



英德市大湾镇村庄规划管理通则

(公示稿)

英德市自然资源局
英德市大湾镇人民政府

项目名称：英德市大湾镇村庄规划管理通则

委托方（甲方）：英德市自然资源局、英德市大湾镇人民政府

承担方（乙方一）：中工武大设计集团有限公司

城乡规划编制资质证书等级：甲 级

城乡规划编制资质证书编号：自资规甲字21420331

法定代表人：孙青林

承担方（乙方二）：西北综合勘察设计研究院

城乡规划编制资质证书等级：甲 级

城乡规划编制资质证书编号：自资规甲字21610190

土地规划编制资质证书等级：乙 级

土地规划编制资质证书编号：612025091

法定代表人：燕建龙

承担方（乙方三）：广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

城乡规划编制资质证书等级：乙级

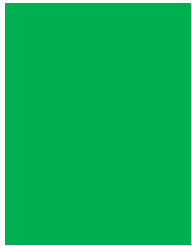
城乡规划编制资质证书编号：粤自资规乙字24440148

土地规划编制资质证书等级：乙级

土地规划编制资质证书编号：44217003

法定代表人：林志坚

规划编制时间：2026年06月



村庄规划管理通则文本

Content

目录

一、总则

二、大湾镇基本情况

三、耕地和永久基本农田

四、生态保护红线

五、城镇开发边界

六、村庄建设边界

七、历史文化保护线

八、自然灾害风险控制线及水源保护区

九、农村住房建设管控指引

十、乡村公共设施布局建设指引

十一、乡村产业设施布局建设指引

十二、乡村消防安全管控指引

十三、乡村公共设施布局建设指引

十四、乡村产业设施布局建设指引

附件1：村民住宅布局要求

附件2：村民建房样式指引

附件3：存量农房改造提升指引

附件4：公共空间建设要求

一、总则

1、编制目的

为科学指导和规范本镇村庄规划建设与管理，深入推进乡村振兴战略实施，统筹优化生产、生活、生态空间布局，提升人居环境，保护保护村庄自然风貌、历史文化和乡土特色，保障村民权益，促进资源集约利用与生态宜居，推动乡村振兴和乡村治理现代化，建设宜居宜业和美乡村，依据国家、省、市有关法律法规和政策文件，结合本镇村庄发展实际，编制《英德市大湾镇村庄规划管理通则》（以下简称通则）。

2、适用范围

本通则适用于大湾镇行政辖区内，位于城镇开发边界外，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。

本通则作为乡村地区实施国土空间用途管制、核发乡村建设项目规划许可的依据，可用于乡村地区的农民住房、乡村公共设施和乡村产业等乡村建设项目。农村住房涉及的用地类型为农村宅基地（0703地类）。乡村公共设施涉及的用地类型包括农村社区服务设施用地（0704地类）、公共管理与公共服务用地（08地类）、城镇村道路用地（1207地类）、交通场站用地（1208地类）、其他交通设施用地（1209地类）、公用设施用地（13地类）、绿地与开敞空间用地（14地类）等。乡村产业涉及的用地类型包括商业服务业用地（09地类）、工业用地（1001地类）、仓储用地（11地类）等。

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。

一、总则

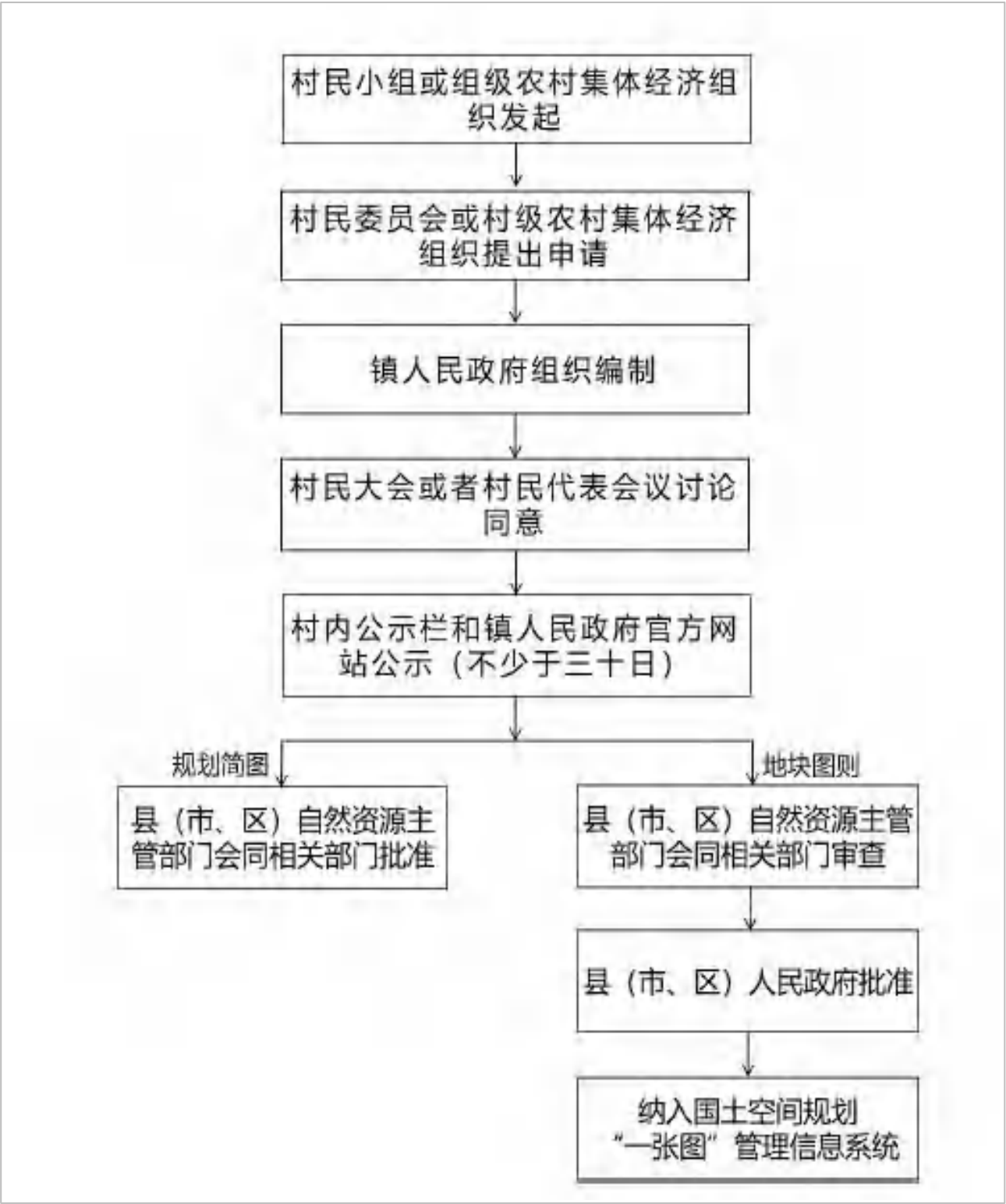
3、规划范围

本规划范围包括英德市大湾镇塆脚村、布心村、鸡蓬村、田心村、小联村、瑶排村、长山村、蓝山村、古道村、麻步村、上坝村、英建村、中步村、金湾居委会、青坑社区、茅塘村、上洞村17个行政村（社区）陆域范围，规划面积约381.96平方公里。

4、规划解释

- （1）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，通则内容随之动态调整。
- （2）具体项目建设管控要求需突破本通则规定的，由大湾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，报英德市人民政府审批。
- （3）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。

地块图则和规划简图审批参考流程



一、总则

5、编制依据

➤ 法律法规

- (1) 《中华人民共和国民法典》（2021年）；
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年）；
- (5) 《广东省城乡规划条例》（2013年）；
- (6) 《广东省河道管理条例》（2019年）；
- (7) 《广东省历史文化名城名镇名村保护条例》
- (8) 其他相关法律法规。

➤ 相关设计与规划

- (1) 《英德市国土空间总体规划（2021—2035年）》；
- (2) 《英德市幼儿园和中小学建设专项规划（2018—2035）》；
- (3) 《英德市供水专项规划（2022—2035年）》；
- (4) 《英德市县域农村生活污水治理专项规划(2020—2025)》；
- (5) 其他经依法批准的相关专项规划。

➤ 政策文件

- (1) 《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）；
- (2) 《自然资源部办公厅关于乡村地区“通则式”规划技术管理规定编制要求的通知》（自然资办发〔2025〕13号）；
- (3) 《关于印发〈英德市农村建房风貌管控指引〉的通知》（英自然资发〔2024〕23号）；
- (4) 《英德市农村宅基地审批管理办法》
- (5) 《清远市存量农房风貌分类提升指引》（2025年7月）
- (6) 《清远市“百千万工程”农房设计通用图集指引（新建）》（2025年7月）
- (7) 《清远市存量农房风貌分类提升指引》
- (8) 《清远市“三线一单”生态环境分区管控方案(2023年版)》
- (9) 《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护利用工作指引》；
- (10) 《关于进一步加强历史文化街区和历史建筑保护工作的通知》（建办科〔2021〕2号）；
- (11) 《清远市历史建筑修缮及传统村落内建筑新建、改建相关工作指引（试行）》；
- (12) 其他相关政策文件。

二、大湾镇基本情况

1、自然和社会发展概况

- **区位和行政区划。**大湾镇位于英德市西部、连江中游地带，东与大湾镇相连，南与黄花镇交界，西连阳山县，北接石牯塘镇，距英德市区约52公里。辖区总面积381.96平方千米，辖2个社区、15个行政村。
- **地理环境。**大湾镇以河谷冲积平地、缓坡台地、丘陵地貌为主，西部、北部多喀斯特石灰岩峰林，东部沿江为平缓河谷地带。整体地势西北偏高、东南平缓倾斜，连江横贯镇境腹地。属亚热带季风气候，温暖湿润，雨热同期，年均气温约20.6℃，年均降水量1850毫米。土壤以黄壤土、冲积沙壤土为主，沿江片区土层深厚、地力优良。
- **农业经济。**大湾镇主产水稻、花生、玉米、砂糖橘、油茶、蚕桑、蔬菜等，畜禽养殖与水产养殖规模稳定，是英德西部重要粮油、果蔬种植基地；特色种养突出，山地油茶、优质柑橘、林下畜禽成为乡村主导种养产业，形成规模化散户与合作社协同种植模式。
- **历史文化。**大湾镇人文底蕴深厚，因连江河道大弯道得名大湾。自古便是连江漕运重要码头，明清时期商贸集市繁荣。境内留存多处古宗祠、古码头遗址、古石桥、传统客家围屋建筑；瑶排村保留瑶族特色民俗文化，山歌、节庆、传统手工艺传承有序；存有多处百年古民居、古道遗迹，见证连江沿岸千年商贸迁徙与多民族交融历史。
- **旅游资源。**连江穿境而过，山水喀斯特风光秀丽。拥有瑶排瑶族风情村落、连江峡谷江岸风光、多处古码头旧址、山野溶洞景观；依托沿江生态打造滨水步道、田园采摘观光点；结合古圩街、宗族古祠打造乡土人文游线，联动周边浚洸古邑、黄花峰林形成西部山水人文旅游环线。
- **城乡及经济发展。**大湾镇为英德西部重点农业中心镇，稳步推进百千万工程建设。持续完善圩镇道路、供水排污、市场、文体广场等基础设施升级改造。产业以现代农业为根基，同步培育农产品初加工、仓储冷链；着力壮大油茶、柑橘、菜干等本土农产品产销链条，适度发展生态休闲农旅；圩镇作为片区商贸集散中心，辐射周边乡村物资流通。
- **乡村风貌。**镇内村落以客家聚居格局为主，多数村落保留风水塘、大宗祠居中的传统布局，老式民居多青砖瓦顶客家平房。圩镇周边交通便利的村庄大量拆旧建新，新式楼房集中连片，原有古村落肌理有所改变；石灰岩山区、偏远自然村空心化明显，老旧泥砖房闲置失修；瑶族瑶排村完整保留少数民族特色民居、寨门、节庆风貌，乡土特色辨识度高。

二、大湾镇基本情况

2、人口基本情况

- 大湾镇户籍人口33613人，常住人口18155人，人口流失较为严重。（数据来源大湾镇派出所，由于派出所系统问题，数据非准确，仅供参考。）
- 大部分行政村常住人口仅为户籍人口的三分之一，常住人口多为老人和留守儿童，人口空心化严重。

3、村庄基本情况

- 大湾镇共有17个行政村和社区，其中社区2个，行政村15个。村庄类型分为四类，集聚提升类7个，城郊融合类5个，特色保护类0个，撤并搬迁类3个。

各行政村（社区）村庄类型及人口信息

序号	行政村（社区）名称	村庄类型	户籍户数	户籍人口	常住人口
1	塆脚村	集聚提升类	821	3609	853
2	布心村	城郊融合类	1013	4050	2430
3	鸡蓬村	撤并搬迁类	998	4886	2095
4	田心村	城郊融合类	922	4193	1798
5	小联村	城郊融合类	1620	5669	2834
6	瑶排村	撤并搬迁类	519	2633	811
7	长山村	集聚提升类	1863	6519	3200
8	蓝山村	集聚提升类	504	2405	26
9	古道村	集聚提升类	1465	6641	1768
10	麻步村	撤并搬迁类	1070	4852	1908
11	上坝村	城郊融合类	729	2799	1003
12	英建村	城郊融合类	1549	6797	2366
13	中步村	集聚提升类	1676	5249	2560
14	金湾居委会	社区	--	--	--
15	青坑社区	社区	1015	5550	5000
16	茅塘村	集聚提升类	1182	5700	2822
17	上洞村	集聚提升类	1209	4654	2139
	合计	0	18155	76206	33613

二、大湾镇基本情况

各行政村（社区）“三区三线”划定面积（单位：公顷）

4、三区三线划定情况

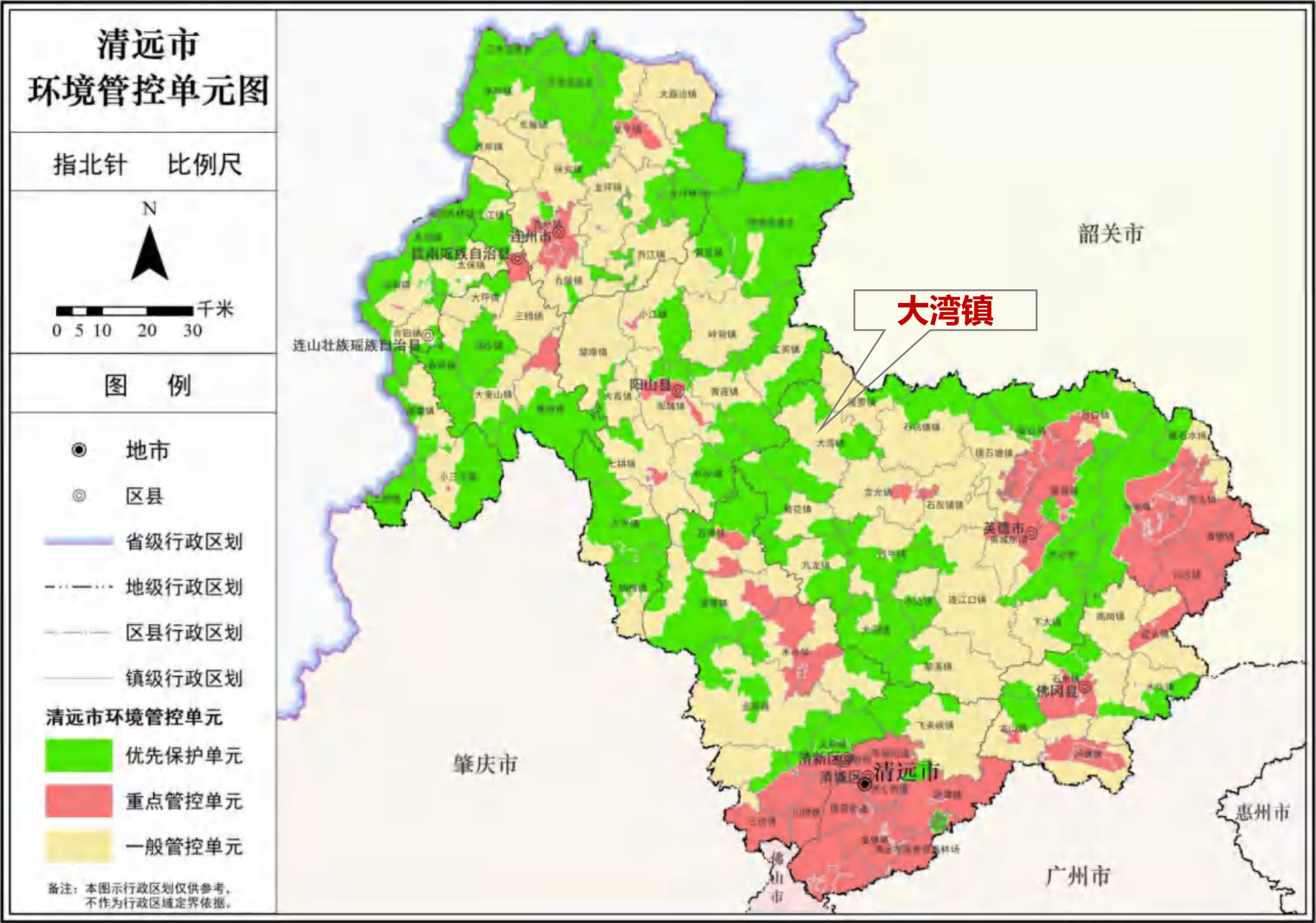
➤ 全镇划定永久基本农田面积4436.96公顷（各村（社区）矢量统计数据），划定生态保护红线面积8537.94公顷，划定城镇开发边界面积128.16公顷，村庄建设边界1068.67公顷。

序号	行政村（社区）名称	永久基本农田	生态保护红线面积	城镇开发边界	村庄建设边界规模
1	塆脚村	255.78	681.73	——	56.03
2	布心村	306.35	346.28	0.09	74.39
3	鸡蓬村	136.70	858.43	0.07	73.68
4	田心村	328.54	——	——	69.89
5	小联村	343.90	8.53	——	74.86
6	瑶排村	110.66	245.94	——	29.42
7	长山村	487.20	1178.13	——	90.68
8	蓝山村	17.54	937.75	——	22.15
9	古道村	420.66	2035.17	0.47	73.53
10	麻步村	232.76	——	0.07	70.58
11	上坝村	66.69	0.21	1.52	36.90
12	英建村	300.89	569.42	——	107.69
13	中步村	328.10	642.00	——	74.95
14	金湾居委会	120.06	——	99.76	20.55
15	青坑社区	239.82	305.35	26.18	38.91
16	茅塘村	465.41	199.54	——	82.60
17	上洞村	275.87	529.45	——	71.85
	合计	4436.96	8537.94	128.16	1068.67

二、大湾镇基本情况

5、“三线一单”生态环境分区管控情况

- 依据《清远市“三线一单”生态环境分区管控方案(2023年版)》，大湾镇被划分为三个优先保护单元、一个一般管控单元，按要求执行生态环境准入清单。优先保护单元涉及生态保护红线和一般生态空间；一般管控单元涉及水环境一般管控区、江河湖库岸线其他区域。



三、耕地和永久基本农田

1、耕地保有量

- 衔接上位国土空间总体规划，严格落实耕地保护任务,不得随意占用耕地;确需占用的，应符合法规政策占用条件，落实耕地占补平衡，并按规定办理相关审批手续。各行政村耕地保有量面积以上级文件下发为准。

2、永久基本农田

- 全镇划定永久基本农田面积4436.96公顷。永久基本农田依法划定后，未经批准不得擅自占用或改变用途。永久基本农田不得转为林地、草地、园地等其他农用地及农业设施建设用地。禁占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼;严禁占用永久基本农田种植苗木、草皮等用于绿化装饰以及其他破坏耕作层的植物;严禁占用永久基本农田挖湖造景、建设绿化带;严禁新增占用永久基本农田建设畜禽养殖设施、水产养殖设施和破坏耕作层的种植业设施。禁止闲置、荒芜、破坏永久基本农田行为。一般建设项目不得占用永久基本农田，国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实难以避让永久基本农田的，涉及农用地转用或土地征收的，必须经国务院批准。重大建设项目、生态建设、灾毁等占用或减少永久基本农田的，按照数量不减、质量不降的要求，在可以长期稳定利用的耕地上落实永久基本农田补划任务。
- 各行政村(社区)永久基本农田情况如右表。

各行政村（社区）永久基本农田面积(单位：公顷)

序号	行政村（社区）名称	永久基本农田
1	塆脚村	255.78
2	布心村	306.35
3	鸡蓬村	136.70
4	田心村	328.54
5	小联村	343.90
6	瑶排村	110.66
7	长山村	487.20
8	蓝山村	17.54
9	古道村	420.66
10	麻步村	232.76
11	上坝村	66.69
12	英建村	300.89
13	中步村	328.10
14	金湾居委会	120.06
15	青坑社区	239.82
16	茅塘村	465.41
17	上洞村	275.87
	合计	4436.96

四、生态保护红线

- 衔接上位国土空间总体规划，本次编制范围内涉及生态保护红线8537.94公顷。
- 依据 2022 年(142)号文件《自然资源部生态环境部国家林业和草原局关于加强生态保护红线管理的通知》、粤自然资发(2023)11 号《广东省自然资源厅广东省生态环境厅广东省林业局关于严格生态保护红线管理的通知(试行)》相关管控内容，生态保护红线是国土空间规划中的重要管控边界，生态保护红线内自然保护地核心保护区外，禁止开发性、生产性建设活动，在符合法律法规的前提下，生态保护红线内允许开展的有限人为活动。国家重大项目涉及生态保护红线内自然保护区、饮用水水源保护区、风景名胜区等区域，需同时符合相关法律法规规定，先行完成相关区域的审核审批工作后，再办理用地审批。占用生态保护红线的国家重大项目，应严格落实生态环境分区管控要求，依法开展环境影响评价。

各行政村（社区）生态保护红线面积（单位：公顷）

序号	行政村（社区）名称	生态保护红线
1	塆脚村	681.73
2	布心村	346.28
3	鸡蓬村	858.43
4	田心村	0
5	小联村	8.53
6	瑶排村	245.94
7	长山村	1178.13
8	蓝山村	937.75
9	古道村	2035.17
10	麻步村	0
11	上坝村	0.21
12	英建村	569.42
13	中步村	642.00
14	金湾居委会	0
15	青坑社区	305.35
16	茅塘村	199.54
17	上洞村	529.45
	合计	8537.94

五、城镇开发边界

- 衔接上位国土空间总体规划，明确城镇开发边界面积和管控要求。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。至2035年，大湾镇落实城镇开发边界128.16公顷。

各行政村（社区）城镇开发边界（单位：公顷）

序号	行政村（社区）名称	城镇开发边界
1	塆脚村	——
2	布心村	0.09
3	鸡蓬村	0.07
4	田心村	——
5	小联村	——
6	瑶排村	——
7	长山村	——
8	蓝山村	——
9	古道村	0.47
10	麻步村	0.07
11	上坝村	1.52
12	英建村	——
13	中步村	——
14	金湾居委会	99.76
15	青坑社区	26.18
16	茅塘村	——
17	上洞村	——
	合计	128.16

六、村庄建设边界规模

- 衔接上位国土空间总体规划，落实村庄建设边界。
- 村庄建设边界范围内，经营性用地（含商业、工业、仓储等用地）可以用于公益性用地（含公共管理与公共服务、公用设施等用地），经营性用地和公益性用地在各自类别内部可以相互调剂使用。允许村集体在村民同意的前提下，依法把废弃、闲置的集体公共设施用地按程序转变为集体经营性建设用地使用，项目需符合环境保护、产业发展等要求。
- 对满足“一户一宅”政策村民建房需求、有村庄公共设施建设需求，对空间区位有特殊要求的零星文化旅游设施、邻避设施项目等，在符合耕地保护和生态保护红线等政策要求的基础上，确需在村庄建设边界外选址的，可按政策利用建设用地周转规模给予用地规模保障。
- 各行政村（社区）村庄建设边界规模情况如右表：

各行政村（社区）村庄建设边界规模（单位：公顷）

序号	行政村（社区）名称	村庄建设边界
1	塆脚村	56.03
2	布心村	74.39
3	鸡蓬村	73.68
4	田心村	69.89
5	小联村	74.86
6	瑶排村	29.42
7	长山村	90.68
8	蓝山村	22.15
9	古道村	73.53
10	麻步村	70.58
11	上坝村	36.90
12	英建村	107.69
13	中步村	74.95
14	金湾居委会	20.55
15	青坑社区	38.91
16	茅塘村	82.60
17	上洞村	71.85
	合计	1068.67

七、历史文化保护线

- 大湾镇域已公布的文物保护单位共1处，为省级文物保护单位。
- 严格落实历史文化保护线要求，禁止在历史文化保护线范围内进行影响历史风貌的各类建设行为。不允许随意改变文物保护单位原有状况、面貌及环境。如需进行必要的修缮，应依法办理审批手续。
- 严格保护古树名木、大树老树资源，涉及古树、老树迁移、砍伐的情况，必须充分征求专家、公众的意见,依法从严审批，非政策规定特殊情况不得迁移古树名木。
- 未划定公布保护范围的文物保护单位，执行临时保护范围，古墓葬、古建筑、近现代重要史迹及代表性建筑及其他类型文物保护单位保护范围界线从文物本体边界外扩5米；古遗址、石窟寺及石刻保护范围从最外侧有遗迹现象点以外外扩30米。

各行政村（社区）文物保护单位信息表

序号	文保单位名称	保护级别	坐落位置
1	文英书院	省级文物保护单位	大湾镇金湾居委会

各行政村（社区）文物保护单位信息表（单位：公顷）

序号	行政村（社区）名称	历史文化保护线
1	塆脚村	——
2	布心村	——
3	鸡蓬村	——
4	田心村	——
5	小联村	——
6	瑶排村	——
7	长山村	——
8	蓝山村	——
9	古道村	——
10	麻步村	——
11	上坝村	——
12	英建村	——
13	中步村	——
14	金湾居委会	0.32
15	青坑社区	——
16	茅塘村	——
17	上洞村	——
	合计	0.32

八、自然灾害风险控制线及水源保护区

1、地质灾害隐患点、洪涝灾害风险控制线

- 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。
- 经英德市级部门数据核实，大湾镇全域不涉及洪涝灾害控制线和地质灾害隐患点。

2、强降雨期间地质灾害重点防御一张图

- 贯彻省自然资源厅政策，按照大湾镇及各村强降雨期间地质灾害重点防御一张图，执行防御响应措施，保障人民财产和生命安全。

强降雨期间地质灾害重点防御措施表

预警等级	防御等级及响应措施		
	一级防御区	二级防御区	三级防御区
地质灾害一级(红色)预警	转移避险	转移避险	转移避险
地质灾害二级(橙色)预警	转移避险	转移避险/居家避险	居家避险
地质灾害三级(黄色)预警 /气象暴雨红色预警	居家避险	居家避险/巡排查	巡排查
地质灾害四级(蓝色)预警 /气象暴雨橙色、黄色预警	巡排查	巡排查	关注天气

八、自然灾害风险控制线及水源保护区

3、河道管理线管控线

- 依据河道管理线划定情况，大湾镇涉及连江、深水坑和黄洞河河道管理线。
- 依据《广东省河道管理条例》、《清远市国土空间规划管理技术规定及计算规则》（2024年）等相关规定加强河道管理，维护河势稳定，保障防洪安全改善河道生态环境，挥河道综合功能。
- 河道治理和利用应当符合有关区划、规划、防洪标准、通航标准和其他有关技术要求，确保堤防安全，维护河势稳定，保障行洪和航运畅通，改善河流生态环境。河道治理应当尊重河流自然属性，维护河流自然形态，在保障防洪安全前提下优先采用生态工程治理措施。
- 在河道管理线范围内建设跨河、穿河、穿堤、临河的桥梁、码头、道路、渡口、管道、缆线、取水、排水、公共休闲、景观等工程设施，应当符合防洪标准以及有关技术要求，不得影响河势稳定、危害堤防安全。其工程建设方案应当按照河道管理权限，报县级以上人民政府水行政主管部门审查同意；未经审查同意，不得开工建设。
- 在河道管理范围内禁止建设房屋等妨碍行洪的建筑物、构筑物。
- 建筑红线退让河涌的距离应满足水利部门的规定，且其退让河道规划蓝线最小距离不得小于10米，沿排洪渠两侧（有规划道路的除外）新建建筑物，其后退排洪渠规划蓝线的距离除有关规划另有规定外，不得小于7米。

4、水源保护区

- 依据《清远市引用水源水质保护条例》、《清远市集中式饮用水水源保护区名录（2023年）》等法规和文件，规范全市集中式饮用水水源保护区管理与保护，明确已批复饮用水水源保护区的级别及管理要求，严格落实饮用水水源保护区监管责任，实施饮用水水源保护区分类名录管理。
- 按要求严格保护大湾镇域内的分散式引用水源。分散式饮用水源地保护范围的划定，由饮用水源所在地的乡镇人民政府征求相关村（居）民委员会、村民小组、村民意见后依照国家相关技术规范提出划定方案，经县级人民政府水行政主管部门审定后，报县级人民政府批准。

九、农村住房建设管控指引

1、农村建房选址负面清单

村民住宅、乡村公共服务设施、农村基础与公用设施用地、乡村产业等项目建设不得在下列地点或地段选址：

- ① 山体滑坡、泥石流、危岩、塌陷等地质灾害易发区或次生灾害隐患易发地段、洪涝灾害危险地段；
- ② 永久基本农田保护区、河湖管理范围线内不得建设的区域、饮用水水源一级保护区、生态公益林、天然林、天然水源区域、20年一遇洪水水位线以下区域；
- ③ 可能占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道的区域；
- ④ 危险化学品生产企业、危险化学品储存仓库或危房边；
- ⑤ 输油、输气管道上、高压供电走廊下；
- ⑥ 法律、法规禁止建设建(构)筑物的其他区域。

2、农村住房选址指引

- ① 适度集聚紧凑布局，为未来发展留有余地，达到有利生产、方便生活的目的。
- ② 根据《广东省农村削坡建房风险点排查整治工作指引（试行）》规定，严格控制利用山体削坡建房，确实无法避让的，应治理达到安全标准及相关要求后方可作为选址用地。
- ③ 农民建房选址需在划定的村庄建设边界内，不得破坏生态环境、毁坏古木古树、损毁历史文化遗产建筑。

3、农村住房审批管理

- ④ 严格按照《英德市农村宅基地审批管理办法》进行宅基地申报和审批。
- ⑤ 村民住房选址应优先利用存量建设用地，严格落实“一户一宅”政策，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，可以按照符合规划办理用地审批手续。
- ⑥ 在城市、镇规划区范围内的农村宅基地每户用地面积不得超过100平方米，其他地区的农村宅基地每户用地面积不得超过150平方米。房屋总楼层数应当控制在3层半及以下；房屋首层层高应当控制在4.2米以下，二层及以上每层层高控制3.3米以下；单栋房屋建筑总面积控制在500平方米以下(不含500平方米)。
- ⑦ 经批准易地建造住宅的，应当严格按照“建新拆旧”要求将原宅基地交还给村集体。
- ⑧ 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。

九、农村住房建设管控指引

4、农村住房退距管控

新建乡村住宅临路方向应与同侧相邻建筑外墙面边界齐平；宅间巷道宽度不小于2米，新建村民住宅退让水库边不小于20米，退让山体自然坡脚线不小于15米，退让巷道不小于1米，退让国道、省道、县道 、乡道公路用地（含规划公路）外缘依次不少于20米、15米、10米、5米；退让高速公路、铁路应符合相关规定要求；建筑退距应满足消防间距、日照间距等规定要求。

5、村民住房风貌管控

参考《清远市农村住宅设计通用图集》、《英德市农村建房风貌管控指引》等文件,村民住宅外墙色彩以浅色基调(如白色、乳白色、米黄色等)为主色调，避免使用红、蓝等艳丽色彩，同时需符合村庄整体景观风貌控制性要求。

6、宅基地需求情况

因三清三拆等历史遗留问题，部分村庄居民点宅基地新增需求较大，各村宅基地保障情况如右图：

各行政村（社区）宅基地分户需求统计表

序号	行政村（社区）名称	新增宅基地需求（户数）
1	塆脚村	22
2	布心村	60
3	鸡蓬村	30
4	田心村	20
5	小联村	30
6	瑶排村	20
7	长山村	20
8	蓝山村	77
9	古道村	77
10	麻步村	94
11	上坝村	1
12	英建村	20
13	中步村	76
14	金湾居委会	——
15	青坑社区	80
16	茅塘村	200
17	上洞村	63
	合计	890

九、农村住房建设管控指引

7、存量农房改造提升

- 分区域管控指引。根据《清远市存量农房风貌分类提升指引》，提出分类推进存量农房风貌改造，连线连片提升乡村空间品质，重点对“沿城市出入口、沿重要交通线、沿重要滨水区和沿重要风景区等城市“四沿”区域及其视线可及范围进行风貌提升，加强管控，根据不同类型的农房采用下列推荐做法进行提升改造。
- 提升改造分类及要素。将存量农房风貌改造提升分为三类:传统农房改造、现代农房改造(微改造、重点改造)、其它农房改造，分别对屋顶、墙面、门窗、空调机位、店招等六大类、11小类要素进行改造提升，提出技术措施与具体要求，分类引导存量农房风貌品质改造提升。

表：重点区域存量农房风貌提升做法一览表

管控区域			管控要求	推荐做法	备注
重点区域	沿城市出入口	以高速公路收费站、火车站、高铁站、机场等城市出入口、典型镇、典型村等示范点以及上述区域的视线可及范围作为风貌展示的重点窗口。	建筑风貌管控：整体色彩以白色、浅米色等淡雅色调为主，少数民族地区以符合地域特色色调为主，农房风貌改造应与整体风貌相协调。建筑屋顶应采用平顶、小坡檐及传统坡屋顶相结合的形式。	传统农房提升做法：以修旧如旧为原则，采取五种措施进行提升。 现代农房提升做法：屋顶：采用平顶、小坡檐及传统坡屋顶相结合的形式。 墙面：采用粉刷墙体，清洁整理，增加民族特色元素等做法。 门窗：采用统一更换，增加门窗套线条两种做法。 空调位：采用统一位置，装饰格栅遮挡的做法。 店招广告：采用规范尺寸、位置的做法。 装饰：采用增加勒脚做法。	鼓励有条件地区对现状农房进行“光伏+建筑”改造；加强装配式构件应用，推广使用集成化、模块化、标准化及通用化的预制建筑部件；在风貌协调的前提下鼓励使用现代新材料。
	沿重要交通线	沿省际边界线、国道、省道、高速公路、铁路沿线等交通要道及其视线可及范围。	外墙在保持整洁、干净的基础上增设广府、客家或少数民族特色符号。 加强沿街三线及六乱治理。		
	沿重要滨水区	沿江、沿河、沿湖泊、水库及其视线可及范围。			
	沿重要风景区	沿历史文化类、自然生态类风景区及其视线可及范围。			针对传统村落保护应加强与原有保护规划的衔接，严格落实保护规划管控要求，改造提升与整体风貌不协调的情况。

表：改造分类及要素提升做法一览表

序号	类别	传统农房改造	现代农房		其它农房改造
			微改造	重点改造	
一	屋顶	1、屋顶修复	1、增加坡檐、修复压顶	1、增加坡檐、压顶、坡顶、山墙	拆除或更换
		——	2、栏杆修复或翻新	2、增加光伏屋顶	
二	墙面	2、清洗清洁	3、清洗清洁及翻新	3、喷涂真石漆	拆除或结构加固
		3、墙身修复	4、增加腰线、勒脚	4、增加腰线、勒脚	
		——	5、墙身修复	5、适度增加墙身装饰、民族特色元素	
三	门窗	4、翻新或统一更换	6、清洁修复或更换	6、清洁修复或更换	拆除或更换
		5、翻新或统一更换	7、增加窗套	7、增加窗套	
		——	8、清理修复或更换防盗网	8、增加窗花或更换防盗网	
四	空调机位	——	9、装饰格栅遮挡	9、装饰格栅遮挡	——
五	店招	——	10、统一高度及边框	10、统一高度及边框	
六	其它	——	11、庭院清杂及增绿、院墙提升	11、庭院清杂及增绿、院墙提升	

十、乡村公共设施布局建设指引

1、乡村公共设施用地类型

- 乡村公共设施涉及的用地类型包括农村社区服务设施用地（0704地类）、公共管理与公共服务用地（08地类）、城镇村道路用地（1207地类）、交通场站用地（1208地类）、其他交通设施用地（1209地类）、公用设施用地（13地类）、绿地与开敞空间用地（14地类）等。

2、乡村公共设施用地选址

- 乡村公共设施项目用地选址不得占用永久基本农田和生态保护红线、不突破国土空间规划建设用地指标等约束条件、不得破坏生态环境和乡村风貌，不得位于存在地质灾害、洪涝风险等安全隐患，不得占用历史保护、生态保护、河道管理范围、区域输油输电廊道等法律法规禁止建设区域。公共设施选址优先利用现有低效建设用地、闲置地和废弃地，公共设施建筑不得影响周边村民住宅建筑日照和通风需求，需满足安全退距和消防规范相关要求。
- 乡村社区生活圈服务设施配置要求、建设标准参照乡村公共服务和基础设施相关规范标准确定。

3、乡村公共设施控制指标

- 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。

乡村公共设施用地开发强度通用规定表

用地类型	容积率（FAR）	建筑高度（米）
农村社区服务设施用地（0704地类）	≤3.0	24m
公用设施用地（13地类）	≤2.0	24m

十、乡村公共设施布局建设指引

4、乡村公共设施用地核发规划许可情形

- ① 同时满足不改变用途、不扩大用地面积、不提高容积率和建筑高度情形重建、翻建的，结合现状建设情况、规划设计方案等明确规划条件，依据通则核发规划许可；
- ② 新建、改建、扩建的，按照乡村公共服务设施、公用设施用地开发强度通用规定明确规划条件，依据通则核发规划许可；
- ③ 对空间区位有特殊要求的邻避设施项目（如垃圾中转站）、公共管理与公共服务用地等其他情形的，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。

5、乡村公共设施建筑退线指引

- 新建、改建、扩建的乡村公共设施建（构）筑物退让道路红线、城市高架路、立交、高速公路、城市轨道、铁路交通控制线、水系、河涌、排洪（涝）渠、灌溉渠、用地红线要求，参照《清远市国土空间规划管理技术规定及计算规则》等确定，不得影响周边村民住宅建筑日照和通风需求，须符合日照、消防、卫生、环保、防灾、交通需求、工程管线埋设等相关要求。当建设用地相邻农用地、未利用地时，对退让用地红线距离不作强制性要求。

十一、乡村产业设施布局建设指引

1、乡村产业设施用地类型

乡村产业涉及的用地类型包括商业服务业用地（09地类）、工业用地（1001地类）、仓储用地（11地类）。

2、乡村产业设施用地选址

村庄建设边界内直接服务种植养殖业的农产品加工、电子商务、仓储保鲜冷链、产地低温直销配送等乡村产业，单个项目用地规模不超过30亩，规模超过30亩的农产品加工宜在县城或乡镇城镇开发边界内集中布局。项目用地选址不得占用永久基本农田和生态保护红线、不突破国土空间规划建设用地规模等约束条件、不破坏生态环境和乡村风貌、不得用于商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产开发，并符合相关政策法规和规范标准要求。

3、乡村产业用地核发规划许可情形

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。

4、乡村产业用地建筑退线指引

乡村产业用地的建（构）筑物退让道路红线、城市高架路、立交、高速公路、城市轨道、铁路交通控制线、水系、河涌、排洪（涝）渠、灌溉渠、用地红线要求，参照《清远市国土空间规划管理技术规定及计算规则》确定，不得影响周边村民住宅建筑日照和通风需求，须符合日照、消防、卫生、环保、防灾、交通需求、工程管线埋设等相关要求。当建设用地相邻农用地、未利用地时，对退让用地红线距离不作强制性要求。

十二、乡村消防安全管控指引

执行“预防为主、防消结合”的消防工作方针和“以人为本、科学实用、技术先进、经济合理”的规划原则。

（1）参照《农村防火规范》（GB50039-2010）相关要求，村庄集中居民点、易燃可燃材料堆场宜设置室外消防给水，采用消防、生产、生活合一的给水系统，消防供水不满足灭火救援情况下，利用河流、水塘、水井等作为消防备用水源及取水点，在合适位置建设消防水泵。

（2）结合各村现有村委小组情况组建村庄义务消防队，按照《广东省社区（村）微型消防站建设标准（试行）》标准配备装备和人员。

（3）以党群服务中心为消防指挥中心，定期检查村庄及周边区域防火安全管理，将公共服务设施及祠堂、人群集中地、森林作为重点防火单位，利用广场、农田等开敞空间作为消防疏散地。

（4）根据《建筑设计防火规范》（GB50016）、《建筑防火通用规范》（GB55037）相关标准要求，民用建筑周边应设置可通行消防车并与外部公路或街道连通的道路，同时加快清除道路上堆积的建筑垃圾，恢复道路的通行功能，梳理村内私搭乱接的电线，保证消防车道路的净宽度和净高度应满足消防车安全、快速通行的要求，如消防通道有效宽度不小于4米，净高不小于4米，未涉及高层建筑时，转弯半径不小于9米，涉及高层建筑时，转弯半径不应小于12米。

（5）结合《英德市人民政府办公室关于印发〈英德市电动自行车安全隐患全链条整治行动实施方案〉的通知》要求，规范电动车集中停放场地建设标准，引导电动车集中停放，并配置符合安全要求的充电设施，建设平安乡村。

（6）加强农房建筑消防管控，要求已设置防盗网的农房开设“逃生窗”。

十三、乡村公共空间管控指引

1、整体风貌管控

- 加强与自然山水融合协调，延续乡村传统风貌、尊重村庄原有传统格局；结合道路、河湖、林田等现状资源规划具有景观游憩、生态防护功能的公共空间，保护自然生态和乡土人文环境。

2、公共空间建设

- **完善整体布局。**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、既有建设相协调、具有地域文化气息的公共空间；不得占用永久基本农田建设小花园、小公园；不得违反村庄规划，要先规划、后建设，合理布局；不得强行建设、摊派或政府大包大揽，要坚持农民主体，充分尊重农民意愿；不得照搬城市模式，脱离农村实际，贪快求洋，破坏乡村风貌、自然生态。
- **提升人居环境。**推进“污水、垃圾、厕所”农村人居环境三大革命，落实管维长效机制；做好“四小园”和公共活动广场提升建设，推动村庄的清洁和美化；
- **推动乡土绿化。**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，因地制宜开展绿化美化。选择村花乡草、果树蔬菜等农家常见植物，经济实惠、易于养护，打造原汁原味的田园风光，适当加上指示牌。优先选用本土、乡土材料，可选择木板、木桩、毛石、卵石、砖砌、仿生竹等；
- **落实《广东省村庄绿化用地负面清单》。**1. 禁止占用永久基本农田；2. 禁止违反各级国土空间总体规划和村庄规划；3. 禁止在生态保护红线、自然保护地核心保护区等生态空间管控区域违规开展绿化；4. 禁止违规占用耕地绿化造林，确需占用的，必须依法依规严格履行审批手续；5. 禁止填湖绿化，禁止在河湖管理范围内种植阻碍行洪的林木；6. 不得随意变更绿化相关规划，不得擅自改变绿化用地面积性质和用途。

十三、乡村公共空间管控指引

3、禽畜养殖管理

- 禁止在下列区域内建设畜禽养殖场、养殖小区：饮用水水源保护区，风景名胜区；自然保护区的核心区和缓冲区；城镇居民区、文化教育科学研究区等人口集中区域；重要河流岸带；法律、法规规定的其他禁止养殖区域。
- 实现人畜分离、家畜集中圈养。在尊重村民群众的基础上，逐步引导农户拆除门前屋后原有的养殖圈舍。指导村民将拆除原有圈舍后遗留的禽畜粪污、污水进行无害化处理。充分利用农村闲置土地，合理规划、设计和建设农村禽畜集中圈养区，将村民生活区和禽畜养殖区划分开来，实行统一标准化养殖。
- **新建、改建、扩建畜禽养殖场、养殖小区：**应当符合畜牧业发展规划、畜禽养殖污染防治规划，满足动物防疫条件，并进行环境影响评价。对环境可能造成重大影响的大型畜禽养殖场、养殖小区，应当编制环境影响报告书；其他畜禽养殖场、养殖小区应当填报环境影响登记表。大型畜禽养殖场、养殖小区的管理目录，由国务院环境保护主管部门商国务院农牧主管部门确定。
- **对现有散养户、养殖户、养殖场的管理：**明确严禁在禁养区内从事任何养殖行为，对非禁养区内的散养户，暂不做具体要求，但必须实施圈养，不得放牧。对新增的养殖场进入生产环节后纳入现有规模养殖场管理。

十四、乡村用地发展管控指引

- 划定有条件建设区面积31.26公顷。
- 有条件建设区是村庄项目意向用地，位于英德市国土空间总体规划村庄建设用地外，且不与生态保护红线、永久基本农田等底线控制要素冲突的区域，作为村庄预留的发展空间，可为未来上位规划调整提供参考，优先纳入国土空间总体规划村庄用地调整范围。
- 有条件建设区开发使用需严格遵循国土空间规划管控要求，须在所属的上级国土空间总体规划中落实，并完成法定审批程序后方可实施建设活动。

各行政村（社区）有条件建设区划定情况(单位：公顷)

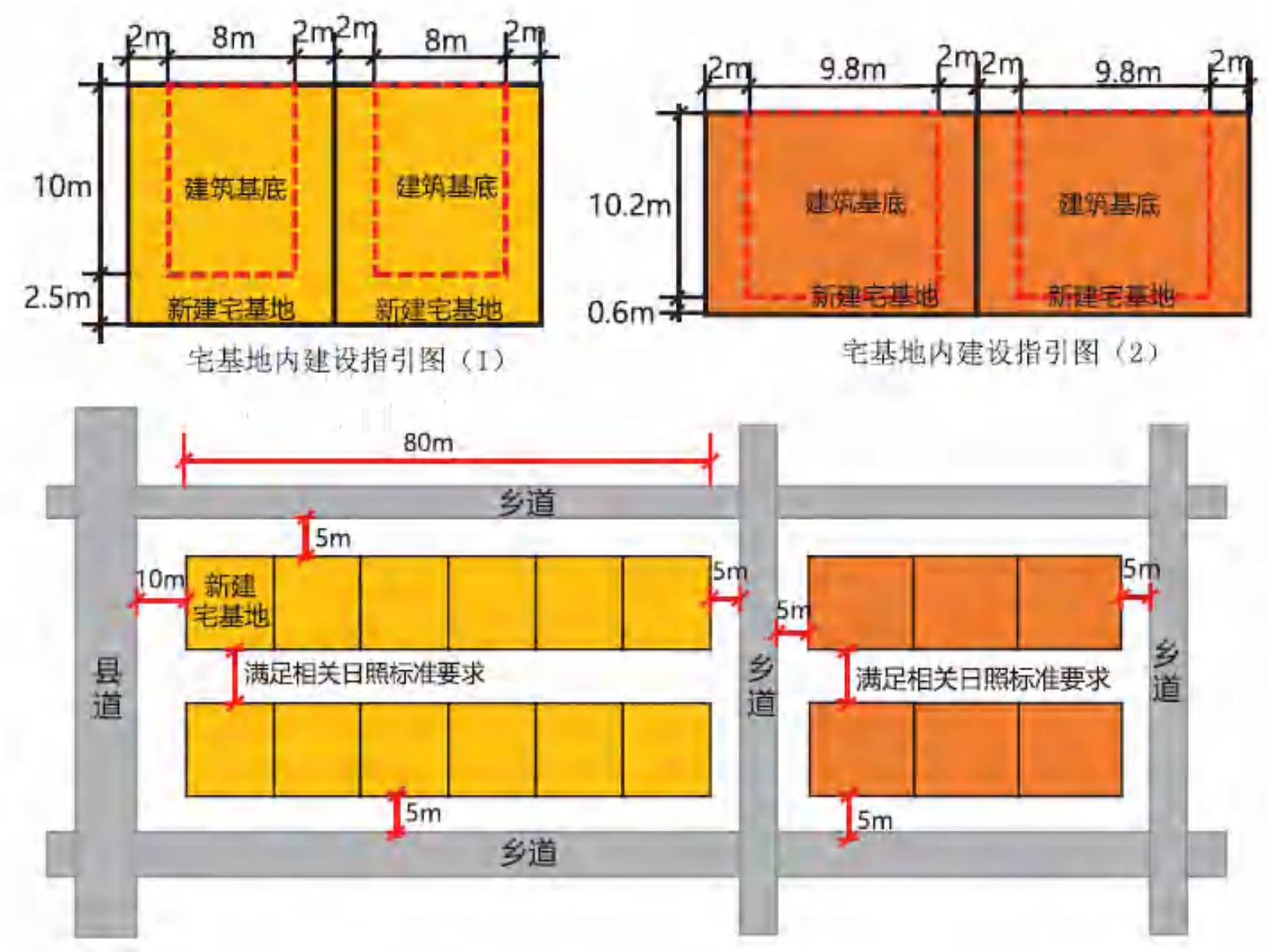
序号	行政村（社区）名称	有条件建设区面积
1	塆脚村	1.53
2	布心村	0.46
3	鸡蓬村	0.74
4	田心村	0.86
5	小联村	7.08
6	瑶排村	1.25
7	长山村	1.94
8	蓝山村	0.16
9	古道村	1.23
10	麻步村	0.87
11	上坝村	2.17
12	英建村	8.8
13	中步村	1.23
14	金湾居委会	—
15	青坑社区	0.92
16	茅塘村	0.15
17	上洞村	1.87
	合计	31.26

附件1：村民住宅布局要求

1、集中连片式宅基地建房要求

宅基地细分。在村庄建设边界内明确村民集中建房区域范围及安置户数，并按标准细分单户宅基地并编号，村民建房可在编号宅基地中选择。

宅基地内建设指引。村民建房需按照《清远市“百千万工程”农房设计通用图集(2025年)》及《英德市农村建房风貌指引》(2024年)，满足与宅基地边界的退距要求。

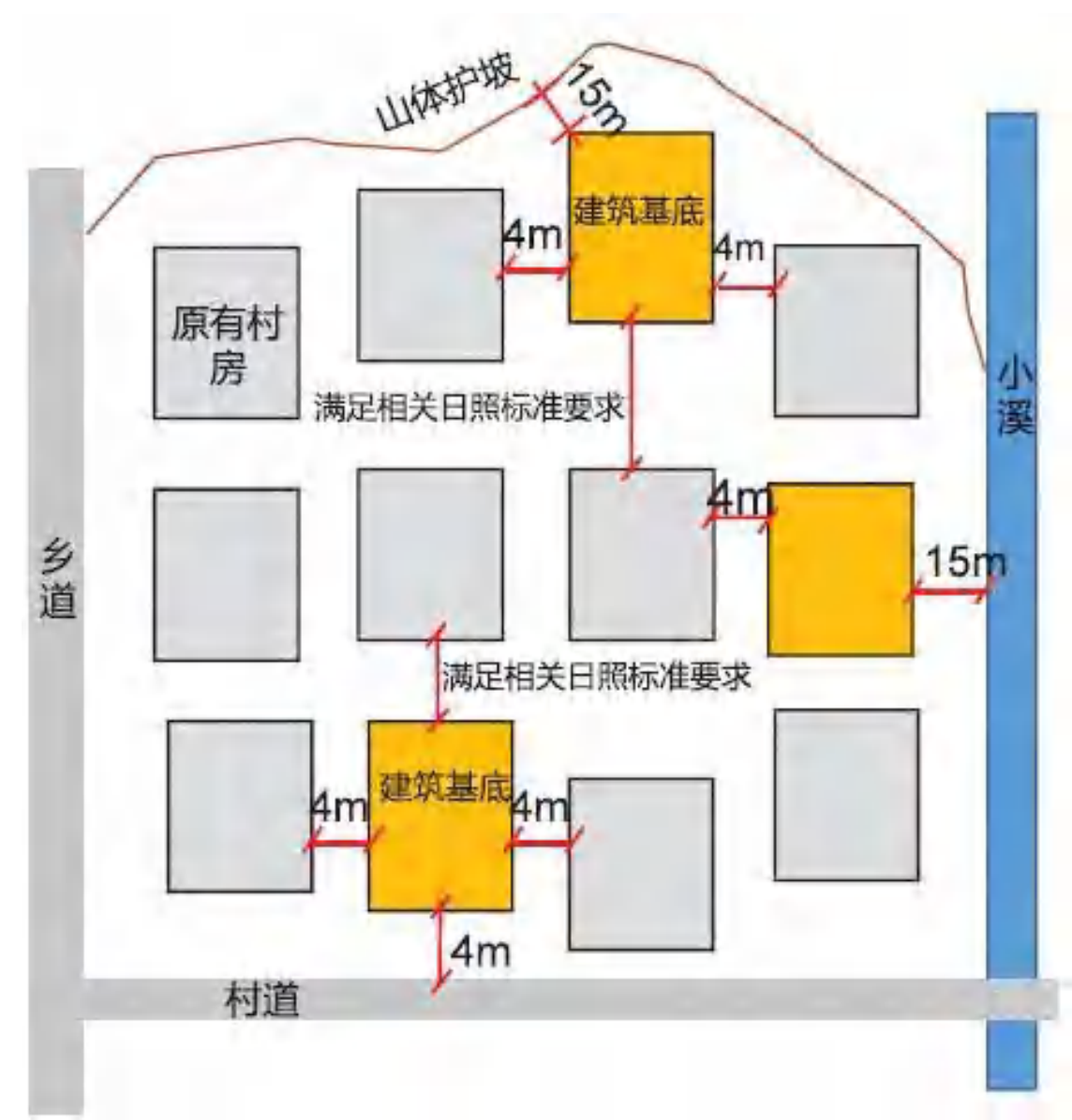


集中连片式村民建设管控指引图

附件1：村民住宅布局要求

2、插花式宅基地建房要求

采用插花方式建设住宅需按照相关管控指引进行平面布局，并征求周边村民意见。与周边道路、河流等后退需满足《清远市“百千万工程”农房设计通用图集(2025年)》及《英德市农村建房风貌指引》(2024年)的相关要求。



插花式村民建设管控指引图

英德市农村住宅设计通用图集

英德市农村住宅设计通用图集索引

序号	户型	层数	宅基地面积（m²）	建筑基底面积（m²）	建筑面积（m²）	建筑高度（m）
1	户型A	二	88m²	88m²	159m²	7.4m
2	户型B	三层半	80m²	80m²	312m²	13.25m
3	户型C	三	80m²	80m²	274m²	10.30m
4	户型D	三层半	84m²	84m²	327m²	12.05m



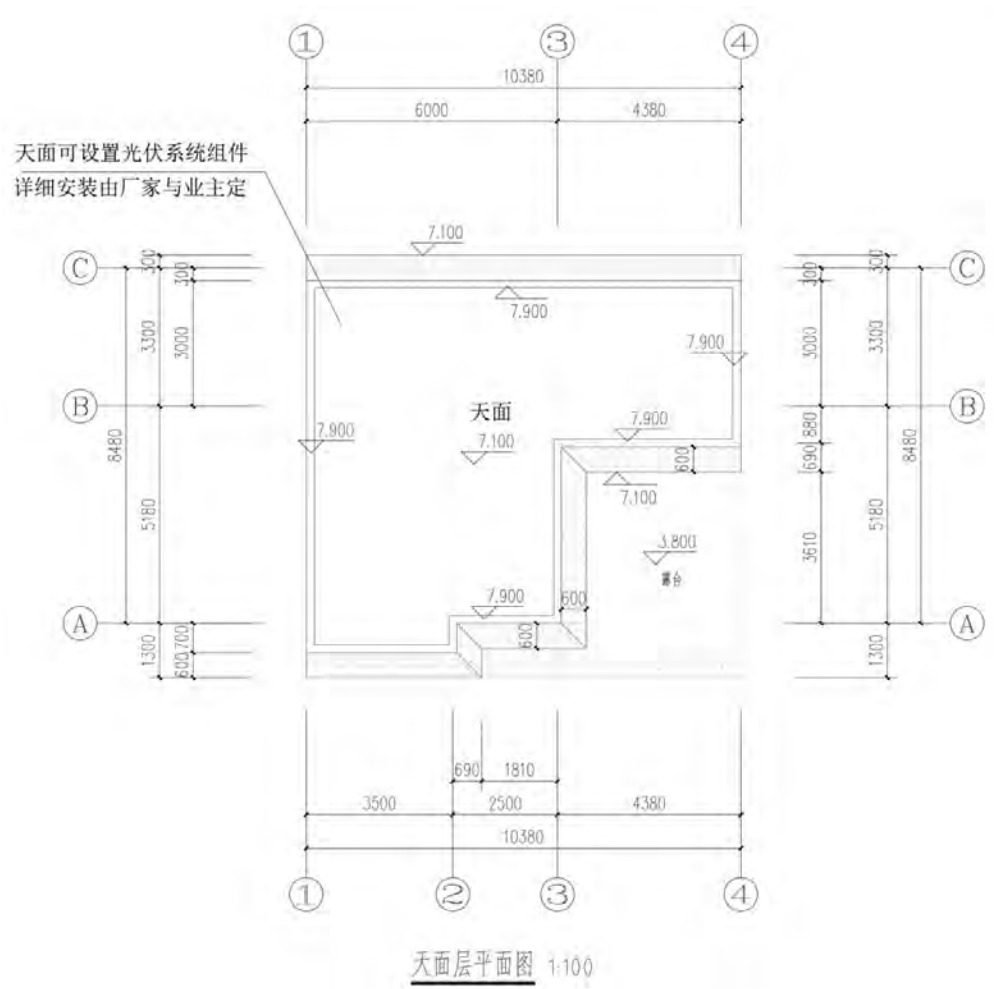
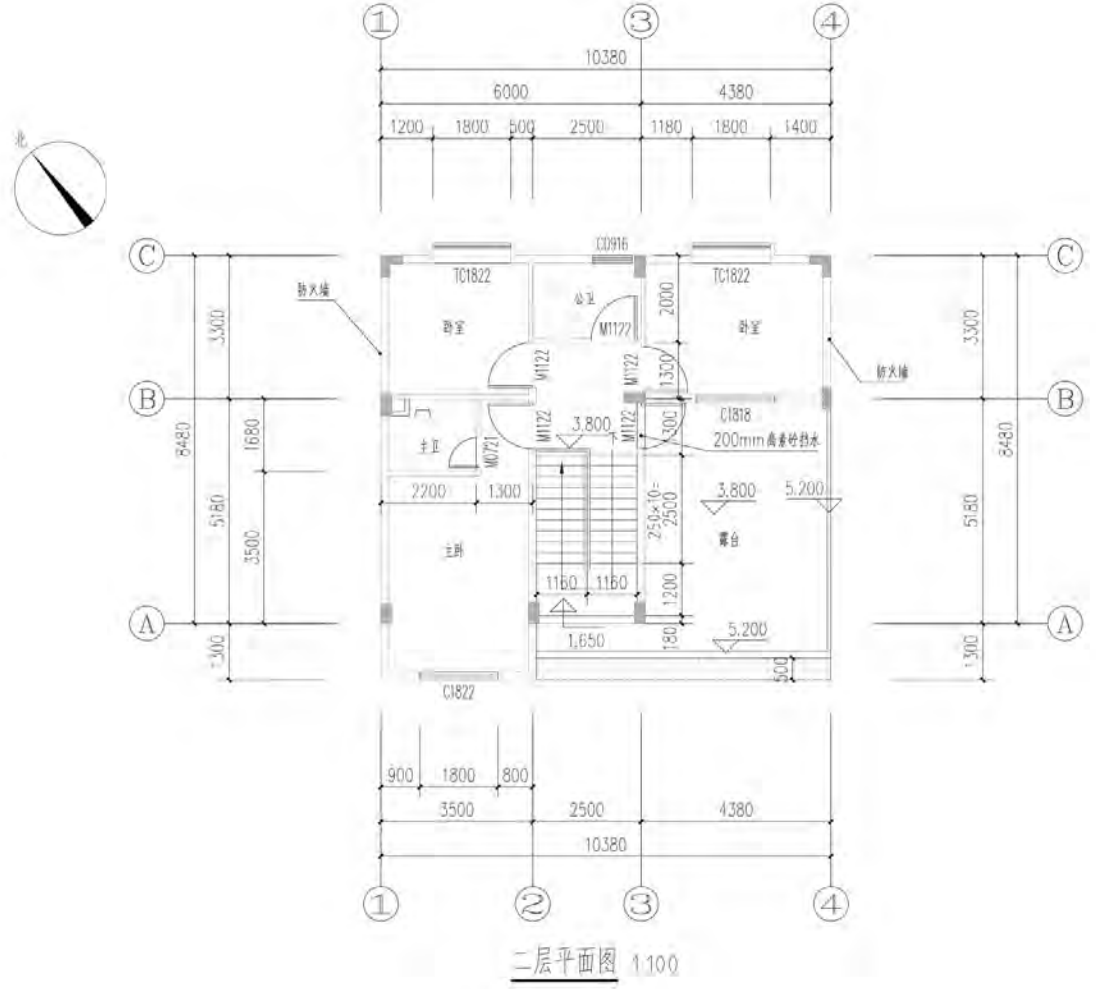
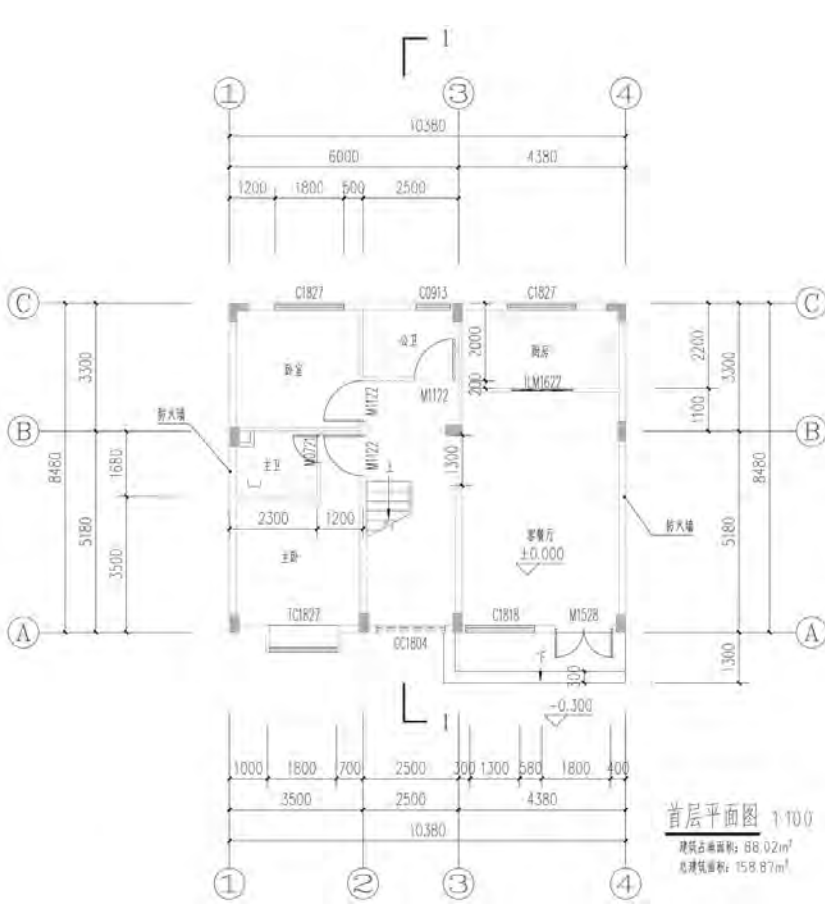
附件2：村民建房样式指引

户型A



指标	数值
宅基地面积	88m²
建筑基地面积	88m²
层数	二层
建筑面积	159m²
建筑高度	7.4m

附件2：村民建房样式指引



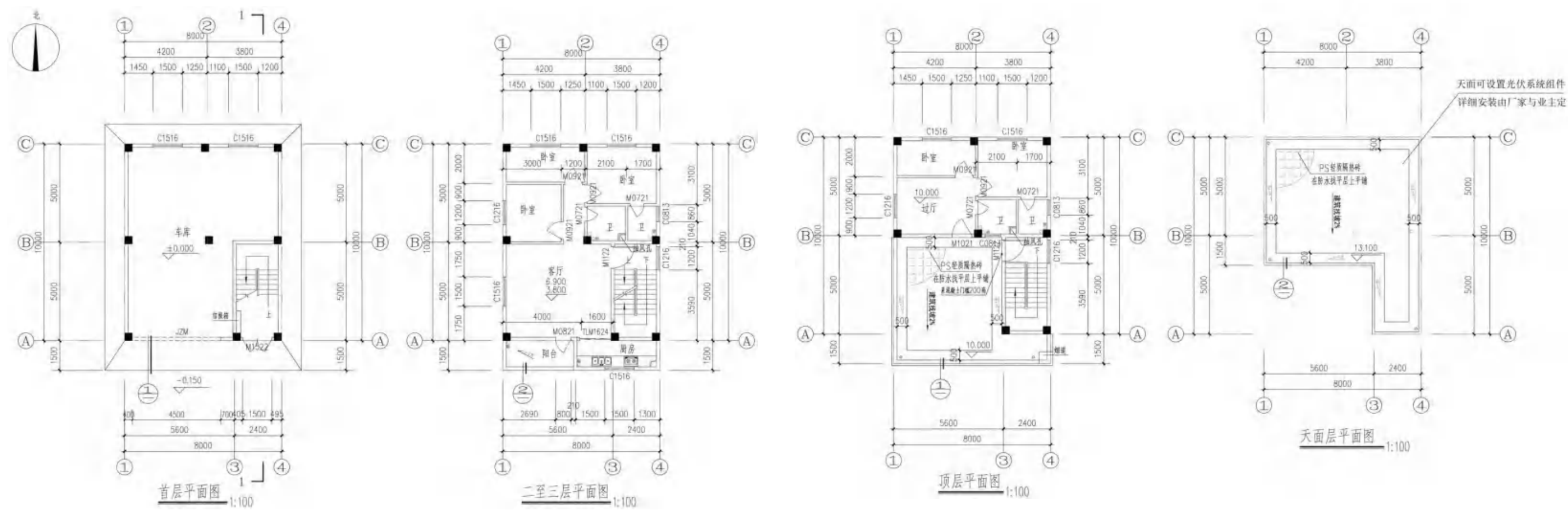
附件2：村民建房样式指引

户型B



指标	数值
宅基地面积	80m ²
建筑基地面积	80m ²
层数	三层半
建筑面积	312m ²
建筑高度	13.25m

附件2：村民建房样式指引



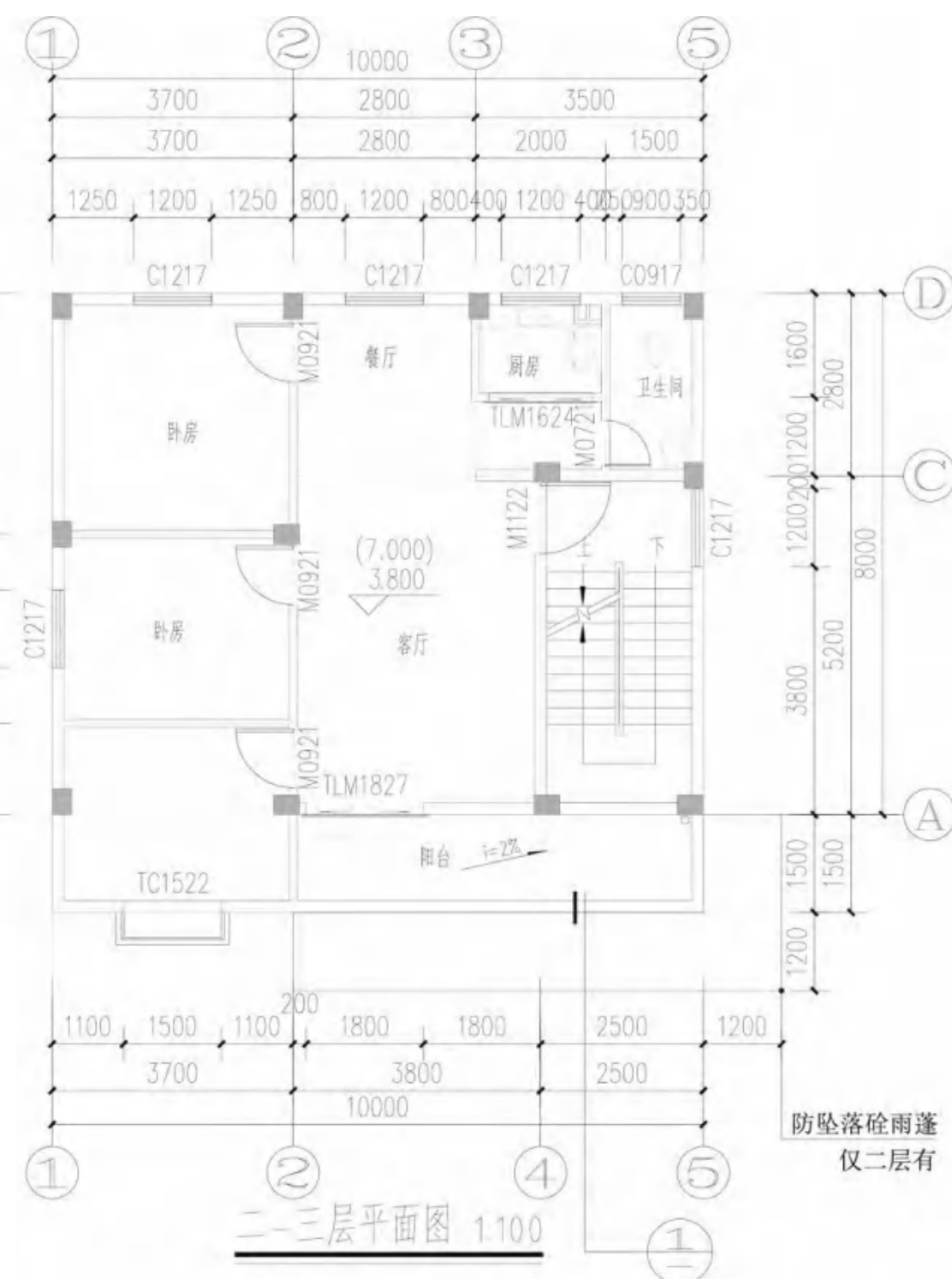
附件2：村民建房样式指引

户型C



指标	数值
宅基地面积	80m²
建筑基地面积	80m²
层数	三层
建筑面积	274m²
建筑高度	10.3m

100



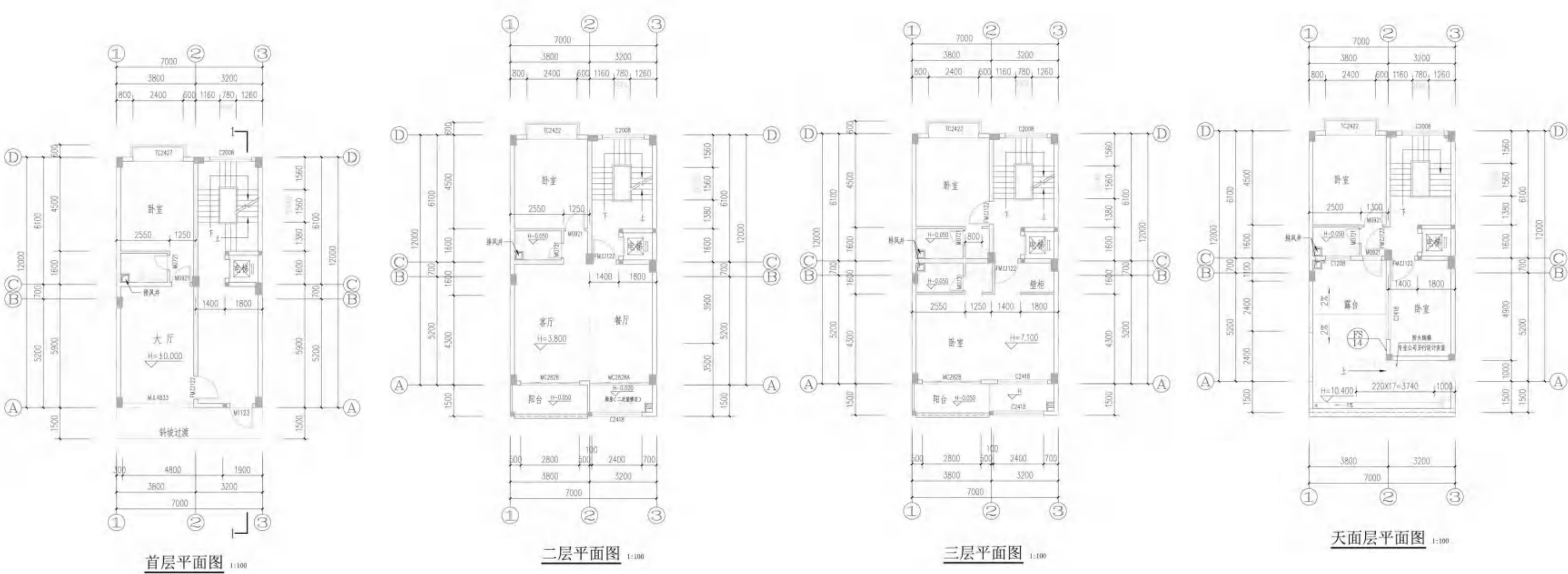
附件2：村民建房样式指引

户型D



指标	数值
宅基地面积	84m ²
建筑基地面积	84m ²
层数	三层半
建筑面积	327m ²
建筑高度	12.05m

附件2：村民建房样式指引



附件2：村民建房样式指引

清远市“百千万工程”农房设计通用图集指引（新建） 2025年7月（选用部分户型）

序号	户型	层数	宅基地面积 (m²)	建筑基底面积 (m²)	建筑面积 (m²)	造价 (不含装修)
1	户型E	3层	100	100	240	36万
2	户型F	3层	120	94	249	37万
3	户型G	3层	120	92	240	36万



清远市“百千万工程”农房设计通用图集指引（新建）

清远市“百县千镇万村高质量发展工程”指挥部城镇建设专班办公室

2025年7月

附件2：村民建房样式指引

户型E——广府风格

该户型用地面积100平方米，建筑面积239.63平方米，三层高，造价估算36万。坐北朝南，功能紧凑，流线合理并吸取广府传统民居明字屋的布局特点。

在用地范围内设置有电瓶车停放充电空间，方便户主使用。内部空间布局满足四代同堂的使用需求，同时每个房间都宽敞舒适。首层为公共活动空间及老人房，二层一厅并提供一个套间；三层提供了一个宽敞的晒台，满足广府农村地区的晾晒需求。



附件2：村民建房样式指引

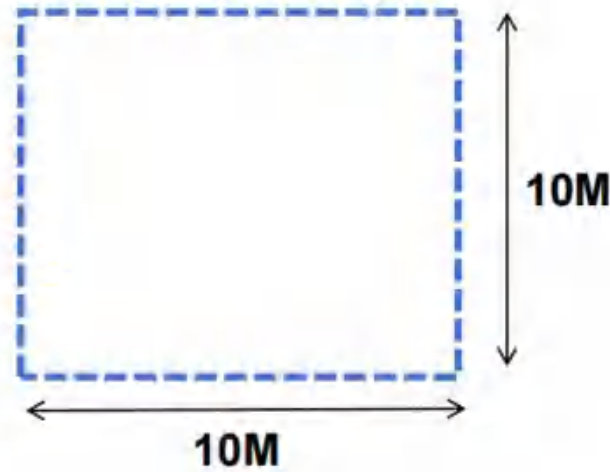
户型E——广府风格

户型特点：

- 本户型适合8-10人居住。
- 1.户型方正，建筑空间利用率高，首层附带电瓶车停放和充电空间。
 - 2.首层划出玄关灰空间，减少外部与室内空间的直接冲突。
 - 3.动静分区合理，动静流线相互不影响。
 - 4.露台预留晾晒空间，适用于乡村生活。

经济技术指标表			
户型	汉族	建筑面积	239.63㎡
层数	3	层高	3.6/3.3m
基底	120㎡	建筑高度	10.4m
面宽	10m	进深	10m
投资估算	36万元（不含装修）		
功能配套表			
功能	数量	功能	数量
房	6	卫	4
厅	3	阳台	1
厨	1	露台	1
房屋外立面装饰选择建议			
屋顶	人字屋顶，贴灰色陶土瓦		
墙面	米白色小块面砖		
门	钢制入户门，木质板门，铝合金玻璃门		
窗	深灰色铝合金窗		
装饰线条	窗套、中式仿木栏杆、贴砖外立面线条、灰色面砖踢脚线		

适用宅基地范围：



附件2：村民建房样式指引

户型E——广府风格

建筑元素应用：

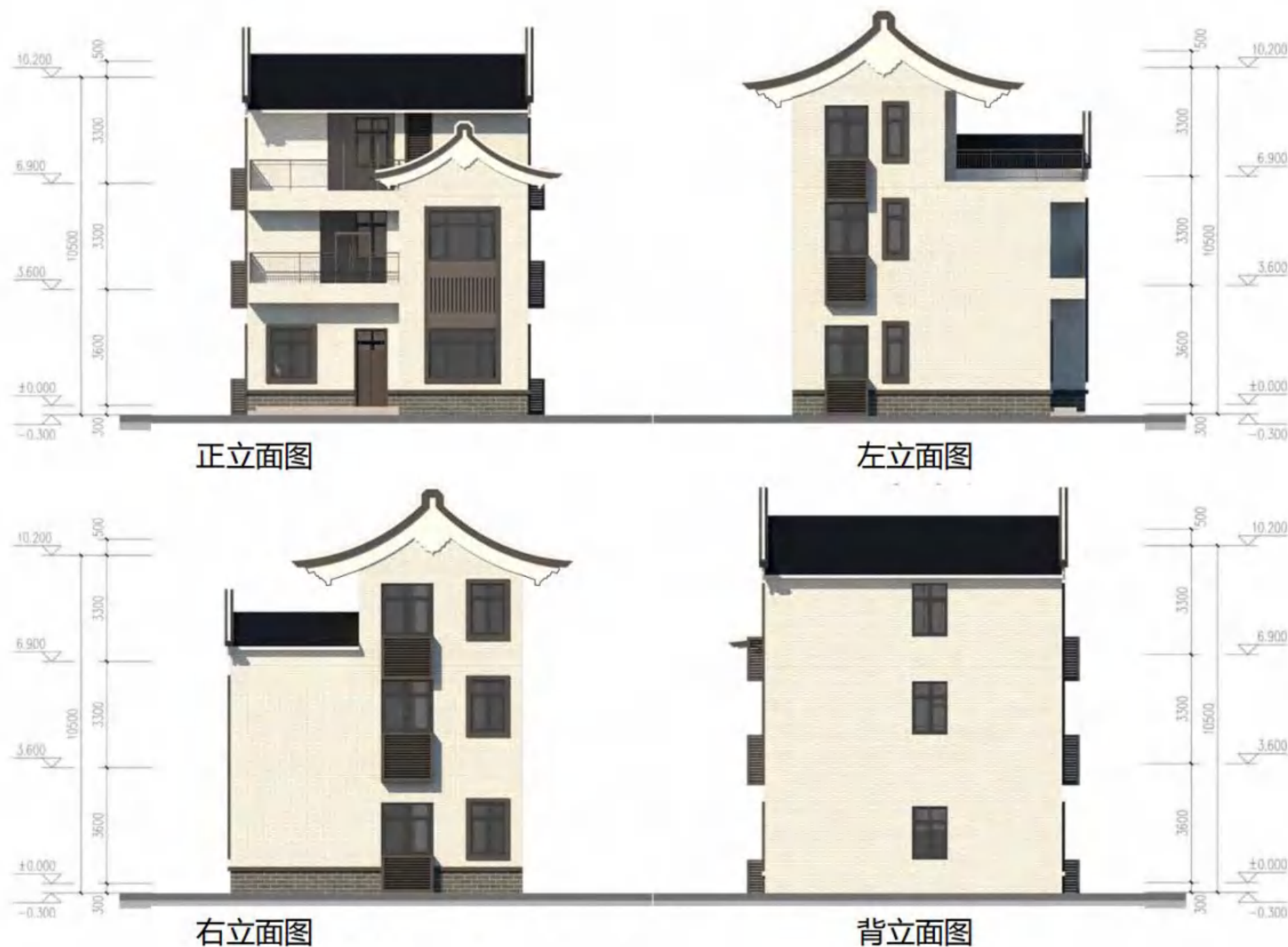
1.屋顶：深灰色陶瓦人字山墙屋顶，山墙搭配简化版镬耳

2.墙面：米白色小块面砖

3.门：钢质门入户门、木质板门、铝合金玻璃门

4.窗：深灰色铝合金窗

5.装饰：中式仿木栏杆、成品白色空调格栅、灰色面砖勒脚、灰色窗套、



附件2：村民建房样式指引

户型F——客家风格

该户型用地面积120平方米，建筑面积248.95平方米，三层高，造价估算37万。

在充分考虑清远农房用地现状，并吸收清远传统客家建筑元素和内涵的基础上，方案以简化人字山墙、宝瓶栏杆等构件，设计出一座适合当代居民需求并具古韵的住宅建筑。平面设计通过围合院落的形式，打造出别致的私人院落。框架结构的单体，让空间划分变得灵活，各功能区使用也更为方便。



附件2：村民建房样式指引

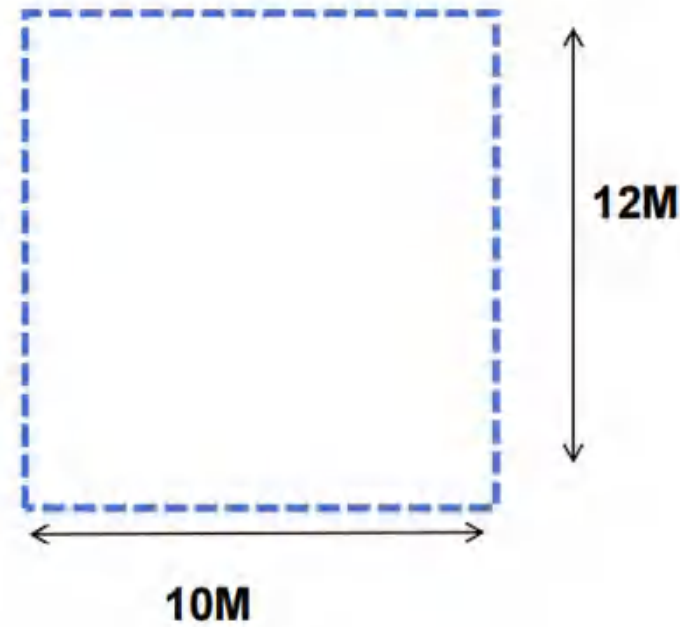
户型F——客家风格

户型特点：

- 本户型适合10-12人居住。
- 1.户型方正，建筑空间利用率高，首层围合院落方便户主生活。
 - 2.首层划出玄关灰空间，减少外部与室内空间的直接冲突。
 - 3.动静分区合理，动静流线相互不影响。
 - 4.露台预留晾晒空间，适用于乡村生活。

经济技术指标表			
户型	汉族	建筑面积	248.95㎡
层数	3	层高	3.6m/3.3m
基底	94㎡	建筑高度	10.4m
面宽	10m	进深	12m
投资估算	37万元（不含装修）		
功能配套表			
功能	数量	功能	数量
房	7	卫	5
厅	3	阳台	1
厨	1	露台	1
房屋外立面装饰选择建议			
屋顶	斜屋顶贴灰色陶土瓦		
墙面	米白色小块面砖		
门	钢制入户门，木质板门，铝合金玻璃门		
窗	深灰色铝合金窗		
装饰线条	深灰色窗套、中式仿木栏杆		

适用宅基地范围：



首层平面图 1:100



二层平面图 1:100



屋面层平面图 1:100

附件2：村民建房样式指引

户型F——客家风格

建筑元素应用：

- 1.屋顶：仿古双坡深灰色瓦悬山顶、白色屋脊
- 2.墙面：白色小块面砖、灰色外墙砖勒脚
- 3.门：钢制入户门，木质板门，铝合金玻璃门
- 4.窗：深灰色铝合金窗
- 5.装饰：深灰色窗套、成品白色宝瓶栏杆、贴砖外立面线条、深灰色面砖勒脚、灰色成品空调格栅



附件2：村民建房样式指引

户型G——田园风格

该户型用地面积120平方米，建筑面积240.43平方米，三层高，造价估算36万。

在充分考虑清远地区农村宅基地用地现状，并结合清远现代田园风格民居建筑风貌，方案以三段式错层露台建筑形式，白色墙身搭配棕色线条，结合平屋顶、中式仿木栏杆、门廊柱等构件，设计出一座适合当代居民需求并简约大方的现代农房建筑。



附件2：村民建房样式指引

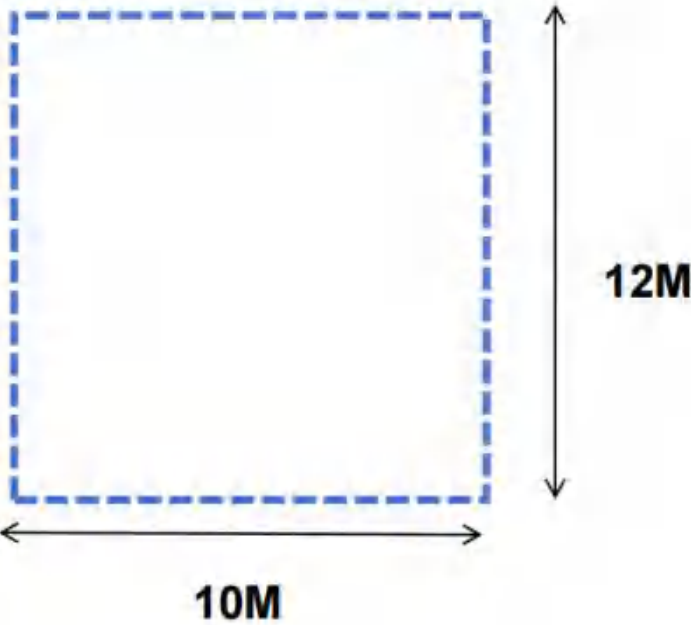
户型G——田园风格

户型特点：

- 本户型适合8-10人居住。
- 1.户型方正，建筑空间利用率高，首层围合院落空间，方便日常生活。
 - 2.首层客厅与餐厅可做一体化使用，方便多人聚餐调整空间。
 - 3.动静分区合理，动静流线相互不影响。
 - 4.露台预留晾晒空间，适用于乡村生活。
 - 5.每层都有核心生活空间，适合多代同堂。

经济技术指标表			
户型	汉族	建筑面积	240.43㎡
层数	3	层高	3.5/3.3m
基底	92.04㎡	建筑高度	10.40m
面宽	10m	进深	12m
投资估算	36万元（不含装修）		
功能配套表			
功能	数量	功能	数量
房	6	卫	5
厅	4	阳台	1
厨	1	露台	2
房屋外立面装饰选择建议			
屋顶	平屋顶，贴棕色外墙砖		
墙面	米白色小块面砖		
门	钢制入户门，木质板门，铝合金玻璃门		
窗	灰色铝合金窗		
装饰线条	棕色窗套、中式仿木栏杆、贴砖外立面线条、灰色面砖脚踢线		

适用宅基地范围：



附件2：村民建房样式指引

户型G——田园风格

建筑元素应用：

- 1.屋顶：平屋顶、压顶贴棕色外墙砖
- 2.墙面：米白色小块贴砖
- 3.门：钢制入户门、木质板门、铝合金玻璃门
- 4.窗：铝合金窗
- 5.装饰：棕色窗套、棕色仿木栏杆、棕色贴砖外立面线条、灰色面砖踢脚线



正立面图



右立面图



背立面图

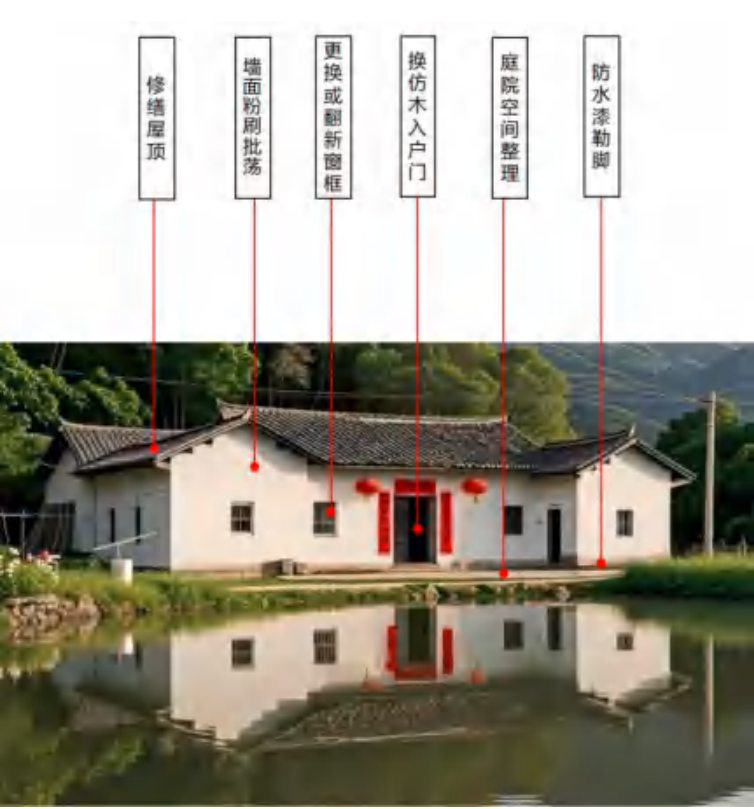


左立面图

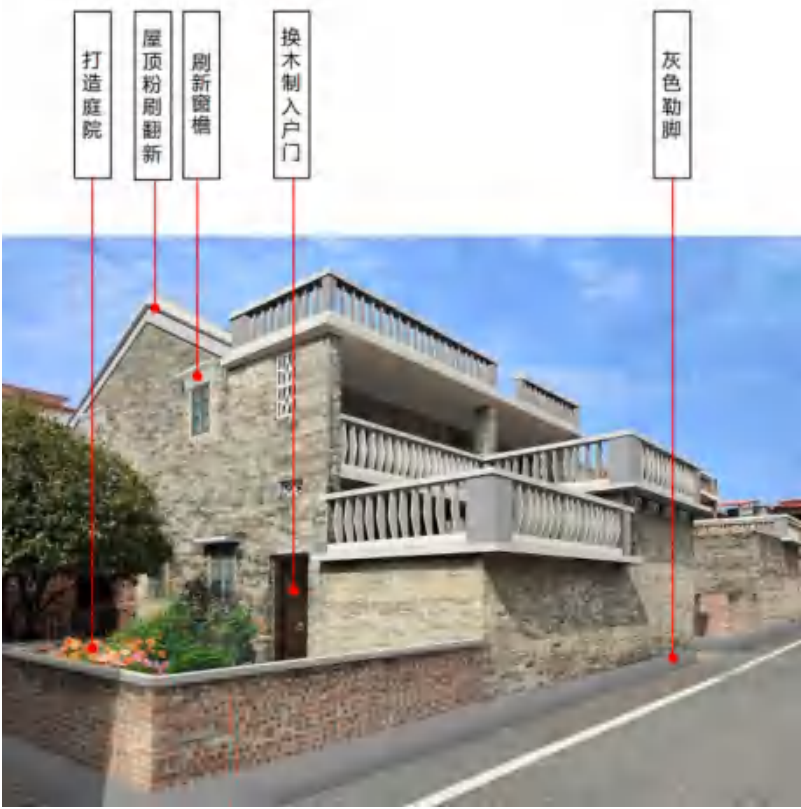
附件3：存量农房改造提升指引

1、传统农房

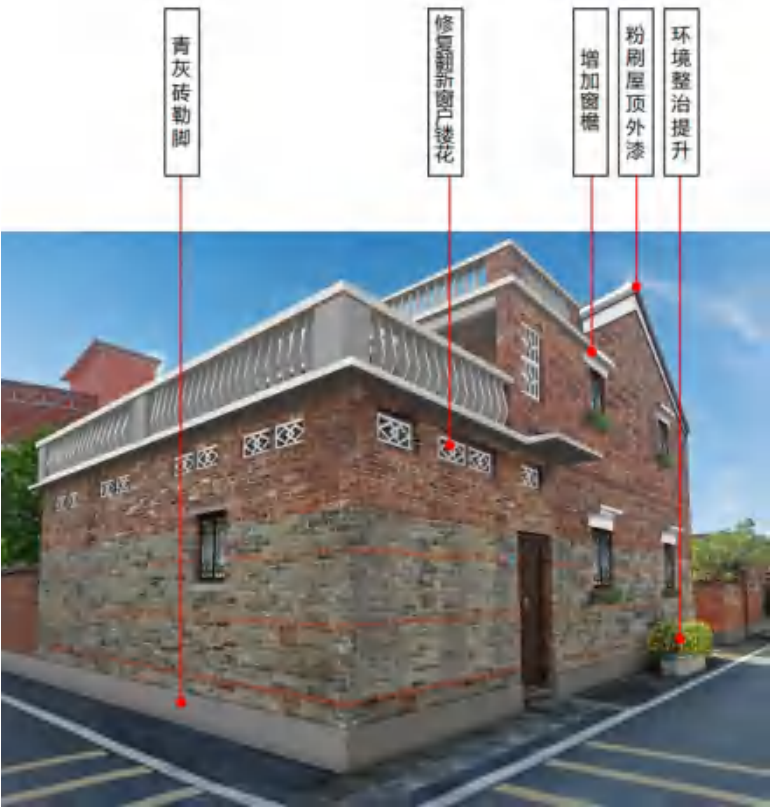
提升对象：涉及的建筑提升对象为乡村地区采用传统建筑材料和技术所建造、具有一定年代的存量农房，包括能反映地方传统文化要素和建筑风格，建造年代较新的一般农房。对于列入文物保护单位和历史建筑名录的农房，按照《中华人民共和国文物保护法》、《广东省文物建筑合理利用指引》等文件要求进行专项保护和修复。



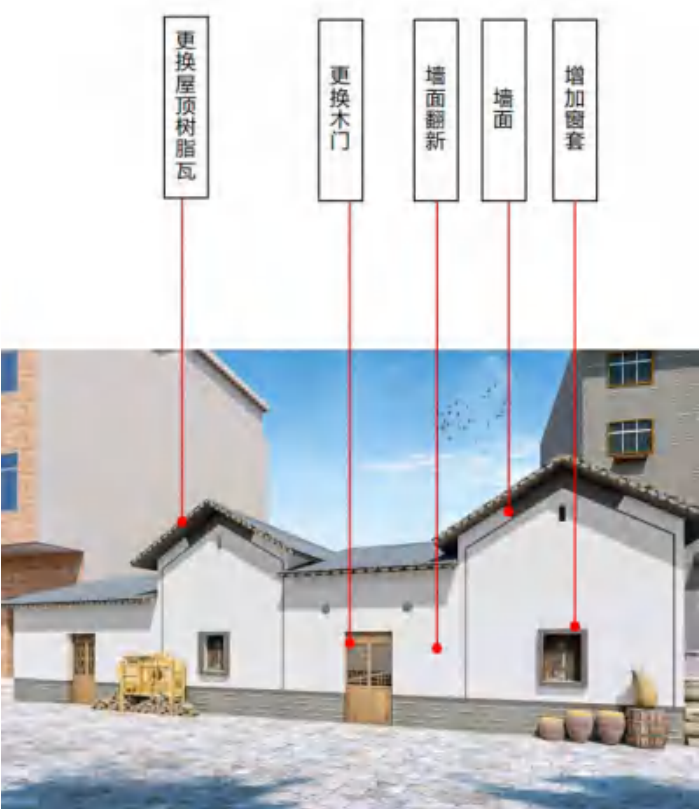
传统农房改造示意图一



传统农房改造示意图二



传统农房改造示意图三



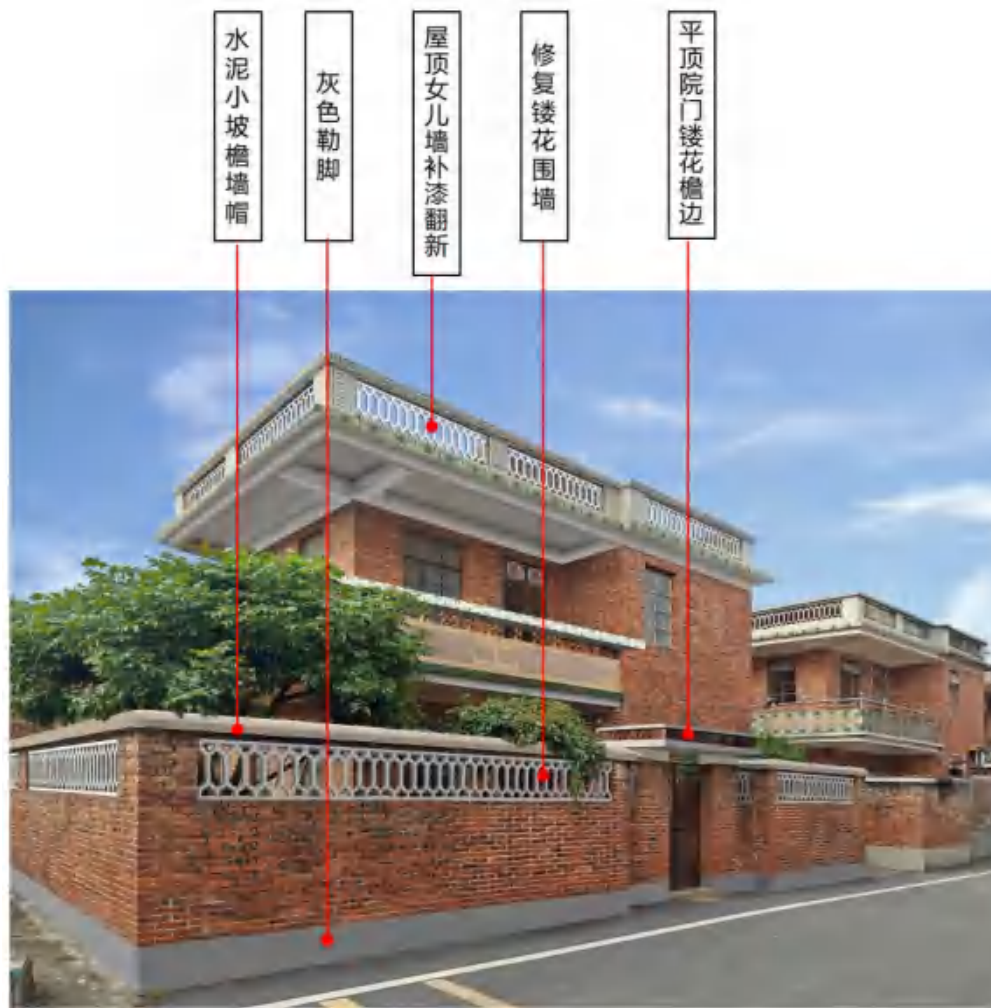
传统农房改造示意图四

附件3：存量农房改造提升指引

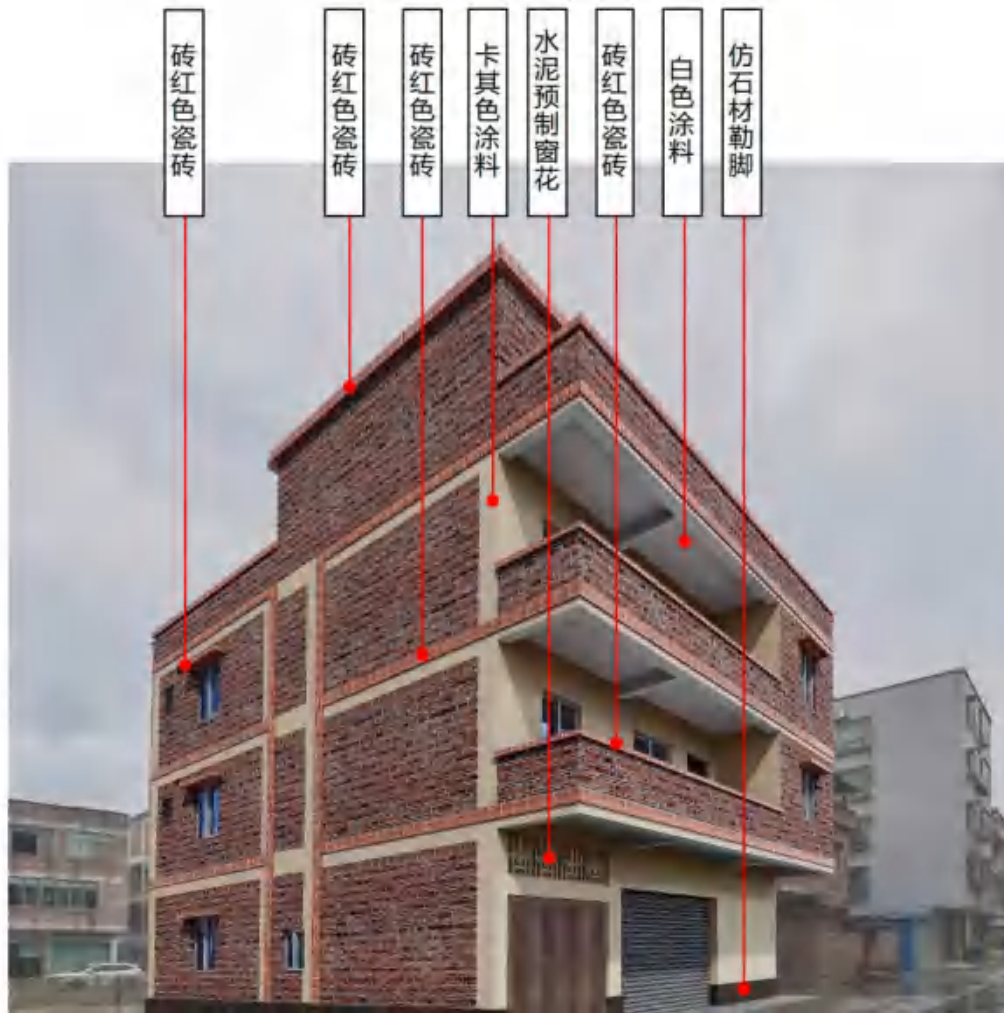
2、现代农房微改造

微改造原则：对于外立面破损、结构安全、风貌杂糅、环境杂乱的存量农房,进行立面清洁、修补维护、环境优化、三线下地、片区统一建筑立面风格的微改造，遵循易于实施、利于维护、经济实用的理念，打造和谐风貌,以安全性、经济性、原真性、美观性和整体性为提升基本原。

微改造要素：本指引结合农房建筑微改造构造差异，将微改造要素划分为屋顶、外墙、门窗、庭院四大部分。其中，屋顶细分为屋脊、山墙、檐口、女儿墙、顶棚等，外墙细分为墙面、层高线、基础、勒脚、阳台等，门窗细分为门和窗，庭院细分为铺装、围墙、院门等。



现代农房微改造示意图一



现代农房微改造示意图二



现代农房微改造示意图三

附件3：存量农房改造提升指引

3、现代农房重点改造

重点改造原则：对于年代较旧、结构轻微受损、建造未完成或外立面破损严重、总体风貌混乱的存量农房,进行结构加固、继续建造未建成的建筑体、从屋顶、墙面、门窗、庭院等多方面片区整体设计重点改造，遵循易于实施、利于维护、经济实用的理念，以安全性、经济性、原真性、美观性和整体性为提升基本原则,根据实际情况进行设计改造。

重点改造要素：本指引结合乡村农房建筑重点改造构造差异，将重点改造要素划分为屋顶、外墙、门窗、庭院四大部分。其中，屋顶细分为屋脊、山墙、檐口、女儿墙、顶棚等，外墙细分为墙面、层高线、基础、勒脚、阳台等，门窗细分为门和窗，庭院细分为铺装、围墙、院门等。



现代农房重点改造示意图一

现代农房重点改造示意图二

现代农房重点改造示意图三

现代农房重点改造示意图四

附件3：存量农房改造提升指引

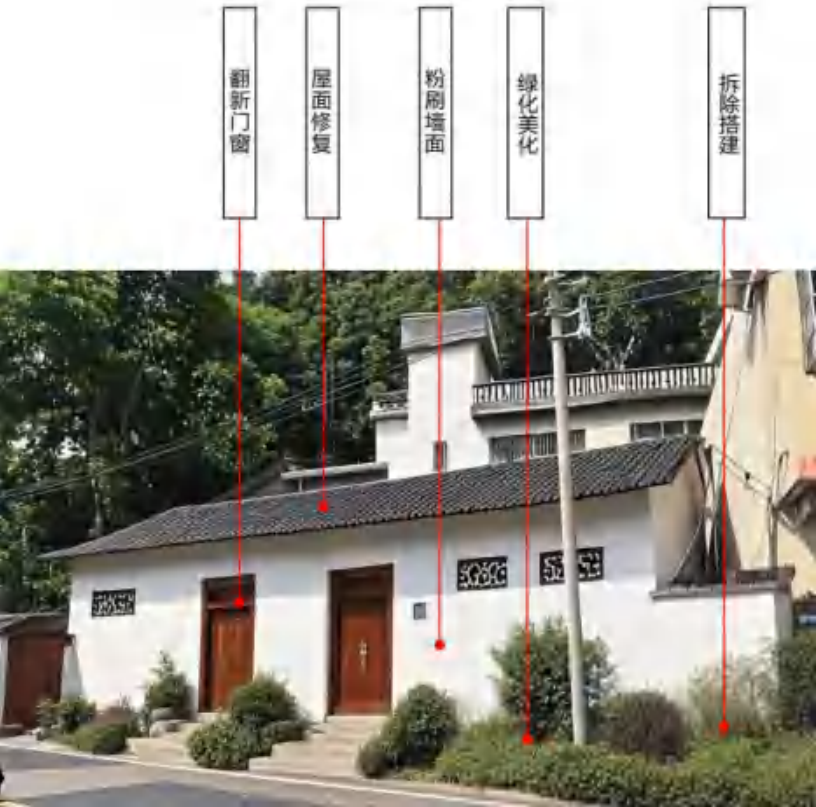
4、其他农房

泥砖房改造：①屋顶：屋面修复；②外墙：外墙粉刷翻新，拆除搭建墙体和违建部分，更换木门；③绿化：增加门前空间绿化。

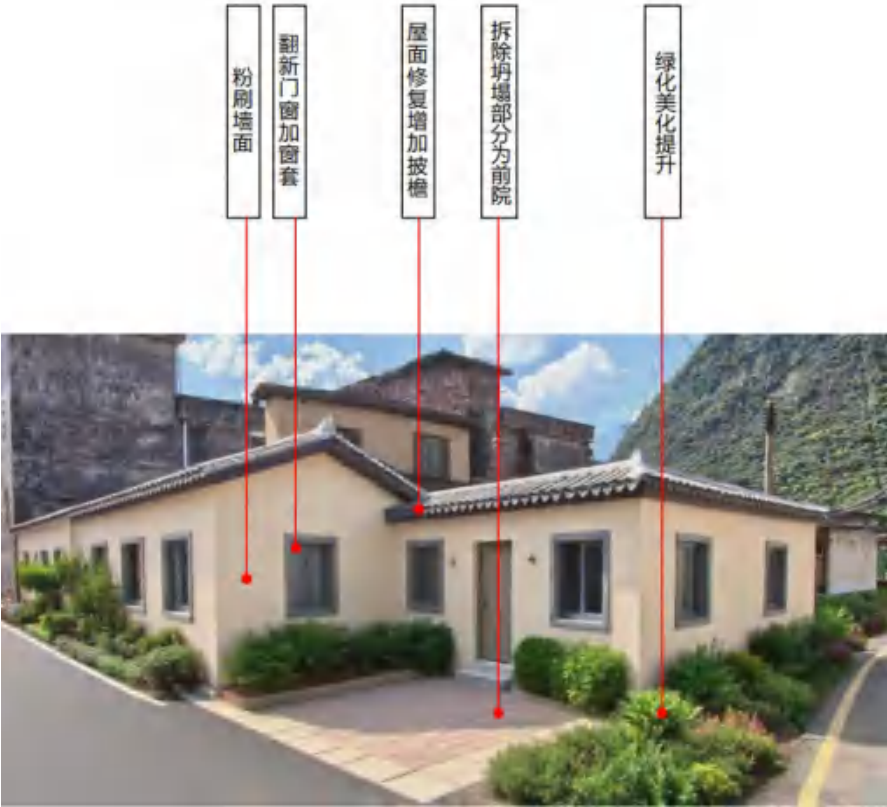
危破房改造：①屋顶：屋面修复增加披；②外墙：粉刷翻新，查出坍塌墙体，更换木门；③绿化：增加门前及建筑旁绿化。

庭院绿化：包括宅间庭院、宅间绿化、宅前庭院、宅前绿化、宅旁绿化、农房庭院、农房沿路绿化、农房周边庭院。

泥砖房改造示意图



危破房改造示意图



庭院绿化示意图



附件4：公共空间建设要求指引

1、文化活动现场建设要求

——建设要点

广场设计应体现功能性，文化性和艺术性，增强村民文化自信。
文化活动现场宜与村委会、文化活动室等公共建筑配套设施；或依附于戏台等历史构筑物场所某村采用当地石材和卵石铺装的广场，便于村民使用。

健身设施



健身设施宜采用较高环保等级材料，应符合老年人使用要求并易于维修。

休闲座椅



休息座椅应设置在村庄公共活动场地或小游园，位置和密度根据实际情况确定。宜选用石、木或金属座椅，造型以简洁为主。

硬质铺砖



应选易于得到、造价低、透水性好的材料，比如当地石材，卵石、透水砖等。

公共厕所



独立式村级公共厕所宜采用生态风格 and 传统风格，与村落整体风貌相协调。

附件4：公共空间建设要求指引

2、“四小园”建设要求

——建设要点

坚持四不原则：不得占用永久基本农田建设小花园、小公园；不得违反村庄规划，要先规划、后建设，合理布局；不得强行建设、摊派或政府大包大揽，要坚持农民主体，充分尊重农民意愿；不得照搬城市模式，脱离农村实际，贪快求洋，破坏乡村风貌、自然生态。

在材料方面可选择木板/木桩、毛石/卵石、砖砌等。种植方面建设建议选择村花乡草、果树蔬菜等农家常见植物、经济实惠、易于养护，打造原汁原味的田园风光，适当加上指示牌。



小菜园



小花园



小果园



小公园

附件4：公共空间建设要求指引

2、“四小园”建设要求

——建设要点

坚持四不原则：不得占用永久基本农田建设小花园、小公园；不得违反村庄规划，要先规划、后建设，合理布局；不得强行建设、摊派或政府大包大揽，要坚持农民主体，充分尊重农民意愿；不得照搬城市模式，脱离农村实际，贪快求洋，破坏乡村风貌、自然生态。

在材料方面可选择木板/木桩、毛石/卵石、砖砌等。种植方面建设建议选择村花乡草、果树蔬菜等农家常见植物、经济实惠、易于养护，打造原汁原味的田园风光，适当加上指示牌。



小菜园



小花园



小果园



小公园

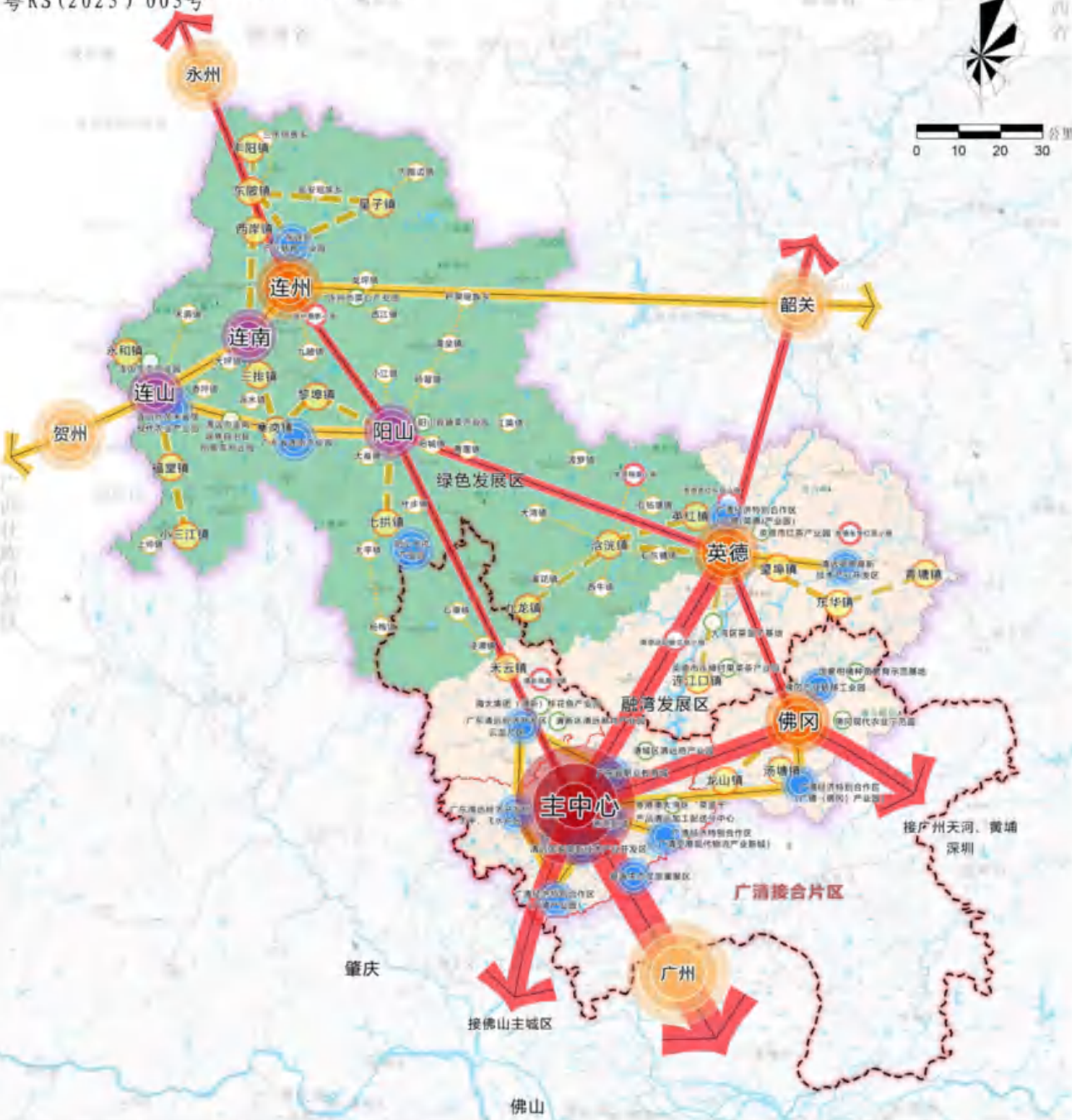


村庄规划管理通则图件

图件目录

1-1、镇域区位示意图	7-1、鸡蓬村村域底线管控图	13-1、英建村村域底线管控图
1-2、镇域底线管控图	7-2、鸡蓬村村域用地用海规划图	13-2、英建村村域用地用海规划图
1-3、镇域强降雨期间地质灾害防御一张图	7-3、鸡蓬村村庄建设总平面图	13-3、英建村村庄建设总平面图
2-1、田心村村域底线管控图	8-1、布心村村域底线管控图	14-1、中步村村域底线管控图
2-2、田心村村域用地用海规划图	8-2、布心村村域用地用海规划图	14-2、中步村村域用地用海规划图
2-3、田心村村庄建设总平面图	8-3、布心村村庄建设总平面图	14-3、中步村村庄建设总平面图
3-1、塆脚村村域底线管控图	9-1、蓝山村村域底线管控图	15-1、上洞村村域底线管控图
3-2、塆脚村村域用地用海规划图	9-2、蓝山村村域用地用海规划图	15-2、上洞村村域用地用海规划图
3-3、塆脚村村庄建设总平面图	9-3、蓝山村村庄建设总平面图	15-3、上洞村村庄建设总平面图
4-1、小联村村域底线管控图	10-1、古道村村域底线管控图	16-1、青坑社区村域底线管控图
4-2、小联村村域用地用海规划图	10-2、古道村村域用地用海规划图	16-2、青坑社区村域用地用海规划图
4-3、小联村村村庄建设总平面图	10-3、古道村村庄建设总平面图	16-3、青坑社区村庄建设总平面图
4-4、小联村地块图则	11-1、麻步村村域底线管控图	16-4、青坑社区村域建设项目布局图
5-1、长山村村域底线管控图	11-2、麻步村村域用地用海规划图	16-5、青坑社区地块图则
5-2、长山村村域用地用海规划图	11-3、麻步村村庄建设总平面图	17-1、茅塘村村域底线管控图
5-3、长山村村庄建设总平面图	12-1、上坝村村域底线管控图	17-2、茅塘村村域用地用海规划图
6-1、瑶排村村域底线管控图	12-2、上坝村村域用地用海规划图	17-3、茅塘村村庄建设总平面图
6-2、瑶排村村域用地用海规划图	12-3、上坝村村庄建设总平面图	17-4、茅塘村村域建设项目布局图
6-3、瑶排村村庄建设总平面图		17-5、茅塘村公共设施和共用设施规划图
		17-6、茅塘村地块图则

英德市在清远市城镇体系的区位示意



英德市在区域协同体系的区位示意

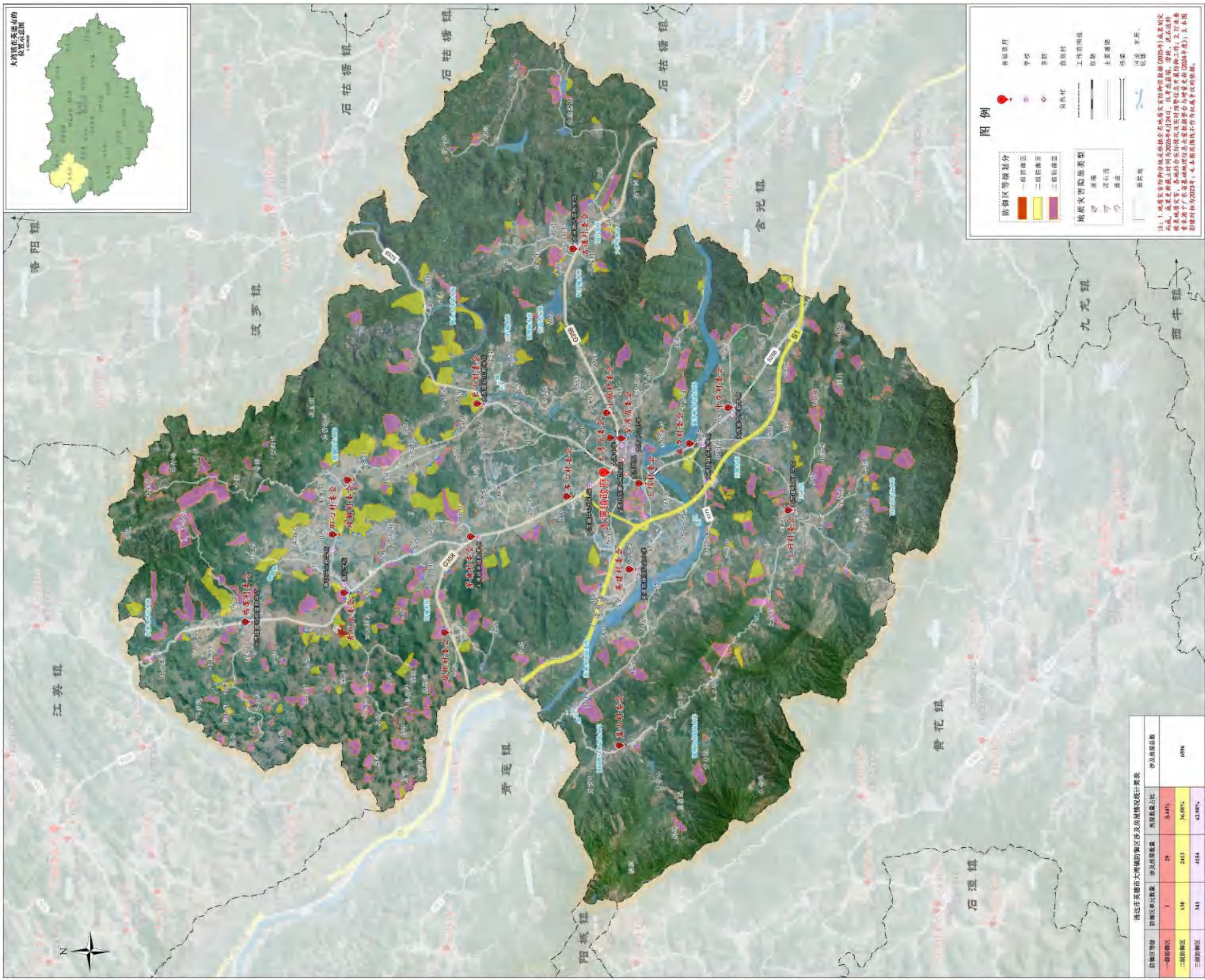


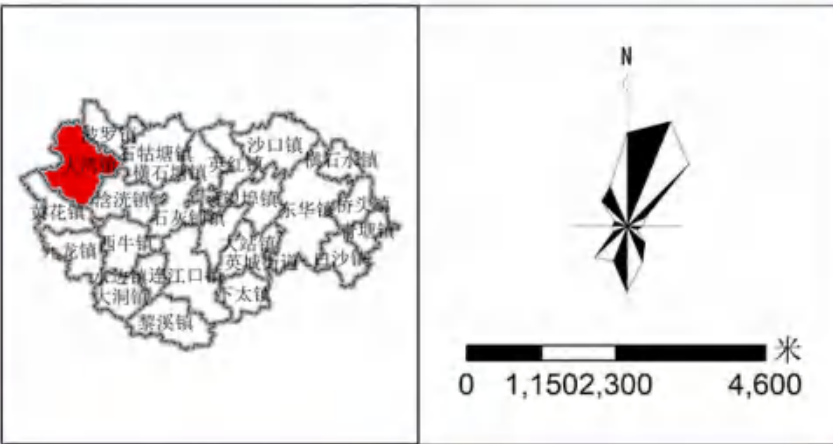
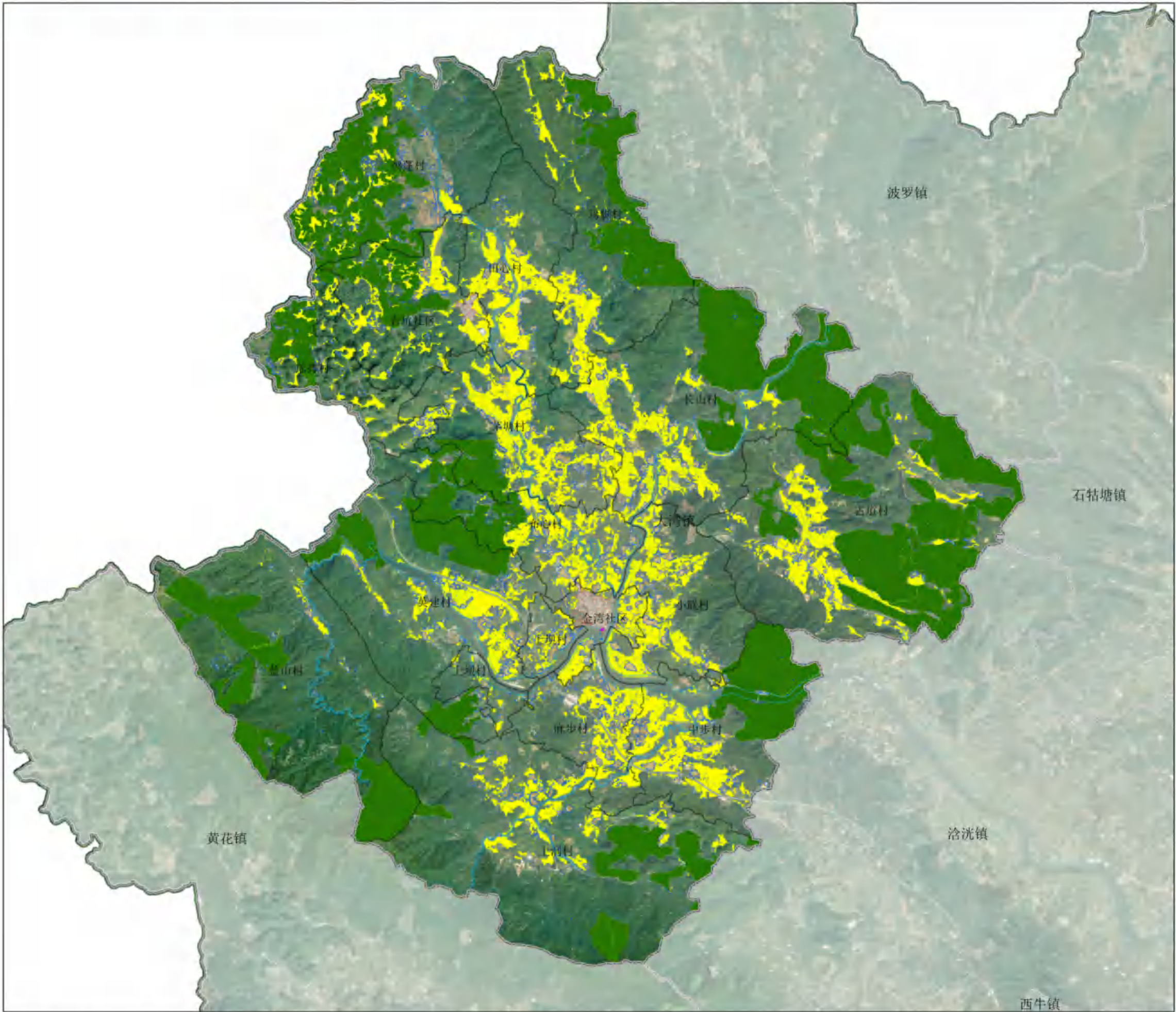
大湾镇在英德市的区位示意



英德市大湾镇村庄规划管理通则

镇域强降雨期间地质灾害防御一张图



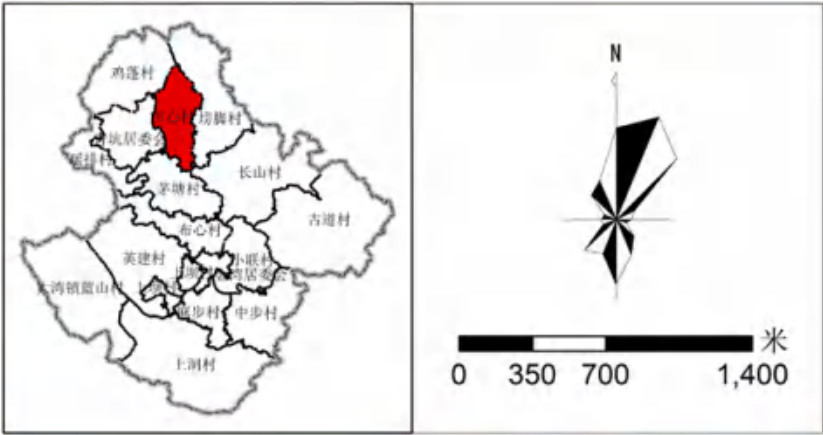
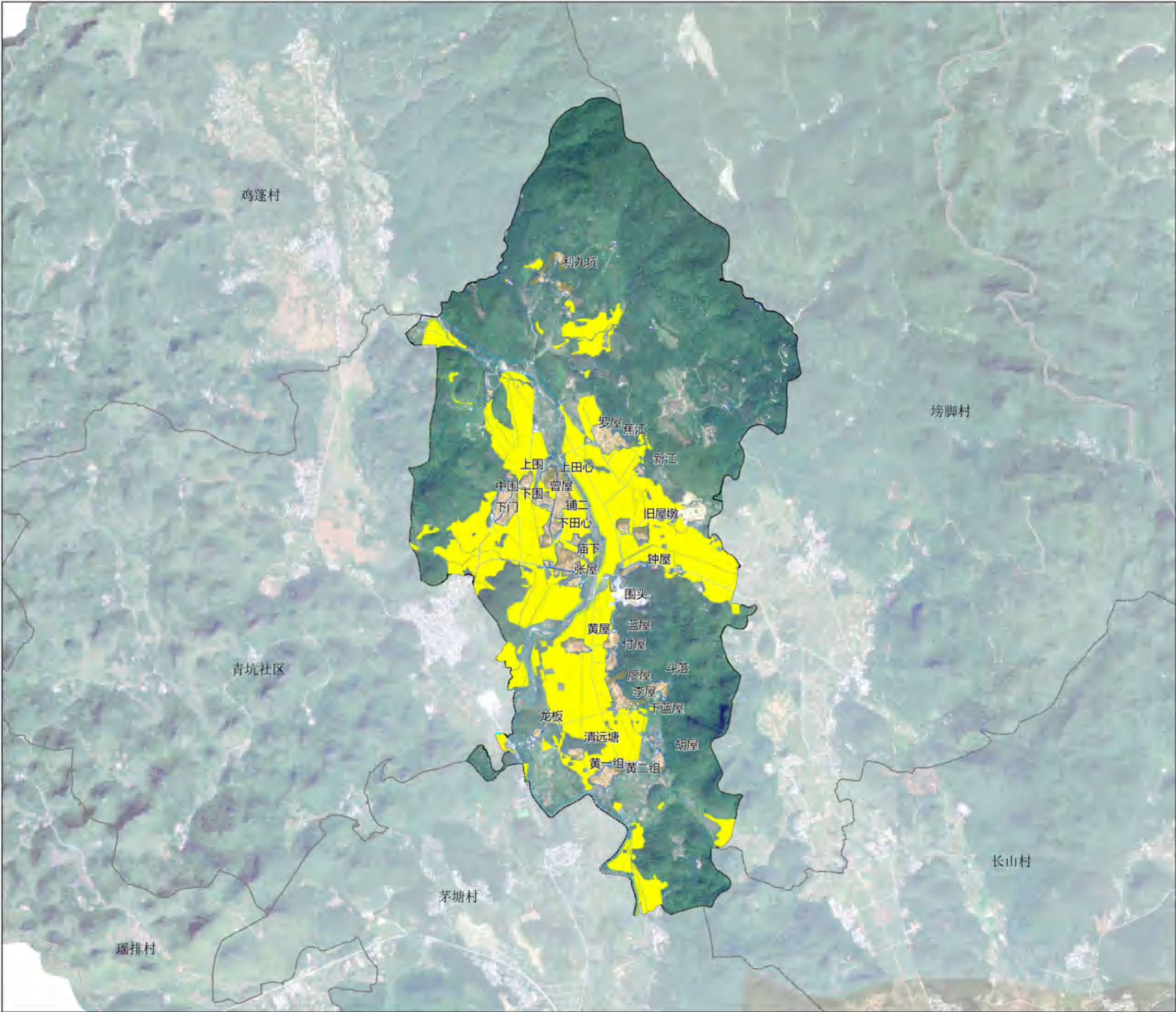


图例



规划指标表

指标	2035年	指标属性
人口规模（人）	以上为规划为准	预期性
城镇开发边界（公顷）	128.16	约束性
村庄建设用地规模（公顷）	至2035年，不得超过1068.67公顷	约束性
永久基本农田（公顷）	4436.96	约束性
耕地保有量（公顷）	以上级下发文件为准	约束性
生态保护红线（公顷）	8537.94	约束性
生态公益林（公顷）	14210.73	约束性
灾害风险控制线（公顷）	0	约束性
历史文化保护控制线（公顷）	0.32	约束性

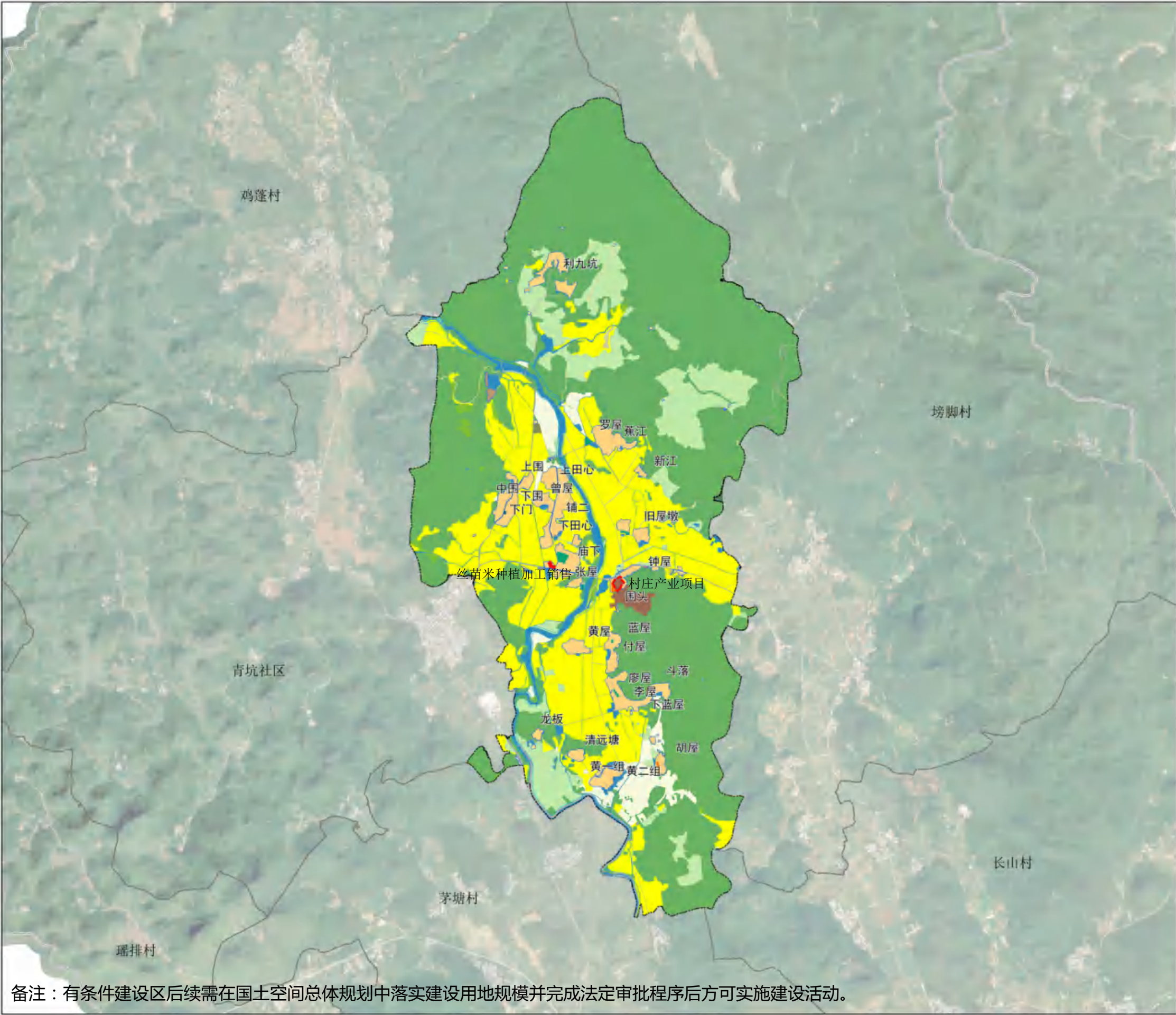


图例

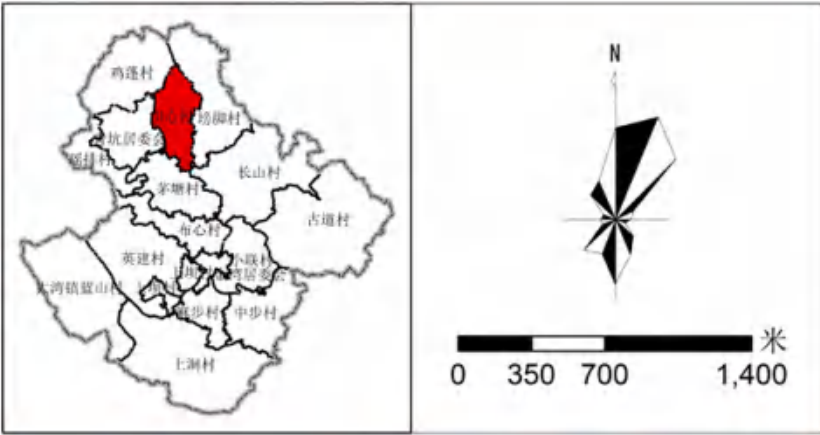


规划指标表

编号	指标	2035年	指标属性
一、空间底线			
1	耕地保有量 (公顷)	以上级下发文件为准	约束性
2	永久基本农田保护面积 (公顷)	328.54	约束性
3	生态保护红线 (公顷)	—	约束性
4	生态公益林 (公顷)	315.01	约束性
5	城镇开发边界 (公顷)	—	约束性
二、空间结构与效率			
6	村庄建设用地面积 (公顷)	69.89	预期性
7	村庄居住用地面积 (公顷)	66.53	预期性
8	户籍人口规模 (人)	4193	预期性
三、空间品质			
9	人均村庄建设用地面积 (平方米/人)	166.68	预期性



备注：有条件建设区后续需在国土空间总体规划中落实建设用地规模并完成法定审批程序后方可实施建设活动。

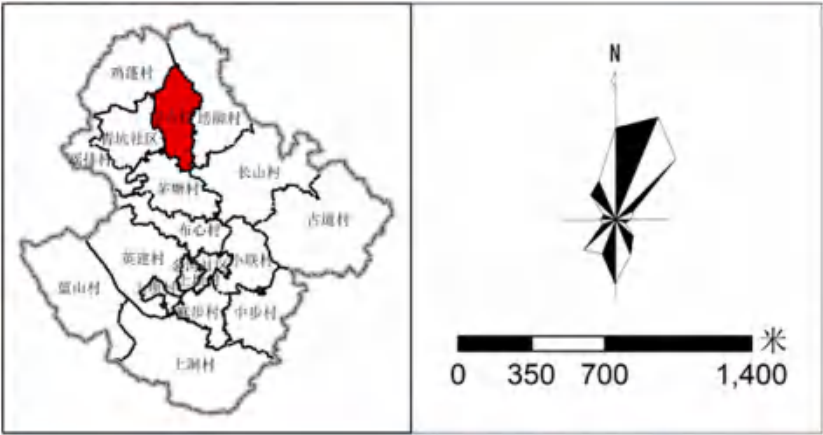
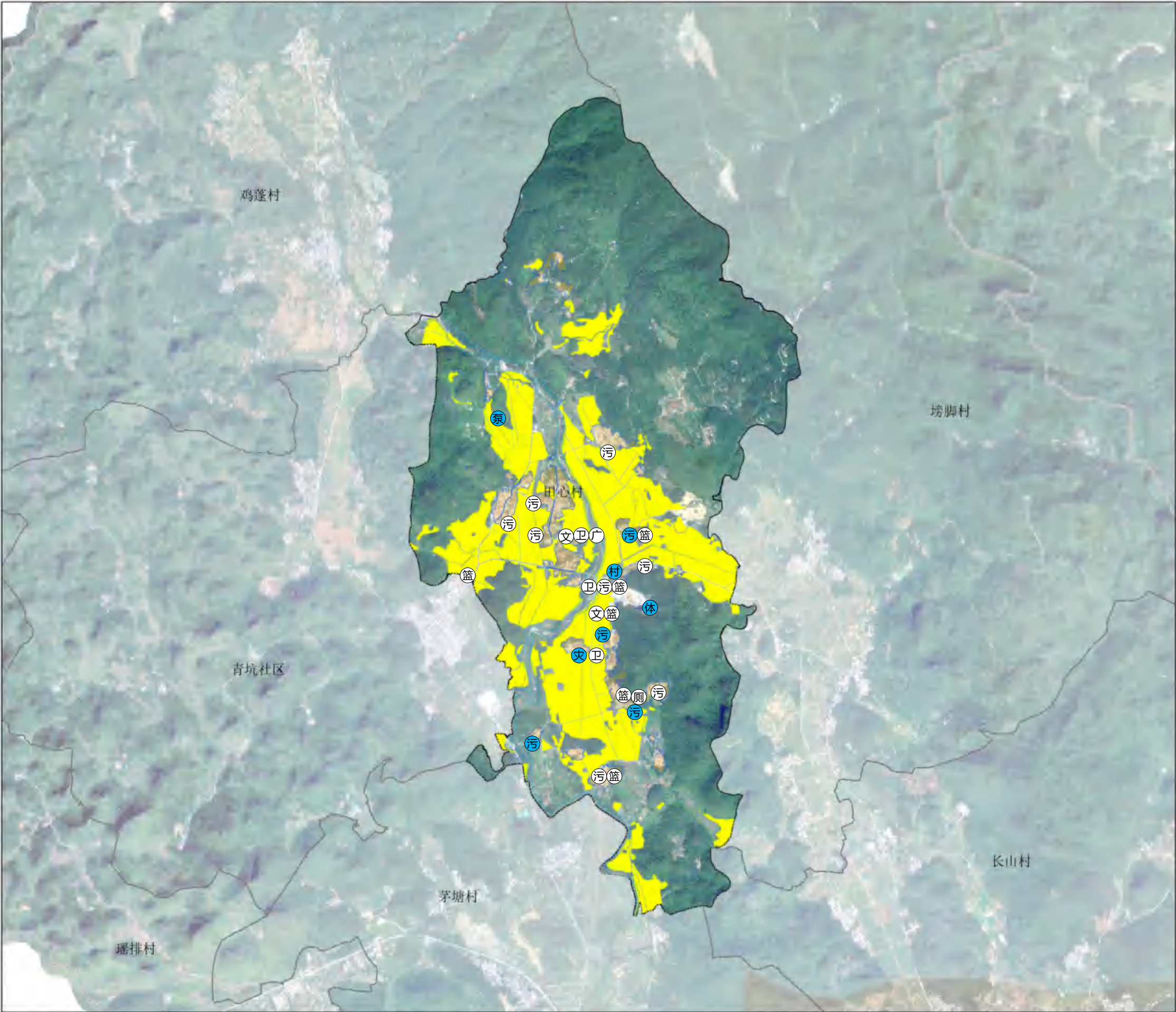


图例

主要控制线		用地用海分类	
	永久基本农田		耕地
	生态保护红线		园地
	城镇开发边界		林地
	村庄建设边界		草地
	生态公益林		农业设施建设用地
	有条件建设区		城镇住宅用地
	河道管理线		农村宅基地
行政区界线			机关团体用地
	村界		文化用地
	镇界		教育用地
			体育用地
			商业用地
			采矿用地
			物流仓储用地
			公路用地
			城镇村道路用地
			交通场站用地
			供水用地
			供电用地
			水工设施用地
			公园绿地
			特殊用地
			陆地水域
			其他土地

国土空间用地结构表

地类		规划目标年	
		面积 (公顷)	比重 (%)
耕地(01)		375.32	24.41
园地(02)		132.28	8.60
林地(03)		875.27	56.93
湿地(05)		0.37	0.02
草地(04)		8.81	0.57
农业设施建设用地(06)		9.17	0.60
村庄用地	农村宅基地 (0703)	66.53	4.33
	农村社区服务设施用地 (0704)	0.05	0.00
	文化用地 (0803)	0.35	0.02
	体育用地 (0805)	1.53	0.10
	商业用地 (0901)	0.04	0.00
	工业用地 (1001)	1.10	0.07
	物流仓储用地 (1101)	0.05	0.00
	公路用地 (1202)	0.05	0.00
	交通场站用地 (1208)	0.13	0.01
	供水用地 (1301)	0.06	0.00
小计		69.89	4.55
区域基础设施用地	公路用地 (1202)	11.57	0.75
	小计	11.57	0.75
采矿用地	采矿用地 (1002)	6.51	0.42
特殊用地	特殊用地 (15)	0.55	0.04
陆地水域	陆地水域 (17)	47.65	3.10
总计		1537.38	100.00



图例

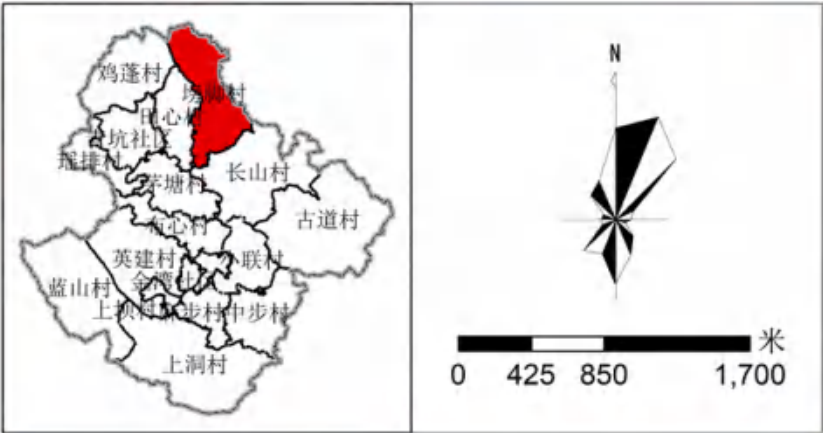
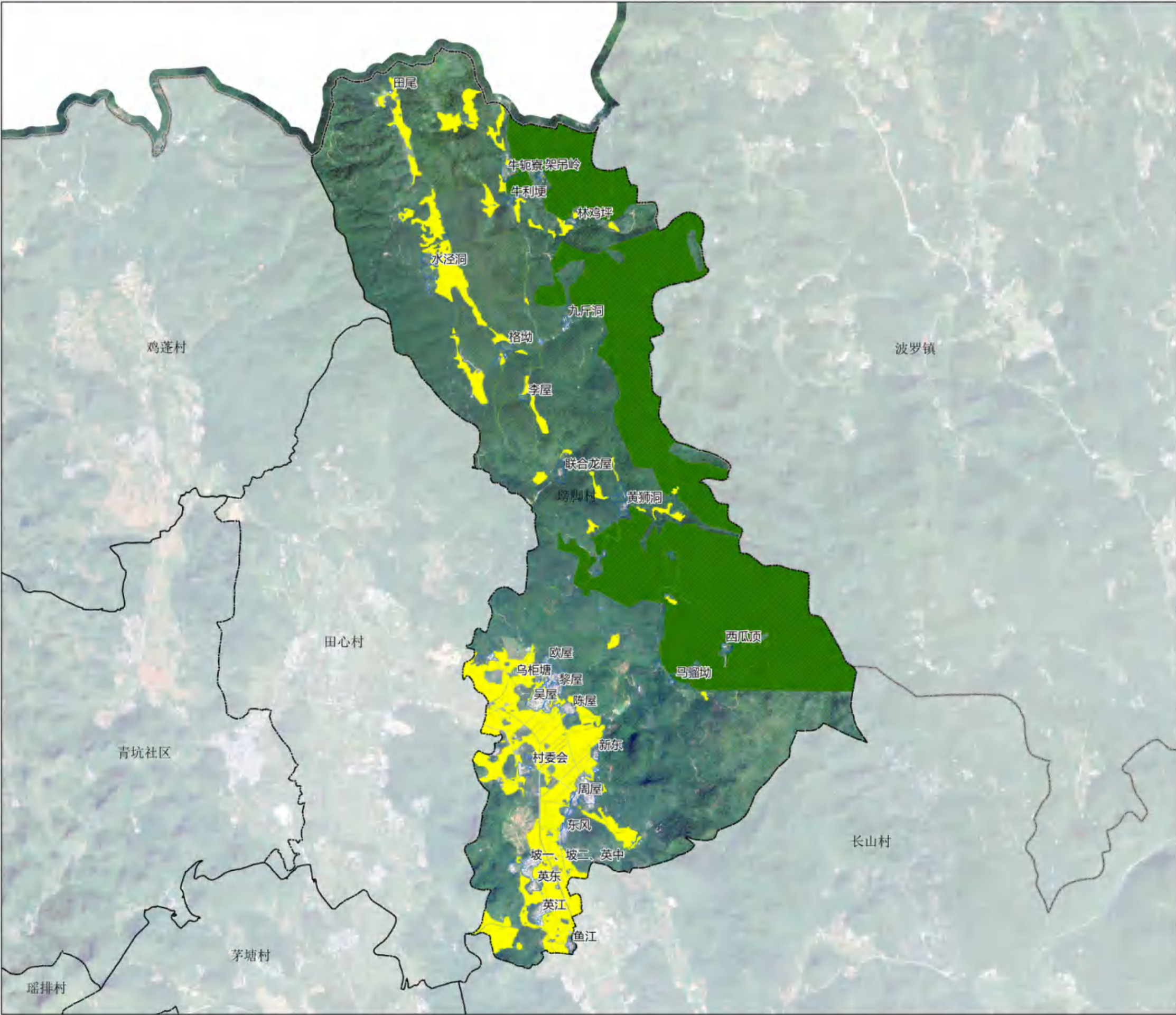
主要控制线		行政区界线	
	永久基本农田		村界
	生态保护红线		镇界
	城镇开发边界		
	村庄建设边界	公共服务及基础设施	
	生态公益林		
	历史文物保护线		村委会
	河道管理线		文化室
			村民广场
			卫生室
			篮球场
			图书室
			老年人活动中心
			公共厕所
			变电站
			供水泵站
			防灾避险点
			污水处理设施
			垃圾收集点
			现状设施
			规划设施

建房管制要求

农村建房选址需在划定的村庄建设边界内，不得破坏生态环境、毁坏古木古树、损毁历史文化遗存建筑。村民住房选址应优先利用存量建设用地，严格落实“一户一宅”政策，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，可以按照符合规划办理用地审批手续。新建宅基地占地不得超过150平方米，房屋总楼层数应当控制在3层半及以下；房屋首层层高应当控制在4.2米以下，二层及以上每层层高控制3.3米以下；单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、农业农村部门另行审批。

公共服务和基础设施布局指引

公共服务设施选址必须在村庄建设边界内，与当地经济社会发展水平相适应，优先利用村庄内部闲置地，并合理配置。应以保障民生，尊重村民诉求，统筹布局，节约集约用地；应以人口规模和服务半径为依据，考虑不同公共服务设施的特点进行布局；应考虑区域内公共服务设施共建共享的兼容性，在条件允许的前提下，尽可能利用闲置的既有建筑进行改造，建设公共服务设施。



图例

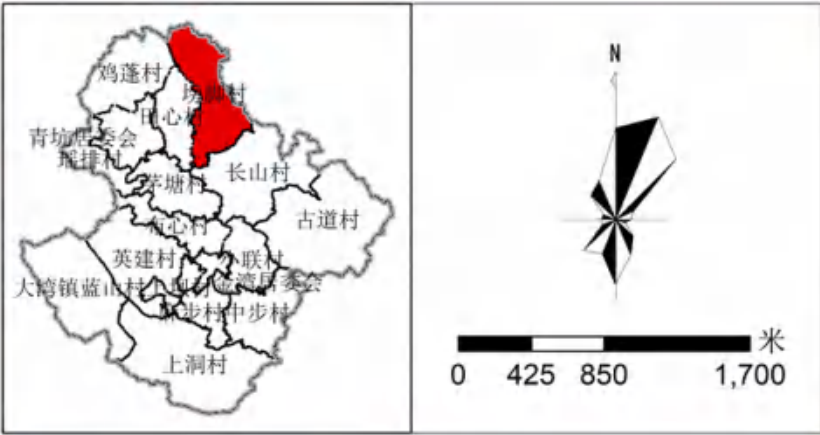
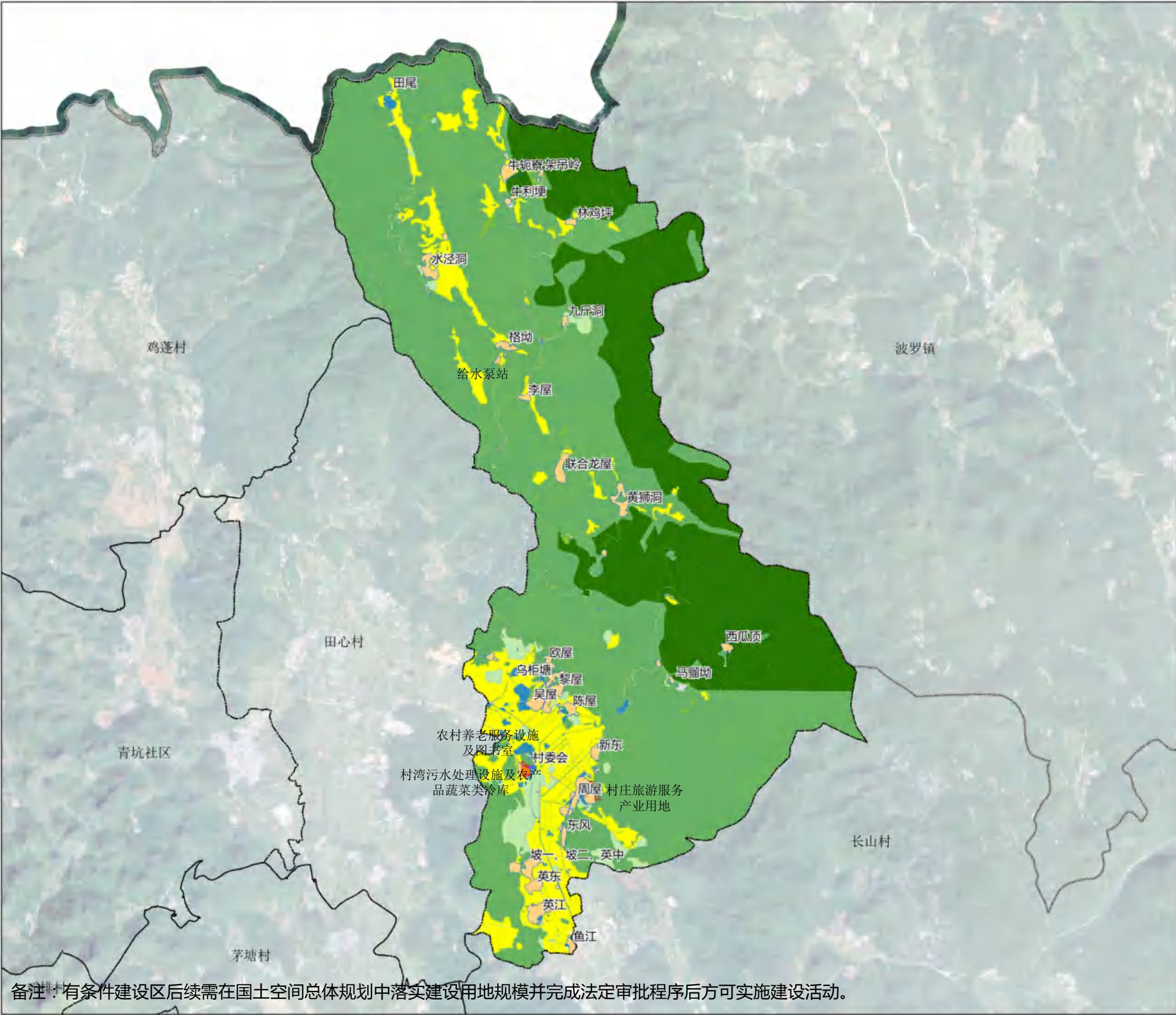
主要控制线	
	永久基本农田
	生态保护红线
	城镇开发边界
	村庄建设边界
	生态公益林
	历史文物保护线
	河道管理线
行政区界线	
	村界
	镇界

规划指标表

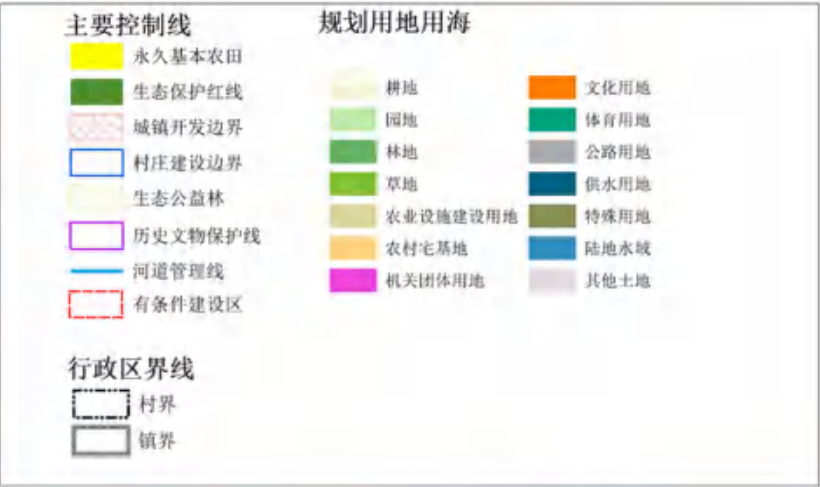
编号	指标	2035年	指标属性
一、空间底线			
1	耕地保有量 (公顷)	以上级下发文件为准	约束性
2	永久基本农田保护面积 (公顷)	255.78	约束性
3	生态保护红线 (公顷)	681.73	约束性
4	生态公益林 (公顷)	1234.49	约束性
5	城镇开发边界 (公顷)	—	约束性
二、空间结构与效率			
6	村庄建设用地面积 (公顷)	56.03	预期性
7	村庄居住用地面积 (公顷)	54.48	预期性
8	户籍人口规模 (人)	3530	预期性
三、空间品质			
9	人均村庄建设用地面积 (平方米/人)	158.73	预期性

英德市大湾镇村庄规划管理通则

塆脚村用地用海规划图



图例



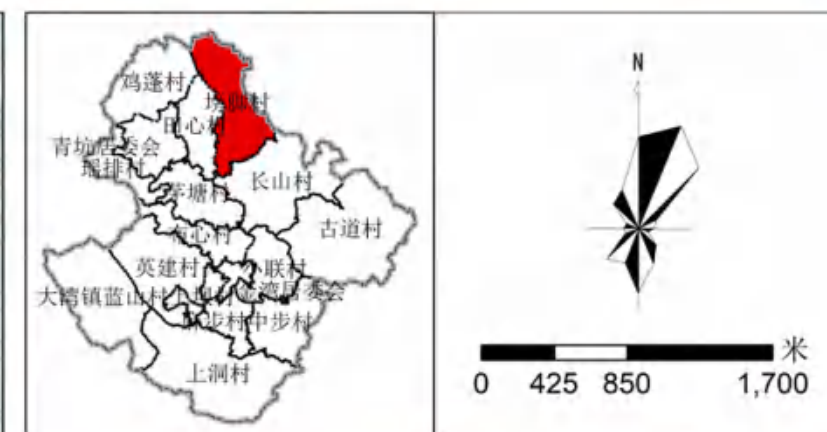
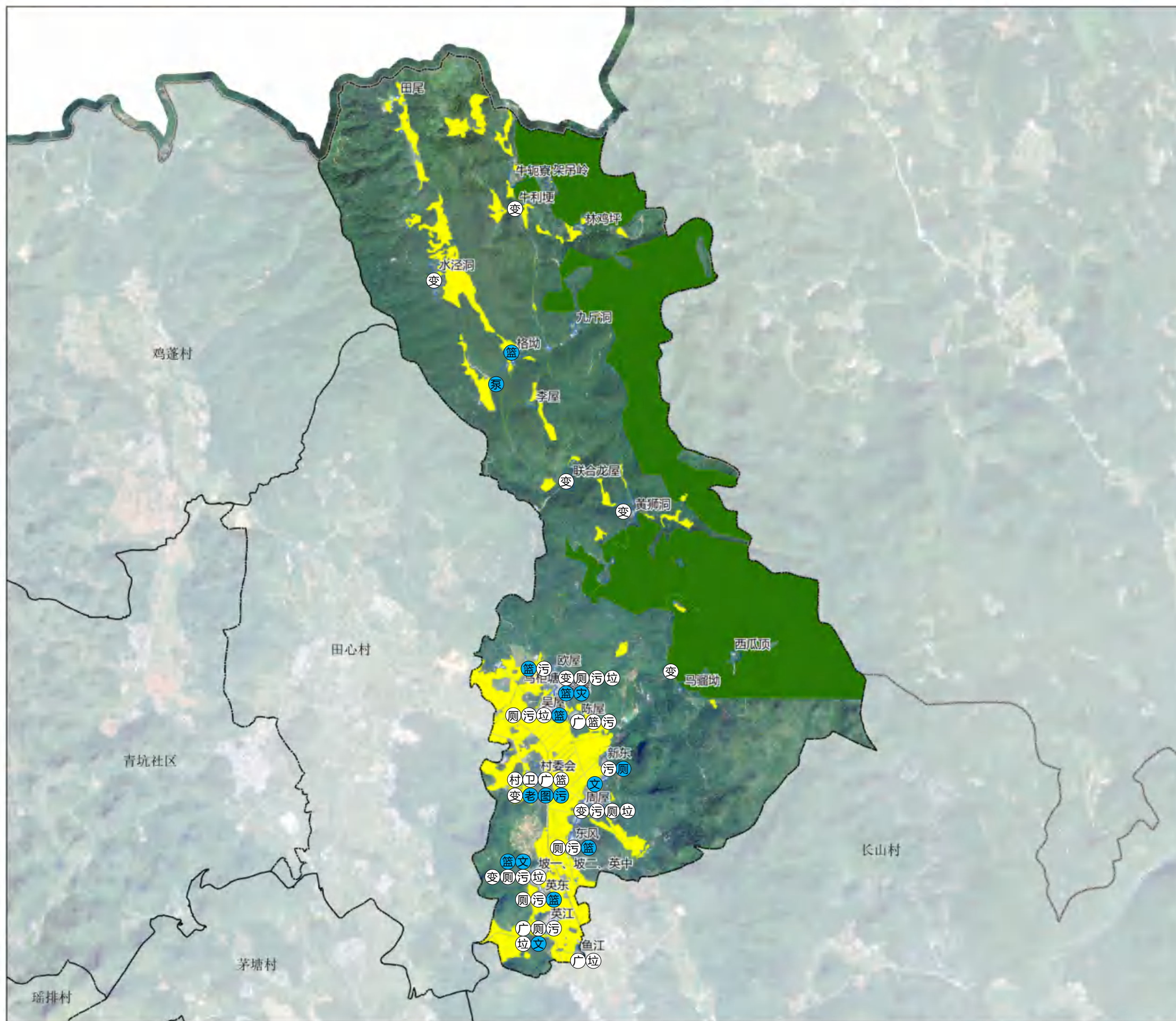
国土空间用地结构表

地类		规划目标年	
		面积 (公顷)	比重 (%)
耕地(01)		268.00	9.72
园地(02)		55.27	2.00
林地(03)		2332.08	84.56
草地(04)		9.32	0.34
农业设施建设用地(06)		9.55	0.35
村庄用地	农村宅基地 (0703)	54.48	1.98
	机关团体用地 (0801)	0.12	0.00
	文化用地 (0803)	1.09	0.04
	体育用地 (0805)	0.26	0.01
	公路用地 (1202)	0.06	0.00
	供水用地 (1301)	0.03	0.00
	小计	56.03	2.03
区域基础设施用地	公路用地 (1202)	6.68	0.24
	小计	6.68	0.24
特殊用地	特殊用地 (15)	0.03	0.00
陆地水域	陆地水域 (17)	19.98	0.72
其它土地	其它土地 (2302~2307)	0.91	0.03
总计		2757.86	100.00

备注：有条件建设区后续需在国土空间总体规划中落实建设用地规模并完成法定审批程序后方可实施建设活动。

英德市大湾镇村庄规划管理通则

塆脚村建设总平面图



图例

主要控制线

- 永久基本农田
- 生态保护红线
- 城镇开发边界
- 村庄建设边界
- 生态公益林
- 历史文物保护区
- 河道管理线

行政区界线

- 村界
- 镇界

公共服务及基础设施

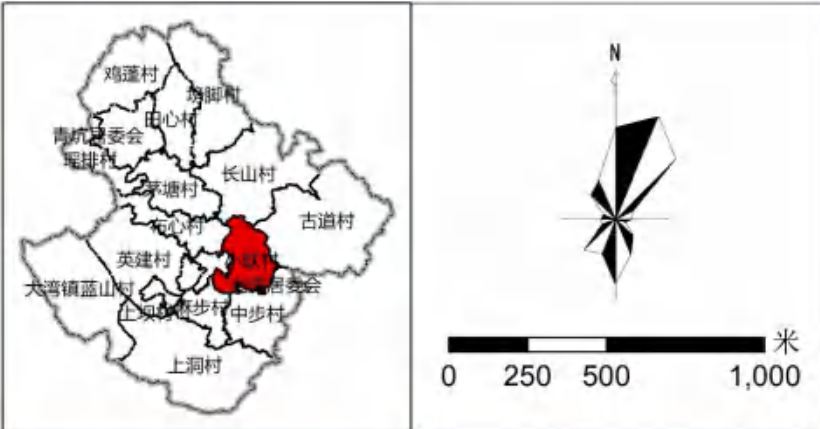
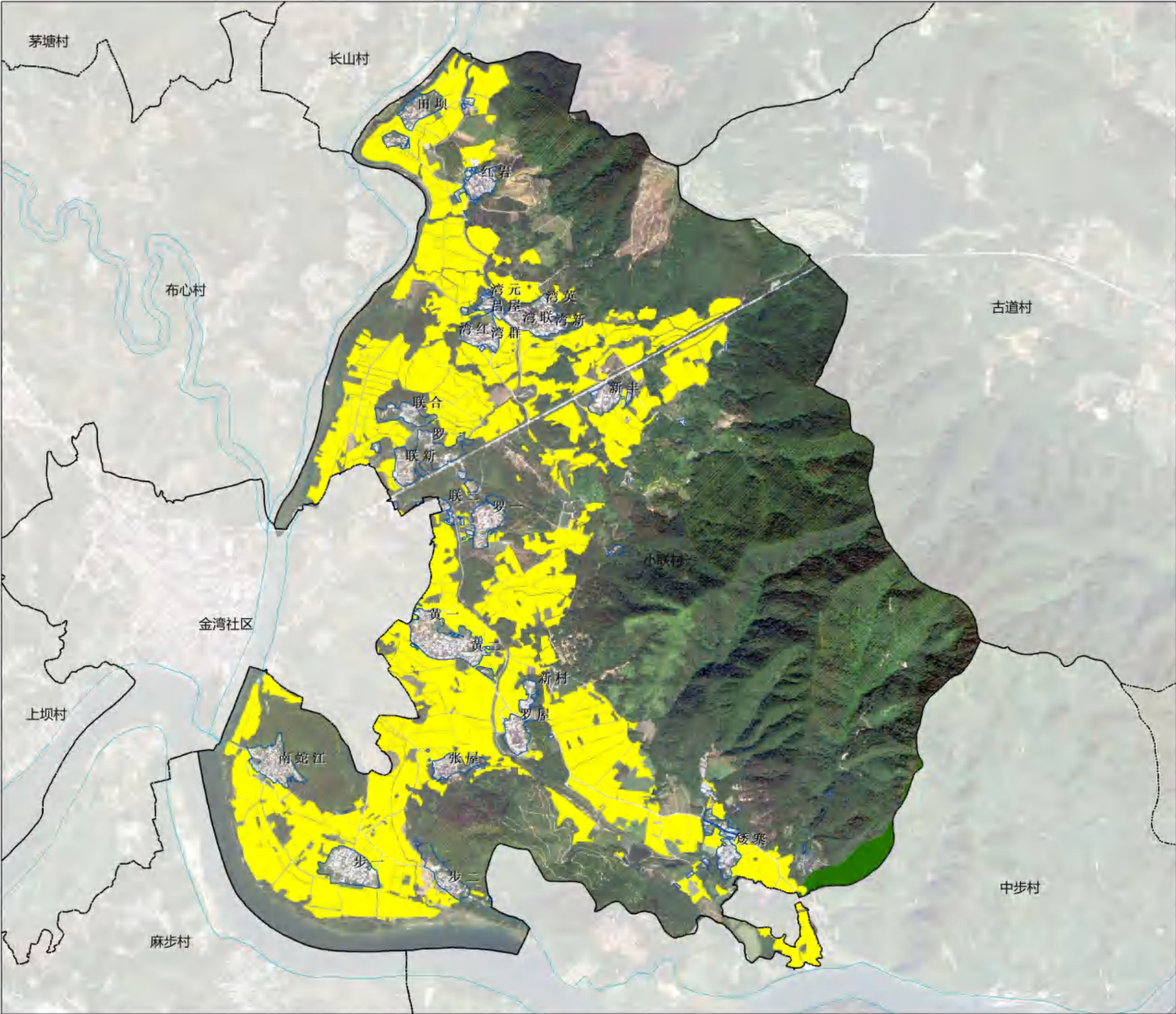
- 村委会
- 文化室
- 村民广场
- 卫生室
- 篮球场
- 图书室
- 老年人活动中心
- 公共厕所
- 变电站
- 供水泵站
- 防灾避险点
- 污水处理设施
- 垃圾收集点
- 现状设施
- 规划设施

建房管制要求

农村建房选址需在划定的村庄建设边界内,不得破坏生态环境、毁损古木古树、损毁历史文化遗存建筑。村民住房选址应优先利用存量建设用地,严格落实“一户一宅”政策,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,可以按照符合规划办理用地审批手续。新建宅基地占地不得超过150平方米,房屋总楼层数应当控制在3层半及以下;房屋首层层高应当控制在4.2米以下,二层及以上每层层高控制3.3米以下;单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、农业农村部门另行审批。

公共服务和基础设施布局指引

公共服务设施选址必须在村庄建设边界内，与当地经济社会发展水平相适应，优先利用村庄内部闲置地，并合理配置。应以保障民生，尊重村民诉求，统筹布局，节约集约用地；应以人口规模和服务半径为依据，考虑不同公共服务设施的特点进行布局；应考虑区域内公共服务设施共建共享的兼容性，在条件允许的前提下，尽可能利用闲置的既有建筑进行改造，建设公共服务设施。



图例

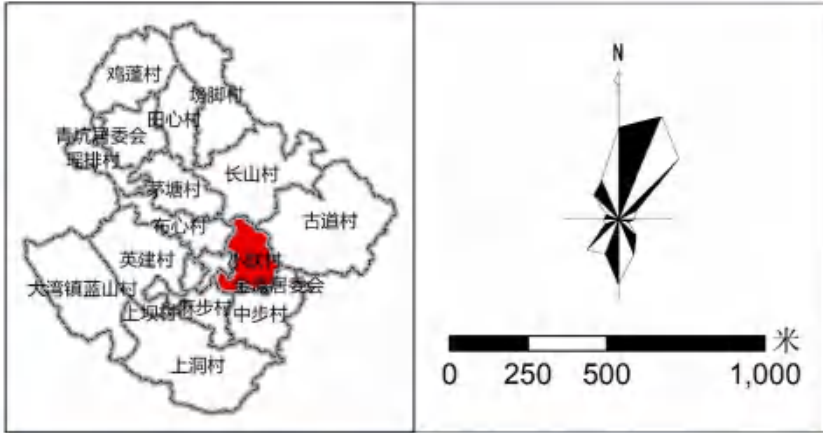
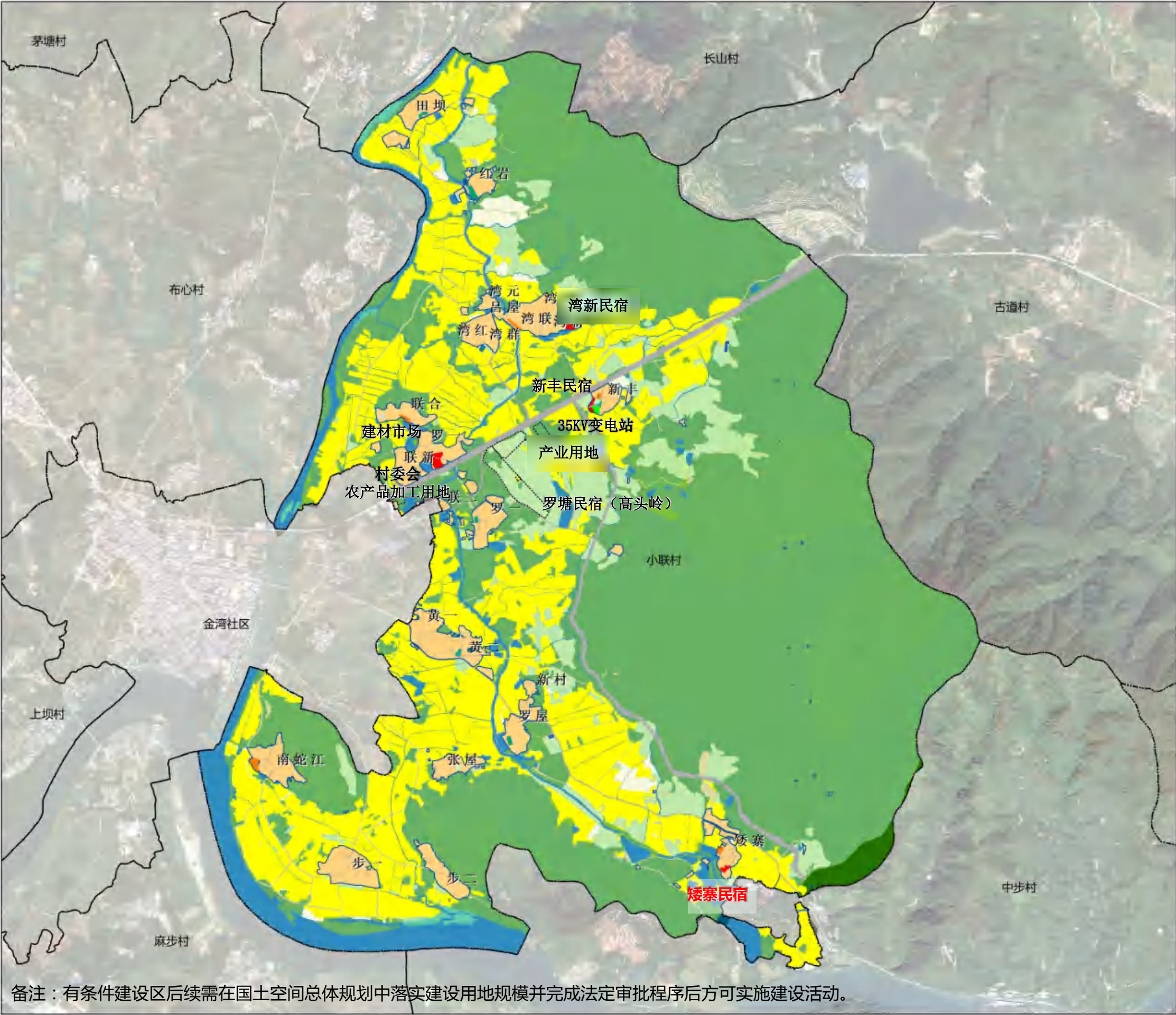


规划指标表

编号	指标	2035年	指标属性
一、空间底线			
1	耕地保有量（公顷）	以上级下发文件为准	约束性
2	永久基本农田保护面积（公顷）	343.90	约束性
3	生态红线保护面积（公顷）	8.53	约束性
4	生态公益林（公顷）	188.46	约束性
5	城镇开发边界（公顷）	——	约束性
二、空间结构与效率			
6	村庄建设用地面积（公顷）	74.86	预期性
7	村庄居住用地面积（公顷）	69.46	预期性
8	户籍人口规模（人）	5669	预期性
三、空间品质			
9	人均村庄建设用地面积（平方米/人）	132.05	预期性

英德市大湾镇村庄规划管理通则

小联村村域用地用海规划图



图例

主要控制线		用地用海分类	
	永久基本农田		耕地
	生态保护红线		园地
	村庄建设边界		林地
	生态公益林		草地
	河道管理线		湿地
行政区界线			农业设施建设用地
	村界		农村宅基地
	镇界		农村社区服务设施用地
			商业用地
			工业用地
			物流仓储用地
			交通场站用地
			城镇村道路用地
			供电用地
			环卫用地
			广场用地
			公路用地
			水工设施用地
			特殊用地
			采矿用地
			陆地水域
			有条件建设区

国土空间用地结构表

地类		规划目标年	
		面积(公顷)	比重
耕地(01)		366.02	23.98%
园地(02)		100.60	6.59%
林地(03)		840.37	55.06%
草地(04)		5.93	0.39%
湿地(05)		8.69	0.31%
农业设施建设用地(06)		16.72	1.10%
城乡建设用地	0703 农村宅基地	69.46	4.55%
	0902 商业用地	1.13	0.07%
	0803 文化用地	0.86	0.06%
	0805 体育用地	0.95	0.06%
	1001 工业用地	0.03	0.00%
	1101 物流仓储用地	0.11	0.01%
	1207 城镇村道路用地	1.56	0.10%
	1208 交通场站用地	0.20	0.01%
	1301 供水用地	0.15	0.01%
	1309 环卫用地	0.07	0.00%
	1401 公园绿地	0.17	0.01%
	1403 广场用地	0.16	0.01%
	小计	74.86	4.90%
	1202 公路用地	25.24	1.65%
区域基础设施用地		1311.00	86.04%
其他建设用地	1303 供水用地	0.62	0.04%
	1303 供电用地	0.25	0.02%
	15 特殊用地	0.03	0.00%
陆地水域(17)		90.97	5.96%
总计		1526.30	100.00%

注：以上面积为矢量面积，单位公顷

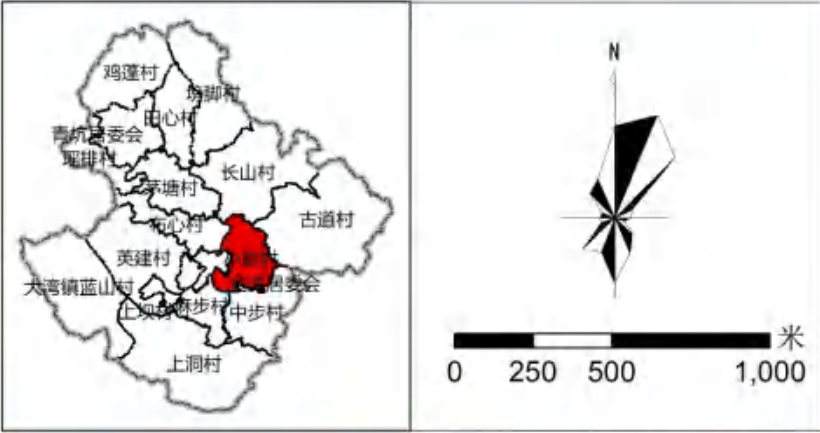
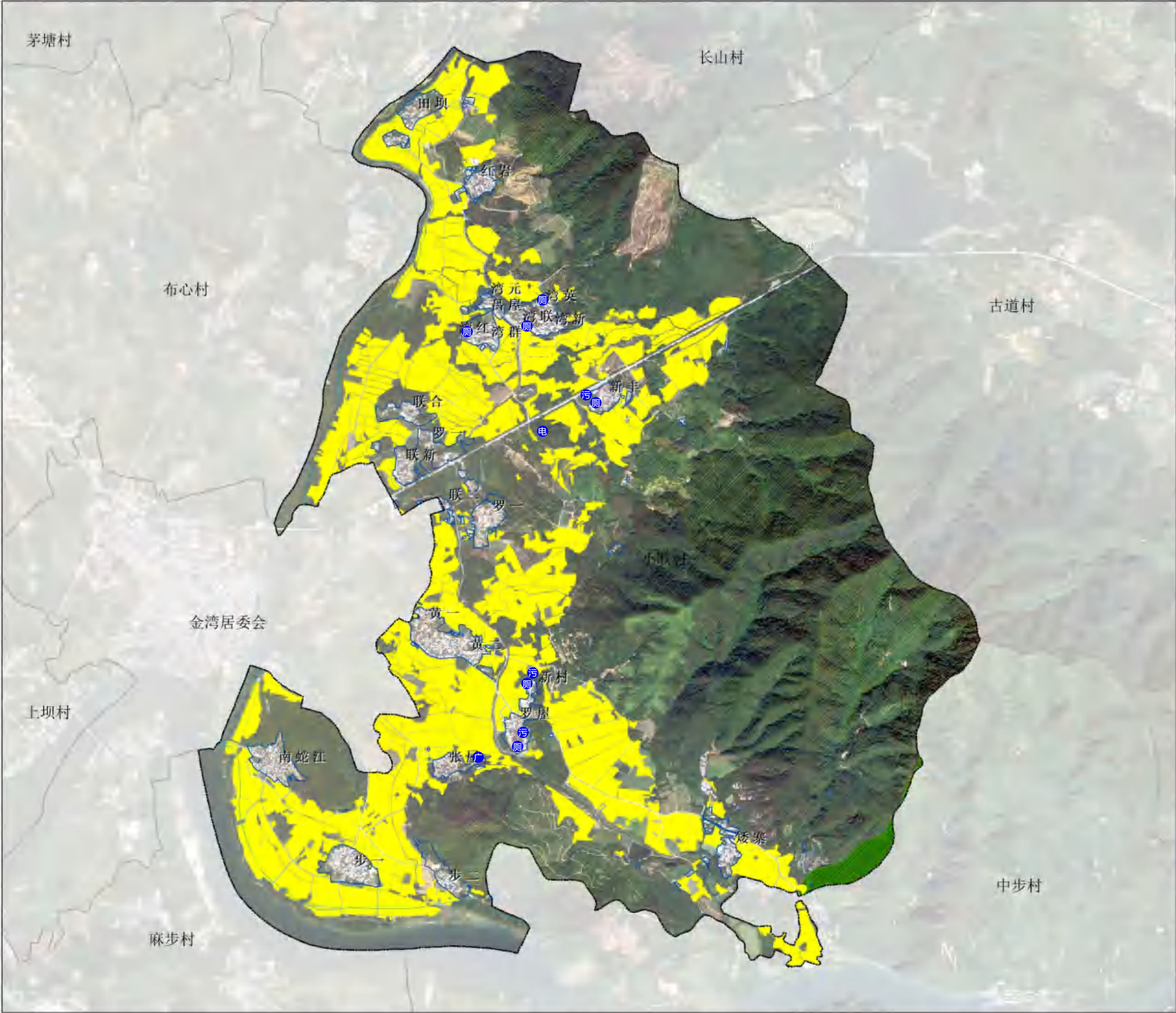
备注：有条件建设区后续需在国土空间总体规划中落实建设用地规模并完成法定审批程序后方可实施建设活动。

委托单位：英德市大湾镇人民政府

编制单位：中工武大设计集团有限公司 西北综合勘察设计院 广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

英德市大湾镇村庄规划管理通则

小联村村庄建设总平面图



图例

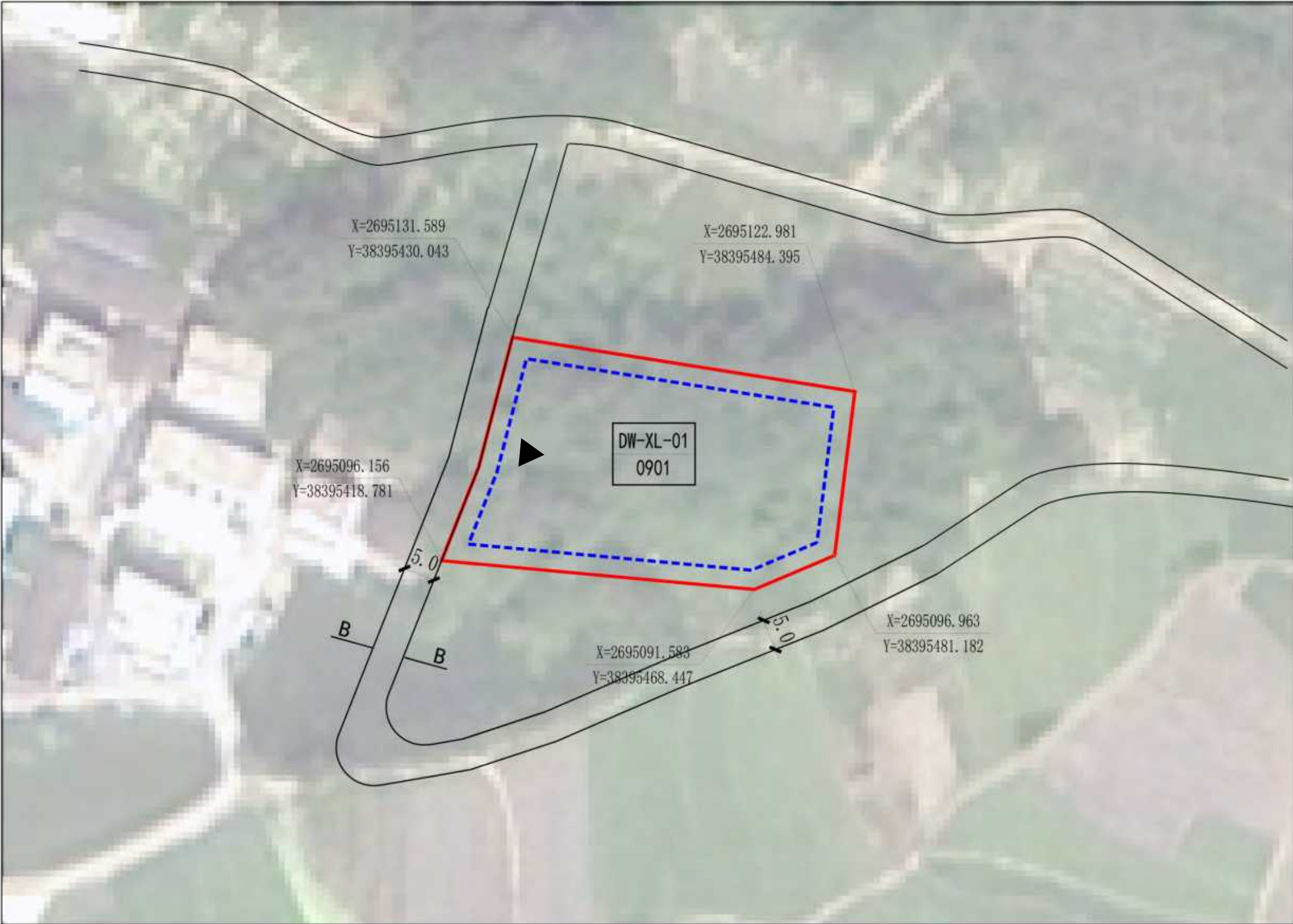
主要控制线	行政区界线	公共服务及基础设施
永久基本农田 生态保护红线 村庄建设边界 生态公益林 河道管理线	村界 镇界	电 变电站 污 垃圾收集点 卫 卫生室 祠 宗祠 厕 公厕 公 公交站点 现状 规划
	党 村委会/党建中心 文 文化室 广 活动广场 污 污水处理设施	

建房管制要求

农村建房选址需在划定的村庄建设边界内，不得破坏生态环境、毁坏古木古树、损毁历史文化遗存建筑。村民住房选址应优先利用存量建设用地，严格落实“一户一宅”政策，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，可以按照符合规划办理用地审批手续。新建宅基地占地不得超过150平方米，房屋总楼层数应当控制在3层半及以下；房屋首层层高应当控制在4.2米以下，二层及以上每层层高控制3.3米以下；单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、农业农村部门另行审批。

公共服务和基础设施布局指引

公共服务设施选址必须在村庄建设边界内，与当地经济社会发展水平相适应，优先利用村庄内部闲置地，并合理配置。应以保障民生，尊重村民诉求，统筹布局，节约集约用地；应以人口规模和服务半径为依据，考虑不同公共服务设施的特点进行布局；应考虑区域内公共服务设施共建共享的兼容性，在条件允许的前提下，尽可能利用闲置的既有建筑进行改造，建设公共服务设施。



地块位置图

风玫瑰比例尺

图例

- 地块范围
- 建筑退线
- 地块出入口
- 地块坐标点
- 道路断面
- 道路宽度
- 建筑退距
- 现状道路

道路横断面

最新变更调查衔接图

英德市国土空间总体规划

用地编码	用地代码	用地性质	用地面积 (m²)	容积率	绿地率 (%)	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)	停车位 (个)	备注
DW-XL-01	0901	商业用地	1963.68	$FAR \leq 1.5$	——	——	≤ 24	——	湾新民宿

规划说明

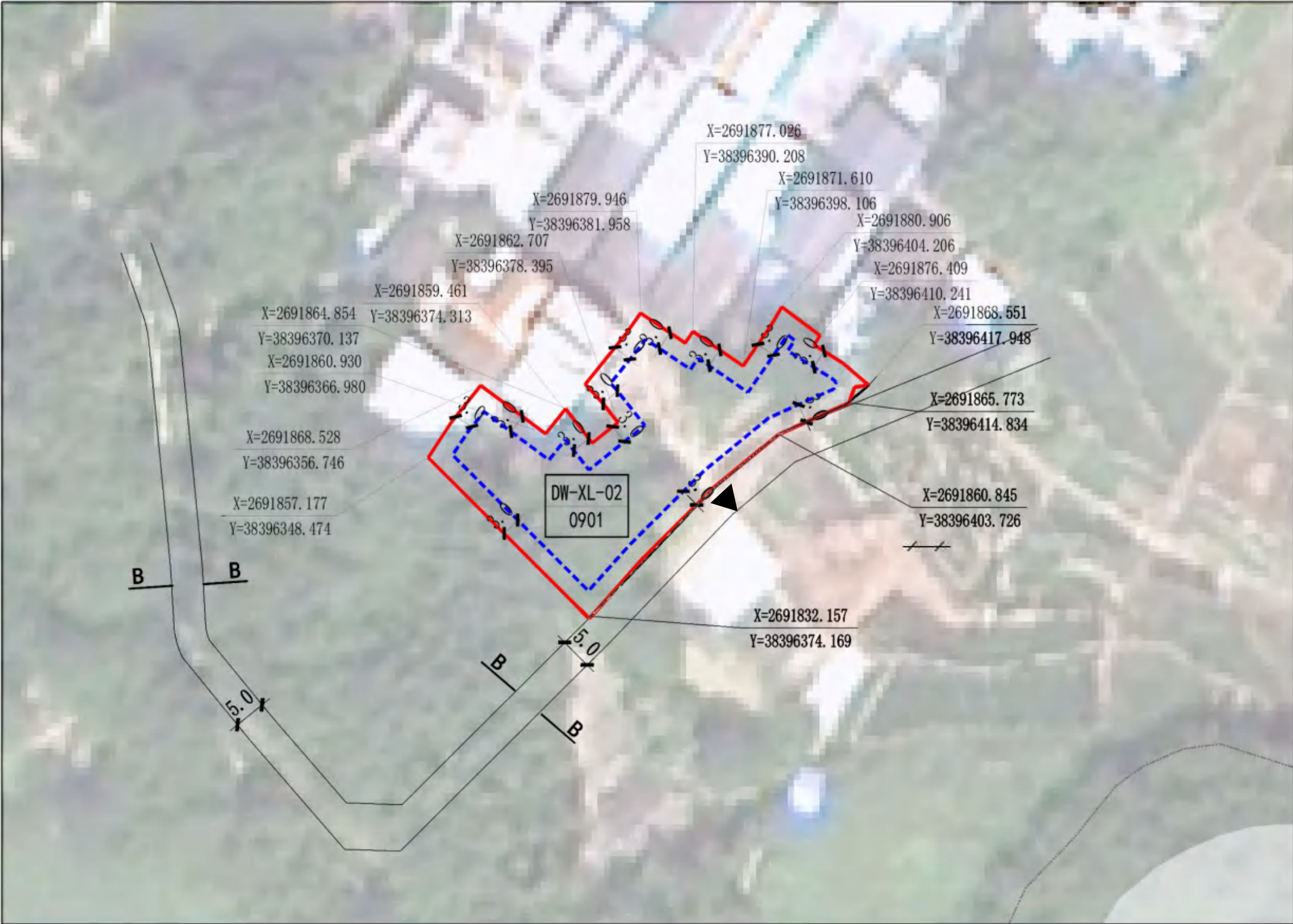
(1) 用地性质和代码按《国土空间规划调查、规划、用途管制用地海分类指南》执行。控制指标依据《清远市国土空间规划管理技术规定及计算规则》确定。

(2) 本图则中用地性质、用地面积、容积率、绿地率、建筑密度、建筑高度为强制性内容，其余为指导性指标。

(3) 规划所确定的地块界线，可根据开发建设的具体实际情况，对地块进行合并或细分。对地块进行合并与细分开发的，开发建设总量不变。

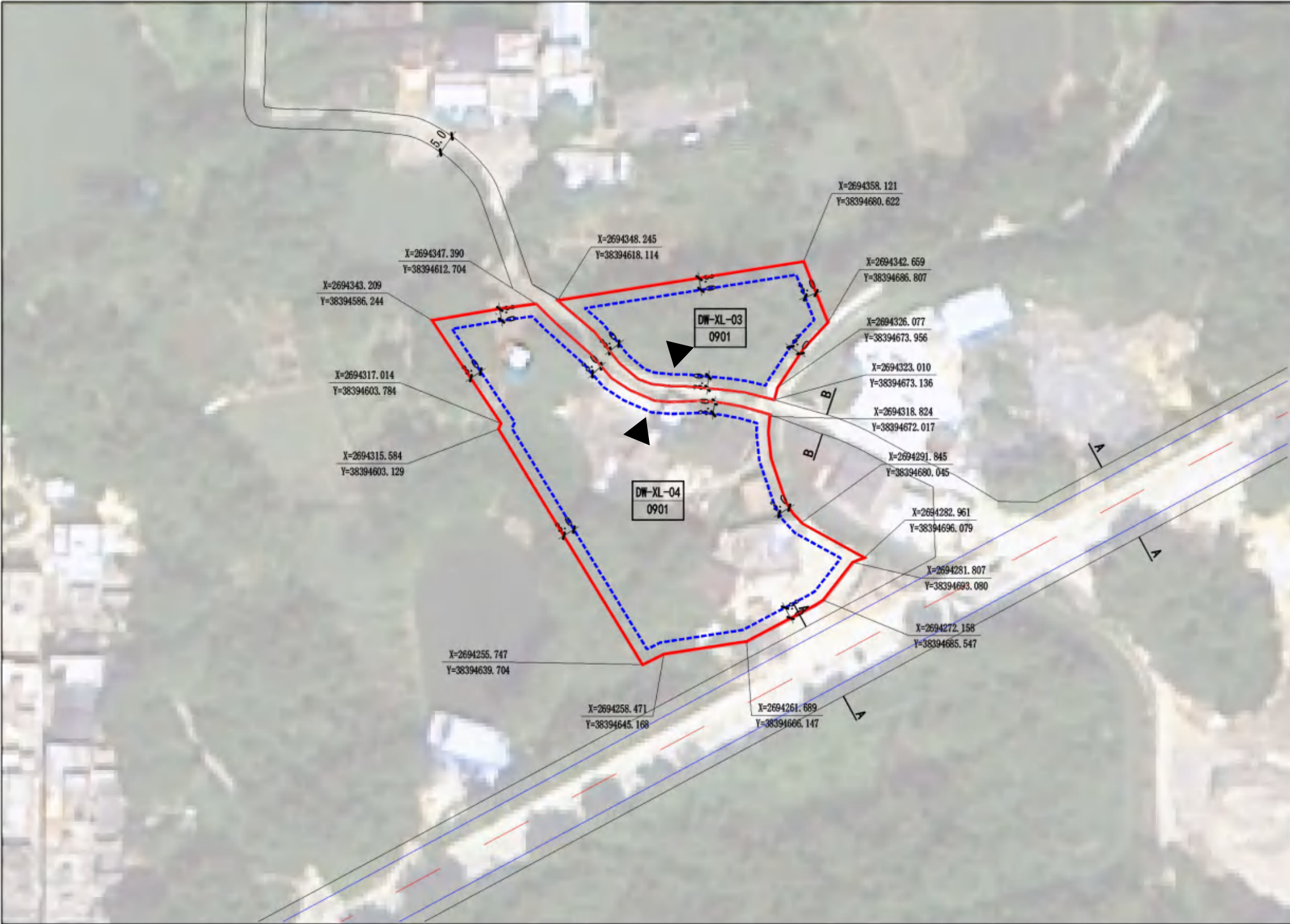
(4) 图则地块位于 203 以外用地，须在《英德市国土空间总体规划（2021-2035 年）》调整落实建设用地规模后，方可办理建设用地报批等手续，实施建设。

(5) 本坐标系采用国家大地 2000 坐标系，高程系统为 1985 国家高程基准。



地块位置图		风玫瑰比例尺	
图例		道路横断面	
最新变更调查衔接图		图例	
规划说明	英德市国土空间总体规划 (1) 用地性质和代码按《国土空间规划调查、规划、用途管制用地海分类指南》执行。控制指标依据《清远市国土空间规划管理技术规定及计算规则》确定。 (2) 本图则中用地性质、用地面积、容积率、绿地率、建筑密度、建筑高度为强制性内容，其余为指导性指标。 (3) 规划所确定的地块界线，可根据开发建设的具体实际情况，对地块进行合并或细分。对地块进行合并与细分开发的，开发建设总量不变。 (4) 图则地块位于 203 以外用地，须在《英德市国土空间总体规划（2021-2035 年）》调整落实建设用地规模后，方可办理建设用地报批等手续，实施建设。 (5) 本坐标系采用国家大地 2000 坐标系，高程系统为 1985 国家高程基准。		

用地编码	用地代码	用地性质	用地面积（m²）	容积率	绿地率（%）	建筑密度（%）	建筑高度（m）	停车位（个）	备注
DW-XL-02	0901	商业用地	1458.42	FAR≤1.5	——	——	≤24	——	矮寨民宿



地块位置图

风玫瑰比例尺

图例

- 地块范围
- 建筑退线
- 地块出入口
- 地块坐标点
- 道路断面
- 道路宽度
- 建筑退距
- 现状道路

道路横断面

最新变更调查衔接图

图例

- 地块范围
- 耕地
- 草地
- 林地
- 设施农用地
- 农村宅基地

英德市国土空间总体规划

图例

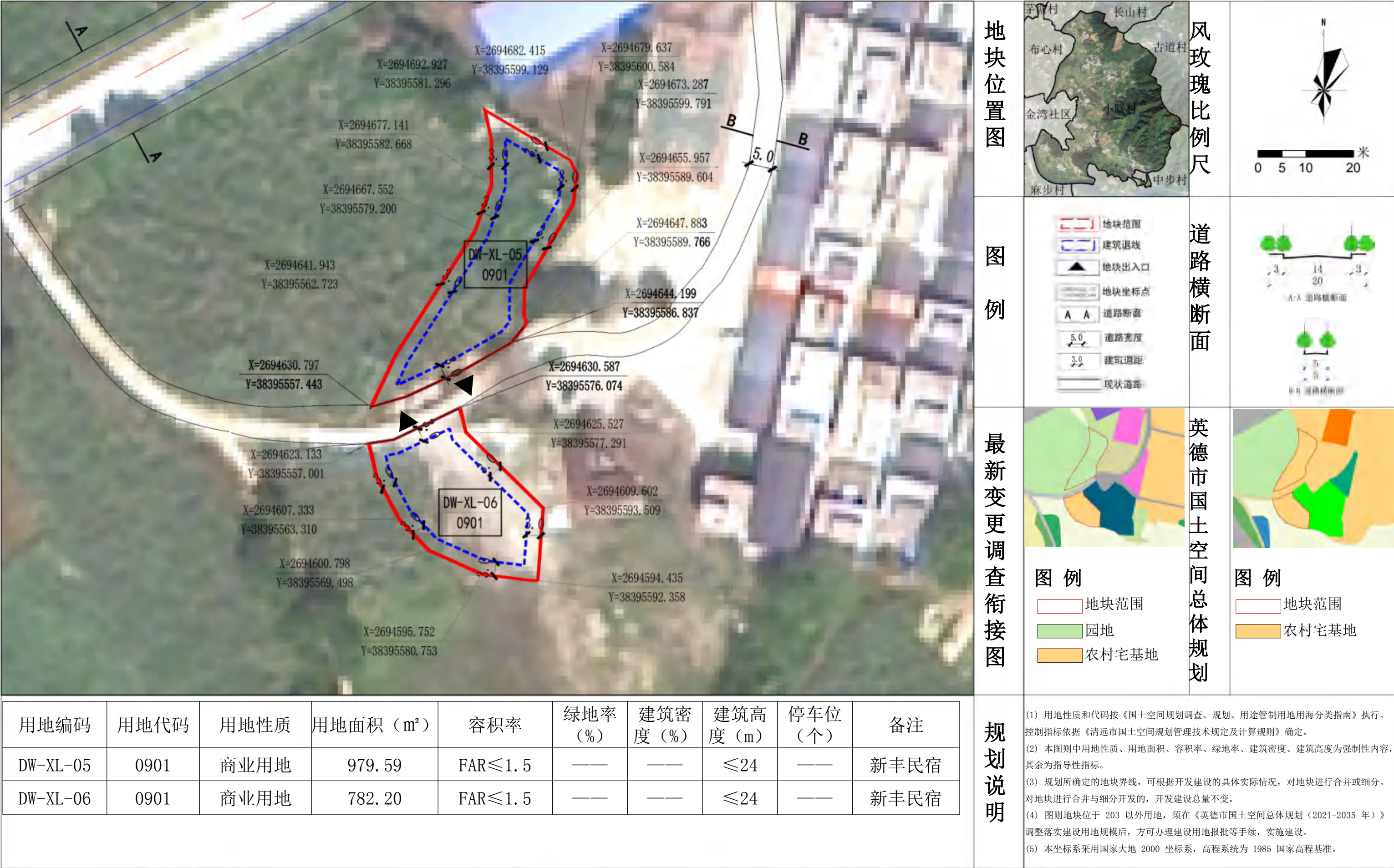
- 地块范围
- 农村宅基地

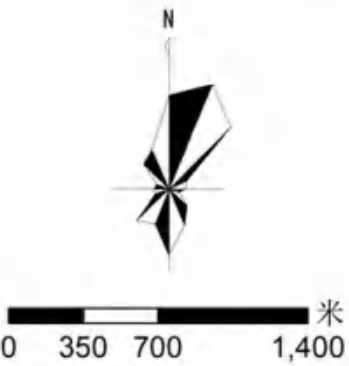
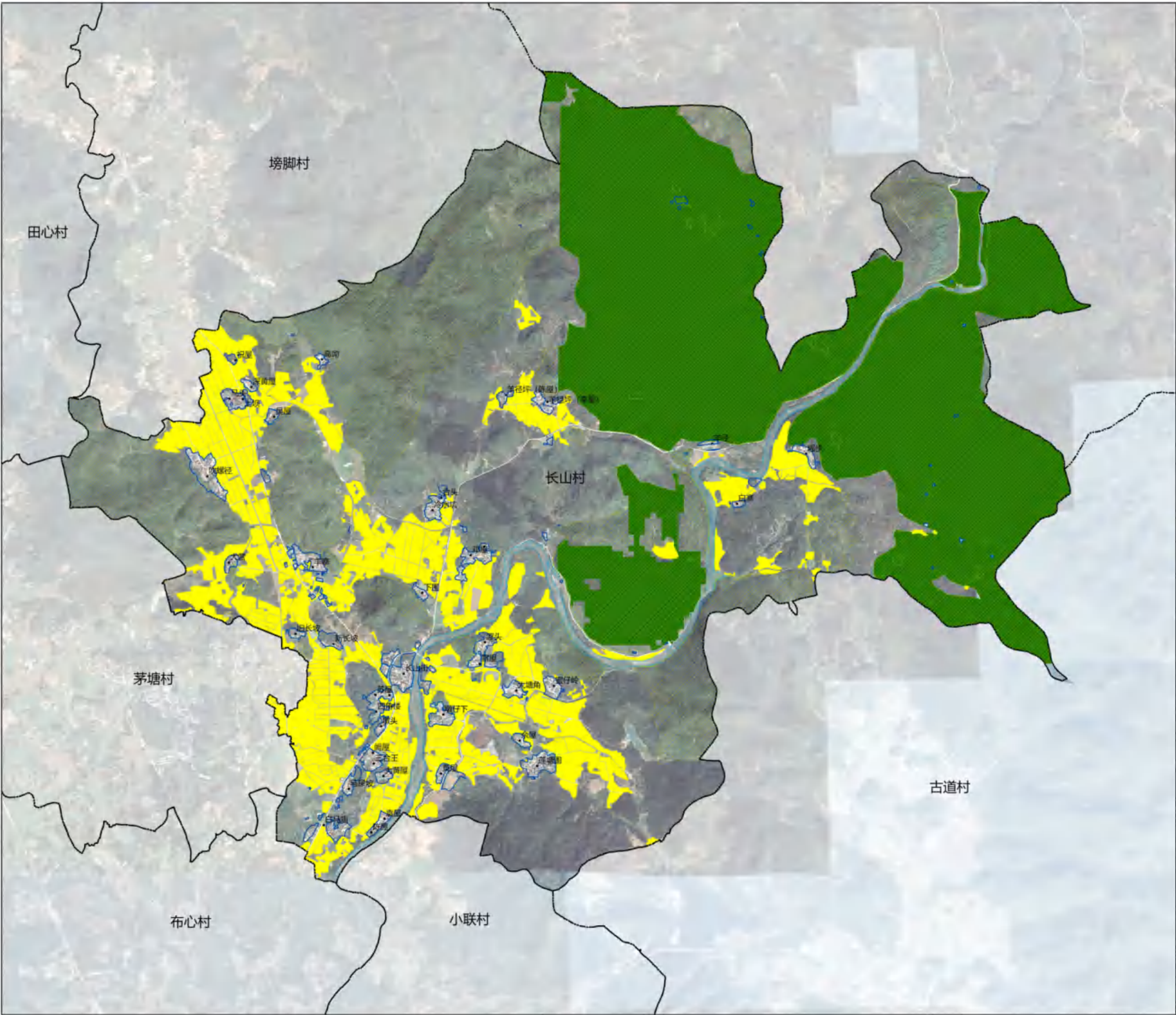
用地编码	用地代码	用地性质	用地面积（m²）	容积率	绿地率（%）	建筑密度（%）	建筑高度（m）	停车位（个）	备注
DW-XL-03	0901	商业用地	1486.58	$FAR \leq 1.5$	——	——	≤ 24	——	新建建材市场
DW-XL-04	0901	商业用地	4583.36	$FAR \leq 1.5$	——	——	≤ 24	——	新建建材市场

- 规划说明**
- 用地性质和代码按《国土空间规划调查、规划、用途管制用地海分类指南》执行。控制指标依据《清远市国土空间规划管理技术规定及计算规则》确定。
 - 本图则中用地性质、用地面积、容积率、绿地率、建筑密度、建筑高度为强制性内容，其余为指导性指标。
 - 规划所确定的地块界线，可根据开发建设的具体实际情况，对地块进行合并或细分。对地块进行合并与细分开发的，开发建设总量不变。
 - 图则地块位于 203 以外用地，须在《英德市国土空间总体规划（2021-2035 年）》调整落实建设用地规模后，方可办理建设用地报批等手续，实施建设。
 - 本坐标系采用国家大地 2000 坐标系，高程系统为 1985 国家高程基准。

英德市大湾镇村庄规划管理通则

小联村DW-XL-05、DW-XL-06地块图则





图例

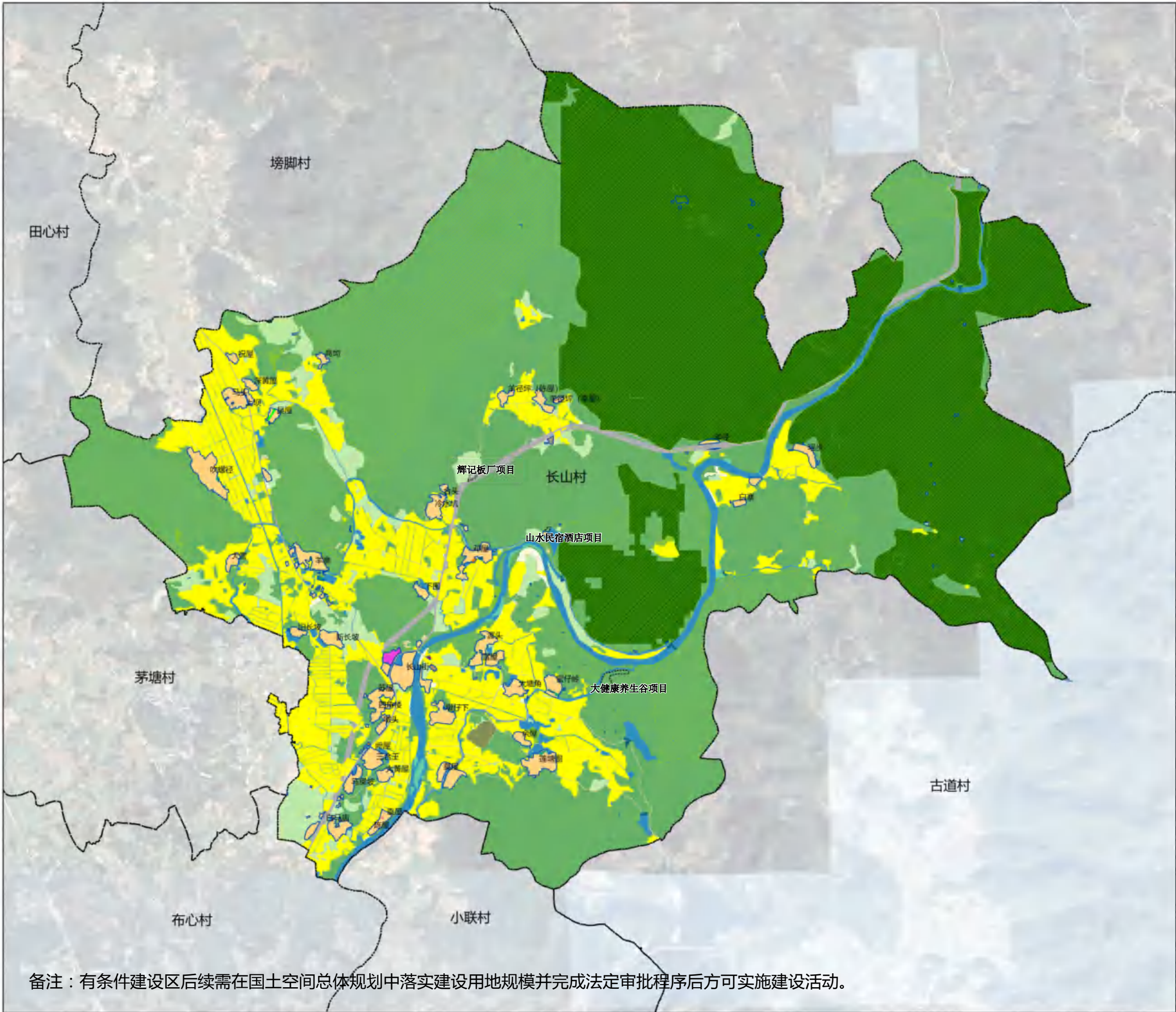
- 主要控制线

 - 永久基本农田
 - 生态保护红线
 - 村庄建设边界
 - 生态公益林
 - 河道管理线
- 行政区界线

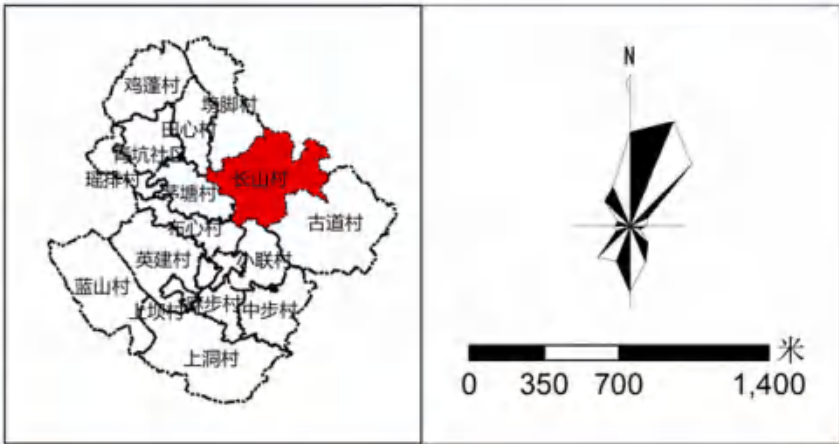
 - 村界
 - 镇界

规划指标表

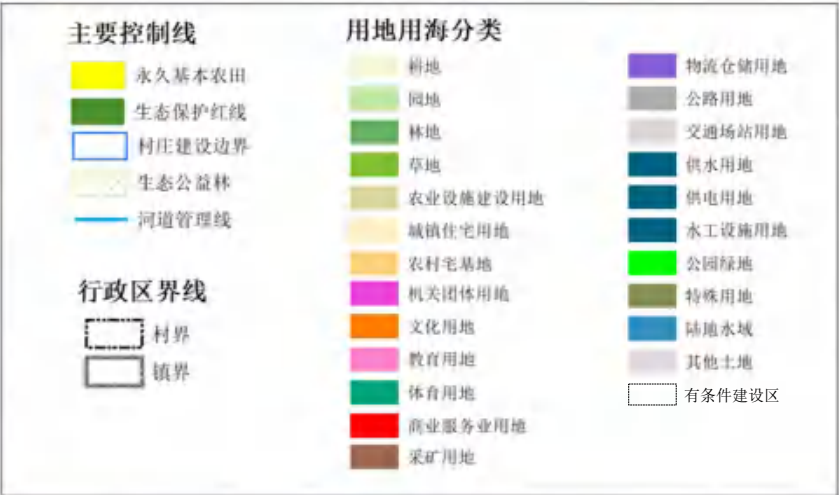
编号	指标	2035年	指标属性
一、空间底线			
1	耕地保有量（公顷）	以上级下发文件为准	约束性
2	永久基本农田保护面积（公顷）	487.2	约束性
3	生态红线保护面积（公顷）	1178.13	约束性
4	生态公益林（公顷）	1914.87	约束性
5	城镇开发边界（公顷）	——	约束性
二、空间结构与效率			
6	村庄建设用地面积（公顷）	90.68	预期性
7	村庄居住用地面积（公顷）	87.41	预期性
8	户籍人口规模（人）	6519	预期性
三、空间品质			
9	人均村庄建设用地面积（平方米/人）	139.10	预期性



备注：有条件建设区后续需在国土空间总体规划中落实建设用地规模并完成法定审批程序后方可实施建设活动。



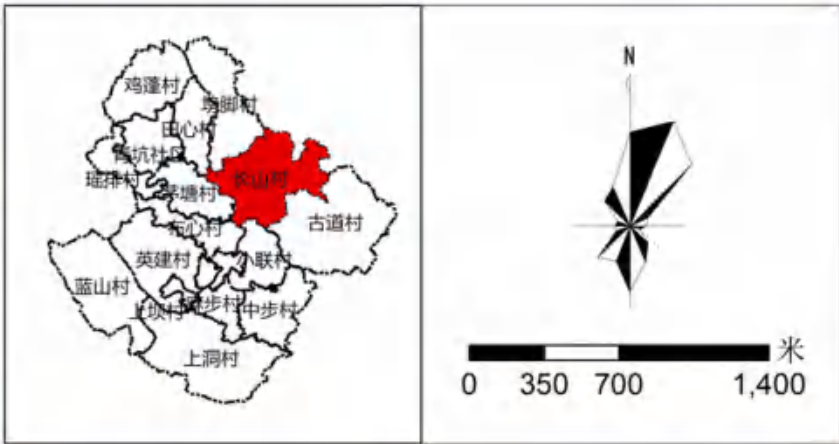
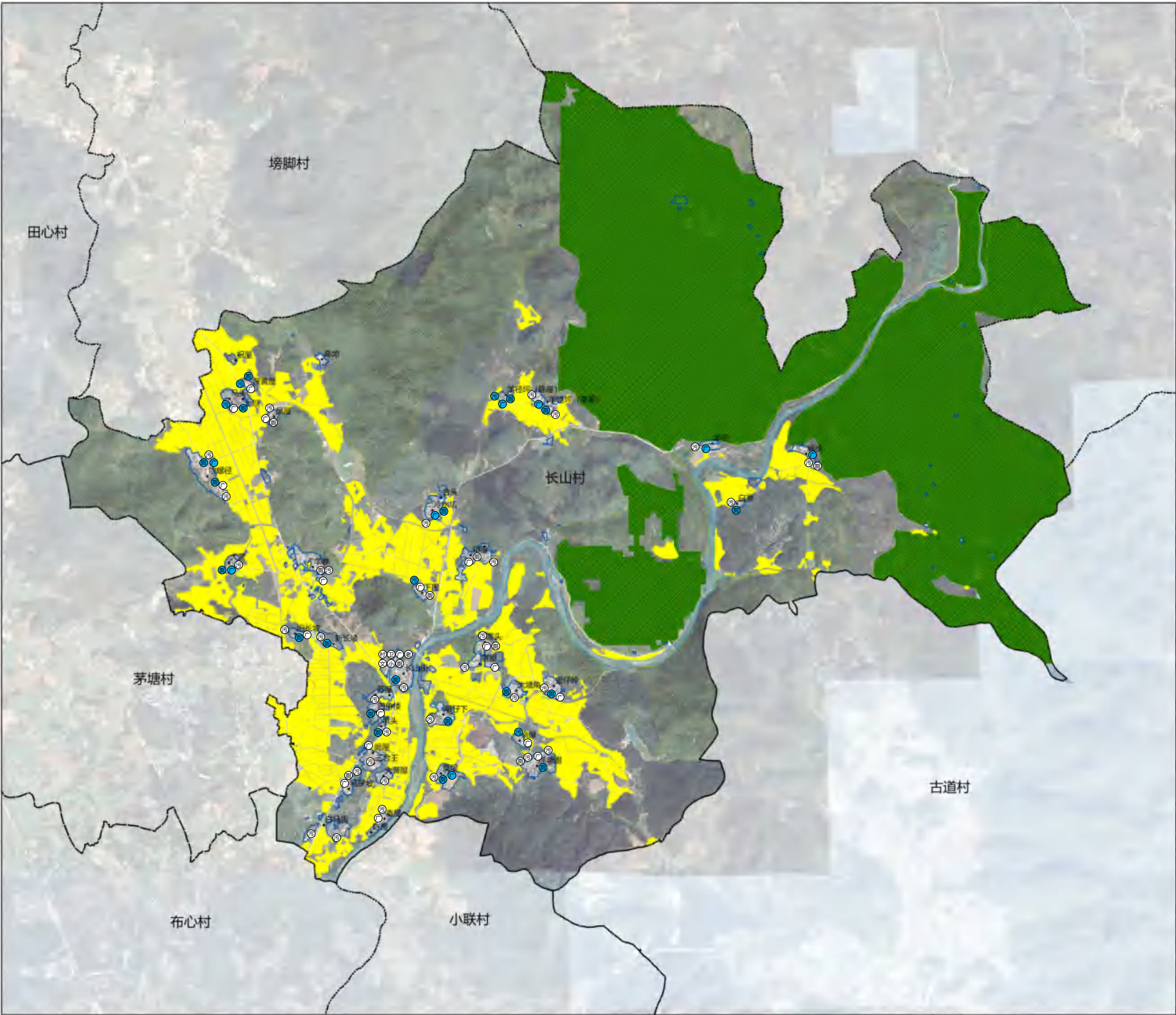
图例



国土空间用地结构表

地类			规划目标年	
			面积（公顷）	比重
耕地（01）			502.61	13.79%
园地（02）			122.31	3.36%
林地（03）			2731.65	74.95%
草地（04）			6.84	0.19%
湿地（05）			4.46	0.12%
农业设施建设用地（06）			17.60	0.48%
城乡建设用地	村庄用地	0703 农村宅基地	87.41	2.40%
		0704 农村社区服务设施用地	0.06	0.00%
		0902 商业用地	0.07	0.00%
		0801 机关团体用地	1.28	0.04%
		0803 文化用地	0.23	0.01%
		0805 体育用地	0.52	0.01%
		1001 工业用地	0.48	0.01%
		1208 交通场站用地	0.10	0.00%
		1301 供水用地	0.28	0.01%
		1303 供电用地	0.03	0.00%
		1401 公园绿地	0.23	0.01%
		小计		90.68
区域基础设施用地	1202 公路用地	43.74	1.15%	
	1311.00 水工设施用地	1.13	0.03%	
	1303 供电用地	0.34	0.01%	
其他建设用地		15 特殊用地	4.02	0.11%
陆地水域（17）			119.20	3.27%
总计			3644.59	100.00%
注：以上面积为椭圆面积，单位公顷				

注：以上面积为椭圆面积，单位公顷



图例

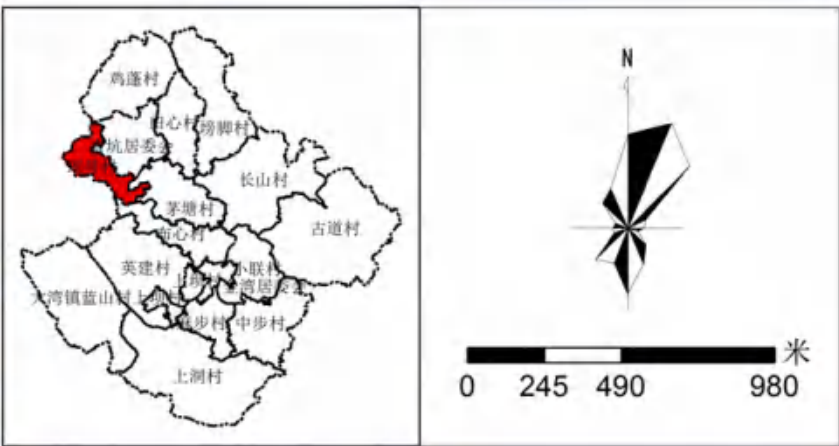
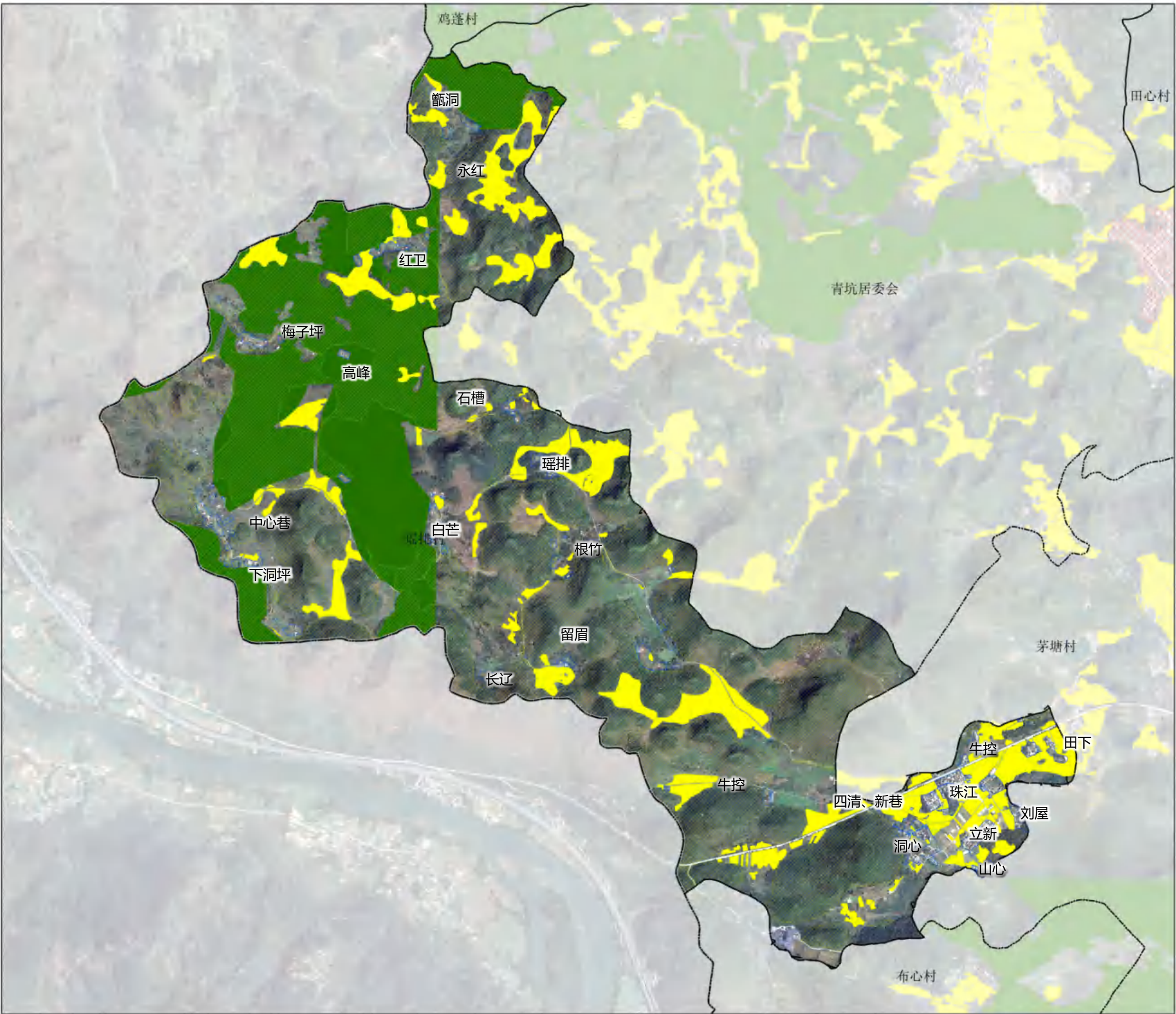
- | | | |
|--------------|--------------------|--------|
| 主要控制线 | 行政区界线 | |
| 永久基本农田 | 村界 | 小学 |
| 生态保护红线 | 镇界 | 广场 |
| 村庄建设边界 | | 污水处理设施 |
| 生态公益林 | | 公厕 |
| 河道管理线 | | 现状 |
| | 公共服务设施与基础设施 | 规划 |
| | 村委会 | |
| | 文化活动室 | |
| | 卫生室 | |
| | 老年活动中心 | |

建房管制要求

农村建房选址需在划定的村庄建设边界内，不得破坏生态环境、毁坏古木古树、损毁历史文化遗产。村民住房选址应优先利用存量建设用地，严格落实“一户一宅”政策，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，可以按照符合规划办理用地审批手续。新建宅基地占地不得超过150平方米，房屋总楼层数应当控制在3层半及以下；房屋首层层高应当控制在4.2米以下，二层及以上每层层高控制3.3米以下；单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、农业农村部门另行审批。

公共服务和基础设施布局指引

公共服务设施选址必须在村庄建设边界内，与当地经济社会发展水平相适应，优先利用村庄内部闲置地，并合理配置。应以保障民生，尊重村民诉求，统筹布局，节约集约用地；应以人口规模和服务半径为依据，考虑不同公共服务设施的特点进行布局；应考虑区域内公共服务设施共建共享的兼容性，在条件允许的前提下，尽可能利用闲置的既有建筑进行改造，建设公共服务设施。

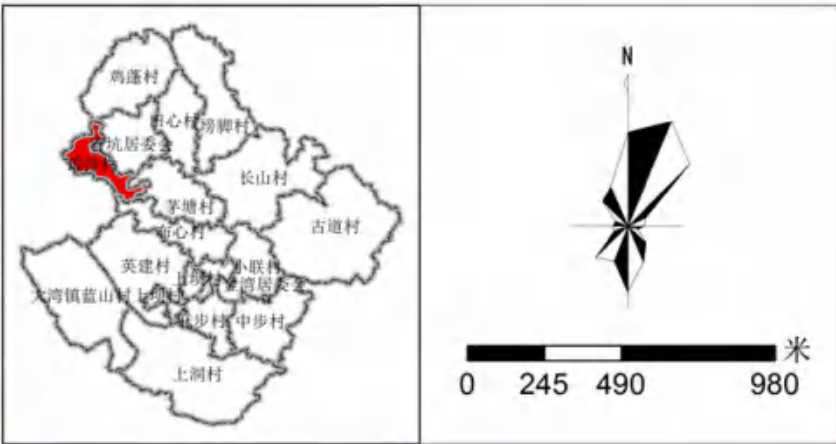
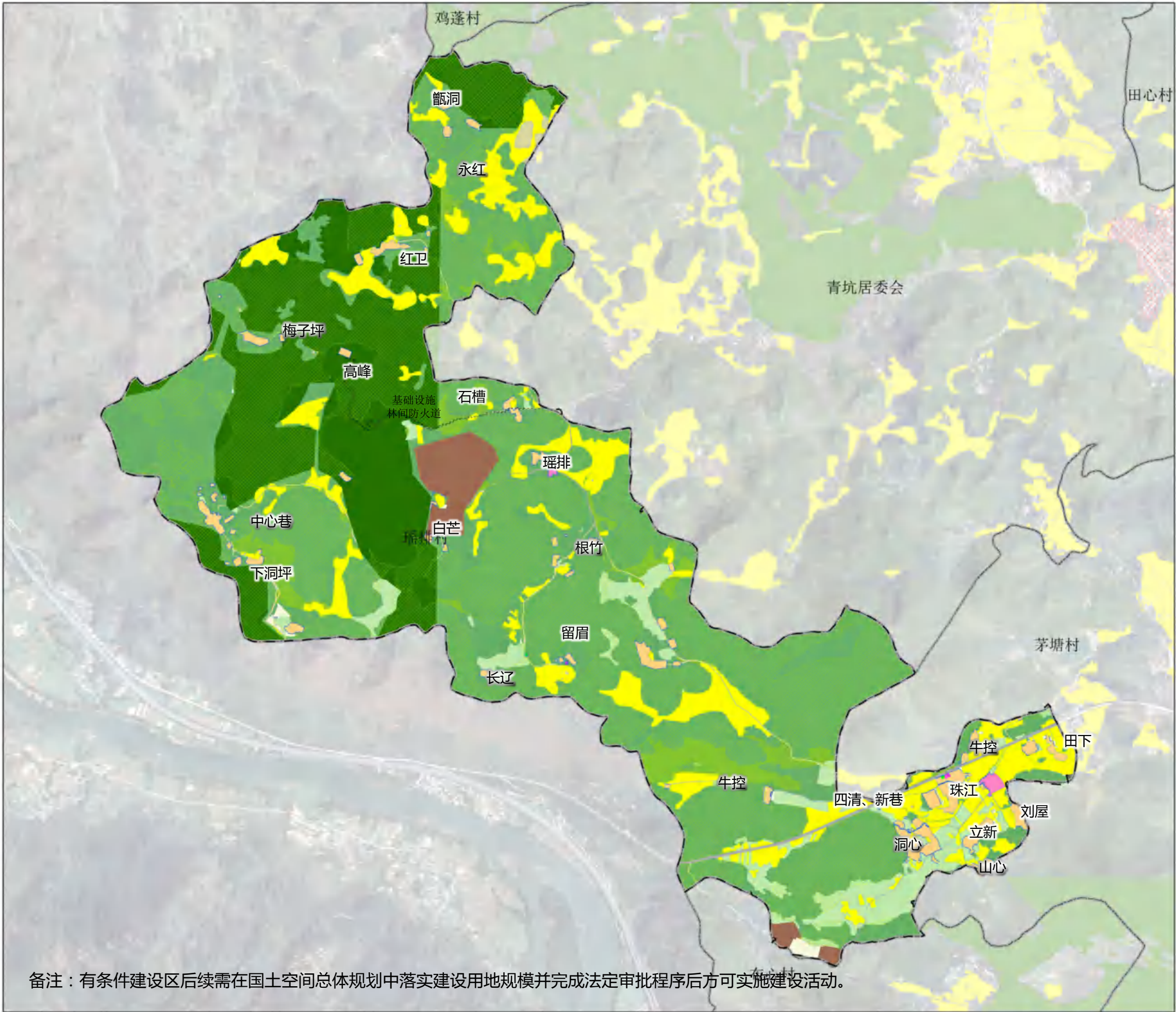


图例

主要控制线	
	永久基本农田
	生态保护红线
	城镇开发边界
	村庄建设边界
	生态公益林
	历史文物保护线
	河道管理线
行政区界线	
	村界
	镇界

规划指标表

编号	指标	2035年	指标属性
一、空间底线			
1	耕地保有量（公顷）	以上级下发文件为准	约束性
2	永久基本农田保护面积（公顷）	110.6641	约束性
3	生态保护红线（公顷）	245.9447	约束性
4	生态公益林（公顷）	608.7255	约束性
5	城镇开发边界（公顷）	——	约束性
二、空间结构与效率			
6	村庄建设用地面积（公顷）	29.42	预期性
7	村庄居住用地面积（公顷）	27.69	预期性
8	户籍人口规模（人）	2633	预期性
三、空间品质			
9	人均村庄建设用地面积（平方米/人）	111.74	预期性



图例

主要控制线		用地用海分类	
	永久基本农田		耕地
	生态保护红线		园地
	城镇开发边界		林地
	村庄建设边界		草地
	生态公益林		农业设施建设用地
	历史文物保护区		城镇住宅用地
	河道管理线		农村宅基地
行政区界线			机关团体用地
	村界		文化用地
	镇界		教育用地
			体育用地
			商业服务业用地
			采矿用地
			物流仓储用地
			公路用地
			交通场站用地
			供水用地
			供电用地
			水工设施用地
			公园绿地
			特殊用地
			陆地水域
			其他土地
			有条件建设区

国土空间用地结构表

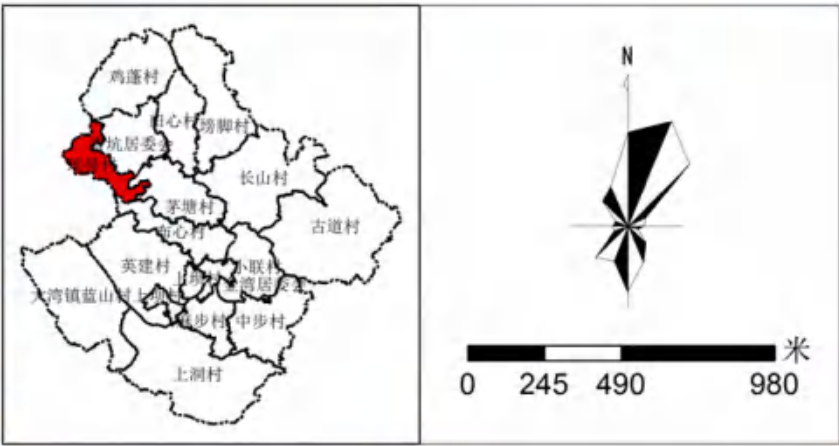
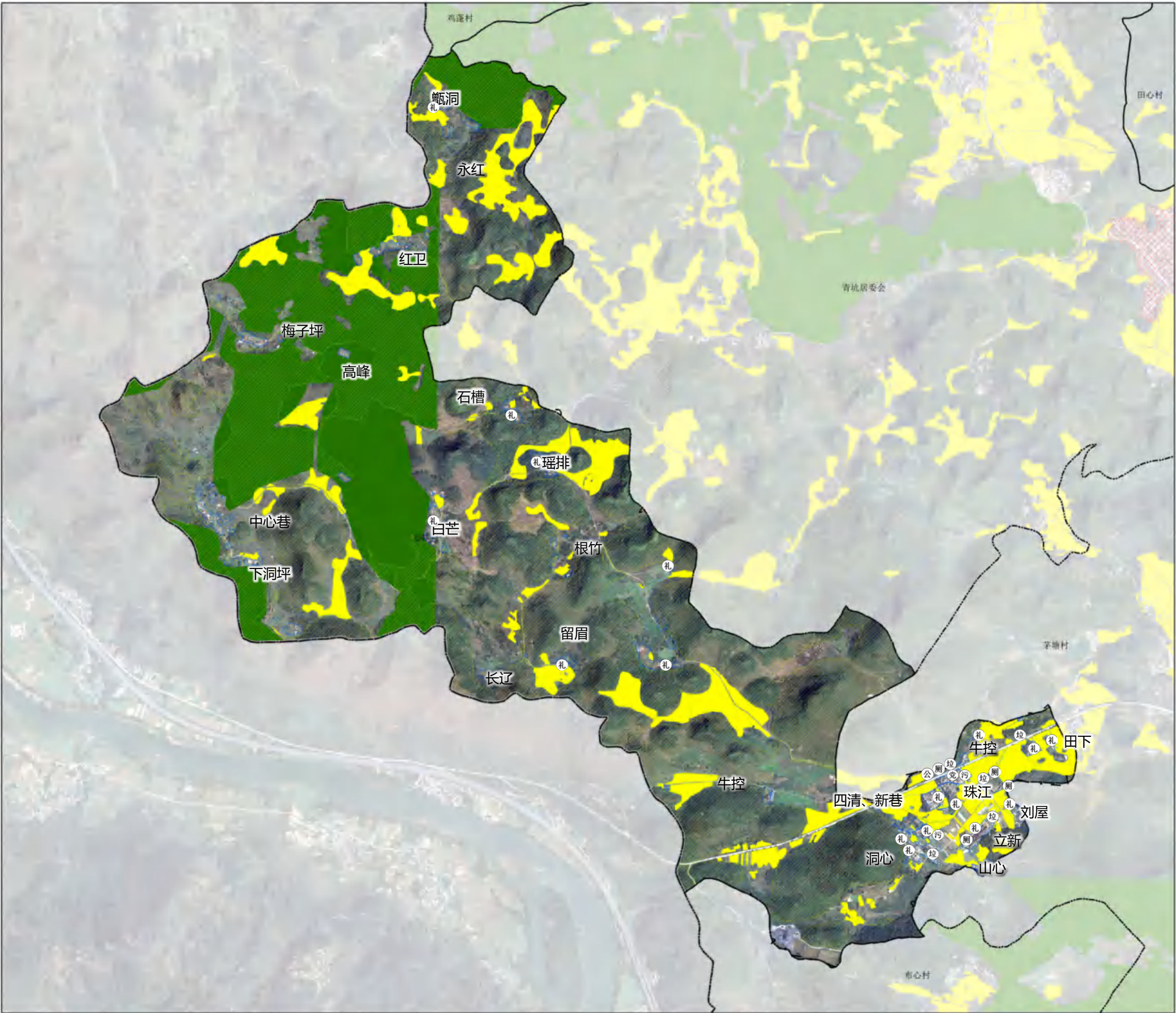
地类		规划目标年	
		面积（公顷）	比重（%）
耕地（01）		124.13	11.37
园地（02）		53.28	4.88
林地（03）		783.84	71.83
草地（04）		61.50	5.64
农业设施建设用地（06）		8.63	0.79
城乡建设用地	农村宅基地（0701）	27.69	2.54
	机关团体用地（0801）	0.12	0.01
	教育用地（0804）	1.43	0.13
	体育用地（0805）	0.09	0.01
	公路用地（1202）	0.02	0.00
	公园绿地（1401）	0.07	0.01
	小计	29.42	2.70
	合计	29.42	2.70
区域基础设施用地		公路用地（1202）	6.56
公路用地（1202）		6.56	0.60
采矿用地		采矿用地（1002）	23.43
采矿用地（1002）		23.43	2.15
陆地水域		陆地水域（17）	0.49
陆地水域（17）		0.49	0.04
总计		1091.28	100.00

备注：有条件建设区后续需在国土空间总体规划中落实建设用地规模并完成法定审批程序后方可实施建设活动。

注：以上面积为椭圆面积

英德市大湾镇村庄规划管理通则

瑶排村村庄建设总平面图



图例



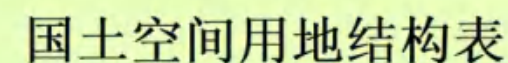
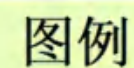
建房管制要求

农村建房选址需在划定的村庄建设边界内，不得破坏生态环境、毁坏古木古树、损毁历史文化遗产建筑。村民住房选址应优先利用存量建设用地，严格落实“一户一宅”政策，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，可以按照符合规划办理用地审批手续。新建宅基地占地不得超过150平方米，房屋总楼层数应当控制在3层半及以下；房屋首层层高应当控制在4.2米以下，二层及以上每层层高控制3.3米以下；单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、农业农村部门另行审批。

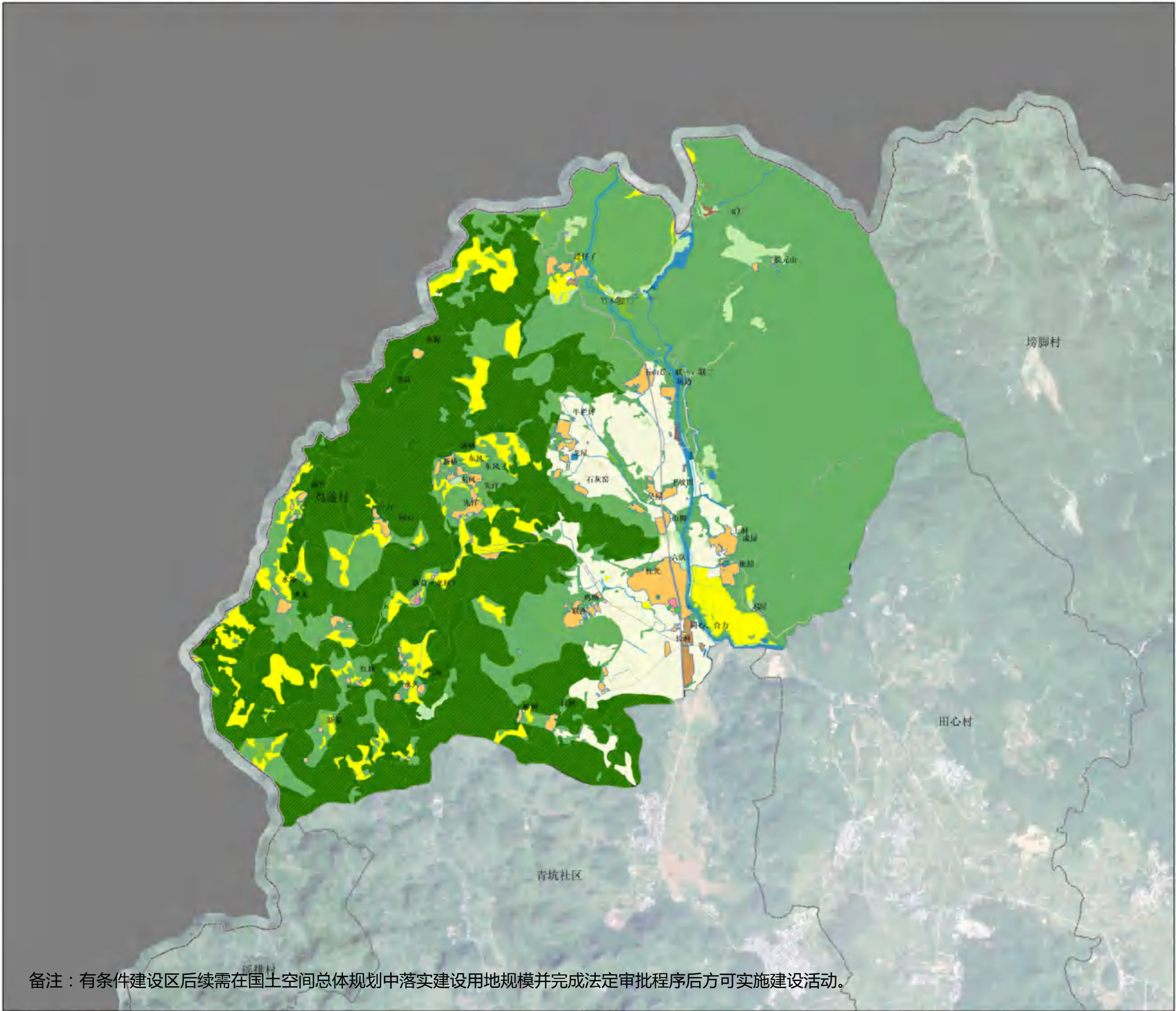
公共服务和基础设施布局指引

公共服务设施选址必须在村庄建设边界内，与当地经济社会发展水平相适应，优先利用村庄内部闲置地，并合理配置。应以保障民生，尊重村民诉求，统筹布局，节约集约用地；应以人口规模和服务半径为依据，考虑不同公共服务设施的特点进行布局；应考虑区域内公共服务设施共建共享的兼容性，在条件允许的前提下，尽可能利用闲置的既有建筑进行改造，建设公共服务设施。

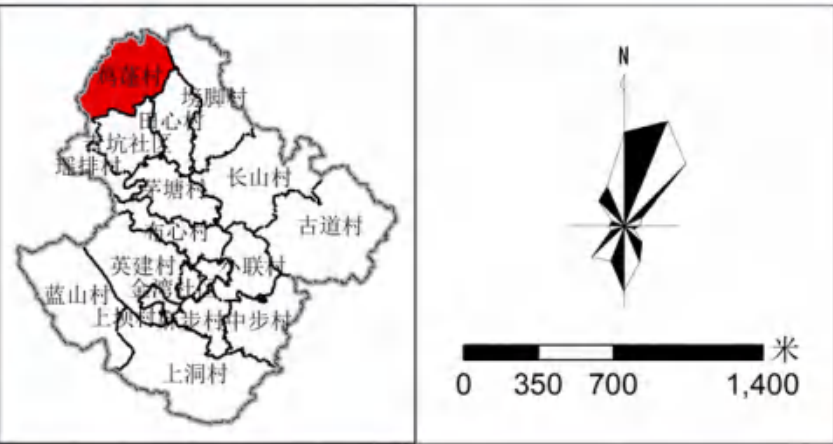
鸡蓬村域底线管控图



编号	指标	2035 年	指标属性
一、空间底线			
1	耕地保有量 (公顷)	以上级下发文件为准	约束性
2	永久基本农田保护面积 (公顷)	136.70	约束性
3	生态保护红线 (公顷)	858.43	约束性
4	生态公益林 (公顷)	963.79	约束性
5	城镇开发边界 (公顷)	0.07	约束性
二、空间结构与效率			
6	村庄建设用地面积 (公顷)	73.68	预期性
7	村庄居住用地面积 (公顷)	66.45	预期性
8	户籍人口规模 (人)	4886	预期性
三、空间品质			
9	人均村庄建设用地面积 (平方米 / 人)	150.80	预期性



备注：有条件建设区后续需在国土空间总体规划中落实建设用地规模并完成法定审批程序后方可实施建设活动。



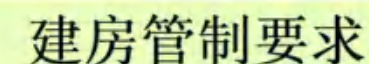
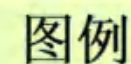
图例

主要控制线		用地用海分类	
	永久基本农田		耕地
	生态保护红线		园地
	城镇开发边界		林地
	村庄建设边界		草地
	生态公益林		农业设施建设用地
	历史文物保护线		城镇住宅用地
	河道管理线		农村宅基地
行政区界线			机关团体用地
	村界		文化用地
	镇界		教育用地
			体育用地
			商业服务业用地
			采矿用地
			物流仓储用地
			公路用地
			交通场站用地
			供水用地
			供电用地
			水工设施用地
			公园绿地
			特殊用地
			陆地水域
			其他土地

国土空间用地结构表

地类			规划目标年	
			面积（公顷）	比重（%）
耕地（01）			352.66	14.02%
园地（02）			33.15	1.32%
林地（03）			1949.76	77.49%
草地（04）			56.38	2.24%
农业设施建设用地（06）			10.62	0.42%
城乡建设用地	城镇用地	公园绿地（1401）	0.07	0.00%
		小计（城镇用地）	0.07	0.00%
	村庄用地	公路用地（1202）	0.02	0.00%
		农村宅基地（0703）	66.45	2.64%
		教育用地（0804）	0.76	0.03%
		体育用地（0805）	0.30	0.01%
		工业用地（1001）	5.74	0.23%
		供电用地（1303）	0.07	0.00%
		公园绿地（1401）	0.32	0.01%
		小计（村庄用地）	73.68	2.93%
合计（城乡建设用地）			73.75	2.93%
区域基础设施用地	公路用地（1202）	11.31	0.45%	
	水工设施用地（1311）	0.43	0.02%	
	小计	11.74	0.47%	
采矿用地	采矿用地（1002）	1.35	0.05%	
特殊用地	特殊用地（15）	0.28	0.01%	
陆地水域	陆地水域（17）	26.56	1.06%	
其他土地	其他土地（2302~2307）	0.03	0.00%	
总计			2516.28	100.00%

鸡蓬村村庄建设总平面图

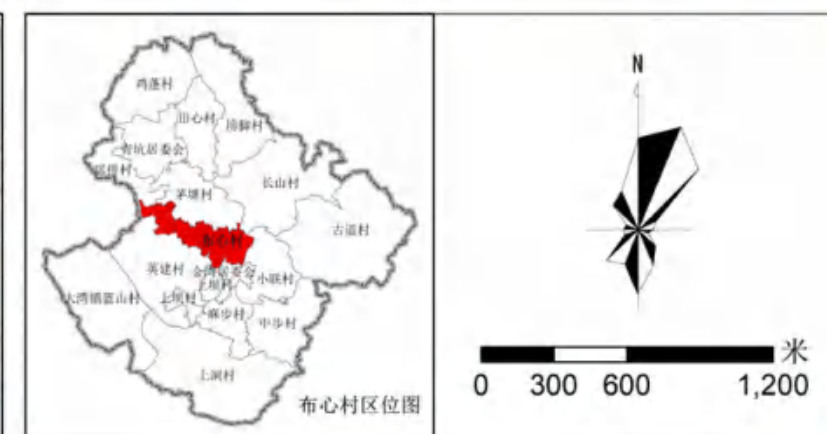
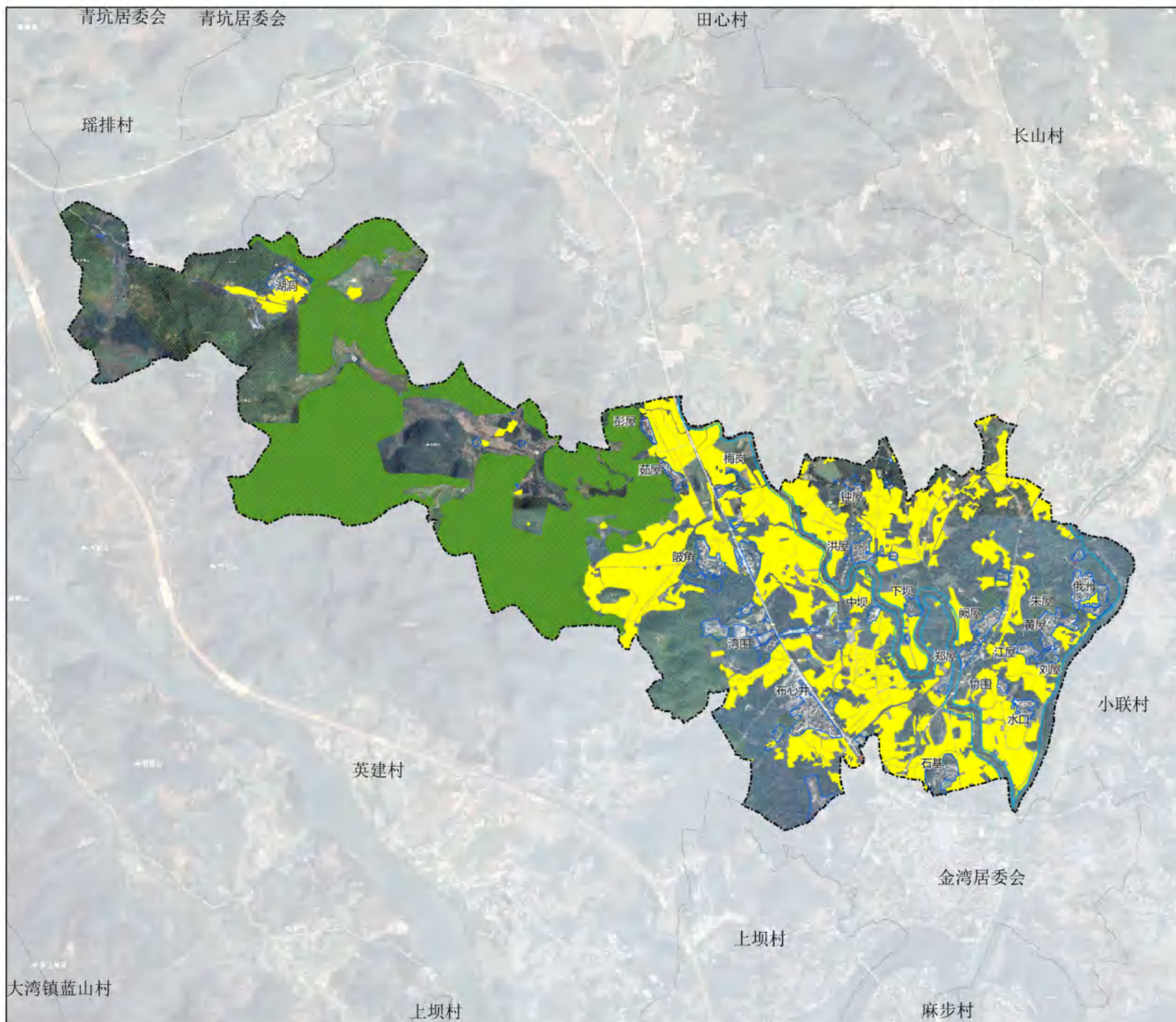


农村建房选址需在划定的村庄建设边界内,不得破坏生态环境、毁坏古木古树、损毁历史文化遗存建筑。村民住房选址应优先利用存量建设用地,严格落实“一户一宅”政策,引导农村宅基地集中布局。符合“一户一宅”要求,不涉及永久基本农田和生态保护红线、与现状农村居民点相邻连片、不涉及地质灾害隐患点、河湖管理范围和洪涝灾害风险控制线情形的,以城镇村批次方式报批且单个图斑面积400平方米以下,可以按照符合规划办理用地审批手续。新建宅基地占地不得超过150平方米,房屋总楼层数应当控制在3层半及以下;房屋首层层高应当控制在4.2米以下,二层及以上每层层高控制3.3米以下;单栋房屋建筑总面积控制在500平方米以下(不含500平方米)。农村集体建设多层农民公寓的,由市自然资源部门、农业农村部门另行审批。

公共服务和基础设施布局指引

公共服务设施选址必须在村庄建设边界内，与当地经济社会发展水平相适应，优先利用村庄内部闲置地，并合理配置。应以保障民生，尊重村民诉求，统筹布局，节约集约用地；应以人口规模和服务半径为依据，考虑不同公共服务设施的特点进行布局；应考虑区域内公共服务设施共建共享的兼容性，在条件允许的前提下，尽可能利用闲置的既有建筑进行改造，建设公共服务设施。

布心村村域底线管控图



图例



规划指标表

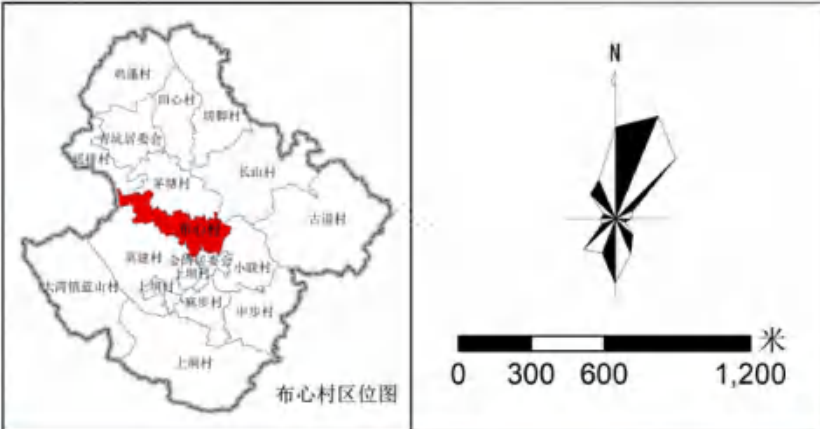
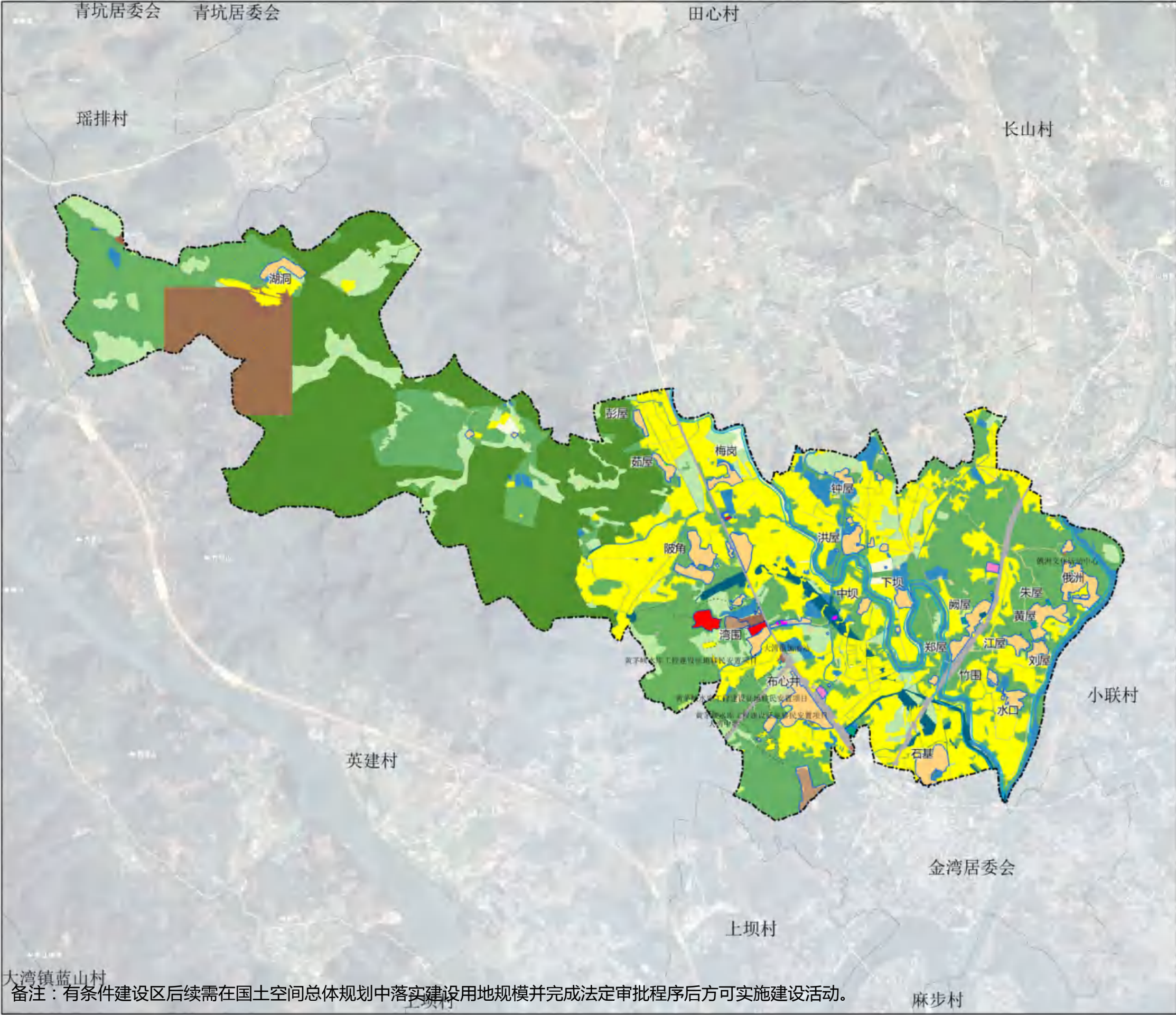
编号	指标	2035年	指标属性
一、空间底图			
1	耕地保有量（公顷）	以上级下发文件为准	约束性
2	永久基本农田保护面积（公顷）	306.35	约束性
3	生态保护红线（公顷）	346.28	约束性
4	生态公益林（公顷）	535.01	约束性
5	城镇开发边界（公顷）	0.09	约束性
二、空间结构与效率			
6	村庄建设用地面积（公顷）	74.39	预期性
7	村庄居住用地面积（公顷）	63.24	预期性
8	户籍人口规模（人）	4050	预期性
三、空间品质			
9	人均村庄建设用地面积（平方米/人）	183.68	预期性

委托单位：英德市大湾镇人民政府

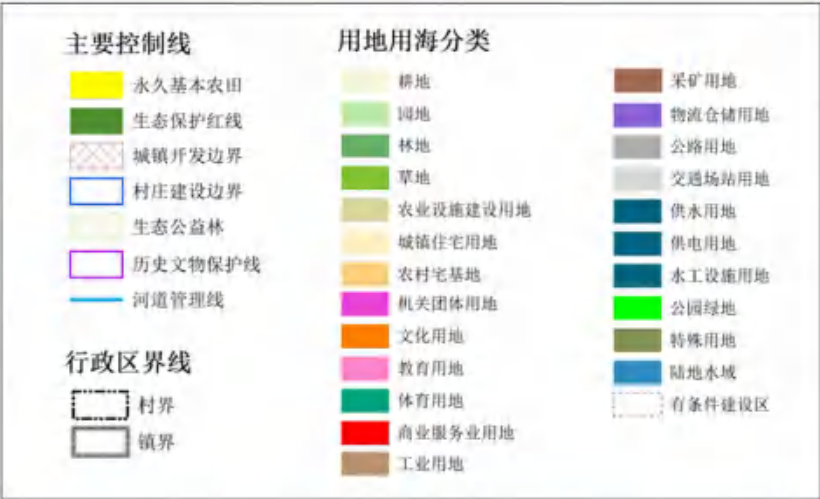
编制单位：中工武大设计集团有限公司 西北综合勘察设计研究院 广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

英德市大湾镇村庄规划管理通则

布心村村域用地用海规划图



图例



国土空间用地结构表

地类		规划目标年	
		面积（公顷）	比重（%）
耕地（01）		301.19	20.29
园地（02）		138.11	9.30
林地（03）		759.52	51.16
草地（04）		5.41	0.36
湿地（05）		0.33	0.02
农业设施建设用地（06）		14.77	0.99
城乡建设用地	城镇用地	0.03	0.00
	农村宅基地（0703）	63.24	4.26
	机关团体用地（0801）	0.35	0.02
	教育用地（0804）	1.00	0.07
	体育用地（0805）	1.38	0.09
	商业服务业用地（09）	3.44	0.23
	工业用地（1001）	4.43	0.30
	物流仓储用地（1101）	0.13	0.01
	交通场站用地（1208）	0.16	0.01
	供水用地（1301）	0.19	0.01
	公园绿地（1401）	0.08	0.01
	小计	74.39	5.01
	公路用地（1202）	23.63	1.59
	水工设施用地（1311）	34.93	2.35
	小计	58.56	3.94
采矿用地		68.99	4.65
特殊用地（15）		0.18	0.01
陆地水域（17）		63.07	4.25
总计		1484.56	100.00

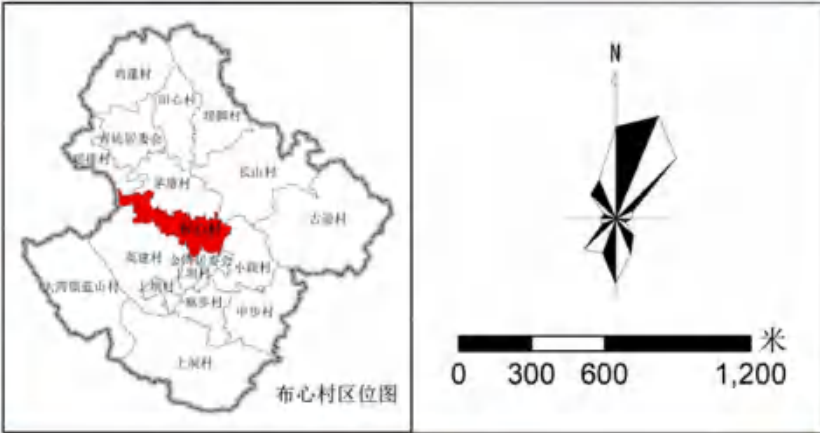
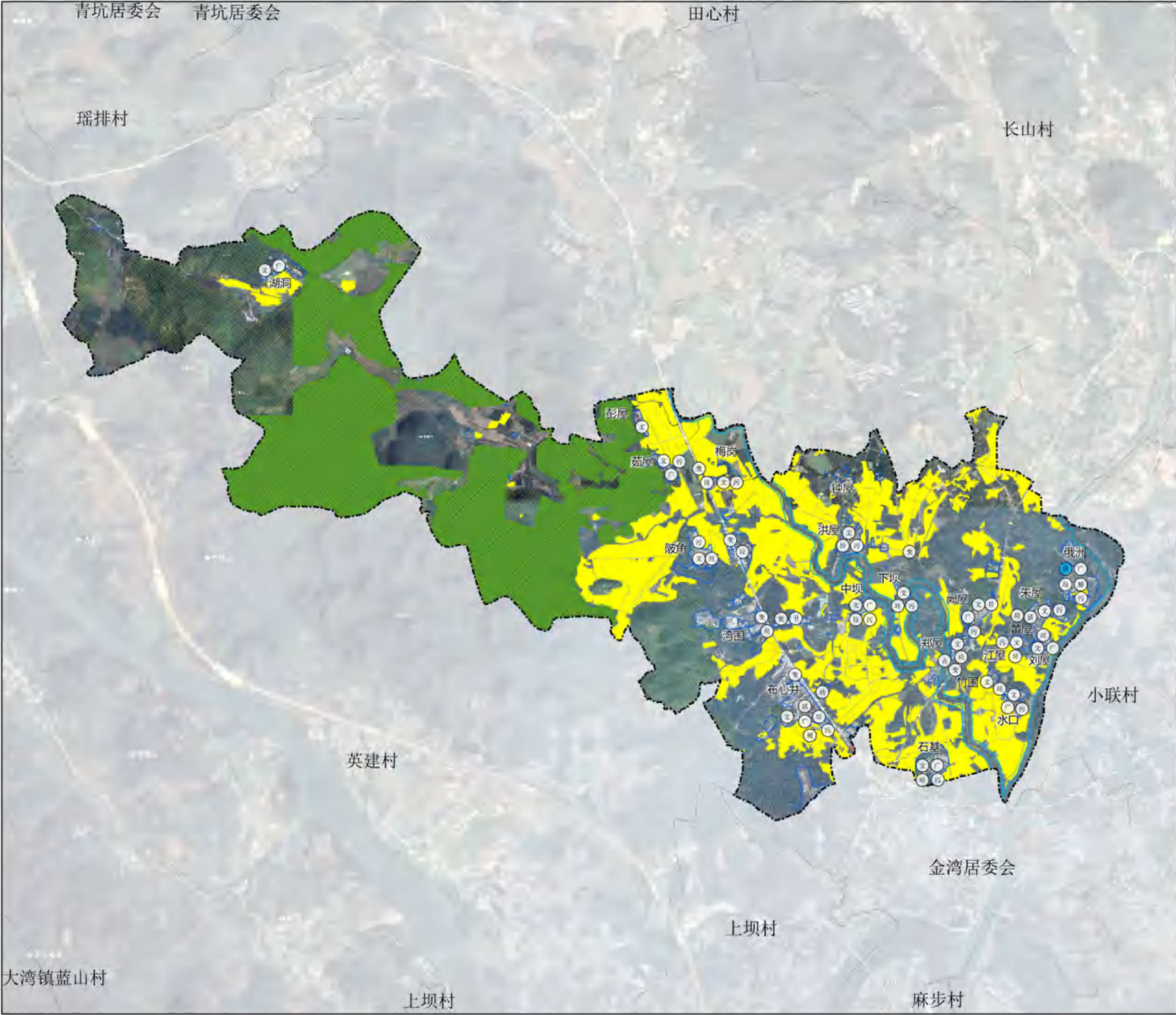
备注：有条件建设区后续需在国土空间总体规划中落实建设用地规模并完成法定审批程序后方可实施建设活动。

委托单位：英德市大湾镇人民政府

编制单位：中工武大设计集团有限公司 西北综合勘察设计研究院 广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

英德市大湾镇村庄规划管理通则

布心村村庄建设总平面图



图例

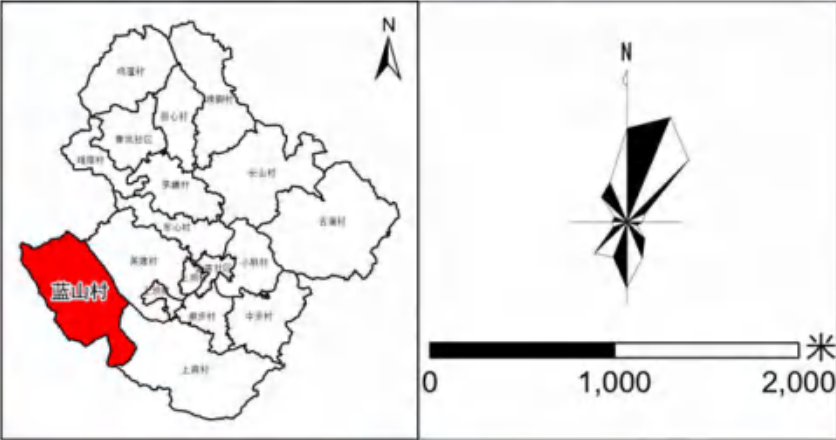
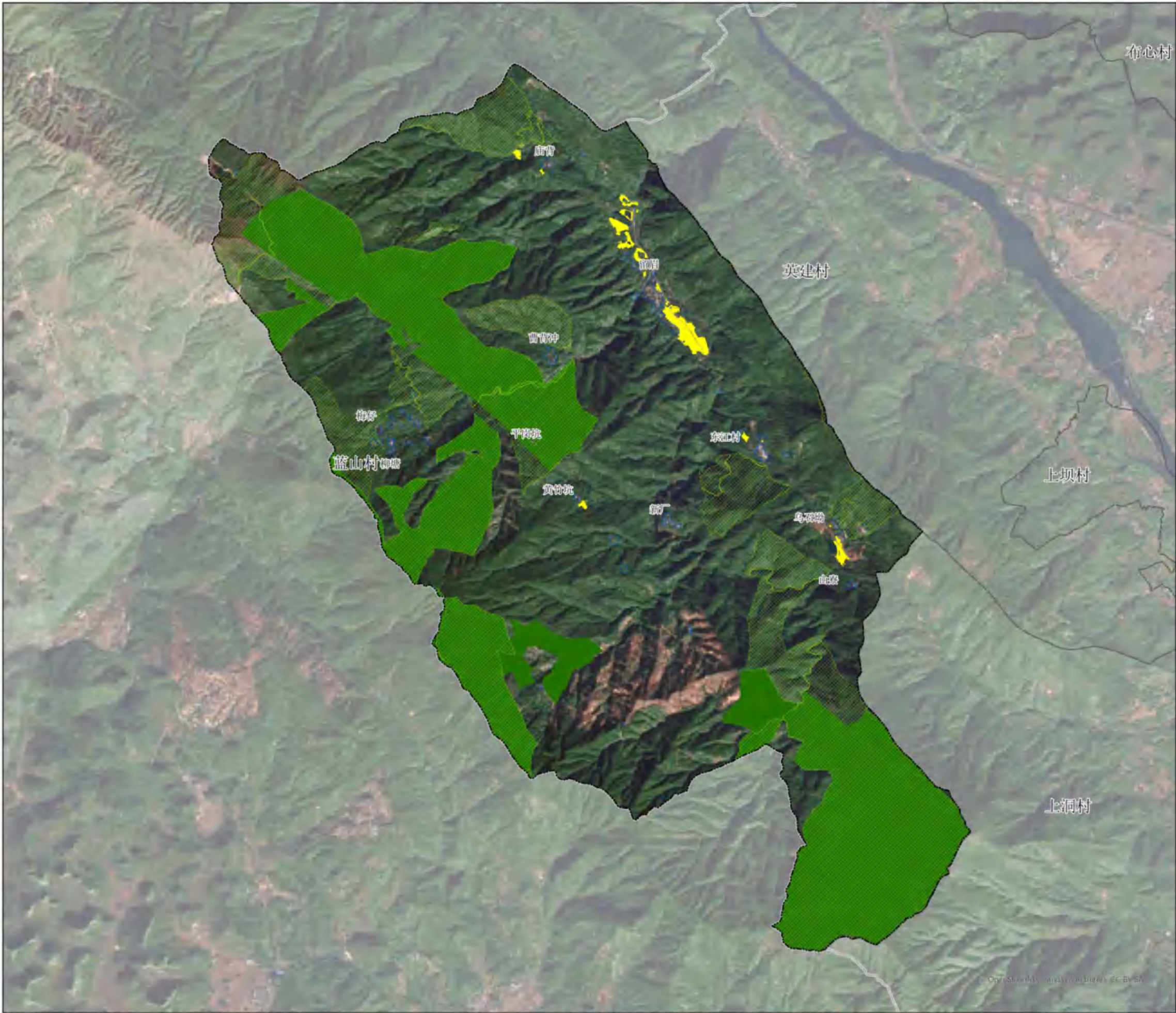
主要控制线	行政区界线	公共服务及基础设施
永久基本农田	村界	活动广场/健身场地
生态保护红线	镇界	文物古迹/古树
城镇开发边界		停车场
村庄建设边界		公厕
生态公益林		垃圾收集点
历史文物保护线		污水处理设施
河道管理线		变电站/变压器
		现状
		规划

建房管制要求

农村建房选址需在划定的村庄建设边界内，不得破坏生态环境、毁坏古木古树、损毁历史文化遗存建筑。村民住房选址应优先利用存量建设用地，严格落实“一户一宅”政策，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，可以按照符合规划办理用地审批手续。新建宅基地占地不得超过150平方米，房屋总楼层数应当控制在3层半及以下；房屋首层层高应当控制在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、农业农村部门另行审批。

公共服务和基础设施布局指引

公共服务设施选址必须在村庄建设边界内，与当地经济社会发展水平相适应，优先利用村庄内部闲置地，并合理配置。应以保障民生，尊重村民诉求，统筹布局，节约集约用地；应以人口规模和服务半径为依据，考虑不同公共服务设施的特点进行布局；应考虑区域内公共服务设施共建共享的兼容性，在条件允许的前提下，尽可能利用闲置的既有建筑进行改造，建设公共服务设施。

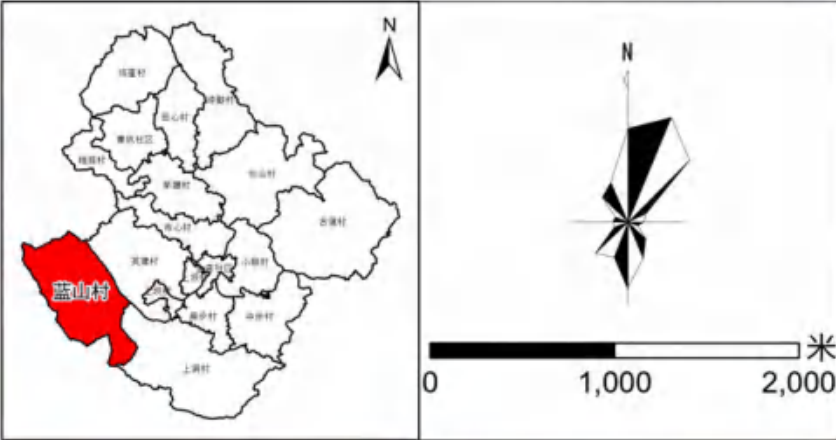
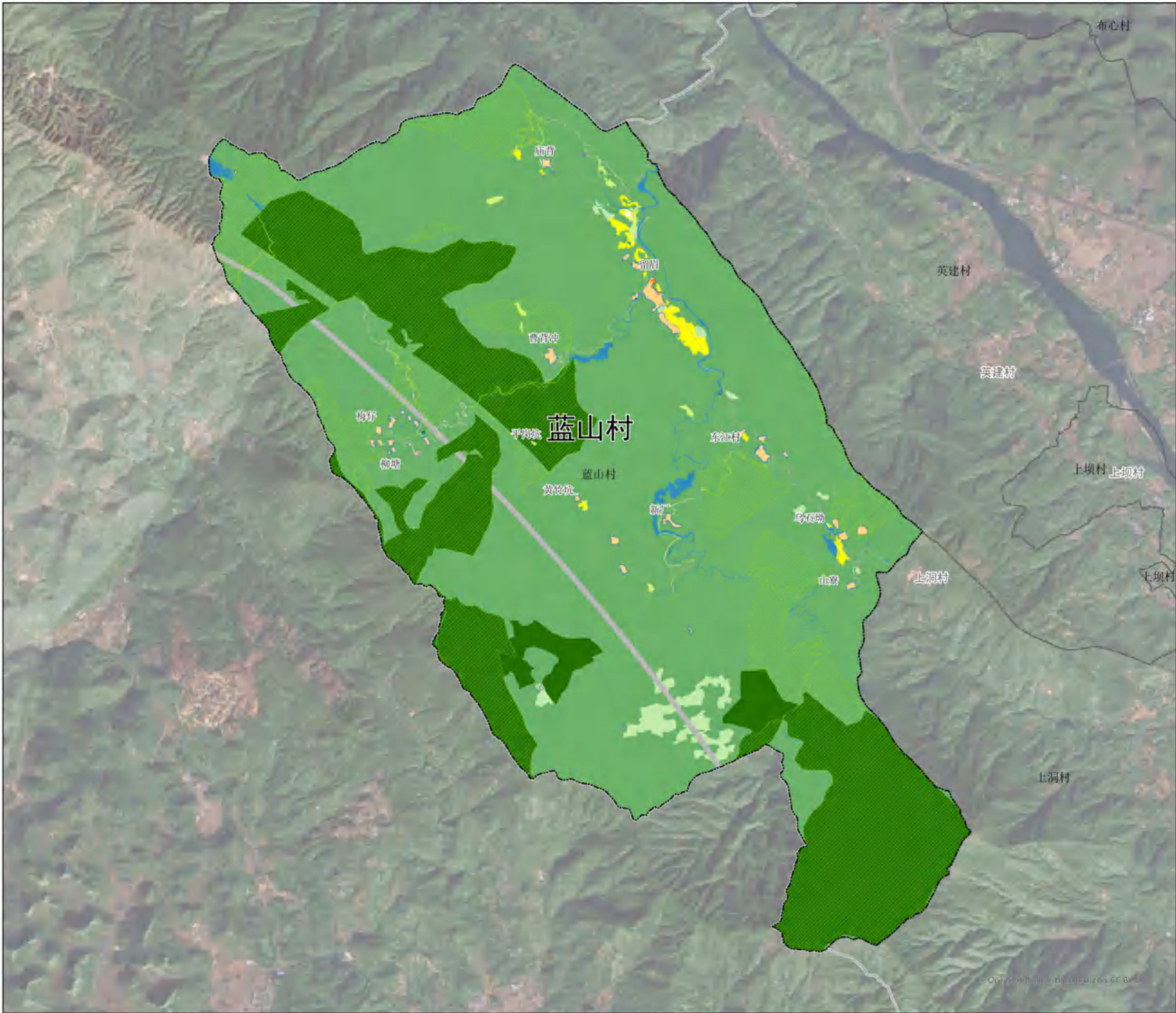


图例

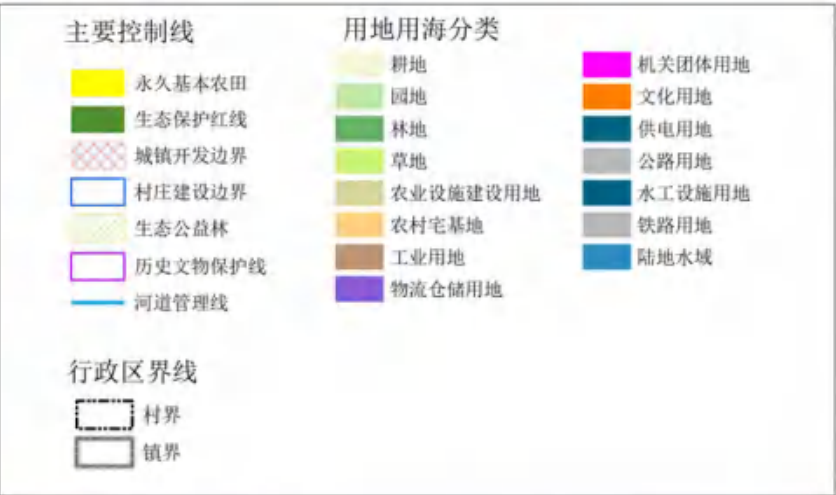
主要控制线			
	永久基本农田		
	生态保护红线		
	城镇开发边界		
	村庄建设边界		
	生态公益林		
	历史文物保护线		
	河道管理线		
行政区划界线			
	村界		
	镇界		

规划指标表

编号	指标	2035年	指标属性
一、空间底线			
1	耕地保有量(公顷)	以上级下发文件为准	约束性
2	永久基本农田保护面积(公顷)	17.54	约束性
3	生态保护红线(公顷)	937.75	约束性
4	生态公益林(公顷)	1312.23	约束性
5	城镇开发边界(公顷)	0	约束性
二、空间结构与效率			
6	村庄建设用地面积(公顷)	22.15	预期性
7	村庄居住用地面积(公顷)	21.51	预期性
8	户籍人口规模(人)	2405	预期性
三、空间品质			
9	人均村庄建设用地面积(平方米/人)	92	预期性

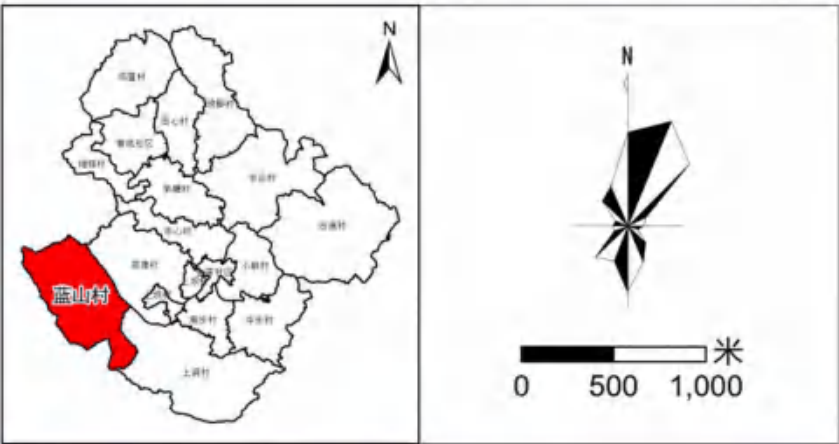
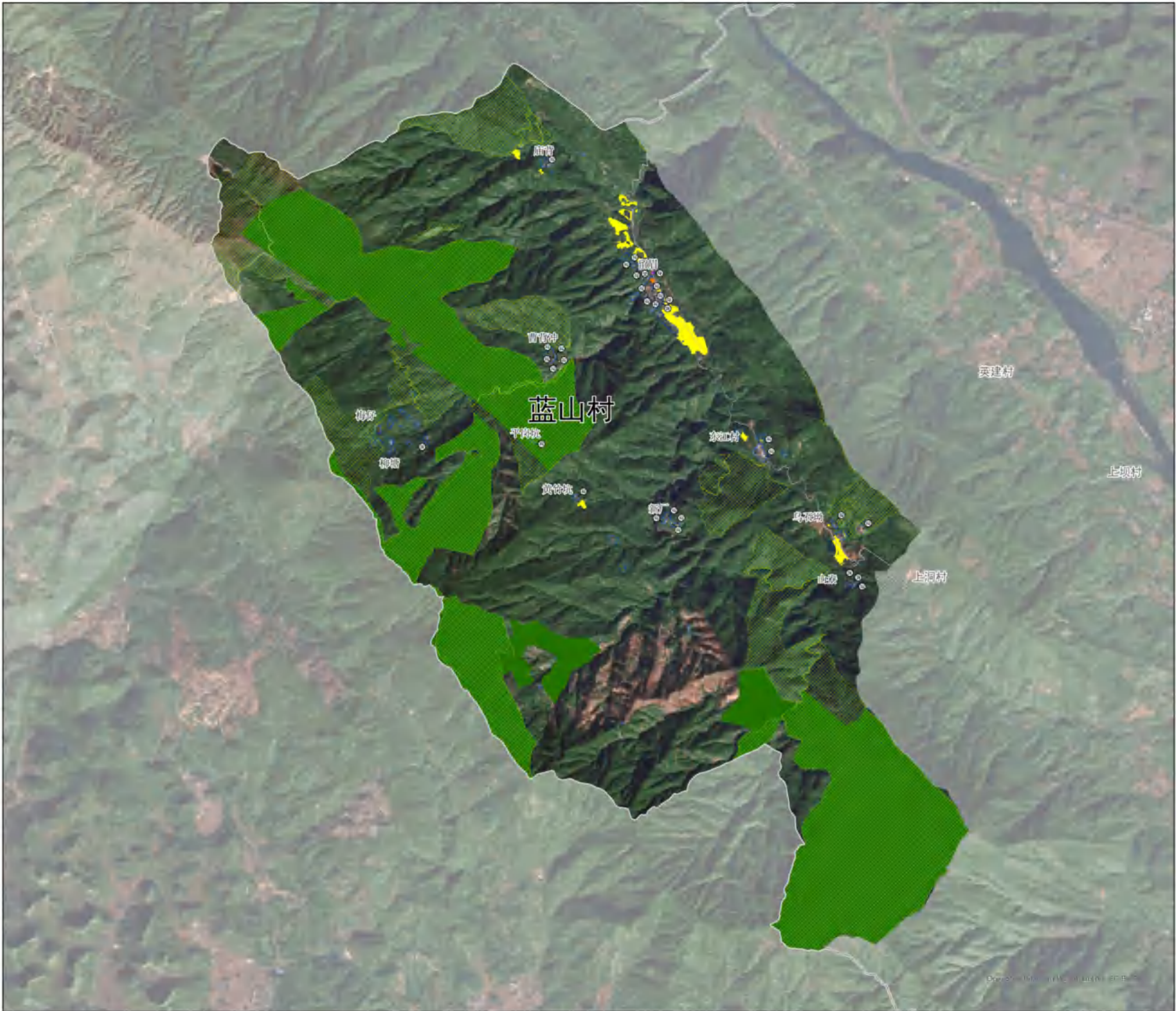


图例



国土空间用地结构表

地类		规划目标年		
		面积（公顷）	比重（%）	
耕地		19.10	0.5	
园地		45.35	1.2	
林地		3491.17	95.2	
草地		7.05	0.2	
湿地		0.00	0.0	
农业设施建设用地		9.11	0.2	
城乡建设用地	城镇用地	城镇住宅用地	0.00	0.0
		教育用地	0.00	0.0
		工业用地	0.00	0.0
		城镇村道路用地	0.00	0.0
		供电用地	0.00	0.0
		公园绿地	0.00	0.0
	村庄用地	留白用地	0.00	0.0
		农村宅基地	21.51	0.6
		机关团体用地	0.04	0.0
		文化用地	0.21	0.0
		教育用地	0.00	0.0
		体育用地	0.00	0.0
		商业服务业用地	0.00	0.0
		工业用地	0.26	0.0
		物流仓储用地	0.08	0.0
		公路用地	0.00	0.0
交通场站用地	0.00	0.0		
供水用地	0.00	0.0		
供电用地	0.04	0.0		
公园绿地	0.00	0.0		
区域建设用地		铁路用地	39.17	1.1
		公路用地	3.91	0.1
		港口码头用地	0.00	0.0
		水工设施用地	0.28	0.0
	采矿用地	采矿用地	0.00	0.0
		特殊用地	0.00	0.0
		陆地水域	30.82	0.8
		其他土地	0.00	0.0
总计		3668.11	100.0	



图例

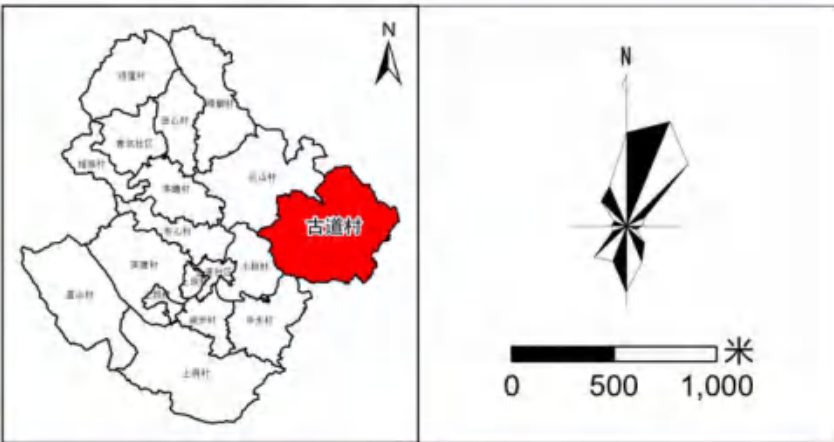
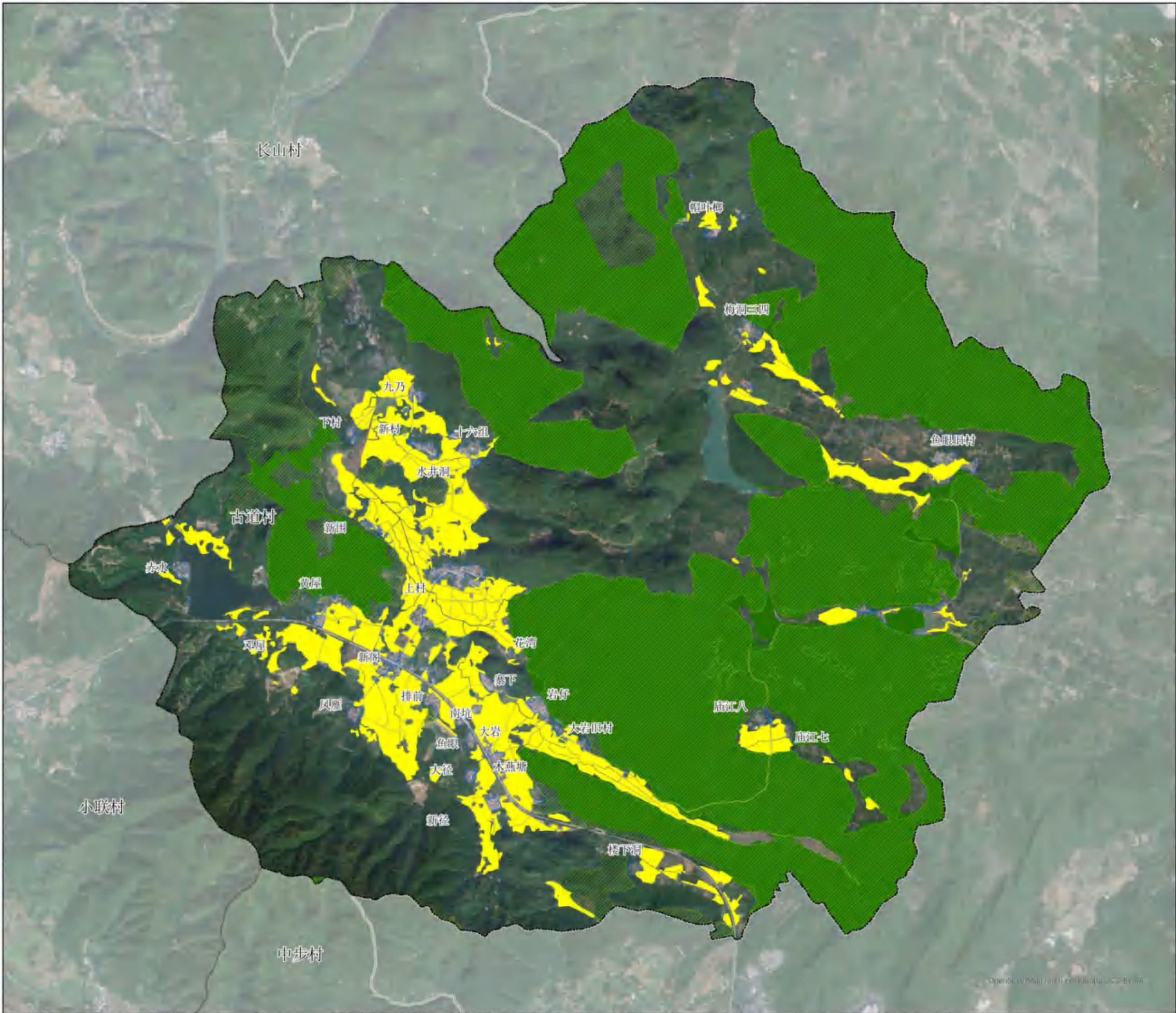
主要控制线	行政区界线	公共服务及基础设施
耕地保护目标	村界	机关团体用地
永久基本农田	镇界	文化用地
生态保护红线	党群服务中心	供电用地
城镇开发边界	祠堂	公路用地
村庄建设边界	健身设施、公园	
生态公益林	学校	
历史文物保护线	厕所	
河道管理线	文化室	
	卫生站	
	垃圾收集点	
	污水处理设施	

建房管制要求

农村建房选址需在划定的村庄建设边界内，不得破坏生态环境、毁坏古木古树、损毁历史文化遗存建筑。村民住房选址应优先利用存量建设用地，严格落实“一户一宅”政策，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，可以按照符合规划办理用地审批手续。新建宅基地占地不得超过150平方米，房屋总楼层数应当控制在3层半及以下；房屋首层层高应当控制在4.2米以下，二层及以上每层层高控制3.3米以下；单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、农业农村部门另行审批。

公共服务和基础设施布局指引

公共服务设施选址必须在村庄建设边界内，与当地经济社会发展水平相适应，优先利用村庄内部闲置地，并合理配置。应以保障民生，尊重村民诉求，统筹布局，节约集约用地；应以人口规模和服务半径为依据，考虑不同公共服务设施的特点进行布局；应考虑区域内公共服务设施共建共享的兼容性，在条件允许的前提下，尽可能利用闲置的既有建筑进行改造，建设公共服务设施。

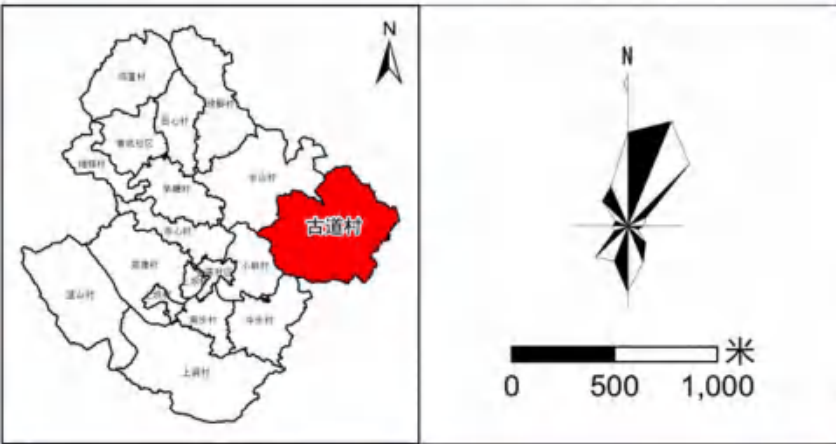
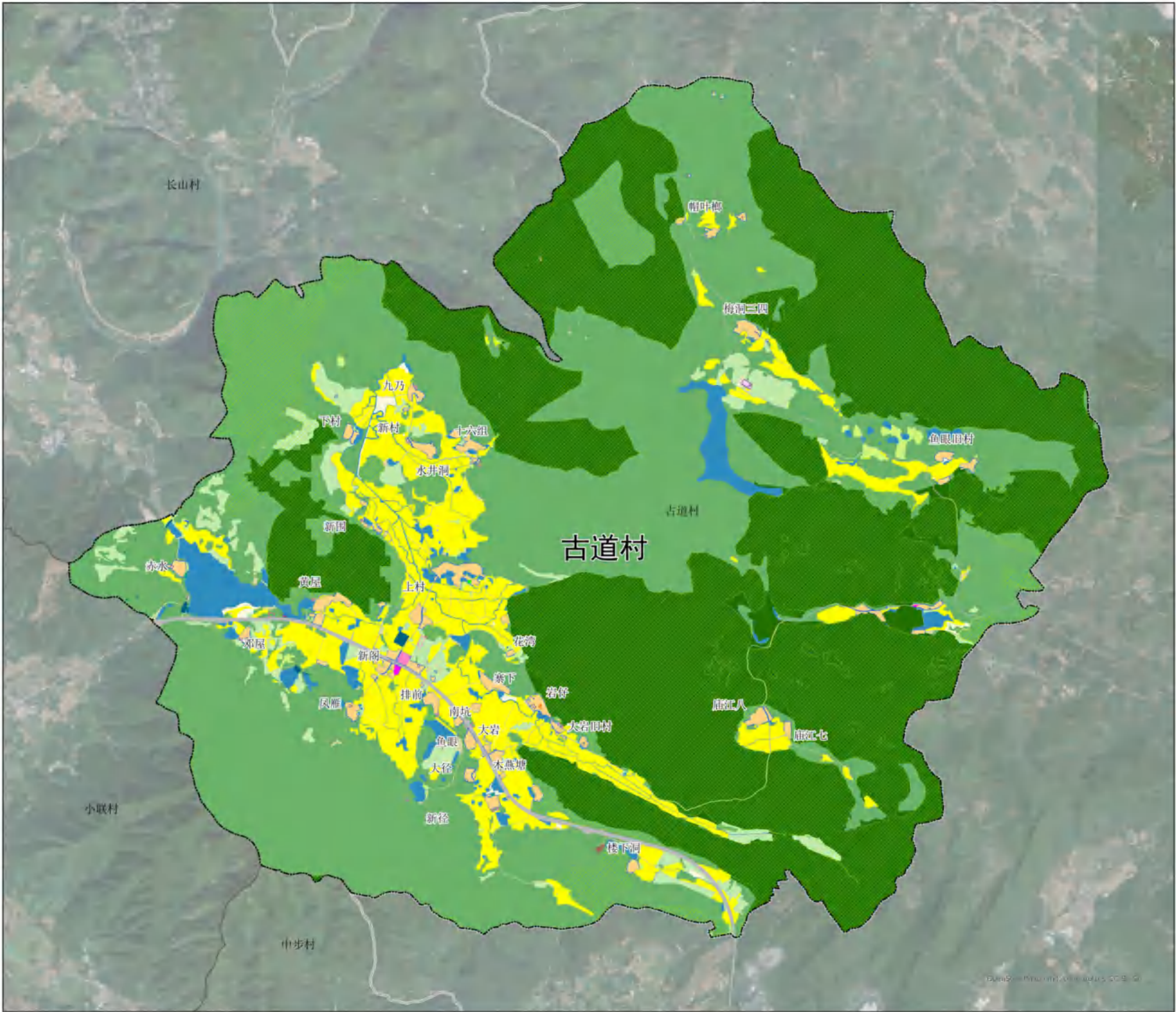


图例

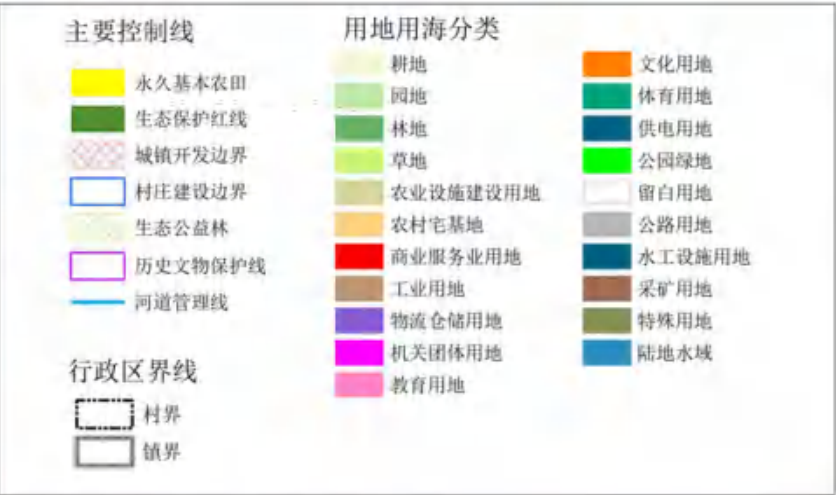
主要控制线			
	永久基本农田		生态保护红线
	城镇开发边界		村庄建设边界
	生态公益林		历史文物保护线
	河道管理线	行政区界线	
	村界		镇界

规划指标表

编号	指标	2035年	指标属性
一、空间底线			
1	耕地保有量(公顷)	以上级下发文件为准	约束性
2	永久基本农田保护面积(公顷)	420.66	约束性
3	生态保护红线(公顷)	2035.17	约束性
4	生态公益林(公顷)	2257	约束性
5	城镇开发边界(公顷)	0.47	约束性
二、空间结构与效率			
6	村庄建设用地面积(公顷)	73.52	预期性
7	村庄居住用地面积(公顷)	71.04	预期性
8	户籍人口规模(人)	6641	预期性
三、空间品质			
9	人均村庄建设用地面积(平方米/人)	111	预期性

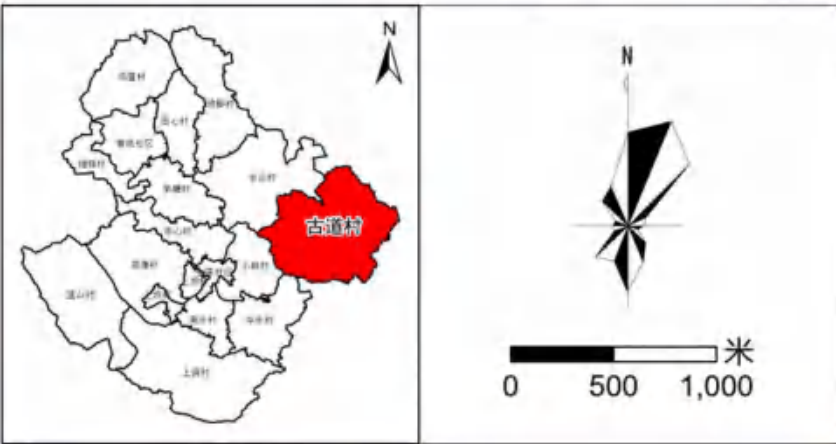
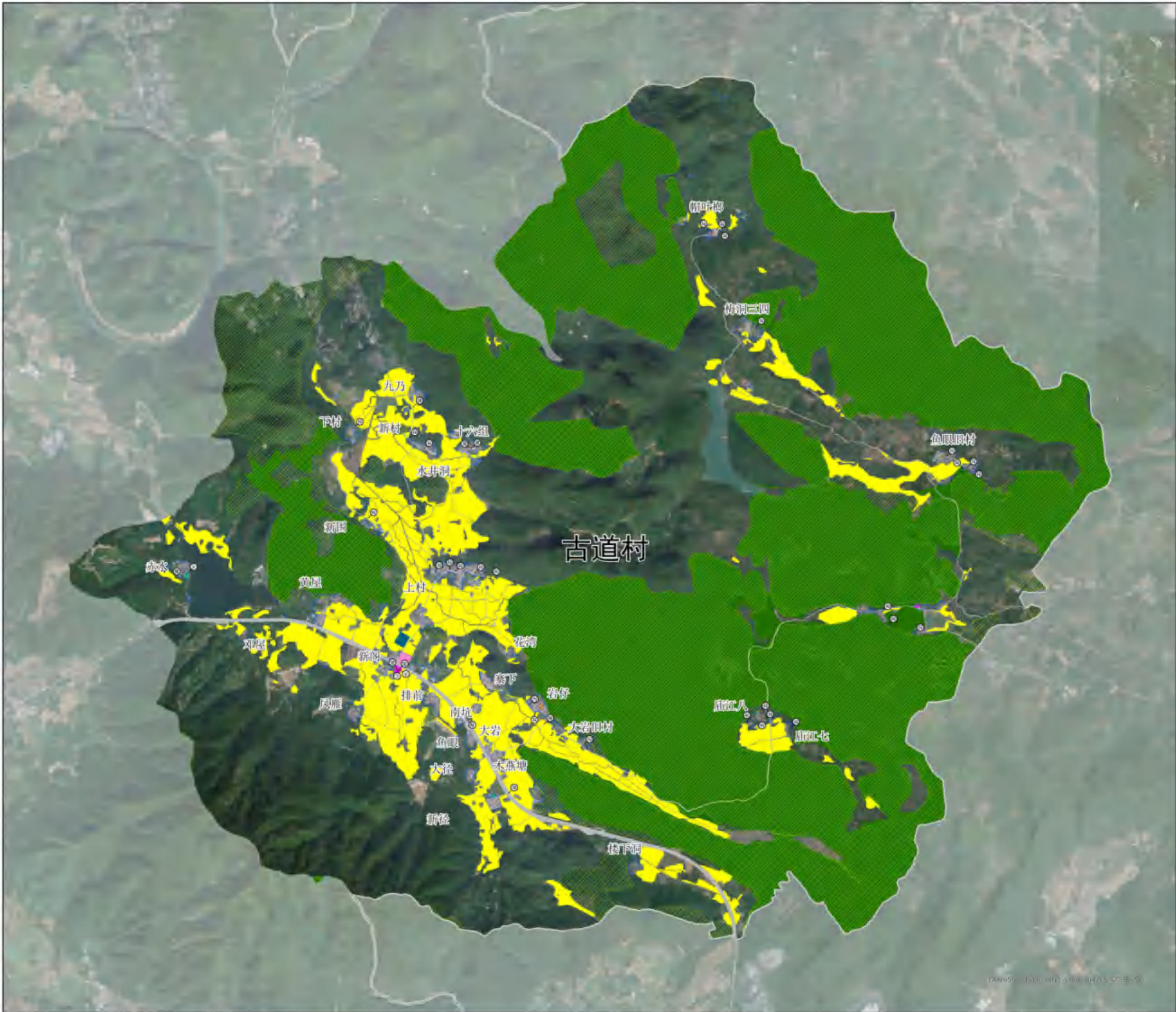


图例



国土空间用地结构表

地类		规划目标年	
		面积(公顷)	比重(%)
耕地		442.64	9.0
园地		132.71	2.7
林地		4052.15	82.5
草地		16.04	0.3
湿地		0.00	0.0
农业设施建设用地		16.79	0.3
城乡建设用地	城镇住宅用地	0.00	0.0
	教育用地	0.00	0.0
	工业用地	0.00	0.0
	城镇村道路用地	0.00	0.0
	供电用地	1.36	0.0
	公园绿地	0.00	0.0
	留白用地	0.45	0.0
	农村宅基地	71.04	1.4
	机关团体用地	0.57	0.0
	文化用地	0.09	0.0
	教育用地	1.15	0.0
	体育用地	0.26	0.0
	商业服务业用地	0.05	0.0
	工业用地	0.19	0.0
	物流仓储用地	0.04	0.0
	公路用地	0.02	0.0
	交通场站用地	0.00	0.0
	供水用地	0.00	0.0
区域建设用地	供电用地	0.00	0.0
	公园绿地	0.12	0.0
	铁路用地	0.00	0.0
	公路用地	36.73	0.7
	港口码头用地	0.00	0.0
	水工设施用地	1.11	0.0
采矿用地		0.43	0.0
特殊用地		0.14	0.0
陆地水域		139.61	2.8
其他土地		0.00	0.0
总计		4913.70	100.0



图例

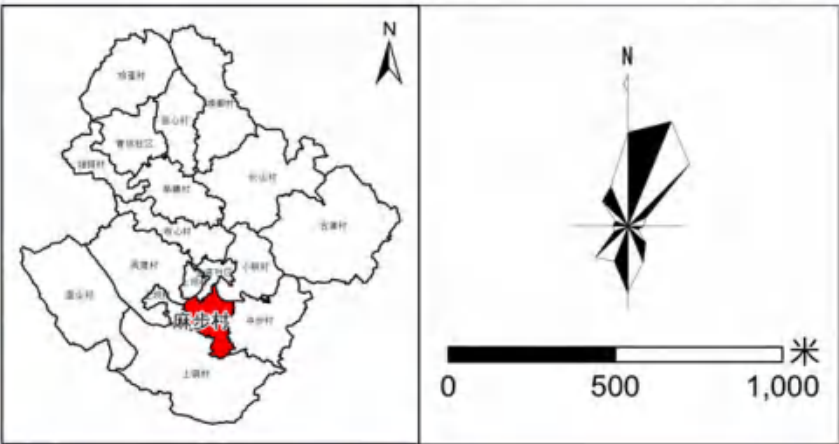
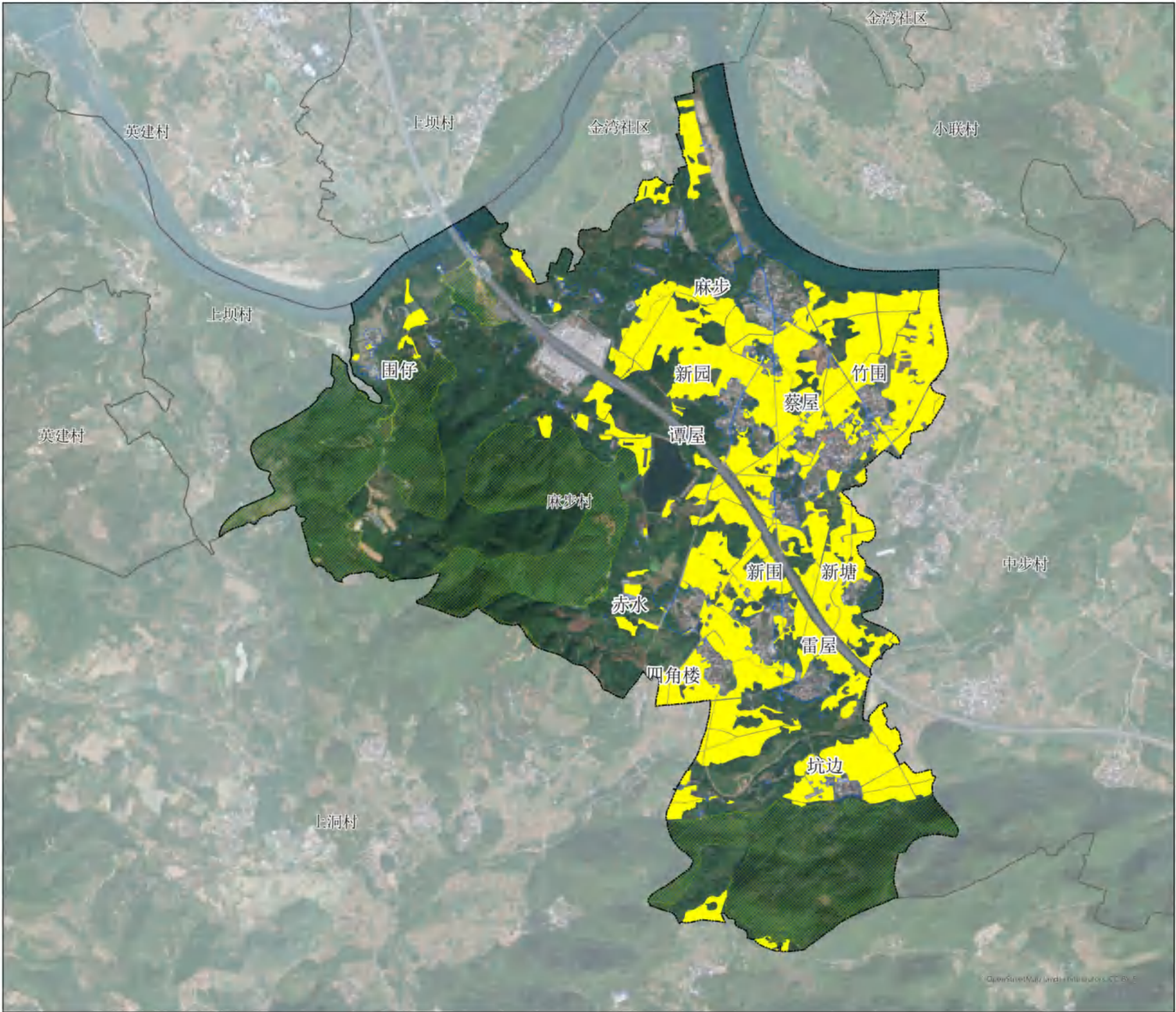
主要控制线	行政区界线	公共服务及基础设施
耕地保护目标	村界	机关团体用地
永久基本农田	镇界	教育用地
生态保护红线	党群服务中心	文化用地
城镇开发边界	祠堂	体育用地
村庄建设边界	健身设施、公园	供电用地
生态公益林	学校	公路用地
历史文物保护线	厕所	
河道管理线	文化室	
	卫生站	
	垃圾收集点	
	污水处理设施	

建房管制要求

农村建房选址需在划定的村庄建设边界内，不得破坏生态环境、毁坏古木古树、损毁历史文化遗存建筑。村民住房选址应优先利用存量建设用地，严格落实“一户一宅”政策，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，可以按照符合规划办理用地审批手续。新建宅基地占地不得超过150平方米，房屋总楼层数应当控制在3层半及以下；房屋首层层高应当控制在4.2米以下，二层及以上每层层高控制3.3米以下；单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、农业农村部门另行审批。

公共服务和基础设施布局指引

公共服务设施选址必须在村庄建设边界内，与当地经济社会发展水平相适应，优先利用村庄内部闲置地，并合理配置。应以保障民生，尊重村民诉求，统筹布局，节约集约用地；应以人口规模和服务半径为依据，考虑不同公共服务设施的特点进行布局；应考虑区域内公共服务设施共建共享的兼容性，在条件允许的前提下，尽可能利用闲置的既有建筑进行改造，建设公共服务设施。

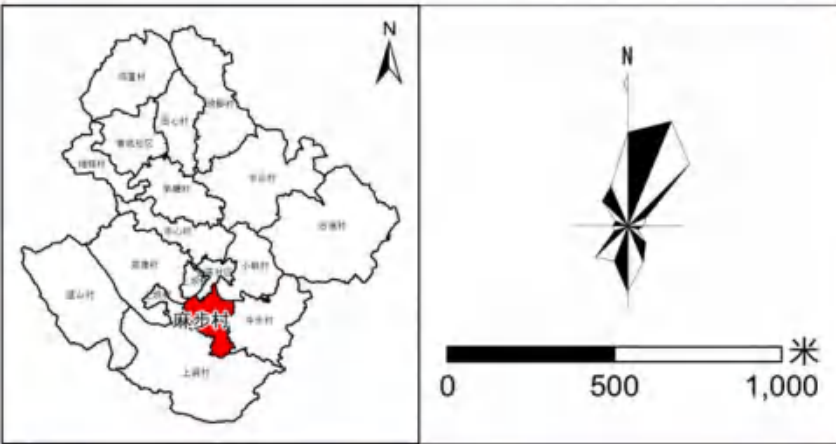
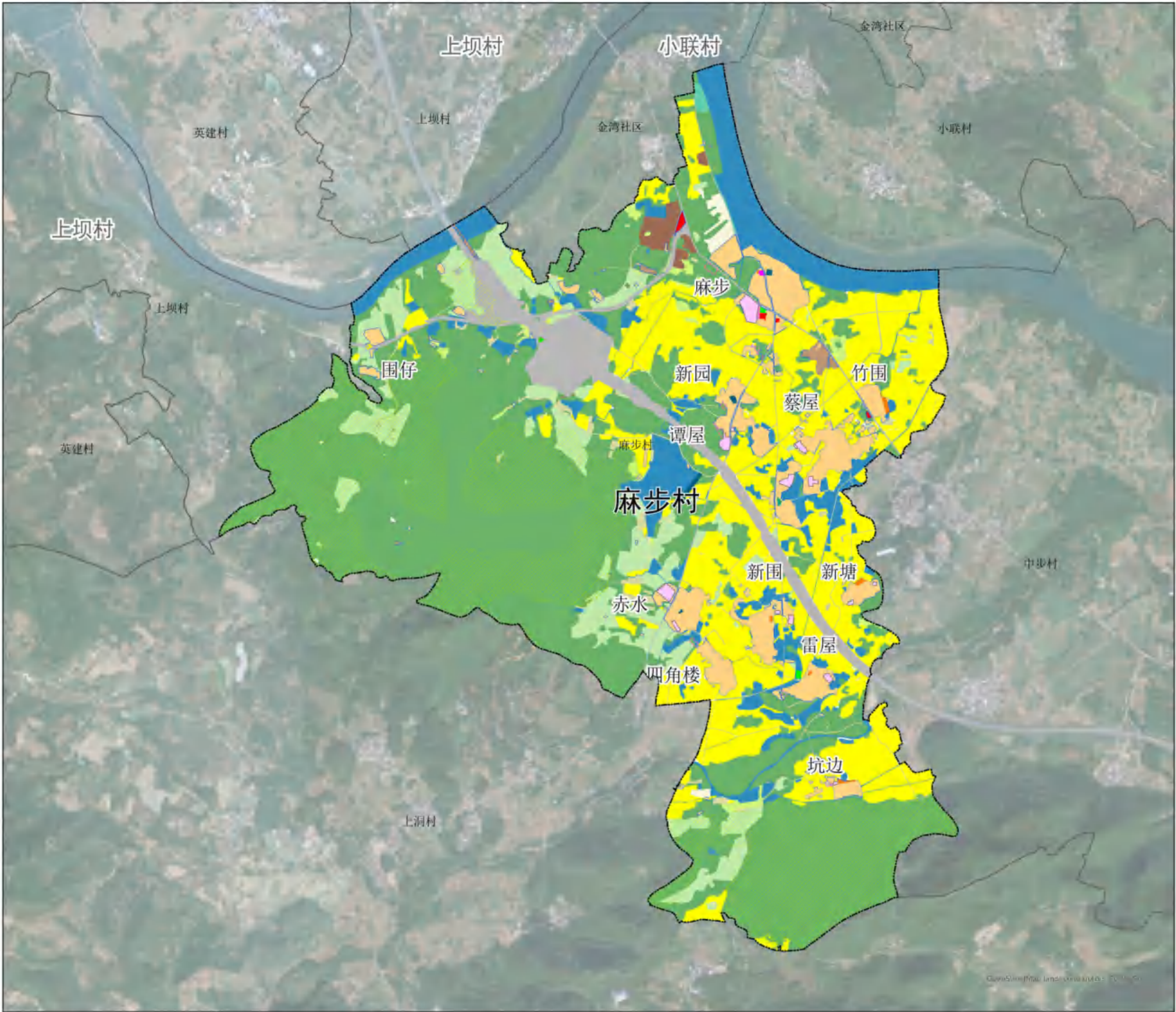


图例

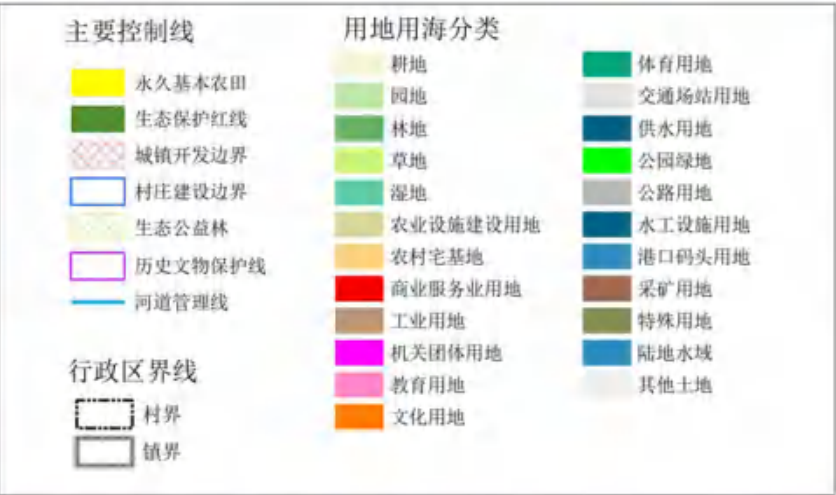
主要控制线	
	永久基本农田
	生态保护红线
	城镇开发边界
	村庄建设边界
	生态公益林
	历史文物保护线
	河道管理线
行政区界线	
	村界
	镇界

规划指标表

编号	指标	2035年	指标属性
一、空间底线			
1	耕地保有量(公顷)	以上级下发文件为准	约束性
2	永久基本农田保护面积(公顷)	232.76	约束性
3	生态保护红线(公顷)	0	约束性
4	生态公益林(公顷)	241.73	约束性
5	城镇开发边界(公顷)	0.07	约束性
二、空间结构与效率			
6	村庄建设用地面积(公顷)	70.58	预期性
7	村庄居住用地面积(公顷)	64.60	预期性
8	户籍人口规模(人)	4852	预期性
三、空间品质			
9	人均村庄建设用地面积(平方米/人)	145	预期性

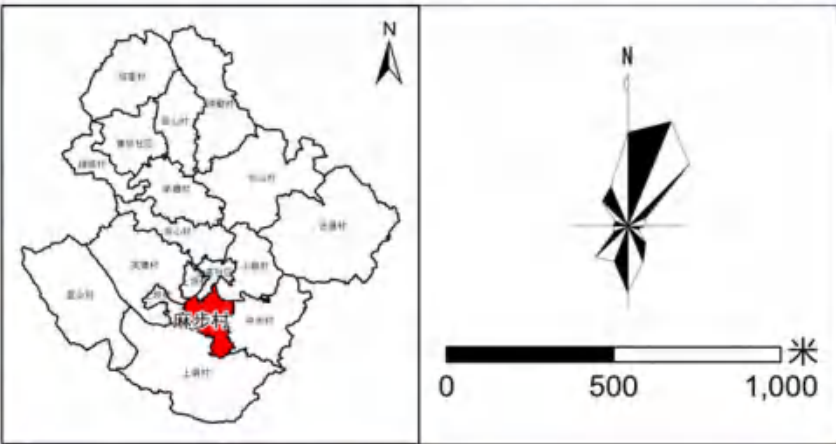
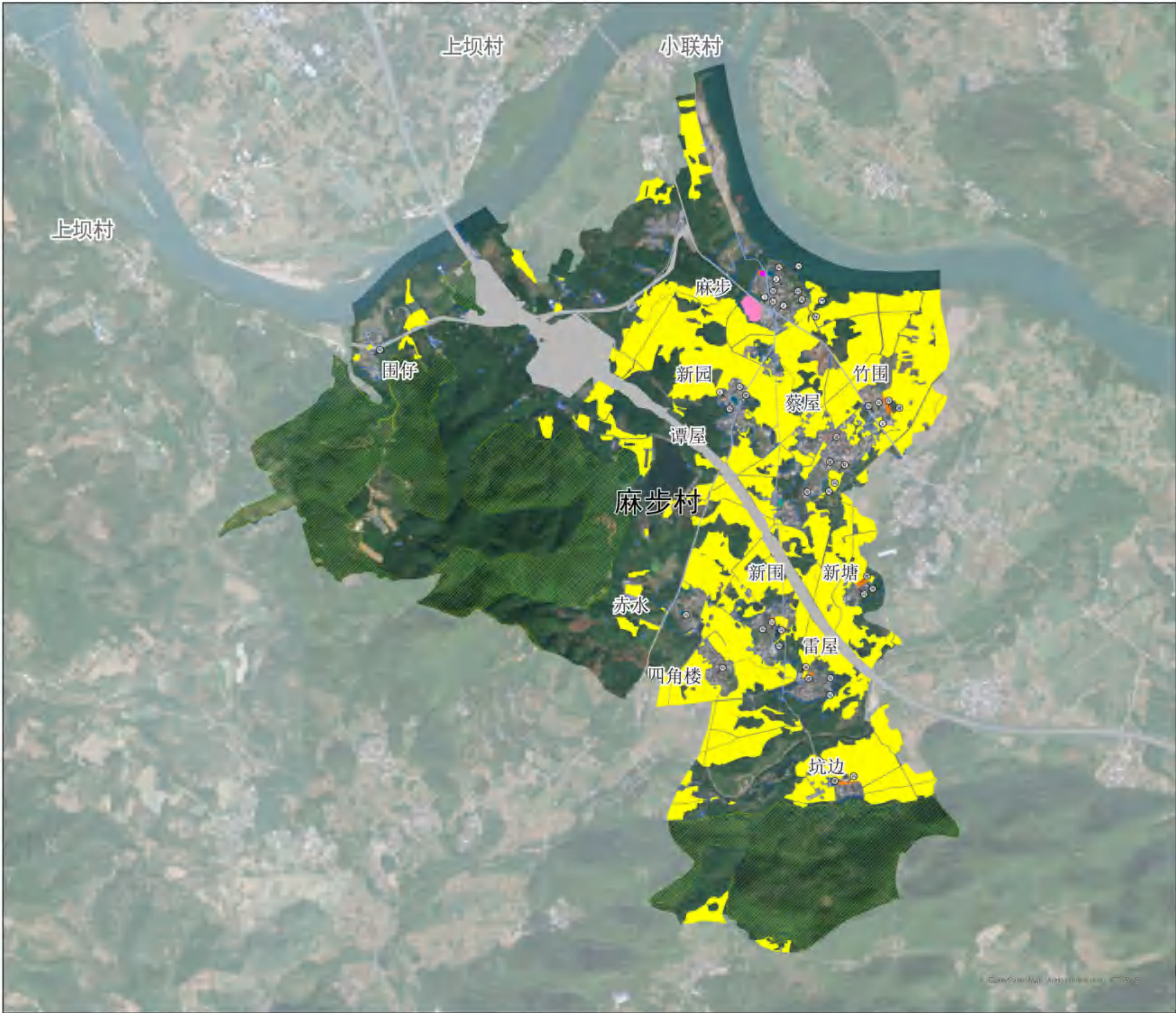


图例



国土空间用地结构表

地类		规划目标年	
		面积(公顷)	比重(%)
耕地		240.94	23.5
园地		72.56	7.1
林地		469.93	45.9
草地		7.13	0.7
湿地		1.22	0.1
农业设施建设用地		14.86	1.5
城乡建设用地	城镇住宅用地	0.00	0.0
	教育用地	0.00	0.0
	工业用地	0.00	0.0
	城镇村道路用地	0.00	0.0
	供电用地	0.00	0.0
	公园绿地	0.07	0.0
	留白用地	0.00	0.0
	农村宅基地	64.60	6.3
	机关团体用地	0.09	0.0
	文化用地	0.70	0.1
	教育用地	1.19	0.1
	体育用地	0.09	0.0
	商业服务业用地	0.61	0.1
	工业用地	2.74	0.3
	物流仓储用地	0.00	0.0
区域建设用地	公路用地	0.00	0.0
	交通场站用地	0.02	0.0
	供水用地	0.29	0.0
	供电用地	0.00	0.0
	公园绿地	0.26	0.0
	铁路用地	0.00	0.0
	公路用地	49.85	4.9
	港口码头用地	2.62	0.3
	水工设施用地	0.52	0.1
	采矿用地	5.72	0.6
其他土地		0.16	0.0
特殊用地		0.16	0.0
陆地水域		88.21	8.6
其他土地		0.13	0.0
总计		1024.50	100.0



图例

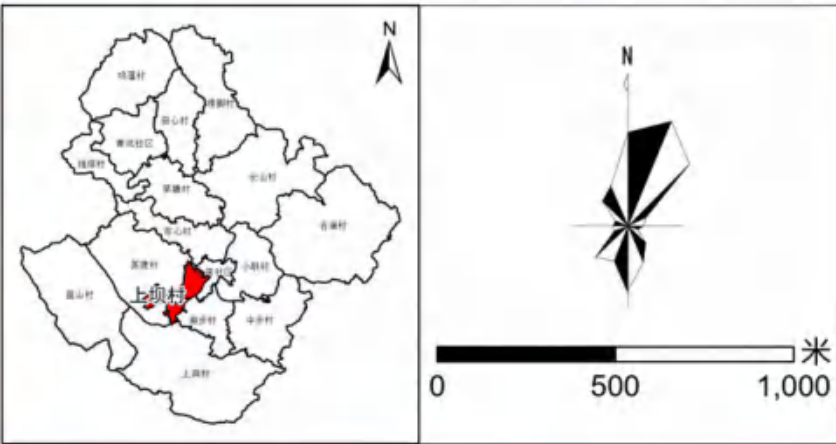
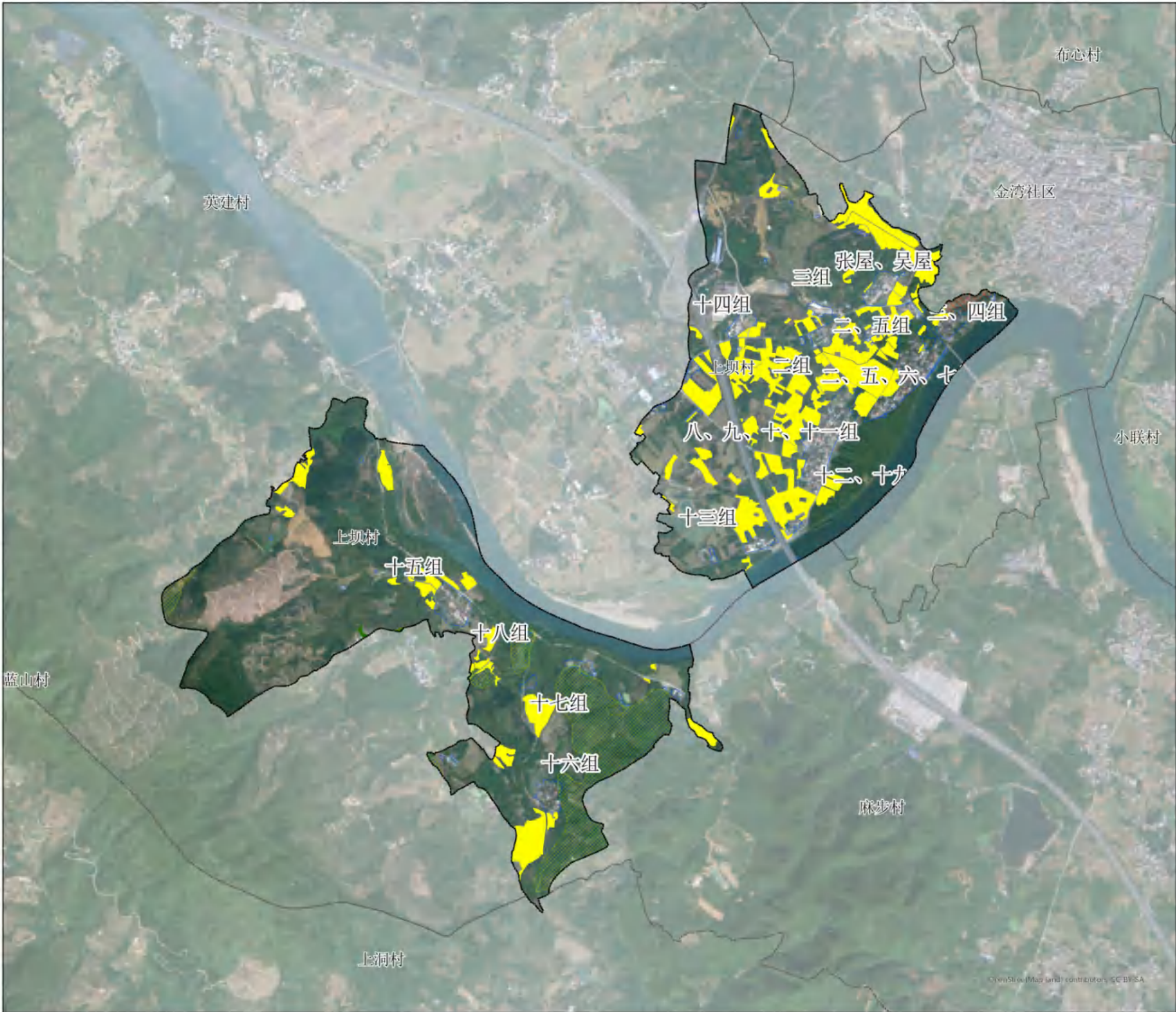
主要控制线	行政区界线	公共服务及基础设施
耕地保护目标	村界	机关团体用地
永久基本农田	镇界	教育用地
生态保护红线	党群服务中心	文化用地
城镇开发边界	祠堂	体育用地
村庄建设边界	健身设施、公园	交通场站用地
生态公益林	学校	供水用地
历史文物保护区	厕所	公路用地
河道管理线	文化室	
	卫生站	
	垃圾收集点	
	污水处理设施	

建房管制要求

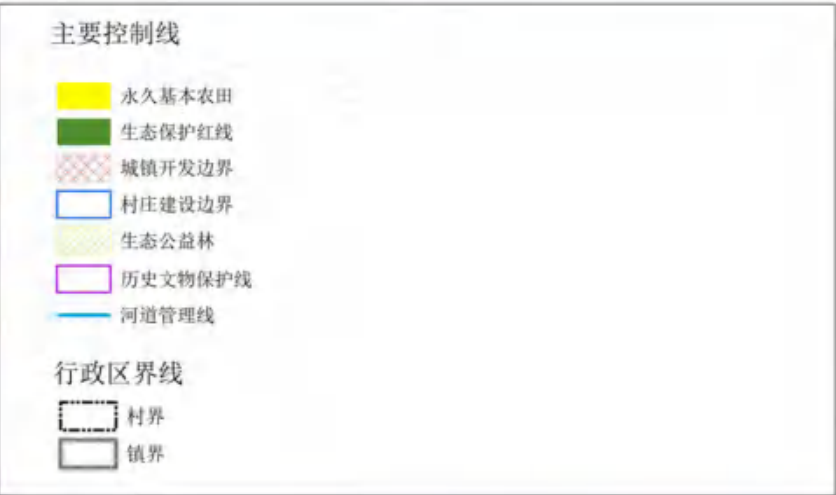
农村建房选址需在划定的村庄建设边界内，不得破坏生态环境、毁坏古木古树、损毁历史文化遗存建筑。村民住房选址应优先利用存量建设用地，严格落实“一户一宅”政策，引导农村宅基地集中布局。符合“一户一宅”要求，不涉及永久基本农田和生态保护红线、与现状农村居民点相邻连片、不涉及地质灾害隐患点、河湖管理范围和洪涝灾害风险控制线情形的，以城镇村批次方式报批且单个图斑面积400平方米以下，可以按照符合规划办理用地审批手续。新建宅基地占地不得超过150平方米，房屋总楼层数应当控制在3层半及以下；房屋首层层高应当控制在4.2米以下，二层及以上每层层高控制3.3米以下；单栋房屋建筑总面积控制在500平方米以下(不含500平方米)。农村集体建设多层农民公寓的，由市自然资源部门、农业农村部门另行审批。

公共服务和基础设施布局指引

公共服务设施选址必须在村庄建设边界内，与当地经济社会发展水平相适应，优先利用村庄内部闲置地，并合理配置。应以保障民生，尊重村民诉求，统筹布局，节约集约用地；应以人口规模和服务半径为依据，考虑不同公共服务设施的特点进行布局；应考虑区域内公共服务设施共建共享的兼容性，在条件允许的前提下，尽可能利用闲置的既有建筑进行改造，建设公共服务设施。

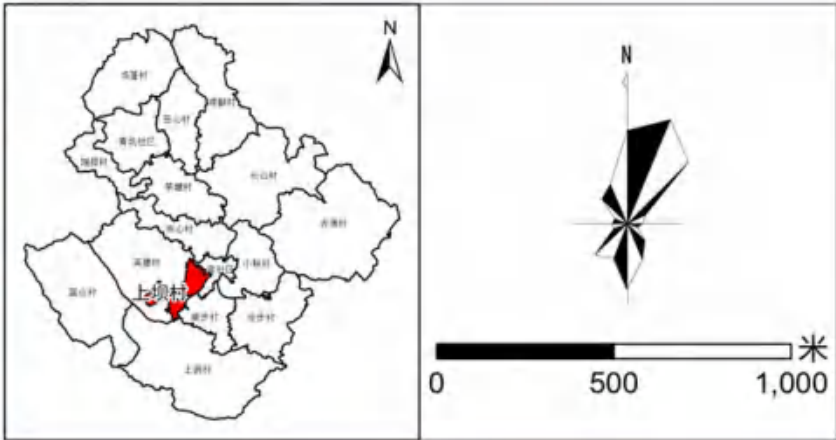
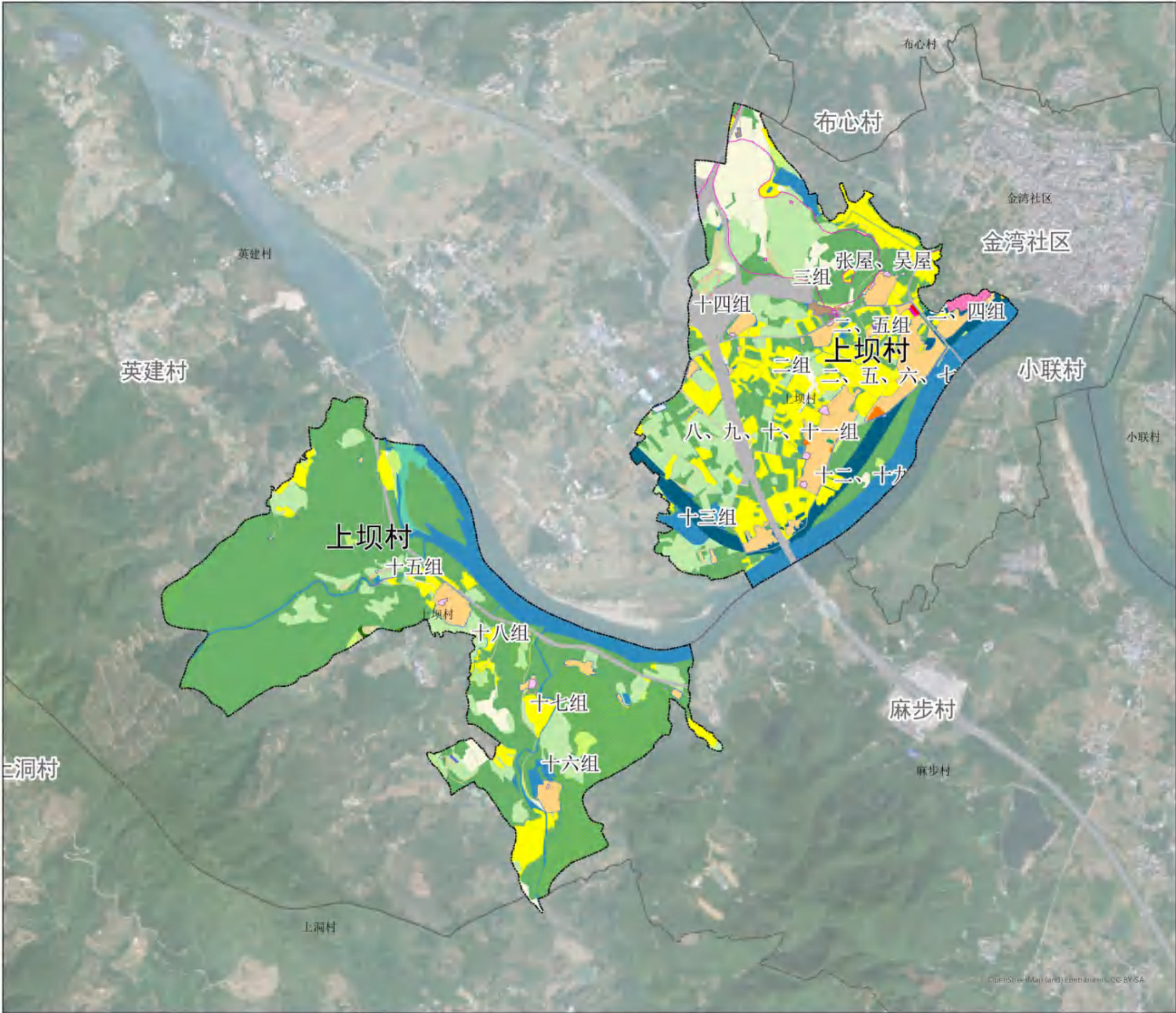


图例

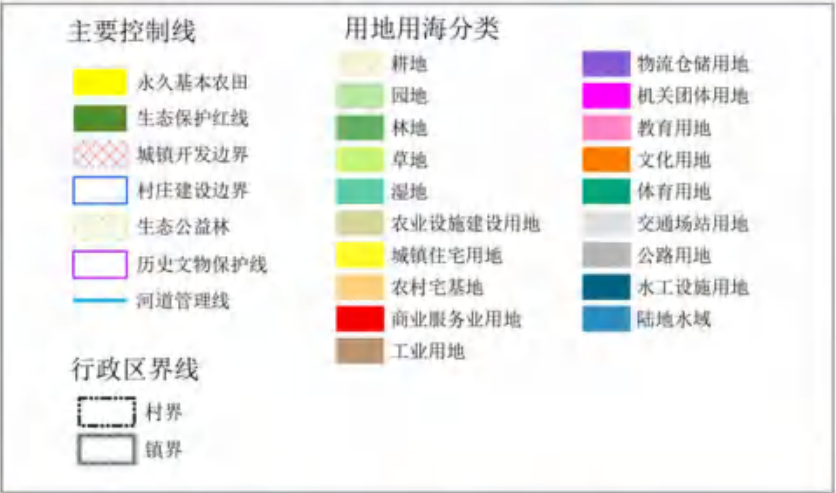


规划指标表

编号	指标	2035年	指标属性
一、空间底线			
1	耕地保有量(公顷)	以上级下发文件为准	约束性
2	永久基本农田保护面积(公顷)	66.69	约束性
3	生态保护红线(公顷)	0.21	约束性
4	生态公益林(公顷)	36.21	约束性
5	城镇开发边界(公顷)	1.52	约束性
二、空间结构与效率			
6	村庄建设用地面积(公顷)	36.90	预期性
7	村庄居住用地面积(公顷)	34.98	预期性
8	户籍人口规模(人)	2799	预期性
三、空间品质			
9	人均村庄建设用地面积(平方米/人)	132	预期性

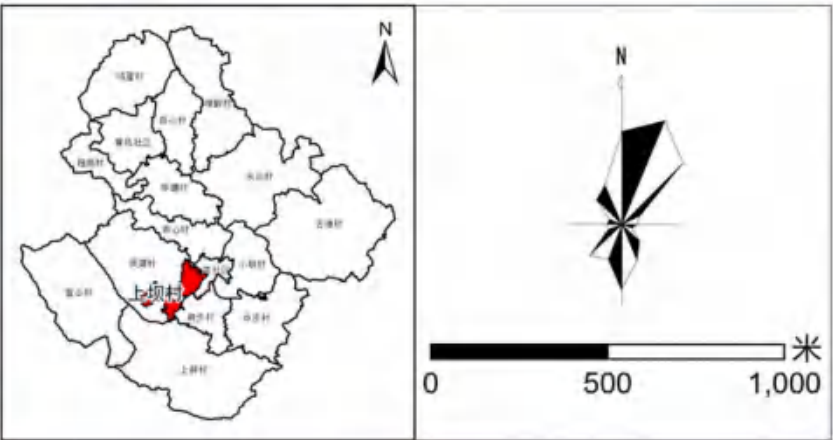
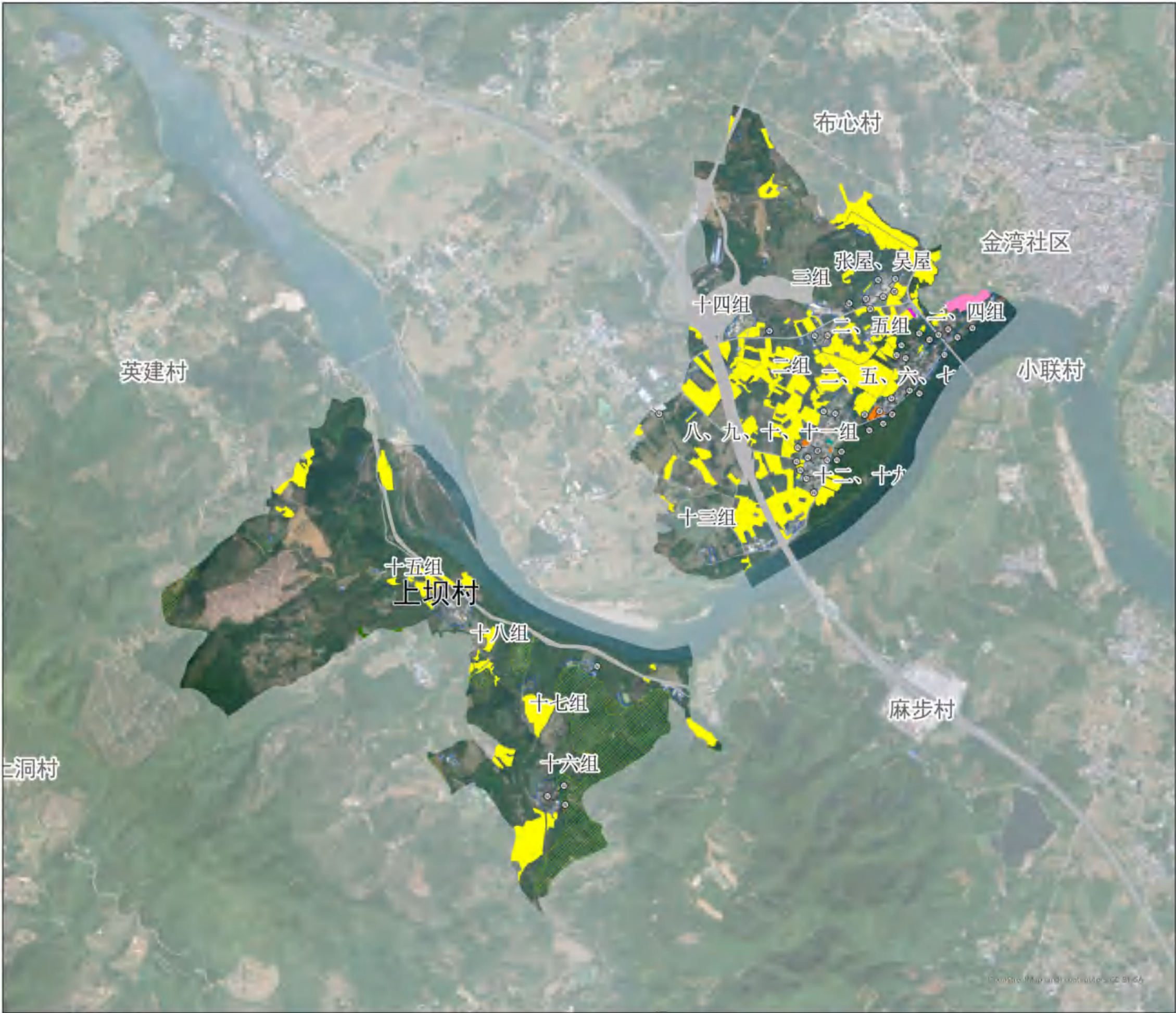


图例



国土空间用地结构表

地类		规划目标年	
		面积(公顷)	比重(%)
耕地		90.17	15.8
园地		71.10	12.4
林地		256.90	44.9
草地		4.52	0.8
湿地		3.13	0.5
农业设施建设用地		6.51	1.1
城乡建设用地	城镇住宅用地	0.03	0.0
	教育用地	1.49	0.3
	工业用地	0.09	0.0
	城镇村道路用地	0.00	0.0
	供电用地	0.00	0.0
	公园绿地	0.00	0.0
	留白用地	0.00	0.0
	农村宅基地	34.98	6.1
	机关团体用地	0.08	0.0
	文化用地	0.51	0.1
	教育用地	0.00	0.0
	体育用地	0.06	0.0
	商业服务业用地	0.13	0.0
	工业用地	0.81	0.1
区域建设用地	物流仓储用地	0.10	0.0
	公路用地	0.03	0.0
	交通场站用地	0.21	0.0
	供水用地	0.00	0.0
	供电用地	0.00	0.0
	公园绿地	0.00	0.0
	铁路用地	0.00	0.0
	公路用地	30.57	5.3
	港口码头用地	0.00	0.0
	水工设施用地	17.24	3.0
采矿用地		0.00	0.0
特殊用地		0.00	0.0
陆地水域		53.44	9.3
其他土地		0.00	0.0
总计		572.20	100.0



图例

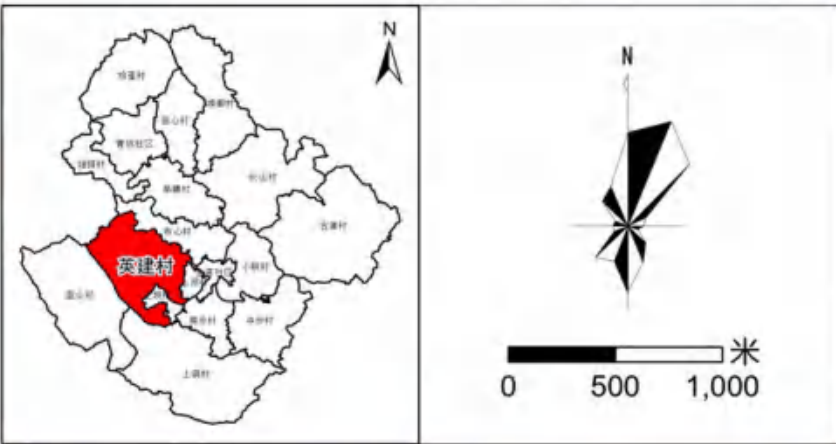
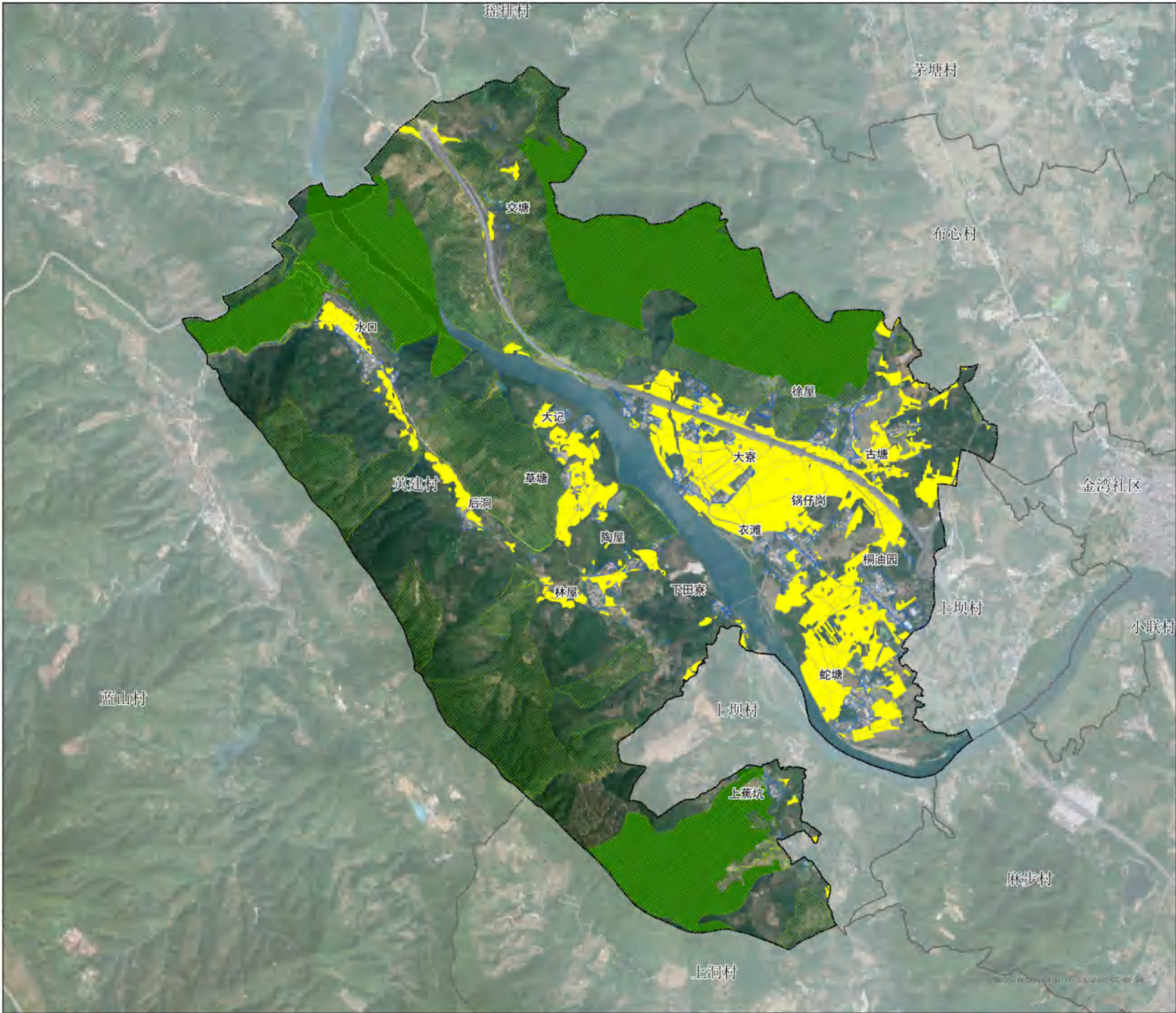
主要控制线	行政区界线	公共服务及基础设施
耕地保护目标	村界	机关团体用地
永久基本农田	镇界	教育用地
生态保护红线	党群服务中心	文化用地
城镇开发边界	祠堂	体育用地
村庄建设边界	健身设施、公园	交通场站用地
生态公益林	学校	公路用地
历史文化保护线	厕所	
河道管理线	文化室	
	卫生站	
	垃圾收集点	
	污水处理设施	

建房管制要求

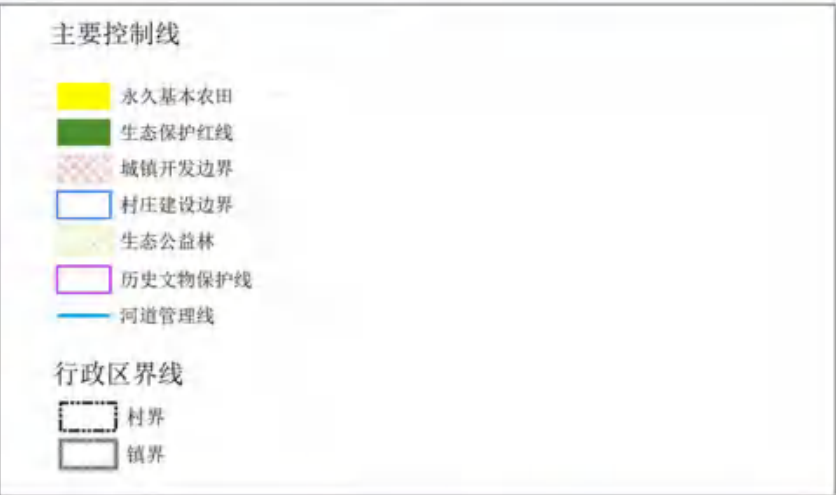
农村建房选址需在划定的村庄建设边界内，不得破坏生态环境、毁坏古木古树、损毁历史文化遗存建筑。村民住房选址应优先利用存量建设用地，严格落实“一户一宅”政策，引导农村宅基地集中布局。符合“一户一宅”要求，不涉及永久基本农田和生态保护红线、与现状农村居民点相邻连片、不涉及地质灾害隐患点、河湖管理范围和洪涝灾害风险控制线情形的，以城镇村批次方式报批且单个图斑面积400平方米以下，可以按照符合规划办理用地审批手续。新建宅基地占地不得超过150平方米，房屋总楼层数应当控制在3层半及以下；房屋首层层高应当控制在4.2米以下，二层及以上每层层高控制3.3米以下；单栋房屋建筑总面积控制在500平方米以下（不含500平方米）。农村集体建设多层农民公寓的，由市自然资源部门、农业农村部门另行审批。

公共服务和基础设施布局指引

公共服务设施选址必须在村庄建设边界内，与当地经济社会发展水平相适应，优先利用村庄内部闲置地，并合理配置。应以保障民生，尊重村民诉求，统筹布局，节约集约用地；应以人口规模和服务半径为依据，考虑不同公共服务设施的特点进行布局；应考虑区域内公共服务设施共建共享的兼容性，在条件允许的前提下，尽可能利用闲置的既有建筑进行改造，建设公共服务设施。

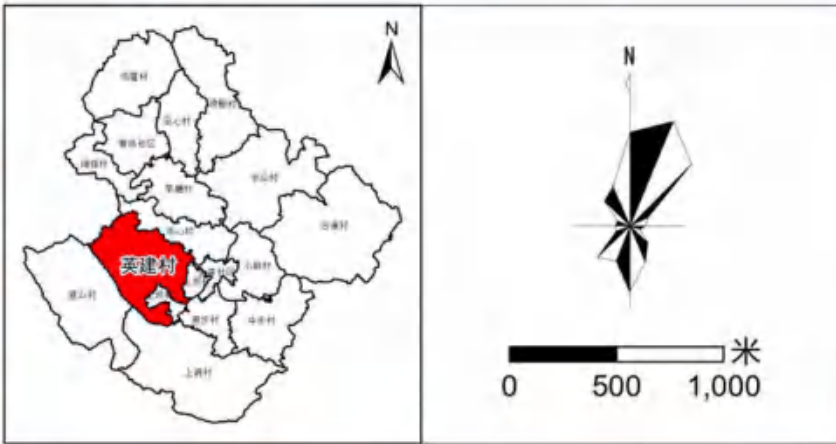
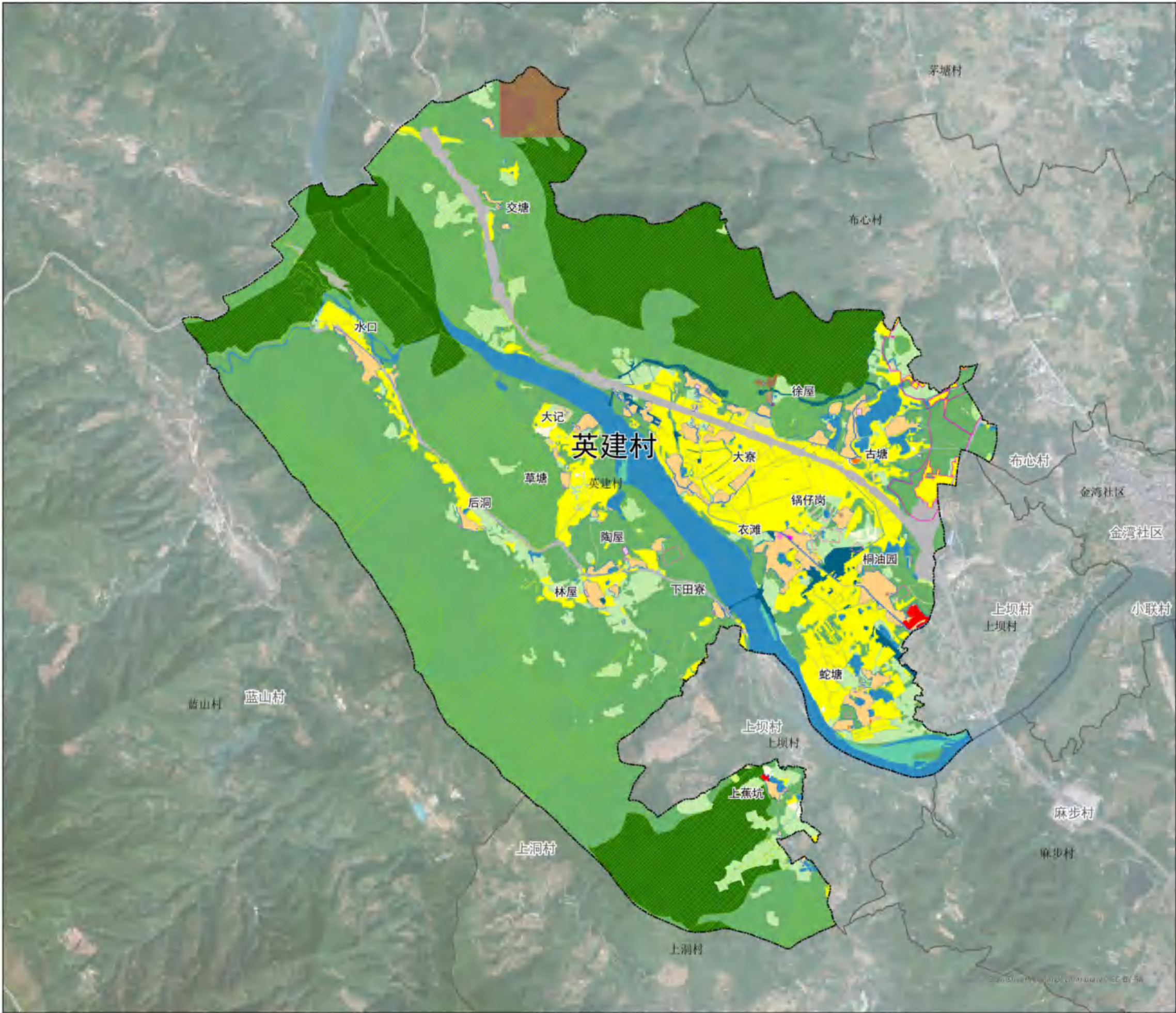


图例

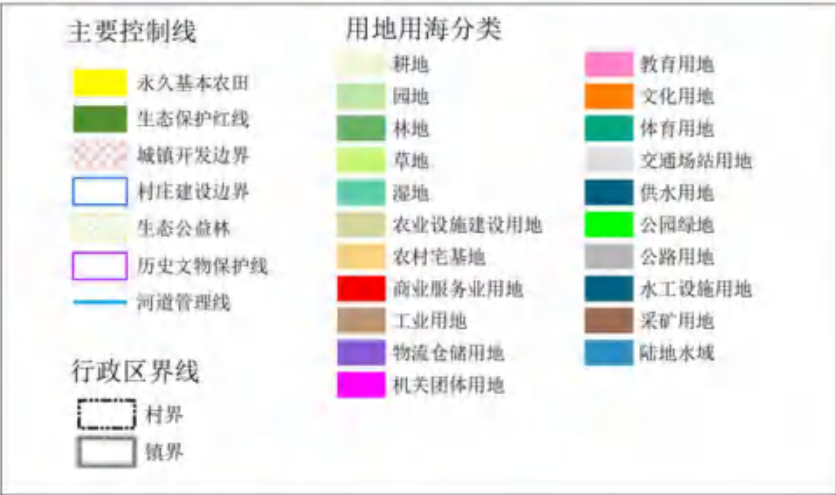


规划指标表

编号	指标	2035年	指标属性
一、空间底线			
1	耕地保有量(公顷)	以上级下发文件为准	约束性
2	永久基本农田保护面积(公顷)	300.89	约束性
3	生态保护红线(公顷)	569.42	约束性
4	生态公益林(公顷)	1251.3	约束性
5	城镇开发边界(公顷)	0	约束性
二、空间结构与效率			
6	村庄建设用地面积(公顷)	107.69	预期性
7	村庄居住用地面积(公顷)	15.49	预期性
8	户籍人口规模(人)	6797	预期性
三、空间品质			
9	人均村庄建设用地面积(平方米/人)	158.44	预期性

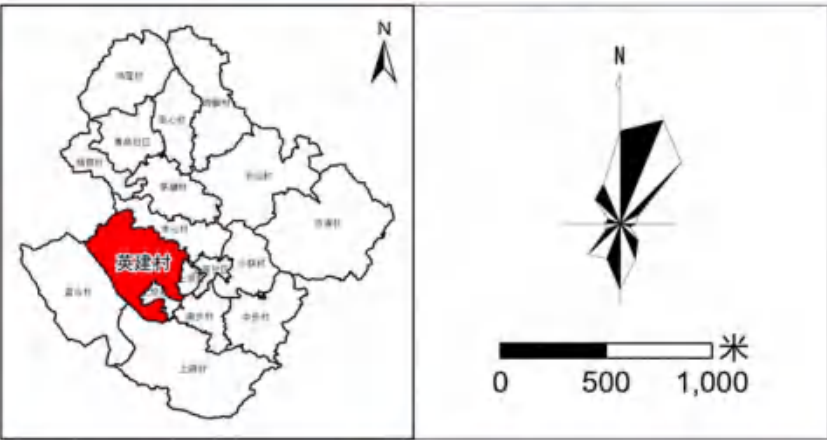
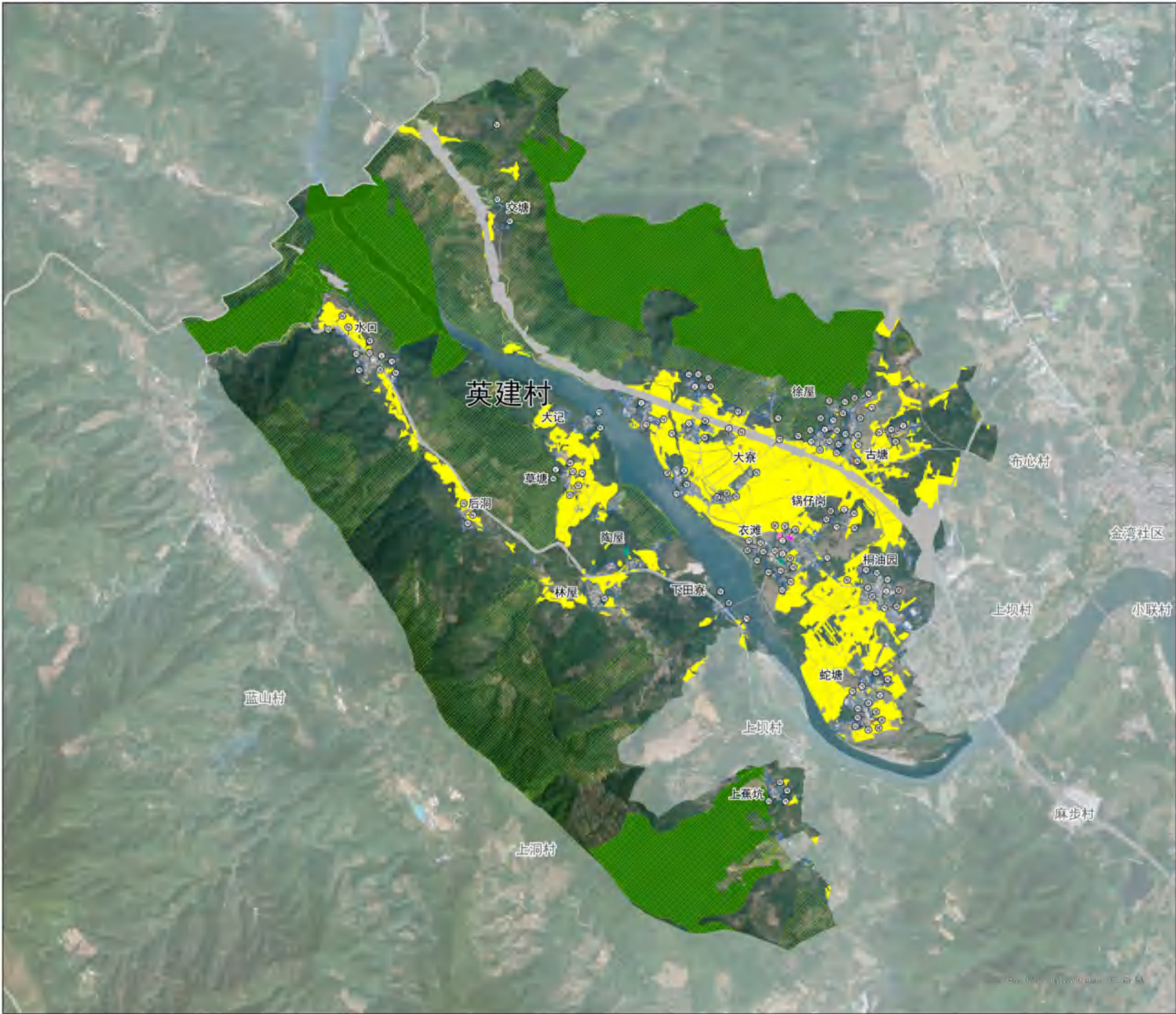


图例



国土空间用地结构表

地类		规划目标年	
		面积 (公顷)	比重 (%)
耕地		293.12	9.8
园地		178.12	6.0
林地		2007.44	67.4
草地		5.34	0.2
湿地		14.42	0.5
农业设施建设用地		15.15	0.5
城乡建设用地	城镇住宅用地	0.00	0.0
	教育用地	0.00	0.0
	工业用地	0.00	0.0
	城镇村道路用地	0.00	0.0
	供电用地	0.00	0.0
	公园绿地	0.01	0.0
	留白用地	0.00	0.0
	农村宅基地	101.48	3.4
	机关团体用地	0.15	0.0
	文化用地	0.38	0.0
	教育用地	0.31	0.0
	体育用地	0.65	0.0
	商业服务业用地	3.28	0.1
	工业用地	1.05	0.0
	物流仓储用地	0.06	0.0
区域建设用地	公路用地	0.02	0.0
	交通场站用地	0.00	0.0
	供水用地	0.22	0.0
	供电用地	0.00	0.0
	公园绿地	0.09	0.0
	铁路用地	0.00	0.0
其他土地	公路用地	23.37	2.8
	港口码头用地	0.00	0.0
	水工设施用地	44.20	1.5
	采矿用地	31.01	1.0
	特殊用地	0.00	0.0
总计		2976.98	100.0



图例

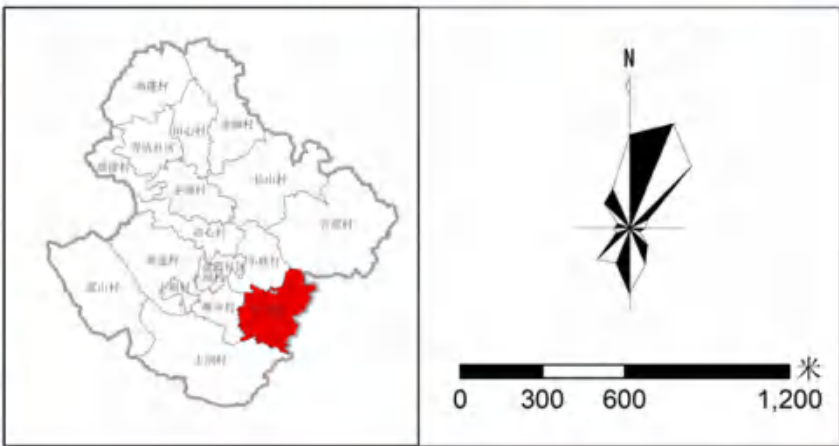
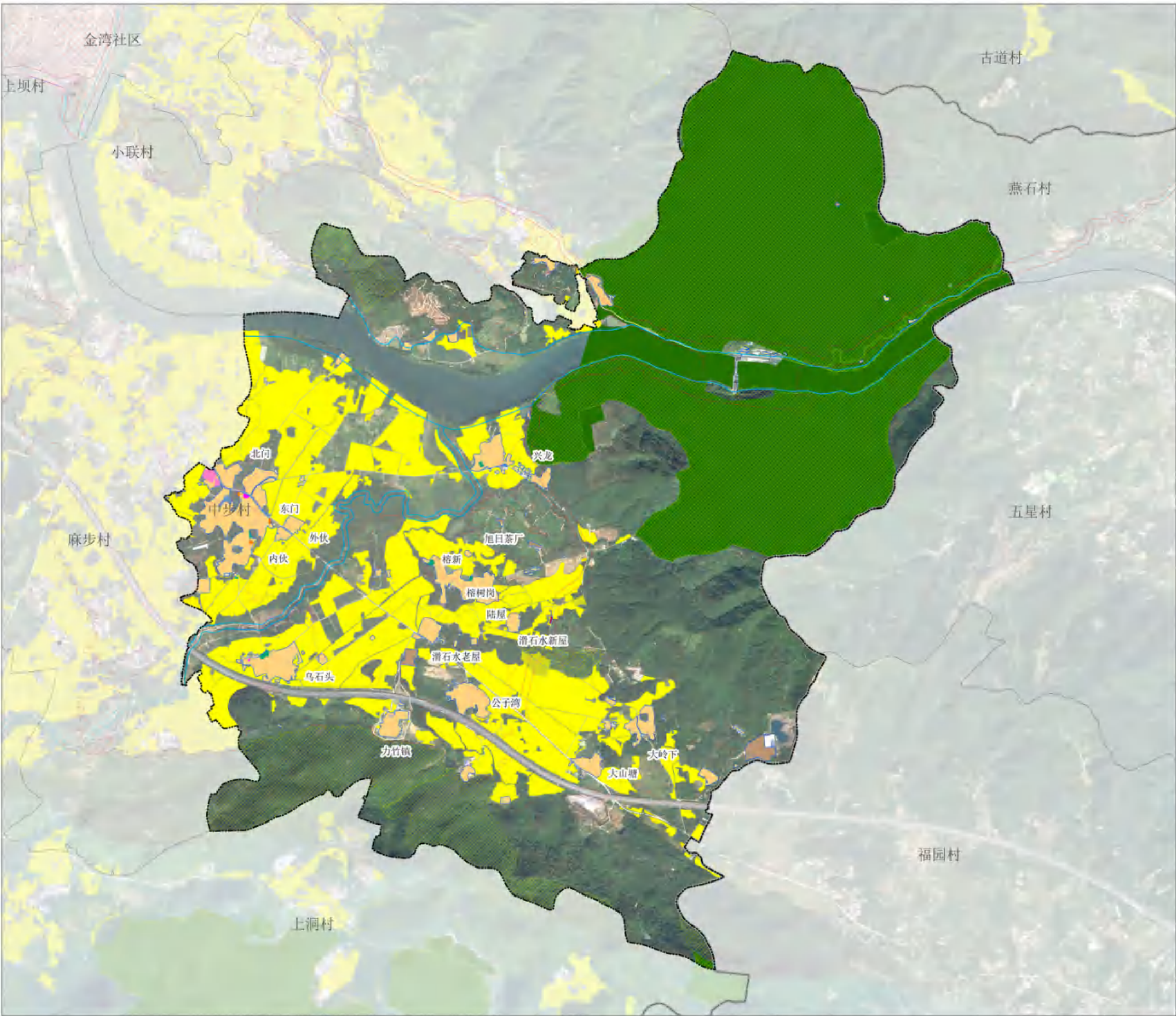
主要控制线	行政区界线	公共服务及基础设施
耕地保护目标	村界	机关团体用地
永久基本农田	镇界	教育用地
生态保护红线	党群服务中心	文化用地
城镇开发边界	祠堂	体育用地
村庄建设边界	健身设施、公园	交通场站用地
生态公益林	学校	供水用地
历史文物保护线	厕所	公路用地
河道管理线	文化室	
	卫生站	
	垃圾收集点	
	污水处理设施	

建房管制要求

农村建房选址需在划定的村庄建设边界内，不得破坏生态环境、毁坏古木古树、损毁历史文化遗存建筑。村民住房选址应优先利用存量建设用地，严格落实“一户一宅”政策，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，可以按照符合规划办理用地审批手续。新建宅基地占地不得超过150平方米，房屋总楼层数应当控制在3层半及以下；房屋首层层高应当控制在4.2米以下，二层及以上每层层高控制3.3米以下；单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、农业农村部门另行审批。

公共服务和基础设施布局指引

公共服务设施选址必须在村庄建设边界内，与当地经济社会发展水平相适应，优先利用村庄内部闲置地，并合理配置。应以保障民生，尊重村民诉求，统筹布局，节约集约用地；应以人口规模和服务半径为依据，考虑不同公共服务设施的特点进行布局；应考虑区域内公共服务设施共建共享的兼容性，在条件允许的前提下，尽可能利用闲置的既有建筑进行改造，建设公共服务设施。

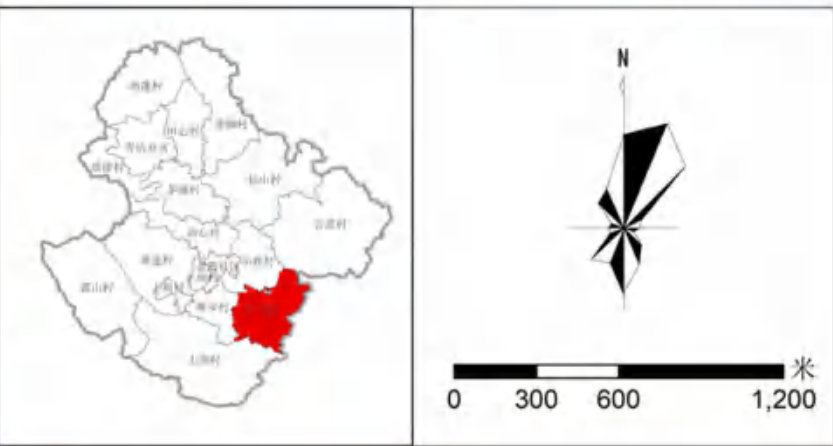
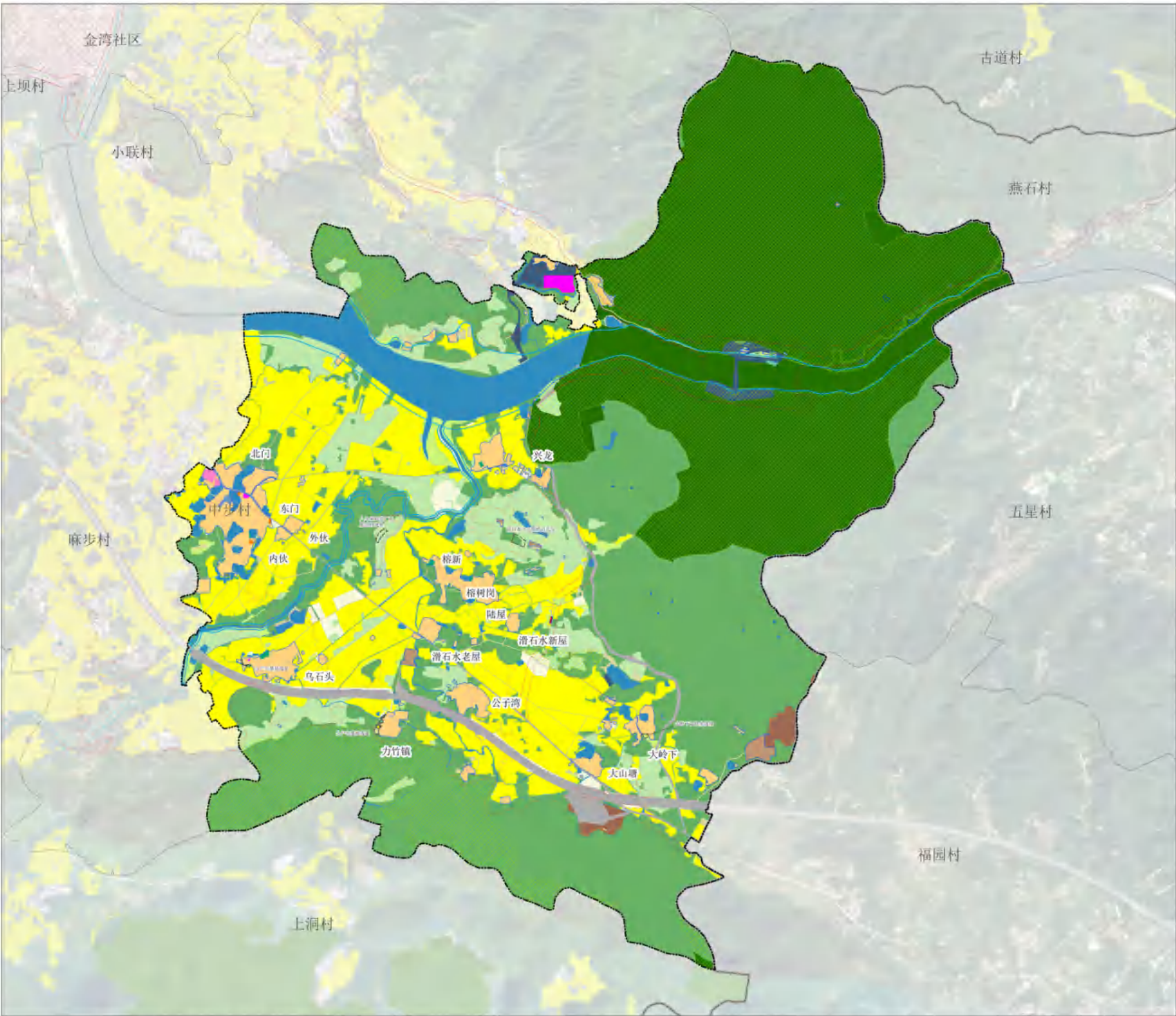


图例

主要控制线		行政区界线	
	永久基本农田		村界
	生态保护红线		镇界
	城镇开发边界		
	村庄建设边界		
	生态公益林		
	历史文物保护线		
	河道管理线		
	人口迁移线		
	57米高程（300年一遇水位线）		

规划指标表

编号	指标	2035年	指标属性
一、空间底线			
1	耕地保有量（公顷）	以上级下发文件为准	约束性
2	永久基本农田保护面积（公顷）	328.1049	约束性
3	生态保护红线（公顷）	641.9951	约束性
4	生态公益林（公顷）	719.5006	约束性
5	城镇开发边界（公顷）	0	约束性
二、空间结构与效率			
6	村庄建设用地面积（公顷）	74.9533	预期性
7	村庄居住用地面积（公顷）	68.4904	预期性
8	户籍人口规模（人）	5249	预期性
三、空间品质			
9	人均村庄建设用地面积（平方米/人）	130.8369	预期性



图例

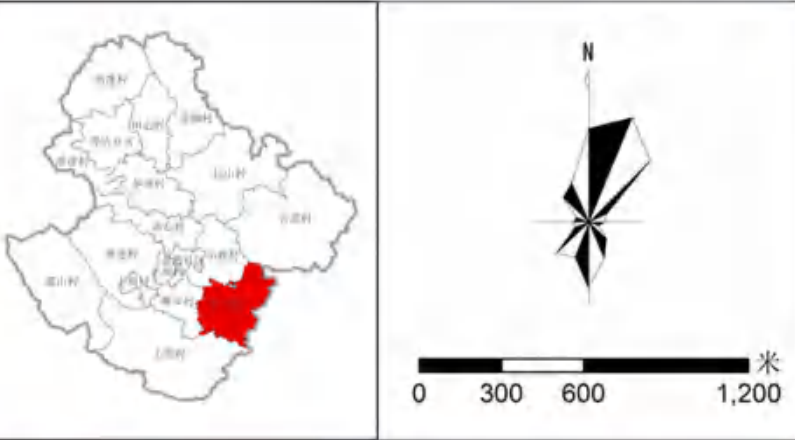
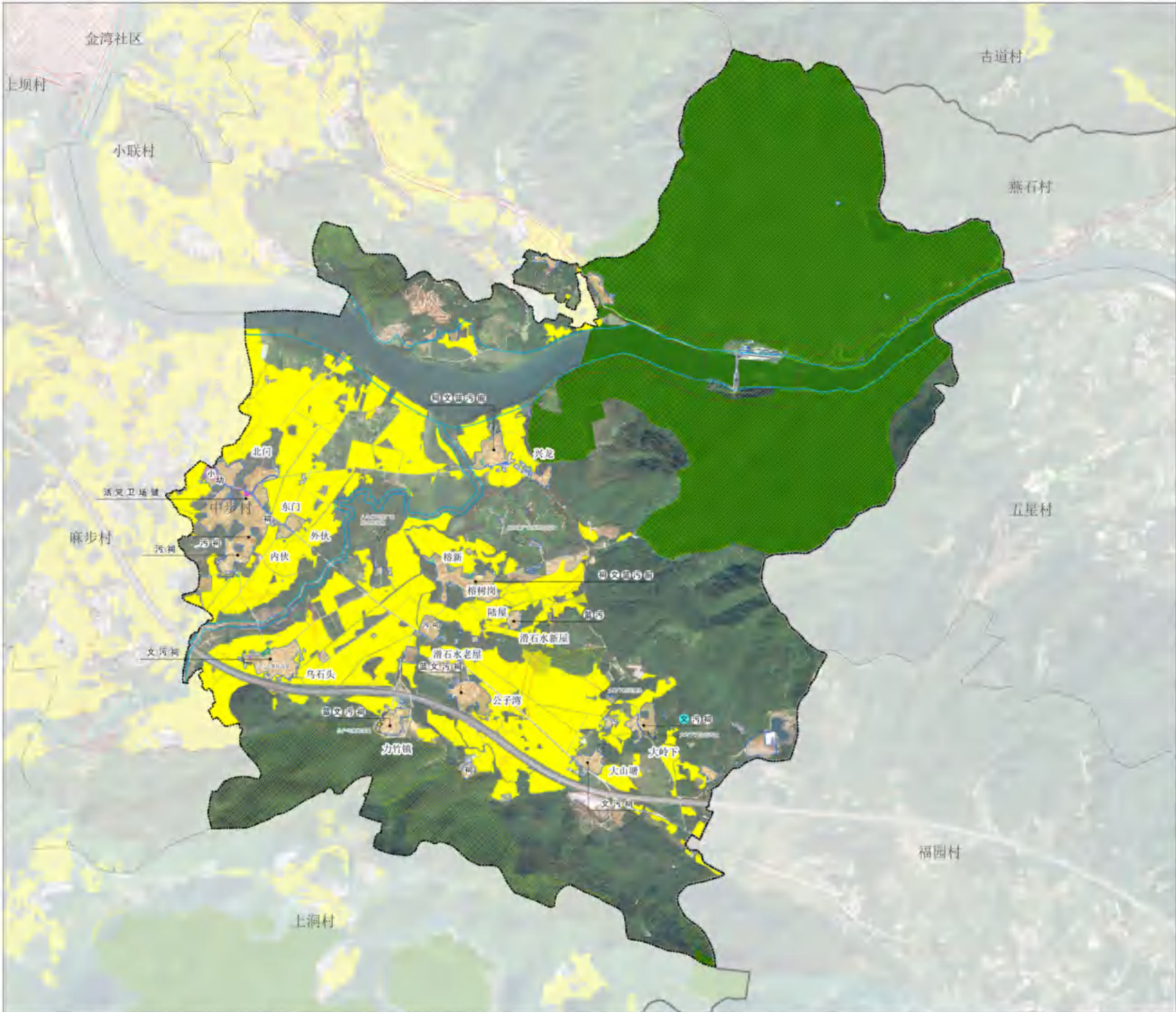
主要控制线	行政区界线	规划用地用海
永久基本农田	村界	耕地
生态保护红线	镇界	园地
城镇开发边界		林地
村庄建设边界		草地
生态公益林		湿地
历史文物保护区		农业设施建设用地
河道管理线		农村宅基地
人口迁移线		公共管理与公共服务用地
57米高程（300年一遇水位线）		机关团体用地
有条件建设区		文化用地
		教育用地
		体育用地
		商业服务业用地
		工业用地
		采矿用地
		公路用地
		交通场站用地
		供水用地
		供电用地
		水工设施用地
		公园绿地
		特殊用地
		陆地水域

规划用地用海结构表

地类		规划目标年	
		面积（公顷）	比重（%）
城乡建设用地	耕地（01）	348.18	16.93%
	园地（02）	138.53	6.74%
	林地（03）	1242.70	60.44%
	草地（04）	13.61	0.66%
	湿地（05）	0.73	0.04%
	农业设施建设用地（06）	15.99	0.78%
	公共管理与公共服务用地（07）	2.17	0.11%
	供电用地（1303）	0.21	0.01%
	小计	2.38	0.12%
	农村宅基地（0703）	68.49	3.33%
	机关团体用地（0801）	0.13	0.01%
	文化用地（0803）	0.21	0.01%
	教育用地（0804）	0.89	0.04%
	体育用地（0805）	0.63	0.03%
	商业服务业用地（09）	0.06	0.00%
	工业用地（1001）	3.98	0.19%
	公路用地（1202）	0.05	0.00%
	交通场站用地（1208）	0.10	0.01%
	供水用地（1301）	0.35	0.02%
	供电用地（1303）	0.04	0.00%
	公园绿地（1401）	0.02	0.00%
区域基础设施用地	小计	74.93	3.65%
	合计	77.33	3.76%
	公路用地（1202）	44.26	2.15%
	水工设施用地（1311）	14.53	0.71%
其它土地	小计	58.79	2.86%
	采矿用地（1202）	7.80	0.38%
	特殊用地（15）	0.06	0.00%
	陆地水域（17）	152.32	7.41%
其它土地	其它土地（2302~2307）	0.00	0.00%
	总计	2056.05	100.00%

英德市大湾镇村庄规划管理通则

中步村村庄建设总平面图



图例

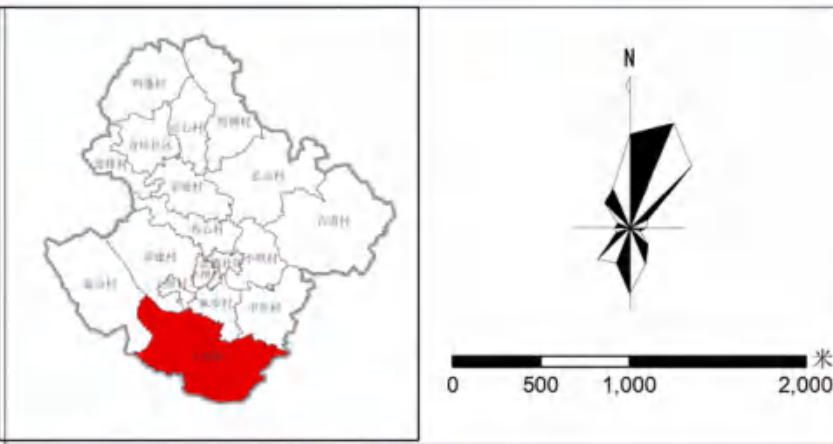
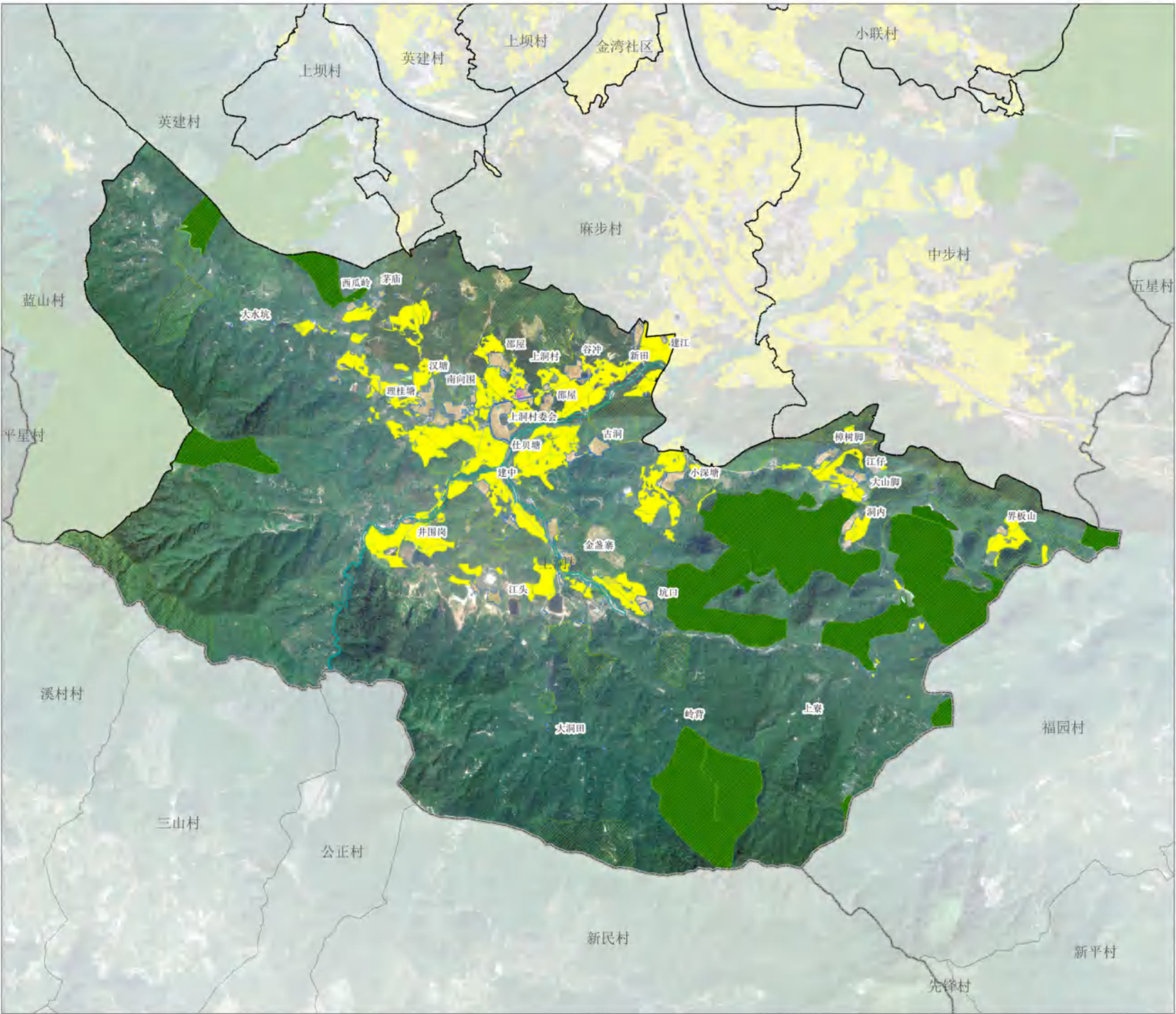
主要控制线	行政区界线	公共服务及基础设施
永久基本农田	村界	规划设施
生态保护红线	镇界	现状设施
城镇开发边界		村民活动中心
村庄建设边界		党群服务中心
生态公益林		小学
历史文物保护线		幼儿园
河道管理线		文化室
有条件建设区		卫生站
人口迁移线		活动广场
57米高程(300年一遇水位线)		
		健身场地
		篮球场
		祠堂
		公共厕所
		污水处理池

建房管制要求

农村建房选址需在划定的村庄建设边界内，不得破坏生态环境、毁坏古木古树、损毁历史文化遗存建筑。村民住房选址应优先利用存量建设用地，严格落实“一户一宅”政策，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，可以按照符合规划办理用地审批手续。新建宅基地占地不得超过150平方米，房屋总楼层数应当控制在3层半及以下；房屋首层层高应当控制在4.2米以下，二层及以上每层层高控制3.3米以下；单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。

公共服务和基础设施布局指引

公共服务设施选址必须在村庄建设边界内，与当地经济社会发展水平相适应，优先利用村庄内部闲置地，并合理配置。应以保障民生，尊重村民诉求，统筹布局，节约集约用地；应以人口规模和服务半径为依据，考虑不同公共服务设施的特点进行布局；应考虑区域内公共服务设施共建共享的兼容性，在条件允许的前提下，尽可能利用闲置的既有建筑进行改造，建设公共服务设施。

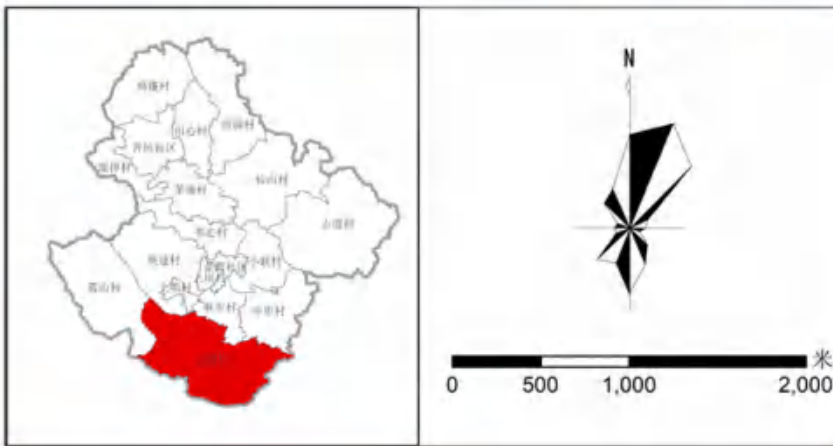
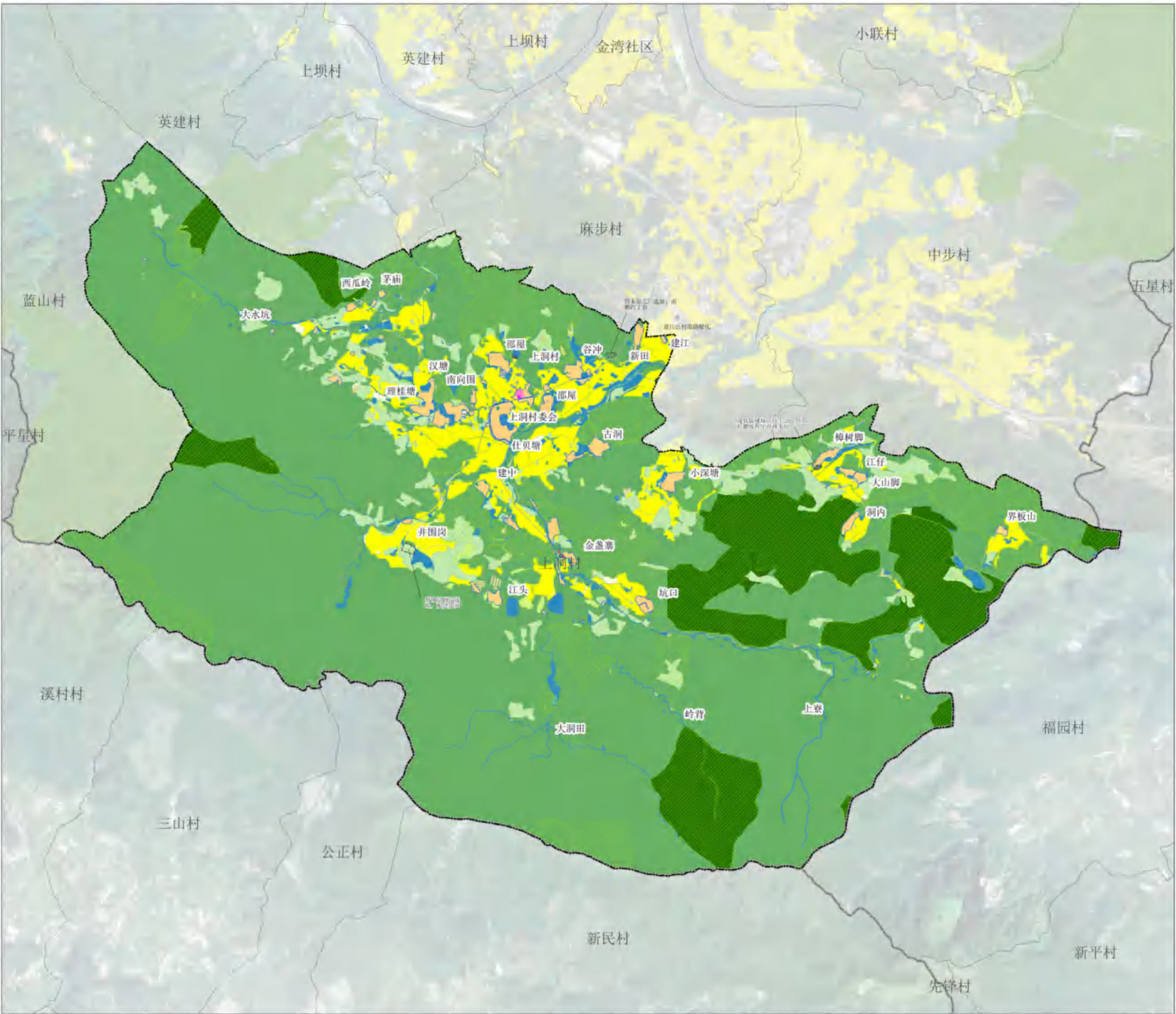


图例



规划指标表

编号	指标	2035年	指标属性
一、空间底线			
1	耕地保有量 (公顷)	以上级下发文件为准	约束性
2	永久基本农田保护面积 (公顷)	275.8732	约束性
3	生态保护红线 (公顷)	529.4491	约束性
4	生态公益林 (公顷)	1097.7103	约束性
5	城镇开发边界 (公顷)	0	约束性
二、空间结构与效率			
6	村庄建设用地面积 (公顷)	71.8511	预期性
7	村庄居住用地面积 (公顷)	70.2361	预期性
8	户籍人口规模 (人)	4654	预期性
三、空间品质			
9	人均村庄建设用地面积 (平方米/人)	154.3857	预期性



图例

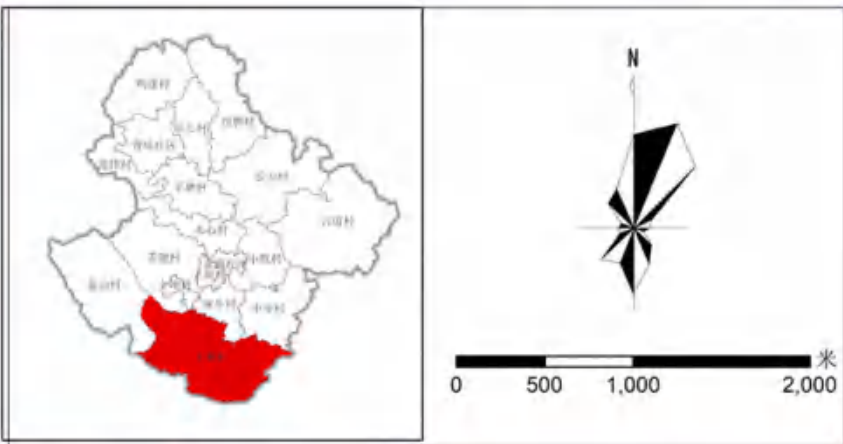
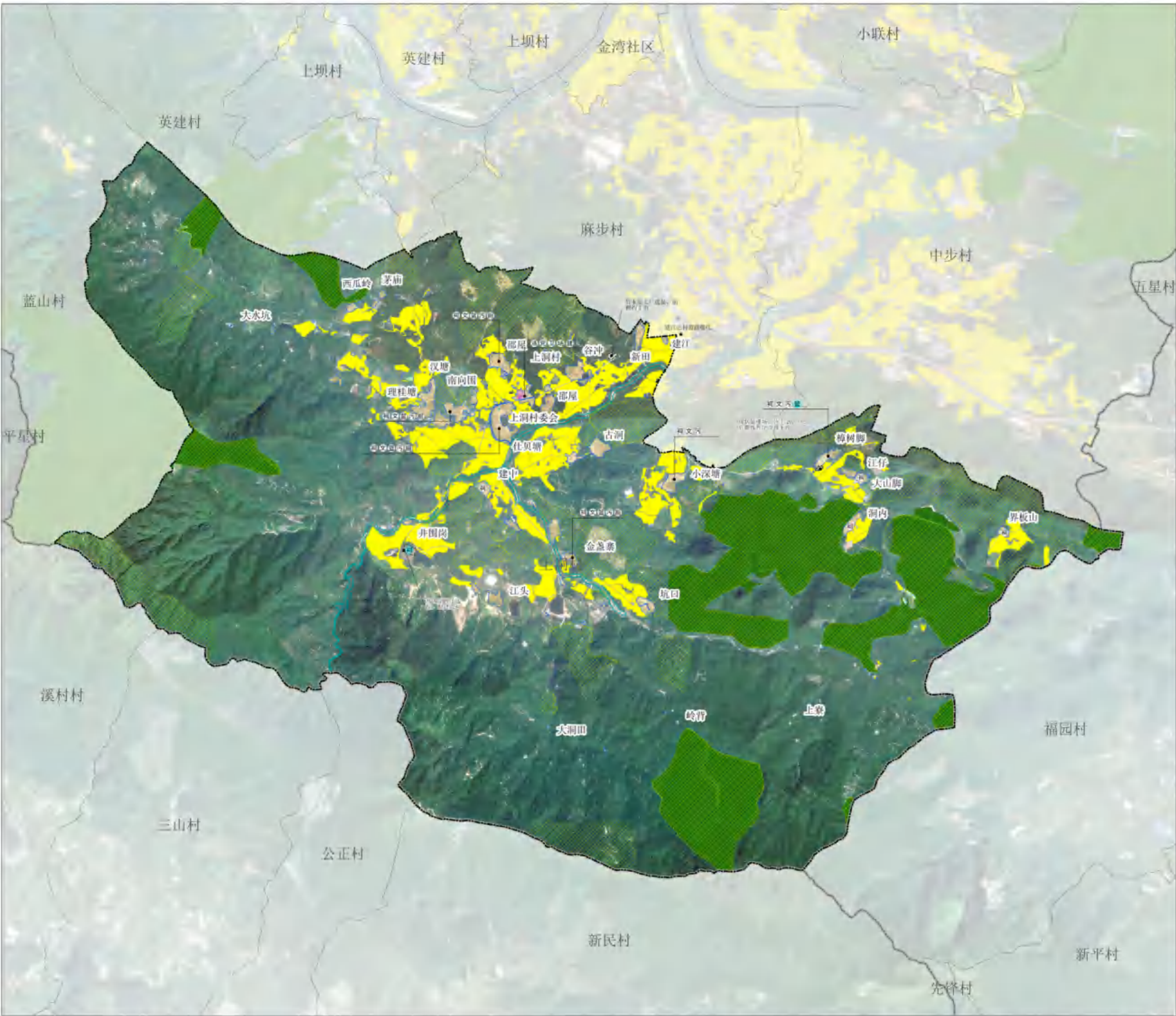
主要控制线	行政区界线	规划用地用海
永久基本农田	村界	耕地
生态保护红线	镇界	园地
城镇开发边界		林地
村庄建设边界		草地
生态公益林		湿地
历史文物保护线		农业设施建设用地
河道管理线		农村宅基地
人口迁移线		机关团体用地
57米高程（300年一遇水位线）		教育用地
有条件建设区		体育用地
		工业用地
		采矿用地
		物流仓储用地
		铁路用地
		公路用地
		水工设施用地
		特殊用地
		陆地水域
		其他土地

国土空间规划用地结构表

地类		规划目标年	
		面积（公顷）	比重（%）
城乡建设用地	耕地(01)	292.46	6.28%
	园地(02)	247.01	5.30%
	林地(03)	3892.44	83.52%
	草地(04)	15.17	0.33%
	湿地(05)	0.69	0.01%
	农业设施建设用地(06)	19.93	0.43%
	城镇用地	0.00	0.00%
	农村宅基地(0703)	70.24	1.51%
	机关团体用地(0801)	0.10	0.00%
	教育用地(0804)	0.71	0.02%
	体育用地(0805)	0.59	0.01%
	工业用地(1001)	0.08	0.00%
	物流仓储用地(1101)	0.09	0.00%
	公路用地(1208)	0.05	0.00%
区域基础设施用地	小计	71.85	1.54%
	合计	71.85	1.54%
	铁路用地(1201)	0.54	0.01%
	公路用地(1202)	10.28	0.22%
采矿用地	水工设施用地(1311)	0.33	0.01%
	小计	11.15	0.24%
特殊用地	采矿用地(1202)	0.29	0.01%
陆地水域	特殊用地(15)	0.21	0.00%
其它土地	陆地水域(17)	109.07	2.34%
	其它土地(2302~2307)	0.04	0.00%
	总计	4660.31	100.00%

英德市大湾镇村庄规划管理通则

上洞村村庄建设总平面图



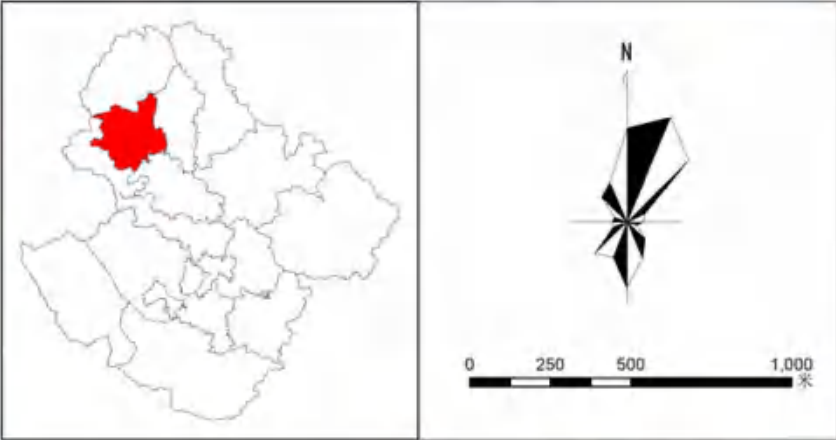
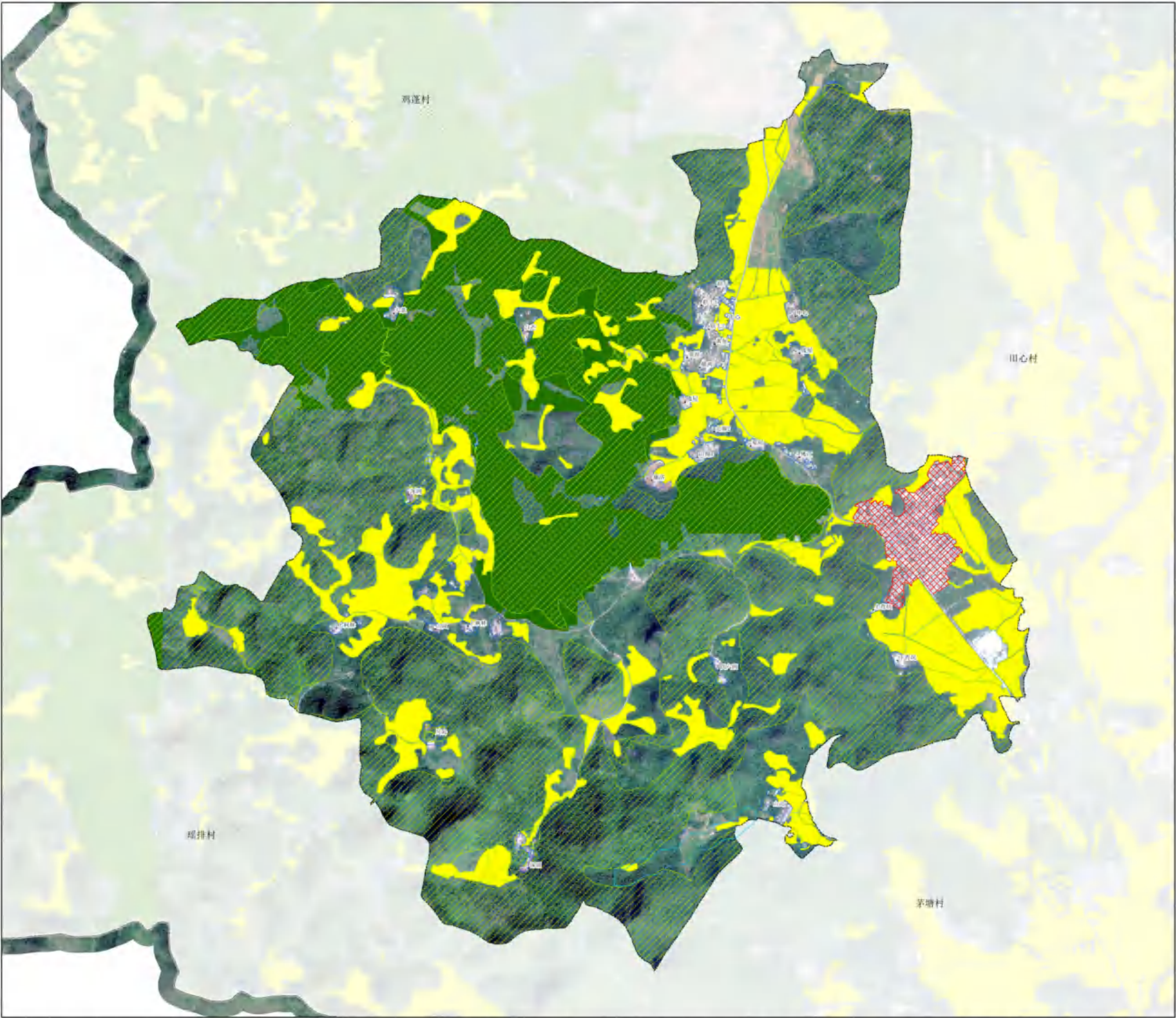
图例

主要控制线	行政区界线	公共服务及基础设施
永久基本农田	村界	规划设施
生态保护红线	镇界	现状设施
城镇开发边界		村民活动中心
村庄建设边界		党群服务中心
生态公益林		小学
历史文物保护线		幼儿园
河道管理线		文化室
有条件建设区		卫生站
人口迁移线		活动广场
57米高程（300年一遇水位线）		
		健身场地
		篮球场
		祠堂
		公共厕所
		污水处理池

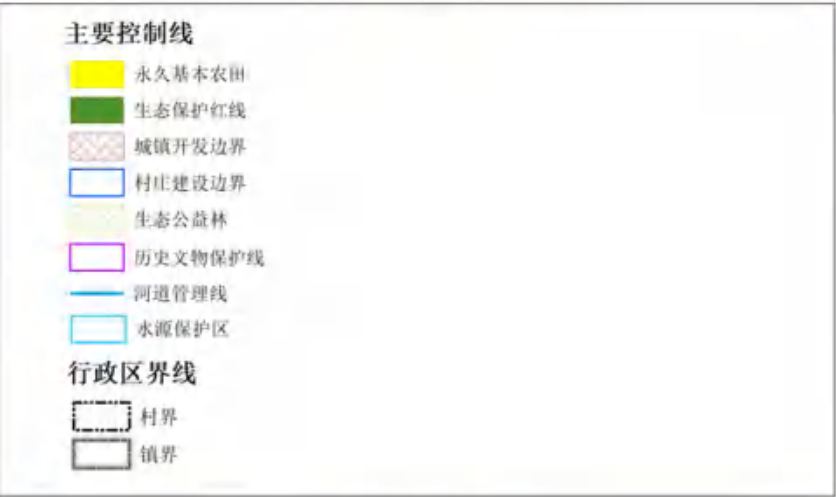
农村建房选址需在划定的村庄建设边界内，不得破坏生态环境、毁坏古木古树、损毁历史文化遗存建筑。村民住房选址应优先利用存量建设用地，严格落实“一户一宅”政策，引导农村宅基地集中布局。符合“一户一宅”要求，不涉及永久基本农田和生态保护红线、与现状农村居民点相邻连片、不涉及地质灾害隐患点、河湖管理范围和洪涝灾害风险控制线情形的，以城镇村批次方式报批且单个图斑面积400平方米以下，可以按照符合规划办理用地审批手续。新建宅基地占地不得超过150平方米，房屋总楼层数应当控制在3层半及以下；房屋首层层高应当控制在4.2米以下，二层及以上每层层高控制3.3米以下；单栋房屋建筑总面积控制在500平方米以下(不含500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。

公共服务和基础设施布局指引

公共服务设施选址必须在村庄建设边界内，与当地经济社会发展水平相适应，优先利用村庄内部闲置地，并合理配置。应以保障民生，尊重村民诉求，统筹布局，节约集约用地；应以人口规模和服务半径为依据，考虑不同公共服务设施的特点进行布局；应考虑区域内公共服务设施共建共享的兼容性，在条件允许的前提下，尽可能利用闲置的既有建筑进行改造，建设公共服务设施。

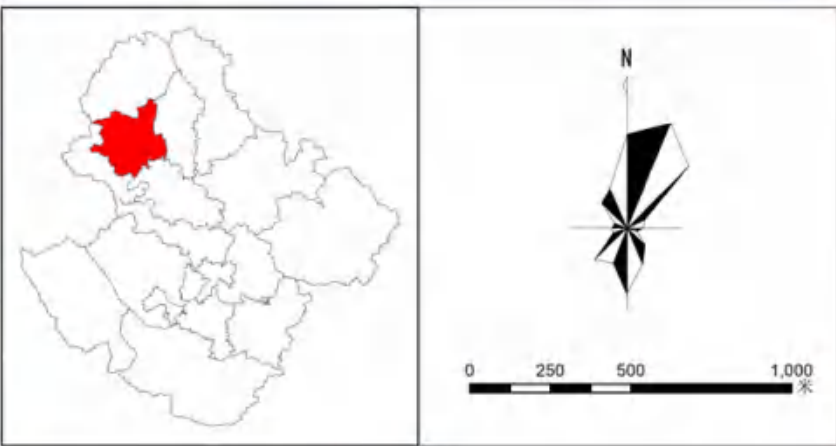
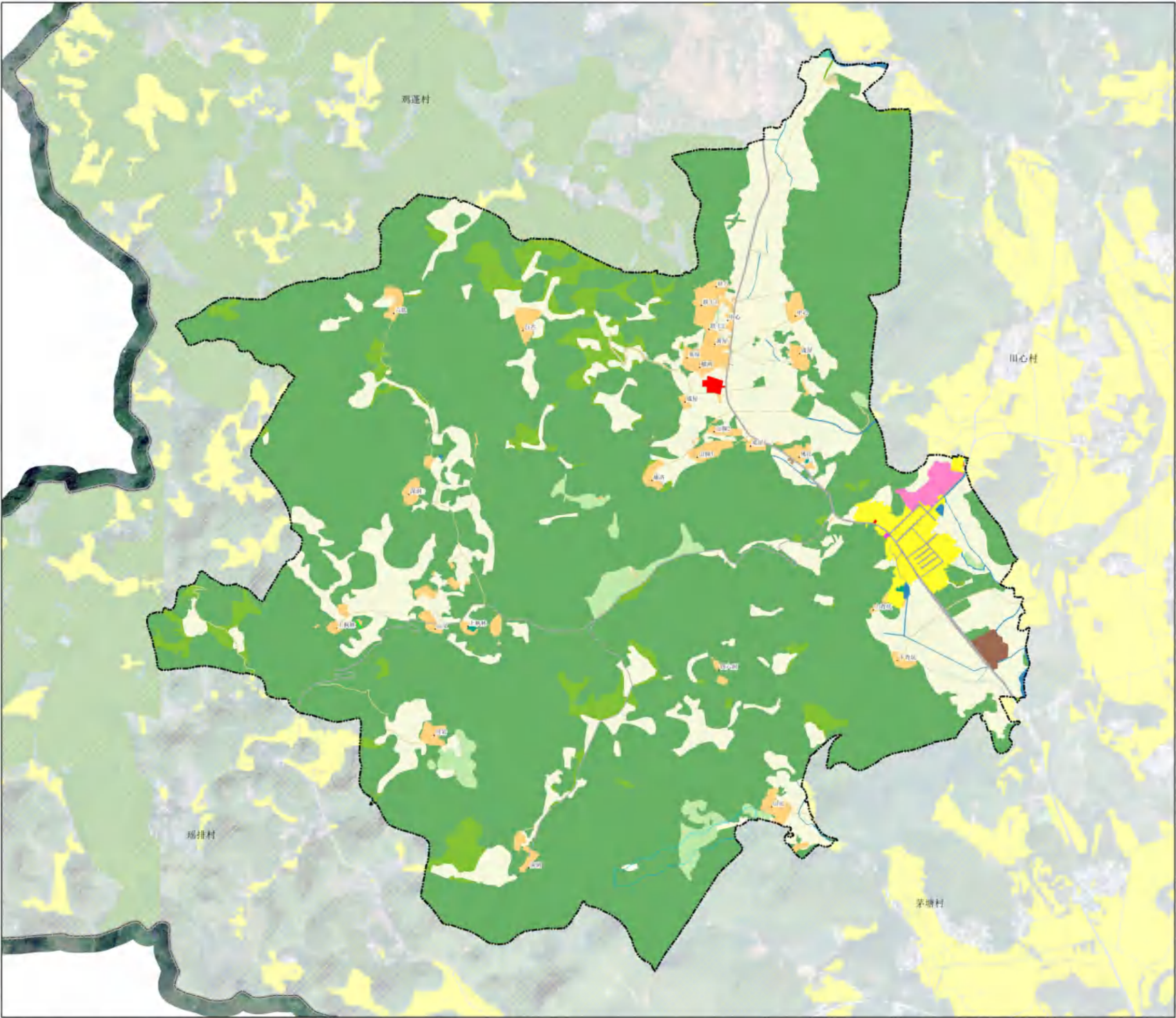


图例

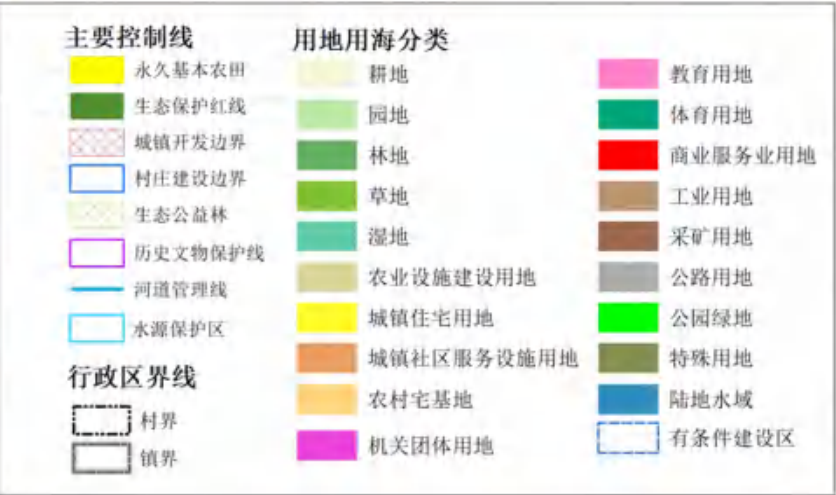


规划指标表

编号	指标	2035年	指标属性
一、空间底线			
1	耕地保有量 (公顷)	以上级下发文件为准	约束性
2	永久基本农田保护面积 (公顷)	239.8200	约束性
3	生态保护红线 (公顷)	305.353	约束性
4	生态公益林 (公顷)	967.8728	约束性
5	城镇开发边界 (公顷)	26.1807	约束性
二、空间结构与效率			
6	村庄建设用地面积 (公顷)	38.9131	预期性
7	村庄居住用地面积 (公顷)	37.6379	预期性
8	村庄户籍人口规模 (人)	5550	预期性
三、空间品质			
9	人均村庄建设用地面积 (平方米/人)	70.1137	预期性



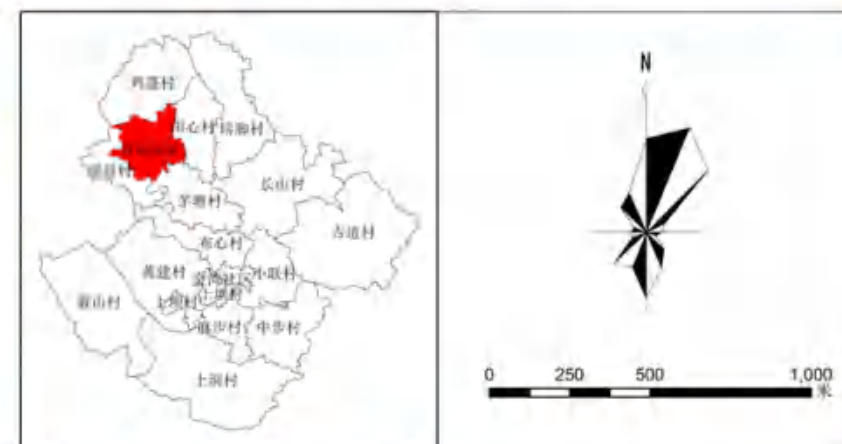
图例



国土空间用地结构表

地类		规划目标年	
		面积 (公顷)	比重 (%)
耕地 (01)		284.7569	17.77
园地 (02)		23.1392	1.44
林地 (03)		1143.8355	71.39
草地 (04)		62.5183	3.90
湿地 (05)		0.2354	0.01
农业设施建设用地 (06)		6.8968	0.43
城乡建设用地	城镇住宅用地 (0701)	18.5994	1.16
	城镇社区服务设施用地 (0702)	0.0447	0.00
	机关团体用地 (0801)	0.0756	0.00
	教育用地 (0804)	4.9352	0.31
	体育用地 (0805)	0.1367	0.01
	商业服务业用地 (0900)	0.0311	0.00
	农村宅基地 (0703)	37.6377	2.35
	体育用地 (0805)	0.2038	0.01
	商业服务业用地 (0900)	0.9501	0.06
	工业用地 (1001)	0.0760	0.00
	公园绿地 (1401)	0.0453	0.00
	特殊用地 (15)	0.0297	0.00
工矿用地 (204)		3.0436	0.19
特殊用地 (205)		0.0297	0.00
区域基础设施用地		8.3370	0.52
陆地水域		2.3677	0.15
陆地水域 (17)		4.3237	0.27
总计		1602.2194	100.00

青坑社区村庄建设总平面图



图例

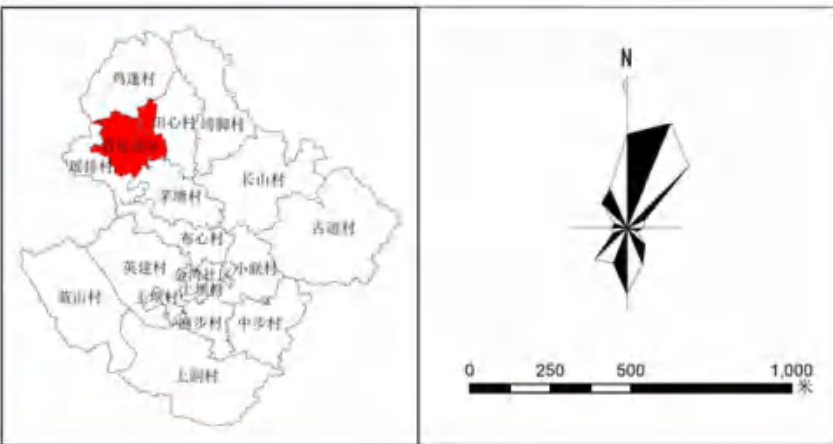
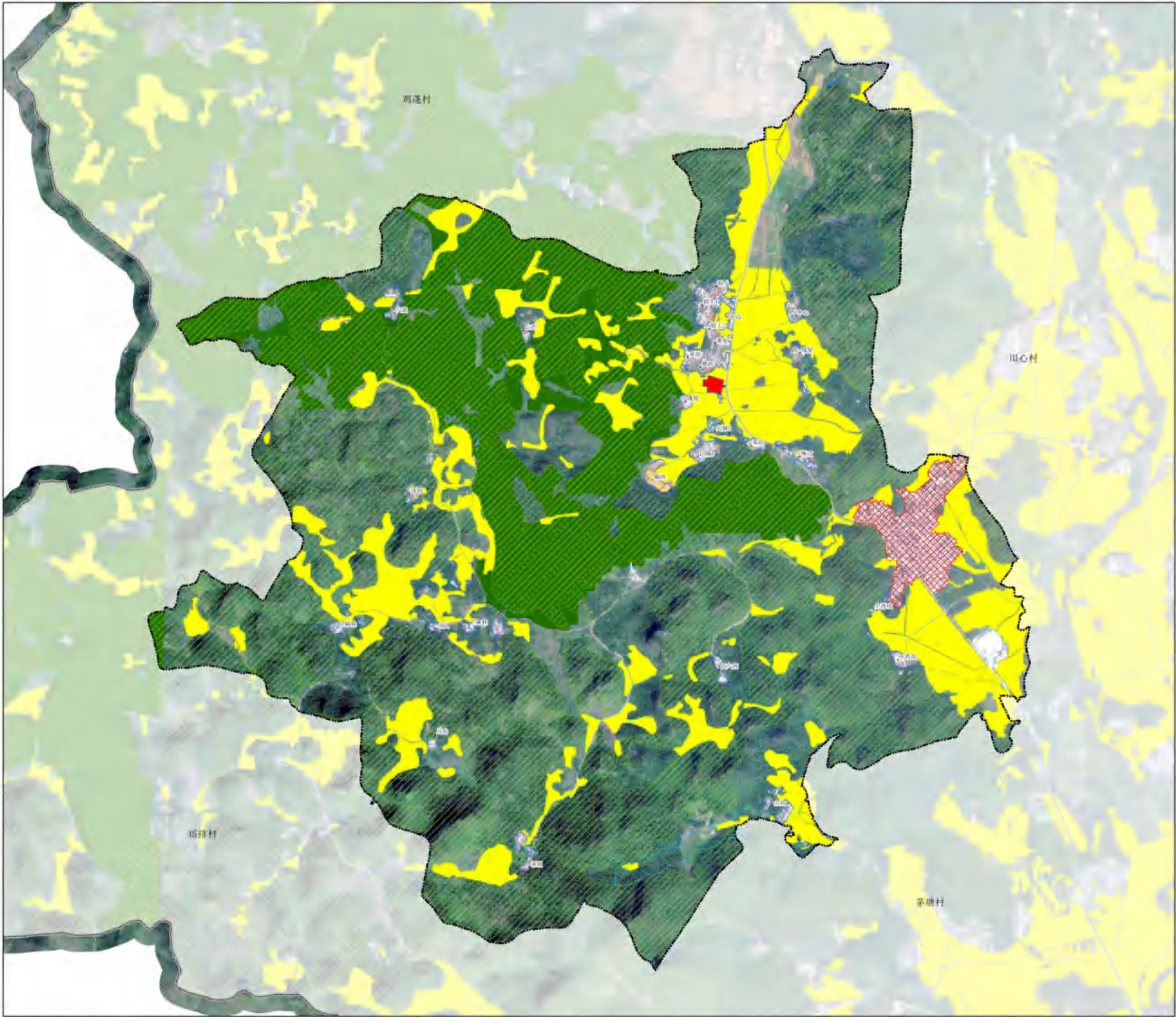


建房管制要求

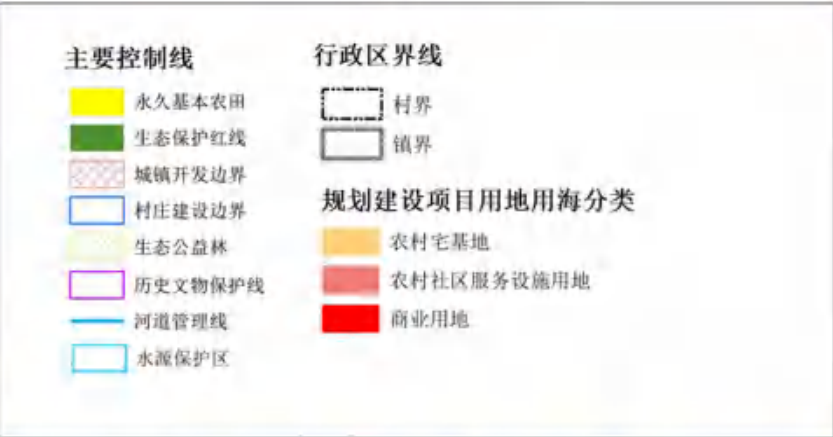
农村建房选址需在划定的村庄建设边界内，不得破坏生态环境、毁坏古木古树、损毁历史文化遗存建筑。村民住房选址应优先利用存量建设用地，严格落实“一户一宅”政策，引导农村宅基地集中布局。符合“一户一宅”要求，不涉及永久基本农田和生态保护红线、与现状农村居民点相邻连片、不涉及地质灾害隐患点、河湖管理范围和洪涝灾害风险控制线情形的，以城镇村批次方式报批且单个图斑面积400平方米以下，可以按照符合规划办理用地审批手续。新建宅基地占地不得超过150平方米，房屋总楼层数应当控制在3层半及以下；房屋首层高应当控制在4.2米以下，二层及以上每层高控制3.3米以下；单栋房屋建筑总面积控制在500平方米以下（不含500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。

公共服务和基础设施布局指引

公共服务设施选址必须在村庄建设边界内，与当地经济社会发展水平相适应，优先利用村庄内部闲置地，并合理配置。应以保障民生，尊重村民诉求，统筹布局，节约集约用地；应以人口规模和服务半径为依据，考虑不同公共服务设施的特点进行布局；应考虑区域内公共服务设施共建共享的兼容性，在条件允许的前提下，尽可能利用闲置的既有建筑进行改造，建设公共服务设施。



图例



村庄规划建设项目表

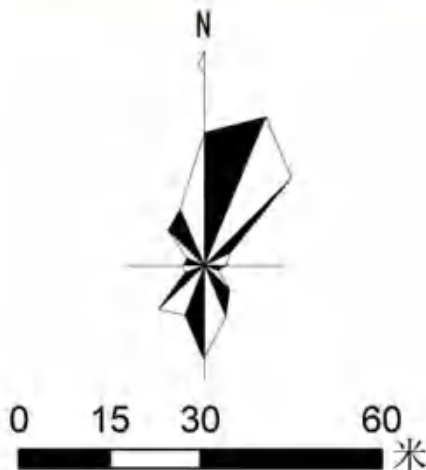
序号	项目类型	项目名称	空间位置	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	建设时序
1	产业发展	粮食批发	原青坑小学	9501	—	近期 (国空203以内)
2	基础设施和 公共服务 设施建设	文化室	山脚3	300	—	近期 (国空203以内)
3		篮球场	山脚1	1200	—	近期 (国空203以内)
4		停车场	联七	600	—	近期 (国空203以内)
5		篮球场	联八	600	—	近期 (国空203以内)
6		停车场	黄屋	1000	—	近期 (国空203以内)
7		篮球场	成屋	600	—	近期 (国空203以外)
8		篮球场 停车场 宅基地	雄洛	5500	—	近期 (国空203以外)
9		篮球场 停车场	下青坑	1500	—	近期 (国空203以内)
10		篮球场	佛江	600	—	近期 (国空203以外)
11		篮球场 停车场	邓屋	1500	—	近期 (国空203以内)
12		篮球场	横河	600	—	近期 (国空203以内)



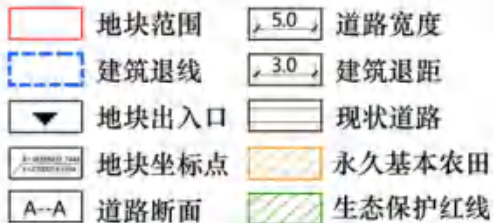
地块位置图



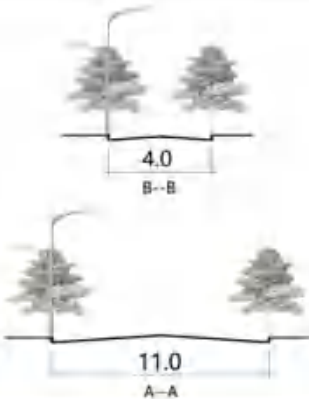
风玫瑰与比例尺



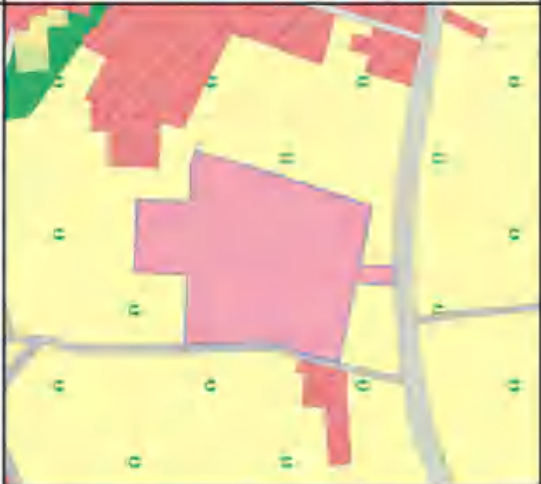
图例



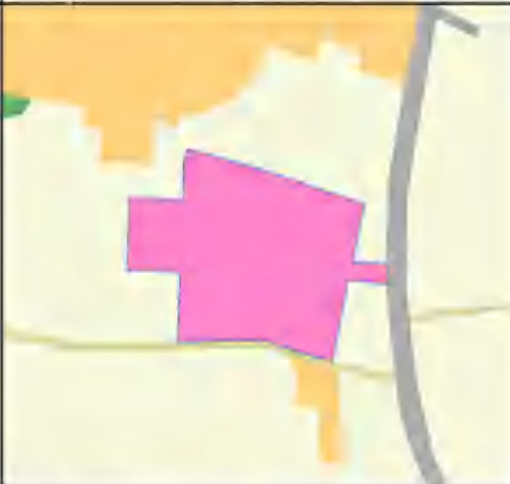
道路横断面



最新变更调查衔接图



英德市国土空间总体规划



规划说明

- (1) 用地性质和代码按照《国土空间规划调查、规划、用途管制用地分类指南》执行。控制指标依据《清远市国土空间规划管理技术规定及计算规划》确定。
- (2) 本图则中用地性质、用地面积、容积率、绿地率、建筑密度、建筑高度为强制性内容，其余为指导性内容。
- (3) 规划所确定的地块界线，可根据开发建设的具体情况对地块进行合并或细分，对地块进行合并或细分开发的，开发建设总量不变。
- (4) 本坐标系采用国家大地2000坐标系，高程系统为1985国家高程基准。

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	绿地率 (%)	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)	停车位 (个)	备注
DW-QK-01	0900	商业服务业用地	9501	FAR≤3.0	≥35	≤40	≤20	0.2车位/100m ² 建筑面积	现状闲置青坑小学改扩建作为粮食批发产业发展用途

英德市大湾镇茅塘村村庄规划（2025-2035年）

村域底线管控图

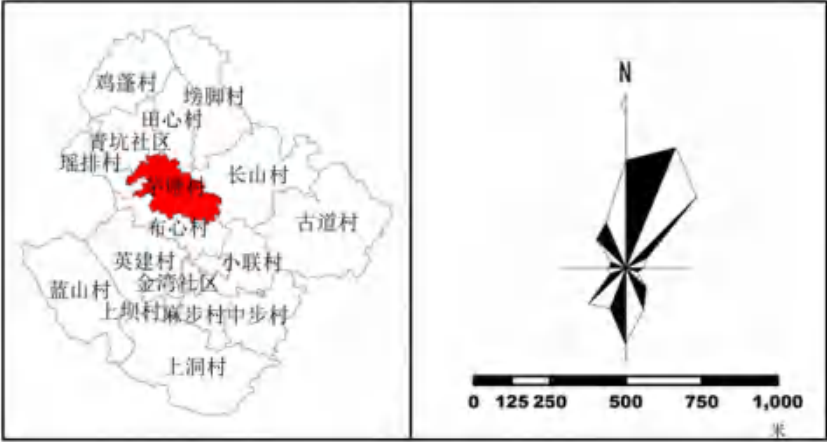
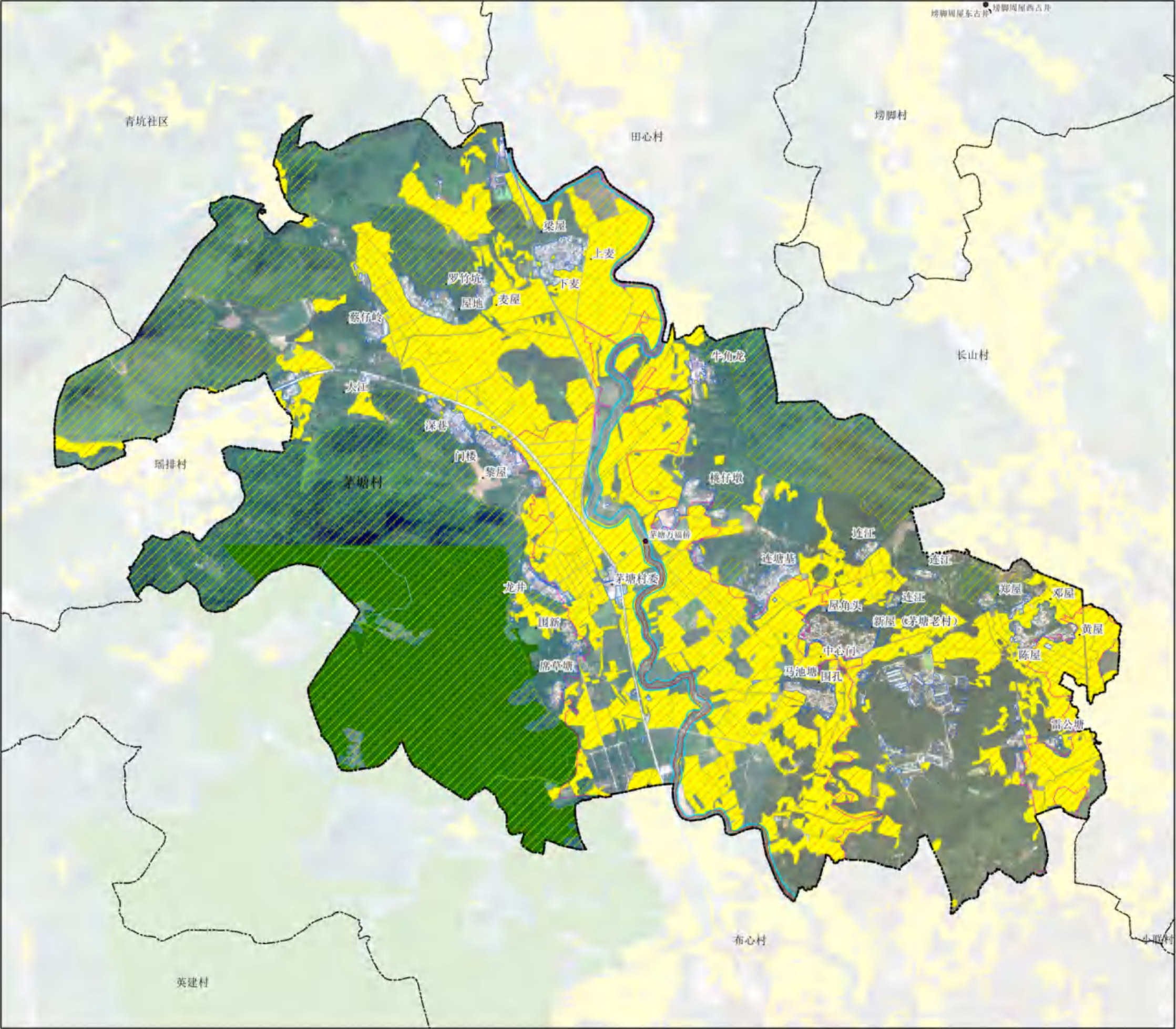


图 例

主要控制线		黄茅峡水库工程影响控制线	
	村庄建设边界		淹没线及防洪副坝线
	耕地保护目标		人口迁移线
	永久基本农田	行政区界线	
	生态保护红线		
	生态公益林		镇界
	河道管理线		村界
	水源保护区	尚未核定公布为文物 保护单位的不可移动 文物（点）	

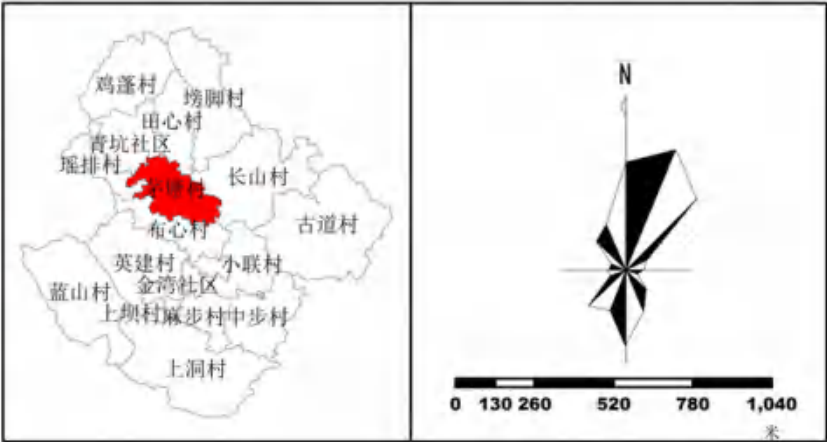
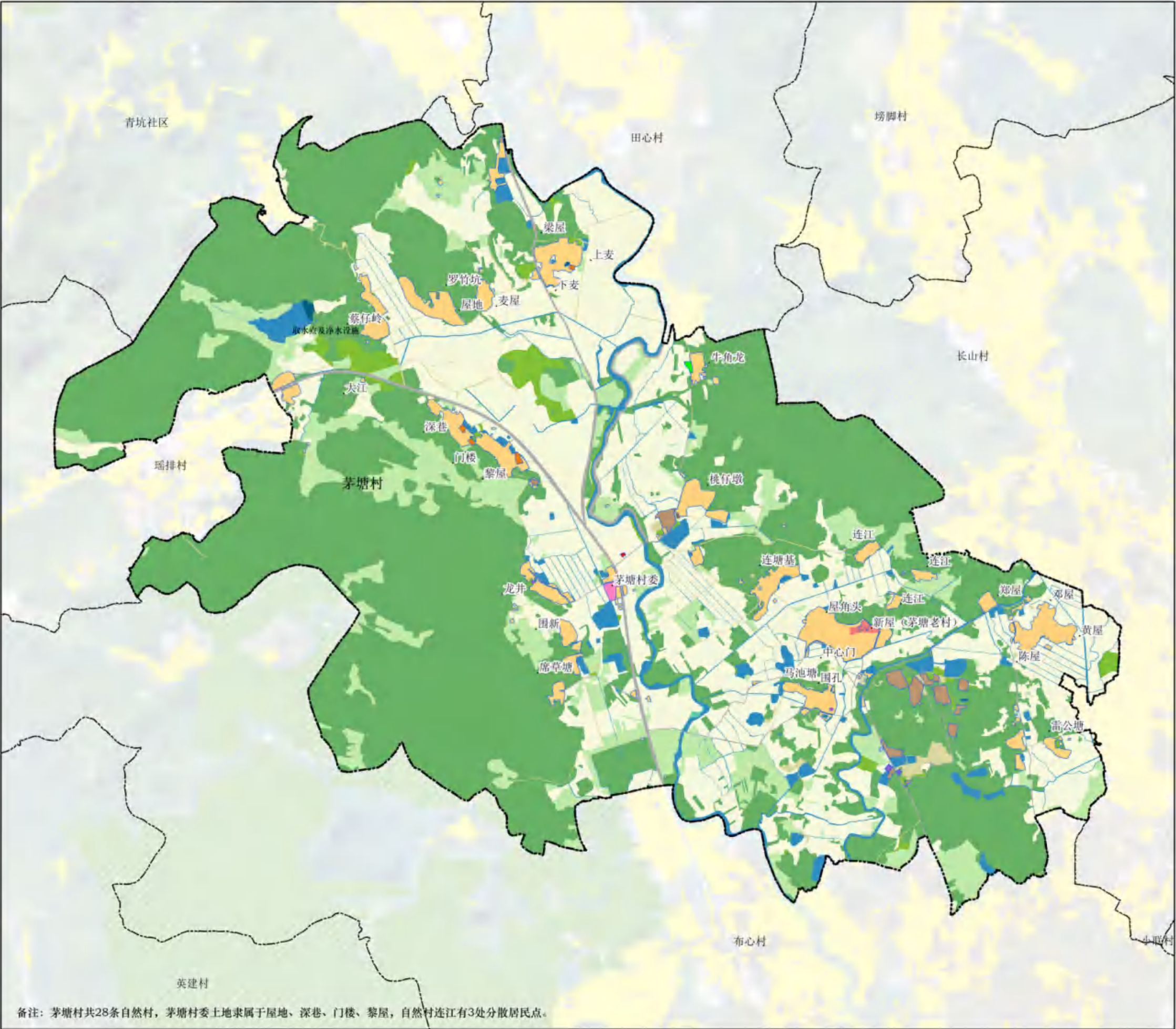
规划指标表

编号	指标	2035年	指标属性
一、空间底线			
1	耕地保有量（公顷）	以上级下发文件为准	约束性
2	永久基本农田保护面积（公顷）	465.4100	约束性
3	生态保护红线（公顷）	199.5428	约束性
4	生态公益林（公顷）	566.801	约束性
5	城镇开发边界（公顷）	—	约束性
二、空间结构与效率			
6	村庄建设用地面积（公顷）	82.6028	预期性
7	村庄居住用地面积（公顷）	72.1486	预期性
8	村庄户籍人口规模（人）	5700	预期性
三、空间品质			
9	人均村庄建设用地面积（平方米/人）	144.9172	预期性

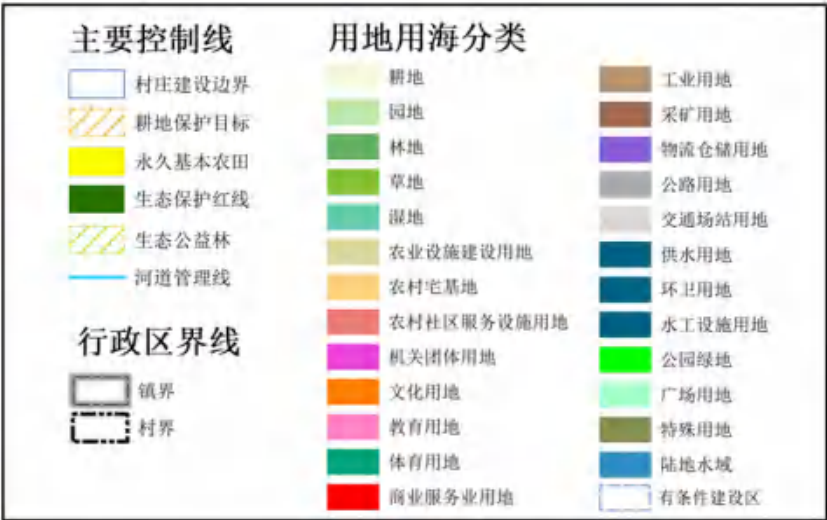
资料来源：《英德市大湾镇茅塘村村庄规划（2025-2035）》已审批备案

英德市大湾镇茅塘村村庄规划（2025-2035年）

村域用地用海规划图



图例



国土空间用地结构表

地类		规划目标年	
		面积（公顷）	比重（%）
耕地（01）		484.0438	27.68
园地（02）		164.7871	9.42
林地（03）		891.1745	50.97
草地（04）		22.2101	1.27
湿地（05）		0.2595	0.01
农业设施建设用地（06）		16.3646	0.94
城乡建设用地	城镇用地	0	0.00
	农村宅基地（0703）	72.1486	4.13
	农村社区服务设施用地	0.9111	0.05
	机关团体用地（0801）	0.0594	0.00
	文化用地（0803）	0.5798	0.03
	教育用地（0804）	0.801	0.05
	体育用地（0805）	0.0504	0.00
	商业服务业用地（0900）	0.0544	0.00
	工业用地（1001）	7.385	0.42
	采矿用地（1002）	0.0686	0.00
	物流仓储用地（1101）	0.2027	0.01
	交通场站用地（1208）	0.0414	0.00
	供水用地（1301）	0.0634	0.00
	环卫用地（1309）	0.0544	0.00
	公园绿地（1401）	0.2226	0.01
	广场用地（1403）	0.0289	0.00
	特殊用地（15）	0.1714	0.01
	公路用地（1202）	20.1976	1.16
	水工设施用地（1312）	0.6307	0.04
	陆地水域（17）	66.0482	3.78
总计		1748.5592	100.00

资料来源：《英德市大湾镇茅塘村村庄规划（2025-2035）》已审批备案

英德市大湾镇茅塘村村庄规划（2025-2035年）

村庄规划建设项目布局图

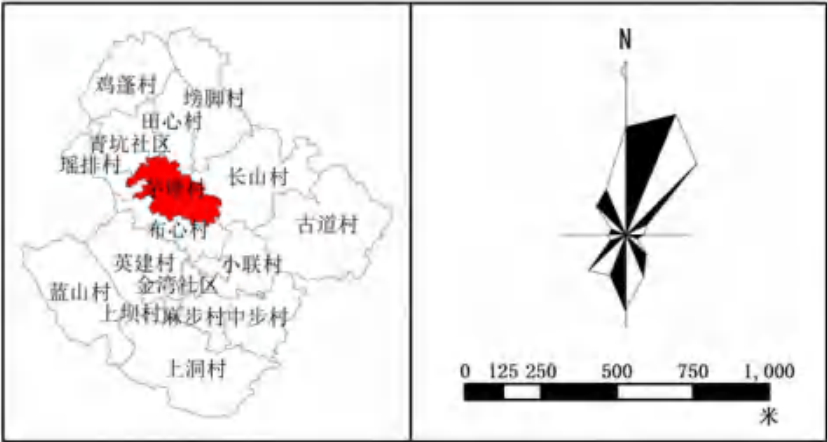
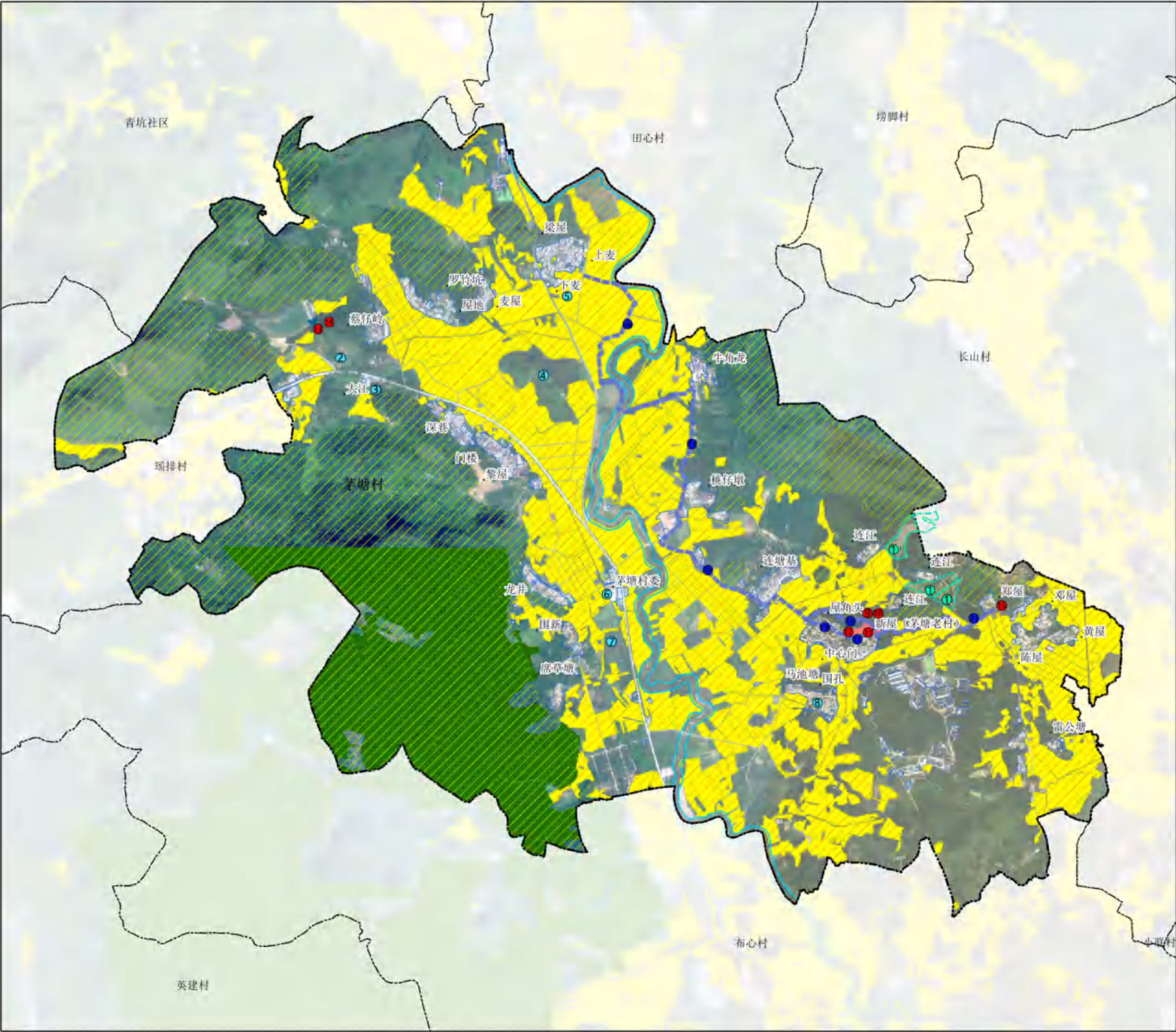


图 例

主要控制线	行政区界线	
村庄建设边界	镇界	农田整治项目
有条件建设区	村界	产业发展项目
耕地保护目标	近期建设项目	公共设施项目
永久基本农田	农村社区服务设施用地	新建或拓宽道路项目
生态保护红线	供水用地	
生态公益林	农田整治项目	
河道管理线	规划新建、拓宽道路	

村庄规划建设项目表

序号	项目类型	项目名称	空间位置	建设规模 (m²)	资金规模 (万元)	建设时序	备注
1	农田整治	大湾镇茅塘村、长山村补充耕地项目	连江	23528.38	145.58	近期	总规模8.0879公顷，位于长山村面积21507.02平方米。
2		配套商业及民宿	水库周边	10000	350	远期	建筑面积1000m²
3		森林康养	大江以南	42000	150	远期	建筑面积500m²
4		森林研学体验	屋地以南山体	30000	120	远期	建筑面积300m²
5	产业发展	农耕体验园	下麦	20000	120	远期	建筑面积300m²
6		旅游集散中心	茅塘村委	18000	570	远期	利用搬迁后闲置建筑
7		乡村康养垂钓	茅塘村委	81000	210	远期	建筑面积200m²
8		配套商业及民宿群落	马池塘、围孔	40000	100	远期	利用搬迁后闲置建筑
9		村委会	新屋	4200	600	近期 (2033以内)	
10		卫生室	新屋	300	150	近期 (2033以内)	
11		公园	新屋	1500	300	近期 (2033以内)	
12		篮球场	新屋	1000	50	近期 (2033以内)	
13	基础设施和公共服务设施建设	取水泵站	黎仔岭	1000	50	近期 (周转规模)	
14		饮用水池	黎仔岭	1000	100	近期 (周转规模)	
15		污水处理池	郑屋	12	20	近期 (2033以内)	
16		茅塘路	—	390m	156	远期	新建，道路宽度8米
17		中心门至新屋路	—	450m	180	远期	新建，道路宽度8米
18		连塘基至中心门	—	450m	54	远期	拓宽，道路宽度8米
19		连塘基至牛角龙	—	2010m	240	远期	拓宽，道路宽度8米
20		牛角龙至下麦	—	1230m	542	远期	新建道路及桥梁，道路宽度8米
21		新屋至郑屋	—	850m	340	远期	新建，道路宽度8米

资料来源：《英德市大湾镇茅塘村村庄规划（2025-2035）》已审批备案

委托单位：英德市大湾镇人民政府

英德市大湾镇茅塘村村庄规划（2025-2035年）村庄公共设施及公用设施规划图

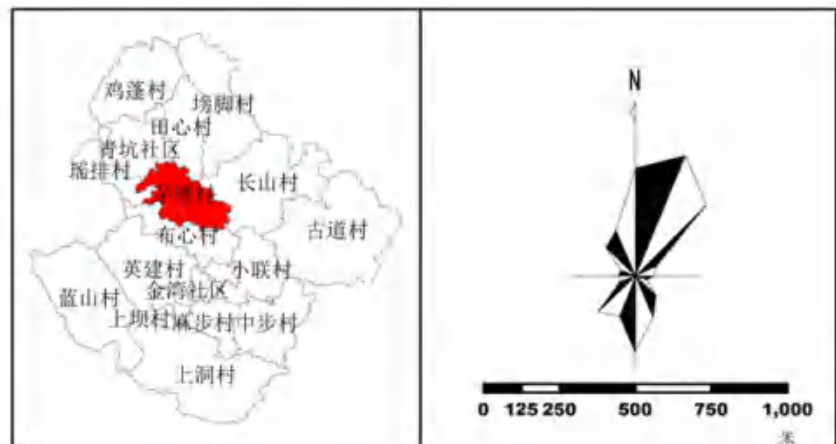
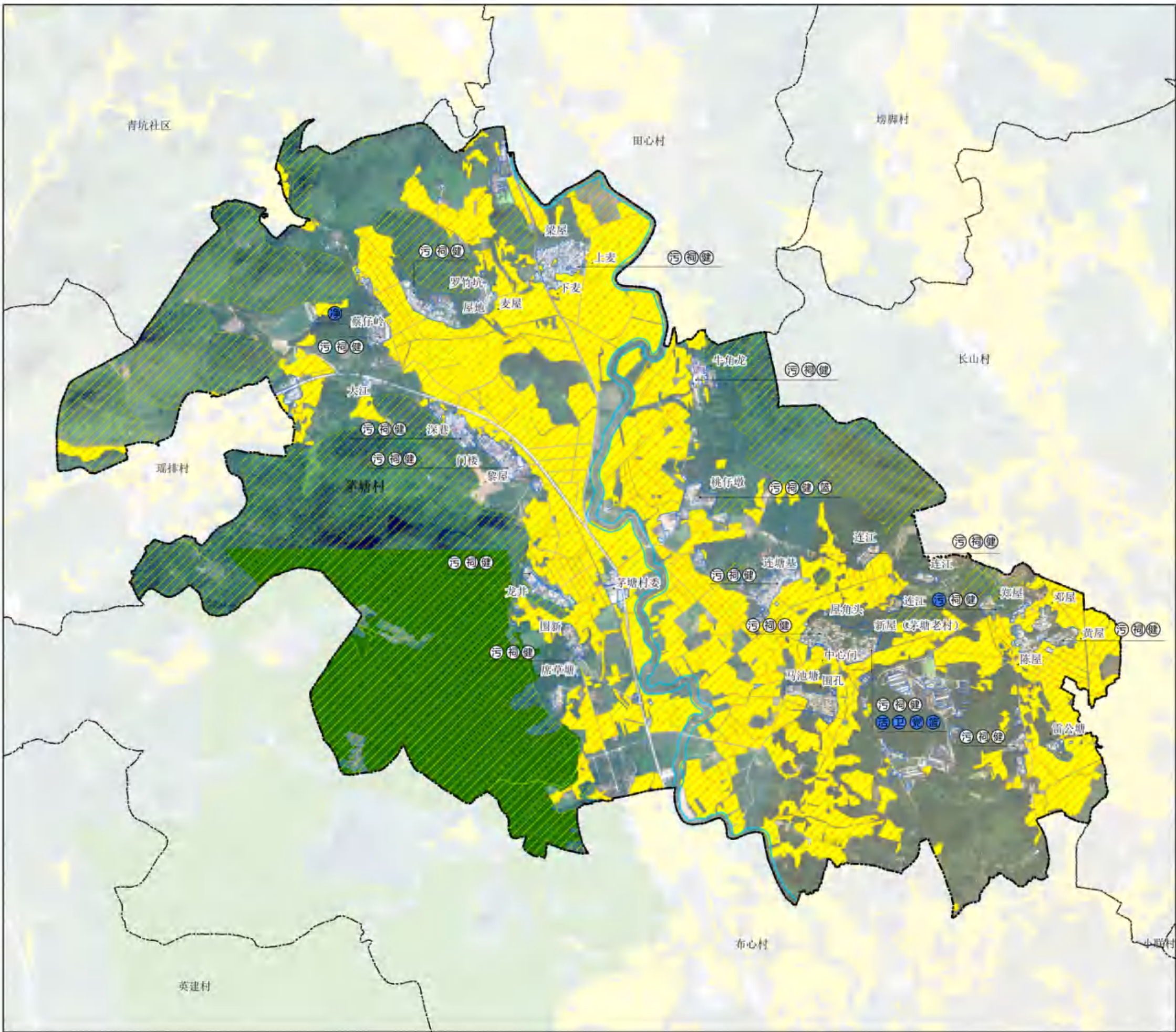


图 例



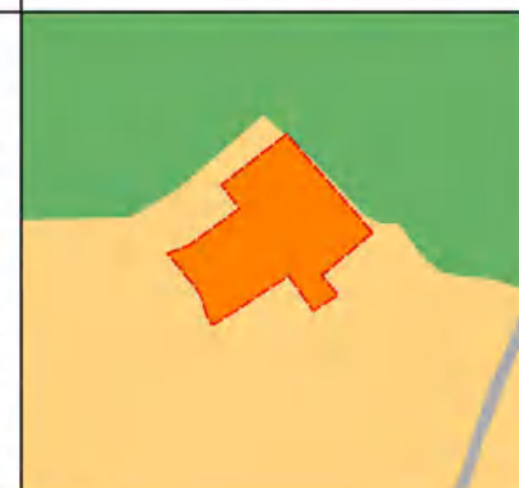
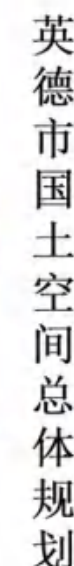
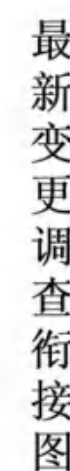
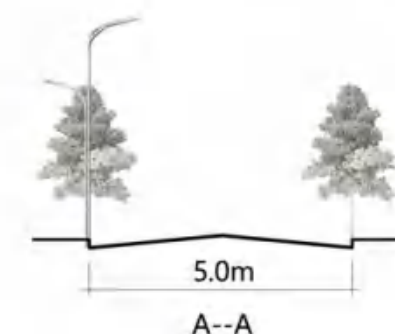
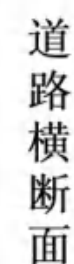
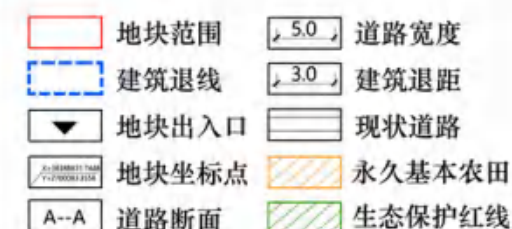
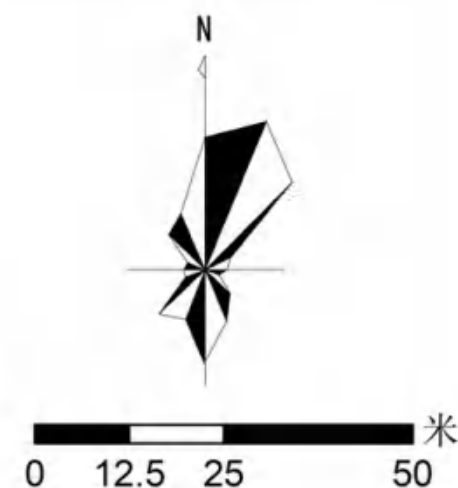
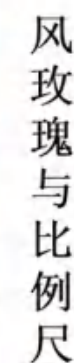
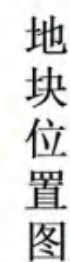
建房管制要求

村建房选址需在划定的村庄建设边界内，不得破坏生态环境古木古树、损毁历史文化遗存建筑。村民住房选址应优先存量建设用地，严格落实“一户一宅”政策，引导农村宅地集中布局。符合“一户一宅”要求，不涉及永久基本农田和保护红线、与现状农村居民点相邻连片、不涉及地质灾害点、河湖管理范围和洪涝灾害风险控制线情形的，以城镇批次方式报批且单个图斑面积400平方米以下，可以按照符合规划办理用地审批手续。新建宅基地占地不得超过150平方米，房屋总层数应当控制在3层半及以下；房屋首层层高应当控制2米以下，二层及以上每层层高控制3.3米以下；单栋房屋建面总面积控制在500平方米以下（不含500平方米）。农村集体建多层农民公寓的，由市自然资源部门另行审批。

公共服务设施和基础设施布局指引

公共服务设施选址必须在村庄建设边界内，与当地经济社会发展水平相适应，优先利用村庄内部闲置地，并合理配置。应以保障民生，尊重村民诉求，统筹布局，节约集约用地；应以人口规模和服务半径为依据，考虑不同公共服务设施的特点进行布局；应考虑区域内公共服务设施共建共享的兼容性，在条件允许的前提下，尽可能利用闲置的既有建筑进行改造，建设公共服务设施。

DW-MT-01 地块图则

规划说明

- (1) 用地性质和代码按照《国土空间规划调查、规划、用途管制用地用海分类指南》执行。控制指标依据《清远市国土空间规划管理技术规定及计算规则》确定。
- (2) 本图则中用地性质、用地面积、容积率、绿地率、建筑密度、建筑高度为强制性内容,其余为指导性内容。
- (3) 规划所确定的地块界线,可根据开发建设的具体情况对地块进行合并或细分。对地块进行合并或细分开发的,开发建设总量不变。
- (4) 本坐标系采用国家大地2000坐标系,高程系统为1985国家高程基准。