

《中山市13个行政村村庄规划优化提升项目——东凤镇东罟步村、西罟步村、小榄镇太平村、坦洲镇群联村、板芙镇四联村、黄圃镇鳌山村村庄规划》批后公告

市政府批复

2024年3月27日，中山市13个行政村村庄规划优化提升项目——东凤镇东罟步村、西罟步村、小榄镇太平村、坦洲镇群联村、板芙镇四联村、黄圃镇鳌山村村庄规划成果经中山市人民政府批复。

中山市人民政府

中府函〔2024〕78号

中山市人民政府关于中山市13个行政村村庄规划优化提升项目——东凤镇东罟步村、西罟步村、小榄镇太平村、坦洲镇群联村、板芙镇四联村、黄圃镇鳌山村村庄规划成果的批复

市自然资源局：

你局《关于批准〈中山市13个行政村村庄规划优化提升项目——东凤镇东罟步村、西罟步村、小榄镇太平村、坦洲镇群联村、板芙镇四联村、黄圃镇鳌山村村庄规划〉成果的请示》（中山自然资报〔2024〕236号）收悉。经研究，批复如下：

一、经审查，《中山市13个行政村村庄规划优化提升项目——东凤镇东罟步村、西罟步村、小榄镇太平村、坦洲镇群联村、板芙镇四联村、黄圃镇鳌山村村庄规划》业经现职调研、专家评审、部门联审、村委员会审议、社会公示、市规委会审议等程序，符合《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》《广东省村庄规划全面优化提升三年行动计划》等有关法律法规及工作

要求，规划成果基本符合《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》要求。因此，原则同意《中山市13个行政村村庄规划优化提升项目——东凤镇东罟步村、西罟步村、小榄镇太平村、坦洲镇群联村、板芙镇四联村、黄圃镇鳌山村村庄规划》，规划成果命名为《中山市13个行政村村庄规划优化提升项目——东凤镇东罟步村、西罟步村、小榄镇太平村、坦洲镇群联村、板芙镇四联村、黄圃镇鳌山村村庄规划》。二、上述《村庄规划》分别为东凤镇东罟步村、西罟步村、小榄镇太平村、坦洲镇群联村、板芙镇四联村、黄圃镇鳌山村对应的村庄建设的法定文件。在今后实施过程中，村庄规划范围内的用地布局及道路交通、公共服务、市政公用等设施建设应符合村庄规划成果要求。在村庄规划确定的建设用地区域内使用国有土地进行工程建设的，应按照《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》等法律法规的有关规定办理。

三、东凤镇、小榄镇、坦洲镇、板芙镇、黄圃镇政府要按照村庄规划成果要求开展村庄的建设和管理工作。不得占用永久基本农田，不得随意减少公共绿地、公共服务设施及市政公用设施用地。不得随意调整规划，确需调整，须按照法定程序进行修编。市各有关部门要将相关要求落实到行政审批、管理、执法等各个环节当中并加强监管，切实做好村庄规划的实施指导、监督和检查工作。

- 2 -

四、你局要在上述村庄规划获批准之日起20个工作日内，向社会公布。



公开方式：主动公开

抄送：市发展改革局、教育体育局、工业和信息化局、生态环境局、住房城乡建设局、交通运输局、公路事务中心、水务局、农业农村局、城管和执法局、城建集团、东凤镇政府、小榄镇政府、坦洲镇政府、板芙镇政府、黄圃镇政府。

- 3 -

规划定位

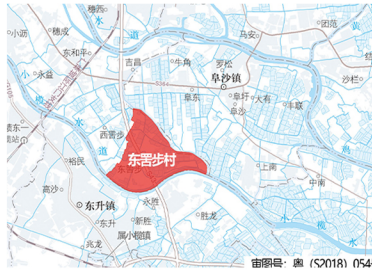
名称	东罟步村	西罟步村	太平村	群联村	四联村	鳌山村
村庄分类	集聚建设类型村庄	集聚建设类型村庄	集聚建设类型村庄	集聚建设类型村庄	集聚建设类村庄	特色保护类型村庄
发展定位	规划依托东罟步村水系、农田、村落、文化等水乡生态文化，结合水产养殖、花卉种植等产业发展基础，强化对外交通连接，统筹布局村庄产业发展、居民点建设、人居环境整治生态保护和历史文化传承等生产生活生态空间，发展新型农业，促进农业产业链延伸，建成融合宜居生活、现代农业、乡村旅游体验功能于一体的、具有岭南水乡风貌特色的宜居、宜游的生态农业型村庄打造东凤镇高水平乡村示范村。	规划立足西罟步村现状水系、农田、村落、文化等水乡生态文化资源以及现有水产养殖、水果种植、苗木培育等产业发展基础，践行“两山理论，走绿色发展之路”的理念，守住粮食安全生产底线，保护村庄岭南南沙田水乡风貌格局，提升村庄人居环境整治，促进村庄一二三产融合发展，将西罟步村打造为集“乡村观光旅游+特色复合种养业+农副产品加工”为一体的“农文旅深度融合发展的精品美丽宜居村”。	依托现状拱北河生态优势、滨水美食体验及沿河涌布局的岭南特色村宅，形成集慢生活体验、骑行、游玩、餐饮于一体亲近自然的水乡旅游体验路线，结合村域内耕地、园地、鱼塘连片优势，打造稻田景观中心、金色大地音乐节、垂钓基地等乡村IP，在聚合多业态、营造多场景的发展下为村里乡村文旅带来新机会，同时保护村庄岭南南沙田水乡风貌格局，完善村庄配套设施，提升村庄人居环境整治，促进村庄一二三产融合发展，将太平村打造为集“水乡文化+农业旅游+乐享宜居”为一体的“精品产业城郊融合型美丽宜居村”。	规划结合上位规划传导要求，立足“涌、堤、围、田”等沙田水乡本底以及粤港澳大湾区淡水鱼主要生产基地、西江绿廊南端重要节点、坦洲最大养殖专业村、金斗湾红树林湿地等自身特色优势，面向珠海市都市圈，补足配套设施短板，塑造水乡渔村风貌特色，推进农渔产业现代化建设与生态休闲旅游发展，将群联村打造为集“现代智慧种养示范、精品农渔产品供给、生态农渔休闲旅游”为一体的“沙田水乡型渔业特色浓郁的美丽宜居村”。	规划立足四联村沙田水乡特色风貌、西江与十三顷等生态文化资源，观音诞、北帝诞、土地诞等特色传统习俗，水产养殖、花卉苗木种植、水乡集市等产业发展基础，践行“两山理论，走绿色发展之路”的理念，守住粮食安全生产底线，推动村庄乡村振兴建设，充分利用自然资源发展休闲观光农业和特色农业，促进村庄一二三产融合发展，保护村庄岭南南沙田水乡风貌格局，持续推进村庄美丽宜居建设，完善村庄配套设施，提升村庄人居环境整治，促进村庄一二三产融合发展，将四联村打造为集“水乡渔文化+滨江观光+农业观光+乐享宜居”为一体的“特色精品农业发展型美丽宜居村”。	规划依托村内古石径、北约大庙、北极殿、宗祠群等省、市级历史文化资源，水产养殖、水果种植、腊味加工等产业发展基础，构建村域文化旅游路线，联动农业体验、农产品采摘、滨水休闲旅游、腊味加工等项目发展，坚持以文塑旅、以旅彰文，推动历史文化和农业旅游协同发展，擦亮鳌山村的“中国传统村落”招牌，在保护村庄历史文化特色风貌格局基础上，完善村庄配套设施，提升村庄人居环境整治，促进村庄一二三产融合发展，将鳌山村打造为集“历史文化旅游+龙舟文化传承+特色美食体验+乐享宜居”为一体的“精品历史文化特色型美丽宜居村”。

项目背景

为贯彻落实新时期国家对村庄规划、建设提出新要求新部署，根据《广东省村庄规划优化提升三年行动计划》的要求，特编制本规划，主要作为开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可，进行各项建设等法定依据。

项目位置与范围

项目位置：东凤镇东罟步村位于珠江三角洲西南部1小时交通圈覆盖广州、顺德和深圳（深中通道开通后仅需1小时），对外交通便捷。**项目范围：**本次规划范围为中山市东凤镇东罟步村全域国土空间，总面积673.30公顷。



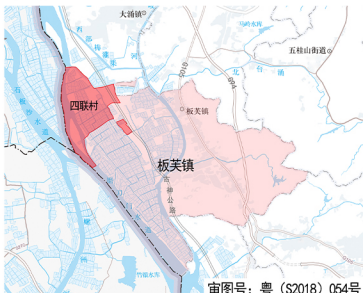
项目位置：群联村位于中山市坦洲镇的中西部，东接坦洲镇永一、联一、合胜、坦洲片区，南面隔前山水道与坦洲镇新合片区相邻，北接新前进村、西面隔磨刀门水道与珠海市相望。**项目范围：**本次规划范围为中山市坦洲镇群联村村域全部国土空间，包含71个村小组，总面积2536.78公顷。



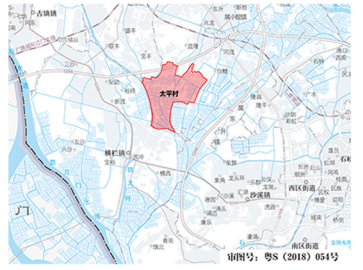
项目位置：东凤镇西罟步村位于珠江三角洲西南部1小时交通圈覆盖广州、顺德和深圳（深中通道开通后仅需1小时），对外交通便捷。**项目范围：**本次规划范围为中山市东凤镇西罟步村全域国土空间，总面积651.46公顷。



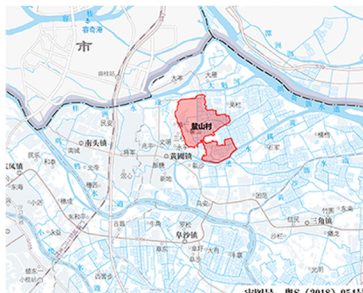
项目位置：四联村位于板芙镇西北部，毗邻磨刀门水道和西江，对外交通主要依托中山西环高速（古神公路）与周边村联系，水路交通便利。**项目范围：**本次规划范围为中山市板芙镇四联村全域国土空间，总面积985.15公顷。



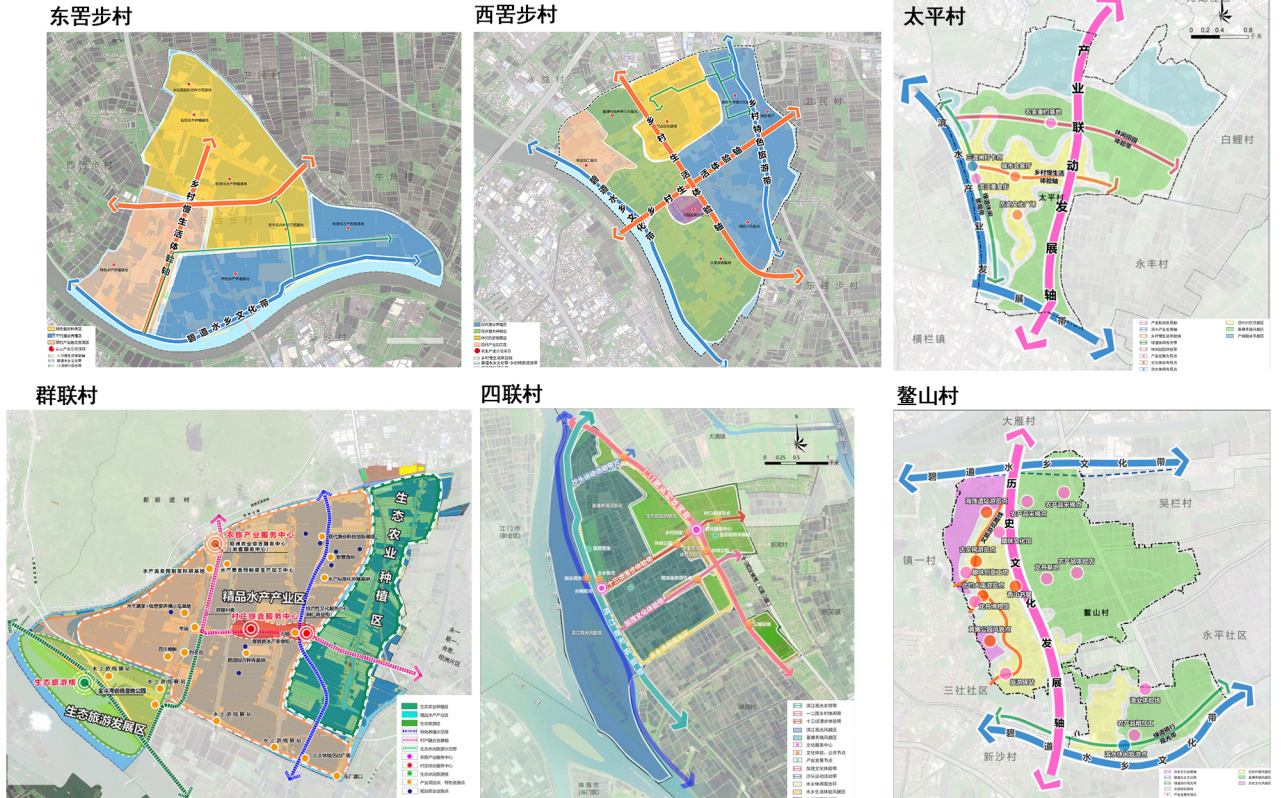
项目位置：太平村位于小榄镇与横栏镇交界处，是两镇产业协同发展重要通道，沙古公路、规划西二环快速路经村域西侧穿过，临近中江高速出入口，对外交通便捷。**项目范围：**本次规划范围为太平村行政村域全部土地871.59公顷。



项目位置：鳌山村临近广州南沙区、佛山顺德区，交通便捷，南沙港铁路、广中江高速经村域北穿过，距离最近高速出入口仅需十分钟。**项目范围：**本次规划范围为鳌山村行政村域全部土地706.20公顷。



产业空间结构



中山市东凤镇东窖步村村庄规划（2023-2035年）村庄规划总图



序号	项目类型	项目名称	空间位置	项目规模	用地面积 (㎡)	建筑面积 (㎡)	资金规模 (万元)	政府资金	责任主体	协助部门	建设方式	备注			
1	生态修复	河涌岸线生态修复工程	小榄水道	——	——	——	——	政府资金				衔接专项规划			
2		尾水治理项目	村域内养殖塘	526149.66㎡	——	——	210.46	政府资金				规划衔接“岐水流芳——中山市岭南特色美丽乡村基础设施建设项目”中“尾水治理项目”。			
3		碧道建设	小榄水道碧道	小榄水道	——	——	——	——	政府资金			与相关规划衔接			
4	农田整治	耕地集中整治区	东雷三街	——	23025.45	——	——	政府资金				衔接中山市耕地潜力用地分析，划定新平村耕地集中整治区。			
5	产业发展	产业项目	农旅休闲公园	——	㎡	——	1030	政府资金				规划衔接“岐水流芳”中“富民强村工程”中“文旅融合产业项目”			
8			水产养殖标准化养殖场（鱼塘升级改造）	——	㎡	——	——	政府资金				规划衔接“岐水流芳”中“富民强村工程”中“文旅融合产业项目”			
9		产业配套设施	游客服务中心	——	㎡	186.21	——	121.03	政府资金			规划衔接“岐水流芳”中“富民强村工程”中“文旅融合产业项目”			
10			水上游线服务站	——	——	834.21	——	208.55	政府资金			规划衔接“岐水流芳”中“富民强村工程”中“文旅融合产业项目”			
11		道路提升	东吉路和防洪路道路提升	东吉路、防洪路	长2300m	15169	——	303.38	政府资金				对东吉路和防洪路路面、两侧绿化、绿道进行美化提升。		
12	基础设施和公共服务设施	居家养老服务站	村委会	1处	——	——	——	政府资金	东风镇、 社会企业、 东雷步村 委各部门	东雷步村 委各部门	承包制	与相关规划衔接			
13		公文盲末站	东吉路	1处	——	——	——	政府资金				与相关规划衔接			
14		新建农贸市场	东吉路	1处	3655	——	346	政府资金				在东海路新建一处市场，完善相关附属设施			
15		东雷小学扩建	东雷大道	1处	8842	——	100.85	政府资金				扩建东雷小学			
16		健身公园	东雷二街健身公园	东雷二街	1处	700	——	7				政府资金	在东雷二街新建一处建设公园，核心区面积为700㎡，配套健身设施		
17			东雷三街健身公园	东雷三街	1处	1290	——	10.3				政府资金	在东雷三街新建一处建设公园，核心区面积为1290㎡，配套健身设施		
18		110kV峨雷站	东海路	1处	5959	——	——	政府资金							落实《中山市电力专项规划》
19		东雷泵站重建	小榄水道	1处	——	——	1800	政府资金							与相关规划衔接
20		新建污水处理设施	牛角围、东雷直河	2处	——	——	10	政府资金							与相关规划衔接
21		微型消防站	村委	1处	——	——	5	政府资金							与相关规划衔接
22	人居环境整治	四小园建设	村域	2处	971.03	——	38.84	政府资金				——			
23	历史文化保护	古树保护与利用	东雷二街	2处	——	——	30	政府资金				对村内蒲葵和细叶榕保护与树下休息设施建设			
		合计					4221.41								

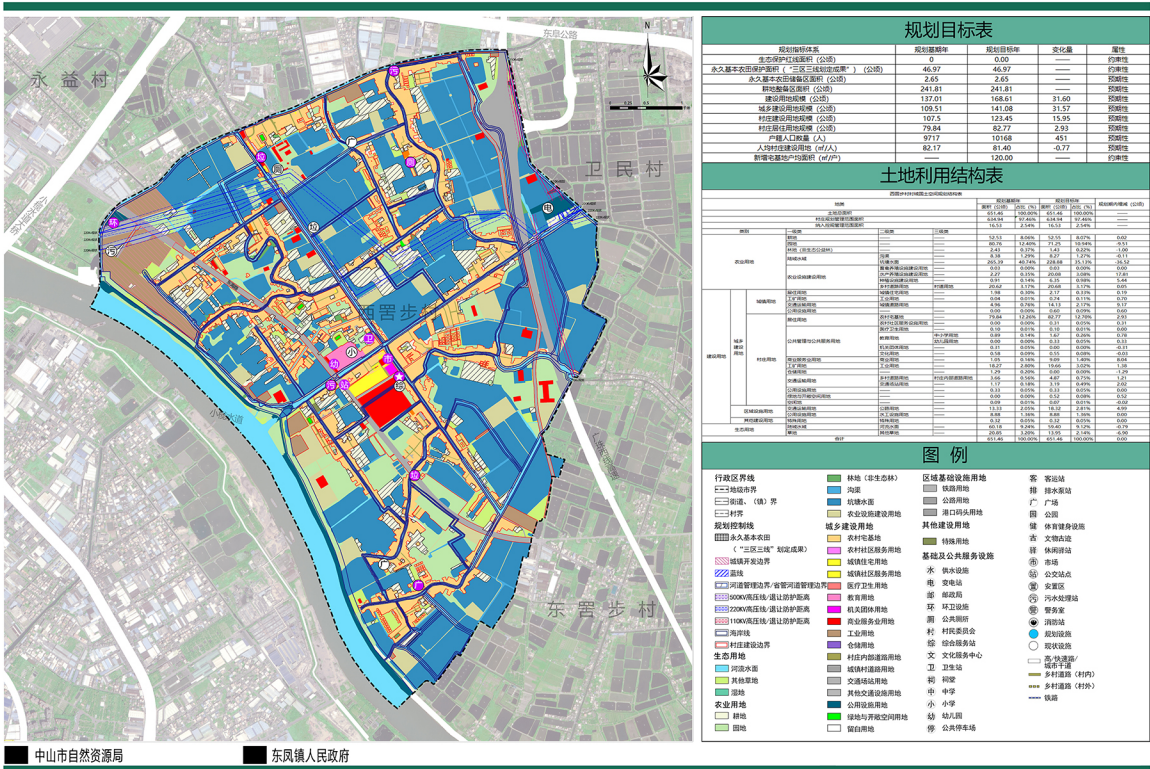
中山市东凤镇东罟步村村庄规划（2023-2035年）



- (4) 耕地和永久基本农田保护
 - ① 本村内部实施耕地质量提升任务，落实永久基本农田保护面积（“三区三线”划定成果）56.35公顷。占耕地总面积的98.37%，主要分布在村域内。永久基本农田一经划定，任何单位和个人不得擅自改变或者占用。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实无法避开基本农田保护区，需要占用基本农田，涉及占用耕地补偿费支付地利的，必须经国务院批准。
 - ② 本村耕地面积为91.31公顷，占耕地总面积的98.81%。禁止占用耕地建房、挖塘或随意擅自占用耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等；严禁违法占用耕地进行农村产业建设。遏制耕地“非粮化”，防止耕地“非农化”，不得造成耕地抛荒，确保占用耕地的，应经村民小组讨论，村委会同意出具书面意见后，由镇（街道）政府按程序办理相关报批手续。
 - ③ 未批而建，不得在农业用地范围内进行农事活动，不得进行挖土、采矿、挖沙、采石、采矿、取土等活动。
 - ④ 本村内设施农用地的面积为21.08公顷，严禁以设施农业为名，占用耕地违法违规建设与农业无关的活动；严禁在农业大棚内违法占用耕地建设住宅、餐饮、娱乐等非农业设施；新建建设的温室、水冲井设施和暖棚等设施严禁占用永久基本农田；设施农用地的实行镇街备案制，由镇政府进行登记性质转移，按照报备查、谁负责的原则，严格执行政策要求，确保合规合理用地。
 - 二、生态保护
 - ① 本村境内不涉及生态保护区红线。
 - ② 保护村内生态环境、水域。其他自然保留地等生态用地，东贤直河、麒麟河、高涌、樟尾河、牛角围河、新开涌、凌湾河等水道不得进行破坏性改变，污染环境的行为建设活动，做到预防为主，毁林、不填湖。
 - ③ 落实省管《外江》河道管理范围线467.50m、位于小横水道。省管《外江》河道管理范围内应按照以下管控要求进行管控，具体如下：
 - 省管《外江》河道管理范围内严禁开展区域性道路设施和市政公用设施项目等之外的各类建设活动，对范围内不符合上述的建设内容进行逐步拆除并建复原，退出用地中涉及基本的需生生产队/村内按一户一宅要求等进行补充。
 - 在省管河道管理范围内，禁止下列活动：a、建设房屋等妨碍行洪的建筑物、构筑物；b、修建堤坝、阻水渠道、阻水障碍物；c、在行洪河道内种植阻碍行洪的林木和高杆作物；d、设置拦河渔具；e、弃置、堆放矿渣、石渣、煤炭、泥土、垃圾和其他阻碍行洪或者污染水体的物体；f、从事影响河道稳定、危害河岸岸坡安全和妨碍河道行洪的活动；g、法律、法规规定的其他禁止行为。在省管河道的堤防和护堤地，禁止建房、放牧、开垦、打井、挖窑、葬坟、晒粮、存放与防汛抢险无关的物料、开采地下资源、进行考古发掘以及开展集市贸易活动。
 - ④ 落实东莞市城市流域面积和50平方公里以下河道管理范围线46477.76m，位于东贤直河、麒麟河、高涌、樟尾河、牛角围河、新开涌、凌湾河等。蓝线与市流域面积和50平方公里以下河道管理范围线以内按照以下管控要求进行管控，具体如下：
 - a、允许建设活动：河道管理范围可开展具有系统性工程、确需建设的区域性道路设施和市政公用设施项目，新建、改建、扩建各类建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施。水乡地区宅基地开展建设的，需将工程建设方案报水务行政主管部门审查同意，并依法向自然资源主管部门申请办理城乡规划许可，依照有关法律、法规和规划相关要求执行。
 - b、禁止建设活动：根据《城市蓝线管理办法》管理规定禁止任何单位和个人违反蓝线保护和控制的要求的建设活动；擅自填埋、占用城市蓝线水域，影响河水安全的行为、私自建设各类排灌站、其他对城市水系保护构成破坏的建设活动。
 - c、结合东风涌水乡地区历史现状情况，现状建设用地与蓝线、市流域面积和50平方公里以下河道管理范围有冲突的按照以下管控原则实行：
 - ① 已建用地（有权属证）在管控范围内的，保持权属证范围内用地及地上建（构）筑现状，不得超越权属证范围进行重建或扩建，后续改建修缮需满足监管管理办法。
 - ② 已建用地（无权属证）在管控范围内的，规划期内用地实行全部退出，地上建（构）筑物须严格按照有关部门建设管理要求进行管控或清拆；用地期满后原房舍农户一户一半的部分需生生产队/村内按一户一宅要求等进行用地补充。
 - 三、历史文化传承与保护
 - 村内有文物保护单位，现状有处古庙及2处古祠，包括三圣堂、薄溪、细竹楼。本次规划参照《广东省非物质文化遗产条例》、《中山市历史文化名城保护规划（2020-2035年）》等相关具体要求对村内非物质文化、物质文化以及现状古树和古典宗祠等资源进行保护。
 - 四、建设空间管制
 - ① 本村内城乡建设使用面积为76.56公顷，其中，村庄建设用地为51公顷。已划定村庄建设边界91.91公顷，村內不涉及城镇开发边界。
 - ② 除上位规划明确的产业用地、基础设施用地以及零星机动指标之外，不得在村庄建设边界外新增建设用地。村域内城镇开发边界内区域，应按控制性详细规划进行管理。在控制性详细规划编制前，按照村庄建设边界，应把控制性详细规划编制时，应衔接村庄规划中对村庄公共服务设施、基础设施、村庄风貌等规划内容。
 - ③ 产业发展空间
 - ① 本村农业生产性建设用地主要包括商业服务业用地43公顷，工业用地14.52公顷。
 - ② 商业服务业用地：城镇开发边界内落实控规用地管理要求，1.0≤容积率<4.0，建筑密度≤50%，绿地率≥20%，城镇开发边界外用地按照建筑密度≤50%，容积率≤2.0，绿地率≥20%，总体建筑密度不超过45%，整体建筑风貌应符合水乡地区进行管控。
 - ③ 工业用地：城镇开发边界内落实控规用地管理要求，建筑密度应≤60%，容积率控制在1.0~4.0，绿地率为10%-15%，建筑高度总体高度不超过70米。
城镇开发边界外工业用地原则上建筑密度≤60%，容积率控制在1.0~1.5，绿地率为20%，总体建筑高度不超过24米，沿河涌建筑高度≤15米，非沿河涌建筑高度≤24米，整体建筑风貌应符合水乡地区进行管控。
 - 支持乡村乡村振兴项目，对于镇级以上乡村振兴项目，适度放宽用地指标控制，可在修编性详细规划/建筑方案阶段结合项目实际需求对规划用地条件进行优化调整，经由自然资源局技术审查会审合格后入一张图管控。

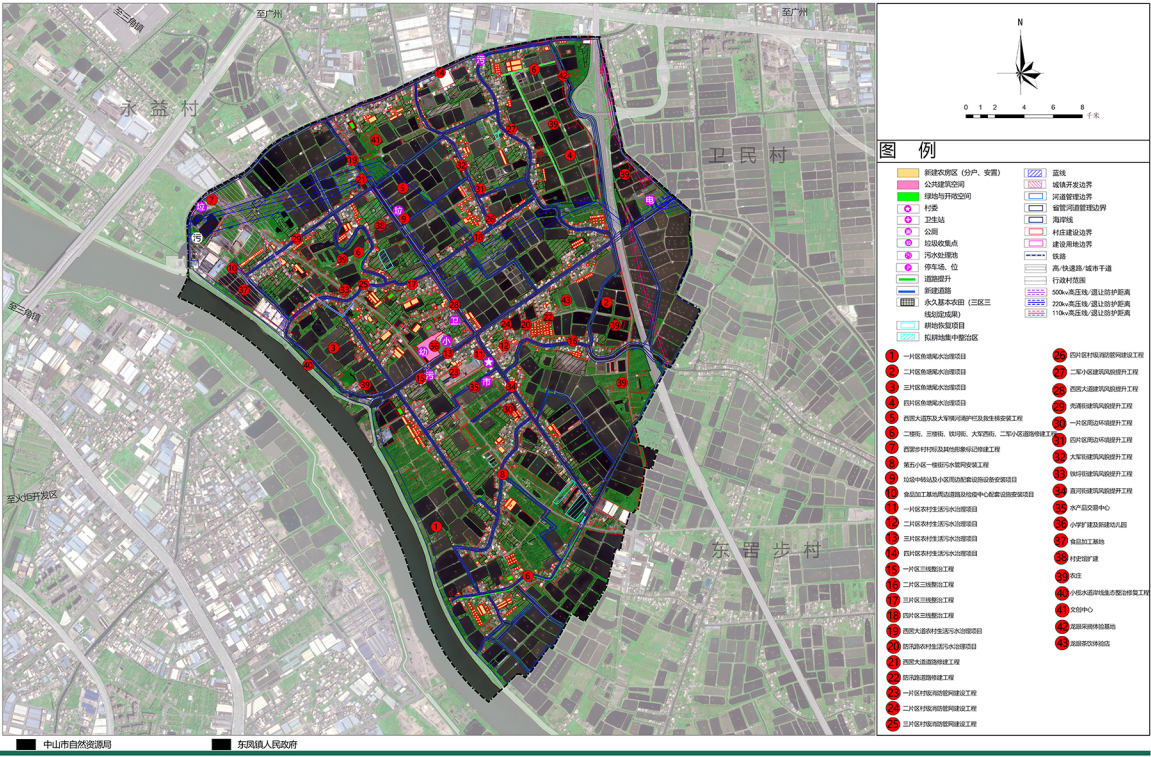
西胥步村村庄规划总图

中山市东凤镇西胥步村村庄规划（2023-2035年）村庄规划总图



西胥步村建设项目布局规划图

中山市东凤镇西胥步村村庄规划（2023-2035年）项目布局图



西胥步村建设项目表

西胥步村近期建设项目表									
序号	项目类型	项目名称	空间位置	项目规模	用地面积 (㎡)	建筑面积 (㎡)	资金规模 (万元)	政府资金	备注
1	生态修复	一片区鱼塘尾水治理项目	一片区	1处	——	390.00	——	专项债资金	对一片区周边环境进行提升、河涌进行治理、周边设施安装、鱼塘尾水进行处理等
2		二片区鱼塘尾水治理项目	二片区	1处	——	390.00	——	专项债资金	对二片区周边环境进行提升、河涌进行治理、周边设施安装、鱼塘尾水进行处理等
3		三片区鱼塘尾水治理项目	三片区	1处	——	390.00	——	专项债资金	对三片区周边环境进行提升、河涌进行治理、周边设施安装、鱼塘尾水进行处理等
4		四片区鱼塘尾水治理项目	四片区	1处	——	390.00	——	专项债资金	对四片区周边环境进行提升、河涌进行治理、周边设施安装、鱼塘尾水进行处理等
5		小榄水道岸线生态整治修复工程	小榄水道	1处	——	——	——	政府资金	衔接专项规划
6	基础设施和公共服务设施	西胥大道东及大车渠河涌护栏及救生圈安装工程	西胥大道	——	——	390.00	——	专项债资金	护栏安装、部分翻新、救生圈安装等
7		二楼街、三楼街、铁河街、大车渠西街、二军小区道路修建工程	二楼街、三楼街、铁河街、大车渠西街、二军小区	长1100m	——	——	380.00	专项债资金	道路硬化提升、道路修建、部份道路铺沥青等
8		西胥步村材料及其他形象标识修建工程	东涌街	——	——	——	300.00	专项债资金	主要路口标识系统、以及村道的环境提升、停车位、安装配套设施等
9		第五小区一横街污水管网安装工程	第五小区	1处	——	380.00	——	专项债资金	安装污水管网、道路修建、预埋三线管道等
10		垃圾中转站及小区周边配套设施设备安装项目	西胥大道	1处	——	380.00	——	专项债资金	周边环境提升、配套设施垃圾设施设备安装、分类垃圾亭、垃圾站、标识系统、宣传文化等
11		食品加工基地周边道路及垃圾中心配套设施安装项目	东海路	1处	——	390.00	——	专项债资金	安装污水管网、道路修建、预埋三线管道等
12		一片区农村生活污水治理项目	一片区	1处	——	390.00	——	专项债资金	安装污水管网、道路修建、预埋三线管道等
13		二片区农村生活污水治理项目	二片区	1处	——	390.00	——	专项债资金	安装污水管网、道路修建、预埋三线管道等
14		三片区农村生活污水治理项目	三片区	1处	——	390.00	——	专项债资金	安装污水管网、道路修建、预埋三线管道等
15		四片区农村生活污水治理项目	四片区	1处	——	390.00	——	专项债资金	安装污水管网、道路修建、预埋三线管道等
16	人居环境整治	一片区三线整治工程	一片区	1处	——	390.00	——	专项债资金	三线、其他线路进行梳理、捆扎、更换、部分线路采用地埋管安装等
17		二片区三线整治工程	二片区	1处	——	365.00	——	专项债资金	三线、其他线路进行梳理、捆扎、更换、部分线路采用地埋管安装等
18		三片区三线整治工程	三片区	1处	——	390.00	——	专项债资金	三线、其他线路进行梳理、捆扎、更换、部分线路采用地埋管安装等
19		四片区三线整治工程	四片区	1处	——	350.00	——	专项债资金	三线、其他线路进行梳理、捆扎、更换、部分线路采用地埋管安装等
20		西胥大道农村生活污水治理项目	西胥大道	1处	——	390.00	——	专项债资金	安装污水管网、道路修建、预埋三线管道等
21		防汛道农村生活污水治理项目	防汛路	1处	——	350.00	——	专项债资金	安装污水管网、道路修建、预埋三线管道等
22		西胥大道道路修建工程	西胥大道	1处	——	390.00	——	专项债资金	进行道路修建、铺设沥青等
23		防汛道路修建工程	防汛路	1处	——	390.00	——	专项债资金	进行道路修建、铺设沥青等
24		一片区村级消防管网建设工程	一片区	1处	——	380.00	——	专项债资金	对片区中主要道路设置消防栓及沿路铺设管网及其他设施设备安装
25		二片区村级消防管网建设工程	二片区	1处	——	380.00	——	专项债资金	对片区中主要道路设置消防栓及沿路铺设管网及其他设施设备安装
26	产业发展	三片区村级消防管网建设工程	三片区	1处	——	380.00	——	专项债资金	对片区中主要道路设置消防栓及沿路铺设管网及其他设施设备安装
27		四片区村级消防管网建设工程	四片区	1处	——	380.00	——	专项债资金	对片区中主要道路设置消防栓及沿路铺设管网及其他设施设备安装
28		小学扩建及幼儿园	村委附近	1处	15071	600.00	——	专项债资金	对西胥小学进行扩建以及新建西胥幼儿园
29		村史馆扩建	西胥大道	1处	2217	200.00	——	专项债资金	村史馆扩建、附设香山书坊
30		新建佛前茶站	东海路	1处	6998	3600.00	——	政府资金	衔接专项规划
31		二军小区建筑风貌提升工程	二军小区	1处	——	390.00	——	专项债资金	房屋建筑外立面风貌提升、周边环境提升、设施设备安装等
32		西胥大道建筑风貌提升工程	西胥大道	1处	——	390.00	——	专项债资金	房屋建筑外立面风貌提升、周边环境提升、设施设备安装等
33		夹涌街建筑风貌提升工程	夹涌街	1处	——	390.00	——	专项债资金	房屋建筑外立面风貌提升、周边环境提升、设施设备安装等
34		一片区周边环境提升工程	一片区	1处	——	390.00	——	专项债资金	房屋建筑外立面风貌提升、周边环境提升、设施设备安装等
35		四片区周边环境提升工程	四片区	1处	——	390.00	——	专项债资金	房屋建筑外立面风貌提升、周边环境提升、设施设备安装等
36	公共配套设施	大车渠街建筑风貌提升工程	大车渠街	1处	——	390.00	——	专项债资金	房屋建筑外立面风貌提升、周边环境提升、设施设备安装等
37		铁河街建筑风貌提升工程	铁河街	1处	——	390.00	——	专项债资金	房屋建筑外立面风貌提升、周边环境提升、设施设备安装等
38		夹涌街建筑风貌提升工程	夹涌街	1处	——	390.00	——	专项债资金	房屋建筑外立面风貌提升、周边环境提升、设施设备安装等
39		水产品交易中心	村委附近	1处	34762	——	600.00	专项债资金	建设集贸市场、鲜冻水产品、冷链物流于一体的现代化的多功能交易平台，形成水产交易、餐饮、休闲娱乐、休闲娱乐、体验等活动
40		食品加工基地	东海路	1处	22626	——	390.00	专项债资金	依托红色文化、龙眼种植进行文创旅游活动
41		农庄	村地范围	7处	17095	——	——	社会资金	进行龙眼采摘、体验等活动
42		文创中心	西胥大道	1处	3589	——	——	社会资金	龙眼茶饼、茶饮等产品销售
43		龙眼采摘体验基地	东吉路	1处	1500	——	——	社会资金	
44		龙眼茶饼体验馆	东吉路	1处	1205	——	——	社会资金	
合计							17605.00		

西胥步村村庄规划管制规则

一、耕地和永久基本农田保护

(1) 本村严格落实耕地保护责任,落实永久基本农田保护面积(“三区三线”划定成果)46.97公顷,占耕地总面积的7.21%,主要分散在村域内,永久基本农田一经划定,任何单位和个人不得擅自改变或者占用。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实无法避开基本农田保护区,需要占用基本农田,涉及农用地转用或者征收土地的,必须经国务院批准。

(2) 本村耕地面积为52.55公顷,占耕地总面积的9.07%,禁止占用耕地建房、挖砂、采石、采矿、取土等;严禁违规占用耕地进行农村产业建设,遏制耕地“非粮化”,防止耕地“非粮化”,不得造成耕地污染;确实占用耕地的,应经村民小组确认,村委会审查同意出具书面意见后,由镇(街道)政府按程序办理相关报批手续。

(3) 未批先建,不得在农用地内进行非农业建设活动,不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动。

(4) 本村内设施农用地面积为47.14公顷,严禁以设施农业为名,占用耕地违法违规建设与农业无关的设施;严禁在农业大棚内违法占用耕地建设住宅、餐饮、娱乐等非农业设施;新建建设的畜禽、水产养殖设施和破坏耕作层的种植业设施严禁占用永久基本农田;设施农用地实行报备备案制,由镇街政府进行实质性审核,按照报备、谁负责的原则,严格执行政策要求,确保合理合规用地。

二、生态保护

(1) 本村范围内不涉及生态保护红线。

(2) 保护村内生态林、水域、其他保留地等生态用地,小榄水道、壁中河、大车渠涌、大车渠涌、大车渠、堤边涌、二军涌、二军涌等不得进行破坏性开发建设活动,限制砍伐、垦殖、不填湖。

(3) 落实省管(外江)河道管理范围3176.26m,位于小榄水道。省管(外江)河道管理范围内应按照以下管控要求进行管控,具体如下:

省管(外江)河道管理范围内严禁开展除区域性道路设施和市政公用设施项目等之外的各类建设活动,对范围内不符合准入的建设用地进行逐步外迁并妥善安置,退出用地中涉及生态保护的需在生产队内村内按一户一宅要求进行补充。

在省管河道管理范围内,禁止下列活动:a、建设房屋等妨碍行洪的建筑物、构筑物;b、修建围堤、阻水渠道、阻水道路;c、在行洪河道内种植阻碍行洪的林木和高杆作物;d、设置拦河渔具;e、弃置、堆放矿渣、石渣、煤灰、泥土、垃圾和其他阻碍行洪或者污染水体的物体;f、从事影响河势稳定、危害河岸堤防安全和其他妨碍河道行洪的活动;g、法律、法规规定的禁止行为。在省管河道的堤防和护堤地,禁止建房、放牧、开渠、打井、挖窑、葬坟、晒粮、存放与防汛抢险无关的物料、开渠取土、进行考古发掘以及开展集市贸易活动。

(4) 落实西胥步村流域流域面积50平方公里以下河道管理范围3172.69m,位于小榄水道、壁中河、大车渠涌、大车渠涌、大车渠、堤边涌、二军涌、蓝线市流域流域面积50平方公里以下河道管理范围内应按照以下管控要求进行管控,具体如下:

a、允许建设活动:河道管理范围内可开展具有系统性影响、需建设的区域性道路交通设施和市政公用设施项目,新建、改建、扩建各类建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施,需将工程设计方案报水务行政主管部门审查同意,并依法向自然资源主管部门申请办理城市规划许可,依照有关法律、法规办理相关手续。

b、禁止建设活动:根据《城市蓝线管理办法》管理办确定禁止建设活动包括违反城市蓝线保护和控制要求的建设活动;擅自填海、占用城市蓝线内水域;影响水安全的爆破、采石、取土;擅自建设各类排污设施;其它对城市水系保护构成破坏的活动。

c、结合东凤镇水乡地区历史现状用地情况,现状建设用地与蓝线、市流域流域面积50平方公里以下河道管理范围有冲突的按照以下管控规则执行:

(1) 已建用地(有权属证)在管控范围内的,保持权属证范围内用地及地上建(构)筑现状,不得超越权属证范围线进行重建或扩建,后续改建修缮需满足蓝线管理办法。

(2) 已建用地(无权属证)在管控范围内的,规划期内用地实行全部腾退,地上建(构)筑物加严格按照有关部门建设管理要求进行管控或拆除;用地腾退后的原农房符合一户一宅的仍需在生产队内村内按一户一宅要求进行耕地补充。

三、历史文化传承与保护

村内暂无文物保护单位,现状有处古庙宗祠及红色文化资源点,包括观音庙、洪光会馆、梁氏庙、西胥步村主神庙等。本次规划参照《广东省非物质文化遗产条例》、《中山市历史文化名城保护规划(2020-2035年)》等相关依据要求对村内非物质文化遗产、物质文化以及现状古庙宗祠等资源进行保护。

四、建设空间管制

(1) 本村内城乡建设用地面积为141.08公顷,其中,村庄建设用地123.45公顷,已划定村庄建设用地133.05公顷,同时衔接落实“三区三线”划定成果中城镇开发边界16.53公顷。

(2) 除上位规划明确的产业用地、基础设施用地以及零星点状指标之外,不得在村庄建设边界外新增建设用地。村域内城镇开发边界内区域,应依据控制性详细规划进行管理。在控制性详细规划编制前,按照村庄规划进行管理,后续控制性详细规划编制时,应衔接村庄规划中对村庄公共服务设施、基础设施、村庄风貌等规划内容。

(3) 产业发展空间

1) 本村内部经营性建设用地主要包括商业服务业用地0.09公顷,工业用地19.44公顷。

2) 商业服务业用地:城镇开发边界内落实控制性用地管理要求,1.0≤容积率≤4.0,建筑密度≤50%,绿地率≥20%,城镇开发边界外用地按照建筑密度≤50%、容积率≤2.0,绿地率≥20%,总建筑面积不超过24万㎡,整体建筑及附属舍水乡村地区进行管理。

3) 工业用地:城镇开发边界内落实控制性用地管理要求,建筑密度应≤60%,容积率控制在1.0-4.0,绿地率为10%-15%,建筑高度总体高度不超过70米。

城镇开发边界外工业用地原则上建筑密度≤60%,容积率控制在1.0-1.5,绿地率为≥20%,总体建筑高度不超过24米,沿河两岸建筑高度≤15米,非沿河两岸建筑高度≤24米,整体建筑风貌结合水乡地区进行管理。

支持乡村振兴项目,对于镇级以上乡村振兴项目,适度放宽用地指标控制,可在修建性详细规划/建筑方案阶段结合项目实际需求对规划

用地条件进行优化调整,经由市自然资源局技术审查会审查后纳入一张图管控。

4) 经营性建设用地调整应经村民小组确认,由村委会审查同意,逐级报村庄规划原审批机关批准。

(4) 农村住房

本村内农村宅基地82.77公顷,本村严格落实“一户一宅”政策要求,确保村民户有所居,新申请的宅基地面积控制在120平方米以内,总建筑面积不超过360平方米。建筑层数不超过3层,首层不高于4.5米,其余每层不高于3.5米,总高不超过15米。

(5) 基础设施和公共服务设施

1) 不得占用交通用地建房,在村主路两侧建房后应后不小于1.5米,村支路两侧建房后不小于1米;在区域性交通两侧建房严格按照区域交通管控要求进行退让。

2) 在村庄建设边界外,道路宽度小于6米,以服务于农村农业生产为主要用途的农村道路,按农业用地管理;

3) 不涉及占用耕地及永久基本农田,不改变农用地和未利用地用途,不固化地带的生态景观、栈道、观景平台以及零星分散面积不超过200平方米的公共厕所和停车场等乡村产业项目配套设施和公共服务设施用地,按原用途管理;

4) 村内供水、排水设施,严格执行雨污分流,房屋排水口需向村民小组确认后建设。

5) 垃圾收集点、公厕、污水处理设施等基础设施用地及综合服务点,基层综合性文化服务中心、卫生室、养老和教育等公共服务设施用地村民不得随意占用。

6) 电力、电信线路需按规划统一架设,严禁私自乱拉乱接,影响村容村貌。

五、村庄安全和防灾减灾

(1) 村民的宅基地选址和农房建设须避开自然灾害易发地区。

(2) 村庄建筑的规划间距和通道的设置应符合村庄防灾的要求,不少于4米。

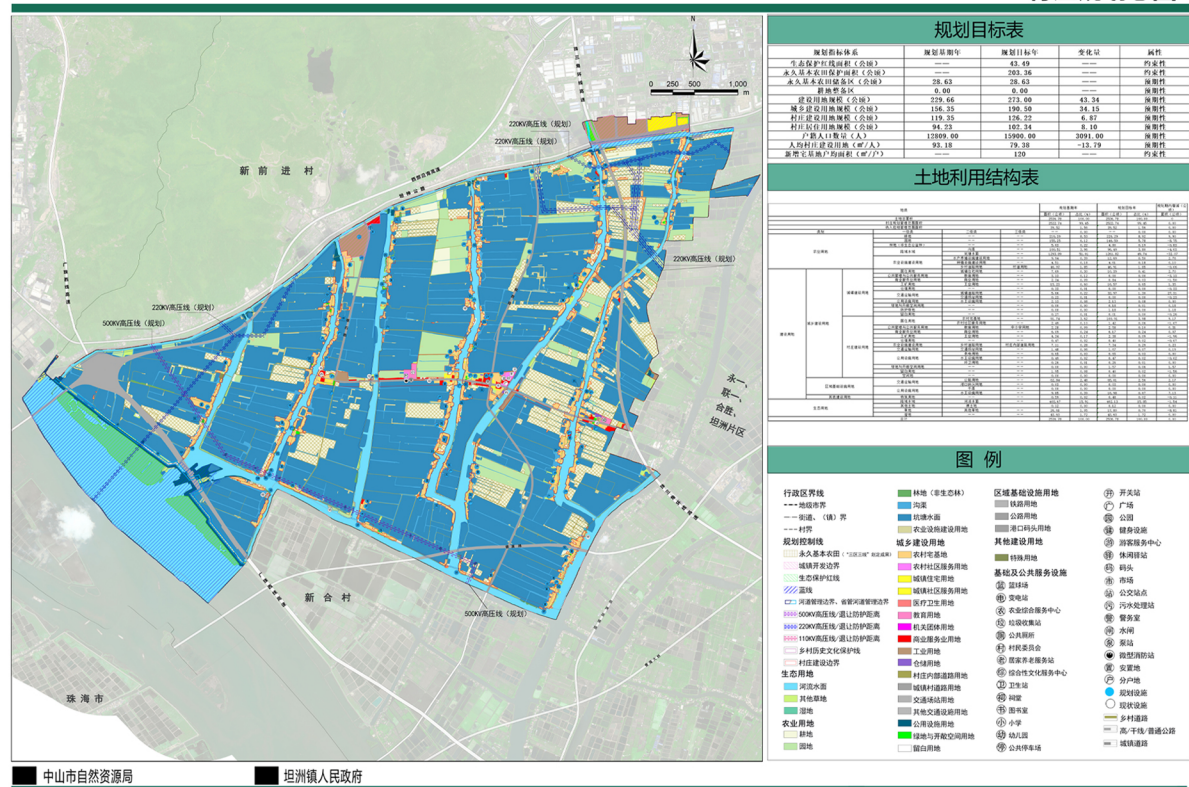
村道两侧房屋建设要按照规划要求退建;道路为消防通道,不准长期堆放阻碍交通的杂物。

(3) 学校、广场等为村内防灾避险场所,紧急情况下可躲避灾害,任何人不得占用防灾避险场所。

- [illegible]

群联村村庄规划总图

中山市坦洲镇群联村村庄规划（2023-2035年）

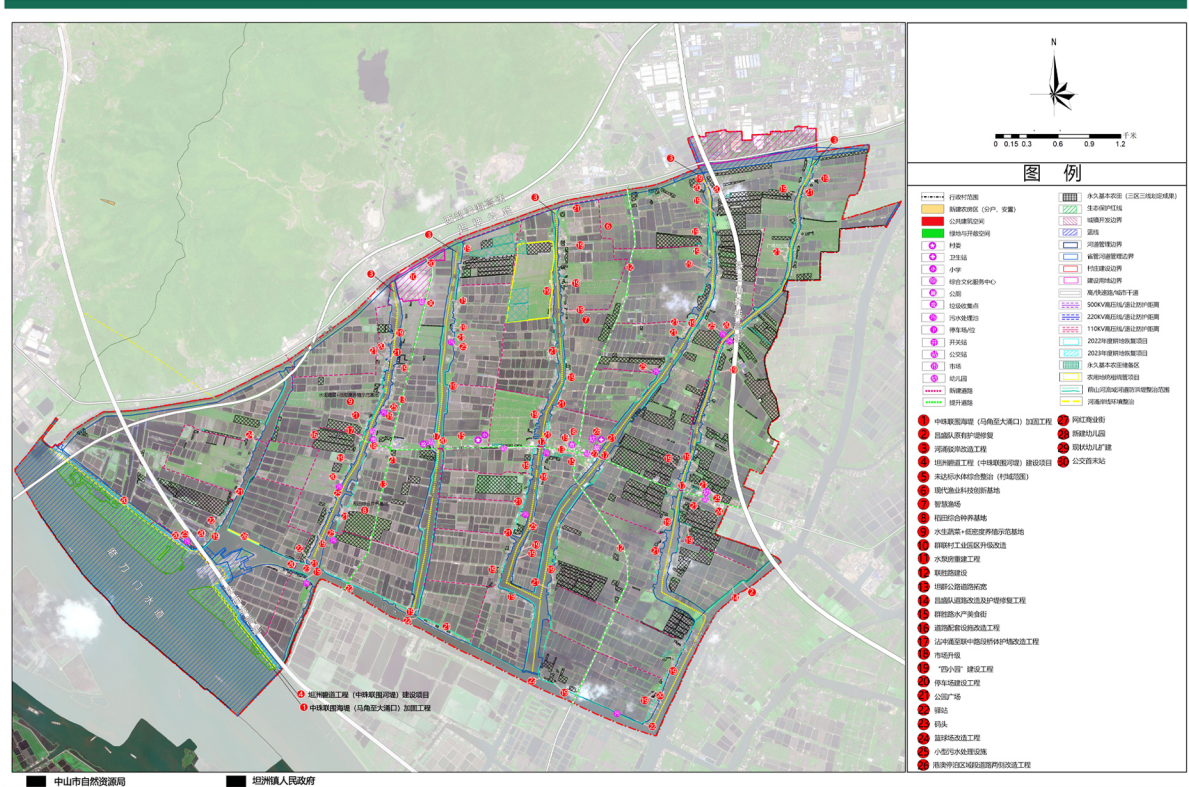


群联村建设项目表

[illegible]

群联村建设项目布局规划图

中山市坦洲镇群联村村庄规划（2023-2035年）



群联村村庄规划管制规则

[illegible]

³ 若标准更新,以最新印度为准

中山市板芙镇四联村村庄规划（2023-2035年）村庄规划总图



中山市板芙镇四联村村庄规划（2023-2035年） 项目布局图



(1) 规划严格落实永久基本农田（“三区三线”划定成果）面积为7.26公顷，占村域总面积的0.74%，主要分散村北部、东部和南部。永久基本农田一经划定，任何单位和个人不得改变或者占用。国家能源、交通、水利、军设施等重点建设项目选址确实无法避开基本农田保护区，需要占用基本农田，涉及农用地转用或者征收土地的，须经国务院批准。

（三）未经批准，不得在农业用地内进行非农业建设活动，不得进行毁林开荒、采矿、挖沙、采矿、取土等活动。严禁在农业用地内进行以耕种以外的其他农业生产活动，禁止在农业用地内从事任何与农业生产无关的活动；

（四）本村农业用地内违法占用耕地建设住宅、餐饮、娱乐等农业用房，占用耕地违法违规建设与农业发展无关设施；本村农业用地内违法占用耕地建设住宅、餐饮、娱乐等农业用房；新建建设的禽畜、水产养殖设施和规模化养殖业的种植业设施严禁占用永久基本农田；看护房只能建设单层且面积不大于15平方米，应按规定作层新建和改扩建使用。

(2) 保护村内水域、草地、自然保留地等生态用地，磨刀门水道等不得进行破坏生态景观、污染环境的开发建活动。做到植砍树、禁挖山、不填湖。

控要求进行管控，具体如下：

省管（外江）河道管理线范围内严禁开展除区域性道路交通设施和市政公用设施项目等之外的各类建设活动，对国内不符合准入的建设用地进行逐步外迁并妥善安置，退出用地中涉及宅基地的需在生产队内/村内按一户一宅要求进行整合。

a、道路；c、在行洪河道内种植阻碍行洪的林木和高杆作物；d、设置拦河渔具；e、弃置、堆放废渣、石渣、煤、泥土、垃圾和其他阻碍行洪或者污染水体的物体；f、从事影响河势稳定、危害河岸防护安全 and 妨碍河道行洪的活动；g、法律、法规规定的其他禁止行为。在省管干流的堤防和护堤地，禁止建房、放牧、开渠、打井、挖窖、葬坟、晒粮、存放与防汛抢险无关的物料，开采地下资源、进行考古发掘以及开展集市贸易活动。

方公里以下河道管理范围线19.59公里, 主要位于四联浦上段、四联浦下段、沙头涌、十三涌、加茂涌和庙涌涌口。对已划定了蓝线和市流域面积50平方公里以下河道管理范围的河段, 村庄建设按照“保护管理优先”的原则, 取两者的管理范围较大值进行管理; 未划定蓝线、已划定市流域面积50平方公里以下河道管理范围的河段, 按照市流域面积50平方公里以下河道管理要求进行管理; 两者均未划定的河段可按照河道河口线(即河道边界)

市市政公用设施项目外,村庄新建、改建、扩建建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施,需将工程设施建设报水务行政主管部门审查同意,并依法办理相关手续。其中,蓝线范围内禁止擅自填埋、占用蓝线内水域、水生态系统自然的爆破、采石、取土、擅自建设各类排灌设施等行为,以及其它对城市水系保护构成破坏的活动。

1. 已建用地（有权属证）在管控范围内的，保持权属证范围内用地及地上建（构）筑现状，不得超越权属证范围进行重建或扩建，后续改建修繕需满足蓝线管理办法。对于水乡地区宅基地需开展建设的，经水务局审查同意可开展。

(5) 应保护好村内河湖水系、林地等生态空间。保护村内河道溪流、林地、山体 and 生态绿道的景观原貌，慎砍、禁挖山、禁堵河，违反的，除责令其期限撤除。

(1) 村域范围内不涉及不可移动文物、历史建筑,具有历史保护价值的其他资源4处,包括庙宇3处、古碉处。

(2) 村内对11棵古树名木进行保护,其中10棵为古榕树,1棵朴树;严禁距树冠垂直投影5米的范围内进行任何历史风貌的各类建设行为,禁止对村内古树名木本体造成破坏。

(2) 除上位规划明确的产业用地、基础设施用地以及零散建设用地之外，不得在村庄建设边界外新增建设

(3) 产业发展空间

1) 本村内经营性建设用地主要包括商业服务业用地2.25公顷，工业用地1.61公顷。

3) 工业用地: 村内的工业用地建筑密度为 $\leq 60\%$, 容积率控制在1.0-1.5之间, 绿地率 $\geq 20\%$, 总体建筑高度超过24米, 其中沿河涌建筑高度 ≤ 15 米, 非沿河涌建筑高度 ≤ 24 米, 整体建筑风貌结合水乡地区进行管控。

4) 经营性建设用地调整应经村民小组确认，由村委会审查同意，逐级报村庄规划原审批机关批准。

(5) 基础设施和公共服务设施

2) 在村庄建设边界外, 道路宽度小于8米, 以服务于农村农业生产为主要用途的农村道路, 按农用地管理;

4) 村内供水、排水设施, 严格实行雨污分流, 房屋排水接口需向村民小组确认后再进行建设。

6) 电力、电信线路需按规划统一接驳, 严禁私自乱拉乱接, 影响村容村貌。

(3) 学校、广场等为村内防灾避险场所, 紧急情况下可躲避灾害, 任何人不得占用防灾避险场所。

[illegible]