

五华县转水镇国土空间总体规划

（ 2023—2035 年 ）

五华县转水镇人民政府
2025 年 11 月

目 录

第一章 总则	1
第 1 条 编制目的	1
第 2 条 规划依据	1
第 3 条 指导思想	4
第 4 条 规划原则	4
第 5 条 规划期限	5
第 6 条 规划范围	5
第 7 条 规划解释	5
第二章 规划基础	6
第 8 条 现状基数	6
第 9 条 资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价	6
第 10 条 特征问题	7
第三章 规划目标与空间策略	9
第 11 条 目标定位	9
第 12 条 发展规模	9
第 13 条 国土空间开发保护策略	10
第 14 条 规划指标管控	10
第四章 融入区域发展框架，优化国土空间格局	12
第 15 条 区域协同发展	12
第 16 条 落实主体功能区战略	13
第 17 条 构建“一心、两轴、四区”的开发利用格局	13
第 18 条 构建“一廊、环屏、多点”的生态保护格局	14
第 19 条 三条控制线落实与管控	15
第 20 条 其他控制线传导与管控	16
第 21 条 深化国土空间规划分区	19
第五章 统筹城乡协调发展，建设品质宜居乡镇	21
第一节 构建因地制宜的镇村体系格局	21

第 22 条 因地制宜分类引导，推动村庄发展建设	21
第 23 条 引导镇村布局优化，构建镇村三级体系	21
第二节 形成互补融合的城乡产业空间	22
第 24 条 谋划产业三大分区，强化空间联动发展	22
第 25 条 整合特色文旅资源，推动产业融合发展	23
第 26 条 打造产业发展走廊，支持企业集聚发展	24
第 27 条 推动特色产业先行，融入区域旅游格局	24
第 28 条 分类保障产业用地，支撑乡村振兴发展	25
第三节 构建集聚协调的城乡生活空间	25
第 29 条 优化城镇居住空间布局	25
第 30 条 强化乡村居住空间保障	26
第 31 条 合理划定村庄建设边界	26
第 32 条 引导居住空间集聚提升	26
第四节 配置高效均衡的公服设施体系	27
第 33 条 公共服务设施配置指引	27
第 34 条 构建三级城乡生活圈	27
第 35 条 建设优质均衡高效的基础教育体系	28
第 36 条 打造公平高效的医疗卫生服务体系	28
第 37 条 健全多元特色的公共文化服务体系	28
第 38 条 建立现代开放的全民运动健身体系	29
第 39 条 形成普惠包容的社会福利设施体系	29
第 40 条 布局绿色低碳的生态公益殡葬设施	29
第五节 塑造近山亲水的绿地开敞空间	29
第 41 条 塑造镇域绿地开敞空间与景观格局	30
第 42 条 提升乡村绿化空间品质	30
第 43 条 建设城乡融合美丽乡村示范带	30
第六节 彰显岭南客家特色的现代风貌	31
第 44 条 展现美丽兴旺的多层次乡镇风貌	31
第 45 条 加强重点地区风貌以及形态管控	31

第 46 条 营造记得住乡愁的魅力乡村风貌	32
第七节 加强历史文化资源保护与利用	32
第 47 条 强化历史文化资源空间保护	32
第 48 条 推动历史文化资源活化利用	34
第六章 优化用地结构布局，落实国土空间管制	35
第 49 条 城镇建设用地结构与布局	35
第 50 条 镇区国土空间用途管控	36
第 51 条 村庄建设用地结构与布局	36
第 52 条 非建设用地结构与布局	37
第七章 完善支撑设施体系，强化国土安全韧性	38
第一节 构建高效综合交通体系	38
第 53 条 综合交通体系发展目标	38
第 54 条 构建高效联通的对外交通网络	38
第 55 条 打造城乡通畅的交通道路体系	38
第 56 条 配置形成完善的交通基础设施	39
第 57 条 形成布局合理的客货运输通道	39
第 58 条 形成通达便捷的农村道路体系	39
第 59 条 建设品质优良的慢行交通网络	40
第二节 完善市政基础设施配套	40
第 60 条 市政基础设施配置指引	40
第 61 条 保障城乡供水安全稳定	40
第 62 条 完善污水处理设施布局	41
第 63 条 强化能源设施持续供给	41
第 64 条 建设新型信息基础设施	42
第 65 条 提高环卫设施服务能力	42
第 66 条 加强邻避设施布局管控	43
第三节 提升综合防灾减灾韧性	43
第 67 条 完善防灾减灾空间布局	43

第 68 条 提高防洪排涝能力	43
第 69 条 提升防震减灾能力	44
第 70 条 提高地质灾害防御能力	44
第 71 条 健全消防安全保障体系	44
第 72 条 加强人防体系布局	46
第 73 条 构建城市应急防疫体系	46
第 74 条 提升乡村地区安全韧性	46
第八章 统筹自然资源保护，助力生态价值转化	48
第 75 条 水资源保护与利用	48
第 76 条 森林资源保护与利用	48
第 77 条 耕地资源保护与利用	49
第 78 条 矿产资源保护与利用	49
第 79 条 支撑碳达峰、碳中和	49
第九章 推动国土修复整治，提升土地利用效益	51
第一节 强化分区方向引导，系统开展整治修复	51
第 80 条 强化分区引导发展，推进土地综合整治	51
第 81 条 推进农用地整理，促进耕地增量提质	51
第 82 条 优化盘活建设用地，引导村庄集聚发展	52
第 83 条 开展生态保护修复，打造优美生态环境	52
第二节 盘活存量用地空间，推进城镇更新改造	54
第 84 条 稳步推进圩镇更新以及三旧改造	54
第 85 条 加强城乡存量建设空间统筹利用	55
第十章 建立规划传导机制，推进规划落地实施	56
第一节 分类编制详细规划，推进总规有效传导	56
第 86 条 因地制宜分类编制详细规划	56
第 87 条 引导控制性详细规划编制	56
第 88 条 引导实用性村庄规划编制	56
第 89 条 引导通则式村庄规划编制	56

第二节 把握土地政策利好，强化规划实施评估57

第 90 条 制定规划实施时序，明确近期建设规划 57

第 91 条 用足用好土地政策，推动重点项目实施 58

第 92 条 统筹规建管全流程，加强规划实施评估 58

第一章 总则

第 1 条 编制目的

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（中发〔2019〕18号）》《中共广东省委 广东省人民政府印发〈关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干措施〉（粤发〔2021〕5号）》《广东省自然资源厅关于推进镇村国土空间规划编制实施，助力“百县千镇万村高质量发展工程”的通知》（粤自然资源规划〔2023〕2202号）等文件精神，五华县转水镇人民政府组织编制了《五华县转水镇国土空间总体规划（2023—2035年）》，对镇域范围内国土空间开发、保护和利用作出总体安排和综合部署，为落实上位规划战略部署、助力“百县千镇万村高质量发展工程”落地实施、进一步支撑转水镇、五华县实现高质量发展奠定基础。

本规划是指导转水镇城乡各类开发建设活动、开展国土空间资源保护利用与修复、制定空间发展政策和实施国土空间规划管理的依据，并为相关专项规划和详细规划的编制发挥指导和约束作用。

第 2 条 规划依据

国家层面：

《中华人民共和国土地管理法》（2019修正）；

《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修订）；

《中华人民共和国城乡规划法》（2019修正）；

《中华人民共和国防洪法》（2016年修正）；

《中华人民共和国水法》（2016 年修正）；

《中华人民共和国文物保护法》（2024 年修订）；

《中华人民共和国文物保护法实施条例》；

《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）；

《中共中央办公厅 国务院办公厅印发〈关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见〉的通知》（厅字〔2019〕48 号）；

《自然资源部关于全面开展国土空间规划工作的通知》（自然资发〔2019〕87 号）；

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

《自然资源部关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南〉的通知》（自然资发〔2023〕234 号）；

《饮用水水源保护区污染防治管理规定（2010 年修正）》；

国家层面其他相关法律、法规、政策文件及标准规范。

广东省层面：

《广东省土地管理条例》（2022 年）；

《广东省城乡规划条例》（2012 年）；

《广东省河道管理条例》（2020 年）；

《广东省水利工程管理条例》（2020 年修正）；

《广东省革命遗址保护条例》（2022 年）；

《中共广东省委 广东省人民政府印发〈关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干措施〉》（粤发〔2021〕5 号）；

《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》（2022年12月8日中国共产党广东省第十三届委员会第二次全体会议通过）；

《广东省人民政府关于加快推进全省国土空间规划工作的通知》（粤府函〔2019〕353号）；

《广东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；

《广东省国土空间规划（2021—2035年）》；

《广东省文物保护空间规划（2021—2035年）》；

《广东省镇级国土空间总体规划编制技术指南（试行）》（2022年）；

《广东省自然资源厅关于推进镇村国土空间规划编制实施，助力“百县千镇万村高质量发展工程”的通知》（粤自然资源规〔2023〕2022号）；

广东省层面其他相关法规、政策文件及标准规范。

梅州市、五华县层面：

《中共梅州市委 梅州市人民政府印发〈梅州市推进全域土地综合整治实施意见〉的通知》（梅市明电〔2023〕127号）；

《梅州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

《梅州市国土空间总体规划（2021—2035年）》；

《梅州市国土空间生态修复规划（2021—2035年）》；

《梅州市“三线一单”生态环境分区管控方案（2024版）》；

《梅州市村庄规划工作指引（试行）》（2023年）；

《梅州市客家围龙屋保护条例》（2018 年）；
《梅州市红色资源保护条例》（2020 年）；
《五华县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；
《五华县国土空间总体规划（2021—2035 年）》；
《五华县转水镇（特色镇）乡镇建设规划（2024—2026 年）》；
《五华县全域土地综合整治实施方案（转水镇单元）》（在编）；
梅州市、五华县层面其他法规、政策文件及标准规范。

第 3 条 指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，深入贯彻习近平总书记视察广东系列重要讲话、重要指示精神，以推动高质量发展为主题，以实施区域协调发展战略、新型城镇化战略、乡村振兴战略为牵引，抢抓广东省典型镇试点建设机遇，深入落实省委、省政府工作部署，对全域全要素空间资源布局进行长远谋划和统筹安排，推动转水镇加快打造广东省热矿泥休闲旅游名镇、梅州市特色农文旅融合示范镇、五华县城“后花园”。

第 4 条 规划原则

保护优先、绿色发展。坚持保护优先、节约优先，严控增量、盘活存量，促进城乡发展由“外延式”扩张向“内涵式”提升转变，推动形成绿色发展方式和生活方式。

城乡融合、协调发展。以镇级国土空间总体规划作为实施乡村振兴的抓手，统筹优化空间布局，促进城乡要素平等交换和公共资源均衡配置，构建和谐城乡关系。

以人为本、注重品质。充分考虑转水镇经济社会发展目标和发展阶段，保障公共服务设施和公共空间供给，提升人居环境品质，不断提升城乡居民幸福感、获得感和安全感。

传承文化、彰显特色。统筹保护自然山水格局，深入挖掘文化资源，突出地域特点、文化特色、时代特征，建设富有活力的特色城镇和具有文化底蕴的美丽乡村。

侧重实施、加强联动。明确对控制性详细规划、实用性村庄规划以及“通则式”村庄规划等详细规划的指导要求，加强上下联动，确保镇级国土空间规划的实施。

第5条 规划期限

本次规划基期年为2020年，规划期限为2023年至2035年，近期规划至2025年，远期规划至2035年，远景展望至2050年。

第6条 规划范围

规划范围包括镇域和镇区两个层次，其中，镇域范围包括转水镇下辖的1个社区和21个行政村，镇区范围包括蛇塘村(含转水社区)。

第7条 规划解释

本规划由五华县转水镇人民政府负责解释，条文附有下列划线部分为本规划强制性内容。

第二章 规划基础

第8条 现状基数

根据五华县 2020 年度土地变更调查数据库矢量成果¹，转水镇国土总面积约 176 平方公里。其中，农用地约 147 平方公里，约占镇域国土总面积的 84%；建设用地约 16 平方公里，约占镇域国土总面积的 9%；未利用地约 13 平方公里，约占镇域国土总面积的 7%。

2020 年转水镇常住人口约 3.99 万人，其中，城镇常住人口约 1.48 万人，农村常住人口约 2.51 万人，常住人口城镇化率约 37.09%²。

第9条 资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价

生态保护重要性和承载能力评价。转水镇生态保护极重要区主要位于镇域西南部益塘水库一带；生态保护重要区主要分布在镇域西北部和东南部。

农业生产适宜性和承载能力评价。转水镇农业生产适宜区主要分布在五华河两侧地势平坦、水源充足地区；农业生产一般适宜区主要分布在镇域南北两端低山丘陵、山间盆地地区；农业生产不适宜区零散分布在镇域北部、中部高海拔地区。

城镇建设适宜性和承载能力评价。转水镇城镇建设适宜区主要分布在五华河两侧、济广高速西侧等地势平坦地区；城镇建设一般适宜区主要分布在镇域南北两端丘陵盆地地区；城镇建设不适宜区主要分布在镇域西北部和东南部山区。

1 数据来源：与市、县总规保持一致，现状基数统一采用 2020 年国土变更调查成果数据（自然资源部 2022 年 7 月“三区三线”“二下”成果下发确认的版本）。

2 数据来源：五华县转水镇第七次全国人口普查数据。

第 10 条 特征问题

地灾风险等级较低，隐患点位数量较少。全镇共涉及地质灾害隐患点 7 处，分别位于境内益塘村（含 2 处）、矮车村、蛇塘村、枫林塘村、新民村、三源村，严格按照相关法律法规和上级规划制定的管控要求执行。

人口外流趋势明显，吸引集聚能力较弱。2010 年至 2020 年，转水镇户籍人口增长约 2.24 万人，呈现稳步增长态势。常住人口减少 1.18 万人，流出总量较多，人口流失率偏高，吸引力相对不足。镇域常住人口分布呈现北多南少的空间格局，主要集中分布在中部的蛇塘村和北部的新民村等村庄。

土地破碎，空间资源供给与需求不匹配。转水镇耕地破碎化现象严重，多穿插于村庄范围内，一方面限制了农业发展与规模化经营水平，另一方面阻碍了村民建房需求的保障与村庄的集聚发展。全镇山地丘陵相互穿插，适宜开发建设空间局促，底线管控要素约束较大，实际可由镇统筹调配城镇建设用地增量空间有限。

全镇对外交通便利，内部道路有待优化。镇域中部、北部道路体系相对完善，道路等级较高，镇内出行以及区域性出行较为便捷；镇域南侧 X034 串联现状四个 3A 级景区，道路等级对于发展乡村休闲旅游产业支撑不足。部分村道存在断头路、路面破损等情况，路况较差，连通性有待提升，农村“四好”公路建设有待进一步建设。

产业融合层次较低，尚未形成产业集群。一产缺少规上、四上等农业龙头企业带动，农业增效增值环节少，产业链条短，农业发展存有较大的潜力空间；二产产业链条较为独立，与一、三产衔接不足；三产以旅游业为主，业态单一，未能融合并激发休闲旅游、乡村服务

业等特色产业潜力。景区远离县域交通干道，对游客吸引力较弱，周边缺乏高等级道路，道路可达性较差加大了景区之间实现有效联动和资源共享的难度，受现状交通体系和景区策略影响，各景区之间目前缺乏有效的联动机制，尚未形成一套体系化、连贯性的旅游线路。

公服设施体系、基础设施质量有待提升。公共服务设施基本满足村民生活需求，但社会福利设施相对缺乏，现状仅镇区、五星村设置2处长者食堂。全镇基础设施体系初步构建，部分电力设施老旧，新型通信设施少，部分通信设备老化。少量村庄未覆盖村级污水处理系统，镇内存在一定的内涝风险，防洪排涝设施质量有待进一步提升。

现状民房总量较大，特色风貌不够突出。转水镇现状宅基地主要由现代民房与传统民房组成，以混合结构为主，存在赤膊房、泥砖房等风貌不佳建筑。新建的现代民房在色彩、图案等方面存在个体性、随意性，缺乏统一规划指引，未能充分融入和展现当地岭南客家的独特文化特色。圩镇风貌有待提升，圩镇必备设施有待完善，缺乏室外展示广场等，功能分区不尽合理。

第三章 规划目标与空间策略

第 11 条 目标定位

以特色产业铺就农文旅融合发展路径，大力推进“百县千镇万村高质量发展工程”实施，强化镇区联城带村的节点功能，围绕“益水神泥·和美转水”愿景目标，着力将转水镇打造成为广东省热矿泥休闲旅游名镇、梅州市特色农文旅融合示范镇、五华县城“后花园”。

至 2025 年，转水镇国土空间开发保护格局不断优化，三线管控初见成效，乡村振兴取得重要进展，完善特色农产品产业链条，生态环境治理初具成效，镇区及中心村集聚效应初显，公共服务能力增强。

至 2035 年，转水镇国土空间开发保护格局进一步巩固，基本建成产业强劲、环境优美、特色突出、和谐宜居、城乡共进的综合发展型城镇，资源要素配置合理有序，公共服务全面提升，村庄环境整治取得良好成效，形成城乡协同、联动发展的特色城乡体系。

至 2050 年，转水镇国土空间治理体系和治理能力现代化水平全面提升，生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀的国土空间格局全面形成，特色农业、文化旅游和休闲体验为特色的农文旅深度融合发展，综合服务能力和发展带动能力显著提升，土地节约集约利用水平显著提高，资源要素配置更加合理。

第 12 条 发展规模

规划至 2035 年，转水镇常住人口规模为 4.30~4.50 万人，常住人口城镇化率约 40%。结合转水镇融入五华县城发展的趋势，按照实际管理服务 4.80 万人的需求配置市政基础设施，逐步引导人口和资源

要素向镇区集聚。规划至 2035 年，转水镇建设用地总量不超过县级总规的要求。

第 13 条 国土空间开发保护策略

坚持战略引领，谋定目标格局。衔接上位国土空间总体规划、各类专项规划以及相关政策要求，用特色产业铺就转水镇三产融合发展路径，打造文化旅游特色镇。制定国土空间开发保护指标体系，优化国土空间总体格局，强化战略引领和底线管控，统筹保护与发展。

注重品质提升，建设宜居城乡。构建镇域路网结构，优化内部交通体系。明确产业发展方向与路径，引导企业空间集聚。构建层级分明的公服体系，打造高品质公共空间。保障基础设施供应，强化安全韧性。划定村庄建设边界，引导村庄适度集中。

优化要素保障，统筹项目建设。分类落实重点项目和镇村发展需求用地保障，探索村庄范围内存量未使用建设规模潜力挖掘，保障农民建房、设施配套和重点项目用地需求。选址明确且符合用途管制的予以保障，尚未明确选址的按照用途管制引导落实。

强化规划传导，指引详规编制。因地制宜分类指引国土空间详细规划编制。控规需落实深化国土空间用地结构等内容要求，实用性村规需完善社区生活圈，优化布局乡村产业发展，通则式村规需制定各类要素管控指标，明确重要空间管控边界及管控要求。

第 14 条 规划指标管控

坚持生态优先、高质量发展、以人为本的价值导向，立足转水镇自然资源本底和发展目标，围绕“空间底线、空间结构与效率、空间品质”三大管控维度，施行指标差异化管控，构建包含 6 项约束性指

标、17 项预期性指标的国土空间规划指标体系。约束性指标在规划期内不得突破或必须实现，预期性指标以引导性为主，可根据全镇重点工作安排及规划体检评估结果进行动态优化。

第四章 融入区域发展框架，优化国土空间格局

第 15 条 区域协同发展

共同维护区域生态基底。联动华城、潭下、水寨等周边城镇，重点筑牢蒲丽顶、益塘水库两大重点生态功能区生态本底，加强生物多样性保护，整合优化自然保护地，强化生态保护红线监管。加强水土保持和水土安全，强化五华河、矮车河等重要河流水系保护，构建以碧道为主体、绿道和古驿道为补充的线性廊道系统。加快提升林业生态效益，积极推进森林碳汇、生态景观林带等林业生态工程。

加强区域交通互联互通。坚持以构建内联外通、高效衔接的交通格局为目标，以多元化交通衔接为重点，积极融入粤港澳大湾区、汕潮揭都市圈、广州都市圈、深圳都市圈。重点完善高速铁路、高速公路网络建设，加强与梅州机场、潮汕机场、梅州西站、汕头港等区域性交通枢纽衔接。落实梅州至汕尾城际铁路接入深汕合作区，加快实现 1 小时融入梅州市交通圈、2 小时融入大湾区经济生活圈。

构建区域产业协作平台。积极融入梅兴华丰产业集聚带，以广州番禺（五华）产业转移园为产业发展主平台，加强转水与华城、水寨在产业集聚、城镇融合、服务配套等方面的深度融合发展，依托主要交通廊道，通过发展建材制造业、农产品加工等，在产业结构上与重点发展电子配件、建筑建材的华城产业园和重点发展五金机电、制药、汽车配件、制酒等产业的番禺转移产业园形成联动分工协作。

推进临界区域功能协同。全面提升转水镇与五华县城、兴宁市等相邻地区的跨行政边界协同化发展水平，协商布局产业园区和宜居社区，引导人口与资源要素充分有序合理流动。充分对接区域基础设施

布局，减少重复建设。重点关注邻避设施规划建设情况，加强协调垃圾填埋场、垃圾焚烧场等区域性重大邻避设施工程布局和选址。对于区位条件好但发展方向尚不明确的临界地区，优先划入战略留白区进行重点管控，并严格管控相关国土空间开发利用活动。

第 16 条 落实主体功能区战略

转水镇作为农产品主产区，坚持最严格的耕地保护制度，落实“三位一体”耕地保护，严格保护耕地和永久基本农田，从严控制城乡建设占用耕地，稳定粮食、蔬菜、水果等主要农产品生产。强化农田生态系统保护与修复，切实保护农业生态环境和农产品质量安全。优化农业生产布局和品种种植结构，依托茶叶、南药、蔬菜、丝苗米、沙田柚等特色农产品高标准打造现代农业产业园，加强农产品加工、物流、仓储设施建设。推进实施“一村一品”“一镇一业”，鼓励以连片村为单元打造特色农产品专业集聚区。稳步推进水库、水利枢纽等防洪骨干工程、排涝、引水工程等水利基础设施建设，加快大中型灌区、排灌泵站配套改造，鼓励和支持各村建设小型农田水利设施。

第 17 条 构建“一心、两轴、四区”的开发利用格局

落实上位规划战略布局，立足转水镇自然资源本底和空间要素布局，构建全镇“一心、两轴、四区”的国土空间总体格局。

“一心”：以转水镇区为核心，着力提升产业、人口以及公共服务配套，打造成为全镇政治、经济、文化和综合服务中心，依托重要交通走廊，充分发挥其对周边村庄的综合服务功能和辐射带动作用。

“两轴”：指城镇发展轴、农文旅发展轴。其中，城镇发展轴主要依托国道 G238，串联华城、水寨等镇，加强城镇间联系，促进城

镇在产业集聚、城镇融合、服务配套等方面的深度融合发展。农文旅发展轴主要依托省道 S223、县道 X958，串联转水镇各行政村和旅游景点，促进区域农文旅产业深度融合，推动乡村旅游发展。

“四区”：指林业赋能经济区、城镇中心发展区、特色农业示范区、农业旅游发展区。其中，林业赋能经济区依托镇域北部丰富的林业等生态资源，发展林下经济等产业，促进生态价值转化；城镇中心发展区重点提升镇区及其周边地区土地经济效益，对现有产业进行提升改造，打造宜居城镇生活环境；特色农业示范区以三红柚、毛豆等特色农产品种植业为主导，依托汉光超顺等农业产业平台，带动特色化种植深入发展；农业旅游发展区以农文旅为主导方向，借助热矿泥、益塘水库等 3A 景区构建多元化的旅游产业体系，助推经济发展。

第 18 条 构建“一廊、环屏、多点”的生态保护格局

落实上位规划战略部署，结合转水镇自然资源本底与生态要素布局，构建全镇“一廊、环屏、多点”的生态保护格局。

“一廊”：沿五华河维育打造滨水生态廊道。

“环屏”：依托南岭山等连绵山体丘陵构成环抱型生态屏障。

“多点”：重点保护梅州五华益塘地方级自然保护区、蒲丽顶地方级森林自然公园、益塘水库、黄梅水库等多个重要生态功能区。

按照保护优先、衔接整合、有效管理的原则，衔接落实《梅州市“三线一单”生态环境分区管控方案（2024 版）》关于生态环境分区管控和准入要求，构建全镇“优先保护、重点管控和一般管控”三类环境管控单元。其中，优先保护单元是指以生态环境保护为主的区域，以生态环境保护优先为原则，严格执行相关法律、法规要求，严守生态环境质量底线，确保生态环境功能不降低。重点管控单元是指

涉及水、大气、土壤、自然资源等资源环境要素重点管控的区域，不断提升资源利用效率，有针对性地加强污染物排放控制和环境风险防控，解决生态环境质量不达标、生态环境风险突出等问题，制定差别化的生态环境准入要求。对环境质量不达标区域，提出污染物削减比例要求；对环境质量达标区域，提出允许排放量建议指标。一般管控单元是指除优先保护单元和重点管控单元之外的其他区域，执行区域生态环境保护的基本要求，重点加强农业、生活等领域污染治理。

第 19 条 三条控制线落实与管控

落实耕地和永久基本农田保护。贯彻落实关于坚决遏制耕地“非农化”以及防止耕地“非粮化”的要求，落实上级下达的耕地保有量和永久基本农田保护任务。规划至 2035 年，全镇耕地保有量不低于 20.73 平方公里（约 3.11 万亩），建设活动不得随意占用耕地，确需占用的，应完善相应手续，在本镇后备耕地内落实耕地占补平衡、进出平衡要求。**落实永久基本农田（封库版）**保护面积 19.12 平方公里（约 2.87 万亩），核实处置后永久基本农田保护面积约 19.47 平方公里（约 2.92 万亩），衔接永久基本农田核实处置成果后，永久基本农田保护任务总量保持不变。**永久基本农田一经划定，任何单位和个人未经依法批准，不得擅自占用或者改变用途。**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的，涉及农用地转用或者土地征收的，必须经国务院批准。永久基本农田不得转为林地、草地、园地等其他农用地及农业设施建设用地。严禁占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼，严禁占用永久基本农田种植苗木、草皮等用于绿化装饰以及其他破坏耕作层的植物，严禁占用永久基本农田挖湖造景、建设绿化带，严禁新增占用永久基本农田建设

畜禽养殖设施、水产养殖设施和破坏耕作层的种植业设施。

落实生态保护红线。严格落实上级下达的生态保护红线面积、布局与管控要求，确保生态保护红线生态功能不降低、面积不减少、性质不改变。规划至 2035 年，全镇生态保护红线 24.37 平方公里（约 3.66 万亩）。生态保护红线内依据国家相关政策进行严格管控，自然保护区核心保护区原则上禁止人为活动；核心保护区外禁止开发性、生产性建设活动，在符合法律法规的前提下仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动。各类空间规划编制需符合生态保护红线管控要求，发挥生态保护红线对国土空间开发的底线作用。

落实城镇开发边界。规划至 2035 年，全镇城镇开发边界 1.90 平方公里（约 0.29 万亩），均为城镇建设集中区。城镇开发边界内的建设，实行“详细规划+规划许可”的管制方式，通过逐层编制单元规划、地块开发细则（地块图则），落实市、县、镇国土空间总体规划，并作为规划许可的依据；城镇开发边界外的建设，按照规划分区和用地用海分类实行“详细规划+规划许可”和“约束指标+分区准入”的管制方式。城镇开发边界外原则上不得进行城镇集中建设，建设用地布局应符合上级关于城镇开发边界外建设项目相关管控要求。城镇开发边界局部优化调整依据国家、广东省相关法律法规、政策进行。

第 20 条 其他控制线传导与管控

城市蓝线。将五华河、益塘水库等主干型河流或大型水库划入城市蓝线，总面积 36.82 公顷（552.30 亩）。城市蓝线参照相关法律法规政策进行管理。在总规模不减少前提下，城市蓝线的具体边界、定位可在详细规划编制和实施中细化落实，相关调整应符合国家有关规定。

城市黄线。落实上位规划 1 处区县级消防站纳入城市黄线，总面

积 3.77 公顷（56.55 亩）。城市黄线参照相关法规政策进行管理。在总规模不减少前提下，城市黄线的具体边界、定位可在国土空间详细规划编制和实施中细化落实，相关调整应符合国家有关规定。

城市紫线。镇域内不涉及城市紫线。县级文物保护主管部门可根据历史文化资源调查结果，在国土空间详细规划中进一步增补划定城市紫线。城市紫线划定后按相关法规政策进行管理，相关调整应符合国家有关规定。

城市绿线。镇域内不涉及城市绿线。后续如有增补，在总规模不减少的前提下，城市绿线的具体边界、定位可在详细规划编制和实施中细化落实，相关调整应符合国家有关规定。

饮用水水源保护区。衔接市、县饮用水水源保护区划分（调整）方案，镇域内共涉及饮用水水源保护区（益塘水库饮用水源保护区）24.19 平方公里，其中一级保护区 3.92 平方公里、二级保护区 20.27 平方公里，不涉及准级保护区。饮用水水源保护区参照《饮用水水源保护区污染防治管理规定》（2010 年修正）等相关法律法规和上级规划制定的管控要求执行，其中，一级保护区内禁止新建、扩建与供水设施和保护水源无关的建设项目；禁止向水域排放污水，已设置的排污口必须拆除；不得设置与供水需要无关的码头，禁止停靠船舶；禁止堆置和存放工业废渣、城市垃圾、粪便和其他废弃物；禁止设置油库；禁止从事种植、放养畜禽和网箱养殖活动；禁止可能污染水源的旅游活动和其他活动。二级保护区内禁止新建、改建扩建排放污染物的建设项目；原有排污口依法拆除或者关闭；禁止设立装卸垃圾、粪便、油类和有毒物品的码头。准保护区内禁止新建、扩建对水体污染严重的建设项目；改建建设项目，不得增加排污量。对饮用水水源

保护区范围内农村宅基地引导逐步退出。

河道管理范围。衔接上位规划，落实河道管理范围 4.10 平方公里，包括五华河、矮车河和练溪河。在河道管理范围内，禁止下列活动：建设房屋等妨碍行洪的建筑物、构筑物；修建围堤、阻水渠道、阻水道路；在行洪河道内种植阻碍行洪的林木和高秆作物；设置拦河渔具；弃置、堆放矿渣、石渣、煤灰、泥土、垃圾和其他阻碍行洪或者污染水体的物体；从事影响河势稳定、危害河岸堤防安全和妨碍河道行洪的活动；法律、法规规定的其他禁止行为。对河湖管理范围内农村宅基地引导逐步退出，具体管控措施参照《广东省河道管理条例》（2020 年）等相关法律法规和上级规划制定的管控要求执行。

水利工程管理和保护范围。落实水利工程管理范围划定成果，管理范围内禁止兴建影响水利工程安全与正常运行的建筑物和其他设施；禁止围库造地；禁止爆破、打井、采石、取土、挖矿、葬坟以及在输水渠道或管道上决口、阻水、挖洞等危害水利工程安全的活动；禁止倾倒土、石、矿渣、垃圾等废弃物；禁止在江河、水库水域内炸鱼、毒鱼、电鱼和排放污染物；禁止损毁、破坏水利工程设施及其附属设施和设备；禁止在坝顶、堤顶、闸坝交通桥行驶履带拖拉机、硬轮车及超重车辆，在没有路面的坝顶、堤顶雨后行驶机动车辆；禁止在堤坝、渠道上垦植、铲草、破坏或砍伐防护林；禁止其他有碍水利工程安全运行的行为。保护范围内不得从事危及水利工程安全及污染水质的爆破、打井、采石、取土、陡坡开荒、伐木、开矿、堆放或排放污染物等活动。具体管控措施参照《广东省水利工程管理条例（2020 年修正）》等相关法律法规和上级规划制定的管控要求执行。

历史文化保护线。衔接上位规划，将誉著干城、光德楼等文物保

护单位核心保护范围和建设控制地带纳入历史文化保护线。按照相关法律法规明确保护要求和管理责任，防止大拆大建、破坏各类历史文化遗存本体及周边环境。文物保护主管部门应将新公布的城市紫线、各级文物保护单位保护范围和建设控制地带、水下文物保护区、地下文物埋藏区、历史文化名镇名村保护范围、古树名木等在内的各类历史文化保护线动态纳入国土空间规划“一张图”实施严格保护。

工业用地控制线。严格落实上位规划，将广州番禺（五华）产业转移工业园等工业基础好、集中连片的规划工业用地划示工业用地控制线，总面积为 53.96 公顷（809.40 亩）。工业用地控制线范围内优先布局工业用地以及物流仓储等生产性服务业用地，保障实体经济和生产性服务业用地需求。在严格落实“总量不变、调一补一、格局稳定”的前提下，可对工业用地控制线进行局部优化并按程序上报审批。

第 21 条 深化国土空间规划分区

统筹划定一级规划分区。落实上位规划的传导要求，将转水镇生态保护红线和自然保护地划入生态保护区；生态保护区按照生态保护红线相关政策进行严格管控，自然保护地的核心保护区原则上禁止人为活动，其他区域严格禁止开发性、生产性建设活动，除国家重大战略项目外，禁止改变用途。将生态保护红线外的重要生态功能区域划入生态控制区；生态控制区内原则上限制各类新增开发建设行为，区内兼容生态保护红线准入活动，可适当准入对生态环境不产生破坏的建设活动。结合耕地和永久基本农田布局；农田保护区范围内的永久基本农田按照国家相关政策进行严格管控，按照“数量不减少、质量不降低、布局更集中”的原则实施“优进劣出”的管理政策，坚决防止永久基本农田“非粮化”“非农化”。将城镇开发边界围合范围及

其周边功能连片地块均划入城镇发展区；城镇发展区按照城镇开发边界相关政策进行管控，区内优先进行城镇开发建设，可兼容采矿用地及其配套设施建设用地，严格控制建设用地总量与强度。将农业发展、农民生产生活为主导功能的区域划入乡村发展区；乡村发展区内重点开展农村居民点、新产业新业态项目建设，以及保障必要的农村生产生活配套及民生设施；将重要采矿区块、战略性矿产储量区域划为矿产能源发展区；矿产能源发展区内按照“名录管理+分区准入”的方式根据具体用地类型进行管理。

深化细分二级规划分区。根据城镇建设的主导功能，结合河流水系、主次干道等自然和人为边界，进一步将城镇发展区细分为 5 类二级规划分区。其中，居住生活区以城镇住宅用地为主导；综合服务区以公共服务设施用地为主导；工业发展区以工业及其配套产业用地为主导；物流仓储区以物流仓储及其配套产业用地为主导；战略预留区为重大项目建设预留空间。规划基本分区内可布局符合功能要求的配套用地与兼容用地，但主导功能不得违背上述规定，如确需调整的，可在街坊所在街区内进行平衡。根据城乡统筹、乡村振兴等基本战略以及转水镇乡村地区实际发展情况，规划进一步将乡村发展区细分为 3 类二级规划分区，其中村庄建设区以优化调整村庄空间布局、谋划安排乡村产业发展空间为重点，严格控制村庄建设用地规模；一般农业区严格控制新增非农业建设用地，提高农用地质量和利用效率；林业发展区重点开展森林资源保护以及发展规模化林业生产活动。

第五章 统筹城乡协调发展，建设品质宜居乡镇

第一节 构建因地制宜的镇村体系格局

第 22 条 因地制宜分类引导，推动村庄发展建设

落实梅州市村庄分类要求，结合人口发展趋势、区位条件、产业基础等因素，规划划分发展类、调整类、空心村三类村庄。其中，发展类村庄 11 个（蛇塘村、峯何村、新华村、黄龙村、五星村、矮车村、青塘村、流洞村、维龙村、益塘村、新丰村），按需编制“多规合一”实用性村庄规划，优化耕地、产业和住宅用地布局，提出村容村貌和道路、市政基础设施、公共服务设施等建设管控要求，配足配齐现代化农村基本具备现代生活条件的设施，适当增加建设用地规模，全面推进乡村产业社区建设，持续推进“三线”整治工作。调整类村庄 10 个（黄梅村、里塘村、旱塘村、枫林塘村、新民村、三源村、下潭村、青西村、长源村、峯维村），需按要求编制村庄管控方案，优化耕地、产业和住宅用地布局，优化闲置、低效、零星的集体建设用地到圩镇、产业园区或发展类村庄集中使用，空心村不涉及。

第 23 条 引导镇村布局优化，构建镇村三级体系

加强镇区对周边村庄的综合服务和辐射带动能力，在转水镇镇域内，按照各村现有职能，合理分工，基于人口发展和流动趋势，引导构建全镇“镇区—中心村—一般村”三级镇村体系结构。

镇区。将蛇塘村（含转水社区）划为镇区，引导土地资源、产业和人口等发展要素向中心镇区集聚，提升镇区公共服务配置品质，推进中心镇区实现扩容提质发展，构建转水镇域综合服务中心。

中心村。将新华村、五星村、矮车村 3 个村庄划为中心村。新华村重点承接中心镇区休闲旅游、乡村振兴等功能产业，带动周边新民村、长源村、青西村、三源村、黄梅村、下潭村等村庄发展；五星村依托经开区智能机械产业基地一期、二期的开发建设，在镇域东部形成特色工业集聚发展区，带动周边里塘村、旱塘村、枫林塘村、峯何村等村庄发展；矮车村适应城镇集聚发展的需要，结合特产丝苗米种植基地，发展符合转水山水与人文特色的现代农业休闲文旅产业，在镇域南部形成特色农文旅发展区，带动黄龙村、维龙村、流洞村、益塘村、新丰村、青塘村、峯维村等村庄发展。

一般村。将维龙村、下潭村、枫林塘村、新丰村、黄龙村、旱塘村、益塘村、长源村、新民村、里塘村、流洞村、青塘村、青西村、峯何村、峯维村、三源村、黄梅村等 17 个村划为一般村。围绕中心村发展形成以点带面的乡村空间结构，通过资源合理配置，因地制宜发展产业，提升改善村庄环境，促进乡村振兴引导人口合理集聚。

第二节 形成互补融合的城乡产业空间

第 24 条 谋划产业三大分区，强化空间联动发展

根据转水镇现有产业布局，强化产业空间联动发展，形成农业旅游发展、特色农业示范区、林业赋能经济区三大产业分区。

农业旅游发展区。充分利用以梅州五华益塘地方级自然保护区、新丰寨休闲农业旅游区以及热矿泥温泉山庄为核心的绿色生态旅游资源，探索生态旅游新模式，发展休闲旅游度假产业。农业旅游发展区主要包括益塘村、新丰村、维龙村、流洞村等村庄。

特色农业示范区。依托汉光超顺农旅园、丝苗米种植基地，建设

集规模化、机械化、科技化和生态化建设为一体的田园综合体，吸引客流再消费，着力发展“生产+加工”“农业+文旅”等新模式。特色农业示范区主要包括矮车村、黄龙村、旱塘村等村庄。

林业赋能经济区。依托丰富的林业等生态资源，发展林下经济等产业，重点发展丝苗米、茶叶、巴戟、番薯、南药等农业种植，支撑五华县提升“茶罐子”“菜篮子”保障能力。林业赋能经济区主要包括新华村、青西村、三源村、新民村、黄梅村等村庄。

第 25 条 整合特色文旅资源，推动产业融合发展

资源整合，多点联动。整合优越文旅资源，突破现有单独发展的开发模式，以点带线，串珠成链，打造特色乡村生态旅游线路。结合热矿泥温泉度假区、益塘水库景区，打造矿泥康养、水库风光的转水观光产业联动；结合汉光超顺农旅园和新丰寨旅游景区，打造休闲农业、田园风光的转水田园产业联动；结合传统历史古建和县级非物质文化遗产，打造历史古建、非遗传承的转水人文产业联动。

产业串联，高质发展。加强三产串联发展，以第三产业为核心发力点，创新引领一二产业转型升级，实现一二三产高质量发展。带动第一产业，通过吸引客流，拓展农业产业链，促进农业经济发展，推动特色农业多元化融合发展。促进第二产业，打造农产品种植加工销售完整产业链，上承农业，下接旅游，促进第二产业的转型升级与高质量发展。强化第三产业，提升服务业品质，推动服务业创新，优化服务业结构，加强镇域各景区联动发展，打造独特的生态旅游线路。

完善服务，提升体验。优化完善景区及镇区配套服务设施，持续提升当地居民日常生活体验与游客旅游观光体验。围绕优势农业延链提质，打造农业电商服务中心，为农户、农业企业提供农产品初加工、

储藏、包装、销售等保障，带动转水产业转型升级。以现代农业发展为主线，通过智慧农业技术推广，标准化生产基地建设，实现农业产业与一二三产业的深度融合，推动农业产业化、规模化、市场化。

第 26 条 打造产业发展走廊，支持企业集聚发展

支撑产业平台打造，保障建设用地需求。支撑广州番禺（五华）产业转移工业园建设，保障其城镇建设用地需求，进一步带动转水镇工业产业体系构建，推动五星、枫林塘等地区融入五华县城发展。

完善现有工业体系，延展农业加工链条。支持广东井得机电有限公司等现有工业根据市场趋势扩大规模，利用转水镇优越的农业资源，积极引进农业深加工产业，提高农业产业化，在镇区周边逐步形成农产品深加工产业集聚区，向农产品加工专业镇发展。

盘整沿线土地空间，打造特色产业走廊。推动济广高速、国道 G238 沿线低效用地改造，将空间规模向沿线集聚，预留农产品加工业扩张空间，积极引入新型农业加工企业，打造转水特色产业走廊。

融入区域协同框架，打造特色工业节点。依托国道 G238 等主要交通廊道，北联华城产业工业园、南接广州番禺（五华）产业转移工业园，通过大力发展建材制造业、农产品加工业，在产业结构上与重点发展电子配件、建筑建材的华城产业园和重点发展五金机电、制药、汽车配件、制酒等产业的番禺转移产业园形成联动分工协作。

第 27 条 推动特色产业先行，融入区域旅游格局

释放文化资源价值，参与区域旅游合作。结合粤闽赣三省“千里客家文化长廊”旅游品牌打造，发挥转水作为旅游风情小镇、古建筑底蕴深厚等文化资源优势以及优越的生态和农业资源，联动益塘水

库、新丰寨农业旅游区、维龙热矿泥温泉山庄和汉光超顺农旅园等打造特色乡村旅游线路,释放旅游业发展潜力,打造乡村振兴新增长点。

谋划旅游全新格局,助力乡村研学出圈。依托梅州五华益塘水库地方级自然保护区、新丰寨休闲农业旅游区、维龙热矿泥温泉山庄及汉光超顺农旅园等知名景点,以生态乡村为主题,打造具有转水特色的乡村生态旅游线路,串联转水镇历史古建筑,结合转水非物质文化遗产,以历史底蕴赋能特色旅游,打响转水特色乡村生态旅游名片。

第 28 条 分类保障产业用地,支撑乡村振兴发展

分类保障产业项目用地供给,按照选址及所需建设用地的规模分类保障旅游项目建设用地需求。将选址明确、有新增建设用地需求的项目纳入用地方案,保障发展空间;对于选址明确、新增建设用地需求暂不明确的项目,探索“建多少、转多少”的“点状供地”用地模式,鼓励采用农村集体经营性建设用地保障空间需求;对于选址、新增建设用地需求均未明确的项目,以重点项目清单的形式予以保障。

第三节 构建集聚协调的城乡生活空间

第 29 条 优化城镇居住空间布局

合理布局城镇居住用地,着重提升城镇居住品质。规划至 2035 年,重点在公共服务中心、交通干线和站点、产业园区等区域周边增加居住用地供应,促进就业空间与居住空间的紧密融合。推进保障性住房建设,衔接相关专项规划标准,完善以公租房、保障性租赁住房为主体的住房保障体系,重点满足低收入人群、初就业群体、企业技术人员等居住需求,合理安排保障性住房用地布局。

第 30 条 强化乡村居住空间保障

切实保障农村居民合理宅基地建设需求，新增宅基地优先利用存量建设用地，确需使用新增建设用地且同时满足以下情形的：符合“一户一宅”政策要求、不涉及永久基本农田和生态保护红线与现状农村居民点相邻成片、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，允许按符合国土空间规划办理用地审批手续。落实国家“一户一宅”以及梅州市、五华县宅基地申请相关政策，合理预测村庄新增分户数量。新增村民住宅用地按程序纳入国土空间规划“一张图”，核发乡村建设规划许可。

第 31 条 合理划定村庄建设边界

严格避让永久基本农田、生态保护红线等重要管控区，尽可能集中连片划定村庄建设边界，将现状聚集的居民点及周边适宜建设的用地纳入村庄建设边界内。村庄建设边界以控制为前提，减量为手段，严格限制除涉及公共服务设施及居民安置保障以外的建设行为，禁止不符合规划的建设活动。宅基地、基础设施、经济发展等建设项目原则上均需在村庄建设边界线内进行，位于村庄建设边界线以外的清单内的项目可通过点状供地的形式进行建设。允许村庄开展合法建设，支持农村新产业新业态，保障产业融合发展的农业设施、农村公共公益设施、乡村旅游设施等建设项目用地。

第 32 条 引导居住空间集聚提升

合理安排城乡居住用地，推动老旧住宅改造提升，改善居民居住环境，重点改造圩镇老旧社区的居住条件。统筹安排乡村地区住房用地，有序规范新建农房，引导建房空间集聚布局。新增宅基地原则上

应布局在村庄建设边界范围内，现状已连片布局的村民住宅建设区域通过插空建设、就近拓展的方式规划布局新增建房空间。盘活利用农村闲置、废弃宅基地，鼓励通过微改造，建设创意办公、休闲农业、乡村旅游等居住配套服务空间，提升居住空间价值品质。

第四节 配置高效均衡的公服设施体系

第 33 条 公共服务设施配置指引

结合转水镇融入五华县城发展的趋势，按照规划期末常住人口 4.30~4.50 万人的需求配置公共服务设施。根据功能和服务对象，将公共服务设施分为教育设施、医疗卫生设施、文化设施、体育设施、社会福利设施以及殡葬设施等，并按照服务范围和规模，将公共服务设施分为镇级、社区（村）级等两个级别，各级设施的服务人口、建设标准和配置标准以梅州市城乡技术管理规定的相关要求执行。

第 34 条 构建三级城乡生活圈

规划建立三级城乡生活圈体系，按“镇区+中心村+一般村”进行配套布置，构建全镇“1+3+17”的三级城乡生活圈体系。

镇区层面：依托镇区打造 1 个辐射全镇的综合服务圈，完善教育、医疗、养老、文化、体育、商业、物流等服务功能，强化镇区设施品质与服务能级，辐射周边村庄，发挥“以镇带村”作用。

中心村层面：依托中心村打造 3 个片区级生活圈（新华、矮车、五星），辐射周边一般村，推动公共服务设施共建共享。

一般村层面：依托一般村打造 17 个村组级生活圈，满足日常生活和服务需求为目标，提供管理、医疗、文化、体育、教育等服务。

第 35 条 建设优质均衡高效的基础教育体系

推进教育设施改造升级，引导镇区基础教育设施合理布局，加大基础教育用地统筹利用和空间储备，撤并非必要农村教学点。规划至 2035 年，保留现状中学 2 处（转水中学、华民中学），推进转水中学改扩建工程，保留现状小学（含教学点）共 18 处，推进改扩建 3 处（转水第一小学、惠民小学、矮车小学），规划新增镇级托幼设施 1 处（蛇塘村）、村级幼儿园 1 处（下潭村）、推进农村教育设施改造升级，因地制宜促进学生人数较少的农村教学点进行撤并，通过引入社会资本，依托撤销学校，打造成为连片适度集中、相对独立、房间密度低、具备“平急两用”功能等特点的乡村休闲综合体。

第 36 条 打造公平高效的医疗卫生服务体系

构建“镇、村”两级医疗卫生服务体系，实现医疗卫生服务镇域全覆盖；健全覆盖城乡居民的基本医疗卫生制度，保证基本医疗和公共卫生服务的公平性、可及性和可持续性。规划至 2035 年，保留现状镇级医疗卫生设施 1 处（转水镇卫生院，非独立占地），保留现状村级医疗卫生设施 21 处（农村社区服务设施用地），重点推进现状镇村级医疗卫生设施优化提升 3 处（转水镇卫生院、矮车卫生站、新华卫生站）。

第 37 条 健全多元特色的公共文化服务体系

完善镇、村两级公共文化设施，优化文体设施类型配置，引导文体活动多样化发展。规划至 2035 年，保留现状 3 处镇级文化设施（转水镇综合文化站、转水镇图书阅览室、转水镇非遗展厅）、17 处村级文化设施（老年人活动中心、党群服务中心、文体广场等），规划

新增村级文化设施 3 处(青塘村文化活动中心、下潭村党群服务中心、三源村党群服务中心)，规划扩建镇级文化设施 1 处(转水镇图书阅览室)。

第 38 条 建立现代开放的全民运动健身体系

增强体育设施体系构建，提升人均体育场地面积。规划至 2035 年，保留现状 36 处村级体育设施(文体广场)，规划新建休闲运动广场 3 处(新华村村民活动广场、旱塘村村民活动广场、三源村村民活动广场)，扩建足球场 1 处(青塘村足球场)，提升镇、村级体育设施服务能级。

第 39 条 形成普惠包容的社会福利设施体系

构建以居家养老为基础、社区服务为依托、机构为补充的社会养老服务体系。规划至 2035 年，保留现状村级社会福利设施 2 处(五星村长者饭堂、蛇塘村长者饭堂)，规划新建或改扩建镇级综合养老服务中心 1 处，完善养老服务设施，提升设施服务水平。

第 40 条 布局绿色低碳的生态公益殡葬设施

保留现状公益性生态公墓 1 处(福昌园公益性公墓)，维持现有公墓面积、服务水平不变，合理布局建设服务管理用房、停车场、公共卫生间、公示栏、监控设备、消防设施等配套设施，确保墓区与周边环境相对隔离。落实专人专岗，强化日常管理责任，建立健全涵盖设施维护、环境保洁、安全管理等方面的规章制度。

第五节 塑造近山亲水的绿地开敞空间

第 41 条 塑造镇域绿地开敞空间与景观格局

依托转水镇丰富的自然生态景观资源，塑造山秀水美的特色景观风貌，构建“2+2+N”的绿地和开敞空间体系。保留现状梅州五华益塘地方级自然保护区、梅州蒲丽顶地方级森林自然公园共 2 处，打造滨水绿道共 2 条，重点推进五华河、矮车河滨水绿道建设。优化全镇提升绿美生态小公园建设，结合乡村实际需求，对活动广场、休闲公园等设施进行提升，全镇预留多处乡村绿地和开敞空间建设用地。

第 42 条 提升乡村绿化空间品质

响应绿美广东生态建设战略，全面提升山边、水边、路边、镇村边、景区边“五边”区域的绿化美化水平。严格落实广东省绿化用地正负面清单管理制度，严禁违法违规占用绿地行为，鼓励村庄在保护自身肌理的前提下进行更新改造。积极开展宅旁、村旁、地旁、水旁“四旁”绿化活动，实施留白增绿、拆违建绿、见缝插绿等措施，推广立体绿化，建设公共绿地和美丽庭院。结合城乡特色景观资源，挖掘历史文化底蕴，打造和美城镇、绿美乡村和红色乡村，营造“城在林中、路在绿中、房在园中、人在景中”的绿色美丽城乡人居环境。

第 43 条 建设城乡融合美丽乡村示范带

依托主要交通干线，重点打造转水乡村振兴综合示范带，推动人居环境整治、风貌提升、基础设施建设、产业培育和引进，以滨水碧道、田园漫道、文化廊道链接镇域生态空间，有效整合农业种植基地、农产品加工园区、国家 3A 级旅游景区等资源，串珠成链，打造集特色农产品种植、加工、展示、美食体验、农耕研学等功能于一体的示范带，加快构建“点上出彩、线上成景、面上开花”的全域示范格局。

第六节 彰显岭南客家特色的现代风貌

第 44 条 展现美丽兴旺的多层次乡镇风貌

统筹镇域城乡总体风貌，打造水寨高速出入口和 G238 入口两大入口门户，突显转水风貌形象；依托新丰寨景区、益塘水库、热矿泥温泉度假村、汉光超顺农旅园等公共空间打造高价值节点。划定客家乡村风貌区、田园绿野风貌区、碧水长流风貌区以及生态山林风貌区四个风貌分区，其中，客家乡村风貌区重点保护客家建筑遗存，展现客家文化风貌，田园绿野风貌区重点保护田园、村落景观，碧水长流风貌区重点保护五华河沿岸景观风貌，生态山林风貌区重点保护山林生态，体现秀美风光；打造乡村风貌展示带、客家风貌展示带、田野风貌展示带三条特色风貌带。其中，城乡风貌展示带依托 G238 交通形成转水城乡风貌展示带；客家风貌展示带重点提升 X958 沿线总体风貌；田野风貌展示带依托 S223 串联转水特色种植基地。

第 45 条 加强重点地区风貌以及形态管控

强化重点地区的风貌管控。挖掘转水地方文化特色与建筑风格特征，聚焦整体把控与局部建设两大方面，提取转水特色元素指引圩镇建筑外立面改造，打造“益水神泥·和美转水”的圩镇风貌画卷。建筑风格应与总体风貌相协调，体现客家文化特色。屋顶以深灰色系为主基色；墙身以灰白色、黄色为主基色，采用青砖相近色彩或抹灰相应色彩；墙基以深灰色为主基色，采用麻石相近色彩或灰色相近色彩。

构建秩序协调的形态管控。结合生态山水格局基础，重点引导山边、水边、林边等自然景观区域周边的建设高度控制，形成与城镇生态本底呼应的高度控制。临山界面以山体屏障为管控重点，在山体保

护线外设置缓冲区、限建区、协调区三级控制分区，分级管控建筑高度；预留山体与周边主要公共空间和观景点之间的视线通廊，严控建筑高度。滨水界面以河（湖）边界外扩 300 米区域作为滨水风貌敏感区，严格控制滨水周边的建筑高度和建筑后退距离。临河地块之间预留公共通道和视线通廊连接内陆腹地，临河一侧宽度不足 200 米的应预留一条视线通廊。林边、园边紧邻的新建建筑或改造建筑高度应控制在 40 米以下，并布置适当的隔离绿带或慢行道。其他特殊管控区域，按照相关法律法规要求控制建筑高度。

第 46 条 营造记得住乡愁的魅力乡村风貌

全面推进农房管控和乡村风貌提升引导，结合村庄自然地貌、农业风光、民俗文化等资源基础，深化农民建房指引，明确宅基地面积、建筑风貌、建筑高度、建筑退线、建筑退距、建筑组合形式等管理规定，规范农房风貌，鼓励乡村组团发展，促进乡村集群差异化发展。

第七节 加强历史文化资源保护与利用

第 47 条 强化历史文化资源空间保护

充分挖掘历史文化底蕴，落实县级国土空间总体规划相关保护要求，保护转水镇 1 处省级（荣槐楼）、4 处市县级文物保护单位（矮车塔、光德楼、大夫第、誉著干城）、8 处未定级不可移动文物（塔下山遗址、湖岭头遗址、益塘寺、犁壁寨遗址、坤德楼、流洞渡槽、柯树潭渡槽、张志宏革命烈士纪念碑）。各级文物保护单位按照文物主管部门划定的核心保护范围和建设控制地带，依法严格保护和实施管控。其中，核心保护范围内不得准入影响文物安全、污染文物及其

环境的建设项目和人为活动，严禁扩大现有建设规模和范围。建设控制地带内避免安排对文物安全、历史风貌、景观视廊有影响的高层数大体量建设项目。根据文物所处空间环境，对新建建设实施差异化的高度指标控制。属于城镇集中建设区的，原则上不宜超过12米；属于村庄建设区的，原则上不宜超过9米；距离古墓葬、古建筑、近现代重要史迹及代表性建筑文物本体边界10米区域内的，原则上不宜超过文物本体高度。建设控制地带较大时，可根据距离文物本体远近程度采取“低层相接、逐渐升高增密”的建设控制方式。

历史建筑的保护和利用遵循省、市相关要求，对历史建筑与传统风貌建筑采取保护、更新及开发利用相结合的原则，优先保留本体及其周边历史环境，并逐步对其进行修缮，根据所在区位进行保护性利用。红色资源（革命遗址）保护应当遵循保护为主、科学规划、属地管理、合理利用的原则，列入保护名录的不可移动红色资源应当实施原址保护，任何单位和个人不得损毁或者擅自迁移、拆除；无法原址保护，必须迁移异地保护或者拆除的，应当事先征求县级人民政府文化主管部门和自然资源主管部门的意见。对不可移动文物、历史建筑、烈士纪念设施的迁移异地保护或者拆除依照有关法律法规的规定执行。重要事件和重大战斗遗址、遗迹，具有重要影响的烈士事迹发生地等，不得迁移。作为历史文化名城（镇、村）、街区和中国传统村落关键节点、地标的不可移动红色资源不得迁移、拆除。具体管控要求参照《梅州市红色资源保护条例》等相关法律法规和上级规划制定的管控要求执行。客家围龙屋的保护应当与其历史、艺术、科学、文化和社会价值相适应，同时兼顾经济效益，实现保护、利用与传承相协调。列入保护名录的客家围龙屋应当实施原址保护，任何单位或者

个人不得损坏或者擅自迁移、拆除。列入保护名录的第三类客家围龙屋无法原址保护，必须迁移异地保护或者拆除的，应当事先征求市人民政府文物主管部门和住房城乡建设主管部门的意见。在客家围龙屋保护范围或者建设控制地带内，不得建设污染客家围龙屋及其环境的设施。具体管控要求参照《梅州市客家围龙屋保护条例》等相关法律法规和上级规划制定的管控要求执行。

第 48 条 推动历史文化资源活化利用

改善文物保护空间现状，采取建筑立面协调性改造、增加绿化面积、整治疏解遮挡围挡等方式，优化文物周边环境质量。对现状存在危害文物本体安全的现有建构筑物和其他人为活动，依法采取相关措施加以限制及逐步退出。严格拆除管理，保护和保留文物核心保护空间及建设控制空间内的古树名木、历史水系及其他历史文化资源。

联动荣槐楼、矮车塔、光德楼、大夫第、誉著千城等文物保护单位和历史建筑，宣传推广新民红曲、蛇塘泥塑、青塘舞龙等非物质文化遗产，与打造乡村生态旅游线路相结合，打响转水文化名片。

第六章 优化用地结构布局，落实国土空间管制

第 49 条 城镇建设用地结构与布局

提升城镇综合服务与承载能力，优化建设用地结构与布局，支撑居住、产业、交通、市政、公共服务提升与项目建设。

居住用地。根据人口空间分布，有序调控城镇居住用地规模，适当控制新增城镇住房，新增城镇住房主要向镇区倾斜布局。

工业用地和仓储用地。结合农产品加工厂、产业园区预留工业用地、物流仓储用地，引导产业用地向重点产业平台集聚。

交通运输用地。优化圩镇道路网络，畅通各村与镇区的交通内循环，提升空间资源配置效率。

公共管理与公共服务用地。遵循全镇常住人口增长趋势和空间分布特征，增加公共服务设施供给，提升现状公共服务短板，以城乡社区生活圈为单元提升基层公共服务设施配置水平，完善公共管理与公共服务用地配套建设。

商业服务业用地。引导商业服务业用地合理布局，提升镇区商业配套水平。

公用设施用地。保障重大能源、水利设施、防灾减灾设施的空间需求，加强城市黄线内基础设施管控，全面提升供水、排水、供热、环卫、通信、邮政、消防、防洪、排涝等各类市政基础设施建设水平，统筹保障基础设施用地需求。

绿地与开敞空间用地。全面增加绿地与开敞空间供给，完善防护绿地建设，构建空间协调布局的生态廊道网络和城乡公园体系。

留白用地。合理预留留白用地，为未来重点发展平台空间拓展、重大项目和重大事件用地需求等做好应对准备。

第 50 条 镇区国土空间用途管控

优化镇区用地结构与布局，提升镇区空间结构、路网体系与设施配套，推动镇区形成引领转水镇发展的功能核心。

居住用地。提高镇区居住用地集约水平，引导镇区新增住房集中布局。

工业用地和仓储用地。统筹存量工业用地和新增工业用地，加强盘活存量工业用地收储，支持原有工业企业升级改造。

交通运输用地。完善镇区交通网络，疏通“毛细血管”，加快公路建设和提档升级。

公共管理与公共服务用地。打造公共服务核心，形成城镇综合服务中心。

商业服务业用地。优化镇区商业服务业布局，推动功能复合、宜业宜居的商业服务业转型升级。

公用设施用地。推动镇区公用设施提质升级，促进公用设施有效辐射周边片区。

绿地与开敞空间用地。全面增加绿地与开敞空间供给。

留白用地。合理预留留白用地，为重点发展平台空间拓展、重大项目和重大事件用地需求等做好应对准备。

第 51 条 村庄建设用地结构与布局

在不突破县级国土空间总体规划确定的村庄建设用地总量前提下，优化村庄建设用地规划布局，满足村庄合理建设需求。推动村庄范围内存量未建设用地用于保障村民建房需求、乡村基础设施、乡村振兴产业项目。村民建房、设施建设和产业发展等各类建设活动，原

则上应在村庄建设边界内集中布局。

第 52 条 非建设用地结构与布局

优先保护耕地和永久基本农田，保障蔬菜、粮食等农作物的基本生产，引导农业结构向有利于增加耕地的方向调整。支持发展现代农业和特色农业，保障各类农业生产空间。加强保护林地、陆地水域等重要绿色开敞空间和水源涵养空间。

第七章 完善支撑设施体系，强化国土安全韧性

第一节 构建高效综合交通体系

第 53 条 综合交通体系发展目标

以构建“开放畅达、同城融合、绿色高效”的现代化综合交通体系为总体目标，完善综合交通网络体系，优化交通设施资源配置，强化各类交通衔接方式，提升交通运输服务水平和居民出行品质，有效支撑转水镇功能布局和经济社会发展。逐步构建铁路、高速公路、国道、县道、乡道、农村道路为一体的开放畅达的综合交通体系。加快转水镇与五华县城“同城融合”发展，实现转水镇 15 分钟可达五华站等重大交通枢纽、20 分钟可达五华县城，推动交通绿色高效化发展，实现镇域内 30 分钟、镇区内 10 分钟可上高速，镇区路网密度达到 8 公里/平方公里，镇区通勤出行时间控制在 20 分钟以内。

第 54 条 构建高效联通的对外交通网络

衔接县级总规交通主体框架，保留现状梅龙铁路，预留梅州至汕尾高铁线位建设空间并纳入重点建设项目清单，依托长深高速、济广高速、国道 G238 构建形成转水镇“两横一纵”的对外联通网络。

第 55 条 打造城乡通畅的交通道路体系

衔接县级总规交通主体框架，规划依托现状国道 G238，强化镇区与五华县城的交通联系，依托县道 X958 和 Y124、Y125、Y128、Y129、Y133、Y327 等现状乡道，加强各村的互联互通。落实国道 G238 五华洋田至华城高速公路出口段改建、转水新丰至小都段公路

（新升县道）建设、五华河转水段一河两岸景观大道建设等工程，缓解原 G238 沿线交通压力，满足沿线地区高品质公路交通出行需要。

第 56 条 配置形成完善的交通基础设施

衔接县级总规交通主体框架，保留现状高速互通 1 处（长深高速—济广高速），现状高速出入口 1 处（济广高速五星出入口）。落实五华县级总规，保留现状长源大桥、转水大桥、环城大道、济广高速、长源-下潭村过江桥、蛇塘村-黄龙村过江桥共 6 处过江通道。保留现状社会停车场 40 余处，其中包括热矿泥温泉度假区、益塘旅游风景区 2 处大型社会停车场，各村可结合公园、广场、小型运动场地等现状空地按需增设停车位，生态停车场可不占用城乡建设用地指标。保留现状公交线路 2 条（五华公交 2 号线、6 号线），公交首末站点 1 处，公交途经站点 9 个，后续按村庄实际需求增设公交站点。保留现状平安加油站（蛇塘村）、五星石化加油站、中国石化（华兴加油站）3 处，谋划新增加油站 1 处（维龙村），满足游客加油需求。

第 57 条 形成布局合理的客货运输通道

全镇规划构建以高速公路为主，国道、县道为辅的客货运输通道体系，依托济广高速、长深高速形成“一横一纵”的对外客货运输通道体系，依托国道 G238、县道 X958 以及乡道 Y124、Y125 形成内部客货运输通道体系，稳步推进农村客运、货运交通基础设施建设。

第 58 条 形成通达便捷的农村道路体系

加快农村道路硬底化建设，提升农村道路通达度，推进“四好公路”建设，稳步推进农村道路单改双建设，打通内部断头路，打造“镇

村半小时”通勤圈，形成四通八达、毛细血管状的农村道路体系。提升建制村通双车道比率，镇区范围内仍未通双车道公路的建制村以及较大人口规模的自然村，主村道应预留不少于8米的廊道空间。

第59条 建设品质优良的慢行交通网络

全镇以五华河、矮车河作为重点慢行轴线，依托五华河转水段一河两岸景观大道建设，结合蛇塘村绿美生态小公园、里塘村休闲公园、旱塘村村民休闲广场、汉光超顺农旅园、新丰寨农旅园等作为重点慢行区域，形成点、线串联的镇域慢行系统网络。镇区内不同等级道路合理设置两侧步行道和非机动车道，结合绿地、公园等自然要素以及街巷肌理分布，优化慢行专用道的空间环境与步行交通的网络连续性，带动空间活力提升，形成高品质的慢行交通网络。

第二节 完善市政基础设施配套

第60条 市政基础设施配置指引

结合转水镇融入五华县城发展的趋势，按照实际管理服务4.80万人的需求配置市政基础设施。根据功能和服务对象，将市政基础设施分为给水设施、排水设施（污水、雨水）、能源设施（供电、供燃气）、通信设施、环卫设施等，并按照服务范围和规模，将市政基础设施分为镇级、社区（村）级等两个级别，各级设施的服务人口、建设标准和配置标准以梅州市城乡技术管理规定的相关要求执行。

第61条 保障城乡供水安全稳定

提高水资源利用率，加强水资源保护。规划至2035年，全镇用水量规模为1.44万吨/日，依托华城自来水厂满足全镇用水需求，日

供水 4 万吨/日，保留现状给水干管和配水管线。加强饮用水水源保护区管控与保护（益塘水库），完善农村地区集中供水工程建设，加强城镇给水管网建设，更新陈旧设施，提高管网供水能力，增强供水安全性和可靠性。为“平急两用”设施运营提供供水基础设施。推广节水器具应用，提高工业用水重复利用率，促进非常规水资源利用。

第 62 条 完善污水处理设施布局

优化污水设施布局，满足污水处理需求。规划至 2035 年，全镇污水量规模为 0.27 万吨/日，规划保留现状污水厂 1 处（转水镇污水处理厂），处理规模为 0.10 万吨/日，稳步推进污水处理厂改扩建工程。保留现状污水干管，并按照城市工程管线规划规范的要求进行管理，为“平急两用”设施运营提供污水收集处理基础设施。加快污水处理厂和污水管网扩容提质，结合自然村分布和地形地势，因地制宜建设乡村小型分散式污水处理设施，系统提高城乡污水收集处理率。

雨水采用就近排放的原则，推广海绵城市理念，充分利用绿地和水塘滞蓄雨水，提升城镇排水防涝能力，加强排涝站等设施提标改造。

第 63 条 强化能源设施持续供给

落实区域输电网架规划要求，优化提升电力设施布局，补齐电力设施短板，提高城乡电力供应保障能力。规划至 2035 年，全镇用电负荷为 300MW，保留现状 35kV 益新变电站、35kV 转水变电站、110kV 枫林塘变电站，规划新增 110kV 青塘变电站纳入重点项目清单，保留现状过境 220kV、500kV 高压线缆，加强农村配电网建设，提高电网装备水平和自动化控制水平，满足农村居民生活用电需求。新建电力线路应满足城市电力规划规范和输变电工程选址、选线相关技术标

准，减少线路对用地的分割，尽量与规划或现有交通、能源通道共廊。

规划至 2035 年，全镇保留提升现状液化石油气储配站 1 处（枫林塘村），建立健全以液化石油气为主、管道天然气为辅的燃气工程体系，依托水寨、华城新建的天然气县县通工程门站、中国燃气高中压调压站和 LNG 气化站，推进燃气设施共享覆盖，推进输气管道等天然气基础设施工程建设。规划新建的燃气设施、输配管道及其附属设施安全防护距离应符合燃气工程规范并征得燃气管理部门同意。

第 64 条 建设新型信息基础设施

坚持信息基础设施的战略性公共基础设施地位，以高速光网、5G 网络、移动物联网等新型信息基础设施为建设重点保障用地需求。规划至 2035 年，转水镇固定宽带用户数为 7.80 万户，移动通信技术用户数为 6.20 万户，全镇规划新增邮政支局 1 处、二类电信服务局站 1 处。预留新一代移动通信网络，实现 5G 通信网络全覆盖，并在详细规划和专项规划中预留其他新型信息基础设施的相关用地空间。

第 65 条 提高环卫设施服务能力

按照“户投放、村收集、镇转运、县处理”的模式，逐步建立“分类投放、分类收集、分类运输、分类处理”的城乡生活垃圾分类收运处理体系。规划至 2035 年，全镇保留现状垃圾中转站 3 处（新华村、黄龙村、流洞村），规划新增垃圾中转站 1 处（枫林塘村）。加快城乡生活垃圾分类处理设施建设，生活垃圾统一运往五华县县城生活垃圾无害化填埋处理场或安流循环经济产业园生活垃圾焚烧发电厂处理，工业、建筑垃圾统一运往五华县西山弃土场（横陂镇）进行集中处理。规划至 2035 年，全镇生活垃圾无害化处理率达 100%。

第 66 条 加强邻避设施布局管控

积极与相邻乡镇协调，优化邻避设施布局，远离居住区或乡村居民点，做好防护距离管控。规划至 2035 年，全镇规划涉及邻避效应的重大市政设施共 1 处（垃圾转运站），位于枫林塘村，满足室外排水设计相关规范与城市环境卫生设施规划相关标准的邻避要求。

第三节 提升综合防灾减灾韧性

第 67 条 完善防灾减灾空间布局

建立以应急避难场所为节点，救灾、疏散通道为网络的“全面覆盖、重点突出”的综合防灾空间结构。构建以一级救援通道二级救援通道为主体的分级疏散救援通道体系。利用现有和规划建设的公园、绿地、体育场、学校等空地以及地下空间，建立布局合理的避难场所体系，通过“平急两用”改造，强化全民健身设施在重大应急事件及应急避难的功能。规划至 2035 年，全镇应急避难场所人均避难面积达到 1.5 平方米，共设置 4 处大型应急避难场所。依托社区生活圈构建分布式、全覆盖的防灾、疏散、安全救援管理单元。

第 68 条 提高防洪排涝能力

落实县级总规防洪排涝标准，纳入中心城区范畴的五星村、里塘村、旱塘村、枫林塘村防洪标准按 50 年一遇设防，其他区域防洪标准按 10~20 年一遇设防。镇区排涝标准为 20 年一遇 24 小时暴雨产生的径流量 1 天排干，农田和菜地经济作物区治涝标准 10 年一遇 24 小时暴雨 1~3 天排干。加强内涝治理，提高排涝能力，坚持防御外洪与治理内涝并重、生态措施与工程措施并举，逐步建立完善防洪排涝

体系，形成流域、区域、城市协同匹配，防洪排涝、应急管理、物资储备系统完整的防灾减灾体系，整体提升城市内涝治理水平。

第 69 条 提升防震减灾能力

新建、改建、扩建的建设工程必须达到抗震设防标准；住宅、学校、医院、大型文化娱乐及体育设施、大型商业设施、减灾工程、生命线工程等通过设防改造，均应达到抗震设防要求。新建工程按照国家颁布建筑抗震设计相关规范进行抗震设计，设计抗震烈度达到 6 度，生命线工程按照高于当地抗震设防烈度一度设防。

第 70 条 提高地质灾害防御能力

强化地质灾害综合治理，结合乡村建设、城市更新、危旧房改造工作，推进地质灾害隐患点搬迁治理。全镇共涉及 7 处地质灾害隐患点，分别位于益塘村（2 处）、矮车村、蛇塘村、枫林塘村、新民村、三源村，涉及风险区总面积约 3.38 公顷，并划入涉地质灾害房屋禁止建设区。科学合理布局各类建设用地，新增建设用地布局严格避让地质灾害隐患点以及地质灾害极高易发区和高易发区，确实无法避让的需采取消除或预防地质灾害风险的措施。强化乡村地区地质灾害预防和管控，村民宅基地、乡村基础设施、乡村振兴产业用地严格避让地质灾害隐患点以及地质灾害极高易发区和高易发区。

着力加强地质灾害防治，建立健全地质灾害监测预警网络，建立崩塌、滑坡等地质灾害监测预防示范区，充分依托信息化和自动化技术，形成地质灾害隐患点实时自动化监测预警网络。针对地质灾害易发的区域采用监测预警、防治应急、搬迁治理的措施标准。

第 71 条 健全消防安全保障体系

遵循“布局科学，突出重点”原则，建立健全城乡、森林消防体系，加强消防水源建设，提高综合防灾能力，加强高层建筑、交通场站等人口密集场所的灭火和应急救援装备配备。规划至 2035 年，转水镇现状配备专职消防队 1 支，依托五华县消防大队（水寨镇），可响应 20 分钟内可抵达转水镇区，各行政村按需设置微型消防站。

强化农村消防安全，新建、扩建和改建工程的设计和施工，必须严格执行消防有关规范和规定，按照耐火等级严格控制防火间距。村内按标准配备基本的消防救援设备，以市政供水作为稳定水源，高位水箱作为备用水源，合理配建室外消火栓。配建要求按《消防给水及消火栓系统技术规范》（GB 50974-2014）执行，具体如下：

市政消火栓。市政消火栓宜采用地上式室外消火栓；市政消火栓宜接入 DN100 以上的市政给水管上；市政消火栓宜在道路的一侧设置，并宜靠近十字路口，但当市政道路超过 60m 时，应在道路的两侧交叉错落设置市政消火栓。市政消火栓的保护半径不应超过 150m，间距不应大于 120m；市政消火栓应布置在消防车易于接近的人行道和绿地等地点，且不应妨碍交通，并应符合下列规定：市政消火栓距路边不宜小于 0.5m，并不应大于 2.0m；市政消火栓距建筑外墙或建筑外墙边缘不宜小于 5.0m；市政消火栓应避免设置在机械易撞击的地点，确有困难时，应采取防撞措施。市政消火栓的供水压力从地面算起不应小于 0.10MPa，出流量宜为 15L/s。

室外消火栓。室外消火栓的布置除符合市政消火栓的有关规定外，还需符合以下规定：室外消火栓的数量应根据室外消火栓设计流量和保护半径经计算确定，保护半径不应大于 150.0m，每个室外消火栓的出流量宜按 10L/s～15L/s 计算。室外消火栓宜沿建筑周围均匀

布置，且不宜集中布置在建筑一侧；建筑消防扑救面一侧的室外消火栓数量不宜少于 2 个。停车场的室外消火栓宜沿停车场周边设置，且与最近一排汽车的距离不宜小于 7m，距加油站或油库不宜小于 15m。

第 72 条 加强人防体系布局

根据国家有关标准规定，战时留城人口按城镇总人口的 50% 计算，按人均 1.2 平方米人防工程面积预留空间，结合公园广场建设地下人防工程。供水、供电、供气、交通、信息等生命线工程应当落实防护要求。完善全镇人防工程布局，镇区结合镇政府、医院及其他重要公共建筑建设公共人防工程，农村地区结合已有防空洞建设公共人防工程。落实国家标准、规定和上位规划要求，逐步建成布局合理、种类齐全、功能配套、连片成网、数量充裕的人防工程体系。

第 73 条 构建城市应急防疫体系

聚焦公共卫生防控救治能力短板，加强城镇公共卫生事件风险评估，建设城镇应急防疫体系。规划以“平战结合、分层分类、高效协作”为基本原则，充分预留医疗卫生用地空间，调整优化医疗资源布局，预留交通、城市基础设施等接入条件，全面提升疫情防控救治能力，提高城镇抗疫韧性，形成分级、分层、分流的城镇突发公共卫生救治网络，构筑起保护人民群众健康和生命安全的有力屏障。

第 74 条 提升乡村地区安全韧性

依托转水镇三防指挥部组织和协调全镇的灾害防御工作，控制蓄滞洪区人口增长，对居住在经常使用的蓄洪区的居民，有计划地组织外迁。在蓄滞洪区内建设的公路、矿山、电厂、电信设施和管道建设

前应该开展洪水影响评价报告。建设项目投入生产或者使用时，其防洪工程设施应当经水行政主管部门验收。提高供水、污水处置、供电、通信、燃气等重要生命线设施的防洪及抗震标准，提高灾害防御韧性。

第八章 统筹自然资源保护，助力生态价值转化

第 75 条 水资源保护与利用

坚持“以水定城、以水定地、以水定人、以水定产”的原则，在益塘水库重点水源保护区实行最严格水资源管理制度，强化水资源管理总量控制、用水效率、水功能区限制纳污“三条红线”管控。已划定的河湖管理线范围按照相应规定管控。全面提高城镇供水保障水平，推动农业节水增效、工业节水减排和城镇节水降损，加快雨水等非常规水资源利用，加强中水回用、水循环利用等节水设施建设。规划至 2035 年，全镇用水总量不超过上级下达规模，水库、河道水功能区水质全部达标，重要江河湖泊水功能区水质达标率 100%。

强化转水镇境内饮用水水源保护区（益塘水库饮用水源保护区）的保护、监管和管控，禁止一切破坏水环境生态平衡的活动以及破坏水源林、护岸林、与水源保护相关植被的活动。禁止向水域倾倒工业废渣、城市垃圾、粪便及其它废弃物。运输有毒有害物质、油类、粪便的船舶和车辆一般不准进入保护区，必须进入者应事先申请并经有关部门批准、登记并设置防渗、防溢、防漏设施。禁止使用剧毒和高残留农药，不得滥用化肥，不得使用炸药、毒品捕杀鱼类。

第 76 条 森林资源保护与利用

贯彻落实绿美广东生态建设，推进转水镇中幼林抚育、造林绿化工程，支撑林下经济、森林碳汇等绿色产业发展。严格执行项目用林审批制度，实施森林面积占补平衡制度，推进森林覆盖率和碳排放资源权益交易，实现建设项目节约集约使用林地。规划至 2035 年，转

水镇森林覆盖率不低于上级下达要求。加强保护自然保护区、自然公园（23.61 平方公里），重点围绕镇区周边重点可视范围，主要交通干道两旁可视范围等进行林相改造建设，打造高品质多彩森林景观。

第 77 条 耕地资源保护与利用

贯彻落实国家、省耕地保护制度，严格落实永久基本农田管控要求，保护蛇塘村、维龙村等集中连片耕地。落实耕地保护等相关专项规划划定的耕地整备区，分类处理历史耕地，通过复耕、垦造水田等措施补充耕地数量，对稳定的现状耕地优先划入永久基本农田储备区，建设项目经依法批准占用永久基本农田的，优先从永久基本农田储备区中补划。建设项目确需占用耕地的，严格落实“占一补一、占水田补水田、占优补优”的占补平衡制度，保障耕地数量不减少，质量不降低。实行年度耕地“进出平衡”制度，严格管控一般耕地转为林地、草地、园地等其他农用地以及农业设施建设用地，确需转变用途的，应落实耕地“进出平衡”，补足同等数量、质量的可长期稳定利用的耕地。衔接全域土地综合整治，全面提升耕地质量，加强耕地提质改造项目与高标准农田建设、垦造水田项目的有机结合。

第 78 条 矿产资源保护与利用

严格实施采矿权准入管理，贯彻落实采矿权、采石场总量控制指标。坚持生态保护优先，统筹协调矿产资源开发利用与生态保护，促进矿产资源综合利用水平提升。有序推进绿色矿山生产建设，制定绿色矿山标准体系和管理制度，推动镇域内生产矿山加快改造升级。

第 79 条 支撑碳达峰、碳中和

加强规划引领，推动绿色低碳国土空间布局。引导建设用地资源重点向镇区集聚，结合全域土地综合整治，腾退低效建设用地，提高土地利用节约集约水平；优化建设用地结构，完善开敞空间和慢行网络，统筹居住和公共服务设施布局，提高人居环境品质。严守生态保护红线、自然保护地等监管制度，控制生态发展区国土开发强度，严格保护梅州五华益塘地方级自然保护区、蒲丽顶地方级自然公园等重要生态系统及其碳汇空间，减少对耕地、林地等自然生态空间的占用；进一步推动五华河等河流修复和整治，推动耕地等生态空间集中连片，恢复和提升生态系统的碳汇功能，为可持续发展提供生态支撑。

第九章 推动国土修复整治，提升土地利用效益

第一节 强化分区方向引导，系统开展整治修复

第 80 条 强化分区引导发展，推进土地综合整治

落实县级总规确定的国土综合整治目标任务和要求，衔接《梅州市五华县全域土地综合整治实施方案（转水镇单元）》整治分区和子项目安排，稳步开展宜耕后备资源开发等农用地整理、农村建设用地拆旧复垦等建设用地整理以及产业导入、生态修复等工程。划定休闲旅游度假区、特色农旅示范区、林业赋能经济区三大整治分区，强化分区引导与管控，统筹推进全域土地综合整治。其中，乡村地区统筹推进农用地整治，通过宜耕后备土地资源开发、高标准农田建设等措施有效挖潜农用地潜力，促进农业用地集中连片布局发展。加快农村建设用地整理，优化低效无序的农村宅基地布局，推动旧村庄改造和乡村风貌改善，提升农村基础设施和公共服务配套设施条件。城镇地区重点开展低效用地再开发和人居环境综合整治，加快对旧城镇、旧厂房等低效用地改造，重点完善设施配套和提升人居环境。

第 81 条 推进农用地整理，促进耕地增量提质

宜耕后备土地资源开发。优选安排面积较大、靠近耕地、集中分布的园地、林地和草地进行宜耕后备资源开发利用，采取先进工程技术和生物措施，通过土地平整与改造、配套完善农田水利设施、修建田间道路、营造防护林等措施，增加耕地面积，改善土壤环境，提高耕地质量，确保建成后与高标准农田集中连片。稳步推进转水镇补充耕地项目、转水镇耕地集中整治区、转水镇耕地整理工程等项目建设。

高标准农田建设。逐步把永久基本农田建成高标准农田，通过实施土地平整、灌溉与排水、田间道路、农田防护与生态环境保护等工程，对农田水利基础设施进行提升和改造，建设工程优良、设施配套、生态良好、抗灾能力强、有利于发展优质高产和现代农业生产的高标准农田。对资源禀赋好、生产潜能大、不在永久基本农田范围内耕地上建成的高标准农田，按要求及时划为永久基本农田。对不符合高标准农田建设立项条件的永久基本农田，暂缓开展建设。结合国土空间规划评估调整，依法将不符合划定要求的地块调出永久基本农田。镇域范围内的建设活动尽量避免占用高标准农田。确实无法避免占用且符合相关要求的，应对其占用的必要性、可行性、合规性进行充分论证，并应遵循“建设面积不减少、建设标准有提高”的原则完成补建。

第 82 条 优化盘活建设用地，引导村庄集聚发展

以行政村为单元，以全域旅游和乡村振兴为抓手，开展村庄改造、闲置用地盘活，积极推进农村建设用地拆旧复垦，重点整治空心村和实施增减挂钩项目，提高农村建设用地节约集约利用水平，完善农村基础设施和公共服务设施，改善农村生产生活条件。重点推进五华县城乡建设用地增减挂钩转水镇一期（全域土地综合整治）、五华县城乡建设用地增减挂钩转水镇二期（全域土地综合整治）、转水镇黄龙村未来社区（村级）、镇级未来社区（一期）、镇级未来社区（二期）、转水镇生态避险搬迁等一批建设用地整理项目。

第 83 条 开展生态保护修复，打造优美生态环境

水生态保护修复工程。重点推进五华河、矮车河等河段水环境综合治理，因地制宜采取水源涵养、封育保护、生态修复等措施开展水

土流失综合治理，积极推进生态清洁小流域建设。全面强化人为水土流失监管，建立健全系统完整、职责明确、严格高效、规范有序的常态化监管机制，加强生产建设全过程水土保持管理，优化施工工艺和时序，提高资源利用效率，减少地表扰动和植被损害，及时采取水土保持措施，有效控制可能造成水土流失。

提升水治理能力建设。统筹推进岸上岸下生态修复、城镇水系及农村水系综合治理，加强河湖水系连通，逐步贯通河涌水网，补植河岸带植被，构建复合型绿色水网生态廊道。以河湖水生态保护修复及滨水生态环境建设为核心，优化水系循环网络，改善水生态环境质量，强化流域综合治理，加强河湖生物多样性保护以恢复水生态。统筹考虑水资源、水生态、水安全、水景观要求，建立全流域水污染综合防治体系，逐步加强跨界水污染联防联控机制，实施“河长领治、上下同治、部门联治、水陆共治”，巩固全面消除黑臭水体的治理成果。

加强自然湿地景观保护和恢复。以高质量水源涵养林建设结合从流域及干流源头、饮用水源地源头岸带植被恢复，开展重要湿地生态系统人工恢复，促进植被自然演替，加强植被恢复、湿地景观修复并提高河湖水域自然湿地对岸上污染源的过滤和消减能力，提升自然湿地生态“绿肺”功能。规范化饮用水源建设，益塘水库重要饮用水源水库集水范围内开展农村生活污水治理工程、违章建筑拆除、集水范围内矿山整治、果园整治、隔离防护建设等综合生态修复工程。

分类分向提升森林质量。对宜林荒山荒地、迹地、疏残林（残次林）、低效纯松林、布局不合理的桉树林、未成林封育地系统性、高水平开展水源林营造与修复，加强林分优化与森林抚育，优化提升森林生态系统涵养水源的功能；推进自然保护区、森林公园、高质量成

片生态公益林保护保育，联通重要森林斑块之间的断点，精确定向地开展重要物种栖息地保护和恢复，加大珍稀濒危野生植物种质资源保护；有序推进人工纯林林分改造，严格落实生态公益林的管护要求，精准提升森林质量，发挥生态涵养和生态屏障功能。

强化生态系统多样性保育。通过建设生态廊道、开展重要栖息地恢复和废弃地修复实施山地地貌多样性保护及亚热带常绿阔叶林、亚热带季风常绿阔叶林植被生境保育与修复，有效提升自然保护地内生物多样性。坚持就地保护为主，对经评估无法就地保护的重点物种实施迁地保护。通过植物园、动物园、专类园，以及有计划地建立重点物种的资源圃或基因库，开展重要种质资源、珍稀濒危物种和特有种的引种、培植、繁育、种群恢复研究，研究制定受威胁物种的保育恢复计划，实施重点物种保护恢复示范工程，加强受威胁物种种群恢复。

推进矿山生态修复与综合治理。采用系统性、整体性理念开展废弃矿山生态修复，重点推进五华河流域废弃矿山生态修复，通过地质环境治理、地形重塑、土壤重构、植被重建等综合治理工程，有效治理矿山地质环境问题；探索利用市场化方式推进矿山生态修复，加快历史遗留矿山生态修复，全面推进在生产矿山的绿色矿山建设。

第二节 盘活存量用地空间，推进城镇更新改造

第 84 条 稳步推进圩镇更新以及三旧改造

加大低效用地盘活力度，有序实施城市更新行动。根据各村存量用地现状，科学划定城市更新区域，制定针对性的更新策略和管理措施，优化空间资源布局。对于计划开展城市更新的区域，应系统整合存量空间资源，在专项规划中明确“三旧改造”的规模、布局以及时

序。对于生态资源丰富、农业功能重要或历史文化价值较高的区域，引导存量用地向城镇开发边界集中布局，切实保护原有生态、农业和历史文化功能。在历史保护限制区内，严格遵守相关保护规定，严格控制改造行为，主要采取微改造方式。对实施改造更新动力较弱的开发边界外的存量地区，可由改造主体依照规定程序申请实施更新改造。

第 85 条 加强城乡存量建设空间统筹利用

镇域统筹存量规模，按需优化布局调整。系统摸排全镇村庄范围内存量未建设用地，结合地形地貌、用地类型、建设情况、用地权属等条件，评估村庄范围内存量未建设用地建设条件并按需优化调整。

挖掘存量建设用地，明确盘活利用路径。挖掘城乡低效利用和闲置的建设用地资源，因地制宜地采取拆旧复垦、拆旧重建、功能置换等多种盘活利用路径，激活村庄范围内存量未建设用地规模，实现土地资源的高效利用。将符合条件的废旧农宅纳入拆旧复垦项目，通过整治低效和闲置的建设用地，提高土地使用的集约程度。在废旧宅基地成片集中的区域实施拆旧重建，推进新村建设项目，引导村民集中建房。对闲置的村委会、学校等公共建筑进行功能改造，如改建为老年人活动中心等，实现闲置建筑的活化利用。

第十章 建立规划传导机制，推进规划落地实施

第一节 分类编制详细规划，推进总规有效传导

第 86 条 因地制宜分类编制详细规划

规划引导详细规划编制，城镇开发边界内编制单元详细规划和地块开发细则；在城镇开发边界外，详细规划应根据实际需要编制，乡村地区编制实用性村庄规划或“通则式”村庄规划等作为详细规划。

第 87 条 引导控制性详细规划编制

引导五星村片区按已批控规（广州番禺（五华）产业转移工业园控制性详细规划）进行管理，转水镇区、转水社区等城镇开发边界布局集中的片区拟新编控制性详细规划进行管理。新编控规需落实深化国土空间用途结构调整和布局、交通基础设施、重要公共服务设施布局及配置、重要市政设施布局、重要防灾减灾设施布局等内容要求。

第 88 条 引导实用性村庄规划编制

按照“多规合一”实用性村庄规划编制要求，对村域范围内国土空间开发保护利用做出的具体安排和详细部署，以统筹做好乡村布局规划为重点，完善社区生活圈，优化布局生产生活生态空间。规划将蛇塘村、五星村、黄龙村、矮车村、流洞村、维龙村、益塘村、新丰村等 8 个村纳入编制实用性村庄规划范畴，完善社区生活圈，优化布局乡村产业发展、居民点建设、基础设施、公共服务设施、耕地保护、生态保护和历史文化遗产等，加强“门墙亭廊栏”建设的规划引导。

第 89 条 引导通则式村庄规划编制

引导下潭村、枫林塘村、新华村、旱塘村、长源村、新民村、里塘村、青塘村、青西村、峯何村、峯维村、三源村、黄梅村等 13 个村纳入编制“通则式”村庄规划范畴，以行政村为单元编制“通则式”村庄规划，内容包括“一文、一图、两指引”，可作为实施国土空间用途管制、核发乡村建设规划许可的依据，满足村庄建设基本管理需求。对于有条件或有需求的村庄，可在“通则式”村庄规划基础上进一步深化编制“多规合一”实用性村庄规划。

“一文”。指“通则式”村庄规划文本，包括底线管控规定、规划管理制度等内容，引导农民建房、公共空间和风貌塑造，村庄内的建设活动应满足相应的管控要求。

“一图”。指土地利用规划图，划定村庄建设边界，明确永久基本农田、生态保护红线、历史文化保护、地质灾害风险等重要空间管控边界及管控要求，明确土地利用结构。新增宅基地、乡村公共服务及基础设施原则上应位于村庄建设边界内；经营性用地须编制单个地块详细规划，经批准后作为农转用和土地征收的依据。

“两指引”。指设施与产业发展、房屋建设管控两类指引，包括集中式宅基地建房管控要求、插花式宅基地建房要求、文化活动广场建设指引，明确客家风格宅基地风貌样式、现代风格宅基地风貌样式。

第二节 把握土地政策利好，强化规划实施评估

第 90 条 制定规划实施时序，明确近期建设规划

结合国民经济和社会发展规划、规划体检评估、重点专项规划、镇级年度重点项目建设安排和财政支出计划，统筹各相关部门近期行动，滚动编制年度实施计划，对规划的近期实施做出统筹安排，突出

抓重点、补短板、强弱项，制定并推进近期建设规划。相关责任部门每年度应对计划实施情况进行总结评估和修订，根据评估情况不断完善提升年度实施计划。

第 91 条 用足用好土地政策，推动重点项目实施

用足用好“百千万工程”土地政策，切实保障建设项目落地，包括但不限于允许农村一二三产业融合项目在城镇开发边界外布局，种植养殖保鲜存储、分拣包装等可按设施农业用地管理，符合一定宽度以下的农村道路可按农用地管理，零星分散小面积的产业配套基础设施可按原地类管理，乡村产业项目可采用“点状供地”等模式。

制定规划重点项目清单，根据项目实际情况，建立清单动态调整机制。建立重大项目布局协调与用地保障机制，协调项目选址、布局、规模和时序，解决空间矛盾冲突。其中，对于近期建设且已选址明确的项目精准上图，在用途管制方案中落实建设用地规模，对于暂未明确选址或属于远期谋划建设的项目，规划以示意性的形式上图或纳入重点项目清单予以保障，并做好空间和通道预留。

第 92 条 统筹规建管全流程，加强规划实施评估

统筹规划、建设、管理三大环节，将批准的镇级国土空间总体规划作为镇村建设和管理的依据。建立“一年一体检，五年一评估”的规划定期评估制度，结合年度国土变更调查成果，建立健全规划实施监测评估预警机制，定期开展监测评估，根据评估结果对镇级国土空间总体规划进行动态维护和调整完善。规划实施过程中，因重大战略和项目实施、重大政策调整、经济社会发展条件发生重大变化、发生重大自然灾害等需要修改规划的，规划编制机关可以按程序修改规

划，报原规划审批机关批准。

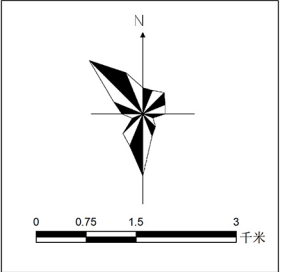
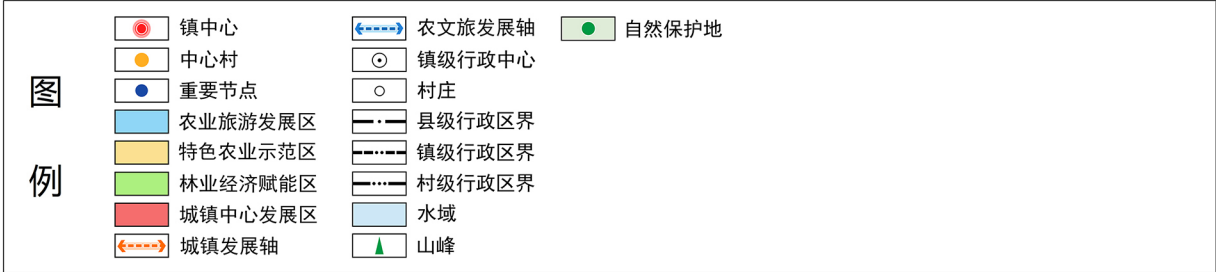
实行规划全生命周期管理，建立规划编制、审批、修改和实施监督全程留痕制度，确保规划管理行为全过程可回溯、可查询。将规划执行情况纳入自然资源执法督查内容，加强日常巡查和台账检查，做好批后监管。对新增违法违规建设“零容忍”。全面梳理历史遗留问题，依法依规分类加快处置。

图集目录

- 01.镇域国土空间总体格局规划图
- 02.镇域国土空间控制线规划图
- 03.镇域农业空间规划图
- 04.镇域生态系统保护规划图
- 05.城镇（村）体系规划图
- 06.镇域综合交通规划图
- 07.镇域历史文化保护规划图

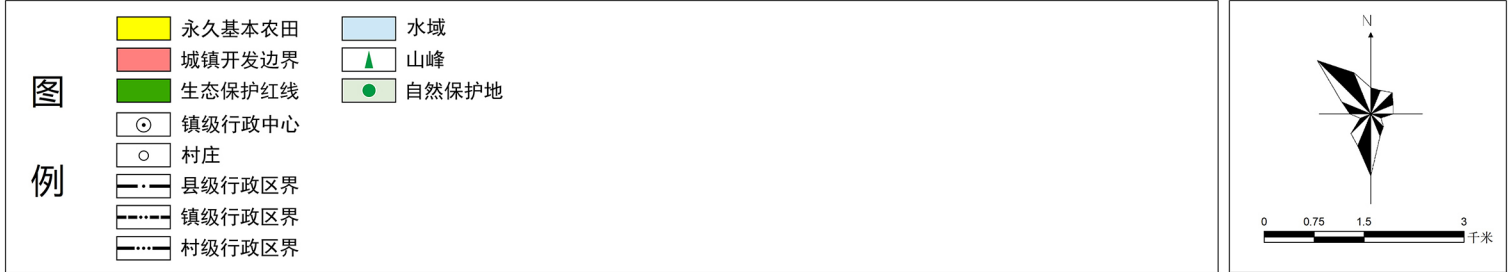
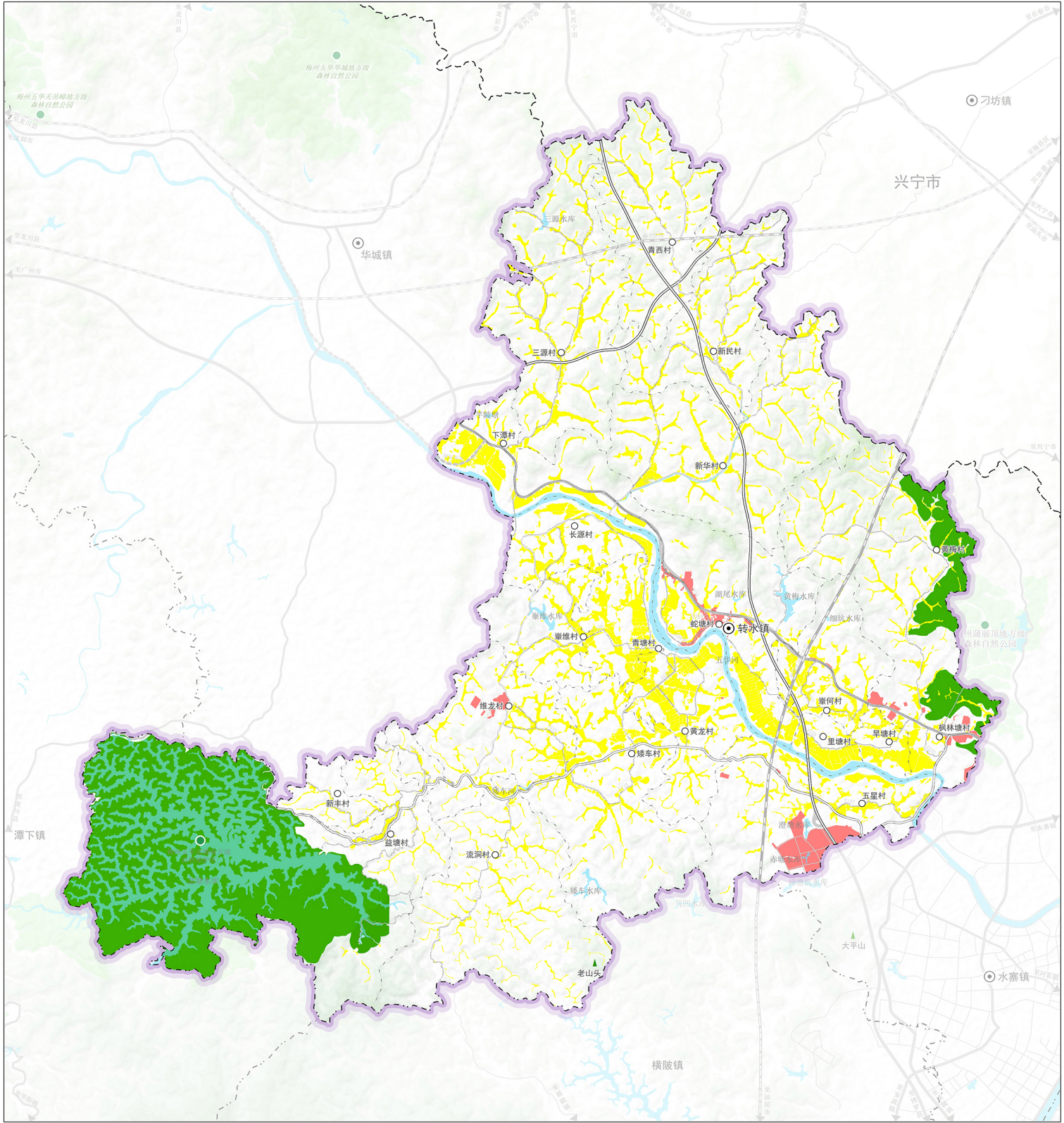
五华县转水镇国土空间总体规划(2023-2035年)

01 镇域国土空间总体格局规划图



五华县转水镇国土空间总体规划(2023-2035年)

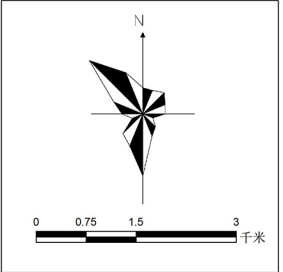
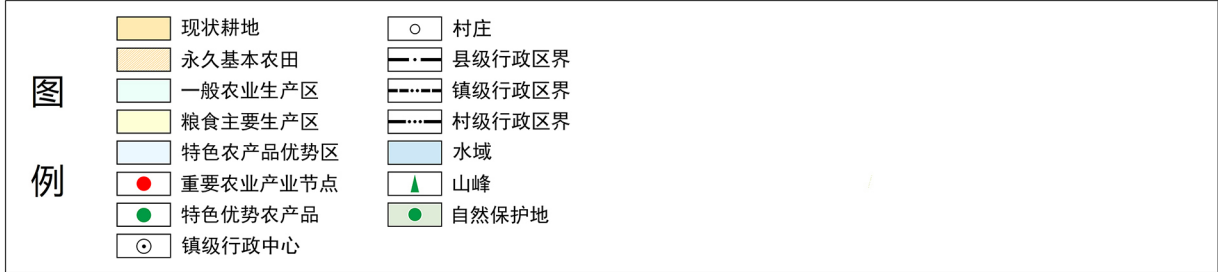
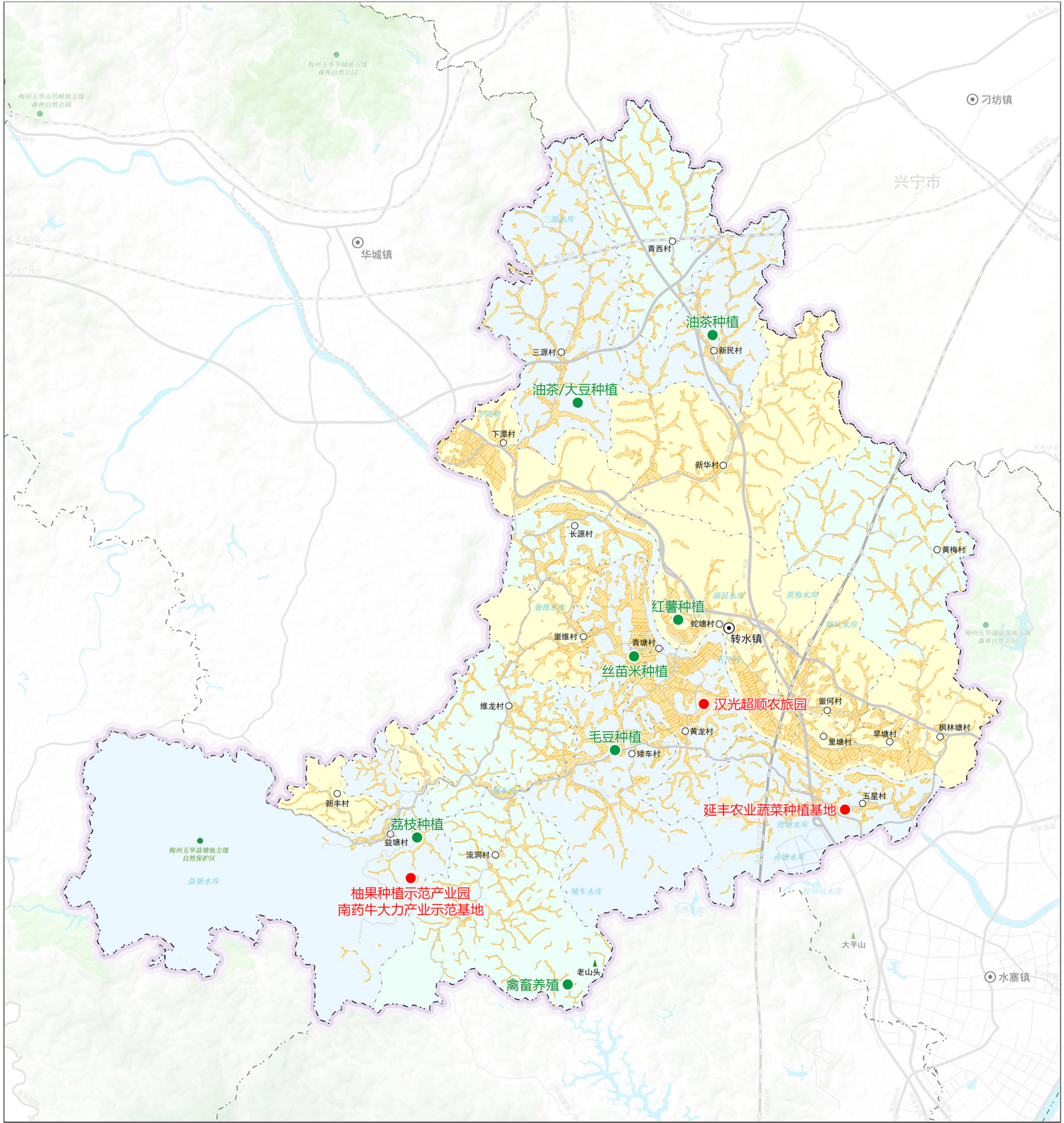
02 镇域国土空间控制线规划图



注：本图行政界线来源于第三次全国国土调查成果，不作为土地权属争议调处的依据。

五华县转水镇国土空间总体规划(2023-2035年)

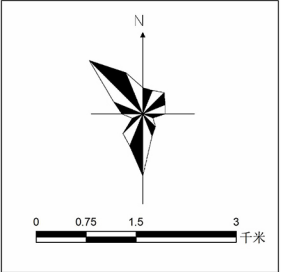
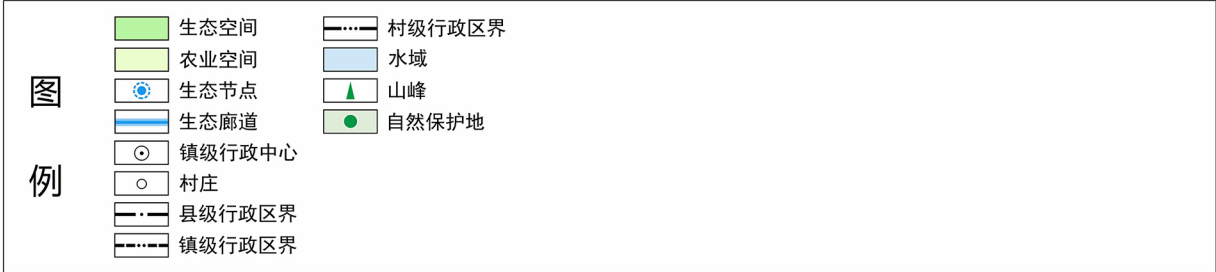
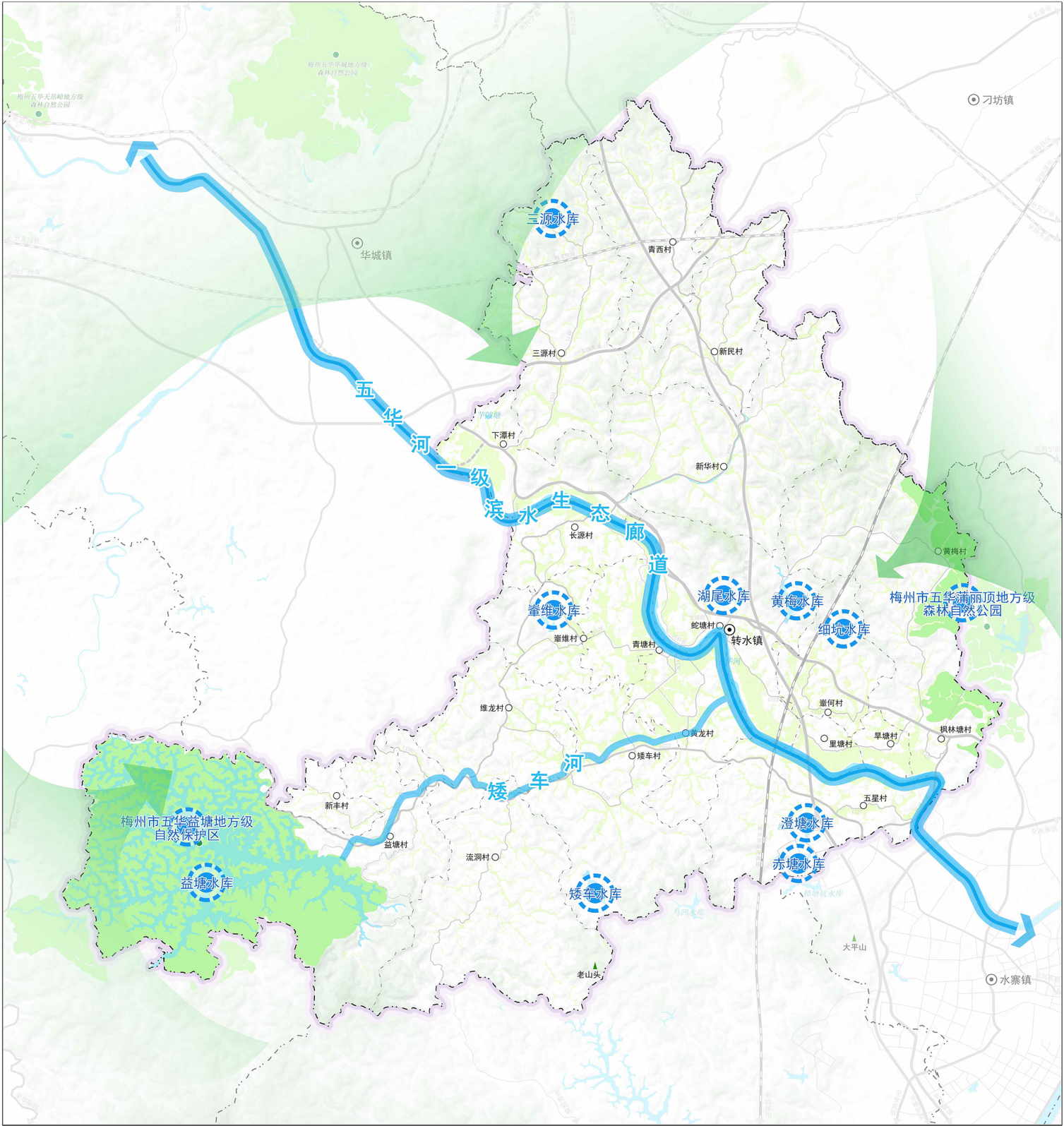
03 镇域农业空间规划图



注：本图行政界线来源于第三次全国国土调查成果，不作为土地权属争议处理的依据。

五华县转水镇国土空间总体规划(2023-2035年)

04 镇域生态系统保护规划图



注：本图行政界线来源于第三次全国国土调查成果，不作为土地权属争议调处的依据。

五华县转水镇国土空间总体规划(2023-2035年)

05 城镇（村）体系规划图

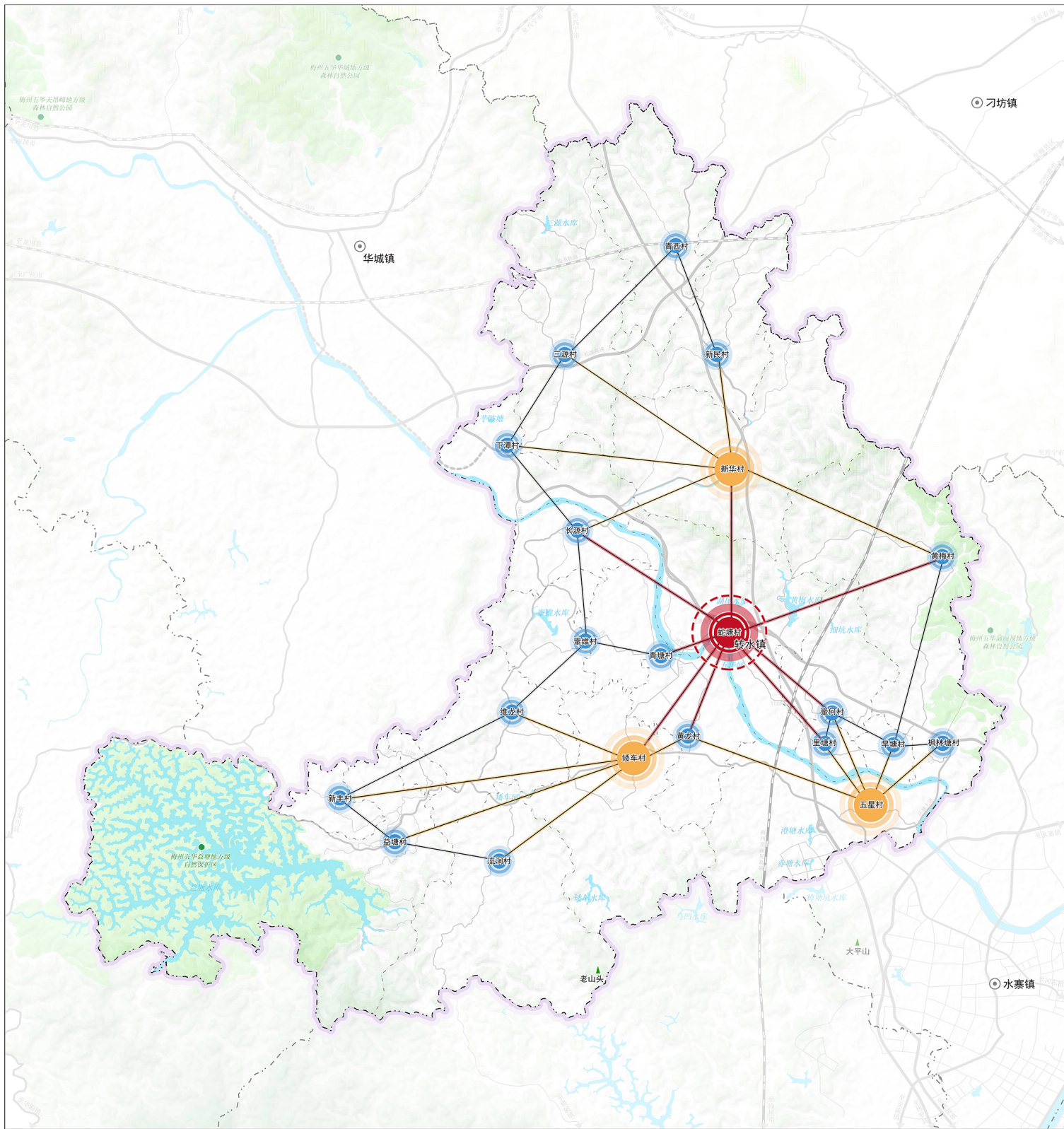
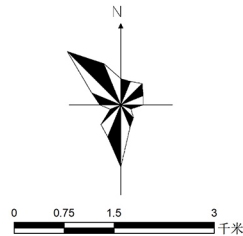


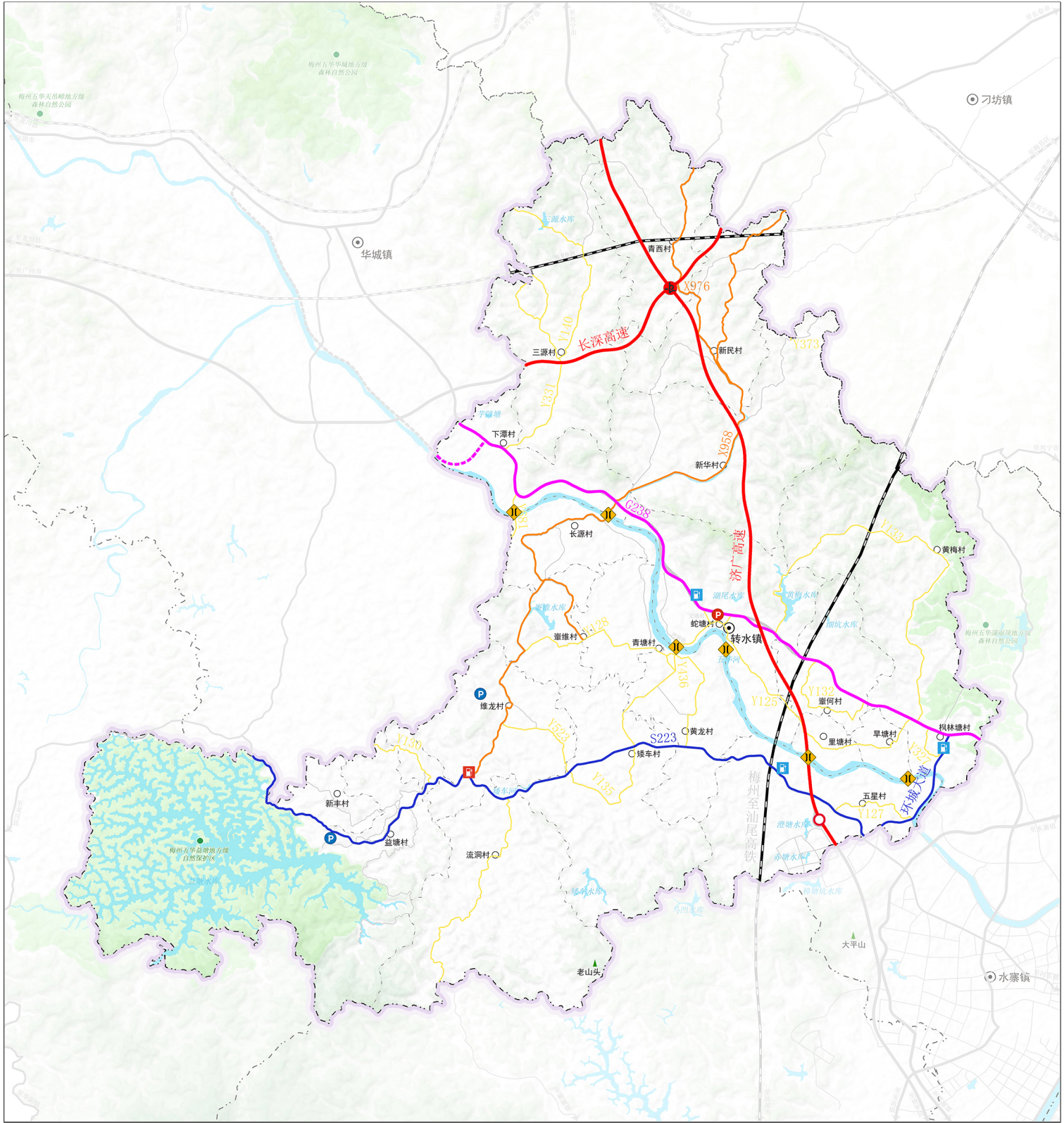
图
例

- | | | | |
|--|--------|--|-------|
| | 镇区 | | 水域 |
| | 中心村 | | 山峰 |
| | 一般村 | | 自然保护区 |
| | 镇级行政中心 | | |
| | 村庄 | | |
| | 县级行政区界 | | |
| | 镇级行政区界 | | |
| | 村级行政区界 | | |

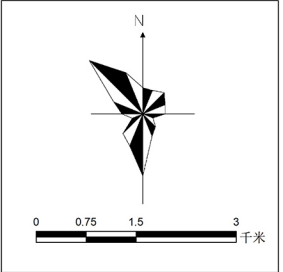


五华县转水镇国土空间总体规划(2023-2035年)

06 镇域综合交通规划图



图例		现状铁路		现状村道		镇级行政中心
		规划铁路		现状加油站		村庄
		现状高速公路		规划加油站		县级行政区界
		现状国道		现状过江通道		镇级行政区界
		规划国道		现状大型停车场		村级行政区界
		现状省道		规划大型停车场		水域
		现状县道		现状立交桥		山峰
		现状乡道		现状高速出入口		自然保护地



注：本图行政界线来源于第三次全国国土调查成果，不作为土地权属争议调处的依据。

07 镇域历史文化保护规划图

