

新作塘村村庄规划管制规划

一、生态保护修复

（一）生态保护修复的基本原则

生态用地的管制规则为：严格按照《中华人民共和国水法》、《中华人民共和国水土保持法》、《中华人民共和国森林法》、《中华人民共和国文物保护法》和《中华人民共和国环境保护法》等有关法规对本区进行管理，严禁占用区内土地进行破坏景观资源、污染环境的生产建设活动；杜绝发生破坏野生珍稀动植物与污染环境现象，保护好本区的森林、动物以及生态环境。

二、农用地管制规则

（一）耕地保护

（1）耕地保护的管制原则

- 1) 严格控制建设占用耕地；
- 2) 在确保耕地肥力、灌溉条件、耕作层等生产条件不被破坏的前提下，选择其他具有更高经济与生态服务功能价值的土地利用方式与类型；
- 3) 大力发展高附加值的特色农业、生态农业、都市农业、观光休闲农业、设施农业和外向型农业，重点是规划建设好生态农业园区和农产品加工物流区，实现社会、经济、生态复合效益；
- 4) 耕地布局与村庄生态优化紧密结合，将耕地作为重要的生态区；

- 5) 探索和逐步建立财政转移支付等耕地保护配套机制。
- 6) 保护高产优质、集中连片的耕地，保护农产品生产基地及具有较高经济价值的耕地，严禁占用优质耕地；
- 7) 保护村镇组团隔离带作用的耕地，以防止村镇无序扩张，有助于良好的村庄空间结构的形成；
- 8) 坚决制止耕地闲置、抛荒，全面清理占而未用、具备耕种条件的耕地，组织镇(街)、村、户及时复耕，并由土地征用单位支付复耕费用。规划期内，安排为各项建设占用的耕地，在进行合法建设之前，严禁撂荒和改变用途。严格执行耕地占补平衡的法定制度，土地整理复垦开发补充的耕地应及时得到有效保护和利用与发展；
- 9) 积极推进土地开发整理复垦，增加有效耕地面积，坚持建设占用耕地“占一补一、占优补优”原则，确保耕地数量和质量占补平衡。

(二) 永久基本农田管制原则

(1) 永久基本农田管制原则

- 1) 规划期内新作塘村保有永久基本农田 104.3132 公顷，位于村域中部
- 2) 确保永久基本农田数量，严禁违法改变或占用永久基本农田，确保永久基本农田数量不减少；
- 3) 采取有效措施，切实提高永久基本农田质量，提高永久基本农田产力；
- 4) 严禁违法占用永久基本农田，严格执行《土地管理法》和《基本

农田保护条例》的有关规定；

5) 不得擅自改变永久基本农田用途，农业结构调整应在种植业范围进行。

(三) 其他农业用地管制规则

(1) 林地管制规则

- 1) 根据用材林的消耗量低于生长量的原则，严格控制森林年采伐量；
- 2) 封山育林区的林木在封禁期内严禁采伐；
- 3) 森林、林木、林地使用权可以依法转让，但不得将林地改为非林地，不得在林地内修建永久性建筑；

(2) 园地管制规则

- 1) 农业产业布局引导新建园地向条件适宜的丘陵、台地和荒坡地集中分布、集约发展；
- 2) 按照自然区划与果树发展规划，在荒山、坡地等空隙地栽植果树；
- 3) 禁止在果园内采石、采土、放牧和修建永久性住宅。

(3) 草地管制规则

- 1) 凡是农户种植的牧草地均由农户自行管理和使用，其所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯；
- 2) 对草地要加强管理，合理经营，搞好牧草的青贮和加工，使种草和养畜协调发展，畜草配套，提高草地经济效益；
- 3) 不得过度利用草地，防止草地退化。

(4) 其他农用地管制规则

- 1) 禁止向坑塘、水渠排放、倾倒工业废渣、城镇垃圾、人畜粪便、化粪池清理物和其他废弃物；
- 2) 严禁随意扩大设施农用地范围；
- 3) 限制设施农用地转为建设用地，对于非农建设占用设施农业用地的，依法办理农用地专用手续。

三、历史文化遗产与保护

(一) 历史文化保护原则

- (1) 建设工程选址应当尽可能避开不可移动文物；
- (2) 文物保护单位的保护范围内不得进行其他建设工程或爆破、钻探、挖掘等作业。但是，因特殊情况需要再文物保护单位的保护范围内进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业的，必须保证文物保护单位的安全，并经核实公布该文物保护单位的人民政府批准，在批准前应当征得上一级人民政府文物行政部门的同意；
- (3) 保护村庄风水塘、古树、牌坊等节点，禁止故意破坏古树、破坏风水塘环境卫生、破坏牌坊、门楼等行为；鼓励对风水塘进行清淤、美化绿化，对古榕树设立保护标志，并可结合周边环境特点增设休闲设施，打造古树公园/广场；
- (4) 禁止对村庄周边山体开挖采石，保持视线廊道的通透；
- (5) 保护修缮村庄历史风貌建筑，包括建筑的院落空间组合、建筑高度、建筑材料、建筑色彩和建筑装饰等内容，修复宜“修旧如旧”。

四、产业和建设空间安排

（一）城镇用地

（1）城镇用地管制规则

- 1) 鼓励各类建设项目充分利用村庄的闲散地、非耕地或劣质耕地，鼓励城镇旧城改造；
- 2) 在城镇用地内建临时建筑，必须经建设行政主管部门批准。临时建筑必须在批准的使用期限内拆除；
- 3) 限制区内低效利用土地的行为；限制不符合城镇规划的项目进入区内建设；

（二）村庄建设用地

规划期内新作塘村划定村庄建设边界 64 公顷，位于村域中部。

（1）宅基地管制规则

- 1) 规划宅基地 21.33 公顷，规定新申请的宅基地每户不得超过 120 平方米，优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地，严格执行“一户一宅”政策及国家、省、市宅基地等相关办法；
- 2) 村民自建房不准未批先建和违章搭建。新建房屋规模为 12m*10m 或者 10m*8m、高度不得超过 10.2m、房屋主朝向间距不小于 4m、次朝向间距不小于 3m，建筑之间应留有大于 6m 的最低防火间距，使村庄农房建筑面貌更规整；
- 3) 新增住宅建议采用统建方式，以村集体为单位申请村民住宅建设用地，统一规划、集中建设。新建住宅形式主要采用多户联建的联排

式住宅，将本地民居建筑特色与现代建筑相融合；

4) 积极推进废弃宅基地的复垦开发工作，鼓励通过土地整理，将人均用地面积过大的村镇建设用地调整为耕地或其它农用地。

(2) 经营性建设用地管制规则

1) 村内土地主要用于村庄经营性建设用地，如商业用地、工业用地、仓储用地；

2) 村内土地应当优先利用现有建设用地、闲置地和废弃地，确需扩大的，应当首先利用未利用地、非耕地或者劣质耕地；

3) 村内土地在批准改变用途以前，应当按原用途使用，不得荒芜；废弃撂荒土地，是耕地的必须及时恢复耕种；

4) 保护和改善村庄生态环境，禁止建设占用规划确定的永久性绿地、菜地和永久基本农田。

(3) 公共服务设施用地管制规则

1) 公共服务设施规划主要是为了满足本村居民基本的物质和精神生活方面的需求，规划建设时应与本村居住建筑配套建设；

2) 规划建设时应符合《城市居住区规划设计规范》的规定；

3) 村内土地应当优先利用现有建设用地、闲置地和废弃地；

4) 村内土地在批准改变用途以前，应当按原用途使用，不得荒芜；废弃撂荒土地，是耕地的必须及时恢复耕种；

(4) 基础设施用地管制规则

- 1) 基础设施建设必须坚持先勘察、后设计、再施工的原则，严格把控每一环节，保证安全的基础上确保村庄正常运转；
- 2) 严禁以基础设施用地名义，私建民房、住宅，严格按照基础设施用地办理相关用地手续。

五、村庄安全和防灾减灾

(1) 村民的宅基地建设需与高铁线路和高速公路线路保持应有的安全距离，避免对区域交通线路的影响。

(2) 村庄建筑的规划间距和通道的设置应符合村庄防灾的要求，村道两旁房屋建设要按照路宽要求退建；道路为消防通道，不准堆放谷物晾晒。

(3) 每个自然村应规划 1 处应急避难场所，利用村庄公共广场兼用；除此之外，各居住片区、利用街头绿地、宗祠公厅前的广场等相对宽敞广阔的公共活动空间可用于疏散避难，任何人不得占用防灾避险场所。