

村庄规划管制规则

一、 村庄发展目标

茗园村为集聚提升类村庄，重点优化生态、农业、建设空间，以人居环境整治为根本，以发展休闲旅游、海鲜餐饮等服务业为重点，将茗园村打造成为生态宜居、特色旅游的美丽乡村。

二、 生态空间保护

(1) 本村内已划入生态保护红线 115.04 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) 本村内已划定永久基本农田 11.95 公顷，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。

(2) 本村规划耕地保有量 23.15 公顷，不得随意占用耕地；确实占用的，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。

(3) 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。

(4) 本村内规划农业设施建设用地面积为 3.77 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，重点用于农村农民住宅、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《汕头经济特区农村村民住宅建设管理办法》执行。

(1) 本村严格执行“一户一宅”政策，新建宅基地户均用地面积不得超过 120 平方米。为促进人口集聚、节约集约用地，鼓励村民在上述规划发展村庄的内新建、翻建农房，优先利用村内空闲地、闲置宅基地和其他现状建设用地。

(2) 一类农村宅基地（村民自建房），建筑层数不超过 6 层，建筑层高首层不大于 4.5 米，其他层高不大于 3.5 米，并应符合村庄整体景观风貌控制要求。村民自建房应依法办理宅基地审批和建房规划许可手续。

(3) 二类农村宅基地（农民公寓），容积率不大于 4.5，建筑密度不大于 40%，绿地率按照《汕头经济特区城市绿化条例》规定的标准执行，停车率不小于 12%，并依法办理相关审批手续。

(4) 规划农村社区服务设施用地 0.41 公顷，主要用于现状村委会、老人服务中心等设施建设。

2. 公共服务设施和基础设施

(1) 规划公共服务设施用地 0.99 公顷，主要用于体育公园设施建设。

(2) 规划道路交通用地 9.85 公顷，其中公路用地 4.63 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) 规划市政公用设施用地 1.11 公顷，主要用于防洪堤等设施用地。

(4) 规划绿地与开敞空间用地 1.84 公顷，主要用于公园、广场等设施建设。

(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，主要用于建设海鲜园、露营公园等项目，各用地的建设规模按项目实际建设用地落实，总量不超过上级下达。

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。