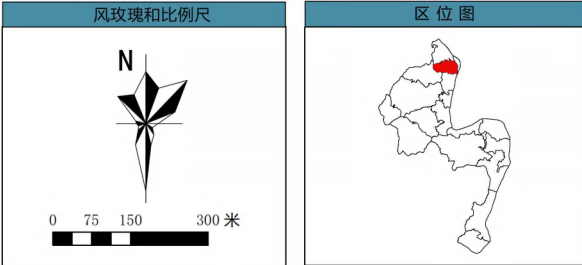
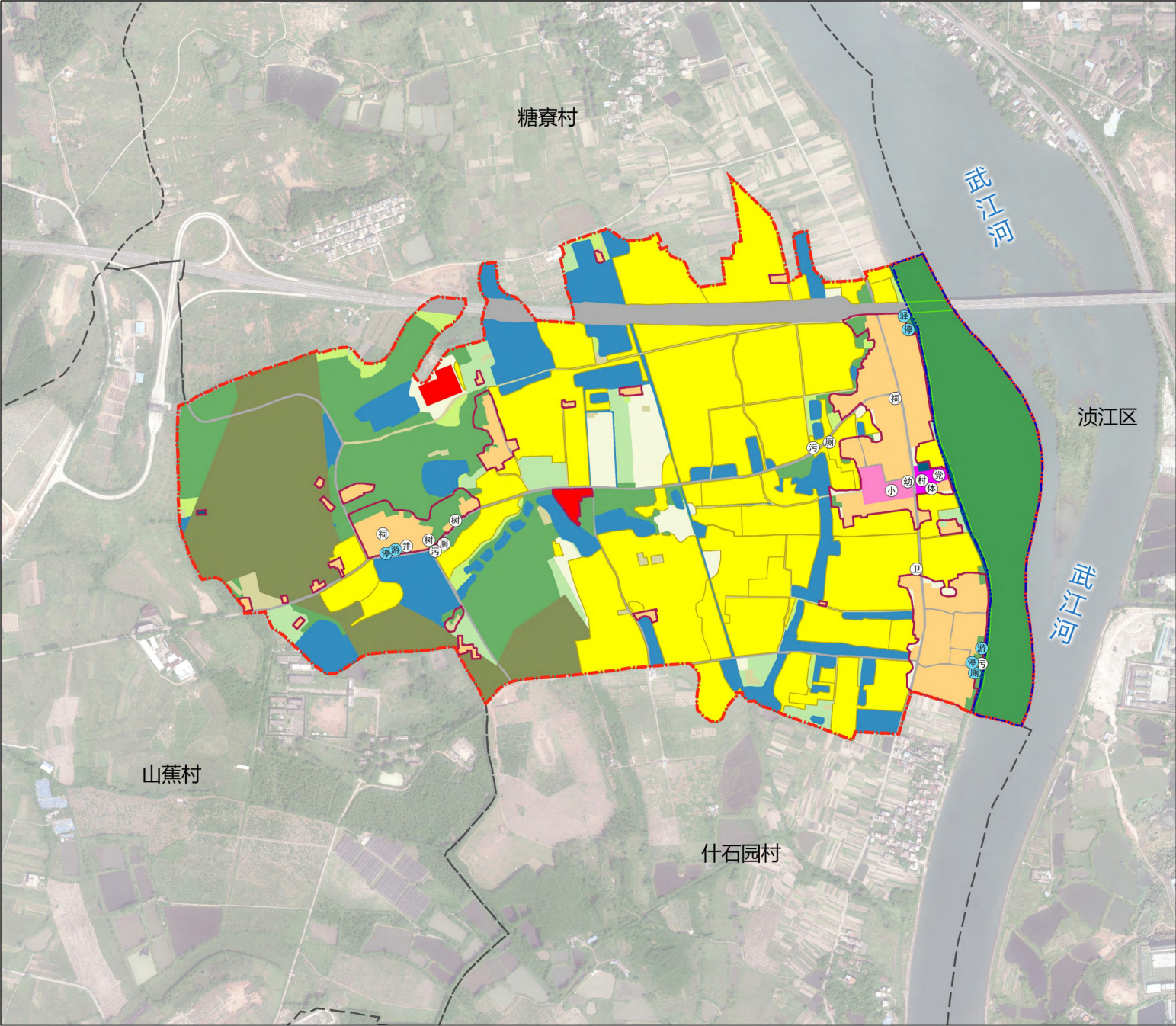


黄塋村

韶关市武江区西河镇黄塋村村庄规划（2021-2035年）

村庄规划总图



指标	规划基期年	规划目标年	变化量	属性
耕地保有量（公顷）	69.86	69.86	—	约束性
永久基本农田面积（公顷）	69.71	69.71	—	约束性
耕地储备区面积（公顷）	1.06	1.06	—	约束性
生态保护红线面积（公顷）	17.87	17.87	—	约束性
林地保有量（公顷）	—	—	—	约束性
建设用地总规模（公顷）	26.51	52.20	25.69	约束性
城乡建设用地规模（公顷）	16.66	18.73	2.07	约束性
村庄建设用地规模（公顷）	16.66	18.10	1.44	约束性
村庄居住用地规模（公顷）	14.46	15.93	1.47	预期性
户籍人口数量（人）	1326	1434	108	预期性
人均村庄建设用地（平方米）	125.64	126.22	0.58	预期性
新增宅基地户均面积（㎡/户）	—	120	—	约束性

地类		现状基期年		规划目标年		规划期内增减	
		面积（公顷）	比重（%）	面积（公顷）	比重（%）		
村 庄 建 设 用 地	耕地	70.55	34.64%	75.44	37.04%	4.89	
	园地	11.23	5.51%	5.61	2.75%	-5.62	
	林地	33.93	16.66%	23.57	11.57%	-10.36	
	草地	4.85	2.38%	2.50	1.23%	-2.35	
	农业设施建设用地	4.86	2.39%	3.22	1.58%	-1.64	
	城镇用地	商业服务业用地	0	0.00%	0.62	0.31%	0.62
		居住用地	14.46	7.10%	15.93	7.82%	1.47
		公共管理与公共服务用地	1.31	0.64%	1.30	0.64%	-0.01
		商业服务业用地	0.46	0.23%	0.46	0.23%	0.00
		乡村道路用地	0.34	0.17%	0.32	0.16%	-0.02
		公用设施用地	0.09	0.04%	0.09	0.04%	0.00
		合计	16.66	8.18%	18.10	8.89%	1.44
	区域基础设施用地	公路用地	8.74	4.29%	9.01	4.42%	0.27
		水工设施用地	1.11	0.55%	1.11	0.54%	0.00
合计		9.85	4.84%	10.12	4.97%	0.27	
其他建设用地		特殊用地	0	0.00%	23.36	11.47%	23.36
		河流水面	17.58	8.63%	17.58	8.63%	0.00
	坑塘水面	32.8	16.11%	22.18	10.89%	-10.62	
	沟渠	1.35	0.66%	1.35	0.66%	0.00	
陆地水域	合计	51.73	25.40%	41.11	20.19%	-10.62	
	土地总面积	203.66	100.00%	203.66	100.00%	0.00	



黄塍村近期建设项目表

序号	项目类型	项目名称	建设内容	空间位置	建设规模	责任主体
1	农田整治	机耕路硬化	对村域内的机耕路进行硬化	村域	74m	镇政府
2		水渠修复	对农田中破损的灌溉渠进行修复	村域	1930m	镇政府
3		供电设施	新建农田供电设施	村域	——	镇政府
4	生态修复整治	——	——	——	——	镇政府
5	历史文化保护	祠堂修葺	对广明龙村、上坝村祠堂进行维护，整治周边环境	广明龙村、上坝村	——	镇政府
6	产业发展	黄塍村经济发展项目	——	广明龙村	6660 m²	镇政府
7	村庄建设管理	农房建设	——	广明龙村、上坝村	——	镇政府
8	基础设施和公共服务设施建设	巷道硬底化	村庄内部道路硬化	各自然村	305m	镇政府
9		照明设施	在村道新增设路灯	广明龙村	20 盏	镇政府
10		新增小公园	在中坝村新增一处小公园	中坝村	770 m²	镇政府
11		新增停车场	新建植草砖停车场	各自然村	——	镇政府
12		新增旅游驿站	在上坝村新建一处旅游驿站	上坝村	100 m²	镇政府
13		垃圾收集设施提升改造	对现状的垃圾收集点设施进行改造、环境提升等	原垃圾收集点处	450 m²	镇政府

序号	项目类型	项目名称	建设内容	空间位置	建设规模	责任主体
14		新增公厕	在中坝村新增一处公厕	中坝村	20 m²	镇政府
15		污水管网建设工程	在村域内新增建设污水管网	村域	1554m	镇政府
16		污水处理池改造工程	对现状污水处理池改造	村域	3 处	镇政府
17		新增应急电力设施	新增应急电力设施，完善基础设施	上坝村	1 处	镇政府
18	人居环境整治	利用房前屋后的空闲地建设四小园	因地制宜利用边角空闲地，建设新四小园	各自然村	——	镇政府
19		农房建筑风貌提升	对村域的赤膊房进行整治	各自然村	——	镇政府

（备注：近期建设项目可根据规划用途以及项目实际情况在建设用地总规模不变的情况下进行动态调整，最终以相关职能部门管控意见为准）

黄塑村村庄规划管制规则

一、生态保护

1. 本村内已划入生态保护红线 17.87 公顷，主要分布在村庄东部武江流域，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。

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 69.71 公顷，主要集中连片分布于村域中部，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 69.86 公顷，本村内的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。

4. 本村内农业设施建设用地面积为 3.22 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 18.10 公顷。

1. 农村住房

(1) 本村内划定农村宅基地 15.93 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. 加强本村内的文物保护单位的保护，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. 禁止在村庄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。

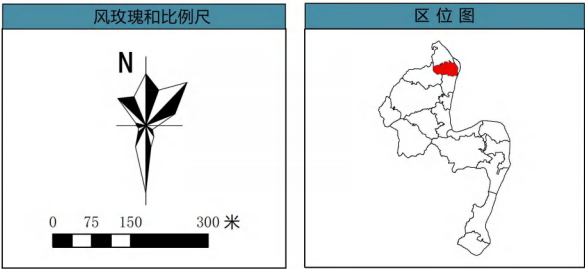
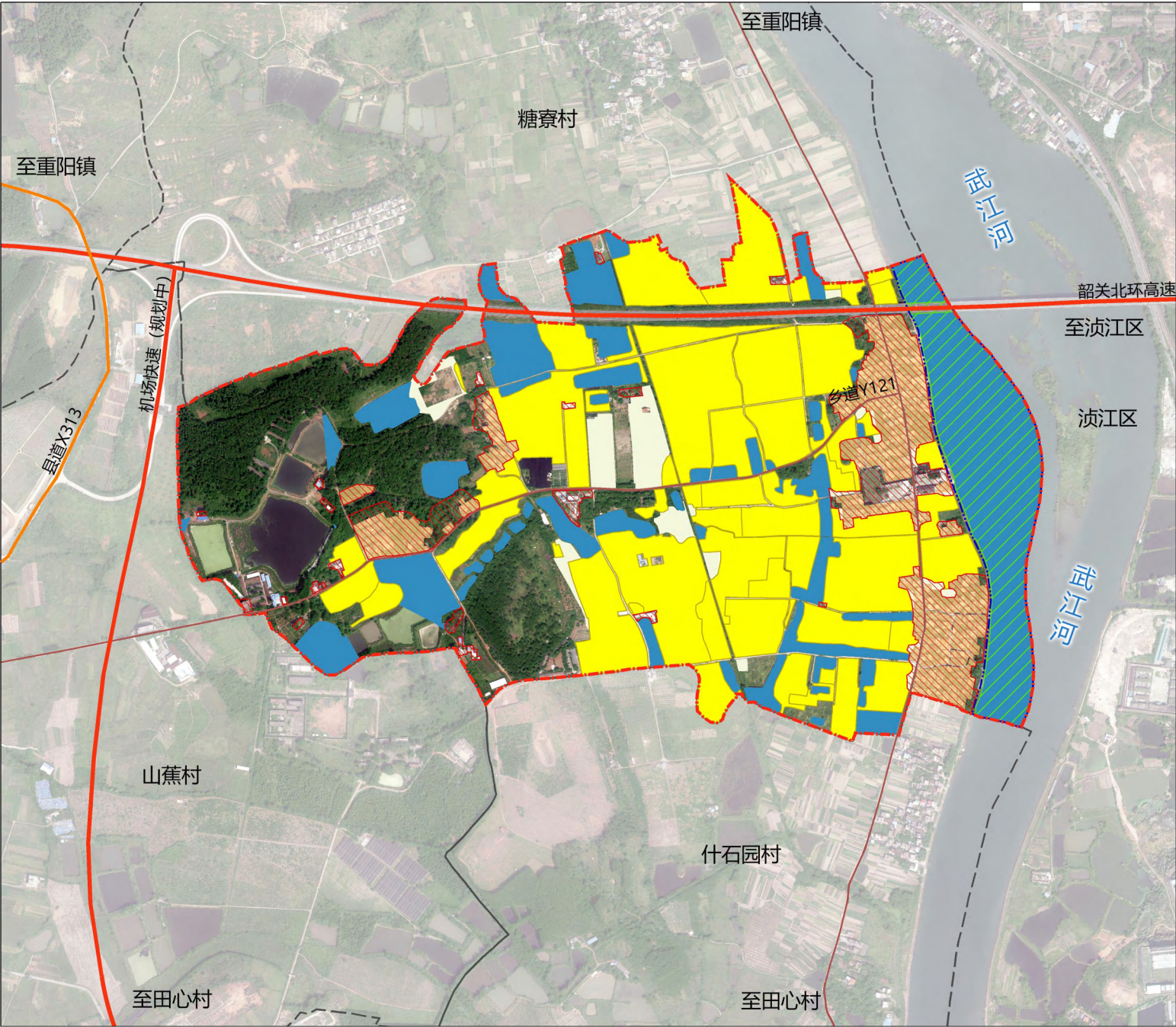
6. 利用农村建筑屋顶安装光伏发电设施的，应符合安全和风貌管控相关政策要求。

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。

韶关市武江区西河镇黄塋村村庄规划（2021-2035年）

底线管控传导图



重要控制线		
永久基本农田	生态保护红线	城镇开发边界
69.71公顷	17.87公顷	——
耕地保有量	历史文化保护线	洪涝风险控制线
69.86公顷	——	18.42公顷
村庄建设边界		
21.30公顷		

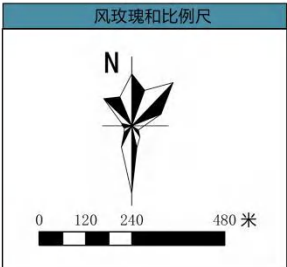
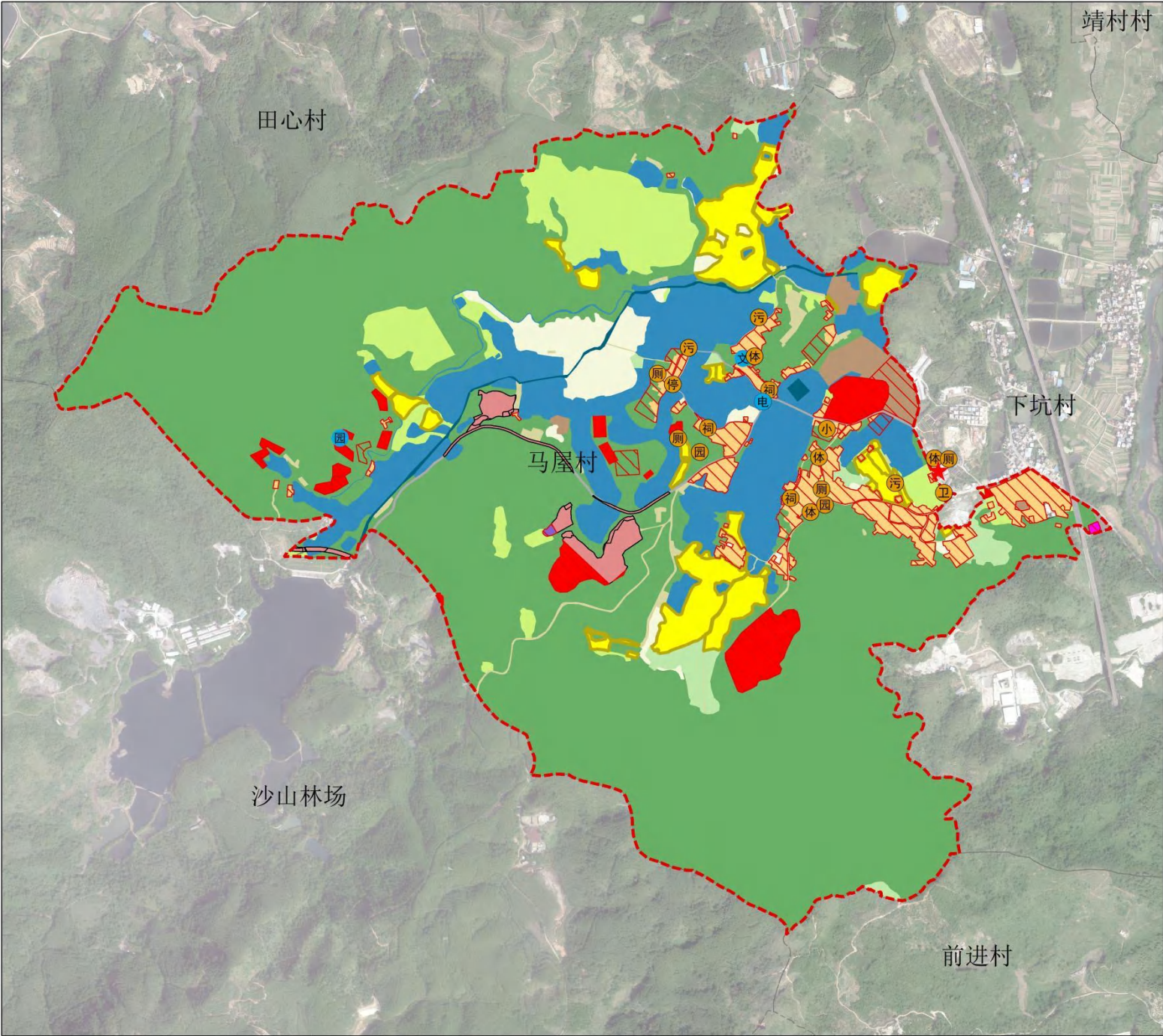
发展指引

黄塋村属于集聚提升类村庄。重点引导人口、产业、资源等要素集聚发展，强化主导产业支撑，加强基础设施和公共服务体系建设，推动乡村建设与产业发展互促互进，辐射带动周边村庄发展。

马屋村

韶关市武江区西河镇马屋村村庄规划（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	变化量	属性
耕地保有量 (公顷)	31.33	31.33	0.00	约束性
永久基本农田保护面积 (公顷)	21.53	21.53	0.00	约束性
新增耕地面积 (公顷)	0.92	0.92	0.00	约束性
生态用地保有量 (公顷)	—	—	—	—
林地保有量 (公顷)	—	—	—	约束性
湿地保有量 (公顷)	—	—	—	约束性
建设用地总规模 (公顷)	34.38	46.46	12.08	指导性
城乡建设用地规模 (公顷)	27.41	42.74	15.33	指导性
村庄建设用地规模 (公顷)	27.41	24.68	-2.73	指导性
村庄建设用地效率 (公顷/人)	18.19	19.03	0.84	指导性
人均建设用地 (平方米)	118	152	34	指导性
人均耕地保有量 (平方米)	265.17	215.97	-49.2	指导性
新增宅基地规模 (公顷)	—	120.00	—	指导性
新增宅基地规模 (公顷)	—	—	—	—

村域 国土空 间用途 结构调 整表	地类		现状基期年		规划目标年		规划内增减	
			面积（公	比重（%）	面积（公	比重（%）		
	城 镇 建 设 用 地	耕地	31.87	6.51%	33.41	6.83%	1.54	
			园地	7.17	1.47%	6.31	1.29%	-0.86
		林地	316.90	64.76%	306.13	62.56%	-10.77	
		草地	21.45	4.38%	27.23	5.56%	5.78	
		湿地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	
		农业设施建设用地		4.89	1.00%	4.83	0.99%	-0.06
		城镇用地	商业服务业用地	0.00	0.00%	11.96	2.44%	11.96
			供电用地	0.00	0.00%	0.33	0.07%	0.33
城 乡 建 设 用 地		工业用地	0.00	0.00%	5.57	1.14%	5.57	
			居住用地	18.19	3.72%	19.03	3.89%	0.84
	公共管理与公共服务用地	0.30	0.06%	0.12	0.02%	-0.18		
	商业服务业用地	0.40	0.08%	4.59	0.94%	4.19		
	工业用地	6.80	1.39%	0.14	0.03%	-6.66		
	仓储用地	0.62	0.13%	0.12	0.02%	-0.50		
	乡村道路用地	0.74	0.15%	0.74	0.15%	0.00		
	交通场站用地	0.08	0.02%	0.00	0.00%	-0.08		
	绿地与开敞空间用地	0.14	0.03%	0.00	0.00%	-0.14		
	区 域 基 础 设 施 建 设 用 地	留白用地	0.14	0.03%	0.14	0.03%	0.00	
合计		27.41	5.60%	42.74	8.73%	15.33		
公路用地		2.23	0.46%	1.75	0.36%	-0.48		
		铁路用地	0.17	0.03%	0.21	0.04%	0.04	
干渠		0.00	0.00%	1.69	0.35%	1.69		
合计		2.40	0.49%	3.65	0.75%	1.25		
特殊用地		0.10	0.02%	0.06	0.01%	-0.04		
		采矿用地	4.47	0.91%	0.01	0.00%	-4.46	
合计		4.57	0.93%	0.07	0.01%	-4.50		
		河流水面	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	
陆 地 水 域	坑塘水面	70.11	14.33%	64.12	13.10%	-5.99		
	沟渠	2.58	0.53%	0.86	0.18%	-1.72		
	合计	72.69	14.85%	64.98	13.28%	-7.71		
	土地总面积	489.35	100.00%	489.35	101.14%	0.00		



马屋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	责任主体	协作部门	备注
1	生态修复整治	森林抚育	对村域西侧山林进行森林抚育，苗木种植等	村域	镇政府	马屋村村委会	--
2		山体滑坡灾害治理工程	山体滑坡灾害治理与修复	村庄西南部	镇政府	马屋村村委会	--
3		矿山生态修复	矿山生态环境修复、复绿等	村庄西南部	镇政府	马屋村村委会	--
4		水体保护	对村域坑塘水面进行水体保护修复	村域	镇政府	马屋村村委会	--
5	产业发展	马屋中草药种植加工厂	中草药加工厂	丘屋村西南侧	镇政府	马屋村村委会	--
6		青梅加工厂	青梅加工厂	原制酒作坊址	镇政府	马屋村村委会	--
7		韶关诗意的南岭景区-农夫市集	农夫市集	丘屋村	镇政府	马屋村村委会	--
8		马屋村高端鱼种养殖工厂	鱼种养殖工厂	丘屋村	镇政府	马屋村村委会	--
9		南岭诗意文化康养园	文旅、康养度假园区	沙山水库周边	镇政府	马屋村村委会	--
10		村道，巷道硬底化	村庄内部道路硬化	村域	镇政府	马屋村村委会	--
11		新建文化室	新增文化室，完善基础设施	杨屋村	镇政府	马屋村村委会	--
12		新增应急电力设施	新增应急电力设施，完善基础设施	马屋村村委旁	镇政府	马屋村村委会	--
13	基础设施和公共服务设施建设	新增室外消防设施	新增文室外消防设施，完善基础设施	马屋老村，杨屋村，丘屋村	镇政府	马屋村村委会	--
14		污水管网建设工程	对村庄内居民点污水处理设施进行铺设建设	马屋老村，杨屋村，丘屋村	镇政府	马屋村村委会	--
15		提升改造公园工程	对村庄内公园进行改造提升美化等	杨屋村	镇政府	马屋村村委会	--

16		垃圾收集点提升改造	垃圾收集点设施改造、环境提升等	原垃圾收集点处			
17	人居环境整治	利用房前屋后的空闲地建设四小园	因地制宜利用边角空闲地，建设新四小园	各自然村			
18		农房建筑风貌提升	对村域的赤膊房进行整治	各自然村			

（备注：近期建设项目可根据规划用途以及项目实际情况在建设用地总规模不变的情况下进行动态调整，最终以相关职能部门管控意见为准）

马屋村村庄规划管制规则

一、生态保护

1. 保护村内河塘水系、山体林地等生态用地，主要为村内坑塘水面等，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

1. 本村内已划定永久基本农田 21.53 公顷，主要分布在村域中部和东部，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 31.33 公顷，本村内的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 4.83 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 24.88 公顷。

1. 农村住房

(1) 本村内划定农村宅基地 19.03 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. 加强本村内的文物保护单位的保护，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. 规划至 2035 年，本村划定 3 处乡村历史保护线，分别为沙山矿冶遗址、丘屋村邱氏祠堂和马屋村马家祠堂，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。

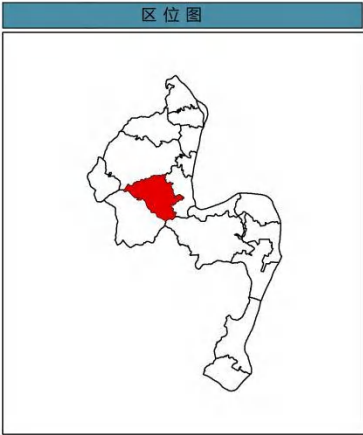
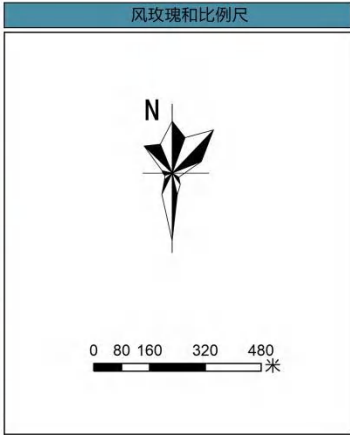
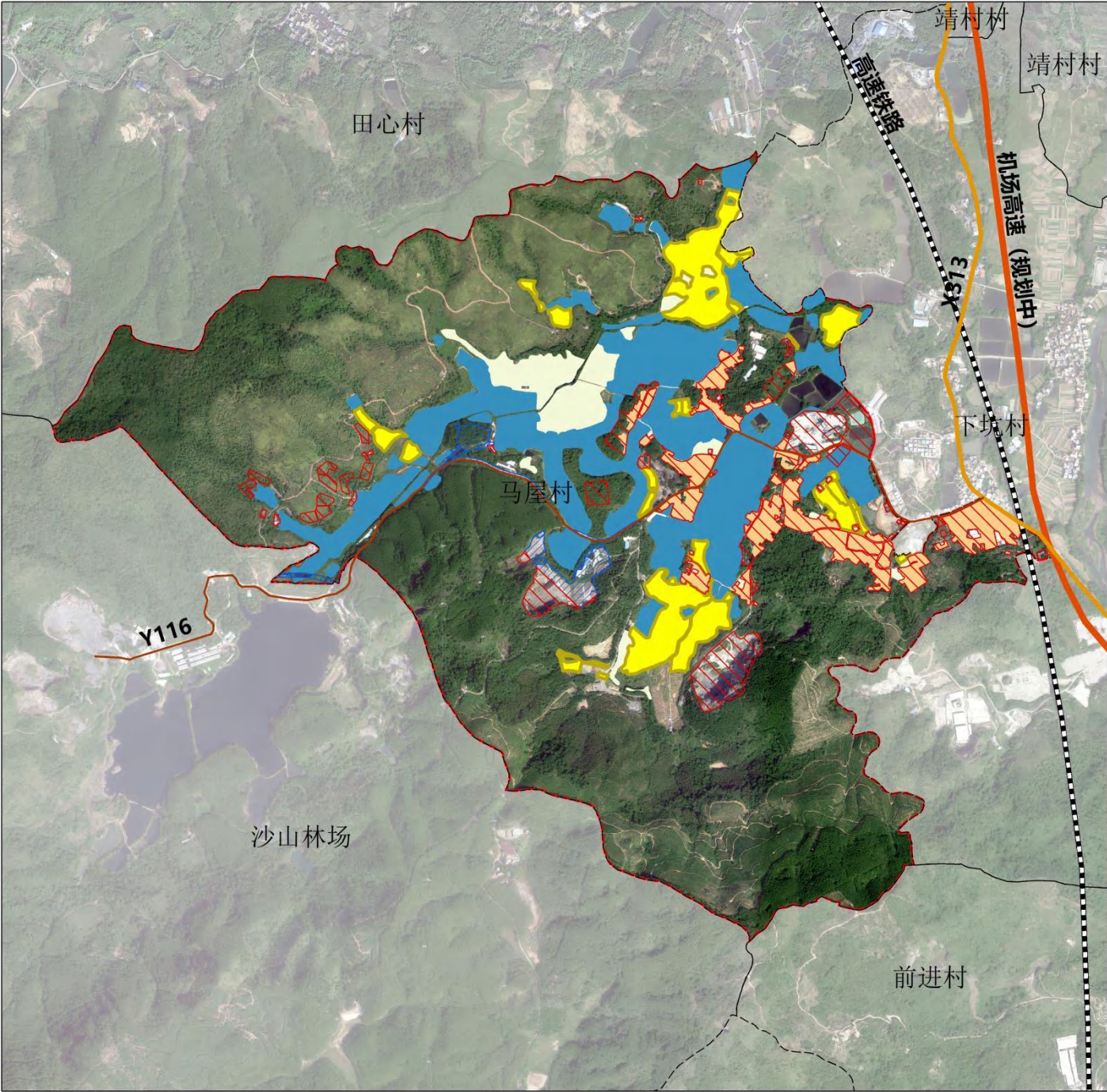
4. 加强农房风貌管控，村庄居民建筑色彩、形态及屋檐、墙面、门窗及相关施工工艺参照韶关市“百县千镇万村高质量发展工程”城镇建设专班印发的《关于韶关市农房风貌提升的实施意见》。

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。



重要控制线		
永久基本农田	生态保护红线	城镇开发边界
21.53公顷	——	——
耕地保有量	历史文化保护线	洪涝风险控制线
31.33公顷	——	——
村庄建设边界		
35.09公顷		

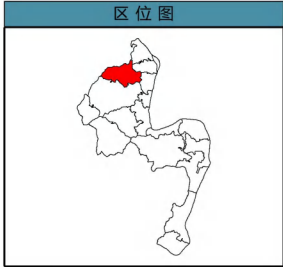
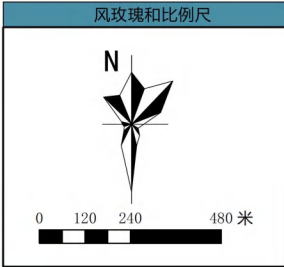
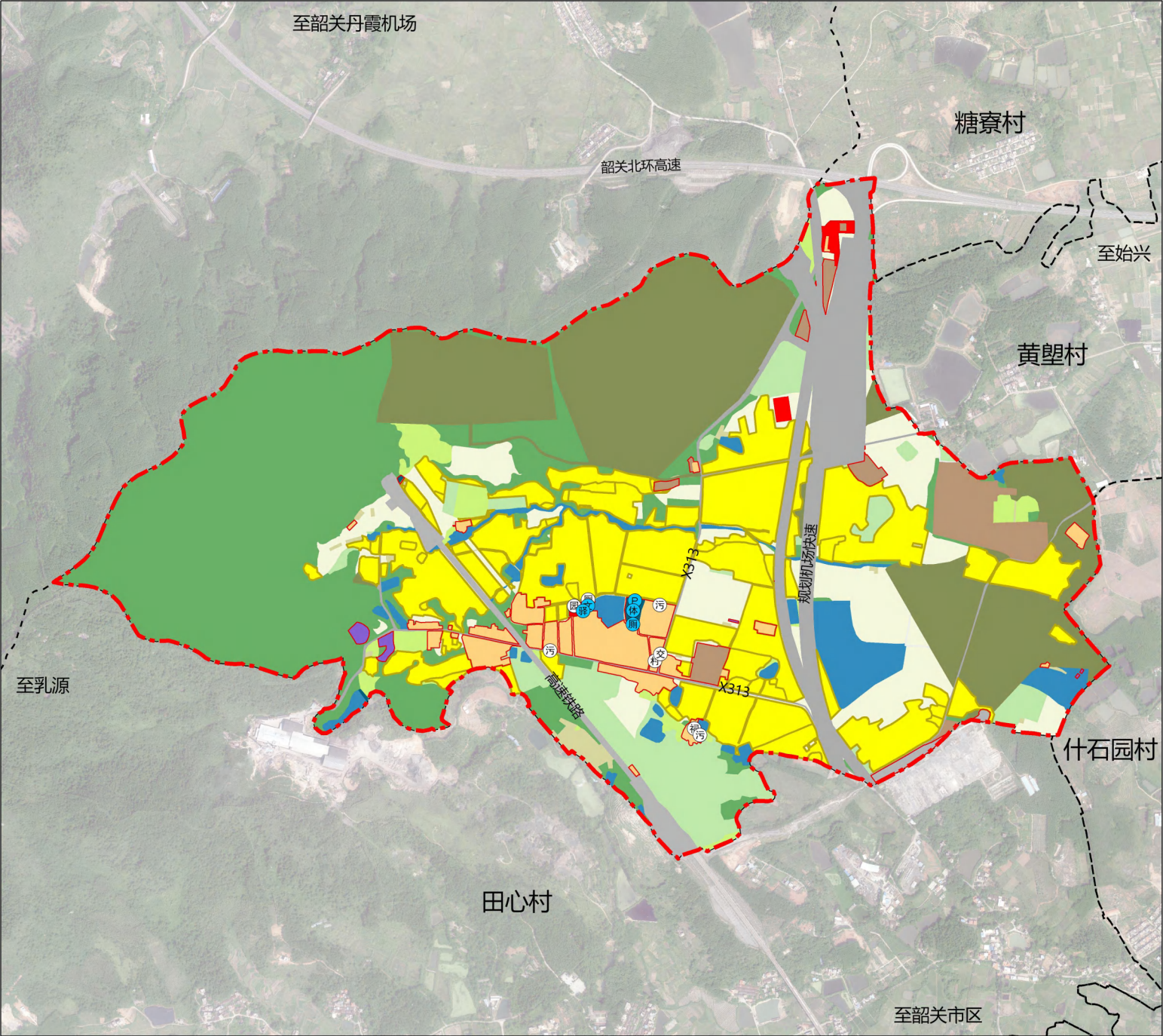
发展指引

马屋村属于集聚提升类村庄。重点引导人口、产业、资源等要素集聚发展，强化主导产业支撑，加强基础设施和公共服务体系建设，推动乡村建设与产业发展互促互进，辐射带动周边村庄发展。

山蕉村

韶关市武江区西河镇山蕉村村庄规划（2021-2035年）

村庄规划总图



规划指标体系	规划基期年	规划目标年	变化量	属性
	103.44	103.44	-	-
耕地保有量（公顷）	88.09	88.09	-	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）	6.73	6.73	-	约束性
耕地质量保护面积（公顷）	-	-	-	约束性
生态保护红线面积（公顷）	-	-	-	约束性
林地保有量（公顷）	-	-	-	约束性
建设用地总规模（公顷）	67.22	159.64	92.42	约束性
城乡建设用地规模（公顷）	23.12	29.61	6.49	约束性
村庄建设用地规模（公顷）	22.61	21.15	-1.46	约束性
村庄居住用地规模（公顷）	12.69	13.95	1.26	预期性
户籍人口数量（人）	598	646	48	预期性
人均村庄建设用地（㎡/人）	378.09	327.33	-50.76	预期性
新增宅基地户均面积（㎡/户）	-	120	-	约束性

地类	现状基期年		规划目标年		规划期内增减（公顷）
	面积（公顷）	占比（%）	面积（公顷）	占比（%）	
耕地	107.03	23.59%	126.81	27.95%	19.78
园地	70.46	15.53%	24.19	5.33%	-46.26
林地	164.65	36.29%	113.17	24.94%	-51.49
草地	16.81	3.70%	7.86	1.73%	-8.95
农业设施建设用地	5.26	1.16%	4.13	0.91%	-1.13
商业服务业用地	0.00	0.00%	0.47	0.10%	0.47
工业用地	0.00	0.00%	8.00	1.76%	8.00
交通场站用地	0.51	0.11%	0.00	0.00%	-0.51
居住用地	12.69	2.80%	13.95	3.08%	1.27
公共管理与公共服务用地	0.51	0.11%	0.07	0.02%	-0.44
商业服务业用地	0.56	0.12%	1.14	0.25%	0.57
工业用地	5.41	1.19%	3.54	0.78%	-1.87
仓储用地	1.73	0.38%	0.81	0.18%	-0.92
交通场站用地	1.12	0.25%	1.05	0.23%	-0.06
公用设施用地	0.60	0.13%	0.58	0.13%	-0.02
铁路用地	5.51	1.22%	6.26	1.38%	0.74
公路用地	9.65	2.13%	34.86	7.68%	25.20
水工设施用地	0.05	0.01%	0.05	0.01%	0.00
特殊用地	28.89	6.37%	88.87	19.59%	59.98
水域	0.62	0.14%	0.62	0.14%	0.00
坑塘水面	17.94	3.96%	14.44	3.18%	-3.50
沟渠	3.62	0.80%	2.65	0.58%	-0.96
其他土地	0.07	0.01%	0.16	0.04%	0.10
总计	453.69	100.00%	453.69	100.00%	0.00



山蕉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	责任主体	备注
1	生态修复	水体保护	对村域坑塘水面进行水体保护修复	村域	—	镇政府	—
2		森林抚育	对村域西侧山林进行森林抚育，苗木种植等	村域西侧	—	镇政府	—
3	历史文化保护	祠堂修葺	对老村祠堂进行保护修缮	老村原祠堂	100m²	镇政府	—
4	产业发展	加油站	新建加油站	县道X313旁	3300m²	镇政府	—
5		乡村振兴车间建设项目	于山蕉知青园周边新建乡村振兴生产车间	果场村	300m²	镇政府	—
6		山蕉知青文化园农文旅基地建设项目	利用山蕉知青文化园及周边用地打造农文旅融合发展基地	果场村	50000m²	镇政府	—
7	基础设施和公共服务设施建设	新增停车场	新增配套停车场，完善基础设施	果场村	4500m²	镇政府	—
8		新增文化室	新增文化室，完善公共文化设施	果场村	250m²	镇政府	—
9		新建篮球场	新增篮球场，完善基础设施	果场村	500m²	镇政府	—
10		垃圾收集设施提升改造	完善增加全村垃圾收集设施，增加垃圾回收处理	各自然村	5处	镇政府	—
11		山蕉村道路基础设施改造项目	提升村庄质量较差的道路，优化道路通达能力	各自然村	6000m²	镇政府	—
12		新建驿站	新建驿站，提供旅游服务功能	果场村	200m²	镇政府	—
13		改造党群服务中心	对原村委会进行改造升级	山蕉村村委会	400m²	镇政府	—
14		新建卫生站	新增卫生站，完善基础设施	果场村	120m²	镇政府	—
15		新建公厕	新增公厕，完善基础设施	果场村	80m²	镇政府	—
16		四小园	因地制宜利用边角空闲地，建设新四小园	各自然村	2000m²	镇政府	—
17	人居环境整治	农房建筑风貌提升	对村域的赤膊房进行整治	各自然村	14000m²	镇政府	—
18		村庄绿化提升	在道路两侧、沟渠河道、房前屋后、公共场所等地开展绿化提升工程	各自然村	5000m²	镇政府	—

（备注：近期建设项目可根据规划用途以及项目实际情况在建设用地总规模不变的情况下进行动态调整，最终以相关职能部门管控意见为准）

山蕉村村庄规划管制规则

一、生态保护

1. 保护村内河塘水系、山体林地等生态用地，主要为村内坑塘水面等，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 88.09 公顷，主要沿现状村庄周围分布，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 103.44 公顷，本村内的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。

4. 本村内农业设施建设用地面积为 4.13 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 21.15 公顷。

1. 农村住房

(1) 本村内划定农村宅基地 13.89 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%，具应符合《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. 加强本村内的文物保护单位的保护，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. 禁止在村庄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。

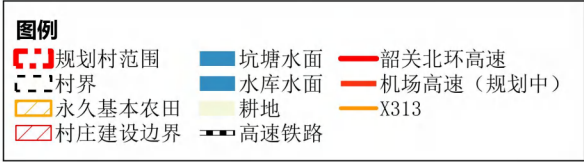
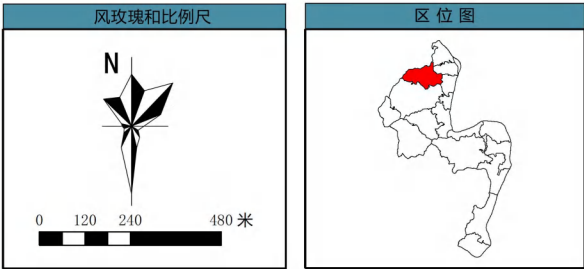
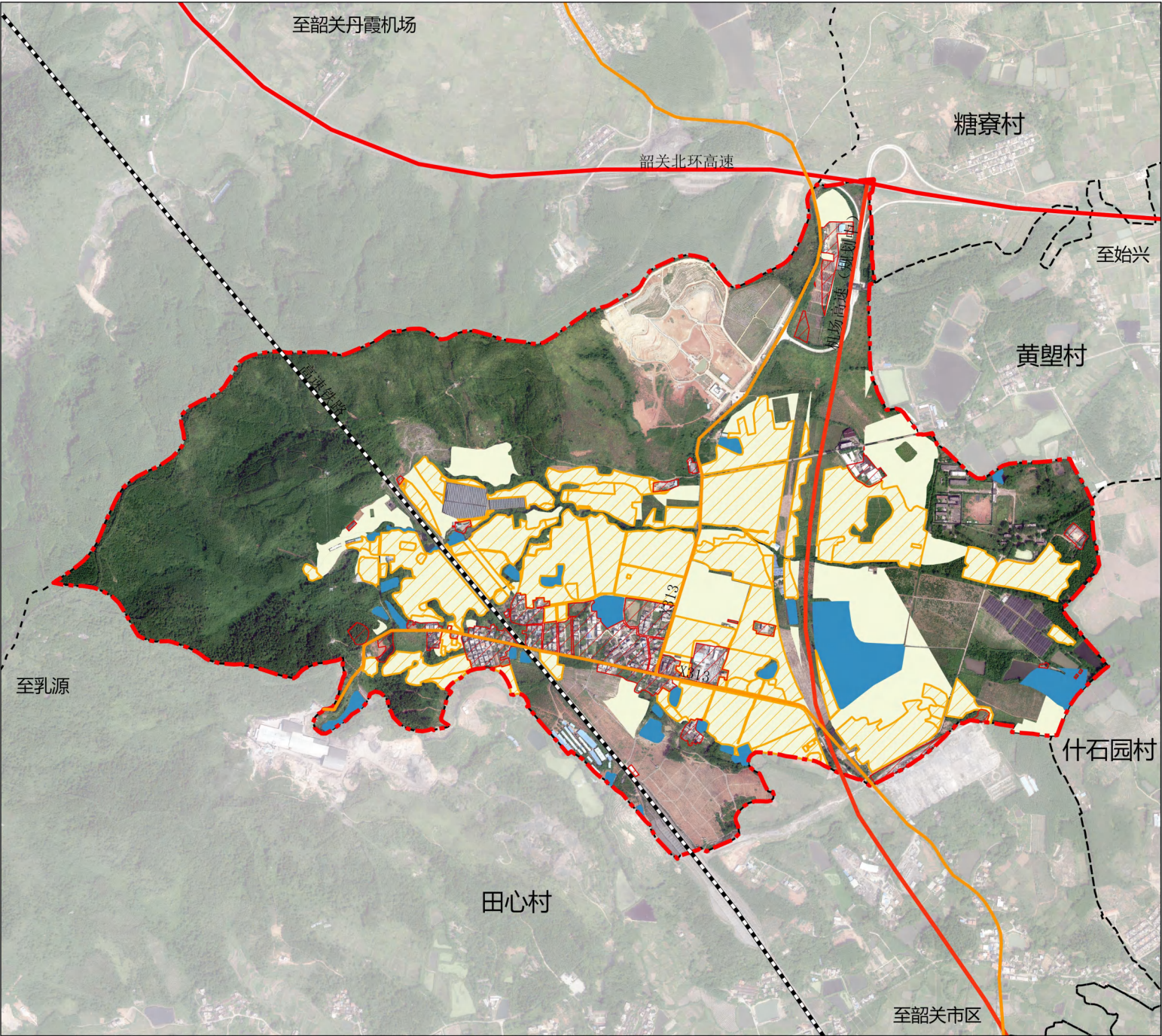
6. 利用农村建筑屋顶安装光伏发电设施的，应符合安全和风貌管控相关政策要求。

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。

韶关市武江区西河镇山蕉村村庄规划（2021-2035年）

底线管控传导图



重要控制线		
永久基本农田	生态保护红线	城镇开发边界
88.09公顷	——	——
耕地保有量	历史文化保护线	村庄建设边界
103.44公顷	——	21.15公顷

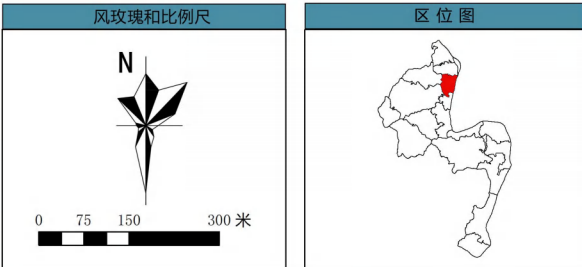
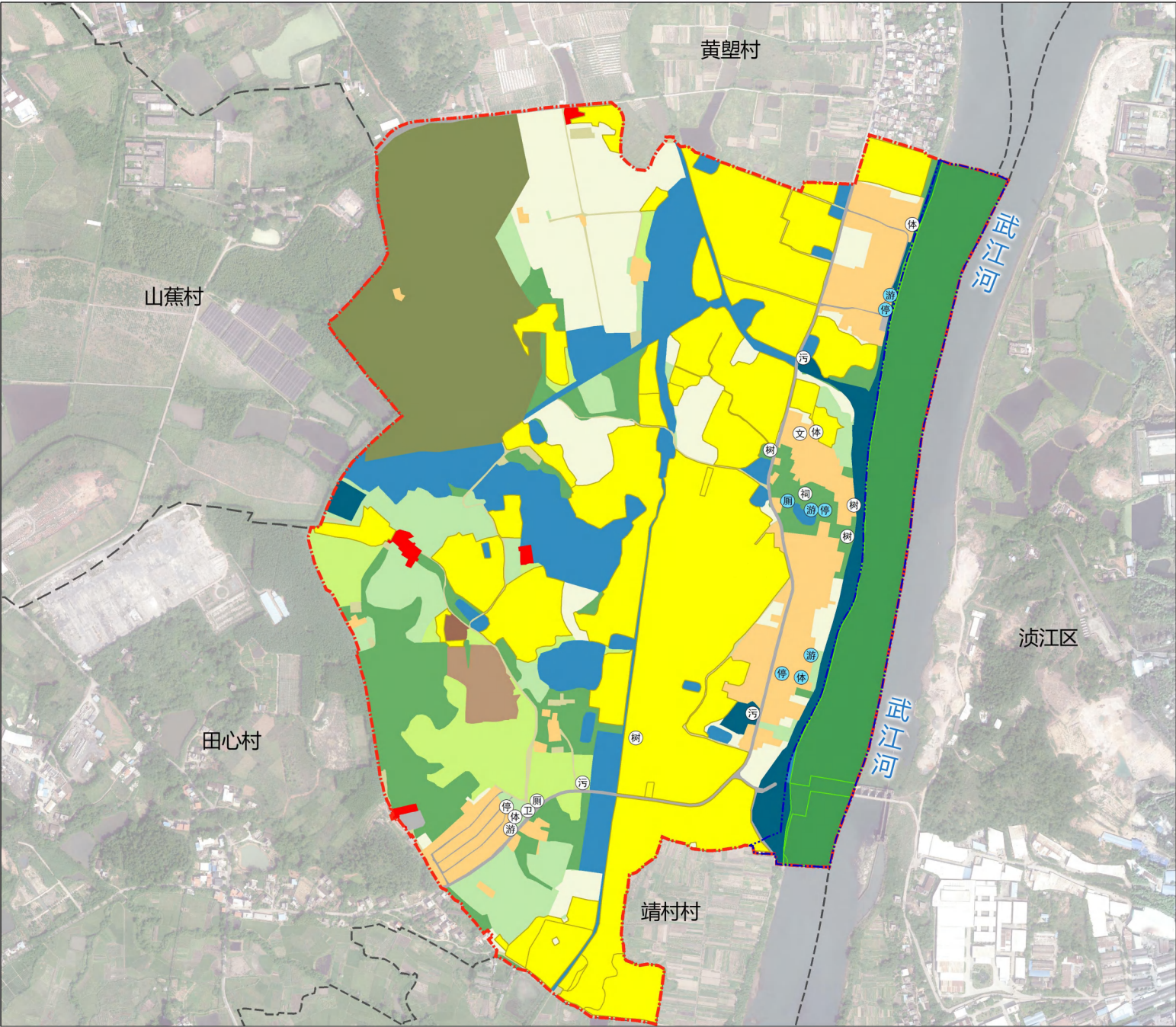
发展指引

山蕉村属于集聚提升类村庄。重点引导人口、产业、资源等要素集聚发展，强化主导产业支撑，加强基础设施和公共服务体系建设，推动乡村建设与产业发展互促互进，辐射带动周边村庄发展。

什石园村

韶关市武江区西河镇什石园村村庄规划（2021-2035年）

村庄规划总图



指标	规划基期年	规划目标年	变化量	属性
耕地保有量（公顷）	59.51	59.51	—	约束性
永久基本农田面积（公顷）	58.38	58.38	—	约束性
耕地保有区面积（公顷）	12.88	12.88	—	约束性
生态保护红线面积（公顷）	18.59	18.59	—	约束性
林地保有量（公顷）	—	—	—	约束性
湿地面积（公顷）	—	—	—	约束性
建设用地总面积（公顷）	22.24	48.83	26.39	约束性
城乡建设用地规模（公顷）	14.72	19.24	4.52	约束性
村庄建设用地规模（公顷）	14.72	18.33	3.61	约束性
村庄居住用地规模（公顷）	12.80	14.01	1.21	预期性
户籍人口数量（人）	1326	1434	108	预期性
人均村庄建设用地（平方米）	111.01	121.11	10.10	预期性
新增宅基地户数（户/户）	—	120	—	预期性

村庄规划用地汇总表	地类	现状基期年		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	60.75	30.52%	76.43	38.40%	15.68		
	园地	39.02	19.60%	10.88	5.47%	-28.14		
	林地	24.02	12.07%	15.32	7.70%	-8.70		
	草地	8.54	4.29%	7.72	3.88%	-0.82		
	农业设施建设用地		2.88	1.45%	2.59	1.30%	-0.29	
	城乡建设用地	城镇用地	0.00	0.00%	0.91	0.46%	0.91	
		村庄用地	居住用地	12.80	6.43%	14.01	7.04%	1.21
			公共管理与公共服务用地	0.04	0.02%	0.00	0.00%	-0.04
商业服务业用地			0.52	0.26%	0.61	0.31%	0.09	
工业用地			0.45	0.23%	1.41	0.71%	0.96	
乡村道路用地			0.30	0.15%	0.32	0.16%	0.02	
交通场站用地			0.19	0.10%	0.23	0.12%	0.04	
公用设施用地		0.41	0.21%	1.74	0.88%	1.33		
合计	14.72	7.39%	18.33	9.21%	3.61			
区域基础设施用地	合计	14.72	7.39%	19.24	9.67%	4.52		
	公路用地	2.03	1.02%	2.03	1.02%	0.00		
	水工设施用地	3.83	1.93%	3.83	1.93%	0.00		
	合计	5.86	2.94%	5.86	2.94%	0.00		
其他建设用地	采矿用地	1.66	0.83%	0.23	0.12%	-1.43		
	特殊用地	0.00	0.00%	23.29	11.70%	23.29		
	合计	1.66	0.83%	23.53	11.82%	21.87		
陆地水域	河流水面	17.91	9.00%	17.91	9.00%	0.00		
	坑塘水面	19.49	9.79%	17.15	8.62%	-2.34		
	沟渠	4.17	2.10%	2.39	1.20%	-1.78		
	合计	41.58	20.89%	37.46	18.82%	-4.12		
	土地总面积	199.03	100.00%	199.03	100.00%	0.00		



什石园村近期建设项目表

序号	项目类型	项目名称	建设内容	空间位置	建设规模	责任主体
1	农田整治	机耕路硬化	对村域内的机耕路进行硬化	村域	4133m	镇政府
2		水渠修复	对农田中破损的灌溉渠进行修复	村域	5091m	镇政府
3	生态修复整治	——	——	——	——	镇政府
4	历史文化保护	祠堂修葺	对什石园村祠堂进行维护， 整治周边环境	什石园村	550 m²	镇政府
5	产业发展	乡村振兴车间	——	什石园新村	——	镇政府
6	村庄建设管理	农房建设	——	各自然村	21221 m²	镇政府
7	基础设施和公共服务设施建设	巷道硬底化	村庄内部道路硬化	各自然村	1827m	镇政府
8		照明设施	在村道新增设路灯	各自然村	67 盏	镇政府
9		新增小公园	在下坝村、什石园村各新增 一处小公园	下坝村、什石园村	3275 m²	镇政府
10		新增停车场	新建植草砖停车场	各自然村	450 m²	镇政府
11		新增体育健身广场	在什石园村新增一处体育健 身广场	什石园村	1 处	镇政府
12		新增公厕	在什石园村新增一处公厕	什石园村	20 m²	镇政府
13		垃圾收集设施提升 改造	对现状的垃圾收集点设施进 行改造、环境提升等	原垃圾收集点处	8 处	镇政府
14		污水管网建设工程	对村庄内居民点污水处理设	村域	主管（DN300）199m，	镇政府

序号	项目类型	项目名称	建设内容	空间位置	建设规模	责任主体
			施进行铺设建设		支管（DN200）907m	
15		新增应急电力设施	新增应急电力设施，完善基础设施	什石园村	1 处	镇政府
16	人居环境整治	利用房前屋后的空闲地建设四小园	因地制宜利用边角空闲地，建设新四小园	各自然村	——	镇政府
17		农房建筑风貌提升	对村域的赤膊房进行整治	各自然村	——	镇政府

（备注：近期建设项目可根据规划用途以及项目实际情况在建设用地总规模不变的情况下进行动态调整，最终以相关职能部门管控意见为准）

什石园村村庄规划管制规则

一、生态保护

1. 本村内已划入生态保护红线 18.59 公顷，主要分布在村庄东部武江流域，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。

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 58.38 公顷，主要集中连片分布于村域中部，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 59.51 公顷，本村内的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。
4. 本村内农业设施建设用地面积为 2.59 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 18.33 公顷。

1. 农村住房

(1) 本村内划定农村宅基地 14.01 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 24 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. 加强本村内的文物保护单位的保护，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. 禁止在村庄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。

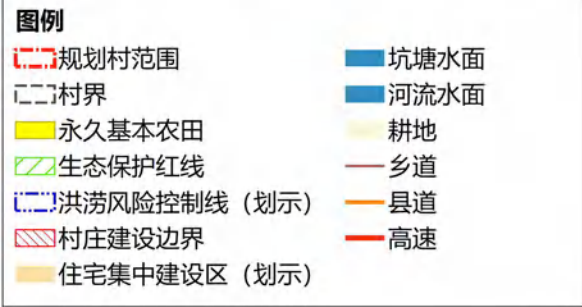
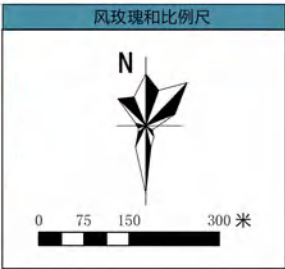
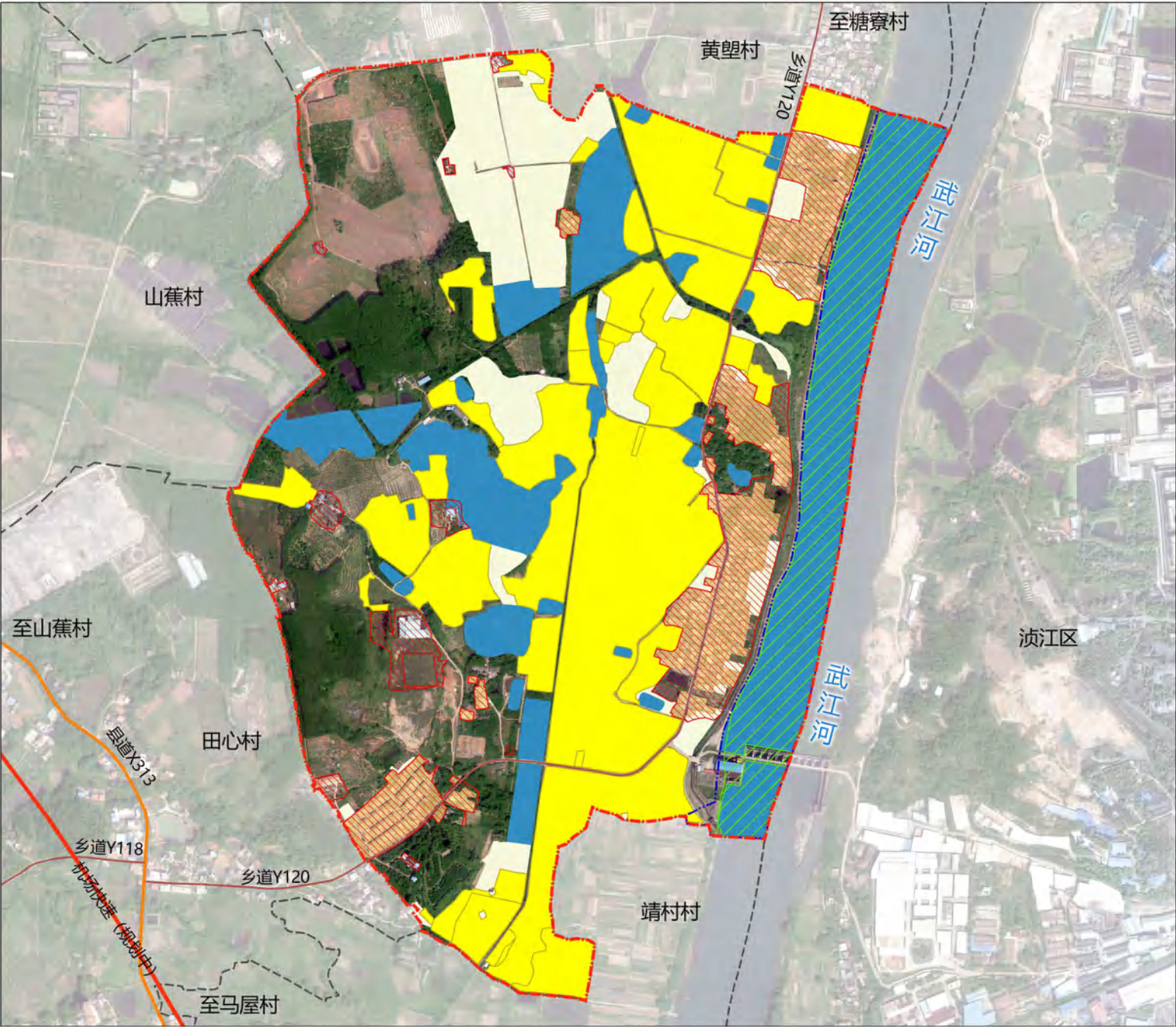
6. 利用农村建筑屋顶安装光伏发电设施的，应符合安全和风貌管控相关政策要求。

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。

韶关市武江区西河镇什石园村村庄规划（2021-2035年）

底线管控传导图



重要控制线		
永久基本农田	生态保护红线	城镇开发边界
58.38公顷	18.59公顷	—
耕地保有量	历史文化保护线	洪涝风险控制线
59.51公顷	—	19.40公顷
村庄建设边界		
20.53公顷		

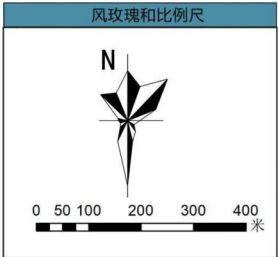
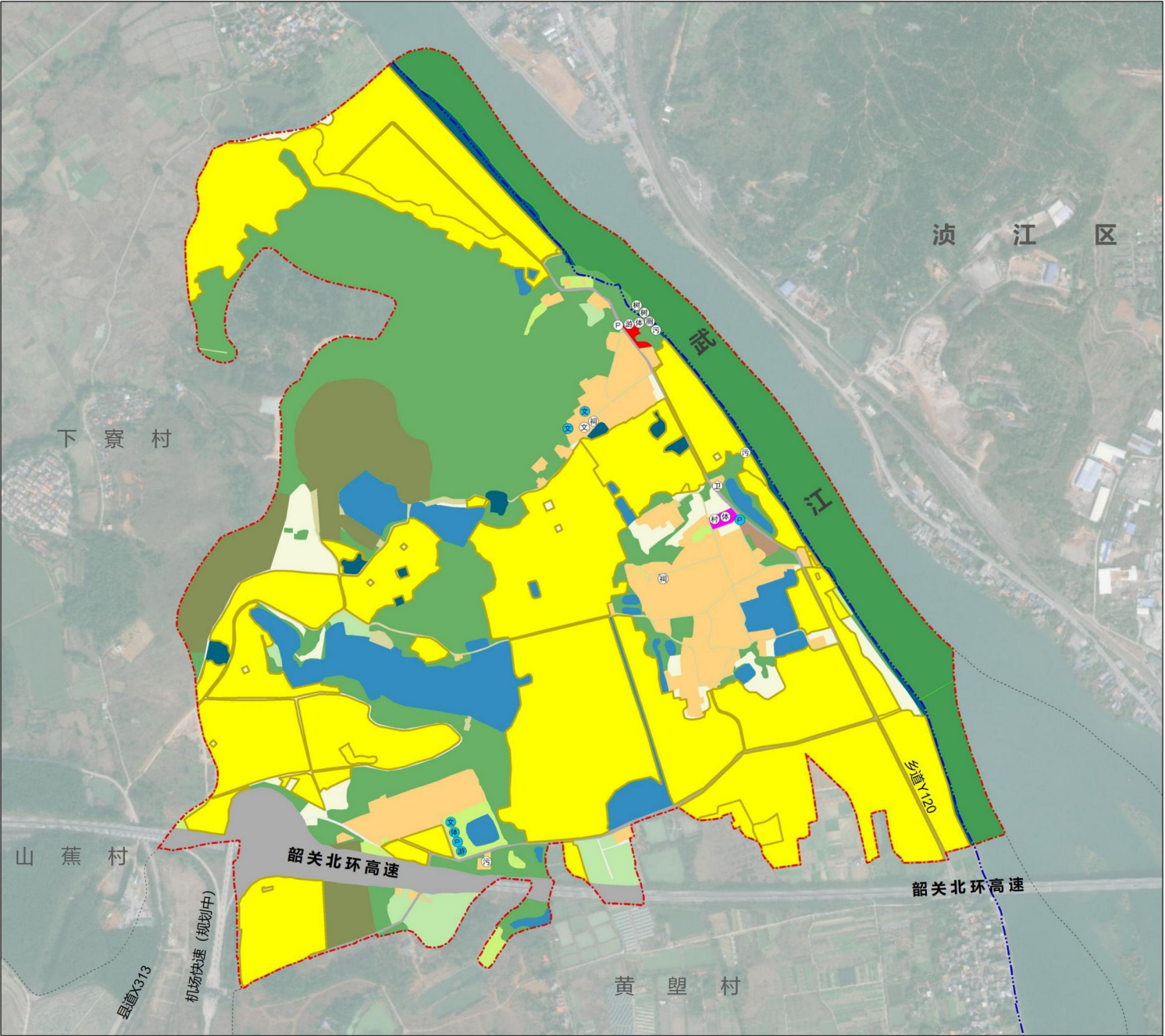
发展指引

什石园村属于集聚提升类村庄。重点引导人口、产业、资源等要素集聚发展，强化主导产业支撑，加强基础设施和公共服务体系建设，推动乡村建设与产业发展互促互进，辐射带动周边村庄发展。

糖寮村

韶关市武江区西河镇糖寮村村庄规划（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	变化量	属性
	耕地保有量 (公顷)	108.18	108.18	0	约束性
	永久基本农田 (公顷)	106.34	106.34	0	约束性
	耕地后备资源 (公顷)	0.53	0.53	0	约束性
	生态保护红线面积 (公顷)	24.08	24.08	0	约束性
	林地保有量 (公顷)	-	-	-	约束性
	湿地保有量 (公顷)	-	-	-	约束性
	建设用地总规模 (公顷)	43.61	45.87	2.26	约束性
	城乡建设用地规模 (公顷)	15.65	17.91	2.26	约束性
	村庄建设用地规模 (公顷)	13.67	15.95	2.28	预期性
规划目标表	户籍人口数量 (人)	1385	1498	113.00	预期性
	人均村庄建设用地 (m ² /人)	113.03	119.58	6.55	预期性
	新增宅基地 (m ² /户)	-	120.00	-	约束性

村域国土空间用途结构调整表	地类		现状基期年		规划目标年		规划期内增减 (公顷)	
			面积 (公顷)	占比	面积 (公顷)	占比		
	耕地	113.61	42.41%	113.61	42.41%			
	园地	3.97	1.47%	3.86	1.44%	-0.11		
	林业	59.44	22.34%	57.82	21.59%	-1.61		
	草地	2.67	0.71%	2.20	0.82%	-0.47		
	农业设施建设用地		2.63	1.33%	2.63	0.98%		
	城乡建设用地	村庄用地	居住用地	13.67	5.22%	15.95	5.95%	2.28
			公共管理与公共 服务用地	0.20	0.08%	0.20	0.08%	
			商业服务业用地	0.00	0.00%	0.15	0.06%	0.15
			工业用地	0.00	0.00%	0.33	0.12%	0.33
			仓储用地	0.17	0.07%	0.00	0.00%	-0.17
	区域基础设施用地		公用设施用地	1.61	0.64%	1.28	0.48%	-0.33
			公路用地	11.15	4.16%	11.15	4.16%	
			水工设施用地	2.87	1.07%	2.87	1.07%	
	其他建设用地		特殊用地	13.94	3.28%	13.94	5.20%	
			河流水面	24.08	8.99%	24.08	8.99%	
陆地水域		坑塘水面	16.25	5.83%	16.18	6.04%	-0.06	
		沟渠	0.45	0.17%	0.45	0.17%		
		其他土地	1.18	0.44%	1.18	0.44%		
总计		267.88	100.00%	267.88	100.00%			



近期重点建设项目安排表

序号	项目类型	项目名称	建设内容	空间位置	用地面积	建设时间	备注
1	生态修复	耕地修复	村内水害田修复	村域	--	2024-2025	--
2	农田整治	水渠修复	村庄主排水渠修复	糖寮村南部	--	2024-2025	--
3	历史文化保护	祠堂修葺	对老村祠堂进行保护修缮	糖寮老村朱氏祠堂、麦屋村麦氏祠堂	700 m²	2024-2025	--
4	产业发展	生态公墓	新建生态公墓	麦屋村	25658 m²	2024-2025	--
5	基础设施和公共服务设施建设	糖寮村村道路基础设施改造项目	提升村庄质量较差的道路，拓宽硬化糖寮新村主路	各自然村	2km	2024-2025	--
6		新建篮球场	新增篮球场，完善基础设施	糖寮新村	420 m²	2024-2025	--
7		新增停车场	新增配套停车场，完善基础设施	糖寮新村、糖寮老村	2 处	2024-2025	--
8		文化活动设施	新建村庄公共文化设施	糖寮新村	1 处	2024-2025	--
9			修复提升朱德指挥所及周边	麦屋村小组	1 处	2024-2025	--
10		垃圾收集设施提升改造	完善增加全村垃圾收集设施，增加垃圾回收处理	原垃圾收集点及新增垃圾收集点处	8 处	2024-2025	--
11		新建公厕	新增公厕，完善基础设施	麦屋村	20 m²	2024-2025	已开工

序号	项目类型	项目名称	建设内容	空间位置	用地面积	建设时间	备注
12		新增应急电力设施	在村委会新增应急电力设施	糖寮老村	1 处	2024-2025	--
13	人居环境整治	四小园	因地制宜利用边角空闲地，建设新四小园	各自然村	--	2024-2025	--
14		农房建筑风貌提升	对村域的赤膊房进行整治	各自然村	--	2024-2025	--
15		村庄绿化提升	在道路两侧、沟渠河道、房前屋后、公共场所等地开展绿化提升工程	各自然村	--	2024-2025	--

（备注：近期建设项目可根据规划用途以及项目实际情况在建设用地总规模不变的情况下进行动态调整，最终以相关职能部门管控意见为准）

糖寮村村庄规划管制规则

一、生态保护

1. 本村已划入生态保护红线 24.08 公顷，主要分布在村庄东部武江流域，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

1. 本村已划定永久基本农田 106.34 公顷，主要分布在各村小组周边，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 108.18 公顷，本村内的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. 本村内的农业设施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用地用于其他非农建设，并采取措施防止对土壤耕作层的破坏和污染。

三、建设空间管制

本村内村庄建设用地规模为 17.91 公顷。

1. 农村住房

(1) 本村内划定农村宅基地 15.95 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不得超过 120 平方米，新建住房基底面积不得超过 120 平方米，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 24 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，本村对暂未挂牌、未定级的老建筑先实施预保护，禁止擅自拆除、拆真建假。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》，禁止实施负面清单中严格禁止的违规占用耕地绿化等行为；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，在保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，发展休闲旅游等产业，促进农文旅融合发展。

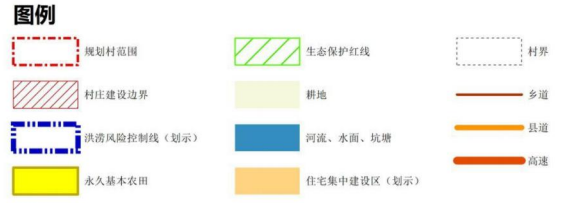
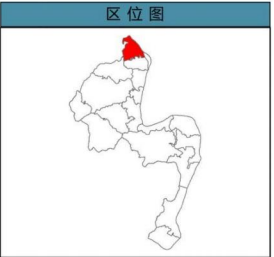
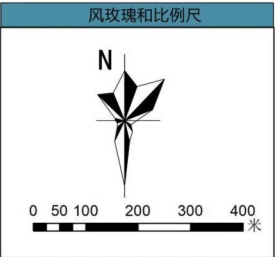
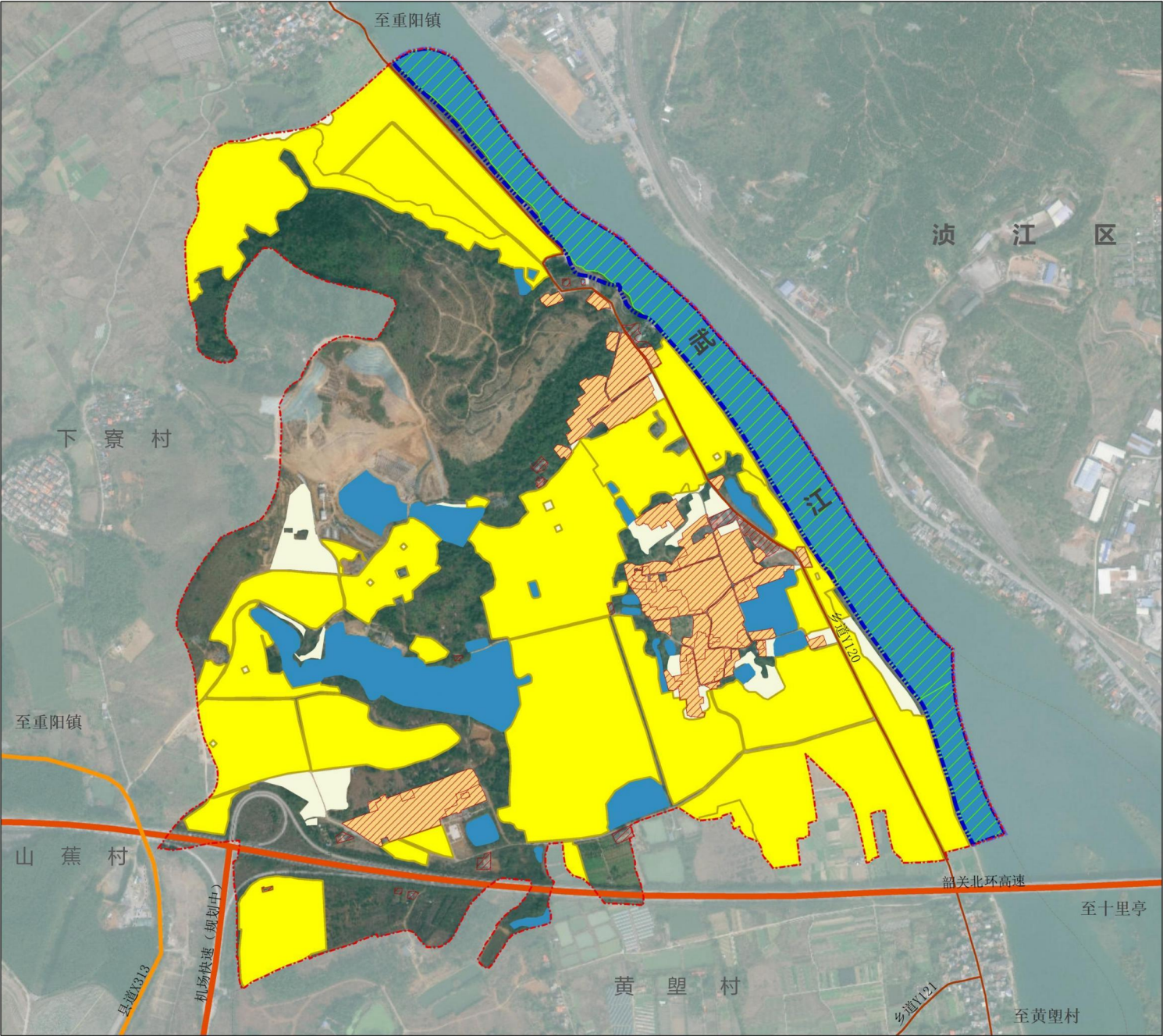
6. 利用农村建筑屋顶安装光伏发电设施的，应符合安全和风貌管控相关政策要求。

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。

韶关市武江区西河镇糖寮村村庄规划（2021-2035年）

底线管控传导图



重要控制线		
永久基本农田	生态保护红线	城镇开发边界
106.34公顷	24.08公顷	——
耕地保有量	历史文化保护线	洪涝风险控制线
108.18公顷	——	24.98公顷
村庄建设边界		
20.08公顷		

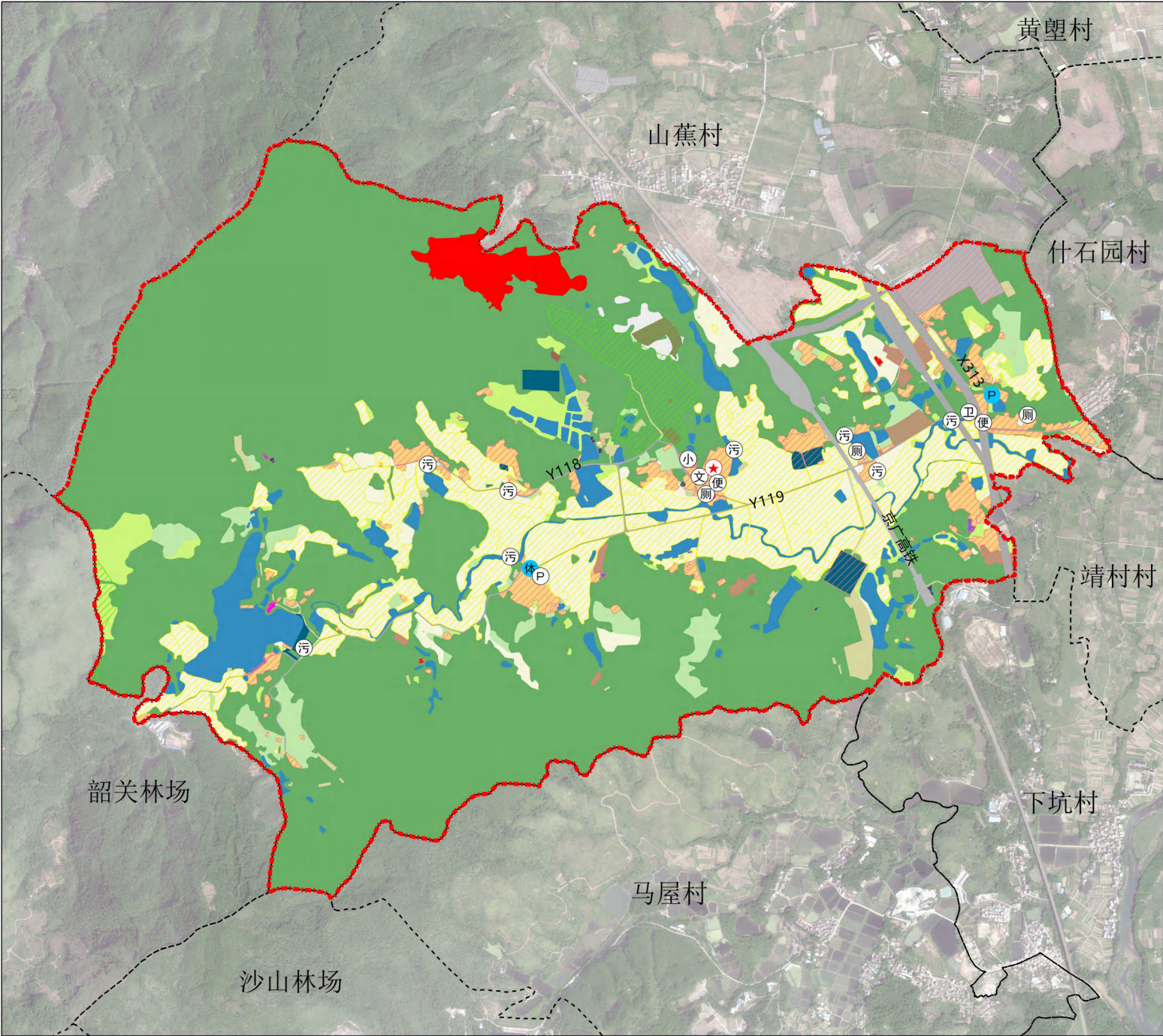
发展指引

糖寮村属于集聚提升类村庄。重点引导人口、产业、资源等要素集聚发展，强化主导产业支撑，加强基础设施和公共服务体系建设，推动乡村建设与产业发展互促互进，辐射带动周边村庄发展。

田心村

韶关市武江区西河镇田心村村庄规划（2021-2035年）

村庄规划总图



风玫瑰和比例尺

区位图

规划指标表				
规划指标体系	规划基期年	规划目标年	变化量	属性
耕地保有量 (公顷)	149.85	149.85	-	约束性
永久基本农田保护面积 (公顷)	142.25	142.25	-	约束性
耕地储备面积 (公顷)	6.79	6.79	-	约束性
生态保护红线面积 (公顷)	20.92	20.92	-	约束性
耕地保有量 (公顷)	-	-	-	约束性
建设用地总规模 (公顷)	79.91	95.12	15.21	约束性
城乡建设用地规模 (公顷)	51.31	67.63	16.32	约束性
村庄建设用地规模 (公顷)	51.31	50.20	-1.11	约束性
村庄建设用地规模 (公顷)	31.46	32.22	0.76	预期性
户籍人口数量 (人)	2239	2422	183	预期性
人均村庄建设用地 (㎡/人)	229.16	207.27	-21.89	约束性
新增宅基地户均面积 (㎡/户)	-	120	-	预期性

村域国土空间用途结构表					
地类	现状基期年		规划目标年		规划期内增减 (公顷)
	面积 (公顷)	占比 (%)	面积 (公顷)	占比 (%)	
耕地	150.03	14.30%	164.29	15.66%	14.26
园地	42.31	4.03%	28.15	2.68%	-14.16
林地	677.14	64.56%	665.18	63.42%	-11.96
草地	24.26	2.31%	24.09	2.3%	-0.17
农业设施建设用地	11.83	1.13%	10.95	1.04%	-0.88
城镇用地	-	-	13.8	1.32%	13.8
商业服务业用地	-	-	1.84	0.18%	1.84
公用设施用地	-	-	1.79	0.17%	1.79
小计	-	-	17.43	1.67%	2.79
乡村用地	31.46	3.00%	32.22	3.07%	0.76
公共管理与公共服务用地	0.78	0.07%	0.68	0.06%	-0.1
商业服务业用地	0.41	0.04%	0.17	0.02%	-0.24
工业用地	5.27	0.50%	3.7	0.35%	-1.57
仓储用地	0.36	0.03%	0.45	0.04%	0.09
乡村道路用地	0.03	0.00%	-	-	-0.03
交通场站用地	9.18	0.87%	9.08	0.87%	-0.1
公用设施用地	3.82	0.36%	3.9	0.37%	0.08
小计	51.31	4.87%	50.20	4.79%	-1.11
区域基础设施用地	5.62	0.54%	6.23	0.59%	0.61
铁路用地	7.92	0.76%	18.03	1.72%	10.11
公路用地	0.49	0.05%	0.49	0.05%	-
水工设施用地	14.03	1.35%	24.75	2.36%	10.72
小计	0.63	0.06%	2.6	0.25%	1.97
其他建设用地	13.94	1.33%	0.14	0.01%	-13.8
采矿用地	14.57	1.39%	2.74	0.26%	-11.83
小计	8.77	0.84%	8.78	0.84%	0.01
陆地水域	43.13	4.11%	41.99	4.00%	-1.14
水库水面	7.92	0.76%	7.61	0.73%	-0.31
坑塘水面	39.82	5.71%	58.38	5.57%	18.56
沟渠	3.62	0.35%	2.76	0.26%	-0.86
小计	-	-	-	-	-
其他土地	1048.92	100.00%	1048.92	100.00%	-

图例

规划村范围

永久基本农田

生态保护红线

村庄建设边界

交通场站用地

供电用地

公路用地

其他公用设施用地

其他土地

农业设施建设用地

农村宅基地

农村社区服务设施用地

商业服务业用地

园地

坑塘水面

工业用地

干渠

教育用地

机关团体用地

林地

水工设施用地

水库水面

沟渠

物流仓储用地

特殊用地

留白用地

耕地

草地

采矿用地

铁路用地

村委会

停车场 (规划)

公厕

小学

卫生院

便民服务站

文化活动室

污水处理池

体育活动广场 (规划)

停车场 (规划)

公厕

小学

卫生院

便民服务站

田心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	规模	资金规模 (万元)	责任 主体
1	生态修复整治	森林抚育	对村域山林进行森林抚育，苗木种植等	村域	-	-	镇政府
2		矿山修复	矿山生态环境修复、复绿等	村庄北部	-	-	镇政府
3		水体保护	对龙皇岩水库进行水体保护修复	龙皇岩水库	15.06公顷	-	镇政府
4	历史文化保护	祠堂修葺	对各村小组祠堂进行保护修缮	村域	-	2	镇政府
5		古井立牌保护	对麦元头村古井进行立牌保护	麦元头村	-	-	镇政府
6	产业发展	武江花卉林木产业园	观赏、研学、休闲于一体的武江花卉林木产业园	田心老村	1.8公顷	-	镇政府
7		田心公墓	新建生态公墓	墩子头村	1.97公顷	200	镇政府
8	基础设施和公共服务设施建设	农村公路硬化建设工程	对村庄内部道路实现硬化	村域	1.5km	80	镇政府
9		修建健身广场	新增健身设施，打造健身广场	大村村村口	-	100	镇政府
10		新增污水处理池	新增一处污水处理池	田心新村	60m²	10	镇政府
11		污水管网建设工程	对污水处理设施进行铺设建设	张屋坪新村	污水管主管(支管DN150)280m	2.4	镇政府
12		新增停车场	新增配套停车场，完善基础设施	盘龙村	-	-	镇政府

13		垃圾收集设施提升改造	对原有垃圾收集设施进行提升改造	原垃圾收集点处	10处	8	镇政府
14		新增垃圾收集点	新增垃圾收集点，完善基础设施	田心新村	2处	10	镇政府
15		路灯建设工程	在各自然村入村道路新增路灯设施	各自然村入村道路	-	10	镇政府
16	人居环境整治	利用房前屋后的空闲地建设四小园	因地制宜利用边角空闲地，建设新四小园	各自然村	-	20	镇政府
17		农房建筑风貌提升	对村域的赤膊房进行整治	各自然村	-	10	镇政府

（备注：近期建设项目可根据规划用途以及项目实际情况在建设用地总规模不变的情况下进行动态调整，最终以相关职能部门管控意见为准）

田心村村庄规划管制规则

一、生态保护

1. 本村内已划入生态保护红线 20.92 公顷，位于村域西南部和中北部，为广东韶关国家森林公园和韶关曲江张九龄地方级森林自然公园，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，主要为龙皇岩水库等，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

1. 本村内已划定永久基本农田 142.25 公顷，主要分布在村庄中部乡道两侧，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 149.85 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。

4. 本村内农业设施建设用地面积为 10.95 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 50.2 公顷。

1. 农村住房

(1) 本村内划定农村宅基地 32.01 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 7 处乡村历史保护线，为张九龄家族墓地，位于田心村委墩子头村罗源洞山麓翠珠岭。以张宏愈墓地为中心的半径 20 米划定为文物保护范围；以张文献公祠正门中心为测点，北至北偏西 35 度的 145 米，南至南偏东 75 度 120 米，正南 123 米，南偏西 25 度的 230 米，所立的保护界碑点连线划定为文物保护范围。以张宏愈墓地墓碑保护范围外缘外延 10 米；南面以现状通道外缘外延 5 米，至现状道路为界为建设控制地带范围；其余墓地以保护范围外缘外延 50 米为建设控制地带范围。墩子头村赖家祠堂、墩子头村何氏祠堂、大村梁公祠、麦元村何家祠堂、大村赖氏祠堂和太平楼，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。

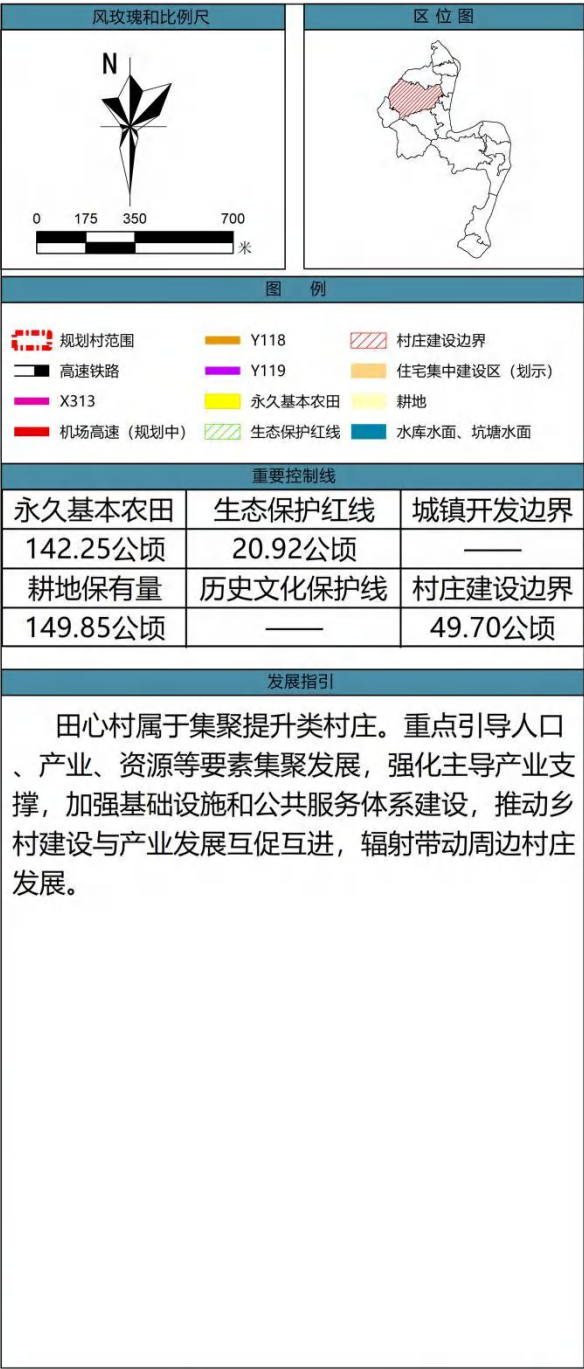
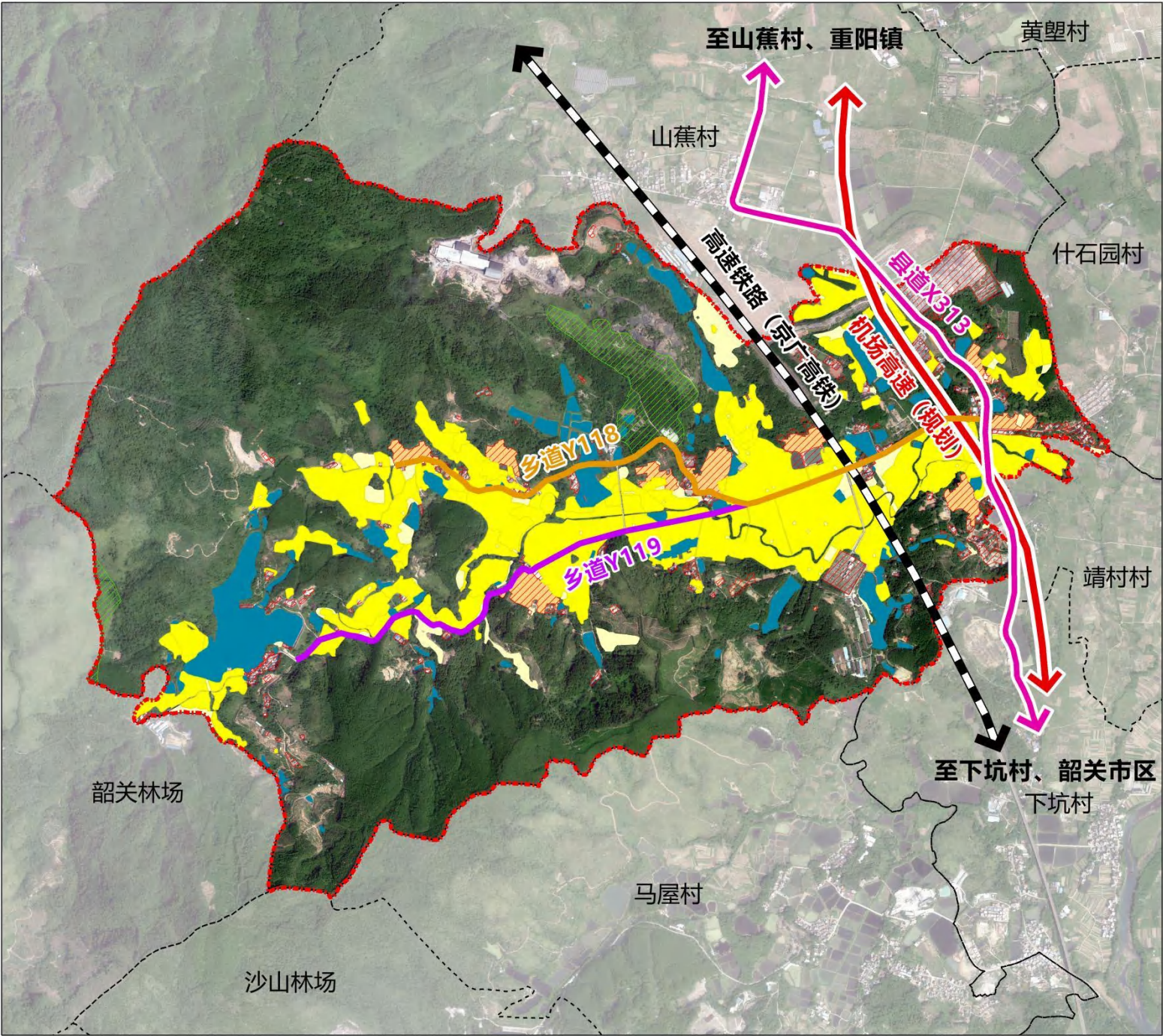
4. 加强农房风貌管控，村庄居民建筑色彩、形态及屋檐、墙面、门窗及相关施工工艺参照韶关市“百县千镇万村高质量发展工程”城镇建设专班印发的《关于韶关市农房风貌提升的实施意见》。

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

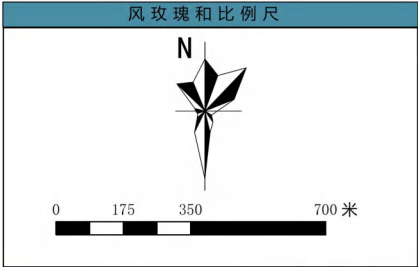
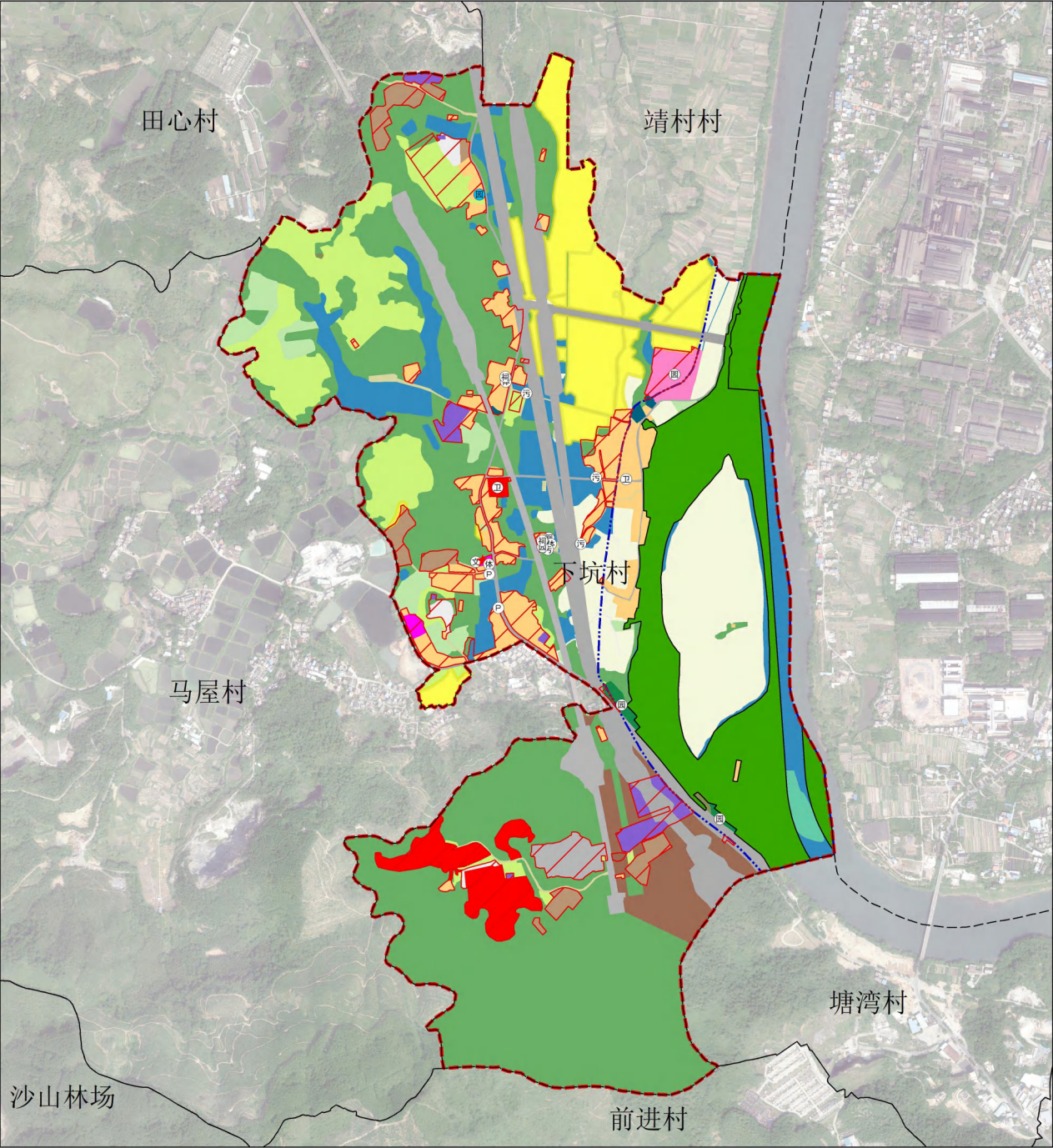
其他未尽要求各村可根据实际情况制定，但应符合《韶关市农村住房建设管理条例》及现行有关法律、法规、技术规范标准的要求。



下坑村

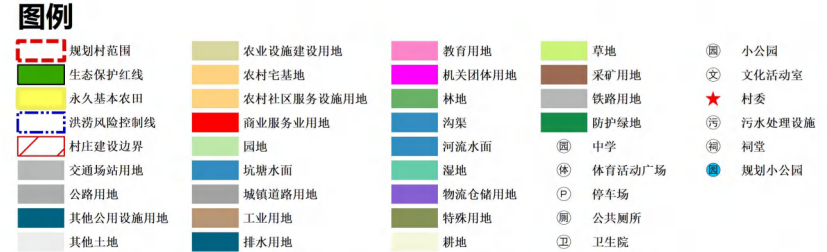
韶关市武江区西河镇下坑村村庄规划 (2021-2035年)

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	变化量	属性
	耕地保有量 (公顷)	33.84	33.84	0.00	约束性
	永久基本农田保护面积 (公顷)	21.71	21.71	0.00	约束性
	耕地保有量 (公顷)	9.70	9.70	0.00	约束性
	生态保护红线面积 (公顷)	37.39	37.39	0.00	约束性
	林地保有量 (公顷)	5.66	5.66	0	约束性
	建设用地总规模 (公顷)	50.79	80.96	30.17	约束性
	城乡建设用地规模 (公顷)	33.01	39.66	6.65	约束性
	村庄建设用地规模 (公顷)	33.01	30.91	-2.1	约束性
	村庄居住用地规模 (公顷)	16.90	17.03	0.13	预期性
规划目标表	户籍人口数量 (人)	1065	1152	87	预期性
	人均村庄建设用地 (m²/人)	309.95	268.32	-41.63	预期性
	新增宅基地户均面积 (m²/户)	--	120.00	--	约束性
	村庄发展备用地 (公顷)	--	--	--	预期性

村域国土空间用途结构调整表	地类	现状基期年		规划目标年		规划内增减
		面积 (公顷)	比重 (%)	面积 (公顷)	比重 (%)	
	耕地	48.41	14.42%	51.21	15.25%	2.80
	园地	10.93	3.25%	7.53	2.24%	-3.40
	林地	139.97	41.68%	115.18	34.30%	-24.79
	草地	25.13	7.48%	24.60	7.33%	-0.53
	湿地	5.66	1.69%	5.66	1.69%	0.00
	农业设施建设用地	0.42	0.13%	2.20	0.66%	1.78
	城镇建设用地	0.00	0.00%	0.40	0.12%	0.40
	商业服务业用地	0.00	0.00%	6.54	1.95%	6.54
村域国土空间用途结构调整表	城乡建设用地	0.00	0.00%	1.64	0.49%	1.64
	排水用地	0.00	0.00%	0.17	0.05%	0.17
	交通场站用地	2.32	0.69%	2.28	0.68%	-0.04
	居住用地	16.90	5.03%	16.63	4.95%	-0.27
	公共管理与公共服务用地	2.72	0.81%	2.70	0.80%	-0.02
	商业服务业用地	0.43	0.13%	0.43	0.13%	0.00
	工业用地	4.96	1.48%	4.93	1.47%	-0.03
	物流仓储用地	4.23	1.26%	3.07	0.91%	-1.16
	乡村道路用地	0.43	0.13%	0.00	0.00%	-0.43
	公用设施用地	0.15	0.04%	0.15	0.04%	0.00
村域国土空间用途结构调整表	绿地与开敞空间用地	0.87	0.26%	0.72	0.21%	-0.15
	合计	33.01	9.83%	39.66	11.81%	6.65
	区域基础设施用地	3.85	1.15%	24.64	7.34%	20.79
	铁路用地	7.28	2.17%	8.24	2.45%	0.96
	合计	11.13	3.31%	32.88	9.79%	21.75
	其他建设用地	0.15	0.04%	0.14	0.04%	-0.01
	采矿用地	6.50	1.94%	8.28	2.47%	1.78
	合计	6.65	1.98%	8.42	2.51%	1.77
	河流水面	30.95	9.22%	30.95	9.22%	0.00
	坑塘水面	20.06	5.97%	15.92	4.74%	-4.14
村域国土空间用途结构调整表	沟渠	0.32	0.10%	0.29	0.09%	-0.03
	合计	51.33	15.29%	47.16	14.04%	-4.17
	其他土地	3.16	0.94%	1.30	0.39%	-1.86
	合计	3.16	0.94%	1.30	0.39%	-1.86
	土地总面积	335.80	100.00%	335.80	86.63%	0.00



下坑村近期实施项目安排表

序号	项目类型	项目名称	空间位置	规模	资金规模 (万元)	筹措方式	责任主体	协作部门	备注
1	生态修复整治	森林抚育	村域	-	--	政府资金	镇政府	下坑村村委会	--
2		矿山修复	村庄西南部	-	--	政府资金	镇政府	下坑村村委会	--
3		山体滑坡治理工程	村庄西南部	-	--	政府资金	镇政府	下坑村村委会	--
4		水体保护	村域	-	--	政府资金	镇政府	下坑村村委会	--
5	基础设施和公共服务设施建设	休闲碧道	武江沿岸	2公里	-	政府资金	镇政府	下坑村村委会	--
6		村道，巷道硬底化	村域	2.5公里	200	政府资金	镇政府	下坑村村委会	--
7		新增应急电力设施	下坑村村委旁	1处，占地20m ²	10	政府资金	镇政府	下坑村村委会	--
8		新增室外消防设施	西河卫生院，武江中学	--	--	政府资金	镇政府	下坑村村委会	--
9		污水处理池建设工程	山架岭新村	1处，占地140m ²	30	村庄建设专项资金	镇政府	下坑村村委会	--
10		污水管网建设工程	林屋新村，山架岭新，村下坝村	支管（DN200） 1150m	20	村庄建设专项资金	镇政府	下坑村村委会	--
11		新建山架岭新村健身广场	山架岭新村	1处，占地1400m ²	30	村庄建设专项资金	镇政府	下坑村村委会	--
12		新增供电设施	山架岭新村	1处	--	政府资金	镇政府	下坑村村委会	--
13		垃圾收集设施提升改造	原垃圾收集点处	10	15	村庄建设专项资金	镇政府	下坑村村委会	--
14		利用房前屋后的空闲地建设四小园	各自然村	-	50	村庄建设专项资金	镇政府	下坑村村委会	--
15	人居环境整治	农房建筑风貌提升	各自然村	-	100	村庄建设专项资金	镇政府	下坑村村委会	--

（备注：近期建设项目可根据规划用途以及项目实际情况在建设用地总规模不变的情况下进行动态调整，最终以相关职能部门管控意见为准）

下坑村村庄规划管制规则

一、生态保护

1. 本村内已划入生态保护红线37.39公顷，主要分布在村庄东部武江流域，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

1. 本村内已划定永久基本农田21.71公顷，主要分布在村域中部和东部，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33.84公顷，本村内的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。

4. 本村内农业设施建设用地面积为2.20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30.91公顷。

1. 农村住房

(1) 本村内划定农村宅基地17.03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. 加强本村内的文物保护单位的保护，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. 规划至2035年，本村划定2处乡村历史保护线，分别为林屋村林氏祠堂和山架岭村曹氏祠堂，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。

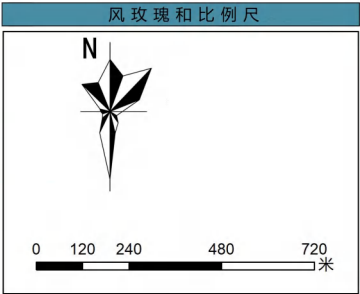
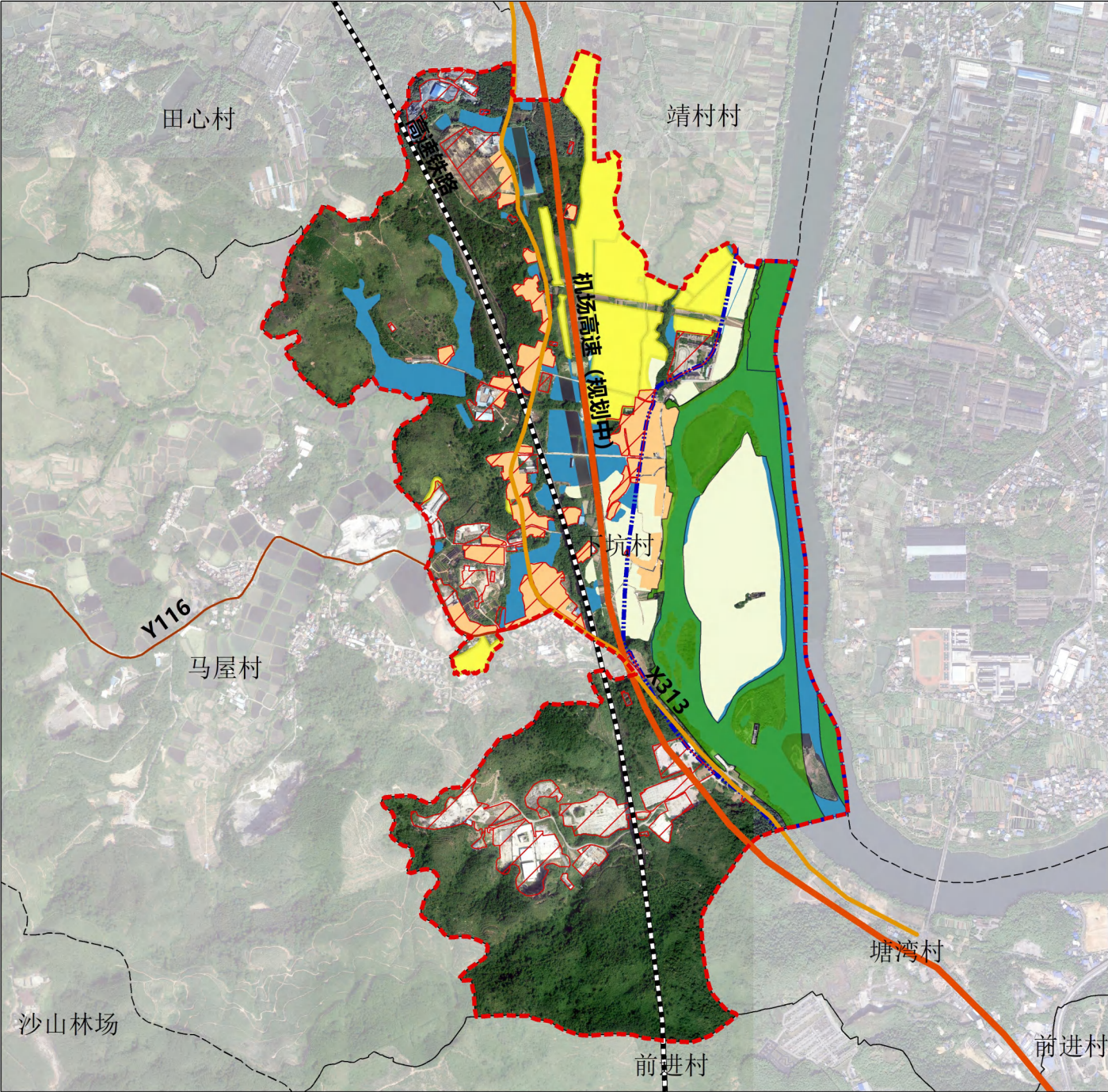
4. 加强农房风貌管控，村庄居民建筑色彩、形态及屋檐、墙面、门窗及相关施工工艺参照韶关市“百县千镇万村高质量发展工程”城镇建设专班印发的《关于韶关市农房风貌提升的实施意见》。

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。



图例

- 规划村范围
- 县道
- 乡道
- 机场高速(规划中)
- 高速铁路
- 村庄建设边界
- 洪涝风险控制线(划示)
- 永久基本农田
- 生态保护红线
- 耕地
- 河流、水库、坑塘
- 住宅集中建设区(划示)

重要控制线		
永久基本农田	生态保护红线	城镇开发边界
21.71公顷	37.39公顷	——
耕地保有量	历史文化保护线	洪涝风险控制线
33.87公顷	——	81.25公顷
村庄建设边界		
37.93公顷		

发展指引

下坑村属于集聚提升类村庄。重点引导人口、产业、资源等要素集聚发展，强化主导产业支撑，加强基础设施和公共服务体系建设，推动乡村建设与产业发展互促互进，辐射带动周边村庄发展。