

英德市波罗镇村庄规划管理通则(草案公示)

管理通则

一、农村住房

- (1) 单独住房选址应符合“一户一宅”要求，宜与现状农村居民点相邻成片，严格控制削坡建房，同时避开地质灾害隐患点，确实无法避让的，应治理达到安全要求后方可作为选址用地。
- (2) “一户一宅”规划用地面积应符合英德市制定的《英德市农村宅基地审批管理办法》相关要求，新批准宅基地面积按如下标准执行：在城市、镇规划区范围内的农村不得超过100平方米；其他地区不得超过150平方米。房屋总楼层数应当控制在3层半及以下；房屋首层层高应控制在4.2米以下，二层及以上每层层高控制3.3米以下；独栋房屋建筑总面积控制在500平方米以下（不含500平方米）。农村集体建设多层农民公寓的，由市自然资源部门另行审批。
- (3) 农村村民住宅间距应不妨害相邻权、地役权，应保证相邻房屋的正常采光和通风要求，并符合《农村防火规范（GB850039）》《建筑防火通用规范（GB855037-2022）》等的规定。新建住宅临路方向，符合建筑退让道路相关管控要求的前提下应与同侧相邻建筑外墙面边界齐平，保证沿路建筑的整齐美观。

二、乡村公共设施、公用设施和安全设施等

- (1) 污水处理厂（站）、环卫站等邻避设施不宜靠近民房、学校及医院等敏感设施；应急避难场所、防灾疏散通道等防灾设施应结合学校、绿地、广场等开敞空间和对外交通道路设置，避开塌方、滑坡泥石流及山洪等难以整治和防御的灾害高危害影响区。
- (2) 各类设施规模、布局、配置标准应符合相关专项规划、行业标准、管控要求和村庄建设实际；鼓励多种公共服务设施之间的复合使用。
- (3) 各类设施容积率原则上不大于2.0建筑密度、绿地率依据规划设计方案合理确定。建筑高度原则上不超过24米，且应满足消防、日照、通风等基本要求，如涉及重要景观地区、文保单位、传统村落、自然保护区等特定区域，还应符合景观风貌、历史文化、生态保护等特定的高度管控要求。

三、乡村产业项目

- (1) 乡村产业项目用地不得用于商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产开发，产业类型应符合《乡村振兴用地政策指南（2023年）》及其他相关政策法规的有关要求。
- (2) 新增工业、仓储物流用地容积率0.8-2.0，建筑密度30%-60%，绿地率不大于20%，且应符合《工业项目建设用地控制指标》（2023）相关规定；建筑高度原则上不超过24米，在满足消防安全的基础上，还应符合景观风貌、历史文化、生态保护等特定的高度管控要求。
- (3) 新增商业用地容积率原则上不大于2.0，建筑密度不大于60%，绿化率不小于20%；建筑高度原则上不超过24米，在满足消防、安全的基础上，还应符合景观风貌、历史文化、生态保护等特定的高度管控要求。
- (4) 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振兴的通知》要求，按照项目建设方案核算规划技术指标。

四、乡村风貌及历史文化保护管控

- (1) 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”用地，结合地理条件和文化背景等因地制宜开展绿化美化。
- (2) 加强农房风貌管控，村庄居民建筑色彩、形态及屋顶、墙面、门窗及相关施工工艺参照《英德市农村建房风貌管控指引》。
- (3) 深入挖掘乡村历史文化资源，在维持村庄传统空间形态、街巷肌理、建筑风貌的基础上，通过村庄有机更新的方式对老旧建筑和设施进行改造升级、功能转型，结合本地产业、文化和旅游资源，发展建设休闲旅游等，促进农文旅融合发展。
- (4) 利用农村建筑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。

五、附则

- (1) 本“通则式”村庄规划按程序报批后，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。
- (2) “通则式”村庄规划内容不得与法律法规、相关政策冲突，各地区可根据村庄类型和实际使用需求，进行适当补充调整。
- (3) “通则式”村庄规划实施过程中，底线管控、建设管控要求根据有关规定调整的、“通则式”村庄规划内容随之动态调整。
- (4) 具体项目建设管控要求需突破本编制规范规定的，由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。
- (5) 本编制规范实施后，国家、省、市相关规定有调整的，应按国家、省、市最新规定执行。

公示说明： 英德市波罗镇组织编制了《英德市波罗镇村庄规划管理通则》，根据《中华人民共和国城乡规划法》和《广东省城乡规划条例》等规定，需要进行方案草案公示，公开征求公众意见。

公示日期：2025年10月15日至2025年11月13日（30天）

公众意见需在公示期内提出，并采取以下方式反馈到波罗镇人民政府。

- 1、信件意见反馈邮寄地址：英德市波罗镇S258（波罗镇人民政府）。
2、咨询电话：0763-2541189