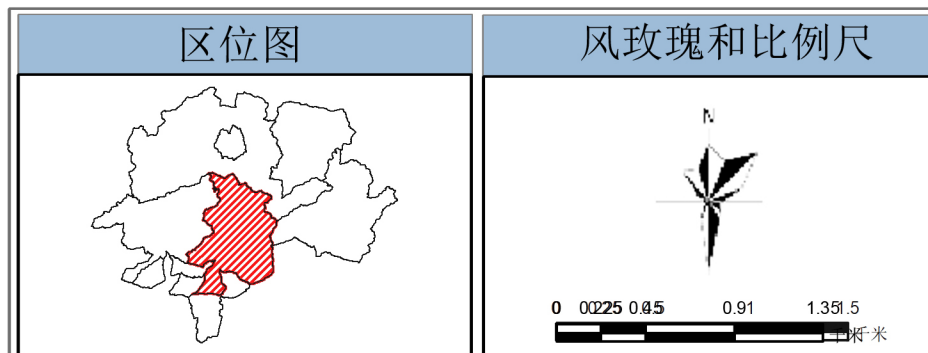
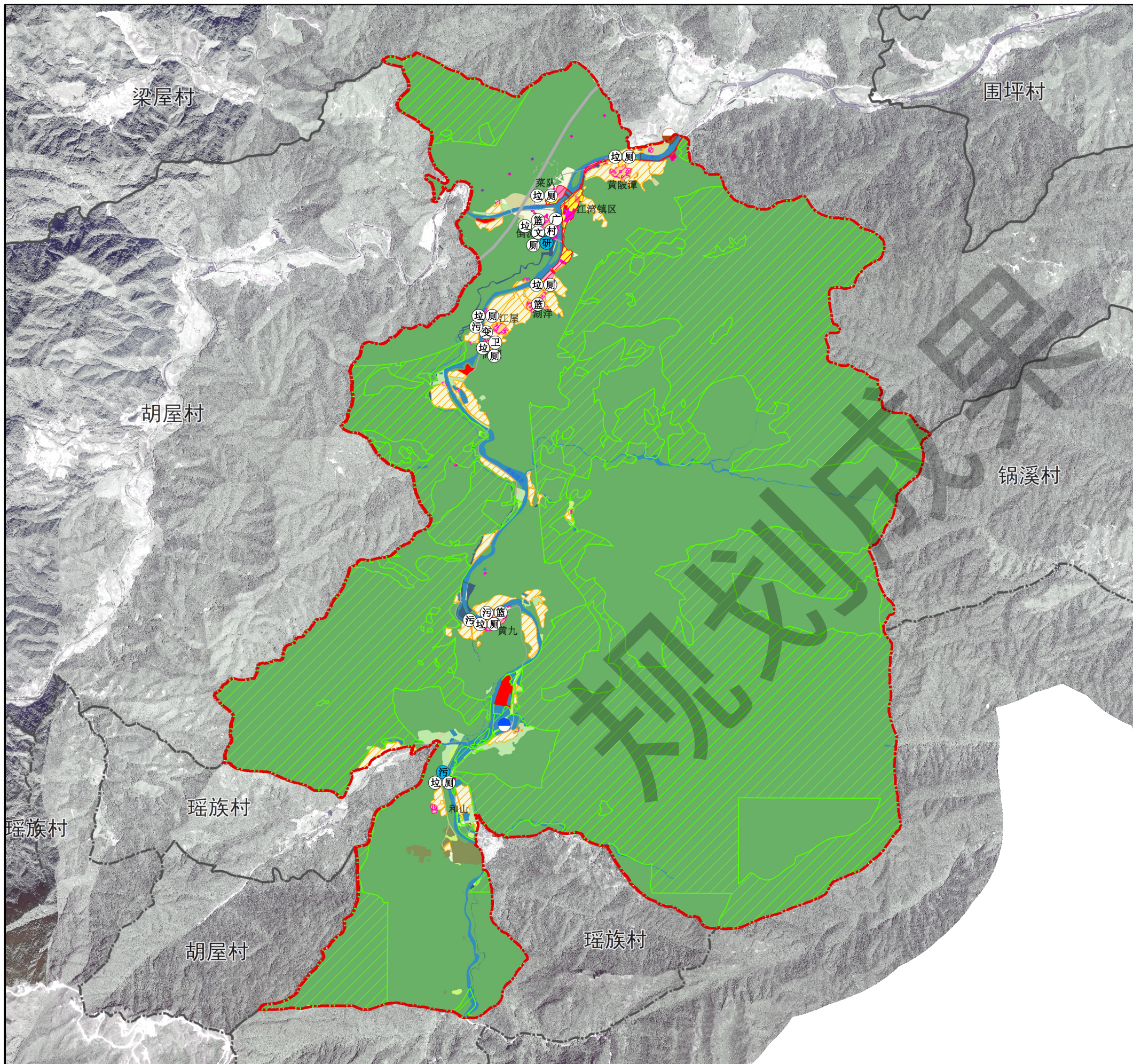


武江区江湾镇湖洋村村庄规划（2021—2035年）

村庄规划总图



规划目标表

规划指标体系	规划基期年	规划目标年	属性
耕地保有量（公顷）	83.27	83.27	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）	74.38	74.38	约束性
耕地整备区面积（公顷）	-	-	约束性
林地保有量（公顷）	-	-	约束性
建设用地总规模（公顷）	47.22	63.20	约束性
村庄建设用地总规模（公顷）	16.04	15.17	约束性
村庄居住用地规模（公顷）	9.72	12.02	预期性
户籍人口数量（人）	1130.00	1175.00	预期性
人均村庄建设用地（m ² /人）	141.95	129.11	预期性
新增宅基地户均面积（m ² /户）	-	120.00	预期性

村域国土空间用途结构调整表

村域地类名称	规划基期年		规划目标年		规划期内增减	
	面积（公顷）	比重（%）	面积（公顷）	比重（%）		
耕地	89.44	2.39	86.82	2.32	-2.62	
园地	15.40	0.41	15.33	0.41	-0.07	
林地	3498.48	93.60	3486.45	93.28	-12.03	
草地	7.89	0.21	7.64	0.20	-0.24	
湿地	0.40	0.01	0.39	0.01	0.00	
农业设施建设用地	5.79	0.16	8.10	0.22	2.31	
居住用地	3.38	0.09	4.33	0.12	0.94	
公共管理与公共服务用地	2.63	0.07	3.43	0.09	0.80	
商业服务业用地	0.24	0.01	4.96	0.13	4.72	
城镇村道路用地	0.41	0.01	2.35	0.06	1.94	
交通场站用地	0.13	0.00	0.05	0.00	-0.07	
公用设施用地	0.07	0.00	0.29	0.01	0.22	
绿地与开敞空间用地	0.00	0.00	0.19	0.01	0.19	
其他用地	0.03	0.00	0.00	0.00	-0.03	
居住用地	9.72	0.26	12.02	0.32	2.29	
公共管理与公共服务用地	0.80	0.02	0.31	0.01	-0.49	
商业服务业用地	0.00	0.00	0.26	0.01	0.26	
仓储用地	0.26	0.01	0.15	0.00	-0.12	
工业用地	0.00	0.00	0.17	0.00	0.17	
城镇村道路用地	0.02	0.00	0.14	0.00	0.12	
交通场站用地	0.22	0.01	0.23	0.01	0.02	
公用设施用地	0.33	0.01	0.33	0.01	0.00	
绿地与开敞空间用地	0.21	0.01	0.10	0.00	-0.11	
其他用地	4.48	0.12	1.46	0.04	-3.02	
区域基础设施用地	公路用地	8.33	0.22	12.88	0.34	4.56
水工设施用地	2.57	0.07	8.84	0.24	6.27	
特殊用地	9.94	0.27	9.94	0.27	0.00	
其他建设用地	采矿用地	3.45	0.09	0.00	0.00	-3.45
河流水面	河流水面	55.78	1.49	54.86	1.47	-0.93
抗塘水面	13.21	0.35	12.99	0.35	-0.22	
沟渠	4.15	0.11	2.75	0.07	-1.41	
合计	3737.76	100.00	3737.76	100.00	0.00	



湖洋村近期实施项目一览表

序号	项目类型	项目名称	建设内容	空间位置	建设规模	建设时间	备注
1	农田整治	2026年农业产业基础设施建设项目	现状耕地整治、新增耕地，修筑田埂、生产道路、灌溉沟渠等	村域	4.87公顷	2026年7月	—
2		江湾镇村庄和农田清淤项目	对湖洋村村庄和农田进行清淤，湖洋村清淤总方量约41132立方米。	村域	—	2024年5月	—
3		农田种植片区灌溉工程	建设种植片区生产服务基础设施，包括水渠3.5公里、机耕路500米、机耕桥1座。	村域	—	2024年6月	—
4	生态修复	江湾河综合生态治理及小河流域治理	新建及加固堤防、河道清淤、碧道建设等	江湾河流域	—	2025年6月	—
5	历史文化保护	祠堂修葺	对倒流水、湖洋两处祠堂进行维护，整治周边环境	倒流水、湖洋	—	2024年1月	—
6	产业发展	天冬种植项目	从事天冬的研究繁育、生态种植、加工及销售。	江屋、黄九	20公顷	2023-2024年	已开工
7		乡村振兴车间	拟对乡村振兴车间进行装修，购置烘干机等相关设施设备。	江屋村口	0.07公顷	2023年	—
8		小麦种植项目	从事小麦的生态种植。	竹头角	2公顷	2023年	—
9		强镇富村项目（农副产品加工厂项目）	拟在二工区建设天冬等综合性产业发展旅游展销一体化种植示范区，建设科普基地、水电配套设施等基础配套设施等。	二工区	—	2024年3月	—
10		百合种植项目	拟整治流转黄九村的撂荒地及周边土地约68亩，种植百合。	黄九	4.50公顷	2024年9月	—
11		灵芝种植项目	拟在原石斛基地后山发展林下经济，种植林芝。	倒流水	3.33公顷	2025年6月	—
12		湖洋党群服务中心综合利用项目（研学基地或康养项目）	充分利用现有党群服务中心闲置资源，通过招商引资，引入研学基地或康养项目。	倒流水	—	2024年	—
13		倒流水蘑菇种植大棚项目	拟建设蘑菇种植大棚。	倒流水	28.35公顷	2024年	—
14	基础设施和公共服务设施建设	梦里荷乡建设项目	1.改造提升荷花田田埂以便蓄水、400米长的道路提升、建设防火巡护道、森林步道、驿站等； 2.完善文旅设施建设等。	菜队	—	2024年	—
15		镇区停车场项目	1.Y270起点处修建停车场停车位48个，修建挡墙200米，护栏100米； 2.修建倒流水村口停车场停车位35个，修建挡墙185米。	村域	—	2024年	—
16		黄九坳水综合治理项目	岸坡防护、河道治理、河堤公路等配套工程。	黄九坳	—	2023-2024年	已开工
17		水毁行人桥重建项目	重建跨径40米钢结构人行拱桥一座。	江湾河	—	2024年1月	—
18		村内道路改造提升工程	对湖洋村委下辖的自然村道路、巷道进行改造修建，新建排水沟等。	村域	—	2024年	—
19		Y270线江湾至黄九村美丽农村路提升工程	对江湾镇人民政府至黄九坳路段内水泥混凝土破损路面进行挖补，局部扩宽接顺，进行5CM沥青罩面，完善安全生命防护设施。	村域	5.3公里	2024年1月	—
20		Y267线湖洋桥危旧桥梁改造工程	新建桥梁全长86.12米，桥宽10米，路面采用水泥混凝土路面。	倒流水	86.12米	2025年3月	—
21		省道S520线韶关武江围坪至湖洋段路面预防养护及功能性修复养护工程	既有水泥混凝土路面加铺5cm沥青混凝土面层，全长10.57公里，湖洋段约5公里。	村域	5公里	2025年5月	—
22		多田至湖洋村灾毁路段及地方公路路域提升改造工程	改造省道S520线和乡道Y267线路基路面，新建路肩墙等。	村域	—	2025年10月	—
23		江湾公园水渠步道修建项目	修建通往江湾公园的人行步道、水渠200米，太阳能路灯11个，泥沙井13个。	倒流水	—	2024年1月	—
24	村庄建设管理	建设用地整理	实施建设用地整治，迁建以后实施建设用地拆旧约8.4382公顷（126.57亩）。	村域	8.44公顷	2024年11月	—
25		新增宅基地	新增宅基地用于民村建房。	村域	—	—	—
26		倒流水避险安置小区	建设避险安置小区。	倒流水	0.15公顷	2025年	—
27		农村未来社区	倒流水农村未来社区先行示范点。	村域	0.49公顷	2024年11月	—
28	人居环境整治	湖洋村人居环境整治提升项目	建设农贸市场，对周边环境提升改造等人居环境整治提升工程。	村域	5685平方米	2024年7月	—
29		湖洋村四沿人居环境整治项目	对S520沿线两侧地块修复和农房微改造面积，修复沿线道路挡墙，建设大榕树广场等。	村域	45200平方米	2025年6月	—
30		湖洋村“三线”整治项目	对行政村内及村口的电线杆的电表后电力、通信、广电、市政设施等线缆网络进行整治。	村域	—	2024年	—
31		乡村振兴文化宣传项目	项目主要内容建设为人工彩绘墙体、造型展板和造型铁艺。	村域	—	2024年	—

建设规模说明：涉及面积单位为公顷、涉及长度单位为米，涉及建筑量单位为平方米。

村庄规划管制规则

一、生态保护

1.本村内已划入生态保护红线 2070.79 公顷，为南岭山地生物多样性维护-水源涵养生态保护红线，禁止在生态保护红线范围内从事任何建设活动。

2.保护村内河塘水系、山体林地等生态用地，主要为江湾河、黄九坳水等，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。

二、耕地和永久基本农田保护

1.本村内已划定永久基本农田 74.38 公顷，主要分布在村庄中部河谷两侧，永久基本农田一经划定，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 83.27 公顷，村民不得随意占用耕地；确实占用的，严格落实“占优补优、占水田补水田、数量质量并重”的要求。

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

4.本村内农业设施建设用地面积为 7.33 公顷，主要为种植设施建设用地。应按规定要求兴建设施和使用土地，不得擅自或变相将农业设施建设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、建设空间管制

本村内村庄建设用地规模为 15.17 公顷。

1.农村住房

(1) 本村内划定农村宅基地 11.65 公顷。单独住宅选址应符合“一户一宅”要求，宜与现状农村居民点相邻成片，严格控制削坡建房，避开地质灾害隐患点、河湖管理范围和洪涝灾害风险控制线，确实无法避让的，应治理达到安全要求后方可作为选址用地。一户一宅规划用地面积应符合韶关市、武江区制定的宅基地审批管理文件要求，新批准每户宅基地的面积按照不得超过 120 平方米，新建住房基底面积不得超过 120 平方米标准执行，且建筑层数不超过 3 层，首层不高于 4.5 米，其余每层不高于 3.5 米，建筑总面积不超过 300 平方米。建筑及建筑突出物不得超出宅基地范围。

(2) 在充分尊重农民意愿的基础上，可以通过集体建房等方式，保障农村村民实现户有所居。村庄集中安置住房选址原则上应位于住宅集中建设区内，宜与现状住宅集中连片，且便于生产生活，满足交通便利、安全舒适等要求。充分节约集约利用土地。集中安置村庄

容积率原则上不大于 1.5，建筑密度不大于 40%，绿地率不小于 15%，建筑高度不超过 27 米，且应符合消防、安全、日照、通风及历史文化、乡村风貌保护等相关要求。

(3) 农村村民住宅间距应不妨害相邻权、地役权，应保证相邻房屋的正常采光和通风要求，并符合《农村防火规范（GB50039）》《建筑防火通用规范（GB 55037-2022）》等规定。新建住宅临路方向，在符合建筑退让道路相关管控要求的前提下应与同侧相邻建筑外墙面边界齐平，保证沿路建筑的整齐美观。

2. 乡村产业项目

(1) 乡村产业项目用地不得用于商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产开发，产业类型应符合《广东省自然资源厅关于明确市县级国土空间总体规划数据库启用条件及使用规则的通知》附件 2 有关规定。

(2) 工业、仓储物流用地容积率原则上大于等于 0.5 且不大于 2.5、建筑密度不小于 30%，绿地率不大于 20%，应符合《工业项目建设用地控制指标》（2023）相关规定；建筑高度原则上不超过 24 米、在满足消防安全的基础上，还应符合景观风貌、历史文化、生态保护等特定的高度管控要求。

(3) 商业用地容积率原则上不大于 2.0，建筑密度不大于 50%，绿地率不小于 20%；建筑高度原则上不超过 24 米，在满足消防安全的基础上，还应符合景观风貌、历史文化、生态保护等特定的高度管控要求。

(4) 点状供地项目规划遵循《韶关市乡村产业项目点状供地实施细则》要求，按照项目建设方案核算规划技术指标。

(5) 乡村产业项目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。

3. 公用设施和公共服务设施

(1) 污水处理厂（站）、环卫站等邻避设施不宜靠近民房、学校及医院等敏感建筑；应急避难场所、防灾疏散通道等防灾设施应结合学校、绿地、广场等开敞空间和对外交通道路设置，避开塌方、滑坡、泥石流及山洪等难以整治和防御的灾害高危害影响区。

(2) 各类公共设施规模、布局、配置标准应符合相关专项规划、行业标准、管控要求和村庄建设实际；鼓励多种公共服务设施之间的复合使用。

(3) 各类设施容积率原则上不大于 2.0，建筑密度、绿地率依据规划设计方案合理确定。建筑高度原则上不超过 24 米，且应满足消防、日照、通风等基本要求，如涉及重要景观地

区、文保单位、传统村落、自然保护区等特定区域，还应符合景观风貌、历史文化、生态保护等特定的高度管控要求。

4.建筑退距管控

(1) 建筑退让高速公路道路红线单侧不应小于 30 米，国道道路红线单侧不应小于 20 米，省道道路红线单侧不应小于 15 米，县道道路红线单侧不应小于 10 米，乡道道路红线单侧不应小于 5 米；

(2) 建筑退让距离和建筑间距应符合安全、消防、日照、通风、采光和卫生以及水体、山体、水源保护、环境保护、电力等间距要求，并在建设工程设计方案审查时核定。建筑退让用地红线应综合考虑安全、消防、通风、日照等因素，当周边为建设用地时，建筑退让用地红线时按照 3 米进行退让。当周边为非建设用地时，经乡镇人民政府与当地村集体确认该区域暂无后续建设需求，且征求相关部门及相邻地块权利人意见、满足消防和安全要求的，可豁免退让用地红线的相关要求。

四、乡村风貌及历史文化保护管控

1.本村涉及已挂牌名木古树 2 处，不得违法砍伐或者移植古树名木。严格保护好古树名木的生长环境，设立保护标志，完善保护设施。

2.规划至 2035 年，本村划定 2 处乡村历史保护线，分别为湖洋村邹氏祠堂和倒流水邹氏祠堂，至构筑物边缘线外延 5 米划定为文物保护范围，从保护范围外缘外延 30 米为建设控制地带范围。在文物保护单位的建设控制地带内进行工程建设的，不得破坏文物保护单位的历史风貌。具体的保护范围后续按照主管部门划定范围落实。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。

3.落实《广东省村庄绿化用地负面清单》，禁止违规占用耕地绿化等负面清单严格禁止的行为；统筹利用水系、道路沿线及荒地、废弃矿山开展绿化，鼓励庭院绿化，充分利用“四旁五边”用地，结合地理条件和文化背景等因地制宜开展绿化美化。

4.加强农房风貌管控，村庄居民建筑色彩、形态及屋檐、墙面、门窗及相关施工工艺参照韶关市“百县千镇万村高质量发展工程”城镇建设专班印发的《关于韶关市农房风貌提升的实施意见》。

5.深入挖掘乡村历史文化资源，在维持村庄传统空间形态、街巷肌理、建筑风貌的基础上，通过村庄有机更新的方式对老旧建筑和设施进行改造升级、功能转型，结合本地产业、文化和旅游资源，发展建设休闲旅游等，促进农文旅融合发展。

6.利用农村建筑屋顶安装光伏发电设施的，应符合安全和风貌管控相关政策要求。

五、其他管制规则

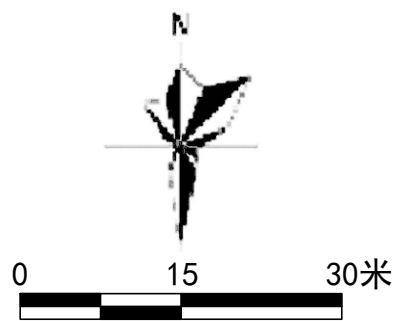
其他未尽要求各村可根据实际情况制定，但应符合《韶关市农村住房建设管理条例》及现行有关法律、法规、技术规范标准的要求。

规划成果

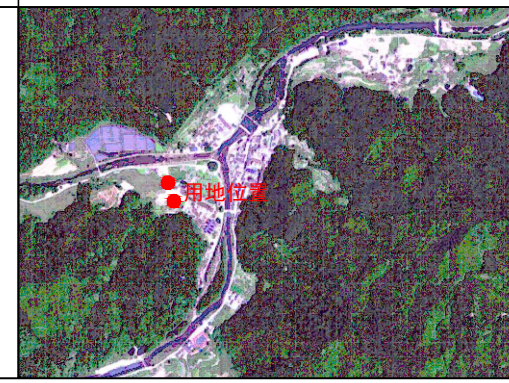
武江区江湾镇湖洋村集中居住地块图则



风玫瑰与比例尺



位置示意图



图例

- 地块范围
- 173.00 场地标高
- - - 建筑退让线
- JWHY-02 地块编码
- ▲ 主要出入口方向
- 0703 用地性质代码
- [] 控制点坐标
- 农村宅基地 用地性质名称
- [] 尺寸标注
- 耕地

地块控制指标一览表

地块编码	用地性质代码	用地性质名称	用地面积 (m ²)	户数	容积率	计容总建筑面积 (m ²)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	公共服务设施/市政公用设施	配建机动车停车位 (个)	备注
JWHY-01	0701	城镇住宅用地	1531	10	≤1.5	≤2296	≤32	≥30	≤27	-	≥5	安置区
JWHY-02	0703	农村宅基地	4895	30	≤1.0	≤4895	≤40	≥15	≤27	垃圾收集点	≥7	安置区

管控要求

- 1、本图则坐标系统为国家2000坐标系，高程系统为1985国家高程基准；
- 2、图中所注所注高程、尺寸标准均以米为单位，标高均为地块平均标高；
- 3、建筑退让线为最小退让距离，具体还应按照《韶关市城乡规划技术管理规定》的有关规定，满足相应退让要求；
- 4、当周边为非建设用地时，经乡镇人民政府与当地村集体确认该区域暂无后续建设需求，且征求相关部门及相邻地块权利人意见、满足消防和安全要求的，可豁免退让用地红线的相关要求；
- 5、农房风貌管控应参照《关于韶关市农房风貌提升的实施意见》，利用农村建筑屋顶安装光伏发电设施的，应符合安全和风貌管控相关政策要求；
- 6、其他未尽要求可根据实际情况制定，但应符合《韶关市农村住房建设管理条例》及现行有关法律、法规、技术规范标准的要求。