



江门市新会区会城街道 茶坑村村庄规划 (2018-2035)

项目名称：江门市新会区会城街道茶坑村村庄规划（2018-2035）

项目委托：江门市新会区会城街道办事处

项目承担：江门市新会区宏图规划建筑设计院有限公司

证书编号：[粤]城规编（183017）号



编制成员名单

院长：	梁炳勋	高级建筑师
总工程师：	黄健汉	高级建筑师
项目负责人：	张健照	城乡规划师
项目组成员：	李和顺	城乡规划师
	钟树桥	城乡规划助理工程师
	陈灏	城乡规划助理工程师
	余荣浩	城乡规划助理工程师
	吴柏顺	暖通工程师
	郑淑英	给排水工程师

说明书

目 录

1	总则	1
1.1	规划背景	1
1.2	规划基本原则	2
1.3	规划依据	2
1.4	规划范围和规划期限	2
2	村庄现状分析	3
2.1	村庄区位条件	3
2.2	自然地理条件	3
2.3	历史沿革	3
2.4	社会经济现状分析	3
2.5	村庄景观资源与特色风貌	3
2.6	现状用地分析	4
2.7	相关政策解读	5
2.8	相关规划解读	5
2.9	村民发展意愿解读	6
3	村庄规划	7
3.1	村庄规划目标	7
3.2	人口与用地规模	7
3.3	产业发展规划	7
3.4	总体规划思路	8
3.5	用地布局规划	8
3.6	公共服务设施规划	9
3.7	道路交通规划	9
3.8	市政设施规划	9
3.9	防灾规划	11
3.10	特色风貌和农房整治规划	12
4	规划实施对策	13
4.1	规划实施计划	13
4.2	规划实施建议	14
4.3	村庄规划建设管理公约	15

1 总则

1.1 规划背景

(1) 国家层面

习近平总书记在 2017 年 10 月 18 日党的十九大报告中提出了乡村振兴战略。农业、农村、农民问题是关系国计民生的根本性问题，必须始终把解决好“三农”问题作为全党工作的重中之重，实施乡村振兴战略。 十九大报告明确提出实施乡村振兴发展战略。要坚持农业农村优先发展，按照产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的总要求，建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系，加快推进农业农村现代化。

2018 年 1 月 2 日，《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》由中共中央、国务院发布，自 2018 年 1 月 2 日起实施。《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》是为了实施乡村振兴战略而制定的法规。李克强总理在作政府工作报告时说，大力实施乡村振兴战略。2018 年 2 月 5 日，《国家乡村振兴战略规划（2018-2022 年）》（中央农村工作领导小组办公室）的初稿已基本形成，在按照程序进行报批。中央农村工作会议确立实施乡村振兴战略 20 字总要求，实施乡村振兴战略，要按照“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”的总要求，让农业成为有奔头的产业，让农民成为有吸引力的职业，让农村成为安居乐业的美丽家园。

2018 年中央一号文件《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》确定了实施乡村振兴战略的目标任务：到 2020 年，乡村振兴取得重要进展，制度框架和政策体系基本形成；到 2035 年，乡村振兴取得决定性进展，农业农村现代化基本实现；到 2050 年，乡村全面振兴，农业强、农村美、农民富全面实现。

(2) 广东省层面

为全面深入贯彻党的十九大、第三次全国改善农村人居环境工作会议精神，按照中央和省委、省政府关于实施乡村振兴战略的工作部署，全面推进我省美丽宜居乡村建设，创新村庄规划建设理念，分类指导改善农村人居环境，依据相关法律法规和技术规范，结合广东省省实际，科学指导、规范全省行政村村庄规划的编制、实施，制定《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》《广东省村庄规划编制指引》、。其中明确提出力争到 2018 年粤东西北地区完成 80%、珠三角地区基本完成全部自然村环境综合整治任务。该计划明确力争通过 3 年努力，促使农村人居环境和村容村貌实现根本改观。

2017 年以来，广东省委、省政府将乡村振兴摆上了新的战略高度，以前所未有的力度推进乡村振兴工作。2018 年安排 616.8 亿元，比 2017 年增长 125.9%用于省内乡村振兴建设，加上其他用于“三农”的资金，总规模将达 1054.54 亿元。同时，广东省委省政府正在制定推进乡村振兴的相关政策意见，重点解决“钱”、“地”、“人”等问题，包括健全财政投入、投融资保障制度，深化农村土地制度改革和建立土地要素城乡平等交换机制，以及

创新乡村治理，夯实基层组织建设等。

(3) 江门市层面

江门市市委市政府高度重视和积极推进全市乡村振兴。

江门市要求从实际出发谋划村庄规划，规划编制应结合“干净整洁村”等创建标准，以农房改造、生活垃圾、生活污水处理，以及公共空间、生态环境、村庄风貌整治等为重点，明确整治建设安排，主要内容纳入村规民约。并提出，2019 年底前，各市（区）全面完成村庄规划编制工作。2019 年底前，各市（区）完成 2018 年已编村庄规划审批工作。2020 年 7 月底前，全面完成规划审批工作。

(4) 新会区层面

江门市新会区地处广东省中南部，珠江三角洲西南部，全区土地面积 1354 平方公里,农村人口占 74.4%。2013 年，新会区成为全国农村综合改革示范试点区。2017 年，新会区被确定为农村集体产权制度改革国家级试点区。围绕“农业强”“农村美”“农民富”的目标，打造了独具特色的新会样本。从 2015 年起，充分利用当地乡村旅游资源优势，分阶段实施乡村旅游建设。在 2016 年完成 3 个示范村建设，2017 年完成 8 个特色村建设的基础上，2018 年开始全面铺开。重点是进一步挖掘村庄文化资源优势，创建“一村一精品，一镇一品牌”。2017 年，新会区接待游客 1805 万人次，旅游总收入 111.3 亿元，分别增长 12.8%和 19.6%。

新会区召开乡村振兴工作会议，对新会区实施乡村振兴战略进行全面部署。会议由实地调研和工作会议两部分组成，区四套班子主要领导，各镇（街、区）党（工）委、区有关部门主要负责同志等参加了会议。区委充分肯定了党的十八大以来新会区农业农村发展取得的一系列成绩，并对新会区乡村振兴工作进行全面部署，强调要做好以下三个方面：一是坚持以习近平总书记“三农”思想为指引，切实增强实施乡村振兴战略的使命感和责任感。强调要将实施乡村振兴战略作为贯彻落实习近平总书记“三农”思想的政治要求、提高新会区城乡协调发展水平的重要举措和践行以人民为中心发展思想的关键一招。二是坚持改革创新，全力推动新会农业全面升级、农村全面进步、农民全面发展。提出要大力实施“头雁”工程、发展富民兴村产业、全域推进乡村整治、着力塑造文明乡风、打好精准脱贫攻坚战、深化农村综合改革。三是坚持党对“三农”工作的领导，确保乡村振兴战略落到实处、见到实效。要求各镇（街）党（工）委、各部门党委（党组）毫不动摇地坚持和加强对“三农”工作的领导，强调要加强组织领导、投入保障和督查考核。

1.2 规划基本原则

（1）规划先行，注重实施

突出规划的引领作用，以目标为导向制定切实可行的行动计划，建立建设项目库，按照先规划后建设、不规划不实施的工作模式，提高规划的科学性和可操作性，强化村庄规划的法定地位。

（2）因地制宜，彰显特色

充分考虑村庄生态环境、资源条件、建设基础、社会经济发展水平等各项因素，编制因地制宜、切合实际的村庄规划。尊重地方民俗风情和村民生活习惯，强化乡村特色资源的保护、传承和活化利用，彰显广东地域文化特色。

（3）尊重民意，多方协作

充分尊重村民意愿，激发村民参与村庄规划编制和实施的积极性和主观能动性，建立村民、政府、企业、规划师多方协作联动的规划编制工作机制，打造共建共享共治的村庄治理模式。

（4）多规融合，生态宜居

做好规划衔接、促进“多规合一”，保障生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀。以建设生态宜居美丽乡村为导向，加强生态治理和保护，优化提升乡村建设质量，培育发展绿色生态新产业、新业态。

（5）简明规范，通俗易懂

规划成果应简明扼要、规范严谨、通俗易懂，做到村民易懂、村委能用、政府好管。

1.3 规划依据

- （1）《中华人民共和国城乡规划法》（2019）
- （2）《中华人民共和国土地管理法》（2004）
- （3）《村庄和集镇规划建设管理条例》（1993）
- （4）《广东省城乡规划条例》（2013）
- （5）《广东省农村宅基地管理办法》（2016）
- （6）其它有关的法律、法规
- （7）《村庄规划用地分类指南》（2014）
- （8）《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）

- （9）《广东省村庄规划编制指引》（试行）
- （10）《深化农村改革综合性实施方案》（中办发[2015]49号）
- （11）《广东省人民政府办公厅关于改善农村人居环境的意见》（粤府办[2014]59号）
- （12）《加快农村人居环境综合整治建设美丽乡村三年行动计划》（粤农组〔2016〕9号）
- （13）《村庄整治技术规范》（GB50445-2008）
- （14）《江门市城市总体规划(2011-2020年)》
- （15）《江门市市区生态控制线规划》
- （16）《江门市市区山体保护规划修编（2017-2035）》
- （17）其它有关的技术标准、技术规范
- （18）《新会区土地利用总体规划（2011-2020年）调整完善》（会城街道）

1.4 规划范围和规划期限

（1）规划范围

茶坑村行政区域，总面积 7.61 平方公里。

（2）规划期限

本规划期限为 2018 年-2035 年。

2 村庄现状分析

2.1 村庄区位条件

茶坑村位于新会主城区南侧，主要对外交通有广珠铁路（江门站）、江门大道（快速路）、银湖大道和启超大道，南面临银洲湖有新会港，可达国内外各港口。

2.2 自然地理条件

（1）村域基本为西江与潭江下游的冲积平原，水网密布，土地肥沃，周边有凤山、马山等少量低矮丘陵零散分布。

（2）属亚热带海洋性气候，年均气温 21.9℃，年降雨量约 2200 毫米，气候温和。

（3）夏季多偏东南风，冬季多偏西北风。

2.3 历史沿革

明永乐三年（1405 年），梁姓先祖从会城来此立村。村靠丘陵，有山溪流出，遍植茶树，故名“茶坑”。村后凤山上建有凌云塔（又名熊子塔），风景优美，“熊塔归帆”为新会旧八景之一。村内嘉亨里有维新变法运动著名政治家、宣传家梁启超故居。

2.4 社会经济现状分析

（1）人口现状

茶坑村现有村民小组 14 个，居住户数 1660 户，户籍总人口为 6410 人。外来流动人口登记有 400 人，则现状本村人口规模为 6810 人。

（2） 经济发展状况

第一产业：岭南水乡良好的自然条件、完善的水利设施和精耕细作的传统是茶坑村农业生产的有利因素，虽然城市建设使原有农用地有较大缩减，但在“三高”农业的推动下，本村农业经济依然朝着良性发展的方向迈进。村内农业以种植柑桔为主，鱼塘养殖也较为普遍，桂花鱼为主要品种。

第二产业：村属企业比较分散，未能形成规模效益，但也是村域经济的有力补充。

第三产业：本村区位条件良好，旅游资源丰富，紧靠经济技术开发区、小鸟天堂旅游区和城市主干道，配合自身具备的梁启超故居和凌云塔等旅游资源，为第三产业的发展特别是餐饮业提供强有力的发展基础。

2.5 村庄景观资源与特色风貌

（1）“梁启超故居”——南粤大地，名人辈出。美丽富饶的新会诞生了中国近代史上著名的启蒙思想家、

政治活动家、教育家、文学家和学术大师，有“中国近代百科全书式的天才学人”之称的梁启超。

梁启超故居是全国重点文物保护单位，位于广东省江门市新会茶坑村，坐落在美丽苍郁的风山下，鱼塘、水网、沃野田畴环绕四周，大榕树、石板巷、青砖房有序分布，往来皆村野乡民，真淳古朴，这里便是梁启超先生出生和少年时期生活、学习的地方。

梁启超故居建于清光绪年间，是一幢古色古香的青砖土瓦平房，由故居、怡堂书室、回廊等建筑组成，建筑面积有 400 多平方米。故居有一正厅、一便厅、一饭厅、二耳房，两厅前各有一天井，便厅侧有梯级直达其顶部楼亭书房，可远眺崖海风光；怡堂书室是梁启超曾祖父所建，是梁启超少年读书、接受儒家传统思想的地方，清光绪十八年夏天，梁启超携同新婚妻子李蕙仙回乡，就居住在书室的偏房，长女梁思顺也出生于此。

为缅怀任公矢志不渝的爱国情怀以及在教育、学术上的卓越贡献，2001 年又建成梁启超故居纪念馆，它是由中国工程院院士、中国建筑大师莫伯治先生主持设计，建筑面积达 1600 平方米，建筑形式中西合璧，既有晚清岭南侨乡建筑韵味，更隐现天津饮冰室风格。纪念馆以丰富的历史图片展现了任公爱国图强、毕生奋斗的事迹，陈列展出了任公的部分著作，有《饮冰室合集》、《欧游心影集》和《时务报》、《清议报》、《国风报》等珍贵典籍，再现了任公伟大的爱国主义精神、思想体系，使人们对梁启超先生有更正确、更深入的认识。

（2）“凌云塔”——熊子塔，又名龙子塔、凌云塔，矗立于凤山之巅，如椽巨笔般直插峭壁奇峰上，气势雄伟壮观。熊子塔建于明朝万历三十七年（1609 年）仲秋，塔体为文笔式构筑，呈八角棱形，高七层，约 46 米，塔基采用新会特有的红粉石砌建，塔身由青砖砌就，每层均建有飞檐，由五层交错砌建的角砖承托，塔顶呈宝盖状，以青砖作八角形拈尖结砌，外铺瓦筒镶翘瓦，最高处由宝瓶饰顶。熊子塔是砖石构筑的仿木楼阁式的古塔，结构严谨，雄浑古朴，施工技艺精湛，凸显明代建筑风格和特色。

熊子塔是新会著名景点，历史上曾两次入选新会八景：“熊子归帆”和“银湖塔影”，“镇熊子建宝塔”、“镇霸气倡人才”、“神针封顶”等神奇的传说，为熊子塔注入神秘、瑰丽的色彩。凤山奇峰突起于西江冲积平原的万顷沃野中，在熊子塔的观景平台上，清风拂面，视野极其开阔，无限风光尽入眼帘：北望圭峰连绵，层峦叠翠；南眺银湖波光接天际，船帆远影碧空尽；东瞰栉次鳞比的江门城区；西望一水如带的西江支流和无际良田沃野。正可谓：无限风光在凤山！

熊子塔不仅是新会锦绣风光的载体，而且还是古冈州人杰地灵的标志。堪輿学认为“凤山波浪起伏，奇峰高耸”，为“水木行龙”，此地受其“龙气”影响，可发“文秀”；此地为天地“生气”聚集之地，具备出人才之“地灵”条件。据史载，塔成后，新会“人文日盛”（康熙县志），文运凸显，每年考中举人者达十余人，至晚清，熊子塔下的茶坑村诞生了叱咤风云的政治巨人、文化巨人、教育巨人梁启超，诞生了梁思成、梁思永、梁思礼等中国近代绝无仅有的“一门三院士六专家”的家族传奇，极致显现风水宝塔出人才、倡文运的神奇玄秘。熊

子塔“生气”缭绕，古往今来，学子赴考之前大多专程赶赴凤山，登塔朝拜，沾天地“生气”，以求保佑才思敏捷，得以高中，遂凌云之志。

2006年9月，新会区委、区政府按照修旧如旧的原则，对熊子塔再次进行保护性修葺，把古塔与山下近在咫尺的全国重点文物保护单位梁启超故居，全国著名生态旅游区小鸟天堂等景点有机结合，优化旅游资源，彰显新会深厚的自然生态和历史文化底蕴。

（3）宏文社学，又名奎楼、文昌阁，是梁启超少年读书的地方，后为“宏文社学”所在地。四方形的两层建筑，两重飞檐，琉璃碧瓦，庄严而古朴。门口石壁上刻有“党庠塾序式於古，智水仁山在此堂”的对联，是梁启超1894年元旦亲手书写。

（4）特色乡村风貌：作为历史悠久的古村落之一，茶坑拥有独特的乡村风貌。

a) 独特的空间布局

讲究风水、注重与周边自然环境的结合，并讲究寓意，即村口水塘的布置。整个村落以水为脉，祖先们通过引水、挖塘等手段设计水系，使水流经房前屋后。整个村落的水系既实用又富有诗情画意。

b) 鲜明的建筑特色

茶坑有不少古建筑，尤其是独具特色的旧村委会、祠堂和寺庙建筑：黑、青、灰为主色调，高高耸立的龙船脊，光线通透的庭院天井，精美的木雕、砖雕、石雕，别有趣味的灰塑等，构成其建筑特征。建筑基本形制主要为三间两廊形式。建筑以传统的木结构建筑为主，外墙用砖或砖石混砌。

2.6 现状用地分析

（1）现状用地权属

茶坑村行政区域内用地权属包括已经被国家征收的国有用地和属于村庄的集体用地两种。

（2）现状建设用地构成

茶坑村庄建设用地均匀集中于凤山周边，国有建设用地大多集中布置在村庄行政区域北部。现状村庄建设用地总面积81.18公顷。

1) 居住用地（V1）

现有居住用地34.85公顷，占总用地比例为4.58%。

2) 村庄公共服务用地（V2）

a) 村庄公共服务设施用地（V21）

现有村委、学校、祠堂、寺庙等公共服务设施，总面积3.40公顷，占总用地比例为0.45%。

b) 村庄公共场地（V22）

现有球场、小广场、晒谷场、小绿地等用地，总面积2.32公顷，占总用地比例为0.30%。

3) 村庄产业用地（V3）

a) 村庄商业服务业设施用地（V31）

现有贸市场用地、旅游服务设施用地，总面积0.20公顷，占总用地比例为0.03%。

b) 村庄生产仓储用地（V32）

现有工业企业散布于村庄四周，总面积6.81公顷，占总用地比例为0.89%。

4) 村庄基础设施用地（V4）

a) 村庄道路用地（V41）

包括各级村路，总面积11.42公顷，占总用地比例为1.50%。

b) 村庄公用设施用地（V43）

现有污水处理设施、公厕、垃圾屋等设施用地，总面积0.16公顷，占总用地比例为0.02%。

5) 非村庄建设用地（N）

行政区域内现有已被征收为国有用地的城市建设用地，以及市级公共设施用地。总面积315.69公顷，占总用地比例为41.47%。

表 2-1 村庄用地现状统计表

村庄现状用地统计表					
用地代码	用地名称		面积（ha）	比例（%）	
V	村庄建设用地		81.18	10.66	
	其中	V1 村民住宅用地		34.85	4.58
		其中	V11 住宅用地	34.85	4.58
		V2 村庄公共服务用地		5.72	0.75
		其中	V21 村庄公共服务设施用地	3.40	0.45
			V22 村庄公共场地	2.32	0.30
		V3 村庄产业用地		7.01	0.92
		其中	V31 村庄商业服务业用地	0.20	0.03
			V32 村庄生产仓储用地	6.81	0.89
		V4 村庄基础设施用地		11.90	1.56

		其中	V41 村庄道路用地	11.42	1.50
			V42 村庄交通设施用地	0.32	0.04
			V43 村庄公用设施用地	0.16	0.02
		V9 村庄其他建设用地		21.70	2.85
N	非村庄建设用地		315.69	41.47	
	其中	N1 对外交通用地	104.15	13.68	
		N2 国有建设用地	211.54	27.79	
E	非建设用地		364.36	47.86	
	其中	E1 水域	63.93	8.40	
		E2 农林用地	300.43	39.47	
总用地范围			761.23	100.00	

2.7 相关政策解读

（1）《关于推进乡村振兴战略的实施意见》

文件提出三个阶段、九大工程，明确实施乡村振兴战略的工作纲领。其中：

产业提质工程重点解决农业促农增收能力较弱问题；

生态宜居美丽乡村建设工程重点解决农村人居环境“脏乱差”、新农村建设碎片化问题，学习浙江实施“千村示范、万村整治”经验，部署开展“百村示范、千村创建、万村整治”的生态宜居美丽乡村示范创建活动，推进特色小镇建设；

乡风文明提升工程重点解决陈规陋习屡禁不止、乡村文化保护和传承薄弱等问题；

农村党组织组织力提升工程重点解决基层党组织战斗力不强、农村基层党员干部先锋模范作用发挥不足等问题；

人才培育集聚工程重点解决农村人才匮乏、创业人才不足等问题；

基层治理创新工程重点解决乡村逐渐空心化导致村民自治参与度不高、群众法律意识淡薄、村规民约不健全和约束力不强、陈规陋习屡禁不止等问题；

农村补短板惠民工程重点解决补齐农业农村基础设施短板以及推进城乡基本公共服务均等化、大力发展农村社会事业惠民等方面问题；

城乡低收入人口长效保障工程着力探索在如期完成相对贫困人口的脱贫后，如何推进扶贫政策与低保政策的有机融合，推进产业扶贫，构建更加稳固的城乡低收入人口帮扶长效机制；体制机制创新工程重点解决规划、人、地、钱和实施载体等乡村振兴制度性供给问题。

（2）《江门市全域推进农村人居环境整治建设生态宜居美丽乡村的总体方案》

文件提出“3 年取得重大进展、5 年见到显著成效、10 年实现根本改变”的目标任务。

1. 基础整治期（2018-2020 年）。以各市（区）为责任主体，以镇（街）为实施主体，以村（社区）为基础，以自然村为基本单元，全域部署开展自然村“三清理”“三拆除”“三整治”集中连片村容村貌整治，重点推进“垃圾革命”“污水革命”“厕所革命”，实行人畜分离、家畜集中圈养、雨污分流和无害化卫生户厕建设，全面整治农村公路边、村边、河边、塘边环境脏乱差。

2. 巩固提升期（2021-2027 年）。在全面完成农村人居环境整治和前阶段美丽宜居村创建的基础上，集中开展生态宜居美丽乡村连线连片示范建设，建设一批美丽宜居村和特色精品村（最美乡村），串珠连线打造一批美丽乡村精品线路。

（3）《江门市村庄规划编制工作方案》

《江门市村庄规划编制工作方案》明确村庄规划编制工作要全面贯彻党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻习近平总书记重要讲话精神，坚持绿水青山就是金山银山，践行以人民为中心的发展思想；以建设生态宜居美丽乡村为导向，实施乡村振兴战略；坚持总体谋划，规划引领，从实际出发谋划村庄规划，注重保持村庄自然生态环境、乡土气息、田园风光、优秀传统文化；注重保护文物、留住田园乡愁；不搞统一、“形象工程”、“面子工程”；防止村庄规划简单照搬城市模式，防止“一刀切”，防止千村一面。

方案还明确了村庄规划编制工作的责任主体、时间安排、审批程序和规划编制等方面的具体要求。

2.8 相关规划解读

（1）《江门市城市总体规划（2017-2035）》

位于主城区南侧，中部区域为村庄建设用地，周边为城市建设，包括城市公共服务配套区、居住区技术开发区，其它主要为柑围、水田、鱼塘、菜地等农业用地。 主要对外交通有广珠铁路（江门站）、江门大道（快速路），银湖大道、疏港大道、启超大道和银鹭大道。南面临银洲湖有新会港，可达国内外各港口。

（2）《新会区土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善》（会城街道）

根据会城街道土地利用总体规划，建设用地主要集中在银湖大道沿线、三和大道沿线以及各村居民集中点，其余地区以农田保护区和一般农地为主。区域内周边多为城市发展的国有建设用地，村庄建设用地以风景旅游用地为主要形式。

（3）《新会区乡村旅游可开发资源目录》

新会区乡村旅游可开发资源目录（征求意见稿）

填报单位：江门市新会区旅游局

序号	市	县(市、区)	镇(街道办)	所在村	乡村旅游资源名称	级别	类别	现状	备注
1	江门市	新会区	会城	茶坑	梁启超故居	全国重点文物保护单位	FDD 名人故居与历史纪念建筑	已开发	
2	江门市	新会区	会城	茶坑	凌云塔	县级文物保护单位	FCB 塔形建筑物	未开发	
3	江门市	新会区	会城	茶坑	宏文社学	县级文物保护单位	FAE 文化活动现场	未开发	
4	江门市	新会区	会城	都会	罗山咀贝丘遗址	县级文物保护单位	EAA 人类活动遗址	未开发	
5	江门市	新会区	会城	天禄	抗战纪念塔	县级文物保护单位	FCB 塔形建筑物	未开发	
6	江门市	新会区	会城	奇榜	奇榜村	省级“社会主义新农村建设示范村”	FDA 传统与乡土建筑	未开发	
7	江门市	新会区	会城	安怀里	小鸟天堂		BBA 观光游憩湖区	已开发	
8	江门市	新会区	会城	茶坑	中国新会陈皮交易中心（新会陈皮村）		FAG 社会与商贸活动场所	已开发	

（4）《江门市新会区美丽乡村连片示范区建设行动规划（东线）》

根据规划，新会区美丽乡村将打造“新会十个一文化品牌”，其中对茶坑村的发展为“国学泰斗，岭南奇观”；在连结绿道打造的区域乡村旅游线路中，茶坑村将以“梁公故居，陈皮飘香”为主题。

（5）《江门市区历史文化名村和传统村落保护发展规划》

规划拟划定茶坑村历史风貌的核心区域(具体核心保护区划定以茶坑村传统村落规划为准)，集中体现了茶坑村历史文化价值特色该保护范围主要梁启超故居周边的一些民宅，是茶坑村的发祥地，是历史文化价值的核心体现区域。

（6）《江门市省立绿道走向调整规划》

在规划中，结合本段绿道的要求：利用非机动车道，设置绿道，增加绿道标识、警示牌。

（7）《小鸟天堂万亩湿地公园概念规划》

湿地公园步行路线规划总长 20110 米。沿途经过大洞村、茶坑村、天马村、天禄村，以及凌云塔、梁启超故居、陈皮村、现代农业基地、小鸟天堂、抗战纪念塔六个景区，体现新会区的农耕文化、城河岸线景观和万亩湿地风光。

2.9 村民发展意愿解读

通过走访、座谈、问卷等方式对茶坑村民发展意愿开展了调研，建立村庄建设需求台账。

村庄规划需求台账										
	类型	设施名称	数量	是否独立用地	用地面积(㎡)	建筑面积(㎡)	所在位置	服务对象	覆盖程度(户)	备注
1	村容村貌	乱搭乱建拆除	—	否	—	—	全村	全村	—	—
2		水塘整治	—	否	—	—	全村	全村	—	—
3		空置宅基地清理	—	是	—	—	全村	全村	—	—
4	基础设施	新增道路	200m	是	—	—	环村路	全村		
5		农耕路硬化	7000	是	—	—	农田	全村	—	—
6		路灯设施	150 个	否	—	—	全村	全村	—	—
7		防震减灾场所	以各村公共场地为避难场所无需新设	是	—	—	全村	全村	—	—
8		教育设施	—	是	—	—	全村	全村		
9		卫生站	1 处	是	—	—	全村	全村		
11		公共服务中心	1 处							
12		污水处理设施	4 个	是	—	—	全村	全村	—	—
13		标准化公厕	2 个	是	—	—	全村	全村	—	—
14	公共设施	文体设施	—	是	—	—	全村	全村	—	—
16	绿化美化	小公园	—	是	—	—	全村	全村	—	—
17	产业发展	商业配套	—	是	—	—	村内绿道沿线	对外服务	—	改造厂房、闲置公产
18		农家乐	—	是	—	—	旧工厂改造	对外服务	—	改造空置厂房、闲置公产为农家乐等旅游餐饮设施

3 村庄规划

3.1 村庄规划目标

（1）繁荣的乡村经济

产业发展是促进乡村经济繁荣的根本。农村产业发展应依托田园风光、乡土文化、民俗技艺等独特资源，从自身区位及周边资源角度出发，确定主导产业，并构建一二三产融合发展的产业集群结构。

（2）便捷的生活设施

基础设施与公共服务设施的完善是提升生活质量的关键，包括便捷的交通、通讯，水、电、气的充足供应，完善的住宅、医疗、文体设施以及污水、垃圾处理设施等。基础设施应按照现代化标准进行配置，公共服务设施的建设应符合当地村民的生产生活习惯，突出地域乡土风貌特色。

（3）良好的生态环境

良好的生态环境的乡村发展的基础保障。一是应实现人与自然的和谐共生，一切建设活动应契合地形地貌、河湖水系等山水格局与自然景观，保持生态系统的良性循环；二是通过街巷环境整治、公共空间打造、环境绿化、景观塑造、污染防治等工程，为乡村居民营造一个清洁、优美、舒适、宁静的健康生活环境。

（4）特色鲜明的乡土文化

乡土文化的保护的传承是乡村延续的价值核心。应通过地域文化的挖掘、活化和文创设计，实现保护基础是的文化传承及创新应用；通过村庄风貌特色的延续与创新，塑造带有乡愁印记的文化环境空间；通过管理机制的建立，保障文化的保护及创新活力。

（5）高效的乡村治理

高效、科学的乡村治理是乡村振兴的重要保障。以自治、法治、德治“三治”融合为原则，通过村规民约的引导、乡贤群体的带动，实现以村民为主体，村委会为主导的全面参与模式。

3.2 人口与用地规模

（1）人口规模

现状人口共有农户 1660 户，总人口 6410 人。规划人口预测分为自然增长和机械增长两部分。

- 1) 按照人口自然增长率 7‰计算。至 2035 年，预测人口为 7167 人。
- 2) 随着近期风景旅游区的开发建设，将带来一定数量的就业人口，以及未来几年进一步发展，将带来一定数量的就业人口和居住人口。预计到规划期末，增加无户籍的常住人口数为 800 人左右。

综合上述两项测算，预计至 2035 年，总常住人口数为 7966 人。

（2）用地规模

现状村庄建设用地规模为 81.18 公顷，规划村庄建设用地规模为 91.70 公顷。

3.3 产业发展规划

（1）产业发展策略

规划依托紧靠主城区珠西枢纽新城、轨道产业园和临港工业区的区位优势，通过对人文历史、自然风貌的挖掘，将文化元素应用到村庄建设和产业发展当中，形成以一、三产为主导的“三二一”融合发展模式。

（2）第一产业

发展目标：利用梁启超故居及陈皮村为主线的乡村旅游带动效应，发展以柑桔种植为基础的原材料供给，带动农副产品综合利用；利用城市消费群体的导入，形成农产品的消费价值，进而带动产业的发展、品牌的形成以及农业的生态化与有机化升级，进而形成附加价值。

发展思路：结合本村得天独厚的环境优势建设柑桔种植观光园区，以宁静、松散的自然氛围为依托，以农事体验、果木观光、科普、运动等多种多样化休闲体验活动为核心，打造乡村休闲活动和乡村文化的极致化体验。

（3）第二产业

发展目标：村内现有零散的工业企业效益不高，且对环境有微弱影响，部分厂区出现空置现象。规划拟结合农产品初加工、乡村旅游发展，对村内企业进行改造、整合，实现企业转型升级和厂房的有效利用。

发展思路：弱化与村庄特色无关的加工制造业，调整方向，形成以旅游纪念品、工艺品、食品初产品为主要导向的二产格局，同时减少对环境的影响。

规划建议通过政策扶持和引导，促成部分厂房改造利用，将厂房改造成特色宾馆、餐馆、文化展示馆等服务设施，提升和完善村庄乡村旅游接待能力与水平。

（4）第三产业

新会历史文化悠久，挖掘、打造梁启超这个最具影响力、最有文化内涵的品牌，打造以名人故居为核心的综合旅游区，一方面提高了新会的文化品位、增加了新会的文化积淀，另一方面整合了梁启超故居、小鸟天堂、新会现代农业基地、陈皮村等景区的旅游资源，使优美的自然环境与独特的人文气息交相辉映，丰富了当地的旅游功能，实现了旅游与文化的无缝拼接。

梁启超故居为载体，侨乡文化、岭南宗族文化、水乡文化为核心，打造岭南传统民居、凌云塔、宏文社学、陈皮文化展示、茶坑公园等一系列观光休闲景区，打造：茶坑牌楼——文武庙——梁启超故居——仁堂——宏文社学——凌云塔精品旅游线路，形成集观光游览、爱国教育、休闲度假功能为一体的大文化旅游区。

3.4 总体规划思路

根据村庄内各区域的建设现状和今后发展的方向，在村内可以划分为以下几个部分，采取不同的治理方式。

（1）旧村理顺发掘区

主要指围绕梁启超故居周边的一些民宅，是茶坑村的发祥地，历史悠久，不少地段仍保留着过百年前的村庄风貌，但随着设施的陈旧破损，不可避免的出现了部分住宅无人居住的“空心化”现象，但近期内对该区域进行大规模清拆的条件仍不成熟。

对其整理发掘，对于弘扬传统文化、优化村庄环境有着深刻意义。

治理重点：进行适当强度的理顺，改善交通、疏散、消防，并发掘其蕴涵历史文化的一面，丰富“宜游”的历史文化层面；同时，将部分改造条件较好的民居打造为民宿区，作为乡村旅游的服务配套。

（2）新村完善区

新村形成于改革开放之后，由于经济条件好转，该区域建设标准比以前明显提高，村容村貌趋向现代化，但部分地段仍有设施欠缺，计划近期逐步完善。

治理重点：进行补遗性的完善工作，增加群众公共活动场所，完成主要巷道的硬面化改造，增加消防供水设施。

（3）商贸与公共设施提升区

主要指梁启超故居及其以西的心脏地段，和茶坑村入村大道东边一侧的商业和行政、教育、文化、医疗服务聚集带。该地段是茶坑村对外展示村容村貌的集中点。规划在现有基础上增建相应的公共服务设施，同时重点整治梁启超故居以西心脏地段的周边环境，增加了旅游方面的配套设施，形成一条“牌楼-故居”的景观展示带，有利于茶坑村对外宣传和提升旅游品位。

治理重点：在心脏地段配套相应的公共设施，完善周边环境，作为梁启超故居向外的延伸；同时增设商业设施，完善旅游方面的配套服务。

（4）盘活改造区

各村民小组原居住的旧村落相对集中，但年代久远缺乏维护，相当部分破败不堪，基本已成为空心村。规划将整合这部分的用地进行三旧改造，以多、高层的建筑形式，新建村民公寓小区，既避免建设用地的浪费，也可提升村民的居住水平。

治理重点：重新设计改造，盘活土地资源。

3.5 用地布局规划

1）居住用地（V1）

考虑村庄正常增长的住宅需求，统筹安排未利用的建设用地新增居住用地规模及布局。

规划居住用地 45.62 公顷，占总用地比例为 5.99%。

2）村庄公共服务用地（V2）

坚持民生优先，通过结合村庄现有闲置建筑、改造其他功能建筑、新建等方式，完善和提升基本公共服务设施，同时适当考虑为乡村旅游发展配套服务设施。

a) 村庄公共服务设施用地（V21）

规划村委、学校、祠堂、寺庙、村民活动中心等公共服务设施，总面积 4.42 公顷，占总用地比例为 0.58%。

b) 村庄公共场地（V22）

规划球场、小广场、晒谷场、小绿地等用地，总面积 3.72 公顷，占总用地比例为 0.49%。

3）村庄产业用地（V3）

为满足村民日益增长的消费需求，同时考虑为乡村旅游发展配套商业服务业设施用地。

a) 村庄商业服务业设施用地（V31）

规划配套商业用地、集贸市场用地、旅游服务设施用地，包括部分工厂改造为商业设施的用地，总面积 0.74 公顷，占总用地比例为 0.10%。

b) 村庄生产仓储用地（V32）

主要为轨道产业园和临江工业区内的工业用地，总面积 23.44 公顷，占总用地比例为 3.08%。

4）村庄基础设施用地（V4）

以原有路网用地为肌理，适当拓宽或打通部分道路，保障村庄机动车有序通行。设置停车场，满足日益增长的机动车停车需求。

a) 村庄道路用地（V41）

包括各级村路，总面积 13.18 公顷，占总用地比例为 1.73%。

b) 村庄交通设施用地（V42）

停车场在其他用地中根据具体建设布局灵活布置，总面积 0.32，占总用地比例为 0.04%。

c) 村庄公用设施用地（V43）

规划新增或改造污水处理设施、公厕、垃圾屋等设施用地，总面积 0.26 公顷，占总用地比例为 0.03%。

5) 非村庄建设用地（N）

行政区域内规划征收为国有用地的城市建设用地，以及市级公共设施用地。总面积 463.59 公顷，占总用地比例为 60.90%。

村庄规划用地统计表					
用地代码	用地名称		面积（ha）	比例（%）	
V	村庄建设用地		91.70	12.05	
	其中	V1 村民住宅用地		45.62	5.99
		其中	V11 住宅用地	45.62	5.99
		V2 村庄公共服务用地		8.14	1.07
		其中	V21 村庄公共服务设施用地	4.42	0.58
			V22 村庄公共场地	3.72	0.49
		V3 村庄产业用地		24.18	3.18
		其中	V31 村庄商业服务业用地	0.74	0.10
			V32 村庄生产仓储用地	23.44	3.08
		V4 村庄基础设施用地		13.76	1.81
		其中	V41 村庄道路用地	13.18	1.73
			V42 村庄交通设施用地	0.32	0.04
			V43 村庄公用设施用地	0.26	0.03
N	非村庄建设用地		463.59	60.90	
	其中	N1 对外交通用地	142.06	18.66	
		N2 国有建设用地	321.53	42.24	
E	非建设用地		205.94	27.05	
	其中	E1 水域	63.93	8.40	
		E2 农林用地	142.01	18.66	
总用地范围			761.23	100.00	

3.6 公共服务设施规划

（1）布局原则

结合村民意愿、上位及区域规划要求以及村庄自身发展的需求，完善、提升现有公共服务设施水平。公共服务设施分为村庄公共服务设施、村庄商业服务业设施。村庄公共服务设施布局尽可能结合村民生活和使用习惯进行合理布局。各类服务设施相对集中，并考虑结合乡村旅游进行设置，形成综合性的服务中心。

随着乡村旅游的开发建设，规划设置相应的旅游服务设施，结合公共服务设施、各景点进行设置。

（2）具体布局

- a) 保留原有幼儿园、学校、老人活动中心、卫生服务站等功能用地。
- b) 原旧村委会改造，设置综合服务活动中心。
- c) 在茶坑公园周边增加商业服务用地，在村口公园设置游客服务中心。

3.7 道路交通规划

（1）对外交通系统

根据现状道路肌理和村庄布局，结合江门市城市总体规划中主城区道路系统的要求，形成为主要对外道路的道路交通体系。

（2）村道规划

根据现状村道肌理和村庄布局特点，本村村道主要衔接各村与对外交通之间的联系。

规划结合村内旅游线路，构筑可达性好、品质高的步行网络，有机联系村庄的各个角落。

（3）公共停车场规划

根据有利管理、方便使用、节约用地的原则，结合村内用地时间情况进行设置：在游客服务中心、宏文学社前广场，茶坑公园西北侧设置停车场。

3.8 市政设施规划

3.8.1 给水工程规划

（1）水源

规划期末实现各自然村全部完成自来水管网敷设，实现集中供水，使村民生活用水安全、卫生、有保障。规划期末各自然村供水水源为城市供水主管。

（2）用水量预测

规划至 2035 年，总人口约为 7966 人，最高日生活用水量指标采用 200 升/人·日，失水量采用 10%，则规划期末村庄最高日生活用水量为 1434 立方米/日。

（3）给水管网布置

市政给水管管径为 DN200，主要沿银湖大道线布置。

根据《广东省“万村百镇”整治技术指引》，给水管材质采用给水塑料管。村域给水主管管径为 DN150–DN200，从市政给水管道接入，主要沿村庄入村道路、塘基路等村内主路布置；给水支管管径为 DN75，沿巷道敷设。

（4）消防用水

规划采用生活、消防合用式供水管网系统。对已建供水管网的自然村，设置公共消火栓；对无供水管网的自然村，建议将村内水塘、水渠、山塘、蓄水池等作为消防备用水源，修建消防水池，设置消防取水口。

3.8.2 雨水工程规划

（1）雨水分区

按照多出口，就近排放的原则，考虑地形和规划道路标高，并结合现状水塘、山体、街区、用地权属等进行汇水面积划分。

（2）雨水渠布局

雨水排放通过巷道排水渠以重力流方式分别收集雨水后，排入村域河涌水系或农田灌溉沟渠。各巷道排水渠加盖板（明改暗）。

3.8.3 污水工程规划

（1）污水处理方式

污水的生物膜处理法是与活性污泥法并列的一种污水好氧生物处理技术。这种处理法的实质是使细菌和菌类一类的微生物和原生动物、后生动物一类的微型动物附着在滤料或某些载体上生长繁育，并在其上形成污水的生物膜处理法膜状生物污泥—生物膜。污水与生物膜的接触，污水中的有机污染物，作为营养物质，为生物膜上的微生物所摄取，污水得到净化，微生物自身也得到繁衍增殖。

污水处理方式：村庄生活污水处理设施建设按《广东省农村生活污水处理适用技术和设备指引》（粤建村[2016]200 号）执行。村庄雨污水收集系统建设必须坚持“先规划、后建设”的原则，并结合镇街、行政村相关规划，因地制宜的确定村庄雨污水收集模式和配套管渠，确保村庄雨污水管渠有序、科学建设。

具体的设施配置可根据各村具体的排污量在市场上选择适用的技术进行安装建设。生活污水经地埋式污水处理设施后，进入风水塘湿地进行生态化过滤，最终排入村外的地表水域，排放标准应参照《城镇污水处理厂污染

物排放标准》（GB18918）来进行管控。

（2）污水处理站设置

规划设置小型污水处理站 5 处，各占地约 100m²。

（3）污水管网规划

污水管网规划建议采用污水管的收集模式进行建设。通过整改村民住宅接户管污水排向，并沿主巷道新建污水管收集村户污水，然后汇流至村庄东部的处理设施处。

3.8.4 电力工程规划

重点对对村内主要道路沿线的电力线和架空线进行改造，改造措施如下：整理村现状凌乱架空的电力线路，敷设时要避开建筑群的主立面，结合建筑的特点将电力线路在建筑的隐蔽处或视觉的盲区架空敷设，尽量降低对村庄风貌的影响。

规划更换老化电线，整治废弃、存在危险以及妨碍消防的电线。行政村级链接各自然村的线路在进村道路拓展时进行地埋式敷设，并沿路设置路灯，间隔规划为 50m/盏。在电线进入自然村后接入配电箱，在每个自然村中设置至少一个配电房，便于统一检修。自然村中电缆统一架空敷设，净高要大于或等于 4.5m，满足消防车通行需求，电缆布线沿农房侧墙面排布线路，由村前横向串接改为村后横向串接各巷道线路，以保证村面的景观的完整和整洁。所有自然村村面布置地埋式电缆，在每个巷口和巷尾各设置至少一个路灯照明。村面沿风水塘边结合护栏布置路灯，路灯间距 50 米。

敷设电缆线路的原则：

- 1、电缆线路尽量敷设在建筑的屋檐底下。
- 2、无法从建筑屋檐下经过的可从建筑侧立面经过，但要求高度统一。
- 3、线路从建筑与建筑之间经过时，要在尽量不影响风貌的位置垂直拉过。
- 4、电缆外观色彩要与墙面的色彩协调，尽量选用与墙面近色的电缆。

3.8.5 电信工程规划

通信管线的设置应全面考虑，分步发展，逐步延伸，彼此连接成稳定的通信网络，规划建立并完善区内通信管网，按照统一规划、统一建设、统一管理的原则，建议综合信息管道由相应信息管道公司负责统一建设，各通信运营商共同使用。将固定电信、有线电视、移动通讯等已有的电信运营商的需求综合考虑，并预留交通信号管、政务用管以及未来发展使用管道等，统一规划成同沟埋设的弱电管网群。在新规划地区按照人口、用地性质、用地规模等进行电信业务量预测，并考虑局间中继线管孔需求，其他各电信运营商的管道需求，以及综合发展需求来确定管孔数量。

规划地块外通信管道宜与道路施工同步建设，一般在道路西、北侧人行道或绿化带下埋地敷设。：与电力路线同向敷设（架设）。进村道路上的电信电缆采用 HYV2 型，敷设方式为电缆穿 PVC 保护管地下直埋方式敷设，与电力线分置道路两侧。

3.8.6 有线电视工程

与电力线路和电信线路同向敷设（架设）。整体保证整洁，禁止随意捆扎，重点管控随意搭接等现象。

3.8.7 环保环卫设施规划

（1）规划原则

改善规划地块环卫设施状况，使之适应乡村建设发展的需要，以利乡村的整治和城市功能的正常发挥，为村民创造一个良好的工作、生活、投资环境，促进经济的发展。规划按国家关于环卫建设标准，在充分细致地调查分析环卫设施现状分布的基础上，有针对性对环境卫生中存在的问题提出调整、改进完善的措施，使区内的环卫设施布局更合理、配置更完善，保障市民的身体健

（2）垃圾收集、清运设施

规划居安村生活垃圾按照“户收集、村集中、镇转运、县市处理”的收运方式。

镇村上门收集村民各户生活垃圾，通过环卫人员每天将垃圾集中到村内的垃圾收集点，再由垃圾车转运到镇的垃圾转运站，实现村内垃圾“每天一清”。

在各自然村形成垃圾转运处理点，由村口的垃圾收集点改为村侧面布置，并统一规划行政村级道路链接各垃圾转运点，提高垃圾的转运效率。垃圾转运点服务半径以步行 5 分钟为标准，即 400m 为服务半径，鼓励集中的村落群共享集中的垃圾转运设施。

（3）垃圾收运规划

本次规划中，根据相关规范，农村人均生活垃圾生产量指标取 1 千克 / 人 •日计，则生活垃圾产生量约为 7.9 吨 / 日。在各自然村采用垃圾屋的形式作为收集点，规划设置 9 处。

（4）公厕规划

各自然村的现代住宅中大多自行配置有厕所，但在村中公共活动期间仍有公共厕所的使用需求。公共厕所应结合自然村环路进行合理设置，避免配置在村面上，保持村面的景观完整。

响应乡村“厕所革命”，在村域内设置 7 处无公害厕所，每个公厕服务一个自然村，以村民为主要使用人群。

3.9 防灾规划

3.9.1 防洪排涝规划

衔接上层规划要求，全面规划、综合治理、防治结合、以防为主，充分利用原有的防洪治涝设施，并与中心城区总体规划相协调，兼顾市政建设要求。继续抓紧江河堤防的加固和控制河势，有计划地达到设计标准，充分发挥河道泄洪和堤防抗洪的能力，最大限度地发挥工程的整体防洪效益。

从实际出发，因地制宜，因害设防。在有建设水库、中心城区加固堤防、下游拓宽水口。按照 GB50286—98《堤防工程设计规范》和《广东省防洪（潮）标准和治涝标准》，捍卫耕地面积 1~5 万亩的堤围，按防御 50 年一遇的洪水标准设防。其中，农村防洪标准为 10-30 年一遇；排涝标准为 5-10 年一遇 24 小时雨量一天排干，且不成灾； 防潮标准 50-100 年一遇。

规划完善村庄内部排水系统，保持现有水域、水渠，对内河、湖塘低洼进行疏浚整修，保证雨水顺利排入水体。

3.9.2 消防规划

衔接上层规划要求，建议消防工程应分期建设，首先应增加消防队员编制并完善消防装备，包括个人火场防护装备，综合救援装备和扑救特殊火灾的装备。中期结合分区控制性详细规划，合理布局消防站点。远期应结合给水、电力、通信以及消防通道等专项规划，确保消防设施能满足消防安全的需要。

自然村内消防应做好群众消防安全知识教育，确保天然水源以供消防使用，厂房、库房等村居建筑要满足建筑防火规范，加强自然村内消火栓等设施的投入。进村道路接到对外交通线路上，应满足 4m 最小硬化宽度需求，并按规范满足消防车通行要求。

维持完善现有村庄微型消防站。

对有供水管网的自然村，在各自然村主要入村道路口设置公共消火栓；对无供水管网的自然村，利用河流、水塘、蓄水池、地下水等水源修建消防水池，设置消防取水口。较大型村庄可在沿主供水管道在道路交叉口、建筑物附近设置消火栓，其余各村庄消防用水可储存在村庄内农村的水池、水井中。

乡村消防通道主要依靠乡村各主要道路，规划转弯半径不应小于 15 米。乡村基础设施建设应严格控制消防防火间距，严格执行国家相应消防法规，保证消防通道畅通。

3.9.3 抗震防灾规划

根据《广东省地震烈度区划图》，新会区属于地震烈度为 6 度区域，区内建筑设计应按照 6 度抗震强度设防，特殊建筑（如医院）按 7 度抗震烈度设防，对原有建筑未达到基本抗震烈度的应进行抗震加固，逐步拆除危楼危房。同时，对于新建的建筑工程项目而言，场地工程地质勘查需查明建筑物地基是否明显处于地质活动断裂带，

如有发现则应尽量避免。党、政机构以及交通、给水、排水、供电、电信、医疗救护、粮食供应、供气、传煤、消防等是城镇的生命系统，应制定相应的特别抗震应急方案，保证发生地震时仍能正常运行或做出迅速修复。对于乡村地区而言，新村建设应做好布局规划，合理制定房屋间距，选择地势平坦、地基条件好的地点进行建设，对于老旧村屋应改善它们的结构条件，增强抗震性能。

3.9.4 应急庇护场所

规划建议利用公园绿地、村面广场、运动场、学校操场和停车场等地作为应急避护场所，各庇护场所结合规划布局以村委会为中心，统筹安排并布置相应标识，以行政村为组织机构，统一落实宣传、组织工作。规定城镇主干道为主要疏散通道，要求保证两侧建筑物倒塌后有 7m 以上双向行车通道。村中拆除的部分危房不再建设，按规划设置避震疏散场所。

根据《广东省应急庇护场所建设规划纲要（2013-2020）》的要求，至规划期末，村庄紧急避震疏散场所人均有效避难面积不小于 1 平方米，固定避震疏散场所人均有效避难面积不小于 2 平方米。将广场、公园、绿地、运动场、打谷场等兼做疏散场地，疏散场服务半径不宜大于 500m，村庄的人均疏散场地不宜小 3 m²。疏散通道用于震时疏散和震后救灾，应以村庄道路骨架网为基础。

3.10 特色风貌和农房整治规划

（1）农房整治

规划从实际出发，尊重农民意愿，组织动员和支持引导村民自主改造建设，改善和提升村庄生产生活条件和人居环境。规划结合现状建筑质量及风貌的综合分析评价，根据建筑现有的使用功能和所处位置，提出不同的整治措施。

a）拆除

积极引导村民自行拆除建筑质量较差或失去使用功能的空置住宅、独立辅房，牲畜棚圈等。拆除后用地改作他用。

b）改建

规划建议将部分厂房改造成旅游设施或服务设施，要按照青年旅馆、农家乐或民宿及其他服务设施项目建设要求，通过立面改造、庭院整治、设施配套、内部改造等方式，改变建筑使用功能。

c）重点整治

重点整治建筑主要指 X542 县道两侧等重要公共区域周边的建筑。主要采用立面整治的方式。包括墙面贴面砖、局部加披檐、封阳台、悬挂立面花池、涂料粉刷栏杆和线脚、更换或粉刷窗框、门框等方法进行整治改造。

d）一般整治

一般整治主要包括屋面整修、现状面砖墙面清洗、墙面涂料粉刷、栏杆和线脚粉刷、局部绘制图案。同时局部更换、粉刷或清洗窗框、门框等。

（3）村民自建房设计引导

a）建筑风格引导

现状部分农民自建房建筑外观杂乱无章，大多形制散乱，风格特征不突出，甚至出现了部分欧式古典等不搭调的风格，与现有传统侨乡格调的村庄氛围不相协调。为了引导农民建房向侨乡传统风格转变，规划对建筑风格进行控制。

新建建筑应采用“五邑传统民居”风格进行建造，建筑屋顶宜采用人字山墙、龙船脊或博古脊等。外立面装饰宜采用木窗、纸筋尖顶。外立面宜采用墀头、封檐板等装饰，主要门窗装饰应吸取传统灰塑和壁画样式，可做适当简化。

建筑庭院引导设置鱼池、菜地、果树作为庭院绿化种植，围墙形式建议运用当地石材，设置矮墙，增加组团内的通透性的同时，促进邻里间的交流。

b）建筑色彩与材料引导

村庄的建筑色彩选择应充分体现与侨乡背景相协调的原则，整体建筑色彩以青砖黑瓦为基调，以复原传统侨乡民居特色为宗旨。

严格控制大面积玻璃幕墙、不锈钢、琉璃瓦等建筑材料的使用。建筑材料应尽可能利用当地的传统材料，以花岗石、青砖等材料为主。

（3）空闲场地改造利用

经过调查发现，村内存在着部分空闲用地，这些空闲用地现状或杂草丛生或堆满杂物，影响村庄整体景观风貌。规划对整理出的空闲用地采取以下四种处理改造方式。

a）组团绿地

规划通过对闲散荒废用地的利用，设置组团绿地，以“果树加菜园子”的模式，展现传统农村风貌。

b）污水净化池

规划通过对空闲地的整合，部分开挖成污水净化池，采用厌氧微生物模式，并种植上水生物，亦可作为观赏池。

c）公共交流空间

规划结合对空闲地进行平整修复，增加休憩设施，鼓励村民相互之间的交流，促进村民之间的和睦相处，创造生活和美的村庄环境。

（4）绿化美化指引

- a) 合理增加公共开放绿地，在形式与风格上应与历史文化村落协调一致，切忌强烈的时代反差。
- b) 加强河道两岸、潭江河畔生态绿化建设与保护。选用具有乡土气息的本地植物自然式种植，加强水体周边的绿化景观效果。
- c) 强化村庄入口公园的绿化效果，体现村庄入口形象。
- d) 强化近人尺度的庭院绿化，并建议选择以下几种绿化方式：

结合零星空地布置宅前屋后绿化，并选择具有乡土气息的有色农作物；鼓励沿墙种植植物，形成墙角绿化；亦可种植攀缘植物，形成垂直绿化；提高村民的生态意识，提倡村民对各自庭院进行绿化布置，增添绿色的生机。

4 规划实施对策

4.1 规划实施计划

围绕总体定位，以“繁荣的乡村经济”、“便捷的生活设施”、“良好的生态环境”、“特色鲜明的乡土文化”、“高效的乡村治理”为目标，规划提出村容村貌、基础设施完善、公共服务设施完善、村庄美化绿化、产业发展五大建设行动。围绕五大建设行动，落实了 17 项具体的建设项目。

村庄规划建设项目库（表）												
序号	项目类型	建设项目分类	项目名称	空间位置	建设规模	投资估算（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	村容村貌整治	三拆三清三整治	三清三拆三整治	全村	——	——	政府专项资金、社会资本捐助、村集体或村民自筹	——	村委会	政府部门	2018 年	清理村巷道及生产工具、建筑材料乱堆乱放，清理房前屋后和村巷道杂草杂物、积存垃圾，清理沟渠池塘溪河淤泥、漂浮物和障碍物；拆除旧房危房、废弃猪牛栏及露天厕所，拆除乱搭乱建、违章建筑，拆除违法违规广告、招牌等；整治垃圾、生活污水及水体污染。
2	基础设施完善	道路交通	新建道路	全村	200m		政府专项资金、社会资本捐助、村集体或村民自筹	——			2018 年-2020 年	——
3			道路亮化	全村	160 盏		政府专项资金、社会资本捐助、村集体或村民自筹	——			2018 年-2021 年	——
			道路改造	全村	3300m		政府专项资金、社会资本捐助、村					

[illegible]

4.2 规划实施建议

(1) 加强规划宣传、强化公众参与

建议动员各方面力量搞好村庄规划宣传，通过规划公示、召开各种座谈和村民代表会议，使村民了解乡村振兴战略的相关内容，充分认识规划对村庄发展的重大意义和作用，让他们都真正理解支持，并行动起来。规划编制完成后，建议村委对近期实施项目组织详细设计，并积极动员村民代表与具体项目方案的选定，使村庄规划成果得以延续和具体落实，并得到村民朋友的充分理解、支持和参与。

（2）加强部门协作、强化项目落实

建议由新会区成立规划实施协调小组，有县建设管理部门负责，财政、国土、环保、交通、水利、农业等部门共同参与，在规划实施中统筹安排各类项目并推进实施。

建议由会城街道和村一起，成立村庄规划实施领导小组，结合规划执行文件要求，具体负责实施项目的申报、设计、建设等工作，推动规划落实。

（3）加大政策扶持、保障规划实施

在政府补助、地方配套以外，积极发动企业、个人等社会各界力量支持、参与村庄建设，加大对村庄发展建设的资金支持力度；从政策、人才、技术、资金上争取上级政府和各相关部门的重视，以获取最有效的指导、帮助和扶持，保障规划顺利实施。

（4） 加强农户培训，促进村庄发展

随着乡村旅游的逐步发展，原有从事农业生产的农户，在经营、销售、服务上还需要一个适应和提升的过程，如在农家菜式、服务质量以及食品卫生等方面要进一步加强培训和指导。需要通过有针对性地组织培训与学习，为乡村旅游发展打下坚实的群众基础。

（5）建立长效机制，提高村民素质

通过成立村长效管理理事会，开展规划实施的监督管理工作。通过建立奖惩制度，积极引导村民自主参与村庄改造建设。同时通过定期开展生态、环保、节能和卫生健康等方面的知识讲座及各种宣传教育活动，逐步转变村民思想观念和生产生活方式，提高村民素质。

4.3 村庄规划建设管理公约

第一条：为加强村庄规划建设管理，根据有关管理规定，结合本村实际情况，特制定本公约，全体村民必须遵守。

第二条：本村成立村民小组，负责监督管理村中公共事务和收集并向村委反映村民对村庄建设的建议、意见。

第三条：任何单位和个人不得擅自道路两侧、公共场地擅自广告招牌、张贴栏等物。因实际情况需要设置的，必须向村委会提出申请，经村委会主管领导批准，并交纳押金，申请期限到后必须自行安全拆除或向村委会提出续期申请，经批准后方可继续设置。设置的广告牌必须内容规范健康，构图色调美观。

第四条：保护村内所有公共设施和绿化设施，人人有责。任何人未经允许，不得毁坏村庄内公用桌椅、健身设施、垃圾桶、路灯等，不得砍伐树木、采摘花草，不得在公用设施附近堆放杂物、垃圾等。任何组织或个人不得破坏，侵占公共绿地。

第五条：禁止在建筑物及树木上涂写、刻画或张贴各类广告和宣传品。禁止乱丢果皮、纸屑、烟蒂、杂物，禁止从高处泼水、抛垃圾和杂物。禁止将垃圾直接倒入污水管道、池塘、河流。

第六条：本村设立垃圾收集点和垃圾收集站，村民不得随意移动，阻扰建设，本村聘请卫生保洁员，负责村内公共区域的清扫和保洁，并清理每天垃圾收集点垃圾，转运到垃圾收集站分类处理。

第七条：住户门前实行“三包”，对在房前屋后乱吐、乱丢、乱贴、乱摆等违章行为要进行监督。住户投放垃圾要确保垃圾入桶，要杜绝把垃圾堆放到垃圾桶周围的行为。提倡垃圾袋装化，提倡垃圾分类，鼓励住户回收可利用的垃圾。

第八条：施工场地的垃圾由施工单位负责清扫保洁及垃圾收运，由建设项目主管单位负责施工环境管理，严格遵守建筑工地施工现场管理规定以及建筑垃圾和工程渣土处置管理规定。

第九条：鼓励村民主动参与村庄环境整治项目行动，落实“三清理、三拆除、三整治”，主动参与村巷道及生产工具、建筑材料乱堆乱放的清理、房前屋后和村巷杂草杂物、积存垃圾的清理，沟渠池塘溪河淤泥、漂浮物和障碍物的清理；主动参与村中危旧房、废弃猪牛栏及露天厕所茅房、乱搭乱建、违章建筑、违法违规商业广告招牌等的拆除工作；主动参与整治村中生活垃圾、生活污水等工作。

第十条：爱护村中供水、排水设施，村内实行雨污统一规划，村民不得私自接驳，乱排放生活污水。房屋排水借口需向村民小组确认后再进行建设。

第十一条：村中电力、电信线路需按规划统一接驳、严禁村民私自乱拉乱接，影响村容村貌。

第十二条：农村宅基地应统一集中安排，整体规划。村民自建房需符合村庄房屋建设规划，不准未批先建和违章搭建。新建房屋建筑风格应参照本次规划的建筑样式进行，并统一建筑坐向、高度、间距、外立面样式，建筑之间应留有足够的人行通道，使村庄农房建筑风貌更规整。

第十三条：村民需保护村内祠堂、寺庙，古老大屋等具有传统岭南古建筑特征的历史文化建筑、古树名木和水井，村民不得私自连接用水管道水井。

第十四条：建设过程中需要占用公共用地的，需经过村民小组的批准同意，并应保持村内道路的畅通和环境整治，合理安排作业时间，做到文明施工，避免对村民生活造成滋扰。

第十五条：村民相互监督，如有对抗整治行动、侵占破坏公共设施、违规建房等行为，由村民小组进行批评教育、责令改正、屡教不改的，在村务公开栏曝光。情节严重的，由村民小组上报村委会作严肃处理；触犯法律需追究责任的，交由司法机关处理。

第十六条：本公约经村民代表大会讨论通过，自公布之日起实施。

江门市新会区会城街道茶坑村村庄规划·公众参与报告书

（一）规划前期意见征询

调研方式：部门走访、资料收集、入户访谈、现场踏勘

调研时间：2019 年 7 月 16 日

调研地点：新会区会城街道办事处、茶坑村委会、茶坑村村域

调研对象：茶坑村村委及相关工作人员、各自然村村民代表

调研内容：通过走访座谈、实地踏勘、问卷调查和驻村体验等方式开展实地调研，全面了解村庄基本情况、现状特征、主要问题和发展诉求等，确立规划重点，建立村庄建设需求台账。

1. 社会经济情况：村庄社会经济基本情况，包括户籍人口、户数、常住人口、节假日峰值人口、迁入人口、迁出人口、各年龄层人口规模分布、村庄治理、人均纯收入、产业发展等。

2. 自然环境情况：地形地貌、工程地质、水文、气象、自然资源（土地、水、矿产、生物）、生态环境（基本农田保护区、山地、水体、林地）等。

3. 历史文化情况：包括历史文化名村、传统村落、文物保护单位，祠堂、围屋等体现岭南特色的历史建筑或传统建筑，风水塘、牌坊、古井、古树名木等历史环境要素，以及口头传统、宗祠祭祀、民俗活动、礼仪节庆、传统表演艺术和手工技艺等非物质文化遗产。

4. 土地利用情况：土地利用现状、用地情况、土地权属、农房建设及权属、交通水利、公用工程设施、公共服务设施等。

5. 村民发展诉求与近期建设计划。



（二）村民参与调查表

调查时间：2019 年 6 月-2019 年 7 月

调研地点：新会区会城街道茶坑村委会

茶坑村人口情况调查表		茶坑村土地利用调查表		茶坑村建设需求调查表	
一、人口情况		二、土地利用现状		三、建设需求	
姓名	性别	土地面积	用途	需求类型	备注
1. 户籍人口		1. 耕地		1. 新增建设用地	1. 新增建设用地
2. 常住人口		2. 林地		2. 新增林地	2. 新增林地
3. 流动人口		3. 水域		3. 新增水域	3. 新增水域
4. 其他人口		4. 其他用地		4. 新增其他用地	4. 新增其他用地
5. 其他人口		5. 其他用地		5. 新增其他用地	5. 新增其他用地
6. 其他人口		6. 其他用地		6. 新增其他用地	6. 新增其他用地
7. 其他人口		7. 其他用地		7. 新增其他用地	7. 新增其他用地
8. 其他人口		8. 其他用地		8. 新增其他用地	8. 新增其他用地
9. 其他人口		9. 其他用地		9. 新增其他用地	9. 新增其他用地
10. 其他人口		10. 其他用地		10. 新增其他用地	10. 新增其他用地
11. 其他人口		11. 其他用地		11. 新增其他用地	11. 新增其他用地
12. 其他人口		12. 其他用地		12. 新增其他用地	12. 新增其他用地
13. 其他人口		13. 其他用地		13. 新增其他用地	13. 新增其他用地
14. 其他人口		14. 其他用地		14. 新增其他用地	14. 新增其他用地
15. 其他人口		15. 其他用地		15. 新增其他用地	15. 新增其他用地
16. 其他人口		16. 其他用地		16. 新增其他用地	16. 新增其他用地
17. 其他人口		17. 其他用地		17. 新增其他用地	17. 新增其他用地
18. 其他人口		18. 其他用地		18. 新增其他用地	18. 新增其他用地
19. 其他人口		19. 其他用地		19. 新增其他用地	19. 新增其他用地
20. 其他人口		20. 其他用地		20. 新增其他用地	20. 新增其他用地
21. 其他人口		21. 其他用地		21. 新增其他用地	21. 新增其他用地
22. 其他人口		22. 其他用地		22. 新增其他用地	22. 新增其他用地
23. 其他人口		23. 其他用地		23. 新增其他用地	23. 新增其他用地
24. 其他人口		24. 其他用地		24. 新增其他用地	24. 新增其他用地
25. 其他人口		25. 其他用地		25. 新增其他用地	25. 新增其他用地
26. 其他人口		26. 其他用地		26. 新增其他用地	26. 新增其他用地
27. 其他人口		27. 其他用地		27. 新增其他用地	27. 新增其他用地
28. 其他人口		28. 其他用地		28. 新增其他用地	28. 新增其他用地
29. 其他人口		29. 其他用地		29. 新增其他用地	29. 新增其他用地
30. 其他人口		30. 其他用地		30. 新增其他用地	30. 新增其他用地
31. 其他人口		31. 其他用地		31. 新增其他用地	31. 新增其他用地
32. 其他人口		32. 其他用地		32. 新增其他用地	32. 新增其他用地
33. 其他人口		33. 其他用地		33. 新增其他用地	33. 新增其他用地
34. 其他人口		34. 其他用地		34. 新增其他用地	34. 新增其他用地
35. 其他人口		35. 其他用地		35. 新增其他用地	35. 新增其他用地
36. 其他人口		36. 其他用地		36. 新增其他用地	36. 新增其他用地
37. 其他人口		37. 其他用地		37. 新增其他用地	37. 新增其他用地
38. 其他人口		38. 其他用地		38. 新增其他用地	38. 新增其他用地
39. 其他人口		39. 其他用地		39. 新增其他用地	39. 新增其他用地
40. 其他人口		40. 其他用地		40. 新增其他用地	40. 新增其他用地
41. 其他人口		41. 其他用地		41. 新增其他用地	41. 新增其他用地
42. 其他人口		42. 其他用地		42. 新增其他用地	42. 新增其他用地
43. 其他人口		43. 其他用地		43. 新增其他用地	43. 新增其他用地
44. 其他人口		44. 其他用地		44. 新增其他用地	44. 新增其他用地
45. 其他人口		45. 其他用地		45. 新增其他用地	45. 新增其他用地
46. 其他人口		46. 其他用地		46. 新增其他用地	46. 新增其他用地
47. 其他人口		47. 其他用地		47. 新增其他用地	47. 新增其他用地
48. 其他人口		48. 其他用地		48. 新增其他用地	48. 新增其他用地
49. 其他人口		49. 其他用地		49. 新增其他用地	49. 新增其他用地
50. 其他人口		50. 其他用地		50. 新增其他用地	50. 新增其他用地
51. 其他人口		51. 其他用地		51. 新增其他用地	51. 新增其他用地
52. 其他人口		52. 其他用地		52. 新增其他用地	52. 新增其他用地
53. 其他人口		53. 其他用地		53. 新增其他用地	53. 新增其他用地
54. 其他人口		54. 其他用地		54. 新增其他用地	54. 新增其他用地
55. 其他人口		55. 其他用地		55. 新增其他用地	55. 新增其他用地
56. 其他人口		56. 其他用地		56. 新增其他用地	56. 新增其他用地
57. 其他人口		57. 其他用地		57. 新增其他用地	57. 新增其他用地
58. 其他人口		58. 其他用地		58. 新增其他用地	58. 新增其他用地
59. 其他人口		59. 其他用地		59. 新增其他用地	59. 新增其他用地
60. 其他人口		60. 其他用地		60. 新增其他用地	60. 新增其他用地
61. 其他人口		61. 其他用地		61. 新增其他用地	61. 新增其他用地
62. 其他人口		62. 其他用地		62. 新增其他用地	62. 新增其他用地
63. 其他人口		63. 其他用地		63. 新增其他用地	63. 新增其他用地
64. 其他人口		64. 其他用地		64. 新增其他用地	64. 新增其他用地
65. 其他人口		65. 其他用地		65. 新增其他用地	65. 新增其他用地
66. 其他人口		66. 其他用地		66. 新增其他用地	66. 新增其他用地
67. 其他人口		67. 其他用地		67. 新增其他用地	67. 新增其他用地
68. 其他人口		68. 其他用地		68. 新增其他用地	68. 新增其他用地
69. 其他人口		69. 其他用地		69. 新增其他用地	69. 新增其他用地
70. 其他人口		70. 其他用地		70. 新增其他用地	70. 新增其他用地
71. 其他人口		71. 其他用地		71. 新增其他用地	71. 新增其他用地
72. 其他人口		72. 其他用地		72. 新增其他用地	72. 新增其他用地
73. 其他人口		73. 其他用地		73. 新增其他用地	73. 新增其他用地
74. 其他人口		74. 其他用地		74. 新增其他用地	74. 新增其他用地
75. 其他人口		75. 其他用地		75. 新增其他用地	75. 新增其他用地
76. 其他人口		76. 其他用地		76. 新增其他用地	76. 新增其他用地
77. 其他人口		77. 其他用地		77. 新增其他用地	77. 新增其他用地
78. 其他人口		78. 其他用地		78. 新增其他用地	78. 新增其他用地
79. 其他人口		79. 其他用地		79. 新增其他用地	79. 新增其他用地
80. 其他人口		80. 其他用地		80. 新增其他用地	80. 新增其他用地
81. 其他人口		81. 其他用地		81. 新增其他用地	81. 新增其他用地
82. 其他人口		82. 其他用地		82. 新增其他用地	82. 新增其他用地
83. 其他人口		83. 其他用地		83. 新增其他用地	83. 新增其他用地
84. 其他人口		84. 其他用地		84. 新增其他用地	84. 新增其他用地
85. 其他人口		85. 其他用地		85. 新增其他用地	85. 新增其他用地
86. 其他人口		86. 其他用地		86. 新增其他用地	86. 新增其他用地
87. 其他人口		87. 其他用地		87. 新增其他用地	87. 新增其他用地
88. 其他人口		88. 其他用地		88. 新增其他用地	88. 新增其他用地
89. 其他人口		89. 其他用地		89. 新增其他用地	89. 新增其他用地
90. 其他人口		90. 其他用地		90. 新增其他用地	90. 新增其他用地
91. 其他人口		91. 其他用地		91. 新增其他用地	91. 新增其他用地
92. 其他人口		92. 其他用地		92. 新增其他用地	92. 新增其他用地
93. 其他人口		93. 其他用地		93. 新增其他用地	93. 新增其他用地
94. 其他人口		94. 其他用地		94. 新增其他用地	94. 新增其他用地
95. 其他人口		95. 其他用地		95. 新增其他用地	95. 新增其他用地
96. 其他人口		96. 其他用地		96. 新增其他用地	96. 新增其他用地
97. 其他人口		97. 其他用地		97. 新增其他用地	97. 新增其他用地
98. 其他人口		98. 其他用地		98. 新增其他用地	98. 新增其他用地
99. 其他人口		99. 其他用地		99. 新增其他用地	99. 新增其他用地
100. 其他人口		100. 其他用地		100. 新增其他用地	100. 新增其他用地

其他需要说明的内容：

1. 调查范围：全村范围内所有村民。

2. 调查时间：2019年6月-2019年7月。

3. 调查地点：新会区会城街道茶坑村委会。

4. 调查方式：入户访谈、问卷调查、实地踏勘。

5. 调查人员：新会区会城街道茶坑村委会工作人员。

6. 调查目的：了解村民对村庄规划的意见和建议，为编制村庄规划提供依据。

7. 调查结果：本次调查共收集有效问卷100份，其中新增建设用地需求10处，新增林地需求5处，新增水域需求2处，新增其他用地需求3处。

8. 调查结论：本次调查结果表明，村民对村庄规划的意见和建议主要集中在新增建设用地、新增林地、新增水域和新增其他用地等方面。建议规划部门在编制村庄规划时，充分考虑村民的意见和建议，合理布局新增建设用地、新增林地、新增水域和新增其他用地，提高村庄规划的科学性和合理性。

9. 调查建议：建议规划部门在编制村庄规划时，充分考虑村民的意见和建议，合理布局新增建设用地、新增林地、新增水域和新增其他用地，提高村庄规划的科学性和合理性。

10. 调查备注：本次调查过程中，村民对村庄规划的意见和建议非常积极，为编制村庄规划提供了宝贵的意见和建议。

（三）规划初步方案审查会

汇报时间：2019 年 9 月 5 日

汇报地点：新会区会城街道办事处

汇报对象：会城街道办及相关职能部门工作人员、村委成员各和村民代表

汇报内容：初步方案汇报，包括基础规划内容部分（ 4 图 2 表 1 公约）和提升规划内容部分。



（四）对规划方案调整完善的现场调研

时间：2019 年 7 月 19 日

地点：茶坑村委会

对象：茶坑村委成员

征询内容：就首次规划方案进行展示，并听取意见。

落实情况：对存在争议的规划地块再次进行现场调研。



（五）规划技术审查会

汇报时间：2019 年 10 月 28 日

汇报地点：江门市新会区自然资源局

汇报对象：江门市新会区自然资源局及相关职能部门工作人员、会城街道办事处相关工作人员

汇报内容：初步方案汇报，包括基础规划内容部分（ 4 图 2 表 1 公约）和提升规划内容部分。



（六）规划方案批前公示

规划方案批前公示时间：2019 年 8 月 29 日—2019 年 9 月 29 日

征询方式：新会区人民政府网站、新会区会城街道办事处网站、村委公示栏

征询内容：茶坑村庄规划基本成果



(七) 新会部门意见征询和回复

新会区会城街道办事处

会处函〔2019〕205号

关于征询会城街道七堡片区、南坦片区、
三和片区村庄规划（草案）意见的函

区发展和改革局、区教育局、区科工商务局、区自然资源局、
区住房和城乡建设局、区交通运输局、区水利局、区农业农村
局、区文化广电旅游体育局、区卫生健康局、区城市管理和
综合执法局、新会生态环境分局、新会公安分局消防大队、
新会供电局、新会水务公司、经济开发区、三江镇、双水镇、
罗坑镇：

为全面贯彻党的十九大精神，深入实施乡村振兴战略，
引导生态宜居美丽乡村建设，我街道已委托设计单位对七堡
片区（冲那村、七堡村、潭冲村）、南坦片区（群胜村、二宁
村、南庚村、九龙村）、三和片区（天禄村、天马村、茶坑村、
大洞村）共11条行政村开展村庄规划编制工作，现就上述各
村的村庄规划（草案）征求贵单位意见。请贵单位提出宝贵
意见，并于9月27日前将修改意见函复我街道，逾期不复视
为同意。因村庄规划资料较多，请自行登录邮箱进行下载（电

子邮箱用户名：xhhcjh@163.com，密码：07506662738）。

专此致函。



（联系人：林璟亮，联系电话：13631882960）



公开方式：依申请公开。

江门市新会区教育局

关于征询会城街道七堡片区、南坦片区、三和片区村庄规划（草案）意见的复函

会城街道办事处：

你办《关于征询会城街道七堡片区、南坦片区、三和片区村庄规划（草案）意见的函》（会处函〔2019〕205号）收悉。经认真研究，依据教育相关政策，我局提出如下意见供规划参考：

一、由于你办仅提供会城街道七堡片区、南坦片区、三和片区等11条村庄的规划图资料，未能提供各村庄的规划期限及规划期末人口规模、居民住宅区建设等详实情况，所以我局无法提出具体的建议和意见。建议你办严格按照《广东省人民政府办公厅关于增加幼儿园中小学学位和优质教育资源供给的意见》（粤府办〔2017〕67号）、《广东省义务教育标准化学校标准》、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《广东省教育厅关于规范化城市幼儿园的办园标准（试行）》和《转发江门市住宅小区配套幼儿园建设和管理实施办法的通知》（新府〔2019〕8号）等文件要求，将中小学、幼儿园规划用地面积纳入乡村振兴规划予以考虑，确保教育规划与乡村振兴规划同步

实施，齐头并进。

二、建议相关规划图增加教育设施（包括中小学、幼儿园）现状及规划用地等情况。

三、建议将原群胜幼儿园（现已停办幼儿园，改办校外托管机构）扩容升级为规范化幼儿园，纳入群胜村乡村振兴建设台账。原因是南坦片区只有九龙幼儿园，未能满足本片区学前教育需求。由于天禄初级中学未达到义务教育标准化学校标准，加上城镇化发展，预测该片区义务教育学位需求会大幅增加，建议如有条件，请另址重建。

专此函复。



（联系人：李美玉，联系电话：6623084。）

公开方式：不公开

江门市新会区自然资源局

关于征询会城街道七堡片区、南坦片区、 三和片区村庄规划（草案） 意见的复函

新会区会城街道办事处：

发来《关于征询会城街道七堡片区、南坦片区、三和片区村庄规划（草案）意见的函》（会处函〔2019〕205号）收悉。经研究，建议你办结合省、市乡村振兴工作部署和《江门市村庄规划编制工作方案》要求，在确保任务按时间节点推进的基础上，有条件地按以下建议完善方案：

一、建议根据《广东省村庄规划编制基本技术指南（试行）》和《广东省农村建设用地拆旧复垦验收指南》，深化村庄规划方案，完善生态修复整治、农田整治、垦造水田、拆旧复垦等方面内容，对接“一张图”系统进行成果入库。

二、建议村庄规划严格控制新增建设用地规模，严格控制规划建设用地占用耕地。落实永久基本农田划定成果，落实现有高标准农田建设、垦造水田、城乡增减挂钩和农村拆旧复垦项目选址，统筹考虑安排土地整治，完善农田水利配套设施布局。

三、根据《中华人民共和国森林法》、《中华人民共和国森林法实施条例》及《广东省林地管理办法》，规划方案中如涉及改变林地用途的，须按以上法律法规要求办理林地征占用手续。

此复。

江门市新会区自然资源局
2019年9月30日

江门市新会区科工商务局

关于征询会城街道七堡片区、南坦片区、三和片区村庄规划（草案）意见的回复

会城街道办事处：

发来征询《会城街道七堡片区、南坦片区、三和片区村庄规划（草案）》意见的函（会处函〔2019〕205号）收悉，经研究，我局无修改意见。

此复。

江门市新会区科工商务局

2019年9月24日

新会区会城街道办事处

会处函〔2019〕205号

关于征询会城街道七堡片区、南坦片区、三和片区村庄规划（草案）意见的函

区发展和改革局、区教育局、区科工商务局、区自然资源局、区住房和城乡建设局、区交通运输局、区水利局、区农业农村局、区文化广电旅游体育局、区卫生健康局、区城市管理和综合执法局、新会生态环境分局、新会公安分局消防大队、新会供电局、新会水务公司、经济开发区、三江镇、双水镇、罗坑镇：

为全面贯彻党的十九大精神，深入实施乡村振兴战略，引导生态宜居美丽乡村建设，我街道已委托设计单位对七堡片区（冲那村、七堡村、潭冲村）、南坦片区（群胜村、二宁村、南庚村、九龙村）、三和片区（天禄村、天马村、茶坑村、大洞村）共11条行政村开展村庄规划编制工作，现就上述各村的村庄规划（草案）征求贵单位意见。请贵单位提出宝贵意见，并于9月27日前将修改意见函复我街道，逾期不复视为同意。因村庄规划资料较多，请贵单位通过电子邮箱进行下载（电

江门市新会区交通运输局

关于对会城街道七堡片区、南坦片区、三和片区村庄规划意见的复函

会城街道办事处：

贵街道《关于征询会城街道七堡片区、南坦片区、三和片区村庄规划（草案）意见的函》（会处函〔2019〕205号）及其附件收悉。关于会城街道七堡片区、南坦片区和三和片区共11条行政村的村庄规划，我局结合上述片区内铁路、高速公路、省道、县道、乡道和港口岸线等相关规划建设情况，意见如下：

一、铁路方面

（一）广珠铁路沿线经过三和片区茶坑村和大洞村。

（二）深茂铁路江门至茂名段沿线经过天禄村、天马村和茶坑村。

（三）广珠城际铁路远期将延伸至珠西综合枢纽江门站，线路拟经过茶坑村。

按照《铁路安全管理条例》第二十七条有关规定，铁路线路两侧应当设立铁路线路安全保护区。铁路线路安全保护区的范围，从铁路线路路堤坡脚、路堑坡顶或者铁路桥梁（含铁路、道路两用桥）外侧起向外的距离分别为：村镇居民居住区为

12米，其余地区为15米。上述相关村庄应按照铁路线路安全保护区的要求做好相应的规划控制。

（四）规划的深茂铁路深圳至江门段、珠江肇铁路、深南铁路、广佛江珠城际和江恩城际等铁路拟经过三和片区茶坑村汇集于珠西综合枢纽江门站，建议贵街道跟进相关铁路、城轨的路线规划，及时做好相关村庄的规划调整和控制。

二、高速公路方面

即将动工建设的银洲湖高速公路为银洲湖西岸南北走向的重要高速通道，沿线拟经过七堡片区的潭冲村，并于该村设置七堡互通与县道X542线对接。按照《公路安全保护条例》第十一条的相关规定，属于高速公路的，公路建筑控制区的范围从公路用地外缘起向外的距离标准不少于30米。相关村庄应按照高速公路建筑控制区的要求做好相应的规划控制及调整。

三、省道方面

（一）省道S271线沿线经过南坦片区群胜村和九龙村。

（二）省道S385线沿线经过三和片区天禄村、天马村、茶坑和大洞村。

按照《公路安全保护条例》第十一条的相关规定，从公路用地外缘起向外不少于15米的范围为省道建筑控制区。上述沿线村庄应按照建筑控制区的要求做好相应的规划控制及调整。

(三)省道 S270 线东甲立交至三江段路线经过三和片区的天马村、茶坑村和大洞村；银鹭大道和银鹭大桥沿线经过天禄村、天马村和茶坑村。上述路段均属于江门大道，建筑控制范围为 110 米，沿线相关村庄应做好相应的规划控制和调整。

四、县道方面

原县道 X542 线和乡道 Y196 线七堡墟至南滨路段、乡道 Y199 线南滨至长和路段拟升级调整为县道 X542 线，沿线经过南坦片区的群胜村和七堡片区的潭冲村、七堡村。按照《公路安全保护条例》第十一条的相关规定，从公路用地外缘起向外不少于 10 米的范围为县道建筑控制区。沿线相关村庄应按照建筑控制区的要求做好相应的规划控制及调整。

五、乡道方面

按照《公路安全保护条例》第十一条的相关规定，从公路用地外缘起向外不少于 5 米的范围为乡道建筑控制区。请乡道沿线的村庄按照建筑控制区的要求做好相应的规划控制及调整。

六、规划道路方面

银鹭大道东延线，项目起点接江门大道银鹭立交，经三江、睦洲，终点接省道 S272 线。其中线路拟经过三和片区的茶坑村和大洞村。建议贵街道跟进该规划道路的路线规划，及时做好相关村庄的规划调整。

七、港口岸线方面

根据《江门港总体规划》（2015 年版），三和片区天禄村、天马村规划有天马岸线。该岸线位于银洲湖左岸，塘尾冲水闸至英洲海河口，岸线长 4.62 公里。建议贵街道补充相关港口岸线的规划资料，及时做好涉及该岸线的村庄规划控制和调整。

专此函复。



公开方式：依申请公开

子邮箱用户名: xhchjh@163.com, 密码: 07506662738)。

专此致函。



(联系人: 林璟亮, 联系电话: 13631882960)

公开方式: 依申请公开。

— 2 —

子邮箱用户名: xhchjh@163.com, 密码: 07506662738)。

专此致函。



(联系人: 林璟亮, 联系电话: 13631882960)



公开方式: 依申请公开。

— 2 —

子邮箱用户名: xhhcjh@163.com, 密码: 07506662738)。
专此致函。



(联系人: 林璟亮, 联系电话: 13631882960)



公开方式: 依申请公开。

— 2 —

子邮箱用户名: xhhcjh@163.com, 密码: 07506662738)。
专此致函。



(联系人: 林璟亮, 联系电话: 13631882960)



公开方式: 依申请公开。

— 2 —

江门市消防救援支队新会区大队文件

关于对《征询会城街道七堡片区、南坦片区、三和片区村庄规划（草案）意见的函》的复函

会城街道办：

《关于征询会城街道七堡片区、南坦片区、三和片区村庄规划（草案）意见的函》文件已收悉。经研究，我大队修改意见如下：

应该在七堡片区、南坦片区、三和片区等 11 条村庄规划编制里添加市政消火栓布局建设详细规划。

特此函复。

江门市消防救援支队新会区大队（代章）

2019 年 9 月 27 日

新会区会城街道办事处

会处函〔2019〕205 号

关于征询会城街道七堡片区、南坦片区、三和片区村庄规划（草案）意见的函

区发展和改革局、区教育局、区科工商务局、区自然资源局、区住房和城乡建设局、区交通运输局、区水利局、区农业农村局、区文化广电旅游体育局、区卫生健康局、区城市管理和综合执法局、新会生态环境分局、新会公安分局消防大队、新会供电局、新会水务公司、经济开发区、三江镇、双水镇、罗坑镇：

为全面贯彻党的十九大精神，深入实施乡村振兴战略，引导生态宜居美丽乡村建设，我街道已委托设计单位对七堡片区（冲那村、七堡村、潭冲村）、南坦片区（群胜村、二宁村、南庚村、九龙村）、三和片区（天禄村、天马村、茶坑村、大洞村）共 11 条行政村开展村庄规划编制工作，现就上述各村的村庄规划（草案）征求贵单位意见。请贵单位提出宝贵意见，并于 9 月 27 日前将修改意见函复我街道，逾期不复视为同意。因村庄规划资料较多，请自行登录邮箱进行下载（电

开发区无意见 26/9

新会区会城街道办事处



会处函〔2019〕205号

关于征询会城街道七堡片区、南坦片区、 三和片区村庄规划（草案）意见的函

区发展和改革局、区教育局、区科工商务局、区自然资源局、区住房和城乡建设局、区交通运输局、区水利局、区农业农村局、区文化广电旅游体育局、区卫生健康局、区城市管理和综合执法局、新会生态环境分局、新会公安分局消防大队、新会供电局、新会水务公司、经济开发区、三江镇、双水镇、罗坑镇：

为全面贯彻党的十九大精神，深入实施乡村振兴战略，引导生态宜居美丽乡村建设，我街道已委托设计单位对七堡片区（冲那村、七堡村、潭冲村）、南坦片区（群胜村、二宁村、南庚村、九龙村）、三和片区（天禄村、天马村、茶坑村、大洞村）共11条行政村开展村庄规划编制工作，现就上述各村的村庄规划（草案）征求贵单位意见。请贵单位提出宝贵意见，并于9月27日前将修改意见函复我街道，逾期不复视为同意。因村庄规划资料较多，请自行登录邮箱进行下载（电

江门市新会区双水镇人民政府

关于会城街道七堡片区、南坦片区、 三和片区村庄规划（草案）意见的复函

新会区会城街道办事处：

《关于征询会城街道七堡片区、南坦片区、三和片区村庄规划（草案）意见的函》收悉。经研究，回复如下：

会城街道七堡片区、南坦片区、三和片区村庄规划（草案）中，天马村、天禄村与我镇纸业基地B区相接壤，因纸业基地B区已编制完成控规，大部分用地编制为工业用地，与天马村、天禄村的村庄规划不一致。我镇原则同意除天马村、天禄村以外会城街道七堡片区、南坦片区、三和片区的村庄规划内容，上述三条村待我镇与贵街道办相关部门另行协商后进一步完善相关的规划内容。

此复。



（联系人：李德钦，联系电话：13822353236）



新会区会城街道办事处

会处函〔2019〕205号

关于征询会城街道七堡片区、南坦片区、 三和片区村庄规划（草案）意见的函

区发展和改革局、区教育局、区科工商务局、区自然资源局、
区住房和城乡建设局、区交通运输局、区水利局、区农业农村
局、区文化广电旅游体育局、区卫生健康局、区城市管理和
综合执法局、新会生态环境分局、新会公安分局消防大队、
新会供电局、新会水务公司、经济开发区、三江镇、双水镇、
罗坑镇：

为全面贯彻党的十九大精神，深入实施乡村振兴战略，
引导生态宜居美丽乡村建设，我街道已委托设计单位对七堡
片区（冲那村、七堡村、潭冲村）、南坦片区（群胜村、二宁
村、南庚村、九龙村）、三和片区（天禄村、天马村、茶坑村、
大洞村）共11条行政村开展村庄规划编制工作，现就上述各
村的村庄规划（草案）征求贵单位意见。请贵单位提出宝贵
意见，并于9月27日前将修改意见函复我街道，逾期不复视
为同意。因村庄规划资料较多，请自行登录邮箱进行下载（电

新会区部门意见回复汇总表			
意见来源	主要意见	采纳情况	意见回复
江门市新会区发展与改革局	无意见	采纳	
江门市新会区教育局	按照《广东省人民政府办公厅关于增加幼儿园中小学学位和优质教育资源供给的意见》（粤府办〔2017〕67号）、《广东省义务教育标准化学校标准》、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《广东省教育厅关于规范化城市幼儿园的办园标准（试行）》和《转发江门市住宅小区配套幼儿园建设和管理实施办法的通知》（新府〔2019〕8号）等文件要求，将中小学、幼儿园规划用地面积纳入乡村振兴规划予以考虑，确保教育规划与乡村振兴规划同步实施。	采纳	根据意见完善。衔接相应规划及法规要求，在村庄规划中落实。
	建议相关规划图增加教育设施(包括中小学、幼儿园)现状及规划用地等情况。	采纳	根据意见修改。在图纸及文本中完善相应内容。
	建议将原群胜幼儿园(现已停办幼儿园，改办校外托管机构)扩容升级为规范化幼儿园，纳入群胜村乡村振兴建设台账。原因是南坦片区只有九龙幼儿园，未能满足本片区学前教育需求。由于天禄初级中学未达到义务教育标准化学校标准，加上城镇化发展，预测该片区义务教育学位需求会大幅增加，建议如有条件，请另址重建。	采纳	规划根据《新会区中小学及幼儿园建设规划2018-2022》落实
江门市新会区自然资源局	1. 建议根据《广东省村庄规划编制基本技术指南（试行）》和《广东省农村建设用地拆旧复垦验收指南》，深化村庄规划方案，完善生态修复整治、农田整治、垦造水田、拆旧复垦等方面内容，对接“一张图”系统进行成果入库。	采纳	根据意见修改. 衔接相应规划要求, 在村庄规划中落实要求。
	2. 建议村庄规划严格控制新增建设用地规模，严格控制规划建设用地占用耕地。落实永久基本农田划定成果，落实现有高标准农田建设，垦造水田、城乡增减挂钩和农村拆旧复垦选址，统筹考虑安排土地整治，完善农田水利配套设施布局，	采纳	根据意见修改. 衔接相应规划要求, 在村庄规划中落实要求。
	3. 根据《中华人民共和国森林法》、《中华人民共和国森林法实施条例》及《广东省林地管理办法》，规划方案中如涉及改变林地用途的，须按以上法律法规要求办理林地征占用手续。	采纳	根据意见修改. 规划中如需改变林地用途的，具体项目上须按相应法律法规要求办理林地征占用手续。
江门市新会区科工商务局	无意见	采纳	
江门市新会区住房与城乡建设局	无意见	采纳	
江门市新会区交通运输局	一、铁路方面：1、广珠铁路沿线经过三和片区茶坑村和大洞村。2、深茂铁路江门至茂名段沿线经过天禄村、天马村和茶坑村。3、广珠城际铁路远期将延伸至珠西综合枢纽江门站，线路拟经过茶坑村。按照《铁路安全管理条例》第二十七条有关规定，铁路线路两侧应当设立铁路线路安全保护区。铁路线路安全保护区的范围，从铁路线路路堤坡脚、路堑坡顶或者铁路桥梁(含铁路道路两用桥)外侧起向外的距离分别为:村镇居民居住区为12米，其余地区为15米。上述相关村庄应按照铁路线路安全保护区的要求做好相应的规划控制。	采纳	根据意见修改. 衔接上层次相关规划, 在村庄规划中落实建筑控制区的要求
	二、高速公路方面：即将动工建设的银洲湖高速公路为银洲湖西岸南北走向的重要高速通道，沿线拟经过七堡片区的潭冲村，并于该村设置七堡互通与县道 X542 线对接。按照《公路安全保护条例》第十一条的相关规定，属于高速公路的，公路建筑控制区的范围从公路用地外缘起向外的距离标准不少于 30 米。相关村庄应按照高速公路建筑控制区的要求做好相应的规划控制及调整	采纳	根据意见修改. 衔接上层次相关规划, 在村庄规划中落实建筑控制区的要求
	三、省道方面：1、省道 S271 线沿线经过南坦片区群胜村和九龙村。2、省道 S385 线沿线经过三和片区天禄村、天马村、茶坑和大洞村。按照《公路安全保护条例》第十一条的相关规定，从公路用地外缘起向外不少于 15 米的范围为省道建筑控制区。上述沿线村庄应按照建筑控制区的要求做好相应的规划控制及调整。3、省道 S270 线东甲立交至三江段路线经过三和片区的天马村、茶坑村和大洞村;银鹭大道和银鹭大桥沿线经过天禄村、天马村和茶坑村。上述路段均属于江门大道，建筑控制范围为 110 米，沿线相关村庄应做好相应的规划控制和调整	采纳	根据意见修改. 衔接上层次相关规划, 在村庄规划中落实建筑控制区的要求
	四、县道方面：原县道 X542 线和乡道 Y196 线七堡坡至南滨路段、乡道 Y199 线南滨至长和路段拟升级调整为县道 X542 线，沿线经过南坦片区的群胜村和七堡片区的潭冲村、七堡村。按照《公路安全保护条例》第十一条的相关规定，从公路用地外缘起向外不少于 10 米的范围为县道建筑控制区。沿线相关村庄应按照建筑控制区的要求做好相应的规划控制及调整。	采纳	根据意见修改. 衔接上层次相关规划, 在村庄规划中落实建筑控制区的要求
	五、乡道方面：按照《公路安全保护条例》第十一条的相关规定，从公路用地外缘起向外不少于 5 米的范围为乡道建筑控制区。请乡道沿线的村庄按照建筑控制区的要求做好相应的规划控制及调整。	采纳	根据意见修改. 衔接上层次相关规划, 在村庄规划中落实建筑控制区的要求

	六、规划道路方面：银鹭大道东延线，项目起点接江门大道银鹭立交，经三江、睦洲，终点接省道S272线。其中线路拟经过三和片区的茶坑村和大洞村。建议贵街道跟进该规划道路的路线规划，及时做好相关村庄的规划调整。	采纳	根据意见修改.衔接上层次相关规划,在村庄规划中落实建筑控制区的要求
	七、港口岸线方面：根据《江门港总体规划》(2015年版)，三和片区天禄村、天马村规划有天马岸线。该岸线位于银洲湖左岸，塘尾冲水至英洲海河口，岸线长 4.62 公里。魏议贵街道补充相关港口岸线的规划资料，及时做好涉及该岸线的村庄规划控制和调整。	采纳	根据意见修改.衔接上层次相关规划,在村庄规划中落实建筑控制区的要求
江门市新会区农业农林局	无意见	采纳	
江门市新会区文广旅体局	无意见	采纳	
江门市新会区卫生健康局	无意见	采纳	
江门市新会区城市管理和综合执法局	无意见	采纳	
江门市新会区生态环境局	无意见	采纳	
江门市公安消防支队新会区大队	增加市政消防栓布局规划	采纳	在市政专项中补充完善消防栓规划内容。
江门市新会经济开发区管理委员会	无意见	采纳	
江门市新会区三江镇人民政府	无意见	采纳	
江门市新会区双水镇人民政府	无意见	采纳	
江门市新会区罗坑镇人民政府	无意见	采纳	

（八）村民代表会

汇报时间：2019 年 10 月 29 日

汇报地点：新会区会城街道茶坑村委会

汇报对象：村委成员、村民代表

汇报内容：初步成果方案汇报，包括基础规划内容部分（ 4 图 2 表 1 公约）和提升规划内容部分。

会议决议：同意规划方案。



会议15时00分开始		地点	茶坑村 委会	主持人	胡安	记录人	李健明
16时00分结束							
应到人数	P2	实到人数		65		缺席人数	
						27	

本次会议作出如下决议：

经村民代表大会，一致同意该规划



村委会审核签字（盖章）

2019年10月29日

会议时间	2019年10月29日
会议地点	江门市新会区会城街道茶坑村村委会
会议议题	《江门市新会区会城街道茶坑村村庄规划》

序号	姓名	单位	职务	电话	备注
	张明	杨光	王化	6390980	
	谢明	余阮	电番	6490708	
	何权江	余阮	副书记	6390946	
	袁陈宏	余阮	副书记	6390226	
	李成亨	蔡松	党委	6390661	
	莫桂玲	袁卓培			
	林年送	袁阮			
	林惠贞	何心芳			
	袁文江				
	袁卓培				
	钟亚燕				
	黎月开				
	袁卓培				
	袁建琴				
	梁友双				
	周水树				
	崔孝春				
	李仁明				
	袁甘银				
	袁美兰				
	梁月华				
	梁甘明				
	梁西				
	何吊				

会议签到表

会议时间		2019年10月29日				
会议地点		江门市新会区会城街道茶坑村村委会				
会议议题		《江门市新会区会城街道茶坑村村庄规划》				
序号	姓名	单位	职务	电话	备注	
	何叔基					
	李桂源					
	梁锡钊					
	杜永松					
	杨					
	黄光友					
	陈汉平					
	梁继英					
	梁木昌					
	梁玉					
	梁海明					
	梁振强					
	谭林大					
	黎伟华					
	黎					
	梁超					
	梁添广					
	梁国权					
	梁志和					
	梁耀荣					
	梁志兰					
	梁光龙					
	梁兆祥					
	梁文利					

会议签到表

[illegible]

新会区会城街道茶坑村村庄规划

01村域用地现状图

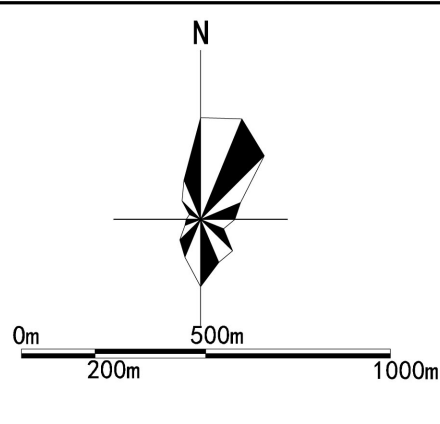
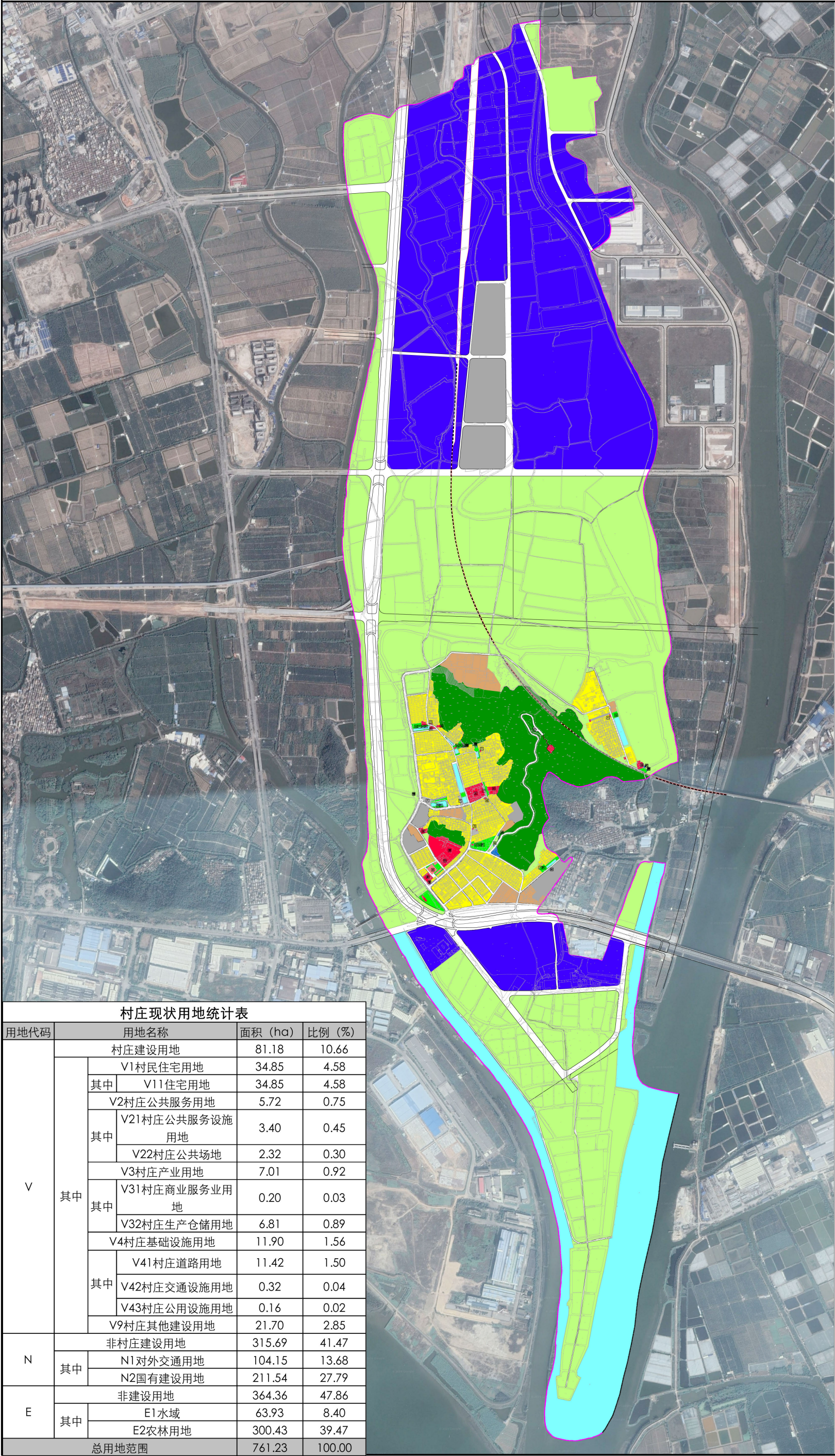


图 例

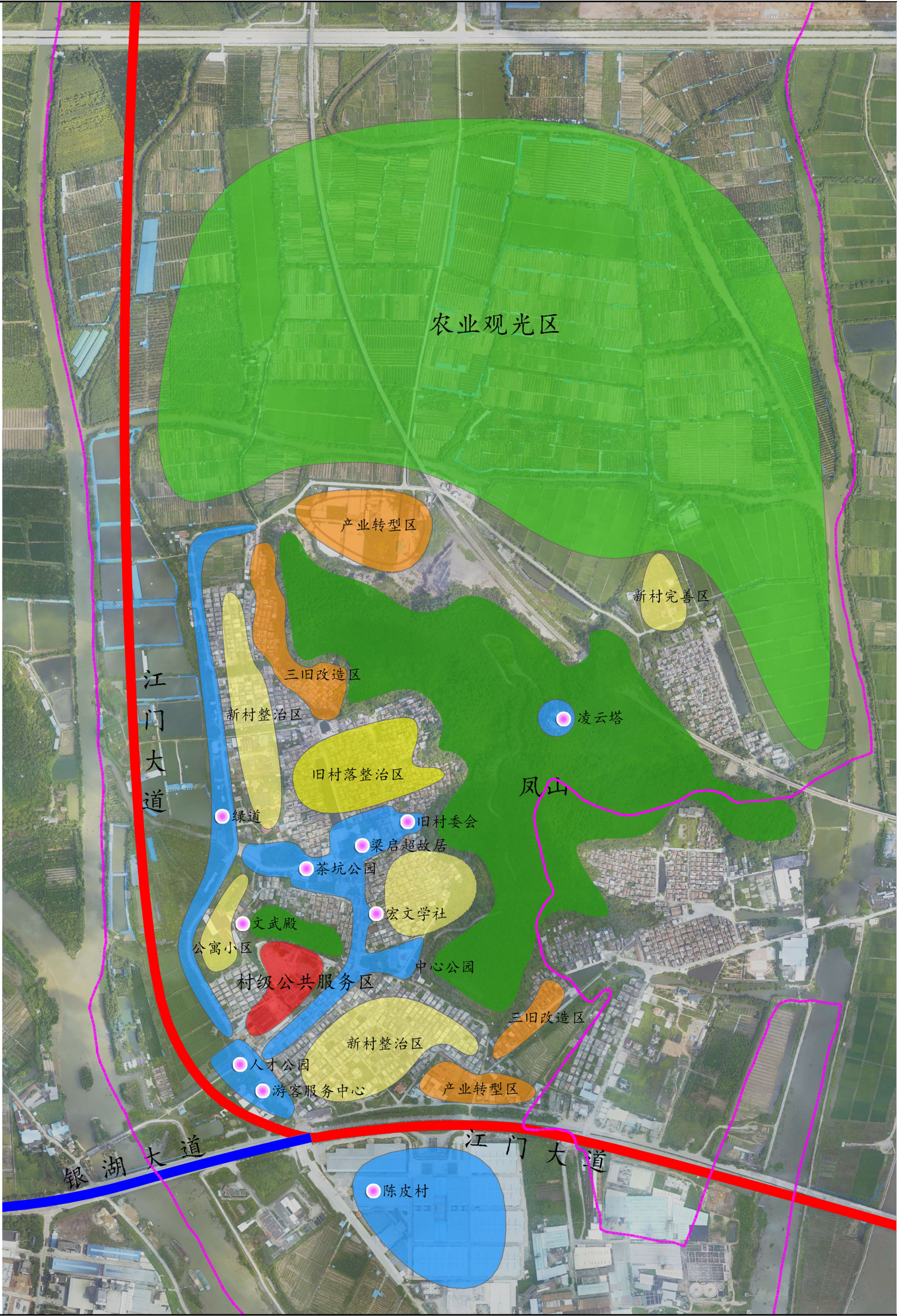
- V11 住宅用地
- V12 混合式住宅用地
- V21 村庄公共服务用地
- V22 村庄公共场地
- V31 村庄商业服务业用地
- V32 村庄生产仓储用地
- V42 村庄交通设施用地
- V43 村庄公用设施用地
- V9 村庄其它建设用
- N1 对外交通设施用地
- N2 国有建设用
- E1 水域
- E2 农林用
- 山体
- 村界

- ★ 村委会
- 警 警务室
- 队 队址
- 老 老人活动中心
- 卫 卫生站
- 幼 幼儿园
- 文 文化设施
- 菜 肉菜市场
- 园 公园绿地
- 球 球场
- P 停车场
- 公共厕所
- 垃圾收集点
- 配电房
- 污水站
- 微型消防站
- 学 学校
- 医院
- 游客服务中心
- 综合服务中心
- 村庙
- 祠堂

村庄现状用地统计表			
用地代码	用地名称	面积 (ha)	比例 (%)
V	村庄建设用地	81.18	10.66
	其中 V1村民住宅用地	34.85	4.58
	其中 V11住宅用地	34.85	4.58
	V2村庄公共服务用地	5.72	0.75
	其中 V21村庄公共服务设施用地	3.40	0.45
	其中 V22村庄公共场地	2.32	0.30
	V3村庄产业用地	7.01	0.92
	其中 V31村庄商业服务业用地	0.20	0.03
	其中 V32村庄生产仓储用地	6.81	0.89
	V4村庄基础设施用地	11.90	1.56
	其中 V41村庄道路用地	11.42	1.50
	其中 V42村庄交通设施用地	0.32	0.04
	其中 V43村庄公用设施用地	0.16	0.02
	V9村庄其他建设用	21.70	2.85
N	非村庄建设用地	315.69	41.47
	其中 N1对外交通用地	104.15	13.68
	N2国有建设用	211.54	27.79
E	非建设用地	364.36	47.86
	其中 E1水域	63.93	8.40
	E2农林用	300.43	39.47
总用地范围		761.23	100.00

新会区会城街道茶坑村村庄规划

发展规划结构分析图

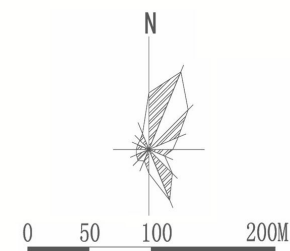


图例

- | | |
|----------|-------------|
| 旅游观光区（带） | 三旧改造区（产业转型） |
| 村级公共服务区 | 农业观光区 |
| 村庄保留整治区 | 自然山体 |
| 旧村落整治区 | 旅游景点 |



乡村旅游规划图



新会历史文化悠久，挖掘、打造梁启超这个最具影响力、最有文化内涵的品牌，打造以名人故居为核心的综合旅游区，一方面提高了新会的文化品位、增加了新会的文化积淀，另一方面整合了梁启超故居、小鸟天堂、新会现代农业基地三大景区的旅游资源，使优美的自然环境与独特的人文气息交相辉映，丰富了当地的旅游功能，实现了旅游与文化的无缝拼接。

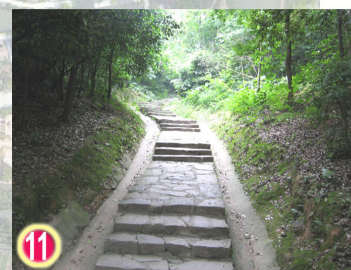
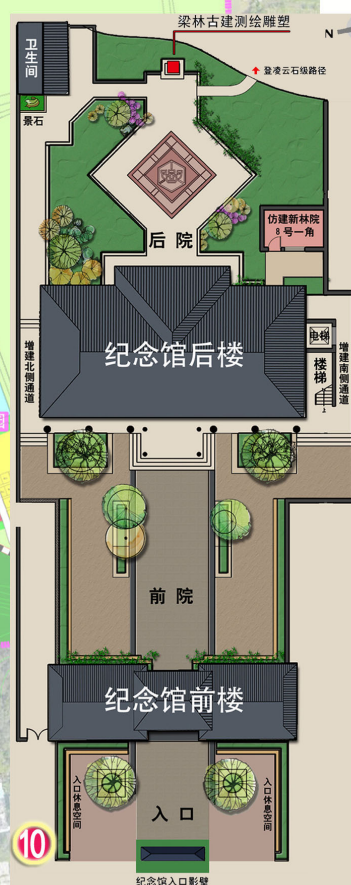
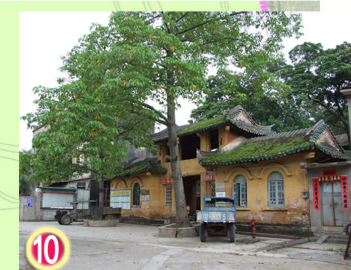
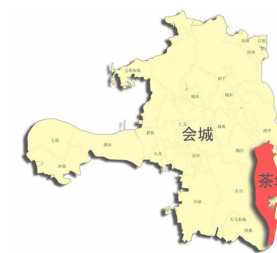
梁启超故居为载体，侨乡文化、岭南宗族文化、水乡文化为核心，打造岭南传统民居、凌云塔、宏文社学、陈皮文化展销、家风广场等一系列观光休闲景区，形成集观光游览、爱国教育、休闲度假功能为一体的大文化旅游区。

旅游线路：茶坑牌楼——游客服务中心——家风广场——文武庙——梁启超故居——仁堂——宏文社学——凌云塔

人文环境	名人成就	梁启超，中国近代史上著名的政治活动家、启蒙思想家、资产阶级宣传家、教育家、史学家和文学家。戊戌变法（百日维新）领袖之一。曾倡导文体改良的“诗界革命”和“小说界革命”。其著作汇编为《饮冰室合集》
	相关历史人物	康有为、梁思顺、梁思成、梁思永、梁思忠、梁思庄、梁思达、梁思懿、梁思宁、梁思礼等
	地方特色文化	侨乡文化、岭南宗族文化、水乡文化等
	各级非物质文化遗产	新会葵艺（国家级）、新会陈皮（省级）、白沙茅龙笔等
	地方特色生产基地	茶坑陈皮生产基地
人工环境	文物保护单位	梁启超故居、凌云塔、宏文社学
	历史建筑	文武殿、仁轩学校等
	岭南特色建筑	祠堂、庙宇、碉楼等
	岭南特色建筑细部	青灰色清水砖墙、墙身顶端有灰塑、瓦顶建龙船脊、正间门口有木雕封檐板等
	特色构筑	牌坊、碑刻等
	岭南特色村落	背山面水、梳式布局、村前鱼塘等
	景观大树	规划范围内胸径超过 20 厘米的大树
水域		
前庭区的池塘、河涌、古井		

图 例

-  车行线路
 步行线路
 绿道线路
 特色景点



新会区会城街道茶坑村村庄规划

02村域用地规划图

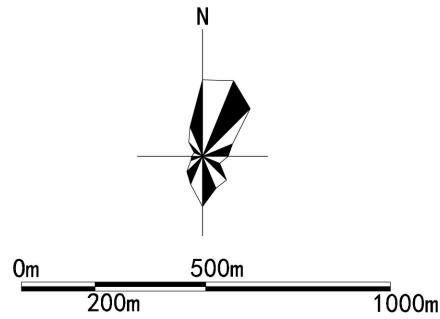
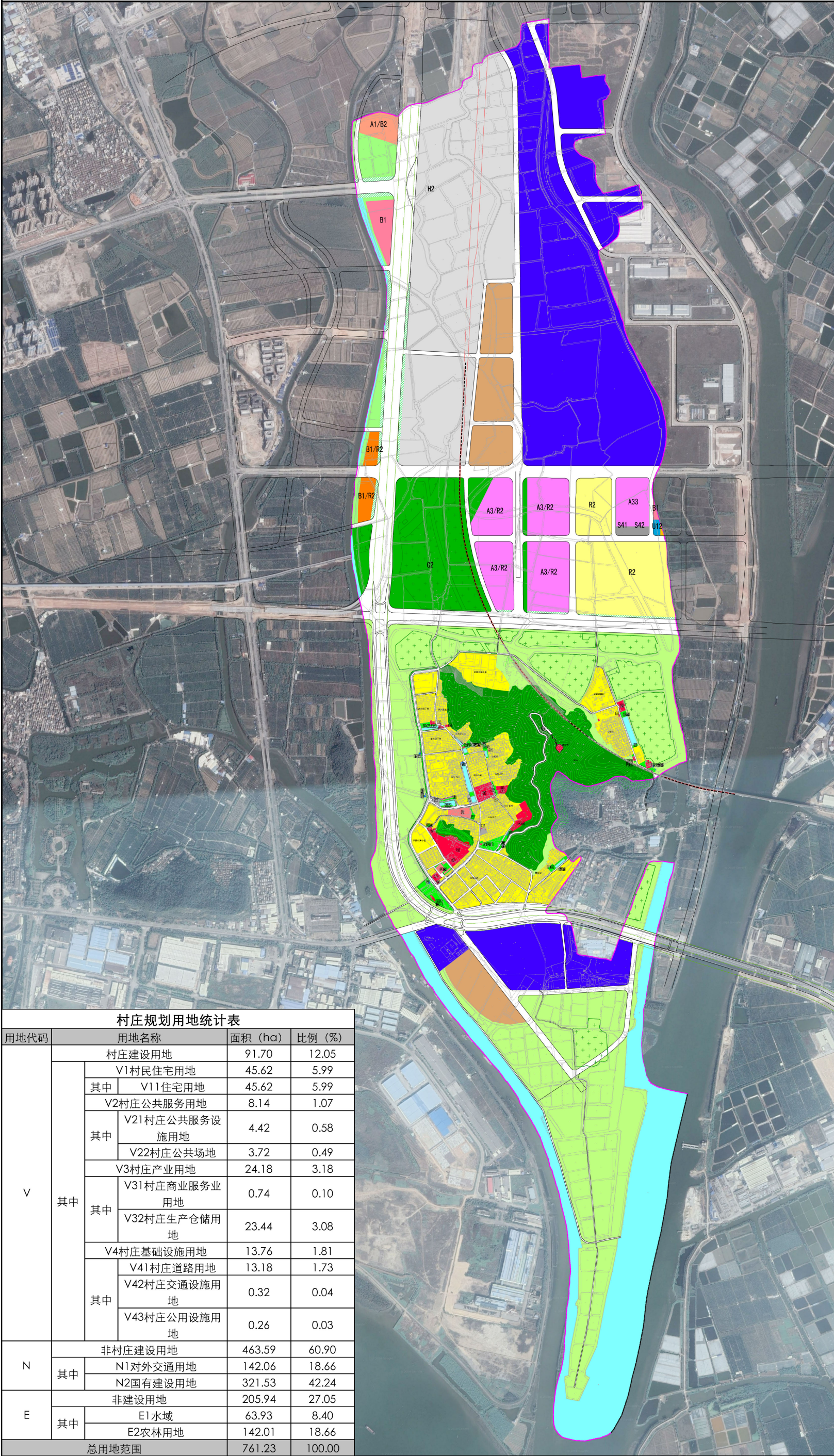


图 例

- V11

住宅用地
- V12

混合式住宅用地
- V21

村庄公共服务用地
- V22

村庄公共场地
- V31

村庄商业服务业用地
- V32

村庄生产仓储用地
- V42

村庄交通设施用地
- V43

村庄公用设施用地
- N1

对外交通设施用地
- N2

国有建设用地
- E1

水域
- E2

农林用地
- 山体
- 村界
- R2

二类居住用地
- R22

服务设施用地
- B1/R2

商住混合用地
- A2

文化设施用地
- A33

中小学用地
- A3

教育科研用地
- A4

体育用地
- B1

商业用地
- B41

加油加气站用地
- U12

供电用地
- U21

排水用地
- U22

环卫用地
- U31

消防用地
- S41

公共交通场站用地
- S42

社会停车场用地
- G1

公园绿地
- G2

防护绿地
- 建筑控制线
- E1

水域
- H14

村庄建设用地
- H2

区域交通设施用地

★

村委会

警

警务室

队

队址

老

老人活动中心

卫

卫生站

幼

幼儿园

文

文化设施

菜

肉菜市场

园

公园绿地

球

球场

P

停车场

公共厕所

垃圾收集点

配电房

污水站

消

微型消防站

学

学校

+

医院

游

游客服务中心

综

综合服务中心

庙

村庙

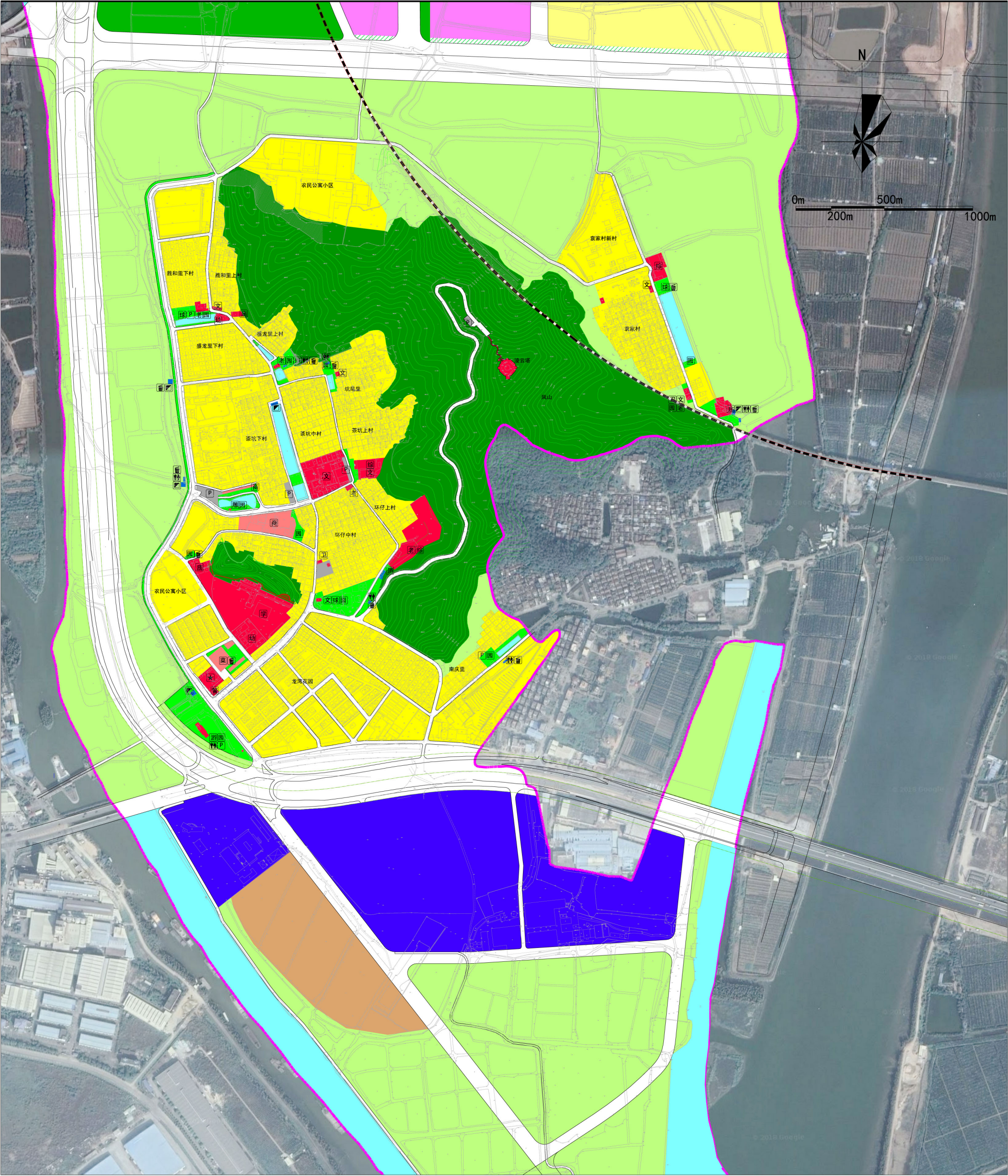
祠

祠堂

村庄规划用地统计表			
用地代码	用地名称	面积 (ha)	比例 (%)
V	村庄建设用地	91.70	12.05
	其中		
	V1村民住宅用地	45.62	5.99
	其中		
	V11住宅用地	45.62	5.99
	V2村庄公共服务用地	8.14	1.07
	其中		
	V21村庄公共服务设施用地	4.42	0.58
	V22村庄公共场地	3.72	0.49
	V3村庄产业用地	24.18	3.18
	其中		
	V31村庄商业服务业用地	0.74	0.10
	V32村庄生产仓储用地	23.44	3.08
	V4村庄基础设施用地	13.76	1.81
	其中		
	V41村庄道路用地	13.18	1.73
	V42村庄交通设施用地	0.32	0.04
	V43村庄公用设施用地	0.26	0.03
N	非村庄建设用地	463.59	60.90
	其中		
	N1对外交通用地	142.06	18.66
E	非建设用地	205.94	27.05
	其中		
	E1水域	63.93	8.40
	E2农林用地	142.01	18.66
	总用地范围	761.23	100.00

新会区会城街道茶坑村村庄规划

03村庄用地规划图



图例

- V11 住宅用地
- V12 混合式住宅用地
- V21 村庄公共服务用地
- V22 村庄公共场地
- V31 村庄商业服务业用地
- V32 村庄生产仓储用地

- V42 村庄交通设施用地
- V43 村庄公用设施用地
- N1 对外交通设施用地
- N2 国有建设用地
- E1 水域
- E2 农林用地

- 山体
- 村界
- 村委会
- 警务室
- 队址
- 老人之家

- 卫生站
- 幼儿园
- 文化设施
- 肉菜市场
- 公园绿地
- 球场

- 停车场
- 公共厕所
- 垃圾收集点
- 配电房
- 污水站
- 消微型消防站

- 学校
- 医院
- 游客服务中心
- 综合服务中心
- 村庙
- 祠堂

新会区会城街道茶坑村村庄规划

06农房建设规划平面图

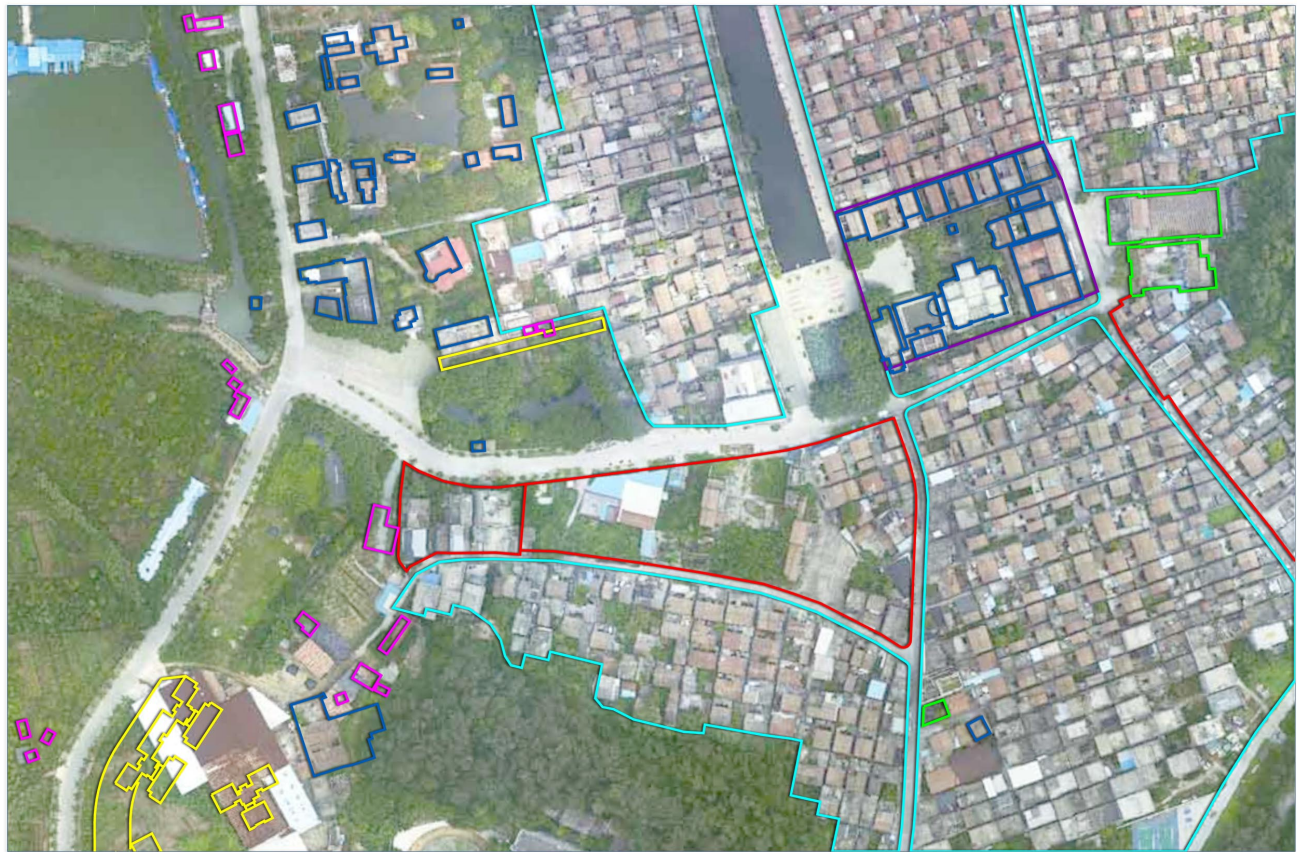
保留建筑：保留质量较好且与周边环境协调的建筑，公共建筑可根据集体需求调整或兼顾其它功能，并进一步整治完善保留区域。

修缮建筑：修缮祠堂建筑，包括立面整治、彩绘修复、屋顶美化等。

整治建筑：重点对沿村庄出入口和重要公共场地周边的民居进行立面整治。

清拆建筑：清拆村内已经严重破损的危房以及部分侵占公共场地的房屋。

改造区域：结合“三旧”改造政策，利用优越的地理位置，吸引社会投资，实施整片改造，推动村民上楼，提升土地价值。

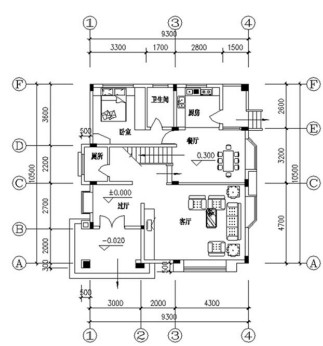


保留建筑 整治建筑 拆除建筑 新建建筑 整治区域 改造片区 保护区域

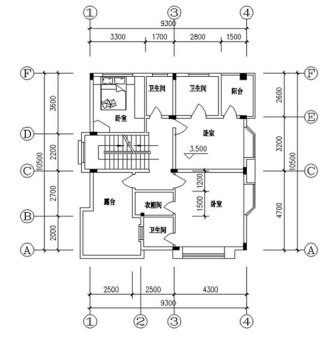
村庄建设整治图



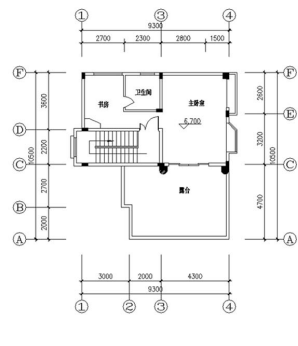
村庄建设意向效果图



首层平面图



二层平面图



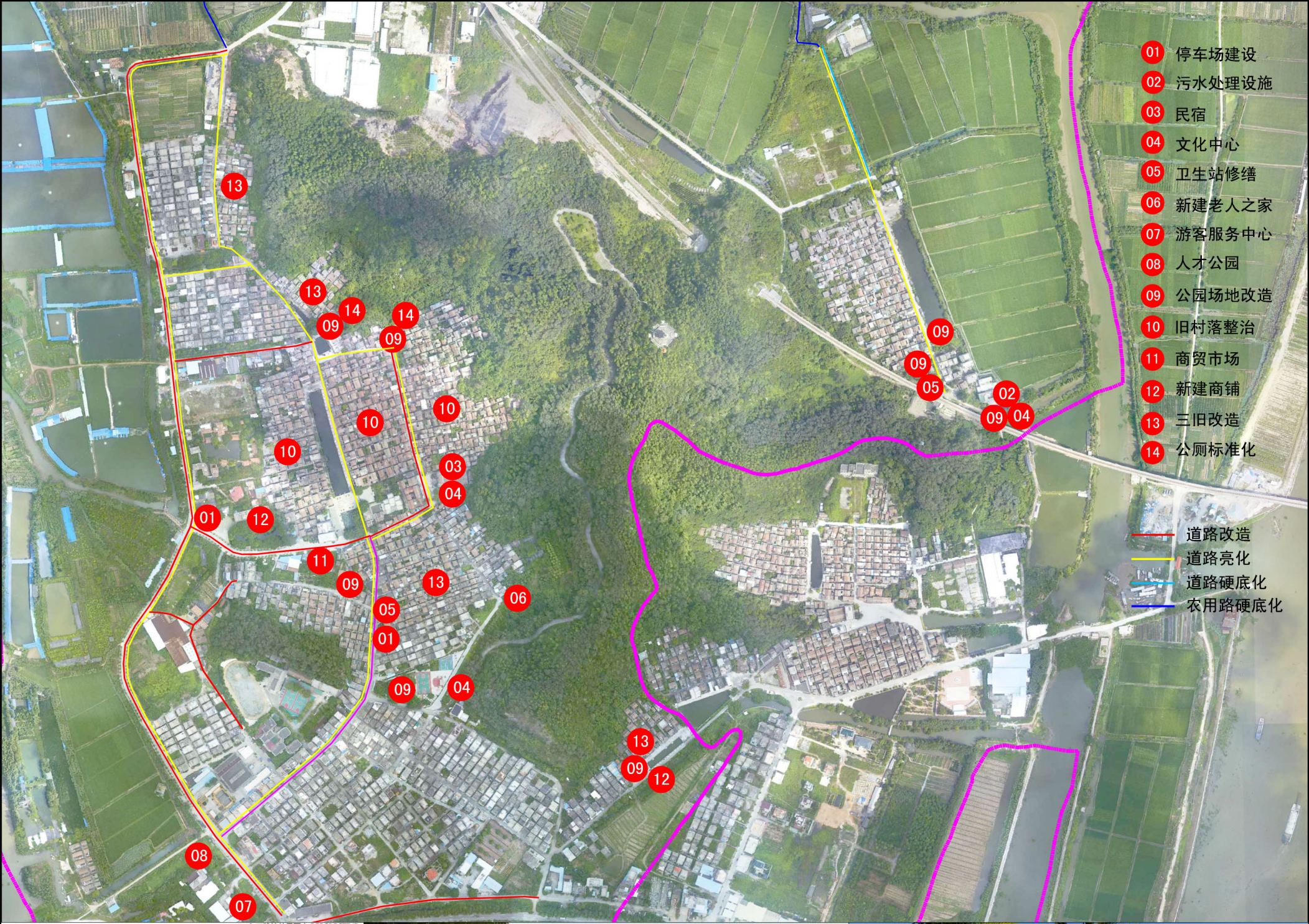
三层平面图

农房建设指引

A 型农房建设指标				
层数	首层（平方米）	二层（平方米）	三层（平方米）	总建筑面积
面积	98.85	93.33	54.20	247.38

新会区会城街道茶坑村村庄规划

05村庄规划建设项目布局图



村庄规划需求台账										
序号	类型	设施名称	数量	是否独立用地	用地面积（㎡）	建筑面积（㎡）	所在位置	服务对象	覆盖程度（户）	备注
1	村容村貌	乱搭乱建拆除	—	否	—	—	全村	全村	—	—
2		水塘整治	—	否	—	—	全村	全村	—	—
3		空置宅基地清理	—	是	—	—	全村	全村	—	—
4	基础设施	新增道路	200m	是	—	—	环村路	全村		
5		农耕路硬化	7000	是	—	—	农田	全村	—	—
6		路灯设施	150个	否	—	—	全村	全村	—	—
7		防震减灾场所	以各村公共场地为避难场所无需新设	是	—	—	全村	全村	—	—
8		教育设施	—	是	—	—	全村	全村		
9		卫生站	1处	是	—	—	全村	全村		
11		公共服务中心	1处							
12		污水处理设施	4个	是	—	—	全村	全村	—	—
13		标准化公厕	2个	是	—	—	全村	全村	—	—
14	公共设施	文体设施	—	是	—	—	全村	全村	—	—
16	绿化美化	小公园	—	是	—	—	全村	全村	—	—
17	产业发展	商业配套	—	是	—	—	村内绿道沿线	对外服务	—	改造厂房、闲置公产
18		农家乐	—	是	—	—	旧工厂改造	对外服务	—	改造空置厂房、闲置公产为农家乐等旅游餐饮设施

村庄规划建设项目库（表）												
序号	项目类型	建设项目分类	项目名称	空间位置	建设规模	投资估算 (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	村容村貌整治	三拆三清 三整治	三清三拆三整治	全村	——	——	政府专项资金、社会资本捐助 、村集体或村民自筹	——	村委会	政府部门	2018年	清理村巷道及生产工具、建筑材料乱堆乱放， 清理房前屋后和村巷道杂草杂物、积存垃圾， 清理沟渠池塘溪河淤泥、漂浮物和障碍物；拆 除旧房危房、废弃猪牛栏及露天厕所，拆除乱 搭乱建、违章建筑，拆除违法违规广告、招牌 等；整治垃圾、生活污水及水体污染。
2	基础设施完善	道路交通	新建道路	全村	200m	420	政府专项资金、社会资本捐助 、村集体或村民自筹	——			2018年-2020年	——
3			道路亮化	全村	160盏	16	政府专项资金、社会资本捐助 、村集体或村民自筹	——			2018年-2021年	——
			道路改造	全村	3300m	16	政府专项资金、社会资本捐助 、村集体或村民自筹					
4			农耕路硬底化	全村	7000	528	政府专项资金、社会资本捐助 、村集体或村民自筹	——			2018年-2020年	——
6			污水压缩站	全村	6个	——	政府专项资金	——			2018年-2020年	——
7			污水管网	全村	——	——	政府专项资金	——			2018年-2020年	——
8		垃圾处理	垃圾屋标准化改造	全村	14个	42	政府专项资金、社会资本捐助 、村集体或村民自筹	——			2018年-2020年	——
11		公厕建设	公厕标准化改造	全村	6个	60	政府专项资金、社会资本捐助 、村集体或村民自筹	——			2018年-2020年	——
12	公共服务设施 完善	公共服务 设施	文化室修缮	全村	4项	60	政府专项资金、社会资本捐助 、村集体或村民自筹	——			2018年-2020年	——
			商业设施	全村	2项	——	村集体或村民自筹					
			游客服务中心	全村	1项	——	政府专项资金、社会资本捐助 、村集体或村民自筹					
			卫生站	全村	1项	30	政府专项资金、社会资本捐助 、村集体或村民自筹					
13			老人之家修缮	全村	3项	30	政府专项资金、社会资本捐助 、村集体或村民自筹	——			2018年-2020年	——
14		公共场地	公园场地改造	全村	28000 m²	420	政府专项资金、社会资本捐助 、村集体或村民自筹	——			2018年-2020年	——
15			三旧改造	全村	——	——	社会资本、村集体或村民自筹	——			——	——
16			农家乐	全村	——	——	社会资本、村集体或村民自筹					
17			柑园	全村	——	——	社会资本、村集体或村民自筹	——			——	——
总计						1622						

村庄规划建设管理公约

第一条：为加强村庄规划建设管理，根据有关管理规定，结合本村实际情况，特制定本公约，全体村民必须遵守。

第二条：本村成立村民小组，负责监督管理村中公共事务和收集并向村委反映村民对村庄建设的建议、意见。

第三条：任何单位和个人不得擅自道路两侧、公共场地擅自广告牌、张贴栏等物。因实际情况需要设置的，必须向村委会提出申请，经村委会主管领导批准，并交纳押金，申请期限到后必须自行安全拆除或向村委会提出续期申请，经批准后方可继续设置。设置的广告牌必须内容规范健康，构图色调美观。

第四条：保护村内所有公共设施和绿化设施，人人有责。任何人未经允许，不得毁坏村庄内公用桌椅、健身设施、垃圾桶、路灯等，不得砍伐树木、采摘花草，不得在公用设施附近堆放杂物、垃圾等。任何组织或个人不得破坏，侵占公共绿地。

第五条：禁止在建筑物及树木上涂写、刻画或张贴各类广告和宣传品。禁止乱丢果皮、纸屑、烟蒂、杂物，禁止从高处泼水、抛垃圾和杂物。禁止将垃圾直接倒入污水管道、池塘、河流。

第六条：本村设立垃圾收集点和垃圾收集站，村民不得随意移动，阻扰建设，本村聘请卫生保洁员，负责村内公共区域的清扫和保洁，并清理每天垃圾收集点垃圾，转运到垃圾收集站分类处理。

第七条：住户门前实行“三包”，对在房前屋后乱吐、乱丢、乱贴、乱摆等违章行为要进行监督。住户投放垃圾要确保垃圾入桶，要杜绝把垃圾堆放到垃圾桶周围的行为。提倡垃圾袋装化，提倡垃圾分类，鼓励住户回收可利用的垃圾。

第八条：施工场地的垃圾由施工单位负责清扫保洁及垃圾收运，由建设项目主管单位负责施工环境管理，严格遵守建筑工地施工现场管理规定以及建筑垃圾和工程渣土处置管理规定。

第九条：鼓励村民主动参与村庄环境整治项目行动，落实“三清理、三拆除、三整治”，主动参与村巷道及生产工具、建筑材料乱堆乱放的清理、房前屋后和村巷杂草杂物、积存垃圾的清理，沟渠池塘溪河淤泥、漂浮物和障碍物的清理；主动参与村中危旧房、废弃猪牛栏及露天

厕所茅房、乱搭乱建、违章建筑、违法违规商业广告。招牌等的拆除工作；主动参与整治村中生活垃圾、生活污水等工作。

第十条：爱护村中供水、排水设施，村内实行雨污统一规划，村民不得私自接驳，乱排放生活污水。房屋排水借口需向村民小组确认后再进行建设。

第十一条：村中电力、电信线路需按规划统一接驳、严禁村民私自乱拉乱接，影响村容村貌。

第十二条：农村宅基地应统一集中安排，整体规划。村民自建房需符合村庄房屋建设规划，不准未批先建和违章搭建。新建房屋建筑风格应参照本次规划的建筑样式进行，并统一建筑坐向、高度、间距、外立面样式，建筑之间应留有足够的人行通道，使村庄农房建筑风貌更规整。

第十三条：村民需保护村内祠堂、寺庙，古老大屋等具有传统岭南古建筑特征的历史文化建筑、古树名木和水井，村民不得私自连接用水管道水井。

第十四条：建设过程中需要占用公共用地的，需经过村民小组的批准同意，并应保持村内道路的畅通和环境整治，合理安排作业时间，做到文明施工，避免对村民生活造成滋扰。

第十五条：村民相互监督，如有对抗整治行动、侵占破坏公共设施、违规建房等行为，由村民小组进行批评教育、责令改正、屡教不改的，在村务公开栏曝光。情节严重的，由村民小组上报村委会作严肃处理；触犯法律需追究责任的，交由司法机关处理。

第十六条：本公约经村民代表大会讨论通过，自公布之日起实施。