新丰县黄磜镇“通则式”
村庄规划管控要求

新丰县黄磜镇人民政府

二〇二五年六月

项目名称：新丰县黄磜镇“通则式”村庄规划管控要求

委托单位：新丰县黄磜镇人民政府

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

城乡规划编制资质证书

证书编号：自资规甲字22440514

证书等级：甲级

单位名称：韶关市规划市政设计研究院有限公司

承担业务范围：业务范围不受限制

统一社会信用代码：91440200668185324F

有效期限：自2022年 3 月 1 日　至2025年 12 月 31 日

发证机关

2023 年 12 月 29 日

中华人民共和国自然资源部印制

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
	邹焕辉	城乡规划助理工程师
	车小雪	城乡规划助理工程师
	钟东奇	城乡规划助理工程师

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 5

2.7 其他控制线 6

三、农村住房 8

3.1 规划选址 8

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

为加强黄礤镇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，特编制黄礤镇“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黄礤镇 13 个行政村，规划面积约 256.64 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

黄礤镇位于新丰县北部，东接河源，南临丰城街道和梅坑镇，西与马头镇和河源市交界，北靠翁源县。国道 G220 纵穿镇域。全镇总户数约 5655 户，户籍人口约 1.9 万人，其中城镇人口约 0.2 万人，乡村人口约 1.7 万人。

表 1-1：各村人口情况

行政村	户数（户）	城镇人口（人）	乡村人口
三坑村	390	0	1335
梁坝村	254	0	833
高群村	217	0	750

黄沙坑村	286	0	1041
三岔村	283	0	917
梅溪村	241	0	813
雪梅村	716	1622	0
雪峒村	946	0	3277
营盘村	529	0	1801
下黄村	336	0	1229
西草村	382	0	1292
秋峒村	431	0	1537
茶峒村	644	0	2139
合计	18586	1622	16964

黄磜镇形成了以“两瓜、两茶、两花”（佛手瓜、美少女西瓜、高山茶、油茶、樱花、高山花卉）为主的农业产业化发展思路，以创建高山现代农业示范镇，继续推动“农旅、文旅、康旅”深度融合发展。以黄磜为主的新丰县茶叶产业园成功入选广东省第一批省级现代农业产业园。。

黄磜镇属高寒山区镇，地势从东北向西递减，介于青云山脉和九连山脉之间。年平均气温17℃，年降水量1912.6毫米，夏天气温凉爽，冬天有下雪结冰现象。境内资源丰富，有铁、铝、钨、煤、锰、石灰石、瓷土、稀土等多种矿产资源；其主要旅游景点有岭南红叶世界、森涞大丰茶叶庄园、丰盛高山茶农民专业合作社、樱花峪景区、西莲寺、仙堂山茶场。

按照2020年度国土变更调查成果，黄磜镇陆域国土面积为256.64平方公里，包括了农用地245.55平方公里、建设用地8.03平方公里、未利用地3.06平方公里。农用地包括耕地13.64 平方公里、园地4.59平方公里、林地225.02平方公里、陆地水域

0.64 平方公里、农业设施建设用地 1.66 平方公里；建设用地包括城乡建设用地 2.65 平方公里、区域基础设施用地 0.75 平方公里、其他建设用地 4.63 平方公里；未利用地包括草地 1.18 平方公里、湿地 0.08 平方公里、陆地水域 1.67 平方公里、其他土地 0.13 平方公里。

根据《新丰县国土空间总体规划（2021—2035 年）》，雪峒村、营盘村、茶峒村为集聚提升类村庄；雪梅村为城郊融合类村庄；高群村、黄沙坑村为特色保护类村庄；秋峒村、下黄村、梅溪村、三岔村、梁坝村、三坑村、西草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 12.56 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 12.27 平方公里，永久基本农田核实处置面积 12.40 平方公里。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 68.17 平方公里。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。黄磜镇落实城镇开发边界0.24平方公里。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。黄磜镇落实历史文化保护线2处，面积合计0.95公顷，主要包括县级文物保护单位梁坝革命烈士纪念亭和营盘革命烈士纪念亭。梁坝革命烈士纪念亭位于梁坝村，仁安弟、营盘革命烈士纪念亭位于营盘村。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）125.33公顷，主要为上黄河流域和越岩河流域，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235.23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
三坑村	99.51	97.69	633.52	0.00	16.96
梁坝村	64.17	63.94	0.0003	0.00	11.11
高群村	23.64	22.73	311.32	0.00	11.40
黄沙坑村	57.25	56.26	787.14	0.00	13.44
三岔村	63.55	63.13	817.24	0.00	12.66
梅溪村	45.63	44.79	0.00	0.00	11.80
雪梅村	53.78	49.34	0.0054	20.33	2.47
雪峒村	235.49	231.69	1839.43	0.00	44.96
营盘村	125.11	126.75	0.00	0.00	25.40
下黄村	48.30	47.04	313.29	0.00	14.46
西草村	82.19	83.67	896.65	0.00	19.51
秋峒村	163.36	162.30	1116.07	0.00	22.37
茶峒村	193.85	190.81	102.25	3.56	28.69

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。

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，由黄磜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。

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	

黄磡镇“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)在充分尊重农民意原的基础上，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

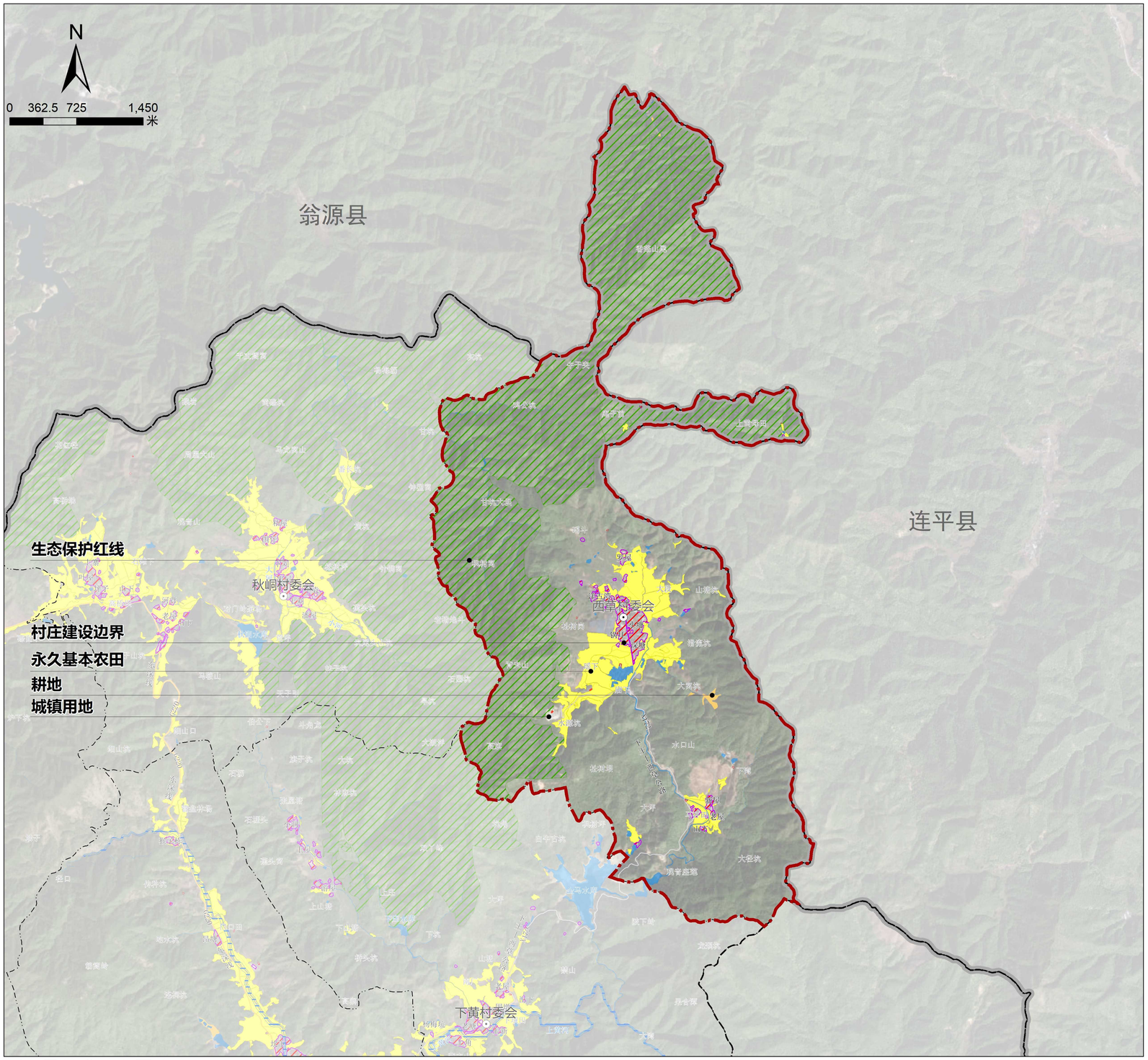
（1）“通则式”村庄规划管理规定按程序报批后，可作为实施国土空间用途管制、核发乡村建设规划许可证的依据。其中，公共服务、市政公用设施等村庄建设项目应根据经批准的规划设计方案明确规划条件并核发乡村规划许可证。
（2）“通则式”村庄规划实施过程中，底线管控、建设管控要求根据有关规定调整的，“通则式”村庄规划内容随之动态调整。
（3）具体项目建设管控要求需突破本管理规定的，由梅坑镇人民政府组织对调整的必要性进行论证，征求相关部门意见，经村民会议或村民代表讨论同意并公示无异议后，报县人民政府审批。
（4）有条件编制并依法批准了“多规合一”实用性村庄规划或地块详细规划的地区，以“多规合一”实用性村庄规划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

新丰县黄磡镇人民政府 编制
2025年07月

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

黄磜镇西草村“通则式”村庄规划管控要求

西草村



区位图

图例

- 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
- 城镇用地
- 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
83.67公顷	896.65公顷	——
耕地保有量	历史文化保护线	洪涝风险控制线
82.19公顷	——	——
村庄建设边界		
19.51公顷		

发展指引

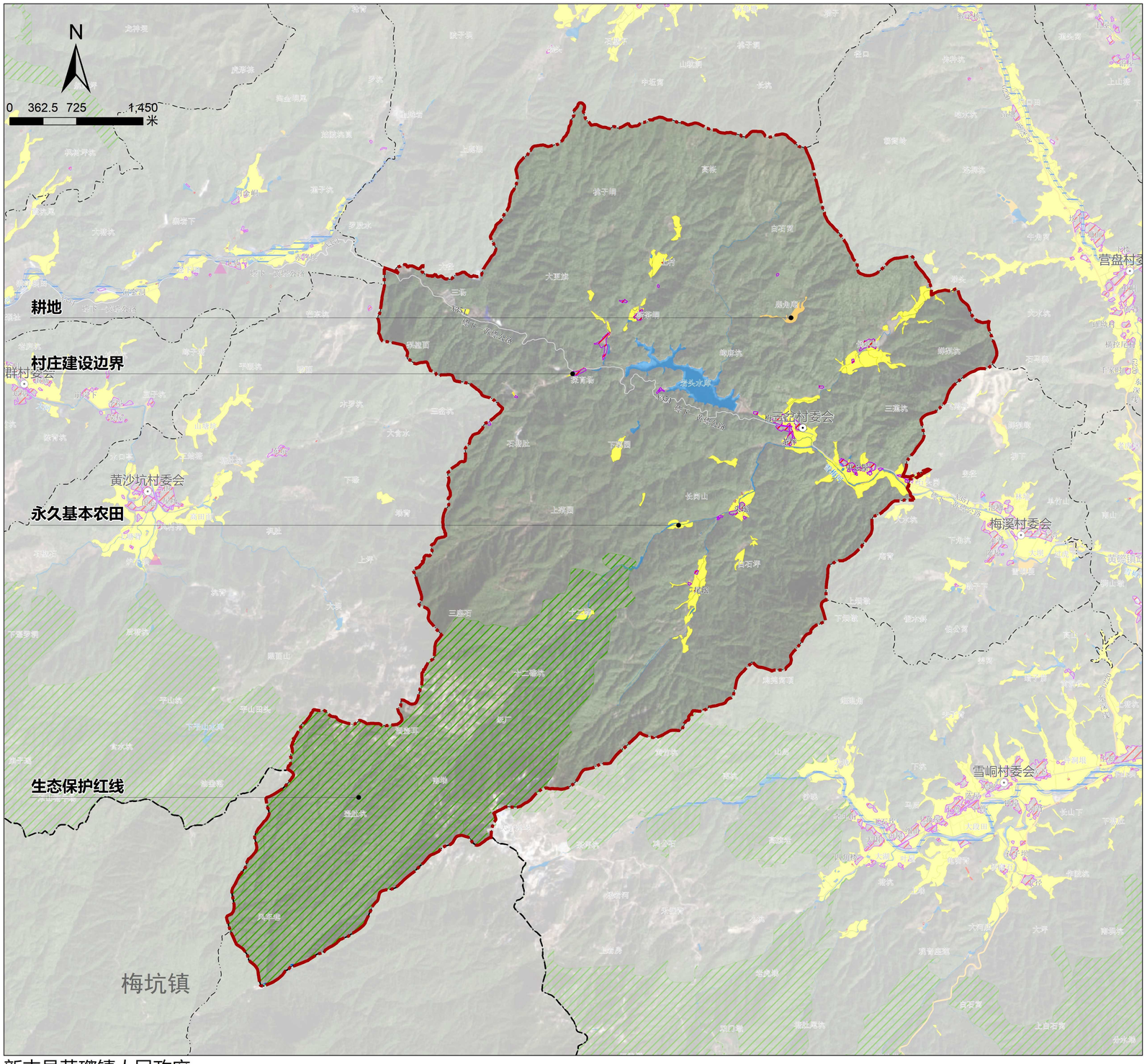
西草村属于一般发展类村庄：对目前看不准发展前景、仍需继续保留的村庄，以普惠性、基础性、兜底性民生建设为重点，逐步补齐基础设施和公共服务短板。支持传统产业发展，盘活利用村庄资产资源发展壮大乡村产业。

新丰县黄磜镇人民政府 编制
2025年07月

新丰县自然资源局
韶关市规划市政设计研究院有限公司 制图

黄磜镇三岔村“通则式”村庄规划管控要求

三岔村



区位图

图例

规划范围	村庄建设边界
村界	城镇用地
镇界	永久基本农田
村（居）委	耕地
地质灾害隐患点（标示）	河流、水库、坑塘
历史文化保护线	国道
城镇开发边界	县道
生态保护红线	
洪涝风险控制线（划示）	
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
162.30公顷	1116.07公顷	——
耕地保有量	历史文化保护线	洪涝风险控制线
163.36公顷	——	0.59公顷
村庄建设边界		
22.37公顷		

发展指引

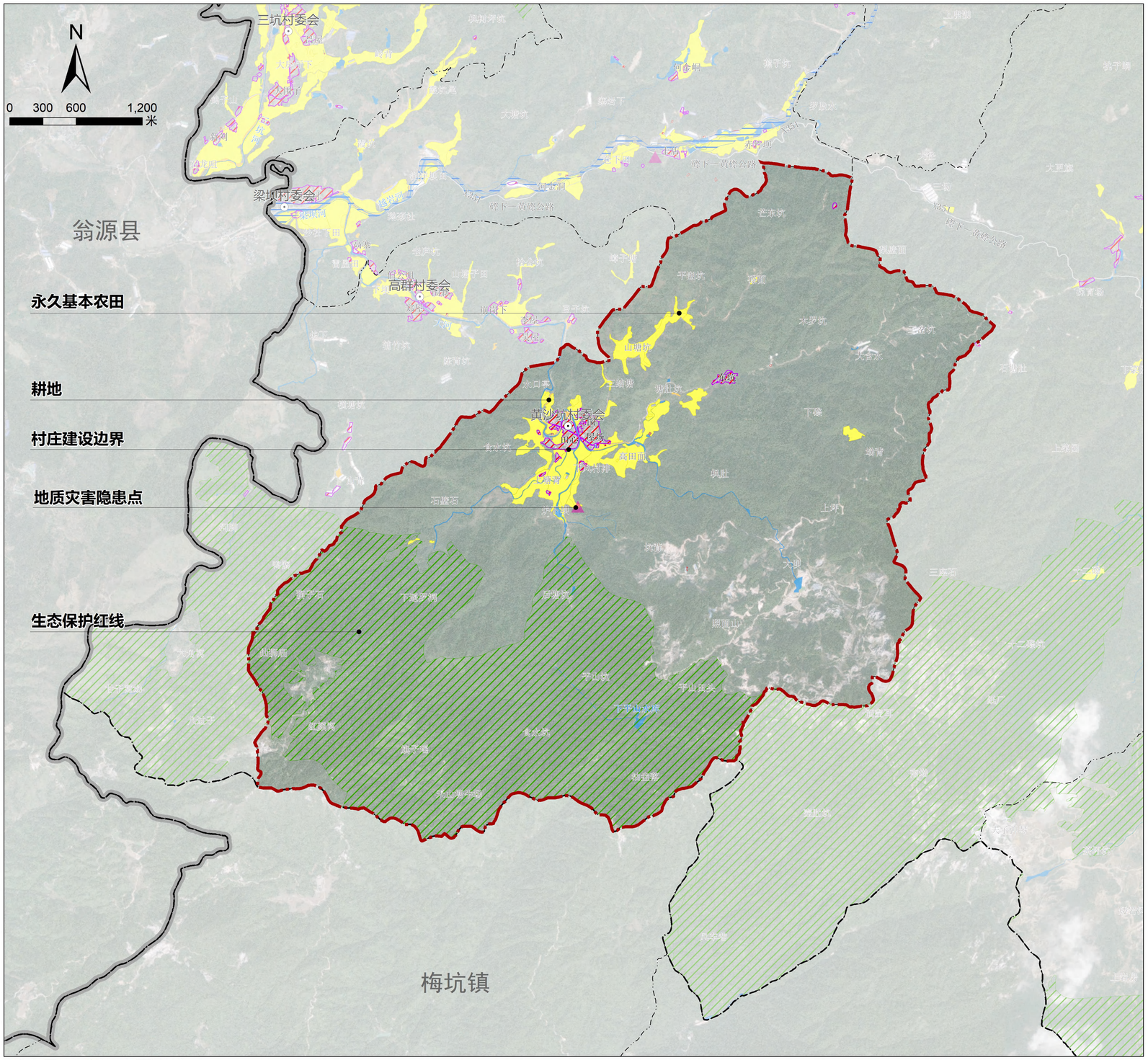
三岔村属于一般发展类村庄：对目前看不准发展前景、仍需继续保留的村庄，以普惠性、基础性、兜底性民生建设为重点，逐步补齐基础设施和公共服务短板。支持传统产业发展，盘活利用村庄资产资源发展壮大乡村产业。

新丰县黄磜镇人民政府 编制
2025年07月

新丰县自然资源局
韶关市规划市政设计研究院有限公司 制图

黄磜镇黄沙坑村“通则式”村庄规划管控要求

黄沙坑村



区位图

图例

- 规划范围
- 村界
- 镇界
- 县界
- 村（居）委
- 地质灾害隐患点（标示）
- 历史文化保护线
- 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
- 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
56.26公顷	787.14公顷	——
耕地保有量	历史文化保护线	洪涝风险控制线
57.25公顷	——	——
村庄建设边界		
13.44公顷		

发展指引

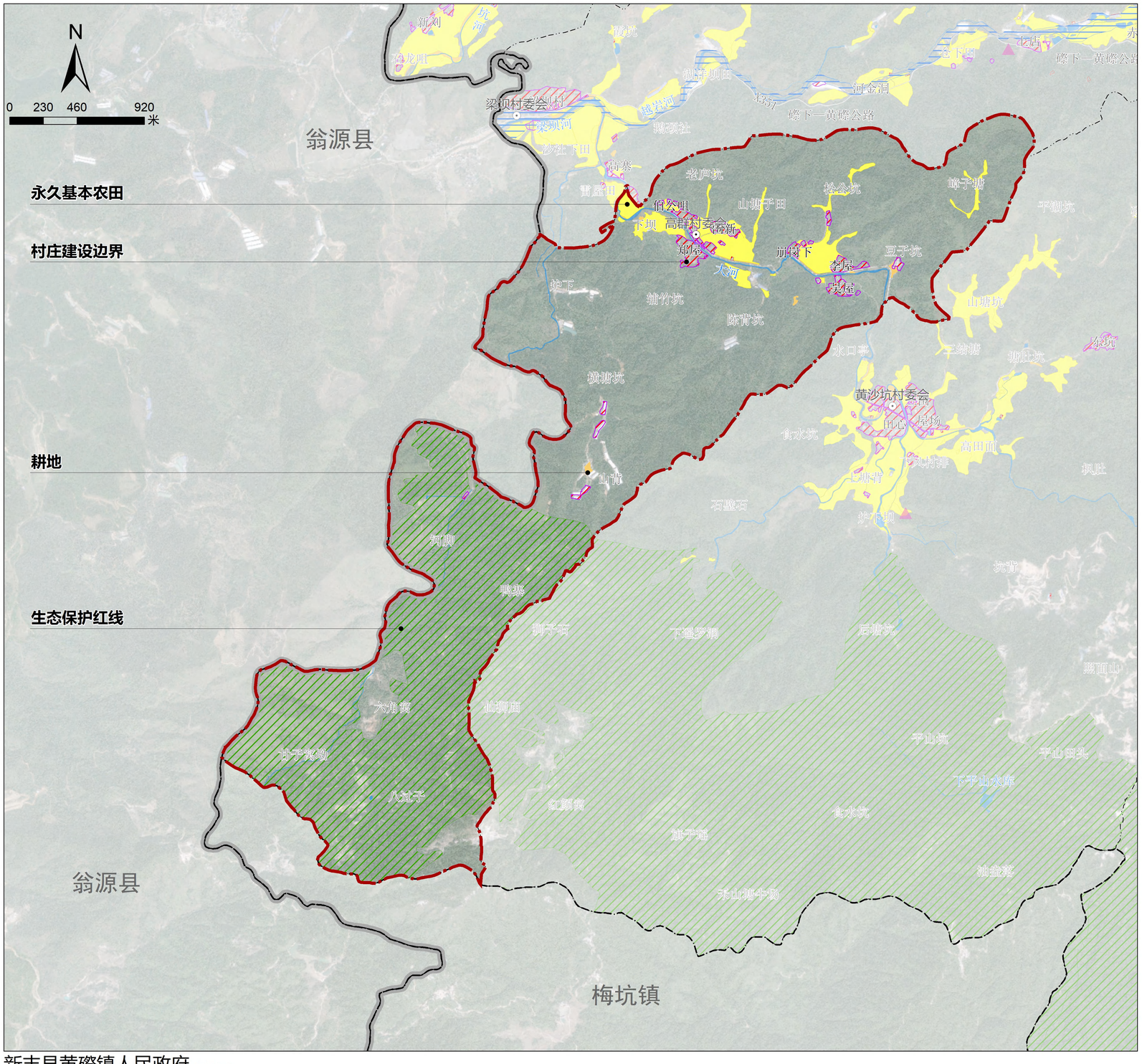
黄沙坑村属于特色保护类村庄：重点保护历史文化特色明显、特色资源丰富的文化和旅游特色村、传统村落等的选址、格局、风貌和山水林田湖草特色景观，加强对文物古迹、历史建筑、传统民居等保护与修缮，尊重原住民居住生活形态和生活习惯，持续改善人居环境，发展壮大生态产业。

新丰县黄磜镇人民政府 编制
2025年07月

新丰县自然资源局
韶关市规划市政设计研究院有限公司 制图

黄磜镇高群村“通则式”村庄规划管控要求

高群村



区位图

图例

- 规划范围
- 村界
- 镇界
- 县界
- 村（居）委
- 地质灾害隐患点（标示）
- 历史文化保护线
- 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
- 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
22.73公顷	311.32公顷	——
耕地保有量	历史文化保护线	洪涝风险控制线
23.64公顷	——	——
村庄建设边界		
11.40公顷		

发展指引

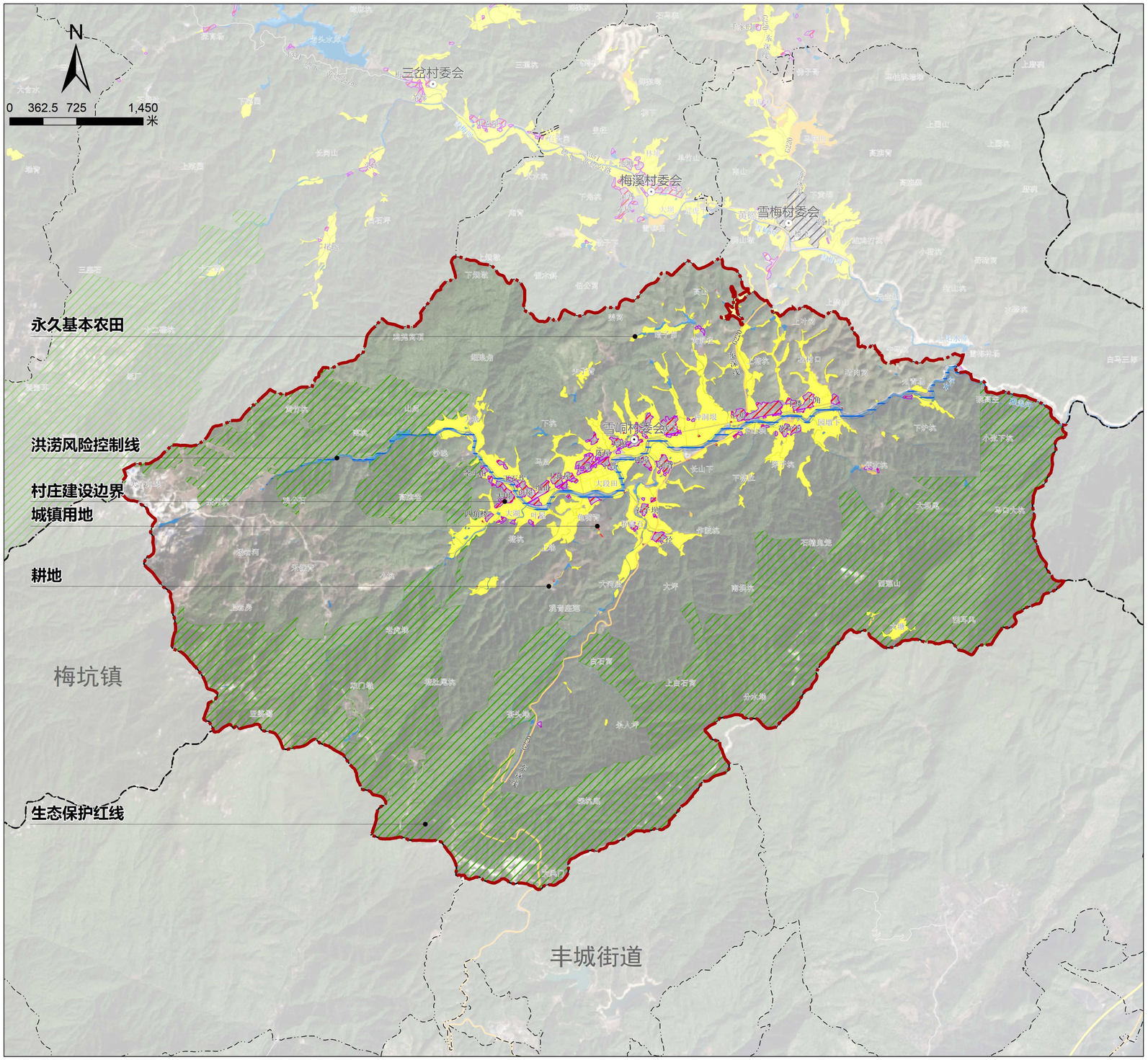
高群村属于特色保护类村庄：重点保护历史文化特色明显、特色资源丰富的文化和旅游特色村、传统村落等的选址、格局、风貌和山水林田湖草特色景观，加强对文物古迹、历史建筑、传统民居等保护与修缮，尊重原住民居住生活形态和生活习惯，持续改善人居环境，发展壮大生态产业。

新丰县黄磜镇人民政府 编制
2025年07月

新丰县自然资源局
韶关市规划市政设计研究院有限公司 制图

黄磜镇雪峒村“通则式”村庄规划管控要求

雪峒村



区位图

图例

- 规划范围
- 村界
- 镇界
- 村（居）委
- 城镇开发边界
- 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
- 城镇用地
- 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
231.69公顷	1839.43公顷	——
耕地保有量	历史文化保护线	洪涝风险控制线
235.49公顷	——	43.55公顷
村庄建设边界		
44.96公顷		

发展指引

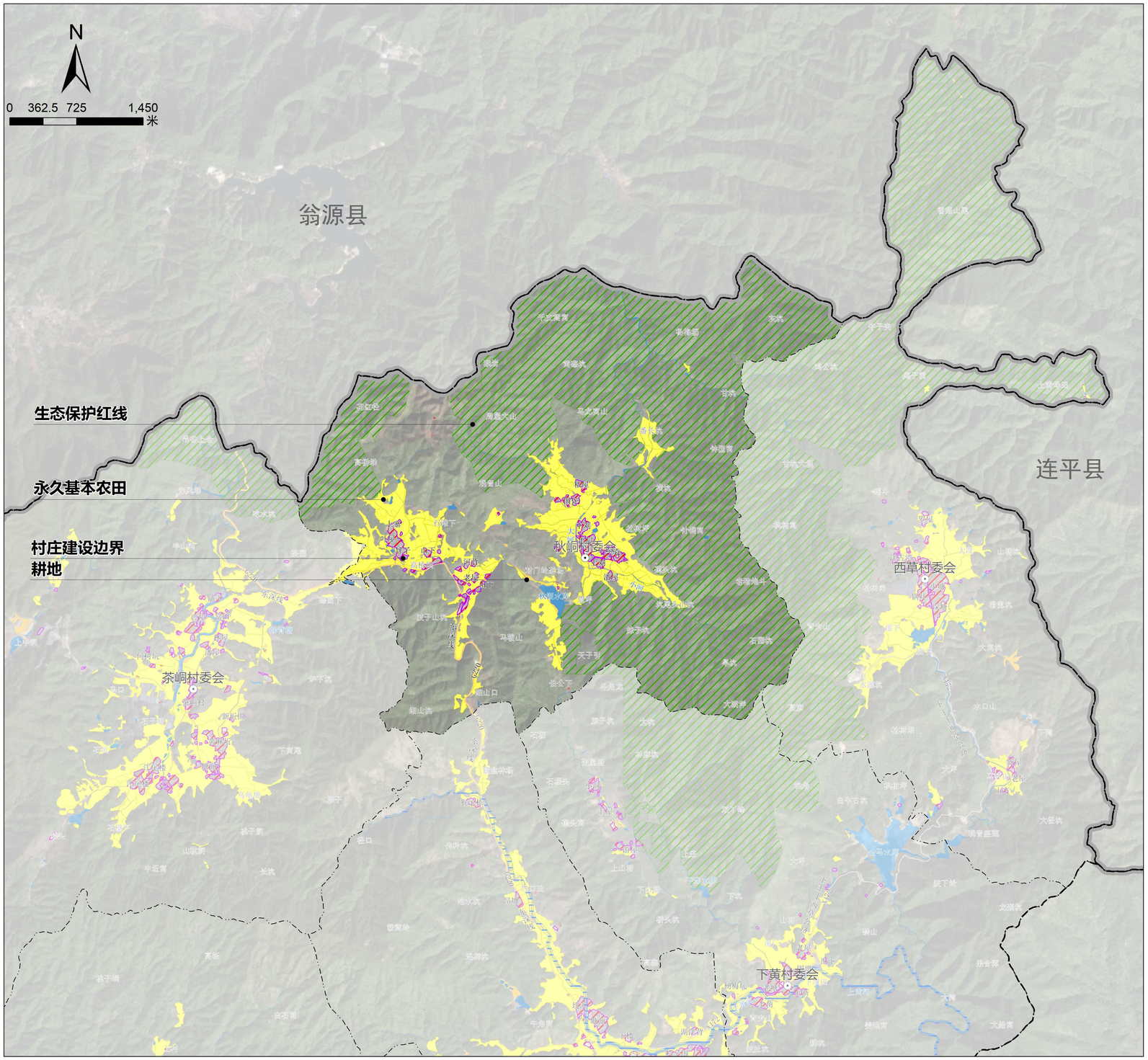
雪峒村属于集聚提升类村庄：重点引导人口、产业、资源等要素集聚发展，强化主导产业支撑，加强基础设施和公共服务体系建设，推动乡村建设与产业发展互促互进，辐射带动周边村庄发展。

新丰县黄磜镇人民政府 编制
2025年07月

新丰县自然资源局
韶关市规划市政设计研究院有限公司 制图

黄磜镇秋峒村“通则式”村庄规划管控要求

秋峒村



区位图

图例

- 村界
- 镇界
- 县界
- 村（居）委
- 历史文化保护线
- 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
- 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
162.30公顷	1116.07公顷	——
耕地保有量	历史文化保护线	洪涝风险控制线
163.36公顷	——	——
村庄建设边界		
22.37公顷		

发展指引

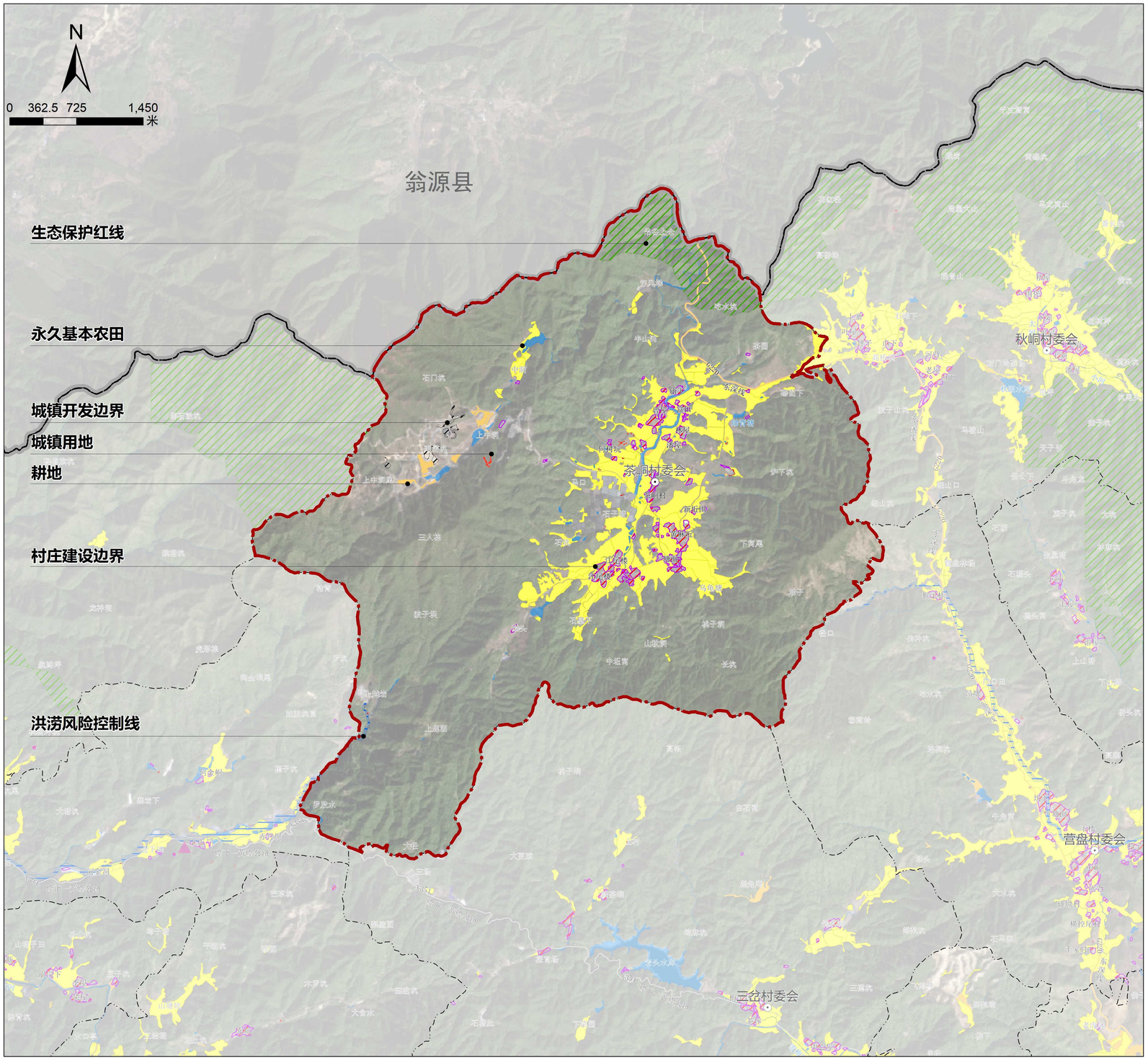
秋峒村属于一般发展类村庄：对目前看不准发展前景、仍需继续保留的村庄，以普惠性、基础性、兜底性民生建设为重点，逐步补齐基础设施和公共服务短板。支持传统产业发展，盘活利用村庄资产资源发展壮大乡村产业。

新丰县黄磜镇人民政府 编制
2025年07月

新丰县自然资源局
韶关市规划市政设计研究院有限公司 制图

黄磜镇茶峒村“通则式”村庄规划管控要求

茶峒村



区位图

图例

- 规划范围
- 村界
- 镇界
- 县界
- 村（居）委
- 地质灾害隐患点（标示）
- 历史文化保护线
- 城镇开发边界
- 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
- 城镇用地
- 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
190.81公顷	1116.07公顷	3.56公顷
耕地保有量	历史文化保护线	洪涝风险控制线
193.85公顷	——	1.66公顷
村庄建设边界		
28.69公顷		

发展指引

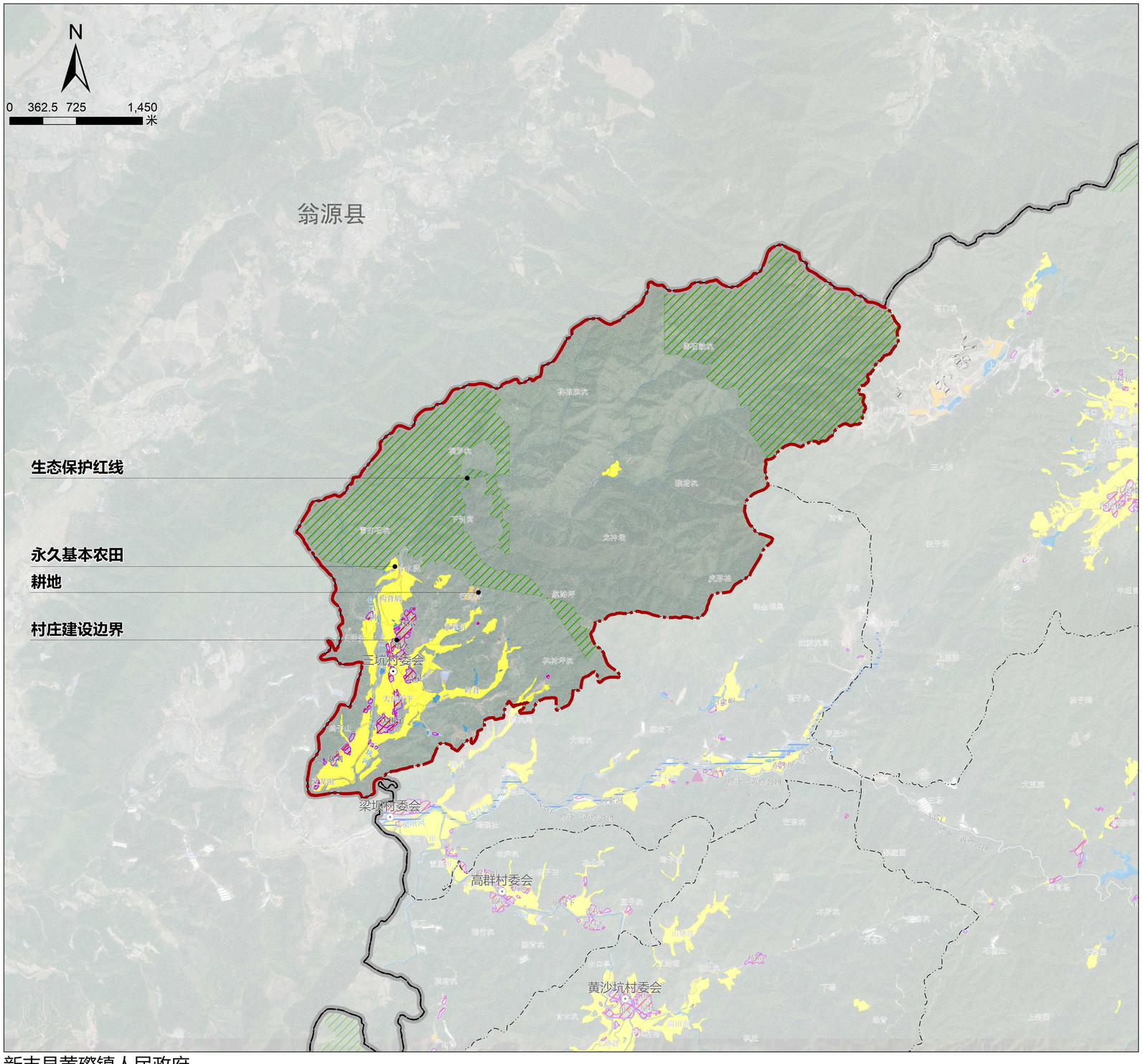
茶峒村属于集聚提升类村庄：重点引导人口、产业、资源等要素集聚发展，强化主导产业支撑，加强基础设施和公共服务体系建设，推动乡村建设与产业发展互促互进，辐射带动周边村庄发展。

新丰县黄磜镇人民政府 编制
2025年07月

新丰县自然资源局
韶关市规划市政设计研究院有限公司 制图

黄磜镇三坑村“通则式”村庄规划管控要求

三坑村



区位图

图例

- 规划范围
- 村界
- 镇界
- 县界
- 村（居）委
- 地质灾害隐患点（标示）
- 历史文化保护线
- 城镇开发边界
- 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
- 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
97.69公顷	633.52公顷	——
耕地保有量	历史文化保护线	洪涝风险控制线
99.51公顷	——	——
村庄建设边界		
16.96公顷		

发展指引

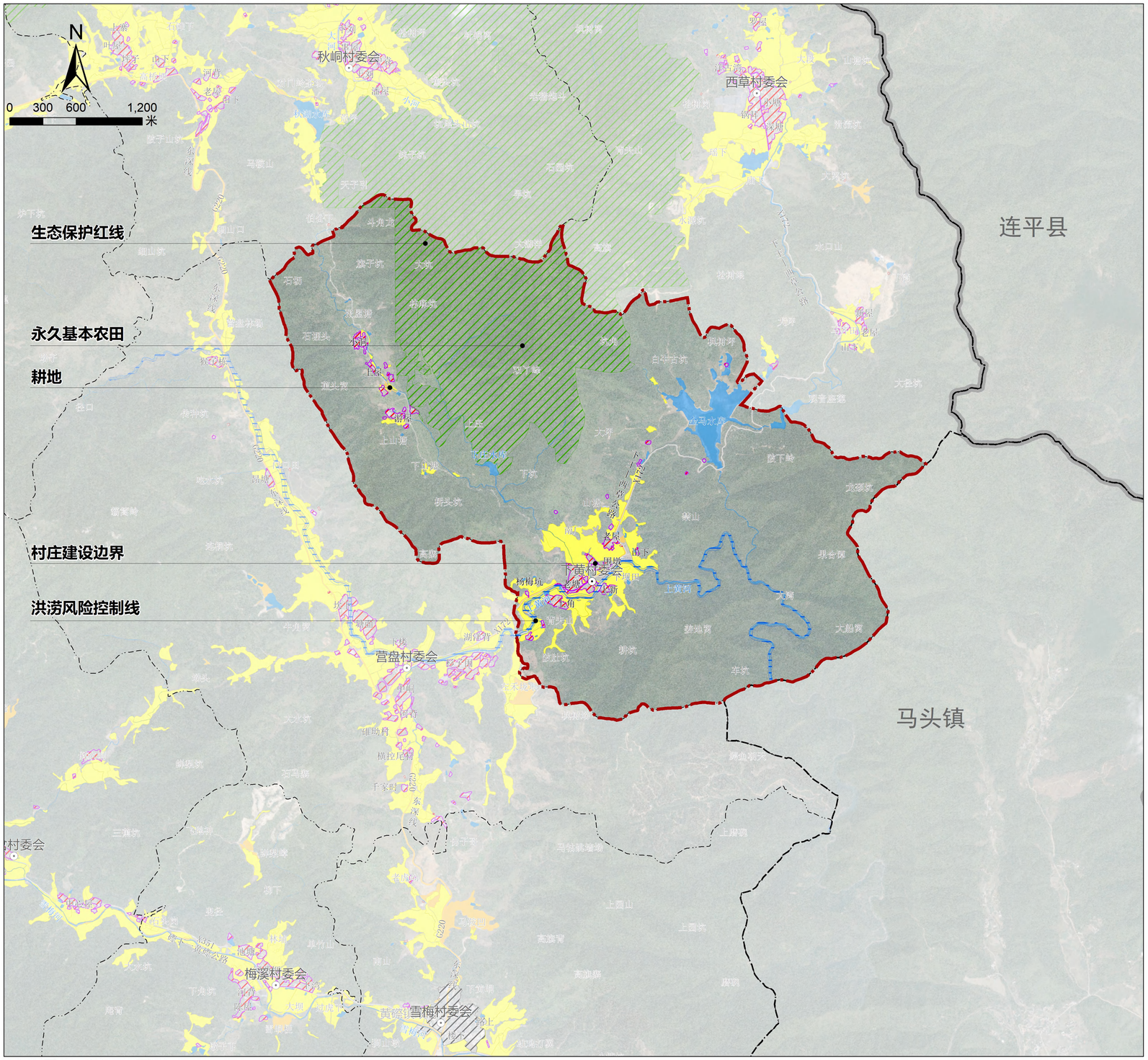
三坑村属于一般发展类村庄：对目前看不准发展前景、仍需继续保留的村庄，以普惠性、基础性、兜底性民生建设为重点，逐步补齐基础设施和公共服务短板。支持传统产业发展，盘活利用村庄资产资源发展壮大乡村产业。

新丰县黄磜镇人民政府 编制
2025年07月

新丰县自然资源局
韶关市规划市政设计研究院有限公司 制图

黄磜镇下黄村“通则式”村庄规划管控要求

下黄村



区位图

图例

- 规划范围
- 村界
- 镇界
- 县界
- 村（居）委
- 历史文化保护线
- 城镇开发边界
- 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
- 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
47.04公顷	313.29公顷	——
耕地保有量	历史文化保护线	洪涝风险控制线
48.30公顷	——	17.14公顷
村庄建设边界		
14.46公顷		

发展指引

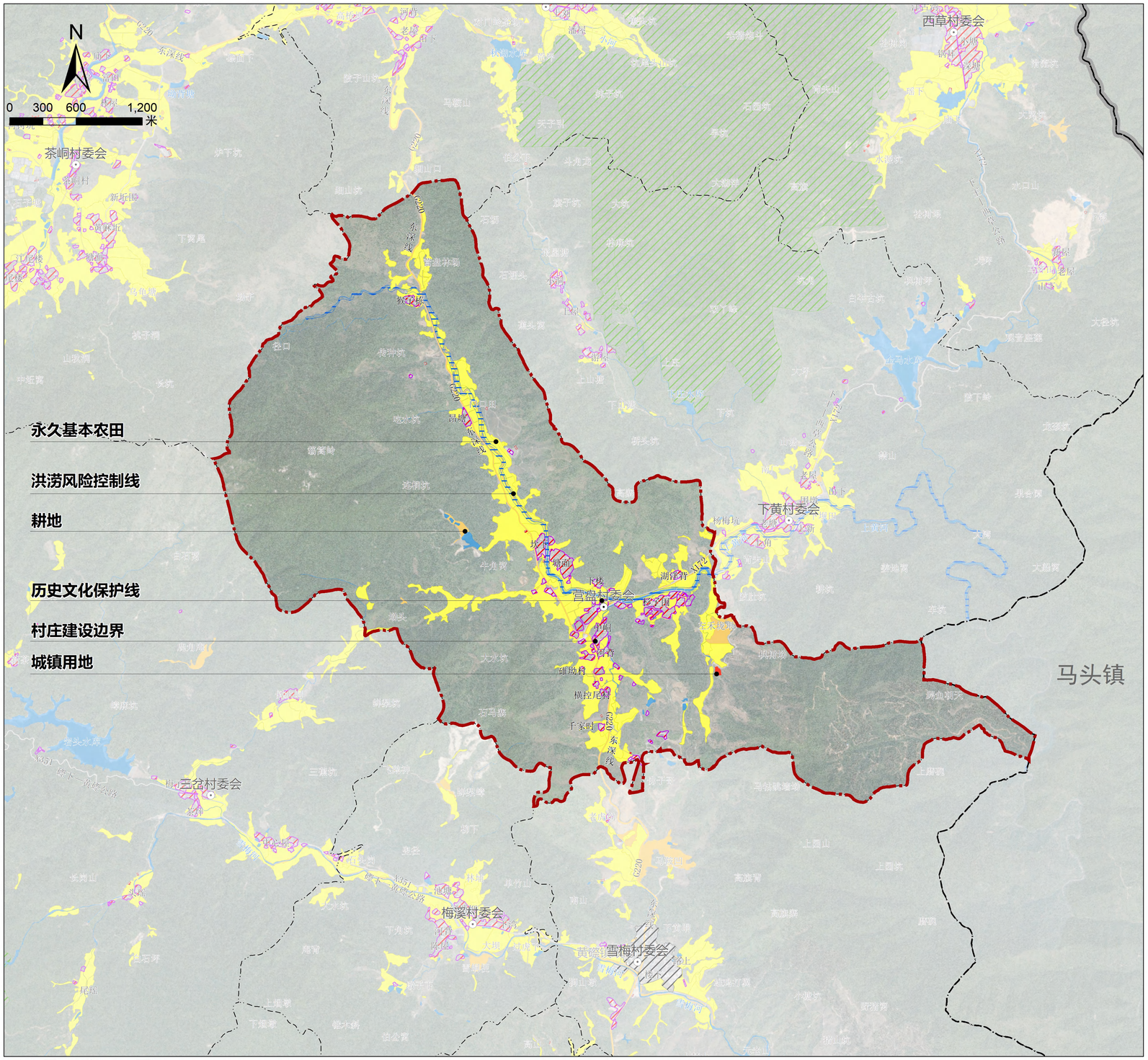
下黄村属于集聚提升类村庄：重点引导人口、产业、资源等要素集聚发展，强化主导产业支撑，加强基础设施和公共服务体系建设，推动乡村建设与产业发展互促互进，辐射带动周边村庄发展。

新丰县黄磜镇人民政府 编制
2025年07月

新丰县自然资源局
韶关市规划市政设计研究院有限公司 制图

黄磜镇营盘村“通则式”村庄规划管控要求

营盘村



区位图

图例

- 规划范围
- 村界
- 镇界
- 县界
- 村（居）委
- 历史文化保护线
- 城镇开发边界
- 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
- 城镇用地
- 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
126.75公顷	313.29公顷	——
耕地保有量	历史文化保护线	洪涝风险控制线
125.11公顷	0.47公顷	17.14公顷
村庄建设边界		
25.40公顷		

发展指引

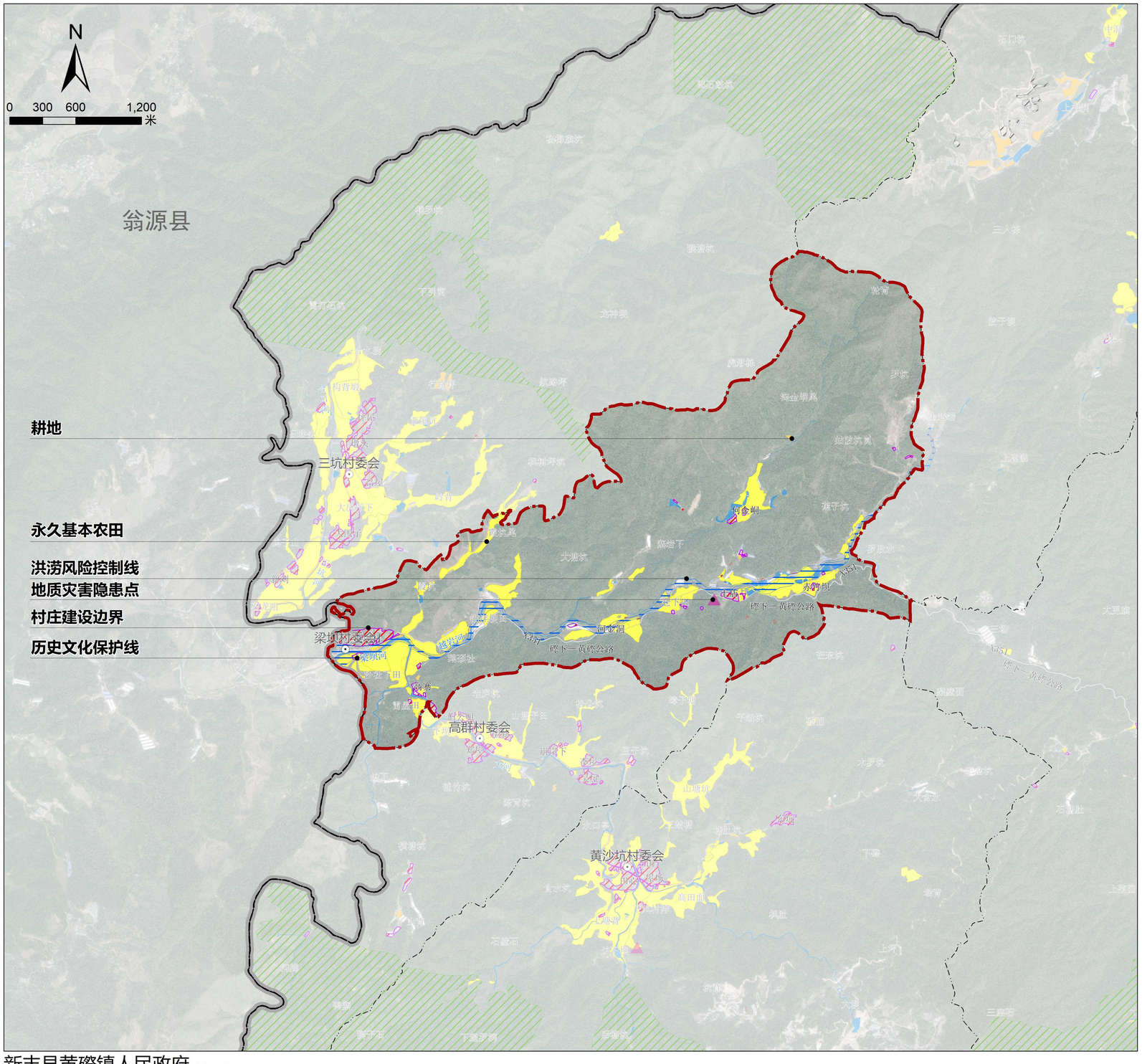
营盘村属于集聚提升类村庄：重点引导人口、产业、资源等要素集聚发展，强化主导产业支撑，加强基础设施和公共服务体系建设，推动乡村建设与产业发展互促互进，辐射带动周边村庄发展。

新丰县黄磜镇人民政府 编制
2025年07月

新丰县自然资源局
韶关市规划市政设计研究院有限公司 制图

黄磜镇梁坝村“通则式”村庄规划管控要求

梁坝村



区位图

图例

规划范围	住宅集中建设区（划示）
村界	村庄建设边界
镇界	永久基本农田
县界	耕地
村（居）委	河流、水库、坑塘
地质灾害隐患点（标示）	县道
历史文化保护线	
城镇开发边界	
生态保护红线	
洪涝风险控制线（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
63.94公顷	0.0003公顷	——
耕地保有量	历史文化保护线	洪涝风险控制线
64.17公顷	0.47公顷	36.65公顷
村庄建设边界		
11.11公顷		

发展指引

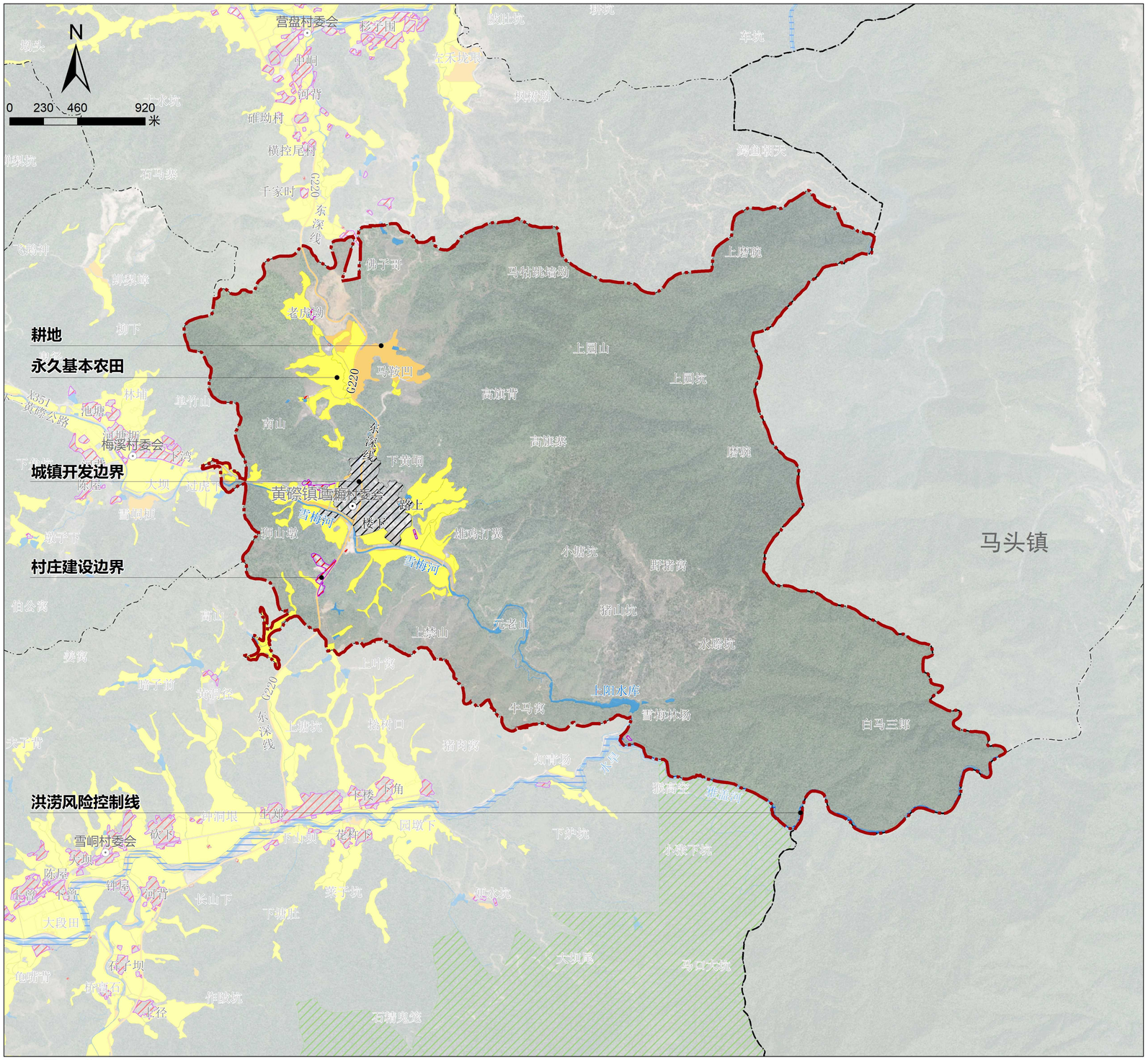
梁坝村属于一般发展类村庄：对目前看不准发展前景、仍需继续保留的村庄，以普惠性、基础性、兜底性民生建设为重点，逐步补齐基础设施和公共服务短板。支持传统产业发展，盘活利用村庄资产资源发展壮大乡村产业。

新丰县黄磜镇人民政府 编制
2025年07月

新丰县自然资源局
韶关市规划市政设计研究院有限公司 制图

黄磜镇雪梅村“通则式”村庄规划管控要求

雪梅村



区位图

图例

- 规划范围
- 村界
- 镇界
- 村（居）委
- 历史文化保护线
- 城镇开发边界
- 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
- 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
49.34公顷	0.0054公顷	20.33公顷
耕地保有量	历史文化保护线	洪涝风险控制线
53.78公顷	——	4.11公顷
村庄建设边界		
2.47公顷		

发展指引

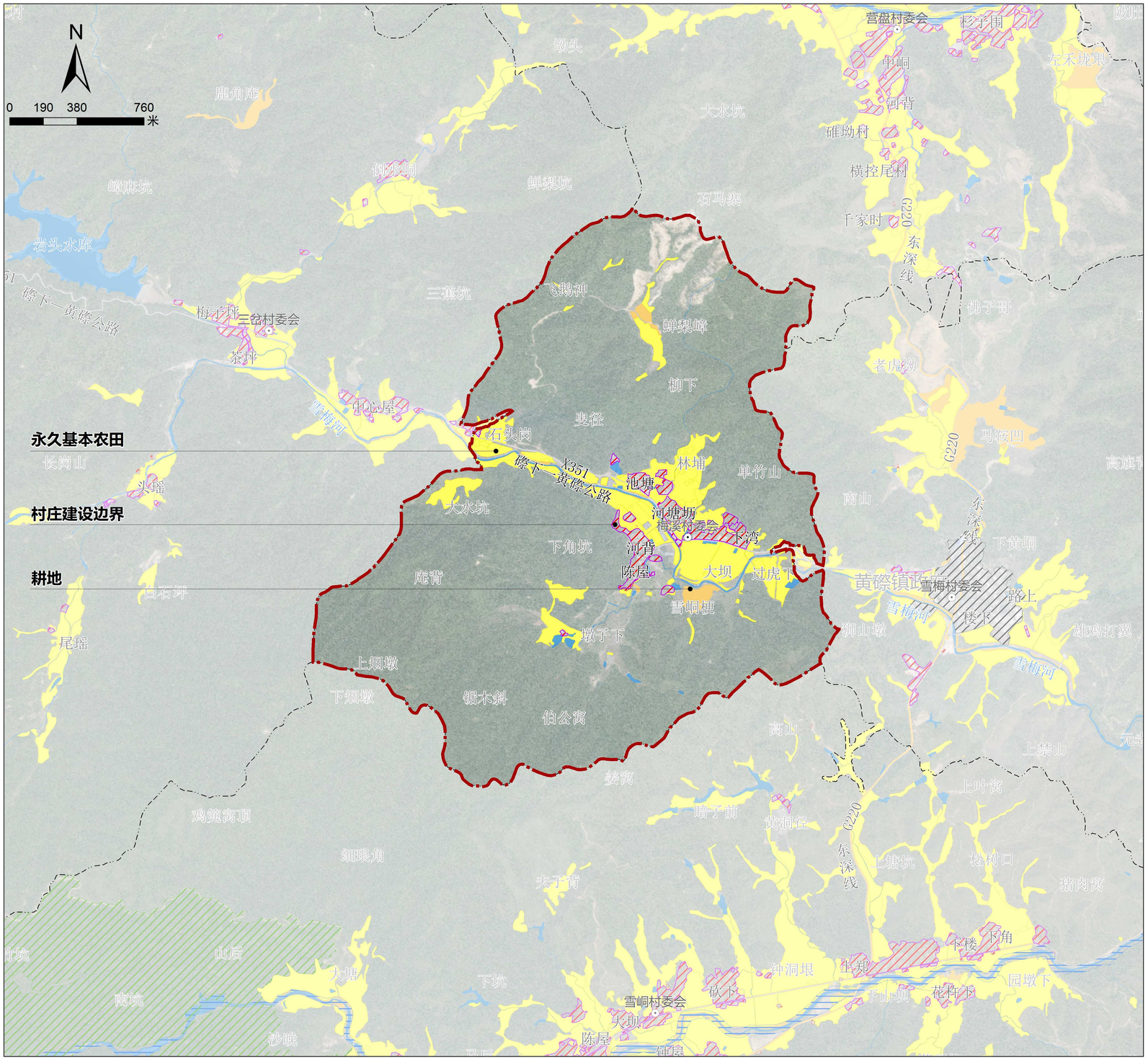
雪梅村属于城郊融合类村庄：加强村庄与城镇的公共服务设施共建共享、互联互通，推动城乡景观风貌协调，支持旧村改造提升。积极发展乡村民宿、农耕体验等乡村休闲产业。

新丰县黄磜镇人民政府 编制
2025年07月

新丰县自然资源局
韶关市规划市政设计研究院有限公司 制图

黄磜镇梅溪村“通则式”村庄规划管控要求

梅溪村



区位图

图例

- 规划范围
- 村界
- 村（居）委
- 历史文化保护线
- 城镇开发边界
- 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
- 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
44.79公顷	——	——
耕地保有量	历史文化保护线	洪涝风险控制线
45.63公顷	——	——
村庄建设边界		
11.80公顷		

发展指引

梅溪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。

新丰县黄磜镇人民政府 编制
2025年07月

新丰县自然资源局
韶关市规划市政设计研究院有限公司 制图