

村庄规划管制规则

一、 村庄发展目标

云星村为城郊融合类村庄，重点优化生态、农业、建设空间，以人居环境整治为根本，以发展生态农旅产业为重点，将云星村打造成为以生态旅游和特色农业体验相结合的乡村旅游产业振兴示范村。

二、 生态空间保护

(1) 本村内已划入生态保护红线 386.17 公顷，生态保护红线内严格禁止开发性、生产性建设活动，在符合现行法律法规前提下，除国家重大战略项目外，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动。

(2) 保护村内生态林地、湿地、山体、水域等其他生态功能用地，按照“慎砍树、禁挖山、不填湖”的要求，严格控制各类开发活动占用、破坏，未经批准不得进行破坏生态景观、污染环境的开发建设活动。

(3) 沿海区域开发建设活动按照上级部门划定海岸建筑退缩线及相关管控要求严格执行。

三、 农业空间保护

(1) 本村规划耕地保有量 28.44 公顷，不得随意占用耕地；确需占用的，应提出申请，经村委会审查同意出具书面意见后，按程序办理相关用地报批手续。

(2) 未经批准，不得在园地、商品林及其他农用地进行非农建设活动，不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动。

(3) 本村内规划农业设施建设用地面积为 6.51 公顷，应按规定要求兴建设施和使用土地，不得擅自或变相将农业设施建设用地用于其他非农建设。

四、 建设空间管制

村域范围内城乡建设用地规模总量在不突破上级国土空间总体规划城乡建设用地规模的前提下，根据村庄发展目标对村域范围内用地进行统筹布局，重点用于农村村民住宅、农村公共基础设施和乡村文旅设施建设及发展农村新产业新业态。建设用地具体规划控制指标按照《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》与南澳县本地相关管理技术规定执行。

1. 居住用地

农村宅基地规划建设要求按照《汕头市南澳岛规划建设管理办法》执行。

(1) 本村严格执行“一户一宅”政策，为促进人口集聚、节约集约用地，鼓励村民在闲置宅基地新建、翻建农房。鼓励云星村探索由农村集体经济组织或者村（居）民委员会组织在成片分布的宅基地建设农民集中式住宅。

(2) 新建、改建、扩建村民住宅的，建筑层数应当不大于4层，建筑高度应当不大于14米；其中首层层高不大于4.5米，其他层高不大于3.5米。

(3) 建筑屋面坡度小于或者等于45度的，其建筑高度为室外自然地坪至檐口顶高度加上檐口挑出宽度；屋面坡度大于45度的，其建筑高度为室外自然地坪至屋脊顶高度。

2. 公共服务设施和基础设施

(1) 规划公共管理与公共服务设施用地3.53公顷，主要用于云澳镇人民政府、云澳镇中心小学、云澳镇体育综合体、云澳镇综合养老服务中心等设施建设。

(2) 规划道路交通运输用地16.79公顷，其中公路用地13.13公顷，不得占用道路交通用地建房，在村内主要道路两侧建房应满足退让要求。

(3) 规划公用设施用地 5.68 公顷，主要用于云澳水厂、液化石油气储配站、垃圾转运站等设施，垃圾转运站与相邻建筑间距不小于 10 米。

(4) 规划绿地与开敞空间用地 0.59 公顷，主要用于公园等设施建设。

(5) 不得在规划的农村公路建筑控制区范围、相关安全敏感设施防护范围，以及自然灾害易发地区内新建、扩建建筑物和地面构筑物。

3. 集体经营性建设用地

集体经营性建设用地包括商业服务业用地等产业用地，主要用于建设乡村文旅项目，各用地的建设规模按项目实际建设用地落实，总量上不超过上级下达。

五、 历史文化保护

不允许擅自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，应在有关部门指导下进行。禁止在历史文化保护线范围内进行破坏历史风貌的建设行为。

六、 村庄安全和防灾减灾

1.地质灾害防治

(1) 村民的宅基地选址和农房建设须避开自然灾害易发地区和存在高陡边坡及不稳定边坡的区域，须增强农村村庄建设抗震防灾减灾能力，确保农民建房质量。

(2) 个别地区确需削坡建房的参照《广东省削坡建房综合防治指引(试行)》执行。

(3) 严禁诱发地质灾害的削坡建房。符合削坡建房条件的，应在边坡整治的基础上，通过砌筑挡土墙、锚杆构格等工程治理手段消除安全隐患。

2.防潮防洪

(1) 结合南澳县滨海地区相关规划，制定防灾减灾应对措施，提升对风暴潮、灾害性海浪等海洋灾害的抵御能力。

(2) 村庄防洪标准应不低于其所处江河流域的防洪标准。

(3) 洪泛区和蓄滞洪区的土地利用、开发必须符合国家有关法规、标准的要求。

3.消防和其他

(1) 村庄建筑的间距和通道的设置应符合村庄消防安全的要求，不得少于4米；道路为消防通道，不准长期堆放阻碍交通的杂物。

(2) 学校、广场等为防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。