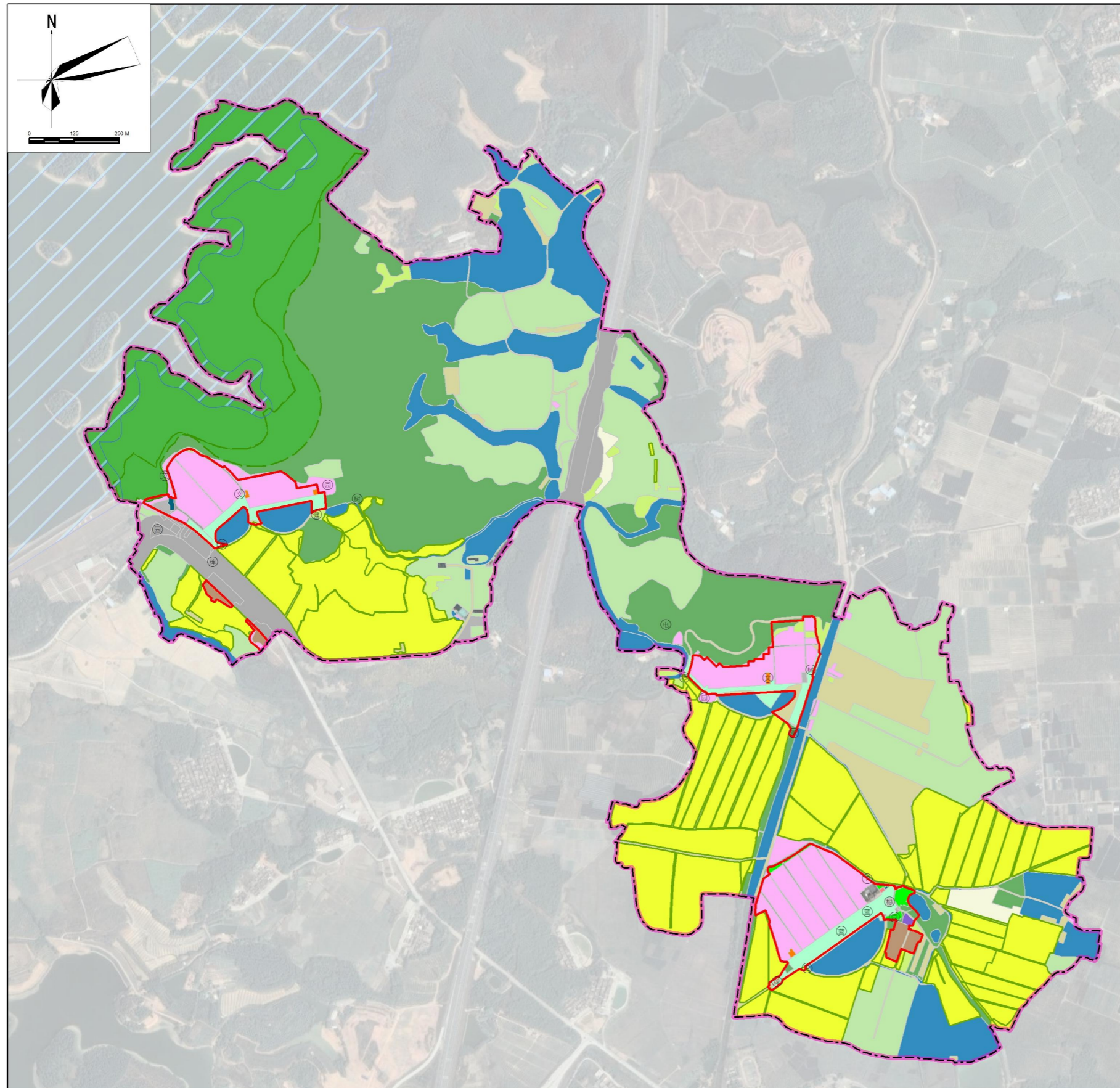


开平市马冈镇红丰村 村庄规划优化提升（2022-2035年）

村庄规划总图



图例

国土空间规划地类	商业服务业用地	工业用地	物流仓储用地	公路用地	城镇道路用地	公用设施用地	公园绿地	防护绿地	广场用地	特殊用地	留白用地	陆地水域
耕地	商业服务业用地	工业用地	物流仓储用地	公路用地	城镇道路用地	公用设施用地	公园绿地	防护绿地	广场用地	特殊用地	留白用地	陆地水域
园地	商业服务业用地	工业用地	物流仓储用地	公路用地	城镇道路用地	公用设施用地	公园绿地	防护绿地	广场用地	特殊用地	留白用地	陆地水域
林地	商业服务业用地	工业用地	物流仓储用地	公路用地	城镇道路用地	公用设施用地	公园绿地	防护绿地	广场用地	特殊用地	留白用地	陆地水域
草地	商业服务业用地	工业用地	物流仓储用地	公路用地	城镇道路用地	公用设施用地	公园绿地	防护绿地	广场用地	特殊用地	留白用地	陆地水域
湿地	商业服务业用地	工业用地	物流仓储用地	公路用地	城镇道路用地	公用设施用地	公园绿地	防护绿地	广场用地	特殊用地	留白用地	陆地水域
农业设施建设用地	商业服务业用地	工业用地	物流仓储用地	公路用地	城镇道路用地	公用设施用地	公园绿地	防护绿地	广场用地	特殊用地	留白用地	陆地水域
城镇住宅用地	商业服务业用地	工业用地	物流仓储用地	公路用地	城镇道路用地	公用设施用地	公园绿地	防护绿地	广场用地	特殊用地	留白用地	陆地水域
农村宅基地	商业服务业用地	工业用地	物流仓储用地	公路用地	城镇道路用地	公用设施用地	公园绿地	防护绿地	广场用地	特殊用地	留白用地	陆地水域
机关团体用地	商业服务业用地	工业用地	物流仓储用地	公路用地	城镇道路用地	公用设施用地	公园绿地	防护绿地	广场用地	特殊用地	留白用地	陆地水域
文化用地	商业服务业用地	工业用地	物流仓储用地	公路用地	城镇道路用地	公用设施用地	公园绿地	防护绿地	广场用地	特殊用地	留白用地	陆地水域
教育用地	商业服务业用地	工业用地	物流仓储用地	公路用地	城镇道路用地	公用设施用地	公园绿地	防护绿地	广场用地	特殊用地	留白用地	陆地水域
体育用地	商业服务业用地	工业用地	物流仓储用地	公路用地	城镇道路用地	公用设施用地	公园绿地	防护绿地	广场用地	特殊用地	留白用地	陆地水域
医疗卫生用地	商业服务业用地	工业用地	物流仓储用地	公路用地	城镇道路用地	公用设施用地	公园绿地	防护绿地	广场用地	特殊用地	留白用地	陆地水域
社会福利用地	商业服务业用地	工业用地	物流仓储用地	公路用地	城镇道路用地	公用设施用地	公园绿地	防护绿地	广场用地	特殊用地	留白用地	陆地水域

规划控制线	基础设施及公共服务设施标示
永久基本农田保护区	公厕
永久基本农田储备区	供水设施
生态保护红线	污水处理设施
河湖管理线	电力设施
历史文化保护线	邮政设施
地质灾害和洪涝灾害风险控制线	环卫设施
村庄建设边界	公共厕所
	村民委员会
	综合服务站
	文化服务中心
	卫生站
	老人服务中心
	中学
	小学
	幼儿园

行政界线
市界
县界
镇界
村界
村域范围

规划指标表

序号	指标	单位	规划基期年	规划目标年	变化量	属性
1	耕地保有量	公顷	67.2814	67.2814	0	约束性
2	永久基本农田保护面积	公顷	65.0151	65.0151	0	约束性
3	生态保护红线面积	公顷	39.6136	39.6136	0	约束性
4	林地保有量	公顷	90.3295	90.3295	0	约束性
5	建设用地总规模	公顷	27.1938	30.8246	3.6308	约束性
6	城乡建设用地规模	公顷	24.0834	22.7410	-1.3424	约束性
7	村庄建设用地规模	公顷	24.0834	22.7410	-1.3424	约束性
8	村庄居住用地规模	公顷	15.0979	14.9492	-0.1487	预期性
9	户籍人口数量	人	1376	1238	-138	预期性
10	人均村庄建设用地	m ² /人	175	184	9	预期性
11	新增宅基地户均面积	m ² /户	—	100	—	约束性

村域国土空间用途结构调整表

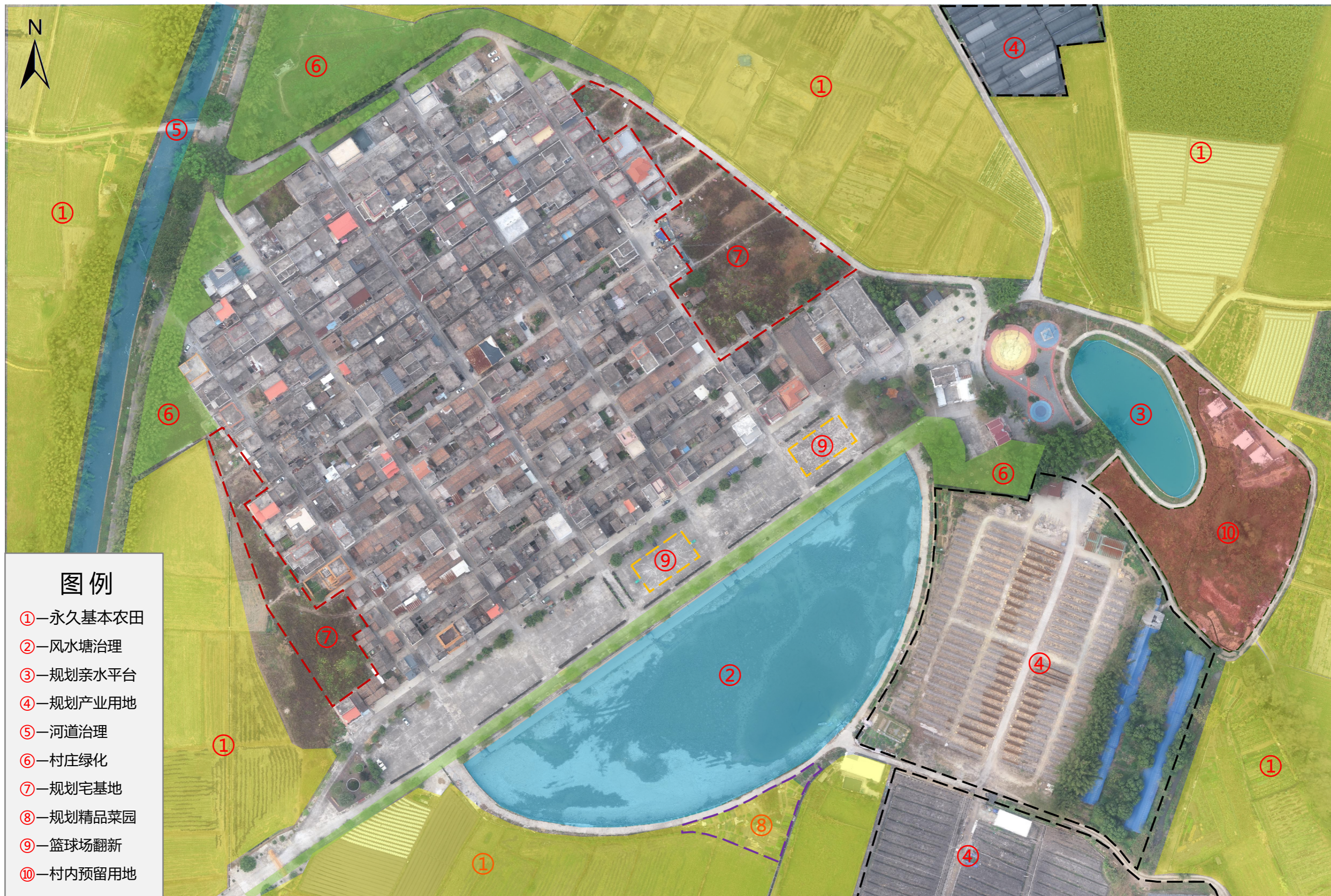
单位：公顷、%

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	67.9328	23.73	67.001	23.41	-0.9318
	园地	51.0647	17.84	48.7604	17.04	-2.3043
	林地	86.033	30.06	87.0924	30.42	1.0594
	草地	3.5544	1.24	2.5517	0.89	-1.0027
	农业设施建设用地	14.2637	4.98	15.0167	5.25	0.753
城乡建设用地	居住用地	15.1466	5.29	15.1912	5.30	0.0446
	公共管理与公共服务用地	0.3691	0.13	0.1364	0.05	-0.2327
	商业服务业用地	0.4119	0.14	0.3604	0.13	-0.0515
	工业用地	1.5347	0.54	0.9907	0.35	-0.544
	物流仓储用地	0.0758	0.03	0.0758	0.03	0
	城镇道路用地	1.0292	0.36	1.0631	0.37	0.0339
	交通场站用地	0.428	0.15	0.4277	0.15	-0.0003
	公用设施用地	0.0056	0.01	0.0056	0.01	0
	绿地与开敞空间用地	5.0826	1.78	4.4902	1.56	-0.5924
	区域基础设施用地	公路用地	3.0615	1.07	8.0347	2.80
其他建设用地	水工设施用地	0	0	0	0	0
	其他公用设施用地	0.0489	0.02	0.0489	0.02	0
	采矿用地	0	0	0	0	0
陆地水域	特殊用地	0	0	0	0	0
	河流水面	2.876	1	2.8633	1	-0.0127
	水库水面	0	0	0	0	0
	坑塘水面	27.3406	9.55	27.6329	9.65	0.2923
其他土地	沟渠	4.5633	1.59	4.4816	1.57	-0.0817
	田间道	1.4023	0.49	0	0	-1.4023
	裸土地	0	0	0	0	0
合计	286.2247	100	286.2247	100	0	

近期（2024-2025年）建设项目表

序号	项目类型		项目名称	空间位置	项目规模	资金规模 (万元)	筹措方式	责任主体	协作部门	建设方式	备注
1	农用地整治	补充耕地	马冈镇红丰村补充耕地项目	新南、南北	6.9700公顷	119.12	镇府自筹	马冈镇政府	开平市自然资源局	新建	
2		大田整治	马冈镇红丰村大田整治项目	新南、南北	16.7300公顷	376.43	镇府自筹	马冈镇政府	红丰村委会	新建	
3	建设用地整治	拆旧复垦	马冈镇红丰村农村建设用地拆旧复垦项目	南北	0.1300公顷	10.02	镇府自筹	马冈镇政府	开平市自然资源局	新建	
4		三旧改造	马冈镇红丰村旧村庄改造项目	六圩	2.2200公顷	50.00	村民自筹	红丰村委会	马冈镇政府	新建	
5	生态修复整治	河道整治	马冈镇红丰村河道整治工程	新南、南北	0.8千米	20.00	镇府自筹	马冈镇政府	红丰村委会	改建	
6		风水塘治理	马冈镇红丰村风水塘治理工程	南北	1宗	10.00	镇府自筹	马冈镇政府	红丰村委会	改建	
7	乡村历史保护	名树古木保护	马冈镇红丰村名树古木保护工程	新南、南北、大坪头、六圩	各1宗, 共4宗	40.00	镇府自筹	马冈镇政府	红丰村委会	改建	
8	基础设施和公共服务设施建设	建设特色公园	马冈镇红丰村特色公园建设项目	新南、南北、大坪头、六圩	各1宗, 共4宗	40.00	镇府自筹	马冈镇政府	红丰村委会	新建	
9		建设精品菜园	马冈镇红丰村精品菜园建设项目	新南、南北、大坪头、六圩	各1宗, 共4宗	20.00	镇府自筹	马冈镇政府	红丰村委会	新建	
10		篮球场翻新	马冈镇红丰村篮球场翻新工程	新南	1宗	5.00	镇府自筹	马冈镇政府	红丰村委会	改建	
10	乡村环境整治	人居环境整治	马冈镇红丰村人居环境整治工程	南北	1宗	10.00	镇府自筹	马冈镇政府	红丰村委会	改建	
11		乡村风貌提升	马冈镇红丰村乡村风貌提升工程	新南、南北、大坪头、六圩	各1宗, 共4宗	40.00	镇府自筹	马冈镇政府	红丰村委会	改建	
12	产业发展	产业设施	大沙河水库红丰旅游驿站	六圩	1宗	50.00	镇府自筹	马冈镇政府	红丰村委会	新建	
合计						790.57	—				

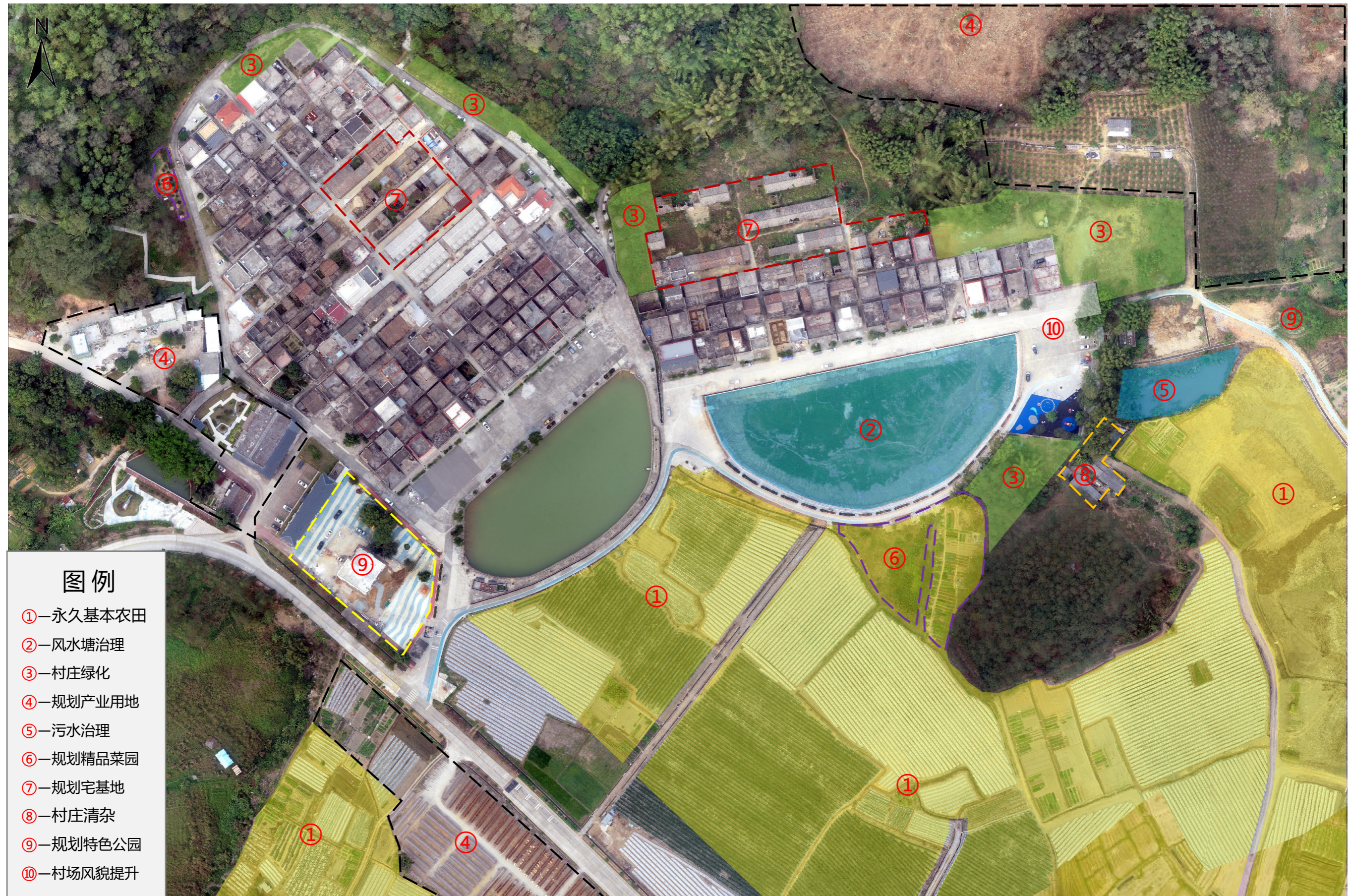
■ 村庄建设项目示意图



村庄建设项目示意图



■ 村庄建设项目示意图



村庄规划管制规则

一、法定效力

村庄规划是法定规划，是开展国土空间规划开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发乡村建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据。

二、规划范围

本村庄规划的范围为开平市马冈镇红丰村。

三、规划期限

本村庄规划的期限为2022-2035年。其中，近期2022-2025年、中期2026-2030年、远期2031-2035年。

四、生态保护修复

- 1.本村内已划入生态保护红线39.6136公顷，主要为天露山水源保护区。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.保护村庄规划范围内的生态林、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。

五、耕地和永久基本农田保护

- 1.本村内已划定永久基本农田65.0151公顷，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67.2814公顷，不得随意占用耕地；确实占用的，应经村民小组确认，村委会审查同意出具书面意见后，由镇政府按程序办理相关报批手续。
- 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.本村内有设施农用地9处，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。

六、历史文化遗产与保护

- 1.本村内无文物保护单位。不允许随意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，应依法办理审批手续。
- 2.本村内无划定乡村历史文化保护线。乡村历史文化保护线主要包括历史建筑（群）、古井、古桥、古树等，禁止在乡村历史文化保护线范围内进行影响历史风貌的各类建设行为。

七、建设空间管制

1. 产业发展空间

- (1) 经营性建设用地的建筑密度需控制在45%以下，建筑高度不超过18米，容积率不超过3.0，绿地率大于30%。
- (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，逐级报开平市人民政府批准。

2. 农村住房

- (1) 本村内划定宅基地14.9492公顷，新申请的宅基地，每户建筑基底面积控制在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3.5层，建筑高度不大于14米，应体现侨乡特色，统一采用现代风格，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

- (1) 不得占用交通用地建房，在村内主要道路两侧建房应退后3米。
- (2) 村内供水由大沙河供水公司提供，房屋排水接口需向村民小组确认后再进行建设。
- (3) 村民不得随意占用垃圾收集点、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、养老和教育等公共服务设施用地。

八、村庄安全和防灾减灾

- (1) 村民的宅基地选址和农房建设须避开可能出现滑坡、崩塌、泥石流、地面塌陷等自然灾害易发地区，避开风口和可能出现山洪或被洪水淹没的地段。
- (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，不得少于1米；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，紧急情况下可用于躲避灾害。