**村庄规划管制规则**

**一、耕地和永久基本农田保护**

（1）本村内已划定永久基本农田213.23公顷，主要集中在村庄中部，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。

（2）本村耕地保有量233.05公顷，建设活动不得随意占用耕地；确需占用的，应按照《土地管理法》等规定办理占用审批手续。

（3）未经批准，不得在非建设用地内进行非农业建设活动，不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动。

（4）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。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；

（5）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、生态保护**

（1）本村内已划入生态保护红线462.67公顷，主要包括响水潭森林公园，禁止在生态保护红线范围内从事不符合国家和省规定的建设活动。

（2）保护村内生态林、水域、自然保留地等生态用地，不得进行破坏生态景观、污染环境的开发建设活动，做到慎砍树、禁挖山、不填湖。

**三、历史文化传承与保护**

（1）保护村内祠堂、古树、古建筑等，除必要的维护修缮外，避免进行影响历史风貌的各类建设行为。

（2）新建农房应强调当地乡土文化，以岭南建筑主要色彩为主，注意与周边环境的颜色协调，兼顾和谐与特色。

**四、生活空间管制**

本村内村庄建设用地规模为63.70公顷。

1.产业发展空间

（1）经营性建设用地 : 工业用途容积率≥2.0，建筑密度≥35%，绿地率≤30%。物流仓储用途容积率≥1.5，建筑密度≥30%，绿地率≥20%。

（2）经营性建设用地调整应经村民小组确认，由村委会审查同意，逐级报村庄规划原审批机关批准。

2.农村住房

（1）本村内划定宅基地48.85公顷，规划新申请的宅基地，每户建筑基地面积控制在120平方米以内，应在划定的宅基地建设范围内，且优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地。

（2）村民建房建筑层数不超过4层，建筑层高首层不超过3.8米，中间层3.2米，顶层3.6米，建筑高度不得超过20米。新建筑设计应充分考虑新旧建筑的结合，使新建建筑在材料、尺度、色彩上与村庄整体景观风貌相吻合。

3.基础设施与公共服务设施

（1）不得占用交通用地建房。

（2）村内供水由恩平市自来水厂提供，污水处理设施包括生活污水处理池、污水管网。村民生活污水由污水管道收集集中到各小组污水处理设施处理。

（3）垃圾收集点、公测、污水处理设施等基础设施用地及文化活动室、卫生室、教育等公共服务设施用地，村民不得随意占用。

**五、村民安全和防灾减灾**

（1）村民得宅基地选址和农房建设必须避开自然灾害易发地区。

（2）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；道路为消防通道，不准长期堆放阻碍交通的杂物。

（3）学校、广场等为防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。