

《中山市三角镇东南村村庄规划（2019-2020年）》公示

公示文件01

公示说明：

本规划目前已完成初步成果编制，为增强规划编制的公众参与度，现按照《中华人民共和国城乡规划法》和《广东省城乡规划条例》等法律法规的规定，对规划草案予以公示。凡对草案内容有意见或建议的广大群众，可在公示之日起三十日内以书面、电子邮件等形式进行反馈。

公示时间：2019年5月24日至2019年6月24日

联系人：温国善

联系电话：0760-85404868

联系地址：中山市三角镇旭日路3号

1、规划范围

本次规划以东南村行政区划为规划范围，包含东南村、东会村和新锋村3个自然村庄，

总面积为885.45公顷，其中位于2020年城镇增长边界范围内的面积313.39公顷，城镇增长边界以外的面积572.06公顷。

2、规划期限

村庄规划期限为2019年-2020年，规划基期年为2018年。

3、区位分析

东南村位于三角镇北部，与三角村接壤，北靠黄沙沥水道，西临三角村，东接高平村。东南村南部现已纳入三角镇的中心区域，是生态服务业及产业平台集聚区的重要组成部分，随着三角镇城镇化进程的推进，东南村将成为三角镇镇区重要的居住片区以及产业平台。

4、规划定位

根据上位规划要求、现状发展需求和村民诉求，结合镇区完善基础设施和优越对外交通条件，将东南村定位为：以发展水产养殖为基础、建设重点产业平台为支撑，城乡融合发展、配套用地规模、人居环境优美的新农村。

本次规划总用地面积为885.45公顷，其中村庄建设用地共96.22公顷，占总用地面积10.87%，主要为村庄住宅、公共服务、村庄基础设施等用地；非村庄建设用地175.23公顷，占总用地面积19.79%，主要包括对外交通设施用地、国有建设用地。

6、地块划分

规划对东南村内用地进行细分，根据用地分类和自然地理界线，将本村域范围划定为13个地块。地块编号采用二级编码方式，第一级为村代码，第二级为地块编号，由“村代码—地块编号”组成，如DN-01表示东南村01号地块。

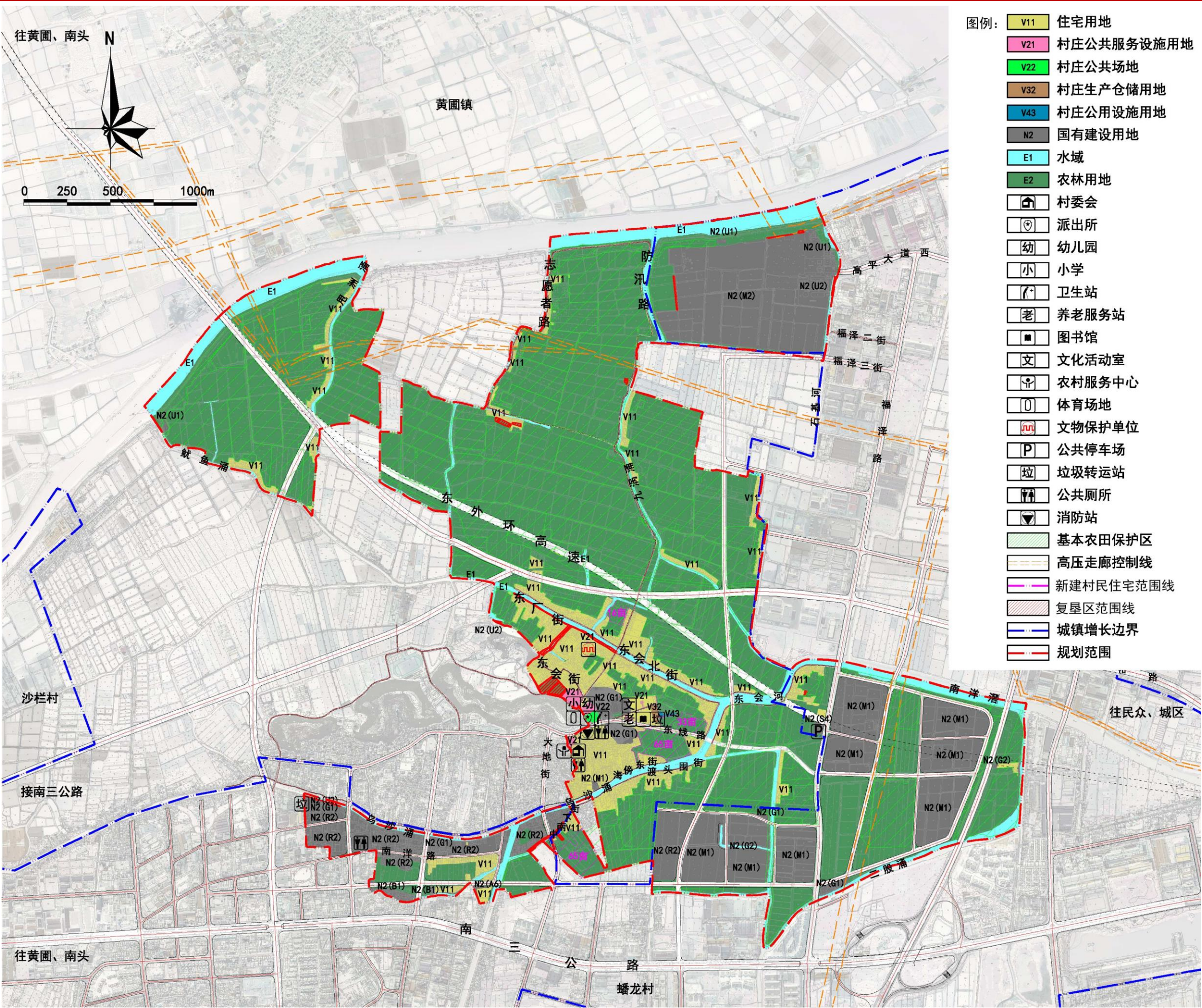
为方便地块管理和查询，本次规划对管控要求相同的地块进行合并编码，其中住宅用地（V11）地块编号统一为DN-01，国有建设用地（N2）编号统一为DN-02，其他建设用地按照从左到右，从上到下的顺序进行编号，非建设用地不进行编码。

具体编码情况和位置如右图和下表：

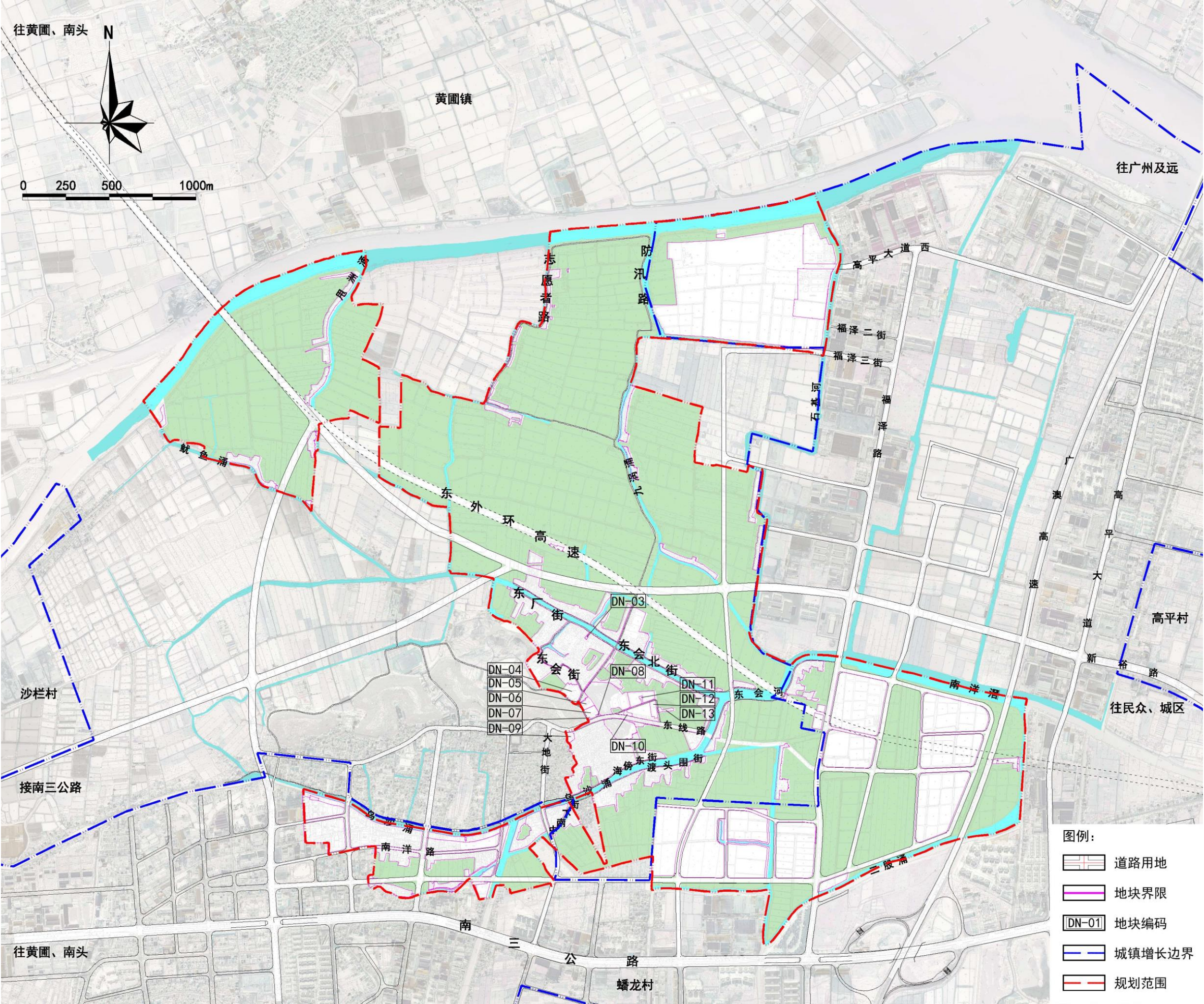
地块控制指标一览表										
地块编号	用地代码	用地性质	地块面积（㎡）	容积率	绿地率（%）	建筑密度（%）	建筑高度（m）	配套公共设施	配套市政设施	备注
DN-01	V11	住宅用地	690607.00	—	—	—	15	—	—	所有V11统一编码
DN-02	N2	国有建设用地	1600058.00	所有N2统一编码，控制指标在控制性详细规划中落实						
DN-03	V21	村庄公共服务设施用地	281.04	—	—	—	15	历史建筑	—	—
DN-04	V21	村庄公共服务设施用地	9075.53	1.0	40	30	24	中山市三角四海学校	—	—
DN-05	V21	村庄公共服务设施用地	3780.23	1.0	40	30	15	东南幼儿园	—	—
DN-06	V22	村庄公共场地	4483.64	—	—	—	—	文化广场	公共厕所	—
DN-07	V21	村庄公共服务设施用地	228.51	2.0	40	50	15	东南村综治信访维稳工作站	消防站	—
DN-08	V21	村庄公共服务设施用地	13.32	2.0	40	50	15	三角镇东南社区卫生服务站	—	—
DN-09	V21	村庄公共服务设施用地	2664.66	2.0	40	50	15	东南村党群服务中心	公共厕所	—
DN-10	V21	村庄公共服务设施用地	1101.36	1.5	35	40	30	综合文化服务中心	—	—
DN-11	V21	村庄公共服务设施用地	528.26	1.0	40	30	15	观音庙	—	—
DN-12	V32	村庄生产仓储用地	3349.12	1.0	10	60	24	—	—	—
DN-13	V43	村庄市政公用设施用地	1562.71	—	—	—	—	—	通信基站、垃圾中转站	—



村庄规划用地汇总表					
用地代码			用地性质	用地面积 (hm²)	占总用地面积比例 (%)
大类	中类	小类			
V	村庄建设用地			96.22	10.87
	V1	村民住宅用地		69.06	7.80
		V11	住宅用地	69.06	7.80
	V2	村庄公共服务用地		2.22	0.25
		V21	村庄公共服务设施用地	1.77	0.20
		V22	村庄公共场地	0.45	0.05
	V3	村庄产业用地		0.33	0.04
		V32	村庄生产仓储用地	0.33	0.04
	V4	村庄基础设施用地		24.61	2.78
		V41	村庄道路用地	24.45	2.76
V43		村庄公用设施用地	0.16	0.02	
N	非村庄建设用地			175.23	19.79
	N1	对外交通设施用地		15.22	1.72
	N2	国有建设用地		160.01	18.07
E	非建设用地			614.01	69.34
	E1	水域		42.49	4.80
	E2	农林用地		571.51	64.54
城乡用地				885.45	100.00



土地利用规划图



地块编码图

《中山市三角镇东南村村庄规划（2019-2020年）》公示

公示文件02

公示说明：

1、环境风貌提升

清理山边占压村道泥石，加强山体护坡建设；清理村道两侧杂草杂物、积存垃圾；拓宽平安路（东线路），增设人行街道，采用透水性铺砖，沿线补以绿植，完善道路亮化；拆除非法违规商业广告、招牌；整治垃圾乱扔乱放；整治污水乱排乱倒；整治“三线”（电力、电视、通信线）乱搭乱建。



整治前

整治后

2、农房整治提升

东南村需要整改建筑主要为现状住宅老旧建筑，本次提升措施主要有拆除无人居住的危房，清除违章搭建，清洗、修缮老旧外墙；对裸露墙体，进行全面改造，重新粉刷或张贴瓷砖；墙外侧的管道、线路应归置改装。



整治前

整治后

3、滨水景观提升

东南村村域范围内河涌两岸部分已有不锈钢护栏，本次提升在未设置护栏的河段增设与原有样式一致的护栏，以保证岸线的整体性和安全性。规划在滨河涌的公共空间营造休闲环境，种植杜鹃等低矮灌木或攀藤植物以增加绿量，美化河涌环境。



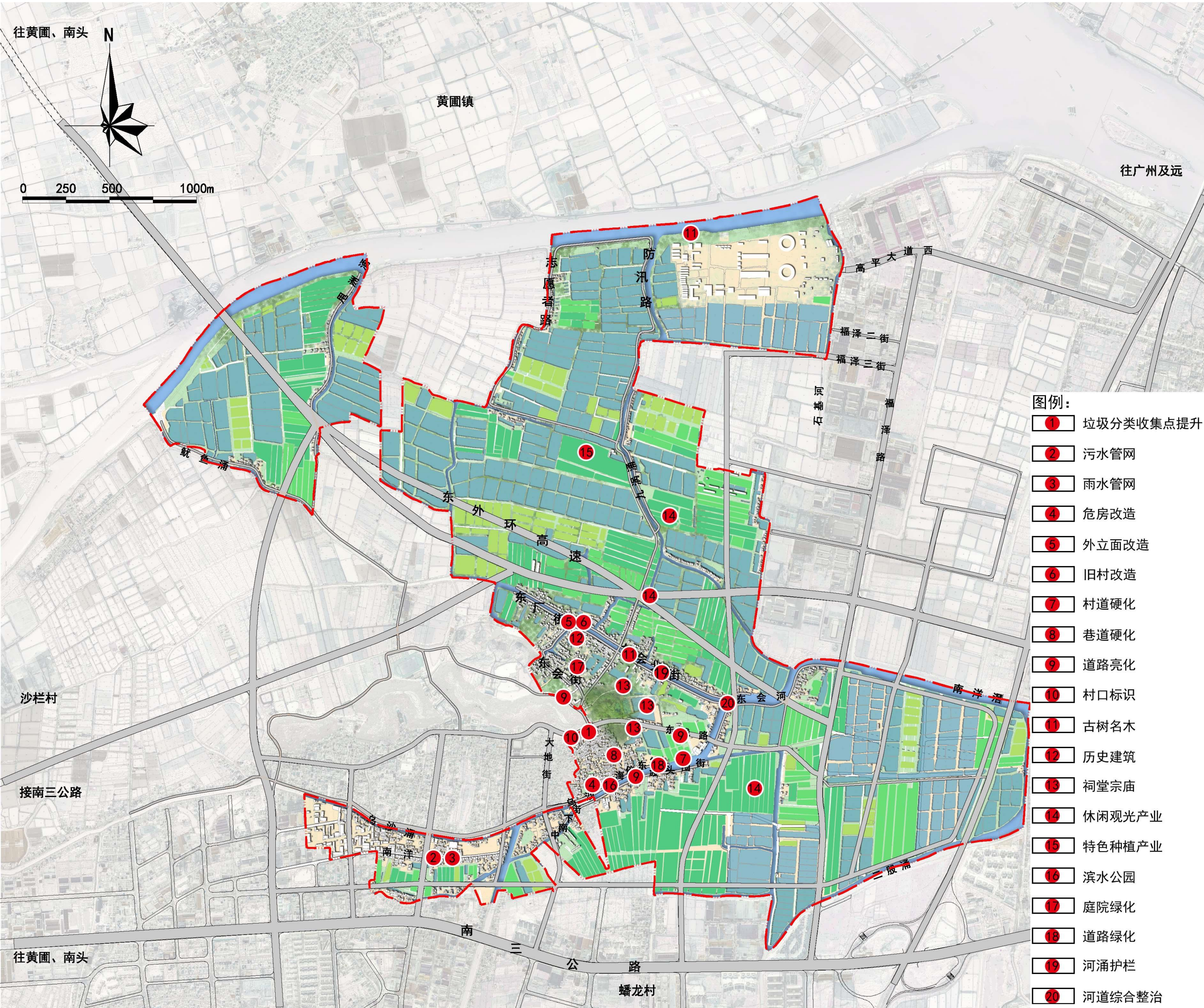
整治前

整治后

4、规划建设项目

依据相关指引，项目库包括垃圾收集、排水处理、农房整治等9大项，覆盖3个自然村。具体项目情况和位置如右图和下表：

序号	建设项目分类	项目名称	近期建设项目库				投资估算 (万元)	主管部门	协作部门	备注
			数量	长度 (m)	用地面积 (㎡)	建筑面积 (㎡)				
1	垃圾处理	垃圾分类收集点提升	2015	—	—	—	2.02	镇政府	村委会	—
2	排水处理	污水管网	—	2300	—	—	52.90	镇政府	村委会	管径选取DN400 管径选取DN400
3		雨水管网	—	2300	—	—	52.90			
4	农房整治	危房改造	—	—	—	—	10.00	镇政府	村委会	—
5		外立面改造	—	—	—	—	10.00			—
6		三清三拆	—	—	—	—	10.00			—
7	村道硬化	村道硬化	—	988	3097	—	30.97	镇政府	村委会	路面使用水泥混凝土材质
8		巷道硬化	—	2434	5146.4	—	30.88			采用透水铺砖/水泥混凝土
9		道路亮化	45	1080	—	—	22.50			太阳能灯
10	设施完善	村口标识	1	—	—	—	10.00	镇政府	村委会	—
11	历史文化保护	古树名木	2	—	—	—	20.00			—
12		历史建筑	1	—	—	—	10.00			—
13	产业发展	祠堂宗庙	3	—	—	—	30.00	镇政府	村委会	—
14		休闲观光产业	3	—	—	—	30.00			—
15		特色种植产业	1	—	—	—	10.00			—
16	绿化美化	滨水公园	—	—	—	—	50.00	镇政府	村委会	—
17		庭院绿化	—	—	—	—	30.00			—
18		道路绿化	—	—	—	—	30.00			—
19		池塘护栏	—	—	—	—	10.00			—
20	河道整治	乌沙涌、东会河、九涌涌河道综合整治	—	3560	—	—	21.36	镇政府	村委会	—
总投资							473.52			



近期建设规划图