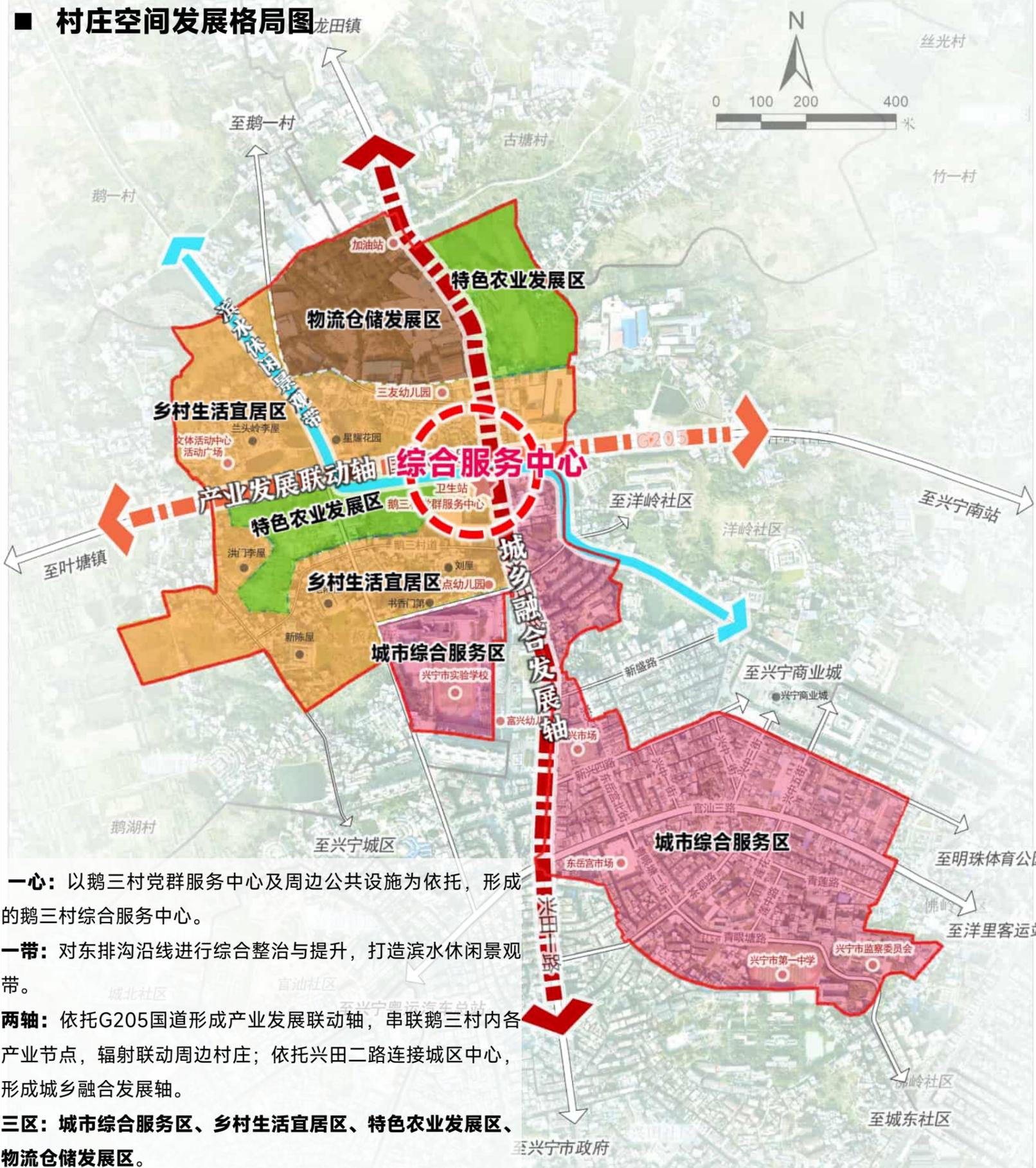


《兴宁市兴田街道办事处鹅三村村庄规划（2024-2035年）》征询意见公示

村庄空间发展格局图



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《兴宁市兴田街道办事处鹅三村村庄规划（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。

公示时间：30天

公示期限：2025年3月3日至2025年4月1日

兴宁市兴田街道办事处

2025年3月3日

主要规划情况：

规划范围：本次村庄规划的范围为鹅三村村域全部国土空间，村域总面积约1.22平方公里，包括兰头岭片、灌水塘片、枫林坪片3个自然村。

规划期限：为2024-2035年，近期至2025年，远期至2035年。

用地布局：根据《兴宁市国土空间总体规划（2021-2035年）》，鹅三村规划期末农用地面积为24.56公顷，建设用地面积为97.75公顷，未利用地面积为0.01公顷。其中村域面积的71%位于城镇开发边界内。

发展定位：充分发挥鹅三村位于中心城区的区位优势，通过产业引导、结构优化、土地整理、村庄整治、生态保护和完善配套等措施，打响物流仓储产业招牌，将鹅三村打造为“田园仓储·秀美鹅三”集聚提升型村庄。

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：3259178（兴宁市兴田街道办事处）；

(2) 电子邮箱反馈意见：xnxtjdb@163.com；

注意：所有反馈意见须注明“《兴宁市兴田街道办事处鹅三村村庄规划（2024-2035年）》意见”。

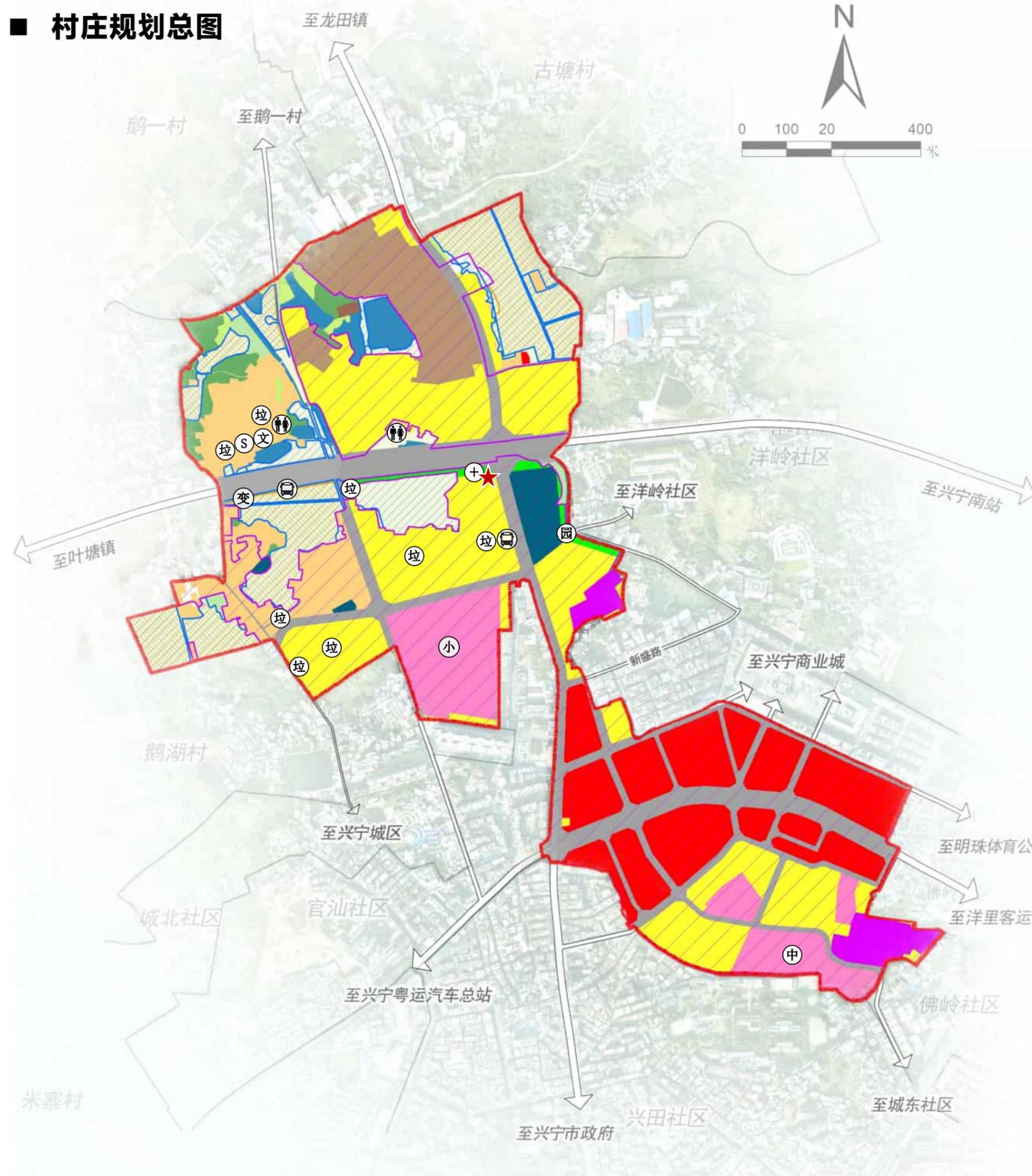
3、有效反馈意见期：2025年3月8日至2025年4月6日，信函反馈意见邮戳日不应该超过意见反馈期最后一天，电子邮箱反馈意见发件时间不应超过意见反馈期最后一天24:00，逾期视为无效意见，不予采纳。

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、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：<https://www.xingning.gov.cn/zfjg/xtjdb/>（兴宁市兴田街道办事处网站）。

《兴宁市兴田街道办事处鹅三村村庄规划（2024-2035年）》征询意见公示

村庄规划总图



图例

- | | | | | |
|----------|--------|--------|------|--------|
| 村界 | 园地 | 沟渠 | 村委会 | 文化活动中心 |
| 周边村界线 | 坑塘水面 | 河流水面 | 中学 | 变压器 |
| 供水用地 | 城镇住宅用地 | 留白用地 | 小学 | 垃圾点 |
| 公园绿地 | 城镇道路用地 | 耕地 | 停车场 | 广场 |
| 公路用地 | 工业用地 | 草地 | 公交站亭 | 公厕 |
| 农业设施建设用地 | 排水用地 | 城镇开发边界 | 公厕 | 公园 |
| 农村宅基地 | 教育用地 | 耕地保护目标 | 卫生站 | |
| 商业服务业用地 | 机关团体用地 | 永久基本农田 | | |
| 采矿用地 | 林地 | | | |
- 城镇开发边界内建设用地上各类配套设施以控规指标为准。

规划指标表

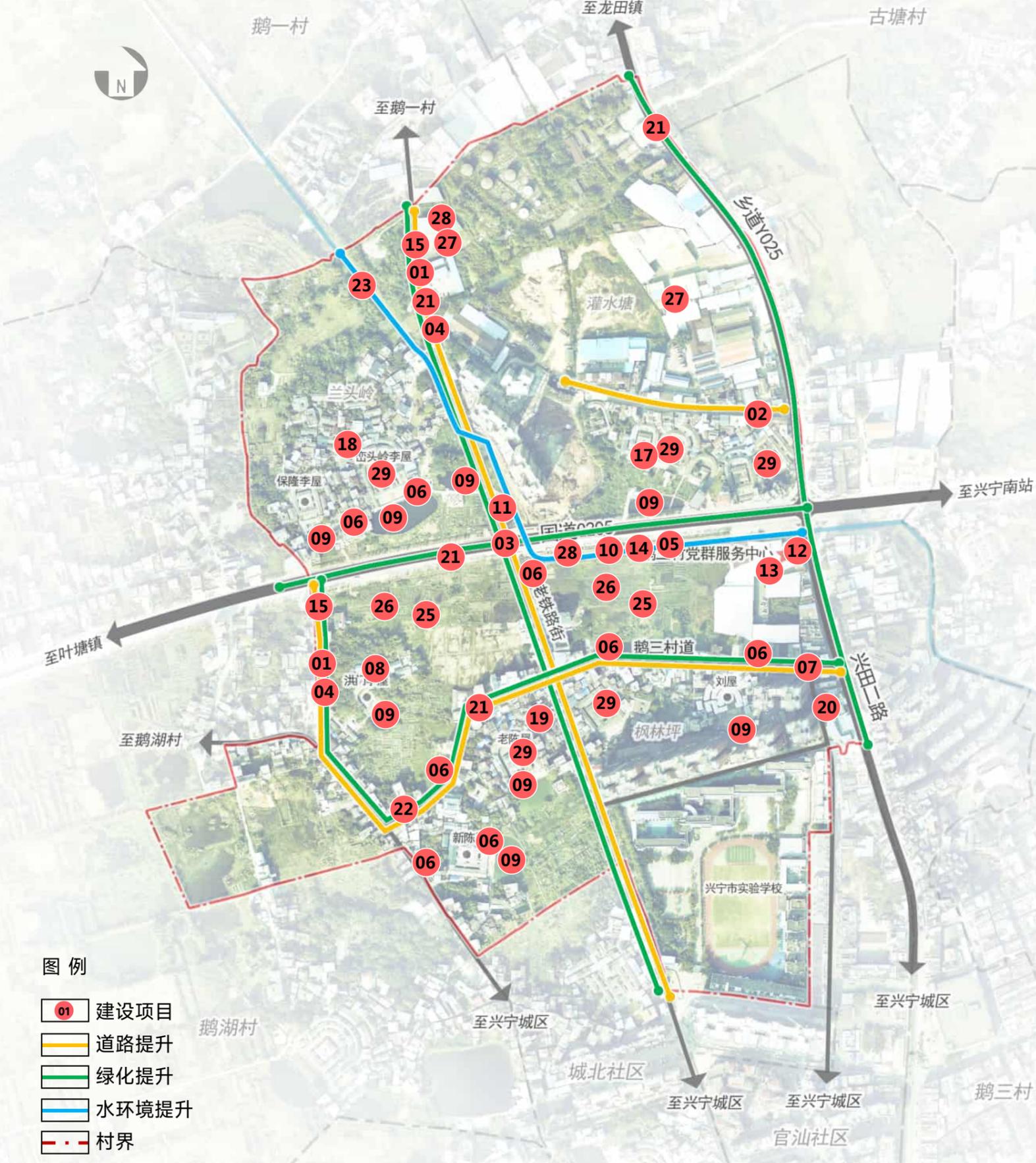
指标	规划基期年	规划目标年	变化量	属性
耕地保有量 (公顷)	17.07	17.07	0.00	约束性
永久基本农田保护面积 (公顷)	12.94	12.94	0.00	约束性
耕地整备区面积 (公顷)	0.00	0.00	0.00	约束性
生态保护红线面积 (公顷)	0.00	0.00	0.00	约束性
林地保有量 (公顷)	依据上级下达确定	依据上级下达确定	—	约束性
湿地面积 (公顷)	0.00	0.00	0.00	约束性
建设用地总规模 (公顷)	92.58	97.75	5.17	约束性
城乡建设用地规模 (公顷)	88.58	95.78	7.20	约束性
村庄建设用地规模 (公顷)	4.59	0.00	-4.59	约束性
新增宅基地户均面积 (m ² /户)	—	150.00	—	约束性

国土空间用途结构调整表

序号	地类	规划基期年		规划目标年		规划期内增减 (公顷)		
		面积 (公顷)	比重 (%)	面积 (公顷)	比重 (%)			
1	耕地	20.20	16.51	17.32	14.16	-2.88		
2	园地	0.93	0.76	0.63	0.51	-0.30		
3	林地	2.98	2.44	2.27	1.86	-0.71		
4	草地	1.34	1.10	0.84	0.69	-0.50		
5	农业设施建设用地	0.59	0.48	0.35	0.29	-0.24		
6	城乡建设用地	居住用地	48.73	39.84	38.23	31.26	-10.49	
7		公共管理与公共服务用地	10.91	8.92	12.38	10.12	1.47	
8		商业服务业用地	7.07	5.78	17.28	14.13	10.21	
9		工业用地	2.65	2.16	7.35	6.01	4.70	
10		物流仓储用地	4.15	3.39	0.00	0.00	-4.15	
11		城镇村道路用地	7.35	6.01	17.39	14.22	10.04	
12		交通场站用地	0.55	0.45	0.00	0.00	-0.55	
13		公用设施用地	2.58	2.11	1.97	1.61	-0.62	
14		绿地与开敞空间用地	0.00	0.00	0.81	0.66	0.81	
15		留白用地	0.00	0.00	0.38	0.31	0.38	
16		村庄用地	居住用地	3.96	3.24	0.00	0.00	-3.96
17			商业服务业用地	0.63	0.52	0.00	0.00	-0.63
18		区域基础设施用地	公路用地	3.69	3.02	1.84	1.50	-1.86
19	其他建设用地	采矿用地	0.30	0.25	0.13	0.11	-0.17	
20	陆地水域	河流水面	0.00	0.00	0.02	0.02	0.02	
21		坑塘水面	2.49	2.04	2.39	1.96	-0.10	
22		沟渠	1.21	0.99	0.76	0.62	-0.45	
合计		122.32	100.00	122.32	100.00	0.00		

《兴宁市兴田街道办事处鹅三村村庄规划（2024-2035年）》征询意见公示

村庄建设项目示意图



鹅三村建设项目库

序号	行动内容	一级指标	二级指标	建设内容及规模	投资估算(万元)	建设时序	资金来源	
1	环境秩序整治行动	人居环境	“三清理”“三拆除”项目	清理房前屋后和村巷道杂草杂物、积存垃圾，清理沟渠池塘淤泥、漂浮物和障碍物；拆除全村内的危、旧、老、破房屋。	50	2024-2025	上级资金、社会资金、其他资金	
2			“三线”规范整治项目	对全村道路沿线的电线、广播和通讯线路进行规整，采用入管、贴墙、捆扎、局部落地等方式进行专项整治，确保管线整齐、美观、安全，线网总长约4公里。	50	2024-2025		
3			村庄污水处理提升项目	推动村内污水管网支管入户工程建设，长度约500米，打通农村污水收集“最后一米”，完善村域污水处理设施建设。	25	2025-2026		
4			生活垃圾收集点提升	提升村内现状7处垃圾收集点，建设为垃圾分类收集亭。	3.5	2025-2026		
5			水塘提升	整治村内池塘水体水质及提升池塘周边景观，共8处。	30	2026-2027		
6			乡村公厕提升	在洪门李屋旁新建1处公厕，占地面积约10平方米。	36	2026-2027		
7	基础设施提升行动	道路交通	“白改黑”提升项目	包括加铺沥青及道路两旁绿化、美化提升，其中老铁路长约900米，宽约5米；鹅三村道长约1000米，宽约4~5.5米。	250	2024-2025		
8			道路硬底化建设项目	对灌水塘内部村道进行硬底化建设，长约300米，宽约6~8米。	48	2025-2026		
9			村内道路照明设施提升项目	提升村内现有老化照明设施约100盏，确保夜间照明充足。	40	2026-2027		
10			国道人行天桥建设项目	横跨国道G205建设一座人行天桥，长约60米，宽3米。	250	2026-2027		
11	农田水利设施	兴田街道鹅三村东排沟环境整治改造	对村内的东排沟沿线进行改造提升，包括清淤、挡土墙、木栈廊架、照明设施、健身器材等设施，全长约900米。	150	2025-2026			
12	服务功能提升行动	公共服务	基层智慧平台建设	结合村委会设置数字智慧管理平台，提升村内“雪亮工程”覆盖面，同时更换破损监控设备。	20	2025-2026		
13			村卫生站提升项目	提升现状卫生站内医疗设备等设施。	10	2026-2027		
14			文体设施建设项目①	在东排沟旁新建一处公园，占地面积约4000平方米。	180	2025-2026		
15			文体设施建设项目②	在星耀花园西侧沿东排沟新建一处滨河休憩公园，占地面积约1900平方米。	80	2025-2026		
16	乡村风貌提升行动	建筑风貌管控	国道沿线农房风貌提升项目一期	对灌水塘片罗屋周边10栋红砖裸露民房进行整治提升，包括墙面粉刷、门窗修复、拆除铁皮瓦等。	50	2024-2025		
17			国道沿线农房风貌提升项目二期	兰头岭片农房风貌提升项目，主要为红砖裸露房整治，包括墙面修复、门窗修复、拆除铁皮瓦等，约15栋。	75	2024-2025		
18			老铁路及鹅三村道沿线农房风貌提升项目	主要对沿线红砖裸露民房进行整治提升，约30栋，包括墙面修复、门窗修复、拆除铁皮瓦等。	150	2025-2026		
19			其余农房风貌提升项目	主要对兴田二路沿线的红砖裸露房进行整治，约10栋，包括墙面修复、门窗修复、拆除铁皮瓦等。	50	2026-2027		
20			东排沟两岸绿化美化提升项目	对东排沟两岸进行绿化提升，全长约900米。	36	2024-2025		
21			“四旁”“五边”开展绿化美化提升项目	对国道、兴田二路、鹅三村道、老铁路沿线“四旁”“五边”空地种植绿增绿行动，完成植树1000株以上。	25	2025-2026		
22			“美丽庭院”建设项目	对村域内有条件的13户庭院进行绿化美化提升，包括清理垃圾杂物，种植花草树木，打造美丽庭院。	2.6	2025-2026		
23	富民产业增效行动	粮食生产	农业产业建设项目	结合国道沿线的现状连片农田建设40亩食用玫瑰园，开拓农业种植、生态采摘、休闲旅游、科普教育、互动体验新模式。	—	2025-2026		
24		仓储产业	仓储建设项目提升	对灌水塘现状仓储片区进行改造提升，打造为集展示、销售、体验于一体的物流仓储中心。	—	2026-2027		
25		光伏产业	屋顶光伏建设项目	结合村庄现状厂房等公共建筑，配建屋顶分布式光伏板，采用统租统管统建经营模式，壮大村庄屋顶光伏产业，光伏屋顶面积约4000m²。	—	2025-2026		
26			乡村民宿产业	特色民宿建设项目	结合村内有条件的特色民居、围龙屋等建筑，打造为乡村民宿，提供高品质的旅游住宿服务，促进农民就业增收。	—		2026-2027
27	乡治体系建设行动	规划引领	规划编制项目	开展鹅三村村庄建设规划编制	16	2024-2025		
28		资源保护	撂荒耕地复耕复种	推动村内撂荒耕地全部复耕复种，面积约39亩。	19.5	2025-2026		
29		文明乡风	文化广场建设项目	结合东排沟公园文化广场建设，设置党建文化、产业文化墙，提升村内乡风文明氛围。	5	2024-2025		
合计					1651.6			

《兴宁市兴田街道办事处鹅三村村庄规划（2024-2035年）》征询意见公示

■ 村庄规划管制规则

一、耕地和永久基本农田保护

(1) 本村内已划定永久基本农田12.94公顷，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17.07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，不得在非建设用地上进行非农建设活动，不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动。

(3) 本村内设施农用地面积为0.35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。

二、生态保护

(1) 本村不涉及生态保护红线，将立足水生态环境修复实现环境保护一体化。

(2) 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，禁止在东排沟等江河、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。

(3) 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。

三、历史文化遗产与保护

(1) 本村无文保单位，无古树名木，有多处客家围龙屋。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》《梅州市客家围龙屋保护条例》等文件，对历史文化资源进行分类保护和利用。

(2) 鼓励依法利用客家围龙屋发展文化旅游产业、传统手工业、民宿旅游经营、文化创意、展览馆、博物馆等。

四、生活空间管制

(1) 产业发展空间

① 商业类经营性建设用地建筑密度需控制在50%以下，建筑高度不超过24米，容积率不超过1.5，绿地率大于25%；工业类经营性建设用地建筑密度不小于30%，容积率不低于1.2，绿地率不大于20%，建筑退距应复核消防、日照、交通安全等相关要求。

② 经营性建设用地调整应按相关要求办理。

(2) 农村住房

① 本村村民建房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。每户宅基地面积不得超过150平方米，建筑面积不得超过450平方米，建筑层数不得超过4层且建筑高度不能超过15米（含楼梯间），应体现客家特色，符合村庄整体景观风貌控制性要求。

② 不得占用交通用地建房，建筑后退国道不少于20米，省道不少于15米，县道不少于10米，乡道不少于5米。

(3) 基础设施和公共服务设施

① 村内供水由水厂统一提供，农村生活污水处理应达到排放标准，房屋排水接口需向村民小组确认后再进行建设。

② 垃圾收集点、公厕、污水处理设施等基础设施用地及村委会、卫生站、健身场地、学校等公共服务设施用地，村民不得随意占用。

五、村庄安全和防灾减灾

(1) 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。

(2) 防洪：村庄防洪标准按照10-20年一遇标准，安排各类防洪工程设施。

(3) 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。学校、广场、健身场地等为防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

六、留白用地

规划留白用地约0.38公顷。留白用地供村民居住、农村公共公益设施、零星分散的乡村文旅设施及农村新产业新业态等用地申请使用。留白用地的使用不得占用永久基本农田和历史文化保护紫线。

《兴宁市兴田街道办事处鹅三村村庄规划（2024-2035年）》征询意见公示

■ 效果图

