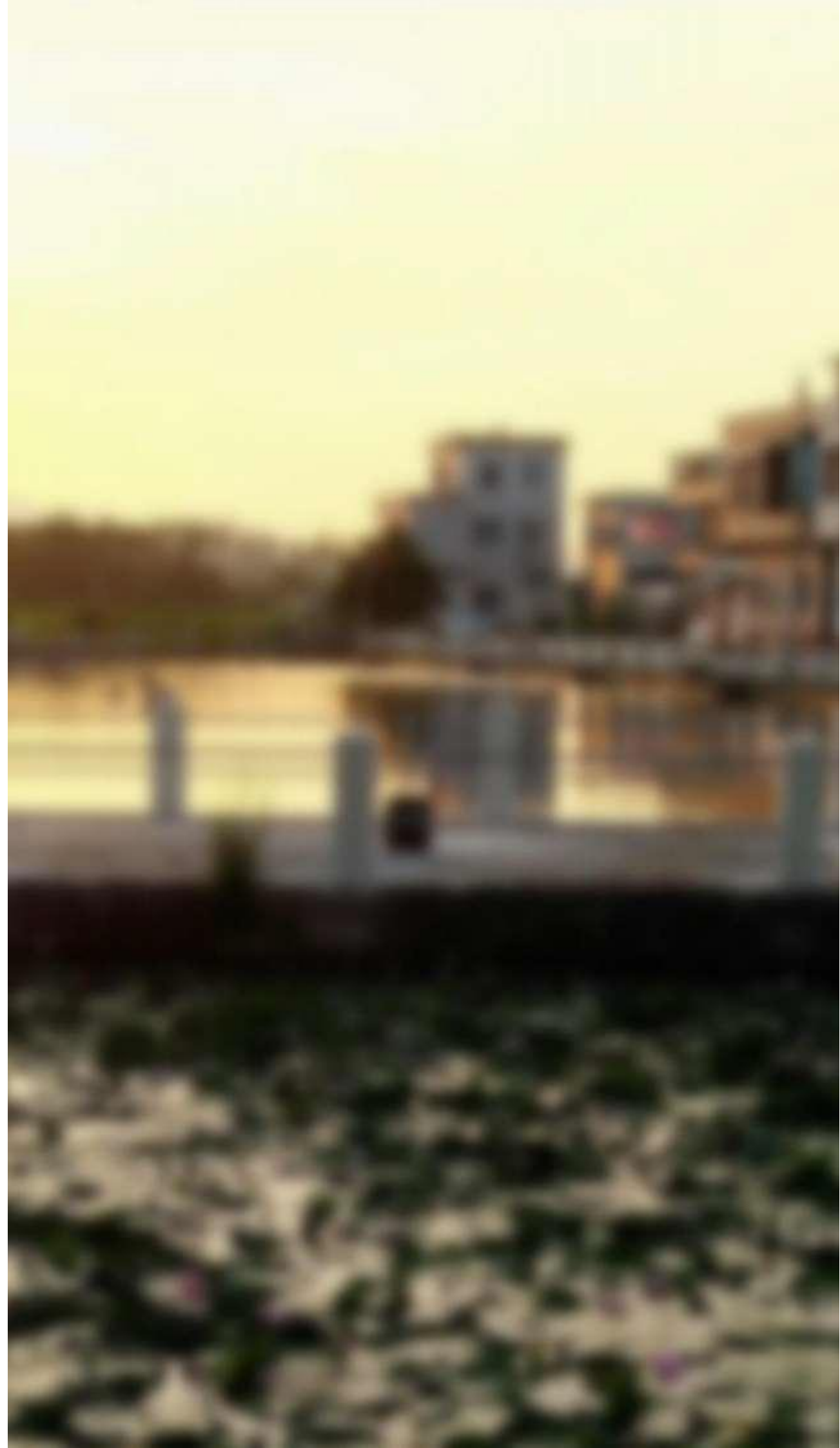


开平市龙胜镇桥新村 村庄规划优化提升 (2022-2035年)

组织单位：开平市龙胜镇人民政府
编制单位：仲恺农业工程学院
2024.01





1. 村庄规划总则

1. 项目政策背景
2. 规划范围及期限
3. 规划依据

2. 发展现状

1. 区位分析
2. 自然环境分析
3. 人口和社会经济
4. 历史人文
5. 土地利用
6. 村容村貌
7. 内部交通
8. 公共服务设施
9. 市政基础设施

3. 村庄发展基础与诉求分析

1. 外部条件
2. 内部条件
3. 诉求分析

4. 村庄规划思路与基本原则

1. 规划思路
2. 基本原则

5. 村庄目标定位与发展预测

1. 规划定位
2. 发展目标
3. 发展预测

6. 村庄总体规划

1. 功能分区
2. 空间结构
3. 土地利用规划
4. 村庄三线控制规划
5. 产业发展规划

7. 商贸物流园区规划

1. 规划原则
2. 规划思路
3. 效果图展示

8. 耕地和永久基本农田整治规划

1. 现状形态及概况
2. 耕地和永久基本农田整治规划策略
3. 耕地和永久基本农田整治规划

9. 公共服务设施规划

1. 村域公共服务设施完善行动规划
2. 垃圾处理及公厕建设规划
3. 污水处理规划
4. 研学教育基地规划

10. 农房建设规划指引

1. 农房建设规划
2. 农房整治规划

11. 道路交通基础设施

1. 道路交通规划
2. 道路交通基础设施完善

12. 防灾减灾规划

1. 防灾减灾主要工作内容
2. 规划思路重点

13. 开平市桥新村村庄规划管制规则

14. 近期建设项目库

15. 附图

1.1 项目政策背景

农村面临的主要问题：城乡发展不平衡、不充分；三农是发展的短板。

党的十九大提出乡村振兴战略：产业振兴、生态振兴、文化振兴、人才振兴、组织振兴。



第一阶段（2016-2020）：乡村振兴取得重要进展，制度框架和政策体系基本形成。

第二阶段（2021-2035）：乡村振兴取得决定性进展，农业农村现代化基本实现。

第三阶段（2036-2050）：乡村全面振兴，农业强、农村美、农民富全面实现。

国家乡村振兴战略

《乡村振兴战略规划（2018-2022年）》、2021年2月《中共中央国务院关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》、2021年3月《关于实现巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接的意见》等一系列政策文件，**国家政策导向明确**。

实施乡村振兴战略，要坚持党管农村工作，坚持农业农村优先发展，坚持农民主体地位，坚持乡村全面振兴，坚持城乡融合发展，坚持人与自然和谐共生，坚持因地制宜、循序渐进。实施乡村振兴战略，是解决新时代我国社会主要矛盾、实现“两个一百年”奋斗目标和中华民族伟大复兴中国梦的必然要求，具有重大现实意义和深远历史意义。

广东省乡村振兴政策

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会以及中央农村工作会议精神，以**推动高质量发展**为主题，以发展精细农业、建设精美农村、培育精勤农民为主攻方向，全面实施乡村振兴战略，深入推进城乡融合发展，加快农业农村现代化，促进农业高质高效、农村宜居宜业、农民富裕富足，**确保乡村振兴工作走在全国前列**。

乡村振兴工作的重要指示

“民族要复兴，乡村必振兴”——2020年12月28日习近平总书记在中央农村工作会议上的讲话。

全面推进乡村振兴是新时代建设农业强国的重要任务，人力投入、物力配置、财力保障都要转移到乡村振兴上来。——2022年12月23日至24日习近平总书记在中央农村工作会议上的讲话。

1.2 规划范围及期限

本次规划范围为桥新行政村村域，总用地面积约2.62平方公里，包括4个自然村，分别是：棹山村、竹林村、桥新村、沙湾村，规划期限为2022-2035年。

1.3 规划依据

① 法律法规

《中华人民共和国城乡规划法》；《中华人民共和国土地管理法》；《中华人民共和国农业法》；
《中华人民共和国环境保护法》；《中华人民共和国文物保护法》《中华人民共和国旅游法》；
《中华人民共和国水法》；《中华人民共和国水土保持法》《中华人民共和国水污染防治法》；
《中华人民共和国防洪法》；《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》；
《中华人民共和国大气污染防治法》；《中华人民共和国清洁生产促进法》；
《中华人民共和国节约能源法》；《中华人民共和国文物保护法》；《基本农田保护条例》；
《中华人民共和国水污染防治法实施细则》；《中华人民共和国防汛条例》；《广东省旅游条例》；
《广东省环境保护条例》；《广东省基本农田保护区管理条例》；《广东省水污染防治条例》；
《村庄和集镇规划建设管理条例》；《村庄整治规划编制办法》；《村庄规划用地分类指南》；
《村庄整治技术规范》；《美丽乡村建设指南》《农村生活用水量卫生标准》；《生活饮用水卫生标准》；
《农村电力网规划设计导则》；《农村防火规范》；《农村户厕卫生规范》；《广东省城乡规划条例》；
《广东省村庄规划编制指引（试行）》；《广东省村庄规划编制技术指南（试行）》

② 上位及相关规划

《中华人民共和国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》；
《“十四五”现代物流发展规划》；《开平市国土空间总体规划（2021-2035年）》；
《开平大型产业集聚区产业发展规划》；《江门市新型城镇化规划（2021-2035年）》；
《开平市市域乡村建设规划（2018-2035年）》；《开平市全域旅游发展规划（2018-2028）》；
《开平市市域功能区规划（2010-2020）》；《开平市土地利用总体规划（2010-2020）调整完善方案》
《龙胜镇土地利用总体规划（2010-2020年）》；《开平市龙胜镇总体规划（2010-2020年）》

③ 其他有关法律法规、技术标准和规范、文件等。

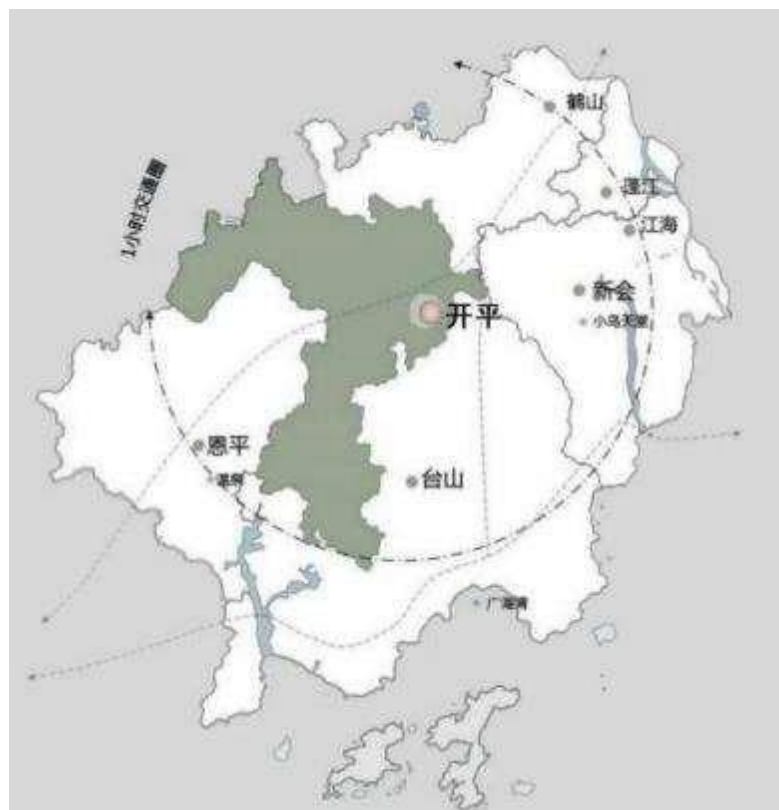
图1：规划范围图



2.1 区位分析：

桥新村位于开平市龙胜镇东南部，距离镇政府约4.4公里，省道274贯穿村庄部，交通较为便利。

开平市，广东省辖县级市，由江门市代管，位于广东省中南部、珠江三角洲西南面，总面积1659平方千米。



龙胜镇，隶属于广东省江门市开平市，地处开平市西北部，辖区总面积163.8平方千米。

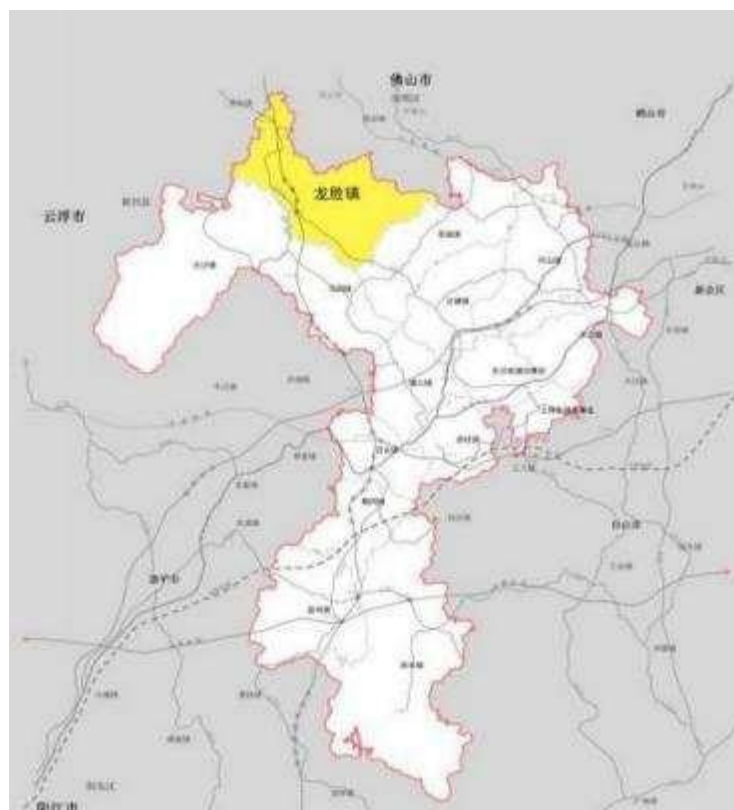
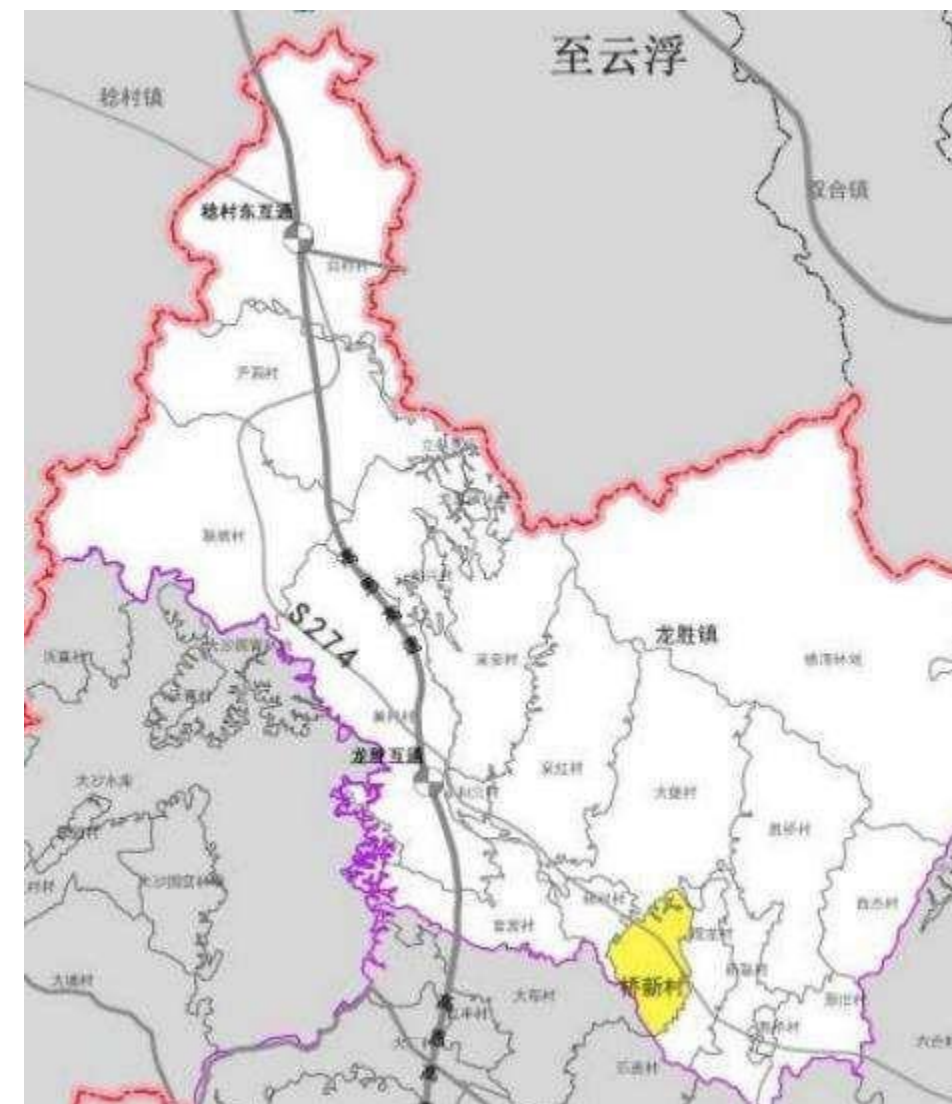


图2：区位分析图



2.2 自然环境分析： 村庄有鹅寮河，沿河有大片滩涂地，地势开阔平坦，生态景观资源条件良好，村庄内部有较多低洼地积水成塘，村庄周边有大片平坦农田。



2.3 人口与社会经济

2.3.1 村庄人口情况：行政村下辖4个自然村：棹山、竹林、桥新、沙湾，现有户籍总人口1891人，435户，常住人口989人，251户。村内人口较前些年有增长趋势。

2.3.2 经济发展：桥新村采取“水稻+马蹄”种植方式助农增收增产，持续在第一产业特色化、精品化、品牌化等方面下功夫，促进桥新村农业经济可持续发展。2022年村集体经营收入15.68万元，2025年村集体经济收入目标为50.1万元。

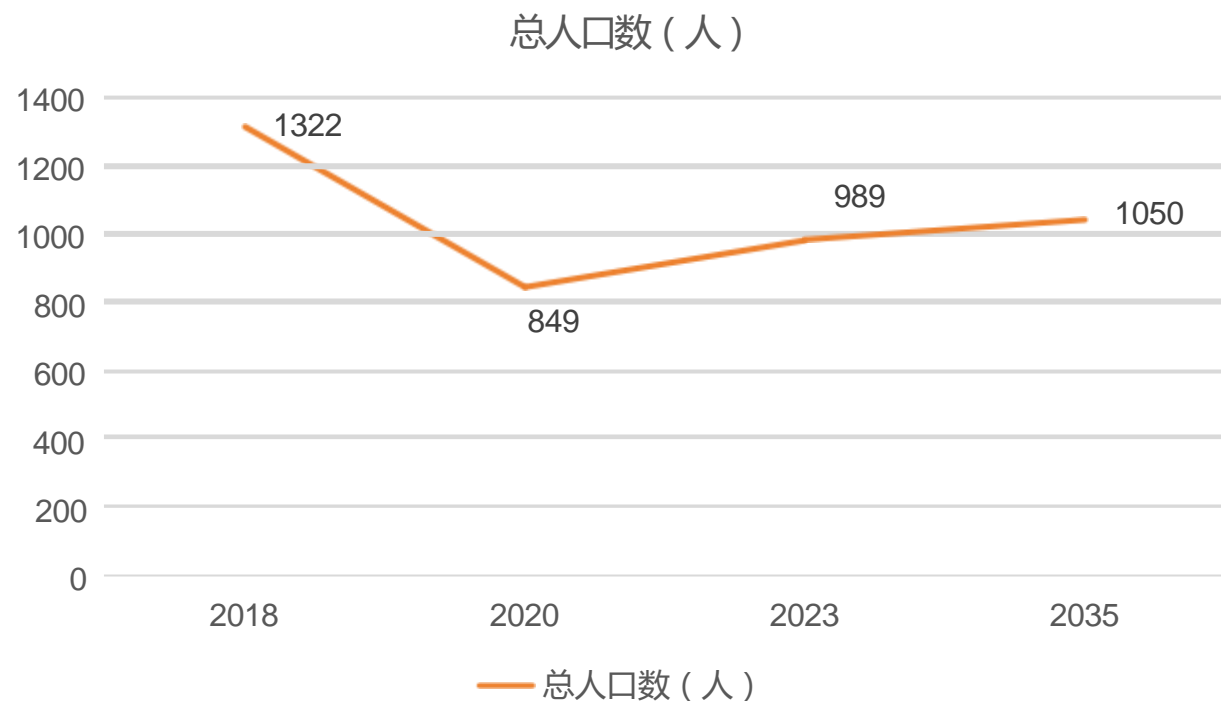


图3：桥新村总人口数趋势折线图

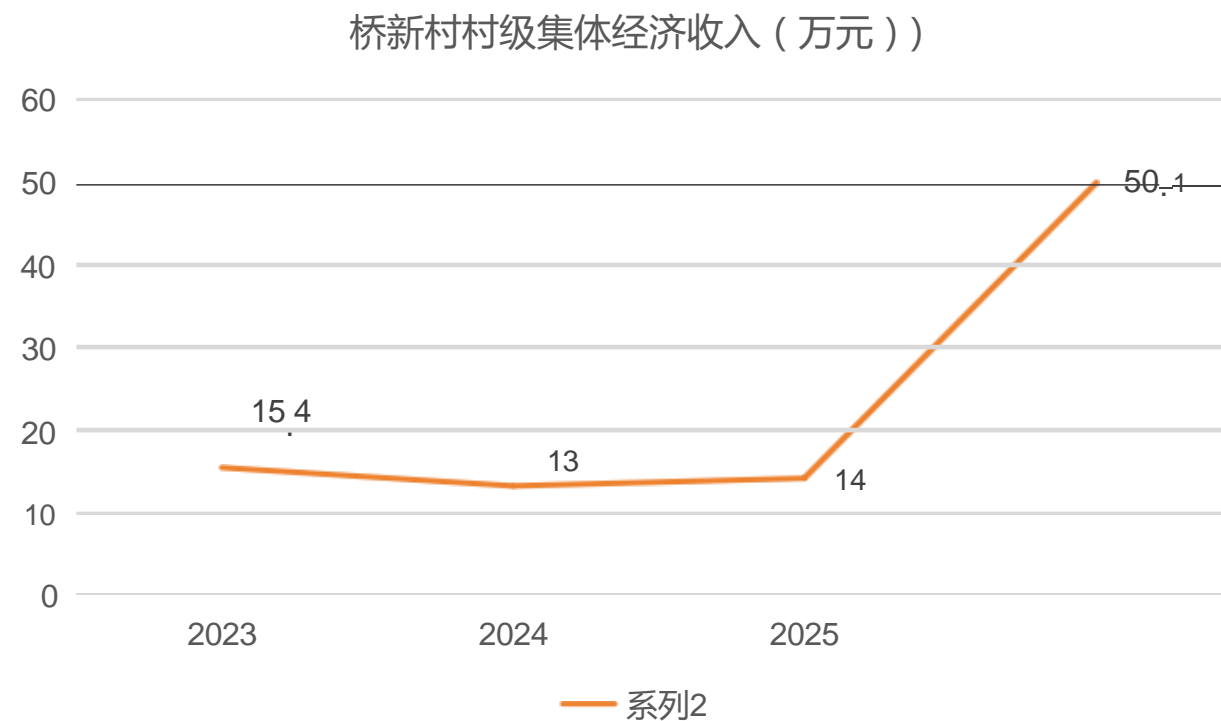


图4：桥新村村级集体经济及收入趋势折线图

2.4 文化特色

党建文化：桥新村作为“总有党员在身边”党建品牌的发源地，在2020年获评江门市基层党建示范村，于2021年获得江门市文明村称号、广东省森林乡村称号、江门市家庭文明建设示范点称号，开平市“无毒村居”称号，于2023年获评江门市百条“红色美丽侨村”等多项荣誉，打造了党建引领乡村振兴的“红色引擎”。



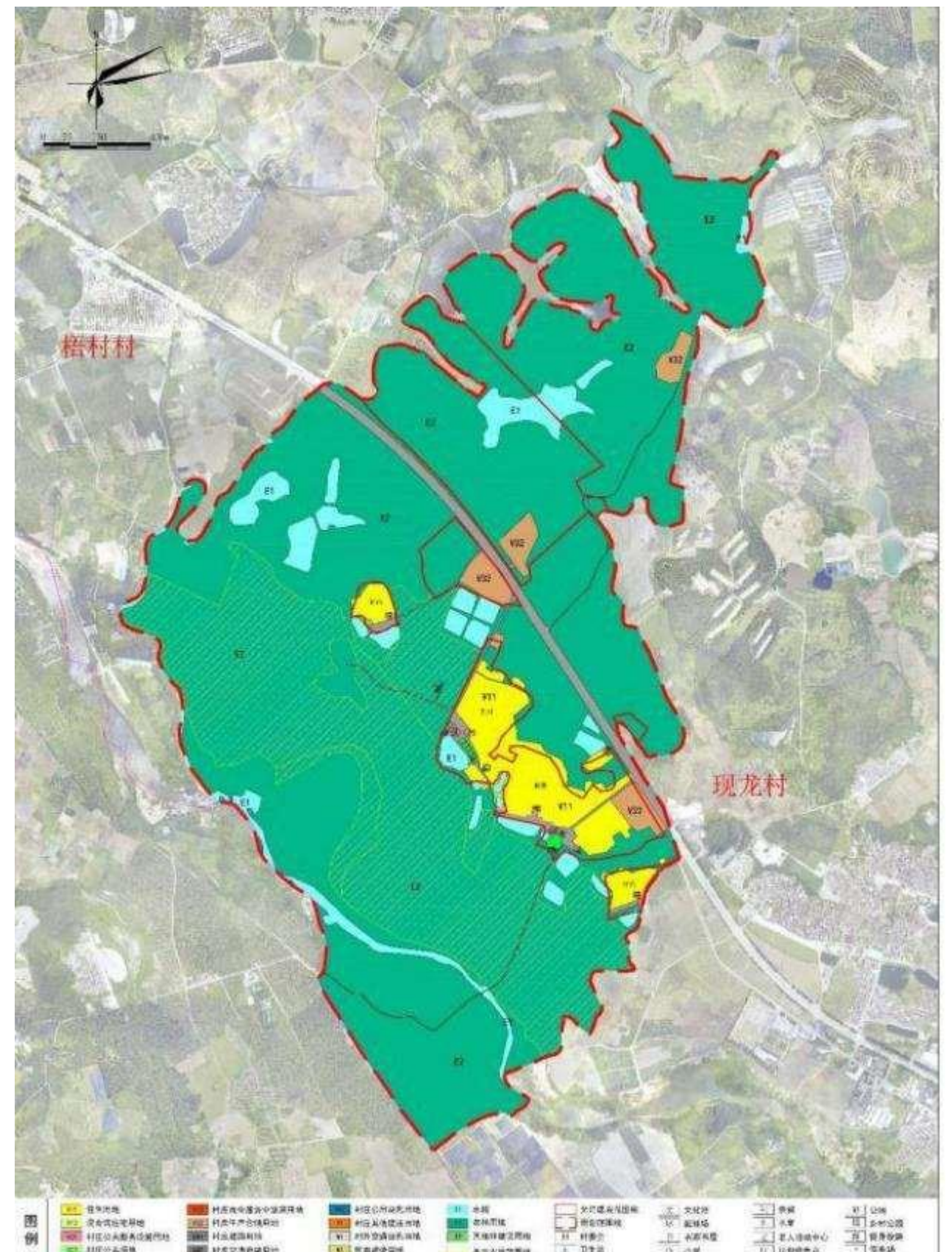
2.5 土地利用

行政村村域总用地面积为263.79公顷。村庄建设用地总面积为35.4公顷，占村域总面积的11.5%，非建设用地总面积为228.39公顷，占村域总面积的88.5%。

桥新村国土空间用地用海现状汇总表

用地用海分类代码	用地用海名称	用地面积 (ha)	比例 (%)	
01	耕地	79.43	30.11%	
02	园地	24.65	9.34%	
03	林地	89.35	33.87%	
04	草地	0.27	0.10%	
05	湿地	1.06	0.40%	
06	农业设施建设用地	5.54	2.10%	
07	居住用地	21.23	8.05%	
其中	0703	农村宅基地	21.23	8.05%
08	公共管理与公共服务用地	~	~	
其中	0802	科研用地	~	~
09	商业服务业用地	~	~	
其中	0901	商业用地	~	~
10	工矿用地	9.05	3.43%	
11	仓储用地	~	~	
12	交通运输用地	5.85	2.22%	
13	公用设施用地	~	~	
14	绿地与开敞空间用地	~	~	
其中	1401	公园绿地	~	~
	1402	防护绿地	~	~
17	陆地水域	22.23	8.43%	
23	其他土地	5.12	0.02	
合计	总用地	263.79	100.00%	

图5：土地利用现状图



2.6 村容村貌

由于缺乏统一规划，村庄内出现布局零散、乱搭乱建的情况；部分村宅院落占地过大，房前屋后随意堆放杂物；村庄闲置地、村宅、园地及家禽布局交叉无序；房屋年久失修，存在不少空置危旧房、废弃猪牛栏；外立面、屋顶形式、色彩杂乱；部分村庄新建房屋的尺度、色彩、形式与村庄传统的住宅风貌不协调。普遍缺乏公共绿地，已有景观绿地质量不高。

2.7 内部交通

对外道路省道274贯穿全村，道路交通系统较为完善，基本实现硬底化，内部通达性有待进一步完善，村内道路较为狭窄，2到4米不等，多为断头路，车行交通很不方便，现状停车场极少，基本依靠村内空地或自家院子解决。

2.8 公共服务设施

桥新村有村委会办公楼一座，图书室一个，村民活动中心一个，小学一所，公厕四个，篮球场三个及公园一个。

2.9 市政基础设施

给水设施：桥新村的自来水普及率为100%。排水设施：有污水处理设施，村庄增设1个生态污水处理设施，并有两个排污口，将污水排至现有污水池，并且修建排污管道。环境卫生：自然村均配置垃圾收集点，获得开平市“无毒村居”、“广东省卫生村”等称号。

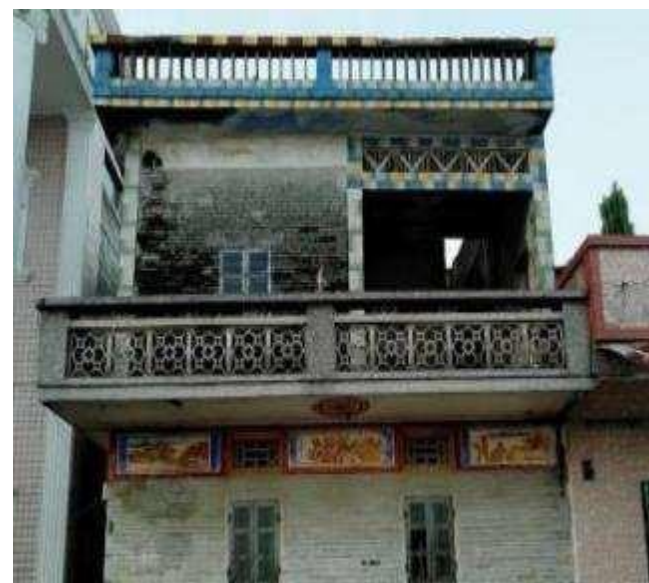
人居环境



公共服务与基础设施



居民住宅



3.1 外部条件：政策与资金

- ① 国家宏观政策支持：坚守三条底线，以农业农村工作为主线，深入推进农业供给侧结构性改革的中央一号文件，至2020年，建成一批各具特色的美丽宜居村庄的《国务院办公厅关于改善农村人居环境的指导意见》；
- ② 广东省积极响应国家政策：省委农村工作领导小组出台了《关于加快农村人居环境综合整治建设美丽乡村三年行动计划》，省委农村工作办公室公布了《关于全域推进农村人居环境整治建设美丽宜居乡村的实施方案》备案报告。
- ③ 开平市作为中国著名的华侨之乡，正积极以建设美丽宜居村庄为导向，推动农村人居环境整治、着力推进乡村振兴。

3.2 内部条件

聚焦四大乡村空间元素：水、田、村、路（国道S274）。桥新村最丰富的内部自然景观资源是村内河塘众多，有助于营造亲水景观。紧邻国道S274，交通区位条件优越。



3.3 诉求分析：

3.3.1 通过与村民的沟通交流，村民诉求主要体现在如下九个方面：

- ① 道路交通建设提升的诉求：硬底化村内巷道、加建道路以提高交通的便利性。村主要道路需整体亮化，并完善道路安全标识。部分自然村巷道为泥土路，下雨天影响村民生活，宜硬底化。多数村民要求桥新行政村拓宽主要对外联系道路，以方便生活需求。
- ② 修缮农房、重新利用空置房屋与建设需求：部分八十年代建的建筑出现漏水或有裂缝，待修缮。旧民居建筑多出现空置现象，村民希望能重新利用空置房屋，用于放置农具、养禽畜或作为菜园等。
- ③ 公共服务设施建设——新增乡村公园、凉亭以及活动空间：村民反映缺少活动空间，不利于村民日常交流，现已建的广场大多利用率极低，宜改造；未修建的自然村，宜增加。总体增加公共活动空间及休闲健身设施，丰富村民生活。
- ④ 完善生活垃圾等基础设施建设：村庄现有的垃圾收集点大多为露天垃圾收集点，风起垃圾飞，不能很好的解决垃圾收集问题，宜改善。同时需确保定期保洁员来运走生活垃圾。总体市政设施较为缺乏，污水处理设施、户厕改造、垃圾处理亟需完善，通信设施需增设。需完善垃圾清运体系。未修建无害化公厕的自然村，宜增加。
- ⑤ 建立生态式污水处理池：建议桥新村内各自然村污水由明沟排放改为敷设污水管道，结合村庄内池塘改造为生态式污水处理池。
- ⑥ 修缮保护祠堂、古庙，传承民俗文化活动：桥新村内众多的历史建筑、祠堂、古庙等，是村民的情感承载，但由于保护不当，多数破败不堪，甚至大多数已经拆除，现存的亟需修缮。
- ⑦ 倡导乡村社区治理，重塑村风：村民觉得村味越来越不浓厚，建议通过制定村规民约。增强村民的凝聚力，重塑过往和睦相处的村风。
- ⑧ 拓宽农产品销售渠道，增加住宿餐饮等旅游服务设施：该村农产品销售对象主要为亲朋好友、游客等，仅有部分商家运用互联网销售，农户希望能拓展销售渠道。
- ⑨ 村内水塘较多，为了村民的生活生命安全，应对水塘加建塘基和栏杆，减少事故的发生。

3.3.2 我们通过对桥新村的分析，得出村庄人口变化对村庄规划的影响是多方面的，它直接关系到村庄的社会结构、经济发展、资源分配等多个方面。以下是对这些影响的具体分析：

- ① 社会结构的变化：若未来人口增长，需要规划更多的住宅、公共空间和基础设施来满足新增居民的需求。这可能导致村庄的扩张或密集化；若未来人口减少，人口减少可能导致一些公共服务设施（如学校、诊所、商店）的运营效率下降，甚至关闭。这种情况要求村庄规划者重新考虑设施的布局和规模，确保资源的有效利用。
- ② 劳动力变化：人口变化直接影响村庄的劳动力资源。人口增长可能提供更多的劳动力，促进经济发展；而人口减少则可能导致劳动力短缺，影响农业生产和其他经济活动。
- ③ 市场需求：人口变化会影响村庄内部和外部的市场需求。人口增长可能带来更大的消费需求，推动商业活动的发展；相反，人口减少则可能减少市场需求，对当地经济产生负面影响。
- ④ 自然资源与自然环境：人口变化会影响对自然资源的需求和利用和自然环境的变化。人口增长可能加大对水、土地等资源的压力，可能会造成环境污染，需要更合理地规划和分配这些资源。

3.3.3 诉求台账

表2：村庄建设需求台账

序号	类型	设施名称	数量	是否独立用地	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	所在位置	服务对象	覆盖程度 (户)	备注
1	一、基础设施配套	村道建设	道路扩宽长1300m 新建道路长900m巷 道硬化长7600m村 道硬化长1420m				桥新,沙湾,棹山,竹林	桥新,沙湾,棹山,竹林	439	将未完善道路进行完善,未硬化村巷道硬化。
2		村面硬化	2	是	5200	---	沙湾,棹山	沙湾,棹山	121	---
3		拱桥	1	是	---	---	桥新	桥新	180	---
4		路灯	80	是	---	---	沙湾,棹山,竹林	沙湾,棹山,竹林	259	---
5	二、环境卫生	污水处理设施	4	是	120	---	桥新,沙湾,棹山,竹林	桥新,沙湾,棹山,竹林	439	100%生活污水处理,采用无动力“分散式微型人工湿地+生态沟”生态处理系统技术。按1.5-2万元/户计算
6		污水管网	长度11870m				桥新,沙湾,棹山,竹林	桥新,沙湾,棹山,竹林	439	---
7		垃圾处理点	4	是	70	---	桥新,沙湾,棹山,竹林	桥新,沙湾,棹山,竹林	439	生活垃圾收集点
8		无害化公厕	1	是	20	16	桥新	桥新	180	新建公厕,按无公害的要求建设,16平方米/个
9	三、公共服务设施	健身设施	1	是	---	---	竹林	竹林	138	结合绿地,打造设有防护栏杆、凉亭、绿化、景观小品等设施,供村民日常游憩的公共绿地;部分可兼作停车场。
10		凉亭	4	是	40	---	桥新,沙湾,棹山,竹林	桥新,沙湾,棹山,竹林	439	---
11		停车场	1	是	1000	---	桥新	桥新	180	---
12		监控设施	4	否	---	---	棹山	棹山	60	---
13		文化楼	1	是	220	150	沙湾	沙湾	61	满足村民阅读、文化交流等功能
14		牌坊	1	是	---	---	沙湾	沙湾	61	---
15	四、村庄建设管理	公房修缮	1	是	560	---	桥新,棹山	桥新,棹山	240	---
16	五、历史文化保护	保护古树	---	否	---	---	棹山	棹山	60	---
17		保护东原古庙	---	是	---	100	桥新	桥新	61	---
18	六、绿化风貌	乡村公园	4	是	11000	---	桥新,沙湾,棹山,竹林	桥新,沙湾,棹山,竹林	439	---
19		荷花池	1	是	---	---	竹林	竹林	138	---
20		塘基	4	是	120	---	沙湾,棹山,竹林	沙湾,棹山,竹林	259	对水塘内的淤泥进行清理,并对风水塘周边进行绿化整治,沿路一侧加设护栏。
21		暗渠	长度130m				桥新	桥新	180	---
22		水塘整治	3	是	7650	---	棹山,竹林	棹山,竹林	198	---
23		护栏	长度620m				桥新,沙湾,棹山,竹林	桥新,沙湾,棹山,竹林	439	---
24	景观提升	400	否	---	---	棹山	棹山	60	---	
25	七、产业发展	产业设施	---	---	---	---	---	---	---	---

4.1 规划思路

1 党建引领

作为“党员在身边”思想的发源地，应当充分发挥党组织的核心作用，将党的建设与村庄发展紧密结合，确保党的方针政策在村庄规划中得到有效贯彻。

2 产业融合发展

依托现有的汽配橡胶工业园区和农业种植基地，推动工业与农业融合发展，形成工农互补、协调发展的产业格局，为村庄经济发展奠定坚实基础。

3 商贸物流中心建设

充分利用连片规模化土地优势，规划建设商贸物流园区，打造区域性的商贸物流中心，促进商品流通和经济发展，提高桥新村在国内外的知名度。

4 生态宜居

注重生态环境保护，提升村庄人居环境，打造生态宜居的美丽乡村，为村民提供优美的生活环境。

5 文化传承与创新

深入挖掘和传承村庄历史文化，结合现代元素进行创新，提升村庄的文化软实力，打造具有独特魅力的文化品牌。

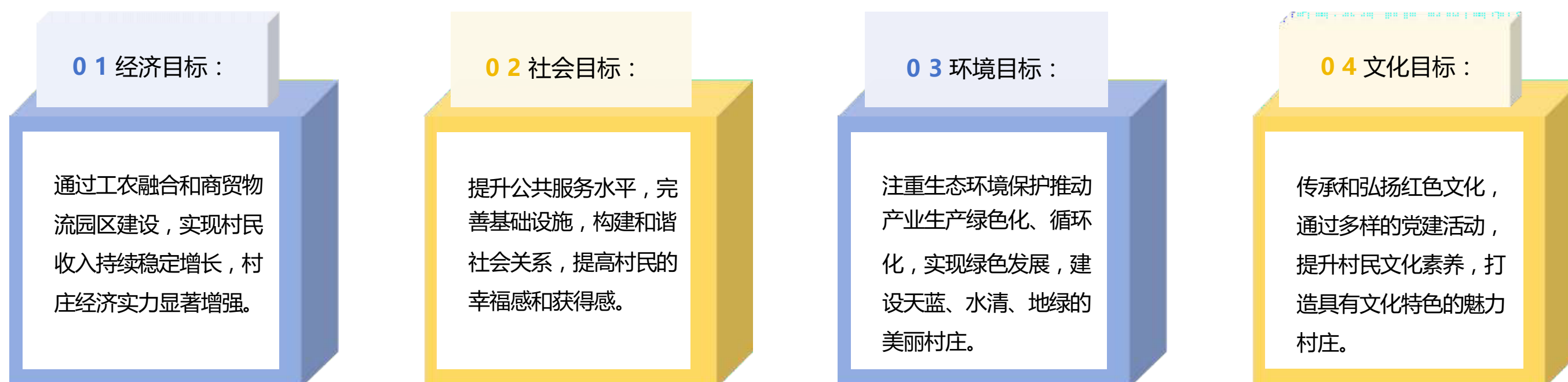
4.2 基本原则

科学性原则	遵循经济社会发展规律，科学制定村庄发展规划。
可持续性原则	坚持以科学发展观为指导，注重生态环境保护，实现经济社会与生态环境的协调发展。
创新性原则	鼓励创新思维和创新模式，推动村庄产业结构优化升级。
以人为本原则	以满足村民需求为出发点和落脚点，关注农民的生活需求和利益，切实提升村民的生活质量和幸福感。
党建引领原则	发挥党组织在村庄规划和发展中的核心作用。综合协调原则：乡村规划应综合考虑自然、经济、社会和文化等各方面因素，协调各项规划内容和目标，使之相互配合、相互促进。

5.1 规划定位

红色党建引领 工农融合示范 商贸物流枢纽 生态宜居家园

5.2 发展目标：



5.3 发展预测

5.3.1 人口预测：根据村庄摸底数据，至2023年末统计，桥新行政村辖内户籍总人口为1891人，其中，常住人口约989人，251户。随着开平全市及龙胜镇社会经济的不断发展，随着国家计生政策的变化，综合考虑广东省相关政策和开平市总规相关指标，同时考虑到居民搬至市区、镇区等因素，桥新村紧邻镇区，预计常住人口不降反升，年均综合增长率近期为5‰。采用总人口递增模型进行预测 $P_t = P_0 (1+K)^n$ ；（其中 P_t ：为预测规划期末常住人口规模； P_0 ：为2023年末桥新村常住人口约为989人； K ：为人口综合增长率； n ：规划期长）。将相关数据代入，得到桥新村2035年常住人口为1050人。

5.3.2 用地规模：为优化村庄用地布局，根据桥新村现状，规划用地布局主要在于村庄空间品质的提升，疏通村内道路网络，限制建设用地无序拓展。规划后的村庄建设用为88.58公顷。规划后人均村庄建设用地面积约8436平方米。

6.1 功能分区：

结合《开平市国土空间总体规划（2021-2035年）》、《开平市城市总体规划（2011-2020年）》、《开平市市域乡村建设规划（2018-2035年）》以及《开平市龙胜镇总体规划（2010-2020年）》中对桥新村的发展要求，规划提出桥新村村域范围内形成八大功能区：

- ① **特色果林区**：拥有利于果树生长的优势条件，主要分布在村庄的北部，因地制宜，发展特色果业，增加村民的经济收入。
- ② **工业发展区**：位于村庄北面，紧邻村庄发展主轴，交通便利，便于货物的运输；同时紧邻商贸物流发展区，利于商品的储藏、销售。
- ③ **商贸物流发展区**：主要分布在村庄居住片区的西北部，紧邻工业园区，集物流、仓储、商业等为一体，着力打造多功能区域。
- ④ **特色农业区**：主要集中分布在村庄的南面，发展特色农业，利于环境的保护，体现村庄特色，增加村民收入。
- ⑤ **生态景观区**：主要集中在村庄的北面，利于改善村庄生态环境，体现人与自然和谐共生的理念。
- ⑥ **科研服务区**：紧邻村庄发展主轴，交通便利，利于人员流动和物资运输。
- ⑦ **村庄居住区**：紧邻村庄发展主轴，交通便利；同时紧邻特色农业区，利于居民对特色农田的种植和管理。
- ⑧ **林业种植区**：位于村庄东面边缘地区，因地制宜，此地适宜发展林业。

6.2 空间结构

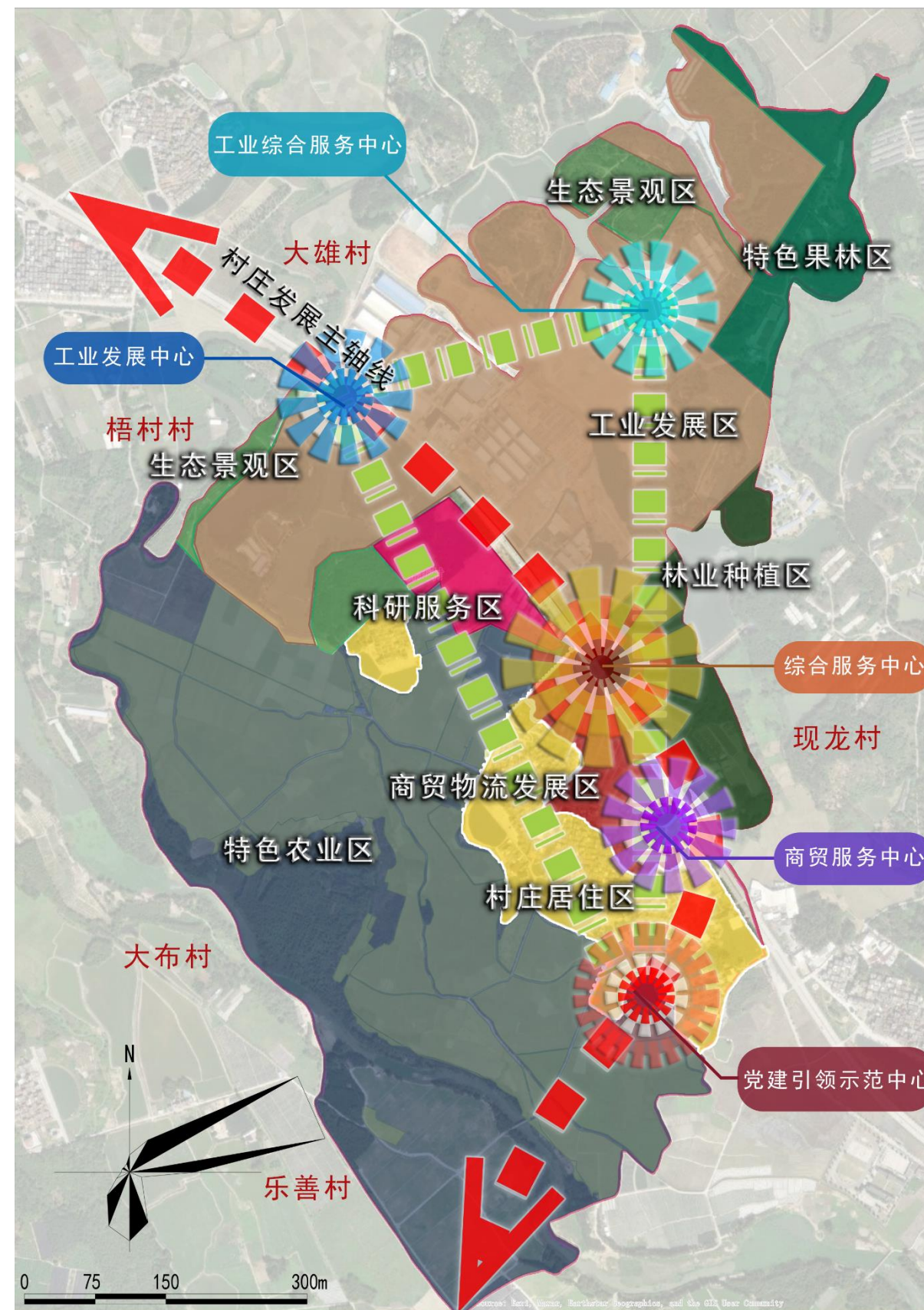
“一心一轴八区”

一心：以村委会为乡村综合服务中心

一轴：沿省道274发展的村庄发展主轴

八区：特色果林区、工业发展区、商贸物流发展区、特色农业区、生态景观区、科研服务区、村庄居住区、林业种植区。

图6：功能分区图

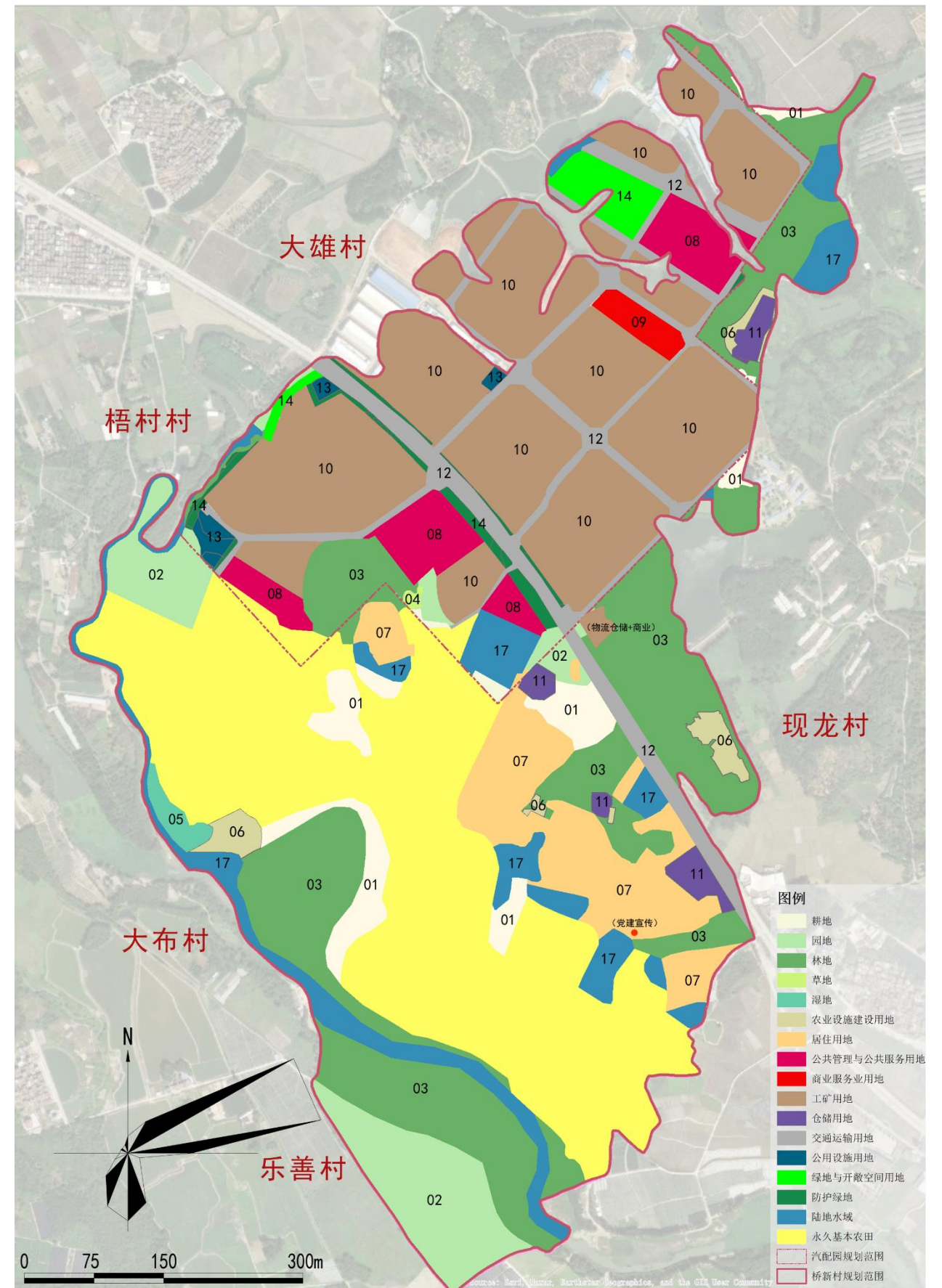


6.3 土地利用规划

村域规划总面积为263.79公顷，其中耕地占绝大部分。耕地为71.23公顷，占总面积27.00%；交通运输用地16.84公顷，占总用地6.38%，总体并未超出土规建设规模。村庄建设用地中，村庄住宅用地占大多数，为16.33公顷，占总建设用地6.19%。具体用地规划如下表。

用地用海分类代码	用地用海名称	用地面积 (ha)	比例 (%)	
01	耕地	71.23	27.00%	
02	园地	14.45	5.48%	
03	林地	44.66	16.93%	
04	草地	0.16	0.06%	
05	湿地	1.06	0.40%	
06	农业设施建设用地	2.69	1.02%	
07	居住用地	16.33	6.19%	
其中	0703	农村宅基地	16.33	6.19%
08	公共管理与公共服务用地	8.40	3.18%	
其中	0802	科研用地	8.40	3.18%
09	商业服务业用地	1.43	0.54%	
其中	0901	商业用地	1.43	0.54%
10	工矿用地	62.42	23.66%	
11	仓储用地	2.49	0.94%	
12	交通运输用地	16.84	6.38%	
13	公用设施用地	1.10	0.42%	
14	绿地与开敞空间用地	5.29	2.01%	
其中	1401	公园绿地	2.94	1.11%
	1402	防护绿地	2.35	0.89%
17	陆地水域	15.24	5.78%	
合计	总用地	263.79	100.00%	

图7：土地利用规划图



6.4 村庄三线控制规划

根据此前省自然资源厅《广东省自然资源厅关于加快村庄规划编制工作的通知》提出“村庄规划纳入国土空间规划“一张图”管理”的要求，本轮规划将落实已批的上位规划《开平市国土空间总体规划(2021-2035年)》划定的“三区三线”成果，并根据本村实际发展需求，申请规划新增部分城镇用地（因原村庄建设用地已划入城镇开发边界内的，故不再划定村庄建设用地边界）。

生态保护红线

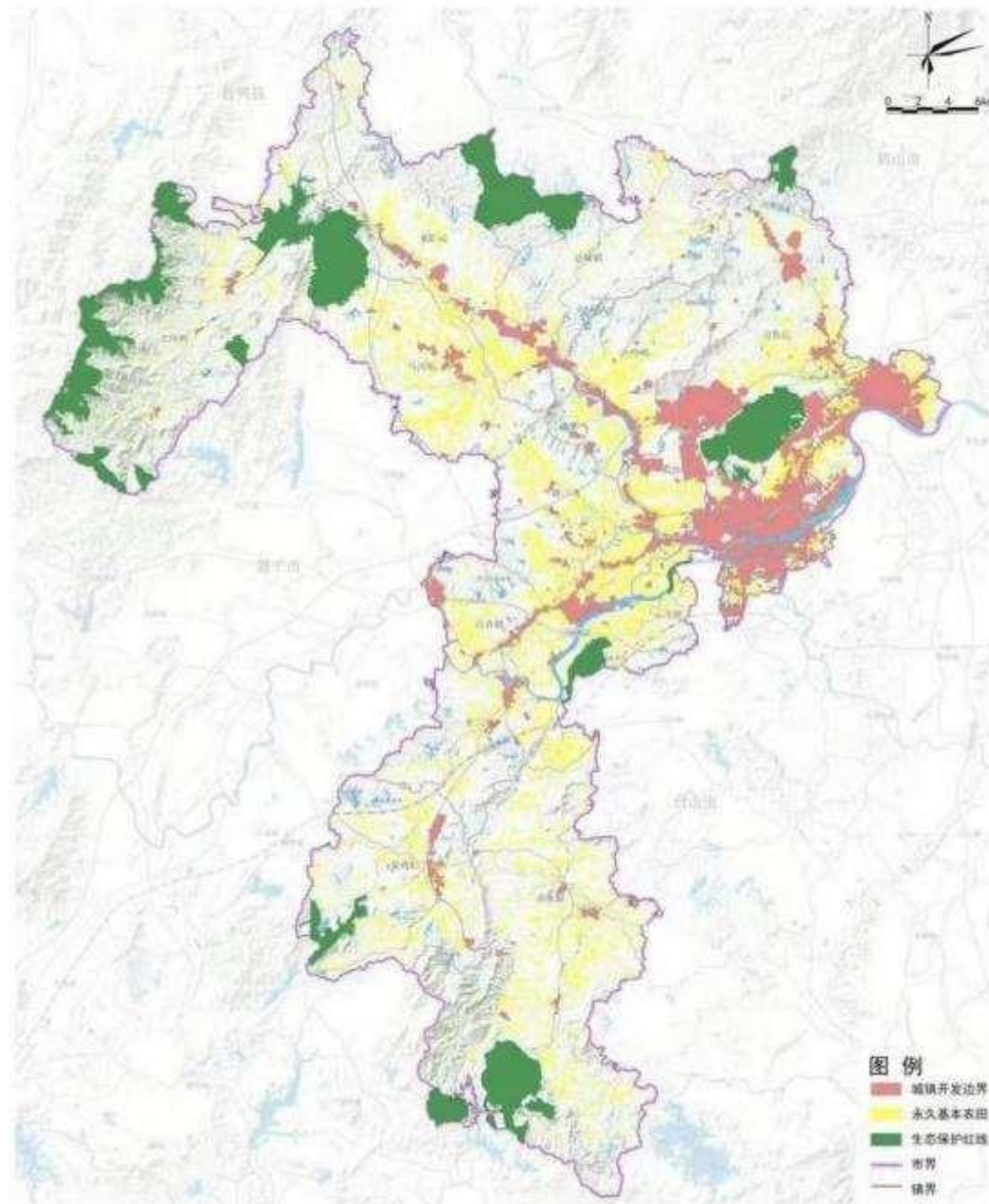
生态空间范围内具有特殊重要生态功能、必须强制性严格保护的区域，是保障和维护国家生态安全的底线和生命线。

永久基本农田保护红线

按照一定时期人口和社会经济发展对农产品的需求，依法确定的不得占用、不得开发、需要永久性保护的耕地空间边界。

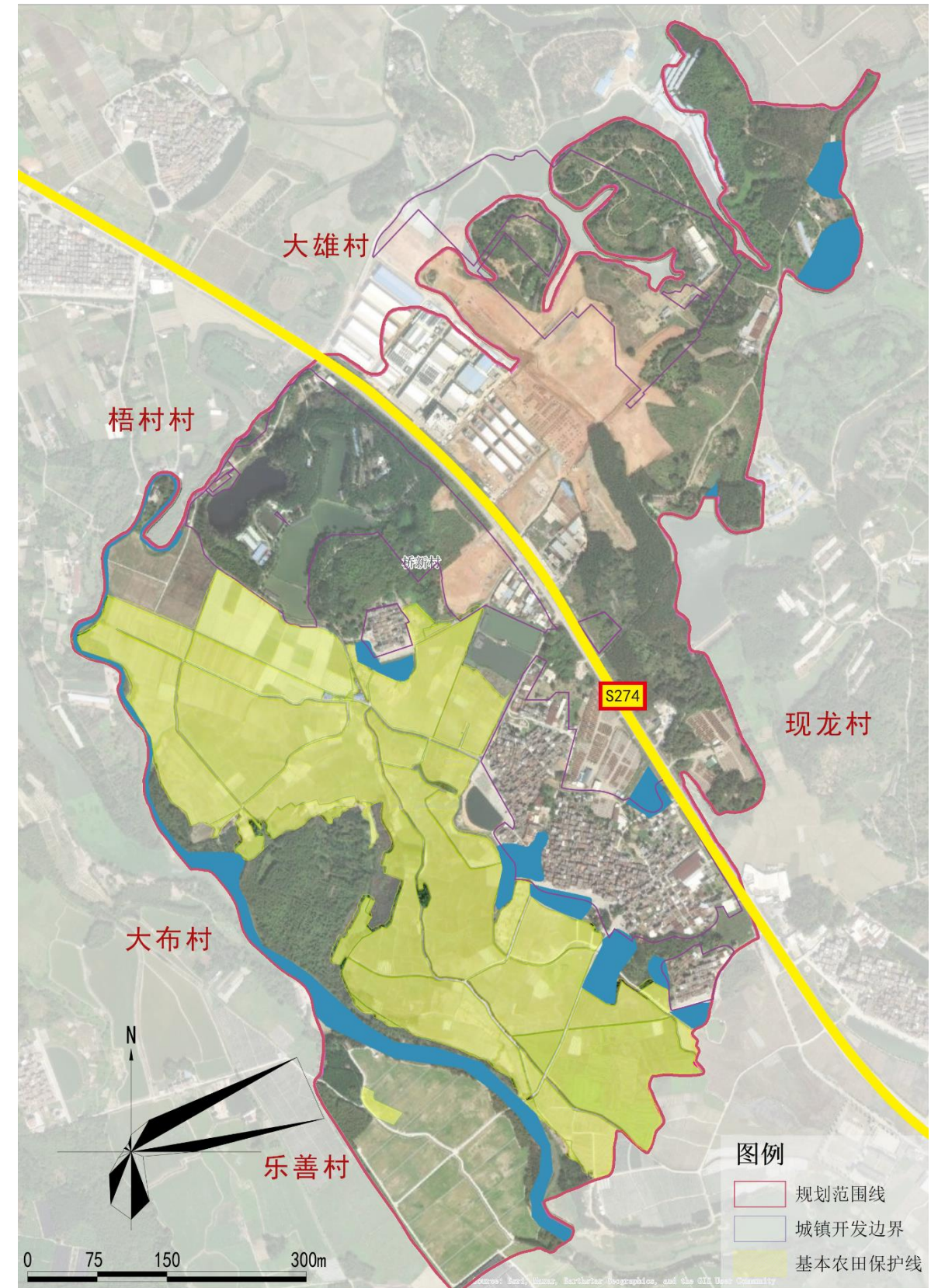
城镇开发边界

为合理引导城镇、工业园区、村庄发展，有效保护耕地与生态环境，基于地形条件、自然生态、环境容量等因素，划定的一条或多条闭合边界。



- 16 -

图8：村庄三线控制规划图



6.5 产业发展规划

根据《开平市龙胜镇桥新村“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展行动方案》的指示，计划到2024年底，将村级集体经济收入增加到14万元，到2025年底，将村级集体经济收入增加到50.1万元。

6.5.1 产业规划思路：

依据上位规划要求及桥新村资源环境特点，制定出桥新村产业发展策略为：积极发展农业、工业融合，因地制宜设计多样旅游模式，提升村民的收入。本村传统经营以种植水稻为主，兼种景观苗木等经济作物，规模在现状基础上结合村庄劳动力和自身发展条件进行适当增加，发展方式以传统农耕形式为主；第二产业主要汽车配件的加工；第三产业以发展与农业结合的生态旅游、与党建结合的红色旅游、以及为工业商品提供物流运输业为主。

6.5.2 具体规划措施：



党建示范引领全面振兴

打造“党建学习点+网红打卡点”的红色乡村旅游经济模式：桥新村不仅有着厚重的历史文化、民俗文化资源，例如张桥庙会、东原古庙景点等，还是“总有党员在身边”党建品牌的发源地。结合桥新村2022年被评为“江门市红色美丽侨村”的荣誉，可以深入挖掘红色故事、红色人物等红色资源，升华“总有党员在身边”党建品牌。



提升发展橡胶汽配加工业

整合土地资源，促进工农业融合发展：运用好“自留地”、“三亩地”、“点状供地”等助力乡村振兴的土地政策，加快盘活土地资源进度，探索通过村集体自建、国土资源平台招租等方式建厂建房，打造工业中心、商贸物流中心，实现村集体经济发展水平的提高。



加快产业融合发展

打造乡村生态休闲旅游新亮点：村内拥有优美的田园风光和人文景观，村前地势平坦，结合“双季稻轮作”等农业政策，运用好村前近100亩农田及鱼塘，着手培育紫云英、向日葵、睡莲、荷花等观光绿植，深化环桥新村“花荟长廊”内涵，加快发展生态农业、乡村旅游。

7.1 规划原则

- ① **经济合理性。** 考虑当地经济发展水平，充分利用当地资源、市场和产业优势，提高区域商贸物流的效率和效益。
- ② **利用现有仓储设施。** 充分利用现有仓储设施，避免重复建设和资源浪费；同时，应积极引导和鼓励企业采用先进的仓储技术和设备，提高仓储设施的利用效率和效益。
- ③ **与地区及乡镇总体规划相协调。** 商贸物流发展区的选址应符合地区及乡镇总体规划的要求，与当地经济发展战略、产业布局、城市规划等相协调，避免与地区及乡镇的发展方向和目标相冲突。遵循可持续发展的原则，实现园区与地区及乡镇的共同发展。
- ④ **结构合理性。** 构建协调统一的空间格局，促进服务与配套建设的有效集中和高效利用。遵循专业化、差异化、绿色化的发展方向，实现高效率、高质量、可持续发展的目标。

7.2 规划思路

- ① **制定规划目标。** 根据当地经济发展状况和市场需求，制定商贸物流发展区的规划目标，包括提高物流效率、降低物流成本、优化市场布局、促进产业升级等。
- ② **确定规划内容。** 根据规划目标，确定商贸物流发展区的规划内容，包括空间布局、功能分区、配套设施、生态环境等方面，制定具体的规划方案和实施措施。
- ③ **加强产业协同。** 加强商贸物流业与其他产业协同发展，推动产业集聚和产业链整合，形成优势互补、相互支撑的产业生态系统。
- ④ **推广先进技术。** 积极推广先进的物流技术和设备，积极拥抱大数据、互联网、5G技术等，提高物流信息化水平，推动智慧物流的发展，提升商贸物流发展区的整体竞争力。
- ⑤ **加强组织领导。** 建立健全的组织领导机制，明确各部门的职责和分工，加强协调和合作，确保规划的实施和推进。
- ⑥ **道路规划建设。** 新建道路，解决与老城区无缝对接和交通畅通的问题，缓解交通拥堵，使园区与外界之间联系更加畅通。

7.3 效果图展示



8.1 现状形态及概况

农田：指不位于住宅用地旁的生产性用地。主要包括村域内的菜田、粮田等。

宅旁田园：主要是位于住宅用地旁的生产性用地。主要包括住宅建筑内的庭院以及宅旁绿地。

8.2 耕地和永久基本农田整治规划策略

划定基本农田保护范围线，守住基本农田底线。通过一定政策支持，引导村民农作物种植以有机肥为主，控制并减少化肥、农药使用量，以便改良土壤及确保农产品质量更佳。

- ① **空间整理模式**：通过农田整理，将零散农田连通，形成成片用地，以更好地实现规模化生产。
- ② **生态廊道过渡区**：农田与林地过渡区域补植灌木；缝合农田与林地之间的裂缝，形成生态廊道。
- ③ **共享功能**：采用共享田园模式，形成农林景观带。提供农耕体验的同时，为农民带来经济效益。
- ④ **有机农田**：质量较差宅基地及部分自留地转变为农田，并通过新增多元化种植方式的有机农田，改善生态环境，对土地进行生态修复。



耕地和永久基本农田意向图



8.3 耕地和永久基本农田整治规划

根据广东省“百千万工程”具体要求，在村庄的耕地和永久基本农田整治规划方面需结合以下几点：

- ① **打造绿色农田**：村庄耕地和永久基本农田要以“人居环境高品质”为目标，打造干净、整洁、美丽的绿色农田。
- ② **加大基础设施投入**：加大投入并完善基础设施，达到“基础设施高标准”的目标，开展土地平整归并，实现田块集中连片，降低基础设施占地率，增加农田耕作层厚度。
- ③ **产业融合发展**：村庄耕地和永久基本农田可以与“产业发展高融合”相结合，因地制宜发展特色产业，促进“农业+”等融合型产业发展。
- ④ **规划先行**。结合国土空间规划编制，严格按照永久基本农田核实整改补足的要求，以全国国土调查图斑为基础，将可以长期稳定利用的现状耕地，划定为永久基本农田保护地块，全面落实国家和省下达的永久基本农田保护任务。
- ⑤ **质量优先**。围绕打造布局集中连片、农田设施完善、生态良好、适合规模种植和现代农业生产的优质永久基本农田保护目标，把质量放在第一位，高质量实施集中连片整治工程。
- ⑥ **生态保护**：在整治过程中，应注重生态保护，避免对自然环境的破坏，尽可能保留原有的生态系统和生物多样性。加强农田基础设施建设和生态修复，提高耕地质量，改善生产条件，全面提升农田生态系统稳定性和生态服务功能。
- ⑦ **土地利用效率**：通过整治，提高土地利用效率，使耕地和永久基本农田得到更加合理、高效、可持续的利用。
- ⑧ **农业现代化**：结合现代农业技术，提高农业生产效率，推动农业现代化发展。
- ⑨ **社区参与**：在整治过程中，应充分征求当地社区的意见，让社区居民参与到耕地和永久基本农田整治工作中来，实现村民与村镇之间的良好合作。
- ⑩ **优化基本农田结构布局**。根据不同地区的特点，对基本农田进行合理规划，以实现农业的适度规模经营和发展。



农田特色产业示意图

9.1 村域公共服务设施完善行动规划

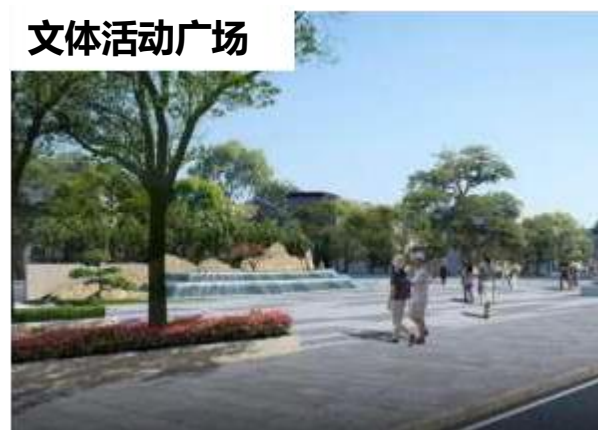
① 行政村级公共服务设施按照“1+5+X”配套标准

按照标准配套村级基本的公共服务设施，同时根据广东省文化厅、广东省新闻出版广电局、广东省体育局联合文件《关于加快推进我省行政村（社区）综合型文化中心全覆盖建设的通知（粤文公【2017】84号）》要求：2018年底前完成行政村（社区）综合型文化中心全覆盖建设，建有综合文化活动室，珠三角地区不少于200m²；行政村文体活动广场，珠三角地区达到800m²以上。结合实际需要，配套相应产业设施、农贸集市、快递网点等。学校撤并前桥新村内有桥新小学一所。结合桥新村实际情况，现规划新增文化楼和村级公园。

② 自然村级公共服务设施按照“一室+一场地”配套

规划结合村民发展诉求，拟新增文化室1处和休闲健身场地1处。

公共服务设施意向图



行政村公共服务设施及商业服务配套							
设施名称	位置	数量	规模 (m ² /个)	是否为独立用地	规划定位	建设时序	
1+5 配套	村两委活动场所	省道274旁	1	—	是	保留	—
	卫生站	—	—	—	—	—	—
	文化活动中心	沙湾村	1	220m ²	是	规划	2019-2020
	老年人活动中心	桥新村	1	—	是	保留	—
	村级公园	沙湾村、桥新村、竹林村、棹山村	4	11000m ²	是	规划	2019-2020
	村级文体活动区	—	—	—	—	—	—
X 配套	游客服务中心	村委办公楼	1	—	否	规划	2019-2020
	产业发展中心 (乡村发展基金即合作社)	村委办公楼	1	—	否	规划	2019-2020
自然村级设施配套							
设施名称	项目位置及内容			建设时序			
一室	文化室	规划新增1处	沙湾村	2019-2020			
一场地	休闲健身场地	规划新增1处	竹林村	2019-2020			

表5：公共服务设施完善一览表

9.2 垃圾处理及公厕建设规划

① 规划原则与行动目标：

减量化、再利用、资源化的3R原则，在垃圾分类收集的基础上，构建可回收资源循环利用、可腐化、不可腐化的综合处置体系。2025年年底前，基本完成村庄标准垃圾屋配置。2035年年底前，健全村庄保洁机制和垃圾处理长效机制，村庄保洁覆盖面达到100%。

② 垃圾收集设施规划：

标准垃圾屋：村域范围内共设置4个，分别在各自然村入口处。

垃圾桶：按照10户/个配置，规划范围内将总体配套。

清扫设施：由镇统一配置垃圾转运车、垃圾保洁车，配保洁扫把，采用农村传统竹制扫把，配铁锹，采用大号全钢方锹。

③ 垃圾处理机制构建

垃圾收运体系：“户收集、村集中、镇转运、市处理”，源头分类收集，设两类垃圾。

运输模式：在分选利用流转中心内按照分类收集来的各类垃圾进行二次拣选、回收利用和流转。

体制构建：“源头分类+党建”的捆绑模式，可于村内每户设置分类垃圾桶，直接与党领导挂钩；定期开展垃圾分类的培训及宣传；每一自然村配备至少一名保洁员。

④ 无害化公厕建设：

将原有的旱厕进行拆除，建设符合标准的无害化公厕公厕，建筑面积为16m²，主体还将对外服务于游客。



垃圾处理示意图



9.3 污水处理规划

9.3.1 排水体制规划：雨污分流+明渠与管道相结合设置。

9.3.2 污水处理规划：

- ① 污水管网规划：范围内共有4个居民集中点，规划采用集中式处理，通过每家每户污水收集至污水处理设施；规划污水管采用PVC管，入户管径为DN160，主管为DN300，坡道控制不少于0.3%；
- ② 规划设置：60m²大污水池1个，40m²大污水池1个，10m²小污水池2个。采用分散式设置，建议采用无动力式微型人工生态湿地布点，约40-50户设一个生态污水处理池，可充分结合这边池塘或低洼地设置。

9.3.3 村庄集中供水规划

- ① 行动目标：2035年年底前，实现各自然村提高集中供水稳定性，杜绝断水现象。
- ② 现状给水供水情况：现状居民点的饮用水源为自来水，自来水普及率为100%。水质稳定性较好，但无定期进行水管检查与修复。
- ③ 近期规划提升要求：定期进行水质检查及自来水管网检查。
- ④ 远期给水工程规划：远期全面进行自来水管网更换，更换老化水管，实现村民饮水有保障。供水水源为镇区自来水厂，市政给水管道沿省道布置，村域给水主管从省道管线接入。
- ⑤ 以水源为依托，统筹规划，因地制宜，水量水质并重。
- ⑥ 按照经济合理、技术可行、经营有效的原则，统一规划供水区域，尽量采用联片集中供水模式，规模发展。
- ⑦ 原有工程在改造中要以集中连片供水为主要形式，走农村供水城市化。
- ⑧ 在选择工程方案时要充分听取群众的意见，根据群众的意思选择工程形式和建设方式。
- ⑨ 应根据当地的自然条件、经济状况，因地制宜，科学规划，确定工程形式。

污水处理意向图



9.4 党建引领示范中心规划

9.4.1 党建引领示范中心规划原则

- ① **设计理念结合互联网先进性理念。**可以采用高科技设备来展示党的历史文化，这样融入的元素更加多样化。
- ② **全局统筹规划展厅。**先从面积方面入手，尽量多设计出能够提供给党员们进行文化交流的平台。
- ③ **前瞻规划基地总体布局。**既要有现实的实际需求，又要为后期发展、建设留有充分的拓展空间。
- ④ **以红色为主色调。**因为倡导红色精神，在主色调方面采用红色，达到激励党员群众的目的。
- ⑤ **需求导向：**在规划和建设过程中，注重满足公众的需求和期望，通过调查、访谈等方式了解他们的意见和建议，使示范中心的建设更加贴近实际、贴近群众。
- ⑥ **持续改进：**在示范中心的规划和建设中，不断总结经验教训，持续改进和完善各项工作，提高示范中心的建设质量和效益。
- ⑦ **创新发展：**采用创新的理念和方法，探索新的参与模式和机制，激发公众的参与热情和创造力，推动党建引领示范中心的可持续发展。
- ⑧ **可参与性：**在规划和建设过程中，注重党建引领示范中心的可参与性，提供多样化的参与方式和渠道，让公众能够方便地参与到党建引领示范中心的建设中来。

党建引领示范中心现状图



9.4.2 党建引领示范中心规划思路

- ① **确定建设目标**：根据实际情况，制定短期、中期、长期目标，规划好基地建设规模和布局。
- ② **整合资源**：整合现有资源，合理利用，避免浪费。
- ③ **创新方式**：运用现代科技手段，如VR、AR等，让党员群众有更真实的体验，达到最佳宣传目的。
- ④ **完善制度**：制定基地管理制度、学习制度、评估反馈制度等，确保基地的正常运行。
- ⑤ **加大宣传力度**：把党建引领示范中心做为村庄亮点之一，提高影响力和知名度，吸引更多单位及个人来此学习提升。
- ⑥ **建筑布局和场地规划**：根据场地的大小和形状，合理规划建筑布局。可以设置主要的建筑物，如党史展览馆、党员活动中心等，以及辅助设施，如休息区、游园区等。同时，还要考虑到场地的开放性和通行便利性。
- ⑦ **党史展览区**：设置党史展览区，通过雕塑、纪念碑、标语牌等形式，展示党的发展历程、党的理论成果、党的英雄人物等。可以设置主题园区，如革命历史园区、改革开放园区等，以便观众系统地了解党的历史。
- ⑧ **党员活动中心**：设立党员活动中心，提供党员组织活动的场所，包括党员大会、党课、党员座谈会等。可以设置露天讲台、活动广场等，满足党员组织活动的需求。
- ⑨ **开展主题教育活动**：组织党员群众积极参加主题教育活动，进一步提高思想认识水平。
- ⑩ **绿化景观设计**：注重绿化景观的设计，营造良好的环境氛围。可以设置党旗广场、党徽花坛、绿化带等，体现党的标志和精神。
- ⑪ **安全设施和便利设施**：配备必要的安全设施，包括安全警示标识、消防设备等。同时，提供便利设施，如休息区、卫生间、停车场等，以提供方便和舒适的体验。



党建引领示范中心意向图



10.1 农房建设规划

10.1.1 住房建设选址及经济技术指标要求

根据村庄实际情况进行拆旧建新或村庄统一集中选址安置，参照《广东省农村住房建设管理办法》（2018）。布局要求如下：第一、坚持一户一宅政策，引导新村有序建设。第二、建筑物的总平面布置在满足功能使用与整体美观的标准以外，应服从村庄规划和村庄消防规划要求，合理确定其位置、防火间距、消防车道和消防水源等。布局可选择独立式、联排式，推荐选择联排式。



延续村庄传统

遵循村居演变肌理形式、风水格局及街巷空间。



渗透田园风光或依山就势

村庄布局紧密有序，适当抽疏建筑空间，让村外围田园渗透入村内，依山就势，山林果园与居住融为一体。



促进邻里关系

适度调整民居入户方向，形成合院空间，或适当增加开敞空间设计，以此形成交往空间。

10.1.2 建筑户型功能布局及使用引导

- ① 一层布置客厅、厨房、餐厅及老人房，作为日常活动的场所，根据村民实际需求将其中一个房间改为储藏室，方便村民参加完农事之后农具的置放。二、三层安排儿童房、客房、卫生间、主卧、书房等私密的生活空间，并留出晒台。
- ② 前后留出庭院，中间留出小天井；庭院用矮墙作为围墙，内部设置菜地、栽果树等。
- ③ 结合村民建房需求，本次规划提供80m²、120m²的建筑基底面积作为本次主要的新建住宅建设引导。

表6：农房建设技术指标

宅基地面积	每户建筑面积	建筑层数	
≤150m ²	≤300m ²	≤3.5F	首层≤3.6m; 其余两层≤3m



10.2 农房整治规划

10.2.1 农房总体整治方向：

本次规划根据建筑年代、结构、层数、外观等影响因素，将村内住宅建筑分为四类，建筑整治主要遵循“风貌延续、修旧如旧、新建协调”的原则，主要根据现状建筑的使用功能、风貌等各种相关因素确定整治模式，对破旧的、影响整体空间景观的建筑进行整治，按建筑质量制定民居建筑整改方案。

一类建筑（现代民居）



2000年后所建现代建筑，结构完好稳固，外观整洁，功能齐备，人居环境舒适。

完全保留

二类建筑（现代民居）



1990年后所建现代建筑，红砖房，结构稳固，但外墙存在墙体脱落现象，门窗陈旧。

粉刷墙面，更换门窗

三类建筑（传统民居）



1970年前后所建传统建筑，以泥为主。砖建筑结构完好，有基本的功能分区，尚有人居住使用。

整修屋面，更换构件

四类建筑（传统民居）



1960年前后所建传统建筑，构件陈旧、破损严重或失去使用功能的控制住宅、独立辅房、牲畜棚圈等。

拆除

10.2.1 细部整治指引：

根据“百千万工程”全面落实关于农房安全隐患排查整治工作深刻汲取一些地方近期发生的重特大事故教训，举一反三，落实属地管理和行业监管职责，加强老旧农村住房安全长效管理，以“不住危房、不用危房”为标准，实现农村房屋安全有保障，及时排查房屋安全问题，消除安全隐患，切实保障人民群众生命财产安全。

表7：房屋建筑细部改造

	现状	改造策略	材料选择
屋顶		1.屋顶形式必须采用本地屋顶或假瓦房平屋顶。坡屋顶坡度应与传统做法一致；2.坡屋顶必须采用青瓦；平屋顶可采取传统砖铺、夯土或沥青、暗灰色瓷砖防水屋面；不允许使用彩色砖瓦、琉璃瓦，彩钢顶或其他耀眼的金属、塑料或其他人造材料；3.屋顶排水采用传统做法和砖、瓦、陶、石等传统排水构件，不允许采用塑料或亮色金属排水管。	
墙面		1.现状墙体完好具有地方特色的应完全保存；墙面色彩部分脱落的应表面修整；墙体部分破损，墙面色彩严重脱落，或多处被改动，应刮掉原有墙面全面整修，用白石灰刷白。2.新建或改建建筑墙面统一采用灰白色系，主体材质采用砖石或贴面，辅以涂料与白色干粘石。	
门窗		1.门窗鼓励使用传统木门窗或塑木门窗，并使用透明玻璃；2.不建议使用亮色的铝合金、不锈钢门窗以及有色、带图案的玻璃。	
栏杆		以现状为基础，保留结构完好的栏杆构件并进行表面修整，多处破损的应全面建修；2.新建或改建栏杆构件应与当地栏杆风格相协调。	



11.1 道路系统规划

村庄道路系统规划需因地制宜，节约资金及用地，面向未来发展需求来规划系统道路。道路系统规划应与镇区用地布局相协调，满足交通顺畅、安全、迅速的要求，同时要与村庄原有布局相耦合。

11.2 道路交通基础设施完善

- ① 停车场——桥新村结合自身发展需求，停车场主要结合篮球场和广场空地设置。本轮规划中，桥新自然村新增1000m²一处。停车场铺装统一采用透水铺装，切忌水泥硬底化。
- ② 道路亮化——统一采用太阳能路灯。共增设80盏（包含路灯升级改造）。
- ③ 安全防护设施：道路多碎石路，路况较差；下雨天泥泞不堪，安全性低，宜设置道路护栏及道路护栏。临近居民点路段的省道进行减速带设置；弯道或直角转弯较多，故需结合具体道路情况增设道路安全镜。
- ④ 物流发展方面：村庄若发展物流行业，则按需扩大道路容量，合理布局交通枢纽，并充分考虑交通需求的变化。



道路现状



道路改造意向图

停车场

透水铺装

道路亮化

道路亮化

道路护栏

道路护坡

道路凸面镜

道路减速带

12.1 防灾减灾主要工作内容

结合“百千万工程”相关要求，针对村域内地质灾害、洪涝、消防等隐患，提出农村建房安全管理要求以及预防应对各类灾害危害的措施。同时要与地方政府的应急预案相协调，提出村庄应急庇护场所选址及建设要求。做好防灾减灾科普宣传工作，使当地居民提高防患意识。

12.2 规划思路重点

- ① **围绕减轻灾害风险，突出源头管控。**通过评估灾害风险和建立科学的灾害预警系统，包括气象、地震、洪水等多种灾害的预警机制，提高对灾害的预测和应对能力。
- ② **围绕高效救灾救助，增设中央救灾物资储备库。**健全救灾应急响应机制和各项救助政策，加强预警与应急响应联动。
- ③ **围绕夯实防灾减灾基础。**部署防灾减灾科技支撑能力建设重大项目，鼓励防灾减灾救灾产业发展，夯实防灾减灾救灾的基层组织体系，广泛开展防灾减灾科普宣教。
- ④ **坚持问题导向，补齐防灾减灾短板。**针对各地多发易发灾害风险，加快推进防灾减灾救灾基础设施建设，提升抗御重大灾害的能力。
- ⑤ **加强提升建筑物和基础设施的抗灾能力：**加强农村建筑物、道路、桥梁等基础设施的抗灾能力，采用抗震、防洪等技术手段，确保其在灾害发生时能够承受住冲击。
- ⑥ **农田水利设施建设：**加强农田水利设施的建设和维护，包括提高农田的排涝和蓄水能力，减少洪涝灾害的发生。



图9：防灾减灾规划图



13.1 村庄发展目标

村庄道路系统规划需因地制宜，节约资金及用地，面向未来发展需求来规划系统道路。道路系统规划应与镇区用地布局相协调，满足交通顺畅、安全、迅速的要求，同时要与村庄原有布局相耦合。

13.2 村庄发展目标

- ① 本村内已划入生态保护红线__公顷，生态保护红线内严格禁止开发性、生产性建设活动，在符合现行法律法规前提下，除国家重大战略项目外，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动。
- ② 保护村内水域、自然保留地等生态用地，不得进行破坏生态 景观、污染环境开发建设活动，做到慎砍树、禁挖山、不填湖。

13.3 耕地和永久基本农田保护

- ① 本村内已划定永久基本农田__公顷，主要集中分布在桥新村西南部，永久基本农田一经划定，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__公顷，不得随意占用耕地；确实占用的，应经村民小组确认，村委会审查同意出具书面意见后，由镇政府按程序办理相关报批手续。
- ③ 未经批准，不得在园地、商品林及其他农用地进行非农建设活动，不得进行毁林 开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动。

13.4 建设空间管制

村域范围内城乡建设用地规模总量在不突破上级国土空间总体规划城乡建设用地规模的前提下，根据村庄发展目标对村域范围内用地进行统筹布局，重点用于五金汽配产业、物流商业综合产业等非村庄建设用地，发展农村新产业新业态。

13.4.1 产业发展空间

- ① 经营性建设用地建筑密度需控制在__以下，建筑高度不超过__米，容积率不超过__，绿地率大于__。
- 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。

13.4.2 农村住房

- ① 本村内划定宅基地__公顷。按照《广州市人民政府办公厅关于加强农村住宅建设管理的实施意见》（穗府办规〔2020〕18号）具体要求，对于符合“一户一宅”政策的本村村民，具备本村集体经济组织成员资格的，可以户为单位向村委会（村集体经济组织）提出个人住宅建设申请（含新建、加建、拆建等情形），申请办理乡村建设规划许可证。
- ② 新批准农村宅基地，每户建筑基底面积控制在__平方米以内，建筑面积控制在__平方米以内，建筑层数不超过__层，根据功能需要可以增设梯间和功能用房，__层部分建筑高度≤__米，设梯间和功能用房的建筑高度≤__米。新建住房必须按照已经批准的规划图纸建设，不得擅自改变规划。对于村（居）民已有证的原有宅基地房屋的拆建、改建，可按照总建筑面积≤__平方米，限高≤__米的控制要求，按原用地面积进行建设。

- ① 临近S274道路的村民住宅应符合《公路安全保护条例》对“公路建筑控制区的范围”等规定要求。
- ② 对村民住宅的房前屋后因地制宜打造“四小园”，丰富村容村貌形态，引导形成兼具生产性和观赏性的特色农业景观。

13.4.3 基础设施和公共服务设施

- ① 不得在规划的农村公路建筑控制区范围、相关安全敏感设施防护范围，以及自然灾害易发地区内新建、扩建建筑物和地面构筑物。
- ② 村内供水接自来水市政管网，供水源为镇区自来水厂，排水设施目前沿用旧式污水处理，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、卫生室、养老和教育等公共服务设施用地主要包括党建服务中心、卫生室、公厕等设施，村民不得随意占用。
- ④ 应满足相关河道、水库的退缩及管控要求。

13.5 村庄安全和防灾减灾

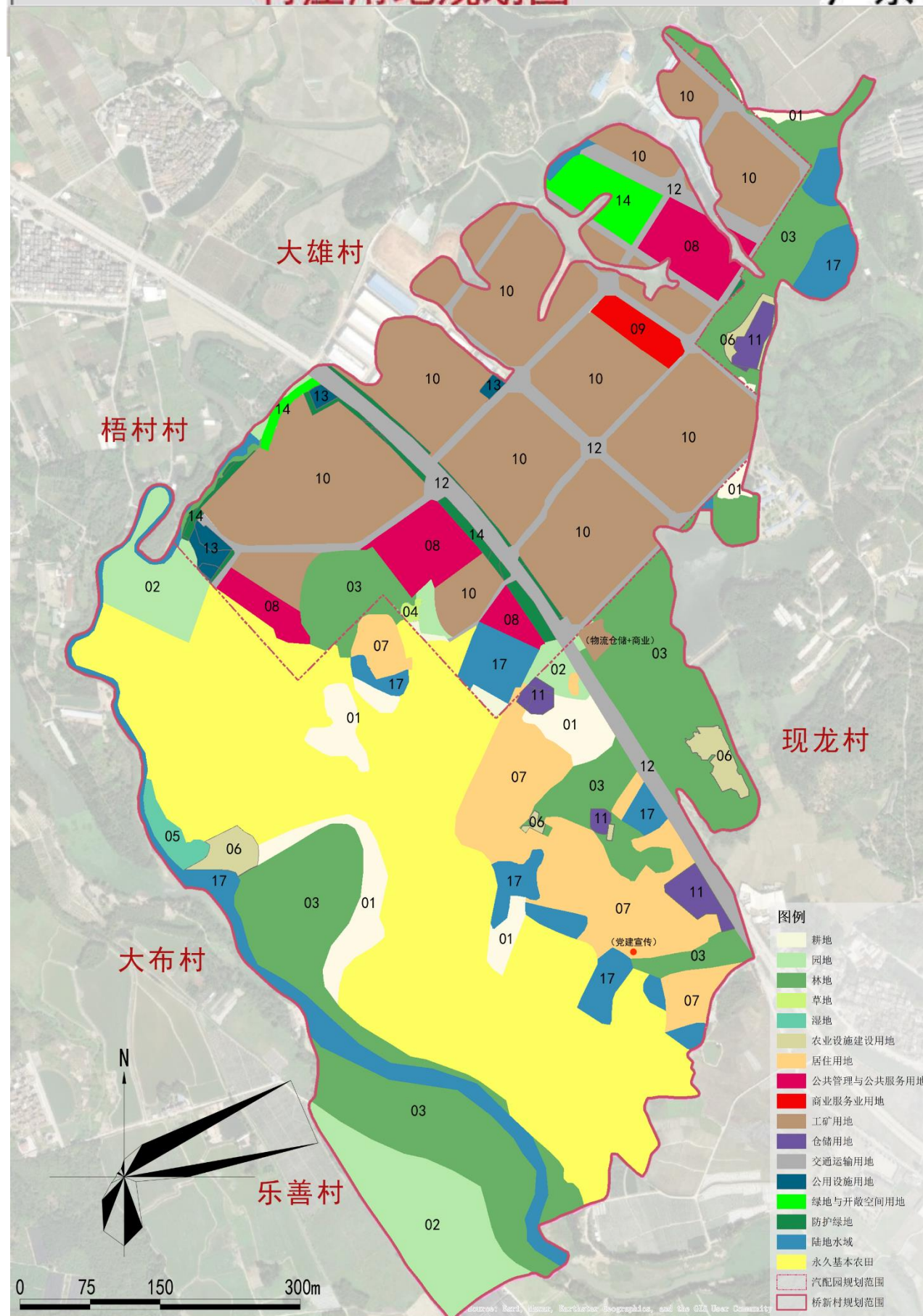
- ① 村民的宅基地选址和农房建设须避开自然灾害易发地区和存在高陡边坡及不稳定边坡的区域，须增强农村村庄建设抗震防灾减灾能力，确保农民建房质量。
- ② 严禁诱发地质灾害的削坡建房。符合削坡建房条件的，应参照《广东省削坡建房综合防治指引（试行）》执行，在边坡整治的基础上，通过砌筑挡土墙、锚杆构格等工程治理手段消除安全隐患。
- ③ 村庄建筑的间距和通道的设置应符合村庄消防安全的要求；道路为消防通道，不准长期堆放阻碍交通的杂物。
- ④ 学校、广场等为防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

表8：桥新村村域建设项目库 (表)

序号	项目类型	近期建设项目分类	项目名称	空间位置	建设规模	投资规模估算 (万元)	资金筹措	资金计划到位 时间	主管部门	协作部门	建设时序	备注
1	人居环境高品质	污水处理设施	生态污水处理设施	桥新,沙湾,棹山,竹林	120m ²	70	ppp筹措资金,镇统一推进	2019-2020	政府部门	镇政府、村委会	近期项目(2019-2020)	桥新1个,60m ² ,沙湾1个10m ² ,棹山1个10m ² ,竹林1个40m ²
		污水管网	污水管网建设	桥新,沙湾,棹山,竹林	11870m	187.5	ppp筹措资金,镇统一推进	2019-2020	政府部门	镇政府、村委会	近期项目(2019-2020)	桥新7400m,沙湾1150m,棹山1000m,竹林2320m
		垃圾收集点	新建垃圾收集点	桥新,沙湾,棹山,竹林	4个	7.5	ppp筹措资金,镇统一推进	2019-2020	政府部门	镇政府、村委会	近期项目(2019-2020)	桥新1个,沙湾1个,棹山1个,竹林1个40m ²
		村道建设	村道建设	桥新,沙湾,棹山,竹林	11220m	299	政府资金、社会资金	2019-2020	政府部门	镇政府、村委会	近期项目(2019-2020)	桥新6000m,沙湾520m,棹山1600m,竹林3100m
		村面	村面平整硬化	沙湾,棹山	5200m ²	52	政府资金、社会资金	2019-2020	政府部门	镇政府、村委会	近期项目(2019-2020)	沙湾3000m ² ,棹山2200m ²
		拱桥	新建拱桥	桥新	10m	20	政府资金、社会资金	2021-2035	政府部门	镇政府、村委会	远期项目(2021-2035年)	桥新1座
		路灯	道路亮化	沙湾,棹山,竹林	80盏	40	政府资金、社会资金	2019-2020	政府部门	镇政府、村委会	近期项目(2019-2020)	沙湾30盏,棹山20盏,竹林30盏
2	基础设施高标准	无害化公厕	标准化公厕建设项目	桥新	20m ²	5	政府资金	2019-2020	政府部门	镇政府、村委会	近期项目(2019-2020)	桥新1间
		健身设施	健身设施加建	竹林	1套	1.5	政府资金	2019-2020	政府部门	镇政府、村委会	近期项目(2019-2020)	竹林1套
		牌坊	牌坊加建	沙湾	1个	10	政府资金、社会资金	2021-2035	政府部门	镇政府、村委会	远期项目(2021-2035年)	沙湾1个
		凉亭	凉亭加建及绿化	桥新,沙湾,棹山,竹林	40m ²	20	政府资金、社会资金	2021-2035	政府部门	镇政府、村委会	远期项目(2021-2035年)	桥新1个,沙湾10m ² ,棹山10m ² ,竹林10m ²
		停车场	加建停车场	桥新	1000m ²	10	政府资金	2021-2035	政府部门	镇政府、村委会	远期项目(2021-2035年)	桥新1000m ²
		监控设施	加建监控设施	棹山	4个	1	政府资金、社会资金	2021-2035	政府部门	镇政府、村委会	远期项目(2020-2035年)	棹山4个
		文化楼	新建文化楼项目	沙湾	220m ²	44	政府资金	2019-2020	政府部门	镇政府、村委会	近期项目(2019-2020)	沙湾220m ²
		农房整治	公房修缮	桥新,棹山	560m ²	84	政府资金、社会资金	2021-2035	政府部门	镇政府、村委会	远期项目(2020-2035年)	桥新400m ² ,棹山160m ²
		古树保护	古树保护	棹山	—	5	政府资金	2021-2035	政府部门	镇政府、村委会	远期项目(2020-2035年)	棹山古树保护
		古庙保护	东原古庙保护	桥新	—	10	政府资金	2021-2035	政府部门	镇政府、村委会	远期项目(2020-2035年)	桥新保护东原古庙
3	公共服务高水平	景观提升	环村路绿化	棹山	400棵	2	政府资金	2021-2035	政府部门	镇政府、村委会	远期项目(2020-2035年)	棹山种植400棵树
		乡村公园	建设乡村公园	桥新,沙湾,棹山,竹林	11000m ²	220	政府资金,社会资金	2021-2035	政府部门	镇政府、村委会	远期项目(2020-2035年)	桥新1000m ² ,沙湾2000m ² ,棹山3000m ² ,竹林5000m ²
		荷花池	改建荷花池	竹林	—	2	政府资金、社会资金	2021-2035	政府部门	镇政府、村委会	远期项目(2020-2035年)	竹林1个
		暗渠	对老旧房屋的立面进行美化	桥新	130m	2	政府资金	2019-2020	政府部门	镇政府、村委会	近期项目(2019-2020)	桥新130m
		水塘整治	水塘清淤、治理	棹山,竹林	7650m ²	5	政府资金	2019-2020	政府部门	镇政府、村委会	近期项目(2019-2020)	棹山水塘综合治理,竹林水塘综合治理
		塘基	塘基硬化	沙湾,棹山,竹林	120m ²	3	政府资金	2019-2020	政府部门	镇政府、村委会	近期项目(2019-2020)	沙湾30m ² ,棹山30m ² ,竹林60m ²
		护栏	护栏栏杆	桥新,沙湾,棹山,竹林	620m	13	政府资金	2019-2020	政府部门	镇政府、村委会	近期项目(2019-2020)	桥新200m,沙湾120m,棹山100m,竹林200m
		党建研学景观提升										
4	产业发展高融合	汽配园										
		物流仓储园										
合计								1113.5				

村庄用地规划图

广东省江门市开平市龙胜镇桥新村村庄规划 (2024-2035) 规划汇总表



用地用海分类代码	用地用海名称	用地面积 (ha)	比例 (%)
01	耕地	71.23	27.00%
02	园地	14.45	5.48%
03	林地	44.66	16.93%
04	草地	0.16	0.06%
05	湿地	1.06	0.40%
06	农业设施建设用地	2.69	1.02%
07	居住用地	16.33	6.19%
其中	0703 农村宅基地	16.33	6.19%
08	公共管理与公共服务用地	8.40	3.18%
其中	0802 科研用地	8.40	3.18%
09	商业服务业用地	1.43	0.54%
其中	0901 商业用地	1.43	0.54%
10	工矿用地	62.42	23.66%
11	仓储用地	2.49	0.94%
12	交通运输用地	16.84	6.38%
13	公用设施用地	1.10	0.42%
14	绿地与开敞空间用地	5.29	2.01%
其中	1401 公园绿地	2.94	1.11%
	1402 防护绿地	2.35	0.89%
17	陆地水域	15.24	5.78%
合计	总用地	263.79	100.00%