

梅州市大埔县三河镇国土空间总体规划  
(2021-2035 年)  
——镇村国土空间集成规划  
规划文本

大埔县自然资源局  
大埔县三河镇人民政府  
二零二四年一月

# 目 录

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| <b>第一章 总则</b> .....          | <b>1</b>  |
| 第 1 条 规划范围与期限 .....          | 1         |
| 第 2 条 规划依据 .....             | 1         |
| 第 3 条 规划解释 .....             | 4         |
| 第 4 条 规划重点 .....             | 4         |
| <b>第二章 目标定位</b> .....        | <b>5</b>  |
| 第 5 条 发展规模 .....             | 5         |
| 第 6 条 镇域国土空间开发保护总体目标 .....   | 6         |
| 第 7 条 国土空间规划指标体系 .....       | 7         |
| <b>第三章 空间格局</b> .....        | <b>8</b>  |
| 第 8 条 国土空间总体格局 .....         | 8         |
| 第 9 条 底线管控 .....             | 8         |
| 第 10 条 自然资源保护利用 .....        | 9         |
| <b>第四章 镇村体系与村庄分类</b> .....   | <b>12</b> |
| 第 11 条 镇村体系 .....            | 12        |
| 第 12 条 优化村庄布局 .....          | 12        |
| <b>第五章 居住空间与住房保障</b> .....   | <b>15</b> |
| 第 13 条 城镇居住空间布局 .....        | 15        |
| 第 14 条 提高住房保障标准 .....        | 15        |
| 第 15 条 多途径提供多样化住宅产品 .....    | 15        |
| 第 16 条 完善保障性住房供应体系 .....     | 16        |
| 第 17 条 合理布局居住用地，优化职住关系 ..... | 16        |
| 第 18 条 乡村宅基地空间保障 .....       | 16        |
| <b>第六章 产业空间布局</b> .....      | <b>18</b> |
| 第 19 条 产业空间发展引导 .....        | 18        |
| 第 20 条 产业空间布局 .....          | 18        |
| <b>第七章 历史文化保护与利用</b> .....   | <b>20</b> |
| 第 21 条 历史文化空间保护与活化利用 .....   | 20        |
| 第 22 条 历史文化保护空间管控 .....      | 20        |
| <b>第八章 开敞空间布局</b> .....      | <b>23</b> |
| 第 23 条 镇域开敞空间 .....          | 23        |
| 第 24 条 公园绿地空间布局 .....        | 23        |

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| <b>第九章 公共服务设施空间布局</b> .....   | <b>25</b> |
| 第 25 条 教育设施配置与空间布局 .....      | 25        |
| 第 26 条 医疗卫生设施布局规划 .....       | 26        |
| 第 27 条 文体设施布局规划 .....         | 27        |
| 第 28 条 社会福利设施布局规划 .....       | 28        |
| <b>第十章 道路交通设施空间布局</b> .....   | <b>29</b> |
| 第 29 条 道路网络空间布局 .....         | 29        |
| 第 30 条 道路设施空间布局 .....         | 29        |
| <b>第十一章 市政基础设施空间布局</b> .....  | <b>31</b> |
| 第 31 条 给排水设施空间布局 .....        | 31        |
| 第 32 条 供电设施空间布局 .....         | 34        |
| 第 33 条 燃气设施空间布局 .....         | 35        |
| 第 34 条 环卫设施空间布局 .....         | 35        |
| 第 35 条 通信设施空间布局 .....         | 36        |
| <b>第十二章 防灾减灾空间及设施布局</b> ..... | <b>38</b> |
| 第 36 条 防灾减灾空间布局 .....         | 38        |
| 第 37 条 防灾减灾设施布局 .....         | 38        |
| <b>第十三章 生态修复</b> .....        | <b>40</b> |
| 第 38 条 明确生态修复目标任务 .....       | 40        |
| 第 39 条 实施矿山生态修复 .....         | 40        |
| 第 40 条 加快实施地质灾害治理 .....       | 41        |
| 第 41 条 加强水土流失综合治理 .....       | 41        |
| 第 42 条 加强水域质量提升 .....         | 41        |
| 第 43 条 加强林地质量提升 .....         | 42        |
| <b>第十四章 用地布局与用途管制</b> .....   | <b>43</b> |
| 第 44 条 城镇建设用地布局 .....         | 43        |
| 第 45 条 村庄建设用地布局 .....         | 45        |
| 第 46 条 非建设用地布局优化 .....        | 46        |
| <b>第十五章 保障措施及重点项目实施</b> ..... | <b>48</b> |
| 第 47 条 控制性详细规划编制指引 .....      | 48        |
| 第 48 条 村庄规划通则 .....           | 49        |
| 第 50 条 重点项目实施 .....           | 50        |

# 第一章 总则

## 第1条 规划范围与期限

规划范围为三河镇行政辖区内的全部陆域国土空间，面积 152.24 平方千米，共 12 个行政村及 1 个社区。

本次规划期限为 2021 至 2035 年，其中，近期至 2025 年，规划目标年为 2035 年，远景展望至 2050 年。

## 第2条 规划依据

### 一、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) 《中华人民共和国环境保护法》（2014 年修订）；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年修正）；
- (5) 《广东省土地管理条例》（2022 年）。

### 二、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) 《中共中央办公厅国务院办公厅印发〈关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见〉的通知》（厅字〔2019〕48 号）；

(3) 《自然资源部关于全面开展国土空间规划工作的通知》（自然资发〔2019〕87 号）；

(4) 《广东省人民政府关于加快推进全省国土空间规划工作的

通知》（粤府函〔2019〕353号）；

（5）《中共广东省委广东省人民政府关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干措施》（粤自然资规划〔2021〕5号）；

（6）《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）；

（7）《自然资源部办公厅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）；

（8）《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》；

（9）《广东省村庄分类办法》（粤农农〔2023〕135号）；

（10）《自然资源部办公厅关于严守底线规范开展全域土地综合整治试点工作有关要求的通知》（自然资办发〔2023〕15号）；

（11）《广东省自然资源厅关于明确推进国土空间规划工作有关问题的通知》（粤自然资规划〔2020〕194号）；

（12）《广东省自然资源厅关于印发〈广东省统筹推进三条控制线优化调整工作方案〉的通知》（粤自然资规划〔2020〕2564号）；

（13）《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》（粤自然资规划〔2023〕2202号）；

（14）《广东省自然资源厅关于全力以赴做好典型县镇村规划，支撑“百县千镇万村高质量发展工程”不断走深走实的通知》（粤自然资函〔2023〕985号）；

（15）《中共梅州市委、梅州市人民政府关于印发〈梅州市推进全域土地综合整治实施意见〉的通知》（梅市明电〔2023〕127号）。

### 三、技术规范、标准

- (1) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；
- (2) 《乡村振兴用地政策指南（2023年）》；
- (3) 《广东省镇级国土空间总体规划编制技术指南（试行）》；
- (4) 《社区生活圈规划技术指南》；
- (5) 《梅州市村庄规划工作指引》。

### 四、相关规划

- (1) 《广东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；
- (2) 《广东省国土空间总体规划（2021-2035年）》；
- (3) 《梅州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；
- (4) 《梅州市国土空间总体规划（2021-2035年）》；
- (5) 《梅州市“三线一单”生态环境分区管控方案》；
- (6) 《大埔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》；
- (7) 《大埔县国土空间总体规划（2021-2035年）》；
- (8) 《大埔县三河镇历史文化名镇保护规划（2021-2035年）》；
- (9) 《梅州市大埔县三河镇全域土地综合整治省级试点项目实施方案》；
- (10) 《大埔县三河镇示范圩镇创建规划》；
- (11) 镇域各村已有村庄规划；
- (12) 其他法律法规、技术标准、规范、政策文件及基础资料等。

### 第3条 规划解释

本规划自梅州市人民政府批准之日起生效执行，由三河镇人民政府组织实施并负责解释。

### 第4条 规划重点

本规划是对大埔县三河镇行政辖区范围内镇村国土空间保护、开发、利用等作出的具体安排，是对县级空间总体规划以及专项规划的细化落实，是镇村建设管控的重要依据。

规划以优化镇村空间布局为基础和核心，一是围绕高质量发展和三河镇的优势塑造，做好用地的结构优化调整，构建科学的镇域用地布局一张图，统筹谋划镇域空间和用途管制，明确镇域底线约束、布局引导和空间保障；二是以响应乡村振兴战略和“百千万工程”实施，重点细化落实镇域产业发展、基础设施和公共服务设施、乡村建设、风貌管控、历史文化保护、安全韧性等具体任务，从而让“动力增强工程、价值实现工程”真正落到实地；三是因地制宜结合镇域各村庄建设实际开展若干个自然村的深化设计，划定具体的建设控制线，并提出风貌管控的措施。

## 第二章 目标定位

### 第5条 发展规模

落实区域人口调控目标，立足红色特色小城镇和县域重要工业产业集聚区的功能定位，以资源环境承载能力为硬约束，综合考虑生态本底和环境容量，引导边远的空心自然村人口向圩镇及中心村集聚，至 2035 年期间，三河镇户籍人口增长趋势趋于稳定，受粤港澳大湾区发展影响，三河镇人口仍将向湾区城市外流但趋于放缓且逐步稳定。在规划期内，梅州市将全面建设苏区融湾先行区，承接粤港澳大湾区产业转移，打造产业转移主平台，而三河镇属市域电力能源产业平台主战场，伴随着产业升级的不断加快，未来镇域产业体系、就业环境将得到不断改善，将持续留住本地人口，使外流的人口适量回流，常住人口、户籍人口缓慢增长，常住人口城镇化率将不断提高。

**人口规模：**三河镇现状户籍人口为 1.857 万人，常住人口约 0.867 万人，镇区所在的汇城、汇东、旧寨三个村常住人口约 0.461 万人，常住人口城镇化率约 53.19%，镇域户籍人口对比七普户籍人口三年期间共减少 66 人，镇域户籍人口总量以年均-1‰的增长率减少，本次规划预测至 2025 年期间，镇中心区三河工业园及三河电力产业园的产业发展带动带来的人口回流及部分产业服务人口等外来落户人口，镇中心区所在的三个村庄户籍人口、常住人口将实现小幅度增长，其他村庄户籍人口及常住人口基本维持稳定的趋势，即镇中心三个村户籍及常住人口均按年均 5‰的增长率缓慢增长、镇域各村人口增长率按 0 增长测算，至 2025 年，镇域户籍人口规模约 1.868 万人，常

住人口约 0.874 万人，镇区常住人口约 0.468 万人，常住人口城镇化率 53.54%；至 2035 年，伴随着三河镇红色文旅小镇及产业园区的不断发展，镇区产业发展带动带来的人口回流及产业服务人口落户集聚效应更加明显，预测镇中心区所在的三个村庄的户籍人口和常住人口将实现较大幅度的增长，其他各村户籍及常住人口基本维持稳定，即镇中心三个村户籍人口按年均 10% 的增长率增长、常住人口按年均 15% 的增长率增长、镇域各村人口增长率按 0 增长测算，则至 2035 年，镇域户籍人口规模约 1.904 万人，常住人口规模为 0.949 万人，镇区常住人口约 0.544 万人，常住人口城镇化率达到 57.25% 左右。

**用地规模：**严格落实县级国土空间规划各项用地指标要求，至 2035 年，全镇建设用地总规模不超过 908.31 公顷，城乡建设用地总量控制在 547.82 公顷以内，城镇建设用地控制在 401.27 公顷以内，村庄建设用地总量控制在 146.55 公顷以内。

## **第6条 镇域国土空间开发保护总体目标**

按照“保护蓝色韩江、建设黄色农产区、留住绿色生态森林、传承红色革命精神、弘扬古色传统文化”总体思路，充分发挥三河镇优越的历史人文资源、红色资源和山水资源优势，突出人文引领，推动绿色发展，以全域统筹的思路，推进镇域农用地、建设用地的整理，构建生产空间集约高效，生活空间宜居舒适、生态空间清丽秀美的国土空间新格局，将三河镇建设成为大埔西部的红色引领乡村振兴示范区、宜居宜业宜游的“千年古镇·红色三河”。

1、到 2025 年，三河镇国土空间开发保护格局得到优化，镇村用地配置更加合理，镇域山水林田湖草空间管控基本落实到位，生态修

复治理体系逐步完善，“一心两轴三片区”的镇村国土空间保护开发利用格局初步形成，镇域城乡融合与乡村振兴发展迈上新台阶，农业现代化取得新进展，文化旅游产业加快发展，圩镇空间结构和功能布局进一步优化，城乡基础设施承载能力和服务水平显著提高。

2、到 2035 年，镇域生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀的国土空间格局全面形成，土地开发利用效率和水平显著提升，集约高效、城乡融合的新型城镇化发展格局全面形成，乡村振兴发展走上产业驱动的快车道，实现基本公共服务均等化和基础设施均衡通达，城乡居民获得感成色更足、幸福感更可持续、安全感更有保障。

3、到 2050 年，国土空间治理体系和治理能力全面实现现代化，国土空间格局更加协调，自然资源配置进一步优化，生态文明建设成效斐然，产业实力显著增强，历史文化特色凸显，人民群众获得感幸福感安全感全面提升，建成大埔县西部现代化门户文旅小镇，实现“千年古镇.红色三河”目标愿景。

## **第7条 国土空间规划指标体系**

强化战略引领和底线管控作用，严格落实大埔县国土空间总体规划下达的生态保护红线面积、永久基本农田保护面积、耕地保有量、建设用地总规模、城乡建设用地规模等约束性指标，在规划期内不得突破，按照三河镇主体功能区和国土空间开发保护格局，坚持统筹协调和分类管控的原则，因地制宜引导资源差异化配置，推动全镇各村差异化协调发展。

## 第三章 空间格局

### 第8条 国土空间总体格局

落实大埔县主体功能区战略和国土空间开发保护格局要求，立足自然资源本底和镇域人口、交通、基础设施等区域发展要素布局，坚持区域协调、城乡统筹，明确生态、农业和历史文化等保护要素空间范围和城乡、产业、交通等发展要素整体布局，形成镇域“一心两轴三片区”的镇村联动开发保护总体格局。

一心：是指依托三河镇圩镇中心打造的镇区综合服务中心，发挥圩镇联城带乡、集聚辐射的作用，强化综合承载力，提升服务功能。

两轴：是指沿韩江、梅江、汀江、梅潭河打造的空间发展轴，依托G235国道、S227省道等主要交通走廊，联动镇村各项要素，形成联动发展的空间格局。

三片区：是指北部生态种养发展区、中部绿色能源产业发展区及南部的产城融合发展区，依托各自发展基础及资源禀赋，形成特色发展片区。

### 第9条 底线管控

#### 1. 耕地和永久基本农田

严格落实耕地保护任务，确保全镇耕地保有量不低于2.04平方公里，将现状集中连片、重点用于发展粮食生产的稳定利用耕地划为永久基本农田，确保永久基本农田面积不少1.98平方公里。

#### 2. 生态保护红线

落实划定生态保护红线面积49.50平方公里，占镇域总面积的

32.51%，主要分布在镇域西部、中北部。

### 3. 城镇开发边界

严格避让资源环境底线、灾害风险、历史文化保护等底线，落实规划建设用地规模控制要求，合理优化建设用地布局，推动城镇紧凑发展和节约集约用地，镇域共划定城镇开发边界 2.37 平方公里，全部为城镇集中建设区。

## 第10条 自然资源保护利用

### 1、巩固山体屏障的区域性生态功能

加强以梓里县级森林公园、三河坝自然保护区为核心的生态屏障整体保护，提升镇域范围内水源涵养和生物多样性保护，推进生态公益林、水土保持的保育工作，筑牢生态安全屏障。

### 2、优化河流生态廊道功能

依托梅江河、汀江、梅潭河、韩江构建水生态廊道体系，突出河流生态廊道功能，生态廊道功能区内禁止擅自占用、挖掘生态廊道，禁止破坏生态廊道内地形、水体、植物等行为。

### 3、自然保护地及森林资源的保护利用

严格保护、全面优化现有林地资源结构和布局，严禁采伐水源涵养林，采用碳汇造林、森林封育、林分改造等形式，提升水源涵养林质量，提高生态系统服务功能。严格执行项目用林审批制度，实施森林面积占补平衡制度，推进森林覆盖率和碳排放资源权益交易，实现建设项目节约集约使用林地。加大三河镇域范围内梓里县级森林公园、三河坝自然保护区及其他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。加强城镇森林、湿地、绿道和森林公园等生态设施建设，重点围绕镇区周边可视范围，主要交通干道两旁可视范围第一重山、森林公园和国有林场等进行林相改造建设，打造高品质多彩森林景观。

#### 4、水资源及湿地保护利用

坚持“以水定城、以水定地、以水定人、以水定产”，实行最严格的水资源管理制度和河长制，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。将韩江、梅江、汀江、梅潭河等主要河道镇区段划入城市蓝线，按照城市蓝线相关管理规定实施严格管控，加强与县水利主管部门依法划定的江河湖管理线衔接。推进饮用水水源保护区隔离防护设施和应急备用水源地建设，严控无序调水和人造水景工程，全面提高城镇供水保障水平。推动农业节水增效、工业节水减排和城镇节水降损，加快再生水、矿井水、雨水等非常规水资源利用，加强节水、中水回用及水循环利用设施建设。推进流域综合治理，维护和修复重要水系生态功能，加强水源涵养极重要区的保护，优化水生态环境。

#### 5、矿产资源保护利用

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。坚持生态保护优先，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。统筹推进历史遗留矿山生态修复工程，将历史遗留矿山生态修复用地用于补充林地和耕地。

#### 6、能源资源保护利用

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，减少产品生产和销售过程中物料与能源的使用量，实现资源利用最大化。

## 第四章 镇村体系与村庄分类

### 第11条 镇村体系

规划形成“镇区-中心村-一般村”三级体系结构。镇区所在地为汇东村、汇城村、旧寨村，重点布局行政管理、居住、工业生产和就业服务等功能。中心村为梓里村，引导周边村资源、人口向“据点”集聚，提升资源配置效率与效益。一般村共8个，重点优化村民居住条件和生态环境。

表 4-1 镇域镇村体系结构规划表

| 城镇等级 | 数量 | 具体范围                            |
|------|----|---------------------------------|
| 镇区   | 1  | 汇城村、汇东村、旧寨村                     |
| 中心村  | 1  | 梓里村                             |
| 一般村  | 8  | 白石村、源坑村、小坑村、良江村、先觉村、余里村、五丰村、陈金村 |

### 第12条 优化村庄布局

按照《梅州市村庄规划工作指引》，结合村庄发展基础、区位条件、资源禀赋，按发展类村庄、调整类村庄及空心村三个类型引导乡村分类发展。其中发展类村庄5个，包括梓里村、汇东村、五丰村、汇城村、旧寨村，该部分村庄现状常住人口规模相对较大，居住相对集中，对外交通较为便捷，本规划通过增加用地配置，提升公共服务水平，引导周边村资源、人口向村庄集聚；调整类村庄7个，包括源坑村、白石村、余里村、良江村、先觉村、小坑村、陈金村，该部分村庄居住人口部分较为集中、部分较为零散，原则上不新增建设用地

规模，通过加快推进建设用地及农用地整理，减少用地闲置，促进节约集约，村庄近期部分公共服务设施用地需求由村内平衡，同时加快城乡产业融合发展、公共服务共建共享，统筹兼顾发展和保护关系，重点保护红色文化、历史文化等乡村特色资源；空心自然村（村民小组）9个，包括汇城村的下严坑村民小组、五丰的江栋村民小组、余里村的第七村民小组、良江村的石七村民小组、梓里村的横岭、小古田村民小组、源坑村的桃万州村民小组、白石村的高湖村民小组、小坑村的上卢村民小组，该部分自然村（村民小组）的常户比远低于20%，人口外流严重，村民宅基地分布零散、交通不便，通过制定“优迁快聚”方案，加快推进空心村搬迁，有序腾退建设用地。

表 4-2 镇域村庄分类表

| 村庄分类  | 数量 | 具体范围                        |
|-------|----|-----------------------------|
| 发展类村庄 | 5  | 梓里村、汇东村、五丰村、汇城村、旧寨村         |
| 调整类村庄 | 7  | 源坑村、白石村、余里村、良江村、先觉村、小坑村、陈金村 |

表 4-3 镇域空心自然村一览表

| 行政村名称 | 空心自然村（村民小组）名称 | 数量 |
|-------|---------------|----|
| 汇城村   | 下严坑村民小组       | 1  |
| 旧寨村   | 无             | 0  |
| 汇东村   | 无             | 0  |
| 先觉村   | 无             | 0  |
| 五丰村   | 江栋村民小组        | 1  |
| 余里村   | 第七村民小组        | 1  |

|     |            |   |
|-----|------------|---|
| 陈金村 | 无          | 0 |
| 良江村 | 石七村民小组     | 1 |
| 梓里村 | 横岭、小古田村民小组 | 2 |
| 小坑村 | 上卢村民小组     | 1 |
| 源坑村 | 桃万州村民小组    | 1 |
| 白石村 | 高湖村民小组     | 1 |
| 合计  |            | 9 |

同时，发展类的村庄下阶段结合实际需要开展实用型村庄规划或村庄群规划编制，位于镇中心区的汇东村、汇城村、旧寨村建议可统筹纳入镇区控制性详细规划编制范围。调整类村庄原则上不再单独编制村庄规划，结合村庄管控需要编制村庄管控方案，并以行政村为单位详细标明村庄建设边界、生态保护红线、永久基本农田、历史文化保护范围控制线、居民点搬迁建筑控制线、腾退用地界线等。空心村在归属行政村的村庄规划或管控方案中，划定并固化现有建设边界，并明确逐步推进空心村搬迁及建设用地腾挪的时序安排。

## 第五章 居住空间与住房保障

### 第13条 城镇居住空间布局

为有效支撑三河镇人口城镇化、电力产业园职住平衡、空心村优迁快聚等实际需要，统筹城镇居住用地合理布局，充分保障居住用地供给，提高居住环境质量，新增城镇居住用地集中在 G235 国道西侧、三河中学北侧等区域投放，鼓励现状建成区以存量更新、“三旧”改造及闲置土地再利用等方式，完善社区绿地及公共服务设施配套，改善居住环境；新增城镇居住区按高起点、高品质要求建设住宅小区，有力保障城镇居民住房需求，至 2035 年，镇区居住用地 67.93 公顷，人均城镇居住用地按不超过 40 平方米控制，保障性住房占新增住房供应的 5%以上。

### 第14条 提高住房保障标准

根据经济发展和居民收入水平调整相关标准，逐步扩大住房保障覆盖范围，采取租赁补贴、资金补贴、贷款贴息等方式改善城镇中等偏低收入及以下住房困难家庭和新就业无房职工、稳定就业外来务工人员以及新市民、新青年等群体的住房困难问题。规划期内，成套公共租赁住房单套建筑面积原则上控制在 60 平方米以内，以集体宿舍形式建设的保障性住房，应当满足宿舍建筑设计规范的有关规定。

### 第15条 多途径提供多样化住宅产品

鼓励多类型、多标准的保障性住房建设，合理分配公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房和人才公寓比例，吸引不同层次的人

才。在电力产业园和三河工业园周边鼓励自持租赁住房建设，提高租赁住房比重，鼓励国有企业利用自有存量土地建设租赁房，推进集体建设用地建设租赁房、商改租和产业园区配建人才公寓等试点。针对人口老龄化趋势，适度增加适老型住宅供给，构建适老型居住环境。

## **第16条 完善保障性住房供应体系**

建立健全“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房供应体系，提高住房保障供应能力水平，完善配套，建立保障性住房和人才公寓配套设施规划评估机制，保障配套设施同步规划、同步建设，为不同收入水平的居民和专业人才等各类群体，提供与其居住需求、负担能力相匹配的住房供应与保障体系。

## **第17条 合理布局居住用地，优化职住关系**

创新职住对接机制，提高就业人员就近居住配置率。根据城镇化发展趋势、产业用地分布，结合道路交通、公共配套等因素进行居住用地布局，新增居住用地优先在 G235 国道、省道 S227 沿线周边选址，培育就业功能，同步建设和完善居住用地周边的教育、医疗、养老等公共服务设施。

## **第18条 乡村宅基地空间保障**

统筹乡村建房空间，切实保障农民合理建房需求，以《农村集体经济组织成员确认登记名册》与房地一体数据为基准，严格落实“一户一宅”政策，分析规划期内三河镇农村地区建设需求，并落实建房空间保障。规划预测至 2035 年，全镇建房需求约 2110 户。按户均宅基地面积 150m<sup>2</sup>，共保障 21.42 公顷农村宅基地（不含汇城、汇东、

旧寨三村)。镇中心区汇城、汇东、旧寨等村民建房,可按照商品房建设形式,往空中发展,实现土地集约节约发展。村民建房宅基地需求通过挖掘利用现状低效、闲置用地,以及203打开未利用地等存量建设用地,通过腾挪优化用地空间,按照原地插空、就近拓展、集中新村建设等多种方式保障各村村民建房空间。

表 5-1 各村建房需求摸排情况表

| 序号 | 村名 | 建房户数(户) | 宅基地空间(公顷) | 备注                     |
|----|----|---------|-----------|------------------------|
| 1  | 白石 | 64      | 0.96      |                        |
| 2  | 陈金 | 108     | 1.62      |                        |
| 3  | 汇城 | 200     | —         | 通过安置区,以商品房等形式,保障村民住房需求 |
| 4  | 汇东 | 240     | —         |                        |
| 5  | 旧寨 | 242     | —         |                        |
| 6  | 良江 | 164     | 2.46      |                        |
| 7  | 五丰 | 130     | 1.95      |                        |
| 8  | 先觉 | 100     | 1.50      |                        |
| 9  | 小坑 | 168     | 2.52      |                        |
| 10 | 余里 | 104     | 1.56      |                        |
| 11 | 源坑 | 120     | 1.80      |                        |
| 12 | 梓里 | 470     | 7.05      |                        |
| 总数 |    | 2110    | 21.42     |                        |

## 第六章 产业空间布局

### 第19条 产业空间发展引导

围绕“百县千镇万村高质量发展工程”，依托镇域产业发展基础，分区分类引导各类产业空间布局。一产方面，主要通过加快推进全域的农用地整理，促进规模化、集聚化的农业产业平台建设，继续扩大镇域蜜柚种植、良江村沉香茶种植、蜂蜜养殖等优势农业产业规模，适当结合农业产业平台开发特色农产品种植、田园采摘观光、农业体验等产品，筑牢一村一品农业基础，推动农旅融合，二产主要是持续完善三河电力产业园的空间布局，以搭建完善的电力产业链为目的，通过推进镇域城乡建设用地整理，增加对产业园区用地保障，依托现有入园企业，进一步发挥苏区产业发展优惠政策，强链补链，促进电力、电子信息、陶瓷先进制造业等产业链延伸。三产主要是依托三河坝纪念园、三河古镇及三江六岸滨河景观建设，大力推进三河红色文化教育研学、红色文创休闲等产业业态，将三河镇建设成为全国著名红色旅游目的地、全国红色教育培训联盟基地、全国中小学生研学实践教育基地、全国红色旅游示范基地和国家4A级旅游景区。通过实施以上相关“优势塑造工程、结构调整工程、动力增强工程”，推动三河镇的“高质量发展”。

### 第20条 产业空间布局

促进镇域第一产业接二连三，构建农业生产、现代工业、文旅教育等融合发展格局；南部城市融合发展区主要依托临近县城、镇区的区位优势及便捷的对外交通条件，在产业上除传统的蜜柚种植外，适

当发展乡村旅游观光、民宿体验及漂流旅游等，形成村庄产业的多元融合发展；北部生态种养发展区，该类村庄主要依托良好的生态基底，发展生态农业产业，包括茶叶种植、蜂蜜养殖、竹笋、木薯种植等，并适当发展小型农副产品加工基地。中部绿色能源产业发展区主要依托旧寨工业园、三河工业园等产业发展平台，重点发展以热能应用、新型材料应用等绿色能源产业。

## 第七章 历史文化保护与利用

### 第21条 历史文化空间保护与活化利用

三河镇是中国历史文化名镇，重点保护历史文化名镇保护范围内的“三江汇流、群山环抱”的整体山水环境、传统空间格局和历史风貌，中国传统村落汇城村的传统格局和传统建筑、11处文物保护单位（包括1处全国重点文物保护单位、2处广东省文物保护单位、3处梅州市文物保护单位、5处大埔县文物保护单位）、4处未定级登记不可移动文物、4处历史建筑、若干处历史环境要素遗存等，以及一系列民俗活动、传统习俗、表演艺术、传统技艺等非物质文化遗产。

充分挖掘盐镇文化、商贸文化、军事文化、红色文化、工业文化、民俗文化、历史地名文化和饮食文化内涵，按照“镇域+镇区”的两级历史文化展示框架，建立系统化的整体文化展示体系。镇域层面以韩江、梅江、汀江、梅潭河及主要道路等为纽带，展示三河的水运文化、客家文化、驿道文化和红色革命文化内涵，打造广东最具特色的红色研学小镇；在镇区层面以三河古城、三河坝纪念园等为载体，重点展示研学+古色、研学+红色、研学+绿色相结合的主题内容，并结合其优秀传统文化和产业特色等要素如民俗文化、红色文化等，满足游客观光、休闲、体验等多层次旅游需求。

### 第22条 历史文化保护空间管控

重点划定三河镇历史文化名镇保护范围65.56公顷（核心保护范围10.75公顷、建设控制地带54.81公顷），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，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。对历史文化名镇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有建筑高度，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，建筑物室外地面至建筑物和构筑物最高点的高度控制在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，建筑物室外地面至建筑物和构筑物最高点的高度控制在12米以内。

文物保护单位的保护范围内，禁止新建任何与文物保护单位文物古迹无关的建设项目，禁止改变和破坏历史上形成的格局和风貌，任何为文物保护单位本身的修复、配套而进行的建设工程，必须经文物和自然资源规划主管部门审核批准后才能进行。文物保护单位的文物保护经费应纳入财政预算，逐步建立和完善文物保护项目的绩效考核制度，全面推进文物保护工作依法行政、科学管理。

大埔县历史建筑保护范围内，拆除、新建、扩建建筑物及构筑物

的,应当经相关自然资源和规划主管部门会同同级文物主管部门批准。  
在历史建筑保护范围内设置广告、招牌等,应当符合历史建筑保护规划以及本市户外广告、招牌设置的有关规定。

## 第八章 开敞空间布局

### 第23条 镇域开敞空间

依托韩江、汀江、梅江、梅潭河等重要水系构建蓝色网络，严格限制城乡建设活动对滨水空间的占用，打造环境整洁有序、景观优美的“三江六岸”滨水宜游空间。依托三河坝地方级自然保护区、梓里地方级森林自然公园、三河地方级湿地自然公园、五虎山地方级森林自然公园等，打造集自然生态保护、生态观光休闲和生态科普等多种功能于一体的城乡郊野公园，完善慢行交通、休闲设施、娱乐交往等功能建设。结合万里碧道、绿道、古驿道、主要道路等线性廊道建设，串联各行政村中心、自然景观、文物古迹、重要公共服务设施、郊野公园、滨水湿地等公共节点，构建城乡游憩线性空间。镇区结合古镇保护利用、新区建设等，合理布置公园绿地和休闲广场，优化空间布局，提升公园绿地和广场的覆盖度和可达性，完善配套设施，提升镇区开敞空间品质。加强防护绿地开敞空间建设，在工业园区、高速公路、铁路、高压走廊、公用设施、邻避设施等周边合理布置防护绿地，强化对城镇的隔离作用，提高生活品质。

### 第24条 公园绿地空间布局

科学划定镇区公园绿化用地，实行精准化管理，不得擅自改变绿化用地面积、性质和用途。规划形成“一核、两带、四芯、多点”的公园绿地空间结构，一核即依托三河镇现状中山公园，打造镇级综合公园；两带即汀江—韩江滨水景观带和梅江—梅潭河滨水景观带，充分利用河道和滨水景观资源，打造“三江六岸”滨水绿地景观休闲空

间；四芯即在汇城古镇片区、旧寨片区、汇东片区、工业产业园片区各布置 1 处社区公园；多点即结合边角地整理，以见缝插绿等方式，合理布置小绿地、小公园等，以点带面，全面提升镇区景观风貌与绿地空间品质。

镇级综合公园服务半径为 2.0-2.5 千米，居民步行 30 分钟可到达。社区公园服务半径 0.5-1.0 千米，居民步行 5 分钟可到达，单个社区公园规模宜在 0.5 公顷以上，绿地率不低于 65%。镇区内规划共 1 处镇级公园、4 处社区公园。

## 第九章 公共服务设施空间布局

整体建立多层级的城乡公共服务体系，构建镇域半小时城乡生活圈，按照“圩镇-中心村-一般村”服务层级增补设施功能，镇中心区重点完善镇级及社区级各类公共服务设施，中心村再提升现有设施服务品质的基础上，增补公共文化、公共体育等设施，一般村按照功能完善、品质提升的思路提升现状各类基层服务设施，提升设施服务品质，统筹优化配置教育、医疗、文化等公共资源，全面提升镇村公共服务能力，实现“幼有所育、学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居、弱有所扶”。

### 第25条 教育设施配置与空间布局

引导镇区基础教育设施合理布局，加大基础教育用地统筹利用和空间储备。保留现状三河中学、梓里学校、三河镇中心小学、三河镇八一希望小学、深梅旧寨希望小学共2所中学和3所小学，并对三河镇中心小学运动场及教学楼进行改建提升。至2035年，镇域教育设施用地8.06公顷，人均教育设施用地面积不低于8.49平方米。

表 9-1 教育设施配置一览表

| 序号 | 设施名称      | 面积（公顷） | 备注    |
|----|-----------|--------|-------|
| 现状 | 1 三河中学    | 2.22   | ——    |
|    | 2 梓里学校    | 1.2    | 九年一贯制 |
|    | 3 三河镇中心小学 | 1.58   | ——    |

|    |   |           |      |     |
|----|---|-----------|------|-----|
|    | 4 | 三河镇八一希望小学 | 0.80 | --- |
|    | 5 | 深梅旧寨希望小学  | 1.25 | --- |
| 规划 | 1 | 规划旧寨幼儿园   | 0.26 | --- |
|    | 2 | 规划汇城幼儿园   | 0.23 | --- |

## 第26条 医疗卫生设施布局规划

加强以专业公共卫生服务机构为核心、基层医疗卫生服务机构为基础的公共卫生服务网络，预留重大公共卫生突发事件保障空间。保留现有大埔县三河镇卫生院和各村卫生站，持续加强社区级卫生设施建设，有序增加医疗卫生用地供给。至2035年，镇域医疗卫生设施用地0.79公顷，人均医疗卫生设施用地面积不低于0.83平方米。

表9-2 医疗卫生设施配置一览表

| 序号 | 设施名称 | 面积（公顷）    | 备注   |     |
|----|------|-----------|------|-----|
| 现状 | 1    | 大埔县三河镇卫生院 | 0.37 | --- |
|    | 2    | 源坑村卫生站    | 0.03 | --- |
|    | 3    | 小坑村卫生站    | 0.03 | --- |
|    | 4    | 白石村卫生站    | 0.03 | --- |
|    | 5    | 梓里村卫生站    | 0.03 | --- |
|    | 6    | 良江村卫生站    | 0.03 | --- |
|    | 7    | 旧寨村卫生站    | 0.03 | --- |
|    | 8    | 五丰村卫生站    | 0.03 | --- |
|    | 9    | 先觉村卫生站    | 0.03 | --- |

|    |    |        |      |     |
|----|----|--------|------|-----|
|    | 10 | 陈金村卫生站 | 0.03 | --- |
|    | 11 | 汇东村卫生站 | 0.03 | --- |
|    | 12 | 汇城村卫生站 | 0.09 | --- |
| 规划 | 1  | 余里村卫生站 | 0.03 | --- |

## 第27条 文体设施布局规划

优化文化活动站和文化活动中心布局，按照“五个有”文化设施建设标准提档升级，完善村级文化活动和自助图书室建设。至2035年，镇域文化设施用地0.98公顷，人均文化设施用地面积不低于1.03平方米。

表 9-3 文化设施配置一览表

| 序号 | 设施名称 | 面积（公顷）    | 备注   |        |
|----|------|-----------|------|--------|
| 现状 | 1    | 三河坝战役纪念馆  | 0.64 | ---    |
|    | 2    | 中山纪念堂     | 0.05 | 同为文物古迹 |
|    | 3    | 三河镇综合文化站  | ---  | ---    |
|    | 4    | 陈金村文化活动中心 | ---  | ---    |
|    | 5    | 五丰村文化活动中心 | ---  | ---    |
|    | 6    | 旧寨村文化活动中心 | ---  | ---    |
|    | 7    | 良江村文化活动中心 | ---  | ---    |
|    | 8    | 小坑村文化活动中心 | ---  | ---    |
|    | 9    | 源坑村文化活动中心 | ---  | ---    |
|    | 10   | 汇东村文化活动中心 | ---  | ---    |
|    | 11   | 汇城村文化活动中心 | ---  | ---    |

|    |   |             |      |      |
|----|---|-------------|------|------|
| 规划 | 1 | 梓里村文化活动中心   | ---  | ---  |
|    | 2 | 白石村文化活动中心   | ---  | ---  |
|    | 3 | 先觉村文化活动中心   | ---  | ---  |
|    | 4 | 余里村文化活动中心   | ---  | ---  |
|    | 5 | 规划三河镇综合文化中心 | 0.29 | 镇府南侧 |

鼓励村级体育设施和公共绿地兼容设置，保留现状各村体育健身活动广场，后续应继续完善体育健身器材配置，新增三河镇全民健身广场。至 2035 年，镇域体育设施用地 0.83 公顷，人均体育设施用地面积不低于 0.87 平方米。

## 第28条 社会福利设施布局规划

积极应对老龄化趋势，结合大埔县三河镇敬老院优化完善居家养老服务设施功能。重点落实为弱势群体服务的医疗和教育设施建设，设置残疾人综合服务设施，提供就业服务、职业培训、康复指导、文体活动等服务。至 2035 年，镇域社会福利设施用地 0.56 公顷，人均社会福利设施用地面积不低于 0.59 平方米。

表 9-4 社会福利设施配置一览表

| 序号 |   | 设施名称       | 面积（公顷） | 备注        |
|----|---|------------|--------|-----------|
| 现状 | 1 | 大埔县三河镇敬老院  | 0.13   | ---       |
| 规划 | 2 | 陈金村敬老院     | 0.07   | 园塘角废弃学校改建 |
|    | 3 | 规划镇级居家养老中心 | 0.14   | 汇东村       |
|    | 4 | 规划社会福利中心   | 0.23   | 汇城村       |

## 第十章 道路交通设施空间布局

### 第29条 道路网络空间布局

大埔县围绕构建“大交通、大发展”格局，依托 G235 国道、S227 省道、梅龙高速等构建镇域的外联公路主线，配合推进梅漳厦高铁建设，高标准建设高铁站，加快融入“双区”、“双城”，积极推动大埔货运铁路专用线建设，搭建高效对外货运交通节点。提升镇域对外通达性，加快推进镇村交通一体化，重点推进 S227 省道三河至茶阳段等公路升级改造工程，进一步完善省道与农村公路之间的道路连接，以镇中心区为节点，加快构建“县镇半小时”、“镇村半小时”通勤圈，强化乡镇联城带村的节点功能，助力镇域高质量发展。

镇区重点构建纵横交错的道路网络，形成方格网式+自由式相结合的路网系统，保留并优化现状城镇道路，重点提升镇区及周边道路通行能力，适度增加城镇次干道和支路建设密度，加强镇区与周边乡村的高效连接。

深化“四好农村路”建设，推进农村公路进一步向自然村、农业园区、旅游景点延伸。

沿韩江建设万里碧道，碧道建设结合大埔县红色文化、绿色文化、特色产业三张重要名片，以绿色为底色，以红色为特色，引导碧道建设，构建人文、河流和山林相结合的红绿文化主题教育段，打造红色文化、历史文化旅游路线，成为区域旅游的重要通道。

### 第30条 道路设施空间布局

重点推进梅漳厦高铁建设、梅州（大埔）至潮州港铁路建设，至

2035 年，规划铁路用地为 44.48 公顷。

补齐道路设施短板，结合重点道路建设，保障三河镇汇东至茶阳镇西湖段公路改建工程、大埔县湖寮至三河公路改建工程、大埔县三河过境公路建设项目、省道 S227 线梅县松口至大埔三河段公路改建工程、省道 S227 线大埔县三河至茶阳段公路改建工程、国道 G235 线大埔县颂鑫桥至三河五丰段路面改造工程、国道 G235 线大埔县三河至大麻段公路改建工程等重点项目用地供给，至 2035 年，规划道路用地为 202.87 公顷。

表 10-5 道路交通建设一览表

| 序号 | 项目名称                        | 建设性质 | 建设年限        | 用地规模<br>(公顷) | 空间位置        |
|----|-----------------------------|------|-------------|--------------|-------------|
| 1  | 三河镇汇东至茶阳镇西湖段公路改建工程          | 改建   | 2021-2023 年 | 18.41        | 汇东村         |
| 2  | 大埔县湖寮至三河公路改建工程              | 改建   | 2024-2025   | 27.1         | 汇东、五丰村      |
| 3  | 大埔县三河过境公路建设项目               | 新建   | 2021-2025 年 | —            | 三河镇         |
| 4  | 省道 S227 线梅县松口至三河段公路改建工程     | 改建   | 2021-2025 年 | 19.8         | 白石、梓里、旧寨    |
| 5  | 省道 S227 线大埔县三河至茶阳段公路改建工程    | 改建   | 2021-2025 年 | 25.9         | 汇东          |
| 6  | 国道 G235 线大埔县颂鑫桥至三河五丰段路面改造工程 | 改建   | 2021-2025 年 | —            | 汇东、汇城、旧寨、五丰 |
| 7  | 国道 G235 线大埔县三河至大麻段公路改建工程    | 改建   | 2026-2028 年 | —            | 汇城、先觉       |

## 第十一章 市政基础设施空间布局

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，在落实 110KV 三河变电站、汇城污水处理厂、旧寨污水处理厂等现状基础设施用地的前提下，按照镇村人口分布特征及人口变化趋势，增设 LNG 瓶组站、LPG 供应站等各类设施。

### 第31条 给排水设施空间布局

#### 1、给水设施空间布局

优化城乡供水格局，加快推进城乡一体化供水工程、农村供水保障工程，完善供水管网。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%。

至 2035 年，预测镇区用水总量 0.45 万立方米/天，镇区近期水源为梅潭河及船枋坑水库水，远期接入县城第二水厂后实现汀江水源作为补充。三河镇水资源极其丰富，交汇于镇区的韩江、汀江、梅江及梅潭河流量大，水质达二类水标准，可考虑作为应急水源。镇域各行政村主要依靠地表山泉水源、水库水及地下水源供水，以集中供水模式供应。

积极推进自来水管的建设和改造老旧管网，做好沉淀、消毒等供水设施配套和管网改造。完善供水系统，加强供水入户管网建设，实现全面普及自来水。提升自来水水质，加强三河坝水电站和行政村的稳定水源工程建设和水质保护，合理设置水质监测点，做好饮用水取水口优化整合工作，水质符合现行国家标准《生活饮用水卫生标准（GB5749）》规定，确保饮水安全。

表 11-1 三河镇给水设施配置一览表

| 序号 | 地区 | 设施名称及内容 | 备注                       |          |
|----|----|---------|--------------------------|----------|
| 现状 | 1  | 镇区      | 三河坝水电站                   | ——       |
|    | 2  | 镇区      | 船枋坑水库水坝                  | ——       |
|    | 3  | 白石村     | 现状水池水塔共 8 处 (含个人)        | ——       |
|    | 4  | 陈金村     | 陈金水库水坝                   | ——       |
|    | 5  |         | 现状村级供水设施共 2 处            | ——       |
|    | 6  | 良江村     | 现状村级供水设施共 6 处            | ——       |
|    | 7  | 小坑村     | 上卢水库水坝                   | ——       |
|    | 8  |         | 石下水库水坝                   | 位于梓里村交界处 |
|    | 9  |         | 现状村级供水设施共 5 处            | ——       |
|    | 10 | 源坑村     | 现状村级供水设施共 2 处            | ——       |
|    | 11 | 梓里村     | 圆墩上水库水坝                  | ——       |
|    | 12 |         | 现状村级供水设施共 1 处            | ——       |
|    | 13 | 五丰村     | 已实现集中供水                  | ——       |
|    | 14 | 先觉村     | 现状村级供水设施共 1 处            | ——       |
|    | 15 | 余里村     | 现状村级供水设施共 2 处            | ——       |
| 规划 | 16 | 白石村     | 规划新建 3 处村级供水设施           | ——       |
|    | 17 | 梓里村     | 规划对现状村级供水设施进行升级改造, 配备消毒池 | ——       |
|    | 18 | 先觉村     | 规划新建 1 处村级供水设施           | ——       |
|    | 19 | 余里村     | 规划新建 1 处村级供水设施           | ——       |

## 2、污水处理设施空间布局

镇区近期采用截流式雨污合流制, 远期采用分流制, 城镇生活、工业废水等全部进入污水处理厂处理, 镇政府驻地、中心村生活污水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%。

至 2035 年, 预测三河镇污水总量为 0.40 万立方米/天, 保留现状三河镇 3 处污水处理厂。其中, 汇城、三河社区污水处理厂主要处理生活污水; 旧寨污水处理厂则以处理工业污水为主, 应结合工业区的污水排放特性, 选择适宜经济的污水处理技术, 污水处理达标后就

近排入韩江。对镇区老旧污水管道进行改造升级，对三河社区圩镇道路进行雨污分流管网改造敷设。完善污水系统建设，加快推动圩镇污水处理设施管网延伸，扩大污水收集面，切实改善城乡结合部污水处理情况。镇区污水管网覆盖范围外的村庄污水采用分散式处理，结合实际村庄情况，酌情规划新增村级污水处理设施，严格按照水功能区水质保护要求，在江河、湖泊新建、改建或扩建排污口，应经水务主管部门同意。

表 11-2 三河镇污水设施配置一览表

| 序号 | 地区 | 设施名称及内容   | 备注                                  |     |
|----|----|-----------|-------------------------------------|-----|
| 现状 | 1  | 三河社区污水处理厂 | ---                                 |     |
|    | 2  | 汇城污水处理厂   | ---                                 |     |
|    | 3  | 旧寨污水处理厂   | 处理工业污水为主                            |     |
|    | 4  | 白石村       | 现状村级污水处理设施共 1 处                     | --- |
|    | 5  | 陈金村       | 现状村级污水处理设施共 1 处                     | --- |
|    | 6  | 小坑村       | 现状村级污水处理设施共 3 处                     | --- |
| 规划 | 7  | 梓里村       | 规划新建 1 处村级污水处理设施                    | --- |
|    | 8  | 五丰村       | 规划新建 2 处村级污水处理设施                    | --- |
|    | 9  | 余里村       | 规划新建 1 处村级污水处理设施                    | --- |
|    | 10 | 白石村       | 规划扩建村级污水处理设施，建设规模 435m <sup>2</sup> | --- |
|    | 11 | 陈金村       | 规划扩建村级污水处理设施，建设规模 435m <sup>2</sup> | --- |
|    | 12 | 源坑村       | 规划新建 1 处村级污水处理设施                    | --- |
|    | 13 | 良江村       | 规划新建 1 处村级污水处理设施                    | --- |

### 3、雨水排放设施布局

保留现状汇东电排站，现状雨水因地制宜就近排入最近水体，远期鼓励镇区推进雨污分流改造，本着自然就近和顺畅的排水原则，沿道路布置排水管（渠）。

## 第32条 供电设施空间布局

### 1、电源及变电站规划

落实区域输电网架规划要求，优化提升电力设施布局，提高城乡电力供应保障能力。保留大埔电厂、三河 110KV 变电站，至 2035 年，预测三河镇年用电总量约 560 万 kWh，电网接入现状 110kV 三河变电站，容量 40MVA，用地面积 0.68 公顷。

表 11-3 三河镇供电设施配置一览表

| 序号 | 地区 | 设施名称及内容 | 备注          |           |
|----|----|---------|-------------|-----------|
| 现状 | 1  | 大埔电厂    | 主要为对外输电     |           |
|    | 2  | 镇区      | 110kV 三河变电站 | ---       |
|    | 3  |         | 三河坝水电站      | ---       |
|    | 4  |         | 白石村         | 现状变压器 1 处 |
|    | 5  | 陈金村     | 陈金发电站       | ---       |
|    | 6  |         | 现状变压器 1 处   | ---       |
|    | 7  | 小坑村     | 小坑水电站       | ---       |
|    | 8  | 梓里村     | 现状变压器 1 处   | ---       |
|    | 9  |         | 五花水电站       | ---       |
|    | 10 |         | 五花二级水电站     | ---       |
|    | 11 |         | 圆墩上水电站      | ---       |
|    | 12 |         | 荣春水电站       | ---       |
|    | 13 |         | 石示公头水电站     | ---       |
|    | 14 | 五丰村     | 五丰水电站       | ---       |

### 2、电力通道

#### (1) 线路选择

高压线路包括架空和电缆敷设，两种方式各有优缺点，地下电缆线路运行安全、可靠性高，受外力破坏性小，不受大气条件等影响；但造价较高，且输电容量受到很大限制。

规划高压线路原则上采用架空线路，沿城市绿地布置，远期视经

济水平，可考虑将镇区规划高压架空线、10kV 线路沿规划高压走廊用地或道路绿化带入地敷设，保障用电安全。

## （2）走廊规划

规划电力高压走廊是重要电力基础设施，应树立“先有走廊，后有线路”观念，必须合理规划，严格控制，妥善保护。新建走廊应严格控制走廊宽度，应尽量采用同塔多回路架设，以节约城市建设用地。一般同塔双回、同塔四回 220 千伏架空线走廊控制宽度 40 米，单回及同塔多回 110 千伏架空线走廊控制宽度 30 米，高压电缆通道预留宽度 2.5 米/3 回。

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。

## 第33条 燃气设施空间布局

三河镇现状主要采用瓶装液化石油气，镇区工业园区敷设有燃气管网，规划镇区逐步推广使用管道天然气，引导农村地区利用沼气、秸秆制气作为气源。规划新增设 1 处三河镇 LNG 瓶组站，1 处瓶装液化石油气供应站。至 2035 年，全镇清洁能源使用率 100%。

## 第34条 环卫设施空间布局

城镇垃圾主要分为生活垃圾和工业垃圾，规划保留现状三河镇垃圾压缩转运站，用地面积 0.12 公顷。规划实现生活垃圾“袋装化”、“容器化”，派专人定时定点收集袋装垃圾，建立由垃圾收集点至三河镇垃圾压缩转运站再至县统一处理的生活垃圾处理模式，其中生活垃圾收集点的服务半径不宜超过 70 米，且应满足分类收集要求。规划至 2035 年，城镇生活垃圾无害化处理率达到 100%。

行政村按照“户投放、村收集、镇转运、县处理”的模式，进一步优化农村生活垃圾转运和处理体系，结合实际村庄情况，在中心村梓里村新增1处垃圾压缩站，规模约0.09公顷。行政村原则上至少安排一个标准垃圾屋，每50户设置1个垃圾收集桶，建设“分类收集、统一清运、再生利用、无害处理”的垃圾处置体系，采用垃圾运输采用集装箱密闭化转运，并全面实行机械化运输方式。加快推进自然村建设标准化公厕全覆盖，农村无害化卫生户厕率100%。

表 11-4 三河镇环卫设施配置一览表

| 序号 | 地区 | 垃圾收集设施名称及内容                      |
|----|----|----------------------------------|
| 现状 | 1  | 镇区<br>三河镇垃圾压缩转运站                 |
|    | 2  | 白石村<br>---                       |
|    | 3  | 陈金村<br>---                       |
|    | 4  | 良江村<br>---                       |
|    | 5  | 小坑村<br>---                       |
|    | 6  | 源坑村<br>---                       |
| 规划 | 7  | 镇区<br>增设垃圾收集点                    |
|    | 8  | 白石村<br>每50户设置1个垃圾收集桶             |
|    | 9  | 陈金村<br>每50户设置1个垃圾收集桶             |
|    | 10 | 良江村<br>每50户设置1个垃圾收集桶             |
|    | 11 | 小坑村<br>每50户设置1个垃圾收集桶             |
|    | 12 | 源坑村<br>每50户设置1个垃圾收集桶             |
|    | 13 | 梓里村<br>规划新增1处垃圾压缩站，每50户设置1个垃圾收集桶 |
|    | 14 | 五丰村<br>每50户设置1个垃圾收集桶             |
|    | 15 | 先觉村<br>每50户设置1个垃圾收集桶             |
|    | 16 | 余里村<br>每50户设置1个垃圾收集桶             |

### 第35条 通信设施空间布局

三河通信已全覆盖，保留现状三河镇邮政和电信支局。镇区按500米服务半径建设通信基站。有条件的区域采用埋地的方式敷设通信线

路，乡村地区根据实际情况采用架空或埋地的方式敷设。

完善镇村信息基础设施，规划期内实现行政村通光纤并完成 5G 网络全覆盖。

表 11-5 三河镇通信设施配置一览表

| 序号 | 地区 | 设施名称及内容 | 备注                |    |
|----|----|---------|-------------------|----|
| 现状 | 1  | 镇区      | 保留现状三河镇邮政、电信支局    | —— |
|    | 2  | 白石村     | 现状通信塔 2 处         | —— |
|    | 3  | 梓里村     | 现状通信塔 2 处         | —— |
| 规划 | 4  | 镇区      | 按服务半径 500 米建设通信基站 | —— |
|    | 5  | 白石村     | 规划新增移动基站 1 处      | —— |

## 第十二章 防灾减灾空间及设施布局

### 第36条 防灾减灾空间布局

按照“预防为主、防治结合”的方针，系统科学的统筹各类防灾减灾空间布局。其中，圩镇应急避难场所应与公园、广场、运动场、学校操场、河滨绿地及附近农田、绿地等空间布局相结合，其服务半径不宜大于500米；人防工程布局应与城镇建设相结合，包括结合商业住宅地下空间、工业园区仓储及及高速路系统中的隧道，作为战时人员及物资掩蔽工程。

提高洪涝灾害应对能力，镇区沿韩江、梅江、汀江、梅潭河等河道沿线依托已有防洪堤围进一步提升防洪设防标准，防洪堤设计标准采用20年一遇，并保留沿线汇城电排站等排涝设施，预留远期扩容空间或发展用地。

### 第37条 防灾减灾设施布局

消防设施布局：镇区内新增1处小型消防站，用地面积约0.2公顷，各行政村分别设置兼职消防队伍，至2035年，镇域消防防范管理体系和应急救援能力基本实现现代化。

避难设施布局：镇区结合中山公园、三河中学、三河镇中心小学等分别设置1处Ⅱ类应急避难场所（固定应急避难场所），面积不小于1公顷；结合小公园、街头绿地、停车场等开敞空间设置Ⅲ类应急避难场所，面积不小于0.1公顷（临时应急避难场所），承担乡镇的应急避难任务。各行政村结合学校操场及附近农田、绿地作为应急避难场所，并合理组织疏散通道，提升人防保障水平。

人防设施布局：按照平战结合原则，人防工程面积按战时留镇人口 40%计算，留镇人口人均掩蔽工程面积 1.5 平方米，至 2035 年，人防工程总面积达 3264 平方米，人防建设结合城市建设同步进行，鼓励开发利用地下空间。

衔接县突发公共卫生事件应急体系，做好急救队伍、资金、物资、技术、交通、安全、通信等应急保障。按“平战结合、医防融合、资源整合”原则预留医疗卫生用地空间，为突发重大公共卫生事件提供医疗、应急物资等保障，利用城市开敞空间为可能发生的重大疫情提供避难场所。制定完善镇级突发公共卫生事件应急预案，建立常规医疗设施为主、应急医疗卫生设施为辅的医疗卫生设施体系，提高应对突发公共卫生事件能力。

## 第十三章 生态修复

### 第38条 明确生态修复目标任务

按照山水林田湖草生命共同体理念，综合考虑自然生态的系统性、完整性，以山体山脉、河湖流域等相对完整的自然单元为基础，以全域土地综合整治为抓手，系统推进三河镇山水林田湖生态修复，着重推进县域自然保护区、水源保护区、重点生态功能区的生态修复与野生动植物保护工程，优先推进韩江干流山水林田湖草一体化生态修复工程，对汀江段、梅江段和韩江段进行生态护岸、护坡和沿河岸线景观打造，大力推进水环境、河道及堤岸整治工程。

至 2035 年，对重要流域库区、重点矿山区域被破坏的地表全面恢复绿化，进行污染评估并按不同程度和侧重做专项处理，使“三率”达标率 95%以上；逐步恢复受损森林植被，增加森林面积，提高森林质量，完成林分优化提升和森林抚育提升任务；人为水土流失得到全面控制，重点采矿区等区域的水土流失得到全面治理，镇域水土保持率同比提升；坚持抓好韩江流域水体质量提升和水污染治理工作，确保断面水质、饮用水水源地水质达标率保持 100%，境内的韩江、梅江、汀江、梅潭河等重要江河湖泊水功能区水质达标率达到 100%。

### 第39条 实施矿山生态修复

将镇内靠近公路、居民点的矿区作为整治重点区域，优先对旧寨石场、韩江源矿山修复等开展矿山修复工程。针对矿山开采导致的环境破坏问题，以历史遗留矿山的修复治理和绿色矿山治理为目标，采取废弃矿场绿化修复、现存矿场绿色治理和规划矿场绿色建设等措施，

实现矿区生态保护修复和生态功能提升。

#### **第40条 加快实施地质灾害治理**

加强实施地质灾害综合治理行动，三河镇的部分区域为地质灾害防治重点区域，近期重点结合全域土地综合整治推进梓里村横田自然片地质灾害点的综合治理。加快推进建立地质灾害隐患风险双控体系，结合地质灾害实际发育特征和危害普查情况，探索结合生态修复、工程措施、管控措施、转移搬迁等多种措施的地质灾害综合治理体系。结合乡村建设、城市更新、危旧房改造等工作逐步推进地质灾害隐患风险治理工作。

#### **第41条 加强水土流失综合治理**

推进主要流域附近的水土流失易发区开展小流域综合整治，布置水土流失治理工程，利用有利的水土等良好的生态自我修复能力促进生态自我修复，辅以水土保持修复工程，形成综合的防治措施体系，近期重点以全域土地综合整治为抓手，推进三河坝战役纪念园红色教育基地提升改造工程纪念碑山体护坡修复、韩江源山体及水土保持工程、韩江源护岸护坡工程、梅江河蓬辣水电站下游清淤工程等，着力提升镇域水土流失治理水平。

#### **第42条 加强水域质量提升**

坚持推进河湖“清四乱”和水污染治理工作，实施入河排污口分类整治，至2025年底基本完成整治。推进工业园区污水处理设施配套管网建设，重点完善城镇污水处理厂配套管网建设，提高城乡接合部污水收集能力，至2035年工业园区废水实现全收集、全处理，建

成区基本实现污水“零直排”，城市污泥无害化处置率达到100%。

#### **第43条 加强林地质量提升**

以大埔县创建县级国家森林城市为契机，深入推进国土绿化建设，逐步恢复森林植被，增加森林面积，提高森林质量，增强森林的涵养水源功能。以镇域范围内五虎山森林公园、大埔三河湿地公园、梓里县级森林公园等重要生态保护区为依托，重点推进韩江源林分改造工程、梓里县级森林公园建设工程等，有序开展林地保护与改造、全面提升森林生态服务功能。

## 第十四章 用地布局与用途管制

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,在全面摸清镇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,村级用地整理后,在充分保障村民建房和各类民生设施建设的基础上,剩余规模统一跨村腾挪至镇中心区及产业园内,有力支撑三河镇乡村振兴及产业高质量发展。

### 第44条 城镇建设用地布局

至2035年,镇中心区规划建设用地共402.38公顷,其中,城镇建设用地230.47公顷,村庄建设用地33.02公顷,交通运输用地72.48公顷,水工设施用地64.05公顷,其他建设用地2.36公顷。

城镇住宅用地布局:以支撑人口城镇化、空心村撤并搬迁安置及工业园区职住平衡需要,合理调整镇中心区城镇住宅用地布局,重点提高汇城村的居住用地供给,镇中心区规划城镇住宅用地控制在21.73公顷以内,人均居住用地不超过40平方米/人,占规划城乡建设用地比例的8.25%。

公共管理与公共服务设施用地:根据常住人口空间分布特征,结合15分钟社区生活圈和设施服务半径完善各类公共服务设施,提升基本公共服务的覆盖度、便利性及服务能力,重点以完善提升基层公共服务设施配置水平为主,大力推进中心小学运动场改造、滨江体育公园等民生设施建设,同时,结合历史文化名镇的开发利用,合理增加与古镇文旅相关的游客服务中心、特色展馆、文化展馆等设施,至

2035年,镇中心区规划公共管理与公共服务用地面积不低于16.30公顷,占规划城乡建设用地比例的6.18%。

**商业服务业用地:**引导镇中心区通过存量更新等方式提升镇区商业服务水平,结合古镇旅游开发需要,营造具有古镇文化特色又具备现代化城镇气息的商业氛围,沿G235国道等主要道路布局新的商业用地,打造服务片区的商业服务中心,近期着力推进三河农贸市场提升改造等项目,至2035年,规划商业服务业用地面积8.86公顷,占规划城乡建设用地比例的3.36%。

**工业仓储用地:**积极推动三河电力产业园扩容提质,充分利用区位优势 and 日益改善的交通条件,以集聚为原则,工业用地相对集中布局在汇东村、旧寨村,以支撑电力产业园发展需求,至2035年,规划工业用地面积控制在136.20公顷,占规划城乡建设用地比例的51.69%。规划仓储用地面积控制在1.64公顷,占规划城乡建设用地比例的0.62%。

**公用设施用地:**至2035年,规划公用设施用地(不含区域公用设施用地)面积控制在1.66公顷,占规划城乡建设用地比例的0.63%。

**交通运输用地:**强化交通设施的框架支撑作用,以交通廊道促进区域协调和空间格局优化,以交通枢纽提升空间资源配置效率。规划交通运输用地(不含区域交通运输用地)面积约23.97公顷,占规划城乡建设用地比例约9.10%。

**绿地与开敞空间用地:**重点围绕社区生活区、公共中心增加绿地与开敞空间供给,完善生态廊道网络和公园体系。规划绿地与开敞空间用地面积6.12公顷,占规划城乡建设用地比例的2.32%。

## 第45条 村庄建设用地布局

以 2020 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，总规模为 193.30 公顷（2899.52 亩）。考虑各村农房建设需求、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为 14.96 公顷（224.46 亩），该部分用地本次统一腾挪至镇中心区所涉及的旧寨村、汇城村和汇东村。

本着坚持合理布局、节约用地的原则，引导乡村建设用地节约集约利用，在落实底线保护线的前提下，严格落实“一户一宅”规定，结合各村居民点分布现状特征，通过对村庄建设用地进行整理后，进一步划定村庄建设边界 307.09 公顷（约 4606.37 亩），村庄建设管控区域 21.59 公顷（约 323.81 亩），村庄各类建设活动原则上应集中在村庄建设边界内，利用农村本地资源开展农产品初加工、发展休闲观光旅游而必须的配套设施建设，可在不占用永久基本农田和生态保护红线、不突破国土空间规划建设用地指标等约束条件、不破坏生态环境和乡村风貌的前提下，在村庄建设边界外安排少量建设用地，实行比例和面积控制。村庄建设管控范围内原则上禁止实行限制新建、扩建永久性建筑，引导村民未来搬迁到村庄集中建设区，实现村庄集约节约发展。

按照城乡基本公共服务均等化要求和乡村生活圈理念，充分结合各村村民生产生活方式，明确农村社区服务设施用地、农村公共管理与公共服务用地、农村绿地和开敞空间用地等各类建设用地界线、用地性质、用地规模和控制要求。遵循节约用地的原则，公共服务设施宜相对集中布置，并考虑混合使用、形成规模，成为村庄的公共活动

和景观中心。

各村整理的建设用地规模可用于农村住房、乡村民生工程、零星分散的乡村文旅设施、乡村新产业新业态等用地项目。鼓励农业生产和村庄建设等用地复合利用，发展红色研学、休闲农业、乡村旅游等产业，拓展空间复合使用功能。根据农业生产需求，合理配置种植设施建设用地、畜禽养殖设施建设用地、水产养殖设施建设用地，严格控制其用地范围，明确新增和保留的农业设施建设用地的规模、布局、建设标准等相关规划内容，农业设施建设用地应尽量利用荒山荒坡、滩涂等未利用地和低效闲置土地，严禁占用永久基本农田。

#### **第46条 非建设用地布局优化**

切实保护耕地和永久基本农田，推进耕地集中连片，提升耕地质量，完善农田水利设施建设，至 2035 年，共新增整理耕地面积共 56.817 公顷（852.26 亩），提高耕地质量（含垦造水田、高标农田等）面积 43.598 公顷（653.97 亩），主要分布在余里村、陈金村、小坑村、梓里村。近期重点结合全域土地综合整治推进包括 4 个垦造水田建设项目、7 个高标准农田建设项目、3 个耕地后备资源开发项目、9 个防止耕地非粮化项目。

##### **1、高标准农田建设**

以农田基础设施建设为首要任务，建设满足机械化耕作要求的高标准田块，进行田、水、路、林、电的综合治理，耕地质量提升 1-2 个等级。近期重点结合全域土地综合整治推进位于余里村的 7 个共 4.87 公顷的高标准农田建设工程，至规划期末，镇域所有基本农田全面建成高标农田。

## 2、垦造水田建设

通过土地平整、土壤改良、灌溉与排水、田间道路、农田防护与生态环境保护、农田输配电以及其他工程措施进行垦造水田。近期规划推进 4 个垦造水田建设工程，建设面积共 7.07 公顷，主要分布在陈金村、小坑村、梓里村等，至 2035 年，共完成垦造水电面积 26.728 公顷（400.92 亩）。

## 3、耕地后备资源开发建设

采取先进工程技术和生物措施，通过土地平整与改造、配套完善农田水利设施、修建田间道路、营造防护林等措施，增加耕地面积，改善土壤环境，提高耕地质量，确保建成后与高标准农田集中连片。优先安排面积大，靠近耕地，集中分布的其他草地开发利用，2023-2035 年开发低效林草地、坑塘水面等用地 56.817 公顷（约 852.26 亩），主要分布在梓里、源坑、陈金、良江等村庄。2035 年后结合三河镇实际，继续推进耕地后备土地资源的开发。

## 4、防止耕地“非粮化”

将原耕地通过土地平整工程、农田水利工程、田间道路工程、其他工程等恢复为耕地。至 2035 年，规划推进 9 个防止耕地“非粮化”工程，建设面积共 31.658 公顷，主要分布在梓里村、良江、陈金、源坑等村庄。

## 第十五章 保障措施及重点项目实施

### 第47条 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，逐步建立“镇村集成规划—详细规划单元”的两个规划编制层级。城镇开发边界内编制单元详细规划和地块开发细则。详细规划应严格落实镇村集成规划强制性内容，在落实空间开发保护行为指引和管控规则基础上，细化落实约束性指标，优化规划分区与国土空间用途，研究确定单元主导功能、开发建设规模、配套设施和空间环境控制等要求。

镇中心区涉及的汇城、汇东、旧寨等村庄，结合城镇开发边界开展镇中心区控制性详细规划的编制，按照控规单元—地块开发细则两个层次编制控制性详细规划。控规详细单元应确定主导功能、总建筑面积、公共服务设施、道路交通等市政基础设施和空间环境等控制要求，地块开发细则对具体地块用途和强度作出实施性安排，为镇中心区范围内的规划管理提供依据。

为确保规划管理与行政管理相衔接，结合大埔县城镇开发边界内详细单元划分工作成果，三河镇中心区共划分4个详细规划单元。其中重点开发单元2个，包括电力能源产业园区、粤电大埔电厂区域，侧重对城镇开发建设活动的引导，重点深化落实产业布局和建设用地规模、开发容量，以及公园绿地和公共开敞空间、公共服务设施和市政基础设施等配置要求和具体布局。历史保护单元2个，主要包括汇城片区和汇东片区，侧重落实历史文化保护要求，统筹兼顾城镇的开发建设与历史文化资源、街巷格局、城镇风貌的保护，落实公共市政

等配套设施，提升镇区环境质量。

## 第48条 村庄规划通则

本次镇村集成规划编制中以行政村为单元编制村庄规划通则，按照“一图、一表、一手册”的形式，传导镇村集成规划中明确的核心内容，并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。对有条件和需求的村庄，可在村庄规划通则的基础上进一步细化深化编制“多规合一”实用型村庄规划或村庄管控方案，并倡导基于经济、文化、资源、产业而存在一定关联性的若干个村庄组成村庄群整体编制村庄（群）规划。本次村庄规划通则的内容具体如下：

（1）“一图、一表”：即村庄“一张空间管控图和一张规划指标表”，是村庄实施国土空间用途管制、核发乡村建设规划许可的依据。“空间管控图”主要用于落实村庄管控要求，明确村庄建设边界、耕地、永久基本农田、历史文化保护控制线、灾害风险控制线、村庄产业发展区域等重要空间及管控要求。“规划指标表”主要明确村庄内建设用地、耕地和各类其他用地、各类控制线、公共服务和基础设施配置等要素管控目标指标。

（2）“一手册”：主要指村庄建设管控手册，是强化村庄建设管控，明确村庄住宅布局要求、村民住宅样式引导、公共空间建设要求等管控内容，是规范和指导农村建设的依据。

**村庄住宅布局要求：**严格落实“一户一宅”的基本原则，避让地质灾害等安全隐患区域。结合大埔县三河镇村庄实际情况和用地分布情况，本规划提出集中连片式宅基地建房、插花式宅基地建房两类建

房指引，明确宅基地分布区域范围、规划布局、占地面积、尺寸、退周边构筑物、要素安全距离等相关要求。

**农房建设样式要求：**结合大埔县现状乡村生活习俗和传统客家文化、客家建筑特征等，本规划提出客家风格建筑 and 现代风格建筑的农房建设样式指引。具体包括农房建筑面积、外立面样式、屋顶形式、墙面颜色、门窗风格、外立面客家装饰元素、建筑周边绿化管控等要求，并提供各种建筑面积下的建筑平面布局图、外立面效果图等作为农民建房的参考，引导村民建设风格风貌统一有序。

**公共空间建设要求：**农村公共建筑的风貌建设指引、四小园、农村小广场、休闲健身设施等建设指引和要求，引导农村公共空间有序发展，打造高品质的乡村公共空间。

## 第49条 重点项目实施

统筹镇域重点项目落地实施，充分衔接县级国土空间规划及相关规划，全面梳理镇域各类重点项目，通过镇域建设用地的优化调整，进一步强化用地保障，保障重点项目的落地实施，本次规划共谋划推进144个重点项目，涵盖产业、民生、能源、水利、交通等各领域（详见表），此外，进一步加强与大埔县相关部门对重点项目落地建设和自然资源领域的协调，探索建立重点项目提前介入制度，指导建设单位做好前期论证工作，保障在三河镇的各类项目尽快落地建设。