

《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。

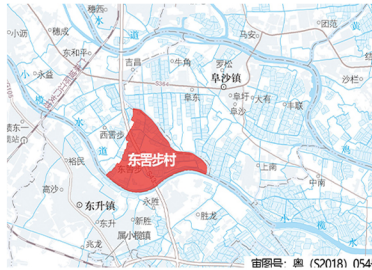
- 3 -

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。



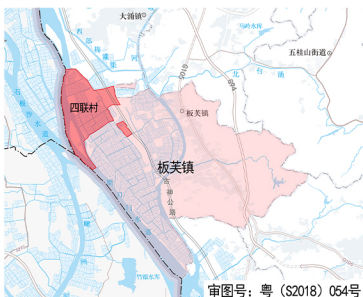
项目位置：群联村位于中山市坦洲镇的中西部，东接坦洲镇永一、联一、合胜、坦洲片区，南面隔前山水道与坦洲镇新合片区相邻，北接新前进村、西面隔磨刀门水道与珠海市相望。**项目范围：**本次规划范围为中山市坦洲镇群联村村域全部国土空间，包含71个村小组，总面积2536.78公顷。



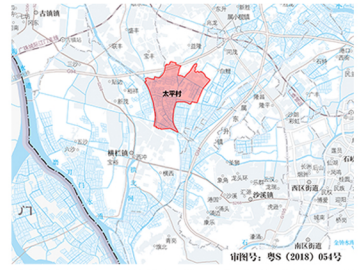
项目位置：东凤镇西罟步村位于珠江三角洲西南部1小时交通圈覆盖广州、顺德和深圳（深中通道开通后仅需1小时），对外交通便捷。**项目范围：**本次规划范围为中山市东凤镇西罟步村全域国土空间，总面积651.46公顷。



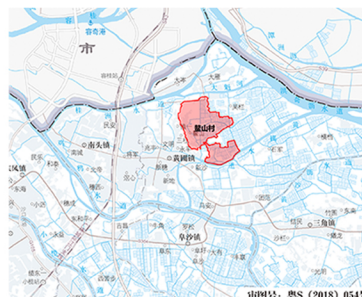
项目位置：四联村位于板芙镇西北部，毗邻磨刀门水道和西江，对外交通主要依托中山西环高速（古神公路）与周边村联系，水路交通便利。**项目范围：**本次规划范围为中山市板芙镇四联村全域国土空间，总面积985.15公顷。



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。



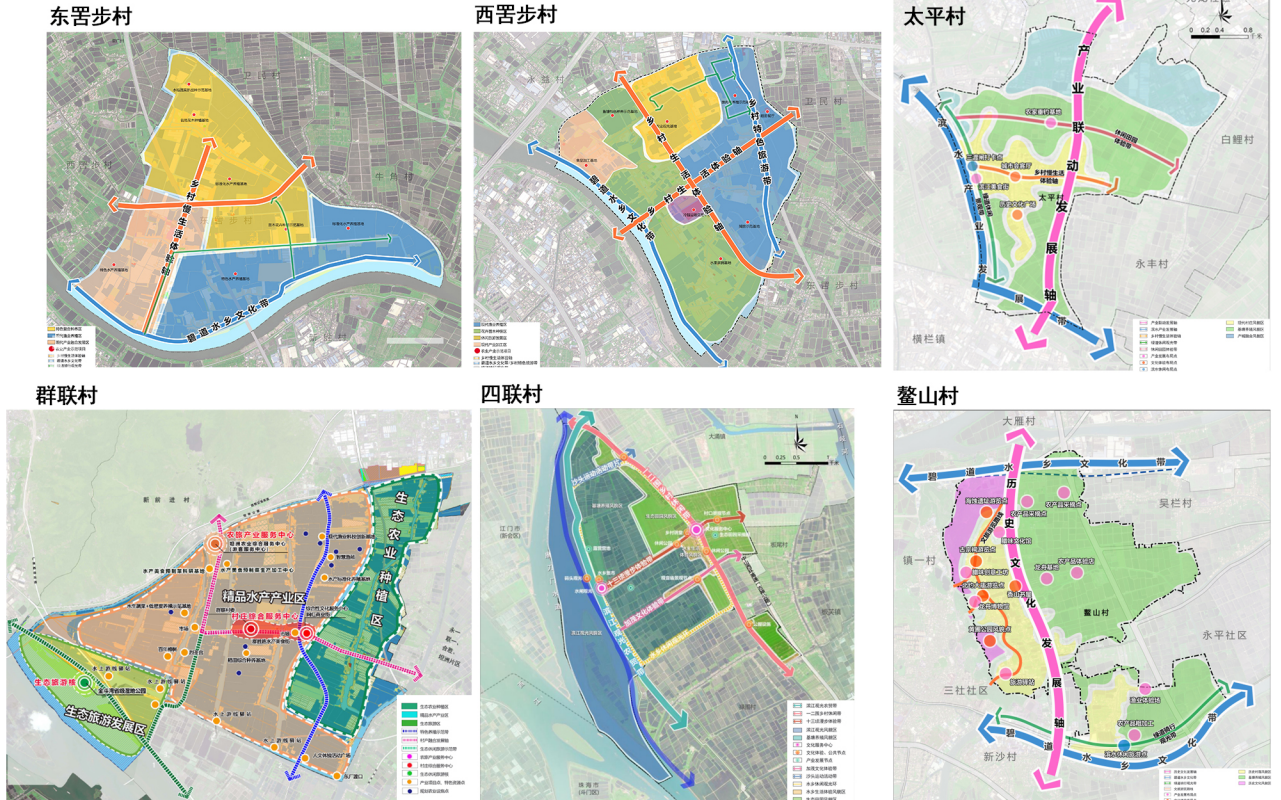
项目位置：鳌山村临近广州南沙区、佛山顺德区，交通便捷，南沙港铁路、广中江高速经村域北穿过，距离最近高速出入口仅需十分钟。**项目范围：**本次规划范围为鳌山村行政村域全部土地706.20公顷。



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，将群联村打造成为集“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”。

产业空间结构



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



(一) 规划严格落实永久基本农田“三区三线”划定成果。耕地7.26万亩，占耕地总面积的90.74%。主要分布在村北部、东部和南部。永久基本农田一经划定，任何单位和个人不得擅自改变或者占用。国家能源、交通、水利、军事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。

(二) 本村耕地面积为10.31公顷，占村域总面积的1.05%。禁止占用耕地建窑、建灶或者擅自在耕地上建房、挖采石、采矿、取土等；严禁违规占用耕地建房进行农业生产建设，遏制耕地“非粮化”，防止耕地“非粮化”，不造成耕地污染；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）政府按照办理相关手续。

(三) 未经批准，不得在农业用地上进行非农业建设活动，不得进行毁林开荒、采石、挖沙、采矿、取土等活动。

(四) 本村农业建设用地面积为13.55公顷。严禁以设施农业为名，占用耕地违法违规建窑、挖采石、采矿等发展工业建设；严禁在农业大棚内违法违规占用基本农田建设住宅、餐饮、娱乐等非农业设施；新增建设的畜禽、水产养殖设施和破坏耕作层的种植业设施严禁占用基本农田；看护房只能建设单层且面积不大于15平方米，按规定要求新建建设和使用土地。

二、生态环保

(一) 衔接《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”划定成果，村内不涉及生态保护红线。

(二) 保护耕地、林地、草地、自然保留地等生态用地，磨刀门水道不得进行破坏生态环境、污染环境的开发建设活动，做到慎砍树、禁挖山、不填湖。

(三) 落实磨刀门（外江）河道管理范围4.29千米，用于磨刀门水道。省管（外江）河道管理范围内应按照以下要求进行河道管理，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交通设施和市政公用设施项目之外的各类建设活动，对国内不符合准入的建设用进行逐步关停并妥善安置，退出用地上涉及宅基地的需要在生产队内/村内按一户一宅要求进行补充。

在省管河道范围内，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、水道路；c、在行洪河道内种植阻碍行洪的林木和高秆作物；d、设置拦河渔具；e、弃置、堆放渣土、石、煤、泥、土、垃圾和其他阻碍行洪或者污损水体的物体；f、从事影响河道行洪、危害河岸防护安全和妨碍河道行洪的活动；g、法律、法规规定的其它禁止行为。在省管河道的影响保护堤岸，禁止建窑、挖采、放牧、开矿、打井、挖窖、弃晒粮、存放与防汛抢险无关的物资、开采地下资源、进行考古发掘以及开展集市贸易活动。

(四) 落实取排水口保护面积388.73公顷。主要位于磨刀门水道与村东部磨刀湾连接段；落实市流域范围50方公里以上蓝线和市流域范围19.59方公里，主要位于四联涌上游、四联涌下游、沙头涌、十三涌、加茂涌和南涌等已划定了蓝线区和市流域范围50平方公里以上河道管理范围的河段。村庄建设按照“管控优先”的原则，取消两者的管理范围大值进行管理，未划定蓝线、已划定市流域范围50平方公里以上河道管理范围的河段，按照市流域范围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内河道（即河道蓝线）进行管理，管理规则参照蓝线管理要求执行。

在蓝线与管理范围50平方公里以下河道管理范围内，除具有系统性影响、确需建设的区域性道路交通设施及市政公用设施项目外，村庄新建、改建、扩建各类建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施，需将工程建设报水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，影水生态安全的填海、采石、取土、擅自设置各类排污设施等行为，以及其它对城市水环境保护构成破坏的则按照《结合板樟堂水地区历史现状用地情况，蓝线、市流域范围50平方公里以上河道管理范围有突破的则按照本次规划要求进行管理以管控则则实行。

1) 已建用地（有权属证）在管控范围内的，保持权属范围内用地及地上建（构）筑现状，不得超越权属范围建设；

(一) 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、古碉楼1处。

(二) 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米的范围内进行影响历史风貌的各类建设行为，禁止对村内古树名木造成破坏。

四、建设空间管制

(一) 本村村庄建设用地面积为45.87公顷，其中，村庄建设用地36.58公顷。已划定村庄建设边界45.87公顷。

(二) 除上述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。

(三) 产业发展空间

1) 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。

2) 商业服务业用地：建筑密度控制在50%以内，容积率控制在2.0以内，绿地率≥20%，总建筑面积不得超过24米，整体建筑高度不得超过乡村地区建筑高度。

3) 工业用地：村内的工业用地建筑密度≤60%，容积率控制在1.0-1.5之间，绿地率≥20%，整体建筑高度不得超过24米，其中沿河沿路建筑高度≤15米，非沿河沿路建筑高度≤24米，整体建筑高度应符合乡村地区建筑高度支持乡村振兴，对于镇级以下乡村镇区项目，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及时调整，经村委自然资源委员会审查同意后审批入一张图平台。

4) 经营性建设用地调整应经村民小组确认，由村自然资委同意，上级政府审批后规划局审批批准。

(四) 农村住房

本村农村宅基地25.42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350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米，总高不超过15米。

(五) 基础设施和公共服务设施

1) 不得占用交通用地建设，在村庄两侧新建建筑后退后小于2米，村公路两侧建筑后退小于1米；在区域性交通两侧新建房屋严格按照区域性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；

3) 不涉及占用耕地及永久基本农田，不改变农用地和农用地利用用途，不硬化地面的生产设施、栈道、观景平台等面积不超过200平方米的公共休闲场所和公共绿地项目配建的基础设施和公共服务设施用地，按照农地类管理；

4) 村内供水、排水设施，严格落实雨污分流，房屋排水接口需向村民小组确认后再次建设。

5) 教育及养老等公用设施、公用、污水处理等基础设施用地及综合服务站、基层综合性文化服务中心、卫生室、养老和养老等公用设施用地项目村民不得随意占用。

6) 电力、电信线路按照规划统一接驳，严禁私自乱拉乱接，影响村容村貌。

五、村庄安全与防灾减灾

(一) 村内的宅基地选址和农房建设须避开自然灾害易发区。

(二) 村庄建筑的风险间距和设施的设置应符合村庄防灾的要求，不少于4米，村庄两旁房屋建设要按照防灾要求退让；道路为消险通道，不准长期堆放阻碍交通的杂物。

(三) 学校、幼儿园等村内外公共场所，紧急情况下的避难场所，任何人不得占用防灾避险场所。

(1) 村域范围内不涉及及不可移动文物、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、古池塘1处。

(2) 村内对1类古树名木进行保护，其中10棵为古榕树、1棵榿树：严禁距树冠垂直投影5米的范围内进行向历史风貌的各类建筑行为，禁止对村中古村名木本体造成破坏。

四、建设空间管制

(1) 本村村域建设用地面积为45.87公顷，其中，村庄建设用地36.58公顷。已划定村庄建设边界45.87公顷。

(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点。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控。在控制性详细规划编制前，按照村域现状进行管理。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、村庄风貌等现状内容。

(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。

② 商业服务业用地：建筑密度控制在50%以内，容积率控制在2.0以内，绿地率 $\geq 20\%$ ，总体建筑高度不得超过4米，整体建筑风貌结合乡地区进行管控。

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

④ 乡村农旅项目点：对于镇级以上乡村农旅项目点，适度放宽用地指标控制，可在修建性详细规划/建筑方案阶段项目实际需求对规划用地条件进行优化调整，经由市委自然资源局技术审查会审查后审批入一张图管理。

(4) 经营性建设用地规划应经村务小组讨论，由村委会审查同意，逐级报村规划师审查后报批机关批准。

(5) 农村住房

本村农村住房基地25.42公顷。本村村内严格落实“一户一宅”政策要求，确保村民户有所居。新申请的宅基地建设控制在120平方米以内，总建筑面积不得超过350平方米。建筑层数不超过3层，首层不高于4.5米，其余层高不低于3.5米，总高不超过15米。

(6) 基础设施和公共服务设施

① 不得占用交通用地建设，在村主路两侧建房应退后不小于2米，村支路两侧建房不小于1米；在区域性交通侧建房严格按照区域交通规划要求来进行建设。

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

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、不固化面地的生态景观、栈道、景观亭等面积不小于所用面积的公共厕所和停车场等乡村项目配套的基础设施和公共服务设施用地，按原用地管理；

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

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、和教育等公共服务设施用地村民不得随意占用。

⑥ 电力、电信线路按照规划统一接驳，严禁私自拉乱接，影响村容村貌。

五、村庄安全 and 防灾减灾

(1) 村内的宅基地选址和房屋建设避开自然灾害易发区。

(2) 村庄建筑的时间间距和建筑密度应符合防火防灾的要求，不小于4米，村庄两旁房屋建设要按照规范要求退建；道路为消防通道，不准长期堆放阻碍消防安全的杂物。

(3) 学校、广场等村内防灾避险场所，紧急情况下可躲灾灾室，任何人不得占用防灾避险场所。