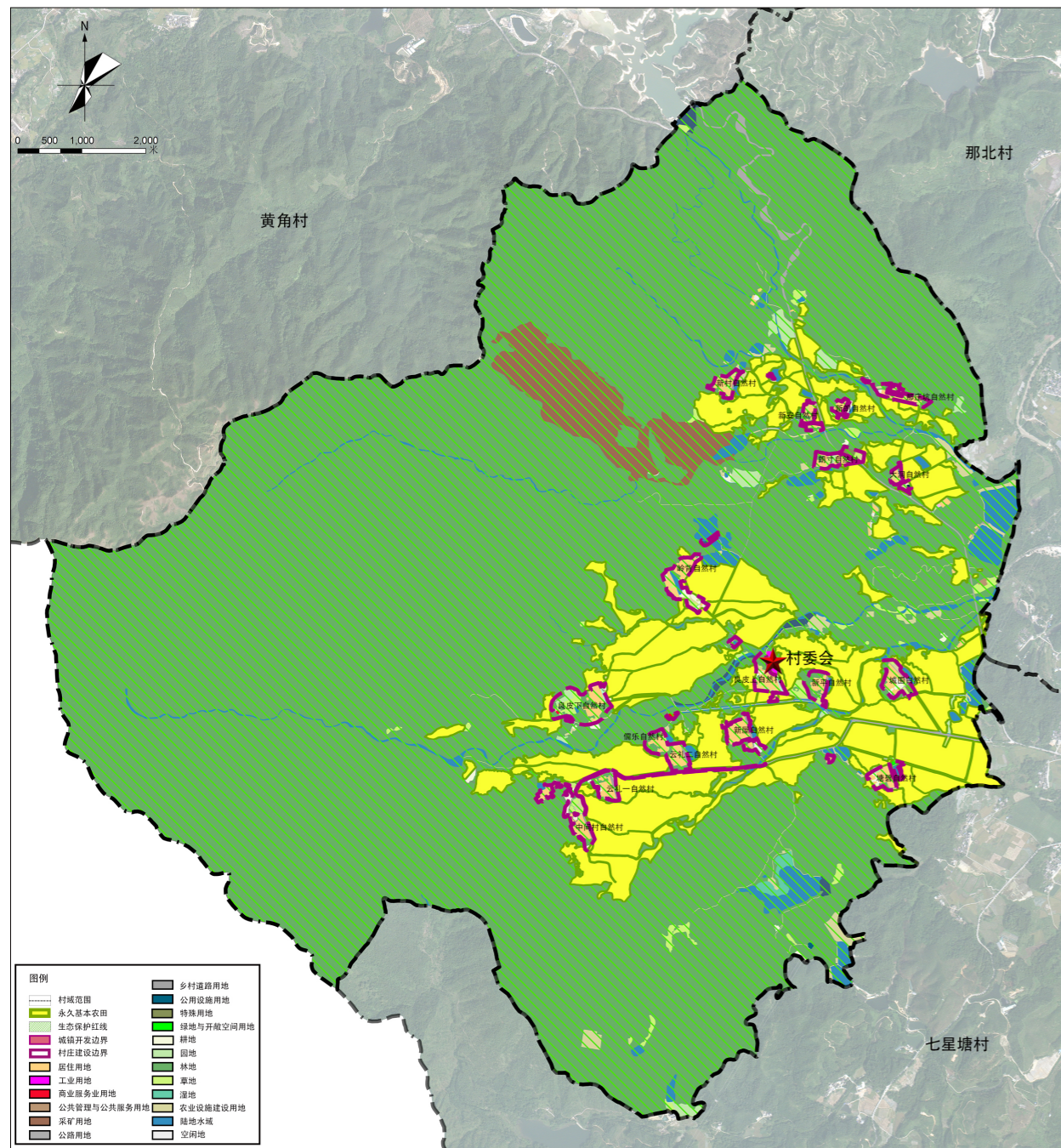


《恩平市那吉镇那西村村庄规划优化提升（2023-2035年）》公示草案

一图：村庄规划总图



一规则：村庄管制规则

一、生态保护

- 本村内涉及生态保护红线1521.2316公顷。
- 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、污染环境开发建设活动，做到慎砍树、禁挖山、不填湖。

二、耕地和永久基本农田保护

- 本村内已划定永久基本农田218.4886公顷（新增水田0.0752公顷），主要集中在村域中部、村庄周边，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。
- 本村耕地保护目标222.0381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。
- 未经批准，不得在非建设用地上进行非农建设活动，不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动。
- 本村内现状设施农用地面积为9.1874公顷，应按规定要求兴建设施和使用土地，不得擅自或变相将设施农用地用于其他非农建设，并采取措施防止对土壤耕作层破坏和污染。

三、历史文化遗产与保护

- 保留历史悠久的云礼石头村、村内2座古建筑（黎忠球石屋、石头村门楼）。
- 保留村内三级保护古树-二色波罗蜜，由那西村村委会日常管理养护。

四、村庄安全和防灾减灾

- 村民的宅基地选址和农房建设须避开自然灾害易发地区。
- 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。
- 学校、广场等为防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

五、生活空间管制

本村内规划村庄建设用地规模为20.0413公顷。

1. 产业发展空间

- 经营性建设用地管理体现公平、公正、公开原则，建筑应符合详细规划要求规定，容积率不超过2.5，建筑密度需控制在50%以下，建筑高度不超过18.5米，绿地率大于30%。

- 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

- 新申请的宅基地，每户建筑基底面积控制在120平方米以内，建房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。
- 村民建房应遵循“三统一”，包括外观风格、外墙色彩以及规划设计，建筑层数不超过5层，建筑高度不大于18米，应体现岭南文化特色，统一采用五邑风格，符合村庄整体景观风貌控制性要求。

3. 基础设施和公共服务设施

- 不得占用交通用地建房，在村内主要道路两侧建房应退后2米。
- 村内供水由山上蓄水池和镇自来水两种方式，污水处理设施包括现状云礼一、云礼二、良皮下、城围自然村4处污水处理池，房屋排水接口需向村民小组确认后再进行建设。
- 垃圾收集点、公厕、污水处理设施等基础设施用地及综合服务站、基层综合性文化服务中心、卫生室和教育等公共服务设施用地主要包括那西村党群服务中心、那西村文化室、那西村卫生室等，村民不得随意占用。

六、其他管制规则

- 河道管理范围线
在河道管理范围线内，应严格遵循《广东省河道管理条例》（2019修订版）。原则上在河道管理范围线内禁止建设房屋、修建围堤、在行洪河道内种植阻碍行洪的林木和高秆作物、设置拦河渔具等活动行为。村级河长负责组织制定村规民约等，引导村民自觉维护河道安全。

- 村庄建设边界线

本村内划定村庄建设边界面积为35.0066公顷，规划村庄建设用地规模为20.0413公顷。原则上村庄内各类开发建设活动应在村庄建设边界线内进行，村庄建设边界范围线外安排少量建设用地，应使用严格的开发建设管控。位于村庄建设边界线外的现状零散的建设用地，可通过土地整治等方式逐渐向村庄建设边界内集中。

村庄建设范围线内占用一般耕地进行各类开发建设活动，应落实耕地“占补平衡”。禁止随意占用基本农田进行农村建房等基本建设活动。

规划指标表				
指标	规划基期年	规划目标年	变化量	属性
永久基本农田保护面积(公顷)	218.4161	218.4886	0.0725	约束性
生态保护红线面积(公顷)	1521.2316	1521.2316	0	约束性
湿地面积(公顷)	1.8066	1.8066	0	约束性
建设用地总规模(公顷)	72.4046	72.4285	0.0239	约束性
城乡建设用地规模(公顷)	23.4224	23.8381	0.4157	约束性
村庄建设用地规模(公顷)	23.4224	23.8381	0.4157	约束性
村庄居住用地规模(公顷)	16.3223	16.2749	-0.0474	预期性
户籍人口数量(人)	2697	2726	29	预期性
人均村庄建设用地(m ² /人)	86.85	87.45	0.60	预期性
新增宅基地户均面积(m ² /户)	—	120.00	—	约束性

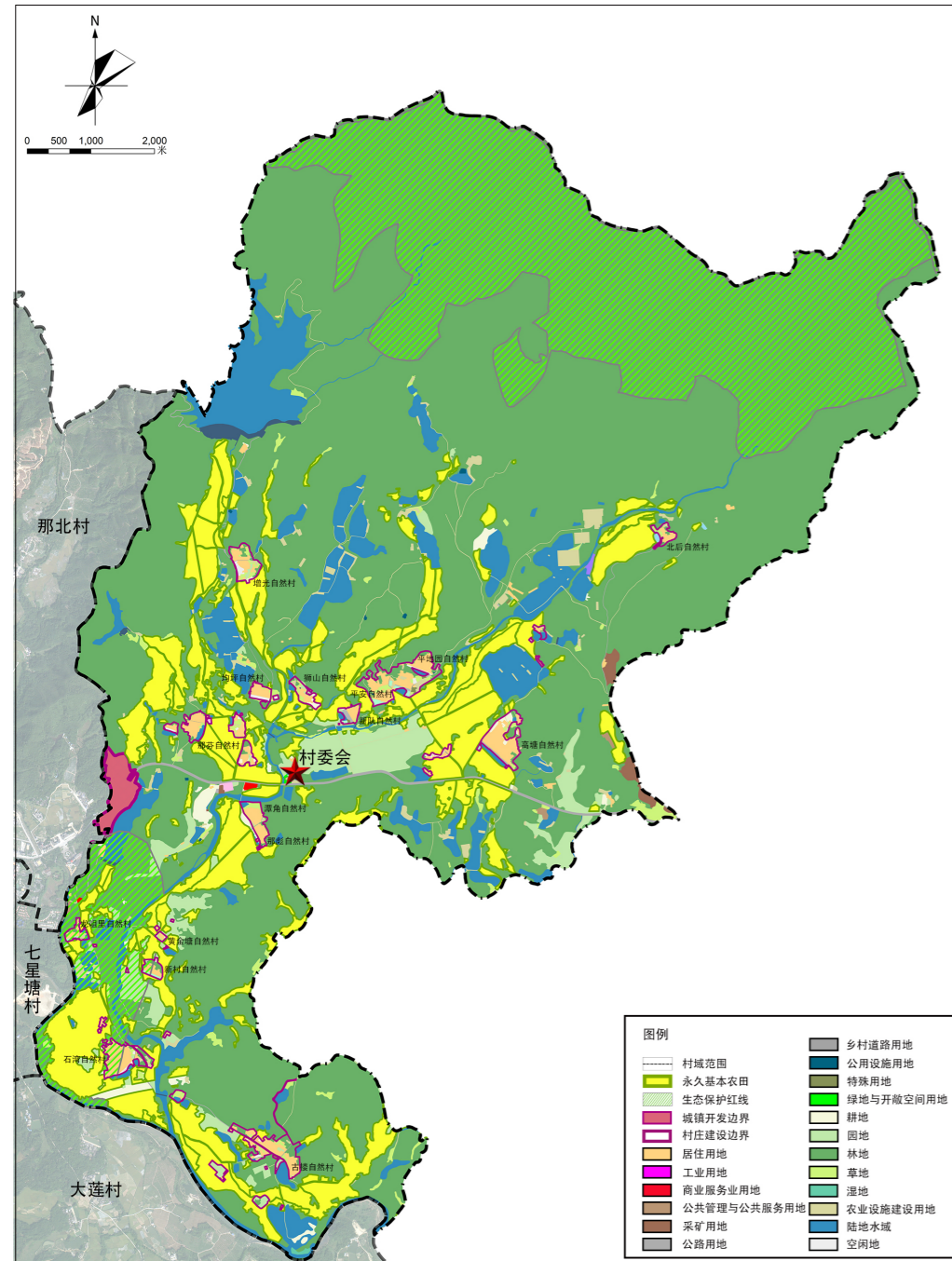
村域国土空间用途结构调整表							
单位:公顷							
地类	规划基期年	规划目标年		规划期内	增减		
		面积	比重			面积	比重
农用地	耕地	223.6727	12.74%	223.7452	12.74%	0.0725	
	园地	6.5538	0.37%	6.5538	0.37%	0.0000	
	林地	1375.4778	78.34%	1375.3001	78.33%	-0.1778	
	草地	9.8271	0.56%	9.8070	0.56%	-0.0201	
	湿地	1.8066	0.10%	1.8066	0.10%	0.0000	
	农业设施建设用地	15.9763	0.91%	15.9979	0.91%	0.0216	
合计	1633.3143	93.02%	1633.2106	93.02%	-0.1037		
建设用地	城乡建设用地	居住用地	16.3223	0.93%	16.2749	0.93%	-0.0474
		公共管理与公共服务用地	0.6657	0.04%	0.6657	0.04%	0
		商业服务业用地	0.2092	0.01%	0.2409	0.01%	0.0316
		工业用地	0.1428	0.01%	0.1428	0.01%	0
		乡村道路用地	1.7230	0.10%	1.7342	0.10%	0.0112
		公用设施用地	3.6296	0.21%	3.6568	0.21%	0
	绿地与开敞空间用地	0	0	0.5042	0.03%	0.5042	
	空闲地	0.7298	0.04%	0.6187	0.04%	-0.1111	
	区域基础设施用地	公路用地	8.4530	0.48%	8.4530	0.48%	0
		特殊用地	1.1574	0.07%	0.7655	0.04%	-0.3919
其他建设用地	采矿用地	39.3718	2.24%	39.3718	2.24%	0	
	合计	72.4046	4.12%	72.4285	4.13%	0.0239	
未利用地	陆地水域	河流水面	11.5094	0.66%	11.5094	0.66%	0.0000
		水库水面	4.6943	0.27%	4.6943	0.27%	0.0000
		沟渠	9.3656	0.53%	9.3656	0.53%	0.0000
		坑塘水面	24.5201	1.40%	24.6000	1.40%	0.0798
		合计	50.0894	2.85%	50.1692	2.86%	0.0798
合计	1755.8083	100.00%	1755.8083	100.00%	0		

一表：近期建设项目表

序号	项目类型	项目名称	空间位置	用地面积	面积单位	建筑面积	备注
1	农田整治	耕地复垦	云礼一、新平、塘碧自然村	876.00	平方米	-	-
2	产业发展	云礼石头村旅游风景区	云礼石头村	-	-	-	以森林小镇为主题大背景，将石头、云礼文化作为特色发展基调，进一步整合周边良皮石头古村、牛塘山森林公园等丰富资源，重点开发休闲养生、婚庆摄影、培训度假、科普宣传、文化研究、农耕体验、摄影基地等旅游产品，打造一体的观光休闲旅游项目
3		水稻产业（恩平市森垌农产品种植专业合作社）	新屋自然村	-	-	-	建设内容：制作腊鸭、腊肉、腊肠，销售
4	基础设施和公共服务设施建设	腊味加工产业	朗寸自然村	-	-	-	建设内容：开展水稻种植、大米加工销售，其它农产品展销
5		新建文化室	中间村自然村	97.02	平方米	-	-
6		村道路灯	村域	-	-	-	-
7		乡村标识牌	村域	-	-	-	-
8		村道硬底化	塘碧	111.82	平方米	-	-
9		小河流域治理第2期	良皮桥至云礼村水坝	-	-	-	建设内容：河道清理和一河两岸建设步行径
10	人居环境整治	新建公园	塘碧自然村	0.1239	公顷	-	-
11	农房整治	新建农房	中间村自然村	1110.50	平方米	-	-
12		农房修葺	云礼一自然村	203.10	平方米	-	-
13		农房修葺	中间村自然村	282.95	平方米	-	-

《恩平市那吉镇潭角村村庄规划优化提升（2023-2035年）》公示草案

一图：村庄规划总图



规划指标表				
指标	规划基期年	规划目标年	变化量	属性
永久基本农田保护面积 (公顷)	275.8110	275.8110	0	约束性
生态保护红线面积 (公顷)	499.8484	499.8484	0	约束性
湿地面积 (公顷)	0.5870	0.5870	0	约束性
建设用地总规模 (公顷)	56.8959	57.9389	0.0263	约束性
城乡建设用地规模 (公顷)	42.2410	43.4321	1.1912	约束性
村庄建设用地规模 (公顷)	42.2410	43.4321	1.1912	约束性
村庄居住用地规模 (公顷)	31.2134	31.1915	-0.0219	预期性
户籍人口数量 (人)	3886	5140	1254	预期性
人均村庄建设用地 (㎡/人)	108.7	84.5	-24.20	预期性
新增宅基地户均面积 (㎡/户)	—	120.00	—	约束性

村域国土空间用途结构调整表							
单位:公顷							
地类	规划基期年		规划目标年		规划期内增减		
	面积	比重	面积	比重			
农用地	耕地	285.5245	12.96%	285.5245	12.95%	0	
	园地	59.6921	2.71%	59.5653	2.70%	-0.1268	
	林地	1573.1852	71.38%	1573.1337	71.35%	-0.0515	
	草地	17.4409	0.79%	17.0894	0.78%	-0.3515	
	湿地	0.5870	0.03%	0.5870	0.03%	0	
	农业设施建设用地	31.0706	1.41%	30.5272	1.38%	-0.5434	
	合计	1967.5002	89.28%	1966.4270	89.19%	-1.0732	
建设用地	城乡建设用地	居住用地	31.2134	1.42%	31.1915	1.41%	-0.0219
		公共管理与公共服务用地	0.5653	0.03%	0.5653	0.03%	0
		商业服务业用地	0.7749	0.04%	0.7749	0.04%	0
		工业用地	1.5326	0.07%	1.5326	0.07%	0
		仓储用地	0.4098	0.02%	0.4098	0.02%	0
		乡村道路用地	0.2270	0.01%	0.4691	0.02%	0.2421
		交通场站用地	0.7660	0.03%	0.7969	0.04%	0.0308
		公用设施用地	4.8308	0.22%	4.9323	0.22%	0.1015
		绿地与开敞空间用地	0.1841	0.01%	1.1940	0.05%	1.0100
		空闲地	1.7371	0.08%	1.5657	0.07%	-0.1713
	区域基础设施用地	公路用地	9.9691	0.45%	9.9691	0.45%	0
	其他建设用地	特殊用地	0.5929	0.03%	0.4447	0.02%	-0.1482
	采矿用地	4.0930	0.19%	4.0930	0.19%	0	
合计	56.8959	2.58%	57.9389	2.63%	1.0430		
未利用地	陆地水域	河流水面	26.1170	1.17%	26.1170	1.18%	0
		水库水面	43.3333	1.95%	43.3333	1.97%	0
		沟渠	6.0599	0.28%	6.0599	0.27%	0
		坑塘水面	104.7884	4.75%	104.8187	4.75%	0.0302
		合计	180.2986	8.15%	180.3288	8.18%	0.0302
合计	2204.6948	100.00%	2204.6948	100.00%	0		

一规则：村庄管制规则

一、生态保护

- 本村内涉及生态保护红线499.8484公顷。
- 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、污染环境开发建设活动，做到慎砍树、禁挖山、不填湖。

二、耕地和永久基本农田保护

- 本村内已划定永久基本农田275.8110公顷，主要集中分布在村域中部和南部、村庄周边,任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。
- 本村耕地保护目标282.9327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。
- 未经批准，不得在非建设用地上进行非农建设活动，不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动。
- 本村内现状设施农用地面积为17.9022公顷，应按规定要求兴建设施和使用土地，不得擅自或变相将设施农用地用于其他非农建设，并采取措施防止对土壤耕作层破坏和污染。

三、历史文化遗产与保护

- 保留潭角村目前的村落空间格局、街巷尺度，并对村落主要历史遗存进行保护，延续村落历史文化脉络。
- 严格保护村域内的生态水库，确保水库安全、维护生态环境和保障水资源可持续利用。

四、村庄安全和防灾减灾

- 村民的宅基地选址和农房建设须避开自然灾害易发地区。
- 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。
- 学校、广场等为防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

五、生活空间管制

本村内规划村庄建设规模为49.1227公顷。

1. 产业发展空间

- 经营性建设用地管理体现公平、公正、公开原则，建筑应符合详细规划要求规定，容积率不超过2.5，建筑密度需控制在50%以下，建筑高度不超过18.5米，绿地率大于30%。
- 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

- 新申请的宅基地，每户建筑基底面积控制在120平方米以内，建房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。
- 村民建房应遵循“三统一”，包括外观风格、外墙色彩以及规划设计，建筑层数不超过5层，建筑高度不大于18米，应体现岭南文化特色，统一采用五邑风格，符合村庄整体景观风貌控制性要求。

3. 基础设施和公共服务设施

- 不得占用交通用地建房，在村内主要道路两侧建房应退后2米。
- 村内供水由山上蓄水池和镇自来水两种方式，污水处理设施包括现状高塘、增光、平安、新村、狮山、均坪、那芬、潭角、那彪、新村自然村内10处污水处理池，房屋排水接口需向村民小组确认后建设。
- 垃圾收集点、公厕、污水处理设施等基础设施用地及综合服务站、基层综合性文化服务中心、卫生室和教育等公共服务设施用地主要包括潭角村党群服务中心、潭角村文化室、潭角村卫生室等，村民不得随意占用。

六、其他管制规则

(1) 河道管理范围线

在河道管理范围线内，应严格遵循《广东省河道管理条例》（2019修订版）。原则上在河道管理范围线内禁止建设房屋、修建围堤、在行洪河道内种植阻碍行洪的林木和高秆作物、设置拦河渔具等活动行为。村级河长负责组织制定村规民约等，引导村民自觉维护河道安全。

(2) 村庄建设边界线

本村内划定村庄建设边界面积为49.1227公顷，规划村庄建设规模为29.5059公顷。原则上村庄内各类开发建设活动应在村庄建设边界线内进行，村庄建设边界范围线外安排少量建设用地，应使用严格的开发建设管控。位于村庄建设边界线外的现状零散的建设用地，可通过土地整治等方式逐渐向村庄建设边界内集中。

村庄建设范围线内占用一般耕地进行各类开发建设活动，应落实耕地“占补平衡”。禁止随意占用基本农田进行农村建房等基本建设活动。

一表：近期建设项目表

序号	项目类型	项目名称	空间位置	用地面积	面积单位	建筑面积	面积单位	备注
1	农田整治	耕地复垦	高塘、平安、狮山、潭角、新村自然村	756	平方米	-	-	-
2	产业发展	鑫华农业科技项目	北后自然村	2000	亩	-	-	拟大量种植茶油树和奇楠沉香(共2364亩)，发展种植、加工、生态旅游和大健康等产业。预计在4年内，改造2000亩土地，打造园区基础建设，重点培育树幼苗，初步形成规模化，可观赏的树林
3		顺华五金厂技术改造项目	潭角村	3600	平方米	3000	平方米	占地面积约3600㎡，建筑面积约3000㎡。预计扩建铸造及其他金属制品系列产品生产线；总投资1亿元，分三期投入，其中：基建投资预估3000万元；设备投资预估6000万元；环保投资预估1000万元
4		智慧乡村系统提升项目	潭角村委会	-	-	-	-	增加公共区域的视频监控，提升潭角村的公共网络体系，助力建立数字化示范乡村，推进智慧网格化管理
5	基础设施和公共服务设施建设	新建文化室	增光自然村	195	平方米	-	-	-
7		新建污水处理池	古楼、平安自然村	103	平方米	-	-	-
8		村道路灯	村域	-	-	-	-	-
9		乡村标识牌	村域	-	-	-	-	-
10		机耕路硬底化	石湾、龙咀里自然村	-	-	-	-	-
11		村道硬底化	古楼、那芬自然村	-	-	-	-	-
12	人居环境整治	新建广场	平安自然村	333	平方米	-	-	-