英德市白沙镇村庄规划管理通则

* + 1. **适用范围**

适用于白沙镇城镇开发边界外，未编制村庄规划（详细规划）或已编村庄规划（详细规划）当前已不适用且暂不编制村庄规划（详细规划）的乡村地区。城镇开发边界内及跨城镇开发边界已明确城镇化任务的村庄，不适用本规定。

若文中条文式内容无法满足具体项目建设管控要求以及由自然资源部门认为应当单独编制地块图则的，应当另行编制建设项目地块图则，作为核发规划许可的依据。已编制村庄规划或进一步编制村庄规划的以村庄规划管控为准。

* + 1. **规划范围**

本规划范围包含镇域范围内11个行政村，白沙村、红星村、双星村、会英村、门洞村、石园村、车头村、水心村、太平村、新潭村、太平社区（太平社区位于太平村范围内），规划总面积约162.78平方公里。

* + 1. **耕地和永久基本农田**

衔接《英德市国土空间总体规划（2021-2035年）》，严格落实永久基本农田，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。严格落实耕地保护目标，不得随意占用耕地；确需占用的，必须依法依规严格履行审批手续。

* + 1. **生态保护红线**

衔接《英德市国土空间总体规划（2021-2035年）》，规划范围内不涉及生态保护红线。

* + 1. **城镇开发边界**

衔接《英德市国土空间总体规划（2021-2035年）》，严格落实城镇开发边界位置与规模。严格执行《广东省自然资源厅关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》有关要求。

* + 1. **村庄建设边界**

衔接《英德市国土空间总体规划（2021-2035年）》，落实村庄建设边界。村庄建设边界内主导用途为村民住宅用地、村庄公共服务设施用地、村庄基础设施用地和村庄产业用地，建设内容必须符合村庄建设管控要求。严格控制村庄建设用地控制线外的各类村庄建设活动，除民生、基础设施等项目以外，不得安排新增村庄建设用地规模。在满足建设用地规模和地块控制指标的前提下，在村庄建设边界范围内，可优化村庄用地布局，满足村庄基础设施、公共服务设施建设及产业发展建设需要。

* + 1. **历史文化保护线**

白沙镇现存英德市文物保护单位4处，分别是位于新潭村的新安围屋、式训学校旧址、潭头邓氏宗祠和水心村的高门楼沈氏宗祠，未定级不可移动文物29处。严格落实历史文化保护线管控要求，禁止在历史文化保护线范围内实施影响历史风貌的各类建设行为。

* + 1. **自然灾害风险防控线**

严格落实地质灾害、洪涝灾害等自然灾害风险防控范围，科学实施风险评估和隐患排查，加强重点防治工程建设。各类建设行为应严格避让山洪、风口、滑坡、泥石流、洪水淹没、地震断裂带等灾害易发区域。现状已建成的建（构）筑物应结合国土综合整治、生态修复工程逐步有序搬迁至安全地段进行异地安置。衔接《英德市国土空间总体规划（2021-2035年）》，本次编制范围内未涉及洪涝灾害风险控制线。 规划范围内主要为小江河流域河道管理范围线，地质灾害点主要有两处位于新潭村和水心村，主要灾害类型为地面塌陷、崩塌、滑坡、泥石流等。

* + 1. **农村住房****建设管控**

农村住房选址应优先利用存量建设用地，严格落实“一户一宅”，引导农村宅基地集中布局。符合“一户一宅”要求，不涉及永久基本农田和生态保护红线、与现状农村居民点相邻连片、不涉及地质灾害隐患点、河湖管理范围和洪涝灾害风险控制线情形的，以城镇村批次方式报批且单个图斑面积400平方米以下，可以按照符合国土空间总体规划办理用地审批手续。

* + 1. **农村公益设施建设管控**

乡村公共设施用地控制指标应执行各行业规范要求，用地容积率、建筑覆盖率、绿地率、建筑高度等控制指标可参照《乡村公共设施用地开发强度通用规定表》并根据建设需求确定，如有特殊情况需突破上述指标，需进一步编制地块图则。

* + 1. **农村产业用地建设管控**

1.乡村产业用地新建、改建、扩建的，需进一步编制地块控制图则，明确土地用途、用地规模、容积率、建筑高度、建（构）筑物退让等控制要求和风貌引导要求，作为核发规划许可的依据。

2.点状供地项目规划遵循《广东省自然资源厅关于实施点状供地助力乡村产业振兴的通知》要求，按照项目建设方案核算规划技术指标。

* + 1. **建筑风貌管控与指引**

建筑布局应顺应自然环境、随形就势。兼顾村民实用和审美需要。加强农房风貌管控，村庄民居建筑色彩、形态及屋顶、墙面、门窗及相关施工工艺，结合《英德市农村建房风貌管控指引》，以及村民生活、生产需求，对村庄建筑进行建筑风貌引导。村庄建筑风貌要整体协调统一，以客家文化风格为主，确保新建住宅与乡村民居风貌相融合。建筑风貌引导采取整体引导与局部控制的管控模式。未建民居应注重风貌协调，增加当地特有的客家建筑构件，就地取材，推广建设绿色农房，打造与山水自然相和谐的客乡民居。已建民居可持续推进存量农房微改造，统一粉刷立面、利用墙绘等细节方面融入客家文化元素。

利用农村建筑安装屋顶安装光伏发电设施的，应符合安全和风貌管控相关政策要求。

* + 1. **公共空间环境提升指引**

根据村庄实际，结合祠堂、水塘、古树、村口、主要街巷等重要节点，塑造与山水格局、村庄肌理、既有建筑相协调、具有地域文化气息的公共空间。落实《广东省村庄绿化用地负面清单》，禁止违规占用耕地绿化等负面清单严格禁止的行为；统筹利用水系、道路沿线及荒地、废弃矿山开展绿化，鼓励庭院绿化，充分利用“四旁五边”（“四旁”:宅旁、村旁、路旁、水旁;“五边”:山边、水边、路边、镇村边、景区边）用地，因地制宜开展绿化美化。

* + 1. **附则**

1.英德市白沙镇村庄规划管理通则，规定按程序报批后，可作为实施国土空间用途管制、核发乡村建设规划许可证的依据。其中，公共服务、市政公用设施等村庄建设项目应根据经批准的规划设计方案明确规划条件并核发乡村规划许可证。

2.英德市白沙镇村庄规划管理通则实施过程中，底线管控、建设管控要求根据有关规定调整的，英德市白沙镇村庄规划管理通则内容随之动态调整。

3.具体项目建设管控要求需突破本管理规定的，由白沙镇人民政府组织对调整的必要性进行论证，征求相关部门意见，经村民会议或村民代表讨论同意并公示无异议后，报县人民政府审批。

4. 村民委员会协助乡镇人民政府做好村庄规划和建设的管理工作，参与本村的村庄规划编制、修改和实施，将遵守村庄规划和建设的要求纳入村规民约。

5.在本通则执行期间，本通则所依据的国家、省、市相关法律法规、技术标准和政策文件若有更新或调整，按相关最新条文执行。

小果园