

五华县水寨镇国土空间总体规划

（ 2023-2035 年 ）

文本

（ 公示稿 ）

五华县水寨镇人民政府

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 规划期限	5
第 4 条 规划范围	5
第 5 条 规划解释	5
第二章 规划基础	6
第 6 条 现状基础	6
第 7 条 特征问题	7
第三章 规划目标与空间策略	8
第 8 条 总体目标定位	8
第 9 条 城镇发展规模	8
第 10 条 国土空间策略	8
第 11 条 规划指标管控	9
第四章 优化国土空间格局	11
第 12 条 国土空间总体格局	11
第 13 条 国土空间底线管控	11
第 14 条 国土空间规划分区	13
第五章 自然资源保护利用	17
第 15 条 水资源利用与湿地保护	17
第 16 条 森林资源保护利用	17
第 17 条 耕地资源保护利用	18
第 18 条 矿产资源保护利用	19
第 19 条 能源资源保护利用	19
第六章 统筹城乡协调发展	20
第一节 镇村体系与村庄引导	20
第 20 条 优化镇村体系结构	20
第 21 条 因地制宜分类引导村庄发展	20
第二节 产业发展空间布局	21
第 22 条 依托现有资源，推动三产融合发展	21
第 23 条 加强产业分区发展指引	21
第 24 条 特色农业提质增效，夯实乡村振兴根基	22
第 25 条 工业集聚与转型升级双轮驱动	23
第 26 条 文旅融合与现代服务业协同发展	23
第三节 居住空间与住房保障	24
第 27 条 优化城镇居住空间布局	24
第 28 条 强化乡村宅基地空间保障	24
第 29 条 引导农民建房空间集聚	24

第四节 绿地与开敞空间	25
第 30 条 塑造镇域开敞空间与景观格局	25
第 31 条 优化镇区公园绿地与空间布局	25
第 32 条 推动乡村绿化空间品质提升	25
第五节 公共服务体系	26
第 33 条 构建城乡社区生活圈	26
第 34 条 优化调整教育设施布局	26
第 35 条 加强医疗卫生设施建设	26
第 36 条 提升文体设施服务水平	27
第 37 条 完善社会福利设施配置	27
第 38 条 合理布局殡葬设施用地	28
第六节 历史文化保护与利用	28
第 39 条 加强历史文化空间保护	28
第 40 条 落实历史文化保护线管控要求	28
第 41 条 推动历史文化资源活化利用	30
第七节 道路交通设施空间布局	31
第 42 条 完善镇域对外交通网络	31
第 43 条 提升农村道路通达能力	31
第八节 市政基础设施空间布局	32
第 44 条 供水设施空间布局	32
第 45 条 排水设施空间布局	32
第 46 条 供电设施空间布局	32
第 47 条 燃气设施空间布局	33
第 48 条 环卫设施空间布局	33
第 49 条 通信设施空间布局	34
第九节 防灾减灾空间及设施布局	34
第 50 条 提高地质灾害防御能力	34
第 51 条 提高防洪排涝能力	35
第 52 条 提升防震减灾能力	35
第 53 条 强化消防安全保障	36
第 54 条 加强人防体系布局	36
第 55 条 完善防灾减灾空间布局	36
第 56 条 加强地下空间利用管控	37
第十节 优化用地布局与用途管制	38
第 57 条 统筹利用城乡存量建设空间	38
第 58 条 优化城镇建设用地结构与布局	38
第 59 条 优化村庄建设用地结构与布局	39
第 60 条 优化非建设用地结构与布局	40
第七章 推动土地综合整治与生态修复	41
第一节 生态修复	41
第 61 条 统筹山水林田湖草沙生态保护修复治理	41

第 62 条 划分生态修复重点区域	41
第 63 条 实施生态修复工程	41
第二节 国土综合整治	42
第 64 条 整治目标与重点	42
第 65 条 农用地整理	43
第 66 条 建设用地整理	43
第八章 镇区布局优化和品质提升	45
第 67 条 城镇发展规模	45
第 68 条 稳定居住用地供给	45
第 69 条 优化公共服务设施布局	45
第 70 条 合理布局绿地开敞空间	45
第 71 条 加强城镇空间形态控制	45
第 72 条 优化镇区交通规划布局	46
第 73 条 市政基础设施布局	46
第 74 条 防灾减灾设施布局	46
第九章 各类控制线划定与管控	47
第 75 条 城市绿线与管控	47
第 76 条 城市蓝线与管控	47
第 77 条 城市紫线与管控	48
第 78 条 城市黄线与管控	48
第 79 条 工业用地控制线与管控	48
第十章 规划实施与传导	49
第一节 推进总规有效传导	49
第 80 条 引导控制性详细规划编制	49
第 81 条 引导实用性村庄规划编制	49
第 82 条 引导通则式村庄规划编制	50
第 83 条 通则式村庄规划管理规定	50
第二节 强化规划实施评估	54
第 84 条 明确近期建设规划	54
第 85 条 推动重点项目实施	55
第 86 条 加强规划实施评估	55

第一章 总则

第1条 编制目的

为全面贯彻落实《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〉的通知》（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〔2023〕2022号），对五华县水寨镇行政辖区范围内国土空间开发保护做出总体安排和综合部署，合理保护与利用全镇国土空间资源，为“百县千镇万村高质量发展工程”实施提供空间支撑，推动水寨镇高质量发展，根据国家、广东省、梅州市、五华县相关法规政策和技术标准等，制定本规划。

本规划是指导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蓝图，是编制详细规划的依据。凡在规划范围内涉及国土空间和自然资源保护利用的各项政策、规划的制定，以及各类规划建设管理活动，均应符合本规划。

第2条 规划依据

国家层面：

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2019修正）；
2. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修订）；

3. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正）；
4. 《中华人民共和国防洪法》（2016 年修正）；
5. 《中华人民共和国水法》（2016 年修正）；
6. 《中华人民共和国文物保护法》（2024 年修订）；
7. 《地质灾害防治条例》（国务院令第 394 号）；
8. 《中华人民共和国文物保护法实施条例》；
9. 《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）；
10. 《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）；
11. 《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）；
12. 《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》；
13. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023 年）；
14. 《饮用水水源保护区污染防治管理规定（2010 年修正）》；
15. 《市级国土空间总体规划制图规范（试行）》（2021 年）；
16. 《镇区范围确定规程》（TD/T1094-2024）；
17. 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；

18. 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：

19. 《广东省土地管理条例》（2022 年）；

20. 《广东省城乡规划条例》（2012 年）；

21. 《广东省河道管理条例》（2020 年）；

22. 《广东省水利工程管理条例》（2020 年修正）；

23. 《广东省革命遗址保护条例》（2022 年）；

24. 《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）；

25. 《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）；

26. 《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）；

27. 《广东省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

28. 《广东省国土空间规划（2021—2035 年）》；

29. 《广东省文物保护空间规划（2021—2035 年）》；

30. 《广东省镇级国土空间总体规划编制指南（试行）》（2022 年）；

31.《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）》（自然资发〔2023〕193号）

32.《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）；

33.广东省层面其他相关法规、政策文件及标准规范；

梅州市及五华县层面：

34.《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）；

35.《梅州市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》；

36.《梅州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》（批复稿）；

37.《梅州市国土空间生态修复规划（2021—2035 年）》；

38.《梅州市“三线一单”生态环境分区管控方案（2024 版）》；

39.《梅州市村庄规划工作指引（试行）》（2023 年）；

40.《梅州市客家围龙屋保护条例》（2018 年）；

41.《梅州市红色资源保护条例》（2020 年）；

42.《五华县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二零三五年远景目标纲要》；

43.《五华县国土空间总体规划（2021-2035 年）》（批复稿）；

44.《五华县全域土地综合整治实施方案（水寨镇单元）》（在编）；

45.梅州市及五华县层面其他法规、政策文件及标准规范。

第3条 规划期限

本次规划基期年为 2023 年，规划期限为 2023 年至 2035 年，远景展望至 2050 年。

第4条 规划范围

本次规划范围包括镇域和镇区两个层次。镇域范围为水寨镇整个行政管辖区范围,含 6 个社区和 24 个行政村,总面积 83.42 平方公里。镇区包括澄湖村、大湖村及五华河以南全部村庄及社区。

第5条 规划解释

本规划由五华县水寨镇人民政府负责解释释，下划线部分为强制性内容。

第二章 规划基础

第6条 现状基础

区位与交通。镇域内有兴华高速公路、济广高速公路、G355、G238、S223、X969 和 X945 纵横穿过水寨镇。镇内有五华汽车站作为与周边县镇的连接渠道，距离五华高铁站车程 30 分钟，实现了 30 分钟通达河源及周边市县、2 小时通达大湾区核心城市。

人口与行政区划。水寨镇下辖 6 个社区及 24 个村，分别为府前社区、西河社区、公园社区、大坝社区、新城社区、园岭社区、协和村、河尾村、良美村、黄井村、上坝村、坝美村、员瑾村、大岭村、罗湖村、大布村、犁滩村、澄湖村、大湖村、莲洞村、七都村、平湖村、大沙村、高车村、中洞村、善坑村、榕树村、岗阳村、坝心村、黄狮新村。2020 年水寨镇户籍人口约 9.57 万人，常住人口约 14.19 万人¹，常住人口规模在五华县各乡镇中位列第一。

土地利用现状。2023 年水寨镇镇域面积 83.42 平方公里，其中农用地面积 52.96 平方公里，占镇域面积的 63.49%；建设用地面积 26.40 平方公里，占镇域面积的 31.65%，其中，城镇建设用地 16.83 平方公里，村庄建设用地 6.78 平方公里；未利用地面积 4.06 平方公里，占镇域总面积的 4.86%²。

¹数据来源：梅州市第七次全国人口普查公报。

²数据来源：2023 年五华县变更调查同口径分析数据基础版

第7条 特征问题

人口快速集聚，设施配置不匹配。水寨镇人口聚集能力较强，常住人口远高于户籍人口。公共服务设施配置与人口增长趋势不匹配，各级设施未建立共享机制。一方面，除教育、体育设施外，文化设施、医疗卫生设施、社会福利设施等人均用地指标低于国家标准；另一方面，乡村地区设施闲置的现象突出。

产业类型丰富，三产发展缺协调。水寨镇一产农业种养殖为主，尚未形成规模。二产企业以五金机电、塑胶制品生产为主，缺少高新技术企业。三产服务业较发达，但农旅融合程度不高。缺乏头部企业，园区集群效应弱，产业链短且碎片化。业态单一，产业融合不足，“看球经济”带动力有限，文旅项目分散，未与特色旅游有效融合。

土地零散破碎，用地布局需优化。空间布局与城乡建设、产业发展需求不匹配。耕地破碎化问题突出，人多地少的特征导致“分田到户”后农户分配的单宗承包地面积小、分布零散，加之村集体统筹能力不足，难以实现连片规模化生产，与产业发展农村建房互相制约。建设用地资源布局与开发建设需求不匹配。宅基地闲置现象突出，村民建房空间不足，新增用地存在困难。建设用地资源错配问题明显。

山水景观优越，风貌品质待提升。区域景观资源丰富，但未能做到显山露水。城乡风貌混杂，未能彰显客家地区建筑特色，缺少绿地开敞空间。城镇建设与自然风貌不辉映，缺整体风貌控制。城区建筑密度不均、造型单一、风貌同质化。滨水空间开发不足，亲水性弱、功能单一。琴江河道视野优，但天际线杂乱。

第三章 规划目标与空间策略

第8条 总体目标定位

围绕“琴江明珠，大美水寨”发展方向，建以绿色高质量发展为主线，大力推进“百县千镇万村高质量发展工程”实施，强化镇区连城带村的节点功能，建设宜居宜业和美乡村，着力将水寨镇建设成为粤东地区绿色工业基地、梅州市农旅融合示范镇、五华县政治、经济、文化中心。

至 2025 年，国土空间开发保护总体格局逐步优化，国土空间资源配置有效优化，初步形成农业、生态、城镇空间协调发展格局。

至 2035 年，国土空间开发保护格局进一步巩固，资源要素配置合理有序，公共服务全面提升，基本形成城乡民生保障充分、民族文化等特色资源高效利用、国土空间集约发展、环境宜居绿美的高质量发展格局。

第9条 城镇发展规模

规划至 2035 年，常住人口规模约 30 万人。规划至 2035 年全镇人均城镇建设用地面积不超过 115 平方米/人。

第10条 国土空间策略

优化格局，引导人口集聚提升服务功能。全面落实“百县千镇万村高质量发展工程”战略部署，构建城乡一体融合发展格局，优化镇村体系，强化镇区连城带村节点功能与人口集聚能力，引导村庄因地制宜

发展，建设宜居宜业和美乡村。

整合资源，促进镇村一二三产联动发展。依托产业发展基础，整合产业资源要素，提升农业产业规模化、现代化水平，大力发展农产品精深加工、商贸物流与乡村旅游，推动一二三产融合发展，实现产业延伸与农民增收。

城乡一体，支撑公共设施供给结构优化。立足以人民为中心的发展理念，围绕镇村居民实际需求，统筹完善基础设施建设，优化城乡公共服务设施配置、服务质量和效率提升，提升城镇综合承载能力和服务水平。

精准配置，实现土地资源高质高效利用。聚焦优化空间资源配置、集约用地布局，充分挖掘镇村存量空间资源，盘活农村存量建设用地、用好村内空闲地。精准保障乡村振兴各项任务与项目建设用地，强化镇村高质量发展空间要素支撑。

强化保障，多途径推动项目策划与实施。围绕乡村振兴高质量发展目标，统筹资源系统谋划建设项目。加强资金及土地要素对重点项目的精准支撑，多途径推动项目落地实施，以点带面促进镇村发展。

第11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，立足水寨镇自然资源本底和城镇发展目标，围绕“空间底线、空间结构与效率、空间品质”三大管控维度，实行指标差异化管控，构建包含6项约束性指标、20项预期性指标的国土空间规划指标体系。

严格落实五华县国土空间总体规划确定的约束性指标要求，将耕地保有量、永久基本农田保护面积、生态保护红线面积等 6 项指标作为约束性指标，在规划期内不得突破。坚持统筹协调和分类指导，按照全镇国土空间开发保护格局，引导常住人口规模、常住人口城镇化率、每万元 GDP 地耗等预期性指标按照经济社会发展预期合理发展，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 优化国土空间格局

第12条 国土空间总体格局

落实五华县主体功能区战略和国土空间开发保护格局要求，立足自然资源本底和镇域人口、交通、基础设施等区域发展要素布局，坚持区域协调、城乡统筹，明确生态、农业和历史文化等保护要素空间范围和城乡、产业、交通等发展要素整体布局，形成镇域“一心两廊三片”的开发保护总体格局。

“一心”：城镇服务中心，作为全县及全镇服务中心，通过完善基础设施和公服设施，提升城区综合服务能力。

“两廊”：五华河滨水生态廊道和琴江滨水生态廊道，依托五华河、琴江打造滨水生态廊道，结合城镇空间，打造滨水活力水岸。

“三片”：产城融合发展区、现代农业发展区、生态农林发展区三个发展片区，引导差异化发展。其中产城融合发展区包括犁滩村、良美村、上坝村、大布村、坝美村、河尾村、罗湖村、黄井村、协和村、大岭村、员瑾村；现代农业发展区包括大湖村、七都村、澄湖村、莲洞村；生态农林发展区包括岗阳村、榕树村、坝心村、中洞村、善坑村、平湖村、高车村、大沙村。

第13条 国土空间底线管控

落实耕地保有量和永久基本农田保护红线。落实五华县国土空间总体规划下达的耕地和永久基本农田保护任务，坚持最严格的耕地保护制度，至 2035 年全镇耕地保有量不低于 8.98 平方公里(1.35 万亩)，

永久基本农田保护面积不低于 6.88 平方公里 (1.03 万亩)。依据国家、广东省相关法律法规及政策进行管护。

落实生态保护红线。严格落实五华县国土空间总体规划下达的生态保护红线面积与布局，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。全镇落实陆域生态保护红线面积 3.99 平方公里，占镇域面积的 4.78%。依据国家、广东省相关法律法规及政策进行管控。

落实城镇开发边界。严格避让永久基本农田、生态保护红线及自然灾害风险区等底线空间要素，合理优化建设用地布局，推动城镇紧凑发展和节约集约用地，将支撑实体经济高质量发展、提高民生配套水平等重点地区优先纳入城镇开发边界。全镇落实城镇开发边界 22.69 平方公里，均为城镇集中建设区。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。国家和省另有规定，从其规定。

合理划定村庄建设边界。以广东省自然资源厅 2024 年 11 月下发的《五华县国土空间总体规划（2021-2035 年）》数据库成果中的村庄建设用地面积，作为村庄建设用地规模控制数。至 2035 年，全镇划定村庄建设边界 1.54 平方公里。原则上村庄开发建设活动应集中在村庄建设边界内；对空间区位有特殊要求、确需在村庄建设边界外选址的零星文化旅游设施、农业设施、邻避设施项目等，在符合耕地保护等政策要求的基础上，可使用规划“留白”机动规模予以保障。村庄建设边界调整、以及边界内外开发建设活动的具体要求，最终以国家、广东省相关法律法规、政策为准。

第14条 国土空间规划分区

落实国土空间规划分区。统筹布局农业、生态、城镇功能空间，加强全域全要素国土空间用途管制。优化落实五华县国土空间总体规划明确的各类国土空间规划分区，划定 6 类陆域一级规划分区。并将城镇发展区和乡村发展区细化至二级分区。

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。

一级规划分区

生态保护区。将生态保护红线、自然保护地等生态功能极其重要区域划入生态保护区，总面积 3.99 平方公里，严格按照生态保护红线、自然保护地等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。

生态控制区。将生态保护红线外具有重要生物多样性保护、水土保持等功能的生态功能极重要区域，以及生态极敏感脆弱的水土流失、沙漠化、石漠化等区域划入生态控制区，总面积 3.20 平方公里。

农田保护区。结合稳定耕地和永久基本农田布局，将稳定耕地之间的其他零星农用地、为永久基本农田生产服务的农村道路、农业设施建设用地，以及有重要农业发展价值的区域划入农田保护区，总面积 6.96 平方公里，从严管控非农建设占用，坚决制止各类耕地“非农化”行为。未划入永久基本农田保护范围内的其他土地应优先作为耕地潜力空间，参照一般耕地管理。

城镇发展区。在城镇开发边界围合范围基础上，将开发边界外需按城镇功能实施空间管控区域划为城镇发展区，总面积 22.69 平方公里。结合各村实际用地情况，将城镇集中建设区细分居住生活区、综合服务区、商业商务区、工业发展区、绿地休闲区、战略预留区，实行分类管控。依据城镇开发边界内“详细规划+规划许可”的管制方式，有序引导城镇空间的集约高效开发利用。

乡村发展区。将农民生产、生活为主的区域划入乡村发展区，总面积 45.86 平方公里。重点开展农村居民点、新产业新业态项目、农村生产生活配套及必要的民生保障设施建设，不进行新城、新区等城镇集中建设。

矿产能源发展区。合理开发利用矿产及能源，对矿产集中分布地

区划入矿产能源发展区，总面积 0.73 平方公里。为适应国家能源安全与矿业发展的需要，开展砂石土类等矿产集中开采、矿产资源勘查等工作。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。

二级规划分区

在国土空间一级规划分区基础上进一步细化二级规划分区。城镇发展区划分为居住生活区、综合服务区、商业商务区、工业发展区、绿地休闲区、战略预留区，乡村发展区划分为村庄建设区、一般农业区、林业发展区。

居住生活区。将城区、园区内连片的居住用地以及周边配套服务的幼托、小学、社区公园、社区商业等用地划入居住生活区，总面积 11.36 平方公里。主导功能为住宅建筑和居住配套设施。

综合服务区。将重要行政办公、文化、教育、体育、医疗、社会福利、重要公用设施及其周边地区等用地划入综合服务区，总面积 3.89 平方公里。主导功能为提供行政办公、文化、教育、医疗等服务。

商业商务区。将城区内集中连片的商业商务用地划入商业商务区，总面积 0.98 平方公里。主导功能为提供商业、商务办公等就业岗位。

工业发展区。将集中连片的工业用地划入工业发展区，总面积 4.32 平方公里。主导功能为工业及其配套产业。

绿地休闲区。将综合公园、专类公园、大型广场以及滨水开敞空间、防护绿地等划入绿地休闲区，总面积 1.78 平方公里。

战略预留区。应对发展不确定性、为重大战略性功能控制的留白

区域总面积 0.36 平方公里。区内具体用途应依据相关发展要求，在详细规划中进行细化及管控。

村庄建设区。将集中的村庄建设用地划入村庄建设区，总面积 9.09 平方公里。区内严控集中连片的开发建设，以优化调整村庄空间布局，谋划乡村产业发展空间安排为重点，严格控制村庄建设用地增长，加强村庄闲置土地利用。

一般农业区。将农田保护区、村庄建设区以外的耕地、园地等农用地集中区域划入一般农业区，总面积 2.18 平方公里。严格控制新增非农业建设用地，提高农用地质量，优先安排一般农田、园地、养殖水面等用途，鼓励发展都市农业，发挥农田的生态、景观和间隔功能。

林业发展区。将除生态保护区、生态控制区以外、相对集中的林业资源区域划入林业发展区，以恢复森林资源及发展规模化林业生产为主，总面积 34.60 平方公里。

第五章 自然资源保护利用

第15条 水资源利用与湿地保护

水资源利用与湿地保护。坚持“以水定城、以水定地、以水定人、以水定产”，实行最严格的水资源管理制度和河长制、湖长制，强化水资源总量控制、用水效率控制、水功能区限制纳入“三条红线”管控。推进饮用水水源保护区隔离防护设施和应急备用水源地建设，严控无序调水和人造水景工程，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，加快再生水、矿井水、雨水等非常规水资源利用，加强节水、中水回用及水循环利用设施建设。推进流域综合治理，维护和修复重要水系生态功能，优化水生态环境。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%，河湖管理范围内原则上禁止任何建设行为，确需建设的项目应遵循管控、保护生态和占补平衡的原则，对占用岸线进行补偿。加强湿地资源保护力度，重要湿地保护范围内原则上禁止任何建设行为，推进特色鲜明、覆盖城乡的湿地公园网络建立。

第16条 森林资源保护利用

森林资源保护利用。深入推进绿美广东生态建设，支撑创建国家森林城市，加强森林资源保护，有效提升森林资源质量，推进水寨镇中幼林抚育、造林绿化，支撑林下经济、森林碳汇等绿色产业发展。执推进绿美五华生态建设，实施森林质量精准提升工程，在现有生态建设基础上，进一步优化森林层次和树种结构，适当扩大林分改造面积，营

造多类型、多树种、多层次、多色彩、耐生长、抗逆性好的常绿阔叶树和其他乡土树种，提高森林的各项生态功能和林相的观赏性，扩大绿量、提高绿质、增强绿效，充分发挥森林多功能、多效益的作用。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。至 2035 年，水寨镇森林覆盖率不低于上级下达要求。

对水寨镇境内天然林实行保护，禁止毁林开垦、将天然林改造为人工林以及其他破坏天然林及其生态环境的行为，具体管控措施参照《天然林保护修复制度方案》等相关法律法规和上级规划制定的管控要求执行。禁止在国家级公益林地开垦、采石、采沙、取土，严格控制勘查、开采矿藏和工程建设征收、征用、占用国家级公益林地。除国务院有关部门和省级人民政府批准的基础设施建设项目外，不得征收、征用、占用一级国家级公益林地。对于生态公益林、一般林地具体管控措施参照《国家级公益林管理办法》《广东省生态公益林建设和效益补偿办法》《广东省森林保护管理条例》等相关法律法规和上级规划制定的管控要求执行。

第17条 耕地资源保护利用

耕地资源保护利用。严格落实耕地保护任务，从严格控制建设占用耕地特别是优质耕地，促进新增建设不占或尽量少占稳定耕地，确保全镇耕地保有量不低于 8.98 平方公里，永久基本农田保护面积不低于 6.88 平方公里。全面提升耕地质量，加强耕地提质改造与高标准农田建设有机结合，推进粮食生产功能区和重要农产品生产保护区范围内的高标准农田建设。稳步提高耕地连片化程度，引导优质农业资源

集聚。推动农田生态系统保护与修复，推进污染土壤修复与治理，强化耕地在调节气候、维持生物多样性、涵养水源等方面的生态功能，严格控制各类开发利用活动对耕地的占用和扰动。

第18条 矿产资源保护利用

矿产资源保护利用。严格实施采矿权准入管理，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，促进矿产资源的综合利用水平提升。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，积极推动镇域内生产矿山加快改造升级。建设项目空间布局应避免、减少压覆矿产资源，建设项目论证时，建设单位应当查询占地范围内矿产资源分布和矿业权设置情况，稳步推进历史遗留矿产的整治工作。

第19条 能源资源保护利用

能源资源保护利用。扎实做好碳达峰、碳中和各项工作，加强能源和煤炭消费总量控制，实行能源消费总量和能耗强度“双控”，实施煤炭消费减量管理。积极开展能源、水、原材料等资源的梯级利用，推行清洁生产，开发利用企业的废弃物资源，减少产品生产和销售过程中物料与能源的使用量，实现资源利用最大化。

第六章 统筹城乡协调发展

第一节 镇村体系与村庄引导

第20条 优化镇村体系结构

基于镇域人口发展和流动趋势，构建“镇区—中心村—一般村”的镇村体系结构，引导人口向镇区、中心村集聚，加快提升服务功能。

强化联城带村人口集聚能力。以空间优化、功能升级、服务提质、风貌提升为抓手，重点强化面向全域的乡村产业服务和公共服务功能培育，重点强化面向全域的乡村产业服务和公共服务功能培育，以“一河两岸”公共空间打造为抓手，提升人居环境品质。

分类引导优化发展路径。中洞、榕树两个中心村依托产业特色优势，探索产业发展新模式，优化村庄空间品质和人居环境，突出示范带动作用。其他村庄结合资源禀赋，按照村庄分类，因地制宜发展产业，提升改善村庄环境。

第21条 因地制宜分类引导村庄发展

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。（详见附表4）其中，发展类村庄23个，按需编制实用型村庄规划，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（水电气网通信等）等规划建设管控要求，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，持续推进镇村“三线”整治。调整类村庄1个，按要求编制村庄管控方案，优

化耕地、产业和住宅用地布局，腾挪闲置、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。空心自然村 1 个，以自然村为单元编制村庄管控方案。固化现有建设边界，限制新建、扩建永久性建筑，有序腾退建设用地用于支持城镇建设和产业发展，按一村一策制定空心村以自然村为单元的“优迁快聚共富安居”方案。

第二节 产业发展空间布局

第22条 依托现有资源，推动三产融合发展

加快农用地整理，支撑乡村产业社区建设。依托既有产业基础，结合全域土整，发展壮大五指毛桃、黑豆、草莓、丝苗米等第一产业，积极培育农业品牌，谋划现代产业园和种植示范基地，保障园区建设空间。

整合土地资源，强化产业项目空间保障。加强县城产业园区建设，优化延伸产业链。发展壮大五指毛桃、辣木等特色农产品加工，就近满足农产品初加工、仓储需求，保障产业项目空间需求。

优化提升农文旅融合，加强亮点项目策划。加强特色亮点项目策划，打造网红景点提升吸引力，拓展乡村休闲游、特色农业体验游为主的第三产业，依托自然资源本底优势，发展“农业+旅游、农业+文化、农业+观光”等组合方式，推动乡村旅游发展。

第23条 加强产业分区发展指引

围绕三产融合协调发展思路，引导镇域形成北部农旅融合示范区、中部现代农业产业区、南部产城融合活力区三个产业分区。

北部：以生态为基底，打造农旅融合示范区。依托优越的自然生态资源，水寨镇北部重点发展生态农业观光、休闲度假旅游和乡村文化体验，打造集农旅融合、生态保护于一体的近郊休闲旅游目的地，实现生态效益与经济效益双赢。

中部：以特色为核心，构建现代农业产业链：利用中部平坦地势和适宜土壤，聚焦发展高附加值、规模化特色种植业，结合已引进悯农农业、方源农业、盘创科技等优质本土企业进驻，通过科技赋能、标准化生产和品牌建设，打造成为优质农产品核心供给区，为下游加工提供稳定原料。

南部：以工业为引擎，培育产城融合新动能：凭借临近县城、交通便利的优势，水寨镇南部着力发展特色工业集群和配套的生产性服务业，同时提升生活性服务业，推动产城融合，建设成为镇域经济增长极和现代化活力新区。

第24条 特色农业提质增效，夯实乡村振兴根基

立足水寨镇农业资源禀赋，聚焦丝苗米、五指毛桃、黑豆等特色作物，以“规模化、标准化、品牌化”为核心，推动传统农业向现代农业转型。

结合已引进悯农农业、方源农业、盘创科技等优质本土企业进驻，通过“党支部+企业+农户”联动机制，实现“统一供种、统一管理、统一收购”，打造水寨品牌，提升特色作物品质与市场议价能力。

第25条 工业集聚与转型升级双轮驱动

针对水寨工业园，识别低效产业用地，盘活存量产业空间。加快存量空间盘活进度与基础设施升级步伐，吸引上下游企业落户集聚，推动产业链条持续完善。

同步推进农产品加工业发展，保障产业项目的空间供给。在丝苗米、草莓等种植基地周边规划布局加工园区，就近满足农产品初加工与仓储需求，保障产业项目的空间供给，实现“田间—车间—市场”的无缝衔接。

第26条 文旅融合与现代服务业协同发展

依托水寨镇“足球+文旅”特色资源，打造“赛事经济+乡村旅游”双引擎。

以五华县球王故里文化旅游区为核心，开发足球主题研学、球迷观赛体验等业态，同步完善周边餐饮、住宿配套，吸引中超赛事游客消费。

深度挖掘古民居、联珠塔等历史文化资源，打造“围龙屋文化体验区”，结合非遗展示、民俗表演等内容，设计“古镇探秘”“红色研学”等精品旅游线路。

结合特色果园、茶园、花卉种植基地，开展采摘体验、科普教育等，吸引游客，发展农业体验旅游。利用蒲丽顶森林公园等生态资源，开发森林康养、徒步骑行、露营基地等项目，发展生态休闲旅游。

第三节 居住空间与住房保障

第27条 优化城镇居住空间布局

统筹居住用地合理布局，充分保障居住用地供给，提高居住环境质量。完善公共租赁住房、人才公寓和城市更新安置住房、共有产权住房等住房保障体系。保障性住房优先在琴江新城、大坝片区等地区布局，引导商品住房按比例配建保障性住房，并完善社区服务设施及绿化配套，提升现有居住空间品质。

第28条 强化乡村宅基地空间保障

严格落实“一户一宅”政策要求，切实保障农民合理新增宅基地需求。按照五华县新增分户及宅基地申请相关资格要求，依托房地一体确权登记数据、农村集体经济组织名册信息，充分结合村民意愿，合理确定新增分户数量及宅基地需求。

第29条 引导农民建房空间集聚

挖掘乡村资源禀赋和特色亮点，保护村庄地形地貌、自然植被、河流水系等环境要素，延续和体现村庄原有的社会网络和空间格局，保护传统村落肌理，村庄空间格局宜形成“集中连片”布局形态。引导村庄住房建设在空间布局、建筑组合方式、建筑形态、色彩等方面与村庄周边环境 and 历史风俗特色相协调，新建住房应符合五华县相关建房管理规定。积极盘活闲置农房，鼓励结合村庄改造、土地整理等推进危破房、泥砖房改造，探索对闲置农房植入民宿、乡村旅游、休闲农业等乡村公共功能。

第四节 绿地与开敞空间

第30条 塑造镇域开敞空间与景观格局

镇域依托琴江、五华河等重要水系构建蓝色网络，严格限制城乡建设活动对滨水空间的占用。依托碧道建设，加强水生态、水安全、水环境建设，优化河湖水系布局。结合河湖水系、碧道、绿道等线性廊道推进城乡休闲游憩空间建设，依托各类公园绿地、滨水及路侧绿廊、林地等不同类型的生态资源，将碧道、绿带、古驿道等线性休闲空间与慢行道统一规划设计，串联文物古迹、文化资源、重要公共空间等开敞空间节点。

第31条 优化镇区公园绿地与空间布局

优化镇区公园布局，构建以公园、广场、防护绿地相结合的城镇绿地体系。镇级综合公园服务半径 2000-2500 米，市民步行 30 分钟可达，结合 15 分钟社区生活圈完善社区公园布局，通过边角地整理、见缝插绿等方式，增加社区公园数量。保留现状蒲丽顶地方级森林自然公园、琴江老河道公园、长乐公园县级公园，狮山公园等 3 个社区公园，划重点新建 11 处社区公园。

第32条 推动乡村绿化空间品质提升

完善镇域绿地系统，鼓励村庄在保护自身肌理的前提下进行更新改造，重点开展围村片林、村庄公共休闲绿地、绿荫村路示范建设，提升村庄集聚区绿化率。加快“四小园”建设，提升乡村开敞空间覆盖率、可达性和开放性。依托“四好”农村路建设，充分利用乡土景观树种，

丰富道路景观绿化，打造乡村景观路，推动乡村旅游发展。

第五节 公共服务体系

第33条 构建城乡社区生活圈

构建“县级—15分钟生活圈—5-10分钟生活圈”三级城乡社区生活圈。规划依托五华县城，打造集文化、教育、医疗等综合功能为一体的公共服务中心，提供多元化的公共服务，实现对周边乡镇的辐射。依托中洞、榕树2个中心村打造片区级邻里单元服务中心，辐射周边一般村，推动公共服务设施共建共享，实现城乡基本公共服务均等化。

第34条 优化调整教育设施布局

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，落实县级国土空间总体规划。规划保留现状技工学校，4所中学，3所九年一贯制学校，小学10所。规划扩建中英文实验学校、田家炳中学、城镇中学，新建1所完全中学，1所九年一贯制学校，扩建五华县第三小学、五华县第五小学、五华县黄狮小学、水寨镇第二小学、玉茶小学，改建大沙、莲洞、协和3所教学点，新建水寨镇澄湖幼儿园、推进敏捷珑悦府、碧桂园凯旋城小区配套幼儿园开园办学，以满足五华县城新增学位需求，匹配各片区教育资源需求。规划至2035年，城镇幼儿园、小学、初中学校千人学位数分别不低于40座、80座、40座。

第35条 加强医疗卫生设施建设

加强以专业公共卫生服务机构为核心、基层医疗卫生服务机构为

基础的公共卫生服务网络，预留重大公共卫生突发事件保障空间。落实县级国空，水寨镇范围，保留现状 10 处县级医疗设施，2 处镇级卫生院，新建及扩建 5 处县级医疗设施，4 处镇级卫生服务中心，完善村级卫生站。规划至 2035 年，每千人口医疗卫生机构床位数不低于 6 床。

第36条 提升文体设施服务水平

优化文化活动站和文化活动中心布局，按照“五个有”文化设施建设标准提档升级。保留现状博物馆、图书馆、文化馆等文化设施，新建“图文博三馆”，1 处融媒体中心，保留村文化活动站（综合性文化服务中心），新建 5 处镇级文化活动中心，按 500 米服务半径完善文化活动站，配置文化活动站共计 42 处。

保留现状五华县体育场、奥林匹克体育中心、威光体育馆、七都村社区体育公园，扩建长乐游泳中心，新建 2 个全民健身中心、全民健身广场、中型运动场、6 个社区体育设施。建设全民健身中心、公共体育场、体育公园、全民健身步道和社会足球场地等群众性体育运动场地，鼓励村级体育设施和公共绿地兼容设置。

第37条 完善社会福利设施配置

构建以居家社区机构相结合、医养康养相融合的养老服务体系。积极应对老龄化趋势，保留现状 3 处县级社会福利设施，4 处镇级社会福利设施，规划新建 2 个养护院 1 个养老院，1 个救助站，迁建水寨敬老院并拓展功能为镇级综合养老服务中心，新建水寨养老院 5 个，完善老年人日间照料中心。重点保护为弱势群体服务的医疗和教育设施建设，至 2035 年养老服务设施人均用地不少于 0.1 平方米。

第38条 合理布局殡葬设施用地

落实五华县国土空间规划，结合《广东省殡葬事业“十四五”规划（2021-2025年）》要求，至少建设1座镇级公益性公墓，优先安排殡葬用地指标，科学预留安葬（放）设施建设用地，并强化用地保障机制，提升殡葬设施空间保障能力。

第六节 历史文化保护与利用

第39条 加强历史文化空间保护

保护历史建筑传统格局、历史风貌和空间尺度，并加强对重点文物保护单位利用项目的合理用地需求保障。落实县级国土空间规划相关要求，严格保护历史文化遗产，构建“一核两廊”的历史文化遗产保护格局。

一核：衔接上位规划，划定五华老城历史文化保护核作为集中承载老城历史遗存、延续地域文化脉络、彰显人文底蕴的核心区域。

两廊：构建五华河历史文化保护走廊和梅江—琴江历史文化保护走廊，串联沿岸传统民居、文物古迹、民俗活动场所等文化遗产，形成线性保护与活态传承带。

第40条 落实历史文化保护线管控要求

衔接落实县级历史文化保护线范围及其管控要求，将已公布的文物保护单位保护范围和建设控制地带或保护规划入历史文化保护线，将历史文化保护线及管控要求统筹纳入国土空间规划“一张图”实施

严格保护，并建立动态优化完善机制。全镇共有 47 处文物古迹，其中包括 2 处广东省传统村落、2 处市级文物保护单位、8 处县级文物保护单位、2 处市级历史建筑和 33 处未定级不可移动文物。文物保护单位范围内应遵循相关政策法规要求的禁止性行为，不得进行与保护无关的建设活动，但新建、扩建必要的基础设施和公益性公共服务设施除外。建设控制地带进行新建、扩建、改建活动，应该符合保护规划或保护措施的要求。

加强各级各类历史文化保护，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产本体及周边环境。落实历史文化保护线并明确历史文化保护线范围及其管控要求。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。

保护水寨镇境内革命遗址。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。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41条 推动历史文化资源活化利用

联动乡村振兴，对历史文化资源实施活化利用，加快推进重点区域的整体性保护。以“文化+”模式推动历史文化空间与创新、旅游、商业等多类空间的融合，大力发展历史文化旅游和古驿道历史文化体验活动。

结合新时代文明实践活动和文明村镇创建活动，深层次挖掘人文

资源，加强历史文化遗址保护利用，充分利用绿色生态基底，继续挖潜旅游资源，深入推进与周边乡镇、街道相关旅游资源的历史渊源研究，并结合特色农业产业、乡村美景，培育和发展乡村“旅游+”文章，打造传承文化、休闲娱乐、风景优美的旅游精品线路，实现历史人文资源与乡村绿色生态交融共生的良好局面。

第七节 道路交通设施空间布局

第42条 完善镇域对外交通网络

衔接区域交通网络，保留现状济广高速、国道 G238、国道 G355、省道 S239、省道 S223，加快国道 G238 改线工程建设，改造提升国道 G355、环城大道、环城北路，逐步完善“一环两横三纵”外联通畅公路网，优化县城的公路等级。推进镇村交通一体化，逐步完善省道、县道与农村公路间的道路连接，重点优化镇域东北部地区的瓶颈路段。

第43条 提升农村道路通达能力

深化“四好农村路”建设，完善农村公交公共站、停车场等交通设施，稳步推进农村道路单改双建设，进村主村道预留不少于 8 米的廊道。推进农村公路进一步向自然村、农业园区、旅游景点延伸，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。规划到 2025 年，自然村村内道路路面硬底化率达到 100%。

第八节 市政基础设施空间布局

第44条 供水设施空间布局

优化城乡供水格局，加快推进城乡一体化供水工程、农村供水保障工程，完善供水管网。保留提升五华县第一水厂，远期建设规模 12 万立方米/天，通过管网供至镇域，保障供水安全。至 2035 年，城镇集中式饮用水水源全面实现达标建设，农村饮用水集中供水率达到 100%，自来水普及率达到 100%。

第45条 排水设施空间布局

完善城乡雨污分流管网和污水处理设施建设，雨水因地制宜就近排入水体，严格控制工业污水排放，城镇生活、工业废水等全部进入污水处理厂处理，镇区及周边农村地区生活污水治理设施全覆盖。规划至 2035 年，县城污水处理率达到 95%，乡村污水处理率不低于 95%。规划保留现状村级污水处理设施及 1 处县级污水处理设施，为五华县城污水处理厂（处理规模为 8 万立方米/日）。加快推进农村生活污水生态化处理，农村生活污水入户管网应做到“应接尽接”，结合村分布及地形地势，因地制宜建设乡村小型分散式污水处理设施。

第46条 供电设施空间布局

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。至 2035 年，保留现状 110kV 水寨站，容量为 $2 \times 40\text{MVA}$ ，规划 110kV 长乐站，容量为 $2 \times 40\text{MVA}$ 。保留现状过境 220kV、500kV 高压线缆。

加强农村配网建设，靠近城镇建成区的村庄供电线路改造应与城镇电力线路改造同步进行或参照城镇建设标准进行；远郊村供电线路改造主要是对线路老化、私拉电线等线路安全隐患进行排查，保障安全。

第47条 燃气设施空间布局

构建管道天然气（PNG）为主，液化天然气（LNG）为辅，液化石油气（LPG）为补充的燃气供应系统。镇区及周边农村地区主要采用瓶装液化石油气，逐步推广使用管道天然气，引导农村地区利用沼气、秸秆制气作为气源。保留现状中燃 LNG 气化站、门站及高中压调压站；新建水寨镇大沙村“县县通工程”天然气门站及高中压调压站、LNG 气化站；新建 1 座 LNG 气化站，设计规模为 10000 标准立方米/天。新建天然气中压输配管网成环布置，中压管道设计压力 0.4MPa，采用中压 A 级输气，管径 DN160-DN400。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48条 环卫设施空间布局

按照“户投放、村收集、镇转运、县处理”的模式，构建完善的农村生活垃圾转运和处理体系。全镇生活垃圾统一处理，建筑废弃物采取回填与综合利用相结合的方式处理，至 2035 年，垃圾无害化处理率达 100%。镇区按照服务半径 1 公里完善垃圾中转站布局，保留现状 8 处垃圾中转站，新增垃圾中转站 2 处，1 个建筑垃圾消纳场，其余行政村原则上至少安排一个标准垃圾屋，每 50 户设置一个垃圾收集点。加

快推进自然村建设标准化公厕全覆盖，结合乡村的绿化、广场等用地设置公厕，实现农村无害化卫生户厕率 100%。

第49条 通信设施空间布局

提升通信设施与其他各类公共基础设施资源的共建共享和综合利用，稳步推进第五代移动通信（5G）网络全覆盖建设。对经依法审批的国土空间专项规划和实施计划所明确的基站天线、设备、电缆、光缆及配套设施，应在详细规划中合理安排用地。镇域根据实际情况采用架空方式敷设通信电缆。其余乡村根据实际情况采用架空或埋地的方式敷设。保留现状 4 座邮政支局，按三等邮政支局设置，完善镇村信息基础设施，镇区按服务半径 500 米、乡村按服务半径 800-1000 米建设通信基站，实现所有自然村通光纤并完成 5G 网络全覆盖。推动农村光纤宽带网络建设，实施村村通光纤工程，推进光纤网络服务下乡进村，利用智慧乡村建设、农村信息特色应用试点示范项目带动农村光纤用户发展。

第九节 防灾减灾空间及设施布局

第50条 提高地质灾害防御能力

落实市级下发禁建区 1 处，位于水寨镇大沙村黄沙组。项目建设和村民建房应避让滑坡、泥石流、地面沉降等地质灾害隐患点。已建成的位于隐患点的建筑，应加强风险管控预警，有条件应搬迁避让。结合地质灾害隐患点分布及类型、危险程度等，通过有效避让或者对地质灾害点治理等方式，减少地质灾害对工程设施建设和使用的影响。采

取综合治理措施，做好封山育林、保持水土工作，控制和减少泥石流、地面沉降、滑坡、崩塌等地质灾害。

落实源头管控，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，工程建设项目应按照《地质灾害防治条例》有关规定做好地质灾害危险性评估。

第51条 提高防洪排涝能力

将五华河、琴江河划入洪涝风险控制线，持续推进镇域防洪能力建设。镇区防洪标准按 50 年一遇对现状防洪堤进行加固，其他村庄集聚区按 10-20 年一遇进行设计。城镇区排涝标准按 30 年一遇 24 小时设计暴雨产生的径流量 1 天排干设计，农作区按 3 天排干设计。重点建设完善沿路排水管渠、山脚截洪沟、雨水排放口设置电排站和涵闸等排涝设施，结合小流域综合治理工程开展山水林田路综合治理，实行“高水高排、低水低排、内涝电排”综合治理措施。

第52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，新建工程按照 6 度抗震设防烈度设防，人口密集度高的学校、商场、医院、生命线工程按 7 度抗震烈度进行设防。结合镇政府设立抗震救灾指挥中心，负责制订应急方案、统一指挥人员疏散和重要物资转移。各类公园绿地、广场、体育场、空地及学校、单位内的空旷场地、运动场地、社会停车场、机动车驾驶员培训中心等作为地震时的主要疏散避难场地。主要抗震疏散通道为国、省、县道，其它疏散通道为村主干道，宽度不

应小于 7 米，通向疏散场地或长途交通设施。

第53条 强化消防安全保障

遵循“布局科学，突出重点”原则，优化消防安全基础设施布局，保障消防站建设空间，规范配套消防设施，构建健全的消防安全保障体系。镇区按《乡镇消防队》建设标准完成乡镇专职消防队达标创建，保留现状五华县消防大队一级消防站 1 处，规划新增一级消防站 3 处，各行政村结合村委会设置微型消防站。规划消防供水采用以城市给水管网系统为主，五华河等其它人工和天然水源为辅的供水方式。优化消防给水管网布局，完善消火栓、取水码头、消防水池等消防供水设施。

第54条 加强人防体系布局

根据国家有关标准和规定，战时留城人口按城市总人口的 50%，按人均 1.2 平方米人防工程面积计算，核定人民防空工程所需要的地下室面积。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，确保每个行政村设置 1 处防空洞，鼓励农村自建防空地下室。

第55条 完善防灾减灾空间布局

镇区结合各类公园绿地、广场、体育场、空地，以及学校操场、单位空旷场地、社会停车场、机动车驾驶员培训中心等设置固定应急避难场所，服务半径 2000 米以内。农村地区结合小公园、村庄健身场地、

学校设置紧急应急避难场所，服务半径 500 米以内。避难场所须设置明显避难场所标识。

第56条 加强地下空间利用管控

按照“复合开发、公共优先、平战结合、依法管理”的原则，开发利用地下空间，加强地下空间资源的综合利用，完善城市功能，增加城市容量。综合考虑地下空间开发适宜性、城市功能结构及城市新建区域，规划依托主要重要公共中心、重要功能区域、公共活动聚集区，划分出 2 处地下空间重点发展片区，分别为琴江新城集中连片新建区域，大坝更新区域，引导地下空间高强度、互连互通的复合化开发利用。城市地下空间的开发利用应与人防工程建设专项规划相衔接。地下管线（管廊）、地下通道、地下公共停车场等其他地下设施应兼顾人民防空要求。

结合各项地下设施的建设要求，规划区地下空间适宜开发深度控制在浅层（0 到-15m）和中层（-15m 到-30m），主要以浅层为主，城市重点发展片区的地下空间开发利用深度建议达到中层。在城市建设用地下的浅层空间主要安排商业服务、公共步行通道、交通集散、停车、人防等功能，在城市道路下的浅层空间可安排市政管线、综合管廊、人行道等功能；在城市建设用地下的中层空间主要安排停车、交通集散、人防等设施，在城市道路下的中层空间可安排地下道路、地下物流等功能；在城市的深层（地下 30 米以下）空间主要安排雨水贮存、深层仓储、战略物资储备、特种工程等。

第十节 优化用地布局与用途管制

第57条 统筹利用城乡存量建设空间

挖掘存量已建设用地，明确盘活利用路径。识别城乡拆旧潜力空间和低效、闲置建设用地，结合实际情况探索拆旧复垦、拆旧建新、功能置换等盘活利用路径，推动村庄用地范围内存量已建设用地高效利用。将有条件的废旧村宅纳入拆旧复垦项目，推进低效闲置建设用地整理，提升土地利用集约化水平。在废旧宅基地集中连片的区域采取拆旧建新措施，开展新村建设项目，引导村民集中建房。将闲置村委、学校等公共设施进行再利用，置入农产品展销中心、老年人活动中心等功能，盘活利用闲置建筑。

第58条 优化城镇建设用地结构与布局

顺应人口流动、增长趋势和产业发展需要，补齐基础设施、公共服务、产业发展、农业农村等关键领域短板，加大对重大基础性工程的支撑保障力度。严格控制建设用地总量，合理确定城镇用地发展方向和空间形态，统筹安排城镇建设用地，不断优化城镇用地结构。加大存量低效用地盘活力度，增加优质空间有效供给，将适度增量定向用于支撑融入区域发展格局建设的基础设施、重大项目平台和民生发展，促进土地利用向存量发展转变。

居住用地。有序调控城镇居住用地规模，适当控制新增住房，新增住房主要向琴江新城、大坝片区布局。

工业用地和仓储用地。优先保障高新技术产业和科技创新的发展空间，保障农产品加工产业发展空间，建立低效建设用地退出和腾挪

机制，引导建设用地资源向广州番禺（五华）产业转移园（含机械产业园）集中布局。结合农产品转运需求预留物流仓储用地，鼓励利用工业旧厂房、仓库等土地用于快递物流服务。

交通运输用地。强化交通设施的框架支撑作用，以交通廊道促进区域协调和空间格局优化，以交通枢纽提升空间资源配置效率。

公共管理与公共服务用地。根据常住人口增长和分布趋势，以基础教育、基本医疗、基本养老为重点，增加公共服务设施供给。加大基本公共服务设施向现状公共服务设施配置较薄弱地区倾斜力度，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。

商业服务业用地。引导商业服务业用地合理布局，提升水寨镇区商业配套服务水平。

公用设施用地。加强重大环境设施空间保障，全面提升供水、排水、供热、环卫、通信、邮政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，构建与城镇空间协调布局的生态廊道网络和城乡公园体系。

第59条 优化村庄建设用地结构与布局

划定村庄建设边界。落实五华县国土空间总体规划分区和管控要求，对位于城镇开发边界外规划中保留的村庄，划定村庄建设边界作为村庄建设用地集中区域。农村居民点、产业发展、公共服务设施等各类项目建设原则上应在村庄建设边界内集中布局。

保障农民建房需求。严格落实“一户一宅”政策要求，切实保障农民合理新增宅基地需求。在现状已连片布局的农民住宅建设区域，利用原地保留使用规模地块，通过插空建设、就近拓展的方式规划布局建房空间；结合各村自然地理及用地条件。

预留乡村产业用地。重点保障乡村产业发展用地，优先保障农村一二三产业融合发展项目，规范推进农村集体经营性建设用地入市。

完善各类民生设施。梳理村庄民生设施需求，保障各村文化、体育、村委会等建设需求。

第60条 优化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。结合现代农业和特色农业发展，积极引导园地向立地条件适宜的丘陵、台地和荒坡地集中布局。加强林地、陆地水域、湿地等重要生态用地保护，稳定自然和人文景观用地，拓展绿色开敞空间和水源涵养空间，提升土地生态化水平。至 2035 年，耕地面积不低于耕地保有量，林地面积不低于林地保护目标。

第七章 推动土地综合整治与生态修复

第一节 生态修复

第61条 统筹山水林田湖草沙生态保护修复治理

落实五华县国土空间总体规划的生态保护修复要求，坚持山水林田湖草沙生命共同体理念，统筹山水林田湖草沙各类自然资源保护利用，划定以水域、山林、农田为单元的生态修复分区，开展水生态修复、山体修复、林地修复、退化田园修复等重点工程。

第62条 划分生态修复重点区域

按照“空间统筹、分区施策”的理念，根据不同区域的生态系统要素性质、生态功能退化破坏情况和生态修复目标要求。北部山林地区，重点开展裸露山体修复、水土流失治理、土壤改良、林相改造等生态修复工程；中部农田集中地区，重点开展退化田园连片整治、退化田园生态等生态修复工程，恢复生产生态功能。南部重点开展水环境和生态环境保护修复、流域治理等水生态保护修复工程。

第63条 实施生态修复工程

裸露山体生态修复工程。通过工程措施和植物措施对裸露山体进行修复，加强森林植被保护和修复，实施植树造林、封山育林、保土耕作等，控制水土流失，增强水土保持功能，构建稳固的生态屏障。

退化林地生态修复工程。对林相较为单一，植被稀疏，土壤退化的林地进行土壤改良、补植补种林相改造、封禁保育等进行生态保护与

修复，治理林下水土流失，养水源，保护水土资源，维护生态系统稳定性，丰富生物多样性，增加森林植被“水土保持”等生态功能。

退化田园生态修复工程。对被崩岗或林下水土流失掩埋、撂荒或功能退化的农田、耕地，通过土壤改良、土地整治、重建灌排设施、量水设施等进行集中连片整治，恢复其生态及生产基本功能。

水生态保护修复工程。重点推进五华河、琴江、梅江等河段水环境综合治理，结合清淤、截污、疏浚、补水、景观生态改造等工程，改善水环境。采用生态护岸措施，结合河道两岸的生态和城市景观的建设，种植适宜的植被，保护和改善河岸环境。

第二节 国土综合整治

第64条 整治目标与重点

落实五华县国土空间总体规划的国土综合整治目标任务和要求，开展宜耕后备资源开发、高标准农田建设等农用地整理重点工程，以及农村建设用地拆旧复垦、城乡建设用地增减挂钩等建设用地整理重点工程。乡村地区统筹推进农用地综合整治，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，改善乡村风貌，改善农村基础设施和公共服务配套设施条件。城镇地区开展低效用地再开发和人居环境综合整治，加快对老城区、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65条 农用地整理

“百亩方”耕地集中整治区项目。优选安排面积大，靠近耕地，集中分布的园地、林地和草地进行开发利用。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。推进“百亩方”耕地集中整治区项目，主要分布在榕树村、善坑村、莲洞村、七都村、协和村、河尾村等。

加强高标准农田建设，将永久基本农田以及成片连片种植条件较好的耕地逐步建设成为高标准农田，已建或在建高标准农田可同步按永久基本农田调整办法而进行调整等相关处置方案。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66条 建设用地整理

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。推进建设用地整

理项目，主要分布在大布村、大沙村、高车村、中洞村等。

第八章 镇区布局优化和品质提升

第67条 城镇发展规模

至 2035 年，规划镇区常住人口 22-24 万人，其中城镇人口 17-19 万人，城镇化率 100%，镇区城镇建设用地面积控制在 17.95 平方公里以内。

第68条 稳定居住用地供给

提升镇区人口承载能力，有序调控城镇居住用地规模，新增城镇住房主要布局在琴江新城、大坝片区。加强政策性住房用地保障，有序推进老旧小区改造。

第69条 优化公共服务设施布局

结合 15 分钟社区生活圈的空间划分优化完善公共服务设施布局用地布局，提升基本公共服务的覆盖度与便利性。

第70条 合理布局绿地开敞空间

增加绿地供给，预留生态廊道，结合社区生活圈布局社区公共绿地，形成由综合公园-社区公园构成的绿地系统。至 2035 年，公园绿地、广场步行 5 分钟覆盖率达 90%。

第71条 加强城镇空间形态控制

结合环城大道、水潭西路、环一中路等干线道路，营造错落有致的空间序列，打造镇区美丽示范主街，强化镇区入口门户标志性节点的塑造。对水寨大道沿线重要景观界面进行管控，塑造客家文化城镇风

貌。以协调周边山体高度为原则，山体保护线外延 400 米内新建建筑高度控制在 36 米以下。

第72条 优化镇区交通规划布局

镇区重点构建“三横三纵”的城镇主干道网络。保留并优化现状城镇道路，适度增加城镇次干道和支路建设密度，加强镇区与周边乡村的高效连接。改造升级五华汽车总站，作为镇区内外联系的主要交通枢纽。保打通部分断头路，形成完善的路网体系。

第73条 市政基础设施布局

镇区采用截流式雨污合流制，鼓励推进雨污分流改造，雨水因地制宜就近排入水体，城镇生活、工业废水等全部进入污水处理厂处理，水管网覆盖范围外的村庄采用分散式处理。镇政府驻地、中心村生活污水治理设施全覆盖。至 2035 年，县城污水处理率达到 950%，乡村污水处理率不低于 95%。严格按照水功能区水质保护要求，严禁向五华河、潭下河设置排污口，在江河、湖泊新建、改建或扩建排污口，应经生态环境主管部门同意。完善各类公用设施布局，预留重点市政公用设施用地。

第74条 防灾减灾设施布局

消防设施。遵循和执行“预防为主，防治结合”的消防工作方针，保留镇区现状消防站，按《乡镇消防队》建设标准完成乡镇专职消防队达标创建，并按要求完善消防装备。

防洪排涝设施。统一规划防洪设施，结合流域防洪规划治理，以堤

围挡和内部排水并举的原则防止洪水灾害。根据国家相关标准，规划防洪标准为 50 年一遇，排涝标准按 30 年一遇 24 小时暴雨一日排完。

应急避护设施。规划在镇政府设立指挥中心 1 处，规划公园绿地、广场、运动场、学校操场、河滨及附近农田作为应急避难场所，1 个行政村至少设置 1 个村（社区）应急避难场所，合理组织疏散通道，应急避难场所服务按半径小于 500 米设置，并保证每人 3 平方米的应急避难场所用地。

人防工程。遵循“从实际出发，统一规划，突出重点，平战结合，同步实施”的原则，充分发挥人防工事在平战时期的社会效益和经济效益。规划在政府办公楼内，设立人防指挥所，提高城镇的防护能力和抗毁能力。

第九章 各类控制线划定与管控

第75条 城市绿线与管控

将老河道公园、长乐公园等划入绿线范围，镇区绿线总面积 18.80 公顷，按照绿线相关规定进行管理。社区公园及游园等小型公园绿地、防护绿地的绿线范围由专项规划和下层次详细规划具体划定。

第76条 城市蓝线与管控

将五华河、琴江的河湖管理范围划入蓝线范围，镇区蓝线总面积 160.64 公顷，按照蓝线相关规定进行管理。城市蓝线与水利部门依法划定的江河湖管理范围相衔接，其他河道及排洪渠的蓝线由专项规划和下层次详细规划具体划定。

第77条 城市紫线与管控

镇域暂不涉及城市紫线。镇区范围内现有历史建筑 6 处，暂未划定保护范围和建设控制地带。后续相关职能部门认定历史街区或历史建筑后，按照相关规定进行管理。建立紫线定期评估与更新机制，根据历史文化遗产保护和发展要求，及时调整保护对象和保护范围。

第78条 城市黄线与管控

将五华汽车客运总站等城市主要市政基础设施划入黄线范围，镇区划定黄线面积 0.99 公顷，按照黄线相关规定进行管理。在黄线范围内进行建设活动，应根据城市发展的实际需要，分期有序实施。迁移、拆除黄线内城市基础设施的，应当依据有关法律法规办理相关手续。

第79条 工业用地控制线与管控

规划将机械产业园、产业转移园等重要园区纳入工业用地控制线进行管控，划定工业用地控制线 6.07 平方公里，详细规划应进一步细化划定工业用地控制线边界。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。具体管控要求应结合五华县实际发展情况制定。

第十章 规划实施与传导

第一节 推进总规有效传导

第80条 引导控制性详细规划编制

按照“事权对应、面向管理、功能完整”原则，综合自然地理要素、主要线性交通基础设施等因素，规划将目标指标、控制线、设施配置等要求分解至各详细规划单元，指导下层次详细规划编制，单元层面落实上层次规划的单元控制指引，根据实际需要细化用途分类及制定单元内部地块开发建设的具体规划细则。按照“单元详细规划-地块开发细则”两个层次编制详细规划，对具体地块用途和强度做出实施性安排。在城镇开发边界内编制单元详细规划和地块开发细则；在城镇开发边界外根据地区空间类型及实际需要编制详细规划；乡村地区按需编制村庄规划或实行村庄规划通则式管理。

第81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。规划将中洞村、榕树村 2 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82条 引导通则式村庄规划编制

规划将平湖村、大沙村、高车村、善坑村、岗阳村、坝心村 6 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、规划管理制定等内容，引导农民建房、公共空间和风貌塑造，镇域内村庄建设应满足相应管控要求。

“一图”。指土地利用规划图，划定村庄建设边界，新增宅基地、乡村公共服务及基础设施须位于边界内；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。明确永久基本农田、生态保护红线、历史文化遗产、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，包括村域范围内农用地、城镇建设用地、村庄建设用地、区域基础设施用地、其他建设用地、未利用地。

“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83条 通则式村庄规划管理规定

严守管控底线。

乡村地区各类项目建设应严格遵守永久基本农田、生态保护红线、生态空间管控区域、历史文化保护线、河湖管理范围线管控要求，传导落实市、县国土空间总体规划中的其他各类空间控制线，按照规划落实布局和管控要求。

永久基本农田。永久基本农田一经划定,未经批准不得擅自调整;任何个人和单位不得随意占用耕地,确需占用的,应经村民小组确认,村委会审查同意出具书面意见后,由镇政府按程序办理相关报批手续。耕地保有量和永久基本农田依据国家、省市相关规定和政策进行管控。

生态保护红线。生态保护红线一经划定,未经批准,严禁擅自调整。生态保护红线内严格禁止开发性、生产性建设活动,在符合现行法律法规前提下,除国家重大战略项目外,仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动。保护村内生态林地、湿地、山体、水域等其他生态功能用地,按照“慎砍树、禁挖山、不填湖”的要求,严格控制各类开发活动占用、破坏,未经批准不得进行破坏生态景观、污染环境开发建设活动。

灾害风险防控线。各类建设行为须避开自然灾害易发地区。存在地质灾害隐患的需消除地质灾害隐患;洪涝风险防控线内禁止以下活动:违法违规占用河湖、水库、山塘、蓄滞洪空间和排涝通道等的建筑物、构筑物;擅自填埋、占用控制线范围内水域;影响水系安全的爆破、采石、取土擅自建设各类排污设施;其他对水系保护构成破坏的活动。

历史文化保护线。历史文化名村、传统村落、文物保护单位、历史建筑、不可移动文物等历史文化资源,参考相应法律法规、保护规划和

上位规划要求进行管控。禁止在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。不允许随意改变文物保护单位原有状况、面貌及环境。如需进行必要的修缮，应在专家指导下并严格按审核手续进行。严格保护古树名木及其自然生境，在建设中最大限度避让古树名木、大树。涉及树木迁移、砍伐的情况，必须充分征求专家、公众的意见，依法从严审批。

村庄建设边界。明确镇、村庄建设边界划定基数不超过 2020 年度国土变更调查村庄存量建设用地规模，乡村建设向村庄建设边界内集中聚集,合理确定各村村庄建设用地规模。未经批准，不得在园地、商品林及其他农用地进行非农建设活动，不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动。设施农用地应按规定要求兴建设施和使用土地，不得擅自或变相将设施农用地用于其他非农建设，并采取措施防止对土壤耕作层破坏和污染。

建设用地布局要求。

村民住宅、乡村公共服务设施、乡村基础设施、乡村产业等建设用地原则应布局在村庄建设边界范围内。对村庄建设边界外的存量建设用地，可通过全域土地综合整治，对土地整理、置换、复垦等方式逐渐向村庄建设边界内集中。

村民住宅规划应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。存在地质灾害隐患的需消除地质灾害隐患，如用地涉及削坡建房的，建设单位需按照《广东省农村削坡建房技术导则(试行)》的要求进行边坡治理,完成边坡治理且消除地质灾害隐患后方可施工

建设房屋。

乡村公共服务设施应充分利用现有空间，综合行政管理、治理服务、医疗卫生、文化体育等功能复合设置，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。

乡村基础设施应充分考虑地形地貌、防灾减灾、邻避距离等要素，在满足功能需求的前提下减少对环境和生活的影响。

允许符合国土空间管控规则、有特定选址要求的农村一二三产业融合发展项目、零星城镇建设项目以及符合自然资源部《乡村振兴用地政策指南》(2023 年)要求的乡村振兴建设项目布局在城镇开发边界外的村庄用地中。国家明令淘汰的落后产能、列入国家禁止类产业目录的、污染环境的项目，不得进入乡村。

宅基地管控。

本规划经过批准后，应尽快依据本规划开展镇区控制性详细规划及村庄规划编制工作，以便于规划的管理和落实。根据《自然资源部办公厅关于切实做好村庄规划工作的通知》(自然资办发〔2024〕42号)文件精神，在镇区控制性详细规划或村庄规划编制前，按以下原则进行管控:农村宅基地须严格遵守一户一宅的原则，强度指标统一如下:建设层数 ≤ 4 层，建筑限高15米，镇区内首层层高不超过4.8米;非镇区范围首层高不超过4.2米，二层以上层高不超过3.3米，规划用地面积不超过150平方米。

乡村风貌设计引导。

乡村风貌管控应按照梅州市、五华县乡村风貌管控有关文件的要求执行，根据本村自然条件和村民经济状况，以村规民约的形式落实风貌管控要求。村集体建房、村集体经营性建设用地、乡村公共服务设施的建筑风貌应与本村宅基地建设形象相协调。鼓励农房参照绿色建筑标准进行建设，采用优秀传统建筑工艺，统筹考虑庭院绿化和配建供水、污水处理设施。

消防规划。

新建、重建房屋的，应预留消防车通道宽度。消防车通道道路净宽近期应满足微型消防车活动需求,远期应满足普通消防车活动需求，转弯半径应满足普通消防车转弯的要求。（供普通消防车通行的道路净宽不应小于 4m，供微型消防车通行的道路净宽不应小于 2m）。消防车通道上不得设置停车泊位、构筑物、固定隔离桩等障碍物，消防车道与建筑之间不得设置妨碍消防车举高操作的树木、架空管线、广告牌、装饰物等障碍物。如所在片区已编制相关规划的（如修建性详细规划、村庄规划、消防规划等），则按其规划执行。

第二节 强化规划实施评估

第84条 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85条 推动重点项目实施

充分衔接五华县国民经济和社会发展规划“十四五”规划，结合水寨镇重点项目建设安排，对规划的近期实施作出统筹安排。以重大工程和重点建设项目为抓手，加强对国土空间规划目标任务的分解落实和实施推动，制定产业振兴、民生保障、村民住宅建设、土地整治等专项行动计划，推进重点项目建设，形成合理的国土空间开发保护时序。加强镇域国土空间资源统筹，通过规模整合、整理、腾挪、拆旧复垦和异地购买等方式，推动空间资源向重大项目集聚。积极争取并整合对口帮扶、乡村振兴、生态环保等各领域资金来源，优化建设用地规模布局，加强资金及土地要素对重点项目的支撑保障，形成镇域重点建设项目推介“一张表”和招商“一张图”。完善重大项目推进机制，建立重大项目多部门定期会商制度，协调解决重大项目落地建设涉及自然资源领域的问题，推动重大项目快速落地。探索重大项目提前介入制度，指导建设单位做好前期论证工作。

第86条 加强规划实施评估

落实“一年一体检、五年一评估”的规划定期评估制度，结合城乡建设目标和重点工作安排，跟踪监测各项国土空间开发保护指标，重点评估主要目标、空间布局、重大工程等方面对水寨镇国土空间规划的落实和执行情况，并根据评估结果对国土空间规划进行动态调整。

五华县水寨镇国土空间总体规划

（ 2023-2035 年 ）

图纸

（ 公示稿 ）

五华县水寨镇人民政府

2025 年 11 月

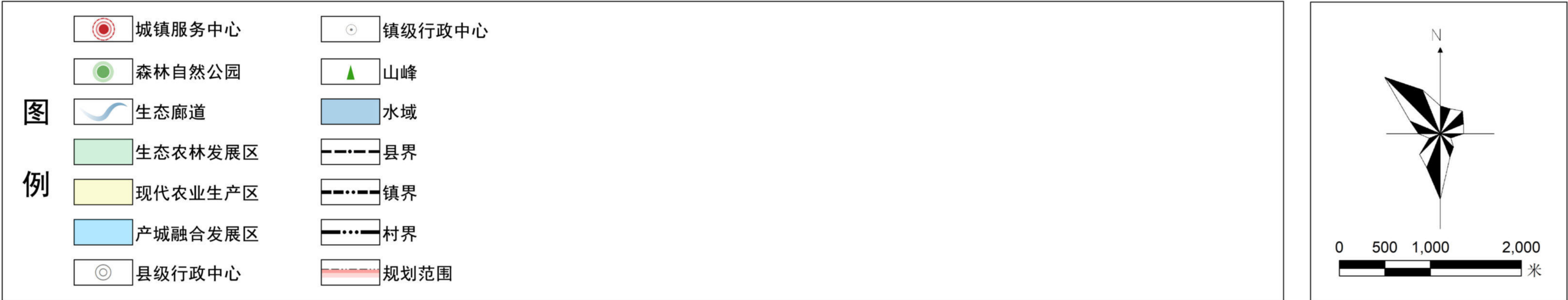
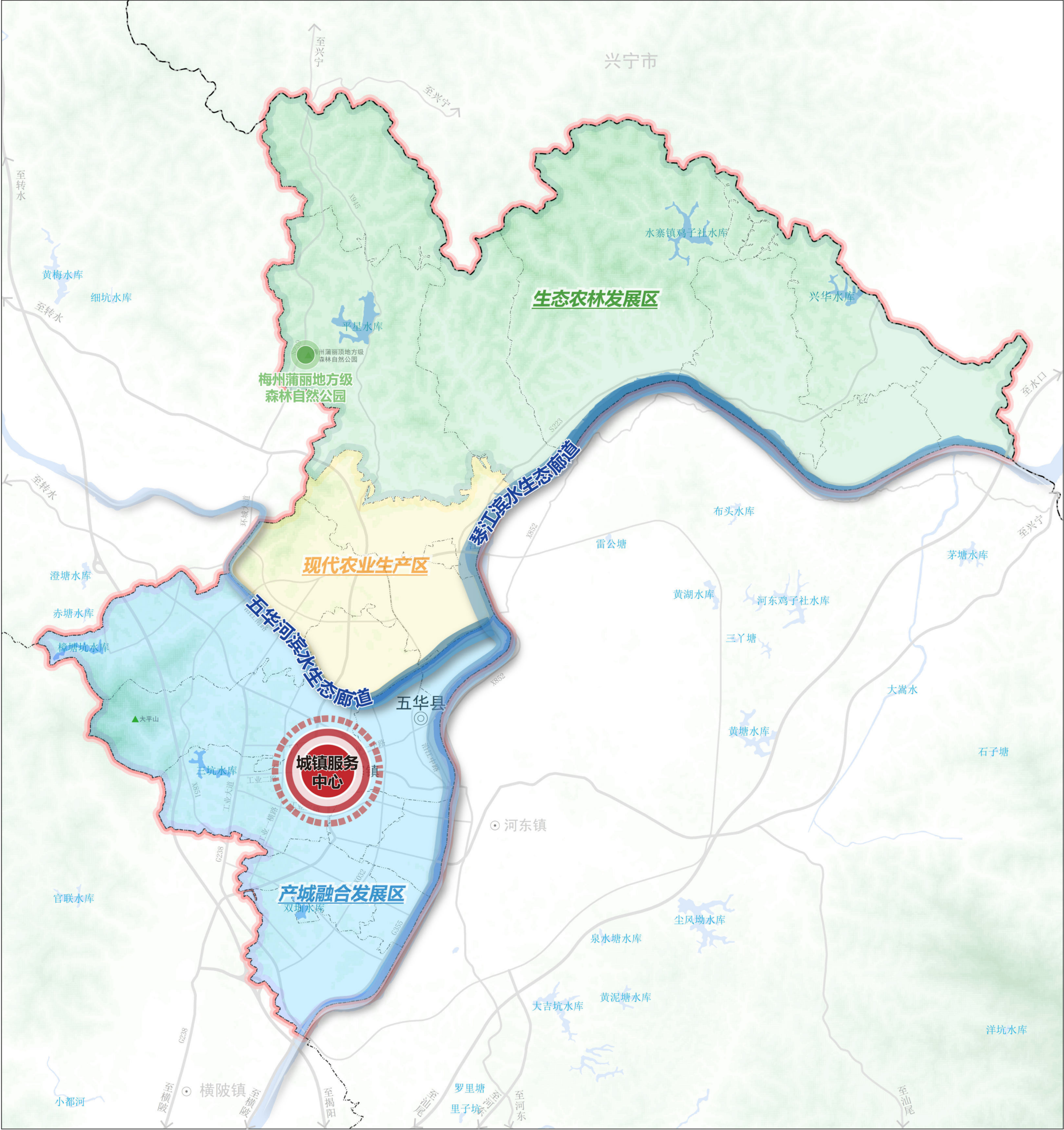
图纸目录

- 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. 镇域镇（村）体系规划图
- 04. 镇域产业空间规划图
- 05. 镇域公共服务设施规划图
- 06. 镇域综合交通规划图
- 07. 镇域重大基础设施规划图
- 08. 镇域历史文化保护规划图
- 09. 镇域绿地系统规划图
- 10. 镇域综合防灾规划图

注：图件中界限不作为权属争议的依据

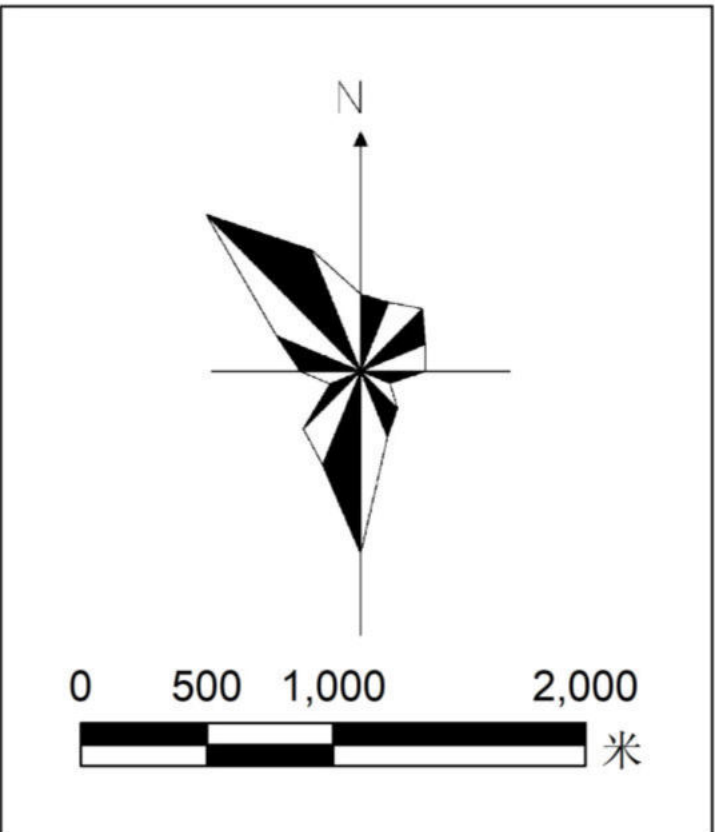
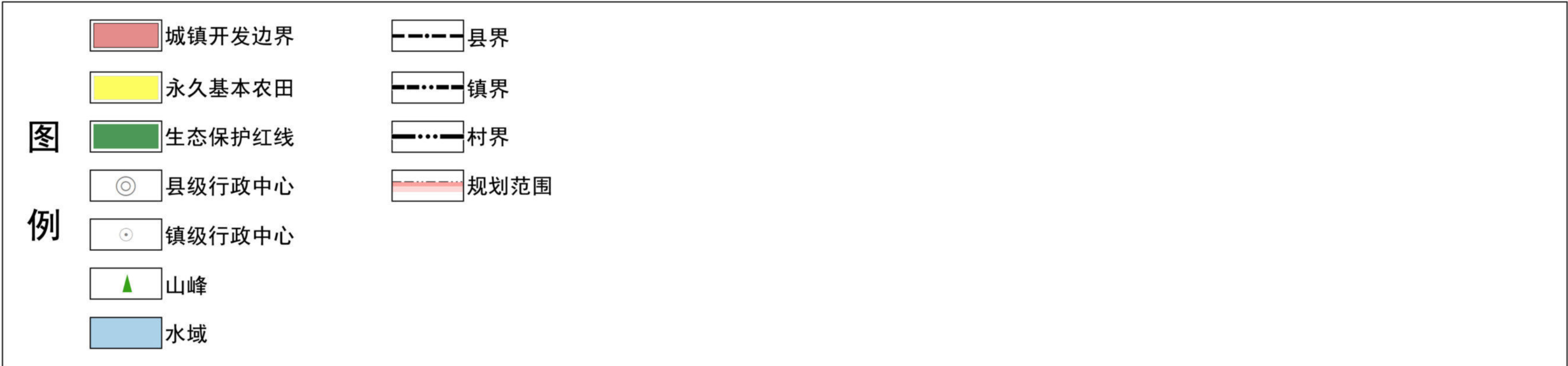
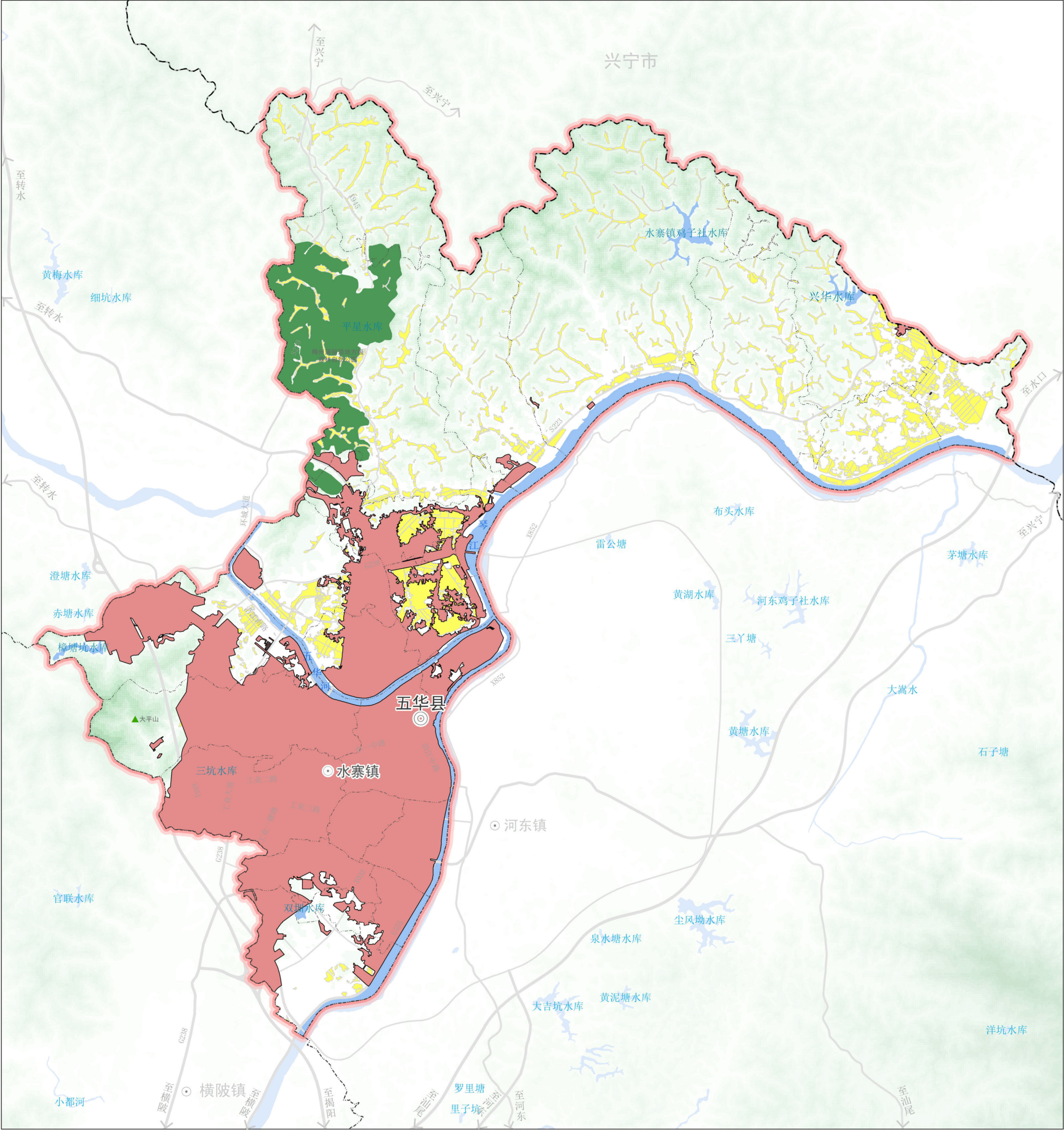
五华县水寨镇国土空间总体规划（2023-2035年）

01镇域国土空间总体格局规划图



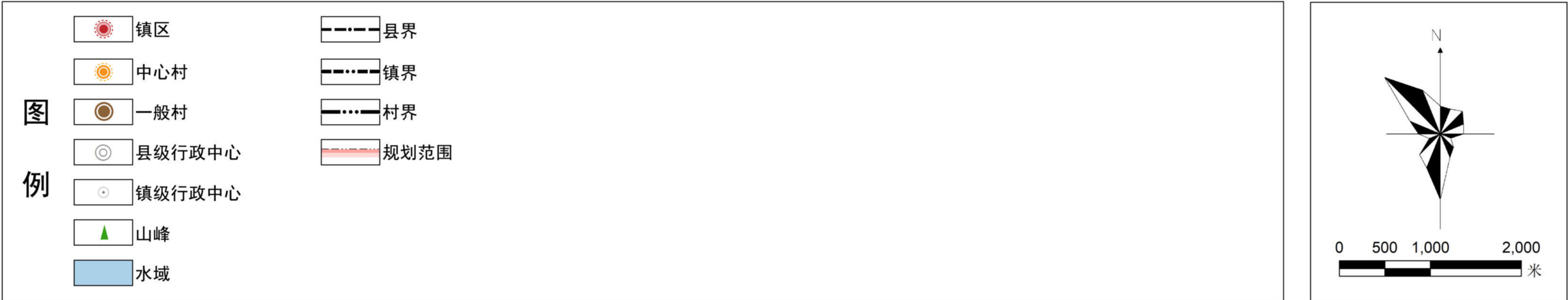
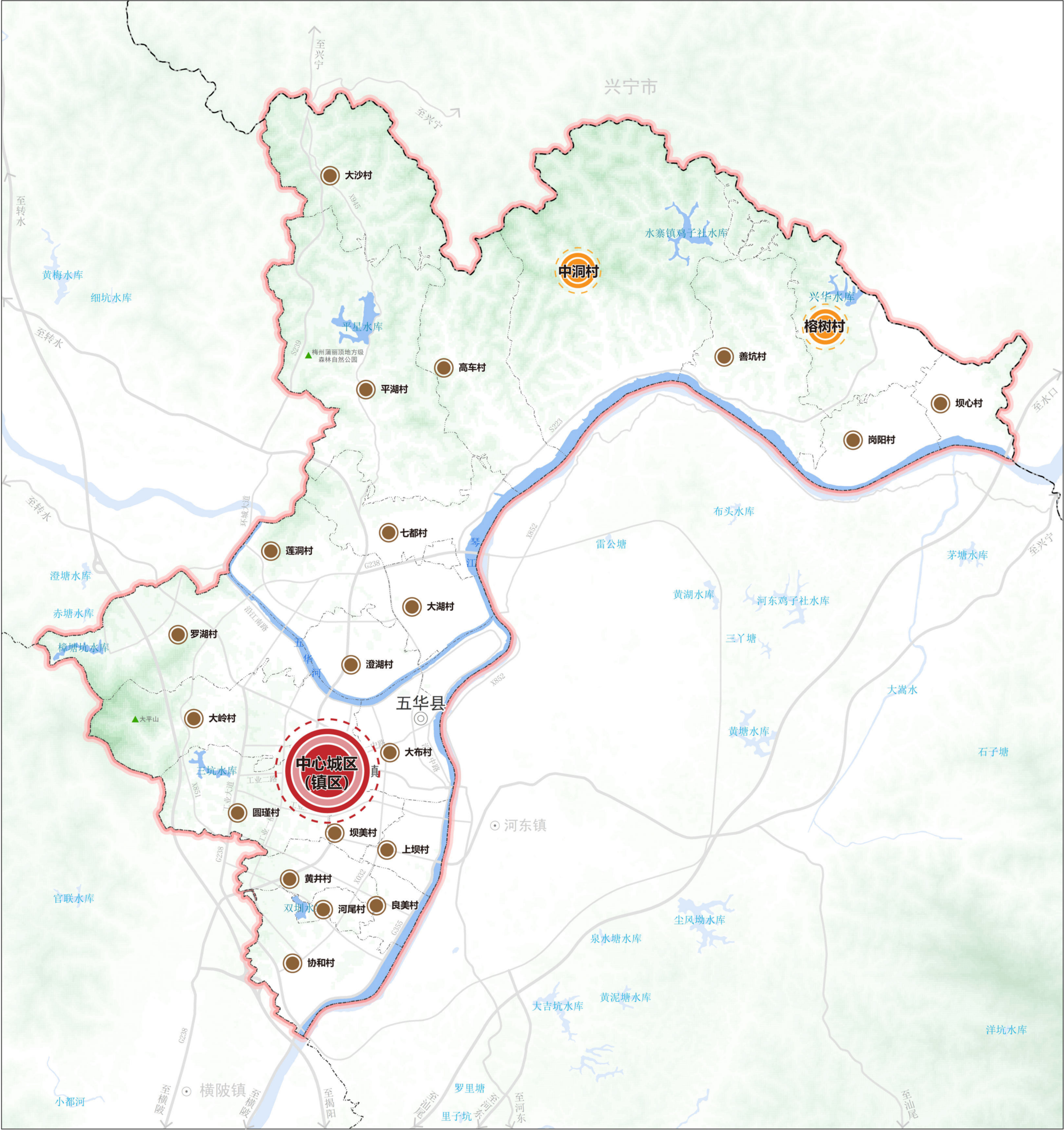
五华县水寨镇国土空间总体规划（2023-2035年）

02镇域国土空间控制线规划图



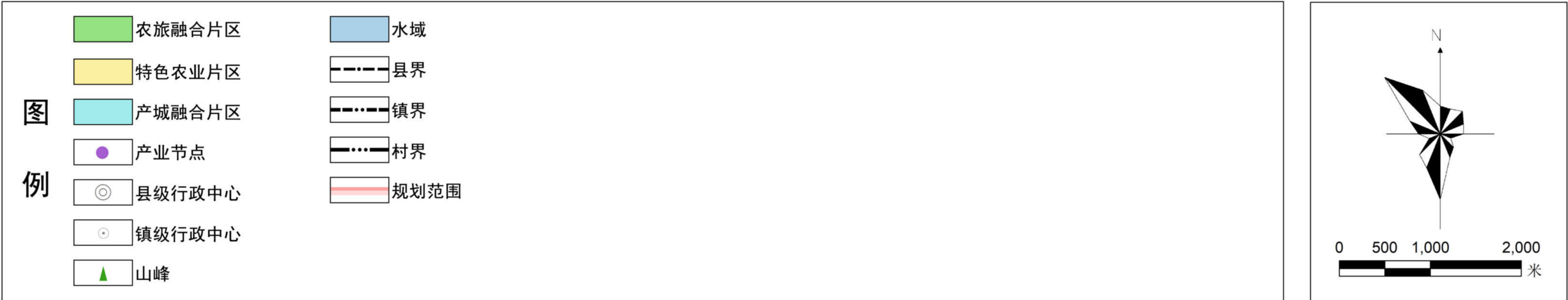
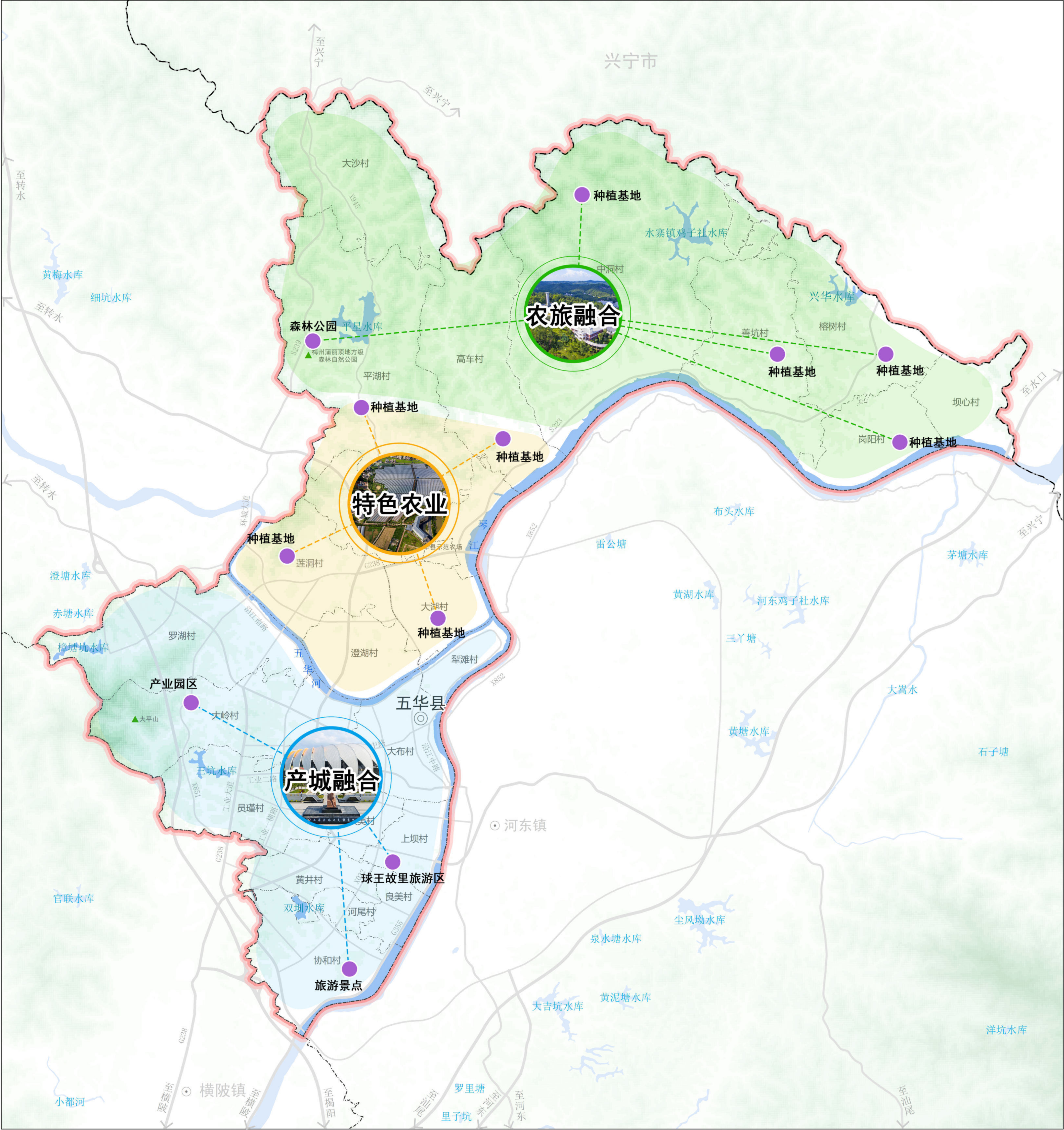
五华县水寨镇国土空间总体规划（2023-2035年）

03镇域镇村体系规划图



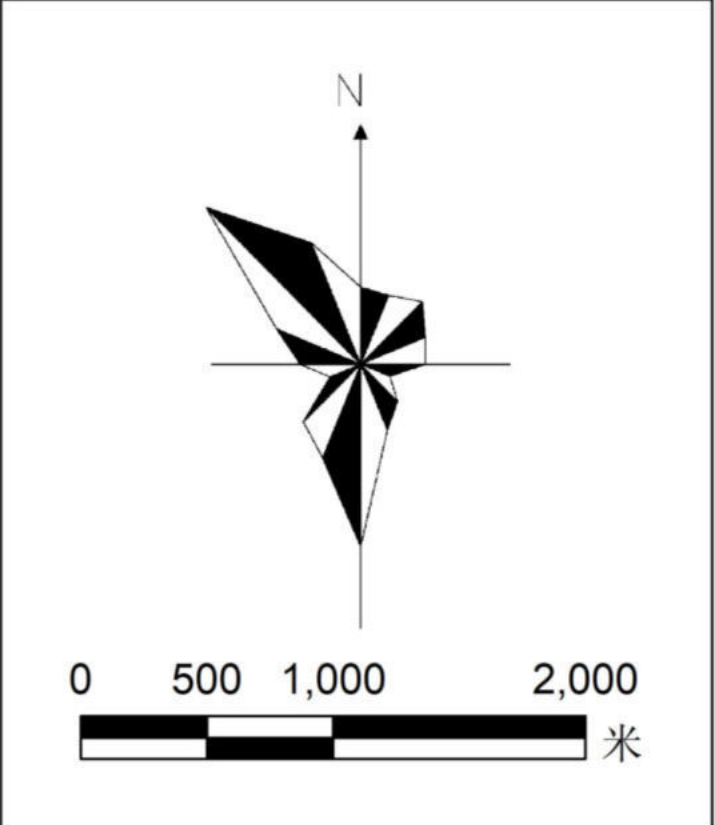
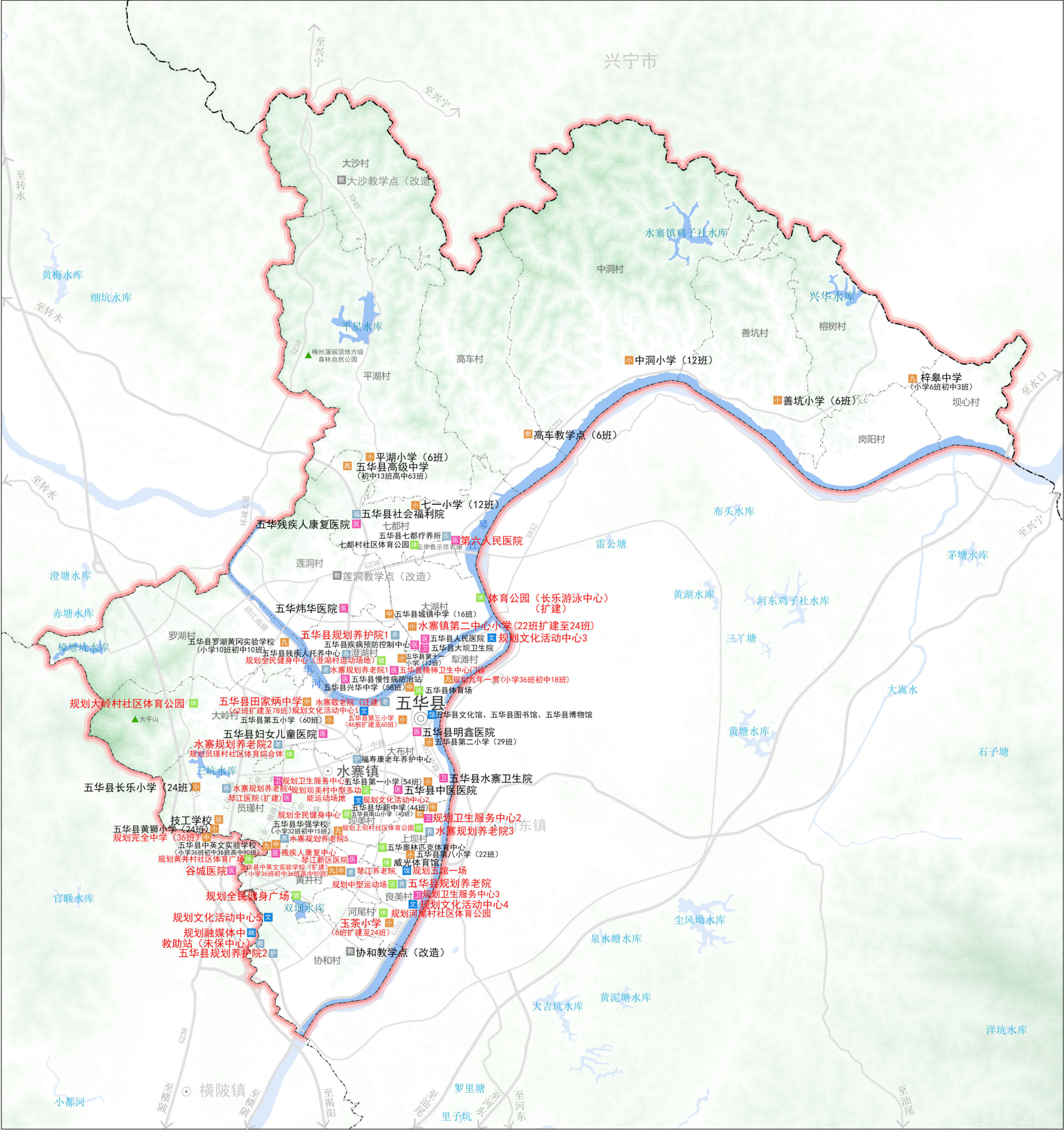
五华县水寨镇国土空间总体规划（2023-2035年）

04镇域产业空间规划图



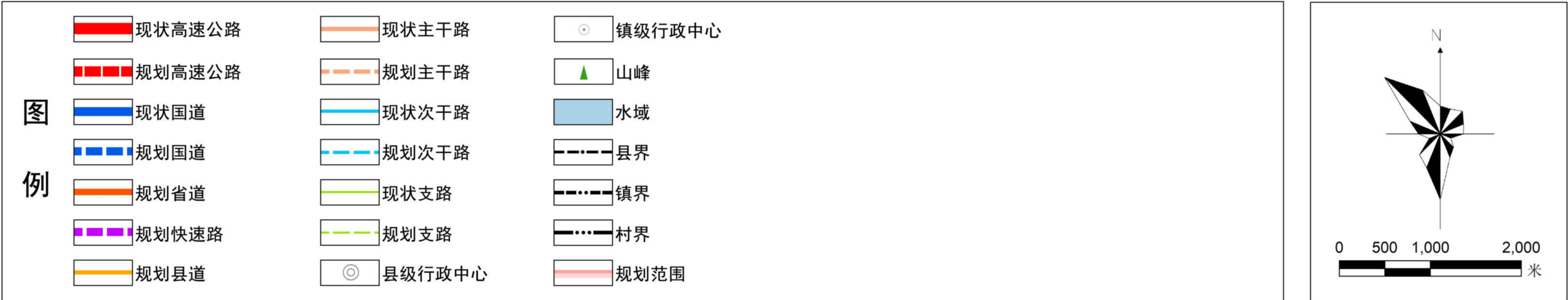
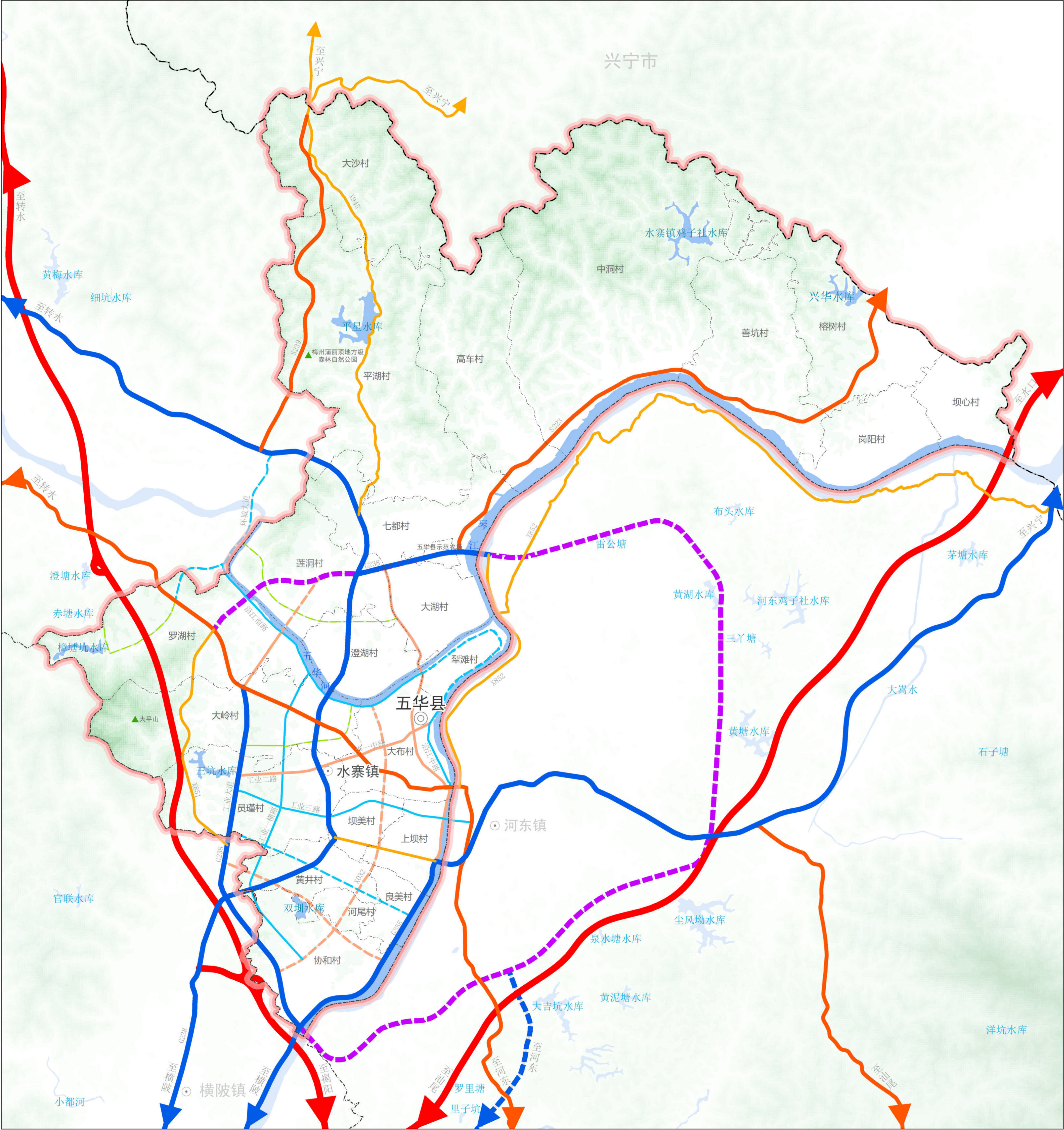
五华县水寨镇国土空间总体规划（2023-2035年）

05镇域公共服务设施规划图



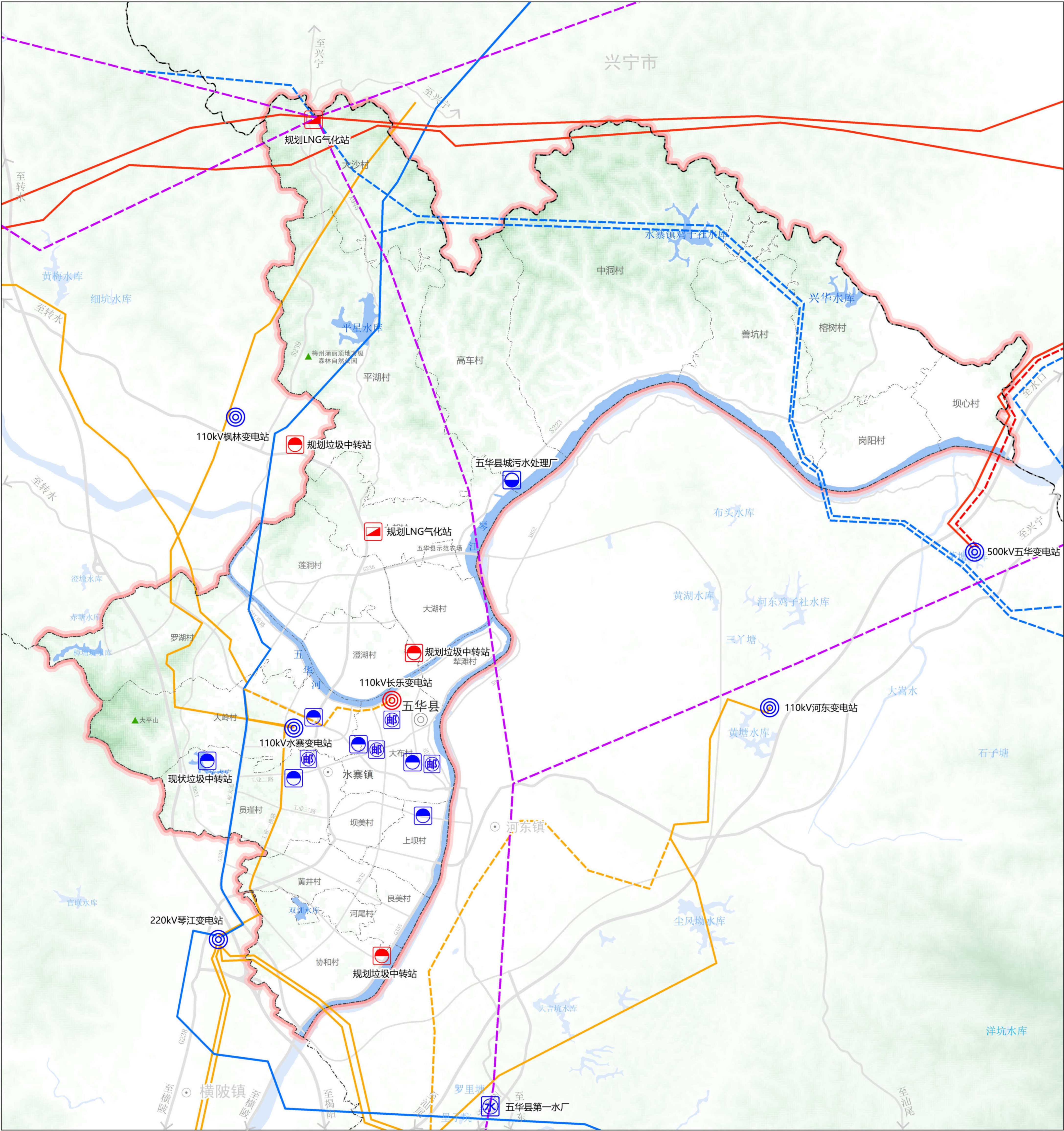
五华县水寨镇国土空间总体规划（2023-2035年）

06镇域综合交通规划图



五华县水寨镇国土空间总体规划（2023-2035年）

07镇域重大基础设施规划图



图例

	现状给水厂		现状110kV高压线		现状邮政设施
	现状污水厂		规划110kV高压线		山峰
	现状垃圾中转站		现状220kV高压线		水域
	规划垃圾中转站		规划220kV高压线		县界
	现状变电站		现状500kV高压线		镇界
	规划变电站		规划500kV高压线		村界
	规划LNG气化站		规划天然气高压线		规划范围

0 500 1,000 2,000 米

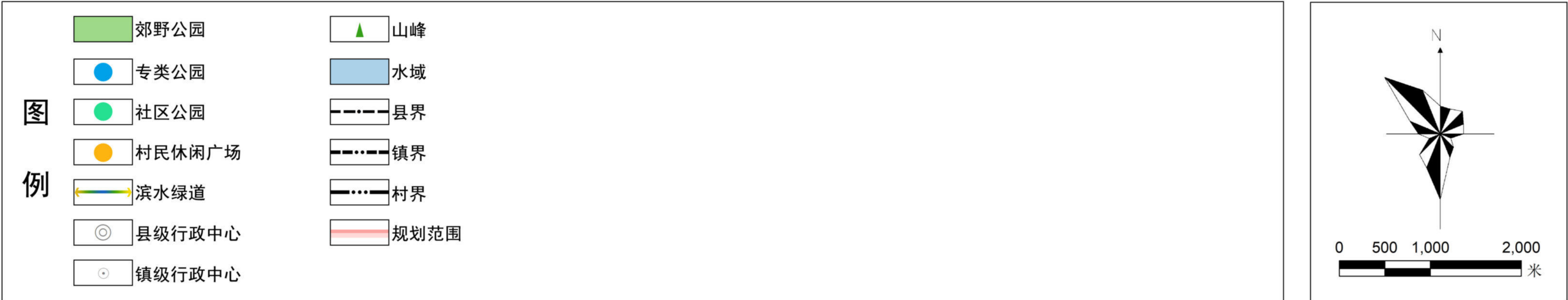
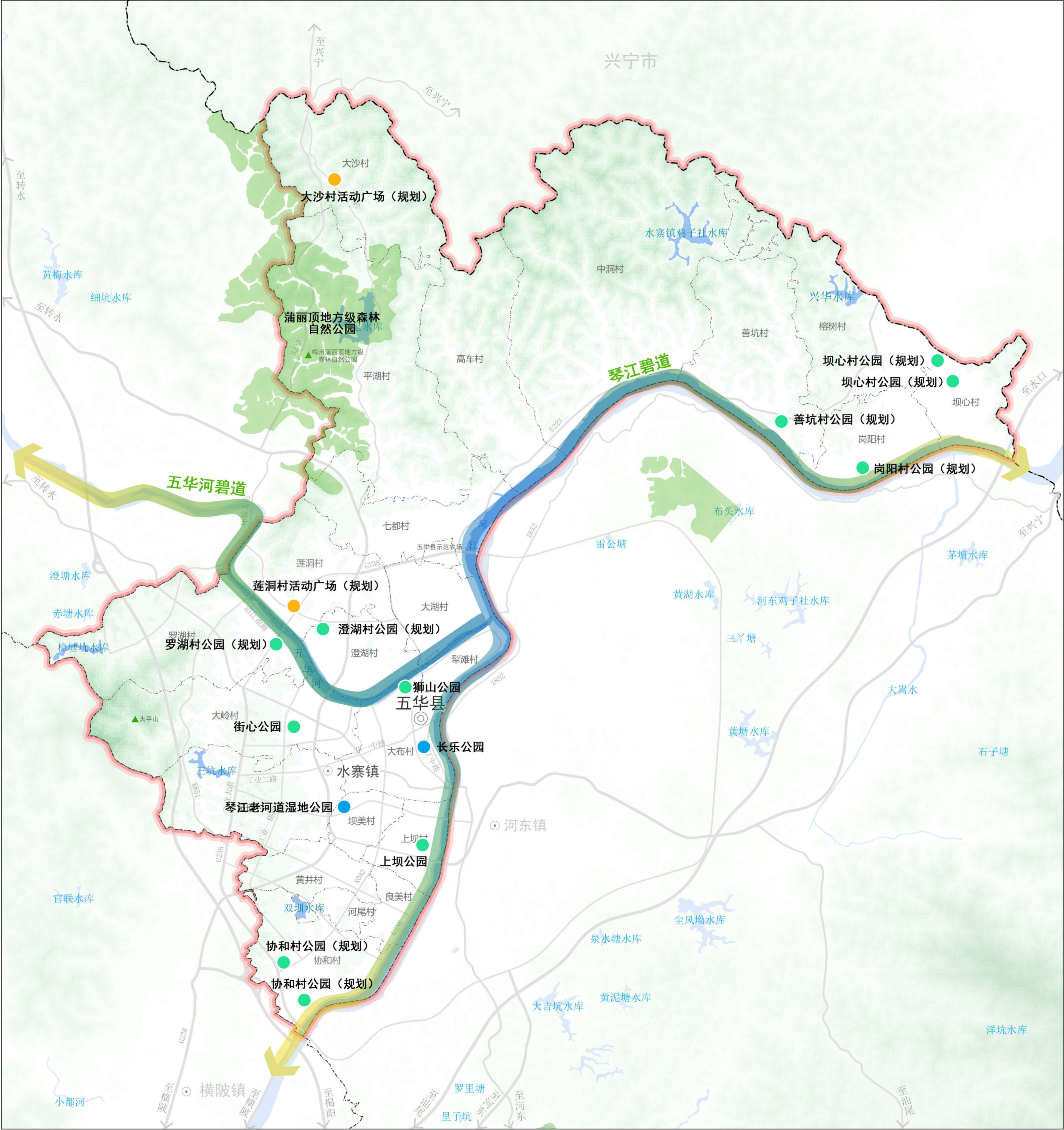
五华县水寨镇国土空间总体规划（2023-2035年）

08镇域历史文化保护规划图



五华县水寨镇国土空间总体规划（2023-2035年）

09镇域绿地系统规划图



五华县水寨镇国土空间总体规划（2023-2035年）

10镇域综合防灾规划图

