退。
- 2)不在村庄建设点外,道路宽度小于2米,以服务于农业农村生产为主用途下的农村道路,按农业用地管理。
- 3)对于占用耕地及农用地、农用地、不改变农用地和未利用地用途,不因固化而形成的生态景观,景观管理平台以零星分散面积不超过200平方米的公共厕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,按原地类管理。
- 4)村内供水、排水设施,严格执行雨污分流,房屋排水接口需向村民小组确认后再次进行建设。
- 5)垃圾收集站、公厕、污水处理设施等基础设施用地及综合服务设施、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村址不得随意占用。
- 6)电力、电信线路按照规划统一敷设,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)村的宅基地选划和农房建设须避开自然灾害易发地区。
- 2)村庄建设的规划审批和通道的设置应符合村庄防灾的要求,不少于4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,不能长期堆放易燃易爆物品。
- 3)学校、广场等为村内长期开放公众场所,紧急情况下可躲避灾害,任何人不得占用防灾避险场所。