

新丰县丰城街道“通则式” 村庄规划管控要求

新丰县人民政府丰城街道办事处
二〇二五年七月

项目名称：新丰县丰城街道“通则式”村庄规划管控要求

委托单位：新丰县丰城街道办事处

编制单位：韶关市规划市政设计研究院有限公司

城乡规划编制资质证书等级：甲 级

城乡规划编制资质证书编号：自资规甲字 22440514



规划设计成果专用章：

时 间： 2025 年 07 月

项目审定：	冯进洪	城乡规划高级工程师、副总经理
项目审核：	阳开典	城乡规划高级工程师、注册规划师、技术总监
项目校对：	黄立鑫	城乡规划工程师、注册规划师
项目负责人：	丘志君	城乡规划助理工程师、注册规划师
项目组成员：	洪 炜	城乡规划工程师

目 录

一、总则	1
1.1 规划背景	1
1.2 规划范围	1
1.3 规划期限	1
1.4 现状基础	1
二、底线管控	4
2.1 耕地和永久基本农田	4
2.2 生态保护红线	4
2.3 城镇开发边界	4
2.4 历史文化保护线	5
2.5 自然灾害风险防控线	5
2.6 村庄建设边界	6
2.7 其他控制线	7
三、农村住房	7
3.1 规划选址	7
3.2 建设管控	8
四、乡村公共服务用地	10
4.1 规划选址	10
4.2 建设管控	10
五、乡村市政公用与防灾设施用地	11
5.1 规划选址	11
5.2 建设管控	11
六、乡村产业用地	12
6.1 规划选址	12
6.2 建设管控	13
七、乡村风貌管控	14

八、附则	16
附件 1 “通则式” 村庄规划适用情形一览表	17
附件 2 建设项目指标控制一览表	19

一、总则

1.1 规划背景

为加强丰城街道城镇开发边界外乡村地区国土空间规划管理，科学指导镇域内各项村庄建设活动，根据《自然资源部 中央农村工作领导小组办公室关于学习运用“千万工程”经验提高村庄规划编制质量和实效的通知》、《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于切实做好村庄规划工作的通知》等有关要求，特编制丰城街道“通则式”村庄规划管控要求。

1.2 规划范围

本规划范围包括新丰县丰城街道 25 个行政村，规划面积约 276.19 平方公里。

1.3 规划期限

本规划基期年为 2021 年，规划年限与新丰县国土空间总体规划保持一致，为 2021-2035 年。

1.4 现状基础

丰城街道位于新丰县中部，东接马头镇，南与惠州市龙门县蓝田瑶族乡交界，西临梅坑镇，北靠黄礞镇。韶新高速和武深高速从镇域穿过，国道 G105 和 G220 横穿镇域。全镇总户数约 10710 户，户籍人口约 3.70 万人，常住人口约 3.60 万人。

表 1-1: 各村人口情况

行政村	户数 (户)	常住人口 (人)	户籍人口
高桥村	435	923	1439
文长村	214	645	816
邹峒村	234	298	813
长陂村	156	290	670

双良村	452	956	1551
紫城村	739	2108	2638
横江村	404	1126	1296
龙江村	525	1501	1918
龙文村	336	869	1269
龙围村	512	900	1900
会前村	433	1793	1555
黄陂村	893	5959	2615
松园村	836	4850	2636
罗峒村	659	2212	2075
城西村	668	1900	2851
新塘村	208	487	553
城东村	731	3667	1986
大洞村	447	1804	1668
坳头村	89	420	365
岳城村	180	238	713
横坑村	423	660	1543
涧下村	423	800	1580
鲁古村	302	980	1123
板岭村	288	360	962
朱峒村	123	265	482

丰城街道特色优质农产品为水稻、花生、番薯、蔬果、茶叶、养蜂、花卉种植、毛竹等，其他主要农作物包括水稻、花生、西瓜、番薯等。村民主要经济收入为农业种植、租金、旅游等产业入股分红和小水电。

丰城街道地处青云山脉与九连山脉之间，地势南北高，东西低，西部为山涧峡谷地带，东部为低山丘陵地带，南北部为中山区，中部为沿江丘陵台地区，镇域内主要河流为新丰江。

根据 2020 年度国土变更调查数据，丰城街道现状建设用地 1826.72 公顷，占比 6.61%（其中村庄用地 592.61 公顷，占比 2.15%）；农用地 25443.08 公顷，占比 92.12%（其中耕地 1159.42 公顷，占比 4.20%）；未利用地 349.53 公顷，占比 1.27%。现状建设用地主要集中在镇域紫城村、黄陂村和城东村，耕地主要集

中在双良村、龙江村、板岭村等行政村。

根据《新丰县国土空间总体规划（2021-2035年）》，长陂村、横江村、龙江村、高桥村、板岭村、双良村为集聚提升类村庄；龙围村、黄陂村、城西村、松园村、紫城村、会前村、城东村、大洞村、新塘村为城郊融合类村庄；涧下村、罗峒村为特色保护类村庄；横坑村、坳头村、朱峒村、龙文村、文长村、邹峒村、岳城村、鲁古村为一般发展类村庄。具体村庄分类要求以农业农村部门为准。

二、底线管控

2.1 耕地和永久基本农田

衔接上位国土空间总体规划，严格落实耕地保护任务。任何单位和个人不得擅自占用，确需占用的，应符合法规政策占用条件，落实耕地占补平衡，并按规定办理相关审批手续。规划范围落实耕地保护任务 10.17 平方公里。各行政村耕地保护任务如表 2-1。

衔接上位国土空间总体规划，严格落实永久基本农田保护任务。任何单位和个人未经批准不得擅自占用或者改变其用途。建设占用必须符合政策规定的情形并办理相关审批手续。规划范围落实永久基本农田保护任务 927.87 公顷，永久基本农田核实处置面积 889.59 公顷。各行政村永久基本农田保护任务如表 2-1。

2.2 生态保护红线

衔接上位国土空间总体规划，严格落实生态保护红线任务。禁止在生态保护红线范围内从事不符合相关管控规定的建设活动，确需在生态保护红线内建设的，应符合生态保护红线管控要求，并按规定办理相关手续。本次规划范围落实生态保护红线 11197.77 公顷。各行政村生态保护红线面积如表 2-1。

2.3 城镇开发边界

衔接上位国土空间总体规划，严格落实城镇开发边界位置与规模。严格执行《广东省自然资源厅关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》有关要求。丰城街道落实城镇开发边界 1399.92

公顷。各行政村城镇开发边界面积如表 2-1。

2.4 历史文化保护线

衔接上位国土空间总体规划，严格落实历史文化保护线。禁止在历史文化保护线范围内进行违反保护规划的建设行为；禁止占用或者破坏保护规划确定保留的园林绿地、湖泊水系、道路和古树名木等及其他对保护构成破坏性影响的活动等。确需在历史文化保护线内建设的，应符合保护规划确定的有关规定，并按规定办理相关审批手续。丰城街道落实历史文化保护线 10 处，面积合计 4.95 公顷，主要包括省级文物保护单位大洞雁塔。市级历史建筑龙围白门楼、罗洞善和楼、善李新屋、善李德邻堂和会前洪鈿公祠。县级文物保护单位濂溪祠、新丰革命烈士纪念碑、古成之夫妇墓和李子端烈士墓。濂溪祠、新丰革命烈士纪念碑位于城东村，大洞雁塔位于坳头村，古成之夫妇墓位于东瓜坑社区，李子端烈士墓、善李德邻堂、善李新屋位于横坑村，罗洞善和楼位于罗峒村，龙围白门楼位于龙围村、会前洪鈿公祠位于会前村。历史文化保护线结合各保护要素管理部门组织编制的保护规划批复成果进行动态调整。

2.5 自然灾害风险防控线

衔接上位国土空间总体规划，严格落实自然灾害风险防控线。落实地质灾害、洪涝灾害等自然灾害风险防控范围，科学实施风险评估和隐患排查，加强重点防治工程建设。各类建设行为应严格避让山洪、滑坡、泥石流、洪水淹没等灾害易发区域。规划范

围落实洪涝灾害风险控制线（划示）421.19 公顷，主要为新丰江，自然灾害类型主要为崩塌地质灾害。

2.6 村庄建设边界

衔接上位国土空间总体规划，落实村庄建设边界。各类乡村建设行为原则上应在村庄建设边界内开展，且应符合城镇开发边界外布局建设项目准入目录的要求。城镇建设用地可用于乡村振兴建设，村庄建设用地在内部可以互相调剂使用。土地用途改变应符合“通则式”村庄规划适用情形一览表的要求。

对空间区位有特殊要求的零星文化旅游设施、农业设施、邻避设施项目等，确需在村庄建设边界外选址的，在符合耕地保护、生态保护等政策要求，不突破村庄建设边界规模基数的情况下，可在村庄建设边界外安排不超过 5%的建设用地，该部分建设用地可纳入本镇“通则式”管理，具体规模来源可通过国土空间总体规划和相关政策予以保障。规划范围落实村庄建设边界 410.94 公顷。各行政村村庄建设边界面积如表 2-1。

表 2-1 耕地保有量、永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界、村庄建设边界规划指标分解表

单位：公顷

行政村	耕地保有量	永久基本农田面积(核实处置后面积)	生态保护红线面积	城镇开发边界面积	村庄建设边界
高桥村	51.85	53.24	968.17	/	25.99
文长村	32.08	30.85	74.92	/	13.33
邹峒村	24.48	24.07	0.0088	/	7.84
长陂村	31.48	29.65	47.65	/	12.62
双良村	79.58	76.66	/	3.85	26.53
紫城村	31.67	13.41	/	234.80	11.48
横江村	29.49	18.63	6.08	158.88	18.61
龙江村	85.67	86.06	11.08	26.04	29.37
龙文村	36.58	35.12	/	26.56	18.61
龙围村	41.78	11.29	/	54.69	12.73

会前村	44.50	28.94	1455.59	65.58	7.47
黄陂村	23.76	9.50	733.10	206.13	3.03
松园村	52.40	40.56	580.12	153.17	18.38
罗峒村	60.65	47.96	144.45	40.15	22.55
城西村	2.94	0.68	/	123.94	0.63
新塘村	8.65	8.50	/	/	0.98
城东村	30.28	28.13	168.90	218.86	2.11
大洞村	53.65	53.36	183.16	44.73	20.02
坳头村	7.56	7.39	73.51	42.02	14.39
岳城村	42.48	41.28	814.91	/	17.19
横坑村	74.28	72.94	914.50	0.52	24.82
涧下村	59.96	60.57	509.49	/	36.34
鲁古村	13.22	13.08	2239.38	/	10.35
板岭村	76.86	76.50	1431.08	/	34.06
朱峒村	21.63	21.22	841.67	/	21.51

2.7 其他控制线

衔接河道管理范围，范围内禁止建设房屋等妨碍行洪的建筑物、构筑物；在范围内建设跨河、穿河、穿堤、临河的桥梁、码头、道路、渡口、管道、缆线、取水、排水、公共休闲、景观等工程设施，应当符合防洪标准以及有关技术要求，不得影响河势稳定、危害堤防安全。工程建设方案应当按照河道管理权限，报县水行政主管部门审查同意。

在范围内的岸线整治修复、生态廊道建设、滩地生态治理、公共体育设施、渔业养殖设施、航运设施、航道整治工程、造（修、拆）船项目、文体活动等，依法按照洪水影响评价类审批或河道管理范围内特定活动审批事项办理许可手续。

同时应符合其他相关法律法规。

三、农村住房

3.1 规划选址

(1) 优先利用存量建设用地，不占用永久基本农田和生态

保护红线等管控底线，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。避让涉及地下矿产资源的区域。

(2) 单独住宅选址应符合“一户一宅”要求，村庄集中安置住房选址应便于生产生活，满足交通便利、环境适宜等要求，充分节约集约利用土地。宅基地选址要考虑预留建筑主要朝向的通道需求，新建宅基地选址建筑主要朝向一侧的道路宽度原则上不小于4米。

(3) 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。

(4) 符合铁路、公路、架空电力线路等安全防护和净距管控要求。规划和新建村庄、学校、厂矿、农贸市场等公共场所，须符合《公路安全保护条例》相关规定。

3.2 建设管控

(1) 一户一宅规划用地面积应符合新丰县制定的宅基地审批管理文件要求。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) 集中安置村庄容积率原则上不大于1.8，建筑密度不大于45%，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、通航及历史文化、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（GB 50039）》、《建筑防火通用规范（GB 55037-2022）》等的规定。

(4) 应按规定退让公路、架空电力线路。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。

四、乡村公共服务用地

4.1 规划选址

(1) 落实上位国土空间总体规划及相关专项规划对公共服务设施的布置要求。村级公共服务中心（含文化、体育、医疗卫生等设施）选址宜布置在位置适中、内外联系方便的地段，方便村民使用。

(2) 公共服务设施选址应临近村委或各村小组，相邻的村小组可以统筹考虑公共服务设施布局，实现公共服务设施的共建共享。

(3) 符合铁路、公路、架空电力线路等安全防护和净距管控要求。规划和新建村庄、学校、厂矿、农贸市场等公共场所，须符合《公路安全保护条例》相关规定。

4.2 建设管控

(1) 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。

(2) 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。建筑高度应满足消防、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。

五、乡村市政公用与防灾设施用地

5.1 规划选址

(1) 设施选址应综合考虑道路交通、市政管线、土地权属、发展扩建等因素。

(2) 污水处理厂（站）、环卫站等邻避设施不宜靠近民房、学校及卫生院等敏感建筑。农村村民住宅生活污水需就近接入农村生活污水处理设施或开展资源化利用，不直接外排。

(3) 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。

(3) 符合铁路、公路、架空电力线路等安全防护和净距管控要求。规划和新建村庄、学校、厂矿、农贸市场等公共场所，须符合《公路安全保护条例》相关规定。

5.2 建设管控

(1) 各类设施规模、布局、配置标准应符合相关专项规划、行业标准、管控要求和各行政村实际需求。

(2) 各类设施容积率原则上不大于 2.0，对建筑密度、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、通风等基本要求，如涉及重要景观地区、文博单位、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。

六、乡村产业用地

6.1 规划选址

(1) 规模较大、工业化程度高、分散布局配套设施成本高的产业项目宜在产业园区内布局，规模超过 30 亩的农产品加工宜在县城或乡镇城镇开发边界内集中布局。

(2) 直接服务种植养殖业的农产品加工、电子商务、仓储保鲜冷链、产地低温直销配送等产业，单个项目用地规模不超过 30 亩的，原则上应集中在村庄建设边界内。

(3) 利用本地资源开展农产品初加工、发展休闲观光旅游而必须的配套设施建设，可在不占用永久基本农田和生态保护红线、不突破国土空间规划建设用地指标等约束条件、不破坏生态环境和乡村风貌的前提下，在村庄建设边界外安排少量建设用地，总量不超过预留的机动指标。

(4) 乡村汽车加油加气站宜靠近公路布局，但不宜选在公路交叉路口附近，且应符合《公路安全保护条例》关于公路建筑控制区和《公路工程技术标准》（JTC B01-2003）的相关规定和要求。

(5) 符合铁路、公路、架空电力线路等安全防护和净距管控要求。规划和新建村庄、学校、厂矿、农贸市场等公共场所，须符合《公路安全保护条例》相关规定。

(6) 产业用地选址应符合《韶关市人民政府关于印发韶关市“三线一单”生态环境分区管控方案的通知》（韶府〔2021〕

10号)中生态环境分区管控要求。

6.2 建设管控

(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》有关规定。

(2) 工业、仓储物流用地容积率原则上不大于2.5,建筑密度不小于30%,绿地率不大于20%,且应符合《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,且应满足消防、安全的基础上,并符合景观风貌、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,且应满足消防、安全等基本要求,并符合景观风貌、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。

七、乡村风貌管控

(1) 加强与自然山水融合协调，延续乡村传统风貌、尊重村庄原有传统格局。结合道路、河湖、林田等现状资源规划具有景观游憩、生态防护功能的公共空间，保护自然生态和乡土人文环境。

(2) 建筑布局应顺应自然环境、随形就势。兼顾村民实用和审美需要。加强农房风貌管控，村庄居民建筑色彩、形态及屋顶、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》。同一项目建筑的主题色调应当统一，一般以不超过两种相互协调的主体色彩为宜，其色彩的明度、彩度应当与周边环境相协调，提倡采用柔和雅致的灰色调。

(3) 根据村庄实际，结合祠堂、水塘、古树、村口、主要街巷等重要节点，塑造与山水格局、村庄肌理、既有建设相协调、具有地域文化气息的公共空间。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) 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、特色产业小镇等，促进文旅融合发展。

（6）利用农村建筑安装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。

（7）工业建筑宜采用低碳环保、绿色安全的建筑材料。

八、附则

(1) “通则式”村庄规划管理规定按程序报批后，可作为实施国土空间用途管制、核发乡村建设规划许可证的依据。其中，公共服务、市政公用设施等村庄建设项目应根据经批准的规划设计方案明确规划条件并核发乡村规划许可证。各类村庄建设项目适用情形详见附件 1。

(2) “通则式”村庄规划实施过程中，底线管控、建设管控要求根据有关规定调整的，“通则式”村庄规划内容随之动态调整。

(3) 具体项目建设管控要求需突破本管理规定的，由丰城街道人民政府组织对调整的必要性进行论证，征求相关部门意见，经村民会议或村民代表讨论同意并公示无异议后，报县人民政府审批。

(4) 有条件编制并依法批准了“多规合一”实用性村庄规划或地块详细规划的地区，以“多规合一”实用性村庄规划或地块详细规划为依据。

(5) 其他相关要求参照《韶关市“通则式”村庄规划编制规范》（试行）执行。

(6) 本管理规定实施后，国家、省、市相关规定有调整的，按国家、省、市最新规定执行。

附件 1 “通则式”村庄规划适用情形一览表

用地类型	具体建设内容	土地利用情况					
		新增建设 用地	存量建设用地				
			改变用途	使用原用途			
		扩建		重建、翻建 (包括不扩大面积、高 度的改建)			
农村宅基地 (0703 地类)	零星宅基地	√	√	√	√		
	集中安置宅基地	√	√	√	√		
农村社区服务设施用地 (0704 地类)	村委会、农村卫生服务站、休息亭、文化礼堂、宗祠等	√	√	√	√		
公共管理与公共服务用 地 (08 地类)	中小学用地	小学	+	+	+	+	
	幼儿园用地	幼儿园	+	+	+	√	
	基层医疗卫生设施用地	卫生院	+	+	+	+	
	老年人社会福利用地	养老院	+	+	+	√	
		居家养老服务中心	+	+	+	√	
儿童社会福利用地	留守儿童福利院	+	+	+	√		
工业用地 (1001 地类)	一、二类工业用地	用于农产品初加工的产业用地	√	√	√	√	
物流仓储用地 (1101 地类)	物流快递中转点		√	√	√	√	
商业服务业用地 (09 地类)	乡村加油加气站、电子商务、旅游服务		√	√	√	√	
交通运输用地 (1001 地类)	城镇村道路用地	村道	红线宽度 8 米以上	+	+	+	√
			红线宽度 8 米以下	—	—	—	—
	社会停车场用地	景区停车场	√	√	√	√	
		小型村用停车场	√	√	√	√	

公用设施用地 (13 地类)	供水用地	小型农村取水设施	+	+	+	√	
	排水用地	小型农村污水处理池、小型泵站	+	+	+	√	
	供电用地	村配电房	+	+	+	√	
	通信用地	通信基站	+	+	+	√	
	环卫用地	垃圾中转站		+	+	+	√
		垃圾收集点		+	+	+	√
		公厕		+	+	+	√
	水工设施用地	村级水闸		+	+	+	√
水电机房			+	+	+	√	
绿地与开敞空间用地 (14 地类)	公园绿地	小型农村公园	+	+	+	√	

√: 通则适用, 可依据通则直接出具规划条件;

+: 通则适用, 应在符合通则管控要求的前提下根据经县级及以上人民政府或县级及以上行业主管部门批准的规划设计方案出具规划条件;

规划设计方案应明确用地位置、面积、土地用途、容积率、绿地率、建筑密度、建筑高度、主要出入口、停车泊位等基本控制内容, 可根据项目类型补充明确其他控制条件;

村庄建设用地在内部可以互相调剂使用, 土地用途改变应符合上表要求。

附件 2 建设项目指标控制一览表

用地类型		容积率 (FAR)	建筑密度 (BD)	绿地率 (GR)	建筑高度 (H)	备注
农村宅基地	零星宅基地	--	--	--	--	1、一户一宅规划用地面积应符合各县（市、区）制定的宅基地审批管理文件要求，住宅建筑层数、高度、总建筑面积等应符合《韶关市农村住房建设管理条例》； 2、建筑高度应满足消防、日照、通风等基本要求，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、乡村工业用地开发强度应符合《工业项目建设用地控制指标》（2023）相关规定； 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、公共服务设施、市政公用与综合防灾设施建筑密度、绿地率根据建设方案合理确定。
	集中安置宅基地	≤1.8	≤45%	≥15%	27m	
公共服务设施用地		≤2.0	--	--	24m	
市政公用与综合防灾设施用地		≤2.0	--	--	24m	
乡村产业项目用地	商业用地	≤2.0	≤50%	≥20%	24m	
	工业、物流仓储用地	≤2.5	≥30%	≤20%	24m	

丰城街道“通则式”村庄规划管控要求

管理通则

一、农村住房

- (1) 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，同时避开地质灾害隐患点，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。
- (2) 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。
- (3) 一户一宅规划用地面积应符合新丰县制定的宅基地审批管理文件要求，农村村民住宅建筑层数、高度、总建筑面积等应符合《韶关市农村住房建设管理条例》。
- (4) 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，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、通航及历史文化、乡村风貌保护等相关要求。
- (5) 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(GB55037-2022)》等的规定。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。

二、乡村公共设施、公用设施和安全设施等

- (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。

三、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不大于 2.5，建筑密度不小于 30%，绿地率不大于 20%，且应符合《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。

四、乡村风貌及历史文化保护管控

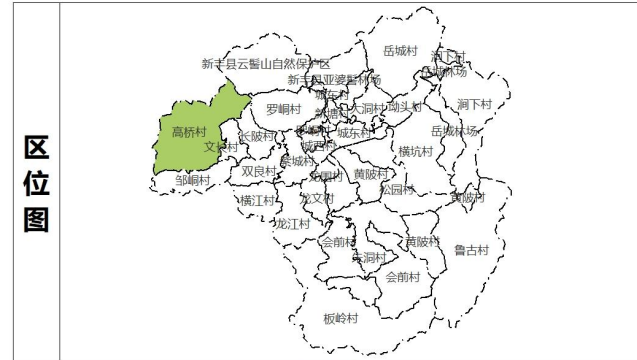
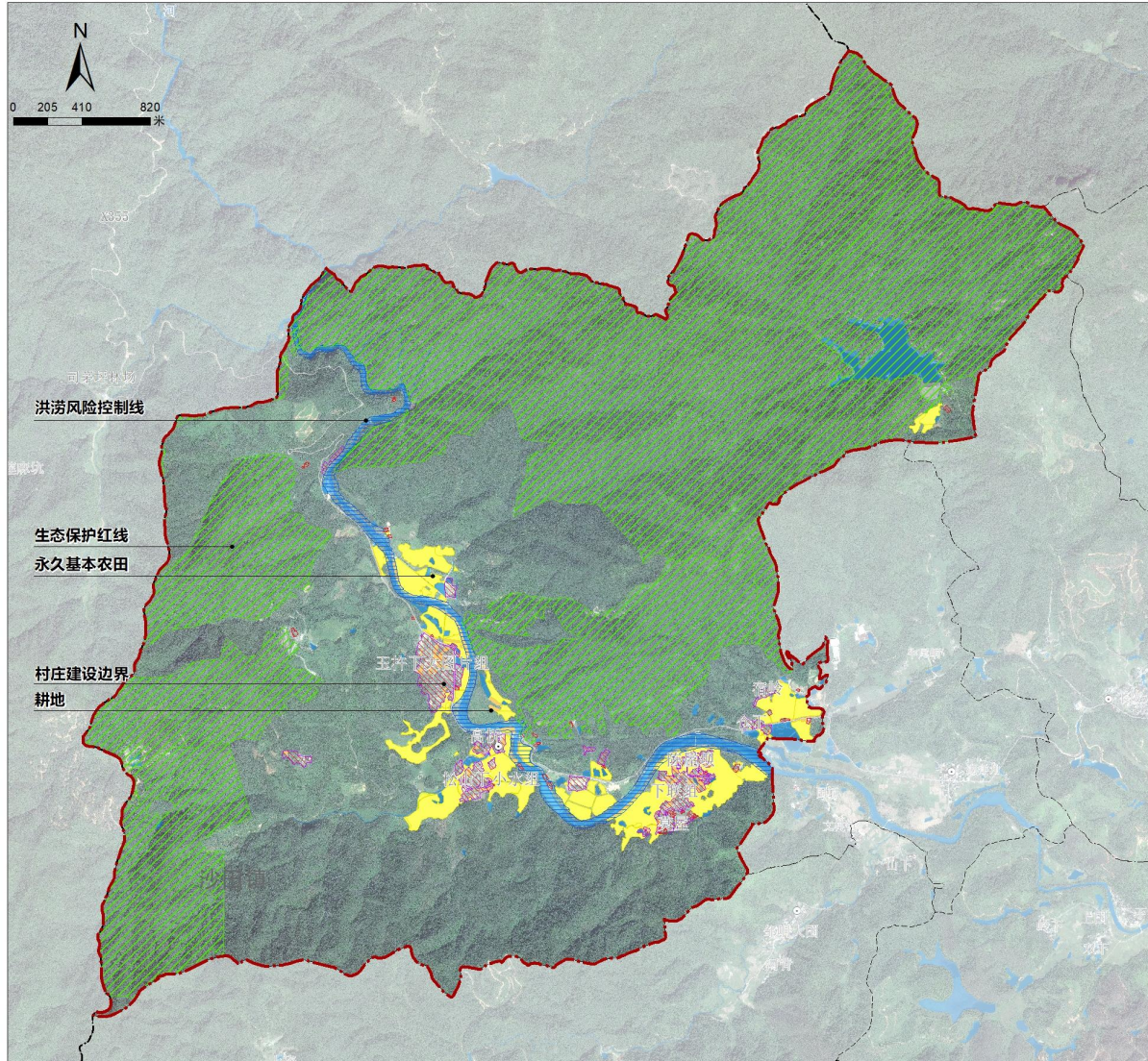
- (1) 落实《广东省村庄绿化用地负面清单》，禁止违规占用耕地绿化等负面清单严格禁止的行为；统筹利用水系、道路沿线及荒地、废弃矿山开展绿化，鼓励庭院绿化，充分利用“四旁五边”用地，结合地理条件和文化背景等因地制宜开展绿化美化。
- (2) 加强农房风貌管控，村庄居民建筑色彩、形态及屋顶、墙面、门窗及相关施工工艺参照韶关市“百县千镇万村高质量发展工程”城镇建设专班印发的《关于韶关市农房风貌提升的实施意见》。
- (3) 深入挖掘乡村历史文化资源，在维持村庄传统空间形态、街巷肌理、建筑风貌的基础上，通过村庄有机更新的方式对老旧建筑和设施进行改造升级、功能转型，结合本地产业、文化和旅游资源，发展建设休闲旅游等，促进农文旅融合发展。
- (4) 利用农村建筑安装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、附则

- (1) “通则式”村庄规划管理规定按程序报批后，可作为实施国土空间用途管制、核发乡村建设规划许可证的依据。其中，公共服务、市政公用设施等村庄建设项目应根据经批准的规划设计方案明确规划条件并核发乡村规划许可证。
- (2) “通则式”村庄规划实施过程中，底线管控、建设管控要求根据有关规定调整的，“通则式”村庄规划内容随之动态调整。
- (3) 具体项目建设管控要求需突破本管理规定的，由梅坑镇人民政府组织对调整的必要性进行论证，征求相关部门意见，经村民会议或村民代表讨论同意并公示无异议后，报县人民政府审批。
- (4) 有条件编制并依法批准了“多规合一”实用性村庄规划或地块详细规划的地区，以“多规合一”实用性村庄规划或地块详细规划为依据。
- (5) 其他相关要求参照《韶关市“通则式”村庄规划编制规范》(试行)执行。
- (6) 本管理规定实施后，国家、省、市相关规定有调整的，按国家、省、市最新规定执行

丰城街道高桥村“通则式”村庄规划管控要求

高桥村



区位图

图例

- 规划范围
- 村界
- 镇界
- 村(居)委
- 生态保护红线
- 洪涝风险控制线(划示)
- 住宅集中建设区(划示)
- 永久基本农田
- 耕地
- 河流、水库、坑塘
- 县道

重要控制线

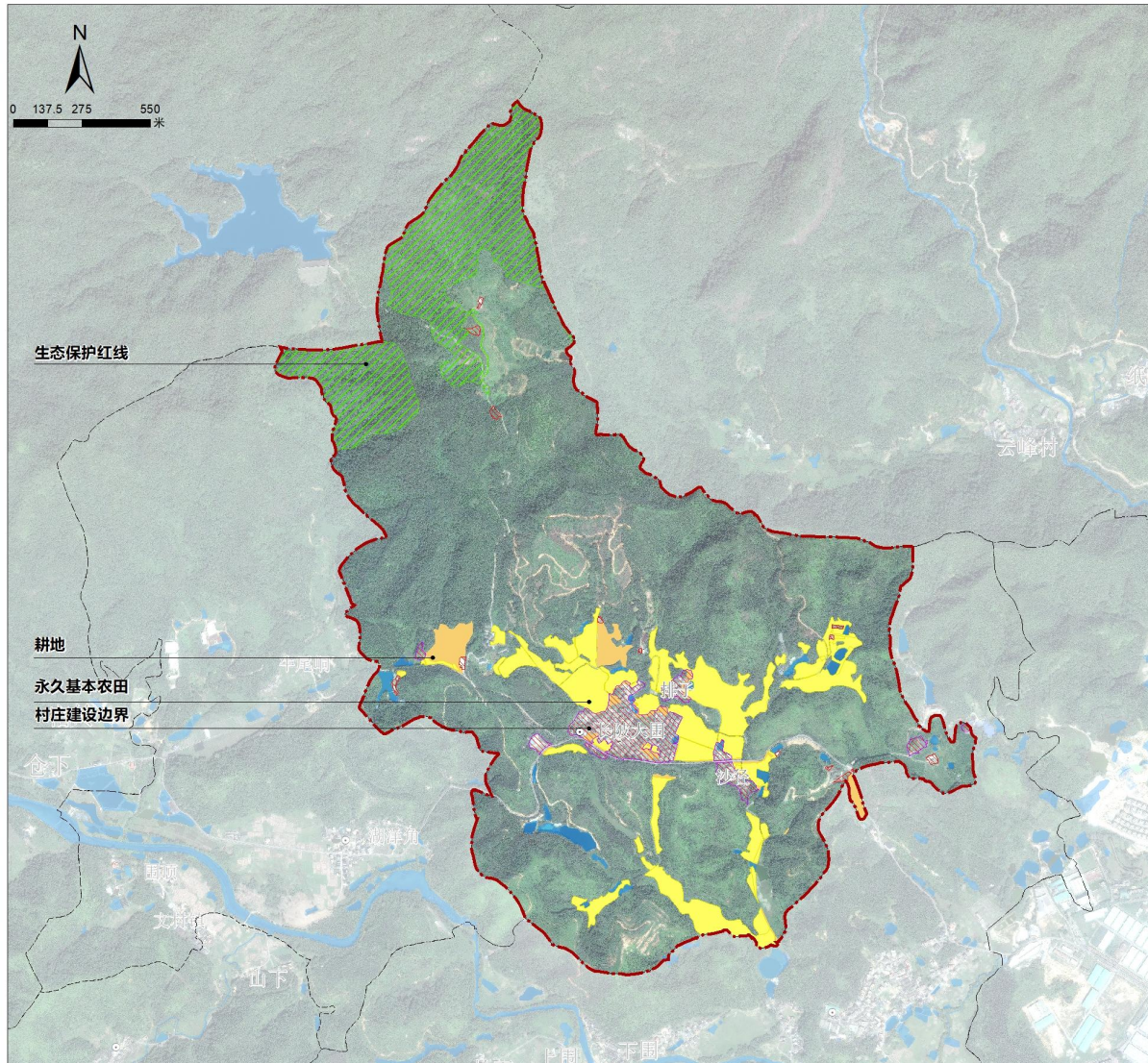
永久基本农田	生态保护红线	城镇开发边界
53.24公顷	968.17公顷	—
耕地保有量	历史文化保护线	洪涝风险控制线
51.85公顷	—	35.34公顷
村庄建设边界		
25.99公顷		

发展指引

高桥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。

丰城街道长陂村“通则式”村庄规划管控要求

长陂村



新丰县人民政府丰城街道办事处
2025年07月 编制

区位图

This location map shows the county's administrative boundaries and various villages. Changpo Village is highlighted in green in the central-western part of the county.

图例

- 规划范围
- 村界
- 村(居)委
- 生态保护红线
- 住宅集中建设区(划示)
- 村庄建设边界
- 永久基本农田
- 耕地
- 河流、水库、坑塘
- 县道

重要控制线

永久基本农田	生态保护红线	城镇开发边界
29.65公顷	47.65公顷	——
耕地保有量	历史文化保护线	洪涝风险控制线
31.48公顷	——	——
村庄建设边界		
12.62公顷		

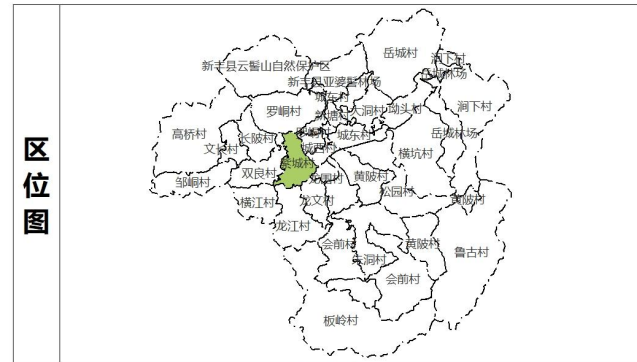
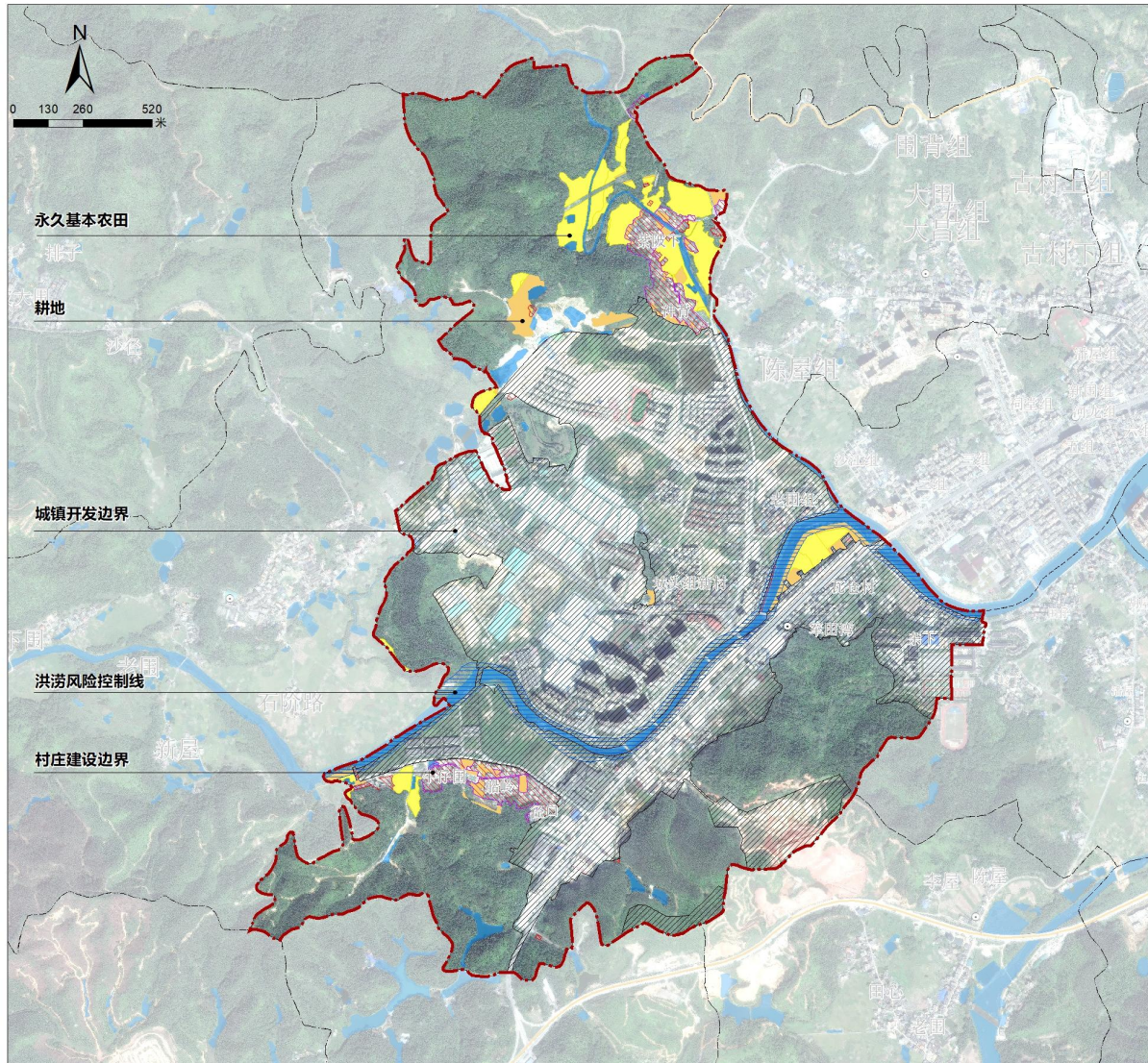
发展指引

长陂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。

新丰县自然资源局 制图
韶关市规划市政设计研究院有限公司

丰城街道紫城村“通则式”村庄规划管控要求

紫城村



区位图

图例

- 规划范围
- 村界
- 村(居)委
- 城镇开发边界
- 洪涝风险控制线(划示)
- 住宅集中建设区(划示)
- 村庄建设边界
- 永久基本农田
- 耕地
- 河流、水库、坑塘
- 国道
- 县道

重要控制线

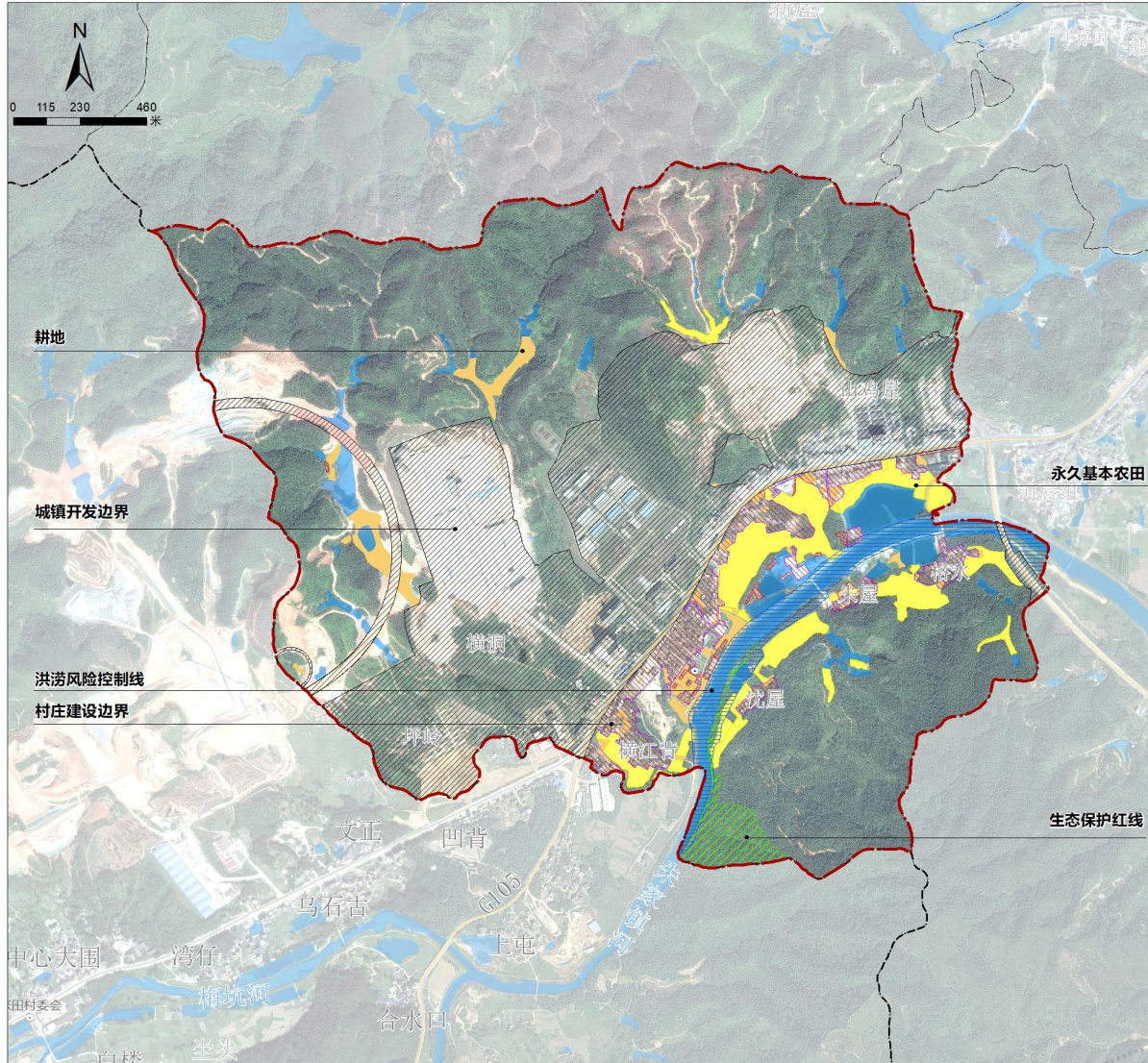
永久基本农田	生态保护红线	城镇开发边界
13.41公顷	—	234.80公顷
耕地保有量	历史文化保护线	洪涝风险控制线
31.37公顷	—	20.39公顷
村庄建设边界		
11.48公顷		

发展指引

紫城村属于城郊融合类村庄。加强村庄与城镇的公共服务设施共建共享、互联互通，推动城乡景观风貌协调，支持旧村改造提升。积极发展乡村民宿、农耕体验等乡村休闲产业。

丰城街道横江村“通则式”村庄规划管控要求

横江村



新丰县人民政府丰城街道办事处
2025年07月 编制

区位图

图例

<ul style="list-style-type: none"> 规划范围 村界 镇界 村(居)委 生态保护红线 城镇开发边界 洪涝风险控制线(划示) 住宅集中建设区(划示) 村庄建设边界 永久基本农田 	<ul style="list-style-type: none"> 耕地 河流、水库、坑塘 高速 国道 省道 隧道
---	--

重要控制线		
永久基本农田	生态保护红线	城镇开发边界
18.63公顷	6.08公顷	158.88公顷
耕地保有量	历史文化保护线	洪涝风险控制线
29.49公顷	—	14.88公顷
村庄建设边界		
18.61公顷		

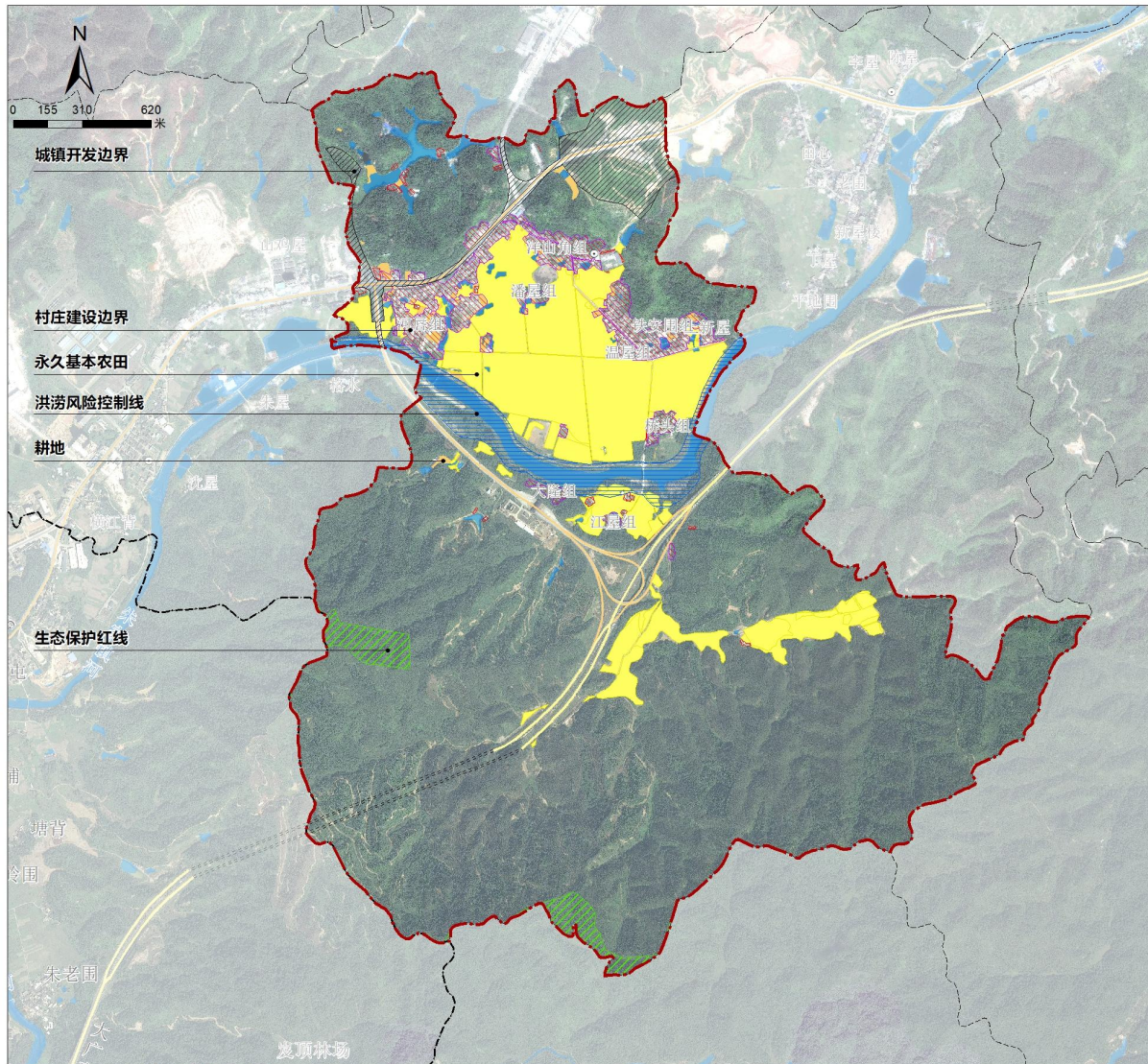
发展指引

横江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。

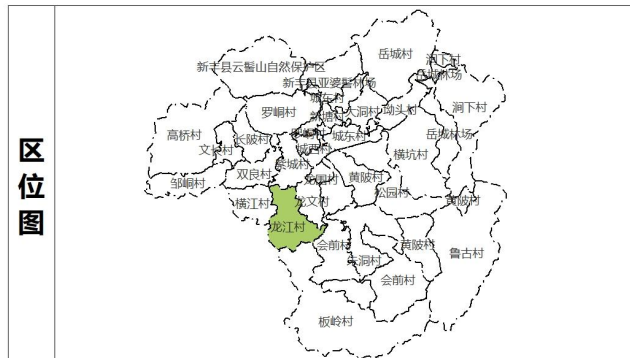
新丰县自然资源局 制图
韶关市规划市政设计研究院有限公司

丰城街道龙江村“通则式”村庄规划管控要求

龙江村



新丰县人民政府丰城街道办事处
2025年07月 编制



图例

- 规划范围 (Red dashed line)
- 村界 (Black dashed line)
- 镇界 (Black dotted line)
- 村(居)委 (Black circle)
- 生态保护红线 (Green hatched area)
- 城镇开发边界 (Red hatched area)
- 洪涝风险控制线(划示) (Blue hatched area)
- 住宅集中建设区(划示) (Purple hatched area)
- 村庄建设边界 (Pink hatched area)
- 永久基本农田 (Yellow area)
- 耕地 (Orange area)
- 河流、水库、坑塘 (Blue area)
- 高速 (Yellow line)
- 国道 (Orange line)
- 省道 (Grey line)
- 隧道 (Dotted line)

重要控制线

永久基本农田	生态保护红线	城镇开发边界
86.06公顷	11.08公顷	26.04公顷
耕地保有量	历史文化保护线	洪涝风险控制线
85.67公顷	—	25.75公顷
村庄建设边界		
29.37公顷		

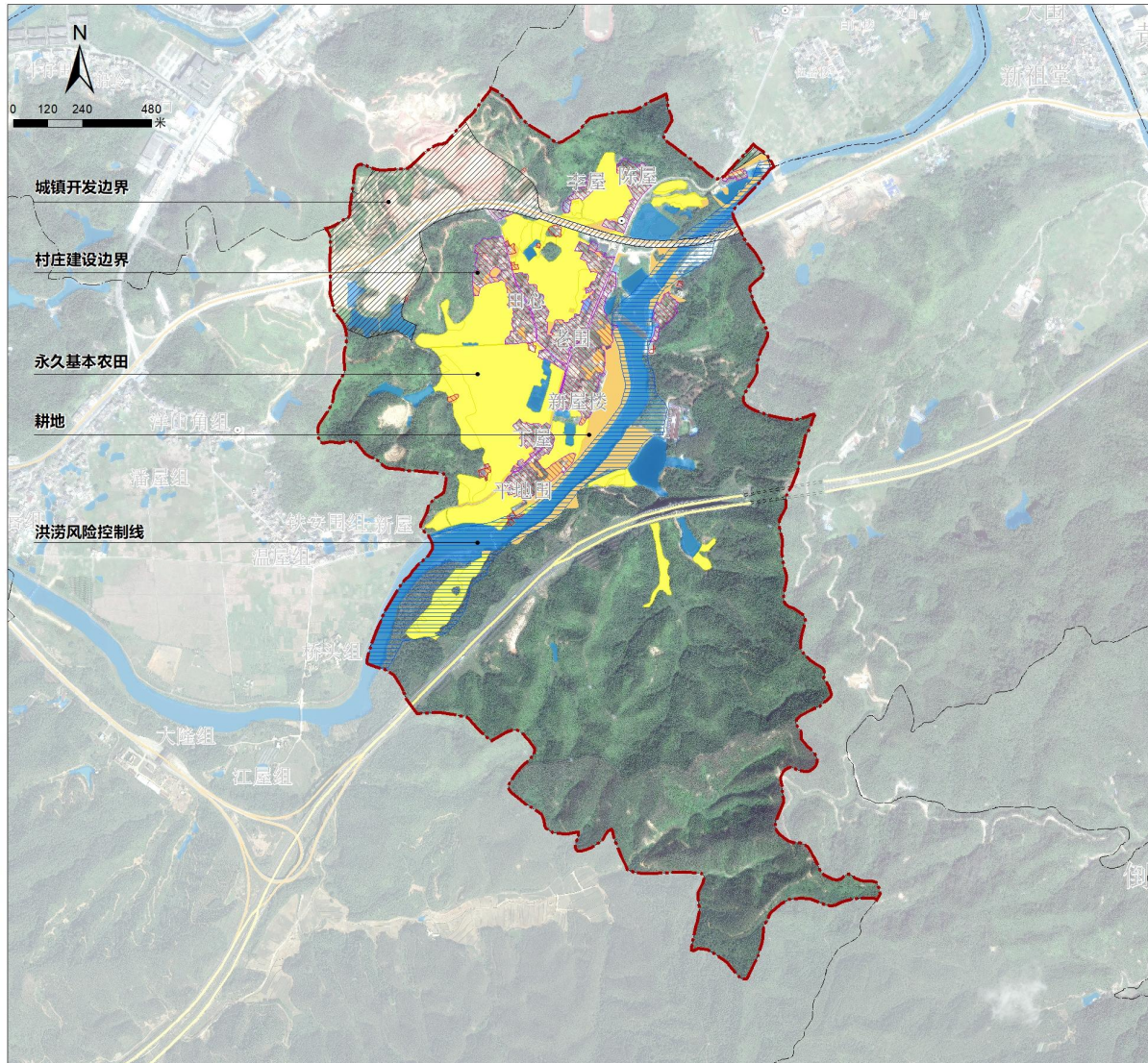
发展指引

龙江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。

新丰县自然资源局 制图
韶关市规划市政设计研究院有限公司

丰城街道龙文村“通则式”村庄规划管控要求

龙文村



新丰县人民政府丰城街道办事处
2025年07月 编制

区位图

图例

- 规划范围
- 村界
- 村(居)委
- 城镇开发边界
- 洪涝风险控制线(划示)
- 住宅集中建设区(划示)
- 村庄建设边界
- 永久基本农田
- 耕地
- 河流、水库、坑塘
- 高速
- 国道
- 隧道

重要控制线		
永久基本农田	生态保护红线	城镇开发边界
35.12公顷	—	26.56公顷
耕地保有量	历史文化保护线	洪涝风险控制线
36.58公顷	—	27.24公顷
村庄建设边界		
18.61公顷		

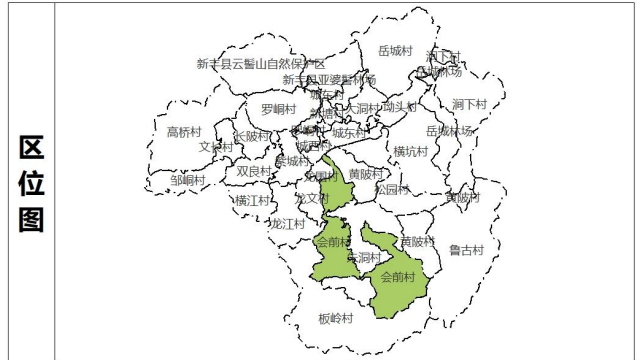
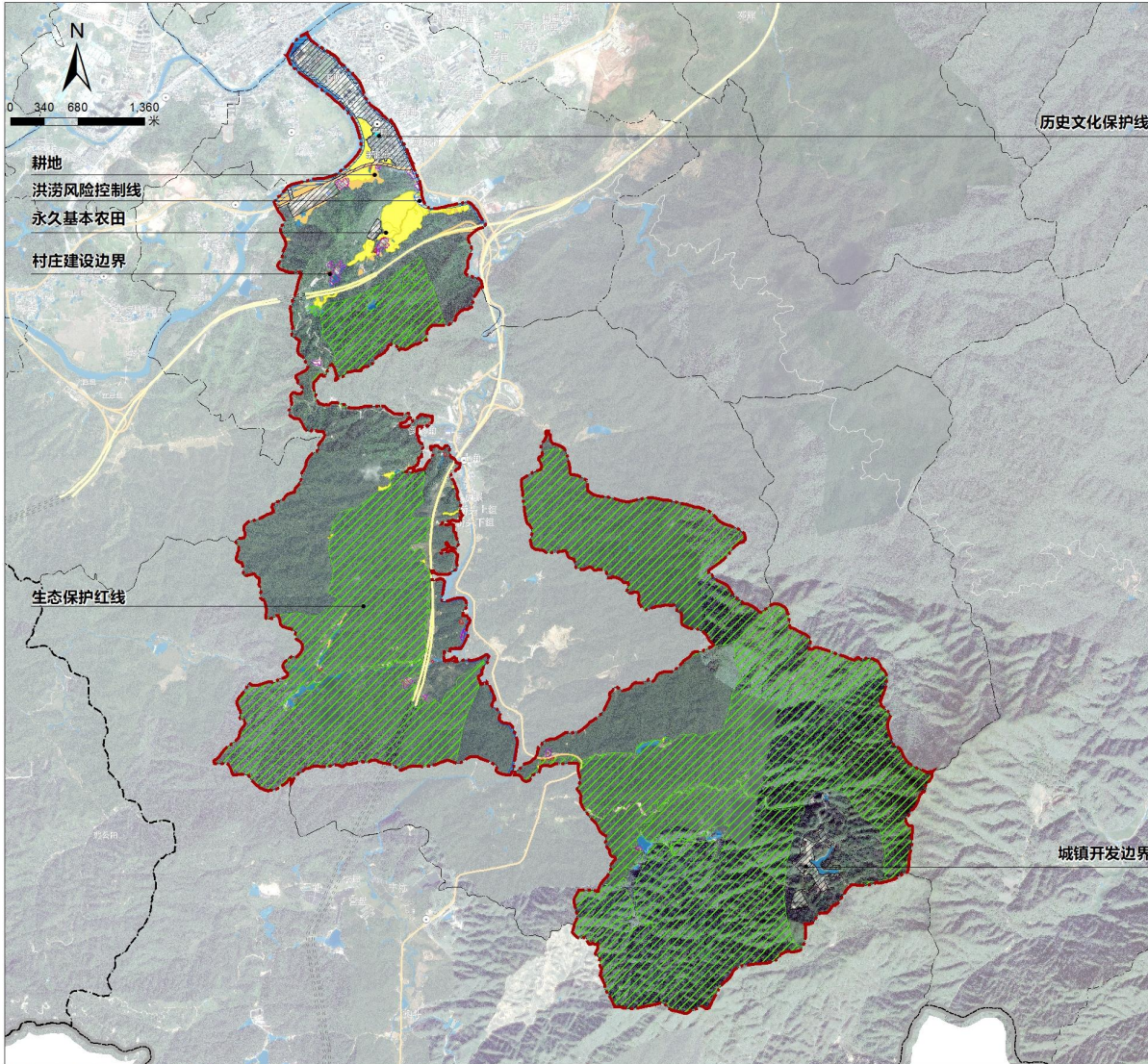
发展指引

龙文村属于一般发展类村庄。以普惠性、基础性、兜底性民生建设为重点，逐步补齐基础设施和公共服务短板。支持传统产业发展，盘活利用村庄资产资源发展壮大乡村产业。

新丰县自然资源局 制图
韶关市规划市政设计研究院有限公司

丰城街道会前村“通则式”村庄规划管控要求

会前村



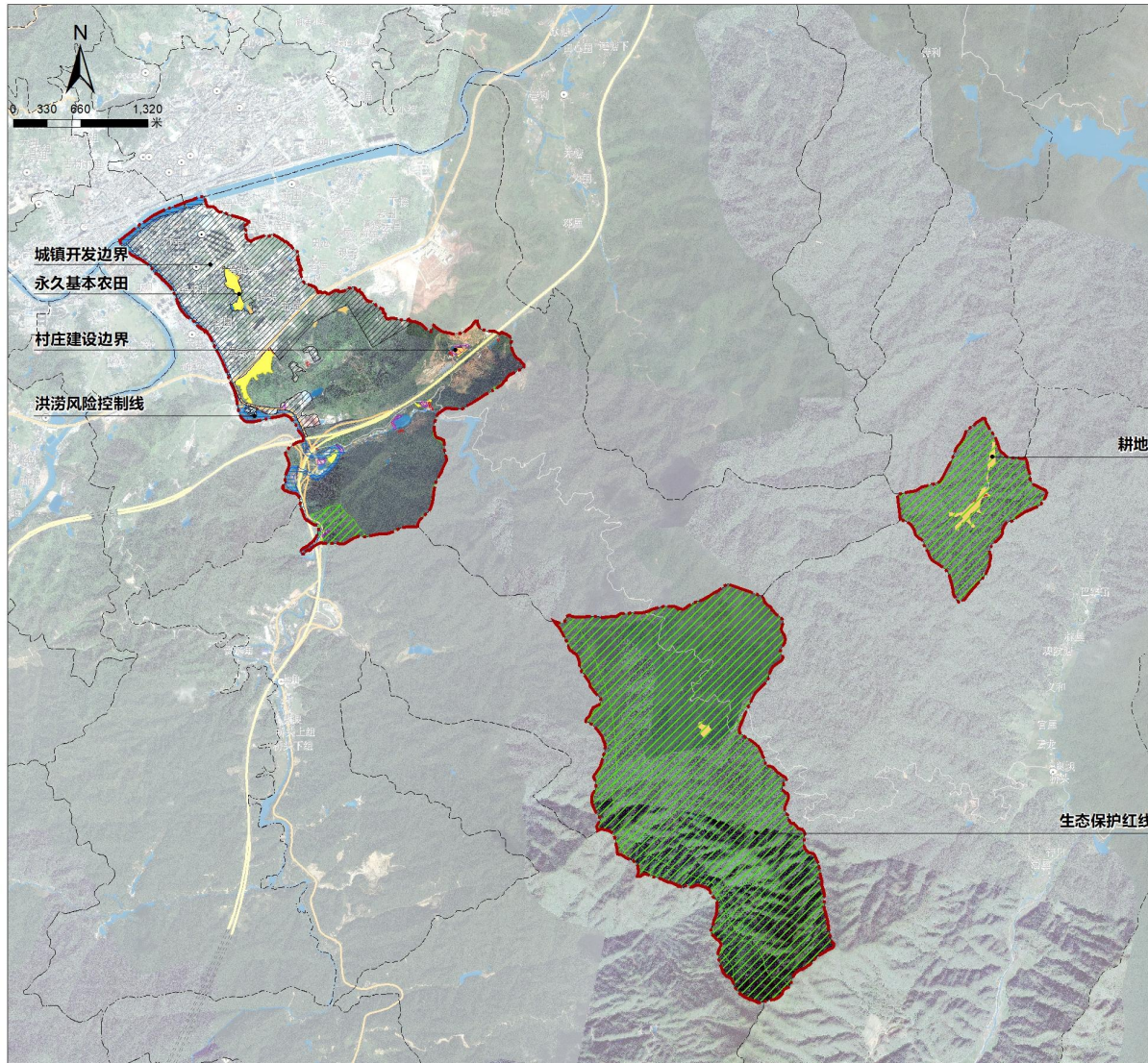
重要控制线		
永久基本农田	生态保护红线	城镇开发边界
28.94公顷	1455.59公顷	65.58公顷
耕地保有量	历史文化保护线	洪涝风险控制线
44.50公顷	—	27.25公顷
村庄建设边界		
7.47公顷		

发展指引

会前村属于城郊融合类村庄。加强村庄与城镇的公共服务设施共建共享、互联互通，推动城乡景观风貌协调，支持旧村改造提升。积极发展乡村民宿、农耕体验等乡村休闲产业。

丰城街道黄陂村“通则式”村庄规划管控要求

黄陂村



新丰县人民政府丰城街道办事处
2025年07月 编制

区位图

图例

<ul style="list-style-type: none"> 规划范围 村界 村(居)委 生态保护红线 城镇开发边界 洪涝风险控制线(划示) 住宅集中建设区(划示) 村庄建设边界 永久基本农田 耕地 	<ul style="list-style-type: none"> 河流、水库、坑塘 高速 国道 县道 隧道
--	--

重要控制线		
永久基本农田	生态保护红线	城镇开发边界
9.50公顷	733.10公顷	206.13公顷
耕地保有量	历史文化保护线	洪涝风险控制线
23.76公顷	—	26.44公顷
村庄建设边界		
3.03公顷		

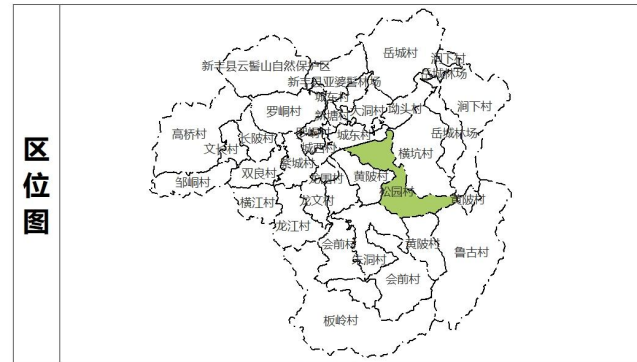
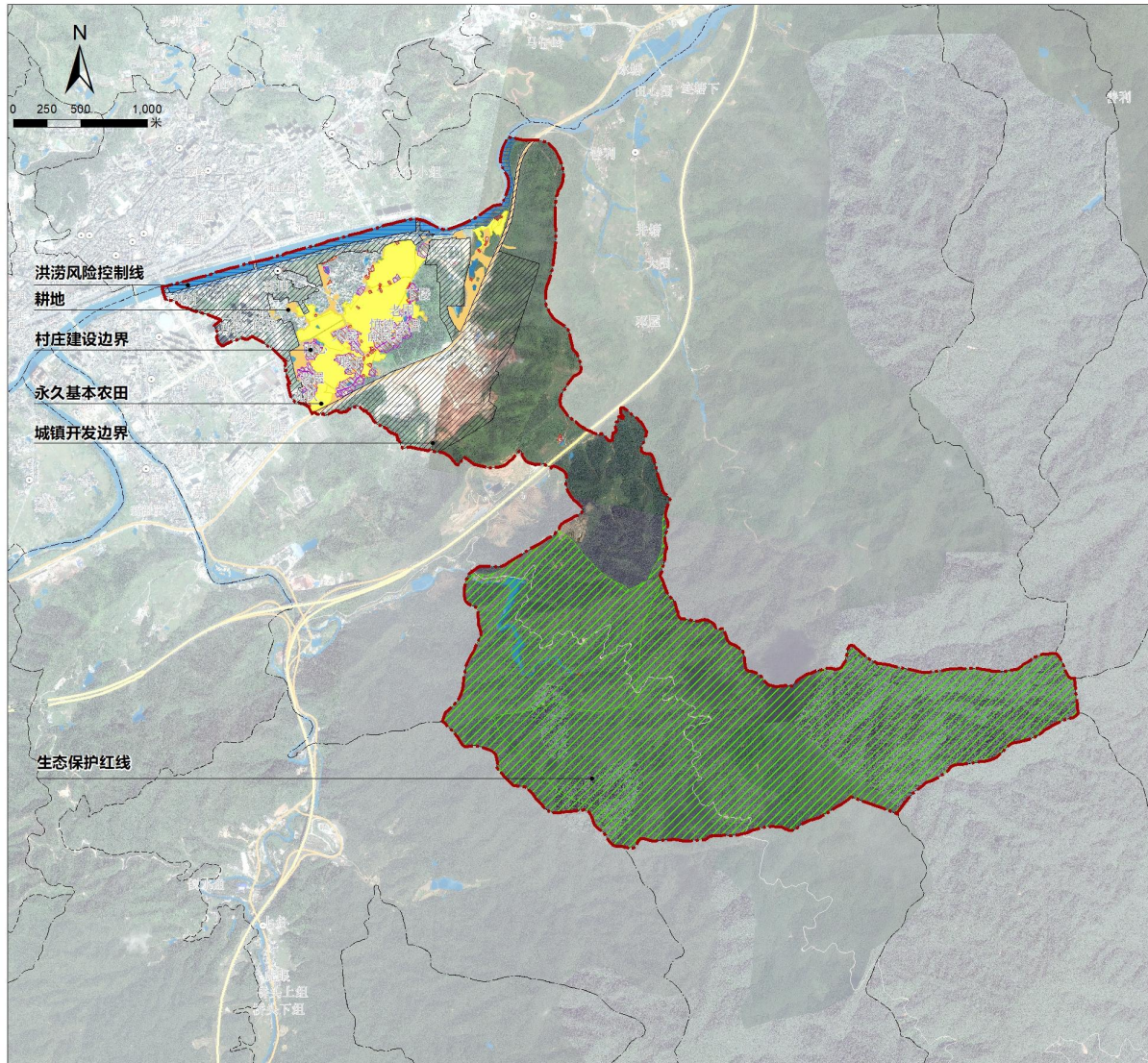
发展指引

黄陂村属于城郊融合类村庄。加强村庄与城镇的公共服务设施共建共享、互联互通，推动城乡景观风貌协调，支持旧村改造提升。积极发展乡村民宿、农耕体验等乡村休闲产业。

新丰县自然资源局 制图
韶关市规划市政设计研究院有限公司

丰城街道松园村“通则式”村庄规划管控要求

松园村



区位图

图例

- 规划范围
- 村界
- 村(居)委
- 生态保护红线
- 城镇开发边界
- 洪涝风险控制线(划示)
- 住宅集中建设区(划示)
- 村庄建设边界
- 永久基本农田
- 耕地
- 河流、水库、坑塘
- 高速
- 国道
- 县道
- 隧道

重要控制线

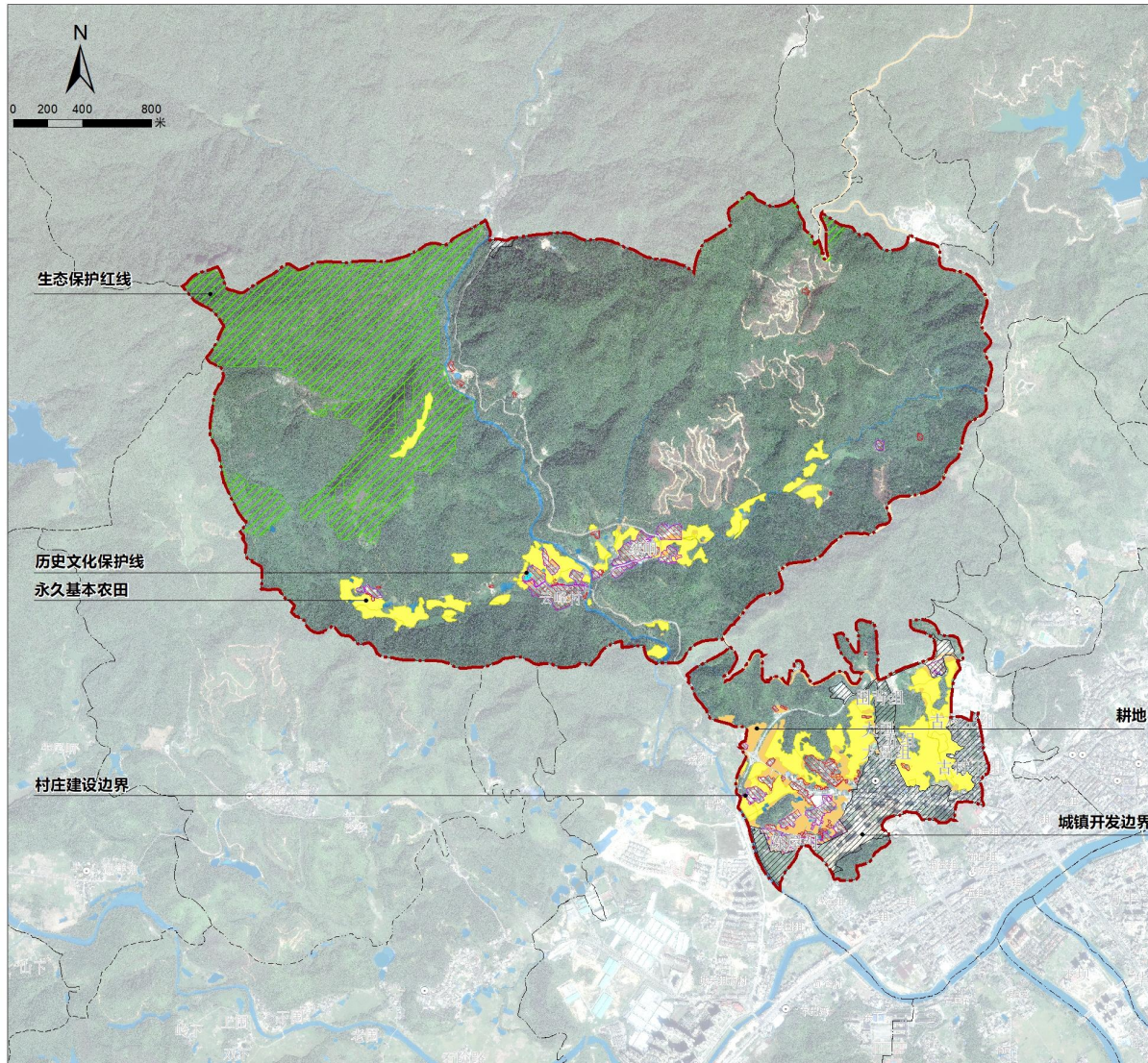
永久基本农田	生态保护红线	城镇开发边界
40.56公顷	580.12公顷	153.17公顷
耕地保有量	历史文化保护线	洪涝风险控制线
52.40公顷	—	22.31公顷
村庄建设边界		
18.38公顷		

发展指引

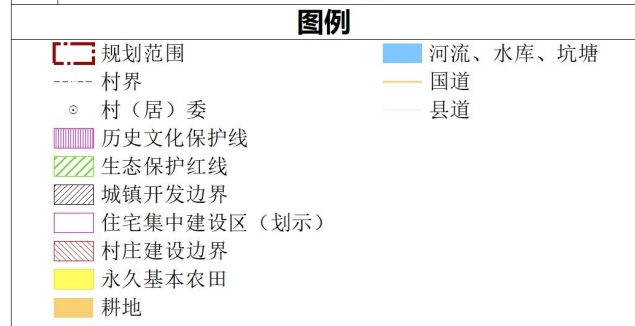
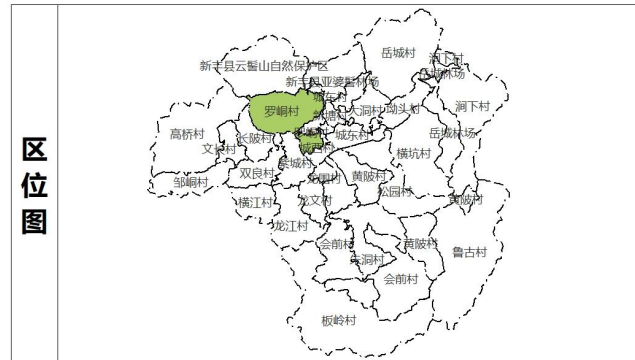
松园村属于城郊融合类村庄。加强村庄与城镇的公共服务设施共建共享、互联互通，推动城乡景观风貌协调，支持旧村改造提升。积极发展乡村民宿、农耕体验等乡村休闲产业。

丰城街道罗峒村“通则式”村庄规划管控要求

罗峒村



新丰县人民政府丰城街道办事处
2025年07月 编制



重要控制线		
永久基本农田	生态保护红线	城镇开发边界
47.96公顷	144.45公顷	40.15公顷
耕地保有量	历史文化保护线	洪涝风险控制线
60.65公顷	——	——
村庄建设边界		
22.55公顷		

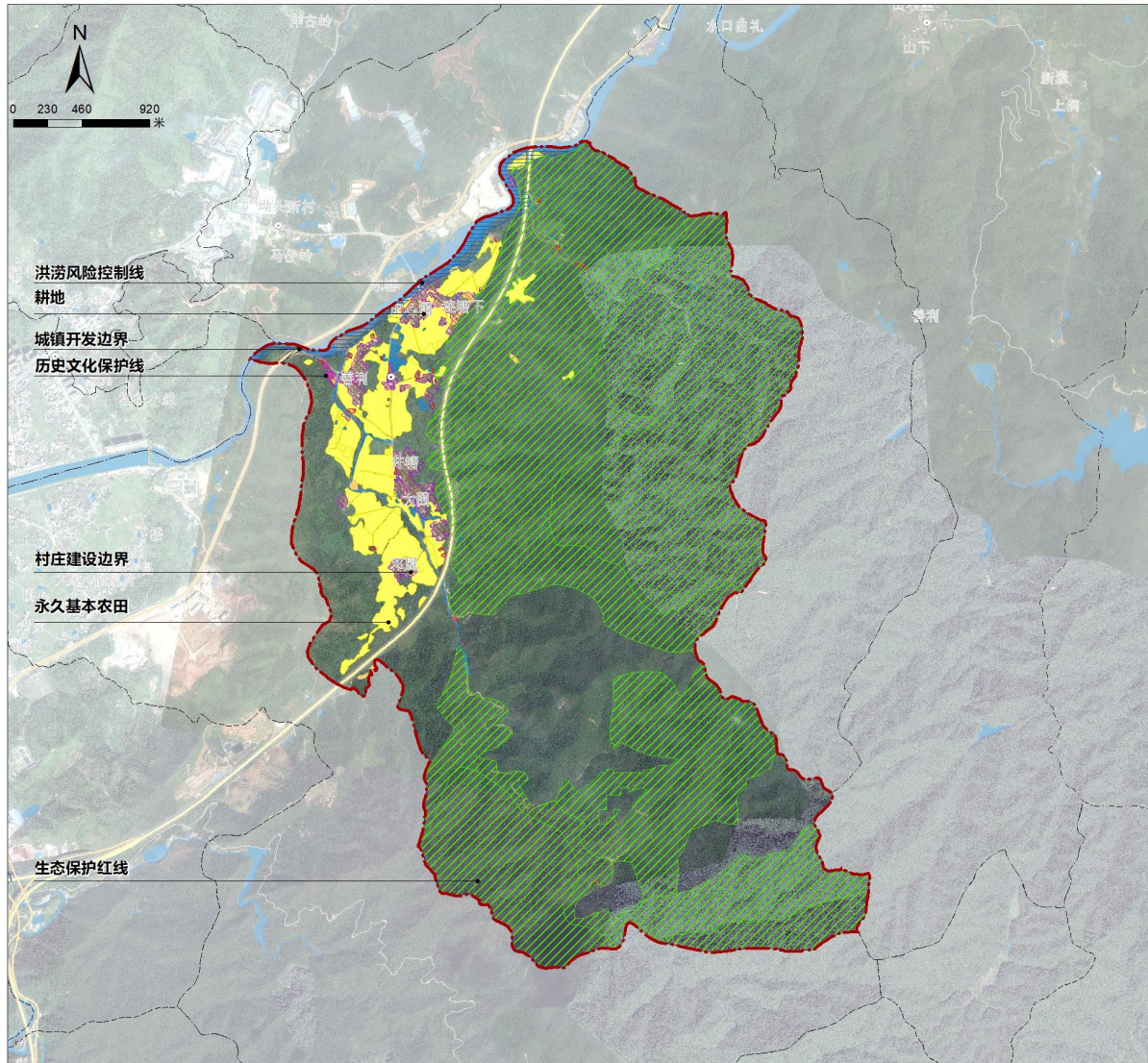
发展指引

罗峒村属于特色保护类村庄。重点保护历史文化特色明显、特色资源丰富的文化和旅游特色村、传统村落等的选址、格局、风貌和山水林田湖草特色景观，加强对文物古迹、历史建筑、传统民居等保护与修缮，尊重原住民居生活形态和生活习惯，持续改善人居环境，发展壮大生态产业。

新丰县自然资源局 制图
韶关市规划市政设计研究院有限公司

丰城街道横坑村“通则式”村庄规划管控要求

横坑村



新丰县人民政府丰城街道办事处
2025年07月 编制

区位图

图例

 规划范围	 耕地
--- 村界	 河流、水库、坑塘
○ 村(居)委	 高速
 历史文化保护线	 国道
 生态保护红线	 县道
 城镇开发边界	
 洪涝风险控制线(划示)	
 住宅集中建设区(划示)	
 村庄建设边界	
 永久基本农田	

重要控制线		
永久基本农田	生态保护红线	城镇开发边界
72.94公顷	914.50公顷	0.52公顷
耕地保有量	历史文化保护线	洪涝风险控制线
74.28公顷	—	20.70公顷
村庄建设边界		
24.82公顷		

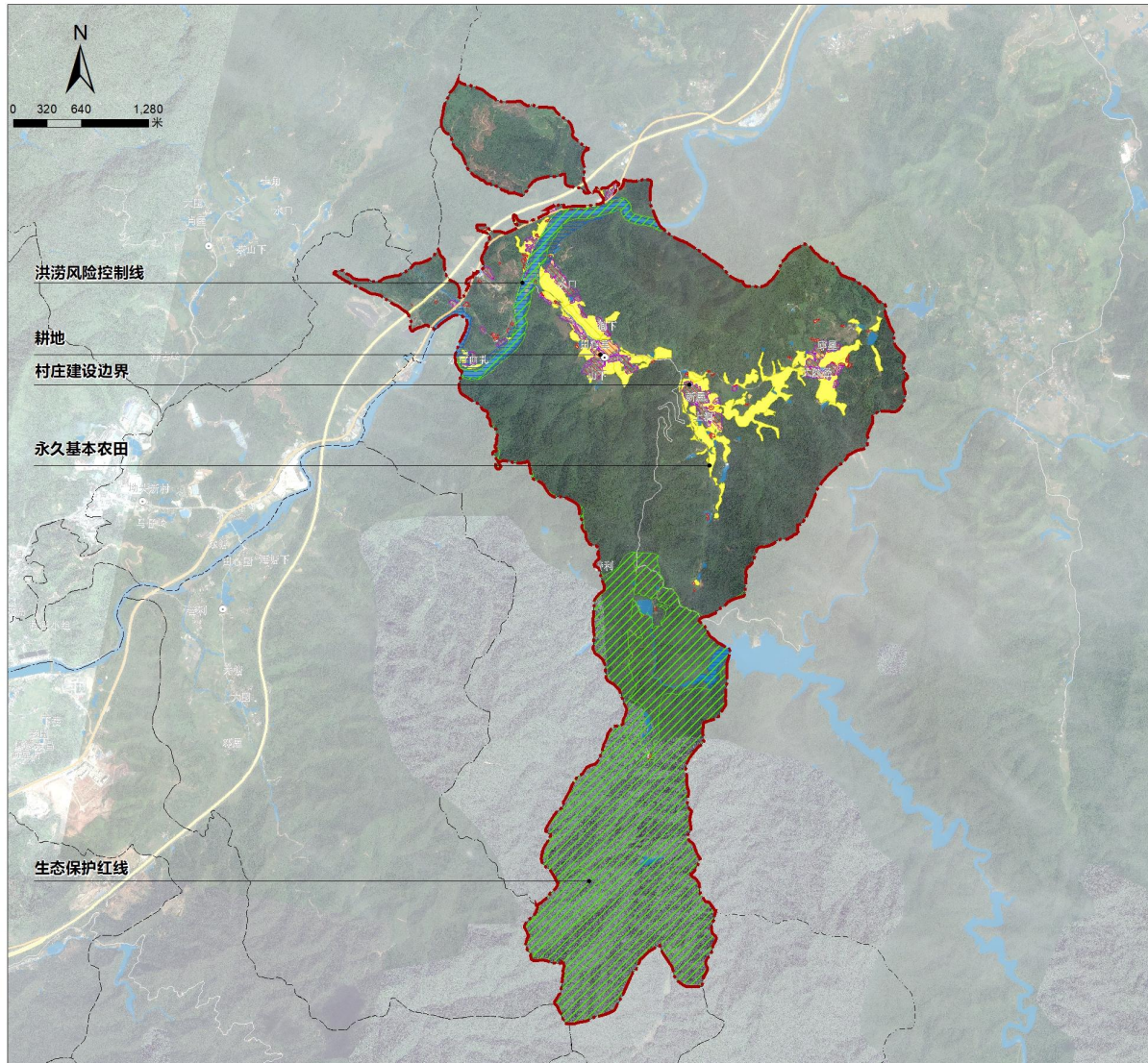
发展指引

横坑村属于一般发展类村庄。以普惠性、基础性、兜底性民生建设为重点，逐步补齐基础设施和公共服务短板。支持传统产业发展，盘活利用村庄资产资源发展壮大乡村产业。

新丰县自然资源局 制图
韶关市规划市政设计研究院有限公司

丰城街道涧下村“通则式”村庄规划管控要求

涧下村



新丰县人民政府丰城街道办事处
2025年07月 编制

区位图

图例

- 规划范围
- 村界
- 村(居)委
- 生态保护红线
- 洪涝风险控制线(划示)
- 住宅集中建设区(划示)
- 村庄建设边界
- 永久基本农田
- 耕地
- 河流、水库、坑塘
- 高速
- 国道
- 县道

重要控制线		
永久基本农田	生态保护红线	城镇开发边界
60.57公顷	509.49公顷	——
耕地保有量	历史文化保护线	洪涝风险控制线
59.96公顷	——	44.94公顷
村庄建设边界		
36.34公顷		

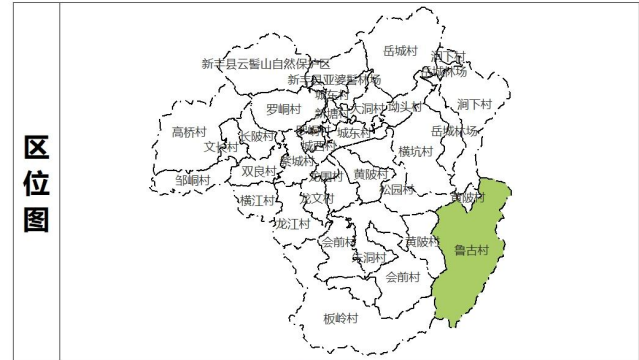
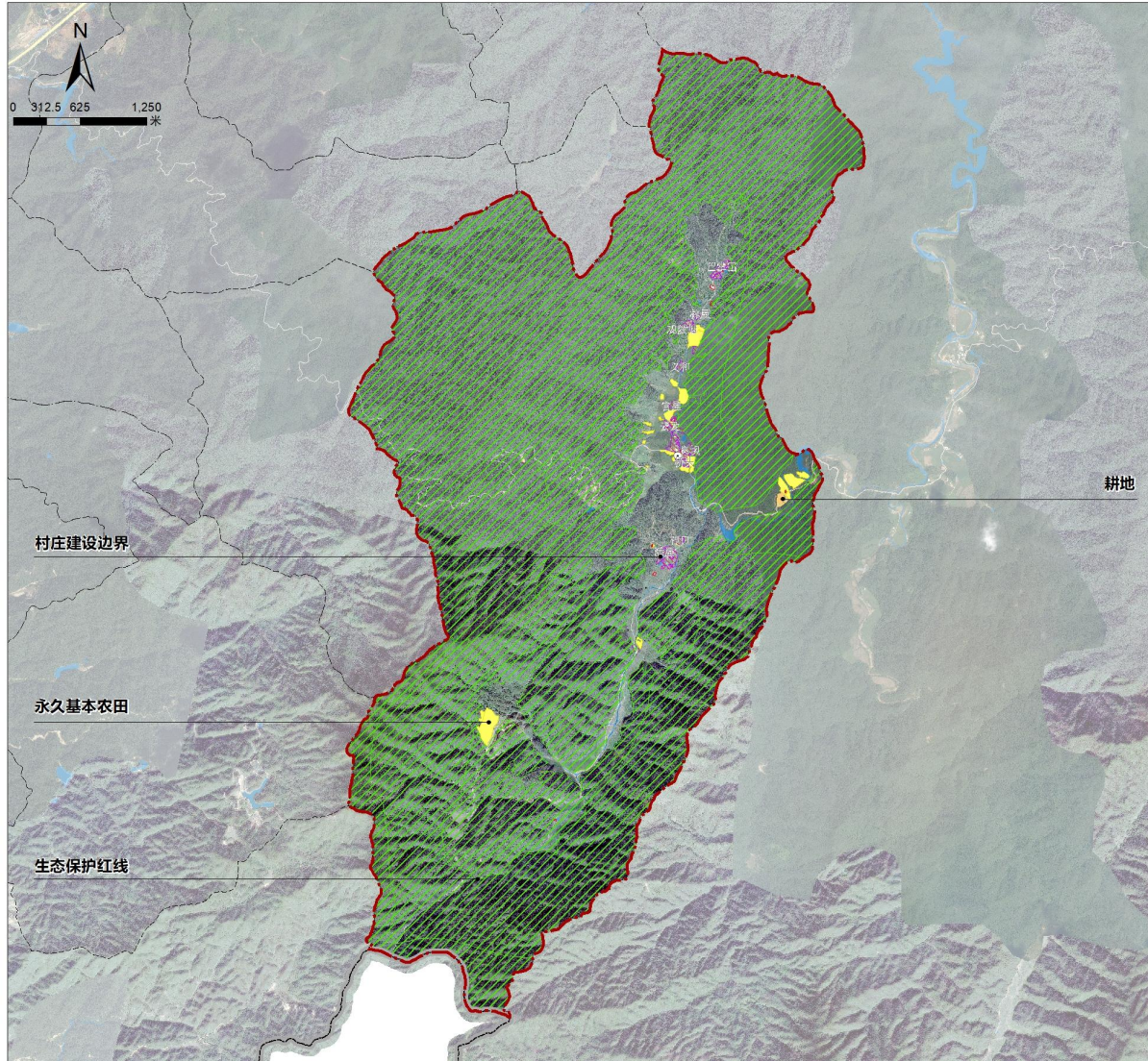
发展指引

涧下村属于特色保护类村庄。重点保护历史文化特色明显、特色资源丰富的文化和旅游特色村、传统村落等的选址、格局、风貌和山水林田湖草特色景观，加强对文物古迹、历史建筑、传统民居等保护与修缮，尊重原住民居住生活形态和生活习惯，持续改善人居环境，发展壮大生态产业。

新丰县自然资源局 制图
韶关市规划市政设计研究院有限公司

丰城街道鲁古村“通则式”村庄规划管控要求

鲁古村



区位图

图例

- 规划范围
- 村界
- 县界
- 村(居)委
- 生态保护红线
- 住宅集中建设区(划示)
- 村庄建设边界
- 永久基本农田
- 耕地
- 河流、水库、坑塘
- 高速
- 县道

重要控制线

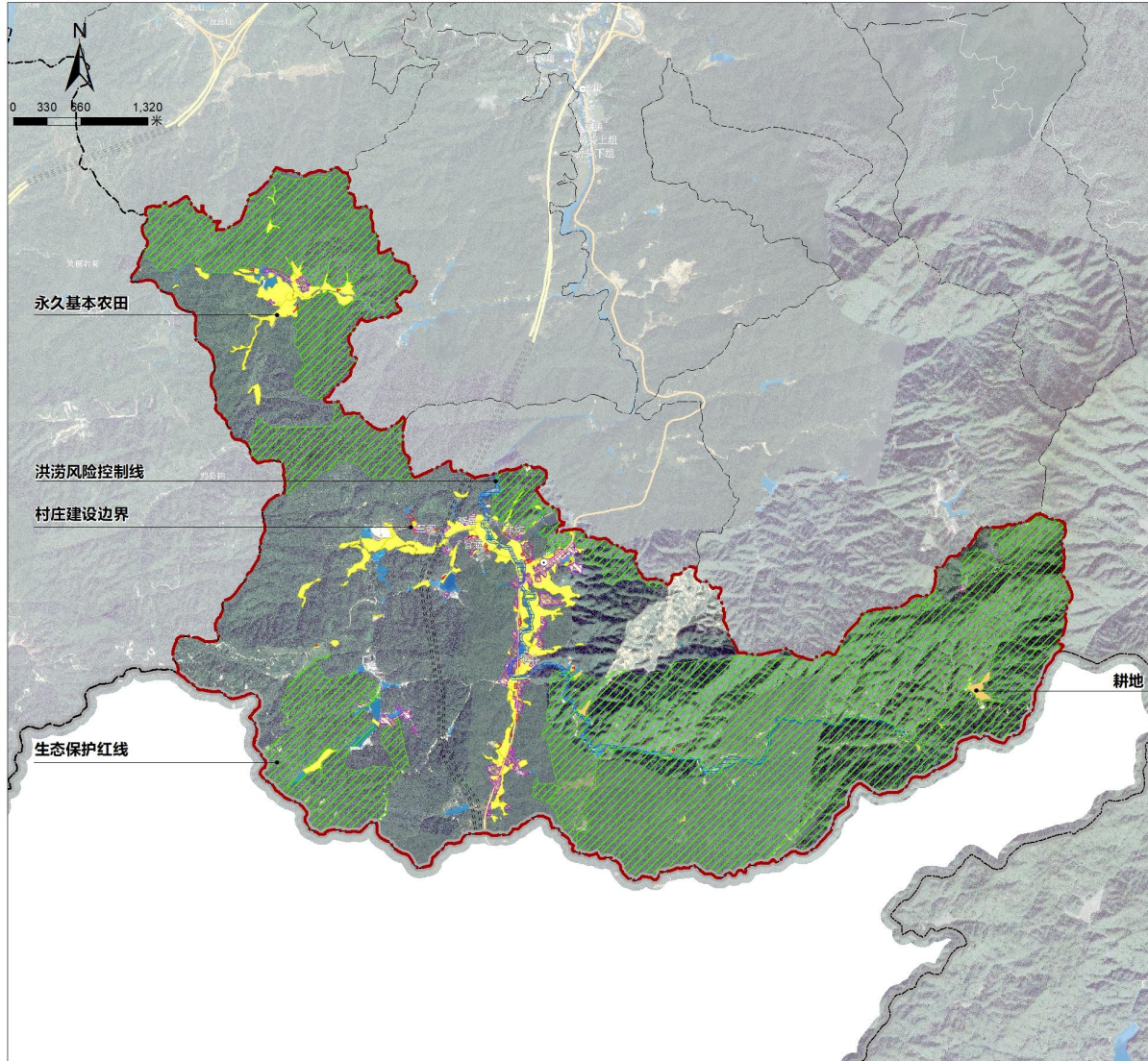
永久基本农田	生态保护红线	城镇开发边界
13.08公顷	2239.38公顷	——
耕地保有量	历史文化保护线	洪涝风险控制线
13.22公顷	——	——
村庄建设边界		
10.35公顷		

发展指引

鲁古村属于一般发展类村庄。以普惠性、基础性、兜底性民生建设为重点，逐步补齐基础设施和公共服务短板。支持传统产业发展，盘活利用村庄资产资源发展壮大乡村产业。

丰城街道板岭村“通则式”村庄规划管控要求

板岭村



区位图

图例

<ul style="list-style-type: none"> 规划范围 村界 镇界 县界 村(居)委 生态保护红线 洪涝风险控制线(划示) 住宅集中建设区(划示) 村庄建设边界 永久基本农田 	<ul style="list-style-type: none"> 耕地 河流、水库、坑塘 高速 国道 县道 隧道
---	--

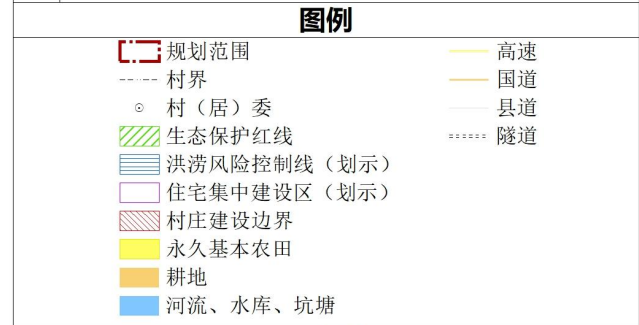
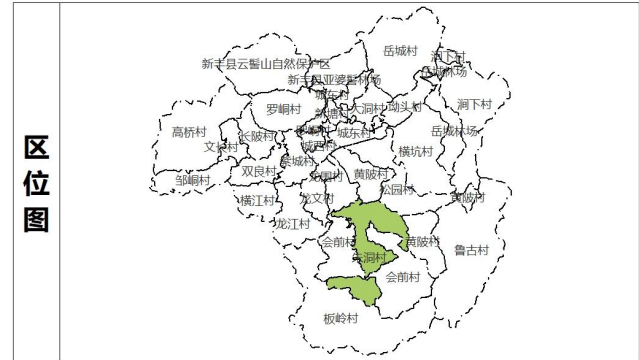
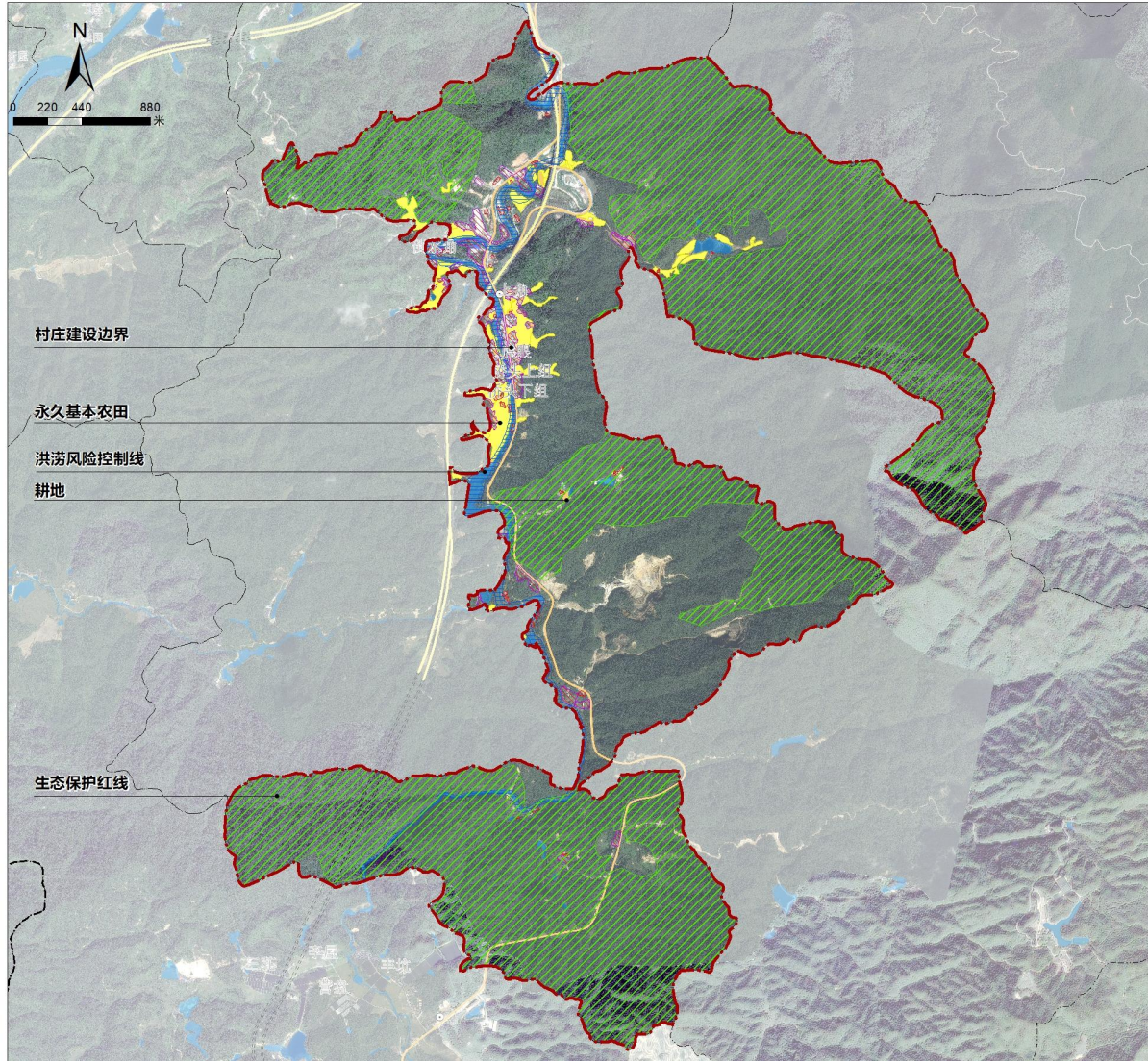
重要控制线		
永久基本农田	生态保护红线	城镇开发边界
76.50公顷	1431.08公顷	—
耕地保有量	历史文化保护线	洪涝风险控制线
76.86公顷	—	27.52公顷
村庄建设边界		
34.06公顷		

发展指引

板岭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。

丰城街道朱峒村“通则式”村庄规划管控要求

朱峒村



重要控制线

永久基本农田	生态保护红线	城镇开发边界
21.22公顷	841.67公顷	—
耕地保有量	历史文化保护线	洪涝风险控制线
21.63公顷	—	34.62公顷
村庄建设边界		
21.51公顷		

发展指引

朱峒村属于一般发展类村庄。以普惠性、基础性、兜底性民生建设为重点，逐步补齐基础设施和公共服务短板。支持传统产业发展，盘活利用村庄资产资源发展壮大乡村产业。