

韶关市“通则式”村庄规划编制规范 (试行)

韶关市自然资源局
二〇二五年四月

前 言

为深入贯彻落实党中央、国务院关于建立国土空间规划、实施乡村振兴战略、改善农村人居环境的指示精神，加强城镇开发边界外乡村地区的国土空间规划管理，规范乡村地区村庄规划编制和实施，科学指导宜居宜业和美乡村各项建设活动，助力“百县千镇万村高质量发展工程”。根据《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》《中共中央 国务院关于进一步深化农村改革扎实推进乡村全面振兴的意见》《中央农办 农业农村部 自然资源部 国家发展改革委 财政部关于统筹推进村庄规划的意见》《自然资源部办公厅关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》《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》等有关要求，结合韶关市乡村地区实际规划管理需要，制定本编制规范。

本编制规范主要包括总则、底线管控要求、用地选址要求、建设管控要求、成果要求、规划审批与调整。国家、广东省对于“通则式”村庄规划另有规定的，从其规定。

目 录

一、 总则.....	- 1 -
1.1 适用范围.....	- 1 -
1.2 编制主体.....	- 1 -
1.3 编制依据.....	- 1 -
1.4 编制原则.....	- 3 -
1.5 成果运用.....	- 4 -
二、 底线管控要求.....	- 4 -
2.1 严格落实耕地和永久基本农田保护红线.....	- 5 -
2.2 严格落实生态保护红线.....	- 5 -
2.3 严格落实城镇开发边界.....	- 5 -
2.4 严格落实其他空间控制线.....	- 5 -
4.1 加强控制村庄建设边界管控.....	- 6 -
三、 用地选址要求.....	- 6 -
3.1 总体要求.....	- 6 -
3.2 住宅选址.....	- 7 -
3.3 公共服务设施选址.....	- 7 -
3.4 市政公用与综合防灾设施选址.....	- 8 -
3.5 产业用地选址.....	- 8 -
四、 建设管控要求.....	- 9 -
4.1 村民住房建设管控.....	- 9 -
4.2 公共服务设施建设管控.....	- 10 -
4.3 市政公用与综合防灾设施建设管控.....	- 10 -
4.4 乡村产业项目建设管控.....	- 11 -
4.5 乡村风貌及历史文化保护管控.....	- 11 -
五、 成果要求.....	- 12 -
六、 规划审批与调整.....	- 13 -
6.1 规划审批.....	- 13 -
6.2 规划调整.....	- 13 -

附件 1 “通则式”村庄规划参考框架.....	- 15 -
附件 2 “通则式”村庄规划图则参考样式.....	- 16 -
附件 3 “通则式”村庄规划适用情形一览表.....	- 19 -
附件 4 建设项目指标控制一览表.....	- 21 -

一、 总则

1.1 适用范围

本编制规范适用于韶关市域范围内城镇开发边界外无法定“多规合一”实用性村庄规划的乡村地区（含跨城镇开发边界的行政村）。对历史上已编制的各类村庄规划当前不适用，且所在村庄当前不需单独编制村庄规划或无条件、暂不编制村庄规划的地区，可因地制宜编制“通则式”村庄规划，编制“通则式”村庄规划的具体村庄名单，由各县（市、区）人民政府统筹确定。

本编制规范适用于单独或以乡镇为单元统筹编制的“通则式”村庄规划管控要求，乡镇国土空间总体规划中“通则式”村庄规划管理专章可参照执行。本编制规范试行三年。

1.2 编制主体

（1）单独行政村或以乡镇为单位统筹制定“通则式”村庄规划管控要求的，编制主体为乡镇人民政府。

（2）镇级国土空间规划中设立“通则式”规划管理专章的，编制主体与镇级国土空间总体规划编制主体一致。

1.3 编制依据

■ 法律法规

- （1）《中华人民共和国民法典》（2021 年）；
- （2）《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；
- （3）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）；
- （4）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021

年)；

- (5) 《公路安全保护条例》(2011年)；
- (6) 《铁路安全管理条例》(2014年)；
- (7) 《公路工程技术标准》(JTC B01-2003)；
- (8) 《公路路政管理技术规范》(JTG 4110-2024)；
- (9) 《广东省城乡规划条例》(2013年)；
- (10) 《广东省河道管理条例》(2019年)；
- (11) 《韶关市农村住房建设管理条例》(2021年)；
- (12) 其他相关法律法规。

■ 政策文件

(1) 《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》(中发〔2019〕18号)；

(2) 《中央农办、农业农村部、自然资源部、国家发展改革委、财政部关于统筹推进村庄规划的意见》(农规发〔2019〕1号)；

(3) 《自然资源部办公厅关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》(自然资办发〔2019〕35号)；

(4) 《自然资源部 国家发展改革委 农业农村部关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的通知》(自然资发〔2021〕16号)；

(5) 《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》(自然资发〔2024〕1号)；

(6) 《广东省自然资源厅关于实施点状供地助力乡村

产业振兴的通知》（粤自然资规字〔2019〕7号）；

（7）《广东省人民政府关于全面推进农房管控和乡村风貌提升的指导意见》（粤府〔2020〕43号）；

（8）《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》（粤自然资规划〔2024〕1947号）；

（9）其他相关政策文件。

■标准规范

（1）《民用建筑通用规范》（GB 55031-2022）；

（2）《工业项目建设用地控制指标》（2023版）；

（3）《农村防火规范》（GB50039-2010）；

（4）《建筑防火通用规范》（GB 55037-2022）；

（5）《汽车加油加气加氢站技术标准》（GB50156-2021）；

（6）其他相关标准规范。

■相关规划

（1）《韶关市国土空间总体规划（2021-2035年）》；

（2）韶关市各县（市）国土空间总体规划；

（3）镇（乡）国土空间总体规划；

（4）其他经依法批准的相关专项规划。

1.4编制原则

本编制规范以因地制宜、农民主体、底线思维、刚弹结合、通俗易懂为原则，统筹考虑村民住房建设、乡村产业发展、设施提升完善等相关需求，引导乡村地区开展符合国土空间规划的各类开发建设活动。

各地不得以“通则式”村庄规划完全替代“多规合一”实用性村庄规划，集聚提升类、城郊融合类、特色保护类或有编制需求的村庄，应根据实际需求适时编制“多规合一”实用性村庄规划。

1.5 成果运用

“通则式”村庄规划按程序报批后，由村民委员会保存并在村庄公共场所公告，以供村民查阅咨询。规划成果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，并将规划主要内容作为村规民约严格执行。其中，公共服务、市政公用设施等村庄建设项目应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 3。

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。

二、 底线管控要求

严格落实“3+1+X”空间控制线，其中“3”指“三区三线”中的耕地和永久基本农田、生态保护红线和城镇开发边界，“1”指村庄建设边界，“X”指国土空间总体规划及专项规划中划定的历史文化保护线、自然灾害风险防控线等重要空间控制线。

2.1严格落实耕地和永久基本农田保护红线

（1）衔接上位国土空间总体规划，严格落实耕地保护任务，明确耕地保护面积和管控要求。任何单位和个人不得擅自占用耕地；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。

（2）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，明确永久基本农田保护面积和管控要求。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。

2.2严格落实生态保护红线

衔接上位国土空间总体规划，明确生态保护红线面积和管控要求。生态保护红线一经划定，未经批准，严禁擅自调整；自然保护地边界发生调整的，依据相关批准文件，对生态保护红线做相应调整。

2.3严格落实城镇开发边界

衔接上位国土空间总体规划，明确城镇开发边界面积和管控要求。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。

2.4严格落实其他空间控制线

衔接上位国土空间规划及相关专项规划，划示历史文化保护线、自然灾害风险防控线、河湖管理范围线、饮用水源保护地等各类空间控制线的范围及管控要求，严格按照规划及相关规范执行相应控制距离、管控范围的要求。

2.5 加强村庄建设边界管控

（1）明确村庄建设边界和规模。村庄建设边界和规模严格按照县级国土空间总体规划落实。

（2）优化村庄建设边界内管控。在村庄建设边界内划示住宅集中建设区，加强土地节约集约使用，各类乡村建设行为原则上应在村庄建设边界内开展，村庄集中安置住房原则上应在住宅集中建设区范围内。优先使用村庄建设边界内闲置宅基地、闲置农房、废弃设施等存量建设用地，以保障各类村庄建设需求，控制村庄建设用地总量。邻近城镇开发边界的村庄，按城乡融合发展要求，充分衔接城镇空间布局。村庄建设边界内的商业、工业、仓储等经营性用地可以用于公共服务设施和公用设施建设。

（3）强化村庄建设边界外管控。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，应符合耕地保护、生态保护等政策要求，在确保不突破村庄建设边界规模基数情况下，可使用规划“留白”机动指标予以保障。¹具体规模保障来源按照有关规定执行。

三、 用地选址要求

3.1 总体要求

（1）充分利用现状闲置宅基地和村内空闲地，节约集约利用土地。

¹ 《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》（自然资发〔2024〕1号）

(2) 有利生产、方便生活、交通便利、环境适宜。

(3) 避让永久基本农田，不占或少占耕地。涉及生态保护红线、自然保护地、饮用水源保护区、历史文化保护范围的，应符合相关管控要求。

(4) 避让山体滑坡、泥石流、危岩、塌陷等地质灾害隐患地段；避让河湖管理范围、洪涝灾害风险控制线等各类空间控制线；避让涉及地下矿产资源的区域。

(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) 法律、法规禁止建设建（构）筑物的其他区域。

3.2 住宅选址

(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。

3.3 公共服务设施选址

(1) 落实乡镇国土空间规划等上位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) 公共服务设施宜依托行政村集中居民点或自然村组, 并注重相邻村庄之间服务要素的错位配置和共享使用, 鼓励有条件的村村之间、村镇(乡)之间、村城之间共享公共服务设施, 以促进农村土地节约集约利用, 保障乡村基本公共服务水平, 实现生产生活设施的便利化。

3.4 市政公用与综合防灾设施选址

(1) 综合考虑交通、供水、供电、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、学校及医院等敏感建筑。

(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。

3.5 产业用地选址

(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, 具有一定规模的农产品加工宜在县城或有条件的乡镇城镇开发边界内集中布局。

2

(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

² 《广东省自然资源厅 广东省发展和改革委员会 广东省农业农村厅 广东省林业局关于保障农村一二三产业融合发展用地促进乡村振兴的指导意见》

模不超过 30 亩的³，原则上应集中在行政村村庄建设边界内。

（3）利用农村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。⁴

（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。

四、建设管控要求

4.1 村民住房建设管控

（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。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》。

（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。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。

（3）农村村民住宅间距应不妨害相邻权、地役权，应

³参考《广东省自然资源厅关于实施点状供地助力乡村产业振兴的通知》（粤自然资规字〔2019〕7 号）

⁴《广东省自然资源厅 广东省发展和改革委员会 广东省农业农村厅 广东省林业局关于保障农村一二三产业融合发展用地促进乡村振兴的指导意见》粤自然资规字〔2022〕1 号

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。

（4）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。

4.2 公共服务设施建设管控

（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，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。

4.3 市政公用与综合防灾减灾设施建设管控

（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、管控要求和村庄建设实际。

（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。

4.4 乡村产业项目建设管控

(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⁵，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。

4.5 乡村风貌及历史文化保护管控

(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) 根据村庄实际，结合祠堂、水塘、古树、村口、

⁵ 《自然资源部 国家发展改革委 农业农村部关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的通知》

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。

（3）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》。

（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，发展建设休闲旅游等，促进文旅融合发展。

（5）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、 成果要求

“通则式”村庄规划成果包括文本和图则，文本框架及图则内容参考附件1和附件2，文本中结合村庄建设实际需求，制定近期建设项目库，明确具体项目的建设内容、实施主体、建设时序⁶。图则应明确村庄建设边界以及“三区三线”、

⁶ 《关于推进规划建设治理联动强化农村村民建房用地管理和风貌管控的通知（征求意见稿）》

自然灾害风险防控线、历史文化保护线等各类空间控制线的范围⁷。对新增集中居住、乡村公共服务设施和公用设施、乡村产业等地块根据具体建设时序单独编制图则。

六、 规划审批与调整

6.1 规划审批

（1）单独行政村或以乡镇为单位统筹制定“通则式”村庄规划管控要求，由镇（乡）人民政府组织编制，其审批程序按照村庄规划编制审批程序执行，报上一级人民政府审批。依法报批后可作为实施国土空间用途管制、核发乡村建设项目规划许可证的依据。

（2）在镇级国土空间规划中设立“通则式”规划管理专章，编制主体与镇级国土空间总体规划一致，专章纳入镇级国土空间总体规划，其审批程序按照镇级国土空间总体规划审批程序执行。依法报批后可作为实施国土空间用途管制、核发乡村建设项目规划许可证的依据。

3.6 规划调整

（1）“通则式”村庄规划内容不得与法律法规、相关政策冲突，各县（市、区）可根据村庄类型和实际使用需求，进行适当补充调整。

（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

⁷ 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

随之动态调整。

（3）具体项目建设管控要求需突破本编制规范规定的，由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）本编制规范实施后，国家、省、市相关规定有调整的，应按国家、省、市最新规定执行。

附件 1 “通则式”村庄规划参考框架

一、规划概况

规划背景/规划范围/规划期限/现状基础

二、底线管控

耕地和永久基本农田/生态保护红线/城镇开发边界/历史文化保护线/自然灾害风险防控线/村庄建设边界

三、农村住房

规划选址/建设管控

四、乡村公共服务设施

规划选址/建设管控

五、乡村市政公用设施与综合防灾设施

规划选址/建设管控

六、乡村产业用地

规划选址/建设管控

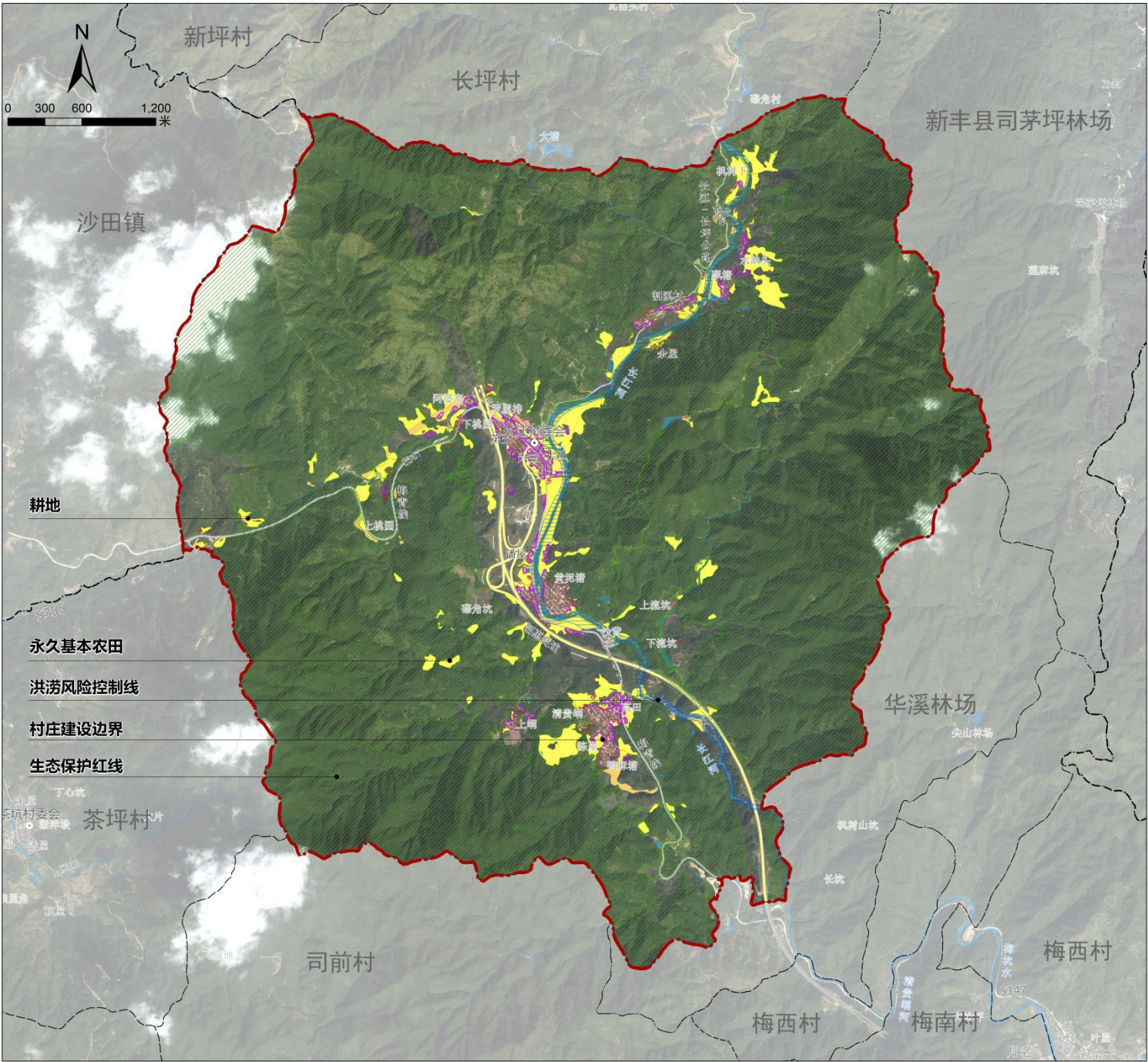
七、乡村风貌管控

乡村风貌管控/乡村绿化美化指引/历史文化保护利用

八、附则

梅坑镇长江村“通则式”村庄规划管控要求

长江村



新丰县梅坑镇人民政府 编制
2025年04月

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

城镇开发边界

永久基本农田

耕地

高速

国道

省道

县道

隧道

河流、水库、坑塘

重要控制线

永久基本农田	生态保护红线	城镇开发边界
77.14公顷	2731.04公顷	——
耕地保有量	历史文化保护线	洪涝风险控制线
82.83公顷	——	45.77 公顷
村庄建设边界		
42.24公顷		

发展指引

长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

梅坑镇“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) 本“通则式”村庄规划按程序报批后，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。
- (2) “通则式”村庄规划内容不得与法律法规、相关政策冲突，各县(市、区)可根据村庄类型和实际使用需求，进行适当补充调整。
- (3) “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。
- (4) 具体项目建设管控要求需突破本编制规范规定的，由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。
- (5) 本编制规范实施后，国家、省、市相关规定有调整的，应按国家、省、市最新规定执行。

附件3 “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	供水用地	小型农村取水设施		+	+	+	√

(13 地类)	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

附件 4 建设项目指标控制一览表

用地类型		容积率	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	≤ 1.5	≤ 40%	≥ 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	