

上海市崇明区庙镇郊野单元村庄规划（联益村乡村单元）

实施深化方案公示

上海市崇明区庙镇郊野单元村庄规划（联益村乡村单元）实施深化方案公示

上海市崇明区庙镇郊野单元村庄规划（联益村乡村单元）实施深化方案，按照国土空间的规划要求、相关法律法规等进行了规划方案设计，现将相关图纸予以公布。

公示时间自2022年11月04日至2022年12月03日，如有意见或建议请于2022年12月03日之前以书面形式提交意见至上海市崇明区庙镇人民政府，逾期恕不受理。

现场公示地址：庙镇人民政府

网站公示地址：上海市崇明门户网站（<http://www.shcm.gov.cn>）

意见反馈地址：上海市崇明区庙镇宏海公路1829号庙镇人民政府 邮编202153

电子邮箱地址：mzbgsggyx@163.com

注：来函者请务必注明姓名、联系地址和电话。

上海市崇明区庙镇人民政府

2022年11月04日

一、调整背景

2019年12月，《上海市崇明区庙镇郊野单元（村庄）规划（2017-2035）》（以下简称庙镇郊野单元村庄规划）获崇明区人民政府审批通过，成为引领庙镇城市开发边界外的乡村地区发展的纲领。

2022年11月，为更好推进市级乡村振兴示范村建设，联益村开展了村庄设计工作，以村庄设计为抓手整体统筹村域生产、生活、生态空间，加强整体风貌塑造，提升联益村空间品质和活力。在村庄设计梳理过程中，由于外部条件的变化和项目的需求发生变化，因此需要对原有规划做出相应调整优化。本次调整涉及联益村乡村单元项目的调整情况符合《上海市郊野单元村庄规划管理操作规程（征求意见稿）》中“实施深化”的适用原则和适用范围。为进一步推进项目实施，启动本次调整。

本次规划用地在三调数据底板上进行。

二、调整范围

本次调整范围共包含1个乡村单元，为联益村乡村单元（单元编号 CMMZJY25）。

三、调整原因

（1）原郊野单元规划中，兰桂骐项目包含六个规划地块，分别为02-01、02-02、02-03、02-04、02-05、02-06地块。在项目论证阶段，由于原点状供地方案过于分散，不利于项目地块的整体开发使用。本次郊野单元（村庄）规划调整拟根据项目优化后的方案，调整各地块位置、边界和容积率。

（2）为了更好推动联益村乡村振兴发展，拟保留盘活村委会东侧3栋减量化宅基地，调整为公共服务设施用地，融入接待、文化展示、电商服务、书吧等功能，打造为乡村治理综合体，强化基层治理能力建设。

（3）根据三调现状数据，需对建设用地、农用地和水系位置、边界调整

四、调整内容

联益村乡村单元调整主要涉及兰桂骐项目建设用地的调整、其他建设用地边界优化调整、保留宅基地的调整、村委会东侧减量化宅基地的调整、农用地和水系调整。

1、建设用地调整

（1）兰桂骐建设用地调整。调整 02-01、02-03、02-04、02-05 和 02-06 地块的位置和边界，取消 02-02 地块。调整 02-01 地块位置和边界，原 02-01 地块面积由 2201 平方米调整为 2208平方米；调整 02-03 地块位置和边界，面积由 3330 平方米调整为 3325 平方米；调整 02-04 地块位置和边界，面积由 3317 平方米调整为 3327 平方米；调整 02-05 地块位置位置和边界，面积由 3317平方米调整为 3314 平方米；调整 02-06 地块位置和边界，面积由 3317 平方米调整为 3326 平方米。

（2）其他建设用地调整。地块边界根据三调现状调整，原02-07地块由3547平方米调整为3559平方米；原02-09地块由1927平方米调整为1525平方米；原02-10地块由4421平方米调整为4407平方米；原02-11地块由4206平方米调整为3691平方米。

（3）公益性建设用地调整。村委会东侧原减量化宅基地（三栋）调整为公共服务设施用地，地块编号为03-05，面积为391平方米。

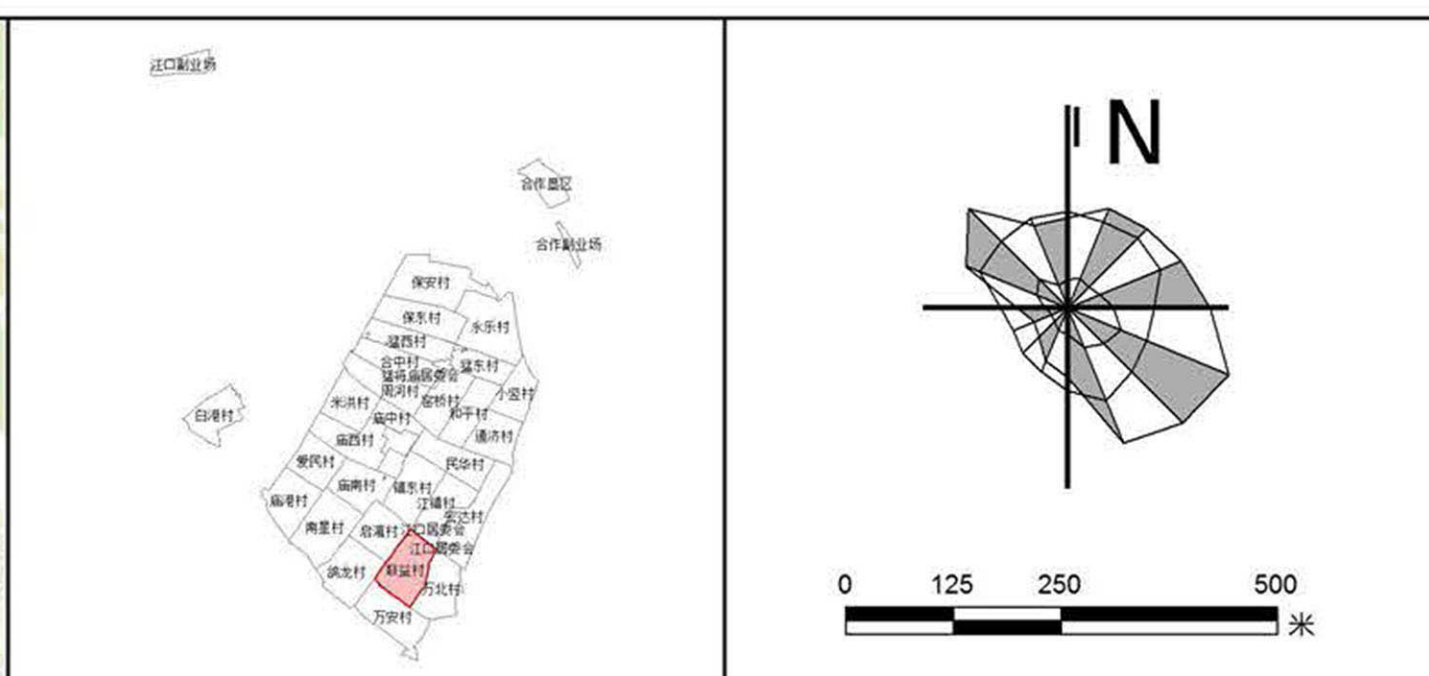
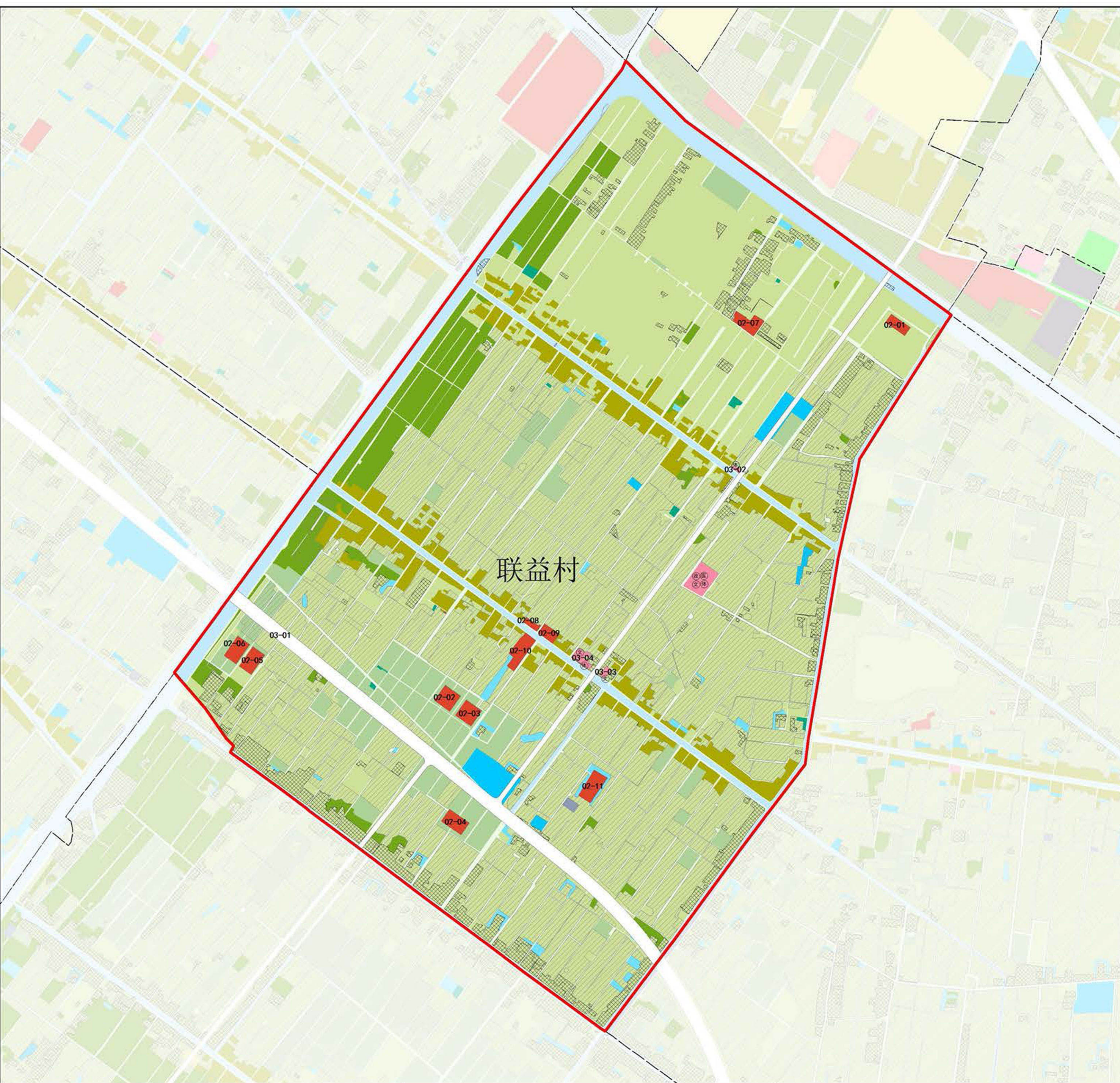
（4）保留宅基地调整。保留宅基地规模不变，原规划保留宅基地根据三调现状调整位置、边界。面积保持为19.63公顷。

2、农用地和水系调整

（1）农用地地块边界根据三调数据调整；河道蓝线根据崇明区支级河湖蓝线专项规划调整。

上海市崇明区庙镇郊野单元村庄规划（联益村乡村单元）

实施深化方案公示



指标一览表	
上海市崇明区庙镇郊野单元（村庄）规划联益村乡村单元	
单元名称	上海市崇明区庙镇郊野单元（村庄）规划联益村乡村单元
单元总人口（万人）	0.04
建设用地总规模（公顷）	366.61
其中	
规划建设用地规模（公顷）	14.11
未落地建设用地规模（公顷）	3.52
保留建设用地规模（公顷）	20.36
减量化指标（公顷）	18.29
永久基本农田规模（公顷）	153.99
新增耕地规模（公顷）	2.22
新增农用地规模（公顷）	0.43
林地面积（公顷）	17.60
水域面积（公顷）	24.06
水域岸线	达到行业管理要求
E点（公顷）	--
X点（公顷）	--
Y点（公顷）	19.63
近期撤并村（公顷）	19.84
民居建筑	按照《上海市郊野单元村庄公共配套设施配置规划》进行配置，鼓励各类设施复合利用。
公共建筑	按照《上海市郊野单元村庄公共配套设施配置规划》进行配置，鼓励各类设施复合利用。
基本设施（必配）	按照《上海市郊野单元村庄公共配套设施配置规划》进行配置，鼓励各类设施复合利用。
高级设施（选配）	按照《上海市郊野单元村庄公共配套设施配置规划》进行配置，鼓励各类设施复合利用。

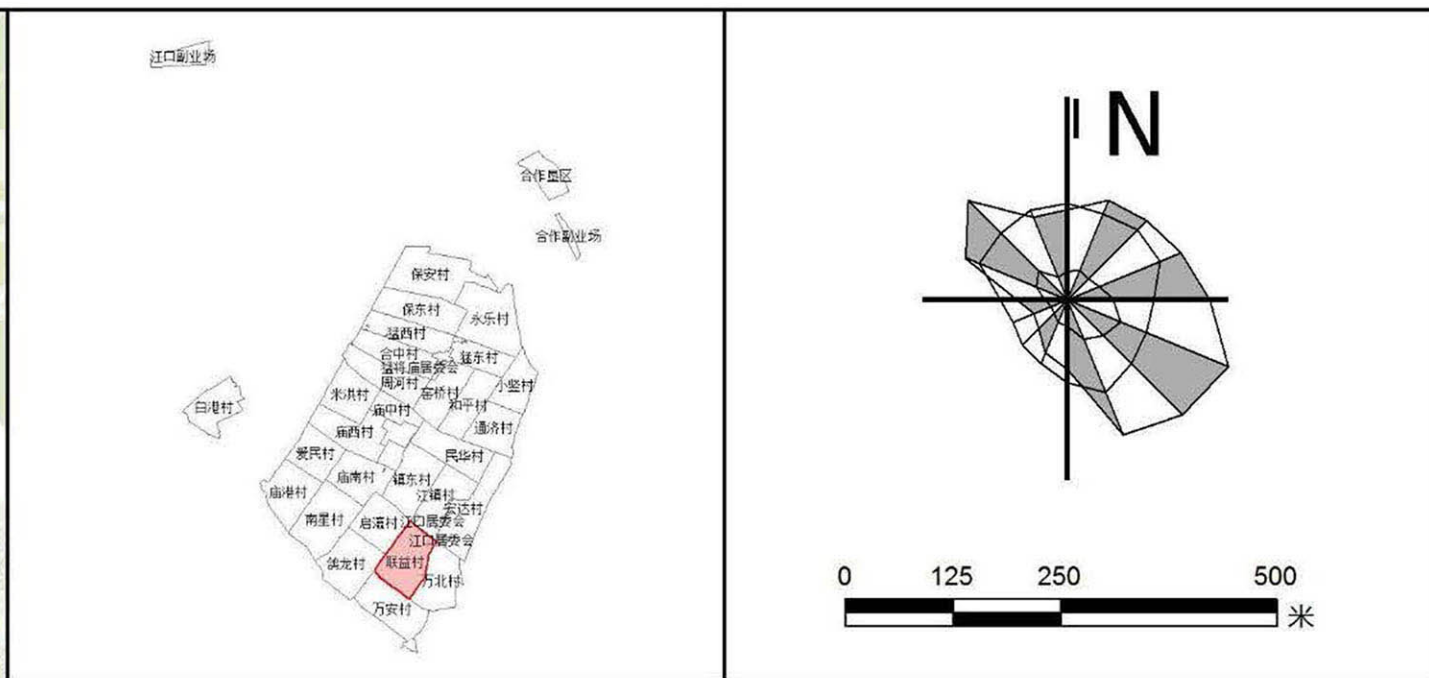
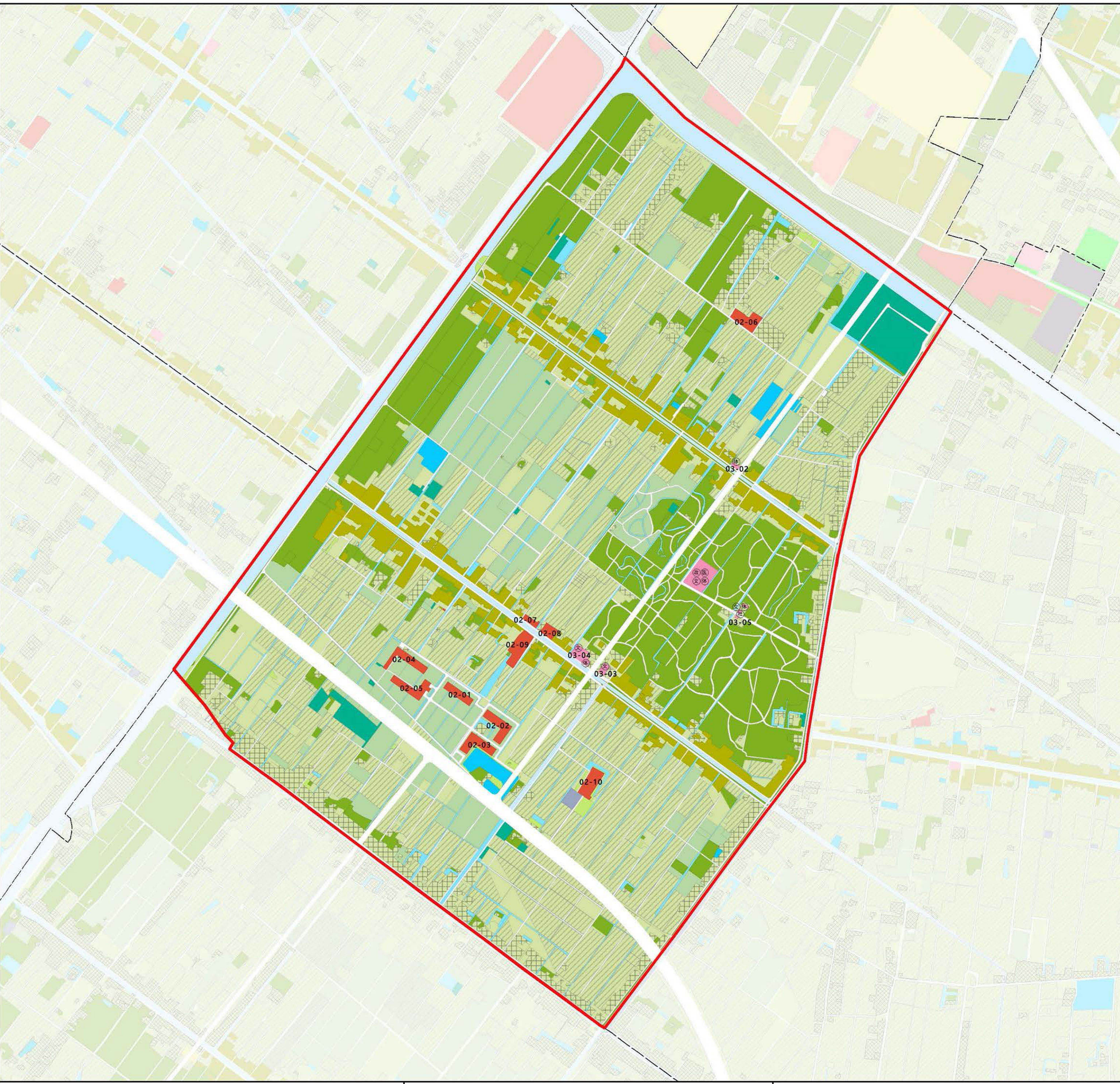
备注
本图即可按照村庄设计方案予以调整修订。未来实施过程遇到农民意愿调整，适时启动调整修订。

图例				
耕地	二类住宅组团用地	其他公共设施用地	永久基本农田	行政办公设施
园地	六类住宅组团用地	工业用地	减量化建设用地	文化设施
林地	社区级公共服务设施用地	仓储物流用地	二级水源保护区	体育设施
养殖水面	基础教育设施用地	道路交通用地	基本农田保护区	医疗卫生设施
坑塘水面	行政办公用地	市政设施用地	庙镇镇界	社会福利设施
设施农用地	商业服务业用地	绿地	城市开发边界	教育设施
其他农用地	文化用地	特殊用地	村界	宗教设施
河湖水域				
滩涂湿地				
水利设施用地				
其他未利用土地				

上海市崇明区庙镇郊野单元（村庄）规划
联益村乡村单元（CMMZJY25）图则

设计单位 上海城策行建筑规划设计咨询有限公司
城乡规划证书编号：[沪]城规编第（142110）
土地规划证书编号：021053

组织编制单位 上海市崇明区庙镇人民政府
上海市崇明区规划和自然资源局



指标一览表	
上海市崇明区庙镇郊野单元（村庄）规划联益村乡村单元	
单元名称	上海市崇明区庙镇郊野单元（村庄）规划联益村乡村单元
单元总人口（人）	0.04
建设用地总规模（公顷）	366.61
其中	
规划建设用地规模（公顷）	13.74
未落地建设用地规模（公顷）	3.81
保留建设用地规模（公顷）	20.44
减量化指标（公顷）	19.76
永久基本农田规模	110.03
新增耕地规模（公顷）	15.72
设施农用地规模（公顷）	7.0
林地面积（公顷）	68.77
水域面积（公顷）	20.99
水域岸线	达到行业管理要求
E点（公顷）	--
X点（公顷）	--
Y点（公顷）	19.63
近期撤并村（公顷）	19.37
民居建筑	按照《上海市郊野单元村庄公共配套设施配置规划》进行配置，鼓励各类设施复合利用。
公共建筑	按照《上海市郊野单元村庄公共配套设施配置规划》进行配置，鼓励各类设施复合利用。
基本设施（必配）	按照《上海市郊野单元村庄公共配套设施配置规划》进行配置，鼓励各类设施复合利用。
高级设施（选配）	按照《上海市郊野单元村庄公共配套设施配置规划》进行配置，鼓励各类设施复合利用。

备注
本图即可按照村庄设计方案予以调整修订。未来实施过程遇到农民意愿调整，适时启动调整修订。

图例				
耕地	二类住宅组团用地	其他公共设施用地	永久基本农田	行政办公设施
园地	六类住宅组团用地	工业用地	减量化建设用地	文化设施
林地	社区级公共服务设施用地	仓储物流用地	二级水源保护区	体育设施
养殖水面	基础教育设施用地	道路交通用地	基本农田保护区	医疗卫生设施
坑塘水面	行政办公用地	市政设施用地	庙镇镇界	社会福利设施
设施农用地	商业服务业用地	绿地	城市开发边界	教育设施
其他农用地	文化用地	特殊用地	村界	宗教设施
河湖水域				
滩涂湿地				
水利设施用地				
其他未利用土地				

上海市崇明区庙镇郊野单元村庄规划
（联益乡村单元）实施深化方案调整图则

设计单位 上海交通大学设计研究总院有限公司
城乡规划证书编号：[建]城规编（141316）

组织编制单位 上海市崇明区庙镇人民政府
上海市崇明区规划和自然资源局