

《上海市松江区叶榭镇郊野单元村庄规划大庙村乡村单元（SJYXJY07）专项编制》

01

草案公示

《上海市松江区叶榭镇郊野单元村庄规划大庙村乡村单元（SJYXJY07）专项编制》已形成草案，现根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 2 月 23 日至 2023 年 3 月 25 日止（公示 30 日）

二、公示方式：现场公示 - 叶榭镇人民政府（叶政路 388 号）。

网上公示 - 松江区门户网站“政民互动 - 网上公示”。公示网址：<http://www.songjiang.gov.cn>

三、公众意见收集途径：叶榭镇人民政府夏老师（电话：021-57808771）（意见收集邮箱：yxfs@126.com）

四、规划编制单位：上海浦东建筑设计研究院有限公司

五、组织编制单位：上海市松江区叶榭镇人民政府

热忱期待广大市民积极参与，提出宝贵意见和建议。

■ 规划背景（调整原因）

大庙村是松江区实施乡村振兴战略的主阵地，未来将在保障经济发展的前提下，以生态保育功能为主。随着上海最新三区三线划定方案的确定，以及《上海市松江区叶榭镇国土空间总体规划（2021-2035）》编制工作的不断推进，现行郊野单元规划已不满足未来发展要求。此外，鸿园花卉专业合作社有意愿在大庙村投资一处花卉生产基地，将与中国农科院花卉种质资源库与上海交通大学分子育种技术团队合作，建立上海市级花卉种源创新中心，形成一批有自主知识产权的绿化类花卉新品种。

为了更好衔接《上海市松江区叶榭镇国土空间总体规划（2021-2035）》、保障花卉基地顺利落位、加强一二三产业联动发展、为乡村未来发展旅游度假产业提供用地保证，增加农民收入，提高农民幸福感，故启动本规划。

■ 规划调整范围及期限

规划调整范围

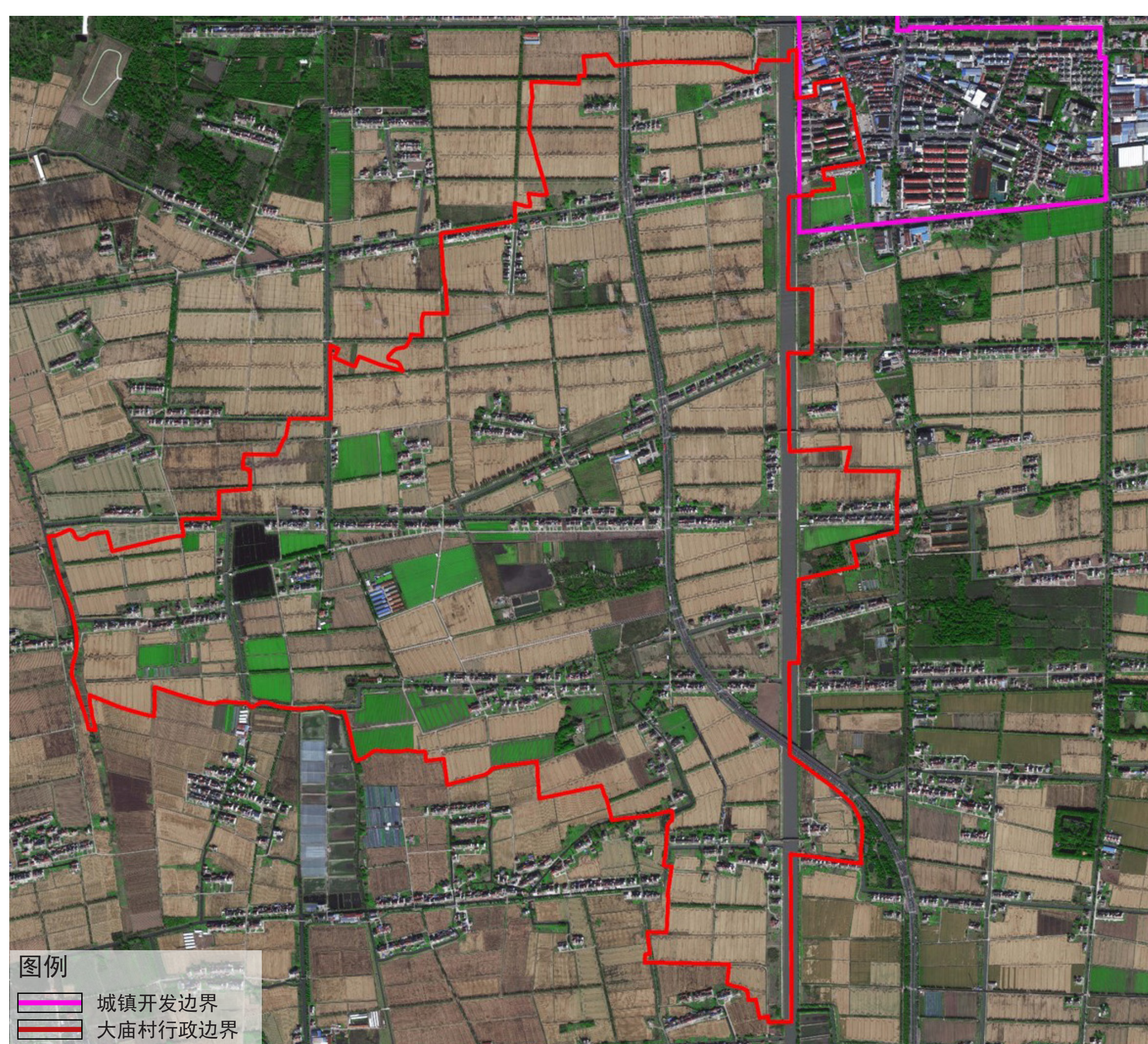
本项目规划范围为大庙村郊野单元范围，共 432.73 公顷。

规划期限

规划期限与在《上海市松江区叶榭镇国土空间总体规划（2021-2035）》保持一致，即：

近期：2021 年 -2025 年；

远期：2026 年 -2035 年。



■ 规划调整内容

大庙村乡村单元范围内农居点全部取消，所有人口集中到镇区上楼安置；公共建筑用地面积由原规划 1.53 公顷调整为 1.28 公顷；商服用地面积由原规划 0.22 公顷调整为 0.81 公顷；减量化指标由原规划 32.68 公顷调整为 35.16 公顷；永久基本农田面积由原规划 262.53 公顷调整为 249.57 公顷，另有永久农田储备地块 34.54 公顷；新增耕地规模由原规划的 17.61 公顷调整为 23.78 公顷。

功能定位

在《上海市松江区叶榭镇国土空间总体规划（2021-2035）》指导下，进一步明确为以农业生产为主导，以特色农业、体验农业、科创农业、乡村休闲旅游业为特征的现代化农业旅游目的地，打造上海近郊乡村振兴新模板。

建设用地调整

本次规划调整后，大庙村乡村单元建设用地总规模减少 14.09 公顷，镇域内建设用地总规模不变，撤并大庙村乡村单元内所有农居点、并对经营性用地、公益性用地布局进行调整。

（1）农民安置点调整

根据《上海市松江区叶榭镇国土空间总体规划（2021-2035）》规划布局，将大庙村村域范围内的居民点全部撤并，居民集中到叶榭镇镇区上楼安置。

（2）经营性用地调整

本次规划结合《上海市松江区叶榭镇国土空间总体规划（2021-2035）》中下发的用地指标，对将大庙村村域范围内经营性用地功能及布局进行调整。增加花卉特色产业企业总部与花卉营销用地，地块编号 02-05，用地面积 2000 平方米；增加农业科创中心用地，地块编号 02-02，用地面积 3064 平方米；并预留两处商业服务业备用地，其中一处地块编号 02-03，用地面积 1842 平方米，另一处地块编号 02-04，用地面积 2077 平方米。

（3）公益性用地调整

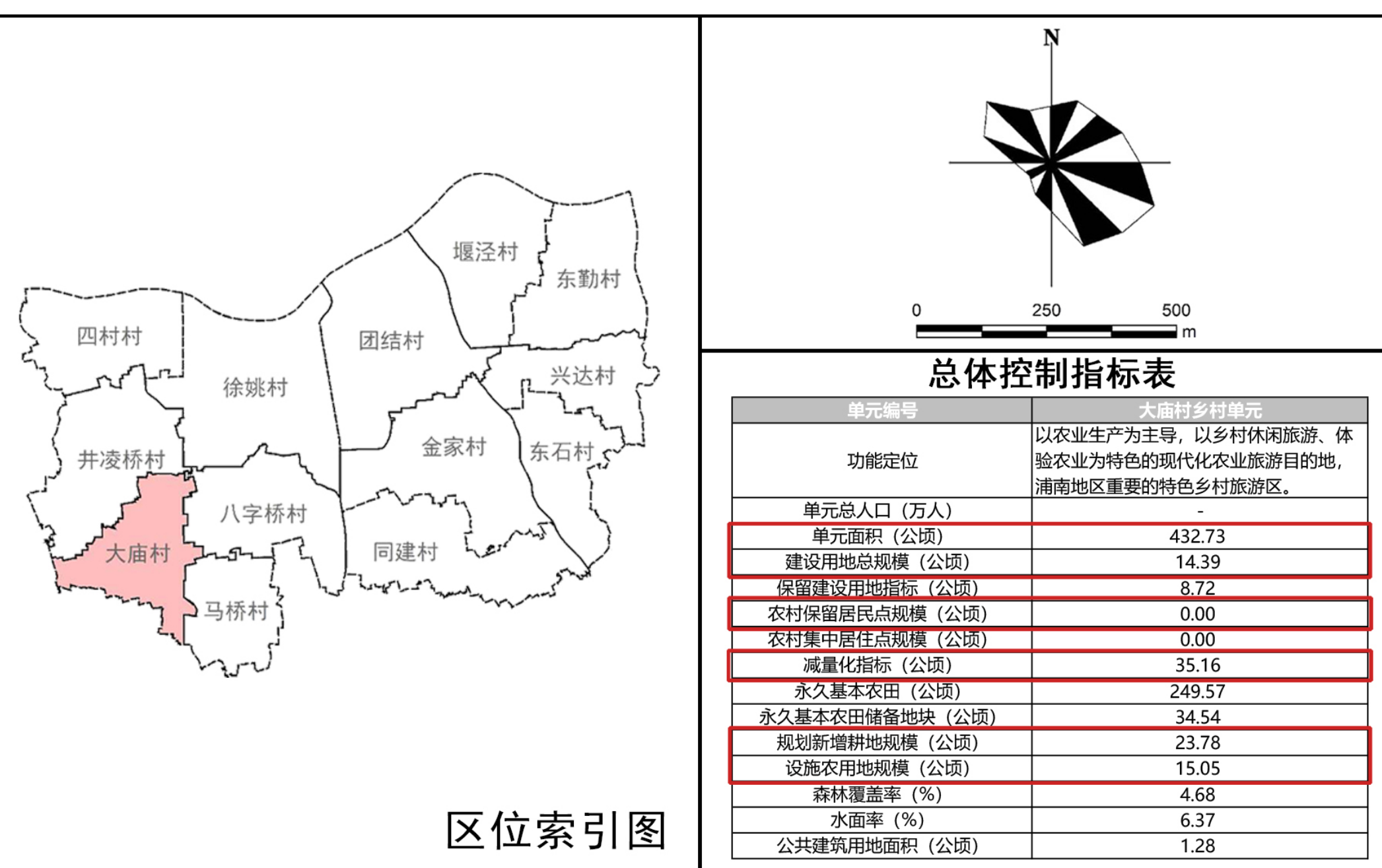
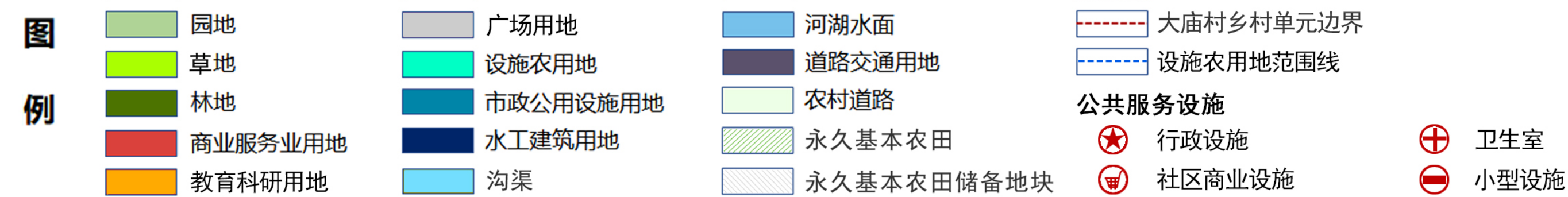
本次规划对大庙村村委会用地边界线进行调整使其符合现状用地边界，并与镇总规中的用地图斑范围相一致，增加一处村级公共建筑用地用以满足大庙村内综合公共服务需求，地块编号 03-02，用地面积 4645 平方米；另增加一处广场用地，地块编号 03-07，用地面积 938 平方米。

其它用地调整

本次规划落实三区三线划定方案；依据设施农用地备案图斑和产业发展需求优化设施农用地布局；依据三调数据、相关项目设计方案优化调整农村道路整体布局及线型；依据三调数据对林地图斑进行优化调整；对小微设施布点进行综合考虑。



组织编制单位：上海市松江区叶榭镇人民政府
设计单位：上海浦东建筑设计研究院有限公司



土地利用结构调整表				设施农用地指标表							
鄂豫陕渝黔川滇黔渝地区		土地利用结构调整表 (公顷)		地块编号	现状土地利用性质	规划主要用途及性质	地块面积 (平方米)	设施类型	规划用途	备注	
大类	中类	小类	数量								
建设用地	其中	农村宅基地	30.94	0.00	-30.94	n-01	设施农用地	设施农用地	1433	种植业	保留
		公共管理与服务用地	1.48	2.15	0.67	n-02	设施农用地	设施农用地	174	水产养殖	保留
		村级公共建筑用地	0.40	1.28	0.88	n-03	设施农用地	设施农用地	369	种植业	保留
		文化用地	0.15	0.00	-0.15	n-04	设施农用地	设施农用地	458	种植业	保留
		体育用地	0.04	0.00	-0.04	n-05	设施农用地	设施农用地	93	种植业	保留
		医疗卫生用地	0.11	0.00	-0.11	n-06	设施农用地	设施农用地	785	种植业	保留
		教育科研用地	0.00	0.31	0.31	N-01	农村宅基地	设施农用地	1296	种植业	规划
		广场用地	0.00	0.09	0.09	N-02	滩涂、农村宅基地	设施农用地	1338	种植业	规划
		市政公用设施用地	0.46	0.23	-0.23	N-03	滩涂、坑塘水面	设施农用地	14359	畜禽养殖	规划
		水工设施用地	0.32	0.24	-0.08	N-04	滩涂、耕地、林地、园地、其他农用地、坑塘水面、商业服务业用地、农村道路	设施农用地	124949	种植业	规划
	特殊用地	0.05	0.00	-0.05	N-05	滩涂、耕地、商业服务业用地、农村道路	设施农用地	1089	种植业	规划	
	其中	自然风景名胜区设施用地	0.05	0.00	-0.05	N-06	农村宅基地	设施农用地	805	种植业	规划
	其中	商业服务业用地	1.56	0.81	-0.75	N-07	农村宅基地、农村道路	设施农用地	1990	种植业	规划
	其中	仓储用地	0.44	0.00	-0.44	N-08	农村宅基地、耕地、园地、坑塘水面、商业服务业用地、农村道路	设施农用地	1319	种植业	规划
	其中	工矿用地	1.28	0.00	-1.28						
	其中	交通运输用地	9.45	11.43	1.98						
	其中	交通服务场站用地	0.12	0.00	-0.12						
	其中	道路交通用地	9.33	11.43	2.10						
	其中	小计	43.88	14.39	-29.49						
	农用地	耕地	298.52	322.30	23.78						
园地		5.89	2.89	-3.00							
林地 (含农林复合、林水复合)		20.26	20.26	0.00							
草地		4.63	1.08	-3.55							
农村道路		17.23	16.01	-1.22							
坑塘水面		4.33	0.91	-3.42							
沟渠		12.98	12.28	-0.70							
设施农用地		1.59	15.05	13.46							
小计		365.43	390.78	25.35							
其中		河湖水面	23.42	27.56	4.14						
其中	河湖水面	23.42	27.56	4.14							
其中	小计	432.73	432.73	0.00							

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
02-01	商业服务业用地	C2	2204	2.0	18	规划新增	滨水休闲街
02-02	教育科研用地	C6	3064	2.0	18	规划新增	农业科研设计、点状供地
02-03	商业服务业用地	C2	1842	1.2	18	规划新增	点状供地
02-04	商业服务业用地	C2	2077	1.2	18	规划新增	点状供地
02-05	商业服务业用地	C2	2000	2.0	18	规划新增	点状供地
03-01	村居公共建筑用地	Rc1	8195	-	-	现状保留	村委会
03-02	村居公共建筑用地	Rc1	4645	-	-	规划新增	点状供地
03-03	道路交通用地	T2	112449	-	-	现状保留	松辽公路
03-04	道路交通用地	T2	1533	-	-	规划新增	
03-05	道路交通用地	T2	40	-	-	规划新增	
03-06	道路交通用地	T2	299	-	-	规划新增	
03-07	广场用地	S5	938	-	-	规划新增	