

普宁市云落镇 国土空间总体规划 (2021-2035年)

草案公示

普宁市云落镇人民政府

2024.11

前言 | PREFACE

云落镇位于普宁市西南部，东连池尾街道、大南山街道，西接梅林、高埔，南邻马鞍山农场，北界梅塘、里湖，距离普宁市区约7公里，是普宁特色镇之一。按照党中央、国务院决策部署和广东省、揭阳市、普宁市工作要求，普宁市自然资源局、普宁市云落镇人民政府共同组织编制了《普宁市云落镇国土空间总体规划(2021-2035年)》(以下简称《规划》)。

《规划》坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导全面贯彻党的二十大精神，深入贯彻习近平总书记对广东系列重要讲话和重要指示精神，坚持走中国式现代化道路，立足新发展阶段，完整、准确、全面贯彻新发展理念，服务和融入新发展格局，深入实施国家重大战略，全面落实省委、省政府与揭阳、市政府决策部署和普宁市、市府工作部署，围绕“百千万工程绿美广东生态建设等战略任务，传导落实《普宁市国土空间总体规划(2021-2035年)》，云落镇以“魅力云落、余甘悠长”为发展口号，打造以特色农业、商贸旅游、休闲康养为主导产业的农文旅生态宜居镇，擦亮“普宁市区后花园”招牌，统筹安排全域全要素空间资源布局，推进云落镇村城乡高质量融合发展。

目录 | CONTENTS

01 走进云落

- 1.1 云落概况
- 1.2 城镇印象

02 目标定位与空间策略

- 2.1 目标定位
- 2.2 城镇性质与城镇规模
- 2.3 国土空间开发保护策略

03 优化国土空间开发保护格局

- 3.1 严格落实三条控制线
- 3.2 构建国土空间开发保护格局
- 3.3 分类推进乡村振兴

04 加强自然资源保护利用

- 4.1 山水林田湖草系统保护
- 4.2 提升耕地质量水平与生态功能
- 4.3 保护与利用水资源
- 4.4 保护与利用林地资源

05 城乡统筹发展

- 5.1 便捷的综合交通体系
- 5.2 高品质的公共服务体系
- 5.3 安全韧性的基础设施体系
- 5.4 多层次的历史文化保护体系

06 国土综合整治与存量更新

- 6.1 加强国土综合整治
- 6.2 统筹生态修复治理
- 6.3 存量建设用地盘活

07 规划传导与实施保障

- 7.1 加强规划传导与管控
- 7.2 建立国土空间规划“一张图”
- 7.3 完善规划实施保障机制



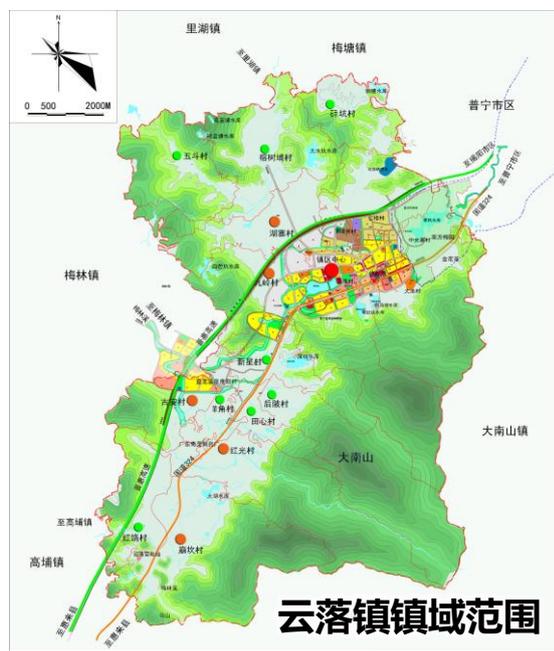
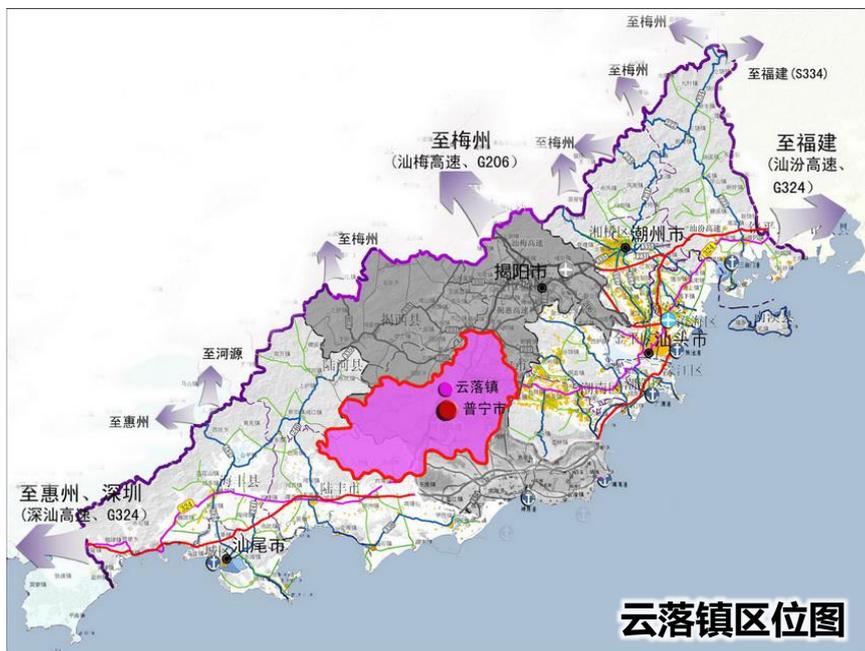
01 走进云落

1.1 云落概况

1.2 城镇印象



1.1 云落概况



□ 地理区位

云落镇为普宁市西南部门户城镇，距普宁市区约7.5公里，距揭阳市区45公里，距汕头市70公里，距深圳约337公里、距广州约400公里。

□ 交通区位

区位交通便利，国道G324线、普惠高速公路穿镇而过，有里云公路、崩坪公路、梅云公路在境内与广汕公路交汇。

□ 现状人口

2023年，云落镇常住人口为5.49万人，户籍人口为8.05万人。

□ 规划范围

本次规划范围包括普宁市云落镇镇域国土空间和中心镇区两个层次。

镇域国土空间**10.45**平方公里。镇区范围面积约**4.31**平方公里。

镇区主要涉及云楼村、中心寨村、大池村、云落村等村域范围。

□ 规划期限

规划期限 **2021 – 2035 年**，近期至**2025 年**，远期至**2035 年**。

1.2 城镇印象



农业特色突出

全镇主要盛产油柑、棠梨、青榄、荔枝、龙眼等岭南特色经济作物。



油柑



青榄



棠梨



工业初成规模

工业园区2个，各类企业29家，规模以上工业8家；2023年完成规上工业产值13.6亿元，全年任务13亿，完成率104.6%。



工业园区



化妆品包装



中草药包装



生态、文化旅游资源丰富

特色旅游景点有盘龙湾温泉度假村、望天石景区、星河明珠湾等。



盘龙湾温泉



望天石



星河明珠湾

02 目标定位与空间策略

2.1 目标定位

2.2 城镇性质与城镇规模

2.3 国土空间开发保护策略



2.1 目标定位

云落镇立足西部生态优化片的定位，依托产业基础和资源禀赋，按照“三产联动”、“文旅相融”的发展思路，以“魅力云落、余甘悠长”为发展口号，提出以特色农业+商贸旅游+休闲康养等产业为主导的**农文旅生态宜居镇**的总体定位，推动云落镇经济社会高质量发展。打造：

“揭阳市农旅康养新城”

“普宁市商贸会展名镇”

“普宁市区后花园”



2.2 城镇性质与城镇规模

□ 城镇性质：

充分利用区位交通和区域发展环境优势，以油柑、棠梨等特色农业带动，健全农业全产业链，发展高档商住、食品加工、休闲旅游等产业，**打造农文旅生态宜居镇。**

□ 发展规模：

规划至2035年，镇域常住人口**5.82万人**。

引导城镇建设用地混合利用，规划至2035年，人均城镇建设用地控制在**115平方米**以内。



2.3 国土空间开发保护策略

强化底线管控

统筹“山水林田湖草”全域自然资源保护利用，坚持最严格的耕地保护制度和生态保护制度，严格落实划定“三条控制线”及其它管控线要求。统筹优化农业、生态、城镇空间格局，推动形成生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀的安全和谐、富有竞争力和可持续发展的国土空间格局。



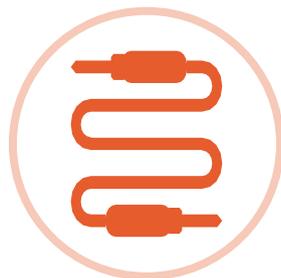
加强区域协同

落实省、市发展战略和上位规划要求，推进与周边地区的协同发展。依托云落镇自身优势，充分发挥普宁市西南门户镇职能，加强与周边镇、中心城区的联动，实现区域共同发展。坚持全要素统筹发展，推进城乡要素自由流动公共资源合理配置，推动区域基本公共服务均等化，加强全域空间资源的综合调配。



农文旅联动

依托云落特色农产品资源及盘龙湾温泉、摩天石等丰富的旅游资源，同时充分挖掘潮汕传统民俗文化的内涵，坚持保护优先、合理利用的原则，以整合优化思维推进乡村文化旅游产业和田园农文旅产业的发展，加强文化保护与传承，推动农文旅融合发展，实现农业增效、农民增收、农村发展



03 优化国土空间开发 保护格局

3.1 严格落实三条控制线

3.2 构建国土空间开发保护格局

3.3 分类推进乡村振兴



3.1 严格落实三条控制线

永久基本农田

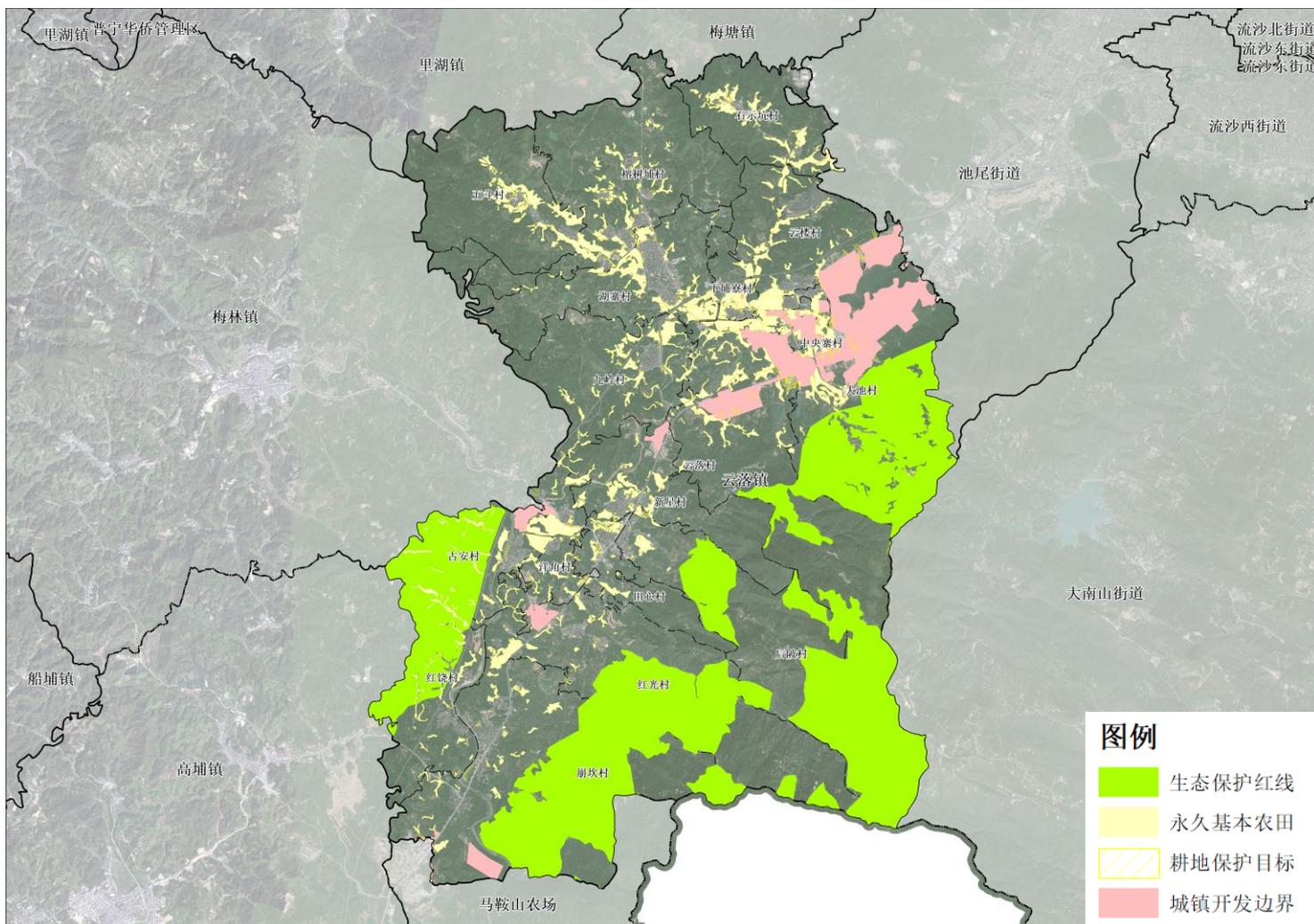
严格落实永久基本农田保护任务，遏制耕地非农化，云落镇镇域耕地保有量不低于5.9平方公里（0.89万亩），永久基本农田保护面积不低于5.58平方公里（0.84万亩）。

生态保护红线

划定生态保护红线24.82平方公里，一经划定，未经批准，严禁擅自调整。严格控制人为活动尤其是开发建设对生态系统的破坏和扰动，确保生态功能不降低、面积不减少、性质不改变。

城镇开发边界

划定城镇开发边界4.31平方公里，一经划定，原则上不得调整。因国家重大战略调整、国家重点项目建设、行政区划调整等确需调整的，按国土空间规划修改程序进行。



3.2 构建国土空间开发保护格局

规划构建“一轴两心三区”的国土空间总体格局

一轴

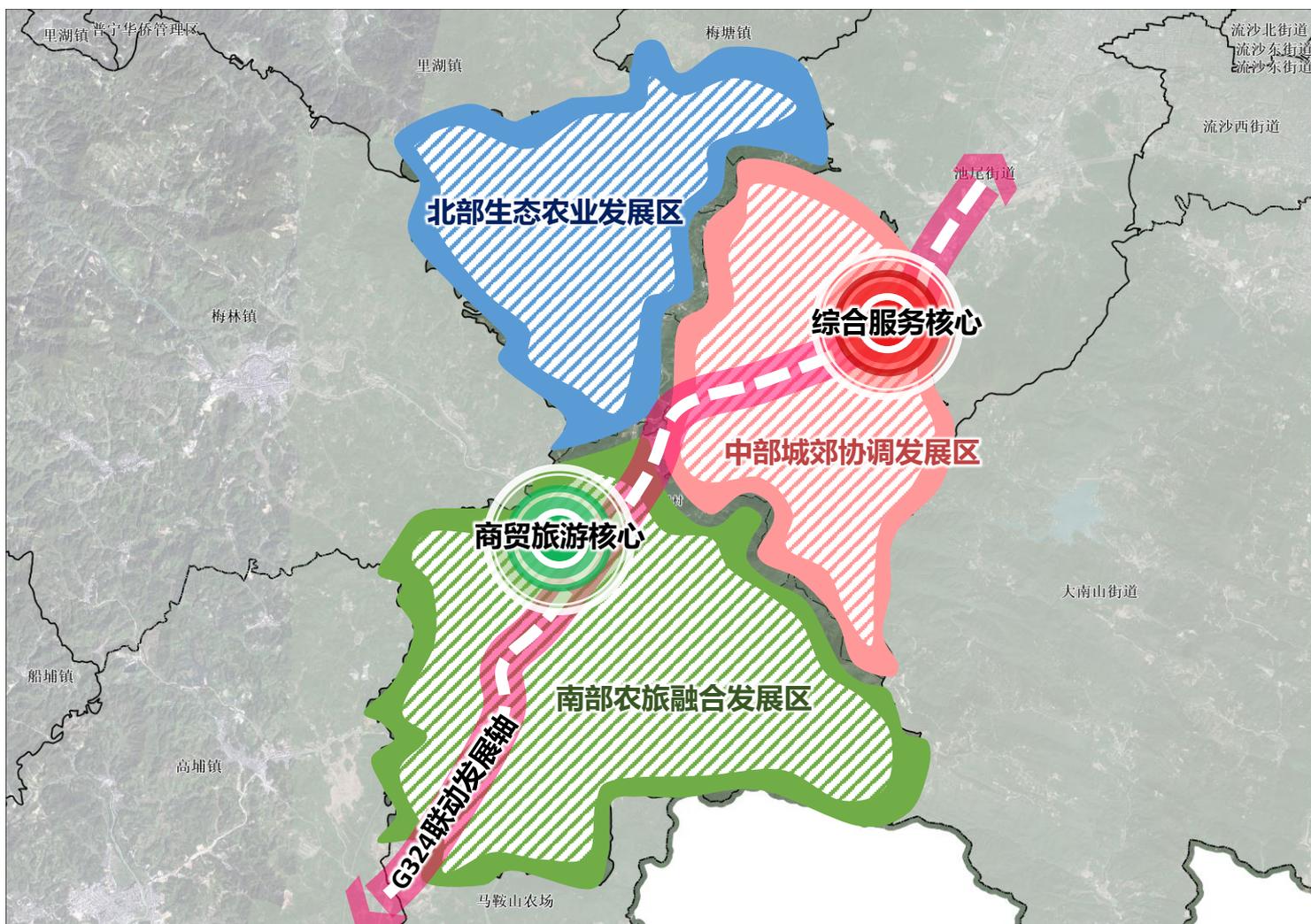
依托**国道G324**打造联动发展轴，东西向联系普宁市区及周边城镇，内部贯穿云落全域，沟通联系沿线重点产业。

两心

由**星河明珠湾及镇区**组成，集居住、教育、文化、休闲旅游等功能，同时辐射普宁市城郊，形成片区综合服务中心；围绕**盘龙湾度假村**形成的商贸旅游核心，辐射带动周边村庄发展乡村+休闲康养旅游。

三区

中部城郊协调发展区利用近郊的区位优势发展高档商住、食品加工、休闲旅游等产业；**南部农旅融合发展区**围绕温泉度假、油柑特色农业及预制菜加工产业，逐步打造集种植、加工、农旅融合等多环节的全产业链；**北部生态农业发展区**依托中药材加工企业，重点利用山地资源优势，种植特色南药，发展生态农业。



04 加强自然资源 保护利用

4.1 山水林田湖草系统保护

4.2 提升耕地质量水平与生态功能

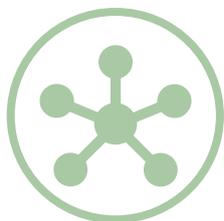
4.3 保护与利用林地资源

4.4 保护与利用水资源



加强自然资源保护利用

一 保护多样生态资源



构建全域国土空间生态格局

立足于区域生态安全的系统性与完整性构建完整的全域生态网络空间结构。



统筹推进山水林田湖海系统修复

以自然恢复为主，人工修复为辅，推动形成绿色发展方式和生活方式。



探索自然资源保护利用新模式

着力引导优化林地、耕地的空间布局提升自然资源的生态功能品质。

二 支持碳达峰与碳中和

增强自然生态系统碳汇能力

保护森林、水系等重要自然生态资源，加强耕地和永久基本农田保护，提供农业固碳持续力。

引导绿色低碳国土空间布局

构建绿色低碳循环发展体系，重点保障绿色低碳设施的用地用林需求。

4.1 山水林田湖草系统保护

构建山水林田湖草保护格局

坚持“绿水青山就是金山银山”理念，统筹推进山水林田湖草整体保护、系统修复、综合治理。贯彻绿色发展理念，构建“山水林田湖草生命共同体”。

耕地资源保护利用



落实最严格耕地保护制度，严格控制各类建设用地占用耕地，落实耕地“占补平衡”；推进耕地恢复工作，提升耕地质量；充分利用乡村基堤、河渠边坡建设“自然式”农田防护林，加强特色农田生态系统保护。

森林资源保护利用



严格实行林地用途管制，增强森林生态服务功能，科学利用林地资源。加强生态敏感区域保护修复，坚持“宜林则林、宜草则草”原则，重点保护云落镇域内省级生态林3436.6公顷，加强保护现有林地资源。

水资源保护利用



重点保护云落镇域内水库——寒妈水库，其他大水坑、深坑、白艺坑、弯肚坑、四亩垌、狮腰、刘滕坑、大湖水库、矮栏坑、大池肚、头寮水库等11座小型水库，合理规划建设碧道，对现有水域疏浚清淤，进一步提升镇域内水体质量。

4.2 提升耕地质量水平与生态功能

严守耕地保护红线

带位置足额落实耕地保护目标和永久基本农田。坚决遏制耕地“非农化”，防止永久基本农田“非粮化”。

提升耕地质量水平

合理开展耕地恢复计划，通过土地整治工程，形成集中连片高产稳产、与现代农业相适应的优质良田。

强化耕地生态功能

推动农田生态系统保护，充分利用乡村基堤、道路、河渠边坡采取林果、林塘模式建设“自然式”的农田防护林，加强特色农田生态系统保护。将集中连片耕地作为区域生态廊道、绿带、绿心的重要组成部分，强化耕地的生态功能。

4.3 保护与利用林地资源

加强森林资源保护

严格实行林地用途管制，增强森林生态服务功能，科学利用林地资源。坚持“宜林则林、宜草则草”的原则，有序推进造林绿化工作，对镇域内现有林木加强培育管护，严格控制建设占用林地，确需使用的，须严格按照有关规定办理使用林地手续。

提升森林质量与效益

加强水土保持的科技投入，强化造林治理，降低水土流失。通过对荒山补植、加强管护等措施，提高低质林地的生态防护功能，优化镇域内林地生态效益。

4.4 保护与利用水资源

加强水资源约束

加强镇域内节水管理，落实上位规划节水型城市建设的发展理念，优化用水结构，加强用水管控，促进生产和生活全方位节水，提高农业用水效率，加强非常规水资源的利用，生态环境、市政杂用优先使用再生水、雨洪水，提高水资源回收利用率。

加强水资源安全保障

重点保护云落镇域内水库——寒妈水库，合理规划建设碧道，对现有水域疏浚清淤，进一步提升镇域内水体质量。

05 城乡统筹发展

5.1 便捷的综合交通体系

5.2 高品质的公共服务体系

5.3 安全韧性的基础设施体系

5.4 多层次的历史文化保护体系



5.1 便捷的综合交通体系

构建东进西联镇域对外交通网络，强化云落与揭普惠的交通联系，优化镇域综合交通网络，完善综合交通枢纽体系布局

“两横三纵”的 对外交通网络

两横：揭普惠高速、国道G324。

两纵：里云公路、梅云公路、坪公路。

推进镇域主干路 网升级改造

预留国道、县道等干道的升级改造空间，促进县城、镇区、园区等重要节点之间的联通，形成互联互通的公路交通体系。

加快构建全域旅 游公路网

推进G324沿线全域旅游景观带及沿线节点的建设改造，整合沿线资源，打造旅游精品线路



5.2 高品质的公共服务体系

公共服务设施按镇区-中心村—基层村三级进行配置

以“多层次、全覆盖、多元化”为发展目标，促进城乡公共服务设施共建共享。打破行政壁垒，统筹布局教育、卫生、文化、体育社会福利等公共服务设施，加强资源整合，构建公平共享、弹性包容的城乡公共服务体系和发展格局。

镇区

- 高起点地设置较完善的公共服务设施应包括：行政服务设施为政府、相关行政机构、街道办及其他；文化服务设施为文化活动中心、科技馆、展览馆等；教育机构为包括中学、小学、幼儿园等；医疗卫生为镇医院，社区医疗中心等；市场为农贸市场、综合市场等；社会福利设施为养老院；商业：相对齐全的便民的商业设施。
- 云落镇公共服务设施配套趋向于专一配套，主要为满足片区产业和功能的需求。具体公共服务设施包括社区服务中心、中小学、幼儿园、中心医院及综合市场等，还配套文化体育设施、商业金融服务设施，专业市场服务等，实现产城共融发展。

中心村

- 设置公共服务设施与商业服务设施，即村小学、幼儿园，老年活动室、卫生站(室)、文化活动室、社区服务中心、体育场地、市场设施等。

基层村

- 基层村设置相对较少的公共服务以及商业服务设施，即社区活动中心、卫生室、文化活动室、体育场地、放心店。

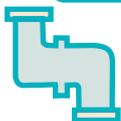
5.3 安全韧性的基础设施体系

给水工程



保留现状云落镇水厂；建立一体、综合、多功能的供水安全保障网。制定镇区供水保障方案，构建供水安全多级屏障，全流程保障饮用水安全。

排水工程



保留现状云落污水厂；逐步推进雨污分流；通过排涝泵站排除域内雨水；因地制宜推进农村污水处理设施建设和升级完善。

电力工程



构建多元、绿色、低碳的电源供应结构，统筹协调清洁能源与传统能源结构，共同满足新增用电需求。规划新建110kv星河站、普宁垃圾电厂、普宁垃圾焚烧发电厂等电力设施。

通信工程



5G通信基站实施全覆盖，各村按需布置通信基站；加快区域内农村宽带网建设，提升城乡数字化生活和治理水平。

燃气工程



配套完善城市供气管网，大力推进配套供气管网建设，扩大管道供气规模。力争至2035年，居民用户天然气气化率达到90%。

环卫工程



采取“大分流、小分类”的模式，规划生活垃圾无害化处理率达到100%、规划远期生活垃圾回收利用率40%。

5.4 多层次的历史文化保护体系

01

完善历史文化保护体系

划定保护范围及控制地带，严禁任何对文物本体造成破坏的行为，加强文物周边环境整治，提高历史环境品质。



02

合理划定历史文化保护线

加强文物保护单位、传统村落、历史建筑、非物质文化遗产和古树名木等历史文化遗产的保护。



03

传承非物质文化遗产

建立非物质文化遗产档案，探索非物质文化遗产的活化推广渠道，与旅游等相关产业进行结合，促进非物质文化遗产的传承与发扬。



06 规划传导与实施保障

6.1 加强国土综合整治

6.2 统筹生态修复治理

6.3 存量建设用地盘活



6.1 加强国土综合整治

按照系统整治、分类施策、重点推进的原则，以构建适应现代化高质量发展的国土空间格局为目标。促进自然资源高效利用，逐步优化国土空间结构布局，实现国土资源治理转型优化，强化空间要素对高质量发展的服务支撑作用。

6.2 统筹生态修复治理

坚持保护优先、自然恢复为主的原则，按照系统修复、分类施策、因地制宜的原则。统筹推进各类生态要素保护修复，全面提升生态系统质量和稳定性，筑牢生态安全格局。

6.3 存量建设用地盘活

结合存量建设用地实际情况，采取分类指引、集中规模、动态跟踪、政策鼓励、完善制度五大策略指引存量建设用地盘活利用。加大处置批而未用地与闲置用地，以土地整备整合存量土地资源。加强存量低效用地挖潜再利用，鼓励成片连片更新，提升建设用地集约节约水平，实现空间腾退与功能优化提升。

07 规划传导与实施保障

7.1 加强规划传导与管控

7.2 建立国土空间规划“一张图”

7.3 完善规划实施保障机制



7.3 加强规划传导与管控

构建规划上下传导机制

上位规划的落实。落实战略定位，确保普宁市上位规划要求的底线管控、空间布局、系统指引等方面可落地、可计算、可监测。

下位规划的传导。提出详细规划编制单元划分方案，在重要控制指标、功能布局、要素配置、空间形态等方面提出指导约束要求。



7.2 建立国土空间规划“一张图”

完善国土空间规划底图

- 整合各类国土空间现状、规划、管理数据，衔接“市-区-单元-地块”空间规划体系，实现市区镇协同，形成统一坐标、统一规范的全镇国土空间规划“一张图”。
- 构建国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，对各类国土空间开发利用行为进行动态监测，对国土空间开发保护现状和规划实施情况进行定期评估。

7.3 完善规划实施保障机制

组织保障

加强组织保障，由普宁市自然资源分局及云落镇人民政府共同负责规划实施；健全政府负责、部门协同、公众参与、专家论证的规划实施机制。

规划管理

按照云落镇街协同联动、抱团发展、互促共赢的目标要求，探索建立“项目联建、产业联盟、执法联动、服务共享、利益共分、责任共担”的“三联三共”联动推进机制，形成上下协同、纵横互通、多方参与、齐抓共管的区域工作新格局。

政策配套

深化耕地和永久基本农田保护、生态修复与国土整治、城乡建设用地指标、建设用地供给控制等相关政策；完善建设用地增减挂钩、集体经营性建设用地入市、闲置宅基地盘活利用、点状供地等相关土地政策。

项目落实

建立重点镇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。

监督评估

深化耕地和永久基本农田保护、生态修复与国土整治、城乡建设用地指标、建设用地供给控制等相关政策；完善建设用地增减挂钩、集体经营性建设用地入市、闲置宅基地盘活利用、点状供地等相关土地政策。

尊敬的公众朋友：

《普宁市云落镇国土空间总体规划（2021-2035年）》（以下简称《规划》）是云落镇全域国土空间保护、开发、利用、修复和指导各类建设的行动纲领。为了让公众充分了解规划内容、广泛凝聚社会共识，现进行草案公示，征询公众意见。将有关事宜公布如下：

公示方式与地点

公示时间：2024年11月21日至2024年12月20日，共30天。

公示地点：普宁市云落镇人民政府信息公开平台

（网址：<http://www.puning.gov.cn/jypnylzzf/gkmlpt/index/>）

公众意见反馈途径

意见反馈：社会各界可通过邮寄或发送电子邮件方式提出意见建议。

邮寄地址：普宁市云落镇人民政府。

电子邮箱：709841899@qq.com。

请在邮件标题或信封上标注“云落镇国土空间总体规划意见建议”字样，并留下真实姓名、联系电话、联系方式，以便反馈意见采纳情况。

反馈意见有效时间：公示期内。

云落2035期待您的参与！

注：部分图片来源于网络，若涉及版权问题，请与普宁市云落镇人民政府联系。
本次为草案公示，最终以审批文件为准