

上海市浦东新区大团镇人民政府文件

团府〔2025〕20号

签发人：程晓龙

关于启动上海市浦东新区大团镇郊野单元村庄规划果园村乡村单元（PDDTJY10）品牌中心项目（实施深化）的请示

浦东新区规划和自然资源局：

2019年我镇完成了《上海市浦东新区大团镇郊野单元（村庄）规划（2017-2035年）》编制工作，并于2019年7月获得区政府（浦府〔2019〕106号）批复。由于上述批复中未对03-09地块的容积率、建筑高度等指标参数做出具体设定。为推进大团镇品牌中心项目落地，我镇提请启动上海市浦东新区大团镇郊野单元村庄规划果园村乡村单元（PDDTJY10）专项编制工作，明确03-09地块容积率和建筑高度，为后续项目审批提供规划条件。具体情况如下：

一、基本概况

大团镇果园村位于大团镇西部，北邻赵桥村，南邻团西村，东邻大团集镇，西邻宣桥村，乡村单元总面积约286.92

公顷。果园村已纳入第七批市级乡村振兴示范村创建计划，村庄设计以两千亩桃产业为核心，文创旅游业为延展，建设上海首个“相亲”主题乡村文旅休闲目的地。以桃花为构思，构建“一心承一带、一环联五区”的空间结构。其中，“一心”为南汇水蜜桃品牌中心，即本次果园村品牌中心项目。

同时，品牌中心项目已纳入“沪派江南”赵桥单元特色风貌保护传承方案。项目拟打造集婚庆中心、桃之展厅、会议中心等功能为一体的商业文化综合体，结合大团郊野单元规划及乡村振兴示范村创建计划，项目拟选址于果园村 03-09 地块。

二、本次调整情况

本次实施深化主要调整内容为：明确 03-09 地块指标，完善项目周边交通组织。具体如下：

1. 明确 03-09 地块指标参数

保持 03-09 地块边界及用地性质不变，明确指标参数（容积率 1.5，建筑高度 15 米），并在 03-09 地块备注中注明“地下不计容建筑面积具体以工程建设方案为准”；

2. 完善 03-09 地块周边交通组织

一是结合建筑设计方案，在 03-09 地块内形成环路，从基地北侧乡村道路接 2 处出入口。西侧设置出入口，且考虑大巴车出入，道路宽度为 8 米；东侧仅设置出口，道路宽度为 4.5 米。本次实施深化将上述需求落实至图则，在 03-09 地块与北侧乡村道路之间新增两处乡村道路用地（N51），取消地块北

侧原规划乡村道路；调整后，规划范围内乡村道路用地增加 213 平方米，园地减少 170 平方米，耕地减少 43 平方米，农用地总量不变。二是考虑南侧居民出入需求，在 03-09 地块备注中注明“地块内部道路需与南侧村道衔接并保持 24 小时对外开放。”

本次实施深化范围内不涉及耕地 202 图斑、造林图斑、减量化图斑。本次实施深化符合《上海市浦东新区大团镇郊野单元（村庄）规划（2017-2035 年）》（浦府〔2019〕106 号）中，关于“其他建设用地相关控制指标需进一步明确或调整的，待有实际建设需求时，可通过村庄设计优化空间布局，并通过增补图则予以调整落地”相关要求；符合《上海市郊野单元村庄规划管理操作规程（试行）》（沪规划资源乡〔2023〕17 号）中“规划和保留经营性建设用地、公益性建设用地，建筑高度调整后不大于 18 米的”、“在郊野单元村庄规划文本、图则及其他相关文件中明确可以适用实施深化的”等实施深化适用情形。

为加快推进大团镇果园村市级乡村振兴示范村创建工作，保障果园村品牌中心项目建设顺利推进，我镇申请开展果园村乡村单元（PDDTJY10）品牌中心项目（实施深化）工作。

特此请示。

- 附件：1. 调整前果园村乡村单元图则
2. 调整后果园村乡村单元图则

(此页无正文)

上海市浦东新区大团镇人民政府

2025 年 3 月 19 日

联系人：陶恒 联系方式：58083760