

An aerial photograph of a town and its surrounding landscape at sunset. The town is densely packed with multi-story buildings, interspersed with green spaces and a central pond. The surrounding area features rolling green hills and fields, with a range of mountains in the background under a warm, orange-hued sky. Several wind turbines are visible on the distant mountain ridges.

惠来县侨园镇国土空间总体规划

2021-2035年

草案公示

揭阳市惠来县侨园镇人民政府

2024.09

尊敬的公众朋友：

为深入贯彻党的二十大和省委十三届二次全会精神，助力“百县千镇万村高质量发展工程”深入实施，促进城乡区域协调发展，按照上级工作部署和要求，我镇组织编制了《惠来县侨园镇国土空间总体规划(2021—2035年)》草案（以下简称《规划》）。

《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》明确将原主体功能区规划、城乡规划、土地规划等统一融合为国土空间规划，实现“多规合一”，并指出国土空间规划是国家空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图，是各类开发保护建设活动的基本依据。

为了让公众充分了解草案内容，凝聚社会共识，进一步提高规划科学性、实施性，现进行草案公示，广泛征求社会各界和民众意见建议，汇聚各方才智，共绘发展蓝图。

侨园镇概况

侨园镇 位于惠来县西部，属大南山南麓，龙江河中游南岸。其东靠溪西镇、南接鳌江镇、西临葵潭镇。下辖14个行政村、4个社区居委会。

侨园镇位于三清山麓脚下，地势南高北低，南部为山区丘陵、北部地势较为平坦。



国土总面积

45.79平方公里



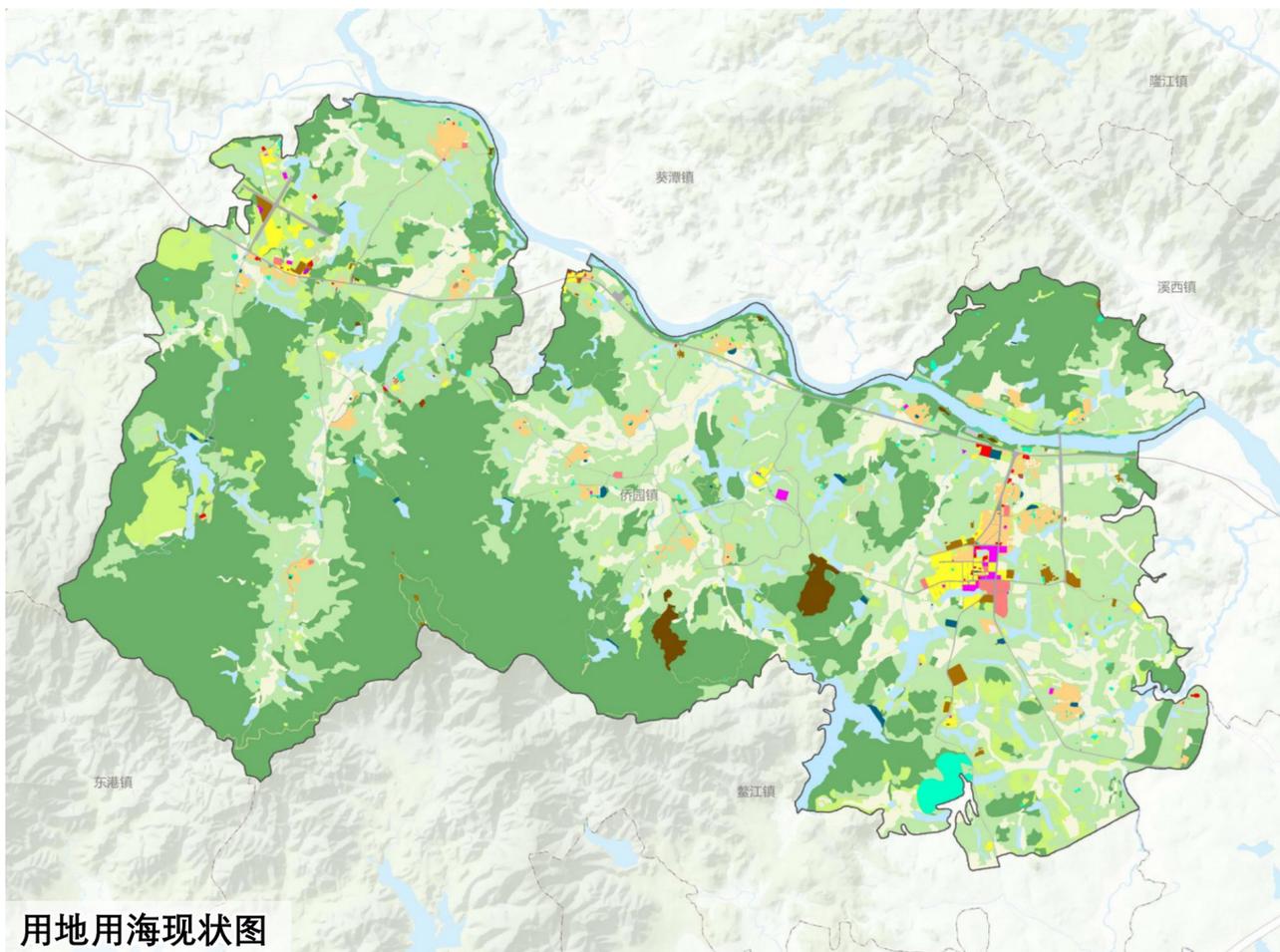
常住人口

1.32万人

01 规划范围和期限

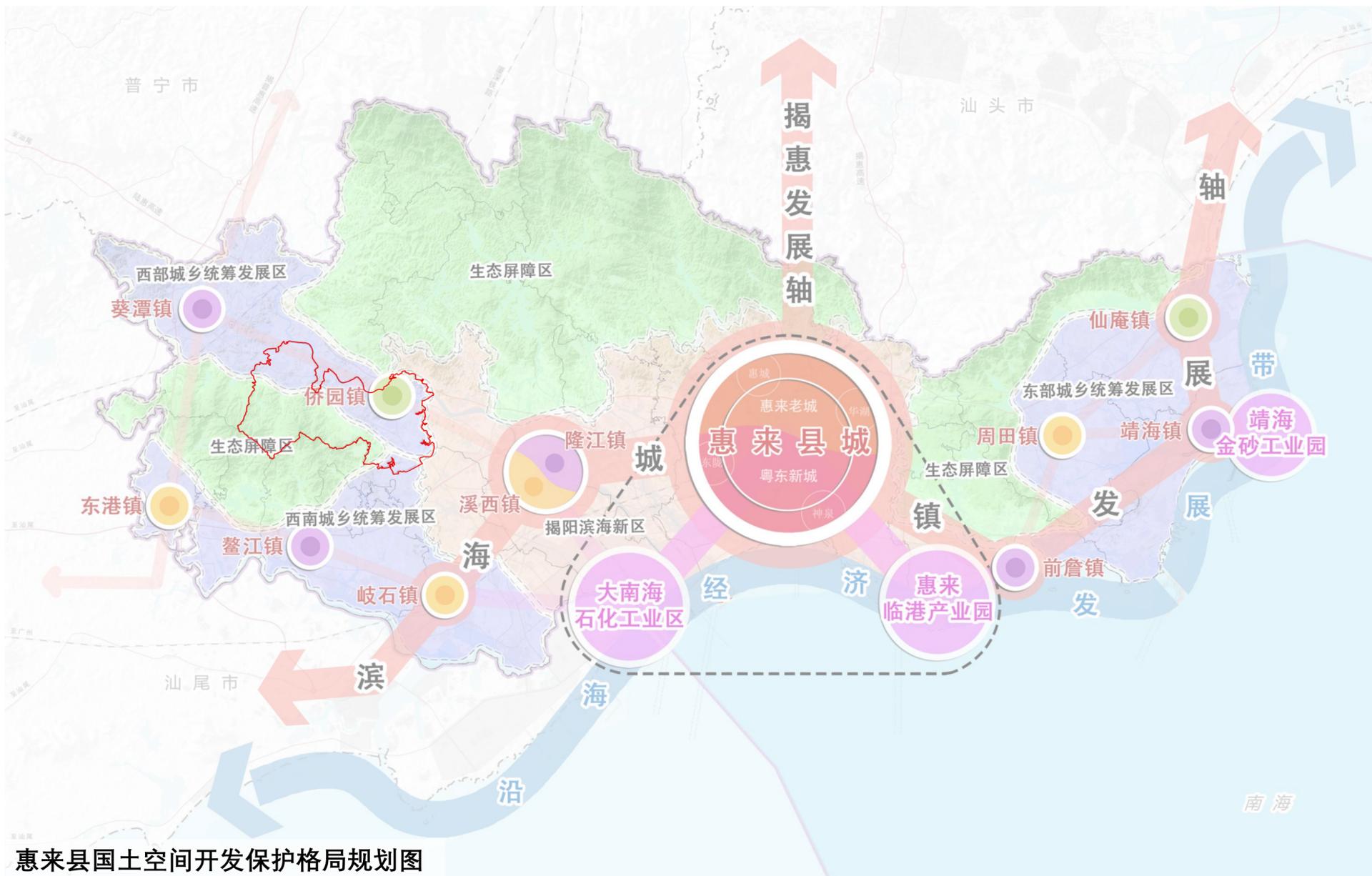
规划范围：本次规划范围包括侨园镇行政管辖全区，陆域面积**45.79平方公里**。

规划期限：本规划基期年为2020年，规划期限为**2021年至2035年**，近期至2025年，远景展望至2050年。



02 区域协同

依托茶叶基地、水果基地、蔬菜基地和速生林基地，重点发展生态农业观光旅游、农产品全产业链、八国侨乡文化为主题的特色文旅。



03 发展目标

落实上位规划关于侨园镇建设特色镇和旅游型城镇的要求，以“**茶旅融合，绿美侨园**”为发展远景，打造“动力足、布局优、产业强”的绿美新侨园。

04 功能定位

侨乡生态旅游城镇

充分依托现有商贸基础，积极推动“旅游名镇”建设，重点推进“八国风情旅游度假区”3A级景区、五辰湖生态文化旅游等项目建设，加快建设侨乡生态旅游城镇。

茶叶特色城镇

依托茶叶、蔬菜基地，发展生态农业、特色种植，全面推进茶叶产业化，实施“万亩茶园行动计划”，打造茶叶特色城镇。

05 发展规模

人口规模：预测至2035年，全镇常住人口约2万人，城镇化率达到56%，管理服务人口约3万人。

人均城镇建设用地：规划至2035年，人均城镇建设用地总面积不超过109平方米。

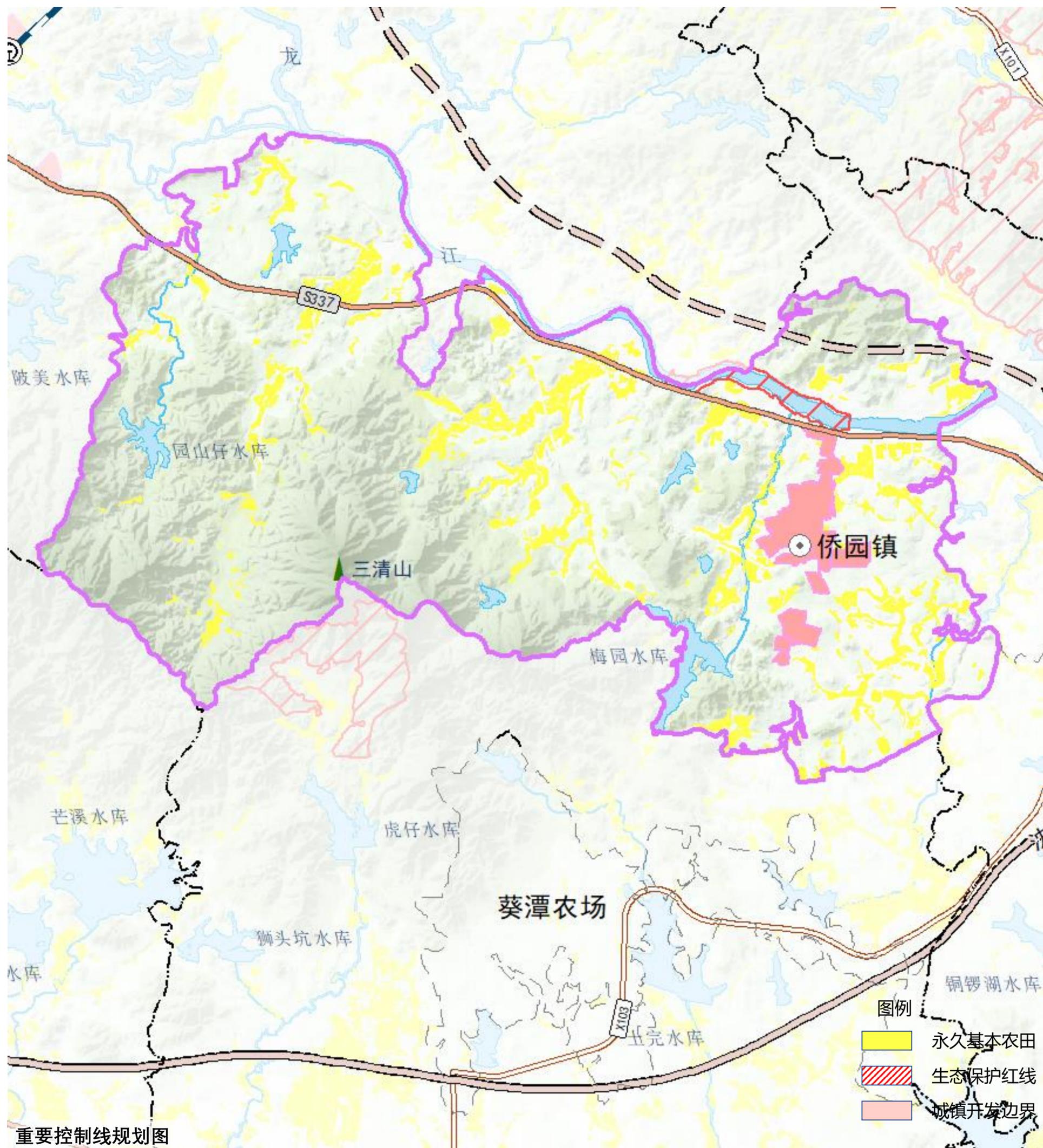


06 重要控制线落实

耕地和永久基本农田落实： 全镇耕地保护目标不低于4.46平方公里（0.67万亩）。
永久基本农田保护面积不低于4.31平方公里（0.65万亩）。

生态保护红线落实： 全镇生态保护红线0.36平方公里。

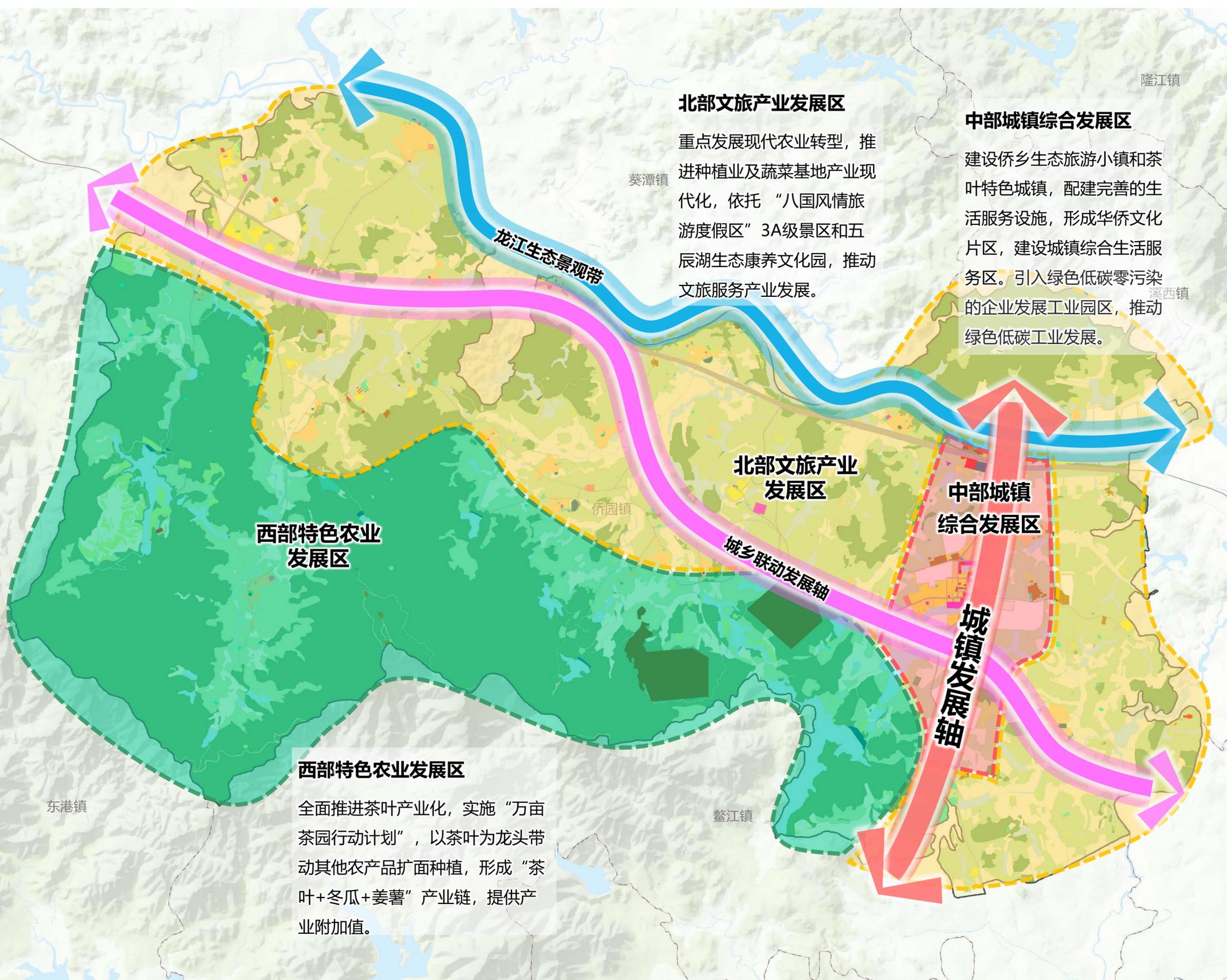
城镇开发边界落实： 全镇城镇开发边界0.99平方公里。



07 国土空间开发保护总体格局

落实市县空间规划发展战略，立足自然资源本底，构建侨园镇“**两轴一带三区**”的国土空间开发保护总体格局。

依托**城镇发展轴、城乡联动发展轴**，强化**龙江生态景观带**建设，推进**西部特色农业发展区、北部文旅产业发展区和中部城镇综合发展区**特色化发展，统筹全域农业空间、生态空间和城镇空间，实施资源精准配置，实现全域空间分区统筹管控。

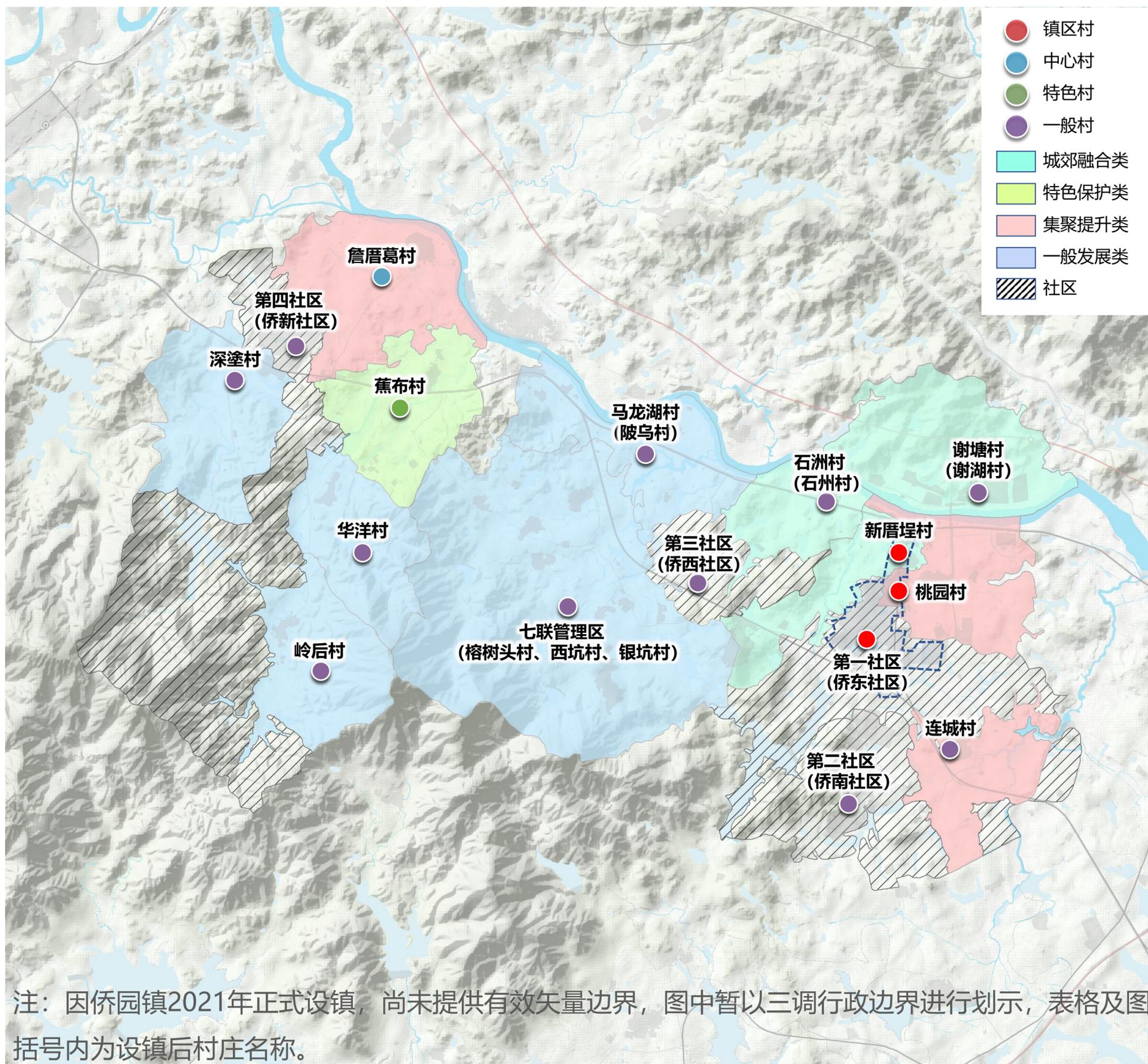


08 镇村体系与村庄分类

镇村体系：形成“镇区—中心村—特色村—一般村”四级镇村等级体系。

等级分类	涉及村庄（社区）名称
镇区村（社区）	新厝埕村、桃园村、第一社区（侨东社区）
中心村	詹厝葛村、华洋村
特色村	蕉布村
一般村（社区）	深塗村、岭后村、马龙湖村（陂乌村）、石洲村（石州村）、谢塘村（谢湖村）、连城村、第二社区（侨南社区）、第三社区（侨西社区）、第四社区（侨新社区）、七联管理区（榕树头村、西坑村、银坑村）

村庄分类：将村庄分成集聚提升类、特色保护类、城郊融合类和一般发展类四类村庄，形成差异化发展指引。



09 综合交通

落实区域交通网络：优化完善路网体系，镇域北部规划预留陆河至惠来高速廊道、省道S337改线廊道，省道S337拓宽空间。保障村庄道路改造空间，以镇中心区为节点，加快构建“镇村半小时”通勤圈。



10 公共服务

传导落实上位规划要求，按照“镇级—中心村级”公共服务中心两级体系和城乡生活圈体系。明确两级城乡生活圈公共服务设施建设指引，构建功能复合、安全韧性的城乡生活圈。镇级以15分钟社区生活圈为主，中心村级以5-10分钟社区生活圈为主。

教育设施



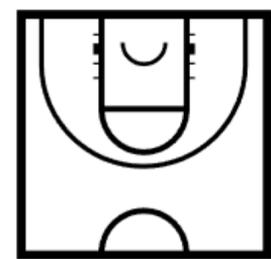
完善侨园中学及南侨慈云小学、岭门小学等现状村级小学设施配置，对麻雀学校进行兼并，提高中小学教育设施利用率与教学水平。

医疗设施



落实村镇基础医疗配置，形成以侨园镇卫生院为核心，村庄基层卫生站为基础的医疗卫生保障体系。

文体设施



优化乡镇文体活动空间布局，对现状镇村文化设施进行升级改造，保障村级文体空间预留，并完善基本文体活动设施的配置。

福利设施



及时维护、翻新现状侨园镇敬老院，保障村级福利设施的建设空间，鼓励结合社区公共服务设施用地、医疗卫生用地完善老年活动中心设施配置。

11 基础设施

提升城乡基础设施安全韧性水平，推动基础设施均衡化布局，在保留大南山水厂、侨园变电站等现状基础设施用地的前提下，结合侨园镇发展需求及镇村人口变化趋势，增设大南山污水处理厂，预留成品油管道廊道空间。

给水设施

以龙江为供水水源，加快推进城乡一体化供水工程、农村供水保障工程建设。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全覆盖，自来水普及率达到 100%。

污水设施

镇区排水系统逐步改造为分流制系统，规划新增侨园镇污水处理厂，村庄生活污水采用分散式处理。治理设施实现全覆盖，镇区污水处理率达到100%，乡村污水处理率不低于 80%。

雨水设施

镇区雨水系统与道路、绿地、公园、广场等的建设充分衔接。镇区治涝标准为10年一遇 24小时暴雨，产生的径流量一天排干，农村治涝能力为 10年一遇 24小时暴雨产生的径流量三天排干。

供电设施

落实区域输电网架规划要求，规划保留110kV侨园变电站，预留高压廊道空间，提高城乡电力供应保障能力。加强农村配网建设，提高电网装备水平和自动化控制水平，满足农村居民生活用电需求。

环卫设施

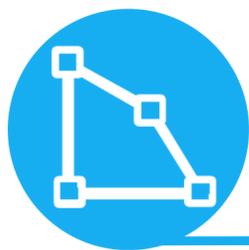
形成“一镇一站，一村一点”的环卫体系。按照“户投放、村收集、镇转运、县处理”的模式，优化生活垃圾转运和处理体系，加快推进村庄建设标准化公厕全覆盖。生活垃圾回收利用率达到45%。

防灾减灾

科学统筹各类防灾减灾空间布局，以洪涝、地震、地质灾害、疫情等灾害为防治重点，建立现代化城乡综合防灾减灾系统，提升信息安全基础设施支撑能力。

12 用途管制

落实“百县千镇万村高质量发展工程”部署要求，统筹镇域用地配置，精准投放，以实现土地资源的高质高效利用，在全面摸清侨园镇各村建设用地底数的前提下，细致梳理镇、村各类建设需求，通过规模腾挪布局，实现对镇域建设用地的“供”“需”空间匹配，通过对村级用地进行整理，充分保障村民建房和各类民生设施的建设，有力支撑侨园镇乡村振兴及产业高质量发展。



城镇建设用地布局

落实市县及“百千万工程”重点项目，优化土地利用结构，提高产业用地比例，增加公共服务设施用地，优化居住与就业关系，增加绿地和交通市政基础设施用地，优化城市功能布局。增量建设空间优先考虑城市重点发展平台用地、重点交通枢纽及交通廊道用地需求，保障区域级公共服务设施用地需求，保障水利、能源、环保等公用设施建设项目。

村庄建设用地布局



以2022年变更调查同口径数据中标注“203”属性用地图斑为基础，依次扣除现状建设用地、城镇开发边界、批而未用等数据后，识别为存量建设用地规模。在保障各村农房建设需求、设施配套需求、产业用地等建设需求后，整理各村实际可腾挪建设用地，并对该部分用地进行统一腾挪，满足镇级“百千万工程”重点项目建设需求，并做好用地预留，应对不可预见的建设项目用地。村庄各类建设活动原则上应集中在村庄建设边界内。



非建设用地

切实保护耕地和永久基本农田，推进耕地集中连片，推进耕地质量提升，完善农田水利设施建设。优化生态保护和治理。

13 自然资源保护利用

水资源和湿地

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。重点保育龙江等生态地区。加强林地、水域、湿地等重要生态用地保护，拓展绿色空间和水源涵养空间。

森林资源

加大山体森林生态系统的维护和修复力度，加强疏林地的抚育和天然林、生态公益林的保护与建设，提高低质林地的生态防护功能。

耕地资源

严格落实耕地保护任务，守住耕地保护红线和粮食安全底线，严格控制建设占用耕地，严格落实耕地“占补平衡”和“进出平衡”。全面提升耕地生态安全维护功能，推进耕地可持续利用。

矿产资源

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。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。

支持碳达峰碳中和

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，实现资源利用最大化。

14 综合整治与生态修复

生态修复

统筹推进山水林田湖海系统修复，以全域全要素保护修复的模式，全面优化侨园镇生态保护和修复治理。



综合整治

落实市、县级国土空间总体规划的国土综合整治目标任务和要求，落实“三旧”改造及城市更新、农用地整理、高标准农田建设、农村建设用地拆旧复垦、城乡建设用地增减挂钩等重点工程。



存量土地

鼓励利用存量建设用地，进行农产品加工、农产品冷链、物流仓储等项目建设及发展休闲农业、乡村旅游、农村电商等项目，复合利用农业生产和村庄建设用地，扩展土地使用功能，盘活提升低效农村建设用地，提高土地集约节约利用水平。



15 实施保障

下层次规划指引

控制性详细规划编制指引：健全落实国土空间规划纵向传导体系，侨园镇城镇开发边界内范围应结合惠来县控规评估情况，开展控制性详细规划编制，紧邻城镇开发边界的村庄可根据实际需求编制控制性详细规划。详细规划应严格落实总体规划的强制性内容。

村庄规划编制指引：推进城镇开发边界外，有条件、有需求的行政村开展“多规合一”实用型村庄规划编制规划，可以一个或几个行政村为单元编制。鼓励以镇为单位、连线成片的几个行政村统筹编制村庄规划，打造抱团发展的乡村群（带）。

村庄规划管理通则：规划管理通则是对于乡村各类用地的规模、选址、保护和建设提出的具体要求。未编制“多规合一”实用型村庄规划的村庄，通过村庄规划管理通则进行管控，作为实施国土空间用途管制、核发乡村建设规划许可的依据，满足村庄建设基本建设和管理需求。

规划实施计划

信息平台建设：建立国土空间基础信息平台，实现市县镇协同，形成全镇国土空间规划“一张图”。

重点项目保障：建立重点领域重大项目清单管理机制，完善重大项目服务保障制度，分类保障重大项目用地需求。

规划评估

评估机制：建立常态化国土空间规划实时监测、实施评估和动态维护机制，形成“一年一体检、五年一评估”常态化机制。

动态调整：建立公开、透明、制度化的动态调整完善机制，根据国土空间规划实施体检评估结果对规划进行动态调整。

An aerial photograph of a town, likely in Hainan, China, showing a dense cluster of multi-story buildings in the foreground and middle ground. The buildings are mostly light-colored with some darker accents. In the background, there are rolling green hills and mountains under a clear sky. A river or canal winds through the landscape. The overall scene is a mix of urban development and natural scenery.

热忱期待广大市民、社会各界朋友积极参与

注：部分图片来源于网络，若涉及版权问题，请与惠来县侨园镇人民政府联系。本次为草案公示，最终以审批文件为准。