

五华县华阳镇华新村“多规合一” 实用性村庄规划（2023-2035年）



【送审稿】

华阳镇人民政府

广东绘宇智能科技有限公司

2025年12月

目 录

第一章 规划总则	1
一、 项目背景	1
二、 规划原则	2
三、 规划依据	3
四、 规划范围与期限	6
五、 村庄建设现状	6
六、 上版规划评估	10
七、 现状问题研判	11
第二章 规划传导与衔接	13
一、 《五华县国土空间总体规划（2021-2035年）》 .	13
二、 《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》	13
三、 《五华县综合交通运输体系“十四五”发展规划》	13
四、 《五华县华阳镇国土空间总体规划（2023-2035年）》	14
第三章 定位和目标	15
第四章 产业发展空间规划	16
一、 发展策略	16
二、 产业发展格局	16
第五章 村庄住房布局规划	18
一、 农村住房建设布局	18

二、 农村住房建设要求	18
三、 建设风貌提升	20
第六章 用地规划与管控	22
一、 底线管控	22
二、 村庄建设边界	22
三、 优化土地使用结构	22
第七章 村庄道路交通规划	23
第八章 村庄绿化规划	24
第九章 村庄公共基础设施规划	25
一、 公共服务设施规划	25
二、 市政基础设施规划	25
第十章 历史文化遗产与保护	28
一、 保护对象	28
二、 管控要求	28
第十一章 综合防灾规划	31
第十二章 近期建设规划	32
附录	33
附录 1： 公共参与报告	33
附录 2： 附表	38
附录 3： 村庄规划管制规则	45
附录 4： 附图	47

第一章 规划总则

一、项目背景

2020年12月，《自然资源部办公厅关于进一步做好村庄规划工作的意见》强调，按照集聚提升类、城郊融合类、搬迁撤并类进行分类规划，避免脱离实际追求，有序推进村庄规划编制。按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号），细化现状调查和评估，统一底图底数，并根据差异化管理需要，合理确定村庄规划内容和深度。

2022年12月，《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》强调坚持县域一张图、一盘棋，高质量编制国民经济和社会发展规划及国土空间规划，优化县镇村生产力布局，推动全省县镇村高质量发展。

2023年6月，《广东省乡村建设行动实施方案》要求逐步推进村庄规划数据上图入库，将村庄规划纳入国土空间规划“一张图”管理，将村庄管制规则纳入村规民约。按规定实施乡村建设规划许可制度，健全村庄规划动态维护和实施监督评估机制。鼓励有条件的地市开展村庄规划管理立法。

2023年8月，广东省自然资源厅发布《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》，加快推进各级国土空间总体规划编制报批，强化国土空间规划保障，严格落实永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界三条控制线管控要求。有序推进乡村振兴项目点状用地，支持农村产业融合发

展项目建设，将农业生产、加工、销售、休闲农业有机整合，形成较为完整的产业链条，实现农村三产协调发展。建立健全“百千万工程”项目自然资源要素保障制度，健全常态化规范化沟通服务的长效机制。

2023年11月，全省推进“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展现场会召开，梅州共有2个县（区）、9个镇、50个村入选广东省“百县千镇万村高质量发展工程”首批典型县镇村。

梅州坚持把实施“百千万工程”作为推动高质量发展的“头号工程”来抓，全面推进强县促镇带村，加快实现城乡区域协调发展。

2024年4月9日，五华县推进“百千万工程”典型镇典型村建设现场会召开，会议贯彻落实省委“1310”具体部署和全市推进“百千万工程”典型镇典型村建设现场会精神，要求紧扣“1+4+7+9+N”“七个和美”和“工作要点”“双十条”等工作标准，大力推进“1+3”典型镇、“6+59”典型村培育，逐条逐项分解任务，确保首批“百千万工程”典型镇村顺利通过验收考核。

华阳镇华新村应结合自身资源禀赋，因地制宜开展乡村振兴示范带创建工作，同步推动产业发展、基础设施和公共服务提升，推进乡村再造。

二、规划原则

坚持问题导向。聚焦村庄规划布局与上位规划建设用地规模安排不衔接、村庄规划落地难问题；着力解决已编村庄规划特色不明

显的问题，加强对乡村特色的规划引导。

坚持集约节约。依据村庄人口增长趋势和产业发展，科学合理安排新增建设用地，确保农村人均建设用地逐步下降。

坚持因地制宜。充分考虑村庄生态资源、建设基础、社会经济水平等各因素，编制因地制宜、切合实际的村庄规划。保留村庄特有的民居风貌、乡土文化等，彰显村庄文化特色，防止“千村一面”。

坚持尊重民意。充分尊重村民意愿，激发村民参与村庄规划编制和实施的积极性和主观能动性，使规划成果能够真真切切地贴合群众需要，更好地为村民服务。

坚持简约实用。优化规划表达形式，编制接地气、农民看得懂、便于实施操作的村庄规划工作平台，以问题为导向，编制简明、实用、可落地的村庄规划，指导解决突出问题，实现“一张图”管理。

三、规划依据

（一）法律法规依据

- 1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）；
- 2) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）；
- 3) 《中华人民共和国测绘法》（2017年修订）；
- 4) 《中华人民共和国环境保护法》（2014年修订）；
- 5) 《中华人民共和国农业法》（2012年修订）；
- 6) 《中华人民共和国农村土地承包法》（2018年修订）；
- 7) 《中华人民共和国乡村振兴促进法》（2021年）；

- 8) 《中华人民共和国国土管理法实施条例》（2021年修订）；
- 9) 《中华人民共和国自然保护区条例》（2017年修订）；
- 10) 《中华人民共和国水法》（2016年修订）；
- 11) 《基本农田保护条例》（2022年修订）；
- 12) 《广东省土地管理条例》（2022年6月1日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第四十三次会议通过）。

（二）技术规范及标准

- 13) 《第三次全国国土调查技术规程》；
- 14) 《耕地质量等级》（GB/T 33469—2016）；
- 15) 《农用地质量分等规程》（GB/T 28407—2012）；
- 16) 《广东省村庄规划编制基本技术指南（试行）》；
- 17) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资源发〔2023〕234号）；
- 18) 《梅州市典型镇村规划审核指引（试行）》；
- 19) 其他国家相关技术规范及标准。

（三）政策文件依据

- 20) 《中共中央 国务院关于实施乡村振兴战略的意见》（中发〔2018〕1号）；
- 21) 《中共中央 国务院关于坚持农业农村优先发展做好“三农”工作的若干意见》（中发〔2019〕1号）；
- 22) 《中央农办农业农村部自然资源部国家发展改革委财政部关于统筹推进村庄规划工作的意见》（农规发〔2019〕1号）；

- 23) 《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）；
- 24) 《自然资源部办公厅印发〈关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知〉（自然资办发〔2019〕35号）；
- 25) 《自然资源部办公厅关于规范和统一市县国土空间规划现状基数的通知》（自然资办函〔2021〕907号）；
- 26) 《自然资源部关于深化规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资发〔2023〕69号）；
- 27) 《自然资源部办公厅关于印发〈乡村振兴用地政策指南（2023年）〉的通知》（2023年11月）；
- 28) 《广东省自然资源厅关于印发〈广东省村庄规划优化提升试点工作方案〉〈广东省村庄规划评估工作方案〉的通知》（粤自然资源规划〔2020〕436号）；
- 29) 《广东省村庄规划全面优化提升三年行动计划》（2021年5月）；
- 30) 《关于明确过渡期内村庄规划有关政策的通知》（粤自然资源规划〔2021〕1804号）；
- 31) 《关于联合印发〈梅州市村庄规划工作指引（试行）〉的通知》（梅市自然资〔2023〕40号）；
- 32) 《关于印发〈梅州市典型镇村规划审核指引（试行）〉的通知》（梅州市“百千万工程”指挥办〔2024〕14号）；
- 33) 其他相关文件。

（四）相关规划依据

- 34) 《梅州市国土空间总体规划（2021—2035年）》；
- 35) 《五华县国土空间总体规划（2021—2035年）》；
- 36) 《五华县华阳镇国土空间总体规划（2023—2035年）》；
- 37) 其他相关规划和材料。

四、规划范围与期限

（一）规划范围

本次规划范围为五华县华阳镇华新村行政辖区范围，下辖新田、楼下、井头、旱富田、官洞、樟元等6个自然村，面积1561.03公顷。

（二）规划期限

规划期限为2023-2035年。其中近期：2023年-2027年，远期：2028年-2035年。

五、村庄建设现状

（一）交通区位

华新村位于华阳镇中部，西靠华阳存、华南村与小拔村，南接龙村镇，东依莲高与陂坑村，依托国道G355与汕湛高速进行对外联系，交通条件有限。

（二）人口经济现状

华新村村辖6个自然村（新田、楼下、井头、旱富田、官洞、樟元），54个村民小组。在册户数1173户，人口6350人。常住人

口约 4328 人，多为老人、小孩，缺乏年轻劳动力。

华新村现有产业结构较为单一，以第一产业为主，第二第三产业为辅。一产以种养业为主导，主要种植水稻、红薯、玉米、木薯、油茶等作物，养殖猪、鸡、鸽子等家禽，经济发展水平相对较低。二产主要为光伏发电产业，三产主要发展华阳美食街。村民收入主要来源以外出打工为主。村集体经济收入来源于光伏产业与投资分红，2022 年村集体经济收入共 8.3 万元，村庄常住人口年平均收入 0.98 万元。

（三）公共公用设施现状

1. 公共服务设施

华新村现状公共服务设施较为完善，现状有村委会、幼儿园、深梅北琴希望小学、广场、健身活动场地、卫生站等公共服务设施。

表 1-1 现状公共服务设施配置一览表

设施名称	位置	数量	是否独立占地
村委会	黄麻坝	1	是
幼儿园	新田	1	是
深梅北琴希望小学	樟元	1	是
文化活动室	黄麻坝	1	否
图书室	黄麻坝	1	否
广场	新田	1	是
卫生站	黄麻坝	1	是
养老服务设施	无		
篮球场	樟元	1	是

2.市政公用设施

华新村距离华阳镇区较近，给排水等基础设施相对完整，电力电信设施有待完善。

（1）给排水设施

目前，村民饮用水源主要来自玉泉自来水厂，供水水源主要接益塘水库。

现状村级污水处理设施位于新田、官洞自然村，镇级污水处理设施位于黄麻坝，生活污水经过污水处理设施处理后，基本能满足村庄日常污水处理需求。

（2）电力电信设施

村域内有 13 处变压器，分别位于新田、楼下、井头、旱富田、官洞、樟元自然村，电力电信设施目前基本能满足村民日常使用需求，但目前村内变压器规模较小，需进一步优化扩容。

（3）燃气设施

村民生活一般使用瓶装液化石油气或者烧柴、煤等，目前无统一的燃气管线入村。

（4）环卫设施

村内现状有 5 处公共厕所，分别位于新田、北琴小学、村委、旱富田与华新加油站，镇级垃圾转运站位于新田，村内垃圾主要由环卫车定期沿村道收集运往镇垃圾转运站。

（四）道路交通现状

华新村村民建房主要集中在国道 G355 与乡道 Y304 两侧，汕湛

高速从村庄内部东西向穿过，为村庄的主要对外交通要道，可通往紫金县、梅山镇等地区，区位优势明显，对外交通便利。

村庄内部道路宽度为3-5米，部分自然村内有道路还未实现硬化且局部路段宽度不足，通行能力较差。

村内停车场地、路灯等道路交通设施缺乏，村民日常停车以村委会的广场及房前屋后的空闲地为主，出行、停车问题仍待解决。

（五）村庄风貌

1.建筑风貌

村民近年以来新建建筑多为两层至四层的砖混结构建筑，受资金及科学引导等因素影响，建筑景观风貌有待提升。

2.建筑层数

现状建筑以2层为主，部分3层及以上建筑。

3.建筑质量

现状建筑以砖结构、混凝土结构为主，外墙面采用涂料粉刷、水泥涂抹等形式，建筑质量一般。

4.传统建筑

村内有1处市级文物保护单位为古氏宗祠，2处未定级文物保护单位分别为簪豫楼、华阳天主堂，1处历史建筑为月形楼。现状保存较为完整，但部分建筑内部缺乏维护与修缮，景观环境较差，需进行提升修缮。

5.村庄总体风貌

华新村山、水、田、村格局清晰，房屋基本沿国道及乡道道路

两旁建设，环境优美，沿河两岸风景秀丽，村庄整体景观风貌较好。

（六）土地利用

根据现状土地变更调查数据，华新村以农用地为主，其中林地 1100.34 公顷，占村域面积的 70.49%；耕地 134.81 公顷，占村域面积的 8.64%；园地 88.34 公顷，占村域面积的 5.66%。

建设用地面积约 173.45 公顷，主要分布在村庄中部，占整个村域面积的 11.11%。其中城乡建设用地 94.48 公顷，均为村庄建设用地，占村域总面积的 6.05%，人均村庄建设用地面积 148.79 平方米。详见附表 1. 土地利用现状一览表。

六、上版规划评估

依据《梅州市村庄规划工作指引（试行）》《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年）的有关要求，对上版规划的规划图件、规划文本及相关数据进行评估，对存在的问题进行归纳、总结，总体情况如下：

上版规划以村庄整治为核心，侧重乡村振兴产业、人居环境整治、村庄公服和基础设施的完善、人居环境提升等，缺少空间用地管控、产业发展等内容，缺乏全域的统筹管控和发展引导，指导性不足。具体体现在：

底图底数不清。未以“三调”为基础的最新年度国土变更调查现状地类为底数，用地分类标准不同，各类用地面积与“三调”基数有一定差异，难以满足当前县级国空及村庄建设管理要求。

衔接性较差。未衔接当前的县级国空，未落实永久基本农田保

护红线、生态保护红线等刚性约束内容，未对地质灾害隐患避让的措施做安排。

指导性不足。成果侧重人居环境整治，实施路径单一，指导性不足。未保留有用地矢量数据，无法据此进行村庄建设用地的管控和落实。

因此，本次规划主要参考该规划对村庄产业目标（深入挖掘村内文化传承，加强与旅游的结合，并充分发挥自身优越区位，发展物流仓储业）及村庄建设项目库的部分内容（衔接道路交通设施建设和文体休闲设施为主的村庄规划建设项目的的需求）。

七、现状问题研判

1.生态景观优美，生态农业基础较好

华新村农业产业资源丰富，生态优势明显，主要发展水稻、红薯、玉米、木薯、油茶等，发展特色乡村产业。通过乡村振兴战略和百千万工程实施，村庄设施和产业发展都有了一定基础。

2.产业发展潜力较大，基础设施水平有待提升

华新村的第二第三产业较为薄弱，产业链结构尚未形成，缺乏完善的基础设施配套设施，目前谋划的华阳美食街有一定发展雏形，后续将作为第三产业发力点重点打造。

3.政策支持，村庄发展带来机遇

随着“百千万工程”的推进，加上临近高速出入口，村庄交通区位优势明显，为村庄产业发展提供基础交通条件，带动商业及物流业的发展，给村庄发展带来机遇。

4.区域同质化竞争严峻，缺少特色和品牌效应

随着城市化进程的加快，农村人口涌向城镇，致使农村人口大量流失，经济发展面临一定挑战。华新村村庄产业特色不明显，与周边区域同质化竞争严峻，缺少特色和品牌效应。

第二章 规划传导与衔接

一、《五华县国土空间总体规划（2021-2035年）》

总体格局：华新村所在的华阳镇位于沿江集聚发展区与生态发展区，强调优先保障民生设施和乡村振兴发展空间，打造梅州市绿色生态产业基地。华阳镇属于一般镇，强调强化专业服务和特色产业功能，为周边城乡居民提供基本公共服务和就业机会。

发展指引：发展农产品加工贸易和商业物流产业。规划至2035年，生态保护红线面积4.64平方公里，永久基本农田面积13.25平方公里，城镇开发边界面积0.53平方公里，耕地保有量13.87平方公里，城乡建设用地规模8.85平方公里。常住人口规模为3.65万人，常住人口城镇化率30%。

二、《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》

华新村所在的华阳镇位于二级发展轴，强调加强与主要发展轴之间的经济联系，以极化效应为主，发挥城镇的集聚效应和规模效应，实现资源的最优化配置。农业格局方面，强调打造特色农业和“电商+”创建农电商特色产业。

三、《五华县综合交通运输体系“十四五”发展规划》

规划完善华新村现有农村路网体系，积极融入周边旅游公路网络建设。强调依托现有生态景观资源，完善村道沿线旅游服务设施，增加景观节点，打造生态观光精品旅游公路。

四、《五华县华阳镇国土空间总体规划（2023-2035年）》

镇村体系：为加快城镇发展，提高聚集效益和辐射能力，控制村庄用地，规划构建“镇区——中心村——一般村”三级结构的镇村体系。其中华新村为中心村，依托区位优势与交通优势、农文旅基础，为周边村庄增强服务设施建设水平，提升资源配置效率与效益。

村庄发展指引：华新村为集聚提升类村庄，按照发展类村庄进行规划管控，合理确定村庄布局和建设边界，优化耕地布局、产业用地和住宅用地，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，可以适当增加建设用地规模用于保障村民住宅、公服配套和产业发展，配足配齐基本具备现代生活条件的设施，推进村庄一二三产业融合发展，提升对周围村庄的带动和服务能力。

第三章 定位和目标

华新村依山傍水，村落沿着国道 G355 与乡道 Y304 而建，呈现“山、水、田、园、村”的整体空间格局。对村庄整体风貌和空间格局实施全面、整体的保护，维育山林植被、河流、水塘等自然环境，保护现有地形地貌。整合村庄现有优势资源，激发内生动力，走特色化产业发展之路，发展一村一品。将华新村打造为：**油茶飘香·宜居华新**。

使华新村发展成梅州市乡村振兴发展示范村、五华县油茶生产基地、五华县农旅融合发展典范。

第四章 产业发展空间规划

一、发展策略

以华新村良好的生态环境为底蕴，以乡村振兴为契机，以村内北琴江为载体，立足华新村资源优势、区位优势，发展特色种养业，将华新村打造为集山水游憩、油茶观光、农旅休闲、特色餐饮、冷链物流等功能于一体的复合型休闲活力体验区。

依托华阳镇特色油茶种植优势，积极与周边村庄联动，整合油茶种植基地，融合打造华阳美食街，形成一个综合性的商业区域，带动周边产业的发展。积极谋划冷链物流园建设，完善并延伸村庄产业链。积极与养鸽企业洽谈，推动肉鸽养殖、养育孵化鸽舍建设项目落地华新村。

重点打造农旅休闲、生态油茶、优质水稻、特色餐饮等三产融合项目，做大做强华新农产品品牌，实现华新村农旅融合发展。

二、产业发展格局

根据华新村的资源分布情况，结合产业发展策略及村民意愿，整合优质农业景观、生态产业基地，构建“一心一廊四区多节点”的村庄产业格局。

一心：综合服务中心，以村委会为综合服务中心，完善相关休闲服务配套及公共服务设施，为游客提供更好的休闲服务环境。

一廊：以国道 G355 与汕湛高速为基础，建设产业经济走廊。

四区：乡村农旅体验区、生态农林保护区、现代农业发展区、特色美食体验区。

多节点：围绕村域内特色资源，打造油茶种植基地、华阳美食街区、冷链物流基地、滨水绿道等景观节点。

第五章 村庄住房布局规划

一、农村住房建设布局

华新村现状农村宅基地相对集中，面积约 47.97 公顷。根据现状调查，目前满足“一户一宅”政策要求，未来村民将主要采用旧宅基地建房、空地补充建房、集中建房共 3 类形式建设新房。

结合华新村实际情况，民房新建大致可分为旧宅基地建房、空地补充建房、集中建房共 3 类。具体要求如下：

1.旧宅基地建房

在满足道路、河流、历史文化保护要求等前提下，允许拆除原建筑，在原宅基地建新房。新建房坐向、层高、外观、风格等建议按照规划客家特色民居建设标准建设。

2.空地补充建房

除公路建筑控制区、地质灾害点、河流水系控制区等外，在符合土地利用规划、满足日照条件、通风、消防等要求的情况下，可允许在现有房屋的周边、房屋与房屋之间选址建房。

3.集中建房点建房

不符合以上两种选址建房条件的，一律集中至规划确定的新村点建房。

二、农村住房建设要求

根据《广东省落实村庄规划加强地质灾害防治工作指引》《梅州市自建房安全管理办法》《五华县规范农村建房管理实施细则

（试行）》等要求，严禁在地质灾害隐患点建房，选址时应避开易发山体滑坡、溶岩塌陷等地质灾害区域，避开自然保护区、森林公园、饮用一级保护区和有开采价值的矿产资源富集区及地下采空区等区域。

按照上位规划确定的农村居民点布局和建设用地管控要求，对农村人口进行预测，严格落实“一户一宅”，鼓励进城落户农民依法自愿退出宅基地。新增宅基地规模应符合省市有关要求，根据《五华县规范农村建房管理实施细则（试行）》落实先批后建、一户一宅，村民建房每户占地面积不得超过150平方米，圩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，圩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。县城规划区内私人建房每户占地面积不得超过80平方米，建筑层数不得超过6层（含6层）且高度不超过20米。

住宅建筑之间应留足间距，满足日照、通风、安全等要求。主要朝向间距不少于8米，山墙之间不少于4米。房屋庭院及周边空地要留足空地搞好绿化。

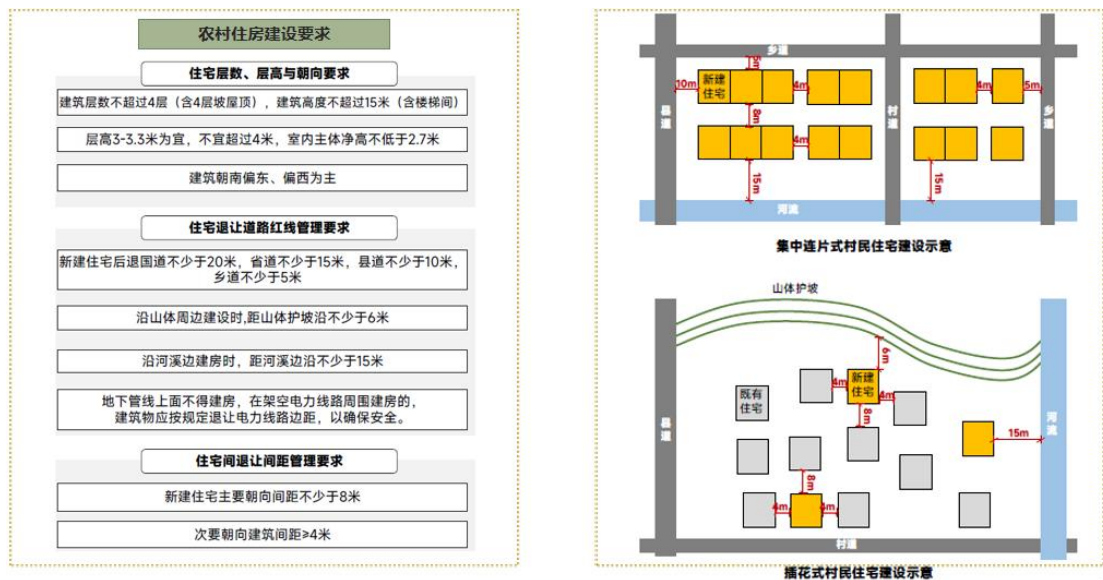
路边、山边、水边的建筑要按要求留足距离。

（一）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。

（二）距铁路边界外缘不少于50米。

（三）距山体护坡边沿不少于6米。

（四）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。



三、建设风貌提升

在充分尊重村民意愿的基础上，对传统民居进行提升，对与传统风貌不协调的现代建筑进行整治，形成具有一定规模和连续性的客家村落典型风貌。为提升农房风貌、规范农房的整治，根据《五华县乡村风貌提升规划》，对村内农房建筑风貌进行分类整治。

建筑色彩

一般传统民居建筑色彩宜与周边环境协调，主色调以白色、黑色和浅黄色为主，辅色调以原木色、浅灰色为主。墙体：白色或米黄色等；屋顶：青灰色或黑灰色等；勒脚：青灰色等；门窗：赭色等。

现代民房建筑色彩宜与周边环境协调，主色调以白色、青黑色、深灰色、橘红色为主，辅色调以原木色、浅灰色为主。墙体：白色

或米黄色等；屋顶：青灰色或橘红色等；勒脚：青灰色等；门窗：赭色或单色系等。

建筑材料

传统建筑：选用常规材料和新型材料相结合的方式。屋顶：青瓦、陶瓦、粘土瓦、水泥瓦等；墙体：外刷白色、灰色或米黄色墙漆；门窗：以木材为主。勒脚：涂料、石材或青砖勒脚等。

现代建筑：选用常规材料和新型材料相结合的方式。屋顶：陶瓦、树脂瓦、琉璃瓦等；墙体：外刷白色、米黄色墙漆或粘贴白色、米黄色瓷砖；门窗：以金属材质为主。勒脚：涂料勒脚或青砖勒脚。

第六章 用地规划与管控

一、底线管控

落实“三区三线”管控。落实永久基本农田保护面积 120.99 公顷、落实城镇开发边界 17.10 公顷、耕地保有量不低于 137.13 公顷、落实生态保护红线 20.56 公顷。

二、村庄建设边界

华新村村庄建设边界规模 80.76 公顷，通过村域内统筹各建设项目，新增划定村庄建设边界 2.23 公顷，保障近期建设项目。

三、优化土地使用结构

根据宅基地空间布局调整，对其他农用地进行布局优化，其中，规划耕地面积 137.57 占村域总面积的 8.81%；园地面积 84.33 公顷，占村域总面积的 5.40%；林地面积 1100.01 公顷，占村域总面积的 70.47%。（详见附表 3）

第七章 村庄道路交通规划

推动农村公路高质量发展，向自然村、园区、景点和枢纽延伸，提升农村公路通达深度，构建广覆盖、多功能、高标准的农村交通基础设施网。推进农村公路提档升级，加快农村公路“单改双”建设，稳步提高建制村通双车道四级公路比例，争取实现双车道公路“村村通”。

创建精品示范农村公路，积极探索农村公路“+特色产业”、“+乡村旅游”等富民新模式，因地制宜建设旅游路、产业路，推动农村公路与产业项目同步建设。

华新村距离镇区约 1.4km，车程 2 分钟，位于镇村 30 分钟通勤圈以内。村内道路主要以推进自然村巷道硬底化为主，并在樟元新建一处公共停车场。

规划对主村道进行提质改造（铺沥青路）并完善照明设施，围绕北琴江，在现状休闲步道的基础上，以“水”为主题打造连续滨水景观道。

第八章 村庄绿化规划

以森林城市创建和森林城镇、森林乡村建设为载体，因地制宜推进林网、水网、路网“三网”融合，协同构建“林和村相依、林和人相融”的高品质乡村绿美生态环境。坚持以本土物种为主，宜树则树、宜果则果、宜花则花、宜草则草，按照“一条绿化景观路、一处乡村休闲绿地、一个庭院绿化示范点、一片生态景观林”标准，打造推窗见绿、出门见景、记得住乡愁的美丽家园。

滨水绿化：结合北琴江景观绿道的打造，清理河道两旁绿化，灌木搭配局部乔木，丰富层次；整治建筑墙面，河道两边添置矮篱笆；清理河道水系，种植水生植物，结合浅滩绿化、驳坎绿化，形成滨水绿化带。

墙角及庭院绿化：在村庄内部结合零星空地设置若干处墙角绿化，见缝插绿。同时鼓励村民在自己院落加强庭院绿化，宅旁绿化根据当地的气候条件种植瓜果蔬菜和石榴、枇杷、桃、梨等经济林果，也可少量配植桂、梅、竹等传统园林植物。边角地带可以种植一些较易成活且抗逆性较强的植物。

村庄道路景观提升：村庄道路大部分为水泥道路，设计保留、清理已黑化路面，破损水泥道路进行修复，提升村庄道路的整体性，为村民出行提供便利。村庄主要道路及各自然村主要道路沿线增加绿化种植，已有路灯保留，路灯缺失处进行增加，提升道路沿线景观品质。

第九章 村庄公共基础设施规划

一、公共服务设施规划

建立健全公服设施长效维护机制；规划结合村庄现状，科学合理地完善公共服务设施布局，建立健全村内公共服务管理体系，构建“经济合理、配套完善、服务便利”的村庄公共服务设施体系，优化村庄用地布局，提高村庄公共服务水平。

规划在保留现状公共服务设施的基础上，适当新增部分公共服务设施。根据公共服务设施的服务半径、村庄生活圈人口规模和结构、旅游产业发展要求和现状场地等情况对公共服务配套进行完善。

根据村庄人口老龄化趋势，在村委设置1处老年活动中心，并且重点提升活动广场配套设施。

二、市政基础设施规划

（一）给水设施

为满足村庄未来的用水需求，规划项目新增自来水入户工程，提升现状给水管网。加强对水源的保护，完善取水、净水工程，建立健全输配水工程，各个自然村实现集中供水全覆盖。同时为满足村庄未来的用水需求，提升现状给水管网，规划建立饮用水净化长效机制，定期对华新村取水点进行消毒、过滤，饮用水进行检测，加强饮水的安全和稳定性。

（二）排水设施

建设配套管沟及相关设施，排入污水处理设施中；疏通清理现状排水沟渠，加盖板，实现污水排放暗渠化。生活污水通过排放管

道或暗渠收集至污水处理设施处理后排放，结合地势及村道科学布局污水管线，建设配套管沟及相关设施，排入污水处理设施中。疏通清理现状排水沟渠，加盖板，实现污水排放暗渠化。

（三）电力设施

远期规划对华新村现状变压器进行扩容改造并新增护栏，以满足村内光伏产业需求，推进华新村的三线整治工程。在线路改造时，应按照最大电流考虑线路截面，一般主干线采用 240 截面的架空电缆线路，支线采用 120 截面的架空（或埋地）电缆线路，支线未能在主开关的保护范围内时应加装开关保护，同时考虑主干线之间的联络。线路的敷设应结合农村的居室特点，建议采用埋地敷设，在条件不许可时亦可采用架空或架空与埋地相结合的方式敷设。考虑到村容的整洁，建议电力、电信线路同杆架设。

（四）电信设施

村庄实现网络全覆盖，电信及有线电视线路均采用架空方式，与电力线路分设在道路两侧，电信及有线电视线路宜采用同杆架设，现状架空线路需按照此原则进行整治。

（五）环卫设施

规划推进生活垃圾实行分类收集、分类运输和分类处理，结合村庄实际及未来发展需求，沿主要村道设置垃圾收集箱，每 80-100m 设置 1 个。通过垃圾实现分类收集和“三清三拆”等途径，形成干净、整洁且有序的人居环境，增强村民的幸福感。

深入开展“三清理、三拆除、三整治”工程，清理住宅周边不

良构筑物与杂物，清理村巷道内堆砌的建筑垃圾，全方位整治村庄环境。

第十章 历史文化遗产与保护

一、保护对象

华新村拥有丰富且多元的历史文化遗产，其资源构成呈现出类型多样、价值独特、保存状况不一的总体特征，是村庄深厚历史文化底蕴的重要见证。华新村目前的历史资源有1处市级文物保护单位—古氏宗祠，2处未定级不可移动文物—华阳天主堂和簪豫楼。1处历史建筑—月形楼。

二、管控要求

建设工程选址应当尽可能避开不可移动文物。不得损毁、改建、添建或者拆除不可移动文物；在建设工程、农业生产等活动中，任何单位或者个人发现文物、古遗迹或者疑似文物的，应积极采取措施进行保护，并及时将情况报送至县文物主管部门，避免其受到破坏。

客家古民居的保护利用：

客家古民居及其他传统民居均可参考《梅州市客家围龙屋保护条例》的保护要求实施原址保护，在保持整体传统格局和历史风貌的基础上，不改变主体结构，可以对建筑内部进行适当的、可逆的改造，可以兼顾适度利用进行基础设施改造，根据需要添加符合生活要求的必要设备和设施，注入新的功能。

保护与整治方式以修缮为主，具体措施主要包括修复已剥落外皮外鼓的墙体，清洗污渍苔藓，去除地面杂草，保护建筑内彩绘，修复已受损门窗，修补门窗裂缝，对屋顶的檩条、木椽等进行检测、

视具体情况采用裂缝修复、弯垂加固、糟朽处理等加固手段。

鼓励依法利用客家围龙屋发展文化旅游产业、传统手工业、民宿旅游经营、文化创意、文化研究、展览馆等。

历史环境要素的保护：

对古树的保护要求：保护树木本体及其周边环境，不得砍伐，保持树木必要的生长范围和环境，必要时可采用围栏保护。规范其养护和管理工作。如遇特殊情况，应及时报主管部门批准，在工程技术人员现场指导下实施特殊养护。古树名木周边进行建设时，应将古树名木作为重要设计要素予以保留，不得随意搬迁。将古树名木结合园林和广场展示，并通过文字说明等方式展示其历史文化价值。

对古井的保护要求：不得填埋、破坏古井，并保持其原有材料和风格，不得进行新建、改建等活动；拆除或搬走周边对古井景观有影响的物质因素，进行建设工程，不得与其历史风貌相冲突。

历史文化保护线划定与管控：落实历史文化保护线范围。在核心保护范围内，除新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施外，不得进行新建、扩建活动，建设和拆除活动要符合相关法律法规和保护规划的要求，并征求相关部门意见并获得许可；在建设控制地带内确定和审批各类建设项目，应当经规划和自然资源主管部门批准，并依照相关法律法规的规定办理相关手续。对历史文化保护范围内进行分区高度控制：

（1）保护范围内的不可移动文物、推荐历史建筑应当保持原建

筑高度，除修缮整治外，不得以加建、改建、拆除等形式增加或改变建筑高度；

（2）核心保护范围内，应当保持历史传统的高度，除修缮整治外，不得随意新建、改建、扩建。建筑的改建、扩建或整治后层数，原则上不得突破原有建筑高度，建筑的新建原则上不得超过2层，建筑檐口高度控制在6.5米以内，建筑屋脊高度（或马头墙）控制在8米以内；

（3）建设控制地带内，现状建筑改造、改建等建设活动不允许突破原有建筑高度，对已建成的与历史风貌不协调的多层和高层建筑，在条件允许的情况下，进行循序渐进的整治或改造，控制建筑高度和风貌。新建建筑高度原则上控制在3层及以下，确需超过三层的应组织专家论证，征求相关部门及公众意见，建筑檐口高度控制在9.5米以内，建筑屋脊高度（或马头墙）控制在11米以内。

第十一章 综合防灾规划

根据《梅州市地质灾害防治规划（2020-2025年）》，华新村位于地质灾害低易发区，村内不涉及塌陷、崩塌、滑坡等自然灾害隐患点。

根据《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015），华新村地震动峰值加速度为0.05(g)。

规划以村委会为核心，建立村域综合防灾减灾体系，新建、改扩建房屋建筑、市政工程及新建农房要按不低于地震烈度6度进行抗震设防。在村委会、学校等公共场所设置微型消防站，并作为应急避难场所，增加标识牌，对现状主要村道进行提质拓宽，作为主要应急避险通道。

第十二章 近期建设规划

近期建设以推动高质量发展为主题，结合广东省“百千万工程”典型村创建标准，依据和美乡业、和美乡貌、和美乡建、和美乡风、和美乡境、和美乡智、和美乡治等七大分类标准，建设产业兴旺、风貌宜人、惠民便利、文化厚重、生态秀丽、运行高效、治理有效的和美华新。

华新村近期建设涉及产业发展、生态修复、设施完善、道路交通等 23 个项目，新增建设用地 6.29 公顷，投资约 2615 万元。详见附表 3. 近期建设项目安排表。

附录

附录 1：公共参与报告

1. 现状调研

2024年10月，项目编制组采取实地踏勘、入户调查、无人机勘测等多种方式，全面收集项目基础资料，分析数据并了解华新村实际情况。



图：现场调研照片

2.方案公示

2025年7月10日，通过现场展板形式进行草案公示，进一步广泛征集社会各界人士的意见。公示时间为30天，公示期限为2025年7月10日-2025年8月8日。

公示期间未收到反馈意见。



4.专家评审会议

2025年11月18日下午，华阳镇人民政府在华阳镇人民政府三楼会议室组织召开了五华县华阳镇华新村、华阳村、坪南村“多规合一”实用性村庄规划（2023-2035年）（以下简称《规划》）专家评审会。会议邀请了泽圣勘察设计有限公司高级建筑师、注册规划师兰友盛，广东鸿宇建筑与工程设计顾问有限公司高级工程师、一级注册建筑师雷志文，广东正恒建筑设计有限公司城乡规划高级工程师刘小锋三位专家组成专家评审组，县自然资源局、县住房和城乡建设局、县农业农村局等县直相关部门和华新村、华阳村、坪南村的相关负责同志参加了会议。

与会专家认真审阅了《规划》成果，听取了编制单位广东绘宇智能科技有限公司的成果汇报，经充分研究讨论。专家组一致认为《规划》基本符合相关文件和技术规范要求，**原则同意通过评审**。为进一步完善《规划》，会后，专家组提出修改意见并由编制单位修改完善：

序号	修改意见	意见落实情况
1	补充完善规划依据，合理确定近期建设年限；	已采纳，已补充完善规划依据，详见第一章第三节规划依据；已合理确定近期建设年限，详见第一章第四节规划期限；
2	加强上位规划衔接，落实底线管控，优化土地利用；	已采纳，已加强上位规划衔接，详见第二章规划衔接与传导；已落实底线管控，详见第六章用地规划与管控
3	完善历史文化保护相关内容；	已采纳，已完善历史文化保护相关内容，详见第十章历史文化遗产与保护；
4	加强镇村沟通，结合典型村考评要求，完善建设项目库。	已采纳，已结合典型村考评要求，完善建设项目库，详见第十一章近期建设规划。

5.县直部门意见及其落实情况

2025年11月28日，华阳镇人民政府将《五华县华阳镇华新村“多规合一”实用性村庄规划（2023—2035年）》《五华县华阳镇华阳村“多规合一”实用性村庄规划（2023—2035年）》《五华县华阳镇坪南村“多规合一”实用性村庄规划（2023—2035年）》（征求意见稿）发送至县自然资源局、住房和城乡建设局、水务局、农业农村局、林业局等部门征求意见。

相关部门的意见及采纳落实情况如下：

序号	部门	部门意见	落实情况
1	县自然资源局	无意见	——
2	县住房和城乡建设局	无意见	——
3	县水务局	无意见	——
4	县农业农村局	无意见	——
5	县林业局	无意见	——

广东省五华县林业局

关于《五华县华阳镇华新村“多规合一”实用性村庄规划(2023—2035年)》《五华县华阳镇华阳村“多规合一”实用性村庄规划(2023—2035年)》《五华县华阳镇坪南村“多规合一”实用性村庄规划(2023—2035年)》的复函

华阳镇人民政府：

《五华县华阳镇华新村“多规合一”实用性村庄规划(2023—2035年)》《五华县华阳镇华阳村“多规合一”实用性村庄规划(2023—2035年)》《五华县华阳镇坪南村“多规合一”实用性村庄规划(2023—2035年)》已收悉，我局迅速组织相关人员进行研究。

经研究，无意见。项目建设如涉及使用林地，应符合使用林地条件，并依法办理使用手续，取得使用林地审核同意书。特此函复。



五华县农业农村局

关于征求《五华县华阳镇华新村“多规合一”实用性村庄规划(2023-2035年)》、《五华县华阳镇华阳村“多规合一”实用性村庄规划(2023-2035年)》、《五华县华阳镇坪南村“多规合一”实用性村庄规划(2023-2035年)》的复函

华阳镇人民政府：

贵局单位转来关于征求五华县华阳镇华新村“多规合一”实用性村庄规划(2023-2035年)》、《五华县华阳镇华阳村“多规合一”实用性村庄规划(2023-2035年)》、《五华县华阳镇坪南村“多规合一”实用性村庄规划(2023-2035年)》意见的函件，我局领导高度重视，组织相关人员认真研究，综合意见后对该征求意见稿无修改意见。



广东省五华县水务局

关于征求《五华县华阳镇华新村“多规合一”实用性村庄规划(2023-2035年)》《五华县华阳镇华阳村“多规合一”实用性村庄规划(2023-2035年)》《五华县华阳镇坪南村“多规合一”实用性村庄规划(2023-2035年)》意见的复函

华阳镇人民政府：

关于征求《五华县华阳镇华新村“多规合一”实用性村庄规划(2023-2035年)》《五华县华阳镇华阳村“多规合一”实用性村庄规划(2023-2035年)》《五华县华阳镇坪南村“多规合一”实用性村庄规划(2023-2035年)》意见的函件已收悉，我局组织相关人员认真研究，无修改意见。如有项目用地涉及河库管理范围要依法依规报批后方可施工。



五华县住房和城乡建设局

关于征求《五华县华阳镇华新村“多规合一”实用性村庄规划（2023—2035年）》《五华县（2023—2035年）》《五华县华阳镇坪南村“多规合一”实用性村庄规划（2023—2035年）》意见的复函

五华县华阳镇人民政府：

贵镇转来《关于征求〈五华县华阳镇华新村“多规合一”实用性村庄规划（2023—2035年）〉〈五华县（2023—2035年）〉〈五华县华阳镇坪南村“多规合一”实用性村庄规划（2023—2035年）〉意见的面》已收悉，我局组织相关人员进行了认真的研究和讨论，无修改意见。

专此函复。



五华县自然资源局

关于征求《五华县华阳镇华新村“多规合一”实用性村庄规划（2023-2035年）》《五华县华阳镇华阳村“多规合一”实用性村庄规划（2023-2035年）》《五华县华阳镇坪南村“多规合一”实用性村庄规划（2023-2035年）》意见的复函

华阳镇人民政府：

接贵单位转来《关于征求〈五华县华阳镇华新村“多规合一”实用性村庄规划（2023-2035年）〉〈五华县华阳镇华阳村“多规合一”实用性村庄规划（2023-2035年）〉〈五华县华阳镇坪南村“多规合一”实用性村庄规划（2023-2035年）〉意见的面》收悉，结合我局职能，经认真审阅，无修改意见。

特此函复。



图：县直部门复函

附录 2：附表

1. 土地利用规划统计表

用地用海类型		面积（公顷）	比重
耕地		134.81	8.64%
园地		88.34	5.66%
林地		1100.34	70.49%
草地		14.17	0.91%
湿地		0.64	0.04%
农业设施建设用地		12.02	0.77%
城镇建设用地		0.00	0.00%
村庄	农村宅基地	47.97	3.07%
	农村社区服务设施用地	0.04	0.00%
	教育用地	1.25	0.08%
	社会福利用地	0.06	0.00%
	商业用地	7.75	0.50%
	其他商业服务业用地	0.00	0.00%
	工业用地	1.79	0.11%
	城镇村道路用地	2.07	0.13%
	物流仓储用地	0.08	0.01%
	交通场站用地	0.13	0.01%
	其他交通设施用地	1.31	0.08%
	排水用地	0.00	0.00%
	环卫用地	0.00	0.00%
	其他公用设施用地	0.74	0.05%
	留白用地	0.00	0.00%
	空闲地	1.40	0.09%
	村庄范围内的其他用地	29.89	1.91%
	村庄用地总计	94.48	6.05%
	城乡建设用地总计		94.48
区域基础设施用地	公路用地	65.86	4.22%
	管道运输用地	3.61	0.23%
	水工设施用地	0.74	0.05%
	区域基础设施用地总计	70.21	4.50%
其他建设用	特殊用地	1.63	0.10%

地	采矿用地	7.13	0.46%
	其他建设用地总计	8.76	0.56%
建设用地总计		173.45	11.11%
陆地水域		32.85	2.10%
其他土地		4.41	0.28%
国土总面积		1561.03	100.00%

2. 土地利用规划统计表

用地用海类型	规划基期年		规划目标年		变化量	
	面积 (公顷)	比重	面积 (公顷)	比重		
耕地	134.81	8.64%	137.57	8.81%	2.76	
园地	88.34	5.66%	84.33	5.40%	-4.01	
林地	1100.34	70.49%	1100.01	70.47%	-0.33	
草地	14.17	0.91%	13.11	0.84%	-1.06	
湿地	0.64	0.04%	0.64	0.04%	0.00	
农业设施建设用地	12.02	0.77%	12.75	0.82%	0.73	
城镇建设用地	0.00	0.00%	17.10	1.10%	17.10	
村庄	农村宅基地	47.97	3.07%	66.19	4.24%	18.22
	农村社区服务设施用地	0.04	0.00%	0.04	0.00%	0.00
	教育用地	1.25	0.08%	1.25	0.08%	0.00
	社会福利用地	0.06	0.00%	0.06	0.00%	0.00
	商业用地	7.75	0.50%	3.26	0.21%	-4.49
	其他商业服务业用地	0.00	0.00%	0.04	0.00%	0.04
	工业用地	1.79	0.11%	2.22	0.14%	0.43
	城镇村道路用地	2.07	0.13%	1.64	0.11%	-0.43
	物流仓储用地	0.08	0.01%	0.08	0.01%	0.00
	交通场站用地	0.13	0.01%	0.57	0.04%	0.44
	其他交通设施用地	1.31	0.08%	1.30	0.08%	-0.01
	排水用地	0.00	0.00%	0.06	0.00%	0.06
	环卫用地	0.00	0.00%	0.36	0.02%	0.36
	其他公用设施用地	0.74	0.05%	0.39	0.02%	-0.35
	留白用地	0.00	0.00%	1.95	0.12%	1.95
	空闲地	1.40	0.09%	1.37	0.09%	-0.03
	村庄范围内的其他用地	29.89	1.91%	0.00	0.00%	-29.89
村庄用地总计	94.48	6.05%	80.76	5.17%	-13.72	

城乡建设用地总计		94.48	6.05%	97.86	6.27%	3.38
区域 基础 设施 用地	公路用地	65.86	4.22%	65.47	4.19%	-0.39
	管道运输用地	3.61	0.23%	3.61	0.23%	0.00
	水工设施用地	0.74	0.05%	0.74	0.05%	0.00
	区域基础设施用地总计	70.21	4.50%	69.82	4.47%	-0.39
其他 建设 用地	特殊用地	1.63	0.10%	1.63	0.10%	0.00
	采矿用地	7.13	0.46%	6.73	0.43%	-0.40
	其他建设用地总计	8.76	0.56%	8.36	0.54%	-0.40
建设用地总计		173.45	11.11%	176.04	11.28%	2.59
陆地水域		32.85	2.10%	32.10	2.06%	-0.75
其他土地		4.41	0.28%	4.48	0.29%	0.07
国土总面积		1561.03	100.00%	1561.03	100.00%	0.00

3. 近期建设项目安排表

序号	项目类型	项目名称	项目内容	空间位置	建设规模 (公顷、 km)	资金规模 (万元)	筹措方式
1	产业发展	油茶种植示范基地	规划提升油茶种植示范基地	村域	——	100	专项资金、社会资金、村民自筹
2		华阳美食街建设	沿 G355 国道两侧店面打造美食街	G355 国道两侧	3.33	1000	社会资金、村民自筹
3		加工厂建设	加工厂建设	村域南侧	0.15	50	
4		机制沙厂扩建	悦志机制沙厂建设	新田	0.24	50	
5		冷链物流基地	规划冷链物流基地	新田	0.4	500	
6		民宿建设	规划民宿建设	村委西侧	1.74	200	
7	生态修	退耕还林工程	退耕还林工程	村域	——	50	涉农资金、专项资金
8		中幼林抚	中幼林抚育工程	村域	——	50	

	复	育工程					
9	设施完善	养老设施	老年活动中心	村委	---	15	涉农资金、专项资金、社会资金、村民自筹
10		集中供水	村村通自来水工程	村域	---	100	
11		污水处理	镇区及周边村庄污水管网建设	村域	---	30	
12	道路交通	停车场建设	规划1处停车场建设	樟元	0.43	20	
13		全村照明亮化工程	全村照明亮化工程	村指主道	---	10	
14	风貌提升	水塘美化提升	水塘美化提升	村域	---	10	
15		沿街风貌提升	路面提升、人行道、绿化带、路灯等配套及沿街建筑立面改	国道G355两侧	---	100	
16		规划四小园整治	对全村小菜园、小果园、小花园、小公园进行改造提升	村域	---	50	
17		“三清理”	完成村巷道及生产工具、建筑材料乱堆乱放清理，完成房前屋后和村巷道杂草杂物、积存垃圾清理，完成沟渠池塘溪河淤泥、漂浮物和障碍物清理	村域	---	30	
18		“四整治”	整治垃圾乱丢乱扔，整治污水治理不到位，整治卫生厕所管护不到位，整治“三线”（电力线、通讯线和广播电视线）乱拉乱接，并规划弱电线路公共路由	村域	约3公里	100	
19		“四旁”“五边”和公共场所绿化美化	村旁、宅旁、路旁、水旁；山边、水边、路边、镇村边、景区边以及公共场所进行绿化美化	村域	---	30	
20		一河两岸堤上路及护坡提	河道两侧生态护坡及绿化	北琴江	---	50	

21	防灾减灾	应急避难场所	利用村庄现有空地、广场、停车场等作为临时避难场所，增加标识牌	村域	——	10	涉农资金、专项资金
22		消防通道	将现状县道、村道作为消防通道，结合村部设置消防指挥室	村域	——	10	
23	历史文化	不可移动文物保护修缮	对村内文物保护单位进行修缮	村域	——	50	社会资金、村民自筹
总计						2615	

附录 3：村庄规划管制规则

（一）生态保护

（1）本村落实生态保护红线 20.56 公顷，主要分布在村庄北部。

（2）坚持生态优先、绿色发展，重视生态廊道和生态节点的生态保护修复，禁止在渠道内弃置、堆放阻碍行洪的物体和种植阻碍行洪的林木和高秆作物。

（3）保护村内生态林等生态用地，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。

（二）耕地和永久基本农田保护

（1）本村已落实永久基本农田 120.99 公顷，主要位于村域中部，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 137.13 公顷，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》（2019 年修订）等规定办理占用审批手续。未经批准，不得在非建设用地上进行非农建设活动，不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动。

（3）本村内农业设施建设用地面积为 12.75 公顷，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。

（三）历史文化遗产与保护

（1）村内有 1 处市级文物保护单位为古氏宗祠，2 处未定级文物保护单位分别为簪豫楼、华阳天主堂，1 处历史建筑为月形楼。

（2）鼓励依法利用客家围龙屋发展文化旅游产业、传统手工业、民宿旅游经营、文化创意、展览馆等。

（四）建设空间管制

本村建设用地规模为 176.04 公顷，其中村庄建设用地规模 80.76 公顷（含留白用地 1.95 公顷）。

1. 产业发展空间

（1）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 15 米，容积率不超过 1.5，绿地率小于 20%。

（2）经营性建设用地的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）本村内划定农村宅基地 67.35 公顷，按规则新申请的宅基地，每户宅基地控制在 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）村民建房建筑层数不超过 4 层，建筑高度不大于 15 米，应体现客家特色，符合村庄整体景观风貌控制性要求。

3. 基础设施和基本公共服务设施

（1）不得占用交通用地建房，在村内主要道路两侧建房应符合公路建筑后退管控要求，现状村民住宅改建、扩建，不得影响邻屋安全，临路方向退缩建筑间距不少于 2 米（以道路中心线为基准）。

（2）村内供水主要为自来水及山泉水，污水设施包括村污水处理设施及排污管网，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、卫生室、养老和教育等公共服务设施用地，村民不得随意占用。

（五）村庄安全与防灾减灾

（1）地质灾害防治。村民的宅基地选址和农房建设须避开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。

（2）防洪。村庄防洪标准按照 10~20 年一遇标准，安排防洪堤等防洪工程设施。

（3）消防和其他。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，道路为消防通道，不准长期堆放阻碍交通的杂物。学校、广场、健身场地等为防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

附录 4：附图

01 土地利用现状图

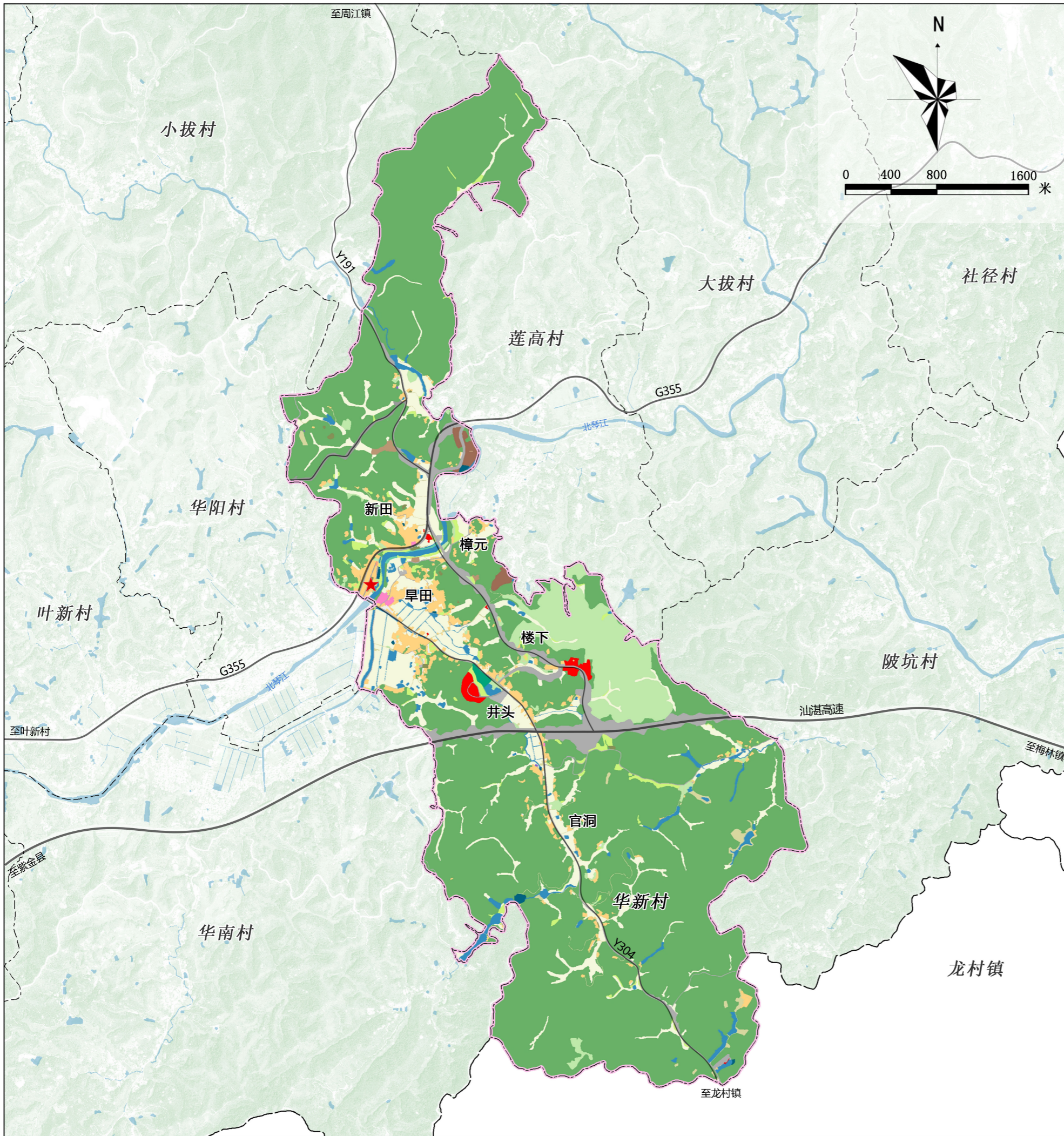
02 土地利用规划图

03 村域空间管控图

04 农房建设指引图

05 近期建设项目图

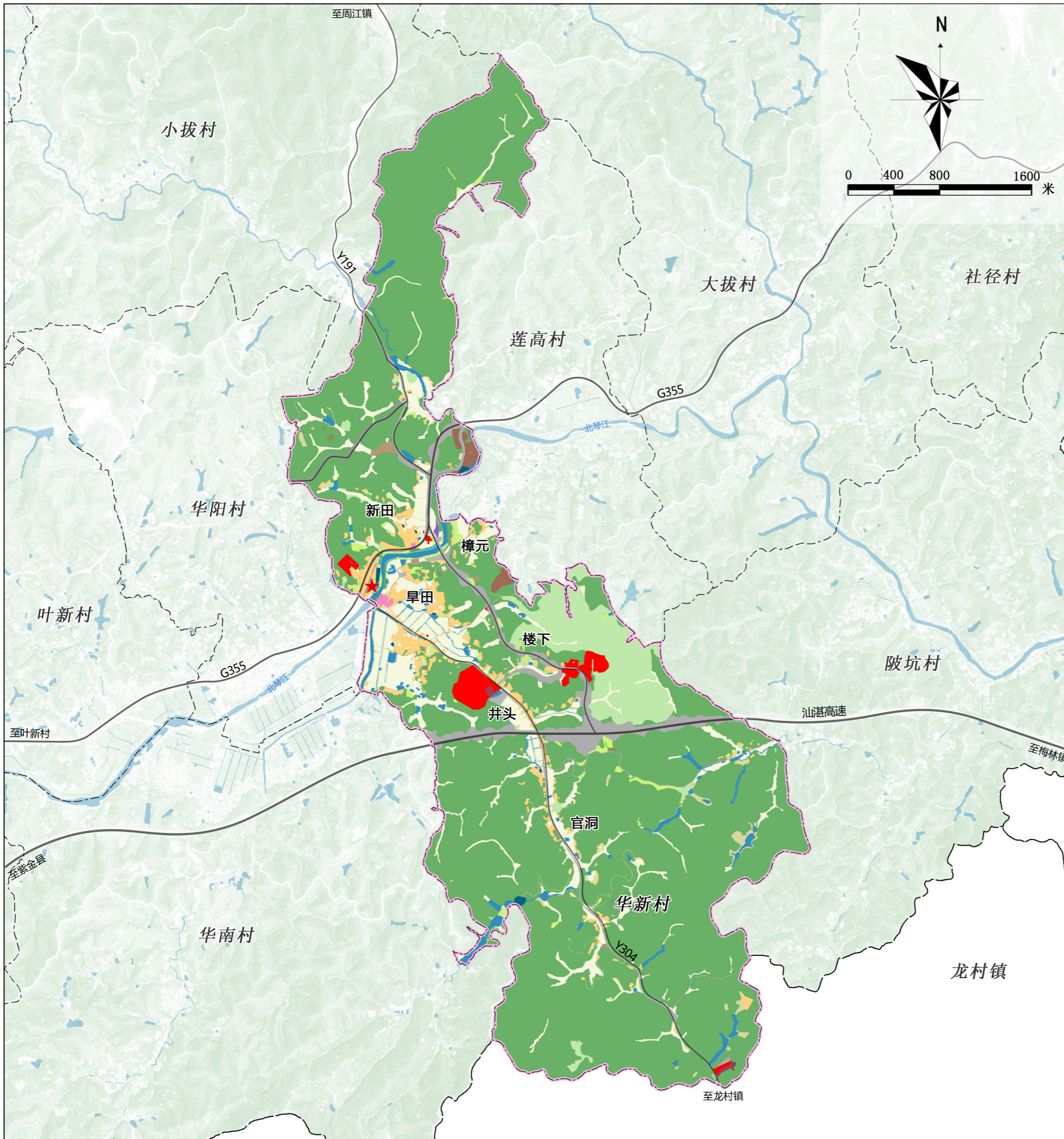
五华县华阳镇华新村“多规合一”实用性村庄规划（2023-2035年）



图例

- | | | | |
|--|------------|--|----------|
| | 耕地 | | 公路用地 |
| | 园地 | | 城镇村道路用地 |
| | 林地 | | 交通场站用地 |
| | 草地 | | 管道运输用地 |
| | 湿地 | | 排水用地 |
| | 农业设施建设用地 | | 环卫用地 |
| | 农村宅基地 | | 水工设施用地 |
| | 农村社区服务设施用地 | | 其他公用设施用地 |
| | 商业用地 | | 特殊用地 |
| | 物流仓储用地 | | 陆地水域 |
| | 工业用地 | | 其他土地 |
| | 采矿用地 | | 规划范围 |
| | 教育用地 | | 村界 |
| | 社会福利用地 | | 镇界 |
| | 体育用地 | | 村委会 |

五华县华阳镇华新村“多规合一”实用性村庄规划（2023-2035年）



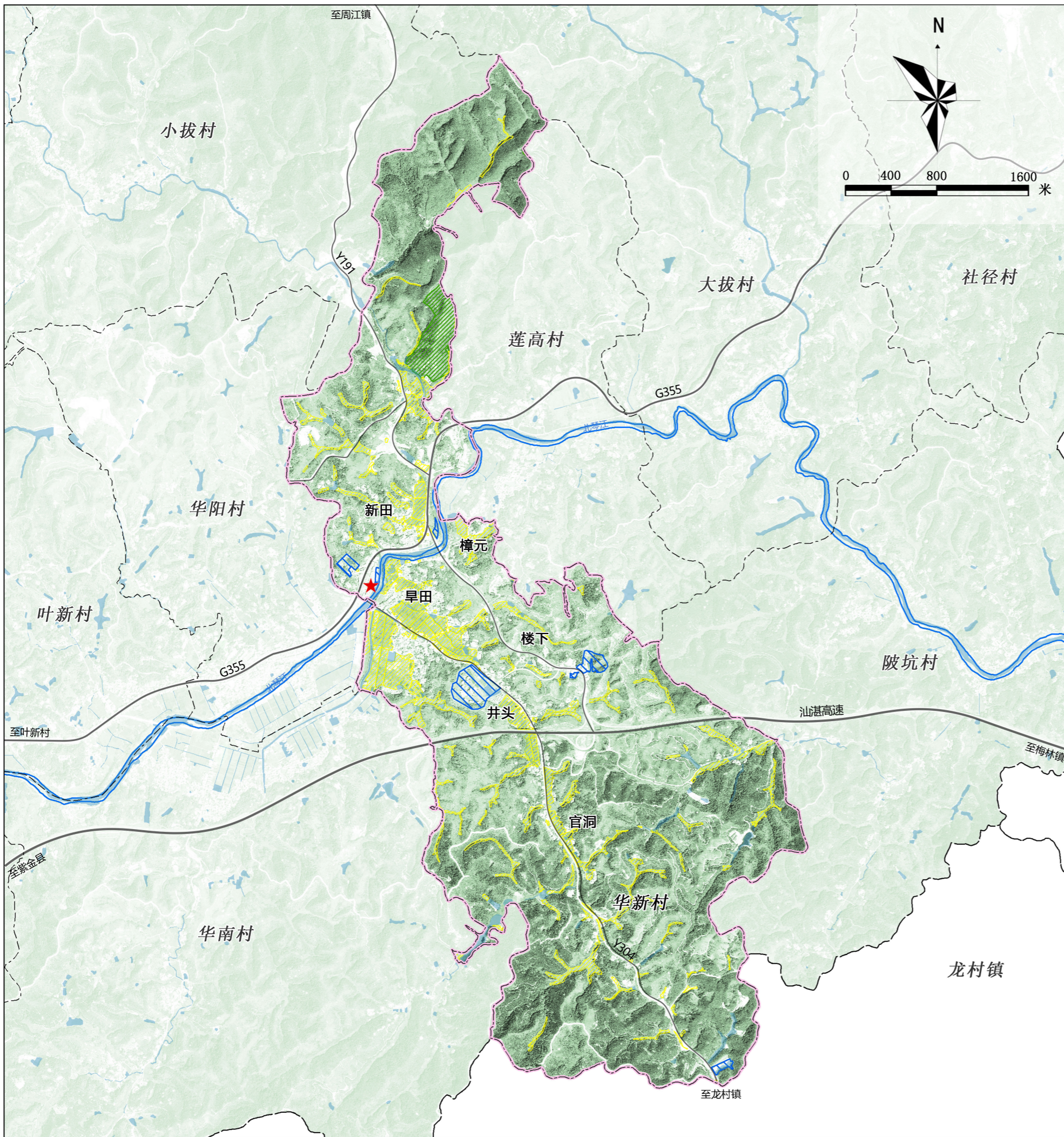
图例

- 耕地
- 公路用地
- 园地
- 城镇村道路用地
- 林地
- 交通场站用地
- 草地
- 管道运输用地
- 湿地
- 排水用地
- 农业设施建设用地
- 环卫用地
- 农村宅基地
- 水工设施用地
- 农村社区服务设施用地
- 其他公用设施用地
- 商业用地
- 特殊用地
- 物流仓储用地
- 陆地水域
- 工业用地
- 其他土地
- 采矿用地
- 规划范围
- 村界
- 镇界
- 教育用地
- 村委会
- 社会福利用地
- 留白用地

用地用海类型	规划基期年		规划目标年		变化量
	面积 (公顷)	比重	面积 (公顷)	比重	
耕地	134.81	8.64%	137.57	8.81%	2.76
园地	88.34	5.66%	84.33	5.40%	-4.01
林地	1100.34	70.49%	1100.01	70.47%	-0.33
草地	14.17	0.91%	13.11	0.84%	-1.06
湿地	0.64	0.04%	0.64	0.04%	0.00
农业设施建设用地	12.02	0.77%	12.75	0.82%	0.73
城镇建设用地	0.00	0.00%	17.10	1.10%	17.10
农村宅基地	47.97	3.07%	66.19	4.24%	18.22
农村社区服务设施用地	0.04	0.00%	0.04	0.00%	0.00
教育用地	1.25	0.08%	1.25	0.08%	0.00
社会福利用地	0.06	0.00%	0.06	0.00%	0.00
商业用地	7.75	0.50%	3.26	0.21%	-4.49
其他商业服务业用地	0.00	0.00%	0.04	0.00%	0.04
工业用地	1.79	0.11%	2.22	0.14%	0.43
城镇村道路用地	2.07	0.13%	1.64	0.11%	-0.43
物流仓储用地	0.08	0.01%	0.08	0.01%	0.00
交通场站用地	0.13	0.01%	0.57	0.04%	0.44
其他交通设施用地	1.31	0.08%	1.30	0.08%	-0.01
排水用地	0.00	0.00%	0.06	0.00%	0.06
环卫用地	0.00	0.00%	0.36	0.02%	0.36
其他公用设施用地	0.74	0.05%	0.39	0.02%	-0.35
留白用地	0.00	0.00%	1.95	0.12%	1.95
空闲地	1.40	0.09%	1.37	0.09%	-0.03
村庄范围内的其他用地	29.89	1.91%	0.00	0.00%	-29.89
村庄用地总计	94.48	6.05%	80.76	5.17%	-13.72
城乡建设用地总计	94.48	6.05%	97.86	6.27%	3.38
区域基础设施用地	65.86	4.22%	65.47	4.19%	-0.39
管道运输用地	3.61	0.23%	3.61	0.23%	0.00
水工设施用地	0.74	0.05%	0.74	0.05%	0.00
区域基础设施用地总计	70.21	4.50%	69.82	4.47%	-0.39
其他建设用地	1.63	0.10%	1.63	0.10%	0.00
采矿用地	7.13	0.46%	6.73	0.43%	-0.40
其他建设用地总计	8.76	0.56%	8.36	0.54%	-0.40
建设用地总计	173.45	11.11%	176.04	11.28%	2.59
陆地水域	32.85	2.10%	32.10	2.06%	-0.75
其他土地	4.41	0.28%	4.48	0.29%	0.07
国土总面积	1561.03	100.00%	1561.03	100.00%	0.00

土地利用规划图

五华县华阳镇华新村“多规合一”实用性村庄规划（2023-2035年）



图例

- 永久基本农田
- 城镇开发边界
- 生态保护红线
- 河湖划界
- 规划范围
- 村界
- 镇界
- ★ 村委会

一层半农业村住房

设计说明

功能分区明确，建设目标适度超前。将传统的客家民居特色与现代建筑有机结合，强调环境的整体和谐，较适合客家人的生活起居习惯，并能适应将来一段时期内农民生活水平提高的要求。

墙体采用承重加气砼材料，铝合金窗，屋顶灰色小青瓦，亦可采用现代的轻型彩钢瓦。粉墙灰瓦格调与农村的环境协调。

适用于粤东(北)欠发达山区。

专家点评

该方案平面布局方正实用，立面造型朴实简洁。

宜采用框架结构，土建、水电造价偏低。

主要经济指标

名称	数目(单位)
宅基地面积	91.6m ²
占地面积	67.4m ²
建筑面积	135.2m ²
使用面积	102.3m ²
使用面积系数	76%

造价估算

序号	项目	单位	数量	单价(元)	合计(元)	备注
1	土建工程	m ²	135.2	350	47300	不包基础
2	水电工程	m ²	135.2	29	3900	
3	装修工程	m ²	135.2	95	12800	基本装修
4	特别设备	项	1	6000	6000	太阳能热水器等
	总造价				70000	

二层半农业村住房

设计说明

力求在经济适用和节约用地之间找到一个基本点，使农村居民不失去原来的田园生活习惯。对传统的精华予以继承和发扬，对其欠缺之处予以改进，运用新的理念与方法，寻求创新。

基础采用当地石材，外墙焦渣砖贴40厚聚苯板，楼、屋顶现浇砼板；屋面顶棚就地取材，以稻壳、水渣或蛭石袋装保温，屋面以混合砂浆卧黑青瓦；外墙门窗推广双层中空玻璃。结构采用砖混抗震柱、抗震圈梁及现浇板。

适用于粤东丘陵地区。

专家点评

该方案建筑设计上重视地域传统文化在村镇发展中的再生与共生，对岭南特色的山墙和其他元素进行了抽象和提取，形成简洁又反映岭南地方特色的建筑风格。方案户型功能齐全，布局合理，着重考虑了农产品储藏、农机、农器具的存放、农产品的晾晒功能。通过就地取材的方式，解决基础、顶棚的材料问题，具有经济实用的优点。通过对阳台可转动遮阳板、穿堂风廊、沼气池的设计，发挥建筑节能的作用。但家禽饲养区和厨房的位置关系不太合理。

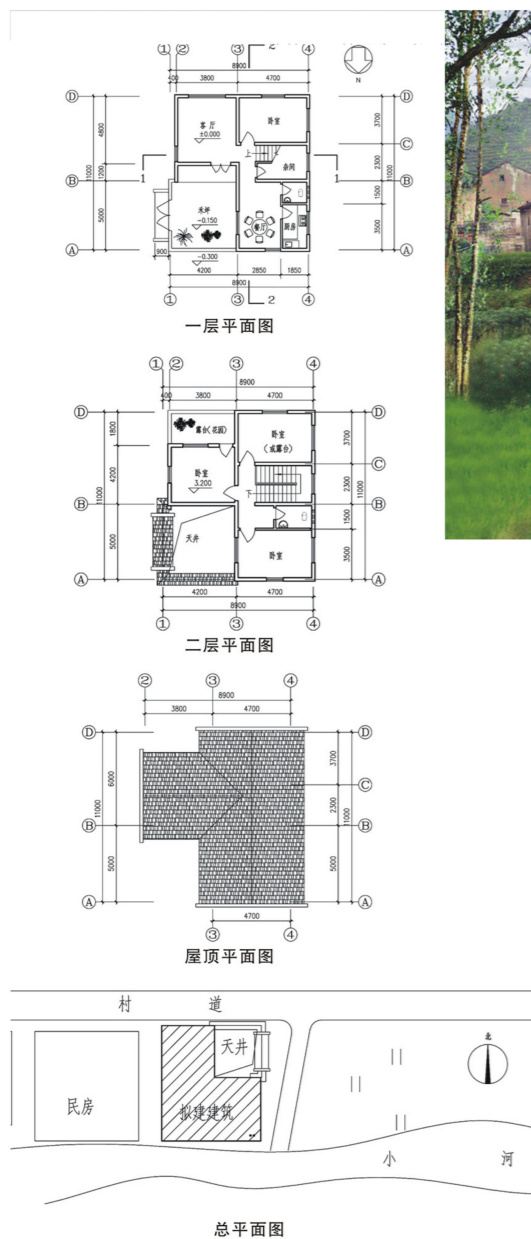
结构形式合理，但造价偏低。

造价估算

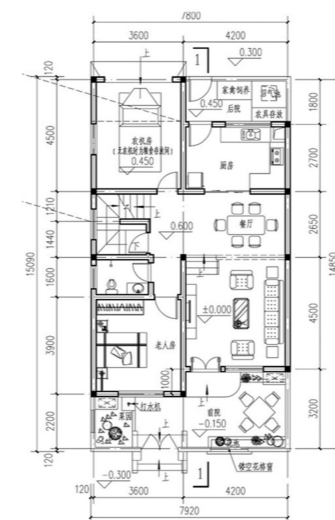
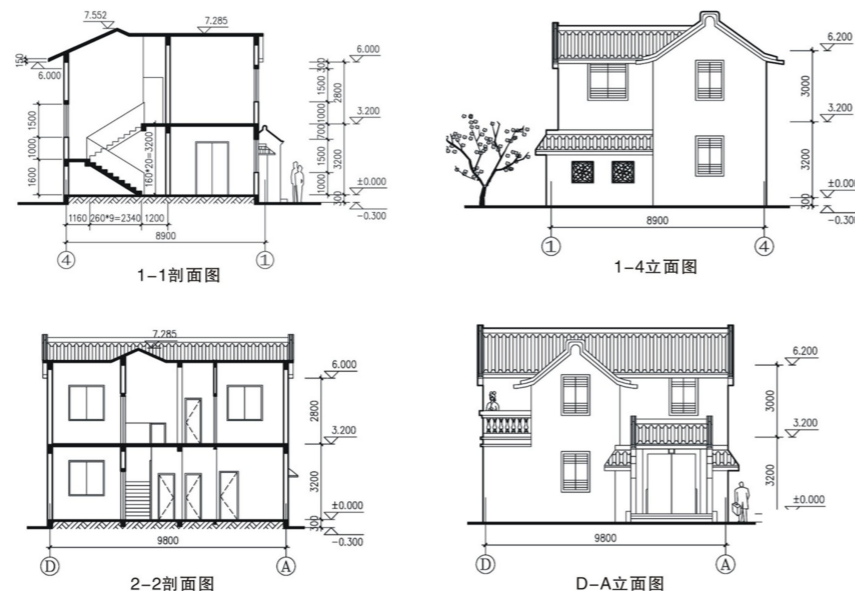
序号	项目	单位	数量	单价(元)	合计(元)	备注
1	土建工程	m ²	246.8	412	101682	主体不包基础
2	水电工程	m ²	246.8	28	6910	
3	装修工程	m ²	246.8	86	21225	内外基本装修
4	特别设备	项				另计
	太阳能热水器1台					
	空调机7台					
	总造价				129817	

主要经济指标

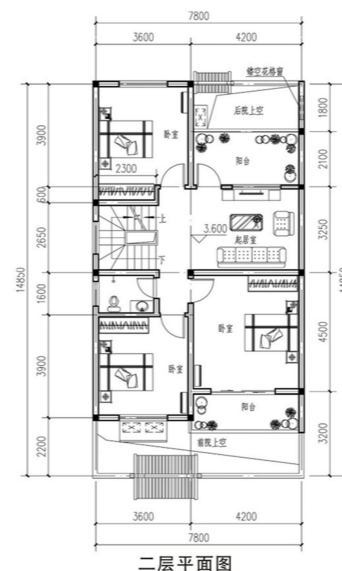
名称	数目(单位)
宅基地面积	119.51m ²
占地面积	91.87m ²
建筑面积	246.8m ²
使用面积	199.72m ²
使用面积系数	80.9%



效果图



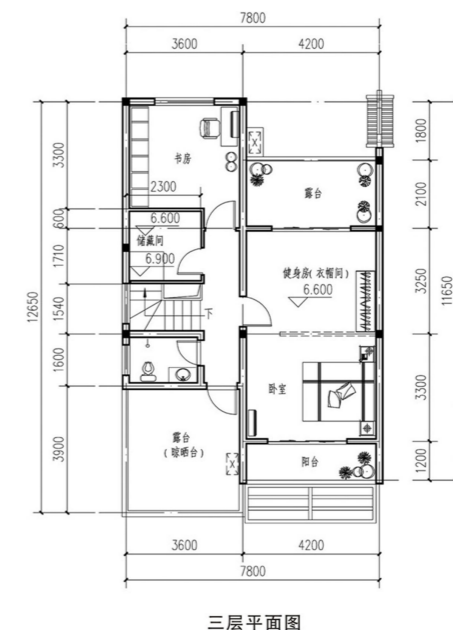
一层平面图



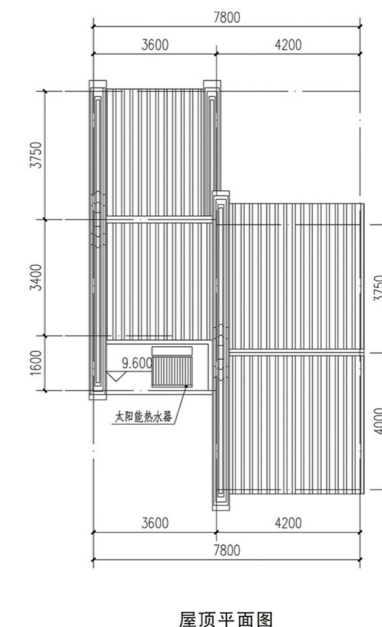
二层平面图



效果图

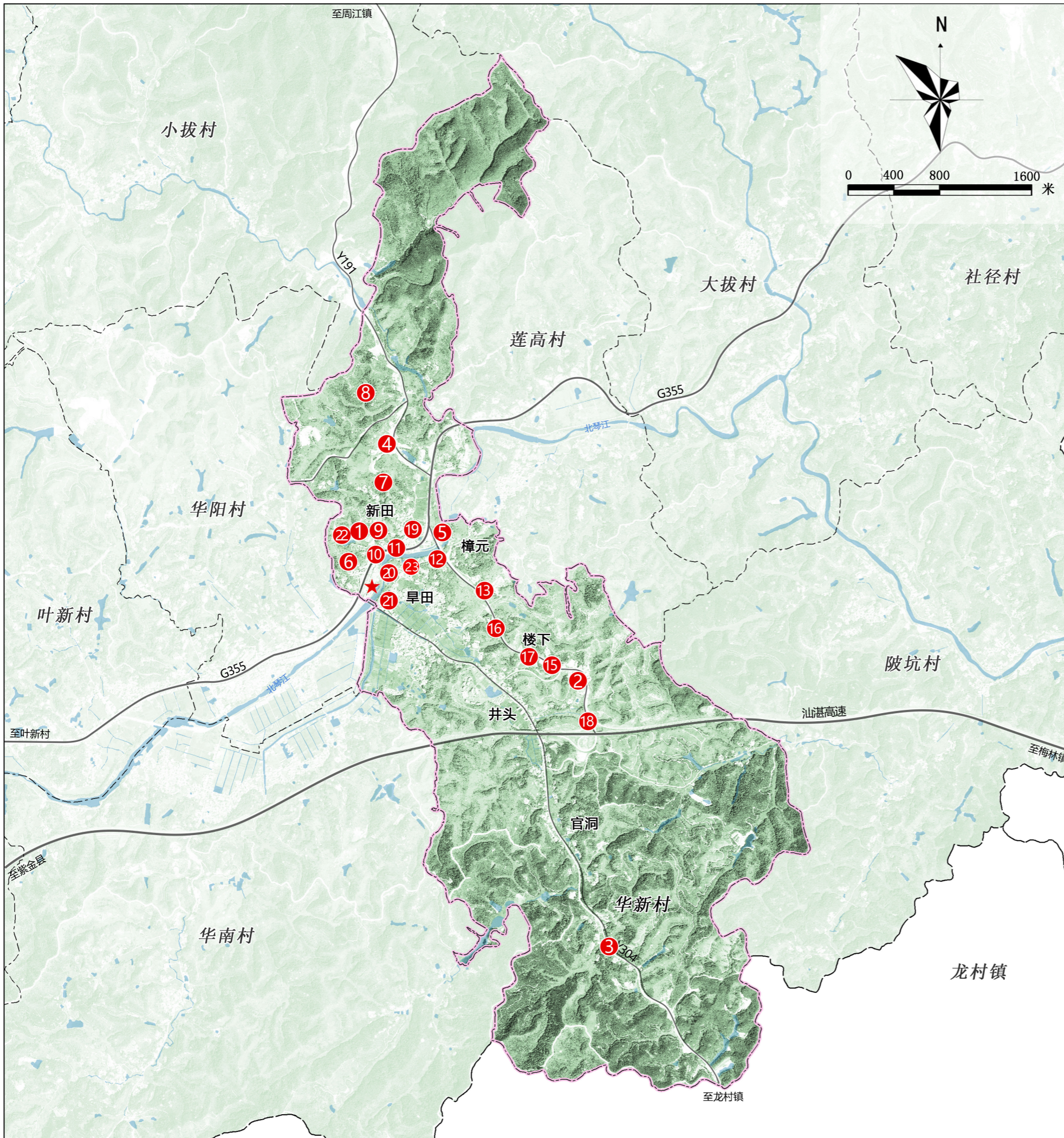


三层平面图



屋顶平面图

五华县华阳镇华新村“多规合一”实用性村庄规划（2023-2035年）



图例

- 1 规划建设序号
- 规划范围
- 村界
- 镇界
- ★ 村委会

序号	项目类型	项目名称	项目内容	空间位置	建设规模 (公顷、km)	资金规模 (万元)	筹措方式
1	产业发展	油茶种植示范基地	规划提升油茶种植示范基地	村域	—	100	专项资金、社会资金、村民自筹
2		华阳美食街建设	沿G355国道两侧店面打造美食街	G355国道两侧	3.33	1000	社会资金、村民自筹
3		加工厂建设	加工厂建设	村域南	0.15	50	
4		机制沙厂扩建	悦志机制沙厂建设	新田	0.24	50	
5		冷链物流基地	规划冷链物流基地	新田	0.4	500	
6		民宿建设	规划民宿建设	村委西	1.74	200	
7	生态修复	退耕还林工程	退耕还林工程	村域	—	50	涉农资金、专项资金
8	设施完善	中幼林抚育工程	中幼林抚育工程	村域	—	50	社会资金、村民自筹
9		养老设施	老年活动中心	村委	—	15	
10		集中供水	村村通自来水工程	村域	—	100	
11	道路交通	污水处理	镇区及周边村庄污水管网建设	村域	—	30	涉农资金、专项资金、社会资金、村民自筹
12		停车场建设	规划1处停车场建设	樟元	0.43	20	
13	风貌提升	全村照明亮化工程	全村照明亮化工程	村指主	—	10	涉农资金、专项资金、社会资金、村民自筹
14		水塘美化提升	水塘美化提升	村域	—	10	
15		沿街风貌提升	路面提升、人行道、绿化带、路灯等配套及沿街建筑立面改造	国道G355两	—	100	
16		规划四小园整治	对全村小菜园、小果园、小花园、小公园进行改造提升	村域	—	50	
17		“三清理”	完成村巷道及生产工具、建筑材料乱堆乱放清理，完成房前屋后和村巷道杂草杂物、积存垃圾清理，完成沟渠池塘溪河淤泥、漂浮物和障碍物清理	村域	—	30	
18		“四整治”	整治垃圾乱丢乱扔，整治污水治理不到位，整治卫生厕所管护不到位，整治“三线”（电力线、通讯线和广播电视线）乱拉乱接，并规划弱电线路公共	村域	约3公里	100	
19	历史文化	“四旁”“五边”和公共场所绿化美化	村旁、宅旁、路旁、水旁；山边、水边、路边、镇村边、景区边以及公共场所进行绿化美化	村域	—	30	涉农资金、专项资金
20		一河两岸岸上路上及	河道两侧生态护坡及绿化	北琴江	—	50	
21	防灾减灾	应急避难场所	利用村庄现有空地、广场、停车场等作为临时避难场所，增加标识牌	村域	—	10	涉农资金、专项资金
22		消防通道	将现状县道、村道作为消防通道，结合村部设置消防指挥室	村域	—	10	
23	历史文化	不可移动文物保护修缮	对村内文物保护单位进行修缮	村域	—	50	社会资金、村民自筹
总计						2615	

近期建设项目图