

上海市郊野单元规划编制导则

(试行)

上海市城市规划设计研究院

2013年9月



目录

第一章 总则

第二章 编制大纲

第三章 成果规范

第四章 编制审批管理

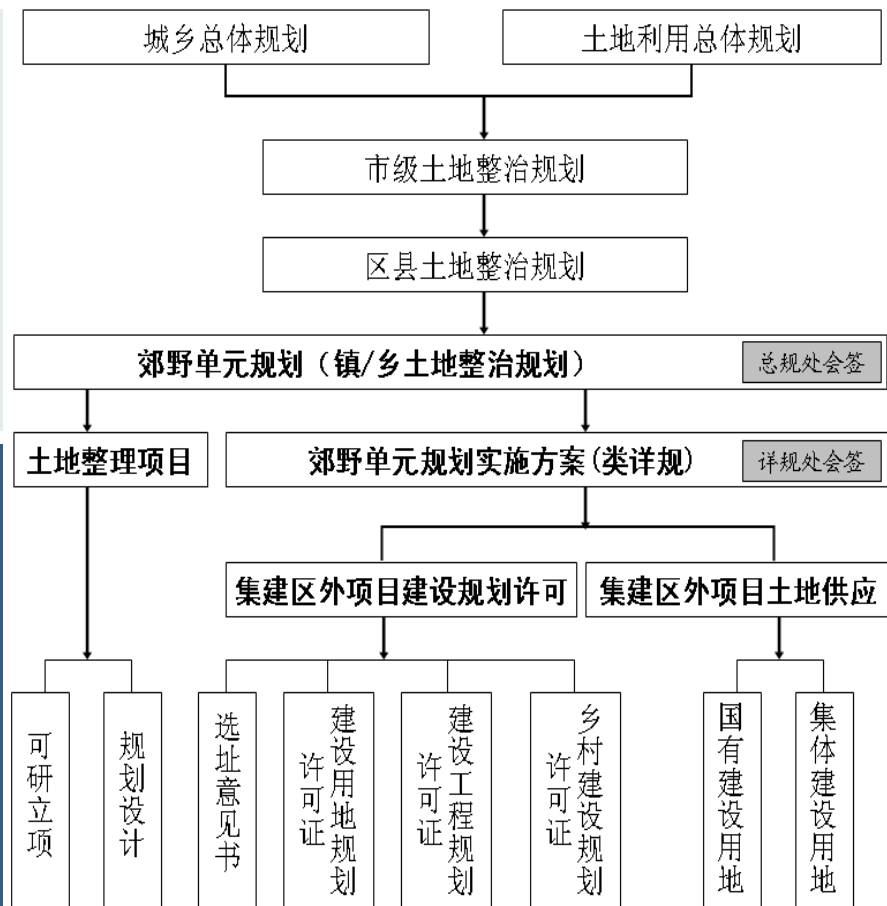
□**郊野单元**是在集中建设区外的郊野地区实施规划和土地管理的基本地域单位，是郊野地区统筹各专项规划的基本网格，原则上以镇域为1个基本单元。对于镇域范围较大，整治内容、类型较为复杂的，可适当划分2—3个单元。

□**郊野单元规划**是根据所在镇（街道、乡）国民经济和社会发展要求，对集中建设区外郊野地区的用地规模和结构布局、生态建设和环境保护等所作的一定期限内的综合部署和具体安排，是落实集建区外现状建设用地减量化任务的实施规划，是指导集建区外土地整治、生态保护和建设、村庄建设、市政基础设施和公共服务设施建设等规划编制和土地管理工作的依据。

□郊野单元规划以镇（乡）为单位进行编制，是镇（乡）层面的土地整治规划，同时也是统筹引领集建区外郊野地区长远发展的**综合性规划**。

□**郊野单元规划**在镇（乡）级土地利用总体规划和城乡总体规划指导下，同时向上承接区（县）级土地整治规划，落实上位规划的相关指标、任务和要求，向下指导**郊野单元规划实施方案和土地整治项目可行性研究报告**等文件的编制和实施，进而指导集建区外各类项目建设和各类土地整治活动。

郊野单元规划实施方案（类详规），是在郊野单元规划指导下进行编制，经批准的郊野单元规划实施方案作为集建区外建设用地（包括使用国有土地和集体土地）供应的规划依据和前提条件，是规划行政管理部门向建设单位或个人颁发集建区外建设项目规划许可（“一书三证”，即选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证或乡村建设规划许可证）和土地行政许可手续的管理依据。



1.3.1 农用地（含未利用地）整治

包括田、水、路、林等农用地和未利用地的综合整理、耕地质量建设（含设施农用地布局规划等）和高标准基本农田建设等基本内容。

1.3.2 建设用地整治

研究并确定集建区外现状建设用地的分类处置和新增建设用地的规模、结构和布局，重点是通过集建区外的现状零星农村建设用地、低效工业用地等进行拆除复垦实现减量化。一方面，要分类明确集建区外现状建设用地中的保留和复垦地块，并制定近、远期的复垦减量化目标；另一方面，根据减量化激励措施和实施机制，明确根据减量化目标产生的类集建区建设用地规模，并按选址要求进行布局。

1.3.3 专业规划整合

郊野单元规划为开放性规划平台，通过统筹协调集建区外农村建设所涉及的各类专业规划，整合各领域资源，实现集建区外格局优化、用地集约、生产高效、生活便利、生态改善、城乡统筹的发展目标。

同时，为指导郊野单元规划实施方案编制，郊野单元规划中需明确郊野单元规划实施方案的编制范围和相关要求。

第一章、总则

1.4 适用范围

本导则适用于本市郊野地区规划的编制、管理和实施。

本导则未涉及的内容，应当按照国家、上海市现行的相关规范、标准执行。

1.5 数据底板

郊野单元规划采用以全国第二次土地利用调查为基础的规划基期年土地利用现状数据为底板。

1.6 地类标准

郊野单元规划采用《全国土地分类（试行）》为地类标准。（一般至二级地类，个别至三级地类）。

“总体布局”章节中类集建区用地规划采用《上海市控制性详细规划技术准则》的“城乡建设用地分类及代码”为地类标准（一般至大类，个别至中类）。



2.1 总则

2.2 现状概况

2.3 规划依据与深化要求

2.4 总体布局

2.5 土地整治规划

2.6 建设用地增减挂钩专项规划

2.7 专项规划整合

2.8 详细规划编制要求

2.1.1 编制背景

介绍本次郊野单元规划的编制背景，包括规划编制所面临的形势以及规划的目的、意义等。

2.1.2 编制依据

规划编制所依据的法律法规、标准规范与政策性文件等。

2.1.3 规划范围

介绍本次郊野单元规划的规划范围、总面积。介绍本规划范围在市域、区域的位置，以及交通区位。

规划范围依据上位《区县土地整治规划》中确定的单元边界，一般为镇域范围，个别因重大生态项目（如郊野公园等）单独编制郊野单元规划的镇，单元范围非完整镇域，应说明该情况。

2.1.4 规划期限

一般近期规划年限对应上位《区县土地整治规划》，远期规划年限对应上位《镇乡土地利用总体规划》。

如：近期规划至2015年，远期规划至2020年。

2.1.5 数据底板

介绍郊野单元规划数据底板。

数据底板来源于上海市规划和土地行政管理部门提供的以全国第二次土地利用调查为基础的规划基期年土地利用现状数据。

2.1.6 规划目标及任务

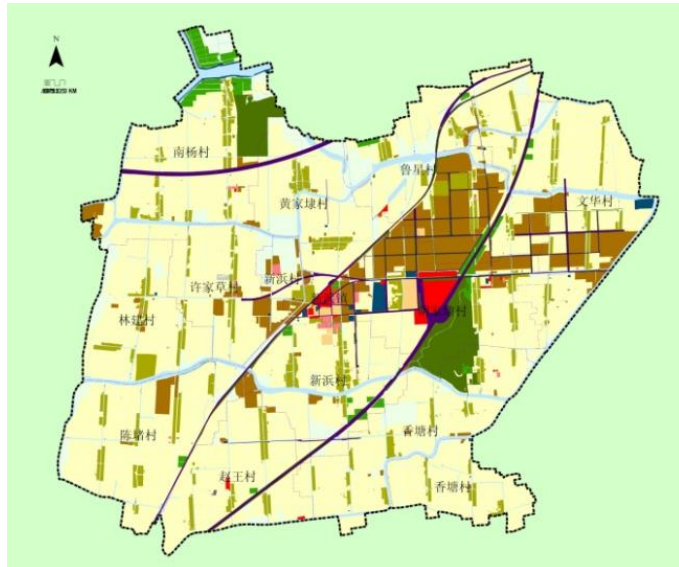
介绍本次郊野单元规划总体目标和主要任务。

2.2.1 社会经济概况

单元现状社会经济情况。描述镇（单元）在区/县内所处的地位，本镇产业结构和发展趋势。

2.2.2 土地利用现状

根据二调数据描述单元土地利用现状。总结土地利用现状特点。



新浜镇郊野单元规划—土地利用现状图

2.2.3 人口现状

根据最新人口普查数据，描述单元现状人口情况。

2.2.4 发展诉求

介绍已开展的与单元规划相关的工作情况，分析总结已取得的成功经验，着重梳理现状存在的主要问题，提出发展诉求，并有针对性地明确本次规划的重点战略方向。

第二章、编制大纲

2.3 规划依据与深化要求

2.3.1 上位规划

(1) 镇乡土地利用总体规划

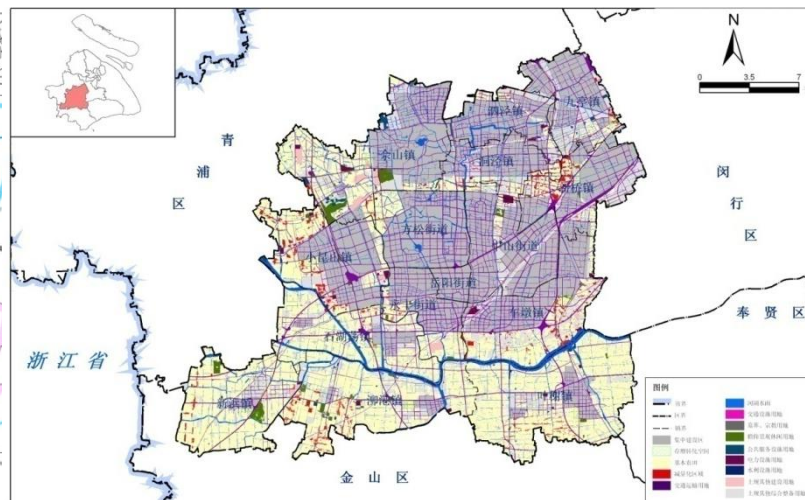
说明至规划期末的相关规划指标：耕地保有量、基本农田保护面积、补充耕地面积、集建区面积、其他建设用地区面积和集建区外减量化任务。

(2) 区县土地整治规划

说明分解至本单元的补充耕地指标、减量化指标、高标准基本农田建设面积和类集建区面积。落实区县土地整治规划中确定的建设用地减量化区域、类集建区、高标准基本农田及设施农用地等的布局原则和具体布局方案要求。表述单元内安排的土地整治项目。



新滨镇土地利用规划图



松江区土地整治总体布局规划图

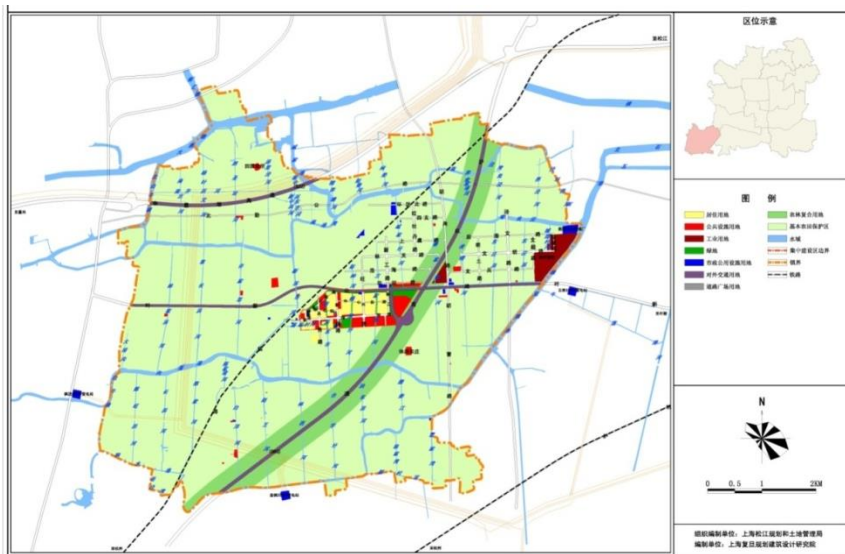
2.3.1 上位规划

(3) 新市镇总体规划

描述单元的功能定位、空间结构、人口规模以及重大建设项目。

2.3.2 其它规划

包括已批或在编的镇区控制性详细规划、区级增减挂钩专项规划等，对本郊野单元规划可能涉及到（如安置区或建新区）的集建区控制性详细规划，应进行描述，提出衔接要求。



新浜镇土地使用规划图



SJS80001单元土地使用规划图

2.4.1 规划布局

主要以镇乡土地利用总体规划为指导，与新市镇总体规划进行充分衔接，综合减量化规划和类集建区规划后，确定本单元的功能定位、规划结构和总体布局等。

2.4.1.1 功能定位

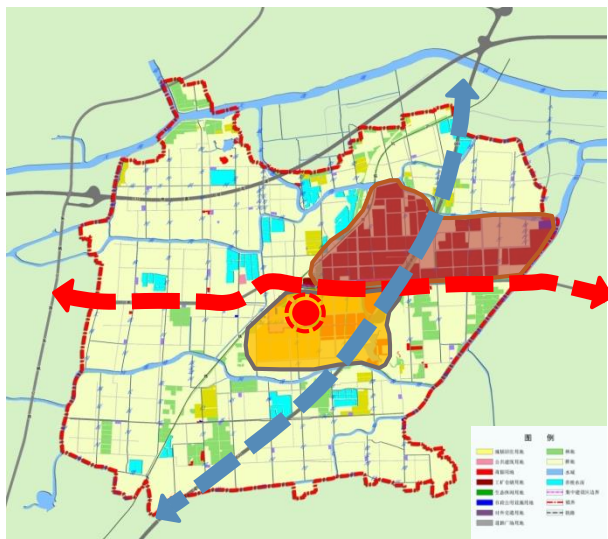
描述本单元的功能定位。

2.4.1.2 规划结构

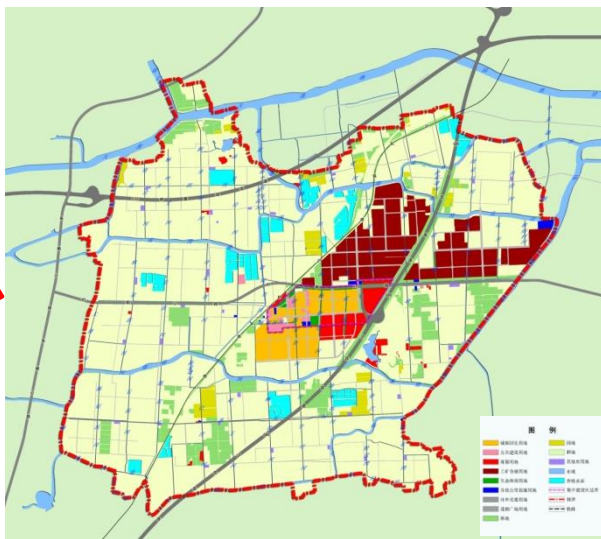
描述本单元的规划结构。

2.4.1.3 规划结构

对本单元的总体规划用地布局进行详细描述。



新浜镇郊野单元规划—规划结构图



新浜镇郊野单元规划—土地利用规划图

2.4.2 减量化规划

2.4.2.1 减量化目标

近期减量化目标指近期规划期限内需要拆除复垦的集建区外现状建设用地面积，应以工业用地和宅基地为主。原则不得小于区县土地整治规划中提出的减量化指标。

远期减量化目标指2020年规划期限内需要拆除复垦的集建区外现状建设用地面积，该指标应不小于《镇乡土地利用总体规划》中确定的拆除量，详见《各区（县）镇（乡）2020年集建区外减量化任务分解表》。

2.4.2.2 减量化原则

应针对工业用地和宅基地提出差别化的减量化原则。

工业用地减量化原则：减少污染、减少能耗、减少低素质外来人口。

宅基地减量化原则：自愿、公平原则，整村推进。

2.4.2.3 减量化潜力测算

根据二调底版对集建区外的现状建设用地作为减量化潜力进行测算。

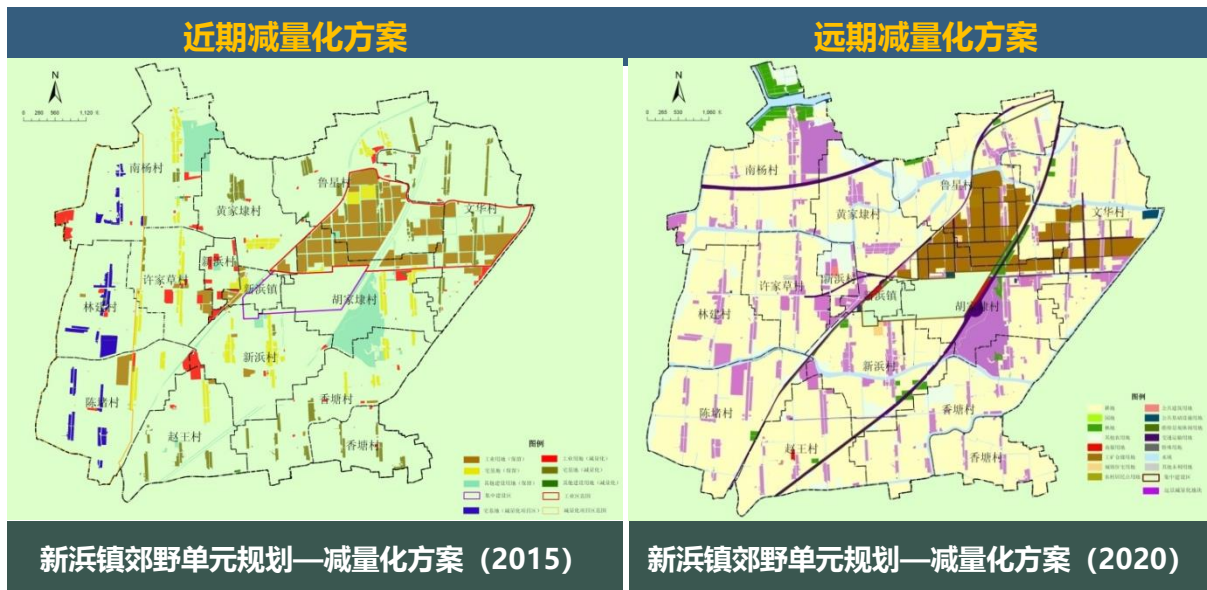
2.4.2 减量化规划

2.4.2.4 减量化方案

按照“做实近期，展望远期”的原则，规划分为近期减量化方案和远期减量化方案，重点为近期。

(1) 近期减量化方案：明确近期减量化地块的位置和规模，应分村落落实任务量。与“增减挂钩专项规划”章节衔接。

(2) 远期减量化方案：提出远期减量化的对象和预期规模。



用地类型	用地规模 (公顷)		
	现状	近期保留	近期减量化
工业用地	102.36	40.74	61.62
宅基地	269.80	177.28	92.52 (141.10)
其他建设用地	194.60	192.02	2.58
总计	566.76	410.04	156.72 (205.30)

2.4.2 减量化规划

2.4.2.5 减量化效益

表述实施减量化后的社会效益、经济效益和环境效益。

2.4.3 类集建区规划

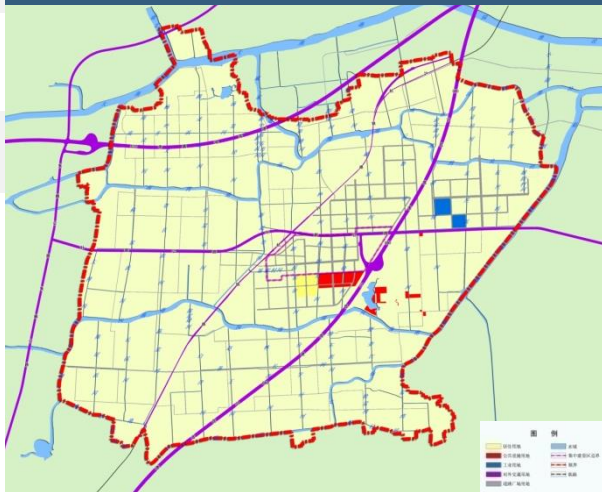
按照“类集建区的规划空间奖励”的政策，对应近期和远期减量化规模确定近期与远期类集建区的规模，并提出选址要求和功能引导。

2.4.3.1 近期规划

近期：明确规模、提出功能、位置等，与“增减挂钩专项规划”章节衔接

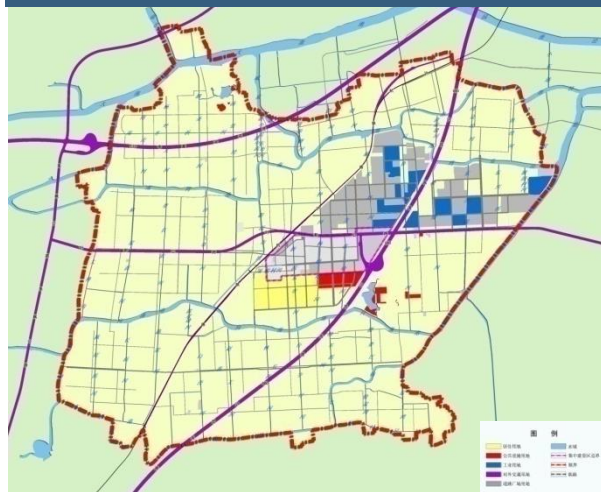
2.4.3.1 远期规划

远期：明确规模、提出功能、位置等



新浜镇郊野单元规划—类集建区选址规划
(近期)

按照拆三还一的原则，近期规划类集建区总用地规模52.19公顷。



新浜镇郊野单元规划—类集建区选址规划
(远期)

远期规划类集建区总用地规模152.41公顷。

本章节包含镇级土地整治规划的主要内容。规划侧重农用地的整理，是郊野单元规划的三项主要任务之一。

内容包括农业布局、高标准基本农田建设、农田水利、田间道路、农田防护与生态环境、设施农用地及项目区划分。

2.5.1 规划原则

保护耕地、综合整治、可持续发展等。

土地整治应符合区域农业发展方向和当地农业经营模式。

2.5.2 规划目标

量化目标：明确通过土地整治，完成补充耕地面积、高标准基本农田面积和恢复带“K”农用地面积。

任务目标：对田、水、路、林、设施农用地分别提出整治要求。

2.5.3 已有项目

如本规划范围内有已立项未竣工的土地整治项目，应表述其范围、规模和资金。

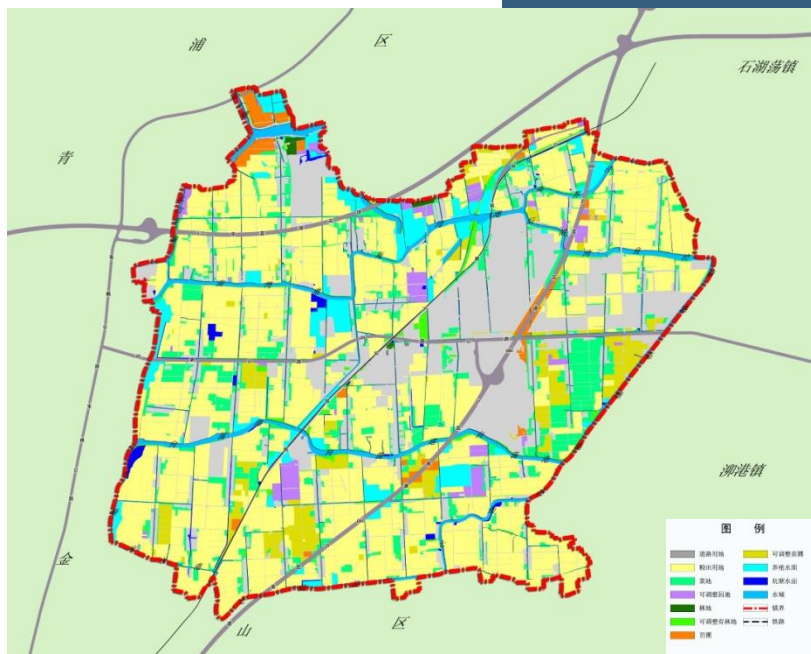
2.5.4 农业布局规划

2.5.4.1 现状

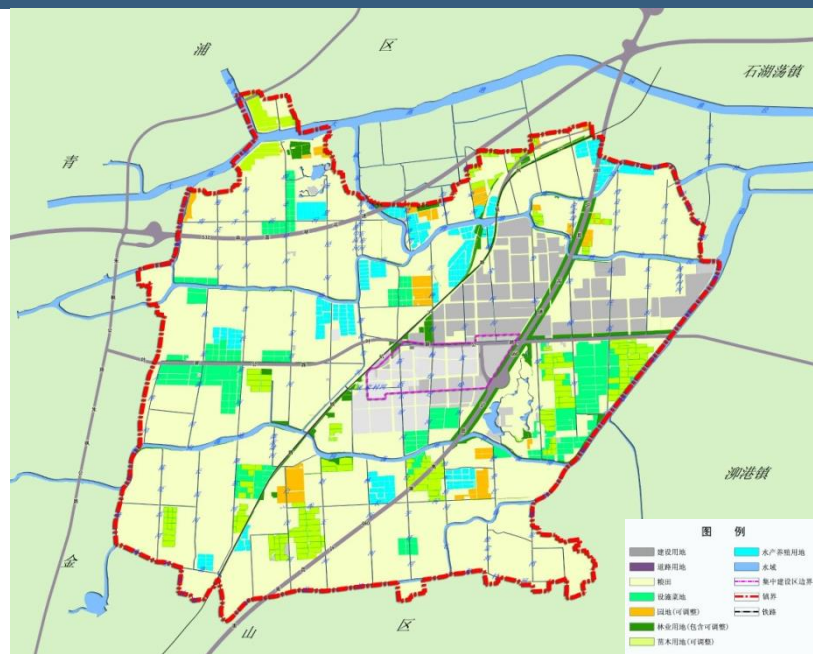
现状农用地规模、布局、种植模式和流转情况，总结存在问题；如本规划范围内有已立项未竣工的土地整治项目，应表述其范围、规模和资金。

2.5.4.2 规划

（应结合当地农业专业规划，按照产量计划要求，落地各类种植用地。）
说明规划各类农用地规模及其布局。可调整的农用地（带“k”）应分别描述。
说明补充耕地的来源、补充耕地的规模和布局位置。



新滨镇郊野单元规划——农业生产布局现状图



新滨镇郊野单元规划——农业生产布局规划图

2.5.4 农业布局规划

2.5.4.3 高标准基本农田规划

说明现状设施粮田、菜地情况，高标准基本农田原则应包含已建设的设施粮田和设施菜地；说明规划规模，用地布局；规模不得少于《区县土地整治规划》中市局下达的高标准基本农田建设指标。

高标准基本农田是按照《高标准基本农田建设规范（试行）》（国土资发【2011】144号文），高标准基本农田指一定时期内，通过农村土地整治建设形成的集中连片、设施配套、高产稳产、生态良好、抗灾能力强，与现代农业生产和经营方式相适应的基本农田。包括经过整治的原有基本农田和经整治后划入的基本农田。

应在土地利用总体规划划定的基本农田集中区（且土地利用现状为耕地（不含带K））中进行划定，应相对集中连片。

规划的高标准基本农田面积1995公顷，约3.0万亩，占耕地面积72%左右。

规划新增高标准基本农田673公顷，主要来自近期建设用地减量复垦和养殖水面、坑塘水面的复垦。



新浜镇郊野单元规划—高标准基本农田规划图

2.5.5 农田水利系统规划

本节包括水系规划、圩区规划和灌溉排水规划。
水系规划的规划对象为计入“水域与未利用地”的水系；
灌溉排水规划的规划对象为计入“农田水利用地”的沟、渠。

2.5.5.1 农田水利现状

描述当地水资源情况、水域面积、主要河道与灌溉排水形式，总结存在问题。

2.5.5.2 水系规划

说明规划范围内水域面积。确定范围内各级河道的控制宽度、陆域控制宽度、长度、等级、航道等级。说明范围内需要拓宽、延伸和新开的水系。

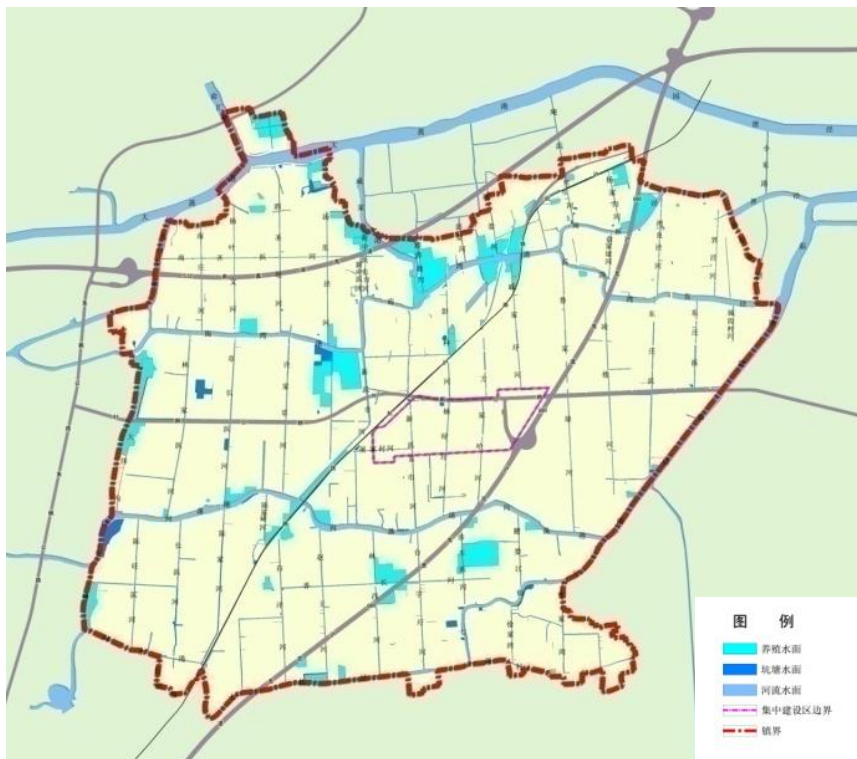
2.5.5.3 圩区规划

结合水利专业规划，明确防洪、排涝标准。
划分圩区，确定圩区面积、流量及泵闸规划布局。说明需要新增或改建的主要泵闸设施。

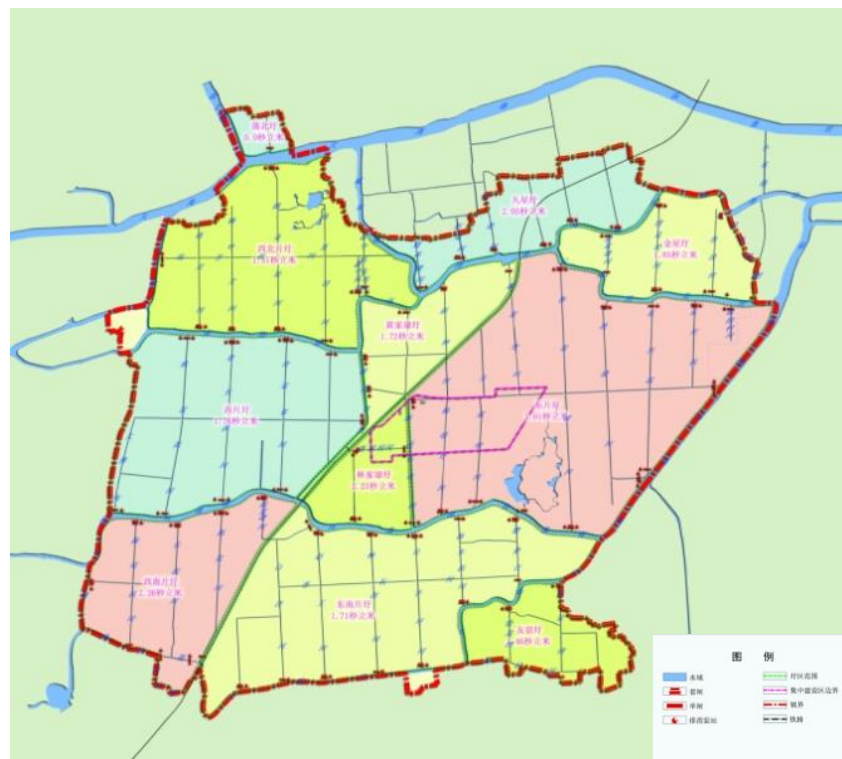
2.5.5.4 灌溉排水规划

确定单元内主要的灌溉与排水方式，提出沟渠的布置要求。

2.5.5 农田水利系统规划



新浜镇郊野单元规划—农田水利现状图



新浜镇郊野单元规划—农田水利规划图

规划河道一览表

序号	河名	河道控制宽度 (米)	陆域控制宽度 (米)	河道长度 (米)	河道等级	航道等级

2.5.6 田间道路系统规划

镇域内所有道路按地类归为建设用地（公路用地262和街巷266，红线控制）和农用地（农村道路153，无红线控制）两类。本节仅对农村道路（153）中的田间道（一般为4-6米宽）进行规划，农村道路中的生产路在项目可研层面进行规划。建设用地中的道路在“专项规划整合”章节中进行阐述。

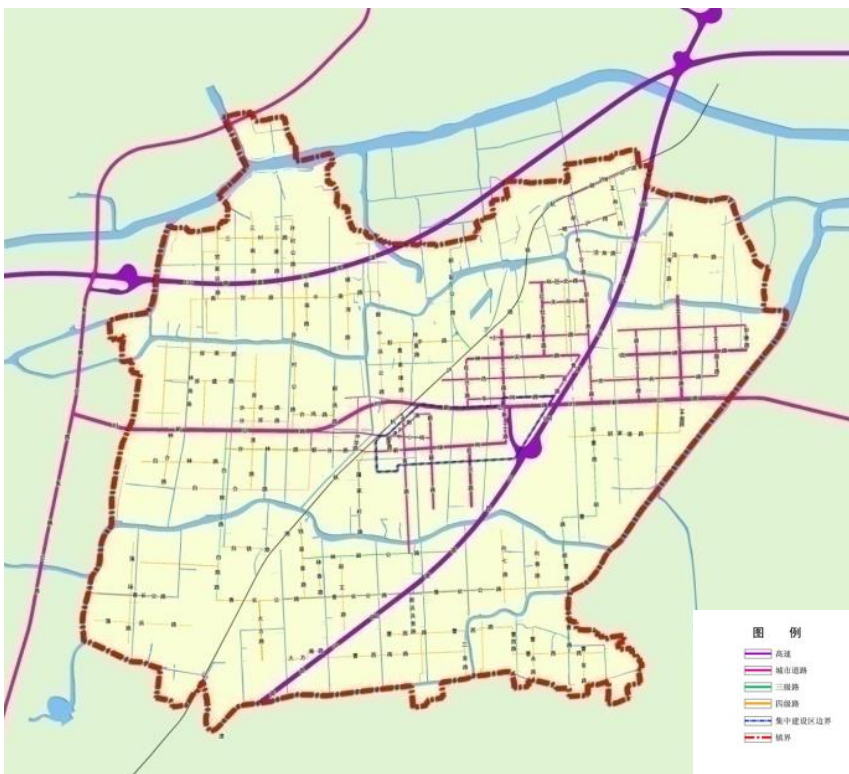
2.5.6.1 田间道路现状

描述现有道路里程，村村通建设情况，总结存在问题。

2.5.6.2 田间道路系统规划

说明规划范围内田间道路系统整体格局，总长度和密度。
确定各条道路的起讫点、宽度（含路基）、路肩宽度、长度、车道数。
确定复垦、新增、改造的田间道路。
宽度（含路基）为农村道路（153）图斑的统计宽度，该宽度包括路面宽度、路肩宽度，路肩上种植的林带也计入该宽度。

2.5.6 田间道路系统规划



新浜镇郊野单元规划—道路系统现状图



新浜镇郊野单元规划—田间道路系统规划图

规划田间道路一览表

序号	道路名称	起讫点	宽度 (路基)	道路 长度 (米)	路基宽度 (米)	车道数	备注

2.5.7 农田防护与生态环境保护规划

农田防护与生态环境保护规划包含防护林规划、缓冲带规划、护岸保滩规划等内容。本节可根据规划范围的实际情况增减内容，应说明现状情况、规划要求和建设内容。

新浜镇郊野单元规划——防护林规划

类型		布局方式	宽度（米）	间距	树种选择
农田防护林	主林带	垂直于主风方向	2-4	树高的15~25倍	广玉兰、水杉、池杉、中山杉、落羽杉、东方杉、女贞、桂花、香樟等
	副林带	垂直于主林带	1-2	树高的30~50倍	
护路护沟林		道路、沟渠两侧	1-2	乔木、灌木、地被植物相结合	

新浜镇郊野单元规划——缓冲带规划

类型	布局方式	宽度（米）	种植类型
第一类	沿主要河道	--	乔灌草搭配复合型
第二类	沿主要田间路	2-3	经济类作物（如枸杞、金瓜、山药等）
第三类	沿次要河道	3-5	

新浜镇郊野单元规划——护岸保滩工程规划

类型	布局方式	优势
硬质护岸	建筑物密集或后侧临道路岸段	可减少开挖或不断流施工
生态护岸	河道两侧无路和无建筑岸段	改善农村河道生态环境，为动植物、微生物创造良好的河滨带生存环境

2.5.8 设施农用地规划

本节应结合农业种植布局要求和当地农业经营模式进行规划。

2.5.8.1 现状

说明生产设施和附属设施用地的主要类型和规模，总结现状存在的主要问题。

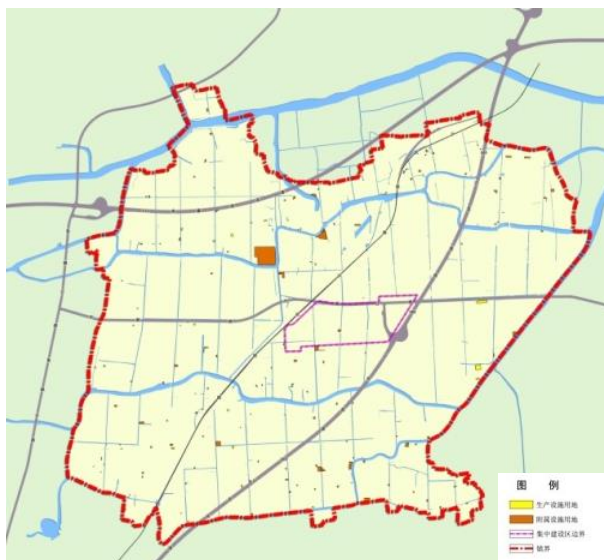
2.5.8.2 生产设施规划

说明生产设施用地规模，布局特点，新增、保留、复垦及改造要求。
生产设施用地分类参照国家《关于完善设施农用地管理有关问题的通知》（国土资发[2010]155号）和《上海市设施农用地管理办法（试行）》（沪规土资发[2011]305号）。

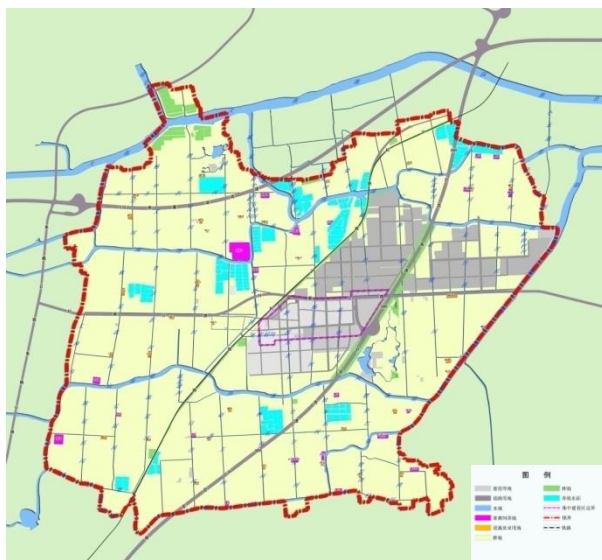
2.5.8.3 附属设施规划

说明规划附属设施的规模，布局要求，新增、保留、复垦及改造要求。

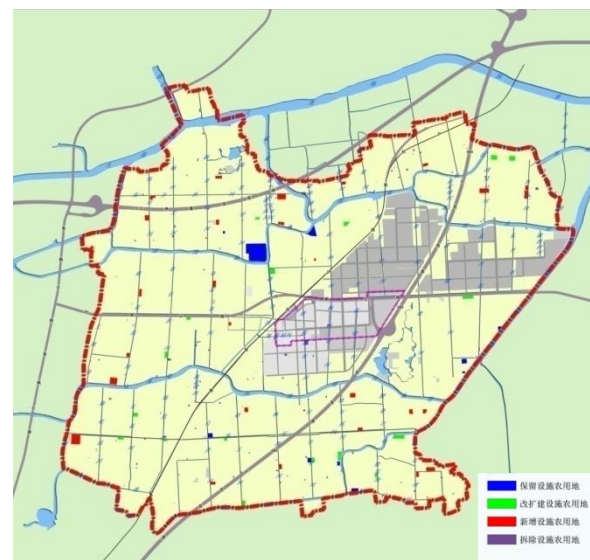
2.5.8 设施农用地规划



新浜镇郊野单元规划—设施农用地现状图



新浜镇郊野单元规划—设施农用地规划图



新浜镇郊野单元规划—设施农用地动态图

设施农用地规划一览表

序号	地块编号	村名	面积 (m ²)	属性	动态

2.5.9 项目区划分

项目区划分应与已有项目衔接；项目区划分应考虑行政边界，便于实施。

将整个单元划分为若干项目区，明确各项目区规划范围、土地利用现状、整治类型、整治规模以及预计新增耕地面积等；规划将主要指标（减量化指标、新增耕地指标、高标准基本农田建设指标等）分解到各项目区，用于指导项目区土地综合整治。



新浜镇郊野单元规划—项目区划分图

项目区指标分解表							
项目区名称	项目区面积	减量化规模	现状耕地	新增耕地	高标准基本农田	涉及行政村	备注
XBJX-01 (近期)	763.31	61.21 (48.58)	554.93	77.89(47.78)	500.54	南杨、林建、陈堵、许家草	市级项目
XBJX-01 (远期)		12.92		19.46	43.56		
.....
.....
总计	4474.98	496.2	2632.46	155.39	1995.26		

本章节为镇域建设用地增减挂钩专项规划，指导增减挂钩实施规划编制。是落实减量化任务的主要操作路径。

“增减挂钩”成立的基本要件为：1) 建新地块占用非建设用地总面积不得大于拆旧地块总面积；2) 拆旧地块复垦后新增耕地数量必须大于建新地块占用的耕地数量；3) 拆旧地块整理复垦新增耕地质量不降低；4) 项目区内资金由试点区（县）人民政府统筹，能够做到基本平衡。

2.6.1 规划原则

2.6.2 增减挂钩规划

2.6.2.1 挂钩项目区划定

按照实施期限和启动的难易程度确定挂钩项目区，说明各项目区的总体情况：实施期限、挂钩周转耕地指标和挂钩置换建设用地指标。

2.6.2.2 拆旧地块

拆旧地块必须位于“两规合一”的规划城镇用地范围外，其主体部分主要是基本农田保护区内拟拆除的各类农村建设用地；拆旧地块应相对独立，其周边不宣布有规划保留的建设用地；拆旧地块内包含大机系统中的违法用地数据的，经复垦确认的新增耕地指标部分由市统筹；“批而未用”土地纳入拆旧地块的，必须将原批准文件的所有批准范围纳入拆旧地块，不可分割原批文确定的地块范围；拆旧地块整理复垦后的新增耕地应严格保护，符合条件的可优先划入基本农田。

(1) 拆旧地块土地利用现状

说明拆旧地块数量、总面积、现状地类，建议考虑行政边界适当拆分统计。

(2) 拆旧地块土地整理复垦潜力

测算土地整理复垦的潜力，或按复垦率测算补充耕地面积。

2.6.2 增减挂钩规划

2.6.2.3 建新地块

建新地块一般可分为安置地块和出让地块。安置地块是指建新地块中用于安置被拆迁人的地块。出让地块是指建新地块内除安置地块外的所有区域。出让地块可结合郊野单元规划的相关鼓励政策，进一步细分为留用出让地块和统筹待定地块。

(1) 建新地块土地利用现状

说明建新地块土地利用现状，应按照安置地块、出让地块分类统计。

(2) 安置地块

说明安置地块的位置、面积和现状耕地、建设用地面积。

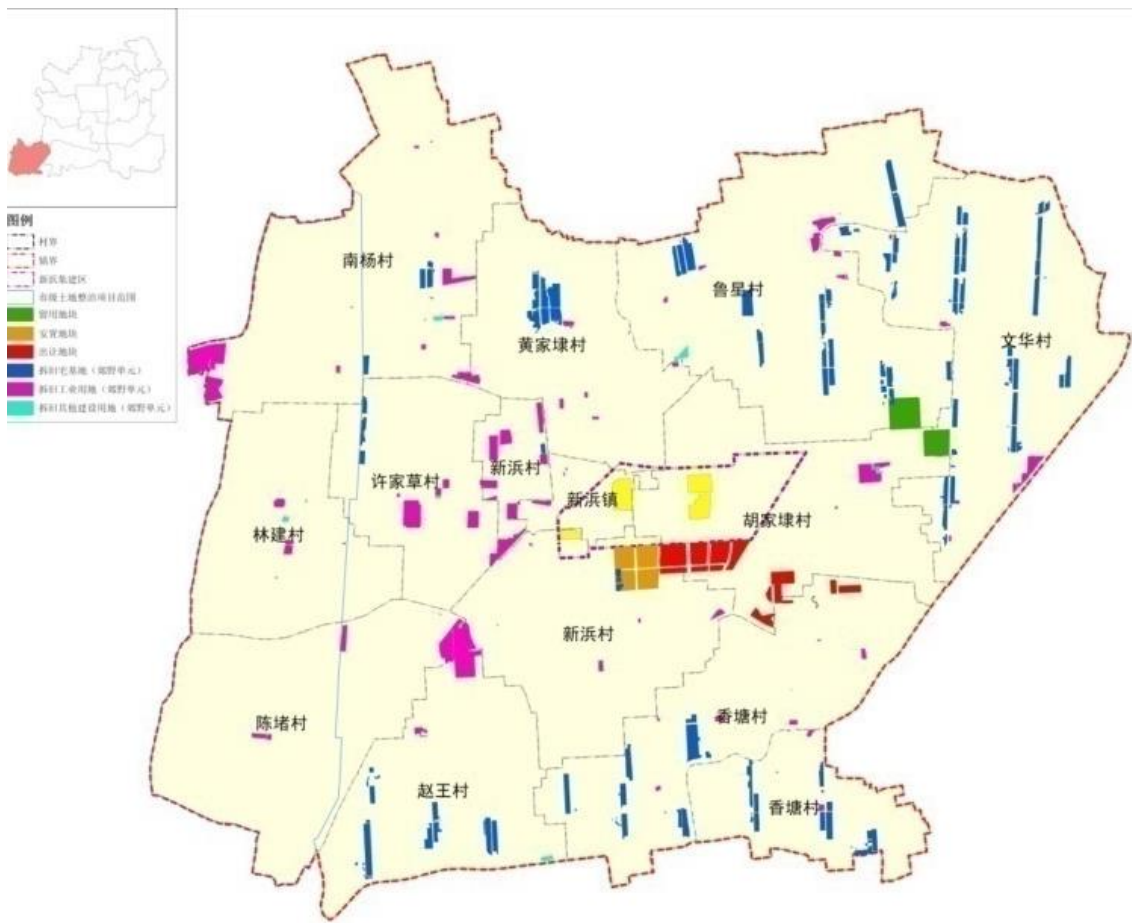
(3) 留用出让地块

说明留用出让地块的位置、面积和现状耕地、建设用地面积。

(4) 统筹待定地块

出让地块中尚未落实具体位置的地块。待落实的统筹出让地块在项目区实施期限内，按照国家和上海市增减挂钩试点相关管理办法管理和使用，挂钩到试点区（县）的其它区域，落实具体地块。

2.6.2 增减挂钩规划



新浜镇郊野单元规划—增减挂钩规划图

村名	工业用地	宅基地	其他建设用地	合计	郊野单元合计

地类	安置地块		出让地块	留用地块	郊野单元建新区
	市级整治项目	郊野单元			

第二章、编制大纲

2.6 建设用地增减挂钩专项规划

2.6.2 增减挂钩规划

2.6.2.4 周转指标测算

确定挂钩置换建设用地指标和挂钩周转耕地指标。并根据项目区实施计划，制定各项目区挂钩周转指标归还计划。建新地块应分类型说明。

挂钩置换建设用地指标数量上等于建新区建设占用农用地和未利用地的面积，由拆旧区建设用地整理复垦为农用地形成的置换建设用地指标来归还；

挂钩周转耕地指标数量上等于建新区占用耕地的面积，由拆旧区建设用地整理复垦为耕地形成的补充耕地指标来归还。

增减挂钩项目区竣工验收合格归还周转指标后，节余的置换建设用地指标和补充耕地指标可用于其它建设项目。

郊野单元增减挂钩周转指标表

项目区名称		新浜镇郊野单元规划	
挂钩置换建设用地指标		2330.11亩 (155.34公顷)	
挂钩周转耕地指标		1864.09亩 (124.27公顷)	
拆旧区	拆旧地块编号	周转指标归还数量 (亩)	
	G2-CJ001.....G2-CJ234	挂钩归还建设用地指标	挂钩归还耕地指标
	备注	2330.11	1864.09
		预计挂钩项目验收归还周转指标后，可节余置换建设用地指标417.88亩	
建新安置区	安置地块编号	周转指标使用数量 (亩)	
	G2-AZ001.....G2-AZ009	挂钩置换建设用地指标	挂钩周转耕地指标
	备注	234.57	210.08
留用出让 (非定向)	留用出让 (非定向) 编号	周转指标使用数量 (亩)	
	G2-CR001.....G2CR025	挂钩置换建设用地指标	挂钩周转耕地指标
	备注	264.30	250.62
留用出让 (定向)	留用出让 (定向) 编号	周转指标使用数量 (亩)	
	G2-CR026.....G2-CR030	挂钩置换建设用地指标	挂钩周转耕地指标
	备注	195.73	185.75
建新区 (区内统筹出让)	统筹出让地块编号	周转指标使用数量 (亩)	
	G2-CR031	挂钩置换建设用地指标	挂钩周转耕地指标
	备注	1635.52	1217.64

2.6.4 资金平衡

2.6.4.1 资金投入估算

根据挂钩项目区实施的工作内容，分单个项目区初步估算项目实施需要投入的资金数量。资金投入的栏目参见“投资估算参考”。

主要包括居民点搬迁费用、工业用地拆迁费用、其他类建设用地动迁费用、土地综合整治费用、拆旧地块项目管理费、农地补偿费、土地前期开发费、其他费用等。

2.6.4.2 资金来源分析

提出项目资金来源的数量和标准，初步匡算资金平衡情况。

主要包括占补平衡指标费、新增耕地整理成本、土地出让金收入、节余建设用地指标交易等。

2.6.4.3 资金平衡分析

预算总投资与总资金来源应保证基本持平。建议列表说明。

2.6.4.4 效益评价

分析评价项目实施后预期达到的经济、社会和环境效益。

2.6.4 资金平衡

郊野单元增减挂钩资金平衡分析					
	序号	类型	费用(万元)	计算标准	费用基数
拆旧区资金需求	(1)	居民点拆迁	186408	拆迁户数*54万元/户	3452户
	(2)	工业用地拆迁	22999	拆迁面积*25万元/亩	919.96亩
	(3)	其他建设用地拆迁	563	拆迁面积*15万元/亩	37.55亩
	(4)	土地综合整治费用	2330	拆旧面积*1万元/亩	2330.11亩
	(5)	拆旧地块项目管理费	6369	[(1) + (2) + (3) + (4)]*3%	
	小计		218669		
建新区资金需求	(1)	农地补偿费	691	占农地面积*1万元/亩	690.77亩
	(2)	居民点拆迁	2052	拆迁户数*54万元/户	38户
	(3)	耕地占用税	1760	46元/平方米 23元/平方米	456.23亩 234.54亩
	(4)	土地前期开发费(留用出让-非定向)	12865	35万元/亩	367.57亩
	(5)	土地前期开发费(留用出让-定向)	7235	35万元/亩	206.71亩
	(6)	其他费用	738	[(1) + (2) + (3) + (4) + (5)]*3%	
	小计		25340		
资金需求总计		244010			
资金来源	(1)	镇级土地出让金收入	33082	90万元/亩	367.57亩
	(2)	区统筹待定地块出让金收入	198012	121.07万元/亩	1635.52亩
	(3)	市局支持宅基地置换政策资金	12921	*22.5万元/亩	574.28亩
资金来源总计		244015			

注：1、根据市办公厅下发的《关于贯彻落实〈关于本市实行城乡建设用地增减挂钩政策推进农民宅基地置换试点工作若干意见〉的实施办法》，农民集中居住区用地减半征收耕地占用税。2、根据市级对增减挂钩地块减免的政策支持，在具体操作中，建新地块的耕地开垦费和新增建设用地有偿使用费在市级层面实行免缴。3、建议区级层面将建新区相关土地业务费、土地收益基金、新增建设用地有偿使用费、用于农业土地开发的出让金、轻轨配套费、耕地开垦费等相关费用予以返还。

本章节旨在通过郊野单元规划建立平台，整合集建区外各项专业规划。专业规划与郊野单元规划一致的，予以采纳并落图控制；如郊野单元规划对专业规划有调整的，将在本章节进行论证和说明；如专业规划缺位，郊野单元规划将提出规划编制意见。

内容包括农业规划、水利规划、综合交通规划、电力系统规划、燃气系统规划、给水系统规划、污水系统规划等等。内容可按需要增减。

2.7.1 综述

说明本次整合包含的专业规划。
提出专项规划整合的原则。

2.7.2 农业规划

2.7.2.1 主要内容

农业规划应当包括设施粮田、设施菜地建设及设施农用地规划的内容。

2.7.2.2 规划建议

提出对农业专业规划相关调整或深化的建议，如衔接高标准基本农田与设施粮田设施菜地建设，衔接设施农用地布局等。

2.7.3 农田水利规划

2.7.3.1 主要内容

水利规划应当包括主要骨干河道规划、圩区规划的内容。

2.7.3.2 规划建议

提出对水利专业规划相关调整或深化的建议，如河道蓝线调整、水面率调整等。

2.7.4 综合交通规划

2.7.4.1 主要内容

综合交通规划应当包括道路红线规划和涉及规划范围的轨道交通、高速路网规划的内容

2.7.4.2 规划建议

提出对综合交通规划相关完善或深化的建议，如取消部分道路红线、调整部分道路等级等。

2.7.4 综合交通规划

2.7.4.1 主要内容

综合交通规划应当包括道路红线规划和涉及规划范围的轨道交通、高速路网规划的内容。

2.7.4.2 规划建议

提出对综合交通规划相关完善或深化的建议，如取消部分道路红线、调整部分道路等级等。

以下专业规划整合的内容同2.7.2-2.7.4章节，应注重减量化和类集建区增加后对专业系统提出的新要求。

2.7.5 电力系统规划

2.7.6 燃气系统规划

2.7.7 给水系统规划

2.7.8 污水系统规划

2.7.9 规划整合

通过对各专业规划的整合，确定单元道路红线，绿化控制线，电力黄线，河道控制线等主要控制线；确定主要市政、交通设施；确定主要市政干管。

本节内容为类集建区详细规划、村庄规划、土地整治项目规划编制的刚性要求。

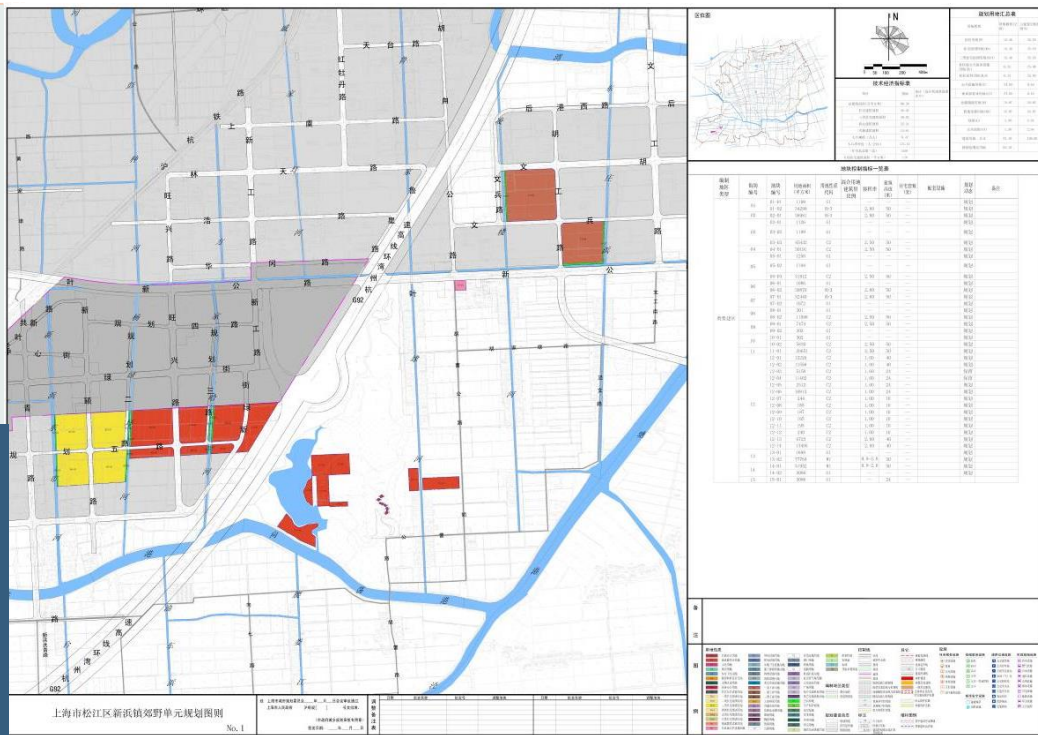
为实现郊野单元规划的规划目标，需要统筹规划与土地的政策，并联动集建区内外，**部分类集建区需要新编详细规划，部分集建区内已批控制性详细规划需要进行修编或局部调整或增补图则**，为简化程序与环节，确保规划高效实施，特制定本章节作为控制性详细规划新编、修编、局部调整、增补图则的任务书暨规划研究/评估报告，并可替代其地位与作用。

2.8.1 类集建区详细规划编制要求

- (1) 编制范围
- (2) 规划编制目的
- (3) 主导功能
- (4) 规划主要控制指标
- (5) 规划图则和相关说明
- (6) 需重点研究解决的问题

类集建区详细规划编制成果深度主要参照上海市远郊新市镇控制性详细规划成果规范及管理规定。

类集建区详细规划普适图则将划分各编制地区类型，划定用地界线，明确用地面积、用地性质、容积率、建筑高度、配套设施、建筑界面控制线和贴线率、各类控制线等，图则的规划控制要素和指标，均为强制性要求，应严格执行。



新浜镇郊野单元规划—类集建区规划图则

2.8.2 控制性详细规划局部调整编制要求

- (1) 调整理由
- (2) 调整范围
- (3) 调整内容 (用地性质、容积率、建筑高度、基础设施、公共服务设施、建设控制)

2.8.3 村庄规划编制建议

(1) 村庄规划编制范围

提出哪些村庄建议开展村庄规划编制。

村庄规划编制范围应与类集建区详细规划编制范围不重叠。

(2) 规划主要控制指标

确定各村的建设用地总规模、减量化用地规模、高标准基本农田面积、补充耕地面积、涉及的类集建区面积、设施农用地面积。

(3) 需重点研究解决的问题

各村主要指标规划表

村名	建设用地规模	减量化规模		高标准基本农田	新增耕地	涉及的类集建区面积	设施农用地规模
		近期	远期				
南杨村	17.02	26.28	80.79	308.69	77.10	2.00	2.25
合计	657.98	205.30	496.20	1995.26	155.39	152.41	41.91

第三章、附表要求



1 调研表格

- (1) 在待建项目土地情况一览表
- (2) 土地整治项目动态表（已立项未竣工）
- (3) 现状道路一览表（对应图纸标示）
- (4) 现状农民宅基地统计一览表
- (5) 村庄公共配套设施一览表
- (6) 现状企业统计一览表
- (7) 农民搬迁意愿调查表

2 主要表格

- (1) 镇域现状用地汇总表
- (2) 集建区外现状用地汇总表
- (3) 集建区外分村现状用地汇总表
- (4) 集建区外现状地块梳理表（分村）
- (5) 郊野单元规划核心指标表
- (6) 规划用地汇总表
- (7) 规划河道一览表
- (8) 规划田间道路一览表
- (9) 规划设施农用地一览表
- (10) 项目区主要指标规划表
- (11) 挂钩项目区拆旧地块现状汇总表
- (12) 挂钩项目区建新区土地利用现状表
- (13) 增减挂钩周转指标表
- (14) 增减挂钩资金平衡分析表
- (15) 各村主要指标规划表

3 可选表格

- (1) 规划圩区一览表

第三章、成果规范



1 必备图纸

(1) 土地利用现状图

(以主管部门提供的二调现状数据作为底图。时点基于规划编制基期年。)

(2) 规划依据相关附图

镇乡土地利用总体规划——土地利用规划图

区级土地整治规划——土地整治布局规划图

镇级城乡总体规划——土地使用规划图、远景规划图

其它规划——相关镇区控制性详细规划、土地整治项目区布局方案

(3) 减量化方案布局图 (近期、远期)

(4) 类集建区选址规划图 (近期、远期)

(5) 镇域土地利用规划图 (远期)

(6) 农业生产布局规划图

(7) 高标准基本农田规划图

(8) 农田水利系统规划图

(9) 田间道路系统规划图

(10) 设施农用地规划图

(11) 项目区划分图

(12) 增减挂钩规划图

(13) 主要控制线规划图

第四章、成果规范



2 可选图纸

- (1) 区位图
- (2) 影像图
- (3) 农业生产布局现状图
- (4) 农田水利现状图
- (5) 道路系统现状图
- (6) 田间道路建设图
- (7) 设施农用地现状图
- (8) 设施农用地建设图
- (9) 专项系统规划图

.....

.....

.....

.....



5.1 规划编制和审批的主体

5.2 规划编制的技术承担单位

5.3 组织编制

5.4 规划审批

5.5 规划的修改

5.6 规划编制过程文件

郊野单元规划

由区县政府组织编制，报市规划和土地行政管理部门批复。具体由市规划和国土资源管理局土地综合计划处负责审核。

其中，类集建区的选址布局等要求由总体规划管理处进行会核。

主要流程	组织主体
组织编制	区县政府
批复	市规划和土地行政管理部门
审核	市规划和国土资源管理局土地综合计划处

郊野单元规划实施方案

由镇乡政府会同区县规划和土地行政管理部门组织编制，具体编制要求和审批程序另行制定。根据国家和本市的有关规定，类集建区范围内控制性详细规划或村庄规划的编审程序应进一步优化环节、简化流程。具体由市规划和国土资源管理局土地综合计划处负责审核。

其中，类集建区建设控制要素与集中建设区、村庄等相关规划之间的协调要求由详细规划管理处进行会核。

主要流程	组织主体
组织编制	镇乡政府会同区县规划和土地行政管理部门
批复	市规划和土地行政管理部门
审核	市规划和国土资源管理局土地综合计划处

土地整治项目

各区县根据郊野单元规划制定土地整治项目实施计划，按照有关要求组织编制项目可行性研究报告后，市级整治项目报市规划和土地行政管理部门申请立项，区（县）级整治项目报区县规划和土地行政管理部门立项。

主要流程	市级项目	区（县）级项目
申请立项	市规划和土地行政管理部门	区县规划和土地行政管理部门

第五章、编制审批管理

5.2 规划编制的技术承担单位

郊野单元规划编制由具备土地规划编制资质的设计单位承担。

郊野单元规划实施方案编制由具备城乡规划编制资质的设计单位承担。

5.3 组织编制

区人民政府负责郊野单元规划的组织编制工作，由区人民政府委托区县规划和土地行政管理部门牵头负责规划编制的具体事务。

区县规划和土地行政管理部门组织进行现状调研和基础资料收集等准备工作，在规划编制过程中广泛征询镇乡和区县相关部门意见，按相关要求编制完成规划成果，通过区县内专家论证后，提请区人民政府审议，经区人民政府同意后，上报市规划和土地行政管理部门。

5.4 规划审批

市规划和土地行政管理部门在收到规划成果和报审来文后，对规划成果进行技术审查，组织专家和相关部门联合会审，审查通过后予以批复。

5.5 规划的修改

经批准的郊野单元规划和郊野单元规划实施方案应当严格执行，任何单位和个人不得擅自修改。如类集建区规模、布局和用地性质等相关强制性规划要素发生变化的，应由区（县）人民政府申请，经市规划和土地行政管理部门同意后方可启动规划修改。

5.6 规划编制过程文件

- 1、区级专家论证会专家意见及意见回复
- 2、内审意见（市局综计处）及意见回复
- 3、市级专家论证会专家意见及意见回复

(1) 郊野单元规划实质是一个整合性的规划，整合了涉及减量化的一系列城乡规划和土地规划，也整合了宏观、详细和项目三个层面的内容。正是由于它是围绕一个政策的一系列规划，考虑到政策的可变性，以及内容的深浅不一，它不能作为一个法定规划。但对法定规划都涉及到深化或调整，如类集建区是对集建区的调整，应当纳入土地利用总体规划，宅基地的减量会对总规镇村体系有调整，对村庄规划更有极大影响。因此，郊野单元规划完成后需要开展一系列法定规划的调整，但目前郊野地区现有的法定规划，如城乡规划中的新市镇总规、村庄规划还没有留好接口给郊野单元规划。如果不加以衔接，未来会出现各做一套，互相矛盾的情况，需要在规范编制前期就予以重视。

(2) 现阶段郊野单元规划的主要内容之一是减量化，但是减量化只是上海这一发展阶段的任務，未来可变因素很多，如：土改之后农村建设用地可进行流转，从而增加了减量化的难度；2020年土地利用总体规划到期，用地总规模会进行调整，从上海大都市的定位提升来看规模也可能增加，届时减量化未必需要推进，只需要调整布局结构即可，相关的减量化政策也将不适用。因此，希望各方能清醒的认识到郊野单元规划只是目前的一个过渡性规划，没有必要将其法定化或确定一成不变的规范。



汇报完毕， 敬请指正.....