

汕头市南澳岛规划建设管理办法

(公开征求意见稿)

第一章 总则

第一条 (目的依据)

为了提升南澳岛国土空间规划管理水平,有效保护海岛资源环境,有序推进海岛开发建设,促进南澳岛可持续发展,根据有关法律、法规和国家政策,结合本市实际,制定本办法。

第二条 (适用范围)

南澳岛范围内制定、修改和实施国土空间规划,以及进行各类自然资源保护、开发建设和相关管理活动,适用本办法。

本办法所称环岛公路,是指在南澳县国土空间总体规划中沿南澳岛海岸线规划建设的道路。

第三条 (发展方向)

南澳岛规划建设应遵循加强生态保护、合理开发利用、传承历史文化、彰显海岛特色的原则,推动人岛和谐、绿色生态高质量发展,建设高品质和美海岛。

第四条 (部门职责)

市人民政府应当加强对南澳岛规划、建设管理工作的统一领导，定期组织对南澳岛规划实施情况进行评估。

南澳县人民政府是南澳岛规划建设责任主体，按照管理权限负责组织实施南澳岛规划、建设及相关管理工作。

市、南澳县人民政府发展改革、自然资源、生态环境、住房城乡建设、交通运输、农业农村、文化旅游、市场监管、城市管理综合执法等部门按照各自职责，做好南澳岛规划建设相关工作。

第五条（公众参与）

南澳县人民政府应当建立健全公众参与制度，广泛听取公民、法人以及其他组织对南澳岛规划建设管理工作的意见。

第六条（技术规定）

南澳岛城乡规划建设管理工作应当遵守《汕头经济特区城乡规划建设管理技术规定》，本办法另有规定的，按照本办法执行。南澳县人民政府可根据本办法，结合实际情况制定适应南澳社会经济发展的城乡规划建设管理实施细则。

第二章 保护体系

第七条（保护体系）

南澳岛应当充分发挥自身资源条件优势，落实市、县国土空间总体规划要求和“三区三线”控制要求，构建山体、海岸、森林、湿地、农田、水域等生态自然保护体系和名镇名村、传统村落、文物古迹、历史建筑、古树名木等历史文化保护体系。

第八条（山体保护）

南澳县人民政府应当加强岛内山体生态屏障的保护，除经批准的和开采活动外，禁止进行开山、采石、挖砂、取土、开矿、填塘和修坟立碑等破坏山体景观、植被和地形地貌的活动。

南澳县人民政府应当采取措施修复历史遗留矿山、裸露破损山体，提升山体生态质量和景观水平。

涉及山体的开山、采石、挖砂、取土、开矿、填塘和修坟立碑等建设活动，建设单位应当在编制建设项目可行性研究报告时，先行开展安全、生态、景观等专题可行性论证。经批准的项目应当采取有效措施，保护好周围水体、林木植被和地形地貌。涉及的山体生态保护设施应当优先建设或者与工程项目同步建设。工程建设过程中造成山体生态破坏的，建设单位应当负责修复。

南澳岛内不得新增陆上风电场装机容量。现有陆上风电场进行等容量改造的，选址必须以节约集约用地为原则且远离环岛公路、村庄和景点。已经依法批准并建设的陆上风电设施，项目退出后企业应当组织做好生态修复和土地移交原权属人工作。

南澳县人民政府应当加强黄花山水库、坑内水库、羊屿水库、圆墩水库、顶圆墩水库、果老山水库、云澳水库、青澳水库等饮用水水源的保护，划定保护范围、落实保护措施，加强植被保护，涵养水源，防止水土流失和水体污染。

第九条（海岸带保护）

南澳岛禁止非法填海、围海等改变海岸线的行为，禁止在海岸、沙滩非法采挖砂石、海砂等造成海岸侵蚀的行为，禁止非法占用沙滩、滨海湿地。

南澳岛实行海岸建筑退缩线制度。南澳县人民政府应当统筹考虑海岸线类型、海洋灾害影响、生态环境、亲海空间等要素，因地制宜划定海岸建筑退缩线，经市人民政府批准后向社会公布。海岸建筑退缩线的划定应当与国土空间规划、自然保护区和生态保护红线等成果相衔接。

海岸建筑退缩线范围内，除国家和省重大项目、应急减灾和海岸防护设施、交通基础设施、市政基础设施、公共观测监测设施、旅游观光公共配套设施、生态修复工程、农业设施、军事设施外，原则上禁止开展各类建设活动。海岸建筑退缩线范围内已经依法批准并建设，但对海岸带保护有不利影响的建设项目，由南澳县人民政府结合实际通过改造、转型、置换等方式进行整治。

市自然资源主管部门应当会同有关部门加强对南澳岛海岸建筑退缩线制度实施的指导和监督。鼓励公众、社会组织参与和监督海岸建筑退缩线管理工作。

南澳县人民政府应当建立入海排污口台账，加强对入海排污口水质的监测，依法组织查处违法设置的入海排污口。港口码头、临海企业、海水养殖、海滨旅游点等使用海岸线的单位和个人应当采取有效措施，妥善处理产生的污染物和废弃物，禁止直接排入海洋。

南澳县人民政府应当加强前江湾、后江湾、深澳湾、青澳湾、竹栖肚湾等海湾生态环境的保护，推进沙滩修复养护、违法构筑物清理、清淤疏浚整治、滨海湿地植被种植与恢复、海岸生态廊道建设等整治修复工作。

第十条（森林公园保护）

南澳县人民政府应当加强广东南澳海岛国家森林公园、汕头南澳雄镇关金山地方级森林公园的保护管理，完善管理机构，及时编制、修编森林公园总体规划并组织实施，提高森林公园的保护和开发利用水平。

森林公园管理机构应当加强对野生动植物的保护，定期开展野生动植物资源调查，建立档案，对野生动物的栖息地、野生植物的原生地设立外围保护地带或者设置保护设施。

森林公园内的工程建设，应当严格执行森林公园总体规划。禁止建设破坏森林资源和景观、妨碍游览、污染环境的工程项目。违反森林公园总体规划的既有建设项目应当逐步置换和退出。

第十一条（湿地公园保护）

南澳县人民政府应当加强湿地公园的保护管理，完善管理机构，编制和组织实施湿地公园总体规划。

湿地公园管理机构应当保护和合理利用湿地资源，开展培育和恢复湿地相关活动，设置生态展示和科普教育设施，预防和控制人为活动对湿地及其生物多样性的不利影响。

湿地公园内禁止开矿、采石、修坟等行为，以及开展房地产、度假村等不符合主体功能定位的建设项目和开发活动。

第十二条（耕地保护）

南澳县人民政府应当严守耕地保护红线，严格保护永久基本农田。禁止耕地非农化，禁止占用永久基本农田非粮化。

第十三条（历史文化保护）

南澳县人民政府应当加强南澳岛历史文化资源的普查工作，推进历史文化名镇、名村、传统村落的挖掘和申报工作，落实文物古迹、历史建筑和古树名木的保护要求，推动南澳岛历史文化的保护传承和活化利用。

深澳镇应当编制保护规划，保持和延续传统格局、历史风貌和空间尺度，相关建设活动不得损害历史文化遗产的真实性和完整性。

岛内不可移动文物、历史建筑和具有保护价值建筑应当划定必要的保

护范围及建设控制地带，落实保护措施，延续原有的历史风貌。

加强岛内古树名木资源普查，建立保护名录，划定保护区域，设立保护标志，完善保护措施，严格保护好古树名木的生长环境。禁止违法砍伐或者违法移植古树名木，禁止破坏古树名木生存的自然环境。

第三章 规划管控

第十四条（规划管控体系）

南澳岛应当完善国土空间总体规划、专项规划、详细规划和城市设计的编制，实施分类分区用途管制，构建全域覆盖、层级分明、统一有序的规划管控体系。

第十五条（建设用地管控）

南澳岛规划建设应当结合经济社会发展要求，贯彻节约集约用地原则，严格控制建设用地总量和开发强度，强化城镇开发边界对开发建设的刚性约束，鼓励存量土地实施更新改造，促进新增建设用地高质量利用，推进城镇开发边界内建设用地集中布局、合理分区、提升品质，进一步提高南澳岛土地利用水平。

新增建设用地优先保障岛内交通基础设施、市政基础设施、公共服务设施、旅游服务设施等建设。

新增住宅用地规模应当与南澳社会经济发展规模相适应，原则上布局在后宅镇、云澳镇、深澳镇镇区。环岛公路的临海一侧原则上不得新增商品住宅建设。

从严控制新增工业产业项目用地，推进既有工业产业项目按规划实施功能置换或产业升级改造。

南澳县人民政府应当积极推进闲置土地处置工作。因政府原因造成闲置的，原出让条件符合南澳县国土空间总体规划的，南澳县人民政府应当消除闲置因素，组织编制详细规划，督促业主开展建设，消除闲置状况；原出让条件不符合南澳县国土空间总体规划的，南澳县人民政府可通过协议收回（或置换）进行处置，可按土地市场评估价值作为收回（或置换）闲置土地的合理补偿标准。因非政府原因造成闲置的，南澳县人民政府应当依法依规进行处置，消除闲置状况。

第十六条（开发强度）

南澳县人民政府应当立足南澳岛自然资源条件和生态环境容量，协调好保护和开发利用的关系，强化土地开发强度控制，城镇开发边界内实行建设用地开发强度分区管控。

除南澳县人民政府确定并经编制国土空间详细规划进行充分论证的重点地块及“三旧”改造项目外，岛内滨海、山前地区的住宅、商业服务业地块容积率不得高于 2.0。

第十七条（总体格局）

南澳岛应当围绕构建“两山相依、拥湾抱海”总体空间格局的要求，加强城市景观风貌管控，突出风貌管控重点，营造协调、开敞、通透的总体布局，强化山海融城整体意象。

南澳岛应当打造望山、看海、观城的景观视线通廊，景观视线通廊应保持连续、通透，通廊内建筑高度应当进行严格控制。

南澳岛应当保障滨海地带、山体及山边地带的公共性和良好的可进入性，贯通沿山、滨海旅游慢行通道。

第十八条（风貌管控）

南澳县人民政府应当加强南澳岛风貌管控，强化对空间格局、建筑形

态、景观界面等城市风貌要素的管控，统筹协调开发建设与自然山水、历史文化资源保护的关系，彰显文化品位、海岛特色和时代风貌。

第十九条（重点区域）

南澳岛风貌管控重点区域是指城镇开发边界内城市建设景观敏感区域。

重点区域具体范围由南澳县自然资源主管部门划定，经南澳县规划委员会审议、南澳县人民政府批准并公布执行。

重点区域的国土空间详细规划应当包括城市设计内容；重点区域的建设用地规划条件应当明确城市设计要求；重点区域的建设项目设计方案应当落实规划条件的城市设计要求，重点区域内项目及岛内大中型公共建筑、房地产开发项目的设计方案或修建性详细规划应当经南澳县规划委员会审议通过。鼓励探索带建筑设计方案出让建设用地。

第二十条（建筑形态）

重点区域项目建设应当与南澳岛自然条件相适应，突出朴素自然、简洁大方、自由灵动、特色鲜明的建筑风格，注重协调好与地形地貌关系，营造自然和谐、开敞通透、错落有致的建筑形态，严格控制大体量建筑，杜绝“贪大、媚洋、求怪”的建筑形式。

新建建筑原则上要严格落实控制性详细规划中的控制建筑高度要求，临近山体的建筑高度不得超过背景山体海拔高度。严格限制高差悬殊、比例失调的“高低配”建筑布局。严格控制连续建筑面宽和建筑间口率，提高建筑空间布局的通透性。

加强建筑立面的管控，建筑外墙应当使用符合生态环保要求和体现地方特色的材料，针对海岛多风的气象特点，审慎采用大面积玻璃幕墙。加强建筑第五立面管理，注重屋顶形式设计，推进屋面的绿化、美化、景观

化。

建筑色彩应当与南澳岛“蓝天、绿树、碧海、金沙、白浪”等环境色彩基调相协调。

第二十一条（景观界面）

滨海界面应当着重塑造高低错落的天际线和疏密有致的建筑界面，加强临海建筑布局、高度、面宽、色彩、间口率等要素控制，保障环岛公路观海视廊的通畅。

沿山界面应当保护黄花山、果老山等山体轮廓线，协调好建筑天际线与山脊线的关系，保障背景山体的可见性和山体轮廓的完整性。

大中型公共建筑和房地产开发项目的建设项目设计方案应当进行景观视廊、天际线以及滨海横向、纵向公共通廊的景观分析，保护海岸沿线景观，保持通山面海视廊通畅，切实提升滨海空间品质。

第二十二条（村民住宅管控）

后宅镇、云澳镇、深澳镇等镇区范围内原则上不再新增宅基地，原有成片分布的宅基地不再进行分配，由村（居）民委员会或者农村集体经济组织集中建设农民公寓，确需新增宅基地的，村（居）民委员会或者农村集体经济组织应当组织论证并按规定报南澳县人民政府批准。南澳岛原有零星分布的宅基地新建村民住宅的，或现有村民住宅进行修缮或翻建的，不超过4层，挑檐高度不超过14米。

自然人使用自持的国有建设用地（土地面积150平方米以下），建设（修缮或翻建）村（居）民自用住宅的，应当遵守农村村民住宅自建房管理有关规定，并严格执行上述控制要求。

南澳县人民政府可根据实际情况，对特殊区域制定更加严格的自建房管理规定。

第二十三条（村民住宅建设要求）

新建、改建、翻建村民住宅建设，应严格落实国家、省、市有关农房抗震、削坡建房等要求，加强自建住宅建设管理，确保房屋质量安全。

村民住宅建筑层数不超过4层，建筑总限高不超过14米；建筑首层层高不大于4.5米，其他层高不大于3.5米。屋面坡度小于45度的，室外自然地坪至檐口顶高度加上檐口挑出宽度不超过14米；屋面坡度大于45度的，室外自然地坪至屋脊顶高度不超过14米。

村民住宅建设应按汕头市、南澳县有关农房建设风貌管控要求执行。重点区域范围内村民住宅建设还应符合本办法相关风貌管控规定。

第四章 附则

第二十四条（解释权）

本办法解释权属汕头市自然资源局。

第二十五条（有效期）

本办法自XX年X月X日起施行。

本办法施行前已取得《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《乡村建设规划许可证》并仍然有效的建设项目，按照原批准的内容执行。