

松江区新浜镇总体规划 暨土地利用总体规划(2016—2040) (含近期重点公共基础设施专项规划)

COMPREHENSIVE PLAN AND GENERAL LAND-USE PLAN
OF XINBANG TOWN, SONGJIANG DISTRICT, 2016-2040
THE SPECIAL PLAN FOR THE NEAR-TERM KEY PUBLIC INFRASTRUCTURES IS INCLUDED.

法定文件

上海市人民政府城乡规划建设管理 上海市人民政府土地管理 文件

沪府规〔2017〕189号

关于同意《松江区新浜镇总体规划暨 土地利用总体规划（2016-2040）》的批复

松江区政府、市规划国土资源局：

《关于报请审批〈松江区新浜镇总体规划暨土地利用总体规划（2016-2040）〉的请示》收悉。经研究，原则同意《松江区新浜镇总体规划暨土地利用总体规划（2016-2040）》（以下简称“镇总规”）。请会同有关部门据此开展下层次规划编制、实施和管理工作，具体要求如下：

一、严格落实底线约束要求

落实上海市建设用地“负增长”的总体要求，严守土地、人口、环境、安全等底线，实现资源能源环境紧约束条件下城镇的

可持续发展。

至 2040 年，规划控制全镇建设用地总规模不超过 7.33 平方公里，城市开发边界总面积不超过 214 公顷。实施最严格的耕地保护制度，至 2040 年，耕地保有量不低于 2410 公顷，基本农田保护面积不低于 1992 公顷。

至 2040 年，规划全镇常住人口调控目标不超过 3 万人，其中城镇常住人口约 2.9 万人。结合产业结构转型，优化人口空间布局，促进产城融合。提升城镇居住水平，推进老旧住区改造，推进农村人口集中居住，城镇住房建筑面积不超过 116 万平方米，居住用地不超过 75.4 公顷。

加强生态环境保护和综合治理。至 2040 年，生态保护红线面积 2951 公顷，规划城镇绿地总规模不低于 45 公顷，其中公共绿地不低于 45 公顷，人均公共绿地面积不低于 15 平方米。水环境治理和保护主要河道应达到《地表水环境质量标准》控制要求，工业废水排放达标率 100%，生活污水处理率大于 100%，工业固体废物综合利用率达到 90%以上，危险废物无害化处理率 100%，生活垃圾无害化处理率 100%，大气环境治理和保护应实现环境控制质量稳定控制在二级标准。

实现一体化的水资源、能源和信息基础设施保障体系，提升城市生命线安全运行能力。不断完善防灾减灾系统规划与设施建设，提高应急响应能力和灾后恢复能力。

二、构建城乡统筹的空间格局

发挥新市镇在城乡发展一体化中的作用，落实“网络化、多

中心、组团式、集约型”的市域空间体系，将新浜镇建设成为上海西南门户生态休闲型特色小镇，以现代农业、生态休闲、绿色智造和居养服务等多元功能集聚融合、引领示范的新型城镇化示范镇，松江浦南生态迷你小镇。

形成由 2 个集镇（新浜镇区、产业社区）、4 个行政村（南杨村、胡家埭村、香塘村、鲁星村）组成的镇村体系。加强产城融合，完善新镇区功能，依托城镇集中区、产业集聚区和两个乡野单元，形成沿许村公路、向荡港、胡曹公路、胡角公路、南湾港的环镇生态休闲产业带，打造南北向（沿沪昆高速）区域发展轴和东西向（沿叶新公路）城镇发展轴，促进城镇组团式发展格局。

加强镇区统筹服务功能，辐射带动农村地区发展，推进村庄规划落地。鼓励农村居民点向镇区、社区集中，实现设施共享集聚。保留南杨村、胡家埭村、香塘村、鲁星村等行政村部分居民点，其余行政村逐步推进减量化。

坚持公交优先，强化公共交通系统，优化综合交通系统。形成“两横三纵，一环联通”干路网，加强与枫泾镇的道路衔接，完善与城际铁路、道路、公交等设施的对接，依托公共开放空间网络规划镇域慢行系统。镇域内部公共交通体系建设与慢行交通体系建设，常规公交线网密度不低于 1.7 公里/平方公里。城镇道路网密度不低于 2 公里/平方公里。

三、优化提升空间品质和生活质量

坚持以人为本，优先保障公共性、公益性设施空间，大力弥

补公共服务短板，建设具有较高品质公共服务的独立型小城市。

至 2040 年，依托南湾港、南界泾、后港沿线、向荡港沿线、许村公路、胡曹公路和胡甬公路，构建“两横两纵，一环多心”的镇域公共空间网络，依托叶新公路北侧、产业区南侧规划 3 处带状公园，在镇区规划 5 处社区级公园。强化城市设计，提升城镇风貌，保护乡野特色，保持文化传承。

规划形成多层次完善的公共服务设施体系，实现全镇 15 分钟生活圈均好配置，各类公共服务设施全面达标。规划公益性公共服务设施用地面积不低于 25.93 公顷，确保文化、体育用地不低于 5.45 公顷，医疗设施用地不低于 1.71 公顷，教育用地不低于 7.29 公顷，养老及福利设施用地不低于 1.98 公顷。

规划保障性住房用地面积不低于 57 公顷，重点确保公共租赁住房供应。

四、处理好近远期的发展关系

强化近期建设规划，优先确保环境设施和基础设施，加强公共绿地、公共空间、公共服务配套设施、推进减量化等工作 and 经营性土地出让的同步协调。

至 2020 年，完成建设用地减量化面积 378 公顷。建成隆庆寺公园。完善公共服务设施配置，建设 1 所九年一贯制学校、1 所幼儿园、1 处社区学校、1 处社区行政服务中心、1 处医疗养老结合项目、1 处残疾人服务中心新浜分部。新建杨树圩路、睦蓉路、旺兴路延伸段等道路和 2 处公共停车场。新建 1 处消防站、1 处工业垃圾处置点，完成浦南西片防洪泄洪通道新浜段建设。

“镇总规”是新市镇空间规划和土地利用的主要依据，新浜镇各项规划建设都必须服从“镇总规”安排。请松江区政府会同市规划国土资源局加快推进下层次的控详规划、专项规划和村庄规划编制，落实总体规划所确定的各单元用地控制、居住人口、主导功能等主要内容，推进总体规划落地实施。发挥“镇总规”综合协调作用，统筹生产、生活、生态布局，加强对产业、住房、绿化、交通等专项的指导。鼓励多方参与新市镇规划、实施和管理，实现共建、共治、共享。松江区、新浜镇政府要认真落实“镇总规”提出的各项任务和措施，确保规划目标实现。市、区规划土地管理部门要加强对“镇总规”实施的指导、监督和检查工作。

特此批复。

上海市人民政府

2017年10月26日

抄送：新浜镇政府，松江区规土局。

上海市人民政府办公厅

2017 年 10 月 30 日印发

目录

总则

第一节 规划范围与期限——02

第二节 规划依据——02

第三节 规划效力——04

第四节 上位规划要求——04

第五节 规划实施动态——05

第六节 重点关注问题——08

第一章 空间发展战略

第一节 发展目标——12

第二节 镇村体系——15

第三节 空间布局——16

第二章 土地综合利用

第一节 耕地与基本农田保护——22

第二节 生态空间——25

第三节 城市开发边界——27

第四节 文化保护控制线——30

第三章 公共服务与基础设施保障

第一节 公共服务——34

第二节 住房保障——38

第三节 公共空间——39

第四节 综合交通——49

第四章 单元规划

第一节 单元划分——52

第二节 城镇单元——54

第三节 乡村单元——55

第五章 近期实施

第一节 近期重点发展区域——58

第二节 近期重点建设项目——59

新浜镇位于上海西南远郊，地处松江、金山、青浦三区交汇处，隶属松江区，是松江的西南门户。镇域总面积44.75平方公里，2015年常住人口3.2万人。

新浜自然肌理突出，生态基底优良，是“外围生态农业+中部休闲旅游+内部城镇生活”空间圈层式发展的江南田园水乡小镇，4平方公里的集镇区和产业区各具特色，40平方公里的农林复合用地中，民居连排，农田广袤，阡陌纵横，风光秀美，属于典型的“小城镇、大生态”的空间格局。2015年现状建设用地约10平方公里，已超天花板，建设用地的存量利用和减量盘活成为重点和难题。

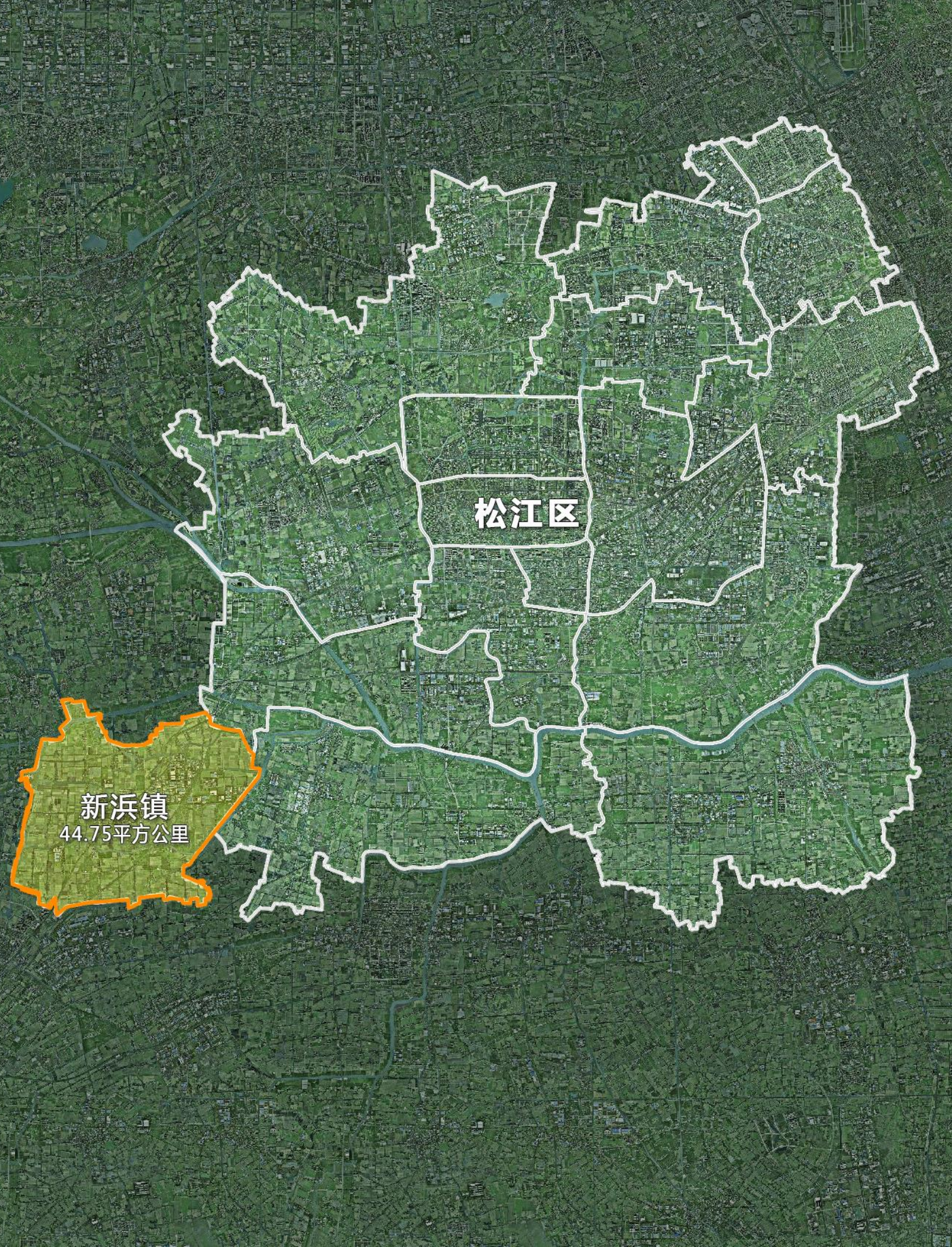
新浜拥有“3条高速+2条公路+2条铁路”构建的发达对外交通网络。G60沪昆高速、S32申嘉湖高速、杭州湾环线高速、叶新公路、朱枫公路、沪杭铁路、沪杭高铁贯穿全镇及周边，镇域内设有高速公路出入口，镇域南侧设有沪杭高铁金山北站。汽车1小时内即可到达沪浙中心城区、沪上航运枢纽和大型游乐设施所在地，交通区位优势明显。

新浜因水而起，因路而兴，是历史悠久的交通文化小镇，在不同历史阶段分别承担了水上交通、陆路交通节点枢纽的作用，未来按照“上海2040”总规研究或将承担沪西南城市级货运枢纽的作用。新浜拥有甬钧湾、新浜里、坟屋头等人文历史节点；百年牡丹等古树名木；大方禅院、枫泾暴动纪念馆、隆庆寺等历史文化和宗教建筑；花篮马灯舞、耘稻山歌两项非物质文化遗产以及众多民间艺术：吴越农民书、新浜农民画、打佃发、吹打、小青班、滩簧、号子、新浜田山歌等。新浜依托众筹众创的乡建活动将农业生产、居民生活、生态保护与艺术实践相结合，成功举办了荷花节、牡丹节、“艺美乡村”系列活动、“6.21全国土地日”相关活动等，为文化遗产与乡野实践寻求到有效路径。

新浜坚持农业基础地位，二、三产业协调发展，目前基本形成了“传统制造+现代农业+乡村旅游”三大产业基础和“外围一产圈层+中部三产融合圈层+镇区核心服务圈层”的产业空间格局，但198产业园区的去留面临政策桎梏。未来将强化现代农业产业化功能创新，延伸产业链，带动现代农业服务业等相关产业发展；以乡野公园建设为契机，积极推进休闲农业和乡村旅游等特色产业发展，培养乡村休闲旅游相关产业成为新的增长极；依托G60上海松江科创走廊南部桥头堡的重大战略机遇和京东智慧物流运营中心等重点项目引入等契机，实现“传统制造”向“绿色科创”转型升级。

新一轮总体规划，将迎接机遇、直面挑战，延续优势、转化思路。以“生态新浜、迷你小镇”为总目标，集聚科创之力、传承人文之心、守护生态之美，为每一个来自新浜、向往新浜的人建设、营造、孕育宜居、宜业、宜游的致美家园，助力新浜发展成为上海西南门户生态集约、美丽多元、引领示范的生态休闲型特色小镇。

松江区规划和土地管理局
松江区新浜镇人民政府

An aerial photograph of Songjiang District, Shanghai, with white lines delineating its administrative boundaries. The district is roughly rectangular, with a river flowing through its southern portion. A specific area in the southwest is highlighted with an orange border and a yellowish tint.

松江区

新浜镇

44.75平方公里

总则

GUIDELINES

第一节 规划范围与期限 Scope & Term of Planning

1. 规划面积

本次规划范围为新浜镇行政辖区，新浜镇位于上海市西南部，隶属松江区，南临金山区枫泾镇，西北接青浦区练塘镇，东与松江区五厍现代农业园区相邻，总面积44.75平方公里。

2. 规划期限

本规划的规划期限为2016—2040年，其中：

近期：2016—2020年。

远期：2020—2040年。

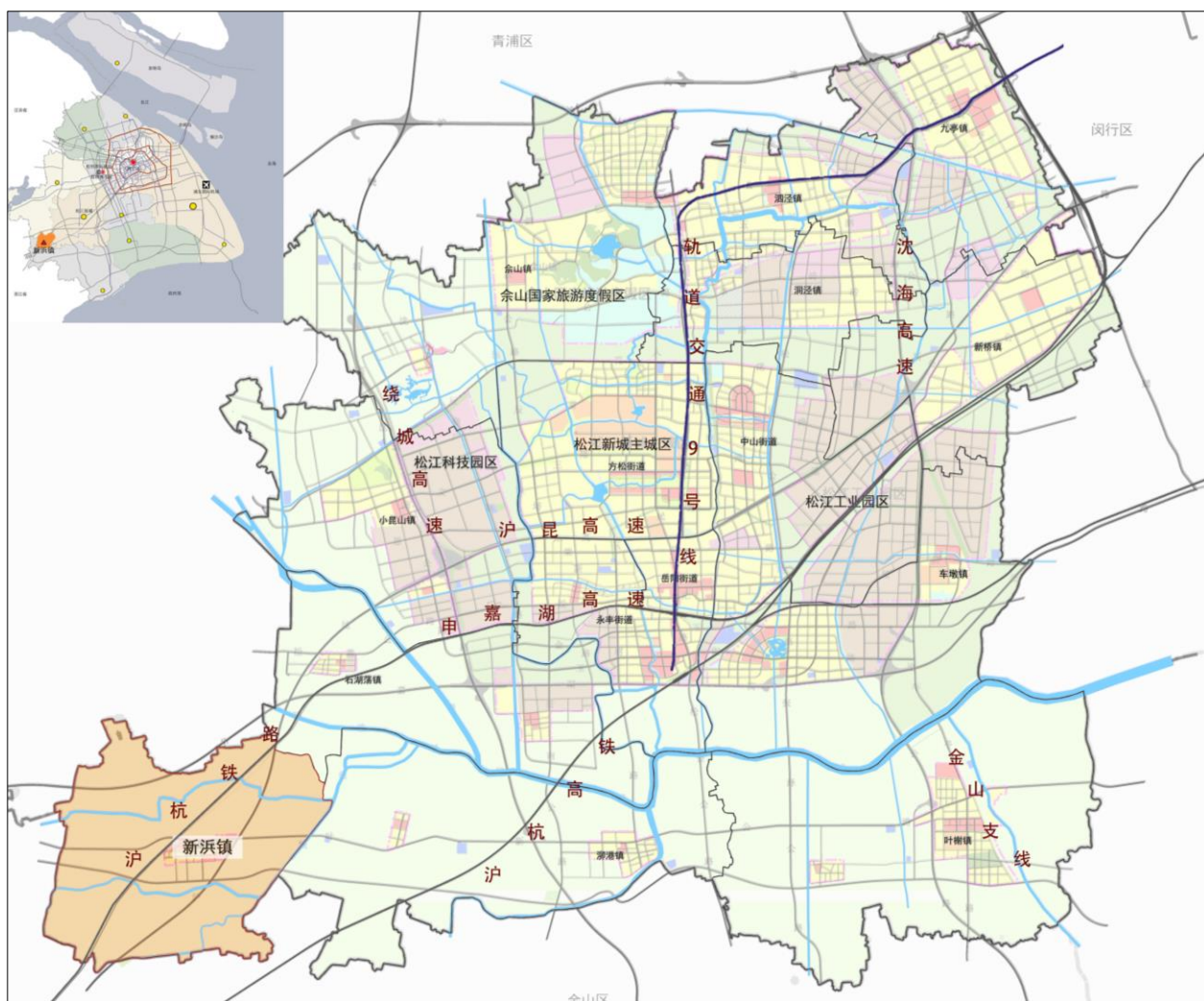
第二节 规划依据 Planning Basis

1. 国家及地方法律法规、规范、技术标准

《中华人民共和国土地管理法》（2004年修正）；
《中华人民共和国城乡规划法》（2008年）；
《城市规划编制办法》（建设部令第146号，2006年）；
《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1999年）；
《基本农田保护条例》（国务院令第257号，1999年）；
《上海市实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（2010修正）；
《上海市城乡规划条例》（2011年）；
《上海市新市镇总体规划暨土地利用总体规划编制审批操作管理规程（试行）》（2016年）；
《城市用地分类与规划建设标准》（GB50137-2011）；
《城市道路交通规划设计规范》（GB50220-95）；
国家颁布的其他相关规范及技术标准。

2. 相关规划成果及政府文件

《上海市城市总体规划（1999—2020）》国函【2001】48号；
《上海市城市总体规划（2017-2035）（送审稿）》；
《上海市土地利用总体规划（2006—2020）》国函【2010】61号；
《上海市基本生态网络规划》；
《松江区土地利用总体规划（2010-2020年）》；
《松江区城乡总体规划（2010年梳理版）》；
《上海市松江区总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035）（在编稿）》；
《松江区国民经济和社会发展第十三个五年规划》；
《新浜镇土地利用总体规划（2010-2020）》（2012年）；
《松江区新浜镇总体规划（2010年梳理版）》；
《新浜镇国民经济和社会发展第十三个五年规划》；
《新浜镇郊野（SJXB01）单元规划（2013-2020）》；



规划范围图

第三节 规划效力 Planning Authority

本规划一经批准应当作为本镇域内控制性详细规划、村庄规划和专项规划等下位规划的编制依据。下位规划应当落实本规划明确的镇域总体发展目标、空间布局和公共空间及各项设施安排等，并按照单元规划的直接指导进行深化。下位规划应在符合单元规划确定的整单元用地规模和结构、功能布局、建筑总量、空间形态等要求的基础上进行深化，如对上述内容进行跨单元平衡的，需同步编制跨单元平衡方案。下位规划应当优先保障公共空间、公共设施和基础设施落地，在满足配置标准的前提下，可对具体用地布局和建设规模进行深化。

城市开发边界内近期重点公共基础设施专项控制性详细规划，是建设项目管理的依据。项目实施过程中如遇情况需要对项目选址和相关指标进行调整的，在满足单元整体要求和公共基础设施配置标准的前提下，可以通过控制性详细规划进行调整。

城市开发边界外近期重点公共基础设施专项规划（含专项控制性详细规划和土地整治规划）是建设项目和土地整治项目管理的依据。项目实施过程中如遇情况需要对项目选址和相关指标进行调整的，在满足单元整体要求和公共基础设施配置标准的前提下，可以通过村庄规划或专项控制性详细规划进行调整。

第四节 上位规划要求 Preliminary Plan Requirements

- 发展定位：松江西南部交通枢纽，上海市的西南门户，具有江南水乡特色、功能配套齐全的综合性现代化城镇¹。培育特色农业基地，打造城乡统筹示范区，建设郊区休闲购物目的地及生态旅游型新市镇²。

- 发展规模²：2040年新浜镇规划常住人口规模为3万人；建设用地规模：近期2020年远期2040年控制在733公顷以内。

- 农用地保护³：耕地保有量不低于2410公顷，基本农田保护面积不低于1992.40公顷（2.99万亩）。

- 生态环境²：共涉及基本农田、生态廊道、生态公益林等三类生态空间面积1863.53公顷。

- 产业发展²：创新引领，以G60上海松江科创走廊为载体，坚持科创驱动“松江制造”迈向“松江创造”；产城融合，优化产城功能布局；集约低碳，转变产业发展模式，推动由外延粗放式扩张向存量效益提升转变。

- 公共服务设施²：推动跨松江区、金山区的枫泾综合发展型城镇圈建设，地区级公共设施主要由枫泾镇承担，新浜镇进一步补充镇级公共服务设施。

1.引自《松江区域总体规划实施方案（2006-2020）》

2.引自《上海市松江区总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035）》

3.耕地保有量和基本农田保护面积引自《松江区土地利用总体规划（2010-2020年）调整方案》，为报国土部方案。

第五节 规划实施动态

Planning Implementation Reviews

1. 规划编制情况

新浜镇目前已有的总体层面规划共有3个。《松江区新浜镇总体规划（2010年梳理版）》完成于2011年，未经批复，明确了新浜镇的发展目标、城镇性质与城镇规模，对镇域和集建区的功能分区和用地布局分别进行了规划，并确定了各项公共服务设施、市政公用设施和道路交通的规模、等级和位置。《新浜镇土地利用总体规划（2010-2020年）》报批于2012年，规划至2020年，新浜镇耕地保有量不低于2499公顷（3.75万亩），基本农田保护面积在2700公顷（4.05万亩）以上，建设用地总规模控制在733公顷以内（其中集中建设区内133公顷），新增建设用地占用耕地规模控制在91公顷（0.14万亩）以内，土地整治补充耕地面积91公顷，集中建设区外减量化任务310公顷（0.47万亩）。《新浜镇郊野（SJXB01）单元规划（2013-2020）》于2013年通过审批，为上海市第一个郊野单元规划试点，深化了土总规集建区外规划，规划至2020年，近期建设用地减量化目标为150公顷，远期为496.20公顷。

新浜镇控规覆盖面积较小，仅有1个控规单元，编制了《松江区新浜镇SJS80001（原XB01）单元控制性详细规划》，该单元为集建区范围内的区域，并向南扩大使其成为完整的街坊区块，总规划面积为161.86公顷，占镇域面积的3.62%。已建设完成102.40公顷，占已批控规的76.72%。另外编制了《松江区新浜镇（SJXB01）郊野单元类集建区控制性详细规划》，总规划面积为57.19公顷，占镇域面积的1.28%。已建设完成8.68公顷，占已批类控规的15.34%。

2. 规划实施动态

● 土规实施动态

至2015年，根据国土二调更新数据，新浜镇建设用地规模达到1055公顷，超出规划建设用地总规模322公顷，集建区内建设用地规模为123公顷。耕地规模为2754公顷（含带K耕地，其中纯耕地2438公顷），符合规划要求，但减量化任务仍未达到规划预期。

● 城规实施动态

《松江区新浜镇总体规划（2010年梳理版）》中提出新浜镇为松江区西南部生态旅游型新市镇、上海新市镇建设的重点镇、城乡统筹示范区及郊区休闲购物目的地。

新浜镇城镇性质在基本符合乡镇发展预判的同时，现状与规划目标仍有差距。农业发展方面，现代农业水平不断提升；旅游品牌建设方面，新浜的知名度和影响力进一步提升。但仍存在水乡风貌特色保护与集建区外建设用地减量化之间平衡难度大、郊区购物发展迟滞人气不足、镇级工业园区减量化对新浜产业升级转型产生负面影响等问题。

《松江区新浜镇总体规划（2010年梳理版）》规划全镇域形成产业区、中部城镇生活区、外围基本农田保护区与沿沪杭高速的生态保护区四大分区，镇区形成“一轴、两带、四组团、一心”的空间格局。

镇域及镇区空间结构初步形成，但东北部产业区规模偏大。产业区规划为建华管桩项目及土地流转示范项目，面积约37公顷，但二调底版中现状工业仓储用地已达到231公顷，大幅超出规划目标。另外产业区外仍有若干零散的工业用地存在。

新浜镇工业园属于“198”区域，但园区内道路、市政等配套齐全。2014年，镇工业园区成功创建区级知识产权试点园区，16家企业进行新产品创新研发、升级推广，园区企业专利、高新技术产品产值已达到23.2亿元，占到园区总产值30.4%。

在建设用地总规锁定的前提下，面临规划建设用地净减局面。与总规2010梳理版比较，镇域建设用地规模（主要是工矿仓储用地、农村宅基地）超出规划目标，但集建区内城镇建设用地现状规模未达到规划预期目标（主要是城镇居住用地和公共绿地）。对于工业用地减量目标的设置，对新浜镇的经济产业发展将带来较大的影响。

镇区容量与农民进镇需求存在矛盾。集中建设区外现状建设用地减量化将带来农业人口的搬迁集中安置，然而受土地资源制约，新浜镇集建区范围面积规划为135.15公顷，且无产业区块，未来发展空间较小，尤其是在居住和公共服务设施层面较难应对城镇化需求。

● 控规（包括类集建区）实施动态

经营性用地

已批控规中商业和商务办公用地共计53.47公顷，目前已实施41.42公顷，占77%；已批控规中住宅用地59.26公顷，已实施28.19公顷，占48%。

公益性用地

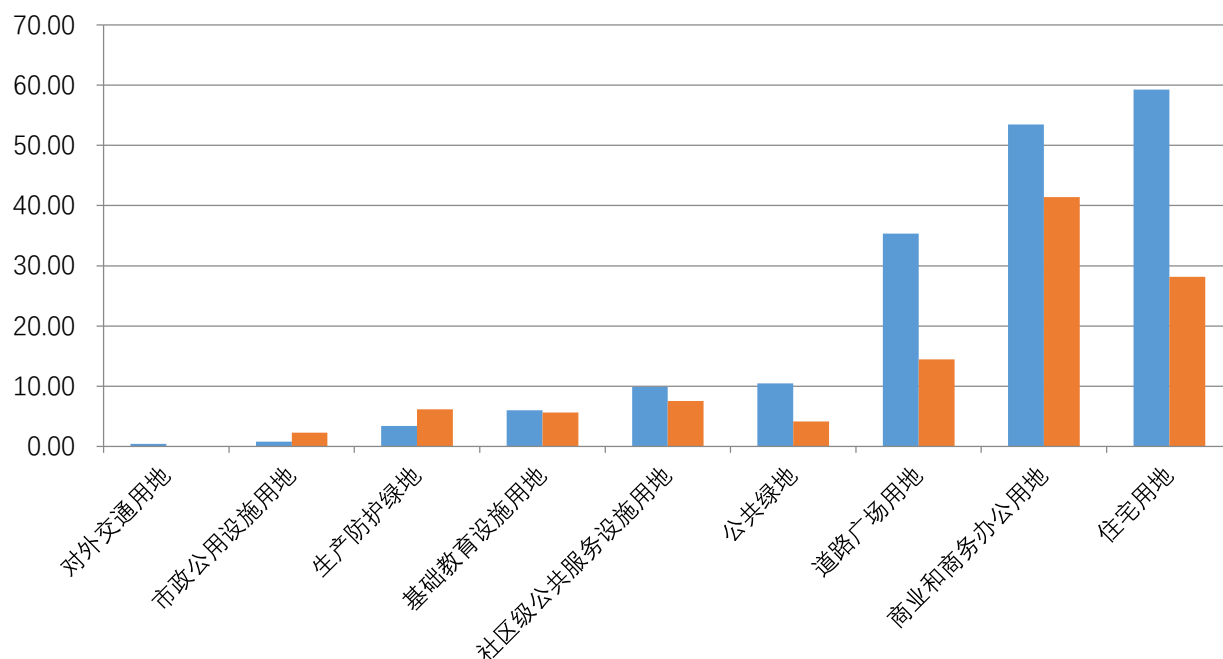
已批控规中社区级公共服务设施用地9.89公顷，目前已实施7.55公顷，占76%；基础教育设施用地6.01公顷，已实施5.61公顷，占93%；绿地13.85公顷，包括公共绿地10.45公顷和防护绿地3.40公顷，目前公共绿地已实施4.11公顷，占39%，防护绿地6.16公顷，超过控规要求。

其他建设用地

已批控规中对外交通用地0.38公顷，目前还未实施；道路广场用地35.35公顷，已实施14.44公顷，占41%；市政公用设施用地0.79公顷，目前共有2.26公顷，需要逐步减少；另外仍有7.59公顷工业用地、0.03公顷仓储物流用地和15.34公顷农村宅基地待减量。

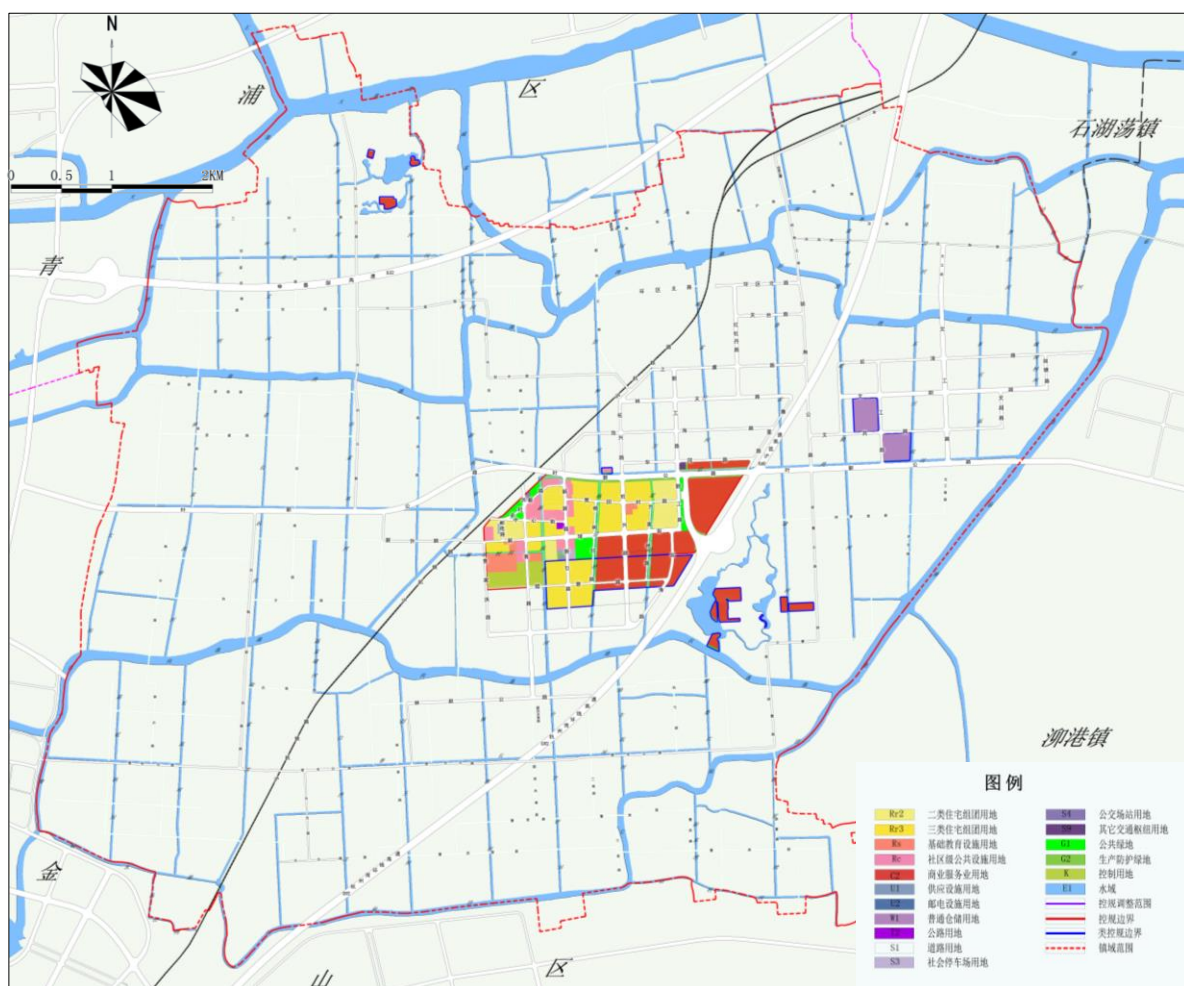
主要问题：居住、交通、公共绿地实施滞后，工业用地和农村宅基地需要减量

控规实施过程中，与生活相关的居住用地、交通用地、公共绿地等实施完成度较慢，尤其是对外交通用地。工业用地和农村宅基地的减量任务较重。



控规规划用地面积与实施面积比对图表

■ 总面积 (公顷) ■ 实施面积 (公顷)



控规拼图

第六节 重点关注问题 Key Issues

1. 城镇定位：落实区域责任，提升内涵品质，走新型城镇化示范引领道路

新浜作为上海远郊西南门户地区，是沪杭发展带、沪杭科创走廊、G60上海松江科创走廊的节点镇，承担着黄浦江上游准水源生态保护区、松江农业生产基地的区域责任，是典型的“外围生态农业+中部休闲旅游+内部城镇生活”空间圈层式发展的田园小镇。

在新型城镇化的发展背景下，在落实区域生态、农业责任的同时，应延续优化空间特色，实现居住集中、产业集中、建设形态集中上的高度融合，提升内涵品质，探索大都市区远郊纯农地区“生态迷你小镇”发展之路，形成新型城镇化的示范引领效应。

2. 产业转型：延伸一、二、三产产业链，促进产业融合，逐步实现生产性制造业在园区集约布局，培养乡村休闲旅游相关产业成为新的增长极

新浜镇作为远郊城镇，从发展阶段来看，目前其第二产业仍占主导、第三产业的占比在逐步增加，仍处于工业化进程中，虽然二产本身能级不高、缺乏规模效应，且全部属于198企业，面临远期减量化的政策桎梏和发展导向，却是镇（乡）的主要经济来源；一产优势不明显，目前比较重视生产功能，缺少高附加值产业链供应，缺少与旅游休闲等服务业功能的结合；三产发展受区位限制明显，大型购物产品营销等商业开发效益较低，上升缓慢。

结合城镇发展规律和阶段判断，有步骤的减量和淘汰落后产业，促进生产性制造业、现代农业及现代服务业的发展和升级，既需要延伸产业链、促进产业融合，又要逐步减量低效工业用地，实现工业园区的撤并集中和转型升级。如果要人为推动结构转型而不是按产业发展的正常规律，则需要新的增长点来转移资本和劳动力，比如结合乡野公园的项目可以带动三产的发展，培养休闲农业和乡村旅游相关产业成为新的增长极。

3.空间优化：锚固“小城镇、大生态”的空间结构，优化用地构成，逐步实现城市开发边界内外存量建设用地的撤并和更新

目前新浜镇由镇区及周边大片生态农业片区构成的“小城镇，大生态”空间结构基本稳定，产业区去留导向和农民集中安置将影响镇区结构。

城市开发边界内增量空间有限，存量用地的盘活即“小尺度更新”将成为发展关键。在建设用地总量锁定、以拆定增的新背景下，新浜镇建设用地增量受限，但按照村民集中化安置的导向，镇区将未来要容纳更多人口和设施。目前集建区内待开发的闲置土地（原195工业或已批未建商办用地）约16公顷，外加镇区南侧集中型类集建区土地约30公顷，未来镇区可开发利用的土地不足0.5平方公里，所以对于存量土地的更新利用将成为新浜镇未来的发展重点。

城市开发边界外减量化任务重，工业园区和村庄的去留成为主要矛盾。按照“总量锁定、以拆定增”的总体要求，新浜镇在土地使用现状建设用地（1004公顷）超出天花板（733公顷）的现实情况下，至少应纯减量271公顷建设用地。继郊野单元规划编制实施以来，新浜镇集建区外建设用地减量化有序推进（2014-2016年已减量化立项的宅基地31公顷，工业用地及其他约111公顷，其中已确认复垦的49公顷），前期主要是“三高”低效工业用地的减量，未来将面临宅基地和工业园区的撤并，减量化难度将不断增加，同时考虑乡村风貌保护等原因，需要深入研究减量的必要性和可行性，建立整体系统的实施思路（包括规划编制、计划管理、指标交易、财政联动机制等）。宅基地方面，建议结合未来休闲农业和乡村旅游等产业发展的思路，衔接相关规划（如松江区村庄布点规划、农民集中居住专项规划）加强镇村体系研究，确定保护村、保留村、撤并村，提出分类指导和实施要求。保留村结合产业发展规划，重点聚焦人口、产业、风貌及公共服务设施配置的研究；撤并村结合减量化计划、土地整治规划等，研究减量化方案。重点研究保护村如何发展和农民如何集中安置；工业园区方面结合评估，完成部分撤并和集约布局。

4.品质提升：提升公共设施品质，改善生态体系环境，塑造田园水乡式镇村风貌

公共设施方面，基本满足使用需求，按照规范完善公共服务设施配套，在规划中关注用地结构的合理性。现状文化、教育、体育、养老、停车等公共服务设施仍存在缺项，既有公共设施能级和服务品质不高，与（越来越多进镇的）村镇居民及周边农民生活需求不相适应，建议结合存量土地更新，复合配置。从生态环境上，新浜镇镇区的公共绿地不成体系，外围农村地区农、林、水生态环境也有待改善。从镇村风貌上，缺乏镇域整体风貌塑造策略，高度集约发展与远郊、水乡城镇风貌难兼顾，镇区及周边城镇风貌特征不明、混杂，村落风貌有待维护并面临减量。这些均影响其城镇品质与魅力的提升，与其生态旅游休闲镇的发展定位也不相适应。

第一章 空间发展战略



CHAPTER ONE SPATIAL DEVELOPMENT STRATEGY

第一节 发展目标 PLANNING OBJECTIVE

第二节 镇村体系 TOWNS AND VILLAGES SYSTEM

第三节 空间布局 SPATIAL LAYOUT

第一节 发展目标 Planning Objective

1.总体目标

生态新浜，迷你小镇

依托良好的区位、环境、格局优势，优创不断累积的试点实践经验，
秉承市区两级战略、功能导向，
建设绿色科创小镇、人文宜居小镇、生态乡旅小镇

●绿色科创——创建国家生态文明镇，发展成为沪杭发展带上的节点枢纽和G60上海松江科创走廊的南部桥头堡

沪杭发展带串联了区域性节点城市、重要城镇，是先进新兴产业集群发展轴，是积极服务长三角地区、长江流域、以及全国的总部经济功能区、产业创新区、历史文化保护区和综合性城市群。新浜镇作为上海远郊生态农业型城镇在沪杭发展带上的节点，应主动挖掘特色、应对挑战、提升等级，一方面按照国家生态文明镇的创建标准，将新浜镇建设成为人与自然和谐发展，生态经济、社会效益高度统一的国家级生态城镇，促进区域可持续发展和生态文明建设。另一方面承接上海总规2040研究拟将新浜作为城市级货运枢纽的作用，发展为沪杭发展带上的以生活物资流通为主的综合货运枢纽；承接建设G60上海松江科创走廊的区域发展战略，以南部桥头堡和浦南绿色发展实践区的定位，合理安排与生态相宜的产业，实现绿色发展、集聚发展。

●人文宜居——打造以现代农业、生态休闲、绿色智造和居养服务为支撑的特色小镇，发展成为上海西南门户居养结合、产城融合的新型城镇化示范镇

继续发挥新浜镇作为沪郊重要的现代生态农业示范基地的作用和优势，围绕现代农业，强化农业产业化功能创新，延伸产业链，大力支持农业产业项目落地，培养休闲农业和乡村旅游等相关产业发展，带动城乡经济增长和社会融合；严格管控工业用地，在市场力量推动及政府管控双向作用下，积极推进新浜镇产业结构优化，以京东智慧物流等绿色智造产业为引擎，逐步实现工业园区的撤并集中、转型升级和产城融合；围绕居住集中、用地集约、服务多元的目标，建设宜居宜养的舒适型镇区。发展形成居养结合、产业复合、三生融合的新型城镇化模式。

●生态乡旅——建设松江浦南生态迷你小镇，发展成为乡村旅游首选目的地、区域重要的生态景观节点和乡野实践基地

依托既有空间圈层结构，充分发挥黄浦江上游生态保护区的生态资源和基底优势，以乡野公园建设为契机，以休闲农业和乡村旅游项目为抓手，提升农业、生态景观服务功能，带动城乡产业融合发展；以综合性的土地整治为基础，导入生态休闲旅游功能，提升乡村地区活力，引领城乡经济多元发展；依托众筹众创的乡建活动将新浜镇建设成为农业生产、居民生活、生态保护与艺术实践相结合的乡野实践基地。

2.城镇性质

- 上海西南门户生态休闲型特色小镇
- 以现代农业、生态休闲、绿色智造和居养服务等多元功能集聚融合、引领示范的新型城镇化示范镇
- 松江浦南生态迷你小镇

新浜镇综合发展指标表

指标类别	指标名称	单位	引导控制要求	2015年	2020年	2040年
人口规模	常住人口规模	万人	引导	3.2	3	3
	人口密度	万人/平方公里	引导	0.072	0.067	0.067
土地利用	耕地保有量	公顷	控制	——	2410	2410
	基本农田保护任务	公顷	控制	——	1992.40	1992.40
	新增建设用地占用耕地面积	公顷	控制	——	107.38	122.59
	土地整治补充耕地	公顷	控制	——	244.59	261.92
	现状建设用地减量化指标	公顷	控制	——	377.60	23.03
	二类生态空间（生态保护红线）范围	公顷	控制	——	11.89	11.89
	三类生态空间建设用地比例	公顷	控制	——	7%	7%
	建设用地总规模	公顷	控制	1055.34	732.25	732.92
	新增建设用地面积	公顷	控制	——	160.10	23.69
	城市开发边界内建设用地规模	公顷	控制	134.08	208.98	208.99
	人均建设用地面积	平方米/人	控制	306.93	199.02	199.24
	人均城镇建设用地面积	平方米/人	控制	224.41	188.84	198.27
	人均文化用地	平方米/人	控制	0.37	0.99	0.99
	文化保护控制线范围	公顷	控制	——	4.45	4.45
公共保障	租赁性住房比重	%	控制	5	2	2
	新增住宅适老型达标率	%	引导	——	80	95
	人均住宅用地面积（城镇住宅用地/城镇人口）	平方米/人	引导	9.42	25.14	25.14
	60岁以上老年人口人均养老床位数	张/百人	控制	——	0.04	0.05
	人均养老用地	平方米/人	控制	0.20	0.21	0.21
	城市社区综合服务设施（文化、体育、医疗设施）覆盖率	%	控制	——	90	100
	人均教育用地	平方米/人	控制	2.62	2.43	2.43
	人均体育用地	平方米/人	控制	0.11	0.83	0.83
	人均医疗用地	平方米/人	控制	0.41	0.57	0.57
	社区级医疗设施覆盖率	%	引导	——	80	90
	社区级文化设施覆盖率	%	引导	——	85	90
	公共开放空间5分钟步行可达率	%	控制	——	> 80	> 90
	绿道长度	公里	控制	——	30	60
	人均公共绿地面积	平方米/人	控制	1.28	13.50	15.15
	森林覆盖率	%	控制	13.45	17.3	25

指标类别	指标名称	单位	引导控制要求	2015年	2020年	2040年
公共保障	路网密度	公里/平方公里	引导	1.22	1.96	2.03
	公交线网密度	%	引导	——	1.68	1.68
	绿色交通出行比重	%	引导	——	60	75
	生活生态岸线长度占比（镇区）	%	控制	——	65	85
	河面率	%	控制	6.41	7.17	8.96
	水功能区达标率	%	控制	100	100	100
	区域环境噪音符合声环境功能达标率	%	控制	——	90	100
	固体废弃物资源化利用率	%	控制	——	60	90
	城乡污水处理率	%	控制	64	95	100
	固废无害化处理率	%	控制	——	100	100
	垃圾无害化处理率	%	控制	——	100	100
	化肥施用强度（折纯）	千克/公顷	控制	225	235	230
	空气质量好于或等于二级标准天数	天/年	控制	——	95	100
	主要救灾资源服务覆盖率	%	控制	——	100	100
	人均避难场所面积	平方米/人	控制	1.2	3.8	4.2
	人均综合用电量	度/人·年	引导	——	——	——
	人均综合用水量	升/人·日	引导	——	1232.1	1326.7
产业发展	工业用地占比	%	控制	31.48	31.71	31.70

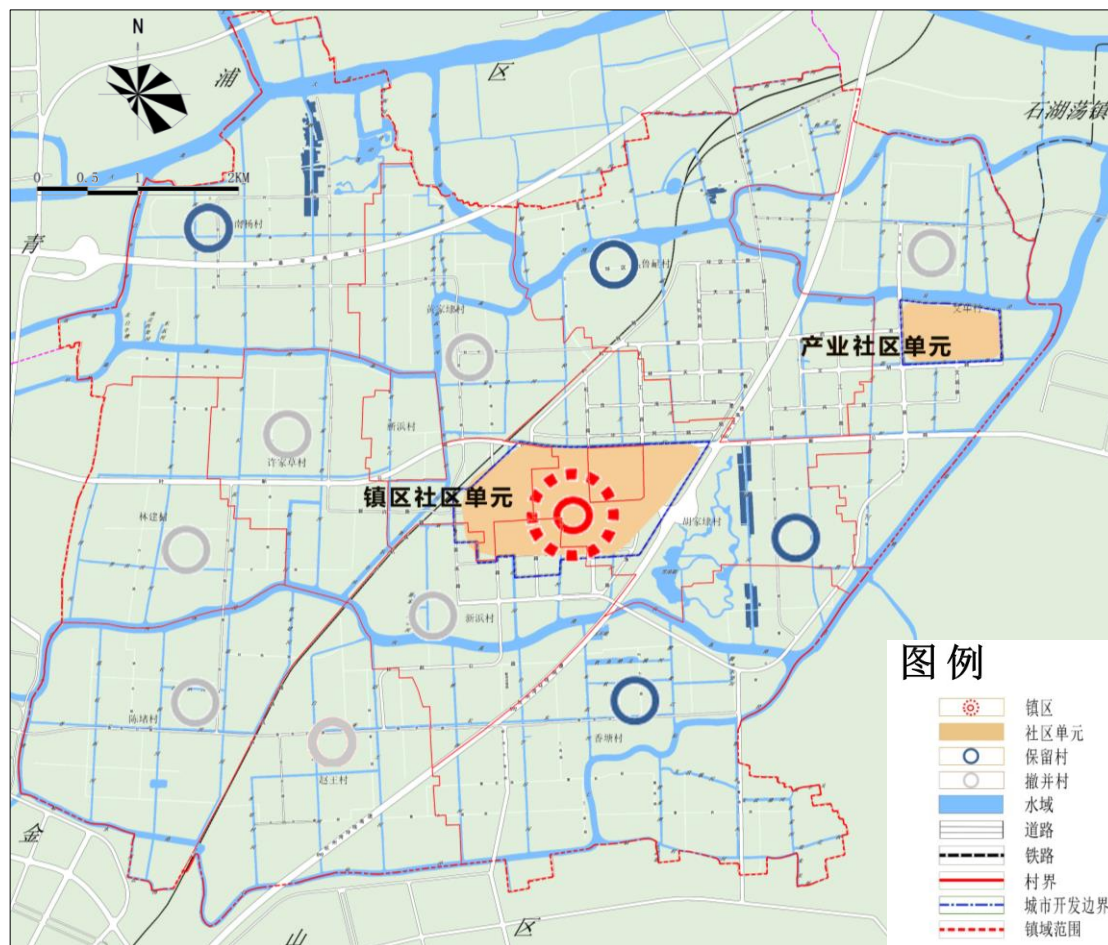
第二节 镇村体系 Towns And Villages System

2015年，新浜镇常住人口3.2万人，户籍人口2.64万人，60岁以上老人（户籍）0.89万人。外来人口1.52万人。产业人口1.79万人，其中第一产业0.07万人，第二产业1.34万人，第三产业0.38万人。

新浜镇现状以位于镇域中心的镇区为核心，集建区外布局有11个行政村（包括南杨村、黄家埭村、鲁星村、文化村、胡家埭村、新浜村、许家草村、林建村、陈埭村、赵王村、香塘村），224个村民小组，共有农户8672户。

至2040年，规划镇域人口规模3万人，城镇人口2.9万人，城镇化率96.7%。规划城市开发边界外保留南杨村、胡家埭村、香塘村、鲁星村部分农村居民点，其余7个行政村逐步推进减量化，农民逐步转移至镇区居住。保留村应结合规划导向和管控要求，在总量限制的前提下开展综合整治，完善设施环境，提升景观风貌，结合乡野公园建设发展休闲农业和乡村旅游等特色产业。

规划以镇区为核心，即镇区社区单元，发展居住、商业、公共服务功能为主。镇区以北原工业园区文胡路以北、文工路以东区域为产业社区单元，发展智慧物流、产业研发为主，原工业园区其他建设用地将逐步存量更新转型，发展绿色智造等与生态相宜的产业。其他农村地区除保留的宅基地、公共服务和基础设施用地外，以耕地为主，主导功能为现代农业生产、生态休闲和乡村旅游功能。



镇村体系规划图

第三节 空间布局 Spatial Layout

1.空间结构：两区两园，一带双轴

尊重现状“小城镇，大生态”空间圈层结构，正确处理人与自然、城镇与乡村、产业发展与生态保护的关系，以“两区两园，一带双轴”镇域空间格局构建生态迷你小镇，促进新浜新型城镇化发展。

● 两区——一个城镇集中区+一个产业集聚区

城镇集中区：依托新浜镇原集中建设区范围，向南拓展部分规划安置和公共服务用地，形成城镇集中区，打造城镇社区生活圈和公共服务中心。

产业集聚区：依托叶新公路以北的原都市型工业园区，在撤并集中、转型升级的基础上，围绕创新驱动转型发展的总体要求，以京东智慧物流运营中心项目落地为引擎，打造产业集聚区。

● 两园——两个乡野公园

依托雪浪湖和雅园两个休闲度假酒店设施及周边的休闲农业设施、保留村庄和农林景观，建设两个乡野公园。



空间结构规划图

● 一带——环镇生态休闲产业带

依托既有的休闲旅游设施，结合两个乡野公园建设，在改善生态环境、落实减量化前提下，沿许村公路—向荡港—胡曹公路—胡用公路—南湾港，形成“环镇生态休闲产业带”，布局若干集镇历史、寺庙文化、休闲农业和乡村旅游节点。

● 双轴——南北向（沪昆高速）区域发展轴+东西向（叶新公路）城镇发展轴

南北向（沪昆高速）区域发展轴：依托G60上海松江科创走廊和两区一园，沿线串联万亩良田区、农林生态区、产业复合区、城镇生活区、休闲商务区和乡野游憩区，打造G60上海松江科创走廊的南部桥头堡。

东西向（叶新公路）城镇发展轴：沿叶新公路形成城镇发展轴，对内衔接新浜镇的核心圈层——两区一园，对外向东联通松江浦南三镇以及大叶公路沿线城镇。

2.功能布局

● 城镇生活片区

指叶新公路以南、沪杭铁路以东、向荡港以北、沪昆高速以西区域，即镇区城市开发边界内区域，以城镇居住生活、公共服务、商业商务功能为主。以满足农民集中居住需求为前提，并与宜居型、养老型社区建设相融合，逐步推进城镇更新，实现存量工业用地的功能置换，推动闲置商服用地的再开发，提升镇区公共服务配套水平和公共环境品质，打造城镇15分钟社区生活圈，建设成为紧凑精致、人文关情的舒适型镇区。

● 复合产业片区

指叶新公路以北、沪昆高速两侧的原“都市型工业园区”，是新浜镇近期重点改造区域，以“绿色智造、智慧物流”为目标引领，构建以产业区城市开发边界内的京东智慧物流运营中心为核心引擎，集产业板块、商务配套板块、研发办公板块、生态休闲板块于一体的复合型产业社区。在综合评估基础上逐步撤并集中、腾挪整合，发展三次产业互动、融合的复合型产业，如1.5产业（现代农业服务业）、2.5产业（生产性服务业），以及现代物流、智慧物流、电子信息、电子商务等生产性制造业产业群。在文胡路以南、文工路两侧利用工业用地存量更新转型，布局部分生产研发类用地、配套商服用地和公共绿地，发展研发、科创、文创等特色产业。规划在G60以东、叶新公路以北、胡工路以东、文兵路以南配套商务商服混合用地，逐步实现工业园区转型升级，提升土地利用效率，营造集约高效、功能复合、集聚创新、休闲乐活的产城融合社区。

区域内存量建设用地近期可保留现有用途，未来应在建设用地总量管控、符合产业导向、环保要求等前提下，考虑布局优化的可能性和可行性。鼓励现状工业用地实施存量更新改造，与未来货运枢纽、绿色智造产业等功能的引入进行衔接，为发展留有潜力和弹性。

● 乡野公园片区

指沪昆高速以东雪浪湖及胡曹公路沿线区域和申嘉湖高速以北雅园及许村公路沿线区域，以休闲度假乡村旅游功能为主。依托既有度假酒店（雪浪湖和雅园）及周边的休闲农业设施、保留村庄和农林景观，发展为雪浪湖踏雪寻梅乡野公园和雅园牡丹邨乡野公园，以休闲农业和乡村旅游项目为载体对保留村宅和公共建筑进行功能置换和乡村公共空间营建，建设集聚精品酒店、特色民宿、农业观光、田园养生、艺术民俗文化遗产等多元主题的乡野公园。

● 生态农业片区

指新浜镇镇区、产业社区、乡野公园片区以外广域的现代农业生产和农林复合利用区域。以农业生产、基本农田保护、生态涵养为主要功能。巩固家庭农场模式，推进农林水一体化建设，构建田连片、路相连、林成网、水相依的现代生态农业格局。一方面结合存量建设用地更新、休闲农业和乡村旅游设施和项目建设以及“艺术介入乡村、运动激活乡村”等乡野实践活动，拓展农业多种功能，推进农业与旅游休闲、教育文化、健康养生、科研实验等深度融合，发展观光农业、体验农业、创意农业、科技农业等新业态，打造现代生态农业示范基地和生态田园综合体。另一方面通过系统的农田林网建设、产业区及G60高速两侧等区域的生态公益林建设实现林地倍增和生态网络体系构建，并结合慢行绿道的修建，串联田水路林镇村，形成绿色休闲网络。再者，该区域作为限建区，禁止对主导生态功能产生影响的开发建设活动，未来将对现状建设用地逐步清理，实现建设用地的减量化，建设用地复垦后作为耕地，部分可作为林地，涉及宅基地减量化的户口搬迁至镇区集中安置；同时应满足三类生态空间、基本农田保护等相关要求。

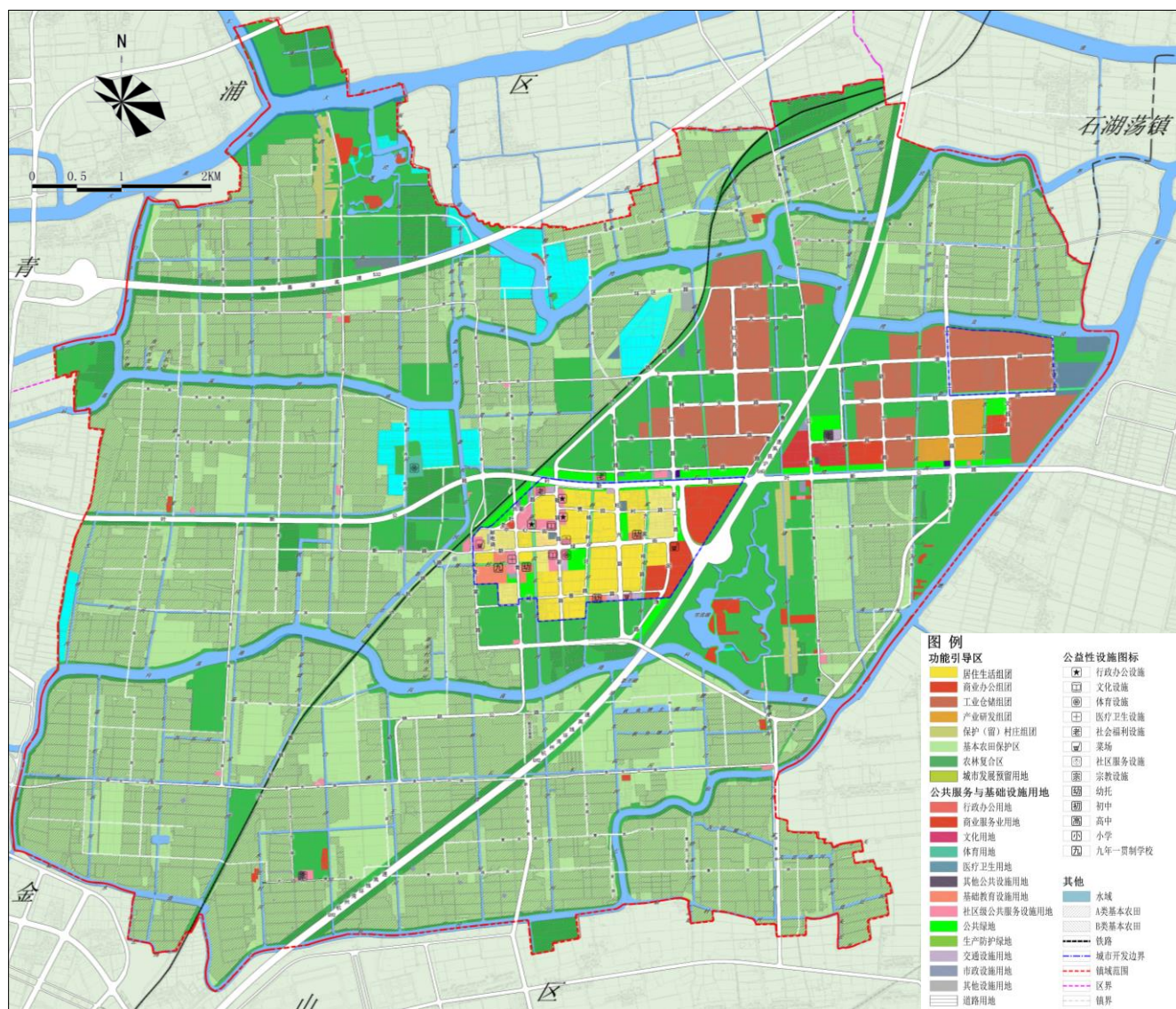
“四象融合，一环联通”的城镇格局

聚焦新浜主要建设集中区域（即“两区一园”），基于G60（区域发展轴）和叶新公路（城镇发展轴）形成的十字象限结构，围绕高速出口周边形成区域型门户公共中心，规划布局“城镇生活+乡野游憩+复合产业+生态修复”四大功能板块；并通过“新颖路-新引路-泾文路-文工路-后港路-上虞路-环区西路”形成的一条交通环加强四个象限之间的组织联通，打造城镇生活圈、复合产业圈、乡野游憩圈、生态修复圈融合共生的城镇集聚发展格局。



3.土地使用

根据上位规划要求，本规划需明确建设用地管制分区。城市开发边界以内均为城镇工矿用地，共计213.42公顷；城市开发边界以外建设用地区域为其他建设用地区，面积523.93公顷；此外，明确划示城市开发边界外的基本农田保护区，面积2535.02公顷；城市开发边界外除上述区域，其他用地均划入其他农地区，面积1202.30公顷。



土地使用规划图

第二章 土地综合利用



CHAPTER TWO

COMPREHENSIVE LAND USE

第一节 耕地与基本农田保护

PROTECTION OF CULTIVATED LAND AND BASIC FARMLAND

第二节 生态空间

ECOLOGICAL SPACE

第三节 城市开发边界

URBAN DEVELOPMENT BOUNDARY

第四节 文化保护控制线

CULTURAL PROTECTION R CONTROL LINE

第一节 耕地与基本农田保护

Protection Of Cultivated Land And Basic Farmland

1.基本农田保护

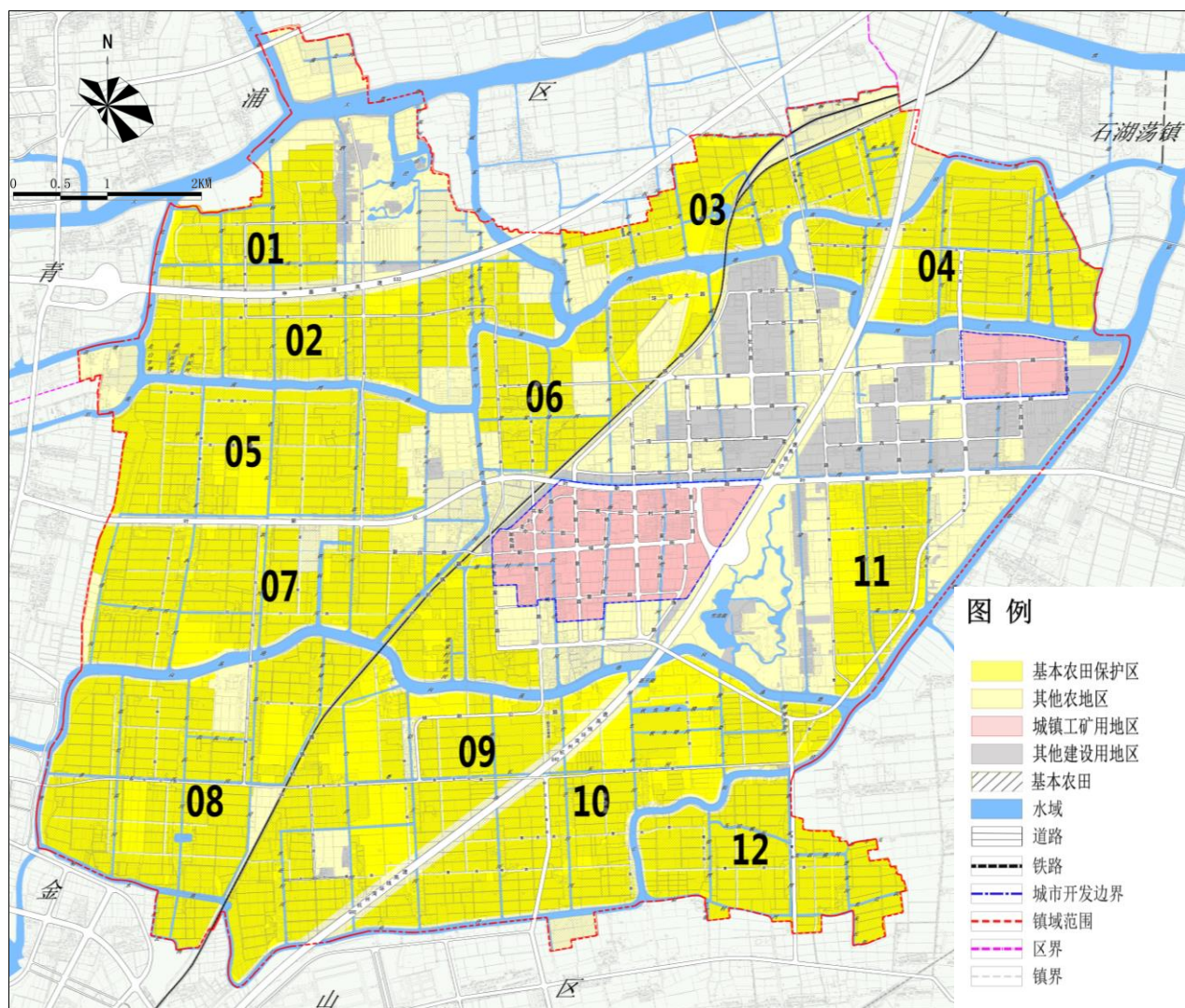
根据《上海市土地利用总体规划》调整完善和《松江区土地利用总体规划（2010-2020年）调整方案》中对基本农田的保护要求，新浜镇基本农田保护面积不低于1992.40公顷。

本次规划划定基本农田图斑面积1992.40公顷，基本农田保护区共12片，面积为2535.02公顷。位于基本农田保护区内的基本农田面积1765.65公顷，占基本农田总面积的88.62%。

在规划实施过程中，建议结合机动指标、补划机制和专项规划协调河湖水面、市政道路等用地与基本农田之间的布局优化问题。

2.耕地保护

至2040年，新浜镇耕地保有量不得低于2410公顷，根据规划方案，预计建设占用耕地138.22公顷（其中纯耕地为122.59公顷），农用地结构调整等因素减少耕地374.48公顷（其中纯耕地139.33公顷）。鼓励通过综合整治，增加有效耕地面积，提高耕地质量，促进基本农田集中连片，改善农村生产、生活和生态环境。按照耕地“占一补一”的原则，通过土地整治补充耕地义务量261.92公顷，其中土地整理补充耕地潜力14.17公顷，土地复垦补充耕地235.18公顷。

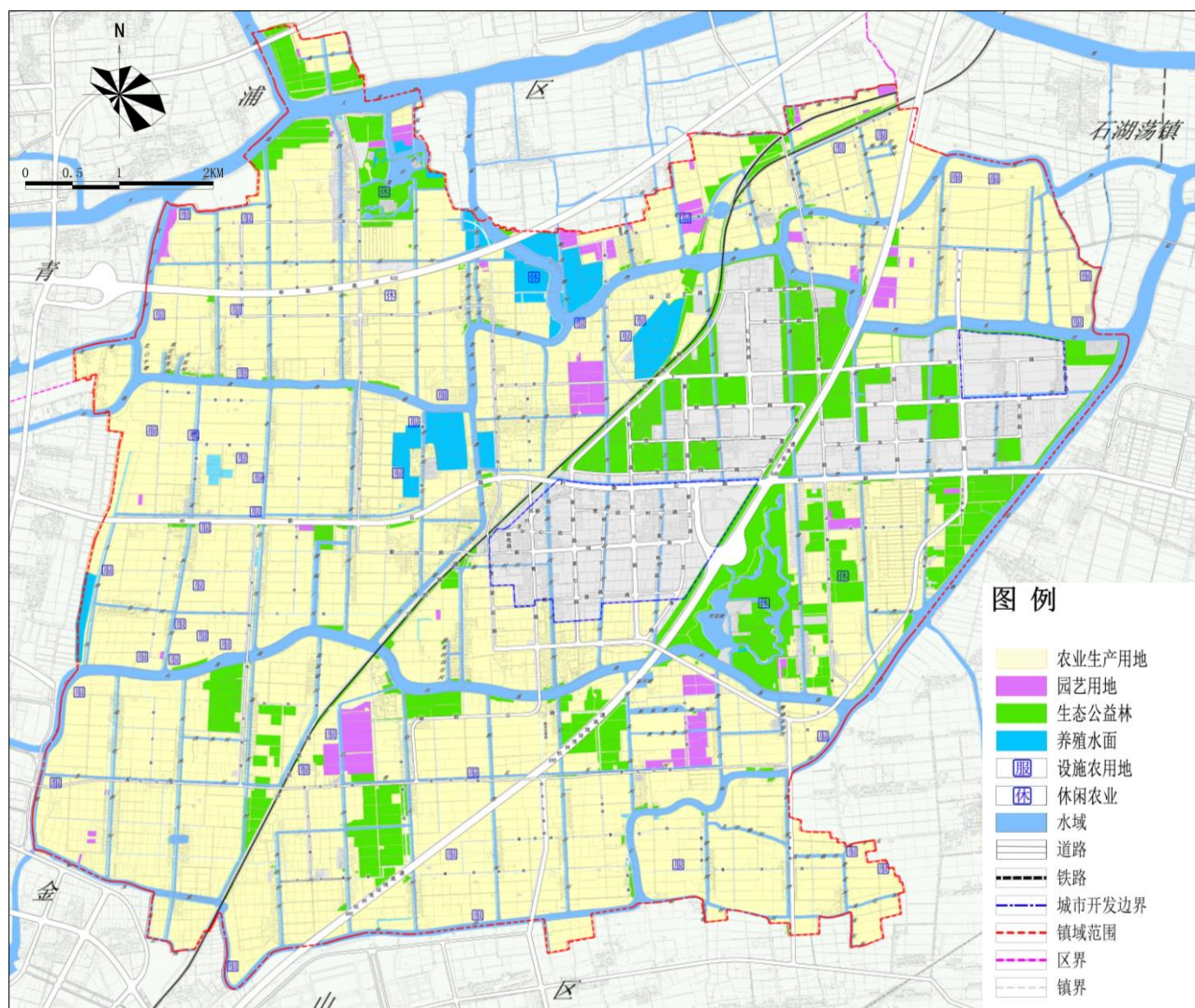


基本农田和建设用地管制图

3.农业生产布局

新浜镇是松江区的农业大镇，农业资源丰富，现代农业基础良好，未来在保护基本农田的基础上，农业生产功能将向提升农业经济、生态、服务功能转变。规划以保护基本农田为主，以现有农业、林地、水体等资源为依托，发展集生态循环农业、绿色农产品生产、生态农业休闲旅游和农业科技成果转化为一体的现代生态农业。

新浜镇农业用地布局主要在镇域西部、南部、北部，规划以设施粮田、设施菜地为主，局部发展花卉、苗木、水产养殖和瓜果等。鼓励优先种植需肥需药量低、环境效益突出的蔬菜品种，推广低毒、低残留农业，开展农作物病虫害绿色防控和统防统治，通过“农超对接”工作使新浜优质、绿色农产品进入大型超市，延伸农业产业链至服务业，推进生态高效现代农业发展。



农业布局图

第二节 生态空间

Ecological Space

1.生态空间划示

生态空间分四类进行差异化管控。

规划新浜镇镇域生态空间面积2950.54公顷，不包含一类生态空间，其中二类生态空间11.89公顷，三类生态空间2927.60公顷，四类生态空间11.05公顷。

2.二类生态空间

规划二类生态空间总面积11.89公顷，为环保部门划示的新浜生物多样性维护红线，位于G60东侧、叶新公路南侧，雪浪湖踏梅乡野公园内西北角。

3.三类生态空间

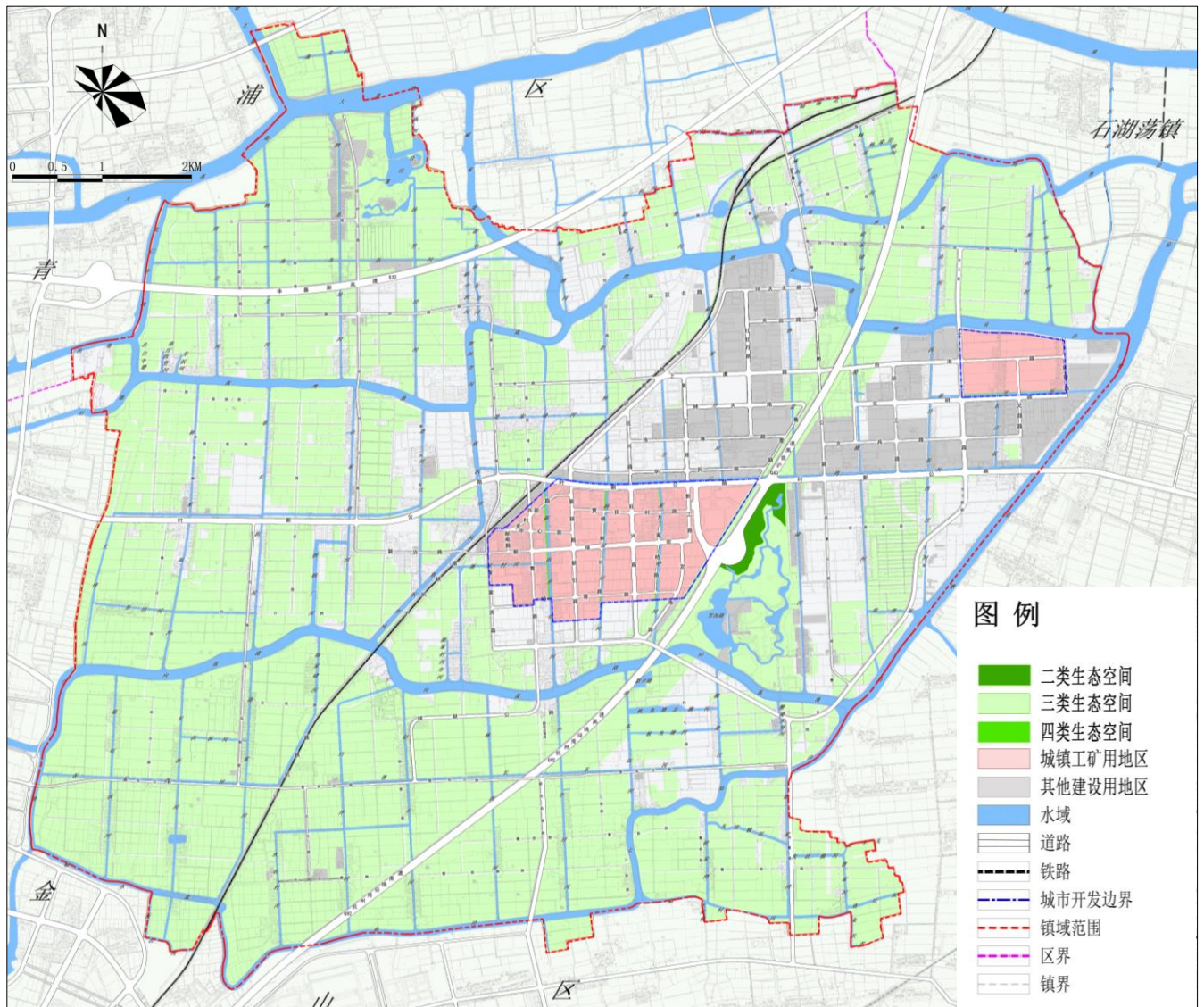
落实市、区级生态空间划示要求，提升区域生态环境品质，本次规划落实三类生态空间2927.60公顷，主要包括黄浦江水源二级保护区、基本农田、重要林地、重要生态走廊等生态修复和维护区域。

三类生态空间内应逐步推进建设用地减量，搬迁零星工业用地及农村居民点，通过建设用地减量化增加林地面积。基本农田保护区外的农用地，鼓励农林复合，大力提高森林覆盖率，改善区域生态环境，至2040年，使新浜镇森林覆盖率翻倍，达到25%。

三类生态空间范围内建设用地比例控制在7%以内。

4.四类生态空间

规划四类生态空间总面积11.05公顷，包括镇区现状已建的中心公园绿地、主要水系及沿线绿地等。



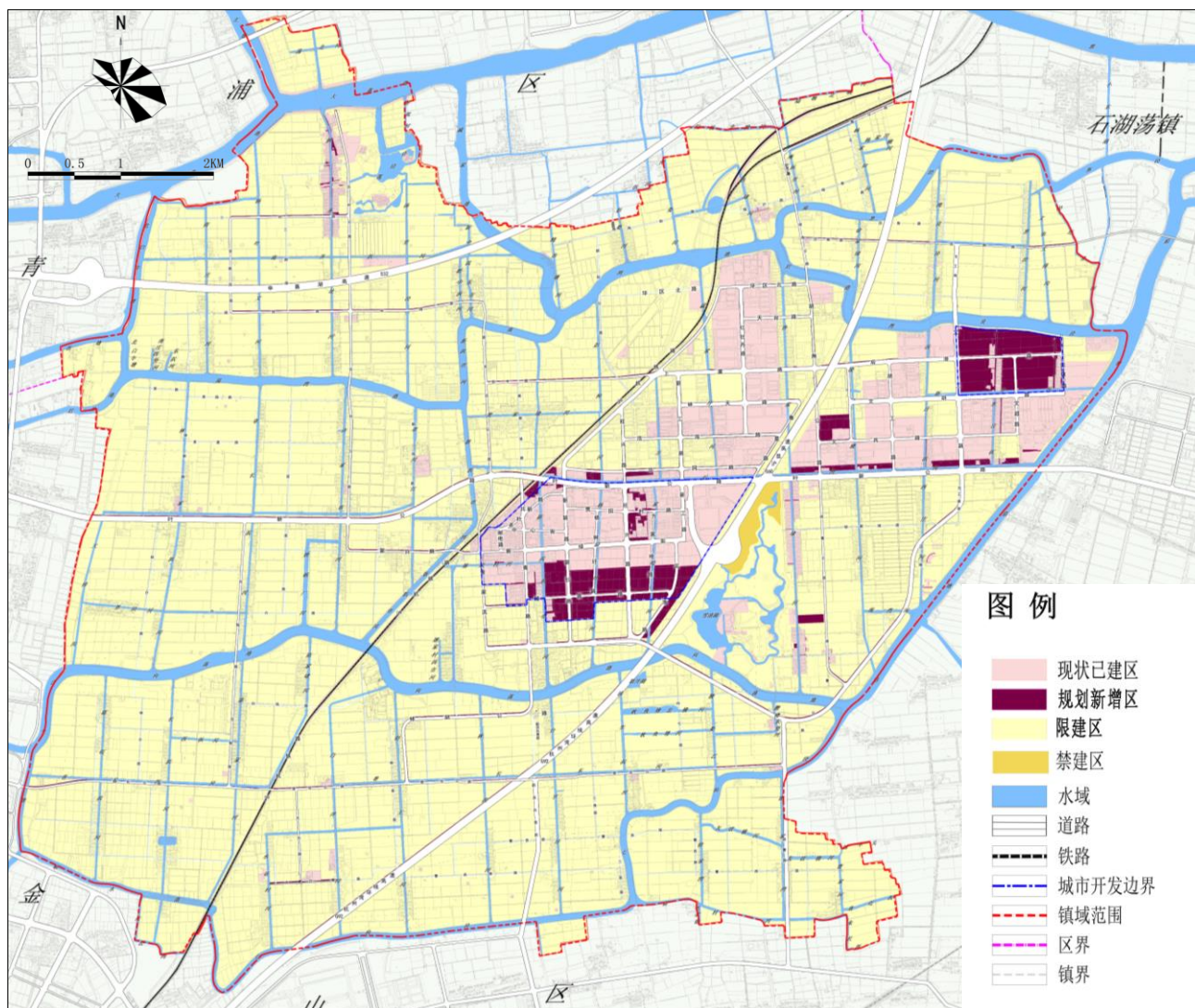
生态空间布局图

第三节 城市开发边界

Urban Development Boundary

1.城市开发边界划定

落实上位规划要求，根据城镇建设用地集中连片的原则，划定城市开发边界范围。城市开发边界以内为城镇工矿用地，面积为213.42公顷；城市开发边界以外为基本农田保护区、其他农地区和其他建设用地区，面积为4261.25公顷。



管制分区图

建设用地总规模近远期均控制在733公顷以内。规划落图的近期建设用地总规模732.25公顷，人均建设用地（可比）控制在199.02平方米；规划落图的远期建设用地总规模732.92公顷，人均建设用地（可比）控制在199.24平方米。

城市开发边界内，近期建设用地规模208.98公顷，人均城镇建设用地（可比）控制在72.06平方米，远期建设用地规模208.99公顷，人均城镇建设用地（可比）控制在72.07平方米；城市开发边界外，近期建设用地规模523.27公顷，远期建设用地规模523.93公顷，为其他建设用地区（按照相关专项规划、标准和规范进行管制）。

其他建设用地区内主要用于能源、环保、交通、水利、军事、墓葬等项目建设，规划实施过程中，在规划用途不变的前提下，可适当调整项目范围或位置；存量建设用地可保留现有用途，在建设用地总量管控、符合产业导向、环保要求等的前提下，考虑未来布局优化的可能性和可行性，鼓励现状工业用地实施存量更新和调整改造；按照相关专项规划、标准和规范进行管制。

2.现状已建区

通过增减挂钩分析，划定现状建设用地中规划保留的区域为现状已建区，面积共549.13公顷，其中城市开发边界内132.47公顷，城市开发边界外416.66公顷。

3.规划新增区

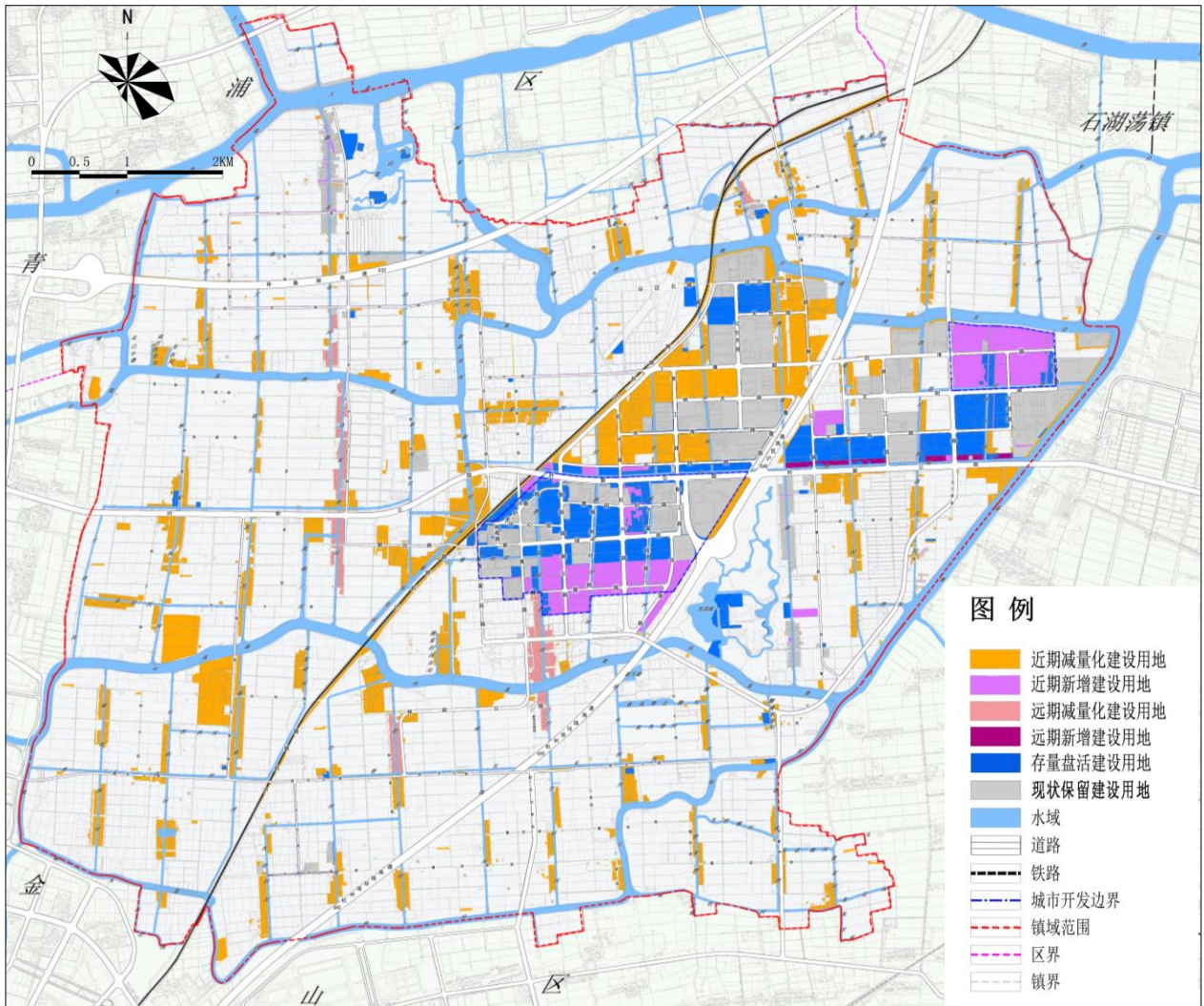
规划新增区是新浜镇通过对城市开发边界外的建设用地减量化获得新增建设用地的区域。近期规划新增区面积共160.10公顷，其中城市开发边界内76.52公顷，城市开发边界外83.58公顷。远期规划新增区均位于城市开发边界外，总面积23.69公顷，主要包括文工南路向南延伸、接胡曹路连接金山的“Y”字形道路，香长公路以南的新浜共青路段以及产业区内叶新公路以北的沿河公共绿地。

4.限建区

限建区是新浜镇镇域内除现状已建区、规划新增区、禁建区以外的空间，面积为3729.86公顷，该区域具体控制要求应根据三类生态空间、基本农田等相关要求执行。

5.禁建区

新浜镇禁建区面积为11.89公顷，位于G60东侧、叶新公路南侧雪浪湖踏梅乡野公园内，为环保部门划示的新浜生物多样性维护红线，属于二类生态空间。应根据生物多样性维护红线的管控要求执行。



建设用地减量化规划图

第四节 文化保护控制线

Cultural Protection Control Line

1.文化保护控制线线划示

文化保护控制线主要包含历史文化保护线、自然文化景观保护线和公共文化服务保护线三种类型。

新浜镇内划定文化保护控制线，面积共计4.45公顷。其中，历史文化保护线的面积1.95公顷，文化设施保护线的面积2.49公顷，自然文化景观保护线的面积0.01公顷。

2.历史文化保护线

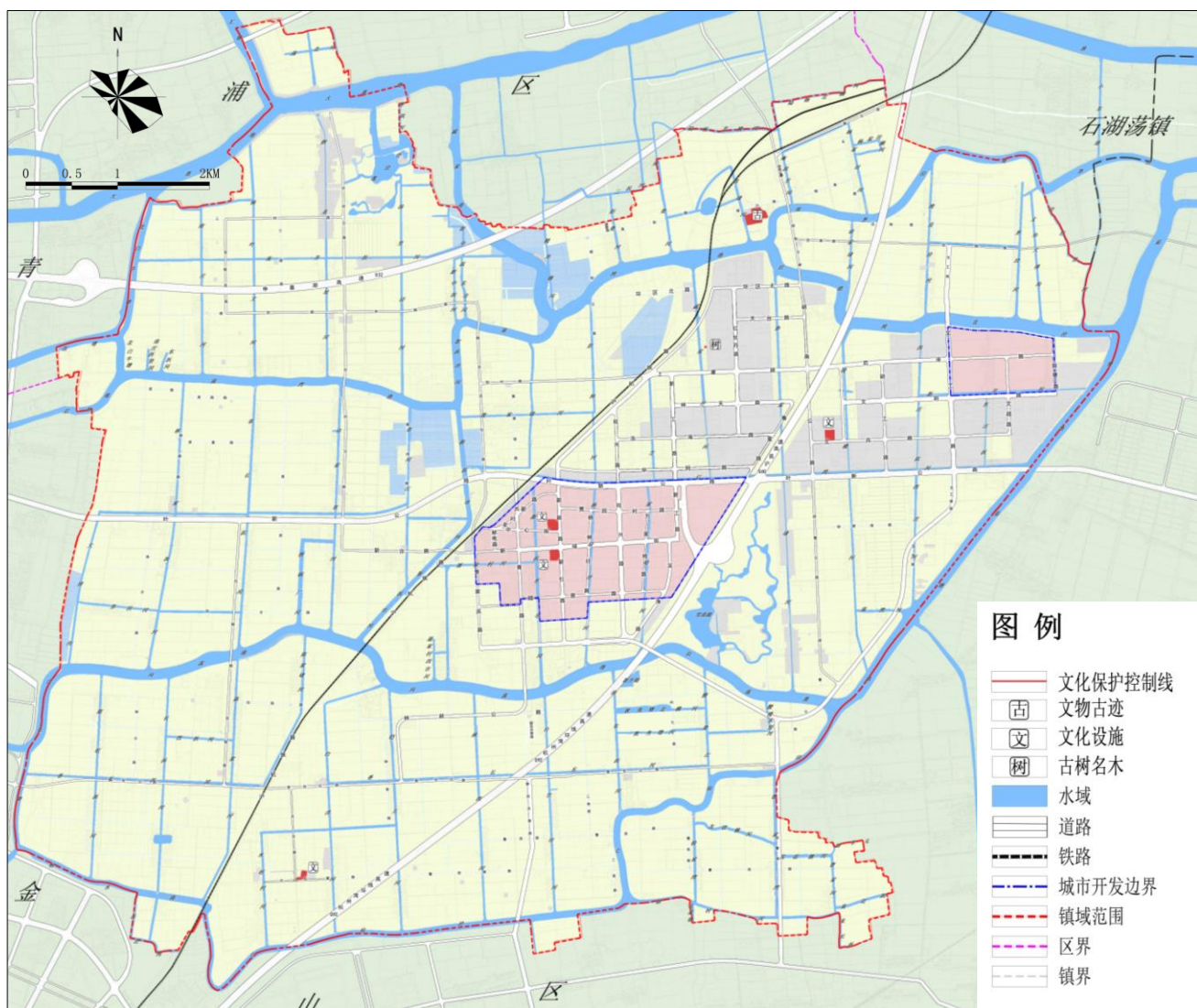
将现状用钓湾（甬杨老街）区域（属镇历史文化保护单位），包含节孝石牌坊（属区级登记保护文物点），划入文化保护控制线，面积1.95公顷，在有效保护的前提下推进区域整体更新和环境提升，追溯明清民国时代用钓湾集镇历史风貌遗迹和“水上交通枢纽”等特色历史功能体验，塑造老集镇历史文化节点。

3.自然文化景观保护线

将现状古树名木——上虞路以北、红牡丹路以西一棵百年牡丹树的保护范围区域划入文化保护控制线，面积0.01公顷，应按照《上海市古树名木和古树后续资源保护条例》进行严格保护。

4.公共文化服务保护线

将现状新浜镇文体活动中心（0.67公顷）、枫泾暴动纪念馆（0.06公顷）、大方禅院（0.32公顷）、隆庆寺（0.67公顷），以及规划新增的1处文化设施—社区文化活动中心（0.77公顷）划入文化保护控制线。其中，镇区2处文化设施主要满足居民日常文体娱乐需求，隆庆寺作为产业区内的宗教文化节点，大方禅院和枫泾暴动纪念馆作为镇域南部的宗教文化节点和文教基地。



文化保护控制线图

第三章 公共服务 与基础设施保障



CHAPTER THREE GUARANTEE OF PUBLIC FACILITIES AND INFRASTRUCTURES

第一节 公共服务 PUBLIC SERVICE

第二节 住房保障 HOUSING ASSURANCE

第三节 公共空间 PUBLIC SPACE

第四节 综合交通 COMPREHENSIVE TRANSPORTATION

第一节 公共服务 Public Service

1.发展规模与总体布局

2015年，新浜镇现状公共服务设施用地面积为74.87公顷，占建设用地的7.0%，人均均为23.40平方米/人，社区级公共服务设施用地为12.51公顷，人均均为3.91平方米/人。配套设施不足。¹

规划以“地区级-镇级-社区级”三级体系进行配置。按照上位规划要求，新浜属于跨松江、金山的“枫泾综合发展型城镇圈”，地区级公共设施主要由枫泾镇承担，新浜镇进一步补充镇级公共服务设施。社区级设施以15分钟生活圈形成的社区单元为配置依据，基本实现社区单元公共服务半径全覆盖。

规划公共服务设施用地面积共计83.28公顷，主要包括社区级公共服务设施、基础教育设施、商业与商务办公设施、体育设施和其他公共服务设施（宗教设施）。

公共服务设施规划用地指标一览表

设施类型		现状用地面积 （公顷）	规划用地面积 （公顷）	现状人均指标 （平方米/人）	规划人均指标 （平方米/人）
社区级公共服务设施用地（Rc）		12.51	15.42	3.91	5.14
其中	社区行政管理用地（Rc1）	—	7.04	—	2.35
	社区商业用地（Rc2）	—	1.23	—	0.41
	社区文化用地（Rc3）	—	2.97	—	0.99
	社区体育用地（Rc4）	—	0.49	—	0.16
	社区医疗用地（Rc5）	—	1.71	—	0.57
	社区福利用地（Rc6）	—	1.98	—	0.66
基础教育设施用地（Rs）		8.38	7.29	2.62	2.43
商业服务业用地（C2）		50.73	47.85	15.85	14.24
商务办公用地（C8）			9.50		3.17
其他公共设施用地（C9）		3.25	1.23	1.02	0.41
行政办公用地（C1）			0		0
文化用地（C3）			0		0
体育用地（C4）			1.99		0.66
共计		74.87	83.28	23.40	26.06

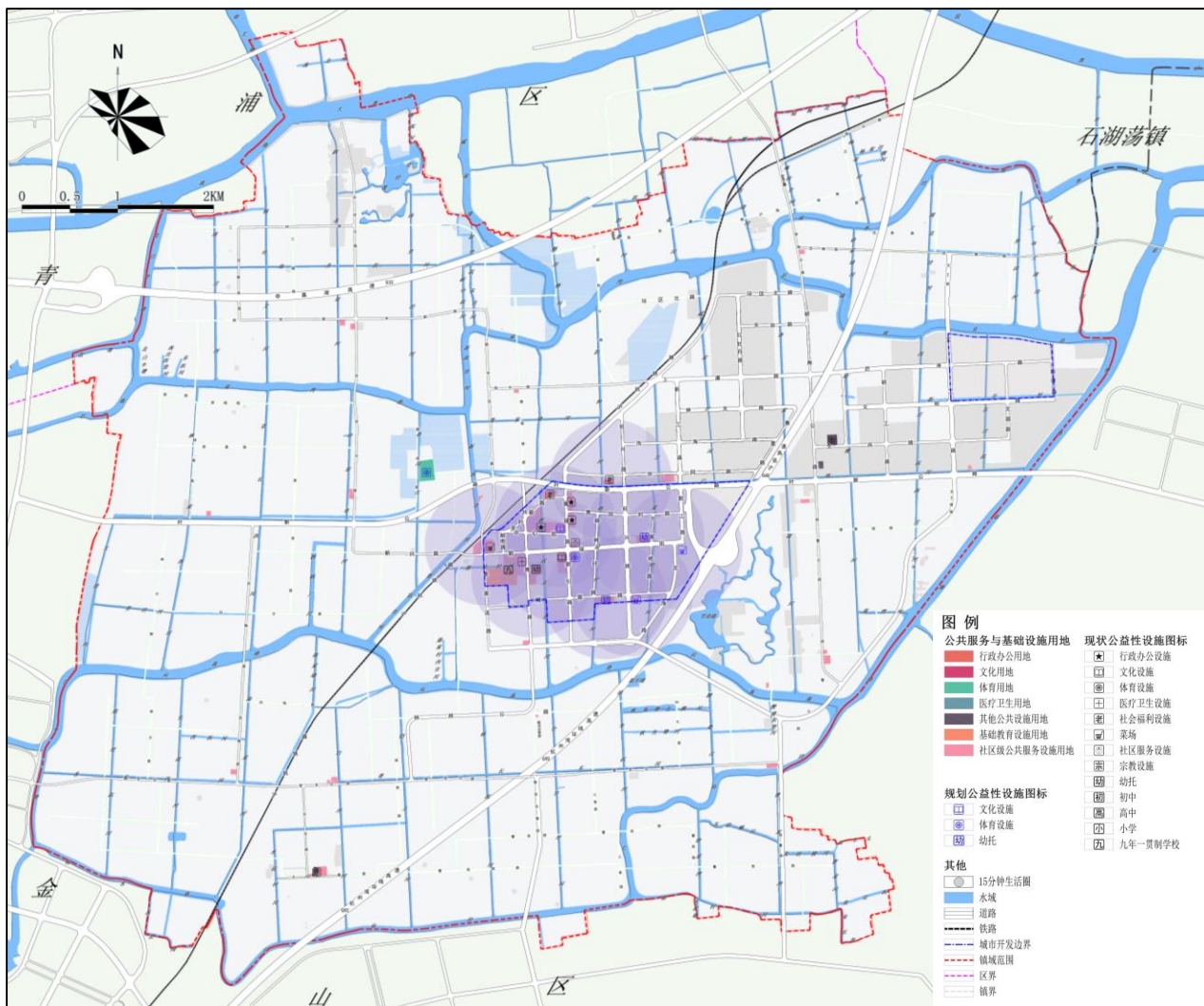
2.行政办公设施

新浜现状行政设施用地面积为7.56公顷。现有独立用地的行政设施7处，为新浜镇人民政府、松江区分局第十一税务所、上海新发经济城市管理委员会、新浜房屋土地管理所、新浜派出所、社区事务受理服务中心和桃园居委会。其他行政设施为综合设置。

根据15分钟生活圈的布局要求，社区级行政办公设施服务半径一般为1000米范围，可结合社区服务中心综合设施。

沿用现状行政办公设施，适当增加独立的行政办公设施用地，面积不宜过大。规划社区级行政管理用地面积为7.04公顷，人均2.35平方米。保留原有行政办公设施，新增一处社区级行政办公设施用地，位于中心街北侧新浜东市河东侧，占地面积为0.76公顷。

1. 引自《新浜镇总体规划（暨土地利用总体规划）（2015-2040年）》前期研究报告



公共服务设施规划图

3.文化设施

现状文化设施2处，一处为松江区农民运动旧址（纪念馆），占地0.06公顷；一处为文体活动中心，是综合用地，占地1.12公顷。

社区级文化设施用地按照每千人100平方米配置。根据2040年预测常住人口3万人计算，需布局0.3公顷文化设施用地。²

社区级文化设施根据15分钟生活圈的布局要求，服务半径一般为1000米范围内，结合社区服务中心综合设施，包括社区文化活动站、老年人活动中心等，以满足广大市民的日常文化生活需要。

规划文化设施用地2.97公顷，人均用地不得低于0.5平方米/人，为0.99平方米/人。

保留新浜镇现状社区文化设施用地，包新浜文体活动中心、农民运动旧址以及保留村的文化设施用地，在中心街北侧新颖路西侧新增一处社区文化设施用地，占地0.77公顷，为周边居民提供文化活动的设施。

2. 引自《上海市控制性详细规划技术准则（2016年修订版）》中，7.4章节中社区级公共服务设施标准

4.基础教育设施

现状教育设施有新浜学校（小学部）1处、新浜学校（中学部）1处和新浜幼儿园1处。共占地8.38公顷。

幼儿园用地按照每千人649平方米配置。小学用地按照每千人870平方米配置，初中用地按照每千人787平方米配置，共计每千人用地面积2306平方米，根据2040年预测常住人口3万人计算，共需布局基础教育设施用地6.92公顷。³

在已批控规的基础之上，基础教育设施应与居住用地同步建设，或先期建设。优化基础教育设施布局，按照幼儿园300米、小学500米、中学1000米的服务半径。覆盖居住用地95%以上的区域，100%覆盖15分钟生活圈的范围。

规划基础教育设施用地7.29公顷，人均用地不得低于2.43平方米/人。

保留现状新浜中学和小学，合并成为九年一贯制学校，占地4.58公顷。保留现状新浜幼儿园并往南扩建，占地1.24公顷。规划新增2所幼儿园，分别位于杨绿圩河东侧睦蓉路南侧，占地面积为0.72公顷；新绿街以北方家哈路以西，占地面积为0.75公顷。

5.体育设施

新浜镇现状无独立的体育设施用地。篮球中心综合设置在新浜文体活动中心处。依托于滨水带的百姓健身步道，属于非独立用地的社区体育设施，位于镇区中心河道边。体育设施配不足。

体育设施按照每千人240平方米配置，其中，需140平方米/人的体育设施独立用地。根据2040年预测常住人口3万人计算，需布局0.72公顷体育设施用地，其中独立用地为0.42公顷。⁴

社区级体育设施根据15分钟生活圈的布局要求，服务半径一般为1000米以内，集合社区服务中心综合设置。

规划社区级体育设施独立用地0.49公顷；规划足球场一处，占地1.99公顷。

保留现状新浜镇文体活动中心的体育设施（非独立用地）；在西侧新增一处独立的社区级体育设施用地，用地面积为0.49公顷；在城市开发边界外叶新公路北侧新鸿路东侧新建一处足球场用地，占地1.99公顷。满足千人指标要求。

3.引自《上海市控制性详细规划技术准则（2016年修订版）》中，7.5章节中基础教育设施标准

4.引自《上海市控制性详细规划技术准则（2016年修订版）》中，7.4章节中社区级公共服务设施标准

6. 医疗卫生设施

新浜镇现有镇级医疗卫生设施1处，为新浜社区卫生服务中心，占地面积为0.79公顷，建筑面积为8000平方米，位于新绿街与共青路右下地块。

社区医疗用地按照按照每千人60平方米配置，根据2040年预测常住人口3万人计算，需布局0.18公顷社区医疗用地。⁵

规划通过扩建原有卫生服务中心，提高新浜镇医疗卫生服务水平。保留现状社区卫生服务中心，并进行扩建，规划用地面积为1.71公顷，人均用地约0.57平方米/人，每千人床位数不低于6床。

社区级医疗设施基本满足15分钟社区生活圈的布局要求。

7. 社会福利设施

新浜现状有镇级社会福利设施2处。原有敬老院（新绿街619号）占地0.35公顷，建筑面积3955平方米；新建敬老院（叶新公路南侧）占地0.8公顷。

社区养老院按照按照每千人152平方米用地配置，根据2040年预测常住人口3万人计算，需布局0.46公顷社区医疗用地。⁶

规划社区福利用地1.98公顷。

规划将原有敬老院（新绿街619号）并入社区医疗服务中心，形成医养结合的服务设施。保留叶新公路南侧的敬老院，规划用地面积为0.64公顷。在叶新公路北侧旺兴路西侧，规划新增一处残疾人服务中心，占地0.33公顷。

8. 其他公共设施

其他公共设施主要是指宗教设施，新浜镇现有宗教设施三处。一处是大方禅院（又名大方庵），位于新浜镇西南大方村（今属赵王村），为清代中叶寺院，迄今有200余年的历史。原为四合院式寺院，方砖铺地。院前原有银杏两株，院中原有榆树两株，皆为古树名木。占地0.32公顷。一处是隆庆寺在建，占地0.67公顷。隆庆寺附近还有一处天主教堂。

规划保留现状的宗教设施，用地面积为1.23公顷。

5.引自《上海市控制性详细规划技术准则（2016年修订版）》中，7.4章节中社区级公共服务设施标准

6.引自《上海市控制性详细规划技术准则（2016年修订版）》中，7.4章节中社区级公共服务设施标准

第二节 住房保障 Housing Assurance

1. 发展规模

在满足新浜镇发展需求的同时，完善对保障性住房的基本供应，解决民生居住、撤并安置等问题，实现人民安居乐业、社会稳定发展的共同目标。

2015年，镇域范围内居住用地315.09公顷，占城乡建设用地总量的31.4%，人均居住用地面积为98.47平方米/人，其中城镇居住用地51.03公顷，农民宅基地264.06公顷。农民宅基地占城乡居住用地比重较大，居住用地的土地利用率较低。

至2040年，新浜镇规划城镇人口2.9万人，规划城镇住宅组团用地总量控制在75.42公顷，住宅建筑总面积控制在116万平方米以内，住宅套数达到1.16万套，套均面积100平方米，人均住宅用地面积25.14平方米，人均住宅建筑面积40平方米。

规划范围内现状保留住宅建筑面积约41.43万平方米。规划新增住宅建筑面积控制在74.57万平方米以内。

2. 住房结构

新浜镇现状住房包括保障性住房与其他住房2种类型。其中，保障性住房包括3类，分别为安置房、经济适用房及公共租赁房；其他住房主要指商品房及其他可用于经营投资用途的住房类型。

至2040年，新浜镇规划保障性住房用地面积为57.30公顷，其他住房用地面积为18.12公顷。规划保障性住房总建筑面积99.84万平方米，其中现状保留24.64万平方米，规划新增75.20万平方米。

保留现状公共租赁房建筑面积2.3万平方米。

规划其他保障性住房总建筑面积97.54万平方米，其中，现状保留22.34万平方米，规划新增75.20万平方米。按照套均建筑面积100平方米计算，预计可以提供9754套住房用于农户集中安置。

3. 住房政策引导

考虑到未来大量农民进镇集中居住的需求和产业人员的租赁居住需求，新浜镇未来的住房建设以保障性住房为主。基于新浜已有的安置经验和市、区房管部门提供的保障性住房需求类型及结构比例确定的指标要求，建议农民安置房、经济适用房、公共租赁房比例控制在60%、30%和10%，其中小户型（60平方米以下）占比25%，中户型（60-90平方米）占比45%，大户型（90平方米以上）占比30%。

根据《上海市人民政府关于促进本市农民向城镇集中居住的若干意见》（沪府[2016]39号），建议安置房型为节地型住宅。

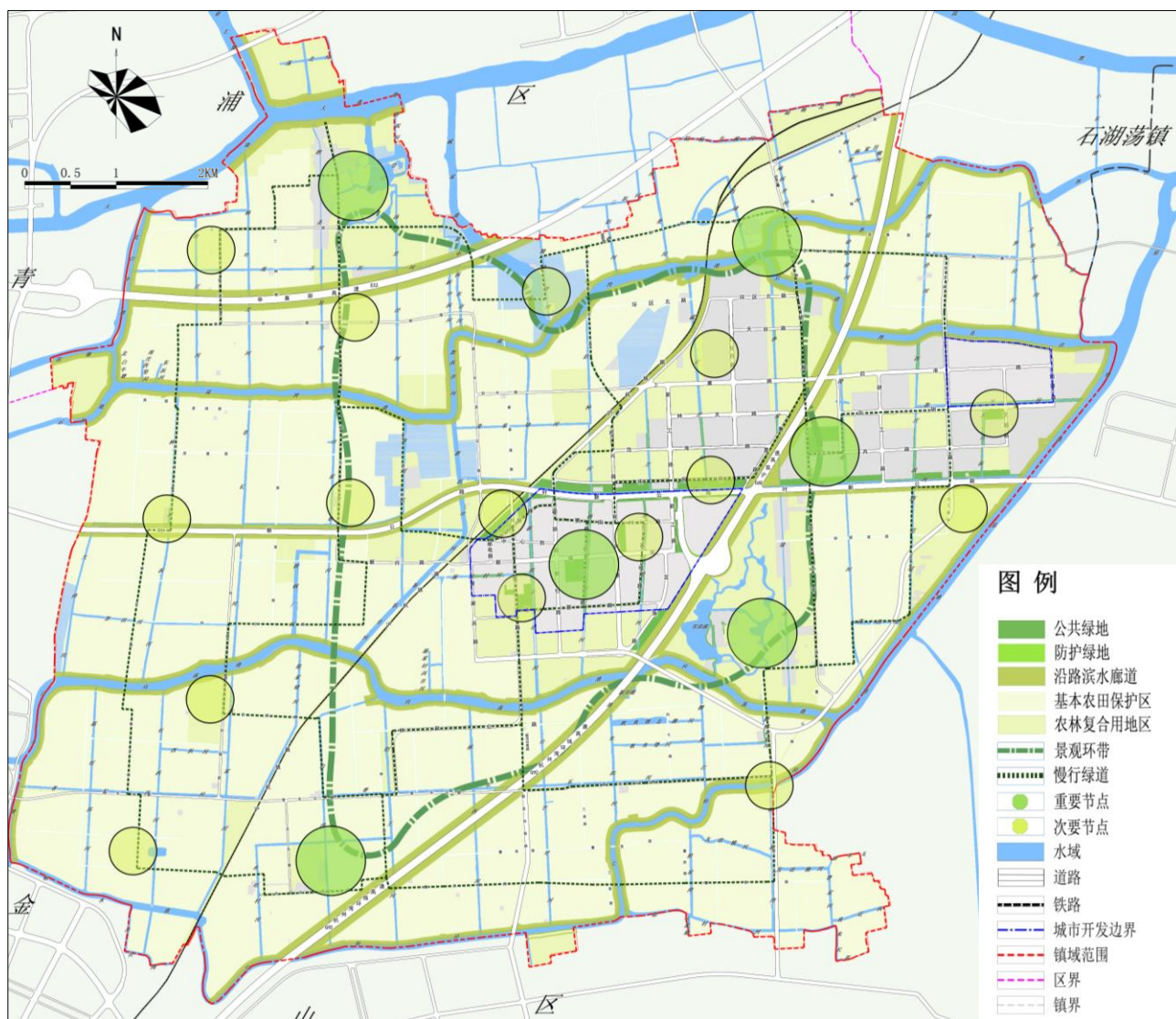
第三节 公共空间 Public Space

1. 公共开放空间网络：两横两纵，一环多心

● 网络体系

新浜镇现状生态基底优良，东西向主干水系与南北向支状水系串联成网，休闲旅游设施、养殖鱼塘环镇区串联成环，广域农田包裹外围，连排式村宅枕水而建，历史文化节点嵌入其中，属于典型的田园水乡式自然肌理和生态格局。

规划依托镇域两条东西向主干河道和两条南北向公路形成基础空间构架，结合支状水系、道路形成城镇公共开放空间网络体系，并向镇区内部延伸，环镇区串联乡野公园、宗教寺庙、老集镇、休闲旅游设施等公共活动空间，打造若干公共空间节点，形成“两横两纵，一环多心”的网络体系和公共空间格局。



公共开放空间网络规划图

“两横”——规划依托镇域两条东西向主干河道——南湾港、南界泾、后港沿线和向荡港沿线，形成横向的两条生态河湾廊道。

“两纵”——规划依托镇域两条南北向的公路——许村公路和胡曹、胡用公路，形成纵向的两条生态产业廊道。

“一环”——在“两横两纵”的格局构架基础上，规划沿许村公路—向荡港—胡曹公路—胡用公路—南湾港，形成“环镇生态休闲产业带”，也是景观环带。

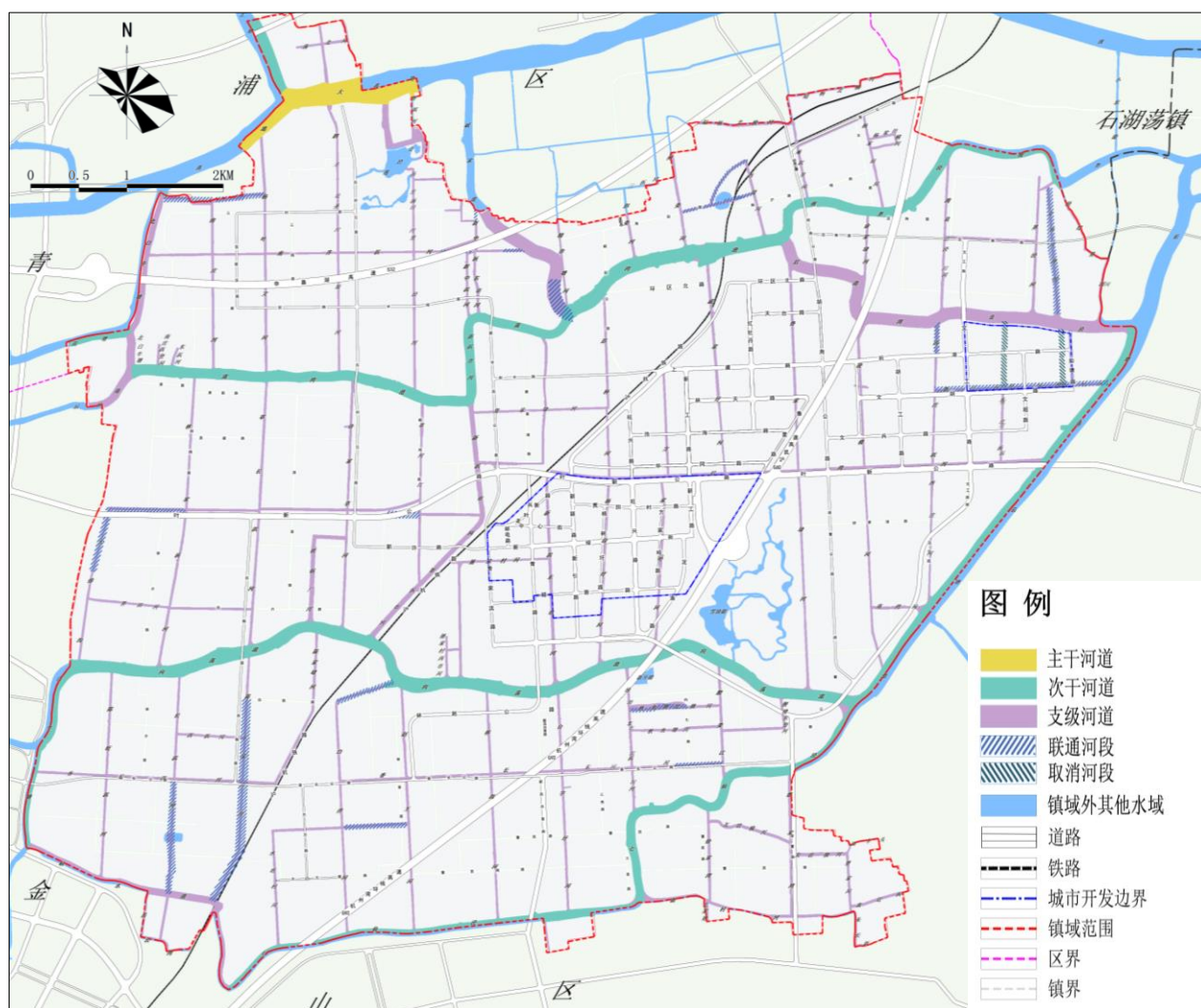
“多心”——结合一个镇区公园、多个社区公园、两个乡野公园建设，依托既有的休闲旅游设施，沿“两横两纵一环”的公共空间脉络，布局若干集镇历史、寺庙文化、休闲农业和乡村旅游节点，进一步优化功能和突出特色，构建城镇休闲景观的五大核心和多个亮点。其中五大核心节点即镇区公园、两个乡野公园以及隆庆寺、大方禅院、甬钓湾景观节点。

滨水沿路廊道——考虑到新浜镇作为肩负农业生产和基本农田保护任务的重镇，土地资源紧缺，难以建设大面积集中型的公共活动空间，所以在满足耕地保护要求的前提下，规划沿主干路网河道设计了多条滨水、沿路生态廊道，其中大蒸港、申嘉湖高速、沪昆高速两侧各50米，南湾港—南界泾—后港、向荡港、七仙泾、茹塘港两侧各30米。通过廊道内的林带、慢行绿道、休闲基础设施建设，提升新浜镇的生态环境品质和居游舒适度，引领城镇居民的健身、休闲、游憩等公共活动。同时串联主要公共设施和景观节点，并与自行车、慢行步道系统相结合，构建风景宜人、安全舒适的慢行开放空间系统。

● 河道水系

疏通整理现状水系，主要联通威家港与南湾港，大排沟、叶新公路北侧河道与新浜市河，陈家河与响水港，长浜河与响水港，陈家堵河与香长西河、白洋河与向荡港与赵王河，香长河、油车浜河与腰娄江，湾良泾与西庄浜与南界泾、西埭河与闸娄河、杨叶文河和北白牛塘等，取消产业社区城市开发边界内的南北向城隍村河与东庄浜河段的同时横向联通西庄浜与茹塘港，形成纵横通畅的河道网络。加强浦南西片区防洪泄洪通道新浜段建设（长度约30多公里），提高本地区泄洪通道的防御能力，消除河道护岸的安全隐患，保障区域防洪安全。加强滨水可达性和公共生态空间建设，提升滨水地区活力和生态品质。规划水域共390.55公顷，水面率8.96%，城市开发边界内的水域面积4.43公顷。

规划水系由主干河道、次干河道、支级河道和若干湖面构成，其中主干河道为大蒸港，次干河道主要有南湾港、向荡港、七仙泾、茹塘、俞汇塘、白牛塘、南界泾、范塘，支级河道主要由镇村级河道构成，湖面主要是雪浪湖、雅园合泾莲和局部新开湖。其中主干、次干河道控制宽度按照松江区水利专项规划确定，陆域控制宽度10—15米，历年最高水位达3.8米，最低水位3.0米，正常水位3.3米左右；支级河道控制宽度10—15米，陆域控制宽度6米，控制最高水位3.0米。



水系规划图

● 公共绿地

依托纵横的水网和主要城市道路，布局河道两侧及道路两侧5-10米的绿化景观带，形成连续的公共绿地网络。在部分区位良好的河道交汇处、道路交叉口进行绿化节点的放大，形成河口、街头块状绿地，并设置休闲座椅、体育健身场地等休闲设施，为周边人群服务。建议居住地块及商业、产业地块内部根据后续实施方案需要在街道沿线或街角节点设计一定的小型公共绿地供居民活动使用。规划形成由街头绿地、滨河绿地、道路绿地和公园绿地组成的“点、线、面”结合的绿地开放空间系统，与广场等相结合，达到400平方米以上公共开放空间5分钟步行可达率大于90%。

规划公共绿地面积45.45公顷，人均公共绿地面积约15.15平方米。

镇区及产业区范围内设置地区级公园1处，为4公顷以上公园；社区级公园5处，此5处公园均为4公顷以下公园。

地区级公园——即叶新公路北侧产业区南侧的新浜绿带公园，是总长约3公里、宽约50-60米的3段带状公共绿地，是缝合、连接镇区与产业区的生态绿廊，是叶新公路区级生态走廊建设实施、G60科创走廊沿线产业社区公共空间转型的重要示范区域，是智慧科技景观（西庄浜-东庄浜段）、人文休闲景观（胡工路-G60段）、工业遗产景观（G60-新工路段）、生态修复景观等（新工路-沪杭铁路段）的集中展示空间，是人们游憩、参观、体验、休闲的主要场所之一。

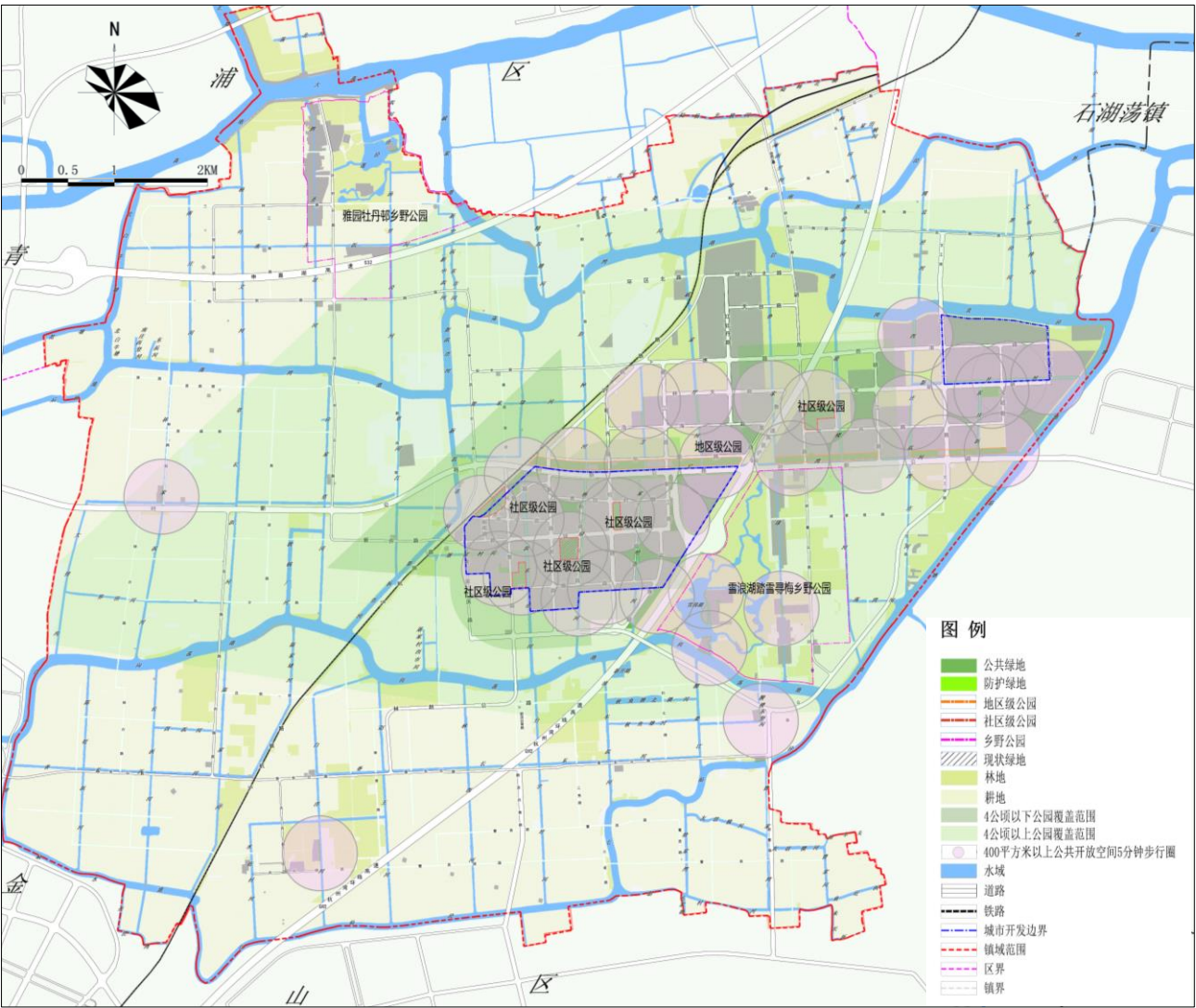
社区级公园——为实现公共绿地对居住、社区服务的全覆盖，并且考虑产业社区内环境品质的提升，统筹考虑现状用地和规划情况，共设置5处社区级公园，满足周边使用人群的日常休闲活动需求。分别是现状已建成使用的新绿街南侧的镇区中心公园（为镇区较大型的公共绿地，是城镇居民进行较大型户外休闲活动的主要公共空间之一），规划新增的位于中心街老叶新路西北的新浜里公园、共青路以东睦蓉路以北的共青公园、新绿街以北旺兴路东侧沿线的旺兴公园和围绕隆庆寺周边文兵路北侧的隆庆寺公园（是产业区内以寺庙参观、参拜、传统文化体验、庆典活动等为主题的公共空间之一）。

乡野公园——依托雪浪湖、雅园两个度假酒店以及胡家埭村、香塘村、南杨村部分保留下来的村宅，整合周边的休闲农业和乡村旅游设施项目，整理升级现状良好的农林景观、郊野植被及田园风貌，打造镇（乡）版郊野公园，成为市民观光、度假、休闲、游憩的目的地。

绿色慢行步道——借助连贯成网络的水绿公共空间和农村道路（含田间道路）系统，打造绿色慢行步道，宽度不小于2.5m，将社区文化、体育设施、绿地公园、学校等公共活动空间和公交站点、出租车营运点等公共交通站点以及集镇文化、寺庙禅修、观光农业等休闲旅游设施串接起来，形成安全舒适且使用便捷的慢行交通网络。慢行步道沿线设置健身设施，并与自行车系统串联，打造居民徒步、健身、休闲的公共活动带和慢行绿道系统。

规划公园一览表

公园等级	公园名称（建议）	用地规模（公顷）
地区级公园	新浜绿带公园	14.28
社区级公园	新浜中心公园	2.56
	新浜里公园	2.74
	共青公园	1.79
	旺兴公园	1.36
	隆庆寺公园	3.68

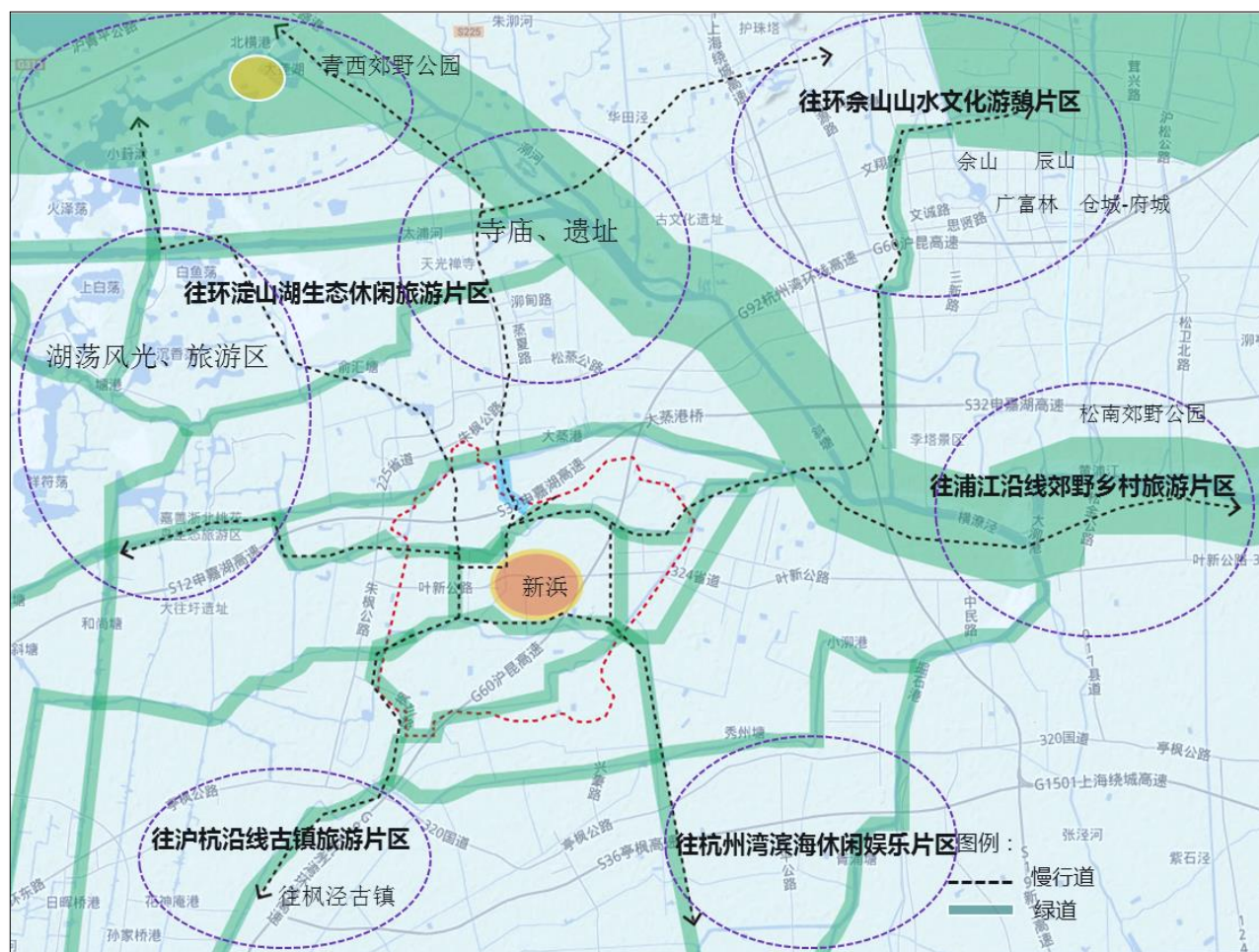


公共绿地规划图

2. 城镇空间景观骨架：三区两轴，一环两带

● 构建区域绿道系统

环新浜镇，往环佘山山水文化旅游憩片区、环杭州湾滨海休闲娱乐片区、环淀山湖生态休闲片区、沿沪杭古镇旅游片区、沿浦江郊野乡村旅游片区构建区域绿道系统，链接区域水道、风景点、生态廊道、主题游乐场地、郊野公园、乡野公园、休闲设施等，加强新浜镇的区域连通性和可访问性、增强绿道复合能力。



区域绿道示意图

● 构建新浜风貌骨架

整合梳理现状的乡居村宅、寺庙遗迹、生态河湾、农田水圳、休闲园林、田径林网等景观风貌空间要素，融入反映城乡发展脉络的时间轴线要素，基于“小城镇，大生态”的基底圈层结构，构建新浜镇“三区两轴，一环两带”的城镇景观骨架，与公共开放空间网络、慢行绿道体系结合，串联多个标志性景观节点。

三区——三块风貌分区

依托集镇区形成城镇生活风貌区，塑造公共综合服务核心和15分钟社区生活圈，满足居民日常生活需求，提高居民舒适度和幸福感；

依托产业区形成产业转型风貌区，注重工业景观营造，塑造绿色生态园区、花园办公环境，沿叶新公路以北的绿带公园布置智慧科技型景观（如反映智慧物流生态链的各类机器人、无人机等）、工业遗产景观（如机床、吊塔等）等艺术雕塑或特别观览区，促进产业区的创新转型、功能重塑和公共休闲风貌的提升；

依托外围生态农业、休闲游憩区形成郊野乡韵风貌区，综合农、林、水、村、休闲设施等各类空间要素的景观性、生态性、生产性功能，塑造多元化生态农业示范基地、特色化民俗风情传承体验区和高品质休闲农业和乡村旅游品牌，促进农林水复合利用、生态环境修复提升、镇村特色挖掘和城乡统筹发展。

两轴——两条城乡发展展示轴

依托沪杭高速线形成新浜城乡发展对外展示轴，塑造沪昆高速沿线生态林带景观、绿色工业景观、精致城镇景观、乡野田园景观展示带，并在高速路出口区域打造新浜门户景观节点，通过高速移动视角提升新浜的生态迷你小镇的知名度。

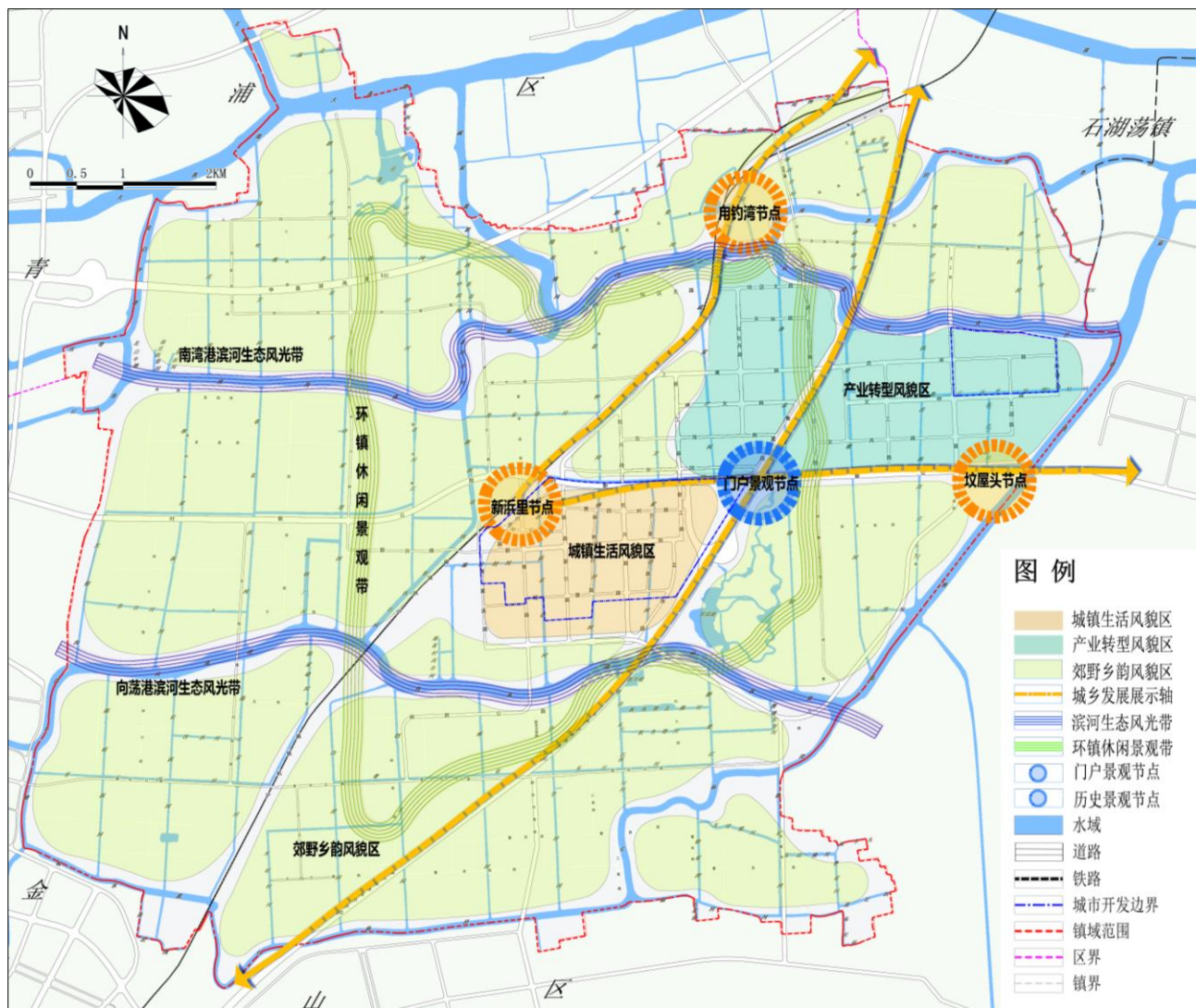
依托沪杭铁路线和叶新公路形成新浜城乡历史脉络展示轴，塑造甬钓湾、新浜里、坟屋头等新浜人文历史节点和文化旅游品牌，体验小城镇发展人文历史、时间轴线和生长脉络。

一环——一条环镇生态休闲景观带

依托许村公路—向荡港—胡曹公路—胡用公路—南湾港，形成“环镇生态休闲景观带”，也是郊野乡韵田园风貌展示带。

两带——两条滨河生态风光带

依托南北两条横向的主干河道，形成沿南湾港滨河生态风光带、沿向荡港滨河生态风光带，塑造自然生态河湾廊道，形成休闲慢行绿道，串联多个标志性景观节点。



城市设计结构图

3.空间形态

（1）强度分区控制

新浜镇作为郊区城镇，根据控规技术准则要求开发强度分区分为三个等级。商办用地、住宅组团用地以二级强度区为主。具体控制如下：

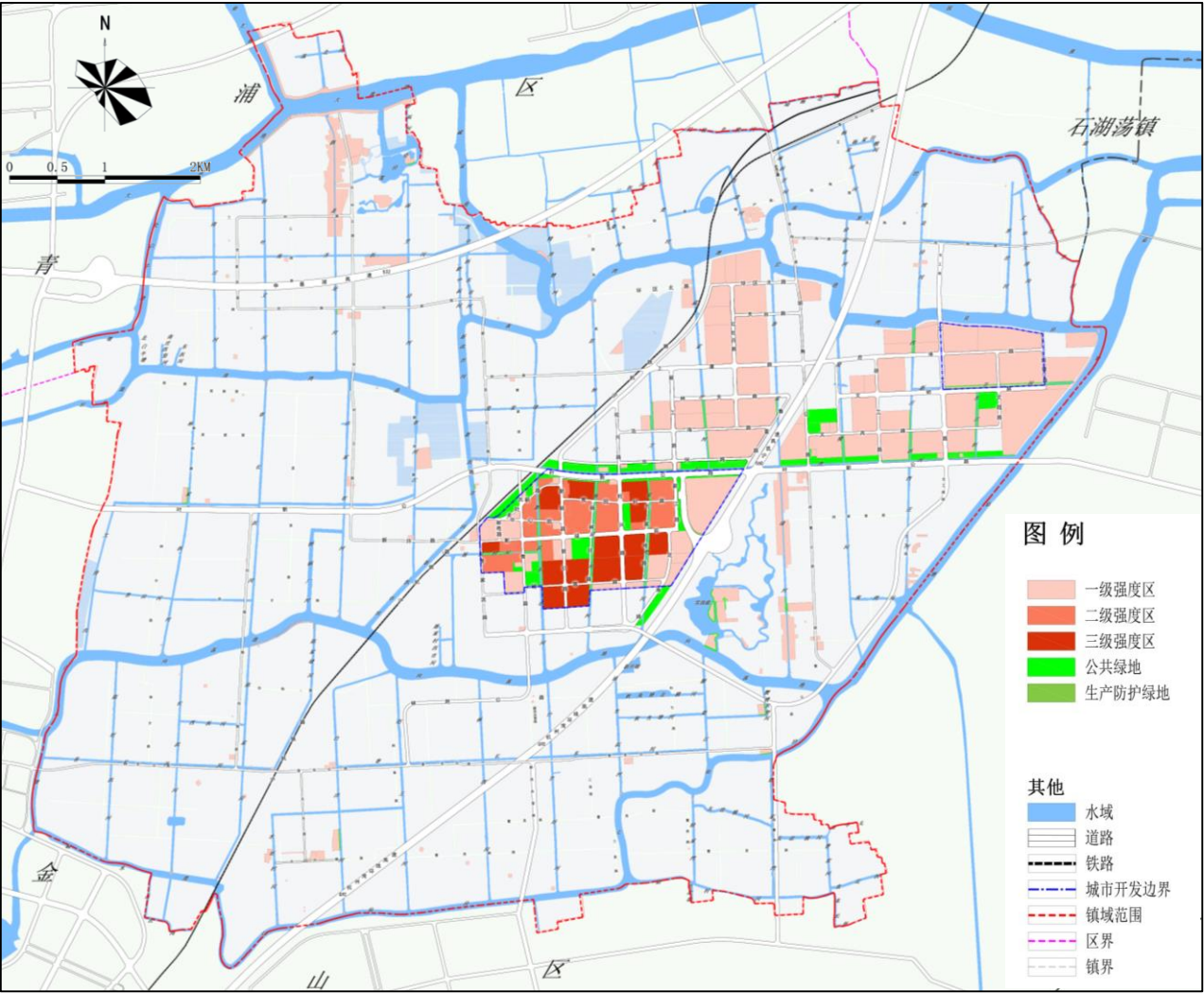
1)居住用地：规划三类住宅组团用地，容积率控制在二、三级强度区间内；建议新建的安置住房以三级强度控制，以满足农民集中居住的需求；

2)产业用地：规划工业仓储物流用地，容积率控制在1.2-2.0之间；

3)公共服务设施用地：规划社区级公共服务设施用地，容积率控制在1.6以下。规划商业服务业用地，容积率控制在2.5以下。

其他城镇容积率指标表

用地性质	一级强度区	二级强度区	三级强度区
住宅组团用地	≤1.2	1.2-1.6（含1.6）	1.6-2.0（含2.0）
商办用地	1.0-2.0（含2.0）	2.0-2.5（含2.5）	2.5-3.0（含3.0）



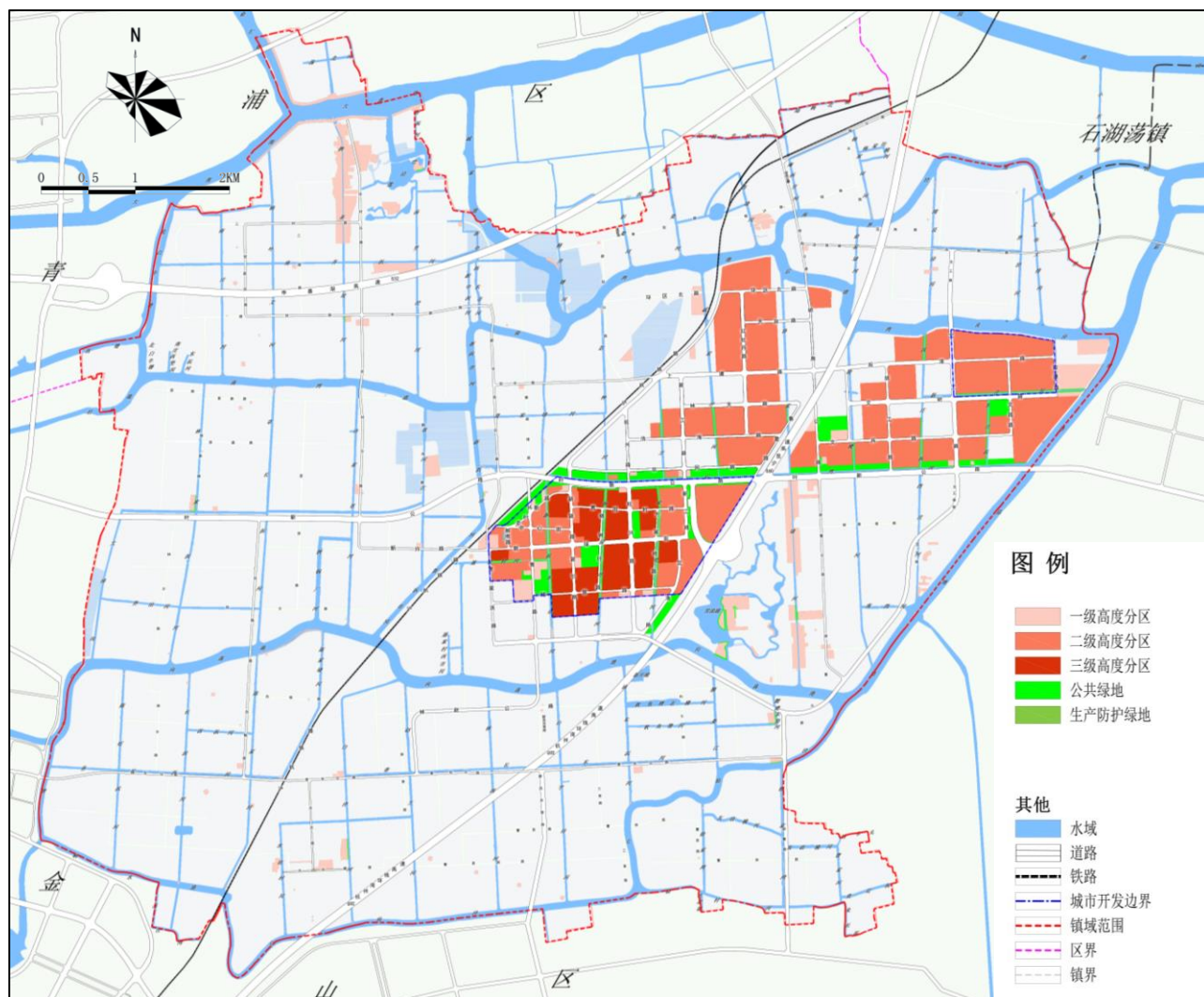
开发强度分区图

（2）高度分区控制

新浜镇建筑高度的总体布局为“以多、高层为主，局部低层”。结合《上海市控制性详细规划技术准则》和《建筑设计防火规范（GB50016-2014）》，确定新浜一级高度分区为0-10m，二级高度分区为10-24m，三级高度分区为24-54m⁷。规划区域的建筑高度控制以二级、三级分区为主。

其中三类住宅组团用地、大部分商业用地的主体建筑高度控制在24-54米区间；工业仓储物流用地主体建筑高度控制30米以下；部分商业用地的主体建筑高度控制在24米以下。

将沿河道的建筑高度降低，形成滨河建筑与街坊内部建筑的高低错落格局，既利于滨河公共空间的景观营造，也利于自然通风。



高度分区控制图

7. 引自《建筑设计防火规范（GB50016-2014）》中提高了高层住宅建筑的防火要求，高层民用建筑的一类高度>54m，二类高度为>27m，≤54m。

第四节 综合交通Comprehensive Transportation

1.公共交通

● 常规公交

保留现状的新浜汽车站，位于中心街以南新颖路以西，占地0.38公顷。保留现状叶新公路北侧的汽车保养场。

在老叶新路北侧规划一处公交场站用地，作为公交首末站，面积0.28公顷。保留现状的5条公交首末线路，包括松江75路环线、松江76路环线、莲浜专线、莲枫专线和松新枫专线。规划新增一条公交首末线路。

按照每千人一辆标准车配置，规划到2040年新浜镇公交车保有量约为30台。

● 出租车

新浜镇规划新增出租车营业站1处。按照每千人2辆标准配置，2040年出租车拥有量不低于60辆。考虑专车营运等出租车行业多元化发展趋势，预测数值可能会有所下降。

2.道路系统

● 路网体系

新浜镇现状城镇道路体系不完善，过度依赖对外交通道路。在规划中，需要整合主干路、次干路系统，打通节点，形成完整的层级分明的路网系统。

另外，按照上位规划要求，应推动跨松江区、金山区的枫泾综合发展型城镇圈建设，在交通方面，需打通与枫泾镇衔接道路，加强交通联系。加强城际铁路、道路、公交等设施的省际对接。提升局域公共交通网络和慢行交通环境，形成以“常规公交+慢行”为主导的交通模式，实现15分钟左右接驳进入市域网络。

规划形成“两横三纵，一环联通”的干路路网体系。“两横”分别是叶新公路和香长公路。“三纵”分别是文工路、共青路和胡用公路。“一环”是指由新颖路、上虞路、文工路组成的连接镇区、产业社区和雪浪湖踏雪寻梅乡野公园区域的环路。主要通过G60沪昆高速对外联系。至2040年，新浜镇镇域路网密度为2.0公里/平方公里（不含农村公路）。

穿过新浜镇的高速公路有S32申嘉湖高速、G60沪昆高速，其中G60高速在叶新公路设出入口匝道。另外有金山北站位于新浜镇南侧，距离镇区中心10公里以内车程。

对外的干线公路主要为叶新公路和北勤公路（作为远期规划预留线路）。

● 主要道路与重要节点优化策略

提升镇域内部分公路的等级，比如香长公路、白陈路、许村公路、中南路、彭中路、胡曹公路、林赵公路等，与城市开发边界内的路网相连接，形成完整的路网体系。镇区内将旺兴路打通，并在镇区南部规划一条定渔路，与镇区内部的共青路、新颖路、旺兴路相连接。优化铁路、高速公路与新浜镇内部道路的关系。

3.慢行系统

● 步行系统

基于公共开放空间网络规划，沿河道、乡村公路两侧或单侧布局若干步行休闲道，串联主要公共开放空间、公共服务中心、公共交通站点和自然人文景观。

交通性主干路及主要对外交通道路应在步行道和机动车道之间设置围栏或绿化带，在主要慢行交叉节点设置过街天桥、过街地道等立交式步行过街设施；生活性主干路、次干路、支路按需设置安全岛等平交式步行过街设施；生活性道路根据红线宽度条件和道路断面要求，可以通过拓宽人行道、增加道路绿化、设计休憩节点等方式优化步行空间。

步行道、自行车道和消防救援通道综合设置的综合慢行道，宽度一般为4-5米；人流量较大的一级慢行道（属于步行与自行车道综合慢行道）的宽度在2~3米时较为适宜；二级慢行道的宽度在1.2~2米时、三级慢行道在0.6~1.2米之间即可满足步行需求。

● 自行车系统

基于公共开放空间网络规划，结合步行系统网络，设置自行车休闲道，串联主要的公共开放空间、公共服务中心、公共交通站点和自然人文景观。

常规自行车道应保证宽度在2.5米以上，有条件的情况下建议与机动车道设置隔离防护措施，保证骑行者安全。无法满足宽度要求的路段可通过单向交通、高峰时段禁行等措施弥补。

● 水上游船系统

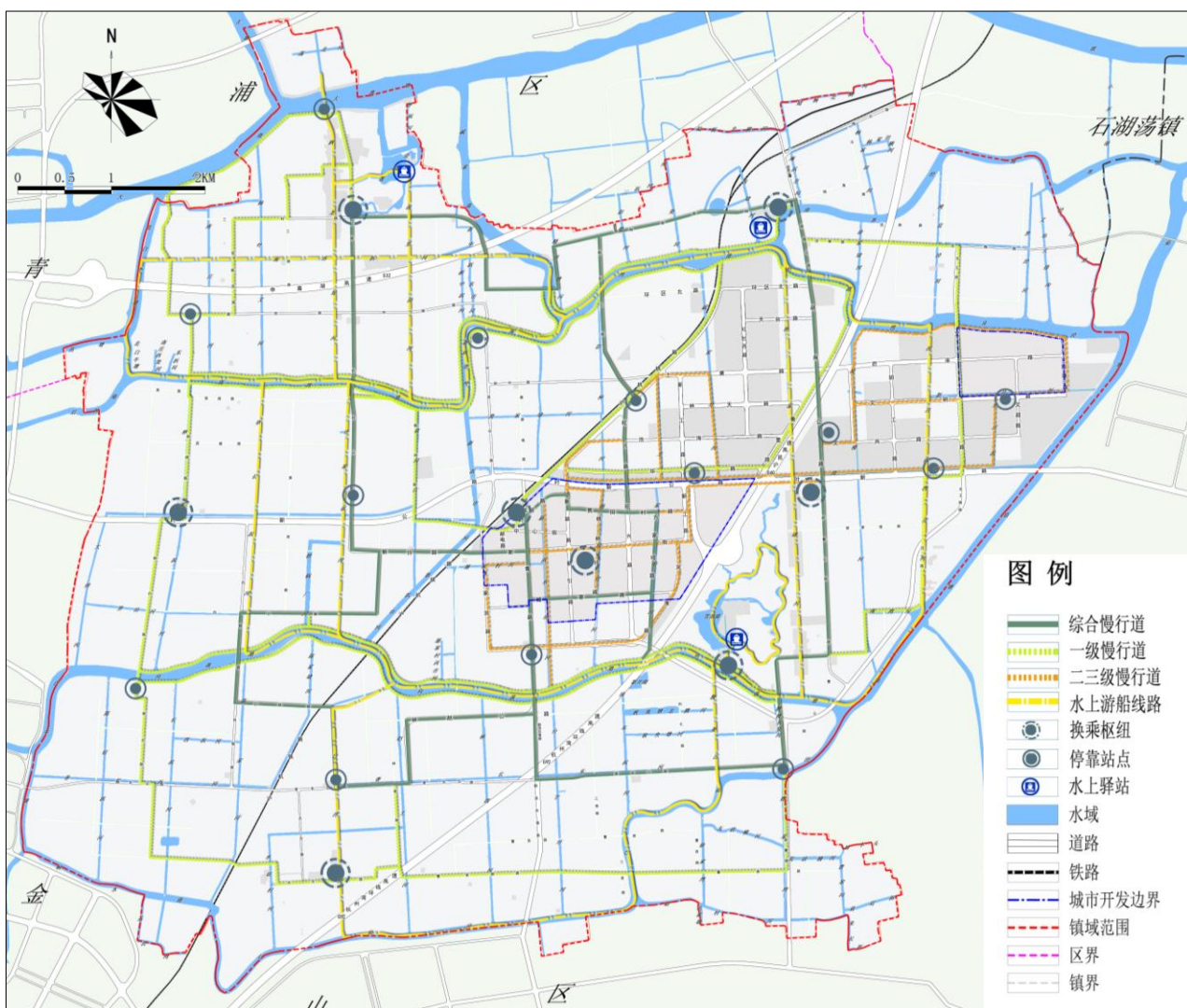
基于新浜镇优良的水系网络、骨干河道和“一环（环镇生态休闲景观）两带（两条滨河生态风光带）”的景观构架，串联乡野公园、历史人文景观、休闲农业和乡村旅游设施等主要景观节点，构建水上交通网络体系，追溯新浜“水上交通枢纽”的历史风貌，体验地方特色民俗。

● 慢行换乘系统

将自行车租赁、换乘和停靠站点与社区（村庄）公共服务中心、公共交通站点和绿地、广场等公共开放空间结合设置，实现车行、骑行、步行的便捷换乘，提高公共设施和公共开放空间的可达性和利用率。水上游船驿站主要结合两个乡野公园的内湖、用钓湾水上交通枢纽综合设置。

● 慢行设施

规划在步行系统和自行车系统的沿线设置慢行游憩活动需要的设施，包括座椅、照明设施、标识、直饮水、健身器材等等，并在慢行换乘点形成各类配套设施较集聚的慢行服务节点。水上游船系统设施主要集中在驿站布局。



慢行系统规划图

4.静态交通

以每户家庭拥有1辆机动车预测，人均机动车保有量0.3辆/人，到2040年新浜镇机动车保有量约9000辆。

新浜镇规划设置社会停车场3处（1.25公顷），分别位于叶新公路南侧新颖路西侧、睦蓉路南侧方家哈河西侧、新绿街南侧新引路东侧。远期建议结合重要公共服务中心、公共绿地、交通枢纽、长途汽车站等设置公共停车场。住宅配建停车除参照《上海市控制性详细规划技术准则》、新版《建筑工程交通设计及停车库（场）设置标准》外，鼓励底层架空或半地下式停车；开放沿路停车；鼓励使用城镇周边的林园地、设施农用地（如晒谷场）兼做停车功能；鼓励立体停车；居民停车场、库的布置应方便居民使用，服务半径不宜大于150m。同时考虑新能源车辆的停放需求，预留充电桩设施。

第四章 单元划分



CHAPTER FOUR

UNIT PLANNING

第一节 单元划分

UNIT DIVISION

第二节 城镇单元

TOWN UNIT

第三节 乡村单元

COUNTRY UNIT

第一节 单元划分 Unit Division

对全镇域划分规划编制单元，城市开发边界内为城镇单元，单元划分原则上遵循现行控规编制单元的划分，同时也应以功能为导向，根据15分钟生活圈和公共服务半径，研究单元划分的合理性，并可进行适当调整。城市开发边界外为乡村单元，以行政村为单位划分单元。

新浜镇镇域共划分5个单元。

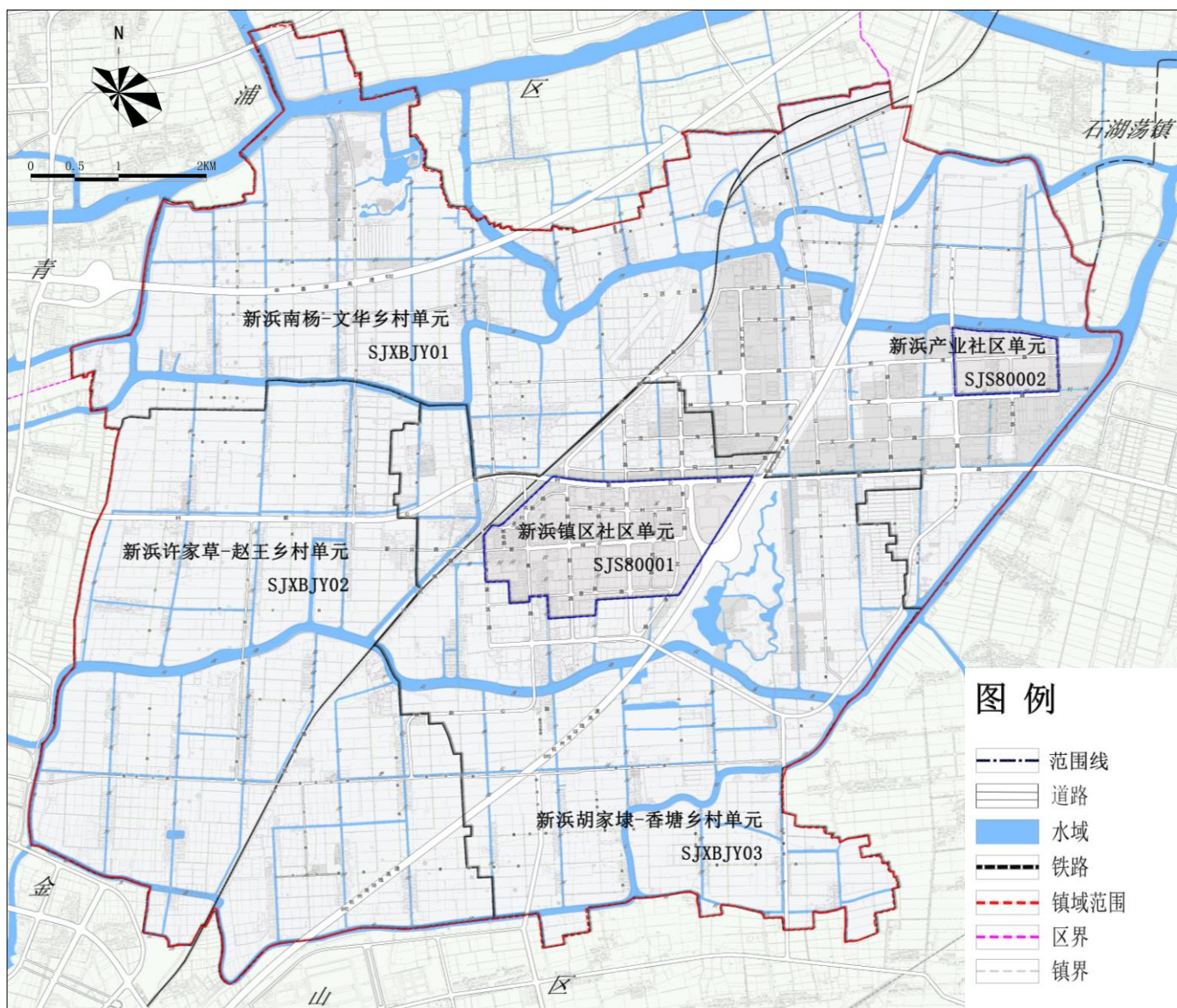
城市开发边界内划分2个城镇单元，1个为镇区社区单元，即镇区开发边界内区域（原集中建设区范围加已批集中型类集建区范围以及共青路东侧幼儿园地块和共青路西侧已建安置地块范围），总面积1.71平方公里；1个为产业社区单元，即产业区城市开发边界内区域，总面积0.42平方公里。

城市开发边界外划分3个乡村单元，分别为镇区北部的南杨-文华乡村单元，覆盖南杨村、黄家埭村、鲁星村和文华村四个行政村村域，总面积18.20平方公里；镇区西部的许家草-赵王乡村单元，覆盖许家草村、林建村、陈堵村和赵王村四个行政村村域，总面积12.40平方公里；镇区东南部的胡家埭-香塘乡村单元，覆盖胡家埭村、香塘村和新浜村三个行政村村域及桃园居委会，总面积12.01平方公里。

考虑到产业社区单元外围区域保留和规划的其他建设用地（主要为保留产业用地）较集中，建议未来涉及产业社区单元和南杨-文华、胡家埭-香塘乡村单元规划编制、调整或实施深化时，应统筹研究整个原镇都市工业园区（约4.85平方公里）的产业发展需求、功能定位布局和交通组织联系等。

单元划分一览表

单元划分	单元名称	单元编号	单元面积 (平方公里)	功能定位
城镇单元	新浜镇区社区单元	SJS80001	1.71	居住生活功能
	新浜产业社区单元	SJS80002	0.42	智慧物流、产业研发
乡村单元	新浜南杨-文华乡村单元	SJXBJY01	18.20	农业生产、生态保育、休闲游憩功能、产业转型
	新浜许家草-赵王乡村单元	SJXBJY02	12.40	农业生产、生态保育功能
	新浜胡家埭-香塘乡村单元	SJXBJY03	12.01	农业生产、生态保育、休闲游憩功能



单元划分图

第二节 城镇单元 Town Unit

1. 镇区社区单元

本次规划该社区单元以居住生活功能为主。规划在08街坊新增文化设施一处，在18街坊新增体育设施一处，在24街坊新建一处菜场，在04街坊综合设置一处菜场，改建位于16街坊的卫生服务中心。规划在11和23街坊各新增一处幼儿园。配置规模应根据单元内人口规模进行校核，并在下位规划中进一步明确布局。

本单元原控规为《上海市松江区新浜镇SJS80001（原XB01）单元控制性详细规划》（于2012年获得批复，用于指导该单元的城镇建设）和《松江区新浜镇（SJXB01）郊野单元类集建区控制性详细规划》（于2015年获得批复，用于指导类集建区的建设）。原单元控规定位镇区社区单元的功能为：新浜镇域的行政、文化、教育及农业生产服务中心；依托现状品牌直销基础发展的上海市重要郊区购物目的地；体现新浜镇水乡风情，“宜业、宜商、宜居”的城郊田园集镇；原类集建区控规主要布局农民安置用地和商业服务业。本次规划对其整体功能不作调整。但是，根据现状商业服务业的开发经营情况以及新型城镇化进程中对于保障性住房的需求，减少原规划中的商业开发量，适当调整为居住用地，以保证民生需求。

2. 产业社区单元

本次规划该社区单元以智慧物流和产业研发功能为主。建议未来产业社区单元应扩大研究范围，与周边保留和规划的产业用地统筹考虑，促进整区域的存量盘活和转型升级，并以产城融合为导向，结合公共空间布局商业商务设施等，为整个产业社区及周边提供服务。

第三节 乡村单元 Country Unit

1. 南杨-文华乡村单元

南杨-文华（SJXBJY01）乡村单元面积18.20平方公里，涉及南杨村、黄家埭村、鲁星村和文华村，处于新浜镇域北侧，是一个以农业生产、生态保育、休闲游憩、产业转型功能为主的单元。

该单元现状建设用地465.94公顷，主要以工矿仓储用地、生态休闲绿地、交通设施用地和农村宅基地为主。新增建设空间45.61公顷，主要是新增道路。同时，规划商业服务业用地4.47公顷，作为雅园牡丹邨乡野公园配套商业服务业用地。另外，产业区内规划新增一处公共停车场和加油站，并保留环卫设施、变电站污水处理厂等市政基础设施。以及该单元的基本农田保护区面积830.91公顷，涉及基本农田图斑713.48公顷。农林复合整备用地397.59公顷。新增耕地82.65公顷，主要为建设用地减量化复垦。

2. 许家草-赵王乡村单元

许家草-赵王（SJXBJY02）乡村单元面积12.40平方公里，涉及许家草村、林建村、陈堵村和赵王村，处于新浜镇域西南侧，是一个以农业生产、生态保育功能为主的单元。

该单元现状建设用地157.42公顷，主要以工矿仓储用地、交通设施用地和农村宅基地为主。新增建设空间15.16公顷，主要是新增道路。该单元的基本农田保护区面积1045.58公顷，涉及基本农田图斑784.20公顷。农林复合整备用地96.77公顷。新增耕地103.31公顷，主要为建设用地减量化复垦。

3. 胡家埭-香塘乡村单元

胡家埭-香塘（SJXBJY03）乡村单元面积12.01平方公里，涉及胡家埭村、香塘村和新浜村三个行政村村域和桃园居委会，处于新浜镇域东南侧，是一个以农业生产、生态保育、休闲游憩功能为主的单元。

该单元现状建设用地297.90公顷，主要以工矿仓储用地、生态休闲绿地、交通设施用地和农村宅基地为主。规划期末将实施减量化面积201.49公顷（除雪浪湖外113.84公顷），主要以工矿仓储用地和农村宅基地减量为主。新增建设空间46.50公顷，主要是新增道路。同时，规划商业服务业用地7.96公顷，作为雪浪湖踏雪寻梅乡野公园配套商业服务业用地。另外，镇区北侧沿叶新公路新增带状公共绿地，新增福利设施一处（残疾人服务中心）和环卫设施一处，保留汽车维修站、变电站和水务管理所。该单元的基本农田保护区面积658.53公顷，涉及基本农田图斑494.71公顷。农林复合整备用地294.35公顷。新增耕地75.96公顷，主要为建设用地减量化复垦。

A person wearing a blue suit and white shirt is reaching down into a field of green, leafy plants. The person's hand is visible, and they appear to be tending to the plants. The background is slightly blurred, showing more of the field and some trees in the distance.

第五章 近期实施

CHAPTER FIVE

NEAR-TERM

IMPLEMENTATION

第一节 近期重点发展区域

NEAR-TERM KEY DEVELOPMENT AREAS

第二节 近期重点建设项目

NEAR-TERM KEY CONSTRUCTION PROJECTS

第一节 近期重点发展区域

Near-term Key Development Areas

1. 镇区

位于叶新公路以南，向荡港以北，沪杭铁路以东，沪昆高速以西，总面积约1.71平方公里。规划以居住功能为主，作为新浜镇域商业、行政、文化、公共服务中心，近期重点建设安置基地项目（面积约30.92公顷）及局部道路。

2. 产业区

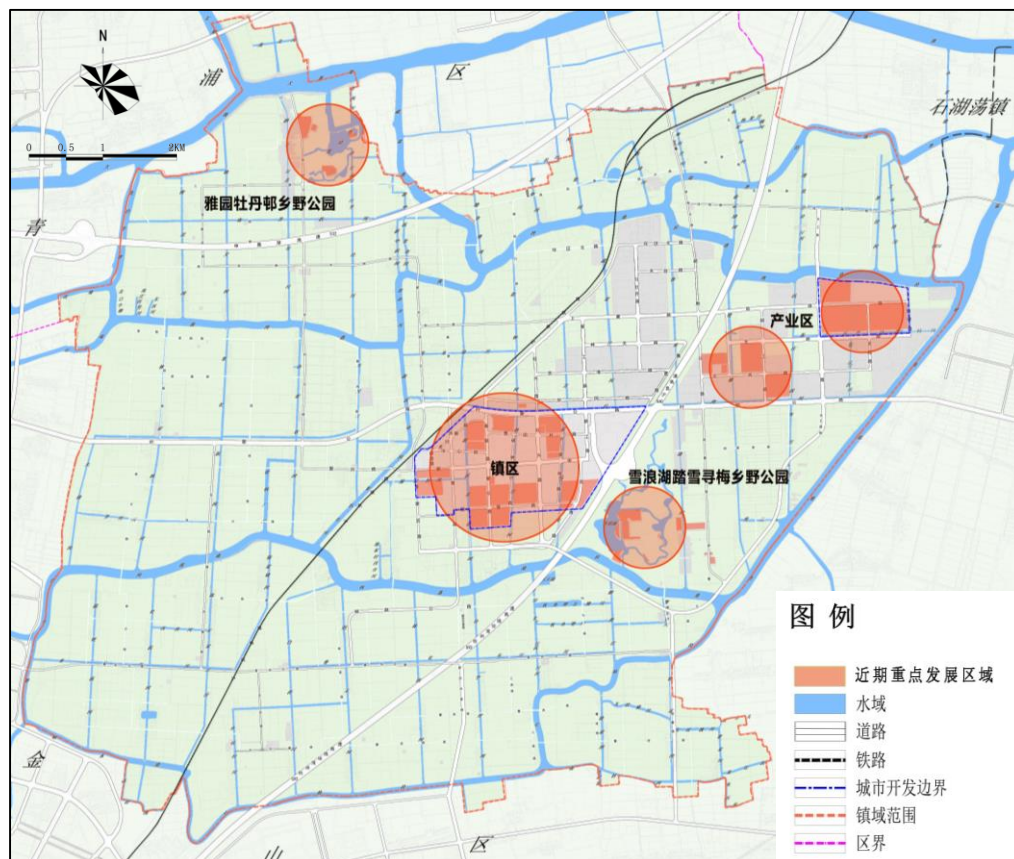
位于湾良泾以南，叶新公路以北，沪杭铁路以东，茹塘港以西区域。近期引进京东智慧物流运营中心项目（面积约27.28公顷），运营集体造血产业用地项目（面积约11.09公顷），隆庆寺公园项目（面积约3.68公顷），对部分宅基地进行减量更新、进行配套市政项目建设。

3. 雪浪湖踏雪寻梅乡野公园

位于新浜G60高速公路东侧胡曹路沿线，核心区域面积184.73公顷（2771亩），项目区建设面积168.73公顷（2531亩）。近期推进乡野公园建设和周边拓展区域内的休闲农业和乡村旅游项目（面积约7.96公顷）。

4. 雅园牡丹邨乡野公园

位于新浜许村公路沿线，核心区域面积131.13公顷（1967亩），项目区建设面积为125.20公顷（1878亩）。近期推进乡野公园建设和周边拓展区域内的休闲农业和乡村旅游项目（面积约4.47公顷）。



近期重点发展区域规划图

第二节 近期重点建设项目

Near-term Key Construction Projects

1. 公共服务设施

● 教育设施

近期新建九年一贯制学校1所，幼儿园1所，分布在镇区。至2020年，新浜镇近期教育设施占地规模将达到7.29公顷，千人指标达到2430m²/千人。

● 文化设施

近期在镇区建设一处社区学校。至2020年，新浜镇社区级文化体育设施占地规模将达到3.46公顷，千人指标达到1153m²/千人。

● 行政设施

近期新建社区行政服务中心一处，分布在镇区。至2020年，新浜镇行政办公设施占地规模将达到7.04公顷，千人指标达到2347m²/千人。

● 医疗设施

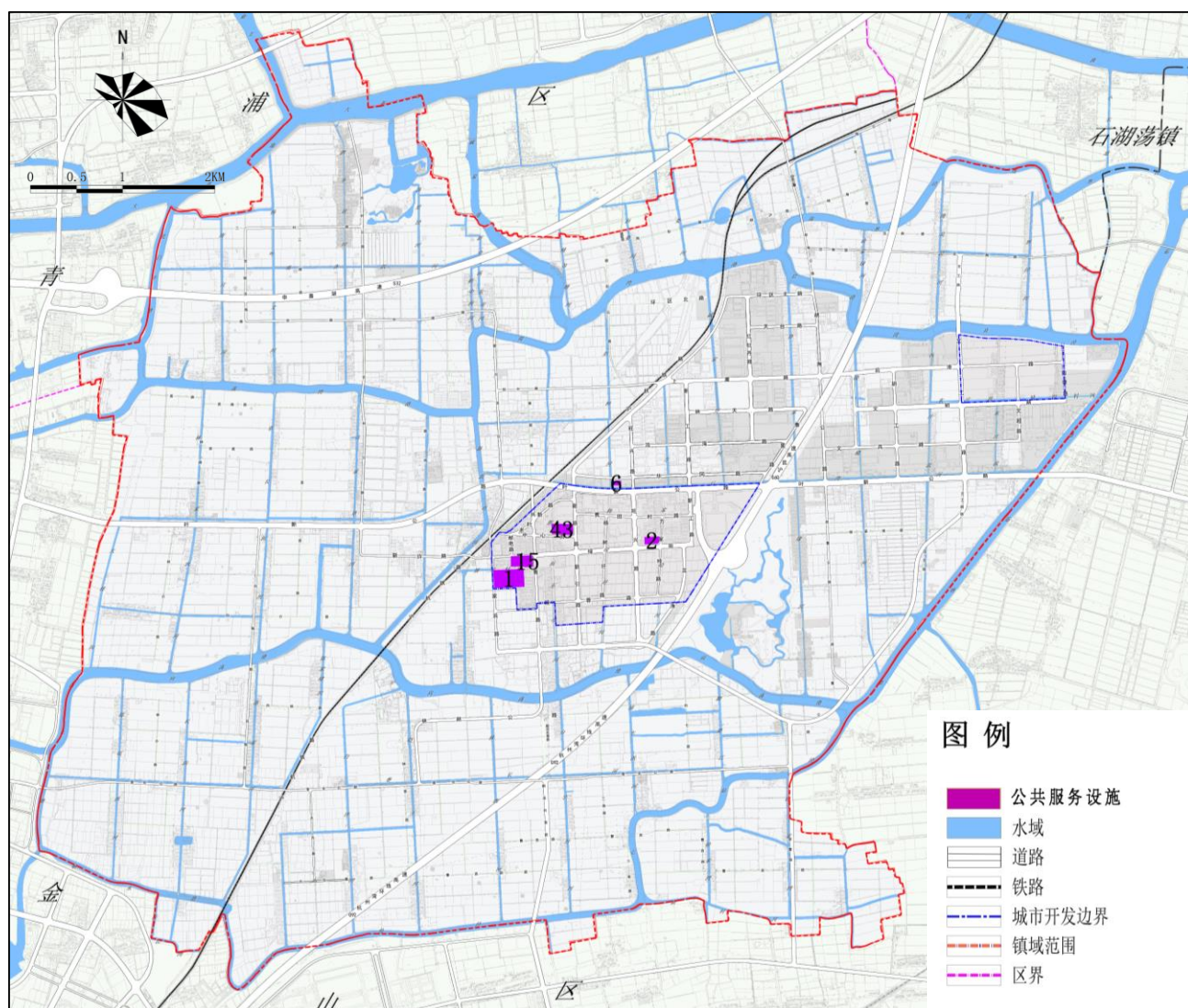
近期拆除原敬老院，新建医养结合养老项目大楼，整合社区卫生服务中心医疗资源，预计新增养老床位不少于120个。至2020年，新浜镇医疗卫生设施占地规模将达到1.71公顷，千人指标达到569m²/千人。

公共服务设施项目情况表

项目类型		序号	项目名称	面积(ha)	所在区域	备注
公共服务设施	教育	1	九年一贯制学校	4.58	镇区	扩建，规划45个班
		2	幼儿园	0.72	镇区	规划15个班
		小计	——	5.30	——	——
	文化	3	社区学校	0.77	镇区	社区级
		小计	——	0.77	——	——
	行政办公	4	社区行政服务中心	0.76	镇区	社区级
		小计	——	0.76	——	——
	医疗卫生	5	医养结合项目	0.71	镇区	改扩建
		小计	——	0.71	——	——
	社会福利	6	残疾人服务中心新浜分部	0.33	城市开发边界外、叶新公路北侧	社区级
		小计	——	0.33	——	——
	合计		——	7.87	——	——

• 社会福利设施

近期新建松江区残疾人服务中心新浜分部，位于城市开发边界外、叶新公路北侧。至2020年，新浜社会福利设施用地规模将达到1.98公顷，千人指标达到661m²/千人。



近期公共服务设施布局图

2.道路交通及设施

● 道路设施

近期规划建设杨树圩路（原规划二路）、睦蓉路（原规划五路）、旺兴路延伸段，新增道路3.76公顷。规划期末路网密度可达到2.67公里/平方公里，线网长度达到119.46公里。

● 公共交通

近期新建两处公共停车场，分别分布在镇区和产业区。

道路交通设施项目情况表

项目类型		序号	项目名称	面积(ha)	所在区域	备注
道路交通设施	新增道路	1	杨树圩路	1.12	镇区	新增
		2	睦蓉路	1.44	镇区	
		3	旺兴路延伸	1.20	镇区	延伸
		小计	——	3.76	——	——
	公共交通	4	停车场	0.45	镇区	——
		5	产业区停车场	0.52	产业区	——
		小计	——	0.97	——	——
	合计		——	4.73	——	——

3.市政设施

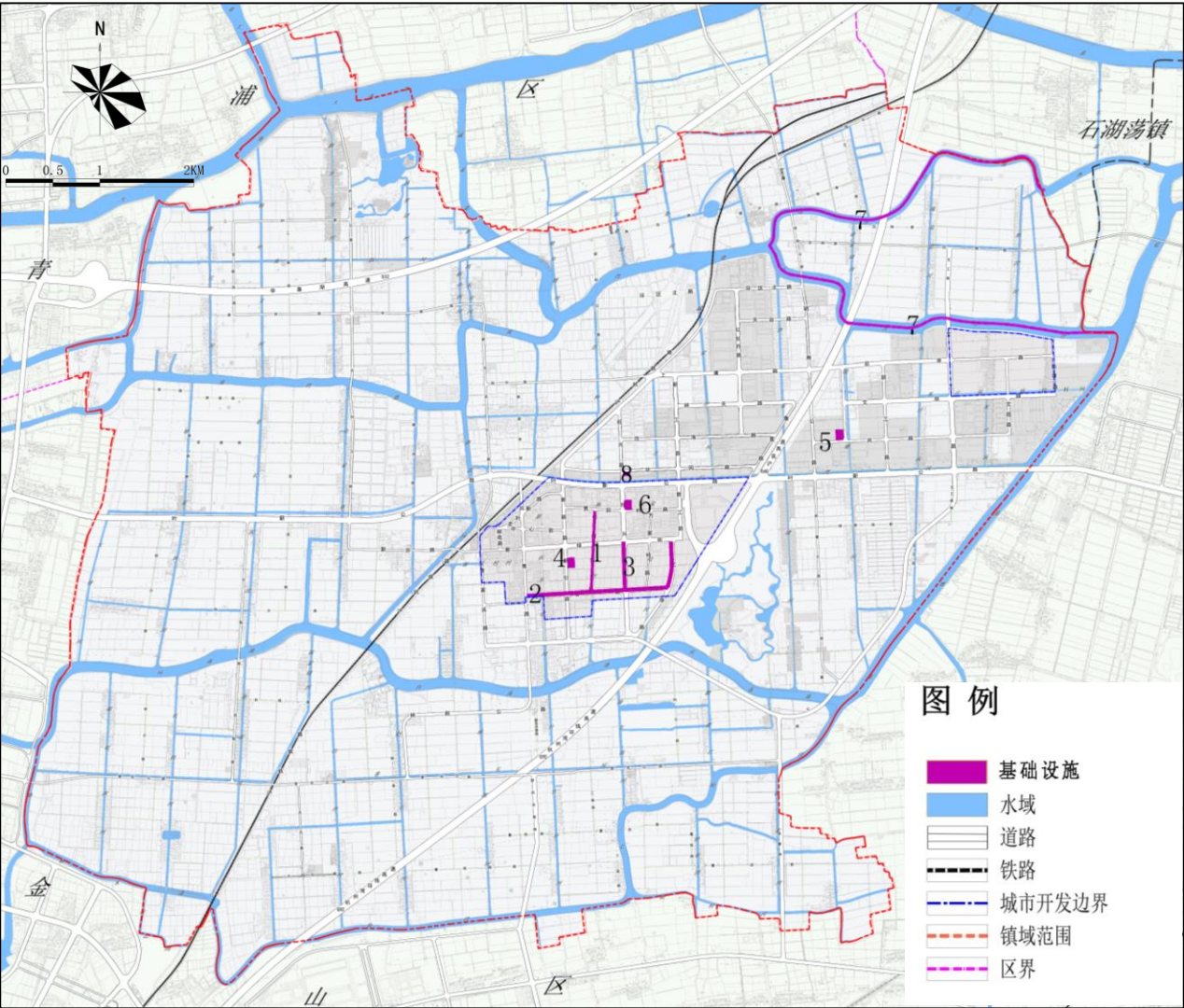
近期新增一处消防站，面积为0.48公顷，位于镇区。

近期新增一处工业垃圾处置点，面积为0.20公顷，位于城市开发边界外、叶新公路北侧。

近期完成浦南西片防洪泄洪通道新浜段项目建设，涉及新浜镇南界泾、弯良泾、南湾港等11条段，长度30多公里，主要工程量是建设护岸，防汛通道，翻建泵闸，种植绿化等。

市政设施项目情况表

项目类型	序号	项目名称	面积(ha)	所在区域	备注
市政设施	6	新浜消防站	0.48	镇区	——
	7	浦南西片防洪泄洪通道新浜段	——	镇域内主要河道	——
	8	工业垃圾处置点	0.20	城市开发边界外、叶新公路北侧	——
	合计	——	0.68	——	——



近期道路交通市政设施布局图

4.生态环境

● 林地

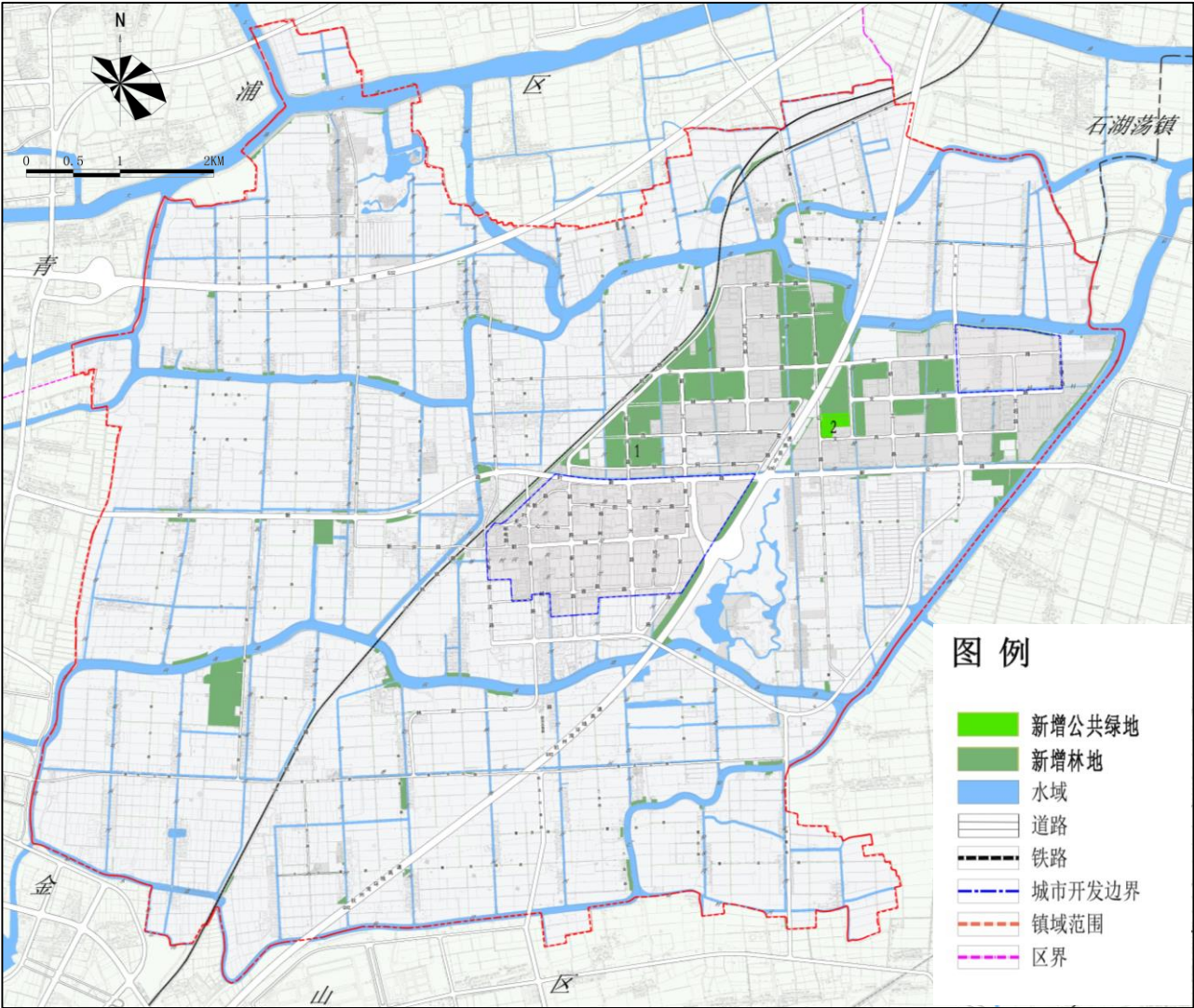
近期启动农田林网、生态公益林、集镇绿化、林业产业建设，新增林地绿化面积180.88公顷，森林覆盖率达到17.3%，林木绿化率达到23%。

● 公共绿地

近期建设公共绿地1处，为产业区内的隆庆寺公园，总面积3.68公顷，是以寺庙参观、参拜、传统文化体验、庆典活动等为主题的公共空间之一。

生态环境项目情况表

项目类型		序号	项目名称	面积(ha)	所在区域	备注
生态环境项目	林地	1	农田林网、生态公益林、集镇绿化、林业产业	180.88	开发边界外	——
	公共绿地	2	隆庆寺公园	3.68	产业区	——



近期生态项目布局图

5.安置基地及经营性出让地块

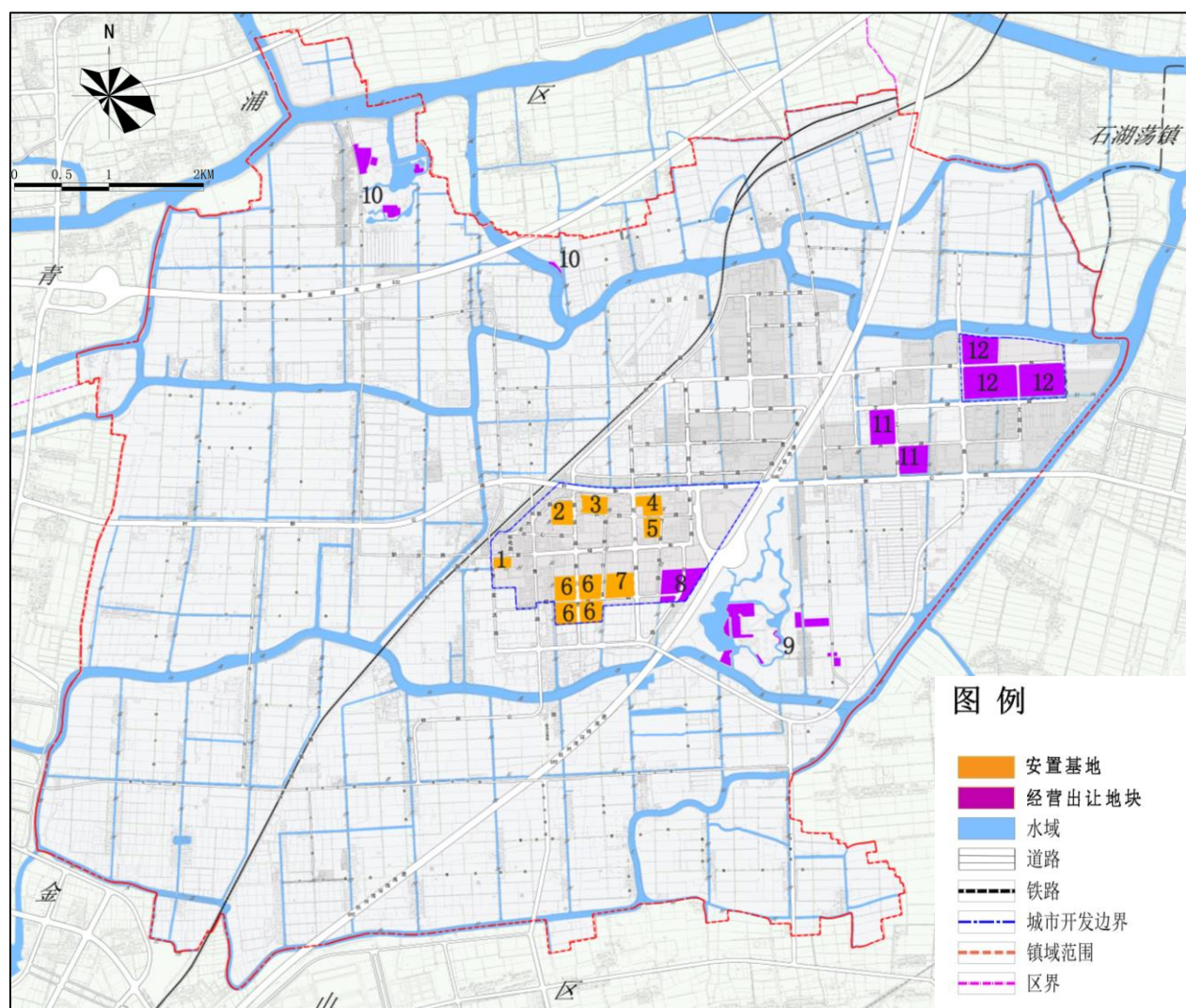
近期新增安置基地及出让地块共89.00公顷，占用非建设用地49.95公顷，占用耕地46.27公顷。

● 安置基地

近期新建安置基地30.92公顷，分别为新浜镇SJS80001单元16-01地块安置房、02-10地块安置房、08-02地块安置房、03-07地块安置房、11-02地块安置房、202亩地块安置房、和新增安置地块。用于安置边界外减量化搬迁农户。

● 经营性出让地块

近期共有经营性出让用地57.31公顷，作为商业服务业用地共6.51公顷，作为乡野公园配套公共服务用地以及休闲农业和乡村旅游项目共12.43公顷，作为产业区工业仓储物流用地共38.37公顷。



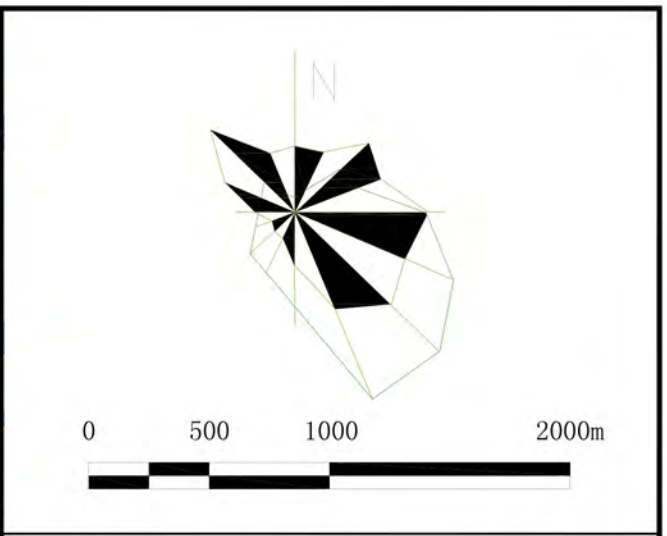
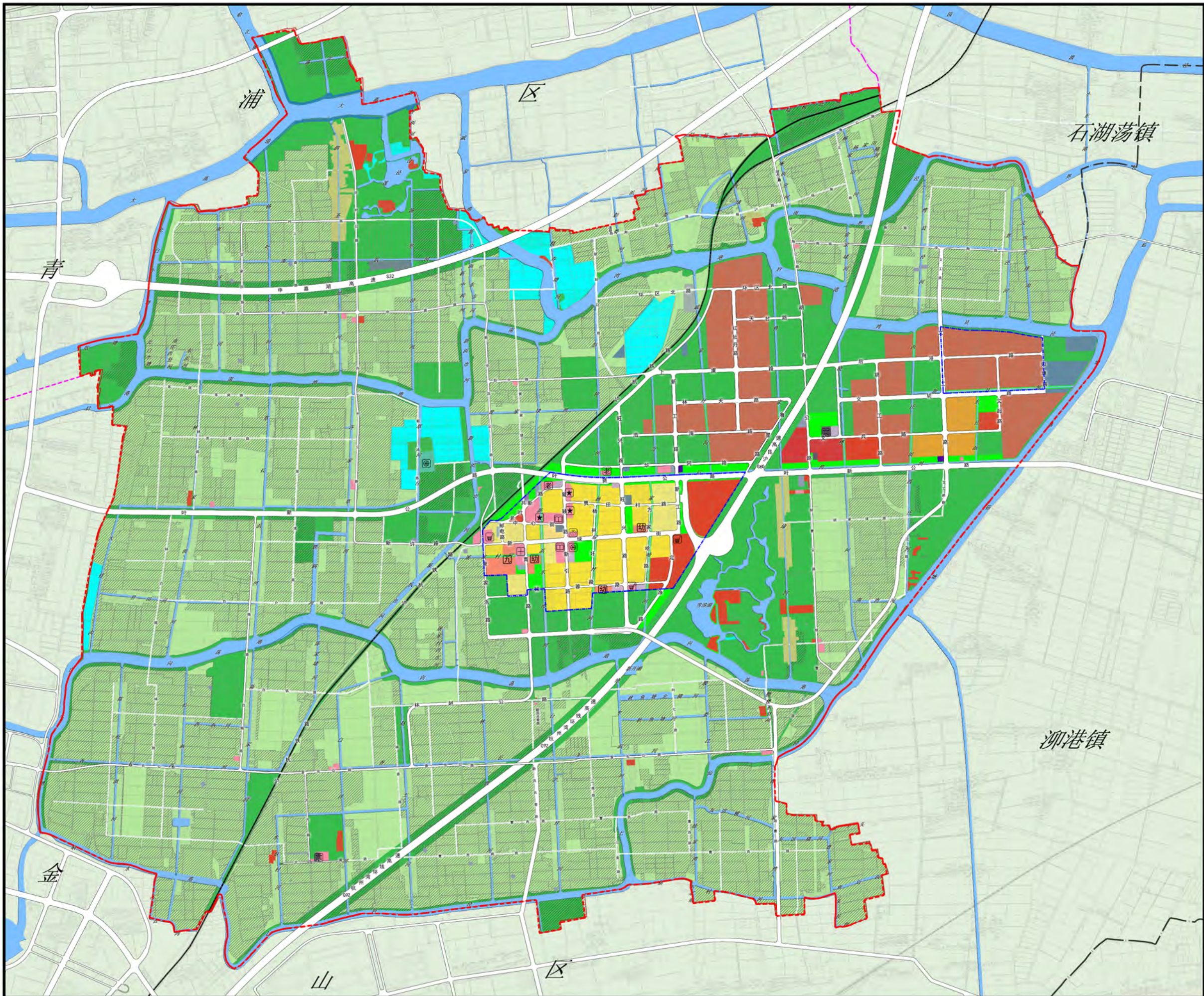
近期安置基地及经营性出让地块布局图

安置基地及经营性用地项目情况表

项目类型		序号	项目名称	面积(ha)	所在区域	备注
安置基地		1	16-01地块安置房	1.26	镇区	安置边界外搬迁农户
		2	08-02号地块安置房	3.29	镇区	
		3	02-10号地块安置房	3.07	镇区	
		4	03-07地块安置房	3.08	镇区	
		5	11-02地块安置房	2.21	镇区	
		6	202亩地块安置房	13.47	镇区	安置边界外搬迁农户
		7	新增安置地块	4.54	镇区	
		小计	——	30.92	——	——
经营性用地	公共服务出让地块	8	商业商务区	6.51	镇区	发展商业、服务业
		9	雅园牡丹邨乡野公园	4.47	雅园牡丹邨乡野公园	乡野公园公服配套，发展休闲、旅游、度假等现代服务业
		10	雪浪湖踏雪寻梅乡野公园	7.96	雪浪湖踏雪寻梅乡野公园	
		小计	——	18.94	——	——
	仓储物流出让地块	11	新浜镇集体造血产业用地项目	11.09	产业区	发展仓储物流，逐步向商办、研发转型
		12	京东智慧物流运营中心	27.28	产业区	智慧物流、仓储研发办公
		小计	——	38.37	——	——
	合计		——	57.31	——	——
总计			——	88.23	——	——

附表、附图

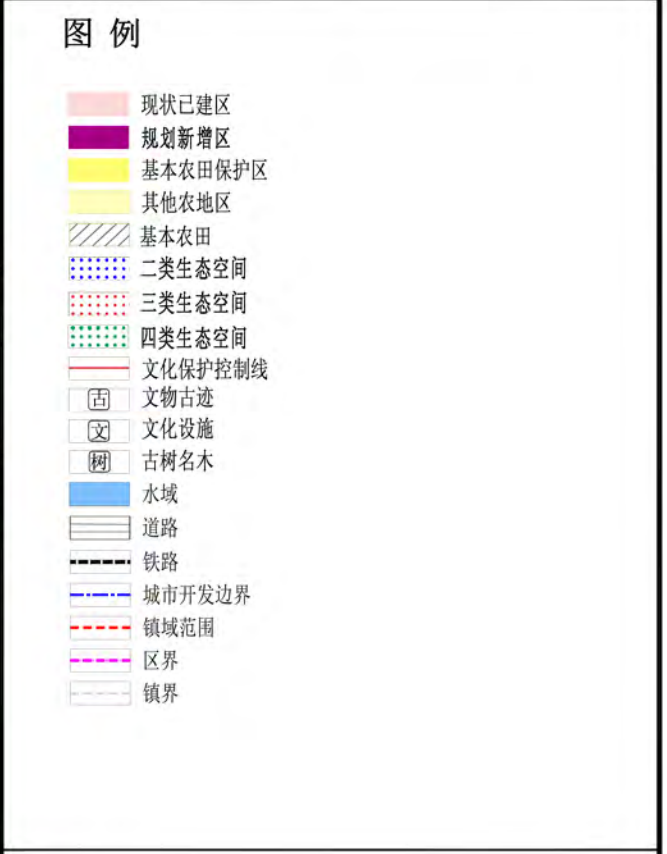
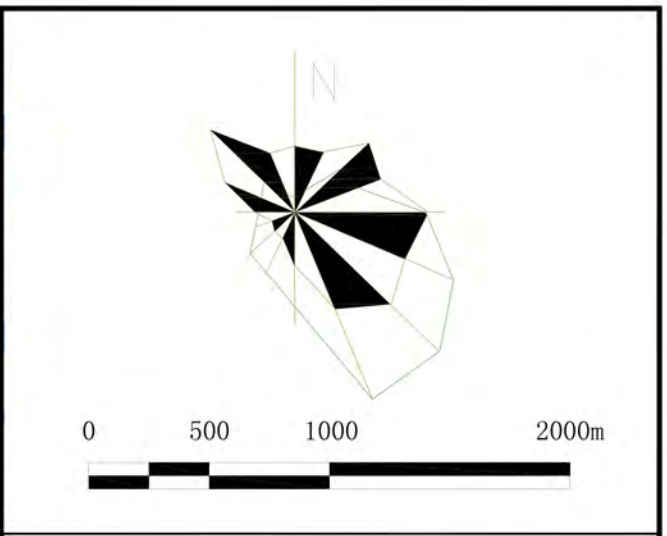
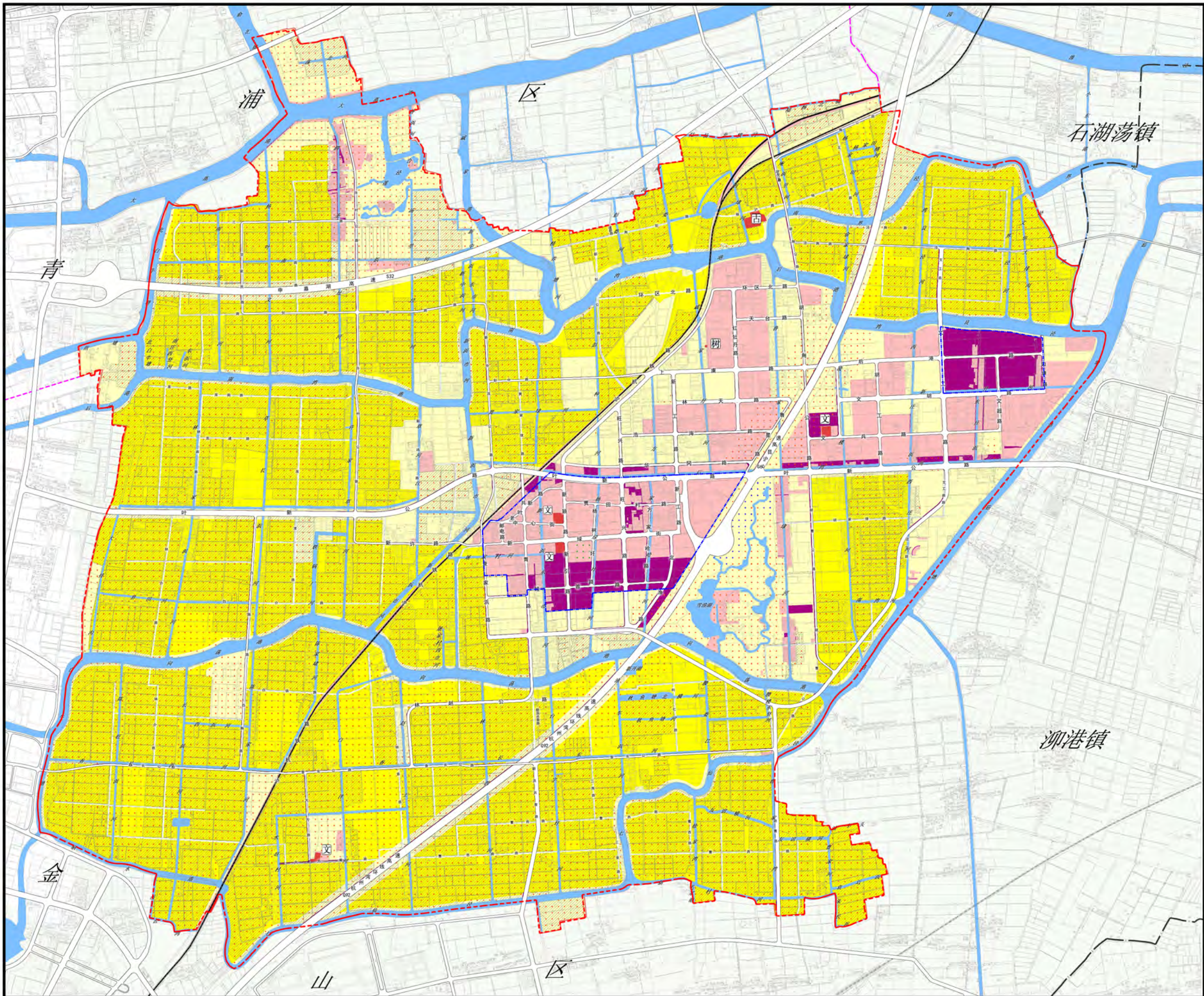
- 土地使用规划图
- 四线管控图
- 镇区社区（SJS80001）单元规划图则
- 镇区社区（SJS80001）单元近期重点公共基础设施专项控制性详细规划图则
- 镇区社区（SJS80001）单元原控制性详细规划图则
- 产业社区（SJS80002）单元规划图则
- 产业社区（SJS80002）单元01、02、03街坊控制性详细规划图则
- 南杨-文华乡村（SJXBJY01）单元规划图则
- 南杨-文华乡村（SJXBJY01）单元近期重点公共基础设施专项控制性详细规划图则
- 许家草-赵王乡村（SJXBJY02）单元规划图则
- 许家草-赵王乡村（SJXBJY02）单元近期重点公共基础设施专项控制性详细规划图则
- 胡家埭-香塘乡村（SJXBJY03）单元规划图则
- 胡家埭-香塘乡村（SJXBJY03）单元近期重点公共基础设施专项控制性详细规划图则



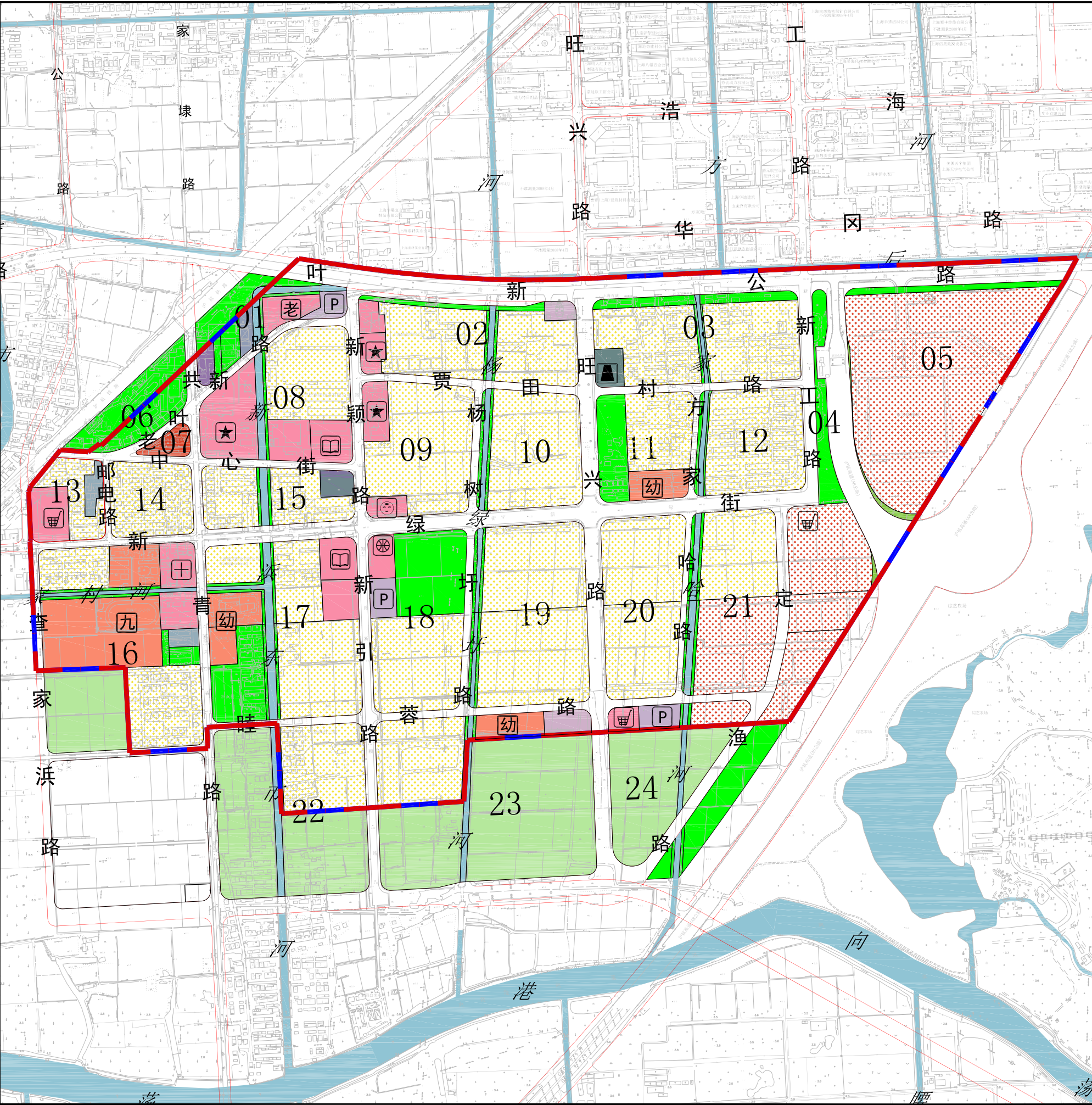
图例	
功能引导区	
	居住生活组团
	商业办公组团
	工业仓储组团
	产业研发组团
	保护(留)村庄组团
	基本农田保护区
	农林复合区
	城市发展预留用地
公共服务与基础设施用地	
	行政办公用地
	商业服务业用地
	文化用地
	体育用地
	医疗卫生用地
	其他公共设施用地
	基础教育设施用地
	社区级公共服务设施用地
	公共绿地
	生产防护绿地
	交通设施用地
	市政设施用地
	其他设施用地
	道路用地
公益性设施图标	
	行政办公设施
	文化设施
	体育设施
	医疗卫生设施
	社会福利设施
	菜场
	社区服务设施
	宗教设施
	幼托
	初中
	高中
	小学
	九年一贯制学校
其他	
	水域
	A类基本农田
	B类基本农田
	铁路
	城市开发边界
	镇域范围
	区界
	镇界



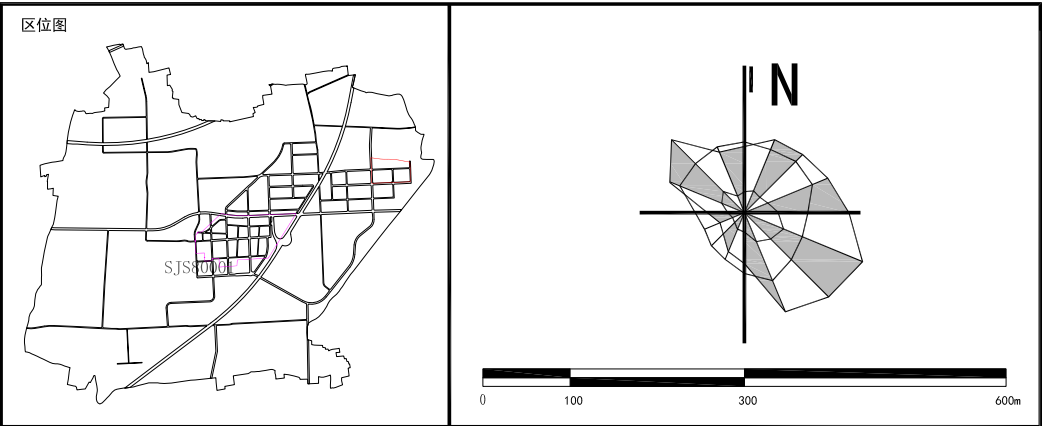
编制单位：
上海市城市规划设计研究院



编制单位：
上海市城市规划设计研究院



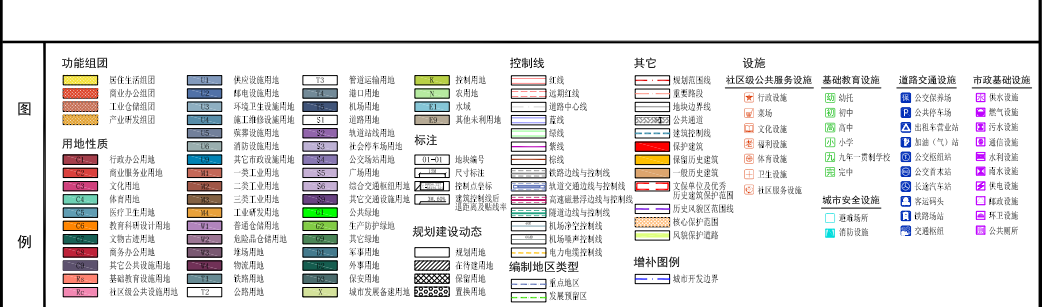
新浜镇总体规划暨土地利用总体规划
镇区社区（SJS80001）单元规划

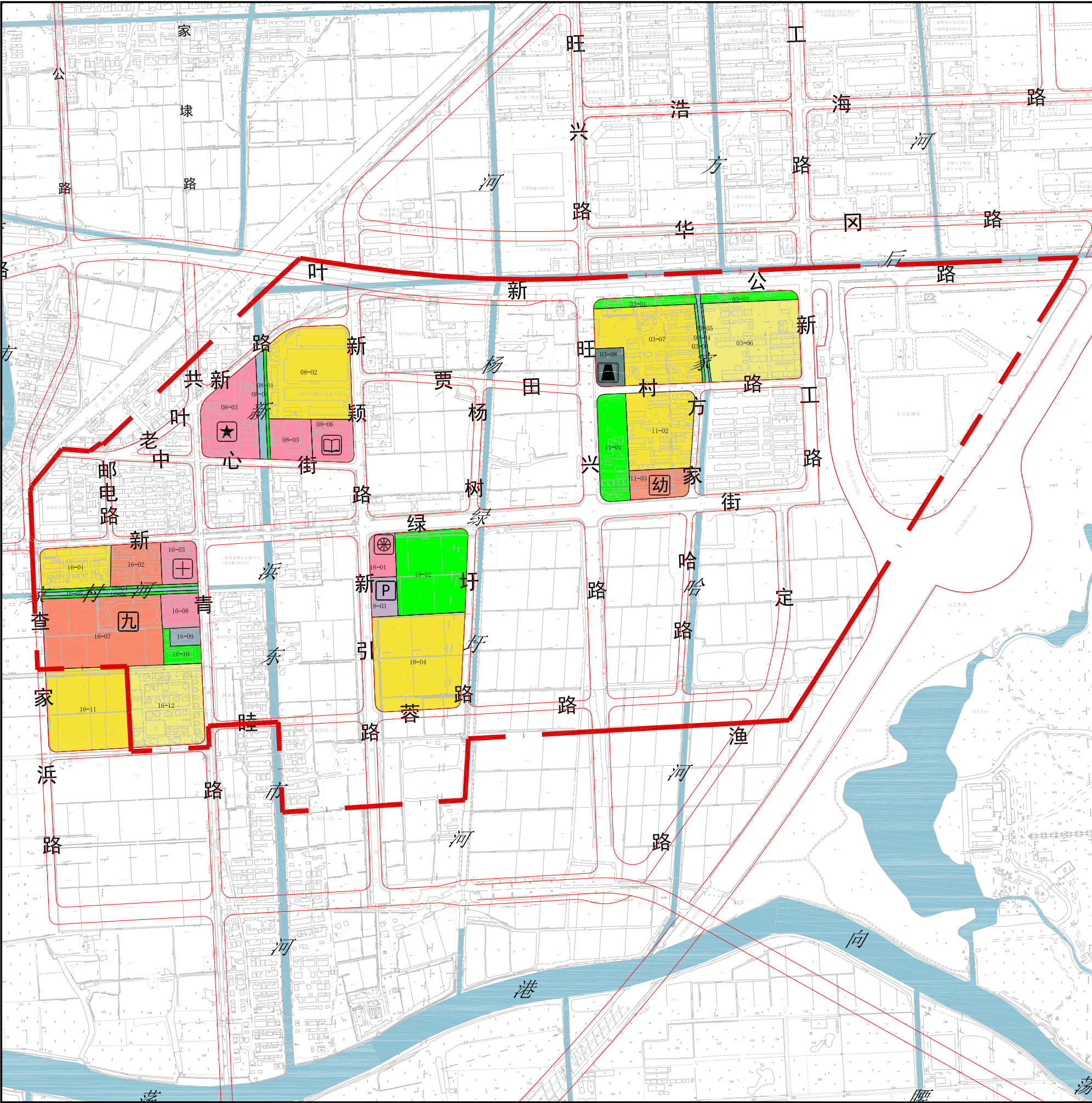


街坊控制一览表						
街坊编号	用地面积（平方米）	功能引导	开发强度分区	建筑高度分区	配套设施	备注
1	36161	公共开放空间	二级	二级	养老院	沪杭铁路防护绿带
2	72934	居住生活	三级	三级		建筑功能引导改善区
3	79128	居住生活	三级	三级	消防设施	建筑功能引导改善区
4	92589	商业办公	一级	二级		建筑功能引导改善区
5	136899	商业办公	一级	二级		建筑功能引导改善区
6	27360	公共开放空间	--	--		沪杭铁路防护绿带
7	4665	商业办公	一级	二级		建筑功能引导改善区
8	72829	居住生活	三级	三级	新浜镇人民政府	建筑功能引导改善区
9	61656	居住生活	二级	二级		建筑功能引导改善区
10	51455	居住生活	二级	二级		建筑功能引导改善区
11	43215	居住生活	三级	三级	幼儿园、公园	建筑功能引导改善区
12	48141	居住生活	二级	二级		建筑功能引导改善区
13	24998	居住生活	一级	二级		建筑功能引导改善区
14	26181	居住生活	一级	二级		建筑功能引导改善区
15	37223	居住生活	二级	二级		建筑功能引导改善区
16	138961	居住生活	三级	三级	卫生服务中心、九年一贯制学校	建筑功能引导改善区
17	116391	居住生活	三级	三级	幼儿园、文化活动中心	建筑功能引导改善区
18	72027	居住生活	三级	三级	体育设施、公园	建筑功能引导改善区
19	90619	居住生活	三级	三级		建筑功能引导改善区
20	60927	居住生活	一级	二级		建筑功能引导改善区
21	69671	商业办公	一级	二级		建筑功能引导改善区
22	110216	居住生活	三级	三级		建筑功能引导改善区
23	159772	设施配套	一级	二级	幼儿园、广场	--
24	61847	设施配套	一级	二级	菜场、停车场	--

总体引导一览表			
单元编号	SJS80001		
功能定位	居住生活功能	商办用地比例上限（%）	16.00
用地规模（公顷）	171.39	产业用地比例上限（%）	--
人口规模（万人）	2.90	公益性公共服务设施规模下限（公顷）	10.28
人口净密度（人/公顷）	133.44	绿地规模下限（公顷）	14.65
建设用地规模（公顷）	167.91	公共绿地规模下限（公顷）	14.65
居住用地上限（公顷）	92.99	文化红线范围（公顷）	--
平均开发强度	二级强度	总建筑面积上限（万平方米）	201.81
住宅建筑面积上限（万平方米）	116	公益性公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	17.57
人均住宅建筑面积下限（平方米）	40	商业商办建筑面积上限（万平方米）	57.14

设施规划一览表					
设施类别		设施名称	数量	用地面积（公顷）	设置形式（独立/综合）备注（保留/新增/改建）
社区级公共服务设施	体育设施	体育馆	1	0.49	独立 新增
	医疗设施	卫生服务中心	1	1.23	独立 改建
	行政办公设施	新浜镇人民政府	1	1.97	独立 保留
	福利设施	养老院	1	0.64	独立 保留
	文化设施	文化活动中心	2	2.07	独立 保留1处、新建1处
基础教育设施	商业设施	菜场	3	1.23	独立+综合 保留1处、新增2处
	幼儿园	--	3	2.71	独立 改建1处、新增2处
	九年一贯制学校	--	1	4.59	独立 改建
交通设施	停车设施	停车场	3	1.25	独立 新增
	汽车站	新浜汽车站	1	0.38	独立 保留
	公交首末站	--	1	0.28	独立 新增
市政设施	消防设施	消防站	1	0.48	独立 新增
	邮电设施	电信局	1	0.32	独立 保留
	供电设施	新浜变电站	1	0.26	独立 新增





新浜镇总体规划暨土地利用总体规划镇区社区（SJS80001）单元
近期重点公共基础设施专项控制性详细规划

区位图

编制地区类型	街坊编号	地块编号	用地面积(平方米)	用地性质代码	混合用地建筑量比例	容积率	建筑高度(米)	住宅套数(套)	配套设施	规划动态	备注
一般地区	03	03-01	4225	G22		---	---	---		规划	
		03-02	4004	G22		---	---	---		规划	
		03-03	992	G11		---	---	---		规划	
		03-04	1481	E1		---	---	---		规划	
		03-05	604	G11		---	---	---		规划	
		03-06	32243	Rr2		---	---	---		保留	
		03-07	30829	Rr3		---	---	---		规划	
		03-08	4751	U6		---	---	---		规划	消防站
	08	08-01	1389	G11		---	---	---		规划	
		08-02	32903	Rr3		---	---	---		规划	
		08-03	19725	Rc1		---	---	---		保留	新浜镇人民政府
		08-04	3556	E1		---	---	---		规划	
		08-05	7568	Rc1	1.50	24	---	---		规划	社区生活服务中心
		08-06	7688	Rc3	1.50	24	---	---		规划	社区学校
	11	11-01	13603	G1		---	---	---		规划	
		11-02	22123	Rr3		---	---	---		规划	
		11-03	7489	Rs6	0.80	24	---	---		规划	幼儿园
		16-01	12580	Rr3		---	---	---		规划	
	16	16-02	9293	Rs5	1.00	24	---	---		规划	新浜九年一贯制学校
		16-03	6614	Rc5	1.20	24	---	---		规划	社区卫生服务中心
		16-04	1964	G1		---	---	---		规划	
		16-05	2579	E1		---	---	---		规划	
		16-06	1964	G1		---	---	---		规划	
		16-07	36605	Rs5	1.00	24	---	---		规划	新浜九年一贯制学校
		16-08	5655	Rc5	1.20	24	---	---		规划	社区卫生服务中心
		16-09	2390	U2		---	---	---		规划	邮电设施
		16-10	3550	G11		---	---	---		规划	
		16-11	29396	Rr3		---	---	---		规划	
		16-12	26371	Rr2		---	---	---		保留	
	18	18-01	4915	Rc4		---	---	---		规划	新浜体育中心
		18-02	25603	G11		---	---	---		规划	
		18-03	4527	S31		---	---	---		规划	社会停车场
		18-04	36981	Rr3		---	---	---		规划	

用地性质

其它

设施

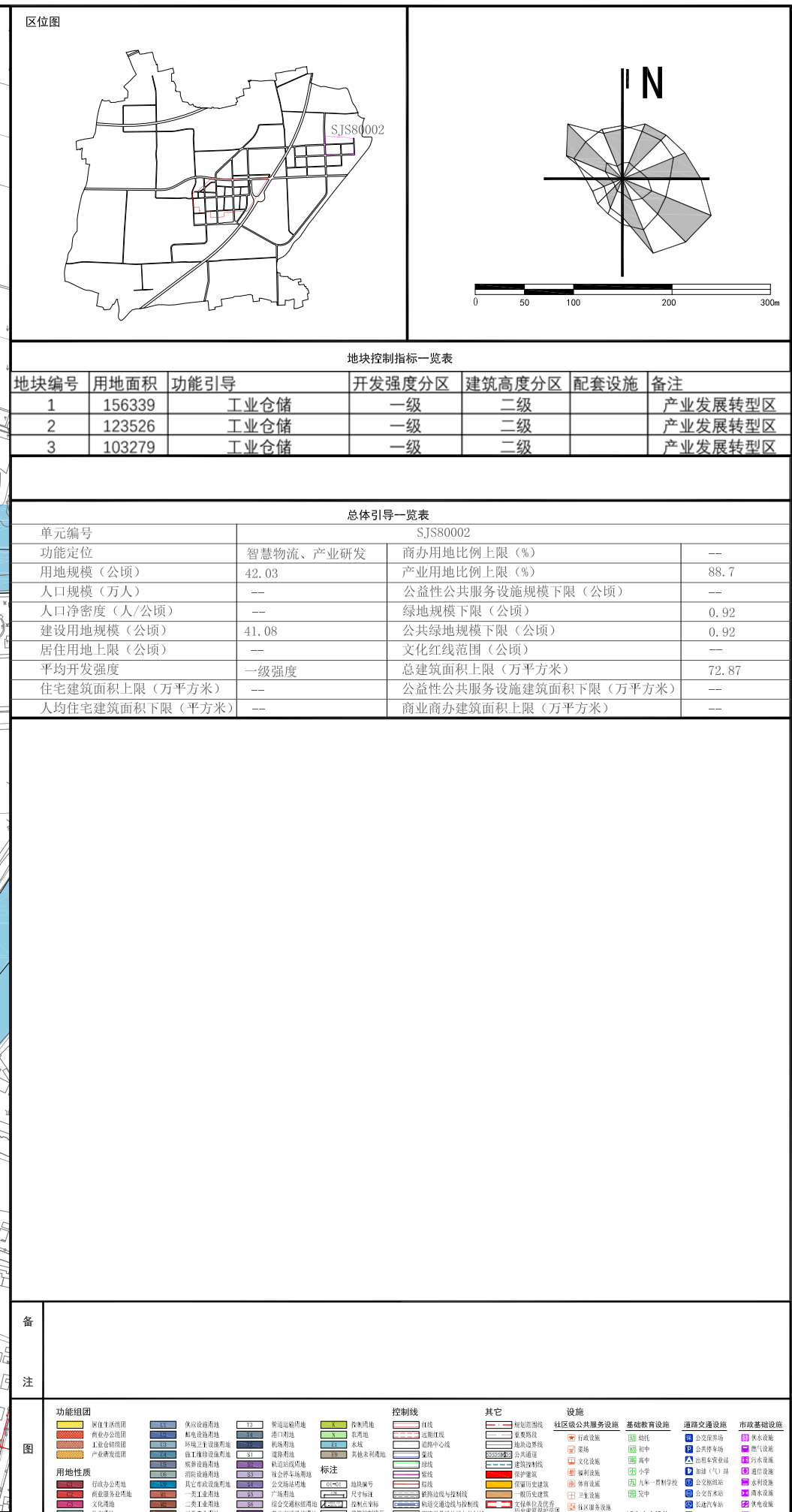
控制线

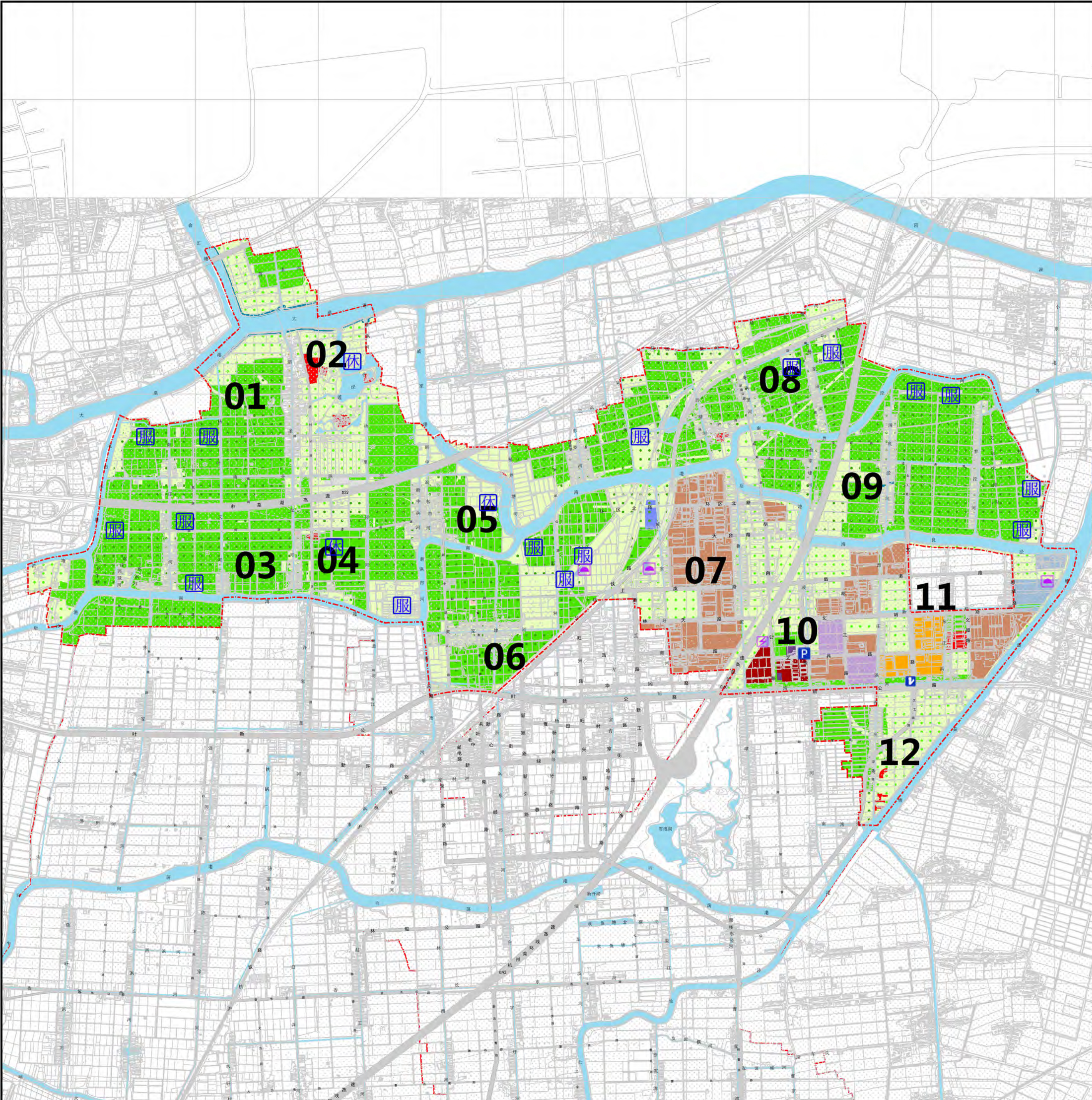
标注

规划建设动态

编制地区类型

增补图例

[illegible]



新浜镇总体规划暨土地利用总体规划
南杨-文华乡村（SJXBJY01）单元规划

区位图

街坊编号	主导功能	用地面积 (平方米)	基本农田面积 (平方米)	新增耕地面积 (平方米)	农林复合整备用地面积 (平方米)	建设用地面积 (平方米)	开发强度分区	建筑高度分区	配套设施
01	农业生产	1855176	1053647	36845	460323	75513	一级强度分区	一级高度分区	畜禽饲养
02	乡村旅游	1338017	272264	46176	763991	221408	一级强度分区	一级高度分区	交通设施、商业设施
03	农业生产	1924968	1240410	116950	340010	127781	一级强度分区	一级高度分区	社区医疗设施、社区商业设施、畜禽饲养
04	农业生产	868113	469833	73021	76273	12468	一级强度分区	一级高度分区	畜禽饲养、商业设施
05	农业生产	3585845	1437772	219989	257815	264033	一级强度分区	一级高度分区	畜禽饲养、环卫设施、殡葬设施、商业设施
06	农业生产	642733	368643	90911	17732	42517	一级强度分区	一级高度分区	社区行政设施
07	产业园区	1582787	144	0	610195	945272	一级强度分区	二级高度分区	环卫设施
08	农业生产	1377949	698011	83152	289426	185830	一级强度分区	一级高度分区	畜禽饲养、商业设施
09	农业生产	2188523	1420793	119934	203769	45303	一级强度分区	一级高度分区	畜禽饲养
10	商业配套	342748	0	0	109897	221154	一级强度分区	一级高度分区	供应设施、宗教设施、商务办公、交通设施
11	产业园区	1740691	0	1363	473805	1147367	一级强度分区	二级高度分区	社区行政设施、商业设施、交通设施
12	生态保育	749231	173318	38149	372704	49838	一级强度分区	一级高度分区	畜禽饲养、商业设施

单元编号	SJXBJY01	基本农田保护区面积 (公顷)	830.91
功能定位	农业生产、生态保育、休闲游憩功能	基本农田面积 (公顷)	713.48
用地规模 (平方公里)	18.20	新增耕地面积下限 (公顷)	82.65
人口规模 (万人)	--	农林复合整备用地面积下限 (公顷)	397.59
人口净密度 (人/公顷)	--	文化红线范围 (公顷)	1.96
建设用地规模 (公顷)	--	总建筑面积上限 (万平方米)	--
村庄建设用地上限 (公顷)	--	公益性公共服务设施建筑面积下限 (万平方米)	--
建设用地减量下限 (公顷)	--	商业办公建筑面积上限 (万平方米)	--
住宅建筑面积上限 (万平方米)	--	人均住宅建筑面积下限 (平方米)	--

设施类别	设施名称	数量	用地面积 (公顷)	设置形式	备注
市政设施	环卫设施	3	10.78	独立	保留
	殡葬设施	1	2.01	独立	部分新建
	供应设施	1	0.50	独立	保留
其他公共服务设施	宗教设施	2	0.91	独立	保留
行政管理设施	村委会	2	0.38	独立	保留
医疗设施	社区医疗设施	1	0.21	独立	保留
商业设施	--	8	9.09	独立	部分新建
商务办公	--	2	9.50	独立	新建
交通设施	--	3	3.17	独立	部分新建

备注

图例

功能组团

基本农田保护区

基本农田

基本农田布局

用地性质

行政办公用地

商业用地

工业用地

住宅用地

公共绿地

水域

其他用地

控制线

红线

黄线

绿线

蓝线

紫线

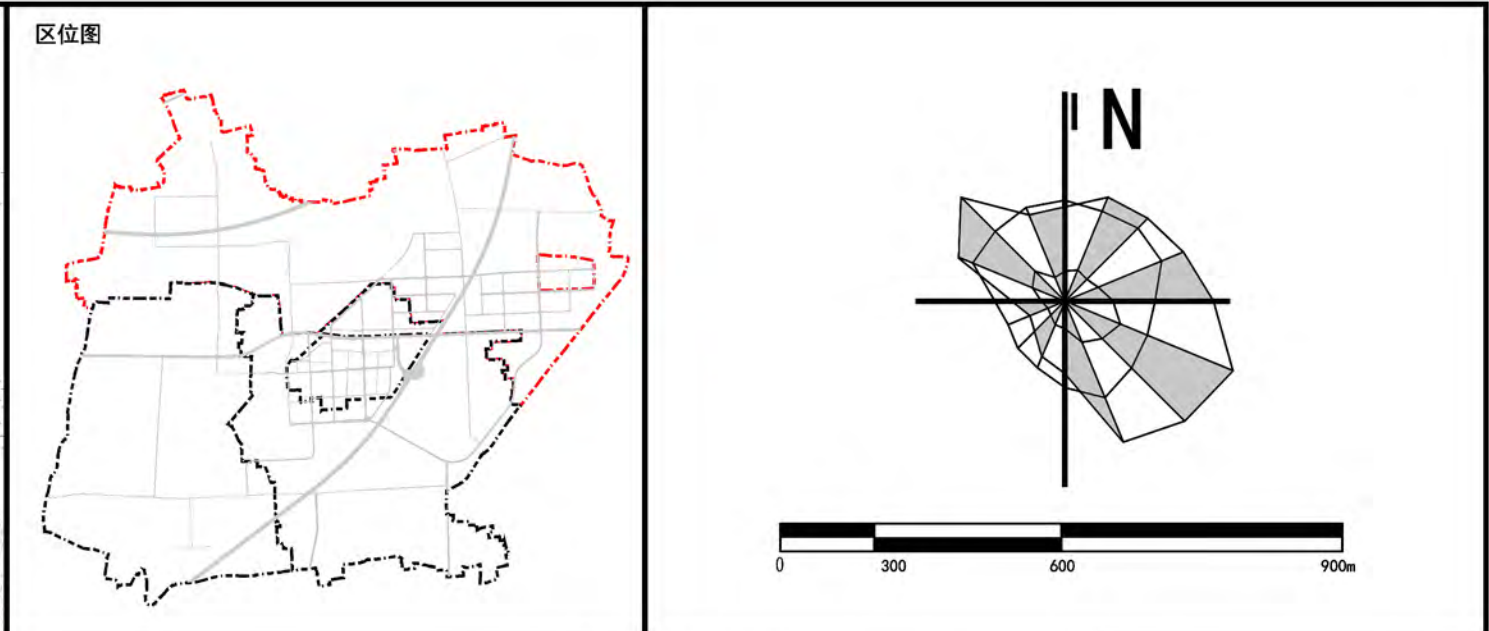
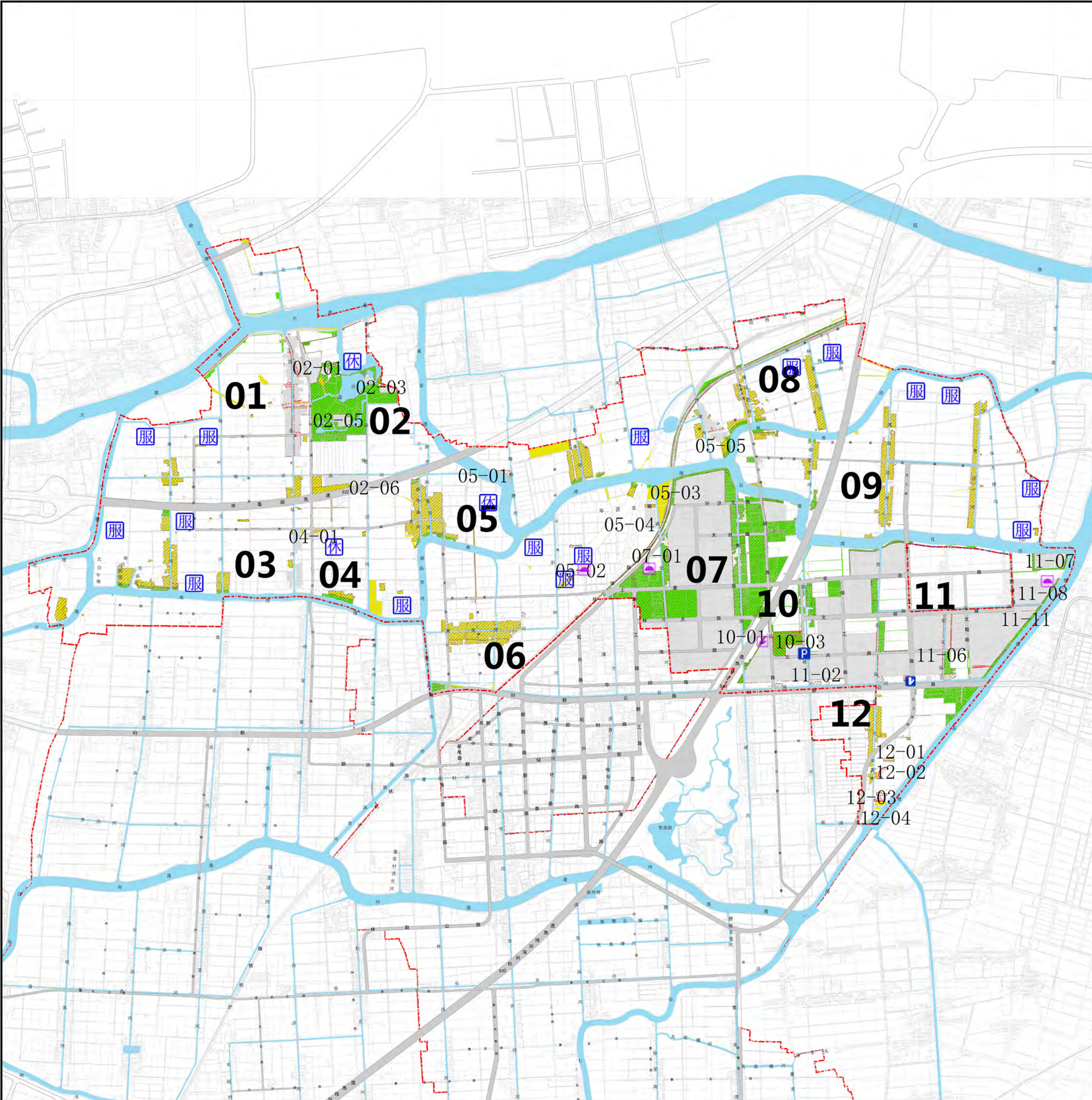
其他

其它

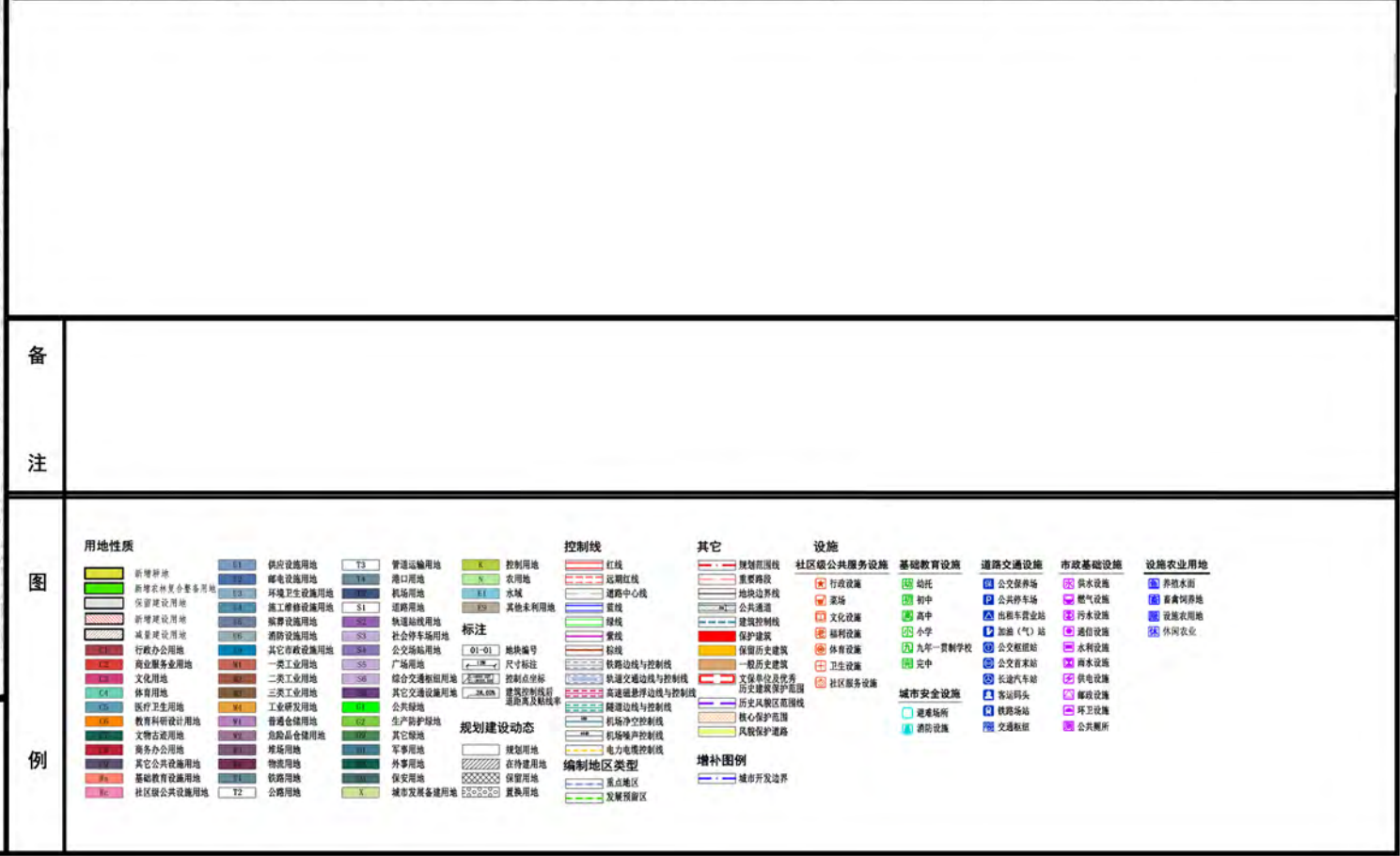
设施

基本农田布局

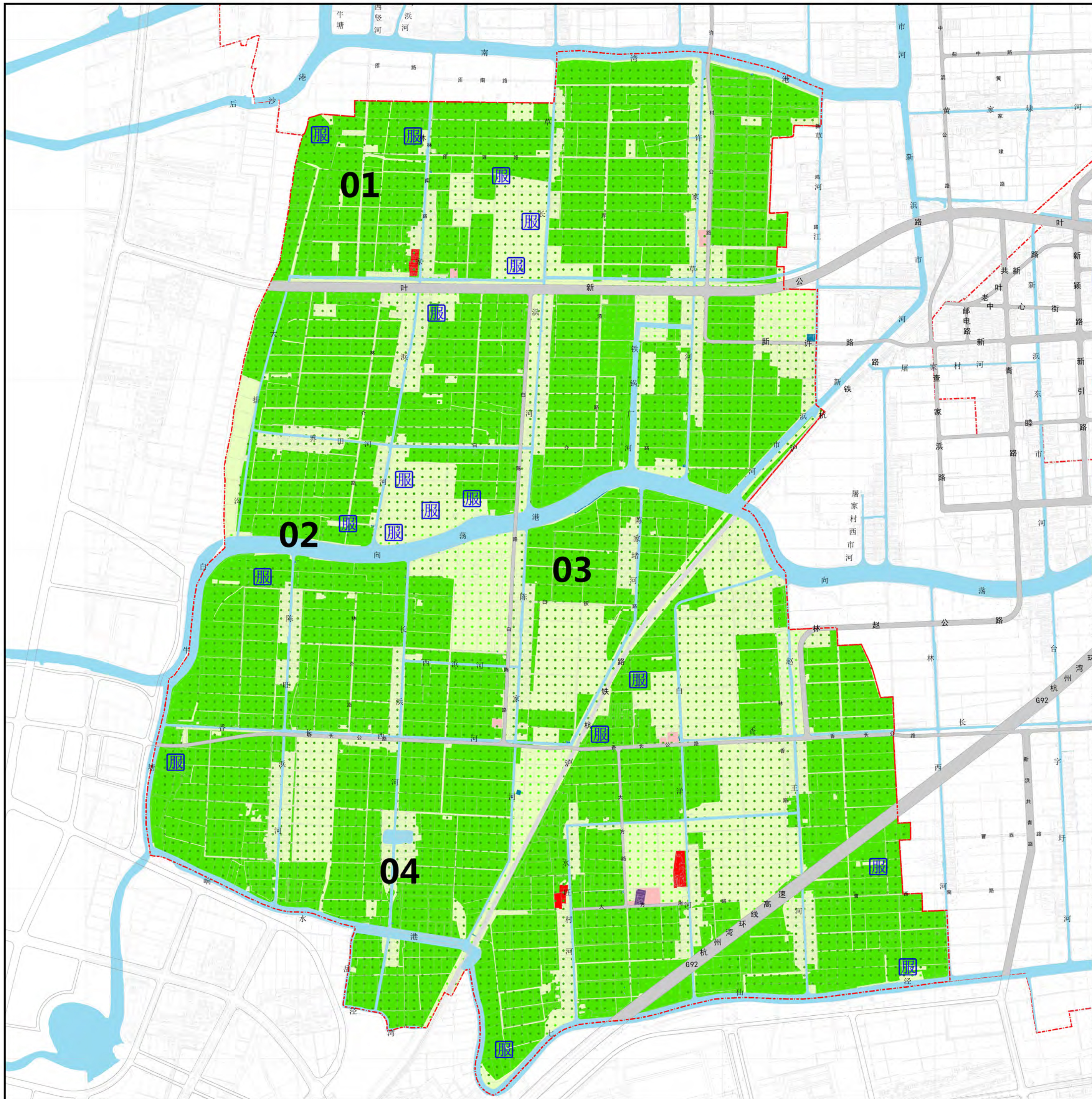
基本农田



地块控制指标表								
街坊编号	地块编号	用地面积（平方米）	用地性质名称	容积率	建筑高度（米）	配套设施	规划动态	备注
02	02-01	22655	商业服务业用地	--	--	--	规划	--
	02-02	3346	商业服务业用地	--	--	--	规划	--
	02-03	4221	商业服务业用地	--	--	--	规划	--
	02-04	401	公共绿地	--	--	--	规划	--
	02-05	11759	商业服务业用地	--	--	--	规划	--
	02-06	24134	公路用地	--	--	--	保留	--
03	03-01	259	公共绿地	--	--	--	规划	--
	03-02	2122	社区医疗用地	--	--	--	保留	--
	03-03	1718	商业服务业用地	--	--	--	保留	--
04	04-01	2674	商业服务业用地	--	--	--	规划	--
05	05-01	2777	商业服务业用地	--	--	--	保留	--
	05-02	6065	环境卫生设施用地	--	--	环卫设施	保留	--
	05-03	3119	殡葬设施用地	--	--	殡葬设施	保留	--
	05-04	16955	殡葬设施用地	--	--	殡葬设施	规划	--
	05-05	6704	商业服务业用地	--	--	--	规划	--
06	06-01	1252	社区行政管理用地	--	--	--	保留	--
07	07-01	4524	环境卫生设施用地	--	--	环卫设施	保留	--
08	08-01	1484	社区行政管理用地	--	--	--	保留	--
10	10-01	5037	供应设施用地	--	--	变电站	保留	--
	10-02	51117	商务办公用地	--	--	--	规划	--
	10-03	36841	公共绿地	--	--	--	规划	--
	10-04	6700	其他公共设施用地	--	--	--	保留	寺庙
	10-05	5208	社会停车场用地	--	--	停车场	规划	--
	10-06	4397	公共绿地	--	--	--	规划	--
	10-07	2400	其他公共设施用地	--	--	--	保留	天主教堂
	10-08	43879	商务办公用地	--	--	--	规划	--
	10-09	322	商业服务业用地	--	--	--	规划	--
	11-01	1154	公共绿地	--	--	--	规划	--
11	11-02	51111	商业服务业用地	--	--	--	规划	--
	11-03	2400	其他交通设施用地	--	--	加油站	规划	--
	11-04	1027	社区行政管理用地	--	--	--	保留	--
	11-05	23072	公共绿地	--	--	--	规划	--
	11-06	24497	商业服务业用地	--	--	--	规划	--
	11-07	30182	环境卫生设施用地	--	--	新浜污水厂	保留	--
	11-08	60172	环境卫生设施用地	--	--	--	保留	--
	11-09	1334	公共绿地	--	--	--	规划	--
	11-10	1243	公共绿地	--	--	--	规划	--
	11-11	6826	环境卫生设施用地	--	--	--	保留	--
	12	12-01	1333	商业服务业用地	--	--	--	规划
12-02		3061	商业服务业用地	--	--	--	保留	--
12-03		3681	商业服务业用地	--	--	--	保留	--
12-04		2434	商业服务业用地	--	--	--	保留	--



新浜镇总体规划暨土地利用总体规划
南杨-文华乡村（SJXBJY01）单元近期重点公共基础设施专项规划



区位图

街坊编号	主导功能	用地面积 (平方米)	基本农田面积 (平方米)	新增耕地面积 (平方米)	农林复合整备用地面积 (平方米)	建设用地面积 (平方米)	开发强度分区	建筑高度分区	配套设施
01	农业生产	2228541	1567689	157155	66995	28953	一级强度分区	一级高度分区	商业设施、社区行政设施、畜禽饲养
02	农业生产	3057461	2023081	260955	261127	94069	一级强度分区	一级高度分区	社区行政设施、畜禽饲养
03	农业生产	2978525	1533904	363657	261458	125017	一级强度分区	一级高度分区	社区行政设施、社区医疗设施、畜禽饲养
04	生态保育	4140961	2717371	251359	378168	223715	一级强度分区	一级高度分区	商业设施、社区文化设施、宗教设施、畜禽饲养

单元编号	SJXBJY02	基本农田保护区面积 (公顷)	1045.58
功能定位	农业生产、生态保育功能	基本农田面积 (公顷)	784.20
用地规模 (平方公里)	12.40	新增耕地面积下限 (公顷)	103.31
人口规模 (万人)	---	农林复合整备用地面积下限 (公顷)	96.77
人口净密度 (人/公顷)	---	文化红线范围 (公顷)	0.38
建设用地规模 (公顷)	---	总建筑面积上限 (万平方米)	---
村庄建设用地上限 (公顷)	---	公益性公共服务设施建筑面积下限 (万平方米)	---
建设用地减量下限 (公顷)	---	商业商务建筑面积上限 (万平方米)	---
住宅建筑面积上限 (万平方米)	---	人均住宅建筑面积下限 (平方米)	---

设施类别	设施名称	数量	用地面积 (公顷)	设置形式	备注
其他公共服务设施	宗教设施	1	0.32	独立	保留
行政管理设施	村委会	4	0.73	独立	保留
文化设施	社区文化设施	2	1.38	独立	部分新建
商业设施	---	3	1.90	独立	保留
医疗设施	社区医疗设施	1	0.09	独立	保留

备注

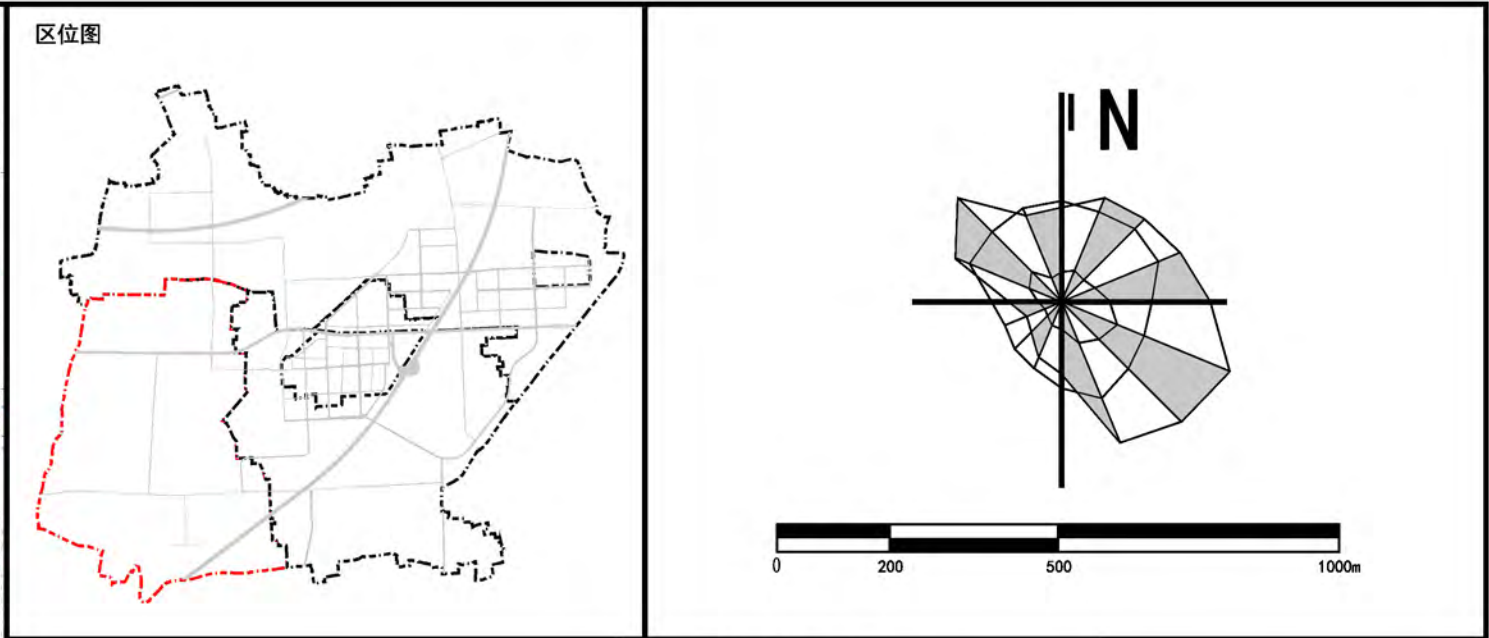
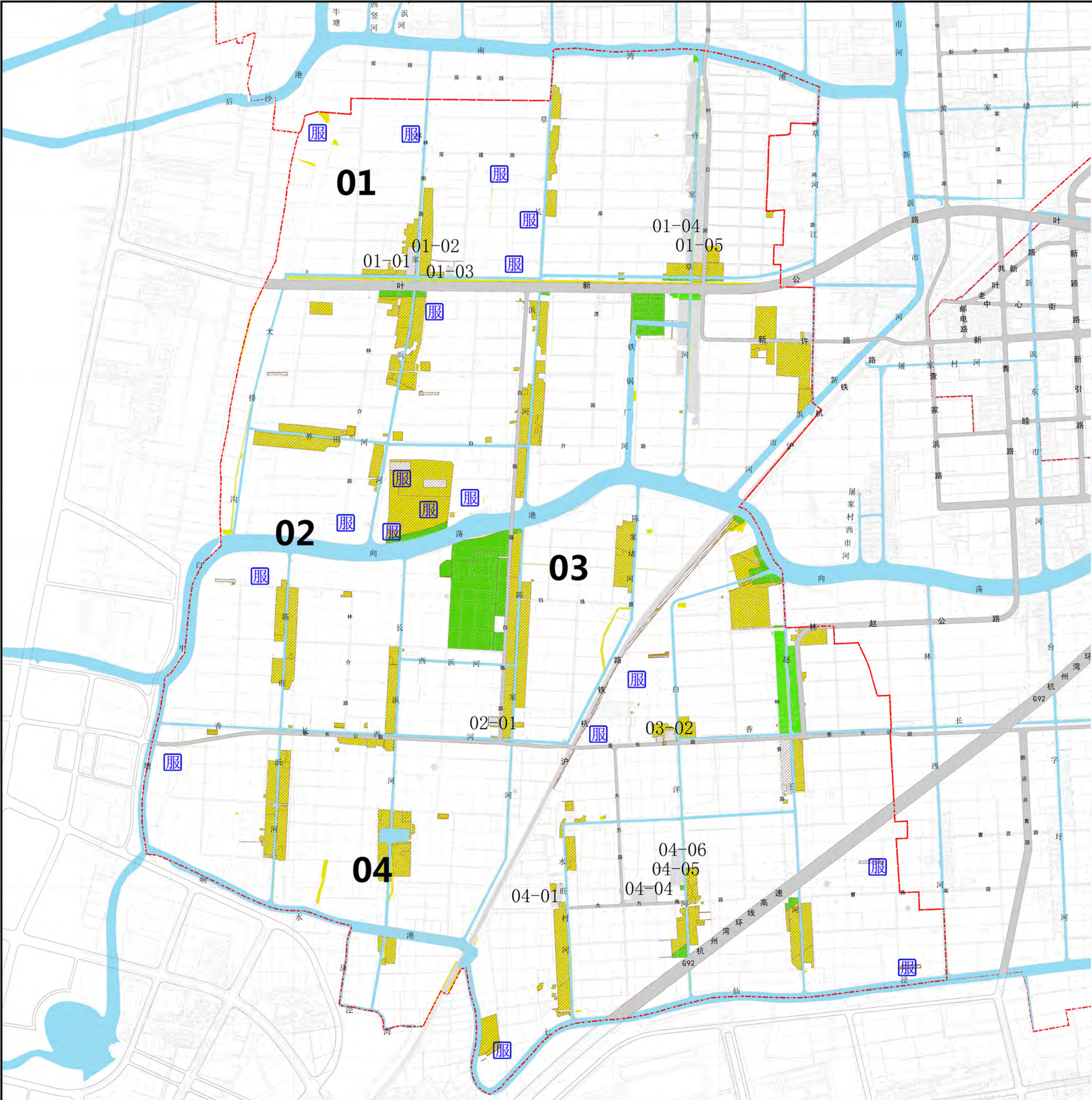
功能组团

其它

基本农田布局

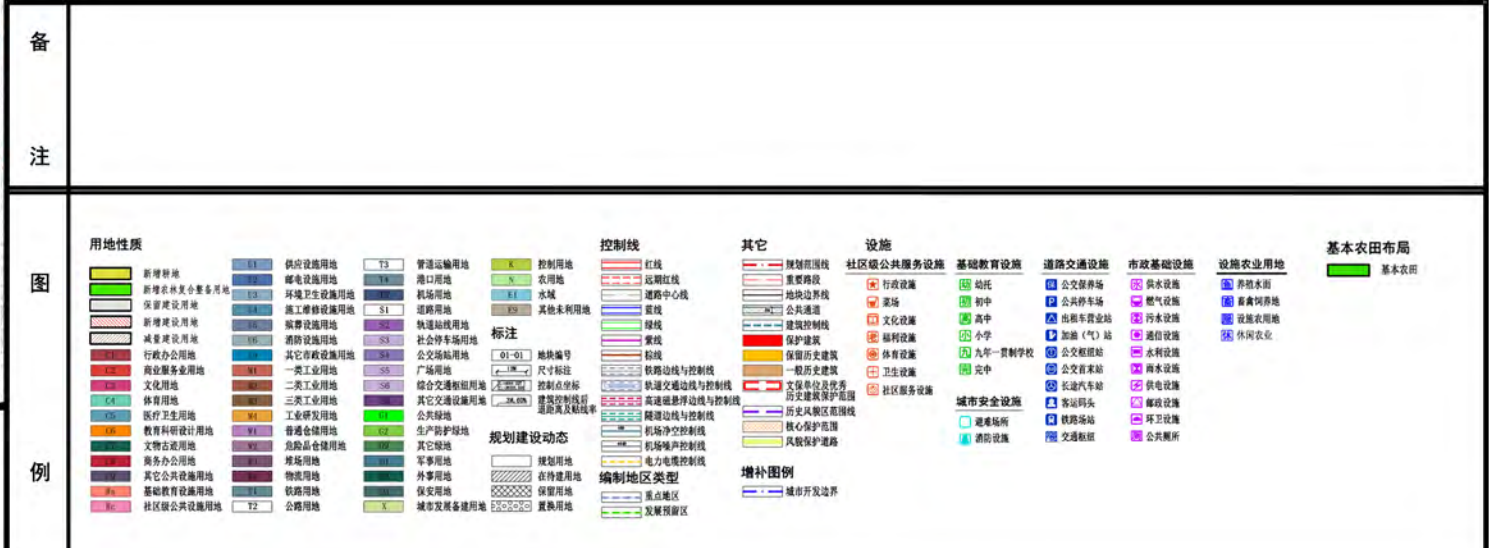
图例

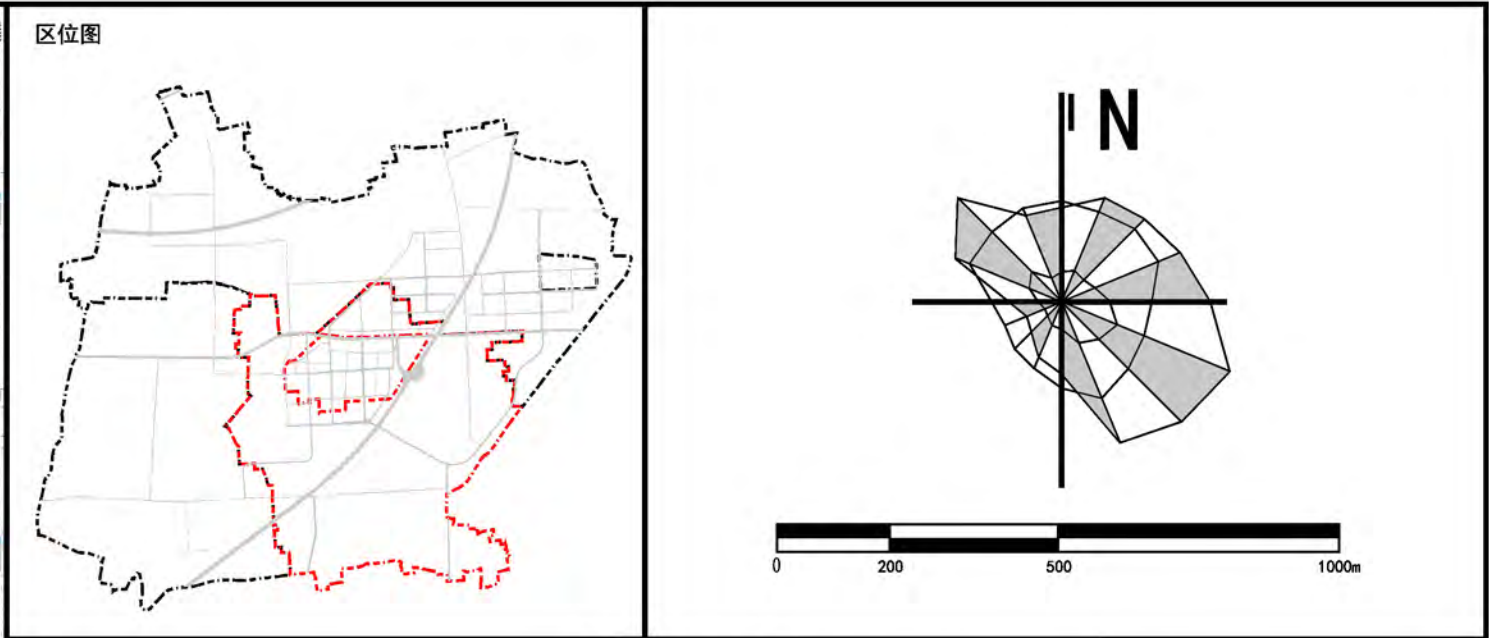
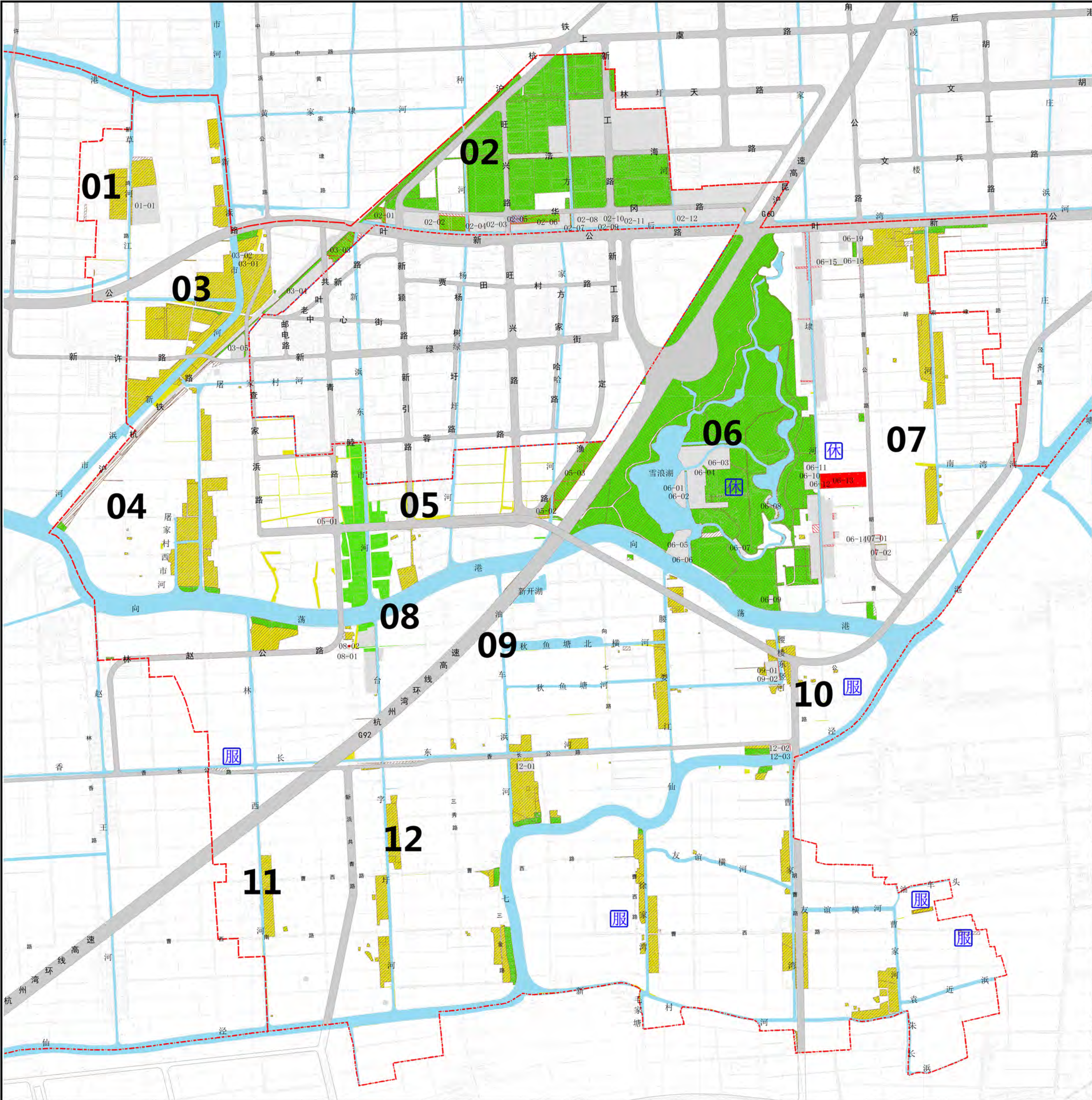
新浜镇总体规划暨土地利用总体规划
许家草-赵王乡村 (SJXBJY02) 单元规划



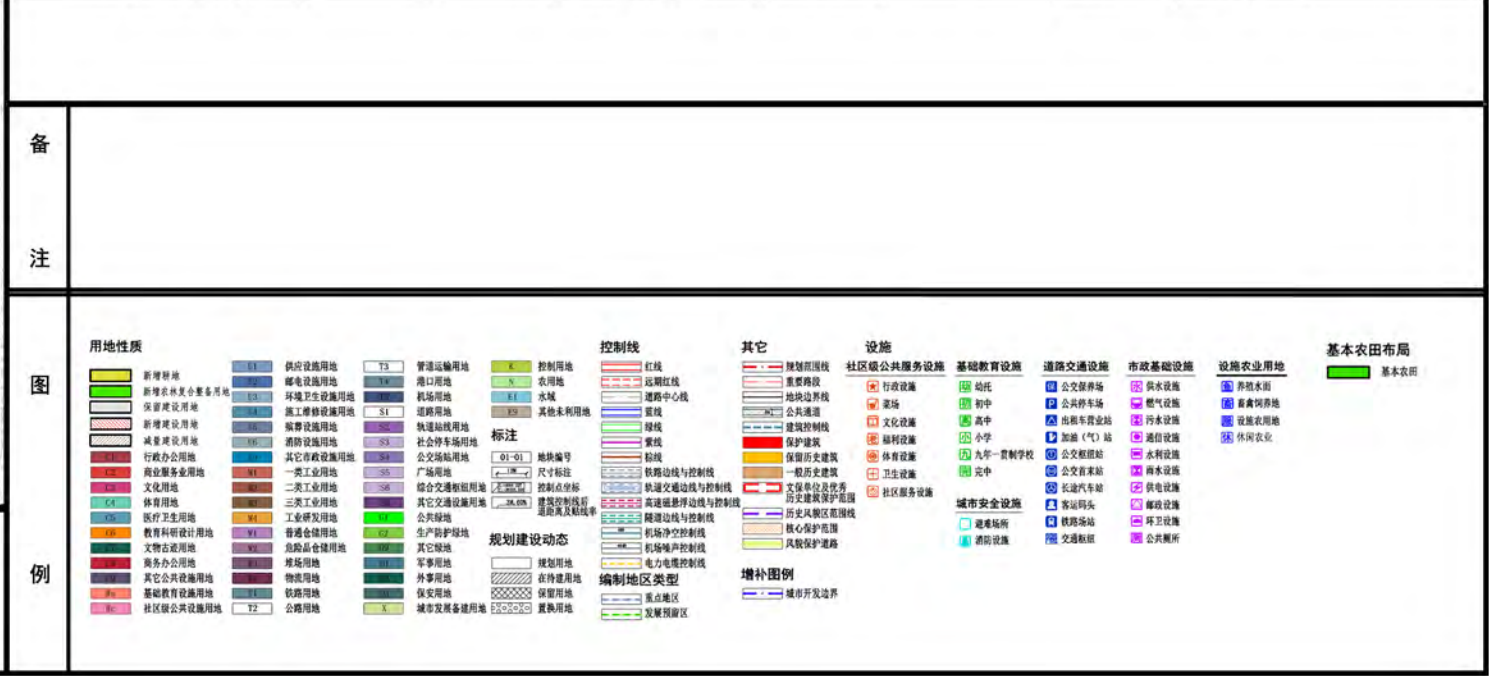
地块控制指标表							
街坊编号	地块编号	用地面积（平方米）	用地性质名称	容积率	建筑高度（米）	配套设施	备注
01	01-01	4963	商业服务业用地	---	---	---	规划
	01-02	1043	公共绿地	---	---	---	规划
	01-03	1601	社区行政管理用地	---	---	---	保留
	01-04	1335	社区行政管理用地	---	---	---	保留
	01-05	1802	社区文化用地	---	---	---	保留
02	02-01	1897	社区行政管理用地	---	---	---	保留
03	03-01	867	社区医疗用地	---	---	---	规划
	03-02	2462	社区行政管理用地	---	---	---	保留
04	04-01	4967	商业服务业用地	---	---	---	保留
	04-02	651	社区文化用地	---	---	---	保留
	04-03	3206	其他公共设施用地	---	---	---	保留 寺庙
	04-04	5686	社区文化用地	---	---	---	规划
	04-05	9065	商业服务业用地	---	---	---	保留
	04-06	1027	公共绿地	---	---	---	规划

新浜镇总体规划暨土地利用总体规划
许家草-赵王乡村（SJXBJY02）单元近期重点公共基础设施专项规划





地块控制指标表								
街坊编号	地块编号	用地面积（平方米）	用地性质名称	容积率	建筑高度（米）	配套设施	规划动态	备注
01	01-01	19865	体育用地	--	--	--	规划	--
	02-01	7502	公共绿地	--	--	--	规划	--
	02-02	18516	公共绿地	--	--	--	规划	--
	02-03	7624	公共绿地	--	--	--	规划	--
	02-04	3275	社区福利用地	1.4	24	--	规划	残疾人服务中心
	02-05	1999	环境卫生设施用地	--	--	环卫设施	规划	--
	02-06	16483	公共绿地	--	--	--	规划	--
	02-07	1259	公共绿地	--	--	--	规划	--
	02-08	6633	社区行政管理用地	--	--	--	保留	--
	02-09	1916	供应设施用地	--	--	变电站	保留	--
	02-10	1997	其他交通设施用地	--	--	汽车维修站	保留	--
	02-11	14781	公共绿地	--	--	--	规划	--
02	02-12	19556	公共绿地	--	--	--	规划	--
	03-01	260	公共绿地	--	--	--	规划	--
	03-02	881	社区行政管理用地	--	--	--	保留	--
	03-03	8229	公共绿地	--	--	--	规划	--
	03-04	15772	公共绿地	--	--	--	规划	--
03	03-05	5653	社区福利用地	--	--	--	保留	--
	05-01	1785	社区行政管理用地	--	--	--	保留	--
	05-02	2280	公共绿地	--	--	--	规划	--
	05-03	19001	公共绿地	--	--	--	规划	--
04	06-01	4020	公共绿地	--	--	--	规划	--
	06-02	4959	商业服务业用地	--	--	--	规划	--
	06-03	37582	商业服务业用地	--	--	--	规划	--
	06-04	851	公共绿地	--	--	--	规划	--
	06-05	8312	商业服务业用地	--	--	--	规划	--
	06-06	2418	公共绿地	--	--	--	规划	--
	06-07	1695	商业服务业用地	--	--	--	规划	--
	06-08	1555	商业服务业用地	--	--	--	规划	--
	06-09	834	社区文化用地	--	--	--	保留	--
	06-10	6721	商业服务业用地	--	--	--	规划	--
	06-11	743	公共绿地	--	--	--	规划	--
	06-12	398	公共绿地	--	--	--	规划	--
	06-13	13405	商业服务业用地	--	--	--	规划	--
	06-14	901	商业服务业用地	--	--	--	规划	--
	06-15	1493	商业服务业用地	--	--	--	保留	--
	06-16	1262	社区行政管理用地	--	--	--	规划	--
	06-17	880	社区医疗用地	--	--	--	规划	--
	06-18	1487	商业服务业用地	--	--	--	保留	--
	06-19	2840	商业服务业用地	--	--	--	保留	--
05	07-01	943	社区福利用地	--	--	--	规划	--
	07-02	3519	社区福利用地	--	--	--	保留	--
06	08-01	370	社区行政管理用地	--	--	--	保留	--
	08-02	89	商业服务业用地	--	--	--	规划	--
07	09-01	4514	商业服务业用地	--	--	--	规划	--
	09-02	688	公共绿地	--	--	--	规划	--
08	12-01	3341	商业服务业用地	--	--	--	规划	--
	12-02	3212	社区行政管理用地	--	--	--	保留	--
	12-03	564	公共绿地	--	--	--	规划	--



新浜镇总体规划暨土地利用总体规划
胡家埭-香塘乡村（SJXBJY03）单元近期重点公共基础设施专项规划