

兴宁市水口镇洋新村村庄规划（2024-2035年）——征询意见公示

公示说明

为有序推进多规合一的实用性村庄规划编制，合理安排村庄生产、生活、生态空间，根据《 中华人民共和国城乡规划法》《广东省村庄规划编制基本技术指南（试行）》要求，现将《兴宁市水口镇洋新村村庄规划（2024-2035年）》向社会公示，征询公众意见。该规划公示的主要内容详见所示图件。

兴宁市水口镇人民政府

2025年1月6日

公示时间：30天。

公示期限：2025年1月6日至2025年2月4日。

公示位置：洋新村村委会。

附注：

1、该规划图件仅为示意图，以最后审批为准。

2、陈述申辩意见反馈方式：

(1) 电话反馈意见：3751168；

(2) 电子邮箱反馈意见：806988129@qq.com；

注意：所有反馈意见须注明 “《兴宁市水口镇洋新村村庄规划（2024-2035年）》意见”。

3、有效反馈意见期：2025年1月6日至2025年2月4日，信函反馈意见邮戳日不应该超过意见反馈期最后一天，电子邮箱反馈意见发件时间不应超过意见反馈期最后一天24:00，逾期视为无效意见，不予采纳。

4、有效反馈意见：请在意见中注明真实联系人姓名、身份证号码、联系电话、联系地址、电子邮箱等，如反馈意见信息不准确或者不完整，无法及时进一步核实有关情况的视为无效意见。

5、查询网址：兴宁市水口镇人民政府网站 (<https://www.xingning.gov.cn/xzjd/xnsskzrmzf/>)。

主要规划情况：

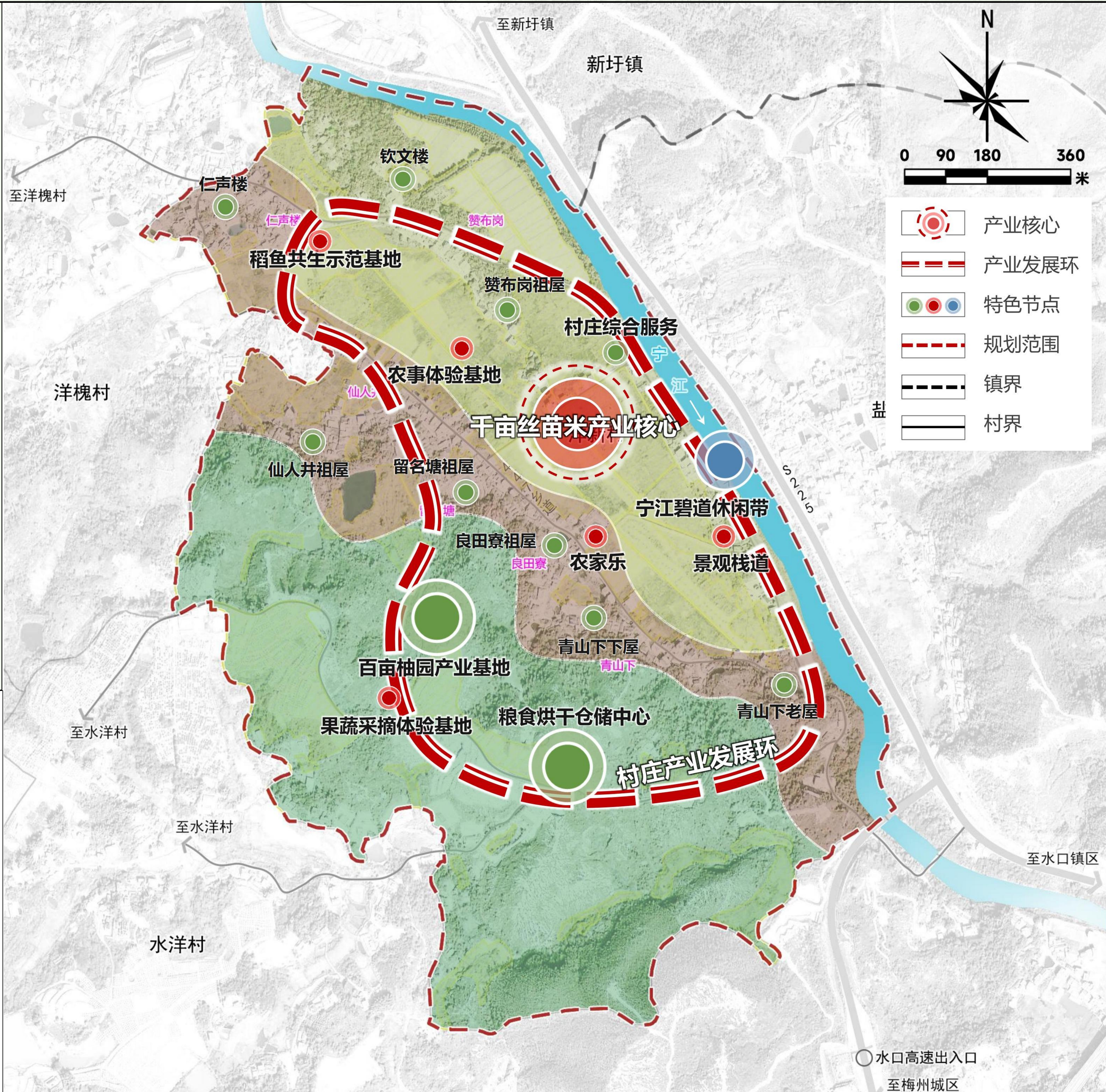
规划范围：本次规划范围以第三次国土调查的洋新村行政村界线为规划范围，村域总面积约1.99平方公里。包括仁声楼、赞布岗、仙人井、留名塘、良田寮和青山下共6个自然村。

规划期限：2024年-2035年。其中近期：2024年-2026年，远期：2027年-2035年。

用地布局：根据国土空间用地布局，洋新村规划期末农用地69.71公顷，建设用地31.23公顷，未利用地98.54公顷。

发展定位：围绕文旅休闲、乡村旅游，以丝苗米机械化种植为基础，和美乡村建设为重点，将洋新村打造为水口农旅休闲村。

目标愿景：山水田园·诗意洋新。



村庄发展格局

构建“一心一环多节点”的发展空间布局。

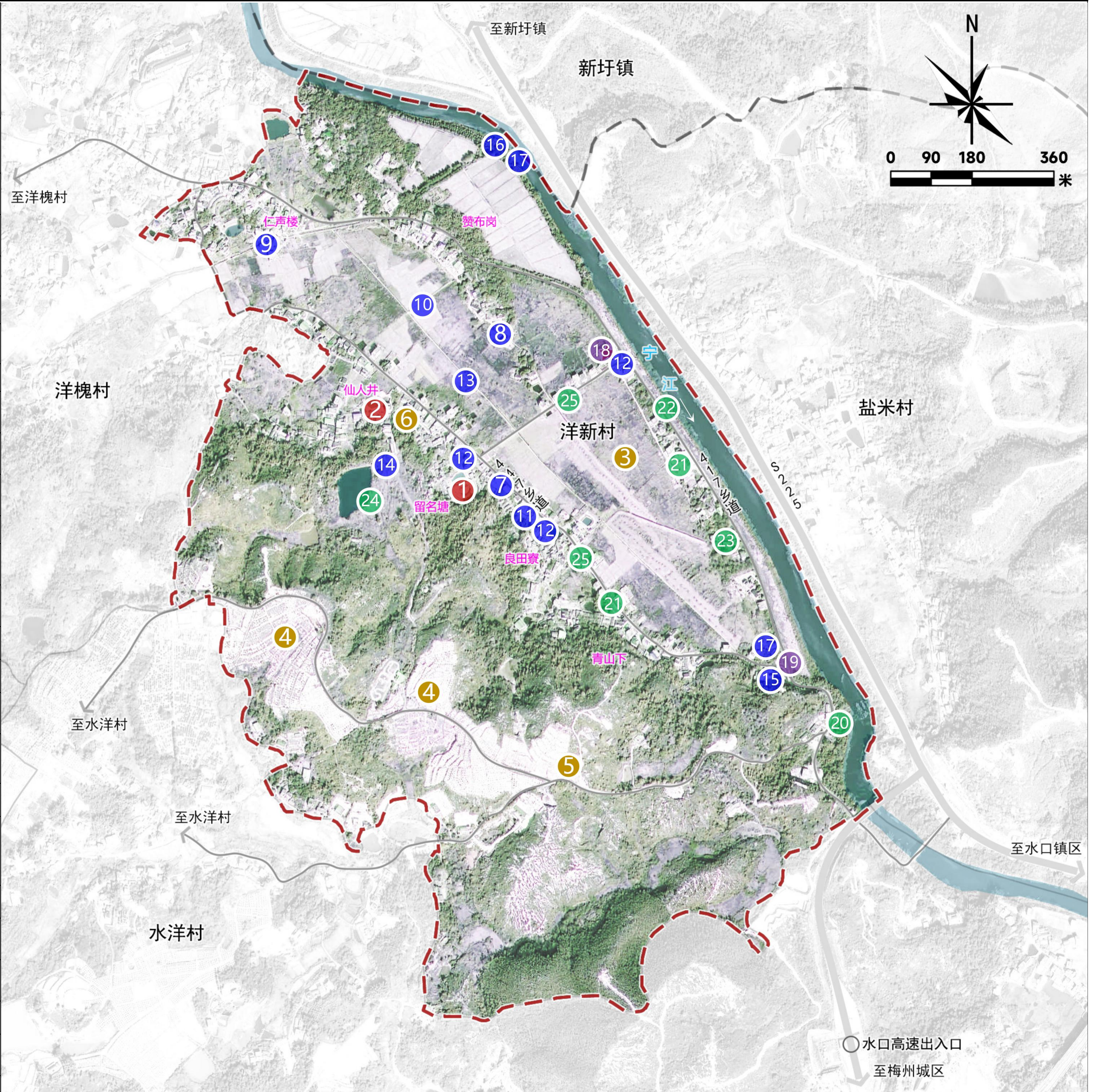
一心:依托千亩现代丝苗米产业园形成产业核心，进一步延伸产业链条，引领带动村庄振兴发展。

一环:以村庄道路为依托，通过基础设施的互联互通，串联洋新村东部的宁江碧道（滨水观光休闲）、中部的千亩现代丝苗米产业园和东部的百亩柚园产业基地、粮食烘干仓储中心等重点产业发展项目，形成产业发展环，辐射带动村庄的共同发展。

多节点:千亩现代丝苗米产业园、百亩柚园产业基地、稻鱼共生示范基地、农耕科普体验园、果蔬采摘体验园、宁江碧道、农产品加工基地（粮食烘干仓储中心）、农家乐等节点。

兴宁市水口镇洋新村村庄规划（2024-2035年）——征询意见公示

序号	项目类型	项目名称	空间位置	项目规模	投资估算 (万元) 总投资	资金来源	实施 期限
1	历史文化保护	留名塘村史馆建设项目	留名塘	对留名塘老祖屋周边进行环境提升整理，盘活利用，老祖屋内悬挂村内历史、人文、村情村貌等展板，打造留名塘村史馆、村庄客厅	20	政府资金	2024-2025
2		洋新村老祖屋周边环境提升建设项目	村域	对村域范围内的仁声楼、良田寮老祖屋、仙人井老祖屋、义方楼等8个老祖屋进行修缮，重点保留老祖屋正门、门楼、主厅等历史元素，并整理周边杂草、环境，提升景观风貌	160	政府资金+村民自筹	2025-2035
3	产业发展	千亩丝苗米产业种养体验基地提升项目	村域	结合现有的丝苗米基地，发展农事体验、休闲观光、科普教育等功能，进一步延伸产业链	30	企业自筹	2025
4		百亩柚园产业基地提升项目	村域	结合新力果场“四上”企业的培育，进一步优化金柚种植，配套发展采摘体验、休闲观光等功能，提升农业品牌形象	30	企业自筹	2025
5		粮食烘干仓储中心项目	火烧屋山南侧	占地面积约10亩，建设集稻谷烘干仓库、农产品保鲜库、果蔬深加工于一体的产业基地	150	政府资金+企业自筹	2025-2027
6		光伏长廊建设项目	原洋新小学	在洋新小学山坡路段设置光伏长廊，长约1公里宽5~6米	20	企业自筹	2025
7	基础设施	主村道“四好”农村路建设	主村道沿线	对长约1.5公里，宽5米主村道路面进行提升改造，开展“白改黑”及亮化、绿化、美化提升	210	政府资金	2025
8		赞步岗道路硬底化	赞步岗	硬底化赞步岗长约600米，宽3米村道，并配套路灯、绿化	240	政府资金	2025
9		赞步岗路面提升改造1	赞步岗	对赞步岗（仁声楼-水西公路）长约600米，宽3米的道路面进行提升改造，完善路灯、绿化建设	108	政府资金	2025
10		赞步岗路面提升改造2	赞步岗	对赞步岗（仙人井-赞步岗）长约600米，宽3米的道路面进行提升改造，完善路灯、绿化建设	108	政府资金	2025
11		停车场建设项目	留名塘、良田寮老祖屋侧	整合留名塘、良田寮老祖屋侧用地，建设停车场，并配置充电桩	—	—	2026
12		充电桩建设项目	村委侧	整合村委宣传栏侧用地，配置建设3个充电桩	25	政府资金	2025
13		农田灌溉及排洪沟渠修复提升项目	村域	修缮长约2公里，宽1米的农田灌溉水圳，进行“三面光”提升改造	40	政府资金	2025-2027
14		农田水圳“三面光”新建项目	伯塘山塘侧	新建伯塘山塘至主村道的农田灌溉水圳，长约300米，进行“三面光”建设	9	政府资金	2027
15		电动排涝站及水闸提升改造	老村委侧	对现有的排水泵站及水闸进行提升改造，满足防洪排涝需求	60	政府资金	2026-2027
16		灌溉提升泵站建设项目	赞步岗宁江河道口	在赞步岗宁江河道口新建1处提升泵站，满足农田灌溉用水需求	10	政府资金	2026-2027
17	公共服务设施	生态污水处理池及配套污水管网建设	村域	分片区共建设2个生态污水处理池，沿主村道敷设污水管网约3公里	170	政府资金	2024-2035
18		党群服务中心的办公服务功能搬迁项目	村委会	结合典型村建设要求，将党群服务中心的办公服务功能由二楼搬迁至一楼，进一步提升党群服务中心“一站式”综合服务功能	5	政府资金	2024-2025
19		老村委侧三角公园建设	老村委侧	在老村委对面三角地带建设“三角湿地公园”完善绿化、休闲长椅等	15	政府资金	2025
20	人居环境提升	美丽村道入口提升建设项目	村庄入口	对洋新村石塘入口茅草屋周边开展绿化美化提升，建设简易村标（山水田园，诗意洋新）；对老村委侧排涝房进行外立面提升改造；对洋新村入口处老酒厂进行外立面提升改造，推进闲置厂房的活化利用	50	政府资金	2025-2026
21		主村道沿线农房风貌整治	主村道沿线	对长约1.5公里的主村道沿线建筑风貌，特别是145栋红砖裸露房进行改造提升	435	政府资金+村民自筹	2024-2027
22		洋新村沿河碧道建设项目	宁江西岸	沿宁江西岸（水西公路侧）建设长约1.5公里的碧道，配套人行步道、休闲椅凳，提升驳岸绿化	200	政府资金	2025-2027
23		美丽庭院示范建设项目	主干道沿线	在洋新村老村委-青山下-留名塘-新村委-水西公路（河堤下）沿线约30户打造连片示范美丽庭院	15	政府资金+村民自筹	2024-2027
24		伯塘山塘提升美化建设项目	伯塘山塘周边	对洋新村伯塘山塘进行风貌提升，绿化、美化及亮化，涵养全村水源	10	政府资金	2027
25		三线整治	主干道沿线	整理线缆、线箱2.5公里；拆除废旧线缆，箱体拆除杆路，新立线杆；新建管道约150米，迁移、割接光缆及皮缆	60	政府资金	2024-2026
合计		—	—	—	2180	—	—



兴宁市水口镇洋新村村庄规划（2024-2035年）——征询意见公示

村庄规划总图

图例

- 公路用地

农业设施建设用地

农村宅基地

园地

坑塘水面

林地

沟渠

河流水面

特殊用地

耕地

草地

工业用地

留白用地
- 永久基本农田

规划范围

镇界

村界

村委会

现状小公园

现状公共厕所

现状电排站

规划灌溉提升泵站

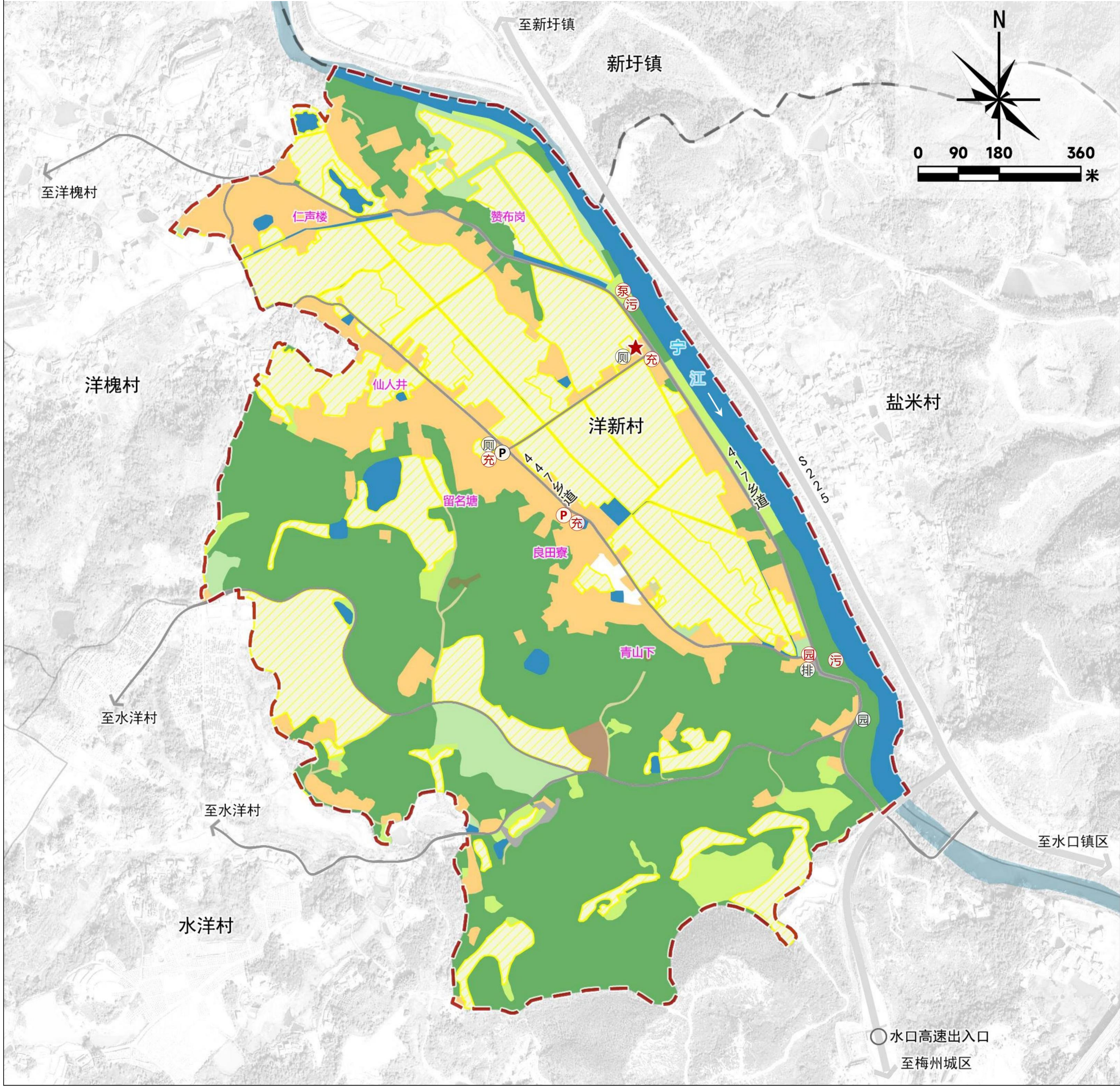
规划污水处理设施

规划停车场

规划小公园

规划充电桩

土地利用结构调整表					
用地用海分类	现状面积 (公顷)	比重 (%)	规划面积 (公顷)	比重 (%)	规划期间 面积增减
01耕地	57.44	28.79	62.67	31.42	5.24
02园地	10.57	5.30	5.45	2.73	(5.12)
03林地	78.50	39.35	78.38	39.29	(0.12)
04草地	6.94	3.48	6.63	3.32	(0.31)
06农业设施建设用地	1.59	0.80	1.59	0.80	0.00
07居住用地	27.46	13.77	26.38	13.22	(1.08)
其中	0703农村宅基地	27.46	26.38	13.22	(1.08)
10工矿用地	0.00	0.00	0.64	0.32	0.64
其中	1001工业用地	0.00	0.64	0.32	0.64
12交通运输用地	3.64	1.83	3.64	1.83	0.00
其中	1202公路用地	3.64	3.64	1.83	0.00
15特殊用地	0.14	0.07	0.14	0.07	0.00
16留白用地	0.00	0.00	0.43	0.21	0.43
17陆地水域	13.20	6.62	13.53	6.78	0.33
其中	1701河流水面	9.78	9.78	4.90	0.00
	1704坑塘水面	2.32	2.57	1.29	0.25
	1705沟渠	1.10	1.18	0.59	0.08
总计	199.48	100.00	199.48	100.00	0.00



兴宁市水口镇洋新村村庄规划（2024-2035年）——征询意见公示

□ 村庄规划管制规则

（1）生态保护

洋新村不涉及生态保护红线，将立足森林系统保护和水生态环境修复实现环境保护一体化。

坚持生态优先、绿色发展，重视生态廊道和生态节点的生态保护修复，禁止在宁江等江河、渠道内弃置、堆放阻碍行洪航运的物体和种植阻碍行洪的林木和高杆作物。

保护村内生态林、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。

（2）耕地和永久基本农田保护

本村已划定永久基本农田62.28公顷，主要集中在村庄东部，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。

本村耕地保有量62.67公顷，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》(2019年修订)等规定办理占用审批手续。

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。

本村内设施农用地面积为1.59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。

（3）历史文化遗产与保护

洋新村仅1处一般不可移动文物——仙人寨遗址，无古树名木，另外还有多处老祖屋。对尚未登记为文物保护单位的一般不可移动文物——仙人寨遗址，严格按照《加强尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物保护工作的通知》《尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物保护管理暂行规定》进行保护。

另外，加强对留名塘、仁声楼等老祖屋建筑的保护修缮，重点保护正门、门楼、主厅等建筑本体。鼓励引入社会资本探索通过多种方式盘活长期闲置的传统民居建筑资源，在保持传统建筑原有外观风貌、典型构件的基础上，通过加建、改建、添加设施或拓展注入新的功能，发展文化旅游、传统手工业、民宿旅游经营、文化创意、文化研究、展览馆、博物馆等，实现有机更新保护。

（4）建设空间管制

本村内建设用地规模为31.23公顷，其中村庄建设用地规模27.45公顷（含留白用地0.43公顷）。

产业发展空间。主要包括粮食烘干仓储中心，面积约0.64公顷。经营性建设用地建筑密度需≤50%，建筑高度不超过15米，容积率不超过1.5，绿地率小于20%。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。

农村住房。本规划划定宅基地26.80公顷（含留白用地0.43公顷），按规则新申请的宅基地，每户宅基地控制在150平方米以内，应在划定的宅基地建设范围内，且优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地。村民建房建筑层数不超过4层，建筑高度不大于15米，应体现客家特色，符合村庄整体景观风貌控制性要求。

基础设施和公共服务设施。不得占用交通用地建房，在村内主要道路两侧建房应符合公路建筑后退管控要求，现状村民住宅改建、扩建，不得影响邻屋安全，临路方向退缩建筑间距不少于2米（以道路中心线为基准）。村内供水由水口镇统一提供，污水设施包括村污水处理设施及排污管网，房屋排水接口需向村民小组确认后再进行建设。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，村民不得擅自占用。

（5）村庄安全和防灾减灾

地质灾害防治：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，严禁诱发地质灾害的削坡建房。

防洪：村庄防洪标准按照20年一遇标准，安排各类防洪工程设施。

消防和其他：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。党群服务中心、篮球场、健身场地等为防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

兴宁市水口镇洋新村村庄规划（2024-2035年）——征询意见公示

建设效果图



宁江亲水公园建设效果图



三角公园建设效果图



停车场建设效果图



存量农房改造效果图



美丽庭院提升效果



道路提升效果图