

中山市东凤镇公益性项目拆迁安置地规划条件论证报告

批后公告

一、批复文件

中山市人民政府

中府函〔2022〕4号

中山市人民政府关于中山市东凤镇公益性建设项目历史拆迁安置地规划条件论证报告的批复

东凤镇人民政府：

你镇《关于审批〈中山市东凤镇公益性项目拆迁安置地规划条件论证报告〉的请示》（东风府〔2021〕29号）收悉。批复如下：

一、经审核，中山市东凤镇公益性建设项目拟落实历史拆迁安置地的规划条件，业经中山市国土空间规划委员会专业委员会审议通过，符合《广东省城市控制性详细规划管理条例》《中山市城市、镇控制性详细规划管理办法》等有关规定，因此，原则同意《中山市东凤镇公益性项目拆迁安置地规划条件论证报告》，该规划条件论证报告作为中山市东凤镇公益性建设项目历史拆迁安置地的规划审批依据。

二、你镇要加强对上述规划条件实施指导、监督和检查，不得擅自随意调整，会同市自然资源局、市住房城乡建设局、市农业农村局、市城管和执法局等单位，加强对上述项目的监管，确保该项目的建设符合乡村振兴、建筑施工安全、生态环保等方面的管控要求。

三、市自然资源局应加快相关片区控制性详细规划（或村庄规划）编制进度，将已批规划设计条件落实到相应片区控制性详细规划（或村庄规划）中。请市住房城乡建设局加强业务指导和监管。

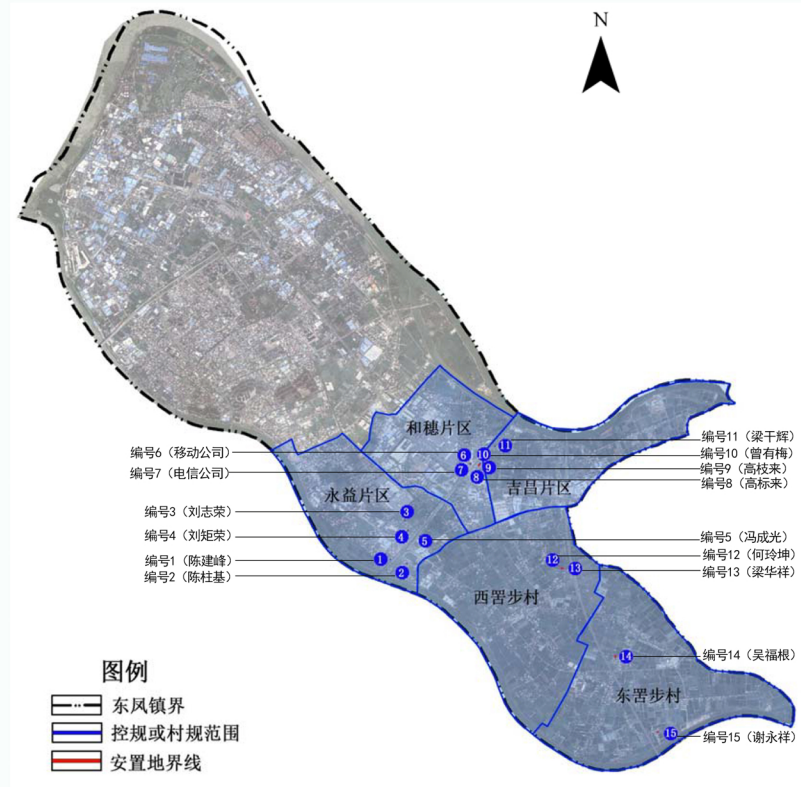
四、你镇应在上述规划设计条件获批之日起20个工作日内，向社会公布。

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，自然资源局，城市更新局，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，交通发展集团。

二、调整位置

东凤镇涉及历史拆迁安置地共15宗，总用地面积约2135.18平方米，均为个人自建住宅用地，位于东凤镇的和穗片区、永益片区、吉昌片区、西罟步村和东罟步村，涉及3个现行控规和2个现行村规。其中，现状已建设完成13宗（编号1、2、4、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、），现状未建设2宗（编号3和5）。安置地地块周边多为已建的村名住宅。

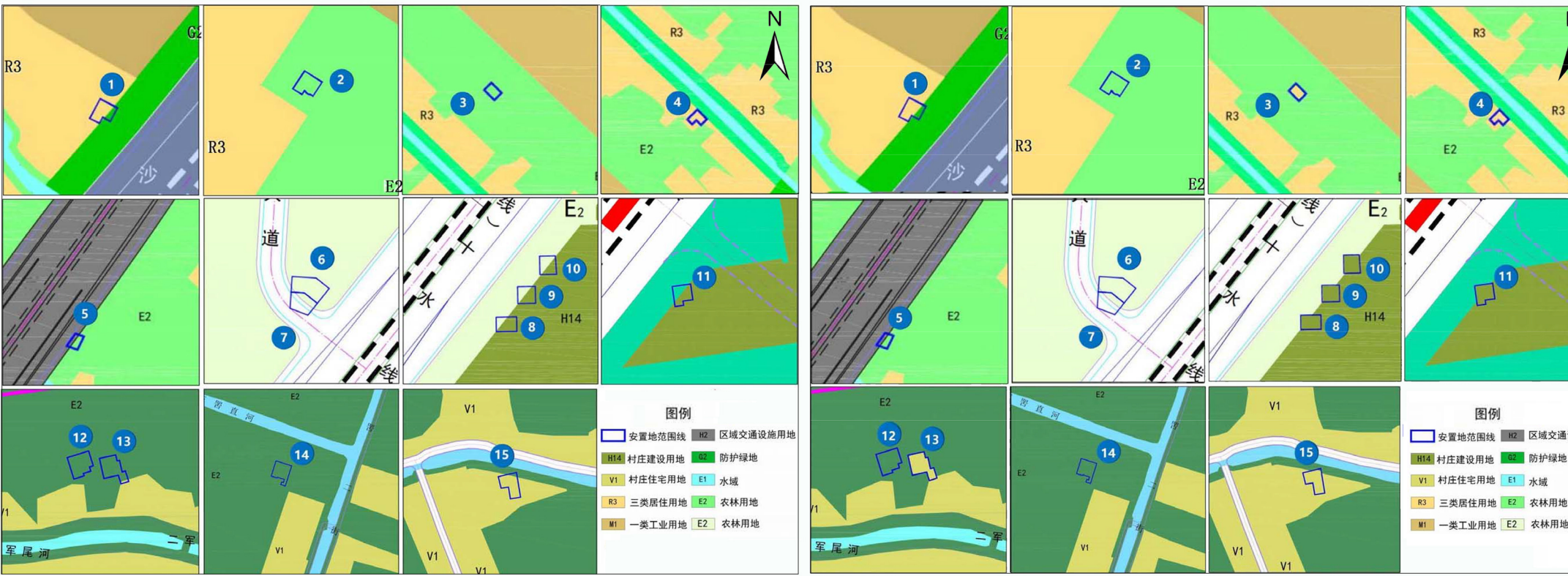


安置地在东凤镇的区位图

三、调整内容

本次论证所涉及的安置地均为解决东凤镇公益性建设项目形成的历史拆迁安置地问题。为了保障被征收人的合法权益，可通过规划条件落实为三类居住用地、村庄建设用地或村庄住宅用地，共9宗，个人自建住房按市、镇自建房的相关管理规定执行，其中涉及占用防护绿地的已建安置用地，可不修改控规或村规的用地性质，提出准入清单，在地块中明确历史拆迁安置地的管控要求及建设要求，在改建、扩建或“三旧”改造时严格按规划用途及退让管控实施，其余6宗（编号2、5、6、7、12、14）不具备规划设计条件，通过货币补偿、产权调换等方式收回拟安置地。

安置地调整情况说明表								调整后用地指标表										
宗地编号	调整后地块编码	被安置人	调整内容		总用地面积	调整情况说明	规划管控要求	备注	宗地编号	地块编码	用地代码	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	建筑密度%	建筑限高 (m)	绿地率%	备注
			调整前	调整后														
1	YY-D2-06、YY-D2-09	陈建峰	R3、G2	R3、G2	121.88	本次规划不修改防护绿地用性质，提出防护绿地的准入清单（允许历史拆迁安置地、书报亭、环卫设施、公共厕所、5G基站等项目建设及用地强度要求）	按照市、镇自建住房的有关管理规定，现状已建成的村庄中历史拆迁安置地属于防护绿地的准入清单范畴。用地在改建、扩建或“三旧”改造时严格按绿地用途实施。	现状已建	1	YY-D2-06	R3	三类居住用地	94.42	-	-	15	-	陈建峰
										YY-D2-09	G2	防护用地	27.46	-	-	-	-	
3	YY-F2-10	刘志荣	E2	R3	120.00	将安置地用地红线内的农林用地（E2）调整为三类居住用地（R3）	个人自建住房按照市、镇自建住房的有关管理规定执行	现状已建	3	YY-F2-10	R3	三类居住用地	120.00	-	-	15	-	刘志荣
4	YY-F3-06	刘钜荣	R3、E2	R3、E2	120.00	-												
8	C-1-2（02）	高标来	H14、E2	H14	120.00	将安置地用地红线内的农林用地（E2）调整为村庄建设用地（H14）	个人自建住房按照市、镇自建住房的有关管理规定执行以及用地在改建、扩建或“三旧”改造时，严格相关技术规范落实建筑退线。	现状已建	8	C-1-2（02）	H14	村庄建设用地	120.00	-	-	15	-	高标来
9	C-1-2（03）	高枝来	H14、E2	H14	120.00													
10	C-1-2（04）	曾有梅	H14、E2	H14	120.00													
11	A2-6（02）	梁干辉	H14、E2	H14	120.20													
13	XG-D-38(02)	梁华祥	E2、V1	V1	120.02	将安置地用地红线内的农林用地（E2）调整为调整为村庄住宅用地（V1）	个人自建住房按照市、镇自建住房的有关管理规定执行	现状已建	15	DG-E-16（02）	V1	村庄住宅用地	119.47	-	-	15	-	谢永祥
15	DG-E-16（02）、DG-E-14	谢永祥	E2、V1	E2、V1	120.00	满足蓝线专项规划管控要求（河涌最少退3米）的前提下，将安置地用地红线内的部分农林用地（E2）调整为村庄住宅用地（V1）	个人自建住房按照市、镇自建住房的有关管理规定执行以及用地在改建、扩建或“三旧”改造时，严格相关技术规范落实建筑退线。	现状已建		DG-E-14	E2	农林用地	0.53	-	-	-	-	



调整前用地规划图

调整后用地规划图