



规划指标

规划指标体系	规划基期年	规划目标年	属性
耕地保有量 (公顷)	159.53	159.53	约束性
永久基本农田保护面积 (公顷)	116.77	116.77	约束性
耕地整备区面积	—	0.04	约束性
生态保护红线面积	0	0.00	约束性
城镇开发边界	0.11	0.11	约束性
林地保有量 (公顷)	—	—	约束性
建设用地总规模 (公顷)	35.90	40.73	约束性
城乡建设用地规模 (公顷)	30.69	29.85	约束性
村庄建设用地规模 (公顷)	30.69	29.67	约束性
村庄居住用地规模 (公顷)	20.25	25.88	预期性
户籍人口数量 (人)	2151	2327	预期性
人均村庄建设用地 (m ² /人)	142.659814	127.50	预期性
新增宅基地户均面积 (m ² /户)	—	120	预期性

村域国土空间用途结果调整表

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	162.18	19.98	189.30	23.32	27.12
园地	29.65	3.65	23.32	2.87	-6.33
林地	507.58	62.53	483.46	59.56	-24.12
草地	4.38	0.54	4.45	0.55	0.07
湿地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
农业设施建设用地	42.69	5.26	42.34	5.22	-0.35
城乡建设用地	0.00	0.00	0.18	0.02	0.18
居住用地	20.25	2.49	25.88	3.19	5.64
公共管理与公共服务用地	0.58	0.07	0.52	0.06	-0.07
商业服务业用地	0.49	0.06	0.49	0.06	0.00
工业用地	0.18	0.02	0.42	0.05	0.24
仓储用地	0.22	0.03	0.21	0.03	-0.01
乡村道路用地	0.24	0.03	0.00	0.00	-0.24
交通场站用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公用设施用地	0.69	0.08	0.73	0.09	0.04
绿地与开放空间用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
203村庄范围内的其他土地	8.03	0.99	1.42	0.17	-6.62
区域基础设施	4.98	0.61	10.76	1.33	5.78
水工设施用地	0.10	0.01	0.10	0.01	0.00
特殊用地	0.02	0.00	0.02	0.00	0.00
其他建设土地	0.11	0.01	0.00	0.00	-0.11
采矿用地	0.11	0.01	0.00	0.00	-0.11
陆地水域	29.40	3.62	28.18	3.47	-1.22
总计	811.78	100.00	811.78	100.00	0.00



近期建设项目表（公示稿）

序号	项目类型	名称	建设内容	空间位置	规模	备注
1	农田整治	耕地恢复	清理工程、土壤改良、灌溉与排水工程、田间道路工程等	奇石村	9.57公顷	
2		高标准农田建设		奇石村	——	
3	生态修复整治	续源河道（奇石段）提升项目	续源河道部分河段已修堤整治，将继续完善其他河道段，主要修河堤和步道。	续源河奇石段（龚屋和林屋）	2km	
4		河道清淤	沿续源河进行水体保护修复	续源河	2.5km	
5	历史文化保护	祠堂修善	对谭氏新厅、谭氏老厅、革命烈士纪念碑等进行保护修缮	奇石村中部	——	
6	产业发展	稻谷加工厂	建设约40亩的稻谷加工厂	村域北部	40亩	
7		镇级产业	落实镇级产业用地	村委会附近	0.7亩	
8		农业规模化种植基地项目	流转土地约400亩进行粮油作物种植	奇石村坝子	400亩	
9	基础设施和公共服务设施建设	奇石村主干道提升项目	Y259道路白改黑提升、路旁赤膊房外立面提升	Y259道路（奇石段）	Y259道路长1.8km*宽6m,赤膊房外立面约8000m ²	
10		村道绿化	提升村道绿化景观品质	村内主要村道	——	
11		雨水明沟	沿巷道设计雨水明沟，并加盖水泥盖板	村域范围内	——	
12		健身场地/广场	平整场地，沿用现有水泥地板，增设健身器材，休憩座椅	村域范围内	——	
13		新增路灯	村道、巷道两侧，30米一盏	村内道路	100盏	
14		农村老年人服务站	附设于村委会	村委会	——	
15		垃圾收集点升级改造	完善增加全村垃圾收集设施，增加垃圾回收处理率	奇石村	——	
16		增设停车场	生态旅游停车场	奇石村西部	200m ²	
17		增设公墓	增设公墓用地2处	奇石村西部	380m ²	
18	人居环境整治	村内提升整治	对老旧建筑进行粉刷，街巷空间进行平整，布置休闲座椅	奇石村	——	
19		“三线”整改	整理村中乱搭建“三线”，提升人居环境品质	奇石村	——	
20		入口广场升级改造	结合村庄建筑风格设立入口标志物，增加绿植	奇石村	——	
21		“四小园”建设	房前屋后空闲地布置四小园	奇石村	——	

奇石村村村庄管制规则（公示稿）

一、生态保护

- 1、生态空间内以生态环境保护为主导用途，严格控制各类建设开发和农业利用强度，控制生态用地向农业用地、建设用地转用，鼓励农村生活、生产类建设用地逐步退出。
- 2、保护水域，控制水污染，禁止导致水体污染的产业发展，开展生态清洁小流域的建设。
- 3、严格保护具有重要生态涵养功能的自然植被，限制或禁止各种损害生态涵养功能的经济社会活动和生产方式。

二、耕地保有量和永久基本农田

1、本村内已划入永久基本农田116.77公顷，永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人不得擅自占用或者改变其用途。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实难以避让永久基本农田，涉及农用地转用或者土地征收的，必须经国务院批准；

2、本村内已划入耕地保有量159.53公顷，按照“总量不减少、质量不降低”的前提对耕地进行严格的保护，严格控制耕地转为非耕地；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、严格规范永久基本农田上农业生产经营活动，引导利用永久基本农田重点发展粮食和重要农产品生产，坚决防止永久基本农田“非农化”、“非粮化”。从严管控非农建设占用永久基本农田，严禁违法违规占用，严格执行永久基本农田占补平衡制度，量质并重做好永久基本农田补划工作。

三、历史文化遗产与保护

1、本村内划定文物保护单位的有11处，高坟墩遗址、龙湾村胡氏祠堂、龙湾村谭鉴夫妻墓、龙湾村叶氏祠堂、奇石村革命烈士纪念碑、奇石村龚氏古墓、奇石村林氏宗祠、奇石村谭氏祠堂（老厅）、奇石村谭氏祠堂（满厅）、奇石村谭氏祠堂（新厅）、奇石村谭氏宗祠，本次划定从建筑边线外延5米，为文物保护单位范围，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，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。

四、生活空间管制

1.产业发展空间

(1) 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%，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；

(2) 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；

(3) 经营性建设用地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。

2.农村住房

(1) 新申请的宅基地，每户建筑基底面积控制在120平方米以内，应在划定的宅基地建设范围内，且优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地。

(2) 每户宅基地面积建设标准为每户120平方米以下；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；总建筑面积不超过300㎡，应体现乡村特色，统一采用岭南客家风格，符合村庄整体景观风貌控制性要求。

3.公用基础设施和公共服务设施

(1) 村内供水由高位水池提供，污水处理设施包括00，房屋排水接口需向村民小组确认后再进行建设。

(2) 垃圾收集点、公厕、污水处理设施等基础设施用地及综合服务站、基层综合性文化服务中心、卫生室、养老和教育等公共服务设施用地，村民不得随意占用。

(3) 乡村公共设施容积率不超过1.2，公用设施容积率不超过0.8，安全设施容积率不超过0.8，确实需要超过的，进行专项论证，对乡村公共设施、公用设施和安全设施的建筑密度、建筑高度、绿地率不做强行要求，结合方案合理性确定。

五、村庄安全和防灾减灾

(1) 村民的宅基地选址和农房建设须避开自然灾害易发地区。

(2) 村庄建筑的间距和通道的设置应符合村庄消防安全的要求，不得少于4米；道路为消防通道，不准长期堆放阻碍交通的杂物。

(3) 学校、广场等为防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

六、其他管制规则

其他未尽要求还应符合《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。