

五华县梅林镇优河村村庄规划

(2023-2035 年)



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 规划原则	2
第 4 条 规划范围	4
第 5 条 规划期限	4
第二章 目标定位与规划指标体系	5
第 6 条 目标定位	5
第 7 条 规划指标体系	5
第三章 落实国土空间底线，优化土地使用结构	6
第 8 条 底线管控	6
第 9 条 村庄建设边界	6
第 10 条 优化土地使用结构	6
第四章 强化农业空间保护，支撑乡村产业发展	7
第 11 条 加强耕地保护	7
第 12 条 加快产业发展	7
第 13 条 产业发展配套	7
第五章 制定村庄风貌指引，彰显客家特色	8
第 14 条 农村居民点建设指引	8
第 15 条 村庄宅基地指引	8
第 16 条 建筑风貌引导	8
第六章 提升服务设施品质，补齐民生设施短板	10
第 17 条 道路交通规划	10

第 18 条 村庄公共服务设施规划.....	10
第 19 条 给水工程规划.....	10
第 20 条 污水工程规划.....	11
第 21 条 雨水工程规划.....	11
第 22 条 电力电信工程规划.....	11
第 23 条 环卫工程规划.....	11
第七章 实施生态保护修复和国土综合整治重点工程建设	12
第 24 条 生态空间修复.....	12
第 25 条 全域土地综合整治.....	12
第八章 村庄绿化规划	13
第 26 条 绿美空间指引.....	13
第九章 历史文化保护规划	14
第 27 条 历史文化资源.....	14
第 28 条 保护措施.....	14
第十章 防灾减灾规划	15
第 29 条 防灾减灾综合规划.....	15
第十一章 近期建设规划	17
第 30 条 近期建设规划.....	17
附表.....	18
附表 1 土地利用现状统计表	18
附表 2 规划目标表	19
附表 3 土地利用规划统计表	20
附表 4 近期建设项目安排表	22
附件.....	25

附件 1 村庄规划管制规则	25
附图.....	29

第一章 总则

第1条 编制目的

本规划参照“多规合一”实用性村庄规划编制要求，结合梅州市典型镇村规划审核要求及五华县梅林镇实际情况，对优河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，是指导村庄各类开发建设活动、开展国土空间资源保护利用与修复的法定依据，为支撑乡村振兴发展提供“一张蓝图、一本规划”。

第2条 规划依据

法律法规：

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）
2. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）
3. 《中华人民共和国文物保护法》（2024年修正）
4. 《基本农田保护条例》
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
6. 《广东省土地管理条例》
7. 《广东省城乡规划条例》

政策文件：

8. 《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）
9. 《乡村建设行动实施方案》
10. 《广东省村庄规划全面优化提升三年行动计划》

11. 《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》
12. 《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）

规范标准：

13. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》
14. 《广东省村庄规划编制基本技术指南（试行）》
15. 《五华县规范农村建房管理实施细则（试行）》
16. 《梅州市村庄规划工作指引》
17. 《梅州市农村建筑风貌提升指引》
18. 《梅州市典型镇村规划审核指引（试行）》
19. 《五华县农房建筑风貌提升指引》

上位及相关规划：

20. 《五华县国土空间总体规划（2021-2035年）》
21. 《五华县梅林镇国土空间总体规划（2023-2035年）》
22. 《五华县梅林镇乡镇建设规划》
23. 其他相关规划和规范

第3条 规划原则

1、保护优先，节约集约

优先保护自然生态空间，落实耕地和永久基本农田、生态保

护红线保护要求，明确底线管控要求。树立“存量规划”理念，加强国土空间综合整治，优化乡村地区建设用地布局，节约集约农村零星分散的存量建设用地资源。

2、服务均等，注重品质

落实上层次规划确定的公共服务、道路交通和公用工程设施，结合村庄住宅用地布局，保障和完善村庄配套设施，合理配套各项基础和公共服务设施，推动基本公共服务均等化。

3、多规合一，全域统筹

深入落实乡村振兴战略实施和推进城乡融合发展等相关要求，通盘考虑土地利用、产业发展、居民点布局、人居环境整治、生态保护和历史文化传承等，统筹安排乡村地区各类空间和设施布局，做到“先规划后建设”。

4、传承文化，彰显特色

保护村庄的自然肌理和历史文化遗存，尊重民俗风情和生活习惯，结合不同地形地貌特征、农业生产需求以及本地历史文化风貌进行规划布局。

5、以人为本，公众参与

坚持以人为本，让村民全过程参与规划编制，全方位听取村民意见和建议，充分尊重村民意愿，保障农民利益，调动农民发展的积极性。

第4条 规划范围

本规划范围为五华县梅林镇优河村行政村村域范围，总用地面积 677.86 公顷，下辖河背、河石、红星、坑寨四个自然村，29 个村民小组，共 902 户，户籍人口 3825 人，常住人口 2100 人。

第5条 规划期限

本次村庄规划期限与上位国土空间总体规划一致，其中基期年为 2023 年，规划近期到 2028 年，远期到 2035 年。

第二章 目标定位与规划指标体系

第6条 目标定位

落实上层次国土空间总体规划和乡村振兴有关要求，根据上位指引，优河村属于发展类村庄，结合优河村区位及现状自然资源、人文资源等条件，围绕红色优河，美丽宜居总体定位，依托红色文化资源，提升公共服务和基础设施质量，优化用地空间布局，推动优河村打造成为组织强、产业兴、村庄美、农民富的典型村样板。

第7条 规划指标体系

衔接落实《五华县国土空间总体规划(2021-2035 年)》“三区三线”划定相关指标要求，结合村庄规划发展和管控需求增补特色化指标，制定由约束性指标和预期性指标组成的国土空间开发保护指标体系（附表 2）。将耕地保有量、永久基本农田保护面积、生态保护红线面积、村庄建设边界等作为约束性指标，在 2035 年前需严格落实、不得突破。将户籍人口规模、户均宅基地面积、人均村庄建设用地面积等指标作为预期性指标，需按指标管控。

第三章 落实国土空间底线，优化土地使用结构

第8条 底线管控

(1) 落实三区三线管控。落实永久基本农田保护面积 103.01 公顷、耕地保有量不低于 107.90 公顷。城镇开发边界面积 0 公顷、生态保护红线 0 公顷。不涉及生态公益林。

(2) 落实建设用地指标管控。落实村庄建设用地 48.37 公顷，通过镇域统筹，平衡村庄建设用地规模。

(3) 落实河道管理范围 45.97 公顷，分布于琴江及优河范围内。

第9条 村庄建设边界

划定优河村村庄建设边界 48.37 公顷，保障各项建设项目。

第10条 优化土地使用结构

根据村庄发展需求，对土地进行布局优化，其中，规划耕地面积 108.75 公顷，占村域总面积的 16.04%；园地面积 1.05 公顷，占村域总面积的 0.15%；林地面积 427.84 公顷，占村域总面积的 63.12%；草地面积 2.82 公顷，占村域总面积的 0.42%；农业设施建设用地面积 4.93 公顷，占村域总面积的 0.73%；建设用地面积 78.18 公顷，占村域总面积的 11.53%；陆地水域面积 49.62 公顷，占村域总面积的 7.32%；其他土地面积 1.41 公顷，占村域总面积的 0.21%（详见附表 3）。

第四章 强化农业空间保护，支撑乡村产业发展

第11条 加强耕地保护

落实耕地保护目标 107.90 公顷。村庄建设活动不得随意占用耕地；确需占用的，应按照《中华人民共和国土地管理法》等相关法律法规完善相应手续，在本村后备耕地内落实耕地占补平衡、进出平衡要求。

第12条 加快产业发展

以农业种植业为主，旅游业为辅，通过整合现有山水田园资源，依托红色文化、山水资源优势，打造集约化种植加工、红色文化旅游研学教育等产业，推进农村一二三产业融合发展，做大做强优势产业，培育休闲农业、农文旅融合发展等新产业新业态，有序推进产村融合，实现产业强村。

第13条 产业发展配套

通过“精准落地”方式，保障 1 项产业项目建设需求。其中近期规划游客服务中心和红军展览馆建设工程建设项目。

第五章 制定村庄风貌指引，彰显客家特色

第14条 农村居民点建设指引

在进行规划布局时应充分考虑山边、水边涉及地质灾害危险区域的实际情况，并将地质灾害、洪涝灾害等危险区域纳入禁止建设区规划范围，从源头上降低、解决地质灾害风险隐患。

第15条 村庄宅基地指引

(1) 本村内划定宅基地 30.48 公顷，新申请的宅基地，每户建筑基底面积控制在 150 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) 坪镇规划区内建筑层数不得超过 6 层（含 6 层）且高度不超过 20 米，坪镇规划区外建筑层数不得超过 4 层（含 4 层）且高度不超过 15 米，应体现五华地域特色，与周边建筑风貌协调、鼓励采用客家风格，符合村庄整体景观风貌控制性要求。具体参照《五华县关于进一步加强农村宅基地审批管理的通知》相关要求执行。

第16条 建筑风貌引导

根据《五华县农房建筑风貌提升指引》，优河村为一般村，需在保留村庄自然肌理的基础上，适当统一村庄建筑风格与色彩，营造村庄特色，整体建筑风貌以简约客家风格和现代风格为主，建筑主色调以白色、浅黄色、木色、深灰色为主，辅色调以浅灰色、木色为主。具体参照《梅州市农村建筑风貌提升指引》

及《五华县农房建筑风貌提升指引》相关要求执行。

第六章 提升服务设施品质，补齐民生设施短板

第17条 道路交通规划

（1）新建道路

石屋墩规划新修 1 条机耕路，总长约 350 米，宽 3 米。

（2）道路硬底化

结合“四好农村路”等工程，实施村道硬底化工程。柏塘里自然村内部村道、巷道硬底化，总长约 2200 米，宽 4 米。

石屋墩、排岗-黄泥塘部分现有道路进行硬底化，总长约 2260 米，宽 4-7 米。

第18条 村庄公共服务设施规划

规划新建 3 处公共服务设施，现状保留 2 处，优化提升 3 处。

（1）现状保留：人才驿站 1 处、幼儿园 1 处。

（2）优化提升：党群服务中心 1 处、卫生站 1 处、老人活动中心 1 处。

（3）新建：邻里饭堂 1 处、游客服务中心和红军展览馆 1 处、公共停车位及充电桩配套 1 处。

第19条 给水工程规划

按照上位规划及参照《村镇供水工程设计规范》，规划区纳入龙村-梅林-华阳供水区供水，村域用水人口 3825 人、农村居民用水量按 140 升/(人·日)计算，规划全村生活总用水量为 535.5 立方米/日。近期保留现状由镇区自来水厂供水；远期由龙

村镇规划水厂（设计规模 2.6 万立方米/天）供水，沿现状乡道规划落实给水管网，给水管径 DN300。

第20条 污水工程规划

规划污水沿用“生态污水处理池和化粪池处理”模式。规划取生活污水排放系数为 0.8，污水处理率为 80%，则污水处理规模为 342.72 吨/天，现状保留 2 处，规划新增 1 处污水处理池，处理规模 150 吨/天，位于河肚石北侧琴江南岸，规划污水管径为 D400。

第21条 雨水工程规划

充分利用地形和现有沟渠排放，场地内雨水就近排入村内水塘等水体，结合农田灌溉系统，挖建排水渠，采取重力流的排放方式，就近排入农田、沟渠、水塘、溪流。

第22条 电力电信工程规划

加快村内电网升级改造，提高供电质量和可靠性。推动建设完善村内光纤网络，推进光纤到户；完善 5G 基站布点，稳步推进新一代通信网络全覆盖建设并预留新型基础设施建设空间。

第23条 环卫工程规划

保留提升现状 20 处垃圾收集点，1 处垃圾中转站，3 处公厕。推动垃圾分类，完善垃圾收集点、垃圾桶和保洁员的配置，实现日产日清。加强公厕日常清洁维护。

第七章 实施生态保护修复和国土综合整治重点工程 建设

第24条 生态空间修复

落实五华县分片区差异化实施生态修复与环境治理要求，通过河道基底修复、清淤疏浚、河流水污染治理等措施建设流域生态廊道，营造水生湿地自然景观。积极改善农田侵占、垃圾堆积、河道退化、水质污染、河流断流等问题，修建河道生态堤岸，构建原位生态净化系统。采用自然恢复和人工修复相结合方式，推进湿地恢复、湿地景观提升、湿地基础设施等工程建设。按照上级任务要求，对琴江河等流域执行污染源防治、水体污染修复、河道综合整治，结合海绵城市理念优化河岸两侧生态景观设计。

第25条 全域土地综合整治

划定村庄建设边界规模 48.37 公顷。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。保障乡村发展用地。落实“百县千镇万村高质量发展工程”要求，一体谋划产业发展、基础设施建设、公共服务配套等，强化农村一二三产业融合发展用地支持。引导乡村建设用地节约集约利用，盘活农村存量建设用地，腾挪空间支持农村产业融合发展和乡村振兴。鼓励农业生产和村庄建设等用地复合利用，发展休闲农业、乡村旅游、农业教育、农业科普、农事体验等产业，拓展空间复合使用功能。

第八章 村庄绿化规划

第26条 绿美空间指引

根据《梅州市乡村绿化主要树种栽培技术手册》，主要种植梅花、榕树、凤凰木、月季、金银花、香樟、雅榕、龙眼、土沉香、紫薇、香茅等本地树种，用于实施绿美村道工程和绿美公园工程。

（1）绿美村道

对村庄主要道路进行绿化提升，并在绿道铺设柏油、安装灯光等，打造美丽宜居优河。

（2）绿美公园

建设登山小公园，因地制宜实施小景点绿化提升工程，为深入实施“百千万工程”注入强劲的“绿色动能”。

第九章 历史文化保护规划

第27条 历史文化资源

优河村人文历史资源丰富，有省级文物保护单位1处、未定级不可移动文物4处、革命遗址4处，详见下表。

序号	名称	级别	类别
1	古大存故居遗址	省级文物保护单位	近现代重要史迹及代表性建筑/革命遗址
2	经公祠	未定级不可移动文物	古建筑
3	优行乡农民协会旧址	未定级不可移动文物	近现代重要史迹及代表性建筑/革命遗址
4	古宜权纪念亭	未定级不可移动文物	近现代重要史迹及代表性建筑/革命遗址
5	应魁楼—古公鲁故居遗址	未定级不可移动文物	革命遗址

第28条 保护措施

文物保护单位按照《中华人民共和国文物保护法》和批准的文物保护规划的要求落实保护控制措施。革命遗址按照《梅州市红色资源保护条例》和批准的相关保护规划的要求落实保护控制措施。做好未定级不可移动文物日常保养维护工作，重视文物的日常检查巡查，及时发现并解决存在的问题，消除安全隐患。

第十章 防灾减灾规划

第29条 防灾减灾综合规划

（1）防洪规划

规划优河按照 20 年一遇标准设防，加强水库、河道两岸绿化和山边防洪沟建设、治理。琴江堤防工程按 50 年一遇洪水标准设防，确保防洪安全。

（2）地质灾害防治

优河村涉及 1 处地质灾害隐患点，位于五组车里坎，规划为禁止建设区。村民的宅基地选址和农房建设须避开自然灾害易发生的地区和存在高陡边坡及不稳定边坡的区域，须增强农村村庄建设抗震防灾减灾能力，确保农民建房质量。严禁诱发地质灾害的削坡建房。对可能导致地质灾害发生的工程建设项目，必须实行建设用地地质灾害危险性评估。

（3）抗震规划

规划抗震按基本烈度 6 度设防，学校等公共建筑不应小于 7 度。

（4）消防规划

在各村小组各设置 1 处消防栓，同时配备义务消防队和消防水池，做好防范措施。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，村内主次干道可作为消防通道，道路转弯半径不应小于 6 米，消防通道上不许长期堆放阻碍交通的杂物。

（5）灾害避难空间布置

规划在村委会设置应急指挥中心，利用小学、广场、篮球场、小公园和停车场等场地作为主要避难场所并设置明显标志。利用乡道、村主路和支路作为疏散通道。同时加大防灾减灾知识宣传教育工作力度，提升村民防灾减灾意识和自救互救能力。

第十一章 近期建设规划

第30条 近期建设规划

围绕村庄近期发展需要和村民的迫切诉求，明确优河村近期建设项目，涉及农田整治、生态修复整治、历史文化保护、产业发展、基础设施和公共服务设施建设、人居环境整治等六个方面，合计项目共 19 项，农田整治 3 个项目、生态修复整治 1 个项目、历史文化保护 1 个项目、产业发展 3 个项目、基础设施和公共服务设施建设 10 个项目、人居环境整治 1 个项目，预计总投资金额 1580 万元。（详见附表 4）。

附表

附表 1 土地利用现状统计表

单位：公顷

地类		规划基期年		
		面积	比重	
土地总面积		677.86	100.00%	
耕地 01	——	110.26	16.27%	
园地 02	——	2.14	0.32%	
林地 03	——	437.63	64.56%	
草地 04	——	3.93	0.58%	
湿地 05	——	3.28	0.48%	
农业设施建设用地 06	农村道路 0601	5.94	0.88%	
	设施农用地 0602	0.45	0.07%	
小计		563.63	83.15%	
建设用地	居住用地 07	农村宅基地 0703	29.24	4.31%
	公共管理与公共服务用地 08	中小学用地 080403	1.05	0.15%
	商业服务业用地 09	商业用地 0901	0.03	0.00%
	仓储用地 11	物流仓储用地 1101	0.04	0.01%
	交通运输用地 12	城镇村道路用地 1207	0.73	0.11%
		交通场站用地 1208	0.79	0.12%
	绿地与开敞空间用地 14	广场用地 1403	0.08	0.01%
	公用设施用地 13	环卫用地 1309	0.27	0.04%
		空闲地 2301	0.86	0.13%

		小计	33.09	4.88%
区域 基础 设施 用地	交通运输用地 12	公路用地 1202	27.96	4.12%
		小计	27.96	4.12%
其他 建设 用地		采矿用地 1002	0.12	0.02%
		特殊用地 15	0.35	0.05%
		水工设施用地 1311	0.13	0.02%
		小计	0.6	0.09%
陆地水域 17		河流水面 1701	41.74	6.16%
		坑塘水面 1704	7.46	1.10%
		沟渠 1705	1.24	0.18%
		小计	50.44	7.44%
其他土地 23		裸土地 2306	1.72	0.25%
		沙地 2305	0.43	0.06%
		小计	2.15	0.32%

附表 2 规划目标表

指标	规划基期 年	规划目标 年	变化量	属性
耕地保有量 (公顷)	107.90	107.90	0.00	约束性
永久基本农田保护面积 (公 顷)	103.01	103.01	0.00	约束性
生态保护红线面积 (公顷)	0.00	0.00	0.00	约束性
城镇开发边界面积	0.00	0.00	0.00	约束性
生态公益林 (公顷)	0.00	0.00	0.00	约束性
建设用地总规模 (公顷)	61.65	78.18	16.53	约束性
城乡建设用地规模 (公顷)	33.09	48.37	15.28	约束性
村庄建设用地规模 (公顷)	33.09	48.37	15.28	约束性
村庄建设边界 (公顷)	33.09	48.37	15.28	约束性

村庄居住用地规模 (公顷)	29.24	30.48	15.57	预期性
户籍人口规模 (人)	3825	3825	0	预期性
户数 (户)	902	902	0	预期性
户均宅基地面积 (m ² /户)	324.17	337.92	13.75	预期性
人均村庄建设用地 (m ² /人)	86.51	126.46	39.95	预期性

附表 3 土地利用规划统计表

单位: 公顷

地类	规划基期年		规划目标年		规划期 内增减
	面积	比重	面积	比重	
土地总面积	677.86	100.00%	677.86	100.00%	0
耕地 01	110.26	16.27%	108.75	16.04%	-1.51
园地 02	2.14	0.32%	1.05	0.15%	-1.09
林地 03	437.62	64.56%	427.84	63.12%	-9.78
草地 04	3.93	0.58%	2.82	0.42%	-1.11
湿地 05	3.28	0.48%	3.26	0.48%	-0.02
农业设施建设用地 06	农村道路 0601	5.94	0.88%	4.48	0.66%
	设施农用 地 0602	0.45	0.07%	0.45	0.07%
小计		563.62	83.15%	548.65	80.94%
建设 用地	村庄用 地	农村宅基 地 0703	29.24	4.31%	30.48
	07	农村社区 服务设 施用 地 0704	0	0	14.33
		中小学用 地 080403	1.05	0.15%	1.05
	公共 管理 与公 共服	文化用地	0	0.00%	0.57

		务用地 08	0803					
		商业服务业用地 09	商业用地 0901	0.03	0.00%	0.03	0.00%	0
		仓储用地 11	物流仓储用地 1101	0.04	0.01%	0.04	0.01%	0
		交通运输用地 12	城镇村道路用地 1207	0.73	0.11%	0.73	0.11%	0
			交通场站用地 1208	0.79	0.12%	0.79	0.12%	0
		绿地与开敞空间用地 14	广场用地 1403	0.08	0.01%	0.08	0.01%	0
		公用设施用地 13	环卫用地 1309	0.27	0.04%	0.27	0.04%	0
			空闲地 2301	0.86	0.13%	0	0.00%	-0.86
			小计	33.09	4.88%	48.37	7.14%	15.28
	区域基础设施用地	交通运输用地 12	公路用地 1202	27.96	4.12%	29.24	4.31%	1.28
		小计	——	27.96	4.12%	29.24	4.31%	1.28
	其他建	采矿用地 1002		0.12	0.02%	0.12	0.02%	0

设用地	特殊用地 15	0.35	0.05%	0	0.00%	-0.35
	水工设施用地 1311	0.13	0.02%	0.45	0.07%	0.32
	小计	0.6	0.09%	0.57	0.08%	-0.03
陆地水域 17	河流水面 1701	41.74	6.16%	42.16	6.22%	0.42
	坑塘水面 1704	7.46	1.10%	7.46	1.10%	0
	沟渠 1705	1.24	0.18%	0	0.00%	-1.24
	小计	50.44	7.44%	49.62	7.32%	-0.82
其他土地 23	裸土地 2306	1.72	0.25%	1.41	0.21%	-0.31
	沙地 2305	0.43	0.06%	0	0.00%	-0.43
	小计	2.15	0.32%	1.41	0.21%	-0.74

附表 4 近期建设项目安排表

序号	项目类型	项目名称	空间位置	建设内容和规模	资金规模(万元)	建设年限
1	农田整治	灌溉水圳建设工程	红星、坑寨自然村	长约 1146 米, 宽 0.8 米	60	2025-2028
2		灌溉水圳建设工程	肚河石自然村	长约 660 米, 宽 0.8 米	30	2025-2028
3		旧河道建设灌溉蓄水库建设工程	坑寨自然村	结合现状灌溉水塘, 规划一座灌溉蓄水库, 面积约 2827 m ²	70	2025-2028
4	生态修	河道护堤建设工程	优河流域	治理水岸线约 2500 米, 通过综合水环境治理、水景观建设等	——	2028-2035

	复 整 治			措施, 谱写河湖通畅、生态健康和人水和谐的美丽画卷		
5	历史 文化 保 护	古大存故 居、兵工 厂、古公 鲁故居保 护工程	红星、 肚河石 自然村	加强对古大存故居 等历史文化遗产系 统性保护与传承	——	2028-2035
6		渔业生态 养殖建设 工程	坑寨自 然村	面积约 69 亩, 以机 械自动化为驱动促 进生态渔业可持 续发展, 开启生态养 鱼新模式	——	2028-2035
7	产 业 发 展	油茶林下 产业建设 工程	肚河石 自然村	面积约 480 亩, 以油 茶为核心, 建设高 效、品牌、休闲观光 的高效油茶林示范 基地	——	2028-2035
8		松树基地 建设工程	坑寨自 然村	面积约 33 亩, 种养 结合, 发展林上林下 经济综合体生态产 业	——	2028-2035
9	基 础 设 施	新修村道 建设工程	柏塘里 (优河 旁)	自然村内部村道、巷 道硬底化, 总长约 2200 米, 宽 4 米	200	2025-2028
10	和 公 共 服 务 设 施	新修机耕 道建设工 程	石屋墩	规划新修 1 条机耕 路, 总长约 350 米, 宽 3 米	40	2025-2028
11		道路硬底 化提升工 程	石屋 墩、排 岗-黄 泥塘	对部分现有道路进 行硬底化, 总长约 2260 米, 宽 4-7 米	180	2025-2028
12		道路亮化	石屋	完善村庄道路路灯	90	2028-2035

	建设	工程	墩、柏塘里	建设, 长约 1340 米		
13		停车位、充电桩建设工程	大河背自然村	在县道 X003 和乡道 Y389 交叉口附近规划停车位及充电桩配套, 面积约 1193 平方米	200	2028-2035
14		村委改服务综合体建设工程	塘背岭	完善一站式服务功能	60	2025-2028
15		游客服务中心和红军展览馆建设工程	坑寨自然村	规划红四军展览馆及游客服务中心, 面积约 5720 平方米	400	2025-2028
16		邻里饭堂建设工程	结合村委布置	建筑面积 80 平方米。	40	2025-2028
17		卫生室提升改造工程	塘背岭	建筑面积 80 平方米。	50	2025-2028
18		污水处理池建设工程	河肚石北侧琴江南岸	完善污水收集处理设施, 规划一处污水处理池, 面积约 556 平方米	100	2025-2028
19	人居环境整治	三线整治、风貌提升	石屋墩-塘背岭-坑寨	整治主要道路沿线“三线”和推进“三清理”建设, 长约 2330 米	60	2028-2035
总计					1580	

附件

附件 1 村庄规划管制规则

一、耕地和永久基本农田保护

(1) 本村内已划定永久基本农田 103.01 公顷，主要集中分布在红星、坑寨自然村，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。

(2) 本村耕地保有量 107.90 公顷，主要集中分布在红星、坑寨自然村。建设活动不得随意占用耕地；确需占用的，应按照《中华人民共和国土地管理法》等规定办理占用审批手续。

(3) 未经批准，不得在非建设用地内进行非农建设活动，不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动。

二、生态保护

(1) 本村内已划入生态保护红线 0.00 公顷。

(2) 保护村内山林、水域等生态用地，主要为琴江和优河，不得进行破坏生态景观、污染环境的开发建设活动，做到慎砍树、禁挖山、不填湖。

三、历史文化传承与保护

(1) 本村内属于文物保护单位的有 1 处，为省级文物保护单位一处，为古大存故居遗址，是五华县中共党史教育基地和特色红色旅游资源；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，应依法办理审批手续。

(2) 本村已划定乡村历史文化保护线 1 处，为古大存故居遗址及其保护范围。

四、生活空间管制

本村内村庄建设边界面积为 48.37 公顷。

1.产业发展空间

(1) 商业类经营性建设用地建筑密度需控制在 50% 以下，建筑高度不超过 24 米，容积率不超过 1.5，绿地率不小于 25%；工业类经营性建设用地建筑密度不小于 20%，建筑高度不超过 24 米，容积率不低于 1.0，绿地率不大于 20%；建筑退距根据道路等级按要求退距。

(2) 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) 本村内划定宅基地 30.48 公顷，新申请的宅基地，每户建筑基底面积控制在 150 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) 坊镇规划区内建筑层数不得超过 6 层（含 6 层）且高度不超过 20 米，坊镇规划区外建筑层数不得超过 4 层（含 4 层）且高度不超过 15 米，应体现五华地域特色，与周边建筑风貌协调、鼓励采用客家风格，符合村庄整体景观风貌控制性要求。

(3) 路边、山边、水边的建筑要按要求留足距离。

1.根据《中华人民共和国公路法》和《中华人民共和国公路管理条例》规定，在公路两侧修建永久性工程设施，其建筑物边缘与公路边沟外缘的间距为：高速公路不少于 30 米，国道控制区不少于 20 米，省道不少于 15 米，县道不少于 10 米，乡道不少于 5 米。

2.距铁路边界外缘不少于 50 米。

3. 距山体护坡边沿不少于 6 米。
4. 距小溪边沟不少于 15 米，距琴江河等河道防洪堤边沟不少于 30 米。

3. 基础设施和公共服务设施

- (1) 不得占用交通用地建房，在村内主要道路两侧建房应退后 3 米。
- (2) 村内供水由镇自来水厂提供，污水处理设施 3 处，房屋排水接口需向村民小组确认后再进行建设。
- (3) 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、卫生站、养老和教育等公共服务设施用地主要包括优河村村委会、卫生站、垃圾转运站、污水处理设施、学校等，村民不得随意占用。

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和存在高陡边坡及不稳定边坡的区域，须增强农村村庄建设抗震防灾减灾能力，确保农民建房质量。
- (2) 严禁诱发地质灾害的削坡建房。符合削坡建房条件的，应在边坡整治的基础上，通过砌筑挡土墙、锚杆构格等工程治理手段消除安全隐患。个别地区确需削坡建房的参照《广东省削坡建房综合防治指引（试行）》执行。
- (3) 村庄防洪标准按照 20 年一遇标准，安排各类防洪工程设施。
- (4) 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。

(5) 学校、广场等为防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

六、村庄风貌提升

(1) 整体风貌协调，在进村入口、小广场、小公园等村民、游客活动较为集中的场地，打造与片区主题相一致的公共空间，应适度按需规范建设，不能盲目建设、奢华攀比。

(2) 推进存量农房微改造，按照“保持现状一批、清拆整治一批、局部改造一批、加固修缮一批”的方式，根据五华县农房风貌微改造工作指引，分类对农房屋顶、外墙、门窗、庭院、围墙和看护房、养殖场、农业大棚、农田水利灌溉设施等农业设施等进行改造提升。

附图

图 1: 土地利用现状图

图 2: 村庄规划总图

图 3: 村域空间管控图

图 4: 村庄绿化规划图

图 5: 村庄交通规划图

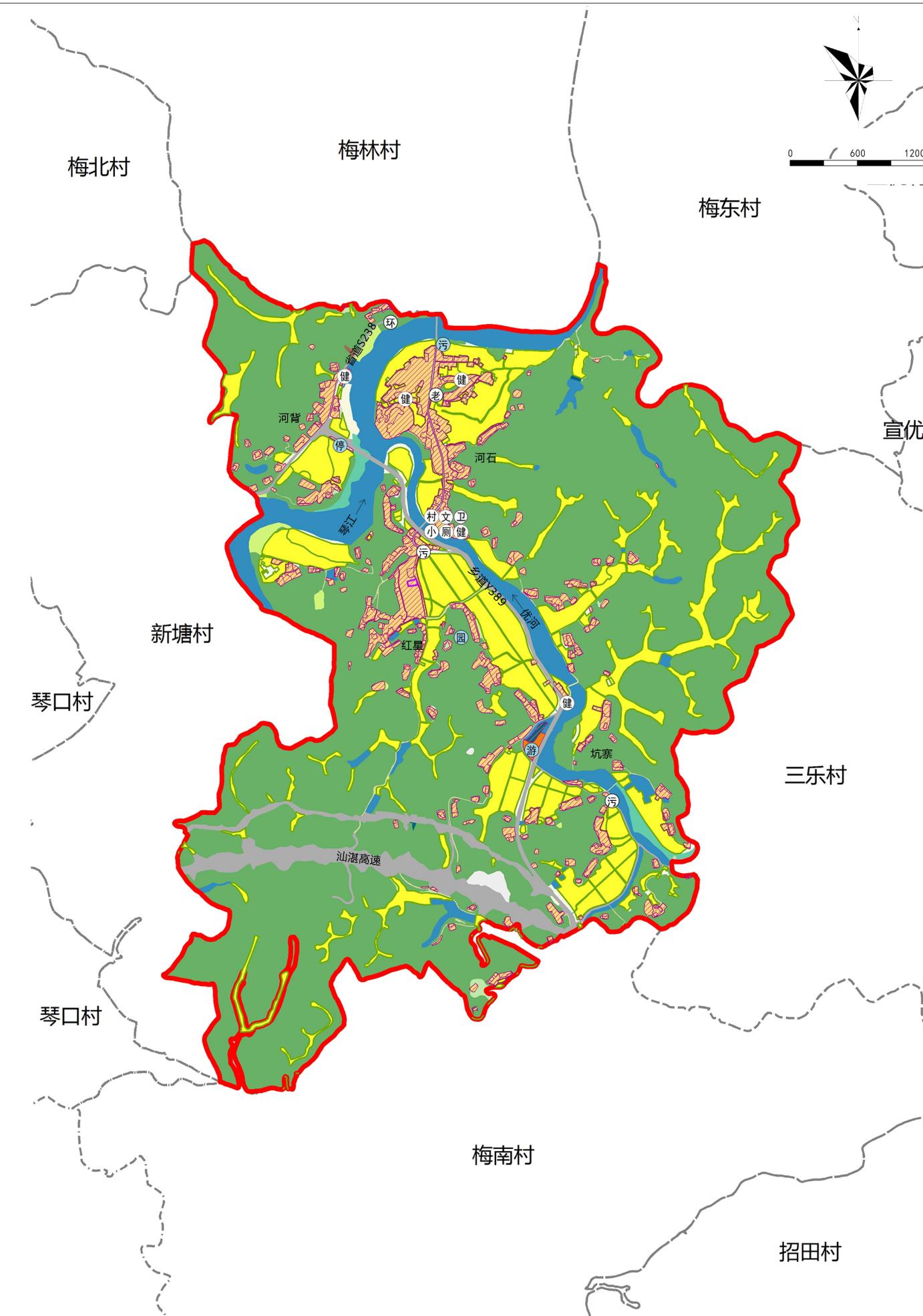
图 6: 村庄公共基础设施规划图

图 7: 近期建设项目图



五华县梅林镇优河村村庄规划 (2023-2035年)

村庄规划总图



图例

行政区界线	用地类型	基础和公共服务设施	现状及规划设施
县界	耕地	医疗卫生用地	供水设施
镇界	园地	社会福利用地	污水处理设施
村界	林地	商业服务业用地	环卫设施
优河村界	草地	绿地与开敞空间用地	公共厕所
	湿地	工矿用地	村民委员会
	农业设施建设用地	采矿用地	文化服务中心
	农村宅基地	仓储用地	老年活动中心
	农村社区服务设施用地	公路用地	卫生站
	文化用地	水工设施用地	小学
	教育用地	城镇村道路用地	公共停车场

规划控制线

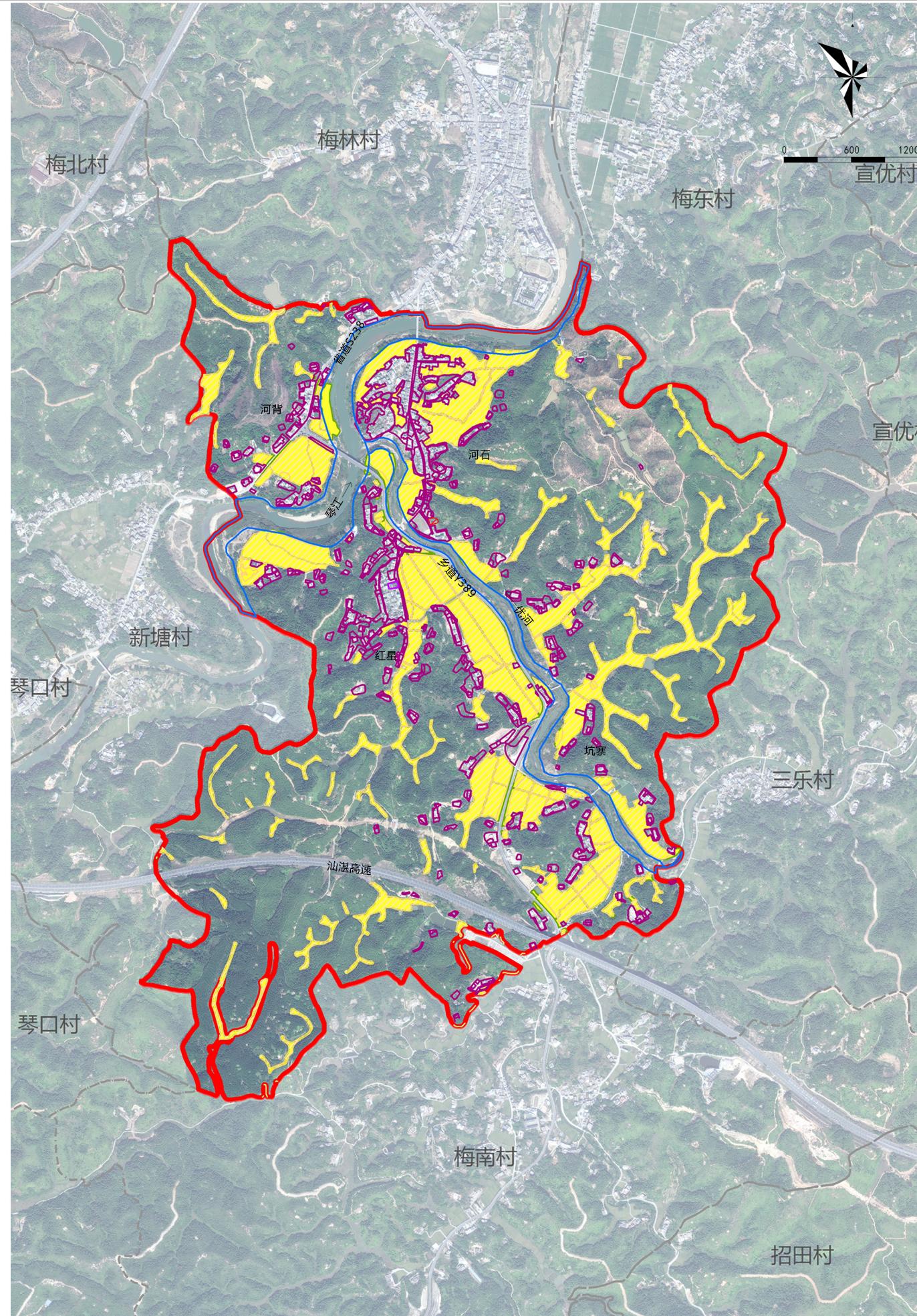
永久基本农田保护红线	医疗卫生用地
生态保护红线	社会停车场用地
乡村历史文化保护线	公用设施用地
村庄建设边界	绿地与开敞空间用地

规划目标表

指标	规划基期年	规划目标年	变化量	属性
耕地保有量 (公顷)	107.9	107.9	0	约束性
永久基本农田保护面积 (公顷)	103.01	103.01	0	约束性
生态保护红线面积 (公顷)	0	0	0	约束性
城镇开发边界面积	0	0	0	约束性
生态公益林 (公顷)	0	0	0	约束性
建设用地总规模 (公顷)	61.65	78.18	16.53	约束性
城乡建设用地规模 (公顷)	33.09	48.37	15.28	约束性
村庄建设用地规模 (公顷)	33.09	48.37	15.28	约束性
村庄建设边界 (公顷)	33.09	48.37	15.28	约束性
村庄居住用地规模 (公顷)	29.24	30.48	1.24	预期性
户籍人口规模 (人)	3825	3825	0	预期性
户数 (户)	902	902	0	预期性
户均宅基地面积 (m ² /户)	324.17	337.92	13.75	预期性
人均村庄建设用地 (m ² /人)	86.51	126.46	39.95	预期性

土地利用结构调整表

地类	规划基期年		规划目标年		规划期内增减
	面积	比重	面积	比重	
土地总面积	677.86	100.00%	677.86	100.00%	0
耕地01	110.26	16.27%	108.75	16.04%	-1.15
园地02	2.14	0.32%	1.05	0.15%	-1.09
林地03	437.62	64.56%	427.84	63.12%	-9.78
草地04	3.93	0.58%	2.82	0.42%	-1.11
湿地05	3.28	0.48%	3.26	0.48%	-0.02
农业设施建设用地06	5.94	0.88%	4.48	0.66%	-1.46
农村道路0601	0.45	0.07%	0.45	0.07%	0
设施农用地0602	563.62	83.15%	548.65	80.94%	-14.97
小计	29.24	4.31%	44.81	6.61%	15.57
居住用地07	1.05	0.15%	1.05	0.15%	0
公共管理与公共服务用地08	0	0.00%	0.57	0.08%	0.57
商业服务业用地09	0.03	0.00%	0.03	0.00%	0
仓储用地11	0.04	0.01%	0.04	0.01%	0
交通运输用地12	0.73	0.11%	0.73	0.11%	0
城镇村道路用地1207	0.73	0.11%	0.73	0.11%	0
交通场站用地1208	0.79	0.12%	0.79	0.12%	0
绿地与开敞空间用地14	0.08	0.01%	0.08	0.01%	0
公用设施用地13	0.27	0.04%	0.27	0.04%	0
空闲地2301	0.86	0.13%	0	0.00%	-0.86
小计	33.09	4.88%	48.37	7.14%	15.28
区域基础设施	27.96	4.12%	29.24	4.31%	1.28
交通运输用地12	0.12	0.02%	0.12	0.02%	0
小计	27.96	4.12%	29.24	4.31%	1.28
其他建设用地	0.12	0.02%	0.12	0.02%	0
采矿用地1002	0.35	0.05%	0	0.00%	-0.35
特殊用地15	0.13	0.02%	0.45	0.07%	0.32
水工设施用地1311	0.6	0.09%	0.57	0.08%	-0.03
小计	50.44	7.44%	49.62	7.32%	-0.82
陆地水域17	41.74	6.16%	42.16	6.22%	0.42
河流水面1701	7.46	1.10%	7.46	1.10%	0
坑塘水面1704	1.24	0.18%	0	0.00%	-1.24
沟渠1705	1.72	0.25%	1.41	0.21%	-0.31
小计	50.44	7.44%	49.62	7.32%	-0.82
其他土地23	0.43	0.06%	0	0.00%	-0.43
沙地2305	2.15	0.32%	1.41	0.21%	-0.74
小计	2.15	0.32%	1.41	0.21%	-0.74



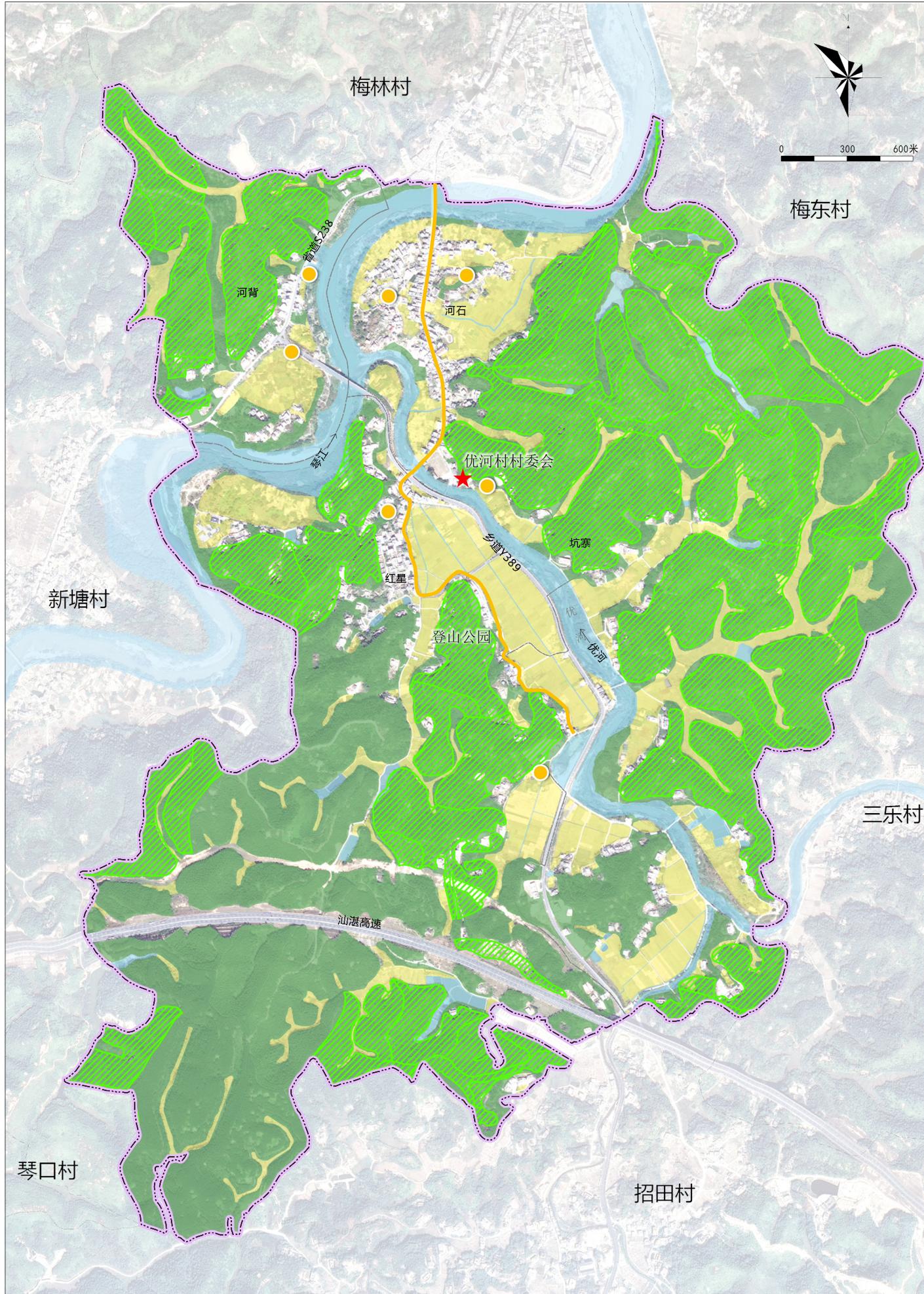
图例

行政区界线
--- 县界
--- 镇界
--- 村界
— 优河村界

空间管控线
■ 永久基本农田保护红线
■ 生态保护红线
■ 耕地保护目标
■ 地质灾害隐患点（禁止建设区）
■ 村庄建设边界
■ 河道管理线
■ 乡村历史文化保护线

底线管控

- (1) 落实三区三线管控。落实永久基本农田保护面积103.01公顷，耕地保有量不低于107.90公顷，不涉及生态保护红线、不涉及城镇开发边界。
- (2) 划定禁止建设区1处，位于河石自然村五组车里坎。
- (3) 划定村庄建设边界48.37公顷。
- (4) 落实河道管理范围45.97公顷，分布于琴江及优河范围内。
- (5) 划定乡村历史文化保护线1处，为古大存故居遗址及其保护范围。



图例

行政区界线

县界

镇界

村界

优河村界

空间类型

点状绿化空间

线状绿化空间

面状绿化空间

绿美优河

根据《梅州市乡村绿化主要树种栽培技术手册》，主要种植梅花、榕树、凤凰木、月季、金银花、香樟、雅榕、龙眼、土沉香、紫微、香茅等本地树种，用于实施绿美村道工程和绿美公园工程。

(1) 绿美村道

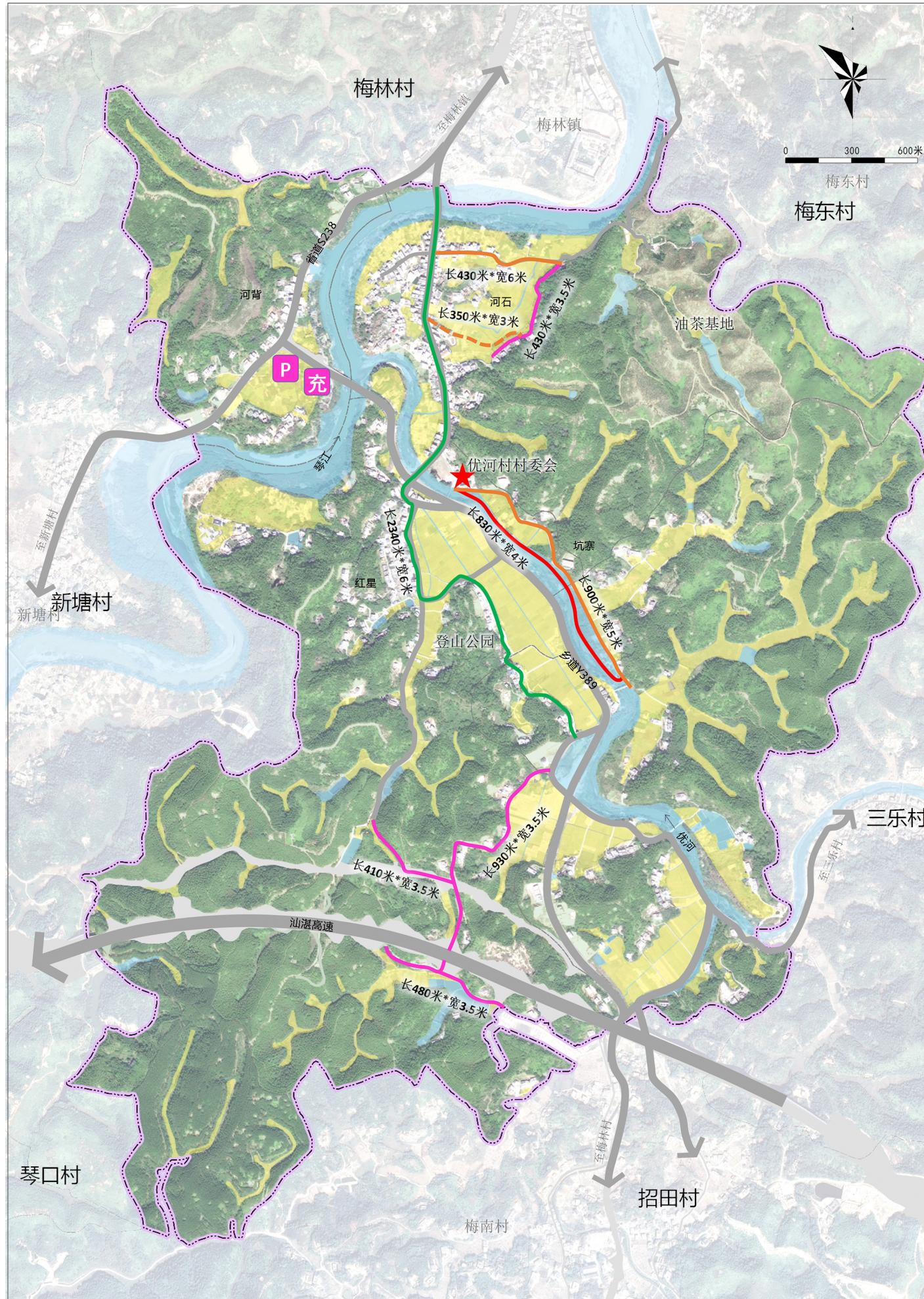
对村庄主要道路进行绿化提升，并在绿道铺设柏油、安装灯光等，打造美丽宜居优河。

(2) 绿美公园

建设登山小公园，因地制宜实施小景点绿化提升工程，为深入实施“百千万工程”注入强劲的“绿色动能”。

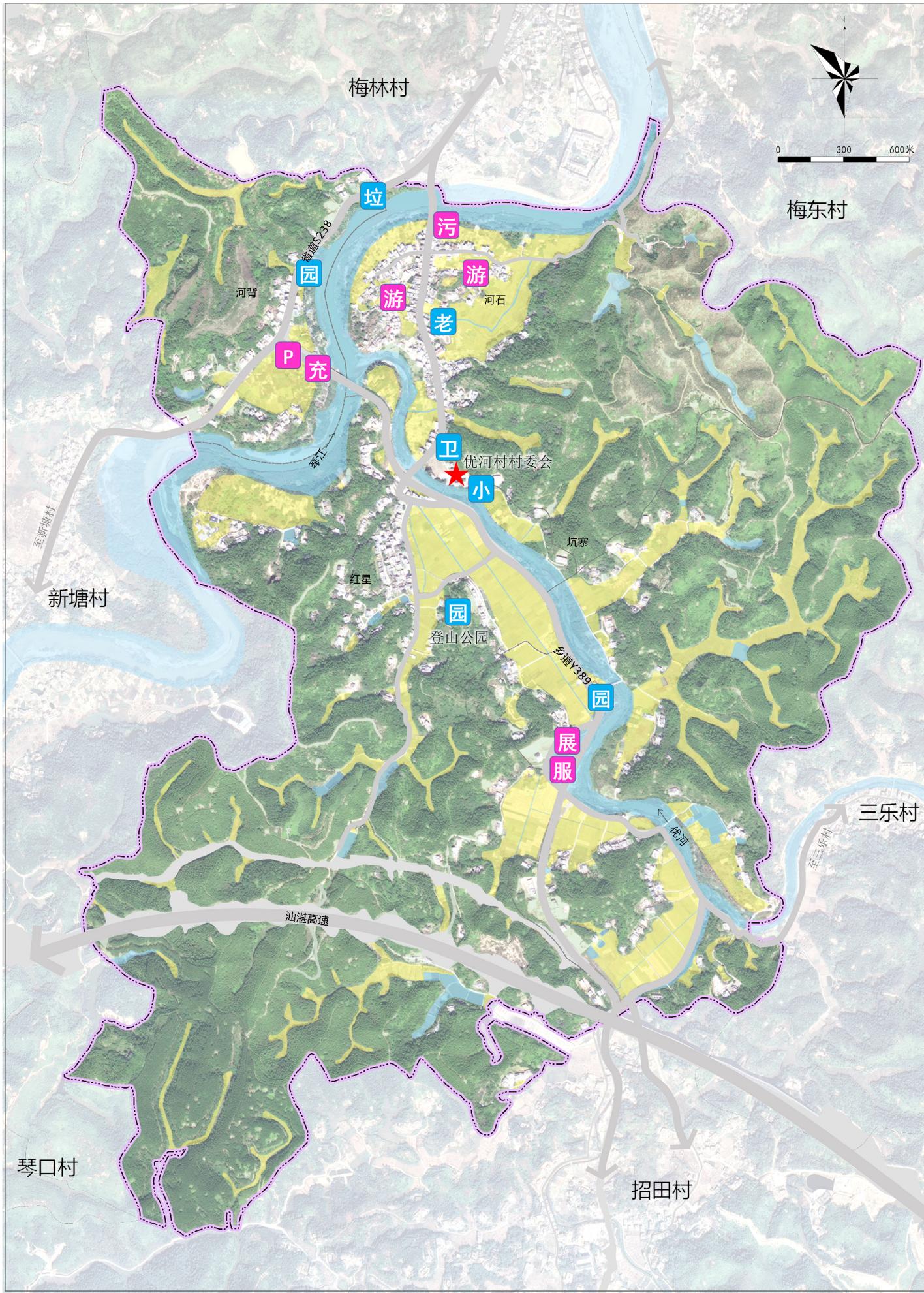
五华县梅林镇优河村村庄规划 (2023-2035年)

村庄交通规划图



五华县梅林镇优河村村庄规划 (2023-2035年)

村庄公共基础设施规划图



图例

行政区界线

- 县界
- 镇界
- 村界
- 优河村界

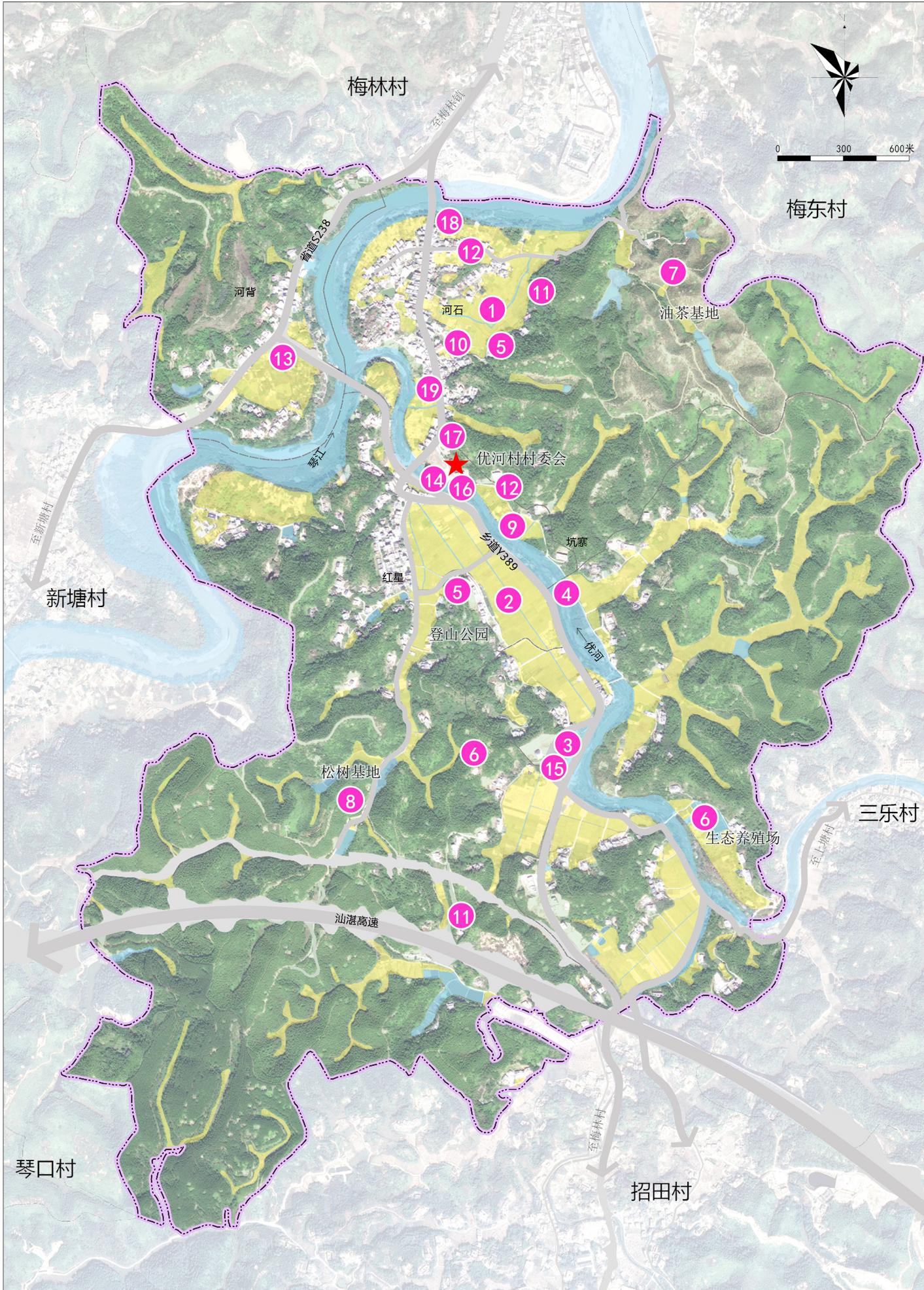
- 道路
- 现状/规划污水处理水池
- 规划游客服务中心
- 规划红四军展览馆

- 规划停车场
- 规划充电桩
- 现状垃圾中转站
- 现状/规划小游园

- 现状卫生站
- 现状养老活动中心
- 现状小学

五华县梅林镇优河村村庄规划 (2023-2035年)

近期建设项目图



近期建设项目库

序号	项目类型	项目名称	空间位置	建设内容和规模	资金规模 (万元)	建设年限
1	农田整治	灌溉水圳建设工程	红星、坑寨自然村	长约1146米, 宽0.8米	60	2024-2025
2		灌溉水圳建设工程	肚河石自然村	长约660米, 宽0.8米	30	2024-2025
3		旧河道建设灌溉蓄水库建设工程	坑寨自然村	结合现状灌溉水塘, 规划一座灌溉蓄水库, 面积约2827m ²	70	2024-2025
4	生态修复整治	河道护堤建设工程	优河流域	治理水岸线约2500米, 通过综合水环境治理、水景观建设等措施, 谱写河湖通畅、生态健康和人水和谐的美丽画卷	—	2025-2035
5	历史文化保护	古大存故居、兵工厂、古公鲁故居保护工程	红星、肚河石自然村	加强对古大存故居等历史文化遗产系统性保护与传承	—	2025-2035
6	产业发展	渔业生态养殖建设工程	坑寨自然村	面积约69亩, 以机械自动化为驱动促进生态渔业可持续发展, 开启生态养鱼新模式	—	2025-2035
7		油茶林下产业建设工程	肚河石自然村	面积约480亩, 以油茶为核心, 建设高效、品牌、休闲观光的高效油茶林示范基地	—	2025-2035
8		松树基地建设工程	坑寨自然村	面积约33亩, 种养结合发展林上林下经济综合体生态产业	—	2025-2035
9	基础设施和公共服务设施建设	新修村道建设工程	柏塘里(优河旁)	自然村内部村道、巷道硬底化, 总长约2200米, 宽4米	200	2024-2025
10		新修机耕道建设工程	石屋墩	规划新修1条机耕路, 总长约350米, 宽3米	40	2024-2025
11		道路硬底化提升工程	石屋墩、排岗-黄泥塘	对部分现有道路进行硬底化, 总长约2260米, 宽4-7米	180	2024-2025
12		道路亮化工程	石屋墩、柏塘里	完善村庄道路路灯建设, 长约1340米	90	2025-2035
13		停车位、充电桩建设工程	大河背自然村	在县道X003和乡道Y389交叉口附近规划停车位及充电桩配套, 面积约1193平方米	200	2025-2035
14		村委改服务综合体建设工程	塘背岭	完善一站式服务功能	60	2024-2025
15		游客服务中心和红军展览馆建设工程	坑寨自然村	规划红四军展览馆及游客服务中心, 面积约5720平方米	400	2024-2025
16		邻里饭堂建设工程	结合村委布置	建筑面积80平方米。	40	2024-2025
17		卫生室提升改造工程	塘背岭	建筑面积80平方米。	50	2024-2025
18		污水处理池建设工程	河肚石北侧琴江南岸	完善污水收集处理设施, 规划一处污水处理池, 面积约556平方米	100	2024-2025
19	人居环境整治	三线整治、风貌提升	石屋墩-塘背岭-坑寨	整治主要道路沿线“三线”和推进“三清理”建设, 长约2330米	60	2025-2035
总计					1580	