

五华县长布镇太平村村庄规划 (2023-2035 年)

文本+图集

五华县长布镇人民政府

梅州市城市规划设计院有限公司

2025 年 11 月



目 录

第一章 总则	4
第一条 编制目的.....	4
第二条 规划原则.....	4
第三条 规划依据.....	5
第四条 规划范围.....	6
第五条 规划年限.....	6
第二章 目标定位与规划指标体系	8
第六条 目标定位.....	8
第七条 规划指标体系	8
第三章 落实国土空间底线，优化土地使用结构	9
第八条 底线管控.....	9
第九条 村庄建设边界	9
第十条 优化土地使用结构	9
第四章 强化农业空间保护，支撑乡村产业发展	11
第十一条 加强耕地保护	11
第十二条 加快产业发展	11
第十三条 产业发展配套	11
第五章 制定村庄风貌指引，彰显客家特色	12
第十四条 农村居民点建设指引	12
第十五条 村庄宅基地指引	12

第十六条 建筑风貌引导	12
第六章提升服务设施品质，补齐民生设施短板	14
第十七条 道路交规划	14
第十八条 村庄公共服务设施规划	14
第十九条 给水工程规划	15
第二十条 污水工程规划	15
第二十一条 排水工程规划	16
第二十二条 电力电信工程规划	16
第二十三条 环卫工程规划	16
第七章实施生态保护修复和国土综合整治重点工程	17
建设.....	17
第二十四条 生态空间修复	17
第二十五条 全域土地综合整治	17
第八章村庄绿化规划.....	18
第二十六条 绿美空间指引	18
第九章历史文化保护规划	19
第二十七条 历史文化遗产保护	19
第二十八条 古树名木保护	19
第十章防灾减灾规划.....	20
第二十九条 防灾减灾综合规划	20
第十一章近期建设规划.....	21

第三十条近期建设规划	21
第十二章附录.....	22

第一章 总则

第一条 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长布镇实际情况，对太平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”。

第二条 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，促进人与自然和谐发展。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，盘活农村零星分散的存量建设用地资源，有序推进农村建设用地减量化，逐步提高土地使用效率，着力增加耕地资源。

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，优先保障和完善村庄配套设施，落实五华县美丽乡村基础设施和基本公共服务设施配套要求，按照人口规模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，因地制宜编制“多规合一”的实用性村庄规划，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”，逐步实现全域管控。

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，尊重健康的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，提出建筑特色设计要求，重现岭南特色乡村风貌。

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，实现农村健康可持续发展。

第三条规划依据

1、法律法规

- (1)《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）
- (2)《中华人民共和国土地管理法》（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》（国务院令第257号）
- (5)《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修订）
- (6)《城市规划编制办法》（2005）
- (7)《广东省城乡规划条例》
- (8)《广东省土地管理条例》

2、政策文件

- (1)《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）
- (2)《中共中央国务院关于做好2022年全面推进乡村振兴重点工作的

意见》

(3)《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》

(4)《乡村建设行动实施方案》

(5)《广东省村庄规划全面优化提升三年行动计划》

(6)《广东省自然资源厅关于明确过渡期内村庄规划有关政策的通知》

3、规范标准

(1)《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》

(2)《广东省村庄规划编制基本技术指南（试行）》

(3)《梅州市村庄规划工作指引》

(4)《梅州市农村建筑风貌提升指引》

(5)《五华县农房建筑风貌提升指引》

(6)《五华县规范农村建房管理实施细则（试行）》

4、上位及相关规划

(1)《梅州市国土空间总体规划（2021-2035年）》

(2)《五华县国土空间总体规划（2021-2035年）》

(3)《长布镇国土空间总体规划（2024-2035年）》（在编）

(4)其他相关规划法规和规范。

第四条规划范围

本规划范围为五华县长布镇太平村行政村村域范围，总用地面积564.17公顷，共686户，4053人。

第五条规划年限

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

第六条 目标定位

落实上层次国土空间总体规划和乡村振兴战略规划有关要求,根据上位指引,太平村属于发展类村庄,结合太平村区位及现状自然资源等条件,围绕周江河,提升公共基础设施质量,优化用地空间布局,推动太平村打造成为产业兴、村庄美、农民富的典型村样板。

第七条 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、城镇开发边界面积等作为约束性指标,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

第八条 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 75.37 公顷、城镇开发边界面积 2.37 公顷、耕地保有量不低于 78.15 公顷。生态保护红线 104.28 公顷。

(2) 落实建设用地指标管控。落实村庄建设用地 44.60 公顷，通过镇域统筹，平衡村庄建设用地规模。

(3) 落实河道管理线 10.23 公顷，分布于中部周江河和栋新河范围内。

第九条 村庄建设边界

太平村村庄建设边界规模 46.35 公顷，村庄用地范围内存量未使用建设规模 8.30 公顷。

第十条 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 77.90 公顷，占村域总面积的 13.81%；园地面积 26.15 公顷，占村域总面积的 4.64%；林地面积 388.18 公顷，占村域总面积的 68.80%；草地面积 2.71 公顷，占村域总面积的 0.48%；湿地面积 0.68 公顷，占村域总面积的 0.12%；农业设施建设用地面积 3.98 公顷，占村域总面积的 0.71%；建设用地面积 52.12 公顷，占村域总面积的 9.24%；陆地水域面积 12.46 公顷，占村域总面积的 2.21%（详见附表 3）。

第四章 强化农业空间保护，支撑乡村产业发展

第十一条 加强耕地保护

落实耕地保护目标 78.15 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。

第十二条 加快产业发展

太平村以农业种植业为主、发展夏威夷果种植，在现有农业基础上，重点发展农产品加工业，推动产业升级。通过发展初级加工和特色食品深加工，将本地农产品转化为高附加值的商品，打造自有品牌。延伸农业产业链、提升产品价值、促进村民增收，与乡村旅游、商业服务形成联动，构建“生产-加工-销售-体验”一体化的发展格局，为乡村振兴注入强劲动力。

第十三条 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 1 处夏威夷果基地项目，规模约 60.60 亩。

第五章 制定村庄风貌指引，彰显客家特色

第十四条 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、地下采空、地震断裂带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。太平村不涉及禁止建设区。

第十五条 村庄宅基地指引

衔接上位国土空间总体规划确定的农村居民点布局和建设用地管控要求，严格执行“一户一宅”制度，新增建设需在划定的村庄建设边界内进行，引导农村宅基地集中布局。

新增宅基地每户宅基地面积不得超过 150 平方米（包括住房、附属用房和庭院等用地）。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。

农村宅基地建设具体参照《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。

第十六条 建筑风貌引导

根据《五华县农房建筑风貌提升指引》，太平村为一般村，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

第十七条 道路交通规划

参照《广东省村内道路硬化工程建设指南》标准，有条件的村组可优先考虑按照消防车通行、双车道的标准建设。

(1) 道路“白改黑”改造提升为村民创造更加安全舒适的出行道路，规划对通村公路（主干道）实行“单改双”及进行“白改黑”示范路段建设。

(2) 道路硬底化建设结合“四好农村路”等工程，实施村道硬底化工程。完善新建坪背村道，与 S238 省道联通长度约 480 米（已完成 300 米）。

第十八条 村庄公共服务设施规划

规划共 15 处公共服务设施，其中现状 10 处，规划新增 5 处。

(1) 现状：健身场地 5 处、中学 1 处、小学 1 处、公共厕所 1 处、污水处理设施 2 处。

(2) 规划新增：规划新建党群服务中心 1 处、规划文化活动中心 1 处、公共厕所 1 处、健身场地 1 处、污水处理设施 1 处。

表 4 公共服务设施一览表

序号	名称	数量	建设情况
1	党群服务中心	1	规划新建
2	中学	1	现状
3	小学	1	现状
4	公共厕所	1	现状
5	污水处理设施	2	现状
6	健身场地	5	现状
7	文化活动中心	1	规划新建
8	公共厕所	1	规划新建
9	健身场地	1	规划新建
10	污水处理设施	1	规划新建

第十九条 给水工程规划

规划按照用水人口 4053 人、最高日生活用水量 150 升/(人·日)，规划全村最高综合生活总用水量为 607.9 立方米/日。规划村内水源来自于长布镇水厂，规划加装净水设施，保障村民用水安全；省道 S238 的给水管网，管径分别为 DN600、DN400，改造提升村内的给水管道。

第二十条 污水工程规划

各村小组内规划污水沿用“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 486.32 吨/天，各村小组污水流向污水设施处理后，排放至长布镇污水处理厂，其污水管道管径为 D400。

第二十一条 排水工程规划

各村小组内则充分利用地形和现有沟渠排放，建议衔接市政管网和沟渠结合的排放方式，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，坡度尽量与道路坡度一致，就近排入农田、沟渠、水塘、溪流。

第二十二条 电力电信工程规划

各村小组内规划加快村内电网升级改造，提高供电质量和可靠性。加快建设村内光纤网络，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。

第二十三条 环卫工程规划

保留提升现状 10 处垃圾收集点，规划新增 1 处公厕。实施卫生管理无桶化运营项目，计划采取“无桶化”运营方式开展垃圾分类工作，着力增强道路整洁性和提升环境美观度，绘就宜居新画卷。

第七章 实施生态保护修复和国土综合整治重点工程建设

第二十四条 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。

第二十五条 全域土地综合整治

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

第二十六条 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》，充分利用房屋四旁五地，应绿尽绿，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。

绿美村道：对途经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，打造美丽宜居乡村。

绿美公园：对太平村内健身场地（小公园）实施小景点提升工程，为深入实施“百千万工程”注入强劲的“绿色动力”。

第九章历史文化保护规划

第二十七条历史文化遗产保护

太平村涉及3处一般不可移动文物,分别为禾坪岗墓葬、高寨里遗址、永丰当铺。

序号	名称	级别	类别
1	禾坪岗墓葬	一般不可移动文物	古墓葬
2	高寨里遗址	一般不可移动文物	古墓葬
3	永丰当铺	一般不可移动文物	古建筑

第二十八条古树名木保护

太平村无已挂牌县级名木古树。

第十章 防灾减灾规划

第二十九条 防灾减灾综合规划

(1) 防洪规划，规划按照 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，堤防工程达到 20 年一遇洪水标准，确保防洪安全。

(2) 地质灾害防治对村内开展山体滑坡调查，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、医院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，利用中学、小学、广场、篮球场、公园等场地，作为主要避难场所并设置明显标志。利用省道 S238、乡道 Y172、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。

(6) 自然灾害风险分布，村内有滑坡地质灾害隐患点，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。

第十一章 近期建设规划

第三十条 近期建设规划

围绕村庄近期发展需要和村民的迫切诉求，明确太平村近期建设项目，涉及农田整治、拆旧复垦、生态修复整治、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 14 项，农田整治 1 个项目、拆旧复垦 1 个项目、生态修复整治 2 个项目、、产业发展 1 个项目、基础设施和公共服务设施建设 5 个项目、人居环境整治 3 个项目，预计项目投资金额 920 万元。（详见附录 2）。

第十二章 附录

附录 1：公众参与报告

（一）现状调研

1、征询方式——部门走访、资料收集、入户访谈、现场踏勘

2、征询时间——2024年7月

3、征询地点——太平村村委会、太平村村域

4、征询对象——太平村各村干部、村民代表

5、征询内容——社会经济、自然环境、历史文化、土地利用、规划政策情况，以及村民发展诉求与近期建设计划。

6、村民规划诉求

（1）大部分村民小组之间联系道路已基本实现硬底化，路况良好。但存在部分村民小组联系道路尚未硬底化、亮化，入户道路较窄且线型不便于村民出入。

（2）村内民房新旧混杂。旧村拆旧困难，人居环境一般。

（3）新建民房多沿路分布，存在建筑风貌不统一；村内缺少小游园、小广场等公共活动场地和集中停车空间，是影响村容村貌的主要原因。

（4）各自然村公共服务设施相对完善，存在部分村小组缺乏公共活动空间和文体设施，仍需加强建设。

（二）初步方案征求意见

1、征询方式——交流汇报

2、征询时间——2024年7月

3、征询地点——太平村村委会

4、征询对象——村委成员、各村小组小组长。

5、征询内容——村庄发展总体目标与策略；房地一体调研图纸核对信息；“一户一宅”新增宅基地布局；村庄公共服务设施配置方案；村庄产业用地布局。

（三）村民代表大会表决

1、征询方式——现场交流汇报

2、征询时间——2025年8月8日

3、征询地点——太平村村委会会议室

4、征询对象——太平村全体村民代表

5、村民出席情况——应到村民代表25人，实到25人。

6、征询情况——就太平村村庄发展目标、生态和耕地及历史文化保护规划、产业发展空间规划、用地布局优化、农村住房布局规划、基础设施和公共服务设施规划、近期建设计划等内容，同时对以上内容再次确认和表决。

7、表决情况经村民代表现场沟通讨论后，通过该修改方案，会议举手表决，25人同意，0人不同意，0人弃权，决议有效，表决通过。

8、在2025年8月8日在村里进行公示


9、现场照片、公示照片



村民代表大会现场



公示照片


长布镇太平村村民代表大会会议记录

会议时间	2024.8.8	会议地点	太平村委会
主持人	赖国光	记录人	李国岩
会议议题	长布镇太平村典型村庄规划		

会议纪要：

2024年8月8日（星期四）上午，太平村村委班子在长布镇太平村村委2楼会议室组织召开了《太平村典型村庄规划》（以下简称《规划》）村民代表大会。会上，村民代表们认真听取了《规划》主要内容的汇报。会议讨论了村庄近期建设项目、村庄规划管制规则等内容。与会代表一致认为《规划》科学合理，具有较强的指导意义及可操作性，同意该规划。

与会代表签名：

张世英 张育梅 张素珍
 张焕良 张志中 张均记 张增明 张运芳
 张木清 李国岩 缪红岩 李佩花 张淑敏
 张瑞凤 张世超 李瑞娟 李亚娟 张银英
 李化培 李国岩 李国岩 李国岩 曹小丽
 曹显利 李科

附录 2：附表

（一）土地利用现状统计表

单位：公顷

分类	规划基期年		
	面积 (ha)	比重(%)	
01 耕地	78.70	13.95	
02 园地	26.57	4.71	
03 林地	387.94	68.76	
04 草地	2.82	0.50	
05 湿地	0.68	0.12	
06 农业设施建设用地	3.98	0.71	
07 居住用地	44.73	7.93	
其中	0703 农村宅基地	44.73	7.93
08 公共管理与公共服务用地	2.30	0.41	
其中	0804 教育用地	2.30	0.41
10 工矿用地	0.36	0.06	
其中	1002 采矿用地	0.36	0.06
12 交通运输用地	3.07	0.54	
其中	1202 公路用地	3.07	0.54
15 特殊用地	0.31	0.05	
17 陆地水域	12.71	2.25	
总计	564.17	100.00	

（二）规划目标表

单位：公顷、户、平方米

指标	规划基期年	规划目标年	变化量	属性
户数	703	686	-17.00	预期性
户籍人口规模 (人)	4100	4053	-47.00	预期性

常住人口规模（人）	1765	1721	-44.00	预期性
耕地保有量（公顷）	78.15	78.15	0.00	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）	75.37	75.37	0.00	约束性
生态保护红线面积（公顷）	104.28	104.28	0.00	约束性
村庄建设边界面积（公顷）	44.60	46.35	1.75	预期性
文物保护单位（处）	0	0	0	约束性
建设用地总规模（公顷）	50.77	52.12	1.35	预期性
城乡建设用地规模（公顷）	47.03	44.73	-2.30	约束性
村庄建设用地规模（公顷）	44.66	44.60	-0.06	约束性
农村宅基地规模（公顷）	44.73	41.02	-3.71	预期性
新增宅基地户均用地标准（平方米）	——	150	——	约束性

（三）土地利用规划统计表

单位：公

顷

分类	规划基期年		规划目标年		规划期内增减
	面积（ha）	比重（%）	面积（ha）	比重（%）	
01 耕地	78.70	13.95	77.90	13.81	-0.80
02 园地	26.57	4.71	26.15	4.64	-0.42
03 林地	387.94	68.76	388.18	68.80	0.23
04 草地	2.82	0.50	2.71	0.48	-0.12
05 湿地	0.68	0.12	0.68	0.12	0.00
06 农业设施建设用地	3.98	0.71	3.98	0.71	0.00
建 07 居住用地	44.73	7.93	41.58	7.37	-3.15

设 用 地	其 中	0701 城镇住宅用地	0.00	0.00	0.07	0.01	0.07
		0703 农村宅基地	44.73	7.93	41.0 2	7.27	-3.71
		0704 农村社区服务设施用地	0.00	0.00	0.49	0.09	0.49
	08 公共管理与公共服务用地		2.30	0.41	2.61	0.46	0.30
	其 中	0804 教育用地	2.30	0.41	2.61	0.46	0.30
	10 工矿用地		0.36	0.06	0.94	0.17	0.58
	其 中	1001 工业用地	0.00	0.00	0.58	0.10	0.58
		1002 采矿用地	0.36	0.06	0.36	0.06	0.00
	12 交通运输用地		3.07	0.54	6.89	1.22	3.83
	其 中	1202 公路用地	3.07	0.54	6.74	1.20	3.68
		1209 其他交通设施用地	0.00	0.00	0.15	0.03	0.15
	13 公用设施用地		0.00	0.00	0.09	0.02	0.09
	其 中	1301 供水用地	0.00	0.00	0.09	0.02	0.09
	15 特殊用地		0.31	0.05	0.02	0.00	-0.29
	合计		50.77	9.00	52.12	9.24	1.35
	17 陆地水域		12.71	2.25	12.46	2.21	-0.25
	总计		564.17	100.00	564.17	100.00	0.00

(四) 近期建设项目安排表

序号	项目类型	项目名称	空间位置	项目规模	投资估算(万元)		项目建设年限	实施期限
					总投资	其中近期典型村建设资金		
1	农田整治	农田连片整治工程	村庄北侧	结合农田流转情况在村庄北部农田(面积约46.5亩)进行农田连片整治,实现小田变大田	14	-	远期	2023-2035
2		灌溉水渠修缮	村庄北侧	修缮村庄北侧水渠360米	36	-	近期	2023-2028
3	拆旧复垦	危破民房拆旧复垦工程	村域	结合村民意愿逐步将村庄内部危破瓦房拆除复垦,引导村民至新村点集中建房。	-	-	远期	2023-2035
4	生态修复	新建山体护坡	蓝坑自然村	蓝坑自然村山体滑坡点新建山体护坡100m ²	10	-	中期	2023-2030
5		浦江河道清淤	浦江	源潭村至太平村段约470米	47	-	远期	2023-2035
6	产业发展	夏威夷果基地	蓝坑自然村东南侧	太平村夏威夷果基地用地面积60.60亩	-	-	远期	2023-2035
7	基础设施和公共服务设施建设	村道建设工程	村庄东侧	新建坪背村道,与S238省道联通长度约480米(已完成300米)	18	18	远期	2023-2035
8		滨水绿道提升工程	村庄东侧,栋新河坪背自然村段	结合绿地步道,敷设透水砖,改善休闲体验空间,长约150米、宽1米	15	15	中期	2023-2030
9		村庄广场及充电桩配套工程	塘背自然村,Y171乡道东侧	新建广场及加配车位充电桩5个	50	50	中期	2023-2030

10		党群服务中心建设工程	西布自然村	结合村道旁空地新建党群服务中心,用地面积 648.66 平方米	360	360	中期	2023-2030
11		蓝坑活动场地及污水处理设施、公厕建设工程	蓝坑自然村, 栋新河南侧	结合现状空地建设健身活动场地,并配套建设生态室污水处理站和公共厕所	50	50	近期	2023-2028
12	人居环境整治	三清三拆三整治工程	村域	推进“三清理”,清理村巷道的生产工具、建筑材料乱堆乱放,清理房前屋后的杂草杂物、积存垃圾,清理沟渠池塘溪流淤泥、漂浮物和障碍物	20	20	中期	2023-2030
13				推进“三拆除”,拆除砖瓦危旧房 10 户、建筑面积约 3600 平方米,腾出空间、消除隐患	180	180	近期	2023-2028
14				整治主要道路沿线“三线”(农村电力线、通信线、广播电视线)乱搭乱接,消除“蜘蛛网”现象	120	120	近期	2023-2028
15				农房外立面整治工程	村庄居民点	对村内约 100 栋红砖裸露民房进行外立面整饰。	300	300
总计					920	813		

附录 3：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 75.37 公顷，主要集中分布在村庄背部，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 78.15 公顷，建设活动不得随意占用耕地；确需占用的，应按照《土地管理法》等规定办理占用审批手续。

(3) 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。

(4) 本村内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。

二、生态保护

(1) 本村内已划入生态保护红线 104.28 公顷。

(2) 保护村内生态林、水域、自然保留地等生态用地，主要为周江河、栋新河，不得进行破坏生态景观、污染环境开发建设活动，做到慎砍树、禁挖山、不填湖。

三、历史文化遗产与保护

本村内有 3 处一般不可移动文物。若有新认定的文物保护单位，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。

四、生活空间管制

本村内村庄建设边界面积为 46.35 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 41.02 公顷，规则新建的宅基地，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) 新增宅基地每户宅基地面积不得超过 150 平方米（包括住房、附属用房和庭院等用地）。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。

(3) 路边、山边、水边的建筑要按要求留足距离。

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。距铁路边界外缘不少于 50 米。距山体护坡边沿不少于 6 米。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 2 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太平村村委会、健身场地、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、锚杆格构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 10-20 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、管理用房、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。

附件 4 专家评审会意见及意见落实情况

五华县横陂等六镇 8 个村村庄规划 专家评审意见

2025 年 10 月 22 日下午，横陂镇人民政府联合长布镇、郭田镇、双华镇、棉洋镇、梅山镇人民政府于镇政府四楼会议室组织召开了横陂镇崇文村、超群村、横陂村及长布镇太平村、郭田镇蕉州村、双华镇冰塘村、棉洋镇荣华村、梅山镇优河村等 8 个村村庄规划（以下简称《规划》）专家评审会。会议邀请了梅州市国土空间规划编制研究中心高级工程师张超、泽圣勘察设计有限公司梅州分公司高级工程师兰友盛以及广东晋华建设工程有限公司高级工程师谢吉鑫三位专家组成专家组，县自然资源局、县住房和城乡建设局、县水务局、县农业农村局、县文化广电旅游体育局、县林业局及相关镇、村代表参加了会议。与会专家和代表在认真审阅材料和听取《规划》汇报后，进行了充分讨论，形成如下评审意见：

《规划》成果符合省、市相关要求，原则同意通过《规划》评审。为进一步完善《规划》成果，专家评审组提出以下修改意见：

- 一、进一步加强与相关规划的衔接；
- 二、加强与镇、村沟通，完善建设项目库及管制规则；
- 三、校核文本，完善成果。

专家组组长：
专家组成员： 

2025 年 10 月 22 日

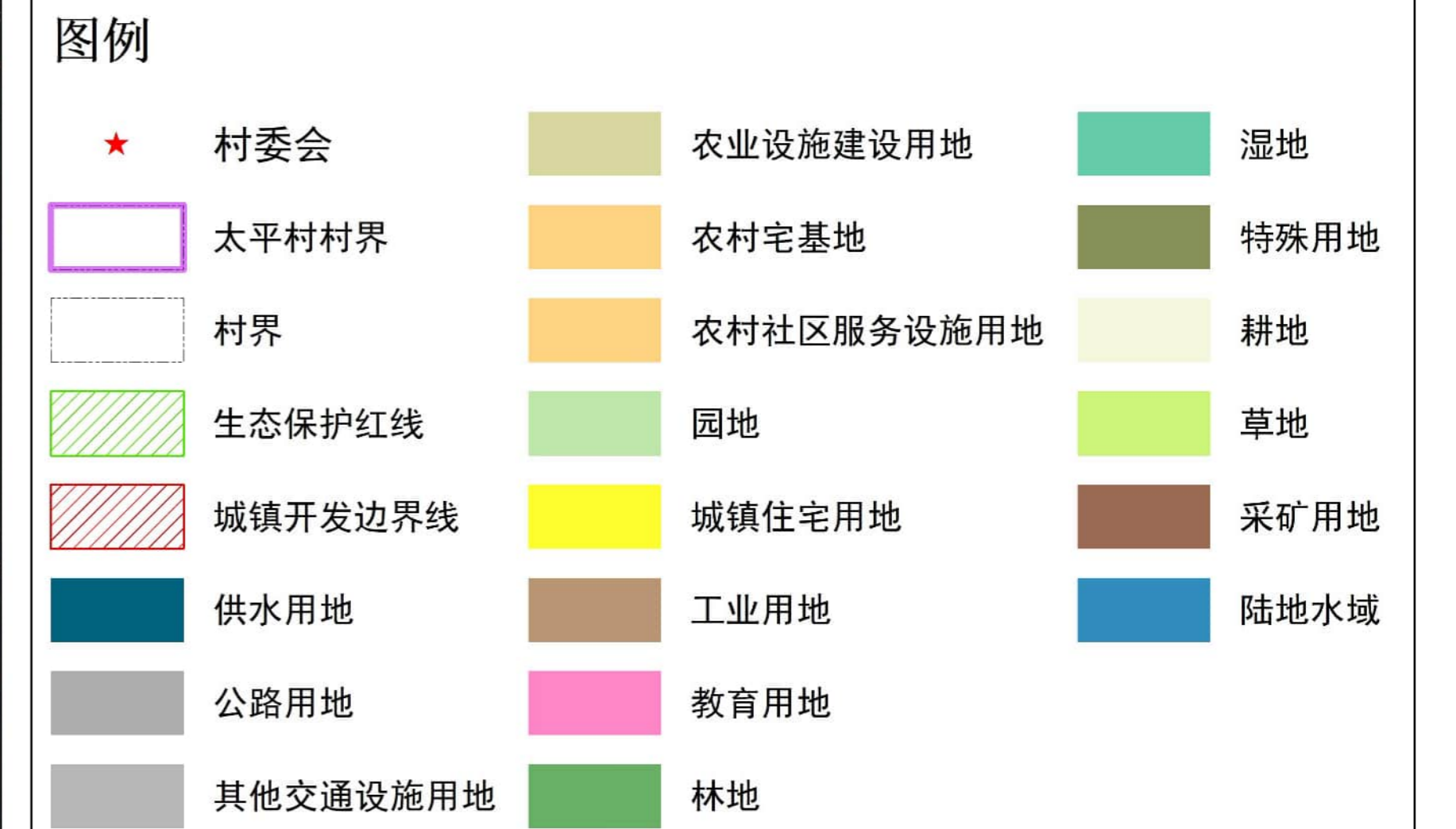
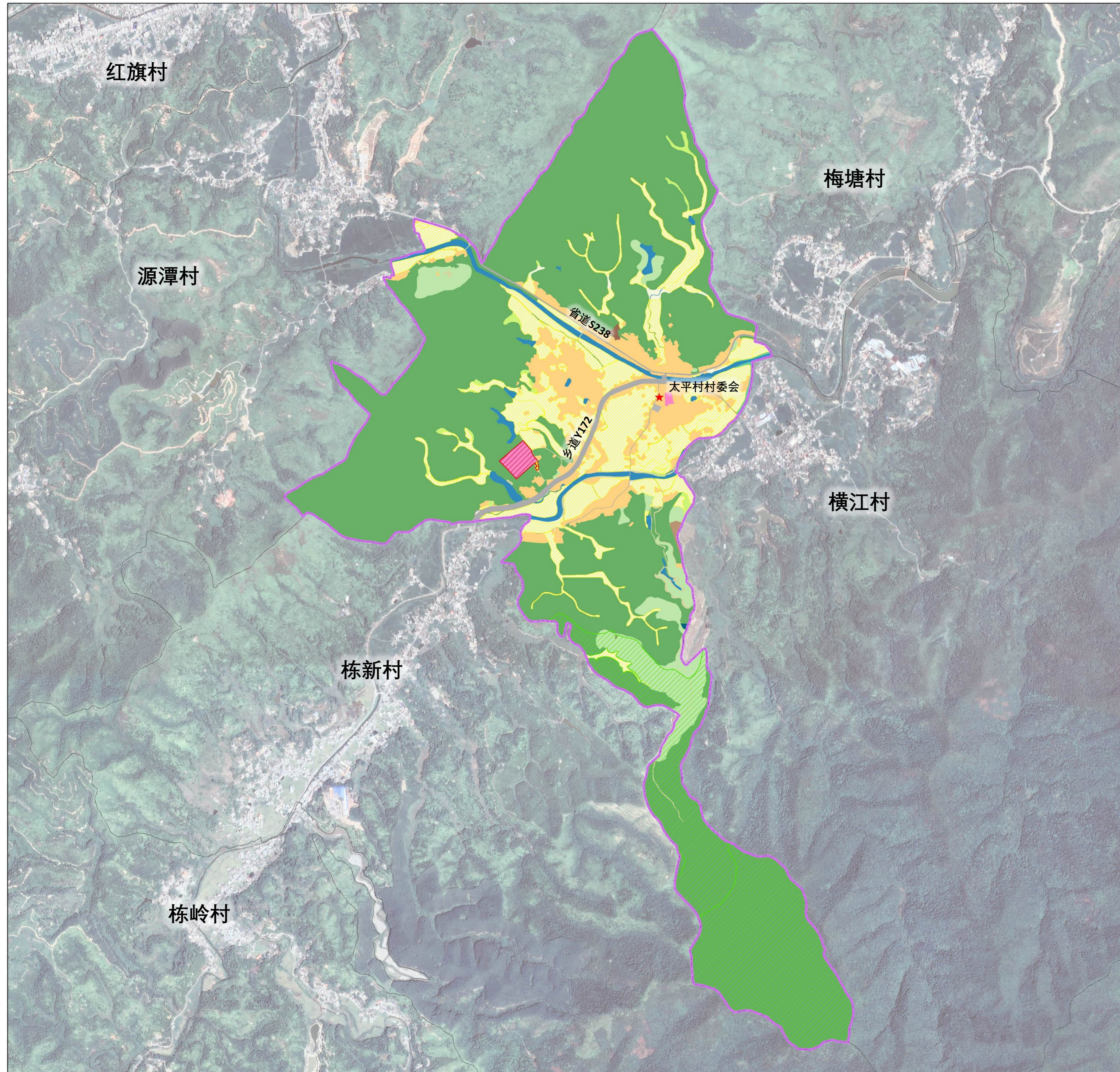
专家意见	修改情况
1、进一步加强与相关规划的衔接	已修改，已于 P7、P15 落实衔接“百县千镇万村高质量发展工程”要求，加强相关规划衔接，P6 页，矫正文物保护法最新修订时间。
2、加强与镇、村沟通，完善项目项目库及管制规则	已修改，已加强与镇村沟通，P26 完善太平村项目库情况，修改太平村“三清三拆三整治”项目表述，P28 管控规则内增加宅基地圩镇内外区别。
3、校核文本，完善成果	已完善，修改封面时间。校核文本修改基期年，完善宅基地四旁五边，应绿尽绿。

附录 5：附图

- 1、村庄规划总图
- 2、村庄建设管控图
- 3、村庄公共基础设施规划图
- 4、近期建设项目图
- 5、村庄绿化规划图
- 6、村庄交通规划图
- 7、自然灾害风险分布图

五华县长布镇太平村村庄规划

——村庄规划总图

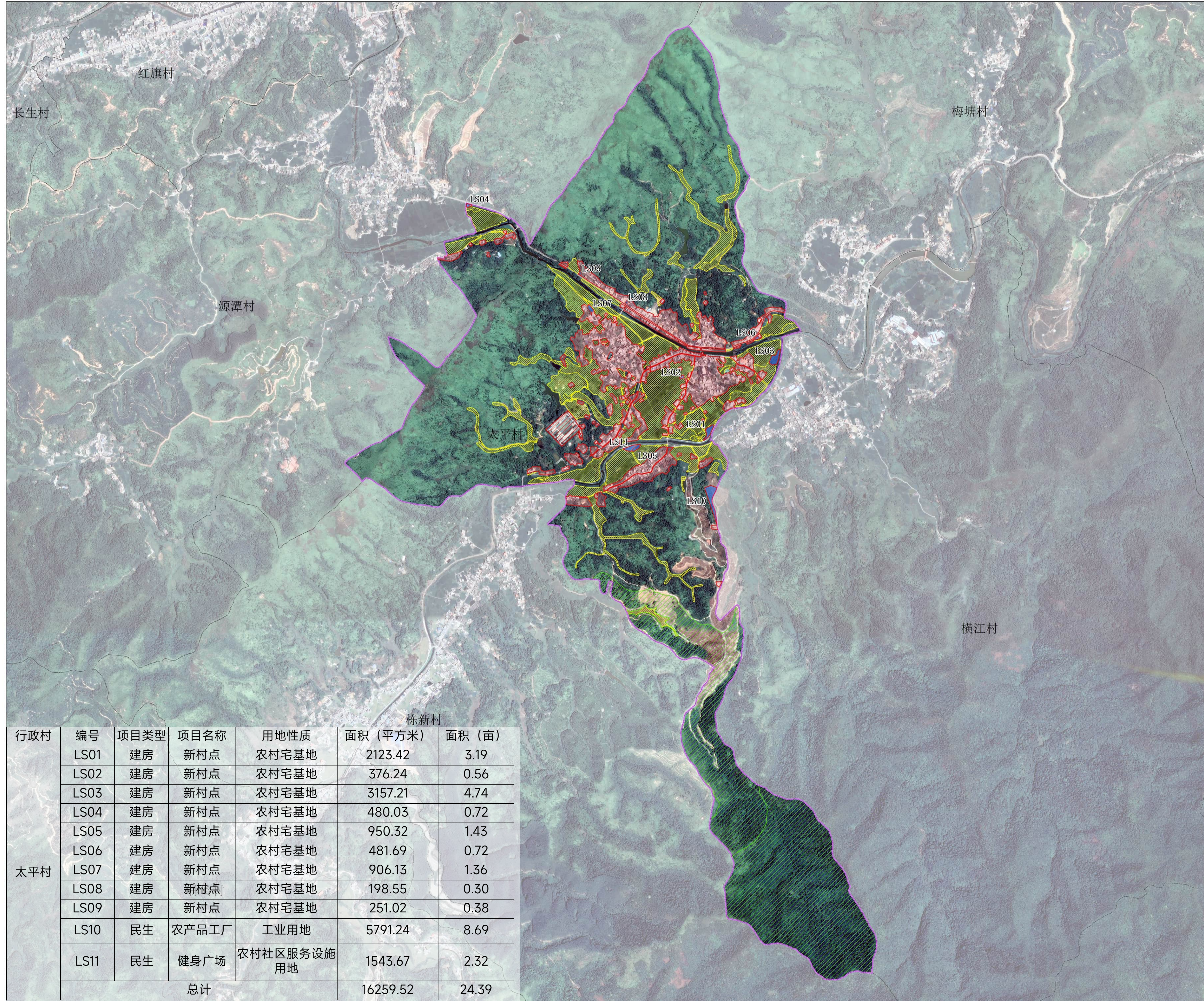


指标	规划基期年	规划目标年	变化量	属性
户数	703	686	-17.00	预期性
户籍人口规模 (人)	4100	4053	-47.00	预期性
常住人口规模 (人)	1765	1721	-44.00	预期性
耕地保有量 (公顷)	78.15	78.15	0.00	约束性
永久基本农田保护面积 (公顷)	75.37	75.37	0.00	约束性
生态保护红线面积 (公顷)	104.28	104.28	0.00	约束性
村庄建设边界面积 (公顷)	44.60	46.35	1.75	预期性
文物保护单位 (处)	0	0	0	约束性
建设用地总规模 (公顷)	50.77	52.12	1.35	预期性
城乡建设用地规模 (公顷)	47.03	44.73	-2.30	约束性
村庄建设用地规模 (公顷)	44.66	44.60	-0.06	约束性
农村宅基地规模 (公顷)	44.73	41.02	-3.71	预期性
新增宅基地户均用地标准 (平方米)	—	150	—	约束性

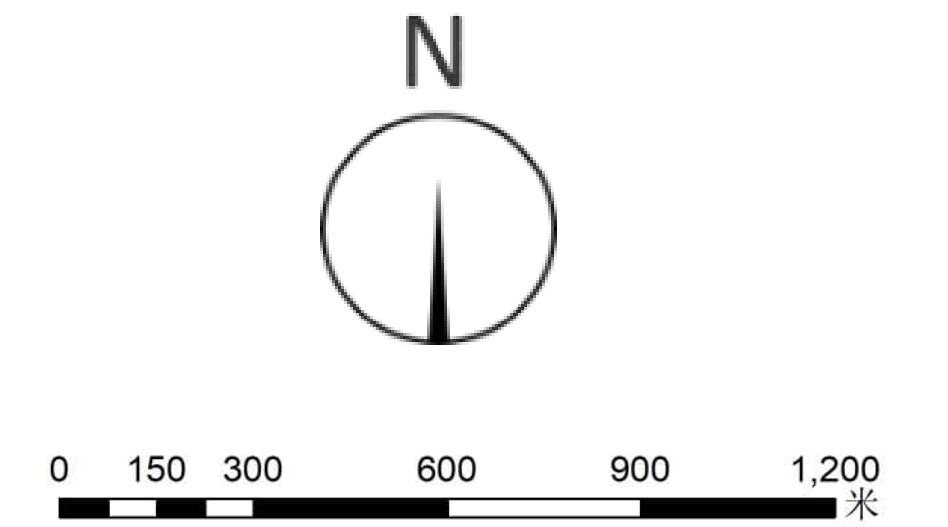
分类	规划目标年		
	面积 (ha)	比重 (%)	
01耕地	77.90	13.81	
02园地	26.15	4.64	
03林地	388.18	68.80	
04草地	2.71	0.48	
05湿地	0.68	0.12	
06农业设施建设用地	3.98	0.71	
07居住用地	41.58	7.37	
其中	0701城镇住宅用地	0.07	0.01
	0703农村宅基地	41.02	7.27
	0704农村社区服务设施用地	0.49	0.09
	08公共管理与公共服务用地	2.61	0.46
其中	0804教育用地	2.61	0.46
	10工矿用地	0.94	0.17
其中	1001工业用地	0.58	0.10
	1002采矿用地	0.36	0.06
	12交通运输用地	6.89	1.22
其中	1202公路用地	6.74	1.20
	1209其他交通设施用地	0.15	0.03
	13公用设施用地	0.09	0.02
其中	1301供水用地	0.09	0.02
	15特殊用地	0.02	0.00
	17陆地水域	12.46	2.21
总计	564.17	100.00	

五华县长布镇太平村村庄规划

——村庄建设管控图



指北针与比例尺



图例

- 落实地块范围
- 村庄建设边界
- 生态保护红线
- 城镇开发边界
- 永久基本农田

说明:

- 1.本图仅为可建设区示意图, 申请建房需同时满足国家、省、市关于村民新建住宅选址变求、住宅退让道路红线、住宅间距等相关要求。
- 2.如村民需申请建房, 按照“村民申请、组级审核、村级审查、镇级审批”的流程办理, 具体可咨询长布镇政府规划建设办公室。

一、可建设区基本要求:

- 保耕地、护农田、守安全、生态红线不可越
- 盘用地、守规则、控规模、一户一宅必遵守
- 村建设、按规划、莫乱建、村容村貌要爱惜

二、村民住宅选址要求;

- 1.不准违反国土空间规划、严禁占用基本农田和生态保护红线。
- 2.不准在地质灾害危险区内建设。
- 3.不准侵占排洪、排污沟渠等公用设施
- 4.不准阻碍交通、侵占邻里通道和公共绿地等公共空间。
- 5.不住砍伐古树名木、拆除有保护价值的建(构)筑物。

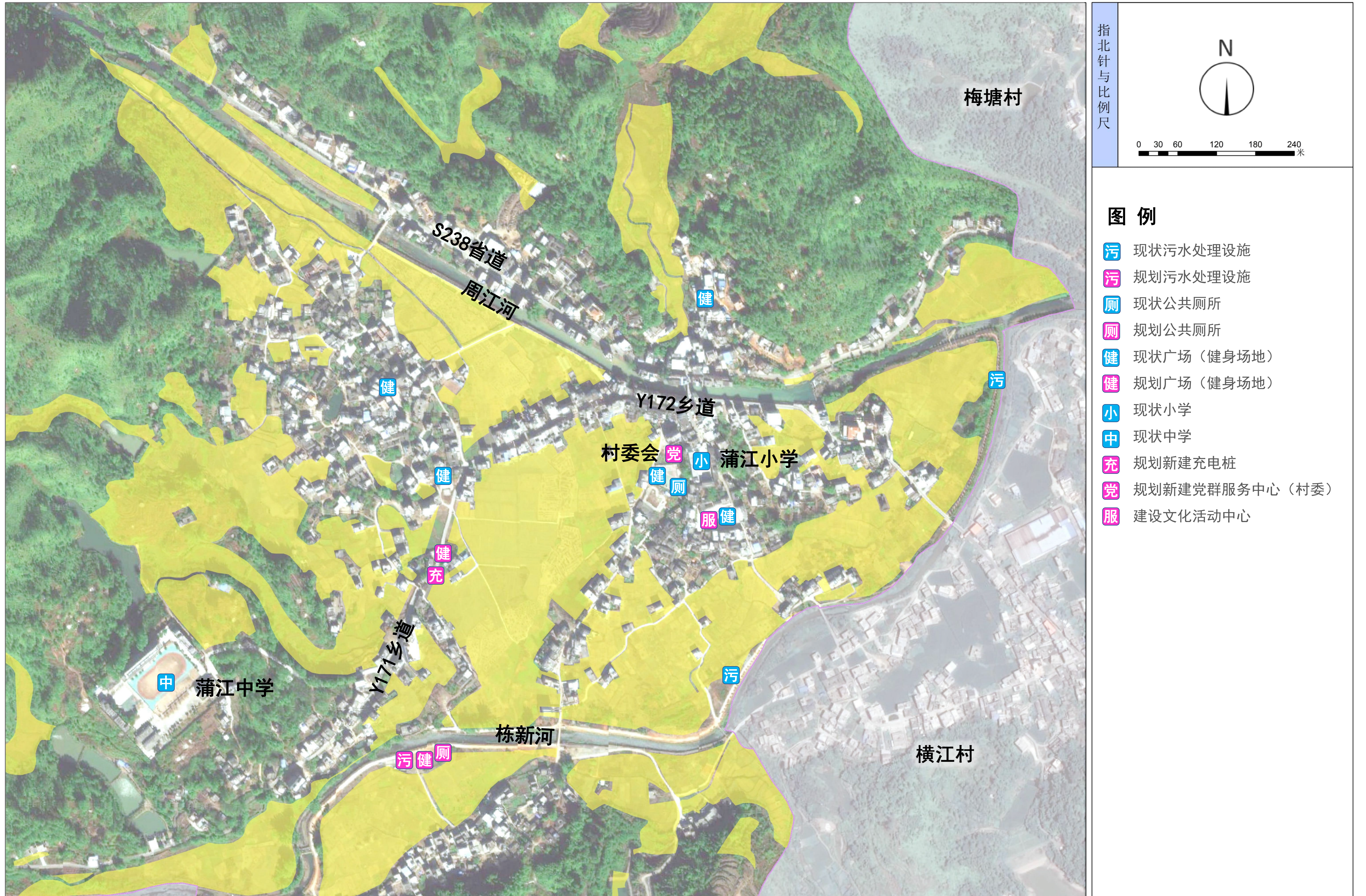
三、村民住宅建设要求:

- 1.在公路两侧新建住宅, 其建筑物边缘与公路边沟外缘的间距为:国道不少于20米, 省道不少于15米, 县道不少于10米, 乡道不少于5米。
- 2.沿山体周边建设时, 距山体护坡沿不少于6米。
- 3.沿河溪边建房时, 距河溪边沿不少于15米。

行政村	编号	项目类型	项目名称	用地性质	面积 (平方米)	面积 (亩)
太平村	LS01	建房	新村点	农村宅基地	2123.42	3.19
	LS02	建房	新村点	农村宅基地	376.24	0.56
	LS03	建房	新村点	农村宅基地	3157.21	4.74
	LS04	建房	新村点	农村宅基地	480.03	0.72
	LS05	建房	新村点	农村宅基地	950.32	1.43
	LS06	建房	新村点	农村宅基地	481.69	0.72
	LS07	建房	新村点	农村宅基地	906.13	1.36
	LS08	建房	新村点	农村宅基地	198.55	0.30
	LS09	建房	新村点	农村宅基地	251.02	0.38
	LS10	民生	农产品工厂	工业用地	5791.24	8.69
	LS11	民生	健身广场	农村社区服务设施用地	1543.67	2.32
总计					16259.52	24.39

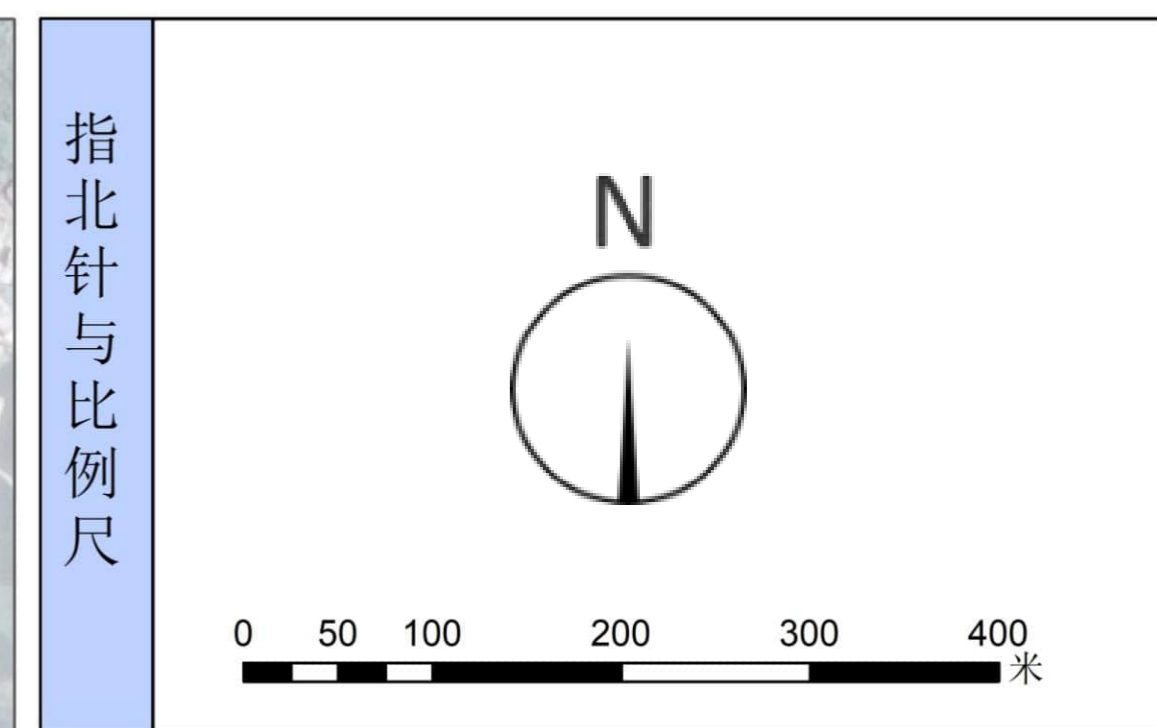
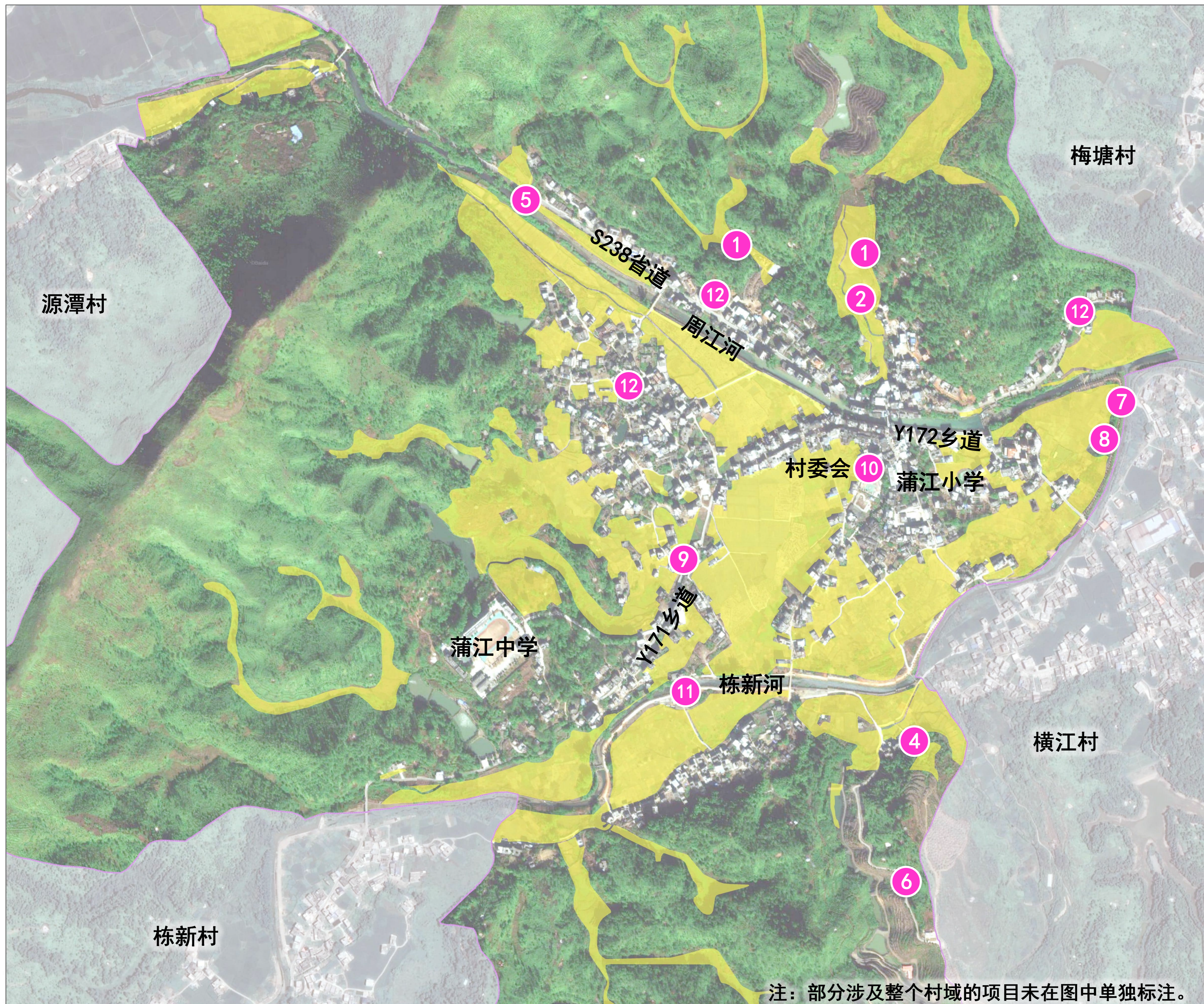
五华县长布镇太平村村庄规划

——村庄公共基础设施规划图



五华县长布镇太平村村庄规划

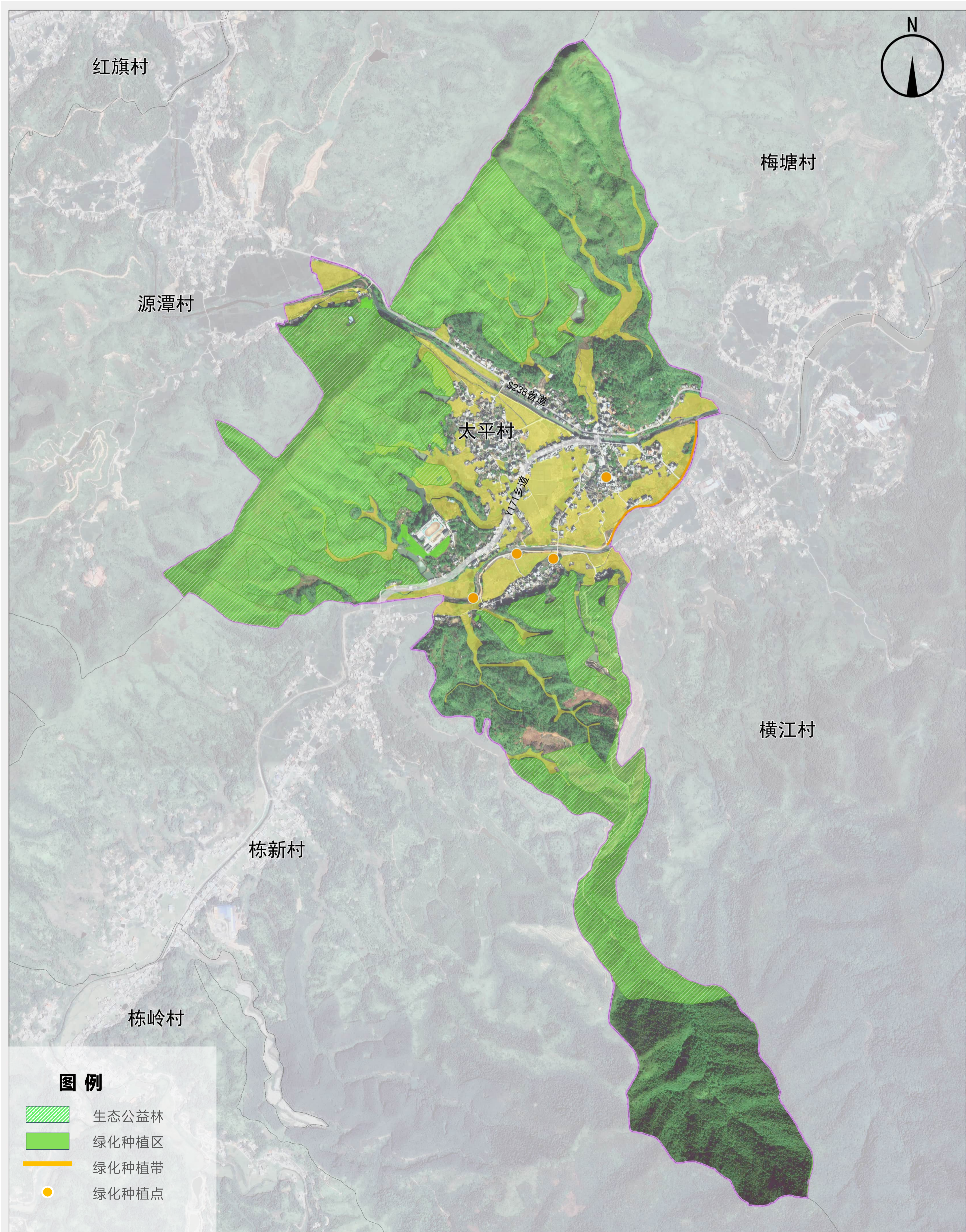
——村庄近期建设项目分布图



序号	项目类型	项目名称
1	农田整治	农田连片整治工程
2		灌溉水渠修缮
3	拆旧复垦	危破民房拆旧复垦工程
4	生态修复	新建山体护坡
5		浦江河道清淤
6	产业发展	夏威夷果基地
7	基础设施和公共服务设施建设	村道建设工程
8		滨水绿道提升工程
9	基础设施和公共服务设施建设	村庄广场及充电桩配套工程
10		党群服务中心建设工程
11	基础设施和公共服务设施建设	蓝坑活动场地及污水处理设施、公厕建设工程
12		人居环境整治
13		
14		

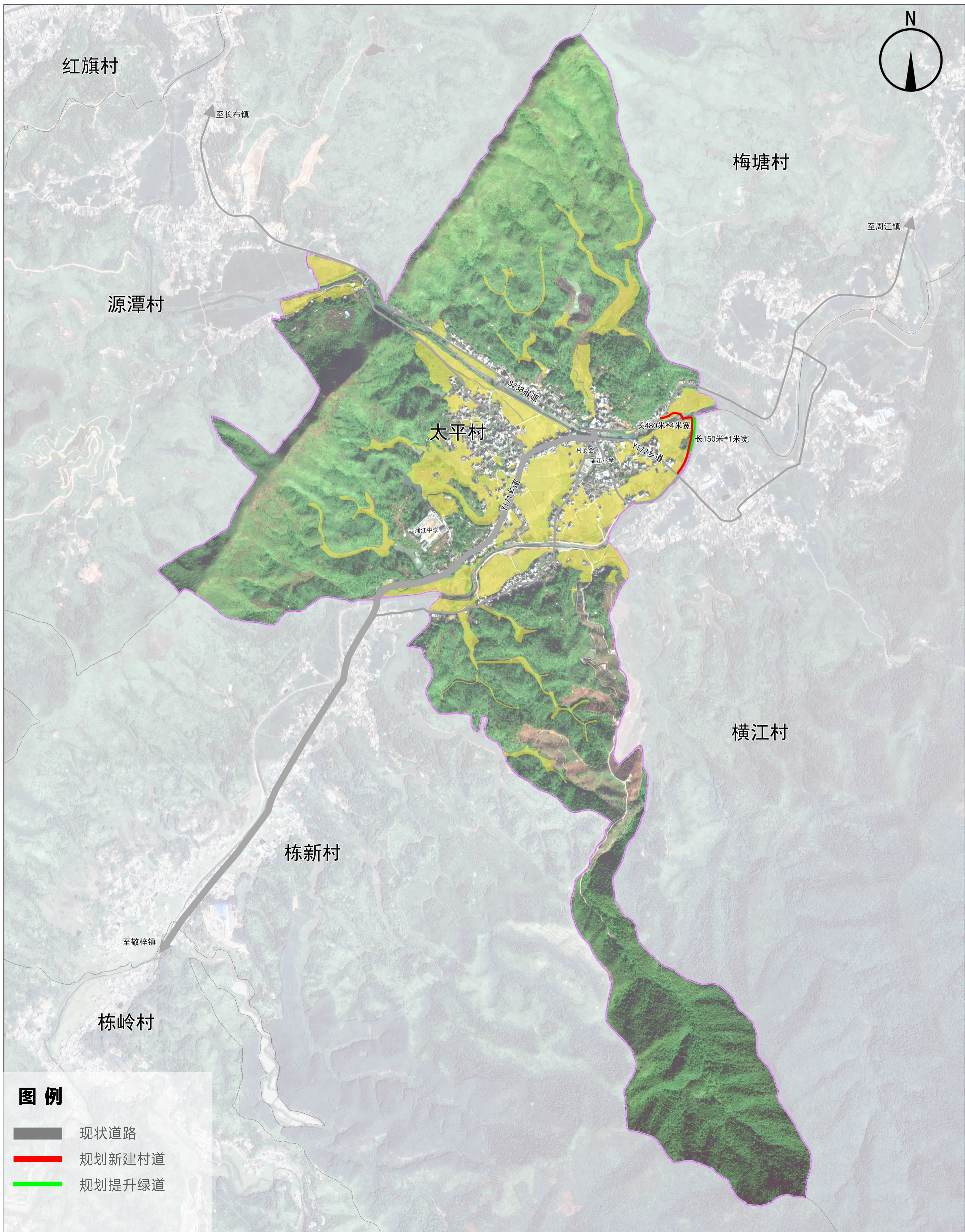
五华县长布镇太平村村村庄规划

——村庄绿化规划图



五华县长布镇太平村村村庄规划

——村庄交通规划图



五华县长布镇太平村村村庄规划

——自然灾害风险分布图

