

五华县郭田镇蕉州村村庄规划
(2023-2035 年)
(专家评审成果)

文本+图集

五华县郭田镇人民政府

2025 年 10 月

目录

第一章 总则	3
第一条 编制目的	3
第二条 规划原则	3
第三条 规划依据	4
第四条 规划范围	5
第五条 规划年限	5
第二章 目标定位与规划指标体系	6
第六条 目标定位	6
第七条 规划指标体系	6
第三章 落实国土空间底线，优化土地使用结构	7
第八条 底线管控	7
第九条 村庄建设边界	7
第十条 优化土地使用结构	7
第四章 强化农业空间保护，支撑乡村产业发展	8
第十一条 加强耕地保护	8
第十二条 加快产业发展	8
第十三条 产业发展配套	8
第五章 制定村庄风貌指引，彰显客家特色	6
第十四条 农村居民点建设指引	9
第十五条 村庄宅基地指引	9
第十六条 建筑风貌引导	9
第六章 提升服务设施品质，补齐民生设施短板	11
第十七条 道路交通规划	11
第十八条 村庄公共服务设施规划	11
第十九条 给水工程规划	12

第二十条	污水工程规划	12
第二十一条	排水工程规划	12
第二十二条	电力电信工程规划	13
第二十三条	环卫工程规划	13
第七章	实施生态保护修复和国土综合整治重点工程建设	14
第二十四条	生态空间修复	14
第二十五条	全域土地综合整治	14
第八章	村庄绿化规划	15
第二十六条	绿美空间指引	15
第九章	历史文化保护规划	16
第二十七条	历史文化遗产保护	16
第二十八条	古树名木保护	16
第十章	防灾减灾规划	17
第二十九条	防灾减灾综合规划	17
第十一章	近期建设规划	18
第三十条	近期建设规划	18
第十二章	附录	19
附录 1:	公众参与报告	19
附录 2:	附表	24
附录 3:	村庄规划管制规则	29
附录 4:	附图	32

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郭田镇实际情况，对蕉州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》（2017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) 《乡村建设行动实施方案》

(4) 《广东省村庄规划全面优化提升三年行动计划》

(5) 《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)》(征求意见稿)

(3) 《五华县规范农村建房管理实施细则(试行)》

(4) 《梅州市村庄规划工作指引》

(5) 《梅州市农村建筑风貌提升指引》

(6) 《梅州市典型镇村规划审核指引(征求意见稿)》

(7) 《五华县农房建筑风貌提升指引》

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) 《郭田镇国土空间总体规划(2023-2035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郭田镇蕉州村行政村村域范围，总用地面积 789.23 公顷，下辖 32 个村民小组，在册户数 951 户，人口 6585 人。

第五条 规划年限

本次村庄规划期限为 2023 年至 2035 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，结合蕉州村区位及现状自然资源等条件，以提升公共基础设施质量为主，优化用地空间布局，发展优势产业，建设组织强、产业兴、村庄美、农民富的“山水农旅·人文蕉州”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 68.03 公顷、耕地保有量不低于 70.64 公顷。

(2) 落实建设用地指标管控。落实村庄建设用地 60.44 公顷，通过镇域统筹，平衡村庄建设用地规模。

(3) 落实生态保护红线 209.30 公顷，落实生态公益林 413.60 公顷，分布在村庄建设区域四周。

第九条 村庄建设边界

蕉州村村庄建设边界规模 60.44 公顷，村庄用地范围内存量未使用建设规模 9.28 公顷，通过村域内统筹各建设项目，保障近期建设项目。

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 75.25 公顷，占村域总面积的 9.53%；林地面积 590.24 公顷，占村域总面积的 74.79%；草地面积 7.44 公顷，占村域总面积的 0.94%；农业设施建设用地面积 4.11 公顷，占村域总面积的 0.52%；建设用地面积 92.83 公顷，占村域总面积的 11.76%；陆地水域面积 19.19 公顷，占村域总面积的 2.43%；其他土地面积 0.17 公顷，占村域总面积的 0.02%（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 70.64 公顷。村庄建设活动不得随意占用耕地；确需占用的，应完善相应手续，在本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

蕉州村以一产农业种植为主，主要种植有水稻、陈皮柑、高山红薯等。充分整合利用现有资源，逐步从满足需求到拉动需求的方向转型，从粗放开发向精致高效型农业的方向转型，探索发展生态型特色乡村休闲服务项目。通过产业升级开发，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。

第十三条 产业发展配套

通过“精准落地”方式，保障产业项目建设需求，预留 1 处村庄产业发展用地，占地面积约 7 亩。规划 1 处桃花源基地、1 处陈皮柑种植基地、1 处分布式光伏发电建设工程、1 处农业综合体。

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

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。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。

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）。建筑限高为 4 层，建筑高度不大于 15 米。

蕉州村现状户籍人口为 6585 人，户数为 951 户。规划按照户籍人口年均增长率 5% 预测，规划至 2035 年，户籍人口规模为 6921 人，约 999 户。规划期内总新增分户需求为 48 户。

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

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。

梅州市城市规划设计院有限公司

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，规划对省道 S226 实行“白改黑”示范路段建设。

（2）道路硬底化建设

实施村道硬底化工程。对上角片至蕉州水库道路进行硬底化，长约 1.2 公里，宽 4 米。

（3）道路新建工程

为加强周边村庄的联系，沿蕉州河打通至石团村道路，长约 1 公里，宽 4 米；沿蕉州河打通至坪上村道路，长约 1 公里，宽 4 米。

（4）桥梁新建工程

结合村庄的出行需求，在党建公园侧新建一座人行桥，桥宽 3 米、长约 60 米；另外在东侧村界边新建一座桥梁，桥宽 8 米、长约 80 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，其中现状保留 11 处，新建 4 处。

（1）现状保留：党群服务中心 1 处、小学 1 处、老人活动中心 1 处、村民休闲活动广场 4 处、公园 1 处、电商驿站 3 处。

（2）新建：综合服务中心 1 处（含卫生站 1 处）、公园 2 处。

表 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	现状
2	综合服务中心	1	新建
3	蕉州小学	1	现状
4	卫生站	1	结合综合服务中心新建
5	老人活动中心	1	现状
6	村民休闲广场	4	现状
7	公园	3	保留现状党建公园、新建保定楼侧森林公园、洲益桥头小公园
8	电商驿站	3	现状
合计		15 处	——

第十九条 给水工程规划

规划按照用水人口 6921 人、最高日生活用水量 200 升/(人·日)计算，则规划全村最高综合生活总用水量为 1384 立方米/日。村内供水由镇自来水厂提供，现状给水管网满足村民用水需求。

第二十条 污水工程规划

各村小组内规划沿用“生态污水处理池和化粪池处理”模式，现状保留 2 处污水处理设施，污水流向污水设施处理后，排放至蕉州河，其污水管道管径为 DN300。

第二十一条 排水工程规划

各村小组内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，坡度尽量与道路坡度一致，就近排入农田、沟渠、水塘、溪流。

第二十二條 電力電信工程規劃

進一步完善村內電網升級改造，提高供電質量和可靠性。加快建設村內光纖網絡，推進光纖到戶；完善 5G 基站布點，穩步推進新一代通信網絡全覆蓋建設並預留新型基礎設施建設空間。

第二十三條 環衛工程規劃

保留現狀 1 處公廁及各村小組內垃圾收集點。實施衛生管理無桶化運營項目，構建“撤桶並點+定時定點投放”垃圾收集體系，着力增強道路整潔性和提升環境美觀度，並做好定期維護和公廁日常管理工作，保持“四淨三無兩通一明”，繪就宜居蕉州新畫卷。

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

规划对蕉州村裸露山体进行修复，选择本地适生树种，对村域现状裸露山体进行绿化美化，面积约 30 亩。另外，重点清理村域范围内长约 3.5 公里河道的沿线垃圾、河沙，恢复自然生态驳岸。

第二十五条 全域土地综合整治

蕉州村不涉及全域土地综合整治项目。

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》，主要种植黄槿、桃树、黄花风铃木、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) 绿美河道

重点提升蕉州河两岸岸滨水绿化，以保护生态环境为出发点，清除杂物、增加乡土野生植物、适当点缀拦水坝、汀步、河卵石，营造自然生态、丰富有趣、怡然自得的滨水空间，体现自然、野趣的滨水景观氛围。

(2) 绿美公园

整合洲益桥头两侧用地建设绿化场地，配套村庄入口标识、健身设施、停车位等设施，总面积约 1200 平方米。结合保定楼侧自然山体，建设森林公园，进行林相提升，配套登山步道、景观亭、停车位、健身设施等。通过实施小景点绿美建设工程，为深入实施“百千万工程”注入“绿色动能”。

第九章 历史文化保护规划

第二十七条 历史文化遗产保护

本村内有未定级不可移动文物 1 处，为保定楼。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，按《文物保护法》的要求进行保护和修缮。

表 蕉州村历史文化一览表

历史资源类型	历史资源名称	数量（处）	所在位置	备注
古建筑	保定楼	1	省道 S226 沿线	未定级不可移动文物
合计		1	/	/

第二十八条 古树名木保护

蕉州村内现状无古树名木。

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

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、生命线工程按照 7 度抗震设防烈度设防。

(4) 消防规划

按照“预防为主、防消结合”的消防工作方针，遵循“科学合理、经济适用、适度超前、近远期相结合、公众参与”的规划原则，全面提升蕉州村消防水平。在村委会建设 1 处微型消防站，在村民聚集点，沿主要道路设置室外消防栓。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、公园和停车场等场地，作为主要避难场所并设置明显标志。利用省道 S228、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，明确蕉州村近期建设项目，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 27 项，农田整治 1 个项目、生态修复整治 2 个项目、历史文化保护 2 个项目、产业发展 5 个项目、基础设施和公共服务设施建设 9 个项目、人居环境整治 8 个项目，预计项目投资金额 2507.5 万元。（详见附录 2）。

梅州市城市规划设计院有限公司

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 9 月

3、征询地点——蕉州村村委会、蕉州村村域

4、征询对象——蕉州村各村干部、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；村内小游园、小广场等公共活动场地内部设施陈旧老化，需进行优化改造，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 10 月

3、征询地点——蕉州村村委会

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3月23日
- 3、征询地点——蕉州村村委会会议室
- 4、征询对象——蕉州村全体村民代表
- 5、村民出席情况——应到村民代表32人，实到32人。

6、征询情况——就蕉州村村庄发展目标、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，并进行公示。

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，32人同意，0人不同意，0人弃权，决议有效，表决通过。

8、现场照片



村民代表大会现场

公示照片

9、佐证材料

会议记录

名称	村民代表大会		
时间	2025年3月23日	地点	村委二楼
主持人	廖庆斌	记录人	黄秋花

参会人员签名：

黄林枝 黄秋花 江述梅 西凤兰
 莫桂兰 廖东香 廖连英 廖炳明 李金英 廖海成
 黄欠英 廖友
 曾程亮 廖锡元 黄锡田 江时平 黄桂源
 黄伟根 黄伟进 田 叶 黄运瑞 黄伟荣
 曾云方 廖耀文 廖锡雄 廖锡雄 廖金才 曾林 廖辉
 廖炳明 廖瑞 廖运成 廖梓章 廖钦 廖天耀
 廖锡初 廖在新 廖云流 黄锡兰 黄运斌
 廖元斌 廖桂中

会议主要内容：一、讨论决议关于推进“百千万工程”“典型村”建设的相关事项。

根据五华县“百千万工程”指挥办〔2024〕1号文，我村被选定为省级第二批拟培育“典型村”，为切实加强推进“百千万工程”建设，把我村建设成为乡村振兴的“典型村”，郭田镇荳州村荳州河荳州段（电站下游至荳州公园）河道疏浚及沿河路护坡整护项目于2024年5月12日由现场施工人员及村两委联合验收，结算总价为（含税）¥71040.00元及郭田镇荳州村迎检后备“典型村”考核人居环境整治清运项目于2024年12月26日由现场施工人员及村两委联合验收，结算总价为（含税）¥43715元，二个项目均由五华县城华机械设备租赁有限公司承包实施；五华县郭田镇荳州村风貌整治提升（一期）项目于2024年5月21日由现场施工人员及村两委联合验收，结算总价为（含税）¥85776元，此项目由梅州市鸿裕建筑工程有限公司承包实施；五华县郭田镇荳州村道路提升工程项目于2025年2月23日由现场施工人员及村两委联合验收，根据审核结算定案书，工程总造价为（含税）¥2770483元，此项目由五华县士考建筑有限公司承包实施，经与会人员讨论决议一致同意支付以上四个项目的结算款。

二、新郭田镇荳州村村庄规划事宜

2025年3月23日（星期六），荳州村村委班子在村委会议室组织召开荳州村村庄规划村民代表大会，会上，村民代表们认真听取了荳州村村庄规划主要内容的汇报。会议讨论了村庄布局规划，重点建设项目，村庄管制规划等内容，与会代表一致认为荳州村村庄规划科学合理，具有较强的指导意义及可操作性，原则上同意该规划。

表决事项：

- 项
1. 讨论决议关于推进“百千万工程”“典型村”建设的有关事项
 2. 讨论决议关于郭田镇董洲村村庄规划事项



列席人员签名：

附录 2：附表

（一）土地利用现状统计表

单位：公顷

用地用海分类名称				规划基期年	
				面积	比重
土地总面积				789.23	100.00%
农用地	耕地 01		——	76.23	9.66%
	林地 03		——	592.77	75.11%
	草地 04		——	7.80	0.99%
	农业设施建设用地 06		——	4.11	0.52%
小计				680.92	86.28%
建设用地	村庄建设用 地	居住用地 07	农村宅基地 0703	60.48	7.66%
			农村社区服务设施 用地 0704	0.00	0.00%
	小计			60.48	7.66%
	区域基础设 施用地	交通运输用地 12	公路用地 1202	26.68	3.38%
	其他建设用 地	采矿用地 10	采矿用地 1002	0.60	0.08%
		公用设施用地 13	水工设施用地 1312	1.02	0.13%
		特殊用地 15	——	0.16	0.02%
	小计				88.94
陆地水域	陆地水域 17		19.21	2.43%	
未利用地	其他土地 23	——	0.17	0.02%	

(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
耕地保有量（公顷）	70.64	70.64	0.00	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）	68.03	68.03	0.00	约束性
生态保护红线面积（公顷）	209.30	209.30	0.00	约束性
城镇开发边界面积（公顷）	0.00	0.00	0.00	约束性
生态公益林（公顷）	413.60	413.60	0.00	约束性
建设用地总规模（公顷）	88.94	92.83	3.89	预期性
城乡建设用地规模（公顷）	60.48	60.44	-0.04	预期性
村庄建设用地规模（公顷）	60.48	60.44	-0.04	约束性
村庄建设边界（公顷）	/	60.44	60.44	预期性
村庄居住用地规模（公顷）	60.48	59.34	-1.14	预期性
户籍人口规模（人）	6585	6921	336	预期性
户均宅基地（m ² /户）	635.96	150.00	-485.96	预期性
人均村庄建设用地（m ² /人）	91.84	87.33	-4.51	预期性

(三) 土地利用规划统计表

单位：公顷

用地用海分类名称			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			789.23	100.00%	789.23	100.00%	0.00
农用地	耕地 01	——	76.23	9.66%	75.25	9.53%	-0.98
	林地 03	——	592.77	75.11%	590.24	74.79%	-2.53
	草地 04	——	7.80	0.99%	7.44	0.94%	-0.36
	农业设施建设用地 06	——	4.11	0.52%	4.11	0.52%	0.00
小计			680.92	86.28%	677.04	85.78%	-3.88
村庄建设用地	居住用地 07	农村宅基地 0703	60.48	7.66%	59.34	7.52%	-1.14
		农村社区服务设施用地 0704	0.00	0.00%	0.12	0.02%	0.12
	公共管理与公共服务用地 08	中小学用地 080403	0.00	0.00%	0.40	0.05%	0.40

用地用海分类名称			规划基期年		规划目标年		规划期内增减	
			面积	比重	面积	比重		
建设用地	工业用地 10	工业用地 1001	0.00	0.00%	0.42	0.05%	0.42	
	绿地与开敞 空间用地 14	公园绿地 1401	0.00	0.00%	0.16	0.02%	0.16	
	小计		60.48	7.66%	60.44	7.66%	-0.04	
	区域 基础 设施 用地	交通运输用 地 12	公路用 地 1202	26.68	3.38%	30.61	3.88%	3.93
	其他 建设 用地	采矿用地 10	采矿用 地 1002	0.60	0.08%	0.60	0.08%	0.00
		公用设施用 地 13	水工设 施用地 1312	1.02	0.13%	1.02	0.13%	0.00
		特殊用地 15	——	0.16	0.02%	0.16	0.02%	0.00
	小计		88.94	11.27%	92.83	11.76%	3.89	
	陆地水域	陆地水域 17	——	19.21	2.43%	19.19	2.43%	-0.01
	未利用地	其他土地 23	——	0.17	0.02%	0.17	0.02%	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)		资金来源	实施期限
					总投资	其中近期典型村建设资金		
1	农田整治	高标准农田建设	上角片	通过农田整治, 建设形成集中连片、设施完善、高产稳产、生态良好、抗灾能力强, 与现代农业生产和经营方式相适应的高标准农田	10	10	政府资金	2024-2025
2	生态修复整治	蕉州河河道整治	蕉州河沿线	清理村域范围内长约 3.5 公里河道的沿线垃圾、河沙, 恢复自然生态驳岸	17.5	17.5	政府资金	2024-2025
3		裸露山体复绿	村域	择本地适生树种, 对现状裸露山体进行绿化美化, 面积约 30 亩	40	—	政府资金	2024-2035
4	历史文化保护	保定楼的活化利用	保定楼	不改变外观风貌, 拓展注入新的功能, 将保定楼建设成为传统文化展示地、旅游休闲和客家文化创意基地	20	—	政府资金	2024-2025
5		传统民居保护修缮工程	村域	对村内建造及保存较好的传统民居进行保护修缮, 约 10 座	100	50	政府资金+企业自筹	2024-2035
6	产业发展	桃花源基地	丰田片	整理现状农家乐周边用地, 提升周边绿化环境, 配套游憩、观赏、娱乐、住宿等设施	50	—	企业自筹	2024-2027
7		陈皮柑种植基地	村域	培育种植陈皮柑, 进行陈皮柑初加工, 发展陈皮和柑普茶	80	—	企业自筹	2024-2027
8		光伏长廊	党建公园	沿党建公园建设光伏长廊, 长约 400 米	40	40	政府资金	2024-2025
9		农业综合体	洲三大桥侧	以农业种植为主, 延伸观光、体验、休闲、度假、教育等功能	60	—	企业自筹	2024-2035
10		村庄产业发展预留用地	洲三大桥侧	预留 1 处村庄产业发展用地, 占地面积约 7 亩	—	—	企业自筹	2024-2035
11	基础设施和公共服务设施建设	蕉州-石团连接线	蕉州河南岸	沿蕉州河, 打通至石团村道路, 长约 1 公里, 宽 4 米	240	240	政府资金	2024-2027
12		蕉州-坪上连接线	蕉州河南岸	沿蕉州河, 打通至坪上村道路, 长约 1 公里, 宽 4 米	240	240	政府资金	2024-2027
13		上角片至蕉州水库道路硬底化	—	硬底化上角片至蕉州水库道路, 长约 1.2 公里, 宽 4 米	288	288	政府资金	2024-2027
14		新建桥梁 1 (人行桥)	党建公园侧	桥宽 3 米、长约 60 米	80	40	政府资金+村民自筹	2024-2027
15		新建桥梁 2	东侧村界边	桥宽 8 米、长约 80 米	150	150	政府资金	2027-2035

序号	项目类型	项目名称	空间位置	项目规模	投资估算 (万元)		资金来源	实施期限
					总投资	其中近期典型村建设资金		
16	人居环境整治	新建充电桩	党建公园	结合党建公园停车场地，配套建设3个充电桩停车位	6	6	政府资金	2024-2025
17		综合服务中心	蕉州小学侧	拆除现有的卫生站，建设集养老服务、长者饭堂、卫生站等公共服务功能为一体的综合性服务中心	120	120	政府资金	2024-2025
18		洲益桥头小公园建设	洲益桥头	整合洲益桥头两侧用地建设绿化场地，配套村庄入口标识、健身设施、停车位等设施，总面积约1200平方米。	24	24	政府资金	2024-2027
19		森林公园建设	保定楼侧	结合保定楼侧自然山体，建设森林公园，进行林相提升，配套登山步道、景观亭、停车位、健身设施等	100	100	政府资金	2024-2027
20		三清三拆三整治工程	村域	推进“三清理”，即清理村巷道及生产工具、建筑材料乱堆乱放，清理房前屋后和村巷道杂草杂物、积存垃圾，清理沟渠池塘溪河淤泥、漂浮物和障碍物	50	50	政府资金	2024-2027
				推进“三拆除”，拆除砖瓦危旧房，清理整治村庄“脏乱差”	100	100	政府资金	2024-2027
				推进村庄主要村道三线专项整治，清除乱拉乱搭行为，规范线路架设，整治长度约2公里	80	80	政府资金	2024-2027
21		省道S226示范路建设	省道S226沿线	路面“白改黑”，道路绿化及沿线建筑风貌改造提升，长约4公里	—	—	政府资金	2024-2027
22		蕉州河一河两岸提升	蕉州河一河两岸	提升沿线绿化景观，在适当位置加拦水坝、汀步等亲水设施	100	30	政府资金	2024-2035
23	垃圾收集点完善工程	村域	更新垃圾桶80个、转运车2辆	24	24	政府资金	2024-2027	
24	四旁五边绿化提升工程	村域	沿村庄主要道路补植黄花风铃木、大叶紫薇等树种，对120户农户10000平方米开展“五边四旁”绿美种植活动，种植5000棵	80	40	政府资金	2024-2027	
25	典型村村标建设工程	洲益桥头	再村庄东侧入口洲益桥头侧，结合公园绿地的建设新建典型村村标1处	8	8	政府资金	2024-2027	
26	农房外立面整治工程	村民聚集区	对村内红砖裸露民房进行外立面整饰，约50栋	400	200	政府资金+村民自筹	2024-2027	
27	宅基地预留	村域	在党建公园东侧、廖屋片整理预留约8600平方米的宅基地	—	—	村民自筹	2024-2035	
合计					2507.5	1857.5	—	

附录 3：村庄规划管制规则

一、耕地和永久基本农田保护

(1) 本村内落实上级规划划定的永久基本农田 68.03 公顷，主要集中分布在村庄中部，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 70.64 公顷，主要集中分布在村庄中部，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。

(4) 本村内设施农用地面积为 4.11 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。

二、生态保护

(1) 本村内落实已划入生态保护红线 209.30 公顷。

(2) 保护村内生态林、水域、自然保留地等生态用地，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。

三、历史文化遗产与保护

(1) 本村内有未定级不可移动文物 1 处，为保定楼。若后续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，按《文物保护法》的要求进行保护和修缮。

四、生活空间管制

本村内村庄建设边界面积为 60.44 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 1.2，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 59.34 公顷，新建农户应在划定的宅基地建设范围内，且优先利用村内空闲地和未利用地。

(2) 村民建房每户建筑基底面积控制在 150 平方米以内，建筑层数不超过 4 层，建筑高度不大于 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. 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新建房后退距离应满足《公路安全保护条例》的要求。

(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蕉州村村委会、卫生站、公共活动场地、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 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，并保障避难疏散通道畅通。

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

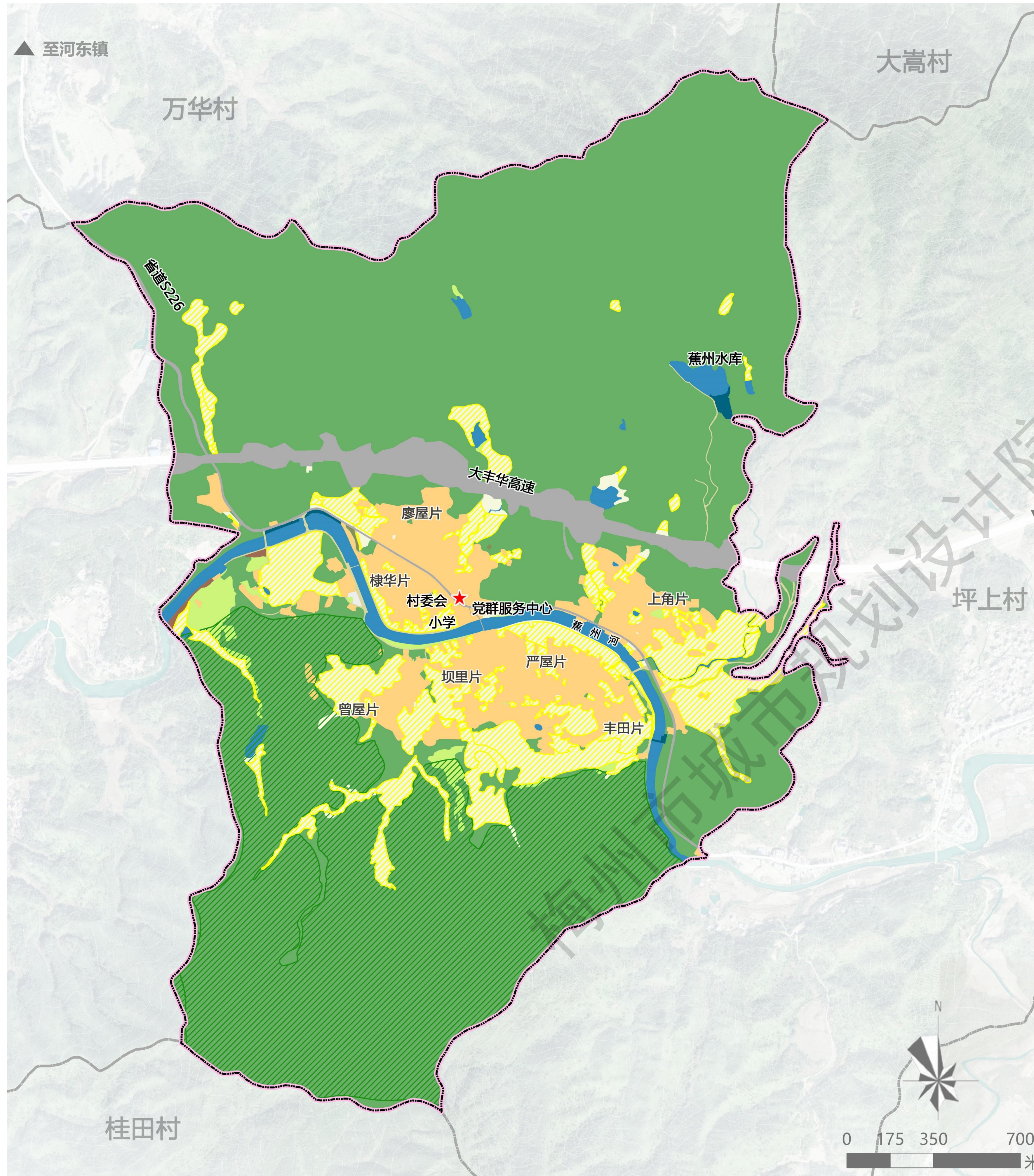
一批、加固修缮一批”的方式，根据五华县农房风貌微改造工作指引，对农房屋顶、外墙、门窗、庭院、围墙和看护房、管理用房、养殖场、农业大棚、农田水利灌溉设施等农业设施等进行改造提升。如确定全村农房建筑风格为灰瓦白墙，体现客家风韵；对庭院围墙周围补种爬藤植物，美化围墙景观效果，植物品种选择乡土树种，局部墙体进行红色文化元素的彩绘，反映村庄特色；农业设施方面，加大对农业污水的管控力度，提质农业用房。

梅州市城市规划设计院有限公司

附录 4：附图

- 1、土地利用现状图
- 2、土地利用规划图
- 3、村域空间管控图
- 4、村庄绿化规划图
- 5、村庄交通规划图
- 6、近期建设项目图

梅州市城市规划设计院有限公司

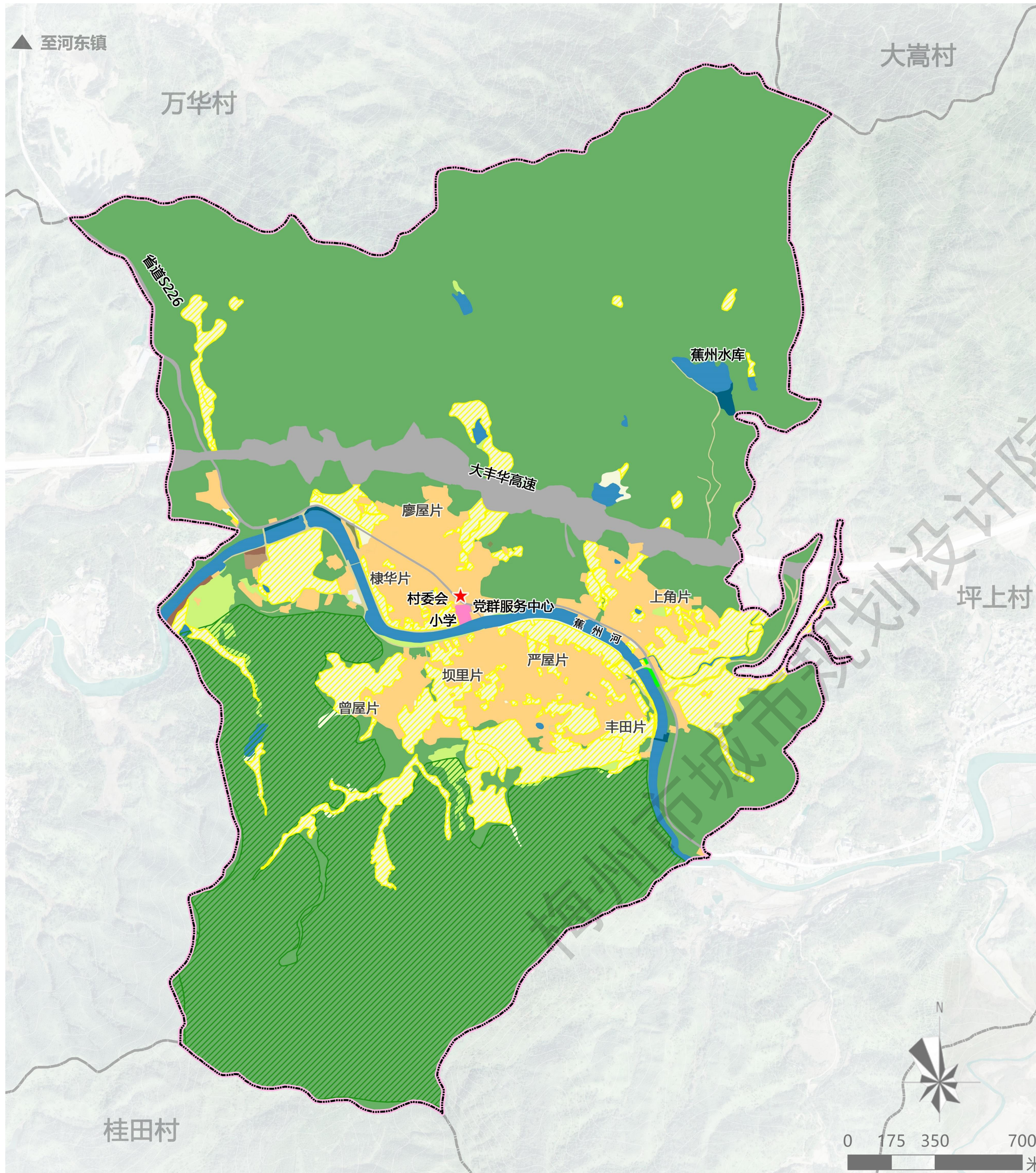


图例

- | | | | |
|--------|----------|------------|--------|
| 村委会 | 林地 | 农村宅基地 | 特殊用地 |
| 永久基本农田 | 公园绿地 | 农村社区服务设施用地 | 水工设施用地 |
| 生态保护红线 | 公路用地 | 教育用地 | 陆地水域 |
| 耕地 | 其他土地 | 工业用地 | 规划范围 |
| 草地 | 农业设施建设用地 | 采矿用地 | 其他村界 |

土地利用现状表

用地用海分类名称				规划基期年	
				面积	比重
土地总面积				789.23	100.00%
农用地	耕地01		—	76.23	9.66%
	林地03		—	592.77	75.11%
	草地04		—	7.80	0.99%
	农业设施建设用地06		—	4.11	0.52%
小计				680.92	86.28%
建设用地	村庄建设 用地	居住用地07	农村宅基地 0703	60.48	7.66%
			农村社区服务设施 用地0704	0.00	0.00%
	小计			60.48	7.66%
	区域基础 设施用地	交通运输用地12	公路用地1202	26.68	3.38%
	其他建设 用地	采矿用地10	采矿用地1002	0.60	0.08%
		公用设施用地13	水工设施用地 1312	1.02	0.13%
特殊用地15		—	0.16	0.02%	
小计				88.94	11.27%
陆地水域	陆地水域17	—	19.21	2.43%	
未利用地	其他土地23	—	0.17	0.02%	



图例

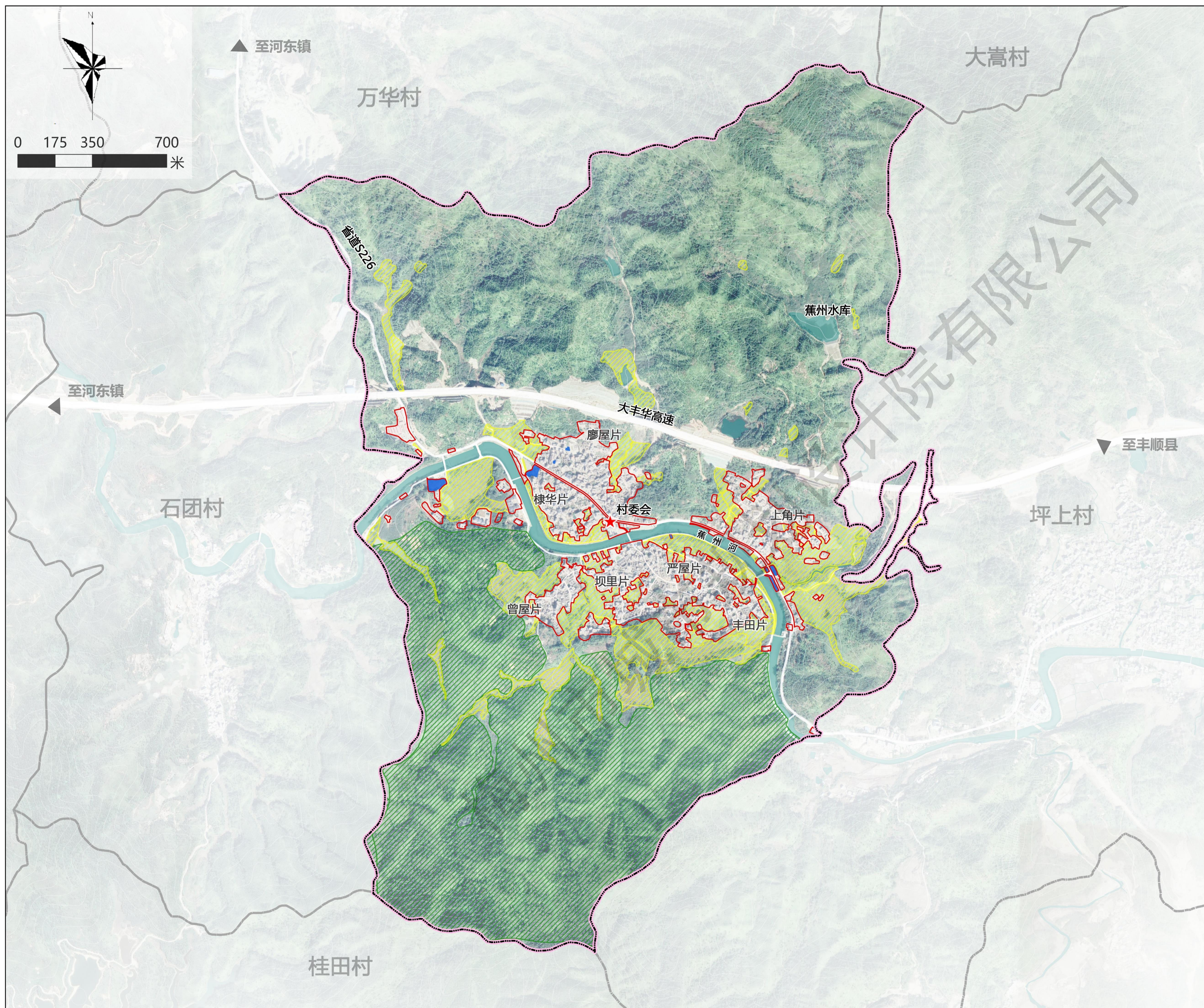
- ★ 村委会
- 林地
- 农村宅基地
- 特殊用地
- 永久基本农田
- 公园绿地
- 农村社区服务设施用地
- 水工设施用地
- 生态保护红线
- 公路用地
- 教育用地
- 陆地水域
- 耕地
- 其他土地
- 工业用地
- 规划范围
- 草地
- 农业设施建设用地
- 采矿用地
- 其他村界

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)	70.64	70.64	0.00	约束性
永久基本农田保护面积 (公顷)	68.03	68.03	68.03	约束性
生态保护红线面积 (公顷)	209.30	209.30	0.00	约束性
城镇开发边界面积 (公顷)	0.00	0.00	0.00	约束性
生态公益林 (公顷)	413.60	413.60	0.00	约束性
建设用地总规模 (公顷)	88.94	92.83	3.89	预期性
城乡建设用地规模 (公顷)	60.48	60.44	-0.04	预期性
村庄建设用地规模 (公顷)	60.48	60.44	-0.04	约束性
村庄建设边界 (公顷)	/	60.44	60.44	预期性
村庄居住用地规模 (公顷)	60.48	59.34	-1.14	预期性
户籍人口规模 (人)	6585	6921	336	预期性
户均宅基地 (m ² /户)	635.96	150.00	-485.96	预期性
人均村庄建设用地 (m ² /人)	91.84	87.33	-4.51	预期性

土地利用结构调整表

用地用海分类名称		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		789.23	100.00%	789.23	100.00%	0.00		
农用地	耕地01	—	76.23	9.66%	75.25	9.53%	-0.98	
	林地03	—	592.77	75.11%	590.24	74.79%	-2.53	
	草地04	—	7.80	0.99%	7.44	0.94%	-0.36	
	农业设施建设用地06	—	4.11	0.52%	4.11	0.52%	0.00	
小计			680.92	86.28%	677.04	85.78%	-3.88	
建设用地	村庄建设用地	居住用地07	农村宅基地0703	60.48	7.66%	59.34	7.52%	-1.14
			农村社区服务设施用地0704	0.00	0.00%	0.12	0.02%	0.12
		公共管理与公共服务用地08	中小学用地080403	0.00	0.00%	0.40	0.05%	0.40
		工业用地10	工业用地1001	0.00	0.00%	0.42	0.05%	0.42
		绿地与开敞空间用地14	公园绿地1401	0.00	0.00%	0.16	0.02%	0.16
	小计			60.48	7.66%	60.44	7.66%	-0.04
区域基础设施用地	交通运输用地12	公路用地1202	26.68	3.38%	30.61	3.88%	3.93	
其他建设用地	采矿用地10	采矿用地1002	0.60	0.08%	0.60	0.08%	0.00	
	公用设施用地13	水工设施用地1312	1.02	0.13%	1.02	0.13%	0.00	
	特殊用地15	—	0.16	0.02%	0.16	0.02%	0.00	
小计			88.94	11.27%	92.83	11.76%	3.89	
陆地水域	陆地水域17		19.21	2.43%	19.19	2.43%	-0.01	
未利用地	其他土地23	—	0.17	0.02%	0.17	0.02%	0.00	



图例

- 落实地块范围
- 村庄建设边界
- 生态保护红线
- 永久基本农田
- 规划范围
- 其他村界

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、县关于村民新建住宅选址要求、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，具体可咨询郭田镇政府规划建设办公室。

一、可建设区基本要求:

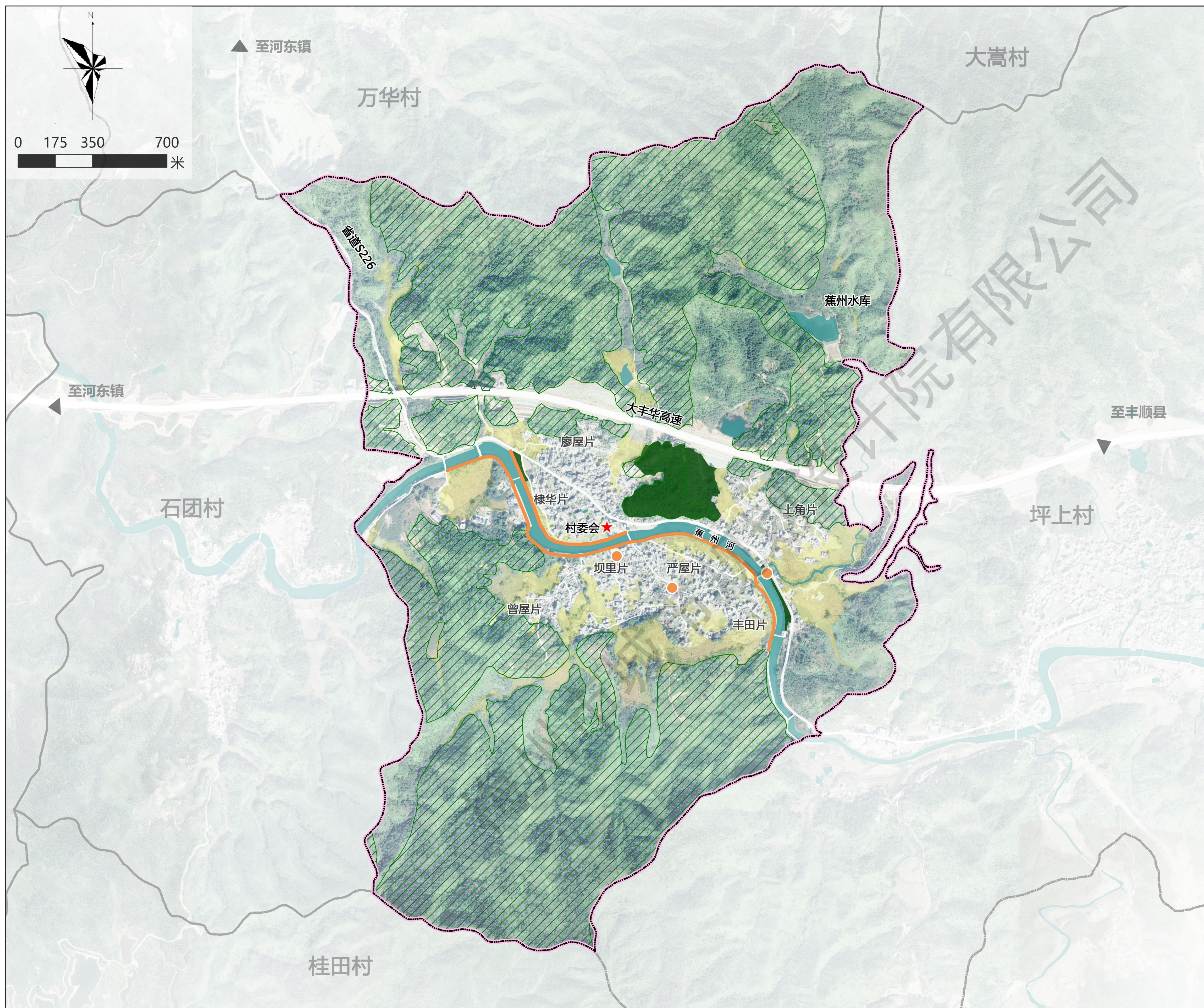
保耕地、护农田、守安全、生态红线不可逾越用地、守规则、控规模、一户一宅必遵守村建设、按规划、莫乱建、村容村貌要爱惜

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.不准砍伐古树名木、拆除有保护价值的建(构)筑物。

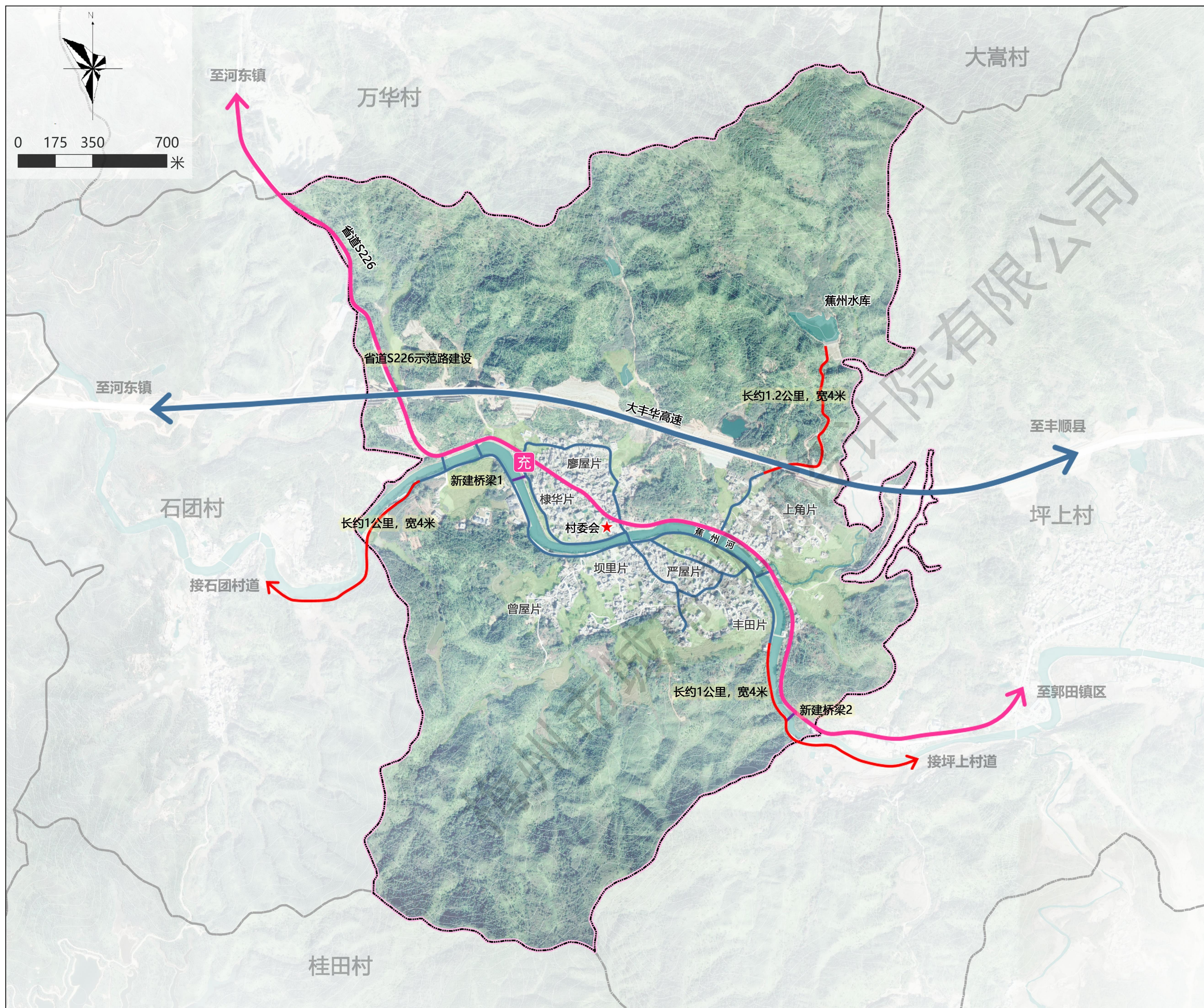
三、村民住宅建设要求:

- 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，距山体护坡边缘不少于6米。
- 3.沿河溪边建房时，距河溪边缘不少于15米。



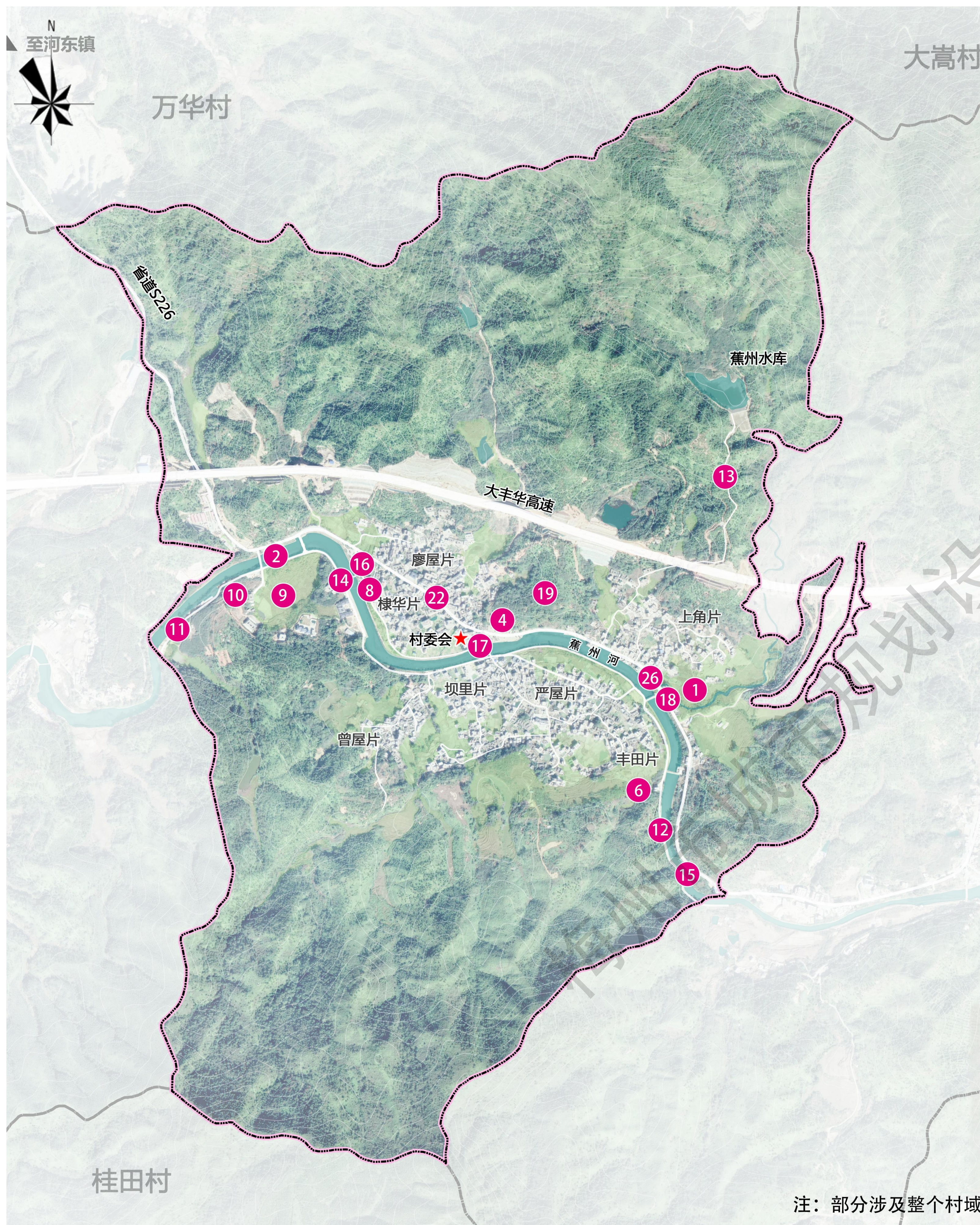
图例

-  生态公益林
-  重点提升的绿化片区
-  绿化种植带
-  绿化种植点
-  规划范围
-  其他村界



图例

- 现状道路
- 规划提升省道
- 规划新建村道
- 规划新建桥梁
- 规划新建充电桩
- 规划范围
- 其他村界



注：部分涉及整个村域

序号	项目类型	项目名称	空间位置	项目规模	投资估算 (万元)		资金来源	实施期限
					总投资	其中近期典型村建设资金		
1	农田整治	高标准农田建设	上角片	通过农田整治, 建设形成集中连片、设施完善、高产稳产、生态良好、抗灾能力强, 与现代农业生产和经营方式相适应的高标准农田	10	10	政府资金	2024-2025
2	生态修复整治	蕉州河河道整治	蕉州河沿线	清理村域范围内长约3.5公里河道的沿线垃圾、河沙, 恢复自然生态驳岸	17.5	17.5	政府资金	2024-2025
3		裸露山体复绿	村域	择本地适生树种, 对现状裸露山体进行绿化美化, 面积约30亩	40	—	政府资金	2024-2035
4	历史文化保护	保定楼的活化利用	保定楼	不改变外观风貌, 拓展注入新的功能, 将保定楼建设成为传统文化展示地、旅游休闲和客家文化创意基地	10	—	政府资金	2024-2025
5		传统民居保护修缮工程	村域	对村内建造及保存较好的传统民居进行保护修缮, 约10座	50	—	政府资金	2024-2035
6	产业发展	桃花源基地	丰田片	整理现状农家乐周边用地, 提升周边绿化环境, 配套游憩、观赏、娱乐、住宿等设施	50	—	企业自筹	2024-2027
7		陈皮柑种植基地	村域	培育种植陈皮柑, 进行陈皮柑初加工, 发展陈皮和柑普茶	80	—	企业自筹	2024-2027
8		光伏长廊	党建公园	沿党建公园建设光伏长廊, 长约400米	40	40	政府资金	2024-2025
9		农业综合体	洲三大桥侧	以农业种植为主, 延伸观光、体验、休闲、度假、教育等功能	60	—	企业自筹	2024-2035
10		村庄产业发展预留用地	洲三大桥侧	预留1处村庄产业发展用地, 占地面积约7亩	—	—	企业自筹	2024-2035
11	基础设施和公共服务设施建设	蕉州-石团连接线	蕉州河南岸	沿蕉州河, 打通至石团村道路, 长约1公里, 宽4米	240	240	政府资金	2024-2027
12		蕉州-坪上连接线	蕉州河南岸	沿蕉州河, 打通至坪上村道路, 长约1公里, 宽4米	240	240	政府资金	2024-2027
13		上角片至蕉州水库道路硬底化	—	硬底化上角片至蕉州水库道路, 长约1.2公里, 宽4米	288	288	政府资金	2024-2027
14		新建桥梁1 (人行桥)	党建公园侧	桥宽8米、长约60米	24	24	政府资金	2024-2027
15		新建桥梁2	东侧村界边	桥宽8米、长约80米	32	32	政府资金	2024-2027
16		新建充电桩	党建公园	结合党建公园停车场, 配套建设3个充电桩停车位	6	6	政府资金	2024-2025
17		综合服务中心	蕉州小学侧	拆除现有的卫生站, 建设集养老服务、长者饭堂等公共服务功能为一体的综合性服务中心	120	120	政府资金	2024-2025
18		洲益桥头小公园建设	洲益桥头	整合洲益桥头两侧用地建设绿化场地, 配套村庄入口标识、健身设施、停车位等设施, 总面积约1200平方米。	24	24	政府资金	2024-2027
19		森林公园建设	保定楼侧	结合保定楼侧自然山体, 建设森林公园, 进行林相提升, 配套登山步道、景观亭、停车位、健身设施等	20	20	政府资金	2024-2027
220		三清三拆三整治工程	村域	推进“三清”, 即清理村巷道及生产工具、建筑材料乱堆放, 清理房前屋后和村巷道杂草杂物、积存垃圾, 清理沟渠池塘淤积、漂浮物和障碍物	50	50	政府资金	2024-2027
推进“三拆除”, 拆除砖瓦危房, 清理整治村庄“脏乱差”	100			100	政府资金	2024-2027		
推进村庄主要村道三线专项整治, 清除乱拉乱搭行为, 规范线路架设, 整治长度约2公里	80			80	政府资金	2024-2027		
21	人居环境整治	省道S228示范路建设	省道S228沿线	路面“白改黑”, 道路绿化及沿线建筑风貌改造提升, 长约4公里	—	—	政府资金	2024-2027
22		蕉州河一河两岸提升	蕉州河一河两岸	提升沿线绿化景观, 在适当位置加拦水坝、汀步等亲水设施	100	30	政府资金	2024-2035
23		垃圾收集点完善工程	村域	更新垃圾桶80个、转运车2辆	24	24	政府资金	2024-2027
24		四旁五边绿化提升工程	村域	沿村庄主要道路补植黄花风铃木、大叶紫薇等树种, 对120户农户10000平方米开展“五边四旁”绿美种植活动, 种植5000棵	80	40	政府资金	2024-2027
25		典型村村标建设工程	洲益桥头	再村庄东侧入口洲益桥头侧, 结合公园绿地的建设新建典型村村标1处	8	8	政府资金	2024-2027
26		农房外立面整治工程	村民聚集区	对村内红砖裸露民房进行外立面装饰, 约50栋	150	150	政府资金	2024-2027
27		宅基地预留	村域	在党建公园东侧、廖屋片整理预留约8600平方米的宅基地	—	—	村民自筹	2024-2035
合计					1943.5	1623.5	—	