

《上海市松江区泖港镇郊野单元村庄规划（2021-2035年） 农业体验乡村单元(SJMGJY04)-朱定村专项调整》

01

初步方案公示

《上海市松江区泖港镇郊野单元村庄规划（2021-2035年）农业体验乡村单元(SJMGJY04)-朱定村专项调整》已形成初步方案，现根据有关法律法规的要求，对该规划进行公示，征求广大公众意见：

一、公示时间：2023年11月7日至2023年12月6日止。

二、公示方式：网上公示——松江区门户网站“政民互动-网上公示”，公示网址：<https://www.songjiang.gov.cn>。

现场公示——松江区泖港镇人民政府，松江区泖港镇新宾路358号。

三、公众意见收集途径：意见请反馈至sj_ghgs@songjiang.gov.cn，联系人：李老师 021-57861035。

四、组织编制单位：松江区泖港镇人民政府。

编制背景

2023年中央一号文件提出“全面推进乡村振兴，推进乡村产业高质量发展，培育新业态，完善农民集中居住、文化产业赋能、乡村民宿提质升级”的发展新要求。

泖港镇朱定村于2022年纳入市级乡村振兴示范村建设计划名单。根据《关于加强第四批乡村振兴示范村村庄设计的工作指引》文件要求，为了明确加强近远期项目统筹、加强规划实施衔接。朱定村在《上海市松江区泖港镇总体规划暨土地利用总体规划（2021-2035）》（以下简称“镇总规”）的引导下，启动《上海市松江区泖港镇郊野单元村庄规划（2021-2035年）农业体验乡村单元(SJMGJY04)-朱定村专项调整》。

规划调整内容

(1) **区位概况**：农业体验乡村单元(SJMGJY04)-朱定村，位于泖港镇西南侧，泖港郊野单元中南部。西至曹家浜、北至田黄村、东至胡光村，沪昆高速铁路从中部穿过，规划总面积约262.31公顷。

(2) **功能定位**：朱定村位于叶新公路农业科创发展轴、连片乡村振兴示范带、全域土地综合整治核心区范围，具有较好乡村振兴机遇。随着2022年入选市级乡村振兴示范村，村庄设计提出“药食同源生态康养地、江南水乡田园休闲村”的功能定位，对村庄功能、建设用地布局提出指引，重点打造橙蓝森林生态农场、农科园艺研究所等特色药食农旅资源。

(3) **调整内容**：

1、**农民集中居住安置点调整**：规划布局方案在镇总规的引导下，对原农民集中布局方案进行微调，在空间布局上将集中安置区调整为南、北各一处，强化农民集中安置点和乡村文旅产业区域的就近布局，有利于提升村庄活力提升，调整后朱定村村域安置人口保持不变。X1点涉及01-01、01-02、01-03、01-04地块农村宅基地，用地面积4.78公顷。X2点涉及01-05、01-06、01-07、01-08、01-09、01-10地块农村宅基地，用地面积5.82公顷。

2、**公益性设施调整**：结合二处农民集中居住安置区，在“十五分钟”乡村社区生活圈的指引下，布局03-03、03-04二处社区行政设施，内部结合建设医疗卫生室、健身点、老年活动室、老年人服务中心等村民服务设施，用地面积0.32公顷。

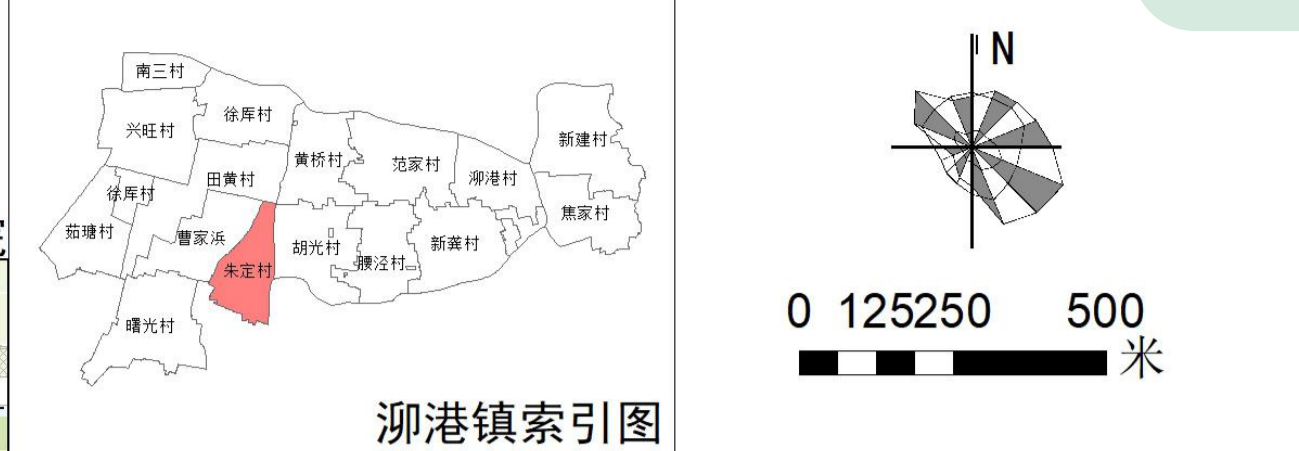
3、**经营性设施调整**：将原02-01乡村旅游配套地块，拆分调整为02-01、02-02、02-03三块商业服务业用地，用地面积0.40公顷，支撑乡村旅游发展。将02-04地块由原宅基地调整为商业服务业用地，用地面积0.31公顷。

4、**道路交通设施调整**：03-02地块新增公共活动广场一处，用地面积0.05公顷。优化农村道路网结构，强连通、优布局，强化旅游配套、居住地块出行通勤便捷度。

上海市松江区泖港镇郊野单元村庄规划（2020-2035年）

朱定村（SJM GJY08）乡村单元图则

编制单位：上海市城市规划设计研究院



设施农用地指标表

地块编号	现状用地性质	规划主导用地性质	地块面积 (平方米)	设施类型	规划动态
N-01	商业服务业设施用地	设施农用地	433	作物种植设施农用地	新建
N-02	设施农用地	设施农用地	175	农机库房与粮食烘干设施	保留
N-03	设施农用地	设施农用地	967	作物种植设施农用地	保留
N-04	商业服务业设施用地、设施农用地	设施农用地	1558	作物种植设施农用地	改建
N-05	商业服务业设施用地	设施农用地	2024	农机库房与粮食烘干设施	新建
N-06	设施农用地	设施农用地	1086	农机库房与粮食烘干设施	保留
N-07	设施农用地	设施农用地	994	农机库房与粮食烘干设施	保留
N-08	设施农用地	设施农用地	1370	农机库房与粮食烘干设施	保留
N-09	设施农用地	设施农用地	1769	混合设施农用地	保留
N-10	农村宅基地	设施农用地	418	作物种植设施农用地	新建
N-11	商业服务业设施用地	设施农用地	715	畜禽养殖设施农用地	新建
N-12	其他林地、农灌水面	设施农用地	519	作物种植设施农用地	新建
N-13	设施农用地	设施农用地	133	农机库房与粮食烘干设施	保留
N-14	社区商业用地、其他林地	设施农用地	2155	畜禽养殖设施农用地	新建
N-15	设施农用地	设施农用地	360	混合设施农用地	保留
N-16	设施农用地	设施农用地	1951	农机库房与粮食烘干设施	保留
N-17	商业服务业设施用地	设施农用地	971	水产养殖设施农用地	改建
N-18	其他林地	设施农用地	670	其他设施农用地	新建
N-19	商业服务业设施用地	设施农用地	1390	农机库房与粮食烘干设施	新建
N-20	设施农用地、水田	设施农用地	273	其他设施农用地	改建
N-21	商业服务业设施用地	设施农用地	978	农机库房与粮食烘干设施	新建
N-22	设施农用地	设施农用地	71	其他设施农用地	保留
N-23	农村宅基地、其他林地	设施农用地	162	水产养殖设施农用地	新建
N-24	养殖坑塘	设施农用地	135	水产养殖设施农用地	新建
N-25	社区商业用地、其他林地	设施农用地	180	农机库房与粮食烘干设施	新建

建设用地控制指标表

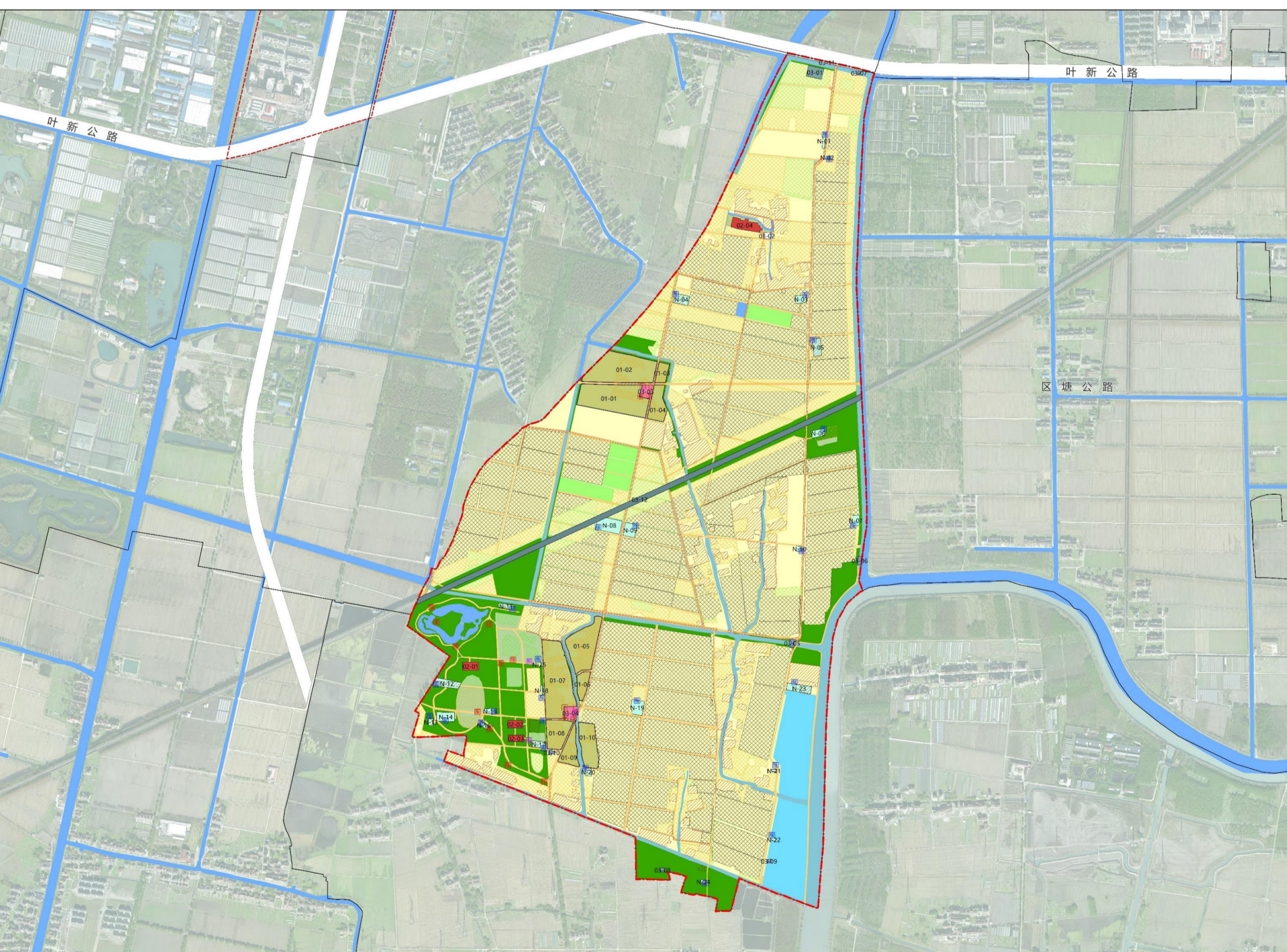
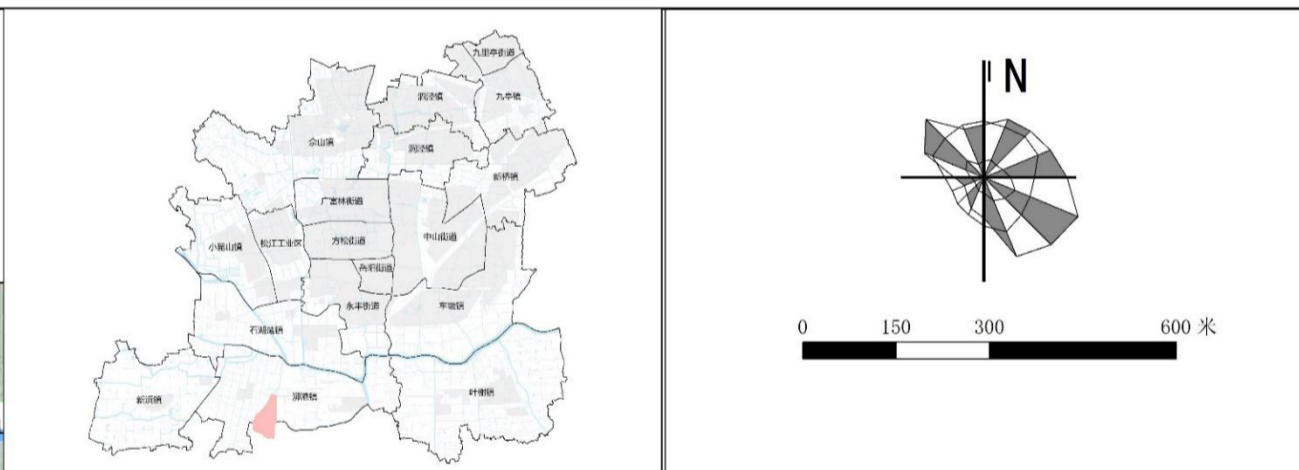
地块编号	用地性质	用地性质代码	用地面积 (平方米)	容积率	建筑高度 (米)	规划动态	备注
01-01	农村宅基地	Rr6	5073	-	-	现状保留	农村保留居住点(约21户)
01-02	农村宅基地	Rr6	1728	-	-	现状保留	农村保留居住点(约17户)
01-03	农村宅基地	Rr6	1392	-	-	现状保留	农村保留居住点(约16户)
01-04	农村宅基地	Rr6	600	-	-	现状保留	农村保留居住点(约2户)
01-05	农村宅基地	Rr6	3139	-	-	现状保留	农村保留居住点(约13户)
01-06	农村宅基地	Rr6	873	-	-	现状保留	农村保留居住点(约3户)
01-07	农村宅基地	Rr6	1692	-	-	现状保留	农村保留居住点(约17户)
01-08	农村宅基地	Rr6	684	-	-	现状保留	农村保留居住点(约2户)
01-09	农村宅基地	Rr6	1288	-	-	现状保留	农村保留居住点(约5户)
01-10	农村宅基地	Rr6	106	-	-	现状保留	农村保留居住点(约1户)
01-11	农村宅基地	Rr6	1847	-	-	现状保留	农村保留居住点(约7户)
01-12	农村宅基地	Rr6	6954	-	-	现状保留	农村保留居住点(约29户)
01-13	农村宅基地	Rr6	730	-	-	现状保留	农村保留居住点(约3户)
01-14	农村宅基地	Rr6	131	-	-	现状保留	农村保留居住点(约1户)
01-15	农村宅基地	Rr6	105	-	-	现状保留	农村保留居住点(约1户)
01-16	农村宅基地	Rr6	19226	2	≤13	规划新增、存量利用	农村集中居住点(约77户)
01-17	农村宅基地	Rr6	43348	2	≤13	规划新增、存量利用	农村集中居住点(约173户)
01-18	农村宅基地	Rr6	20952	2	≤13	规划新增、存量利用	农村集中居住点(约80户)
02-01	商业服务业用地	C2	4119	2	≤18	规划新增	乡村旅游配套
03-01	供水用地	U11	1958	-	-	规划新增	市政配套
03-02	社区体育用地	Rc4	303	-	-	现状保留	社区配套
03-03	社区行政管理用地	Rc1	3266	2	≤18	规划新增	村庄公共服务中心
03-04	广场用地	S5	1020	-	-	规划新增	广场用地

原郊野单元村庄规划朱定村（SJM GJY08）乡村单元图则

上海市松江区泖港镇郊野单元村庄规划（2023-2035年）

农业体验乡村单元(SJM GJY04)-朱定村图则（调整后）

编制单位：上海市上规院城市规划设计有限公司



建设用地控制指标表

地块编号	用地性质	用地性质代码	用地面积 (平方米)	容积率	建筑高度 (米)	规划动态	备注
01-01	宅基地	Rr6	20095	-	-	规划	
01-02	宅基地	Rr6	19601	-	-	规划	
01-03	宅基地	Rr6	2397	-	-	规划	
01-04	宅基地	Rr6	5708	-	-	规划	
01-05	宅基地	Rr6	13174	-	-	规划	
01-06	宅基地	Rr6	2999	-	-	规划	
01-07	宅基地	Rr6	21807	-	-	规划	
01-08	宅基地	Rr6	6880	-	-	规划	
01-09	宅基地	Rr6	5200	-	-	规划	
01-10	宅基地	Rr6	8142	-	-	规划	
02-01	商业服务业用地	C2	1500	2.0	18	规划	点状供地
02-02	商业服务业用地	C2	1300	2.0	18	规划	点状供地
02-03	商业服务业用地	C2	1200	2.0	18	规划	点状供地
02-04	商业服务业用地	C2	3139	2.0	18	规划	点状供地
03-01	供水用地	U11	1958	-	-	规划	
03-02	广场用地	S5	462	-	-	规划	
03-03	社区级公共服务设施用地	Rc1	1495	2.0	18	规划	点状供地
03-04	社区级公共服务设施用地	Rc1	1734	2.0	18	规划	点状供地
03-05	环境卫生设施用地	U3	365	-	-	规划	
03-06	环境卫生设施用地	U3	387	-	-	规划	
03-07	环境卫生设施用地	U3	101	-	-	规划	
03-08	供电用地	U12	180	-	-	规划	
03-09	供电用地	U12	137	-	-	规划	
03-10	邮电设施用地	U2	277	-	-	保留	
03-11	公路用地	T2	1646	-	-	保留	
03-12	铁路用地	T1	29660	-	-	保留	

设施农用地指标表

地块编号	设施农用地类型	用地面积 (平方米)	设施类型及主要功能	规划动态
N-01	种植业设施用地	475	晒谷场	新增
N-02	种植业设施用地	176	粮食仓库, 设施农业生产中所必需的设备、原料、农产品临时仓储、分拣包装场所用地。	已备案保留
N-03	种植业设施用地	929	农业仓库	已备案保留
N-04	种植业设施用地	1558	设施农业生产中所必需的设备、原料、农产品临时仓储、分拣包装场所用地。	已备案保留
N-05	种植业设施用地	1567	设施农业生产中所必需的设备、原料、农产品、临时存储用地。	已备案保留
N-06	种植业设施用地	1086	农业生产设备、设施临时存储	已备案保留
N-07	种植业设施用地	816	农业生产设备、设施临时存储	已备案保留
N-08	种植业设施用地	3475	农业生产设备、设施临时存储、分拣包装场所用地	已备案保留
N-09	种植业设施用地	1769	设施农业生产中所必需的设备、原料、农产品临时仓储、分拣包装场所用地。	已备案保留
N-10	种植业设施用地	359	粮食仓库	新增
N-11	种植业设施用地	715	设施农业生产中所必需的设备、原料、农产品临时仓储、分拣包装场所用地。	已备案保留
N-12	畜禽养殖设施用地	2155	羊场	已备案保留
N-13	种植业设施用地	409	工厂化食用菌	已备案保留
N-14	种植业设施用地	1835	工厂化食用菌	已备案保留
N-15	种植业设施用地	670	工厂化食用菌	已备案保留
N-16	种植业设施用地	340	工厂化食用菌	已备案保留
N-17	种植业设施用地	978	工厂化食用菌	已备案保留
N-18	种植业设施用地	234	设施农业生产中所必需的设备、原料、农产品临时仓储、分拣包装场所用地。	已备案保留
N-19	种植业设施用地	1951	设施农业生产中所必需的设备、原料、农产品临时存储用地。	已备案保留
N-20	种植业设施用地	532	粮食仓库	新增
N-21	水产养殖设施用地	162	水产养殖设施	已备案保留
N-22	水产养殖设施用地	135	水产养殖设施	已备案保留
N-23	水产养殖设施用地	1989	水产养殖设施	已备案保留
N-24	种植业设施用地	180	设施农业生产中所必需的设备、原料、农产品、临时存储用地。	已备案保留
N-25	种植业设施用地	104	设施农业生产中所必需的设备、原料、农产品临时仓储、分拣包装场所用地。	已备案保留

农业体验乡村单元(SJM GJY04)-朱定村图则（调整后）