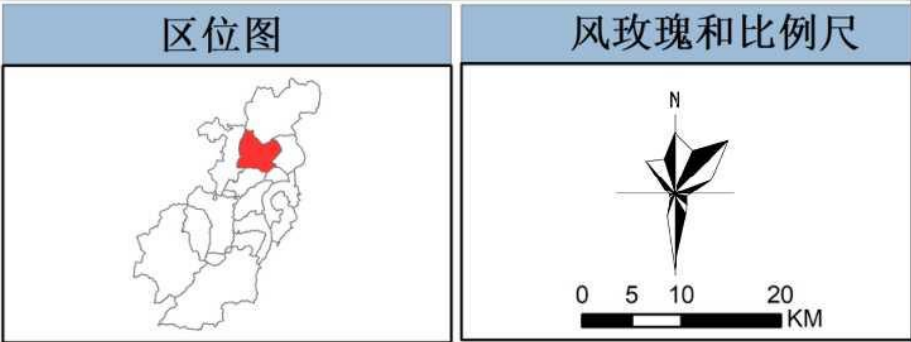
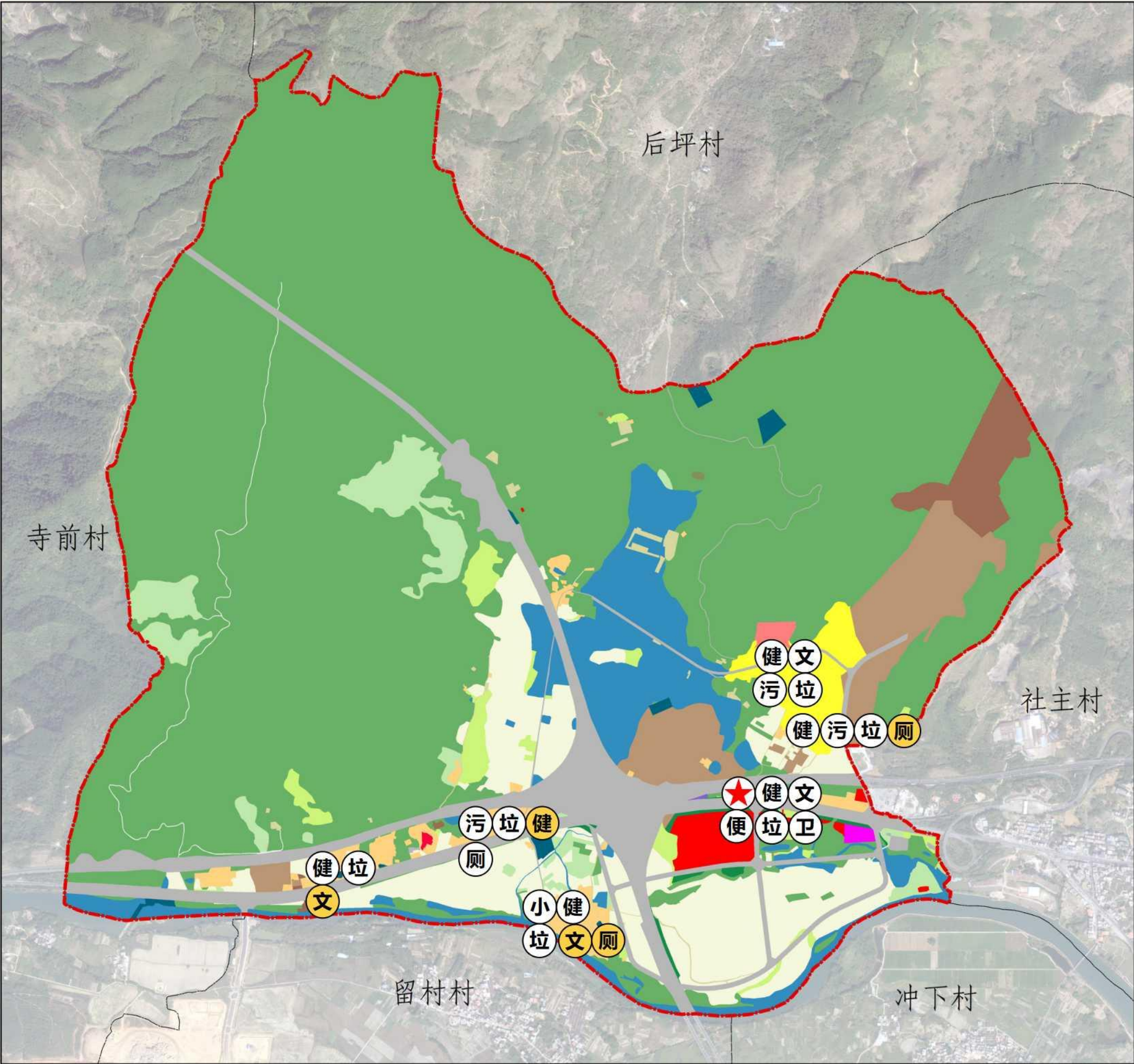


武江区龙归镇马渡村村庄规划（2021—2035年）

村庄规划总图(公示稿)



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）	95.70	95.7	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）	50.46	50.46	约束性
耕地整备区面积（公顷）	—	—	约束性
林地保有量（公顷）	—	—	约束性
建设用地总规模（公顷）	156.89	213.05	约束性
村庄建设用地规模（公顷）	68.08	26.03	约束性
村庄居住用地规模（公顷）	33.38	19.81	预期性
户籍人口数量（人）	2221	2403	预期性
人均村庄建设用地（㎡/人）	306.53	108.32	预期性
新增宅基地户均面积（㎡/户）	—	120	预期性
矿山生态修复面积（公顷）	—	—	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		增减（公顷）
	面积（公顷）	占比（%）	面积（公顷）	占比（%）	
耕地	97.28	0.00	97.76	8.22	97.76
园地	38.70	3.26	31.39	2.64	-7.31
林地	798.60	67.18	753.15	63.36	-45.45
草地	16.25	1.37	14.61	1.23	-1.64
湿地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
农业设施建设用地	4.88	0.41	4.21	0.35	-0.67
居住用地	0.00	0.00	20.83	1.75	20.83
公共管理与公共服务用地	0.00	0.00	2.74	0.23	2.74
商业服务用地	0.00	0.00	9.59	0.81	9.59
工业用地	0.00	0.00	43.74	3.68	43.74
城镇道路用地	0.00	0.00	35.70	3.00	35.70
交通场站用地	0.00	0.00	0.63	0.05	0.63
公用设施用地	0.00	0.00	2.24	0.19	2.24
绿地与开敞空间用地	0.00	0.00	2.39	0.20	2.39
其他	0.00	0.00	0.68	0.06	0.68
居住用地	33.38	2.81	19.81	1.67	-13.57
公共管理与公共服务用地	2.14	0.18	0.41	0.03	-1.73
商业服务用地	0.53	0.04	0.28	0.02	-0.25
工业用地	18.48	1.55	3.38	0.28	-15.10
仓储用地	0.37	0.03	0.09	0.01	-0.28
交通场站用地	0.26	0.02	0.09	0.01	-0.17
公用设施用地	1.55	0.13	1.00	0.08	-0.55
203村庄范围内的其他土地	11.37	0.96	0.97	0.08	-10.40
区域基础	62.51	5.19	51.69	4.31	-10.82
水工设施用地	0.90	0.08	0.62	0.05	-0.28
特殊用地	0.04	0.00	0.04	0.00	0.00
其他建设用地	25.36	2.13	16.13	1.36	-9.23
陆地水域	74.35	6.25	72.84	6.13	-1.51
其他土地	1.76	0.15	1.70	0.14	-0.06
总计	1188.71	100.00	1188.71	100.00	0.00



马渡村近期建设项目表（公示稿）

序号	项目类型	项目名称	建设内容	建设规模	备注
1	产业发展	低效用地整治	——	--	——
2		停业厂房招商引资	采石厂以及部分村内老厂已停业，后续根据准入清单引入企业，建议企业类型为农产品加工业、旅游休闲、新能源、中药加工厂等契合本村资源的企业。	50000	——
3		“渔光互补”光伏发电项目	沿路硬化，建设光伏电站建设，鱼塘治理以及科教研学建设。	--	——
4		绿色工业物流中心	完成三通一平基础建设，打造服务与农产品的物流基地。	--	——
5		南水河老屋农文旅综合体	结合现有老屋村老建筑指标，远期建设成为农文旅综合体，为南水岸提供休闲娱乐场所。	40000	——
6	人居环境	三线整治	对私拉乱接、无序设置的电力线路进行拆除清理	4000	——
7		河道整治	清理沟渠池塘溪河淤泥	1000	——
8		公共厕所改造	小学外部公共厕所以及南水岸边老屋村公共厕所进行建设	2	——
9		垃圾收集点提升	各村小组以及沿国道边区域对垃圾收集点进行提升	20	——
10		排水渠整治	1 新茹屋村与樟树墩村污水池旁水圳清淤、加盖、绿化，排水渠应接尽接。2 茶坪村排水渠清淤、加盖。3 梁屋村结合渔光互补项目完善排水设施。4. 老屋村根据旅游项目建设情况，统一安排排水设施。	--	——
11	绿美建设	“四旁”“五边”植树绿化	选择村花多草、果树蔬菜等农家常见植物，利用房前屋后空间进行绿化建设	20	——
12		渔光互补公园	结合“渔光互补”项目的鱼塘景观，打造新能源公园。	--	——
13		景观绿地提升	国道沿线绿地建设，新茹屋村、樟树墩村入村道路景观广场提升。	800	——
14		南水河碧道升级建设	马渡老屋村现状碧道提升，碧道亮化、美化、建设亲水平台、增设垃圾箱、座椅、监控设施。	--	——
15	风貌提升	外立面整治、赤膊房改造	对房屋进行立面进行微改造，统一风貌	30	——
16		新村建设	村内新增分户需求。	5500	——
17	生产生活设施	规划停车位	平整土地，规划小型停车场。	1000	——
18		道路设施完善	由国道进入小学的主村道，以及由国道进入茶坪和梁屋村的主村道，进行道路拓宽。	10000	——
19		村道绿化	国道240道路两侧绿化。	2700	——
20		村道亮化	各村主要入村道路实现全部亮化。	5	——
21		国道240人行道整治	考虑到国道对两边村庄的影响，进一步划定人行区域，保障安全性。	4000	——
22	公共服务	双拥公园科普基地	结合高速公路绿地控制区，增设儿童游乐设施、增设景观休憩亭、配置绿化。	--	——
23		邓氏宗祠建设	老屋村邓氏宗祠建设。	1	——
24		带头古道革命遗址	建设带头古道北段及配套设施建设。	--	——
25		村史馆建设	建设一处约200平方米的村史馆。	80	——
26	乡风文明	红色驿站	带头古道周围打造旅游驿站，完善旅游服务设施。	--	——
27	村民增收	木材种植基地	利用村域北部丰富的森林资源进行树木种植。	1	——
28		自助采摘果园	梁屋村、新茹屋村、樟树墩村的的油柑种植以及其他果树，建设自助采摘果园。	300	——
29		特色民宿	沿山边、水边以及田边鼓励村民建设主体餐厅以及民宿	3	——
30		林光互补-药材种植基地	利用村域北部丰富的森林资源进行药材种植。	1	——
31	集体经济	规划停车场	流转樟树墩路口原乐广T10旧项目部约14亩土地，租赁给韶关保久公司作为停车场，提升土地利用率，增加村民和集体收入。	10000	——
32		村集体产业大楼	利用约500平方村内建设用地，打造村集体大楼用于发展村集体经济，成立村级公司运营。谋划用途：乡村振兴车间地点、村级成立公司地点、村级电商和直播中心、楼层出租等。	500	——
33		村级工业园建设	占地200亩	--	——
34		魔芋、毛豆产业基地	500亩是魔芋基地、300亩毛豆基地，展示农村田园风光，增产增收	53	——
35	乡村治理	数字乡村建设工程	筹备建设智慧服务平台设置粤智助政府服务自助机，基本实现村民办事不出村。加强对于农村应急广播、“雪亮工程”的维护。完善数字乡村建设，信息通信基础设施建设提升。	1	——
36		乡村治理提升工程	建设议事厅，组建党员志愿服务队，开展党员培训。以“马渡村户籍干部回村包干到户”为抓手，落实落细农村人居环境整治工作，按照“具体到户、责任到人”原则，进行包干到户，形成“干部带头、群众参与”齐抓共管的良好局面。按照“四议两公开程序制定实施《社主村重要事权议事规则》，明确村内重要人事安排、重大项目实施、大额资金使用集体资产交易、股份分红等重大事项须经村党组织研究把关后方可实施，巩固村党组织领导地位。	1	——

马渡村村村庄管制规则（公示稿）

一、生态保护

- 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。
- 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。
- 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50.46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95.70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、本村内不可移动文物有6处，为老马渡村民居、老马渡村金竹园坑桥、老马渡村古码头、老马渡村李氏祠堂、老马渡村牛巷桥、新茹屋村茹氏祠堂，本次划定从建筑边线外延5米，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，在不可移动文物的建设控制地带内进行工程建设的，不得破坏不可移动文物的历史风貌，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300m²，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，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。