

奉贤区柘林镇总体规划 暨土地利用总体规划 (2017-2035年) (含近期重点公共基础设施专项规划)

COMPREHENSIVE PLAN AND GENERAL LAND-USE PLAN
OF ZHELIN TOWN, FENGXIAN DISTRICT, 2017-2035
THE SPECIAL PLAN FOR THE NEAR-TERM KEY PUBLIC INFRASTRUCTURES IS INCLUDED.

法定文件

前言

PREFACE

柘林镇地处上海远郊、杭州湾北岸，位于距离上海市中心 40-50 公里的圈层。其西临上海化工区，东接海湾旅游区，北距奉贤新城 5 公里，南临杭州湾，是奉贤区西南端的城镇节点。

柘林镇于 1984 年建乡，1994 年撤乡建镇，2003 年合并新寺、胡桥，形成新的柘林镇。柘林镇自身的发展依托于上海化工区、化工区奉贤分区等工业园区的发展。工业园区的发展带动柘林镇外来人口的增加，推动了对公共服务、基础设施等的需求，吸引了周边配套产业的建设，从而进一步支撑了柘林城乡建设与社会经济的发展。然而化工区当前的发展一方面面临转型发展的要求，另一方面也给柘林的城乡环境带来了影响，降低了人居环境的吸引力，对柘林在新形势下品质发展、特色发展造成了阻碍，根据 2008 年化工区环评的要求，柘林镇选址新寺社区建设新镇区。

2016 年，柘林镇常住人口 8.0 万人；镇域面积 99.05 平方公里，建设用地规模已达 39.73 平方公里。开发边界内的增量空间集中在市、区两级园区，城镇发展空间有限，而开发边界外的建设用地量已经倒挂，从而使得当前基本农田保护压力大，耕地占补不平衡。柘林镇需要根据金山地区环境综合整治的相关要求，促进农村宅基地置换以及 104 区块以外产业用地的逐步退出，推动人口向城镇集聚，工业向园区集聚，切实保护基本农田，划定生态保护红线与城市开发边界。

柘林镇面临的另一核心问题在于由于与周边城镇相比较缺乏特色、公共服务供给不足以及郊野单元缺乏亮点等原因，城镇对本地人口吸引弱，居住增量空间缺乏动力，除了工业发展以外难以寻求其他带动社会经济发展的触媒。柘林镇需要充分发挥其丰富的郊野资源条件，加强公共服务设施的城乡一体化发展，寻求特色农业的发展，从而增强自身的吸引力以及魅力。

在当前的发展形势下，柘林镇是上海市滨江沿海产业带上的重要节点，需要根据上海总规和奉贤区总规的要求，长期锁定产业基地，推动产业绿色转型，提升周边人居环境。柘林镇地处上海确定的四大战略协同区之一的杭州湾北岸地区，需要促进生态保育，协调周边产业区发展，形成田园式空间布局。柘林镇位于奉贤新城城镇圈中，需要积极对接奉贤新城，促进功能互补、交通对接、设施共享，从而促进柘林从以前的产业服务小镇向奉贤新城田园卫星镇转变。

新一轮总体规划，需要重新审视柘林镇拥有的优势与劣势，分析柘林镇面临的机遇与挑战，在上海市以及奉贤区新一轮总体规划的指导下，促进产业转型、空间集聚与特色彰显，将柘林镇建设成为滨江沿海发展轴上的产业支点、上海统筹城乡发展的示范地区、奉贤新城城镇圈中的绿色智慧小镇。

上海市人民政府城乡规划管理 上海市人民政府土地管理 文件

沪府规划〔2019〕79号

关于同意《奉贤区柘林镇总体规划暨 土地利用总体规划（2017-2035）》的批复

奉贤区政府、市规划资源局：

《关于请予批准〈奉贤区柘林镇总体规划暨土地利用总体规划〉的请示》（沪奉府〔2018〕188号）收悉。经研究，原则同意《奉贤区柘林镇总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035）》（以下简称“柘林镇总规”）。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2035年，规划控制全镇建设用地总规模不超过3715公顷。实施最严格的耕地保护制度，至2020年，耕地保有量不低于3206.7公顷，基本农田保护面积不低于2735.3顷。根据城镇建设用地集中连片的原则，划定城市开发边界，总用地面积不大于2814.3公顷，城市开发边界内建设用地不超过2724公顷。

至2035年，规划全镇常住人口调控目标不超过6.6万人。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，规划居住用地控制在311.8公顷，住宅建筑面积控制在498.4万平方米。

加强生态环境保护和综合治理。至2035年，划定生态空间面积70.5平方公里，其中三类生态空间面积68.5平方公里、四类生态空间面积2平方公里，人均公园绿地面积不低于15.2平方米。规划期末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，生活垃圾无害化处理率100%。

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，突出柘林镇产业发展的特色和远郊田园地区的特点，将柘林镇建设成为滨江沿海发展轴上的产业支点、统筹城乡发展的示范地区、奉贤新城城镇圈中的绿色智慧小镇。

形成“镇区-社区-村庄”的镇村体系，考虑化工区对柘林老镇区的影响，依托新寺社区建设柘林新镇区，推动农村居民点置换。保留保护7个行政村（其中保护村1个），涉及约20个自然村，撤并14个行政村，农村人口0.3万人。

坚持公交优先，强化公共交通系统，优化综合交通系统。构建“三横五纵”干路网络格局。加强镇域内部公共交通体系建设与慢行交通体系建设，实现公交线网密度不低于2.7公里/平方公里。完善道路网络布局，实现城镇道路网密度不低于4.5公里/平方公里。

三、优化提升空间品质和生活质量

注重历史文化保护，从整体层面保护镇区的河湖水系生态环境，优化城镇空间布局，切实保护文物古迹及其周边历史环境。镇区内划定文化保护红线用地面积30公顷。规划强化城市设计，提升城镇风貌，保护乡野特色，保持文化传承。

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。规划至2035年，设置地区级公园3处、社区级公园6处，依托水网特色构建水绿公共空间，打造沿滨水空间的

绿色慢行步道。

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245.2公顷，鼓励各类设施复合利用，提升部分设施的开放性共享性。

规划新增保障性住房建筑面积不低于108.1万平方米，通过改善就业岗位供应，完善社区功能配套，实现与城镇发展的有机融合。

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。

近期五年内完成建设用地减量化面积986.2公顷，以宅基地、工矿仓储用地为主。完善各类公共服务设施配置，新建10处基础教育设施、3处文化设施、1处医疗设施、2处体育设施、2处养老设施。加快镇区生态环境塑造，推动公园绿地建设，新增公园绿地不低于66.2公顷。打通镇域内主要通道，新建新林公路、S3以及其他重点区域的部分城镇道路，完善公交设施，新建扩建16处市政基础设施。

柘林镇总规是柘林镇空间规划和土地利用的主要依据，柘林镇各项规划建设都必须服从柘林镇总规的安排。请奉贤区政府会

同市规划资源局加快推进下层次的控详规划和专项规划编制，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。发挥柘林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。鼓励多方参与规划、实施和管理，实现共建、共治、共享。奉贤区、柘林镇政府要认真落实柘林镇总规提出的各项任务和措施，确保规划目标实现。市、区规划资源部门要加强对柘林镇总规实施的指导、监督和检查工作。

特此批复。



上海市人民政府

2019年4月6日



目录

CONTENTS

总则	1
第一节 规划范围与期限	2
第二节 规划依据.....	2
第三节 规划效力.....	3
第四节 上位规划要求	4
第五节 规划实施动态	5
第六节 重点关注问题	12
第一章 空间发展战略	16
第一节 发展目标.....	18
第二节 镇村体系.....	23
第三节 空间布局.....	26
第二章 土地综合利用	36
第一节 耕地与基本农田保护	38
第二节 生态保护红线	42
第三节 城市开发边界	45
第四节 文化保护红线	47
第五节 特定政策区	49
第三章 公共服务设施	50
第一节 公共服务.....	52
第二节 住房保障.....	57
第三节 公共空间.....	60
第四节 综合交通.....	70
第五节 环境保护.....	76
第四章 单元规划	79
第一节 单元划分.....	81
第二节 城镇单元.....	83
第三节 乡村单元.....	96

图纸:

- 用地布局规划图
- 近期用地布局规划图
- 四线管控图
- 公共服务与基础设施规划图



奉贤区

柘林镇

99.1平方公里

总则

GUIDELINES

第一节 规划范围与期限 Scope & Term of Planning

1. 规划范围

本次规划范围为柘林镇行政辖区，北与南桥镇交界，南临杭州湾，西与金山接壤，东与海湾镇毗邻，总面积为 99.05 平方公里。

2. 规划期限

本规划的规划期限为 2017 年-2035 年，并远景展望至 2050 年。其中：

近期：2017 年-2020 年；

远期：2020 年-2035 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

《中华人民共和国城乡规划法》（2008）

《中华人民共和国土地管理法》（2004）

《上海市城乡规划条例》（2011）

《基本农田保护条例》（1998）

《城市规划编制办法》（建设部令第 146 号 2006 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）

《上海市新市镇总体规划暨土地利用总体规划（含近期重点公共基础设施专项规划）编制技术要求和成果规范（试行）》（2017）

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（2017-2035 年）》

《上海市土地利用总体规划（2006-2020 年）》（国函〔2010〕61 号）

《上海市基本生态网络结构规划》

《奉贤区总体规划及土地利用总体规划（2017-2035 年）》（沪府〔2019〕21 号）

《奉贤区及各镇（街道）土地利用总体规划（2010-2020）调整完善》（在编）

《奉贤区国民经济和社会发展第十三个五年规划》

《奉贤区村庄布点规划（2016-2040 年）》

《奉贤区柘林镇城镇总体规划（2010 年新编版）》

《奉贤区柘林镇土地利用总体规划（2010-2020 年）》

《柘林镇国民经济和社会发展第十三个五年规划》

《上海市奉贤区柘林镇郊野单元（FXZL001 FXZL002）规划（2014-2020 年）》

《关于〈奉贤区柘林镇总体规划暨土地利用总体规划设计任务书〉的批复》（沪规土资总〔2016〕16 号）

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¹Preliminary Plan Requirements

海湾城镇圈发展指引

- 总体发展战略：综合发展型城镇圈，未来奉贤区融入杭州湾一体化重要发展机遇的载体。保障市级产业基地，在大学城、海湾旅游区等创新休闲资源基础上推动功能整合，建立以知识和休闲为特色的功能体系，着重体现现代服务、农林保护、旅游休闲功能。
- 发展规模：规划常住人口 12.3 万人，服务人口 17.7 万人。
- 交通网络：上海化学工业区奉贤分区重点依托沪乍铁路加强与东西两侧产业片区的货运联系，强化南北向通道加强与周边镇区、新城及中心城的客运联系。依托奉浦线加强与新城、中心城的联系，加强各功能板块间的东西向联系。郊野地区构建绿道、蓝道系统，支撑生态休闲旅游功能发展。

柘林镇总体规划指引

- 战略目标：环杭州湾产业带的重要节点城镇，上海南部精细化工、新能源特色产业基地，现代化滨海新市镇。
- 发展规模：2035 年规划常住人口规模 6.6 万人，其中规划农村常住人口规模 0.3 万人。建设用地总规模控制在 37.15 平方公里，其中城市开发边界内建设用地规模控制在 27.24 平方公里。
- 生态环境：包含 1 处生态间隔带，位于上海化学工业区沪杭公路南侧；4 条生态走廊，分别为镇域西侧的金奉生态走廊（市级）、东侧的庄柘生态走廊（区级），中部的浦东铁路生态走廊（区级），南部的沿海生态走廊（区级）。
- 农用地保护：柘林耕地保有量 4.81 万亩，基本农田保护任务 4.1 万亩。
- 产业发展：以精细化工、新能源产业为主导。
- 公共服务设施：落实奉贤区总体规划确定的区域级公共服务设施，深化镇级和社区级公共服务设施的布局。

¹ 引自《奉贤区总体规划及土地利用总体规划（2017-2035 年）》（沪府〔2019〕21 号）

第五节 规划实施动态

Planning Implementation Reviews

1. 规划编制情况

2005年，《上海市奉贤区柘林镇镇域总体规划（2004-2020年）》（沪奉府批〔2005〕57号）获得批复。至2020年，柘林镇城镇建设用地4.02平方公里，上海化工区13平方公里，化工区奉贤分区13平方公里。

2010年，《奉贤区柘林镇城镇总体规划（2010年新编版）》编制完成。至2020年，柘林镇城镇建设用地约为41.3平方公里。其中集中建设区内城镇建设用地29.7平方公里，集中建设区外城镇建设用地11.6平方公里。

2012年，《奉贤区柘林镇土地利用总体规划（2010-2020年）》（沪府〔2012〕92号）获得批复。至2020年，建设用地总规模控制在4106公顷以内，其中，集中建设区内建设用地规模控制在2956公顷以内。耕地保有义务量不低于3934公顷（5.90万亩）。划定基本农田3851公顷（5.78万亩）

柘林镇当前已经基本实现对镇属开发边界的控规全覆盖。已批控规覆盖面积4551.6公顷，其中开发边界内2682.3公顷，占开发边界面积的95.3%，开发边界以外1869.3公顷。按照控规已建设完成2134.4公顷，正在建设40.8公顷，共计实施区域2175.2公顷，占已批规划的47.8%。

2. 规划实施动态

• 土规实施动态

至2016年，根据柘林镇总规编制现状底板数据，柘林镇建设用地现状规模达到39.74平方公里，现状建设用地总量逼近规划确定的41.06平方公里建设用地控制“天花板”，规划新增空间有限。

建设用地指标已逼近“天花板”，减量化任务重。在建设用地总量控制的前提下，由于柘林镇现状建设用地已逼近规划控制要求，规划将主要引导城市开发边界外建设用地减量化，通过总量控制，存量盘活，逐步促进用地布局优化。

从土地利用现状结构上看，柘林镇城镇用地、工业用地和农村居民点分别占建设用地总量的26.7%、47.7%、15.2%，工业和农村居民点用地比重偏高，集建区外用地布局分散、用地粗放，与原土规规划用地相比，农村居民点用地规模差距较大，规划实施推进力度不够。

建设用地布局有待进一步优化。工业和农村居民点用地比重偏高，城镇化程度偏低，与柘林镇生态宜居远郊城镇发展定位尚有差距，建设用地结构有待进一步优化，规划将衔接郊野单元、村庄布点等相关规划，结合柘林镇实际情况，积极推进工业用地转型升级和减量化，引导宅基地归并，村民向城市开发边界内集中居住。

至2016年，柘林镇人均建设用地为496.7平方米，但与区内其他乡镇横向相比，柘林镇建设用地集约化程度仍相对偏低，且近几年建设用地增长幅度远高于人口增长。现状建设用地增长趋势较快，规划新增空间不足是制约城镇发展的重要方面。

总则

土地集约化水平偏低，建设用地增长幅度大。规划着重优化调整土地利用结构和布局，科学合理确定土地开发强度，加强提高建设集约化水平。

至 2016 年，柘林镇原集建区内新增建设用地约 400.1 公顷，原集建区外建设用地同步增加 125.5 公顷。规划实施期间，原集建设区内存在建设用地“双增长”现象，与原规划引导集建区外建设用地减量导向相矛盾。

原集建区内外建设用地增减缺乏联动机制。本轮规划将以实现城市开发边界内新增建设用地与城市开发边界外建设用地减量化挂钩为目标，采用“以拆定增”的发展模式，严控建设用地总规模，盘活存量建设用地，促进土地节约集约利用。

目前，耕地现状面积 4030.1 公顷，虽略高于原规划耕地保有量（3934 公顷）96.1 公顷，但随着后续柘林新镇、市区工业区等板块的开发建设，耕地资源保护形势依然迫切，须积极推进 198 区域低效存量建设用地减量化，加强后备耕地资源潜力挖掘。

耕地与基本农田保护任务依然突出。规划将严格落实耕地保护红线，进一步优化耕地结构，加大开发边界内优质耕地资源空间腾挪，严控规划空间管制；基本农田保护方面，通过优化基本农田格局，促进基本农田集中连片分布，落实永久基本农田划定，同时衔接区域生态廊道建设要求，以统筹镇域优质农地资源保护。

• 城规实施动态

2016 年柘林镇实际建设用地规模为 3973.4 公顷，占镇域总面积的 40.1%。其中，集建区内建设用地规模 2422.9 公顷，集建区外建设用地规模 1550.5 公顷。按照集建区统计口径，2010 新编版总规开发边界内建设用地指标 2818.8 公顷，尚有 395.9 公顷增量空间，但基本集中在产业区块中，镇属增量空间较少。开发边界外建设用地指标 1287.2 公顷，现状已超标 263.3 公顷。

建设用地增量空间有限。规划将锁定建设用地总规模，重点推进开发边界外建设用地减量化，对存量用地进行逐步更新优化，进一步提高土地使用效率。

由于上海市化工区、化工区奉贤分区两个市、区级工业园位于柘林镇境内，柘林镇工业用地占比较高。2016 年柘林镇工业用地 1877.2 公顷，占总建设用地的比重为 47.2%；其中镇属工业用地 174.4 公顷。工业用地空间布局分散，用地效益低下，镇属规上工业企业地均产值 324.7 万元/亩，远低于上海市 568 万元/亩的平均水平。其中位于 198 地块的新申工业区地均效益较优，达到 451.8 万元/亩。

工业用地比重偏高。针对镇属工业用地，规划将根据整体空间布局以及工业地均效益，逐步实现工业用地减量、整合及更新改造，腾挪建设用地指标，部分实现农田复垦。针对两大化工园区，规划将促进工业转型升级，推动周边环境治理。

2016 年柘林镇公共管理与公共服务设施用地面积为 196.3 公顷，占建设用地的 4.9%，人均 24.5 平方米/人，除了大学城教育设施以及化工区部分配套设施之外，配套设施集中在老镇区，数量不足，空间不均。根据问卷调查，超过 4 成居民选择奉贤新城的公共服务设施，而当地居民对基础教育设施的满意度仅六成。2016 年公园绿地 36.0 公顷，人均 4.5 平方米/人，远低于上海市 15.0 平方米/人的标准，仅在化工区以及老镇区布局，空间分布不均匀。

居住社区吸引力不足。规划将重点提升公益性设施供给规模与服务水平，推动公园绿地建设与均衡布局，促进对老旧社区的更新改造，提升生活品质，增强对居民的吸引力，实现从产业配套服务小镇到奉贤新城卫星镇的转变。

柘林镇支路交通尚未成体系，慢行系统尚未建立，公交服务水平低，覆盖不足。300米覆盖率仅27%，500米覆盖率仅51%。根据问卷调查，有45%企业员工、27%的居民提出改善公交的诉求。

交通支撑力度不够。规划将建构由轨道交通、中运量公交、常规公交等组成的公共交通体系，提升对居民社区、产业基地、产业社区的覆盖度。依托水网系统以及开放空间网络，构筑慢行交通体系，串联公共交通站点与城镇公共活动中心，促进魅力发展。

2016年柘林镇农村宅基地604.7公顷，占总建设用地的比重为15.2%，接近发证宅基地土地面积的3倍。其中集建区外农村宅基地545.6公顷，占集建区外建设用地比重的35.2%。柘林镇每个农居点聚居户数49户，在奉贤各区中最低。根据问卷调查，80%的村民集中安置意愿强烈，15%房屋存在空置现象。

农村宅基地散布。规划将根据受上海化工区的影响程度、敏感设施的建设进度以及其他因素，逐步推进农村宅基地的归并，按照自愿、有序的原则，引导村民向奉贤新城以及新镇区集中，稳步开展村民安置工作。

• 控规实施动态

经营性用地

已批控规中商业和商务办公用地31.9公顷，目前已实施7.6公顷，占23.8%；已批控规中住宅用地169.1公顷，目前已实施95.0公顷，占56.2%。

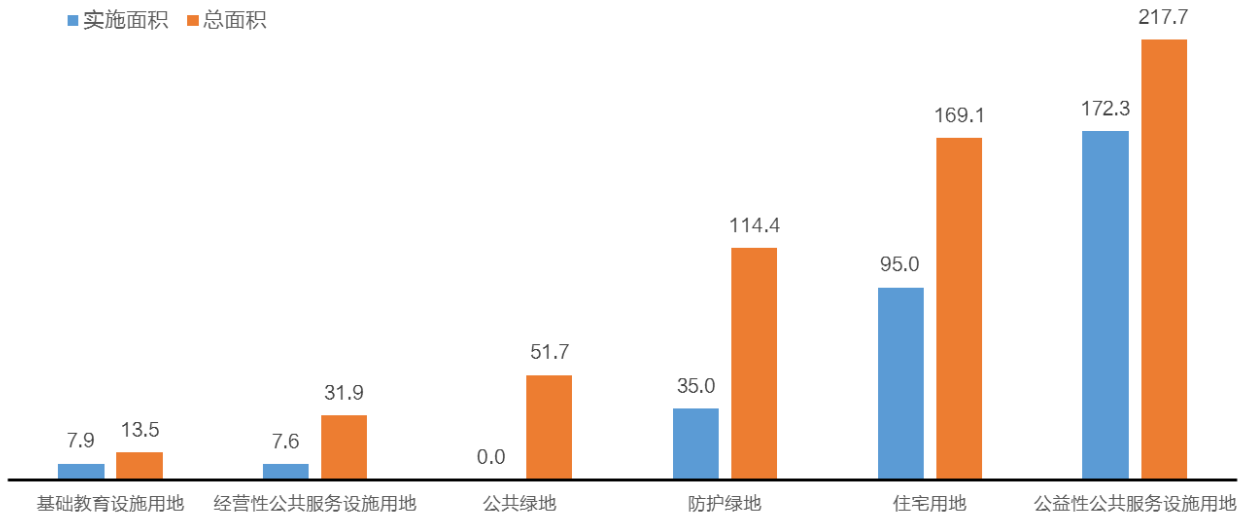
公益性用地

已批控规中公益性公共服务设施用地217.7公顷，目前已实施的172.3公顷，占79.1%；已批控规中基础教育设施用地13.5公顷，目前已实施7.9公顷，占58.5%。已批控规中绿地166.1公顷，包括公园绿地51.7公顷，防护绿地114.4公顷，目前公园绿地未实施，防护绿地仅实施35.0公顷，占21.1%

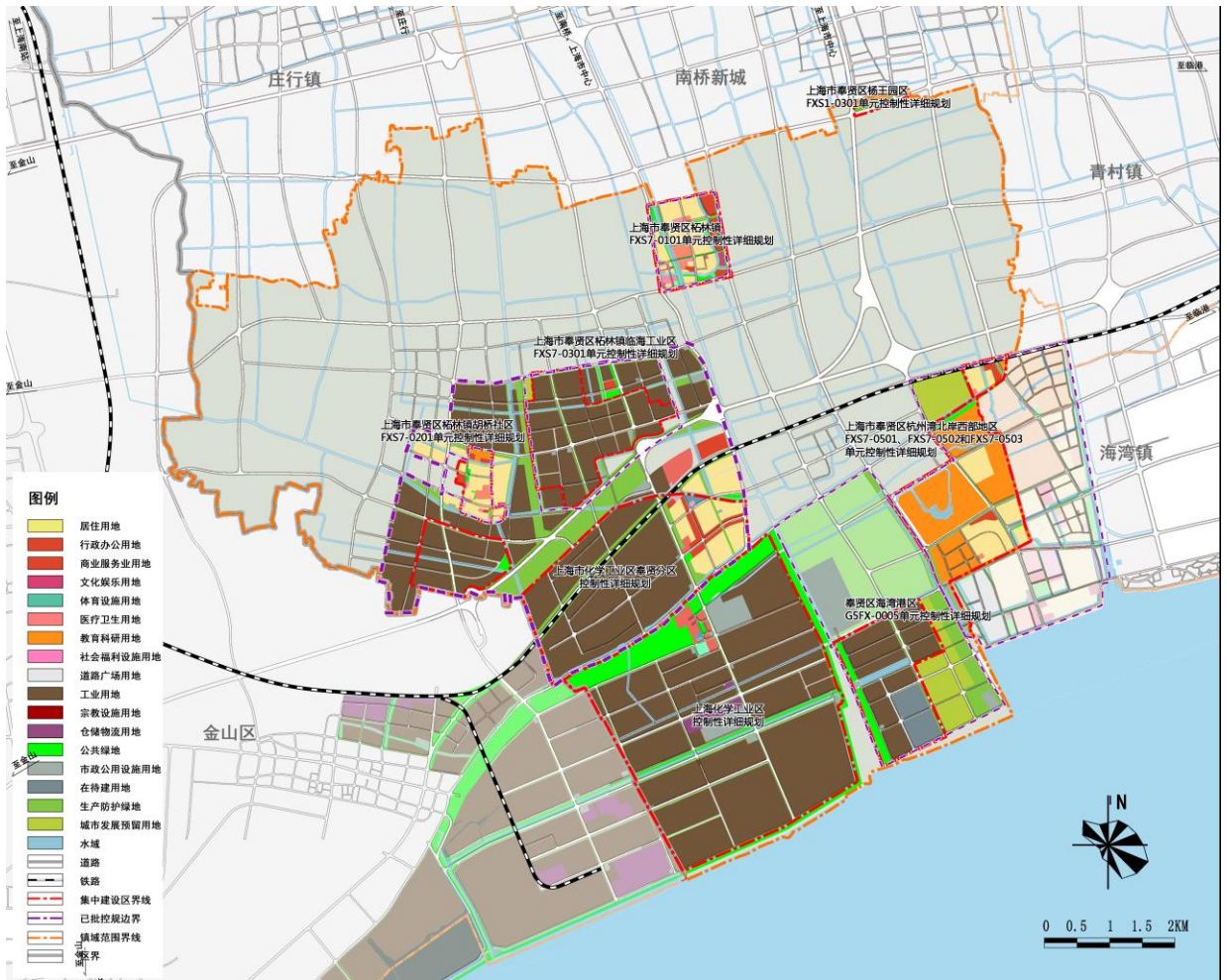
主要问题：经营性用地、绿地实施率低

控规实施过程中，自上而下推动的项目，如农民保障房、公益性公共服务设施实施完成度较高，而由于镇区缺乏吸引力，对人居环境重视不足，商业商务设施实施滞后，公园绿地实施严重滞后。

总则



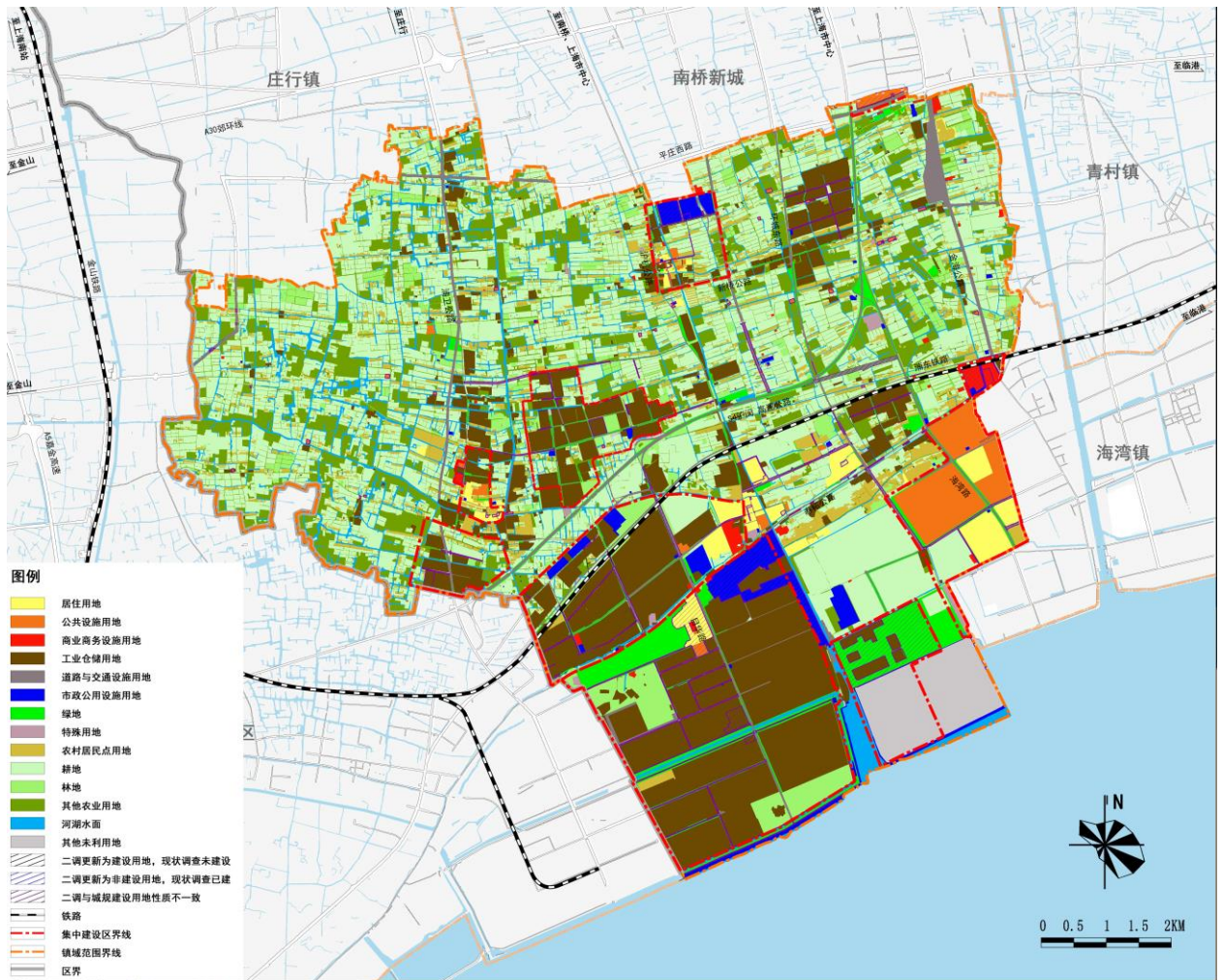
控规各类用地实现率对照图 (单位: 公顷)



控规拼图

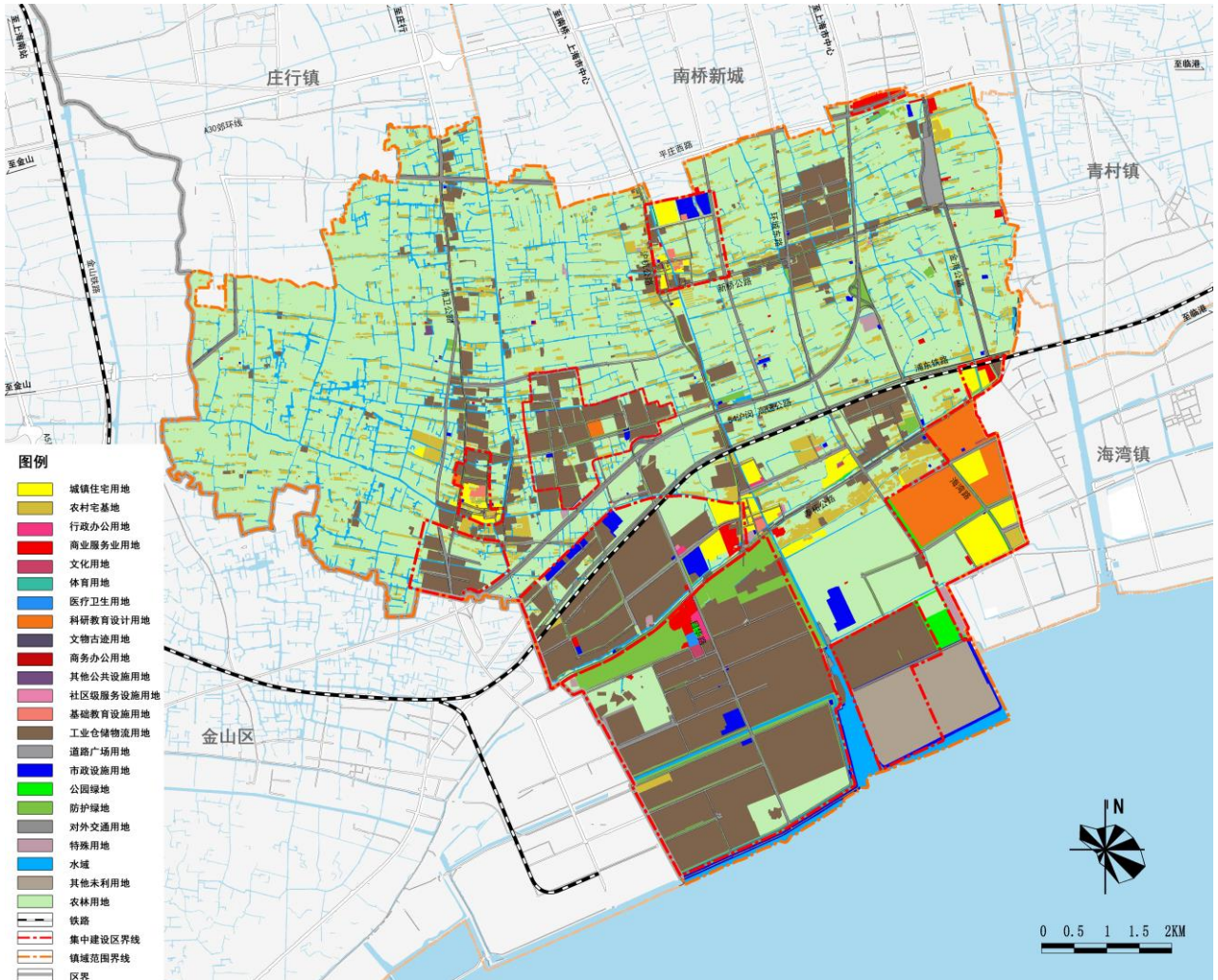
土地利用现状汇总表

用地类型	用地面积 (公顷)
二调建设用地实施调查未建设	15.5
二调非建设用地实施调查已建设	7.5
二调与实地调查建设用地性质不符	350.6

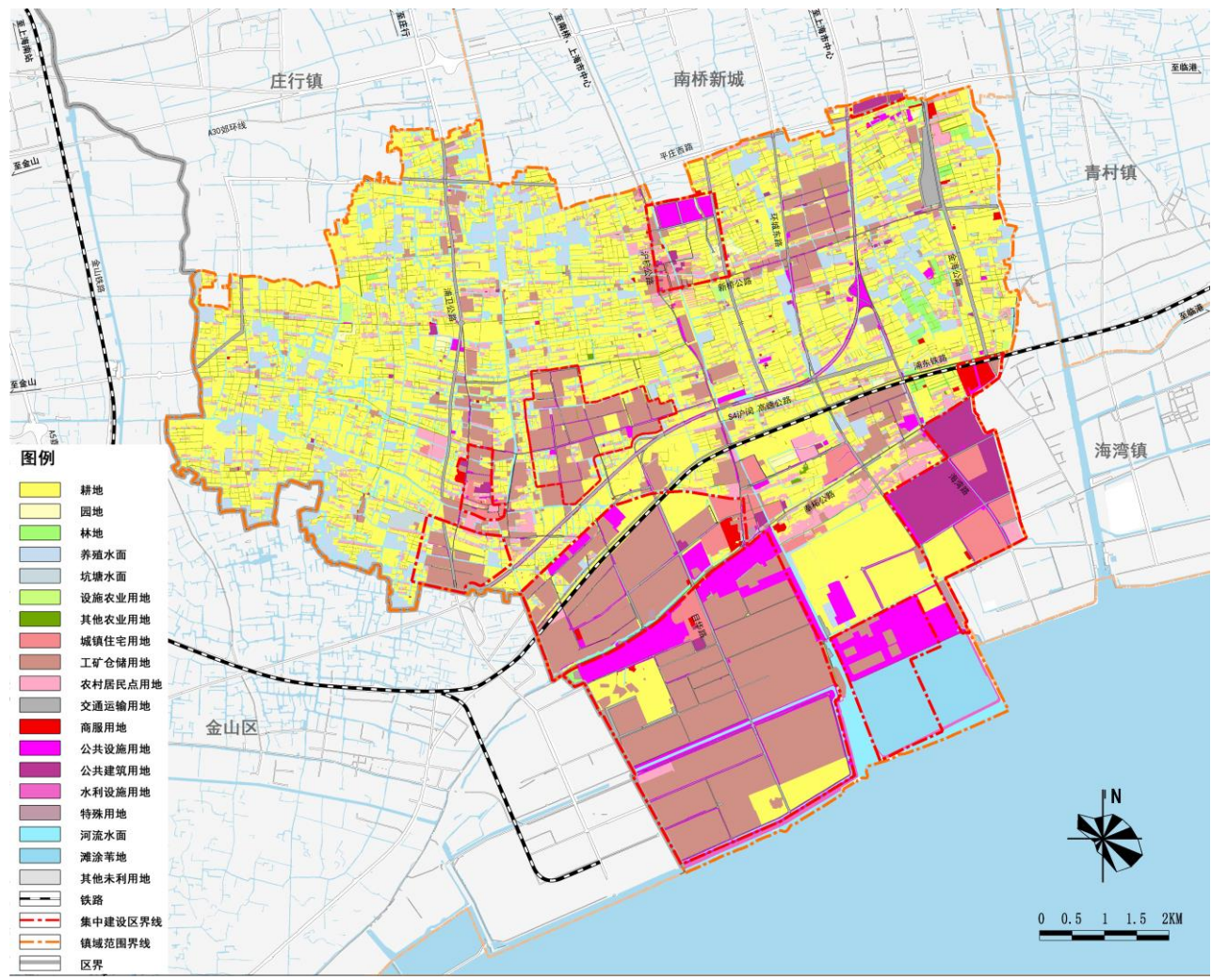


两规合一现状图

总则



土地使用现状图



土地利用现状图

第六节 重点关注问题 Key Issues

1. 发展目标：从产业服务型小镇向奉贤新城周边卫星镇转变

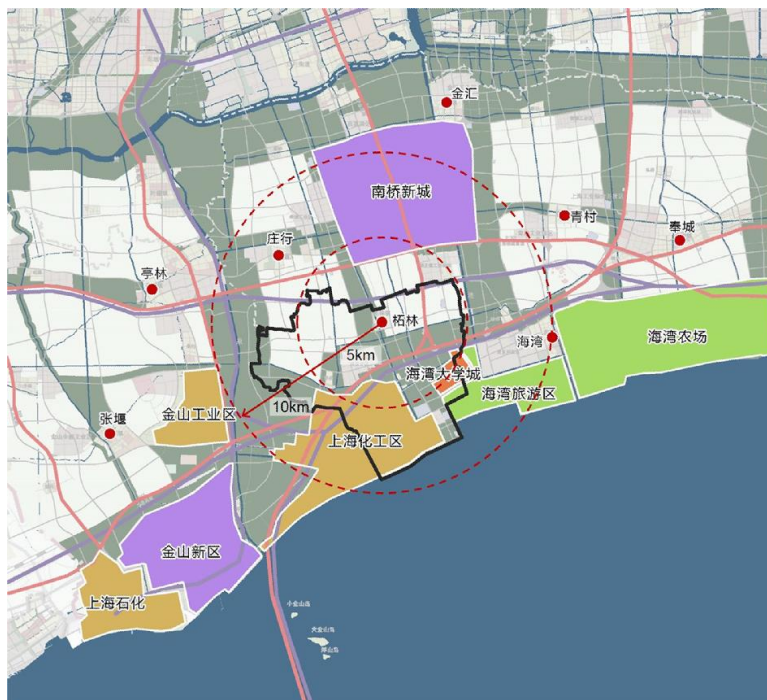
为积极融入奉贤新城城镇圈和提升城镇生态宜居品质，柘林镇区将从当前柘林社区搬迁至新寺社区，其距离奉贤新城的距离也将从 9 公里缩短至 4 公里左右。随着上海总规确定的奉贤新城城镇圈以及奉贤总规确定的大南桥发展战略的实现，柘林镇区将需要更紧密的融入区域，衔接奉贤新城进行发展。

作为滨江沿海产业发展轴带上的重要节点，上海总规对上海化工区及周边区域提出了转型发展的要求，将本着绿色化、集群化、一体化的要求，锁定规模，提升能级，建设世界级产业基地。

规划将承接上位规划要求，聚焦产业发展、城镇发展，关注产城关系、城乡关系的互动，推动产业的绿色转型、城镇的区域融合以及乡村的特色发展。



柘林镇在上海市的区位



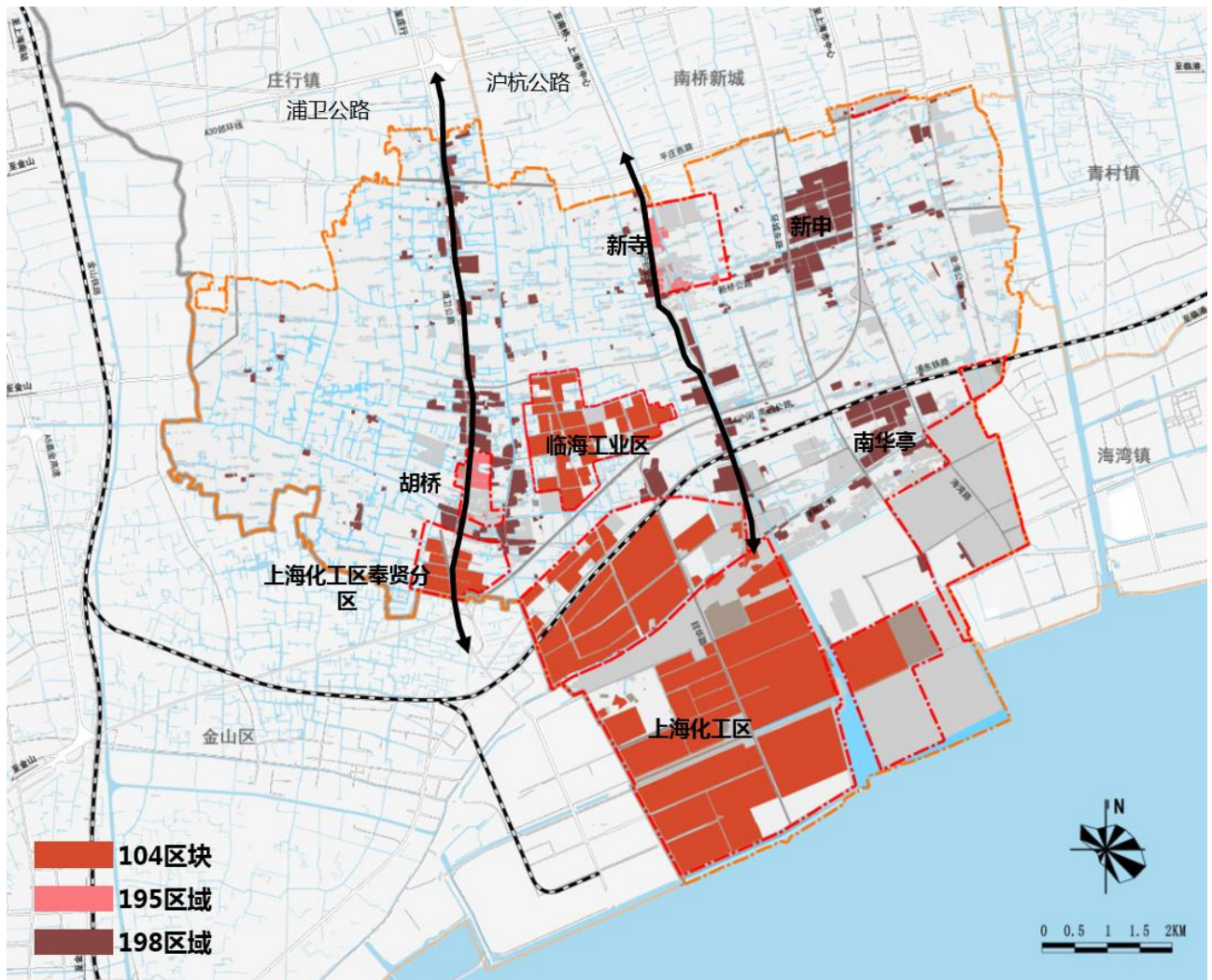
柘林镇周边功能区块

2. 产业转型：推动产业绿色化、集约化发展

柘林镇是典型的产业型乡镇，工业用地占城乡建设用地的 47.24%。工业用地主要集聚在 3 个 104 区块（上海化工区、化工区奉贤分区、临海工业区）以及两个 198 区块（新申工业区、南华亭工业区），另外还有 18.4% 的工业用地沿浦卫公路、沪杭公路零散分布。

当前虽然上海化工区以及化工区奉贤分区是上海市以及奉贤区石化产业的重要组成部分，但均出现了产值的瓶颈，其对周边的生态环境以及生态安全也造成了影响，根据上海市的相关要求，需要推动转型发展、绿色发展。

而柘林镇级工业园区效益较低，工业总产值在全区仅排名第五，规上企业地均产值低于全市平均水平，需要推动低效工业用地的减量化，促进集约发展。



柘林镇现状工业用地分布图

3. 空间集聚：底线管控基础上的减量化发展

2010年柘林镇城镇人口3.02万，城镇化率较低。当前有79%的外来人口聚居在农村，63%的本地人口聚居在农村，规划需要促进乡村人口向城镇的集聚。

从用地角度，集建区外建设用地 15.5km^2 ，超过了2010年新编版总规所确定的 11.6km^2 的规模。其中农村宅基地 5.5km^2 、198工业用地 4.6km^2 ，是本轮规划中研究的重点。

用地的不集约导致了耕地的保护压力较大。比较2009年，耕地以及基本农田面积均有所下降，耕地占补不平衡，复垦力度小，农业地均产值低于全区平均水平。规划需要在人口底线、用地底线以及生态底线管控思维基础上推动对耕地、基本农田以及生态空间的保护。

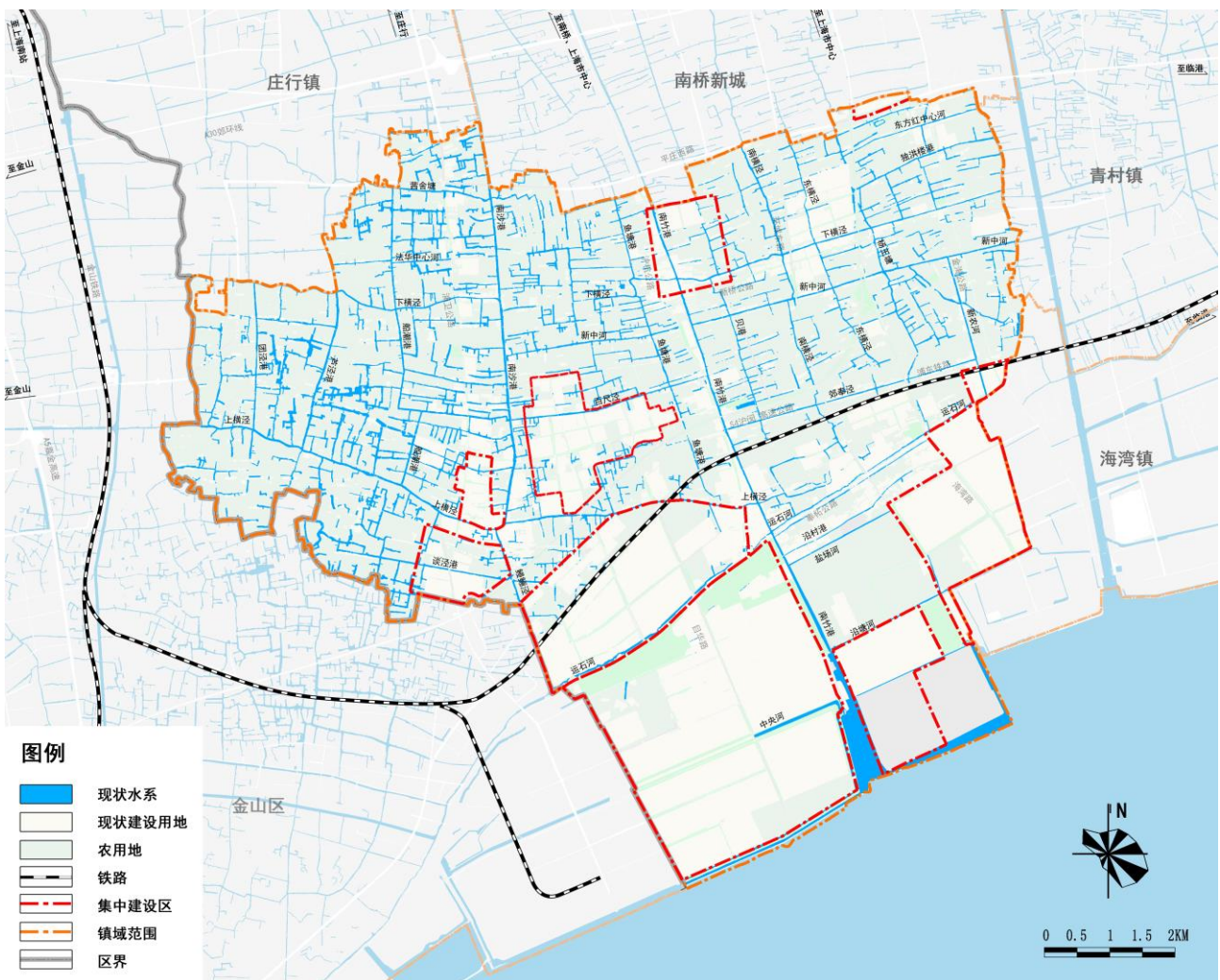
4. 特色彰显：更具魅力、更具吸引力的城乡建设

当前除了东南侧大学城的教育用地，柘林镇域公益性公共服务设施人均面积仅1.5平方米/人，而从空间分布来看，公共设施多集中在化工区以及大学园区，镇区的设施少。而柘林社区作为老镇

总则

区设施较多，新寺社区上版总规所确定的公共设施均未建设。公共设施不足导致超过 4 成居民选择奉贤新城公共服务设施，2 万左右户籍人口不居住在柘林本地，新寺社区当前发展主要靠政策拉动。柘林镇需要通过基本型的以及特色化的公共服务设施供给、完善的住房保障措施等营造更具吸引力的城镇人居环境。

同时从区域角度，作为奉贤新城城镇圈的重要组成部分，柘林镇与其他乡镇定位趋同，资源优势并不明显，郊野休闲设施较少。柘林需要依托其农用地较多、河塘水面较多的特征，打造郊区亮点，营销城镇品牌，建设更具魅力的田园空间。

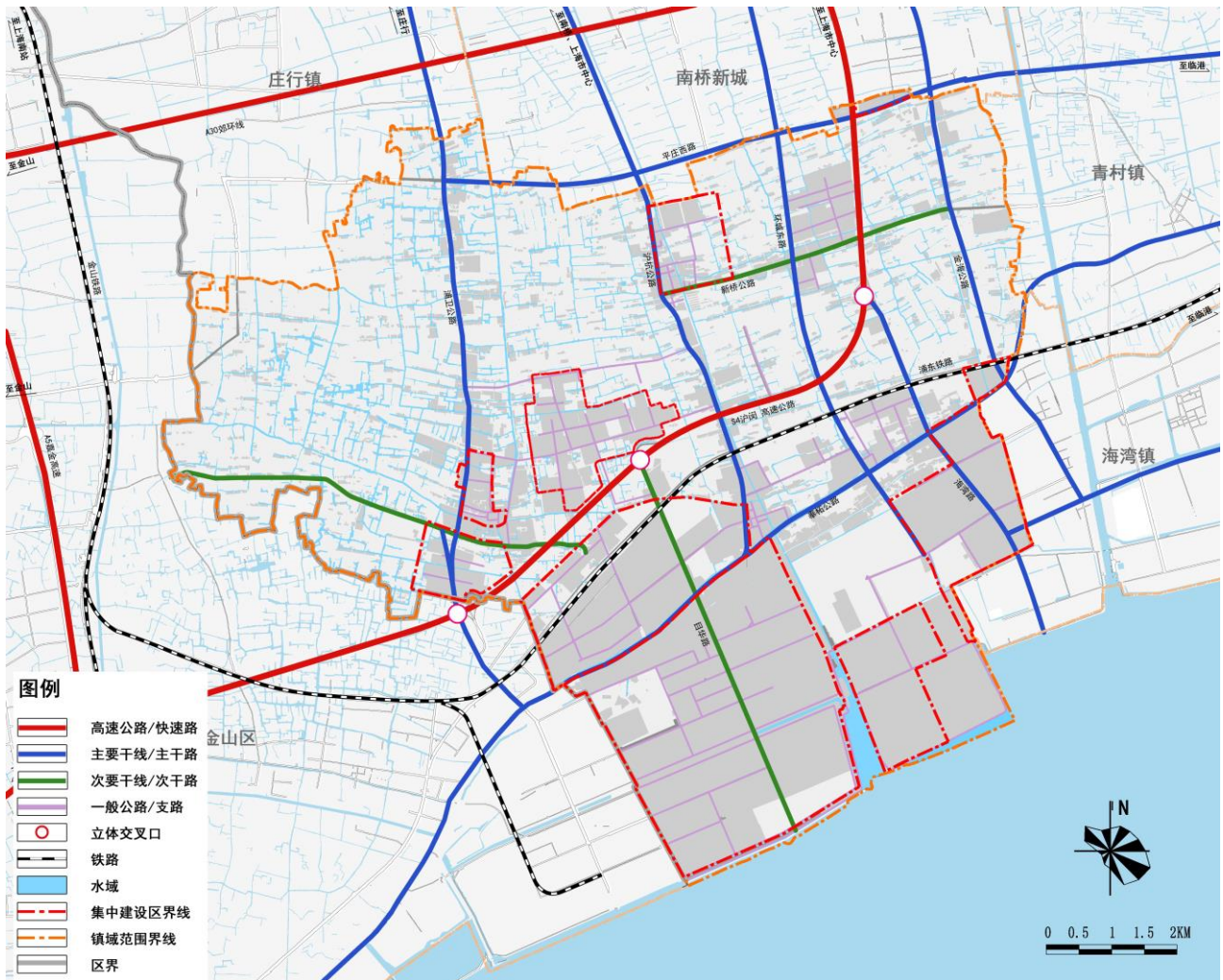


水系现状图

5. 交通发展：内连外通、高效便捷的交通体系

当前柘林镇公共交通发展滞后，与奉贤新城地区联系较弱；慢行系统不成网络，交通设施水平低；组团之间联系有待加强。与此同时，沪奉高速公路（S3）等重大交通设施的不确定性对镇区的影响较大。

规划需要积极对接区域重大交通设施落位，特别是要构建与上海南部交通枢纽间的快速联系通道；提升公共交通服务水平，充分对接奉贤新城，加密产业区公交服务；注重东西向交通改善，沟通杭州湾北岸城镇带；统筹规划慢行交通体系；改善组团间道路环境，提高组团间联系。



道路系统现状图

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 村镇体系

TOWNS AND VILLAGES SYSTEM

第三节 空间布局

SPATIAL LAYOUT

柘林镇地处上海市远郊、杭州湾北岸，过去 20 年的发展依托了上海化工区、化工区奉贤分区等产业区的发展，与此同时这些园区也给柘林城乡环境与生态安全造成了隐患。当前柘林既存在工业发展瓶颈、城乡空间零散、特色彰显不足等问题，也面临着滨江沿海产业带、杭州湾北岸战略协同区、奉贤新城城镇圈等发展的机遇，需要在面向 2035 年的发展新理念的引导下，通过本次总体规划的编制建立城镇发展新方向。

第一节 发展目标 Planning Objective

1. 总体目标

绿色产业基地 田园智慧新镇

从上位规划要求来看，根据《奉贤区总体规划及土地利用总体规划（2017-2035年）》的要求，柘林镇所在的海湾城镇圈需要保障市级产业基地，在大学城等创新休闲资源基础上推动功能整合，建立以知识和休闲为特色的功能体系，着重体现现代服务、农林保护、旅游休闲功能。因此，基于上位规划的要求，柘林需要落实保障市级产业基地的要求，成为绿色产业基地；落实建立以知识和休闲为特色的功能体系、着重体现现代服务、农林保护、旅游休闲功能的要求，建设田园智慧新镇。

从柘林镇所处区位角度来看，随着柘林镇区向北迁往新寺社区所在地，柘林镇北侧将进一步融入奉贤新城城镇圈，促进柘林从单一的产业服务小镇向产业服务与奉贤新城田园卫星镇并重转变；而南侧将是落实市级、区级规划要求、体现特色职能的承载空间，成为滨江沿海发展轴上的产业支点。

从柘林镇自身来看，首先，由于市化工区、化工区奉贤分区等的存在，2016年柘林镇工业产值（包含奉贤分区）138.99亿，是区内产业重地；其次，柘林镇现状农用地占50.4%，河湖水面面积6.9km²，养殖水面、坑塘水面5.7km²，未来将有条件成为远郊田园地区；再次，随着新镇区的建设，其将有条件融入新的发展理念，成为特色小镇建设的样板地区。

基于对柘林镇总体目标的判断，以及对柘林镇所处区位和自身特色的分析，柘林镇未来功能定位具体包括以下三个方面：

• 滨江沿海发展轴上的产业支点

作为国家七大石化产业基地之一的重要组成部分，需要推动产业向高端化、服务化、集聚化、融合化、低碳化发展，提升上海化工区周边空气环境质量，加强石化行业工控系统的安全防护。作为杭州湾北岸协同发展区的重要组成部分，需要协同金山区，推动上海化工区、奉贤分区、金山分区整合发展，实现一张蓝图规划，一套规则管理，促进道路交通、基础设施、安全管理的一体化；协同海湾地区，促进海湾大学城地区的统一规划与管理。

• 上海统筹城乡发展的示范地区

根据上海市委市政府推进新型城镇化建设促进本市城乡发展一体化的相关要求，推动村庄用地减量化，推动行政村撤制，形成合理的镇村体系；推动工业发展集约化，淘汰落后产能；推动公共服务均等化，充实教育、养老、卫生等设施；推动现代农业都市化，发展特色农业，促进“第六产

业”发展；推动城乡环境优良化，大力改善农村水体环境以及化工区周边空气环境，努力建设上海统筹城乡发展的示范地区。

• 奉贤新城城镇圈中的绿色智慧小镇

以新能源研发、风电设备制造、电动汽车充电设备制造等，促进产业发展绿色化；以太阳能、生物质能等新型能源利用、分布式能源监控中心建设等措施，促进能源利用绿色化；以绿色生态城区建设、绿色建筑建设、超低能耗建筑建设、海绵城镇建设、净水湿地建设等措施，促进城市建设绿色化；以中运量公共交通、慢行体系建设、交通稳静区管理等措施，促进交通运营绿色化。以生态绿色的发展理念，推动与奉贤新城城镇圈其他乡镇功能互补、交通相连、设施共享，共建大南桥。

柘林镇综合发展指标表

指标类别	序号	指标名称	单位	引导控制要求	基准年	2020年	2035年
人口规模	1	常住人口规模	万人	引导	8.0	6.6	6.6
	2	60岁以上人口占常住人口比例	%	引导	16.1	17.0	18.5
	3	学龄儿童人口占常住人口比例	%	引导	5.7	5.5	5.0
土地利用	4	耕地保有量	公顷	控制	4030.1	3206.7	—
	5	永久基本农田保护任务	公顷	控制	3851.0	2735.3	—
	6	新增建设用地占用耕地面积	公顷	控制	—	567.0	632.4
	7	土地整治补充耕地	公顷	控制	—	1132.0	1321.7
	8	现状建设用地减量化指标	公顷	控制	—	—	—
	9	一级生态红线保护区建设用地比例	公顷	控制	—	—	—
	10	二级生态红线保护区建设用地比例	公顷	控制	—	—	—
	11	生态缓冲区范围	公顷	控制	—	—	—
	12	建设用地总规模	公顷	控制	3973.4	3715.0	3715.0
	13	新增建设用地面积	公顷	控制	—	719.7	788.4
	14	城市开发边界内建设用地规模	公顷	控制	2256.6	2715.9	2715.9
	15	人均建设用地面积	平方米/人	控制	467.8	562.9	562.9
	16	人均城镇建设用地面积	平方米/人	控制	392.3	531.6	545.6
	17	人均城镇建设用地面积（除化工区、化工分区、大学城）	平方米/人	控制	—	232.5	116.2
	18	人均文化用地	平方米/人	控制	0.00	0.27	0.32
历史文化保护	19	文化保护控制线范围	公顷	控制	26.5	29.7	30.0
	20	历史文化风貌区面积	平方公里	控制	—	—	—
	21	风貌保护街坊面积	平方公里	控制	—	—	—
	22	风貌保护道路（街巷）	条	控制	—	—	—
	23	风貌保护河道	条	控制	—	—	—
住房保障	24	保护建筑数量（登记不可移动文物和优秀历史建筑）	处	控制	47	47	47
	25	住宅用地面积	平方公里	引导	2.0	3.0	3.1
		人均住宅用地面积	平方米/人	引导	—	—	—

第一章 空间发展战略

指标类别	序号	指标名称	单位	引导控制要求	基准年	2020年	2035年
	26	新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例	%	控制	—	—	—
	27	新增住房中，中小套型占比	%	控制	—	—	—
	28	保障性住房套数占全镇住房总套数的比例	%	控制	—	5	10
	29	新增住宅适老型达标率	%	引导	—	80	95
公共服务设施保障	30	文教卫、养老等社区公共服务设施15分钟步行可达覆盖率	%	控制	—	90	100
	31	老年人休闲福利及学习机构数量	处	控制	—	3	6
	32	市民对社区文化活动满意度	%	引导	—	≥80	≥90
	33	市民对城市风貌景观的满意度	%	引导	—	≥80	≥90
	34	60岁以上老年人口人均养老床位数	张/人	控制	—	0.04	0.05
	35	人均养老用地	平方米/人	控制	0.2	0.2	0.2
	36	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
	37	基础教育设施服务范围覆盖率	%	引导	—	60	70
	38	人均教育用地	平方米/人	控制	1.5	4.3	4.3
	39	人均体育用地	平方米/人	控制	0.4	0.5	0.5
	40	人均医疗用地	平方米/人	控制	0.1	0.2	0.2
	41	社区级医疗设施覆盖率	%	引导	—	80	90
	42	社区级文化设施覆盖率	%	引导	—	—	—
	开放空间保障	43	骨干绿道长度	公里	控制	—	—
44		生态、生活岸线占比	%	控制	—	≥95	—
45		镇区内所有河道两侧公共空间贯通率	%	控制	—	100	—
46		人均公园绿地面积	平方米/人	控制	4.5	15.2	15.2
47		400平方米以上的公园和广场的5分钟步行可达覆盖率	%	控制	—	80	100
综合交通	48	路网密度	公里/平方公里	引导	2.93	4.5	4.5
	49	绿色出行占全方式出行比例	%	引导	—	85	90
	50	公共交通占全方式出行比例	%	引导	—	40	50
	51	个体机动化交通出行比例	%	引导	—	18	15
	52	公交线网密度	公里/平方公里	引导	1.2	2	2.7
生态低碳安全	53	森林覆盖率	%	控制	—	38	38
	54	河湖水面率	%	控制	6.95	7.26	7.26
	55	水域面积	平方公里	控制	6.9	7.6	7.6
	56	水功能区达标率	%	控制	—	90	100
	57	公交站点300米半径覆盖人口和岗位数的比例	%	引导	—	85	95
	58	职住平衡指数		控制	—	≥100	≥100
	59	轨交站点600米覆盖用地面积、居住人口、就业岗位比例	%	引导	—	—	—
	60	应急避难场所人均避难面积	平方米	控制	—	≥3	≥3

指标类别	序号	指标名称	单位	引导控制要求	基准年	2020年	2035年
	61	新建轨道交通、市政设施地下化比例	%	控制	—	100	100
	62	消防责任区5分钟到达覆盖率	%	控制	—	100	100
	63	院前紧急呼救8分钟到达责任区	%	控制	—	100	100
	64	符合条件实施装配式建筑覆盖率	%	控制	—	100	100
	65	新建建筑的绿色建筑达标率（重点地区公共建筑按绿建二星以上标准，其他建筑按绿建一星以上标准）	%	控制	—	100	100
	66	年径流总量控制率	%	引导	—	70	70
	67	区域除涝设计重现期		控制	—	20年一遇	20年一遇
	68	排水系统设计重现期		控制	—	5年一遇	5年一遇
	69	内涝防治设计重现期		控制	—	100年一遇	100年一遇
	70	区域环境噪音符合声环境功能达标率	%	控制	—	90	100
	71	固体废弃物资源化利用率	%	控制	—	90	95
	72	新建建筑绿色建筑达标率	%	引导	—	100	100
	73	城乡污水处理率	%	控制	—	95	100
	74	固废无害化处理率	%	控制	—	95	100
	75	垃圾无害化处理率	%	控制	—	100	100
	76	化肥施用强度（折纯）	千克/公顷	控制	—	—	—
	77	空气质量好于或等于二级标准天数	天/年	控制	—	280	300
	78	主要救灾资源服务覆盖率	%	控制	—	100	100
	79	人均综合用电量	度/人	引导	—	1	1
	80	人均综合用水量	立方米/人	引导	—	—	—
产业发展	81	工业用地占比	%	控制	19.2	17.4	17.2
	82	存量工业用地减量化比例	%	控制	—	15.3	17.0

2. 发展规模

• 用地规模

2016 年柘林镇实际建设用地规模为 3973.4 公顷，占镇域总面积的 40.1%。其中，开发边界内建设用地规模 22.5 平方公里，开发边界外建设用地规模 17.2 平方公里。

本次按照《奉贤区区域总体规划（2017-2035 年）》规模分配，柘林建设用地规模控制在 37.15 平方公里。

• 人口规模

本次根据户籍人口与外来人口的变化趋势，确定常住人口规模控制在 6.6 万人。

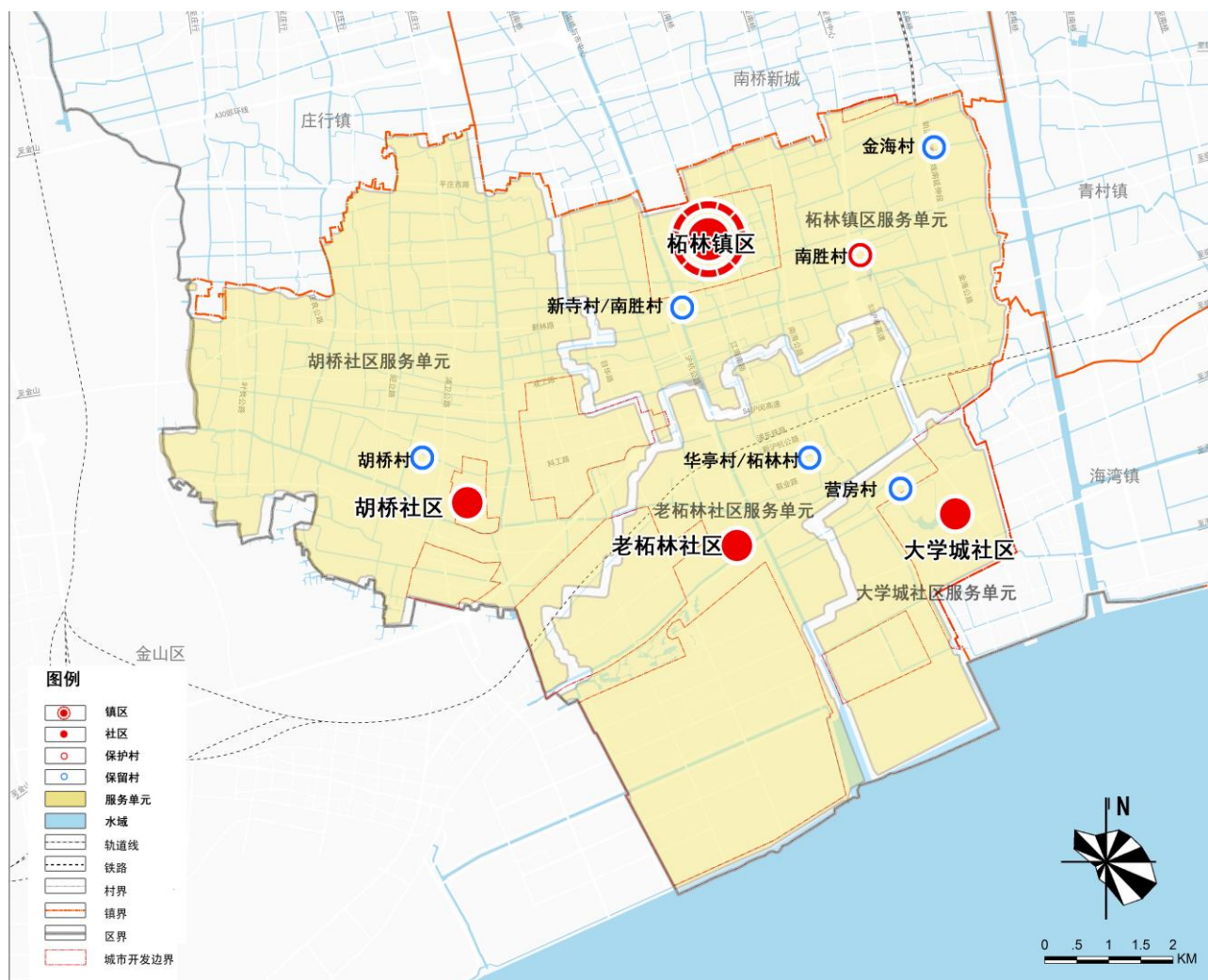
考虑柘林农业旅游的发展，规模期末旅游人口日均约为 0.15-0.3 万人。产业园区的通勤人口约为 0.6 万人。根据大学城内学校自身的规划安排，规划期末学生约为 5.5 万人。

第二节 镇村体系 Towns And Villages System

1. 规模等级结构

1984年2月，根据上海市人民政府〔1984〕6号文批复，建立柘林乡。2003年11月，经上海市人民政府批准，胡桥镇、新寺镇划入柘林镇。2011年12月，临海社区由区管辖改为柘林镇管辖。至2016年，柘林镇包括临海、新寺、胡桥三个社区，21个行政村，350个村民小组，现状常住人口8.0万人，户籍人口5.6万人，外来人口4.6万人。根据六普数据，2010年常住人口10.4万人中3.0万居住在镇区及社区，7.4万居住在农村地区。

通过居民点置换与归并，规划至2035年，柘林镇将形成镇区-社区-村庄的镇村体系。依托现新寺社区建设新镇区，常住人口规模4.5万人；依托当前胡桥、大学城以及柘林老镇区，形成三个社区，常住人口规模1.8万人；农村常住人口规模0.3万人。



镇村体系规划图

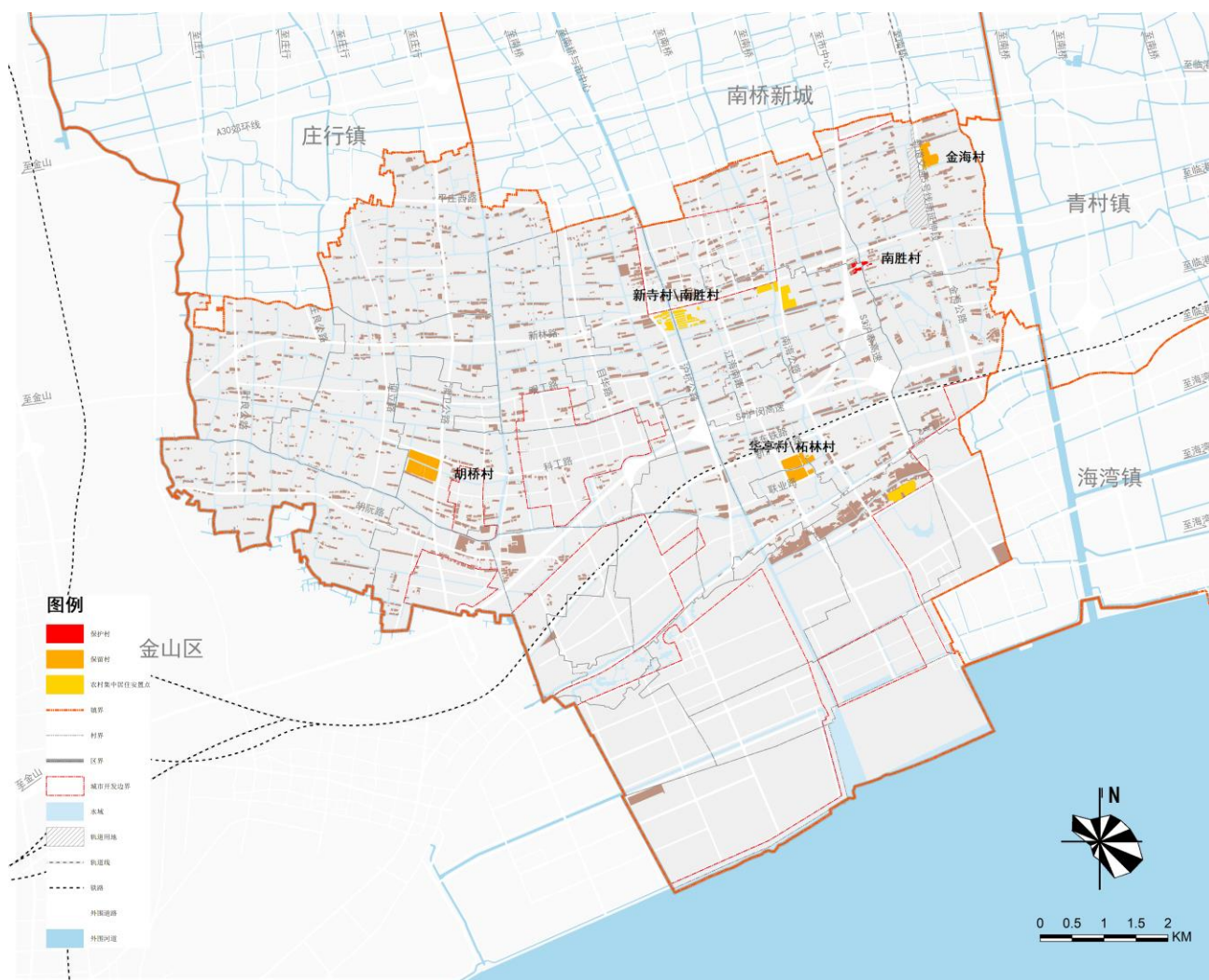
2. 自然村分类与引导

为进一步集约利用土地，提高居民的生活品质，强化城乡统筹发展，解决增量空间不足以及城市开发边界内空间发展问题，本次规划通过对接奉贤区相关规划，梳理整合镇域内村庄，提出保护型、保留型、撤并型三种村庄分类。

保护型：南胜村拥有元代上真道院，其自然环境特色以及历史环境特色需要保护，因此将南胜村上真道院所在村庄列为保护型村庄。

撤并型：统筹考虑化工区影响、敏感设施建设、三高沿线等因素，将镇域内沿线的自然村列为撤并型村庄。在充分尊重农民意愿的前期条件下，应有序组织和合理推进农民集中居住，引导农民向城镇或中心村集中，近期重点以三线区域集中居住为优先试点、为后续工作探索经验。

保留型：统筹考虑当前建设水平、区位交通条件、自然村发展潜力等因素，将胡桥村、柘林-华亭村、新寺-南胜村等多处集中布点的村庄列为保留型村庄。



自然村分类引导与布局图

第三节 空间布局 Spatial Layout

1. 空间结构：区域生态廊、功能联系轴、差异发展片

• 区域生态廊

分隔功能组团、连通区域生态本底的重要结构性要素，属于上海市总体规划（2017-2035）中确定的三类生态空间，需要在强调生态保护的前提下限制规模以及特定功能的建设。

杭州湾东西向廊道：分隔滨海空间以及近海功能组团的区域性生态廊道。在维护其生态职能的前提下建设杭州湾绿道，辅助驻留点、地区级公园、郊野休闲服务设施等，构筑维护杭州湾生态安全的重要屏障。

金汇港生态走廊：区域层面分隔奉贤新城城镇圈与奉城城镇圈的生态廊道，联系奉贤新城与海湾旅游区。依托金汇港滨水空间，组织金汇港绿道，注重亲水空间的营造，建设慢行交通网络，方便南桥枢纽与海湾地区的联系。

金奉生态走廊：奉贤区与金山区之间重要的生态廊道。以郊野空间、生态农业职能为主，逐步稳步进行农村宅基地置换工作，发展现代农业、休闲农业，促进农业集约化、特色化发展。

奉贤新城西廊道：奉贤新城西侧重要生态廊道，同时也是联系奉贤新城、柘林新镇区与上海化工区的重要生态型地区。依托沪杭公路与南竹港，逐步实现对低效工业用地的减量，推动生态景观建设，成为柘林镇重要的景观型生态廊道。

• 功能联系轴

联系柘林镇各功能组团，促进柘林对外更加紧密融入区域、对内实现产城融合的结构要素。需要加强沿轴带的多元公共交通设施支撑，促进各功能组团之间的密切联系。

滨江沿海发展轴：市级重要产业发展轴带，在柘林镇域内联系上海化工区、化工区奉贤分区与大学城片区，向东联系海湾旅游区，向西联系金山滨海新区。需要依托该轴线，联动区域产业链条，推动产学研一体化发展，促进化工区产业转型升级。

沪杭公路发展轴：联系奉贤新城、柘林新镇区以及上海化工区的重要轴线。需要依托该轴线，加强中运量公交、普通公交的建设，推动各组团之间的紧密联系。

金海路发展轴：联系奉贤新城、海湾大学城的重要轴线。需要依托该轴线，推动轨道交通、中运量公交、普通公交建设，加强沿湾地区与南桥枢纽之间的联系。

• 差异发展片

依托当前资源禀赋，促进各功能组团的特色化、集约化发展。

生态新镇：柘林镇重点发展片区。推动柘林新镇区集约紧凑发展，以品质公共空间建设、充足公共设施供给、特色生态设施营造、宜居居住空间发展，增强柘林新镇区的人居魅力与吸引力，打造特色化生态型镇区。

产业重地：长期锁定上海化工区、化工区奉贤分区产业基地，推动上海化工区、化工区奉贤分区以及临海工业区的产业转型升级，以绿色化、服务化、高端化为发展目标，逐步实现对低效工业用地的置换，加强对周边生态环境的整治工作，加强土壤环境监测，注重生态安全。

智慧社区：提升海湾大学城发展能级，继续集聚高等院校，推动大学内部公共服务向社会开放，建设品质化大学社区。

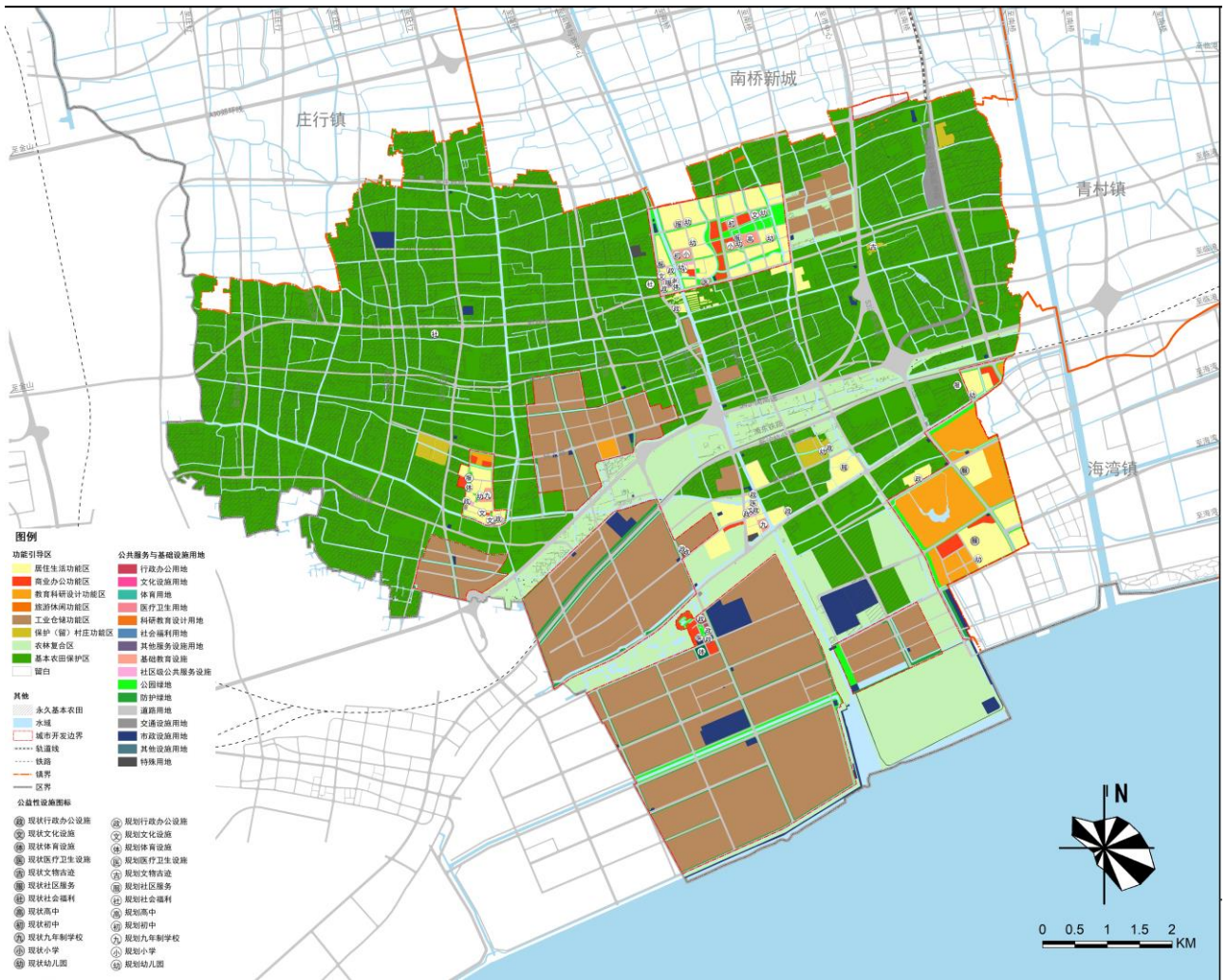
农业公园：逐步置换农村居民点，提升农业集约化、现代化水平，适当建设特色农业、设施农业，促进郊野特色的发挥。



空间结构规划图

2. 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。城市开发边界内城镇工矿用地 2715.9 公顷；城市开发边界以外建设用地区域为其他建设用地区，面积控制在 991 公顷以内；此外，明确划示城市开发边界外的基本农田保护区和其他农地区。



用地布局规划图

3. 分区指引

• 柘林镇区

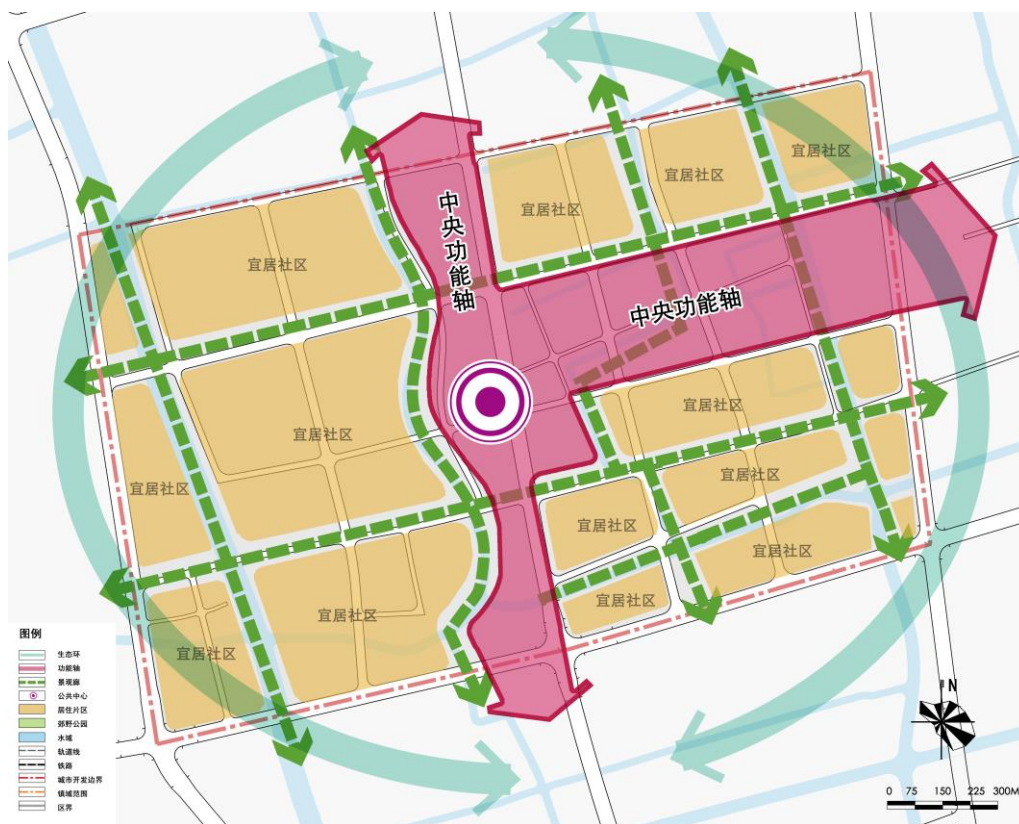
空间结构：生态绿环、功能双轴、景观网络、宜居组团

生态绿环：围绕柘林新镇区，在周边发展体育活动、观光休闲、农业科普、度假娱乐等具有新经济业态的功能，有效激活郊野空间人气活力，提升生态空间吸引力。

功能双轴：结合江海南路构筑镇级公共服务轴，包括镇级医疗中心、镇级旅游服务中心、商业服务综合体等职能，结合周边绿化空间的打造，提升镇区品质。结合新塘路构筑特色发展展示轴，包括文化休闲、养老设施、生态技术展示、基础教育等职能，结合南部生态空间特色化营造，彰显柘林形象。

景观网络：依托东西向的新塘路、新北路以及南北向的南横泾、南竹港、贝港等水系空间，构筑景观特色网络。引入本地树种，引入湿地公园、雨水花园等生态空间，营造生态通廊。建设慢行步道，联系公共交通节点，建设慢行走廊。结合周边社区服务设施建设，加强景观网络向两侧社区延伸，构筑生活次廊。

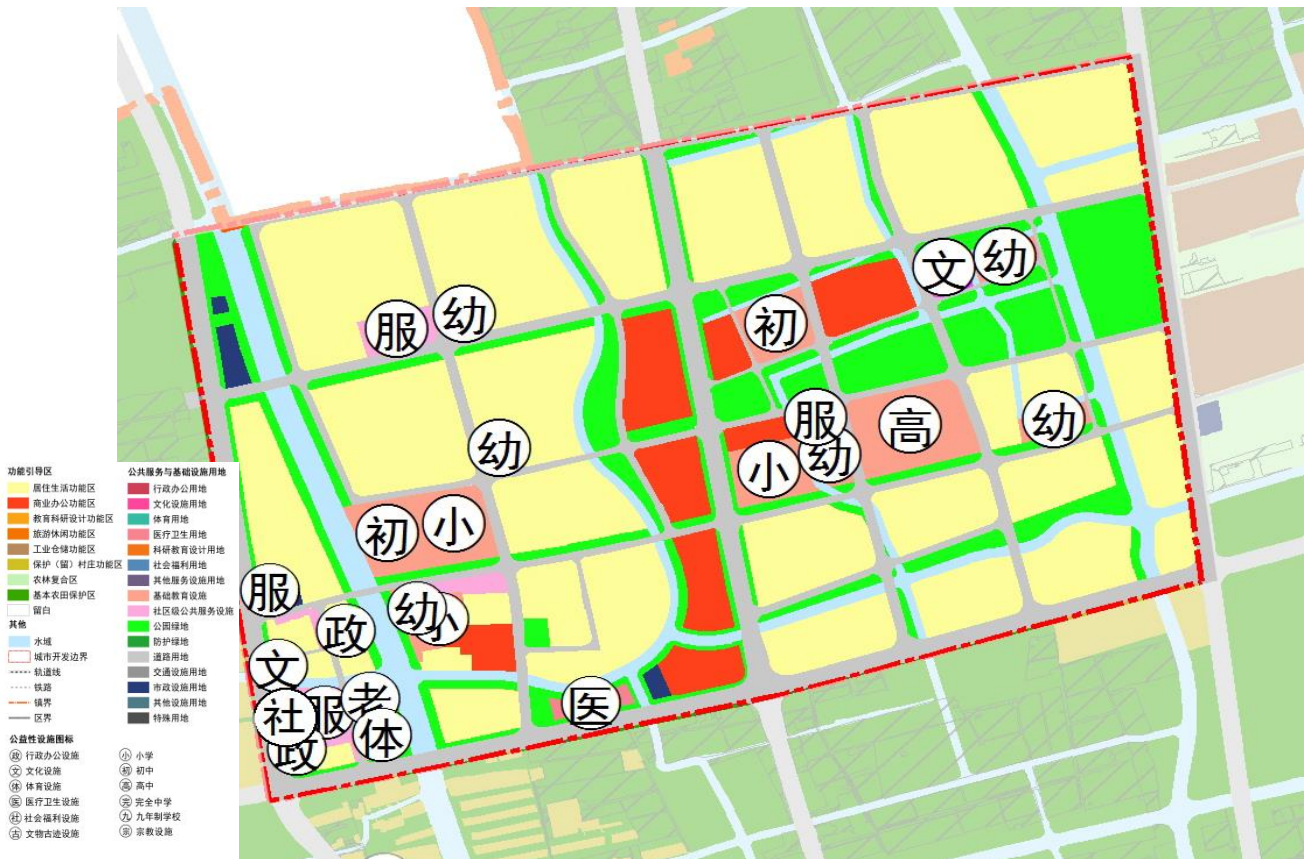
宜居组团：依托景观网络以及社区服务设施布局，将柘林新镇区划分为若干宜居组团，加强社区级公共服务设施供给，注重特色化公交设施建设，注重建筑风格的统一与协调，因地制宜建设街头公园，打造宜居社区。



镇区空间结构规划图

土地利用

柘林镇区为柘林镇今后重点建设区域，沿江海南路布局商业办公组团以及镇级公共服务设施；沿新北路、新塘路布局基础教育设施以及社区级服务设施；建设商品房及保障性住房，形成柘林镇今后的政治、文化中心。



镇区土地利用规划图

• 大学城社区土地利用

规划积极促进大学运动设施、服务设施等逐步、分时段向社会开放，进一步壮大高教规模、提高教育质量，推动与周边产业基地、产业社区的产学研联动发展。



大学城社区土地利用规划图

• 胡桥社区土地利用

规划逐步置换北侧效益低下的 195 产业地块，提升窑桥中心河以北的产业能级。完善居住、社区服务、开放空间等功能建设，推动社区更新，加强与奉贤新城、柘林新镇区以及周边产业区块的公共交通联系，加强其作为服务于化工区、化工区奉贤分区、临海产业区等产业区块的配套生活服务职能。



胡桥社区土地利用规划图

• 临海工业区土地利用

促进镇级工业集聚发展，聚焦新能源、新材料、先进装备、生物医药等战略性新兴产业，推动低效产业用地的置换，加强与上海化工区的产业衔接，提升产业发展效率。健全园区环境风险防控工程，综合提升区内环境品质。



临海工业区土地利用规划图

• 上海化工区土地利用

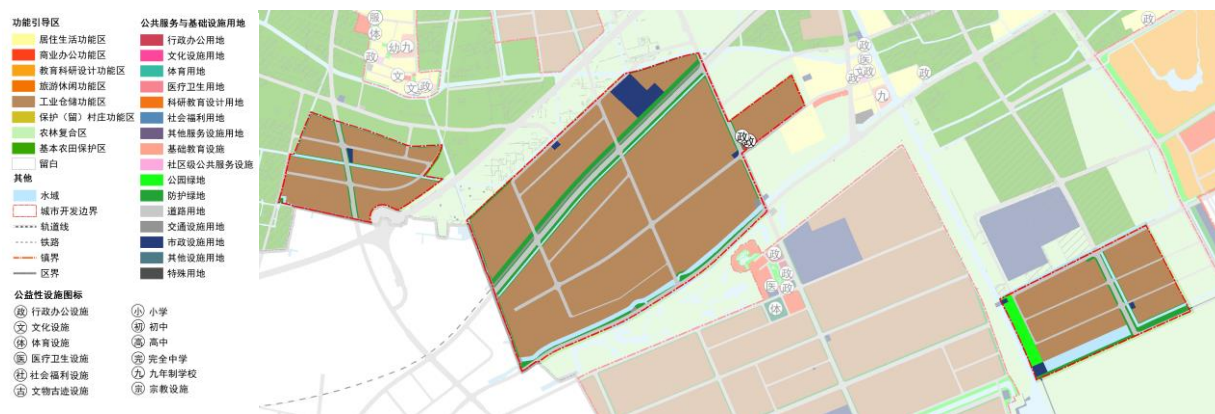
推动化工产业转型升级，拓展产业链条，发展石化类服务业，增加科创功能，促进其绿色化、一体化发展。完善灾害风险评估，细化灾害风险等级，重点加强对区内危险源布局控制、装置及设施的监控、缓冲带建设、应急监测及联合防范体系建设等，进一步巩固已建立的“企业、园区和周边水系环境风险防控体系”。



上海化工区土地利用规划图

• 化工区奉贤分区土地利用

加强与上海化工区的整合发展，统一产业导向与布局，统一重大设施建设，承担研发配套等功能，实现产业协同、设施共建、服务共享。响应并落实上海化工区环境保护各项要求，强化对周边区域环境污染及危害的控制能力，合理升级清洁生产技术及先进的技术装备，加强特征化学污染物采取有效的治理措施，确保稳定达标排放。



化工区奉贤分区土地利用规划图

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 生态保护红线

ECOLOGICAL PROTECTION RED LINE

第三节 城市开发边界

URBAN DEVELOPMENT BOUNDARY

第四节 文化保护红线

CULTURAL PROTECTION RED LINE

土地资源紧约束已成为发展新常态，柘林镇当前开发边界内的增量空间集中在市区两级园区，城镇发展空间有限，而开发边界外的建设用地量已经倒挂。稀缺的土地资源、巨大的减量压力，迫使城镇土地利用必须“精打细算”。城镇空间层面的资源集成与“多规融合”是确保柘林镇可持续发展的基础，在城市管理更为“精准”的当下，规划着眼于盘整家底，统筹利用城镇空间，提高土地利用效率，实现保护与发展的共赢。

第一节 耕地与基本农田保护

Protection of Cultivated Land and Basic Farmland

4. 基本农田保护

根据上位规划要求，至 2020 年柘林镇永久基本农田保护面积不低于 2735.3 公顷（4.10 万亩）。

按照国土资源部审核通过的《上海市永久基本农田划定方案》，永久基本农田图斑不得调整。本次规划遵循上位规划的管控，共划定基本农田图斑面积 2735.3 公顷²。暂不区分 A 类、B 类永久基本农田，后续根据基本农田专项规划进一步确定。

按照上位规划，柘林镇基本农田保护区共 15 大片，面积为 4476.5 公顷。

基本农田保护区面积表

基本农田保护区编号	基本农田保护区面积（公顷）	基本农田面积（公顷）
JBNT-001	516.6	333.3
JBNT-002	363.3	245.6
JBNT-003	420.3	284.4
JBNT-004	307.6	133.7
JBNT-005	402.7	279.4
JBNT-006	174.4	73.4
JBNT-007	276.3	187.6
JBNT-008	342.4	206.5
JBNT-009	116.8	67.9
JBNT-010	138.5	92.8
JBNT-011	310.2	190.5
JBNT-012	244.0	107.0
JBNT-013	422.4	256.8
JBNT-014	261.9	152.6
JBNT-015	179.1	123.8
小计	4476.5	2735.3

² 少量位于规划道路红线、重大市政设施用地范围内的基本农田图斑，后续将通过基本农田专项规划来落实协调。

5. 耕地保护

根据上位规划要求，至 2020 年柘林镇耕地保有量 3206.7 公顷（4.81 万亩）。

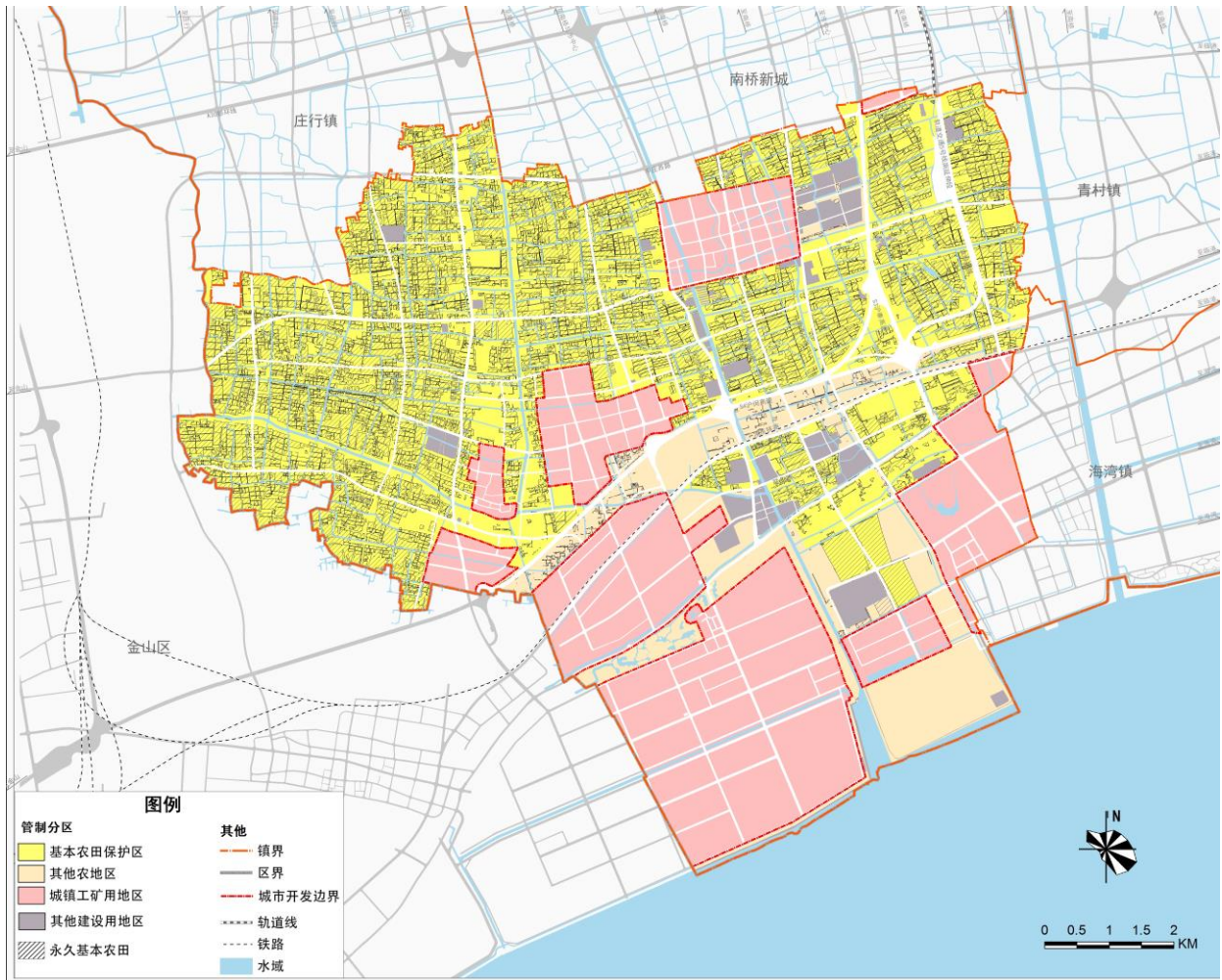
根据本次规划基期年的现状数据（2016 年底），柘林镇现状耕地面积为 4030.1 公顷（6.05 万亩）。根据规划方案，至 2020 年，预计建设占用耕地 567.0 公顷，农业结构调整和生态退耕占用耕地 421.3 公顷。鼓励通过综合整治，增加有效耕地面积，提高耕地质量，促进基本农田集中连片，改善农村生产、生活和生态环境。按照耕地“占一补一”的原则，通过土地整治补充耕地义务量为 567.0 公顷。然而由于柘林镇现状建设用地倒挂现象明显，开发边界外建设用地减量化任务重，实际通过土地整治补充耕地预计可达 1132.0 公顷，其中土地整理补充耕地 310.7 公顷，土地复垦补充耕地 607.6 公顷，土地开发补充耕地 213.7 公顷。

土地整治规划表

类型	调整至地类(公顷)				合计(公顷)	
	耕地	园地	林地	其他农用地		
1	土地整理	310.7	0.0	453.6	—	764.2
2	土地复垦	607.6	0.0	249.1	—	856.7
3	土地开发	213.7	0.0	253.6	—	467.3
4	合计	1132.0	0.0	956.2	—	2088.2

耕地占补平衡表

类型	规划期间补充耕地面积(公顷)					规划期间减少耕地面积(公顷)				规划期间净增(+)-减(-)(公顷)
	增加合计	土地整理	土地复垦	土地开发	其他	减少合计	建设占用	农业结构调整和生态退耕	其他	
用地面积	1132.0	310.7	607.6	213.7	—	1145.4	567.0	421.3	157.1	-13.3



基本农田和建设用地管制图

6. 农业产业布局

柘林镇作为上海的远郊型城镇，位于上海市杭州湾北岸地区，奉贤区西南部，农地资源较为丰富，尤以耕地和养殖水面居多，是奉贤区的生态城镇。

规划着力调整农业结构，大力发展绿色农业、品牌农业、服务农业及智慧农业。在严格保护基本农田的基础上，注重生产方式的规模化，推进耕地轮作，加强种养结合，藏粮于地，藏粮于技，以绿养地，加强耕地质量动态监测，推广绿肥种植，推进绿色防控技术，改善和优化生态环境。

规划将围绕浦卫公路和金海路两个发展轴线，打造高标准、生态化规模粮食生产产业带和产销观光体验为一体的绿色有机农业观光带。

开发边界外生态廊道以外的区域，规划东西 2 大农业发展战略分区：西部片区以法华村、王家圩村、迎龙村及兴园村为主，打造西部郊野特色的农业公园；东部片区衔接绿色智慧小镇建设，在突出生态休闲特色的基础上、植入乡村休闲旅游功能，打造生态田园、乡村振兴优先实施示范区。同时，在农业种植方面应结合农业“三区”划定工作，法华-三桥-新寺村和海湾村片区规划以蔬菜生产为主导功能，其他区域则应以粮食生产为主导功能。

同时，应注重休闲农业与乡村旅游的发展，促进农业与旅游、文化创意等融合发展，保障乡村振兴战略的实施。规划结合镇区定位及农业产业布局，在保持自然肌理、资源禀赋的基础上宜先行进行田园综合体多点示范建设。

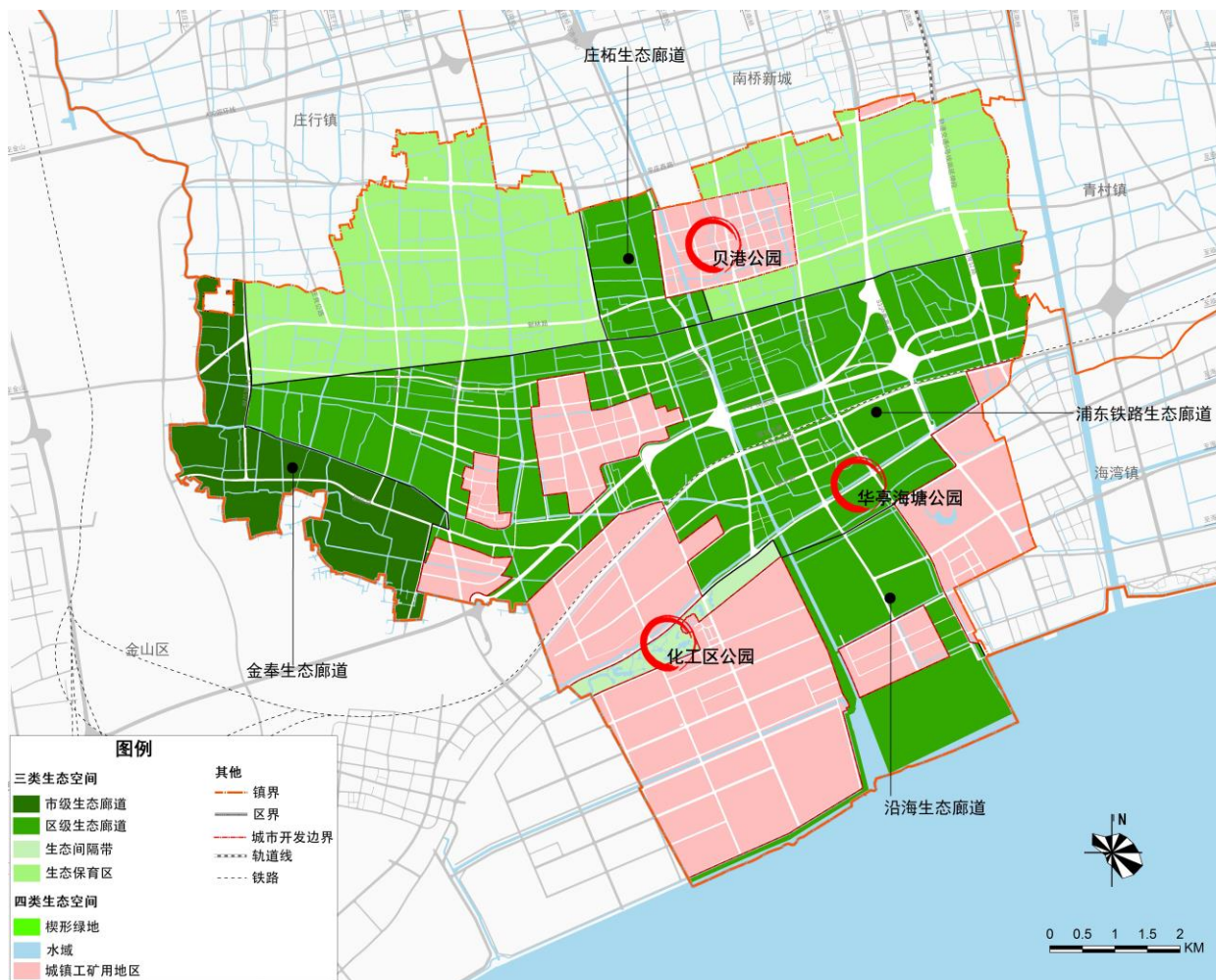
第二节 生态保护红线 Ecological Protection Red Line

1. 生态红线划定

结合上位规划要求和统筹相关行业管理要求，柘林镇域范围不涉及一、二类生态空间，规划按照生态空间划定要求，优化并拓展三、四类生态空间，锚固地区整体生态格局。柘林镇域内共划定生态空间总面积为 70.5 平方公里，其中位于城市开发边界以外 68.5 平方公里。

● **三类生态空间：**主要包括金奉生态廊道、浦东铁路生态廊道等水体沿线的生态廊道、生态保育区以及位于上海化学工业区北侧、沪杭公路以南区域的 1 条生态间隔带，总面积为 68.5 平方公里，空间布局均位于城市开发边界之外。三类生态空间中涵盖了永久基本农田、重要生态公益林等结构性重要生态空间。

● **四类生态空间：**全部位于城市开发边界内，主要包括楔形绿地、水系等重要生态景观节点，总面积为 2.0 平方公里。



生态保护空间规划图

2. 三类生态空间

三类生态空间为柘林镇城市开发边界外重要结构性生态空间，是柘林镇生态保护红线的核心区域，将其划入限制建设区域，在该区域禁止对主导生态功能产生影响的开发建设活动，控制线性工程、市政基础设施和独立型特殊建设项目用地。

- **重要耕地：**即永久基本农田，镇域范围内规划永久基本农田面积 27.35 平方公里。

- **重要生态廊道：**重要生态廊道是柘林镇域内重要水、田、林等自然要素和管控区域，承担极其重要的生态锚固功能。生态廊道范围内应逐步推进工业用地减量退出，搬迁零星分布的农村居民点，基本农田保护区外的农用地积极引导农林复合，重点推进上横泾、竹港、运石河等骨干河道沿线生态公益林建设，大力提高森林覆盖率，改善区域生态环境。主要包括市级生态廊道和区级生态廊道，面积为 44.3 平方公里。其中**市级生态廊道**为金奉生态廊道，面积为 7.0 平方公里；**区级生态廊道**为庄柘生态廊道、浦东铁路生态廊道、沿海生态廊道，总面积为 37.3 平方公里。

金奉生态廊道：范围为叶良公路以西至镇界、上横泾以南至镇界，叶良公路西侧纵深 600-850 米、上横泾南侧纵深 500-1500 米区域，面积约 7.0 平方公里，涵盖永久基本农田 426.1 公顷。廊道范围内需保障道路交通等设施建设需求，森林覆盖率水平达到 26%以上。

庄柘生态廊道：范围为目华路北延伸段以东至沪杭公路西侧、平庄公路以南至新林路南侧，东西纵深约 1 公里、南北纵深约 2 公里区域，面积约 2.6 平方公里，涵盖永久基本农田 121.0 公顷。范围内规划森林覆盖率水平达到 48%以上。

浦东铁路生态廊道：范围为叶良公路以东至金汇港西侧、新林路以南至奉柘公路，东西纵深约 12 公里、南北纵深约 4 公里区域，面积约 29.7 平方公里，涵盖永久基本农田 923.4 公顷。廊道范围内需大力推动现状建设用地减量化，森林覆盖率水平达到 40%以上。

沿海生态廊道：范围为竹港以东至环城东路西侧、奉柘公路以南至奉贤边滩，东西纵深约 2 公里、南北纵深约 4 公里区域，面积约 5.0 平方公里，涵盖永久基本农田 110.0 公顷。范围内需保障道路交通等设施建设需求，森林覆盖率水平达到 20%以上。

- **生态间隔带：**生态间隔带范围为上海化学工业区北侧开发边界以北、沪杭公路以南区域，总面积 1.2 平方公里，具有农林复合等生态功能，规划最小跨度 136 米、森林覆盖率在 40%以上。

- **生态保育区：**划定镇域西北和东北 2 片生态保育区，总面积约 23.0 平方公里。生态保育区内要加强各类生态要素的融合发展，促进永久基本农田集中连片建设，形成水脉、农田、林网的复合生态空间。

3. 四类生态空间

将城市开发边界内结构性生态空间划定为四类生态空间，包括城市公园、主要水系、楔形绿地等，可结合区域生态景观塑造、以改善区域生态环境并提升生态品质，发挥生态节点锚固作用。

- **楔形绿地：**即在城市开发边界内新镇东西社区、海湾大学园社区以及市区化工区等功能组团范围内的结构性楔形绿地，总面积为 1.0 平方公里。

- **主要水系：**总面积 1.0 平方公里，主要由开发边界内的北港、下横泾、竹港、淡泾港、运石河等骨干水系组成。

第三节 城市开发边界 Urban Development Boundary

1. 城市开发边界划定

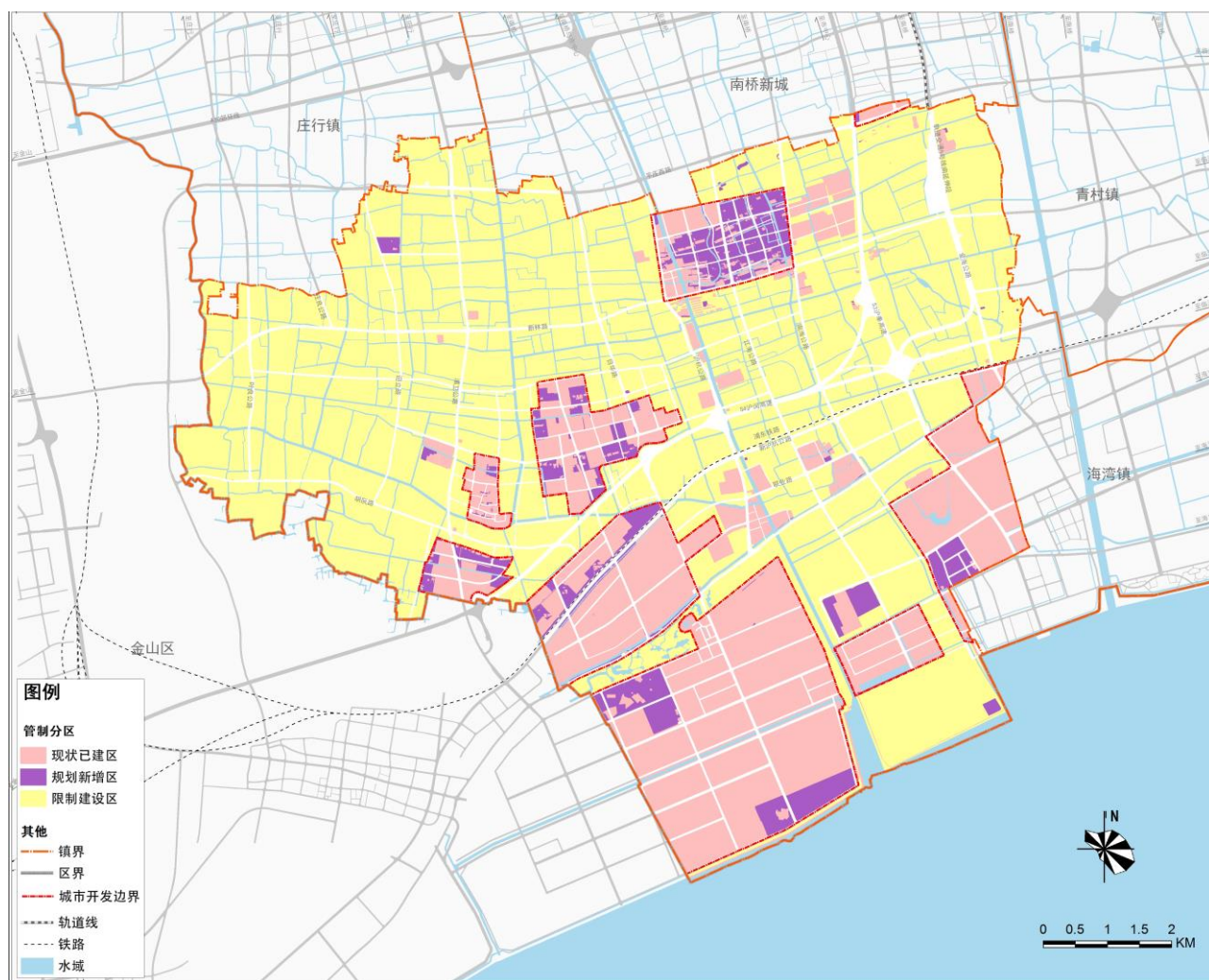
落实上位规划要求，根据城镇建设用地集中连片的原则，划定城市开发边界范围。城市开发边界以内以城镇工矿用地区为主，共计 2814.3 公顷；城市开发边界以外为基本农田保护区、其他农地区和其他建设用地区，共计 7090.3 公顷。

调整后城市开发边界面积为 2814.3 公顷，较调整前减少 355.9 公顷。规划基期年，城市开发边界内现状建设用地约 2256.5 公顷(其中规划河道内建设用地 39.2 公顷)，城市开发边界外现状建设用地 1717.1 公顷。

根据上位规划分解指标，至规划期末，柘林镇建设用地总规模上限控制在 3715.0 公顷以内，其中开发边界外建设用地总量须控制在 991 公顷以内。

近期，规划落图建设用地总规模在 3702.3 公顷，近期预留 12.7 公顷机动指标，由全镇统筹使用；远期，落图建设用地总规模在 3639.0 公顷，远期预留建设用地机动指标 76.0 公顷，开发边界外指标将分解至各乡村单元，主要可用于保障乡村振兴战略实施的发展备用地，适应乡村旅游、田园综合体等新业态的发展要求。

落实上位规划要求，划定城市开发边界范围。同时，划定了现状已建区、规划新增区、限建区，柘林镇无禁建区。



管制分区图

2. 现状已建区

柘林镇现状已建区的面积共 2833.1 公顷，其中城市开发边界内 2217.3 公顷，城市开发边界外 615.8 公顷。

3. 规划新增区

规划新增区即是在规划期限内对城市开发边界外现状建设用地减量化获得的新增建设用地区域，面积共 805.9 公顷，其中城市开发边界内 498.7 公顷，城市开发边界外 307.2 公顷。

4. 限建区

限建区是柘林镇域内位于现状已建区、规划新增区之外的区域，面积为 6265.6 公顷，其中城市开发边界内 98.4 公顷，主要为规划河道用地；城市开发边界外 6167.2 公顷。该区域禁止新增城镇和大型工矿建设，限制村庄和其他独立建设，以农业发展为主，并规划统筹区域生态廊道功能建设。

第四节 文化保护红线 Culture Protection Red Line

1. 文化保护红线划定

柘林镇内划定文化保护红线，面积共计 30.0 公顷。其中文保单位保护范围面积 26.5 公顷，地区级文化设施面积 1.0 公顷，社区级文化设施面积 2.5 公顷。

2. 文物保护单位

柘林镇拥有历史文化资源共 47 处，其中奉贤柘林古文化遗址和华亭海塘是市级文物保护单位；通津桥、法华桥以及大同桥是区级文物保护单位；此外还包括上真道院旧址、翁家天主堂、陆家天主堂钟楼以及 9 座老式旧宅、30 座桥梁，是区级文物保护点。需要秉持原真性、分类保护及可持续的原则，保护历史文化资源及其控制范围内的建筑风貌和空间格局，并在当前历史文化资源的基础上，结合郊区历史建筑普查，将所有 50 年以上的现状建筑全部列入历史建筑名单，原则上不得擅自拆除。在保护基础上，运用多种方式，使历史建筑及其环境既保持风貌特色又符合现代生活需求。

柘林镇历史文化资源一览表

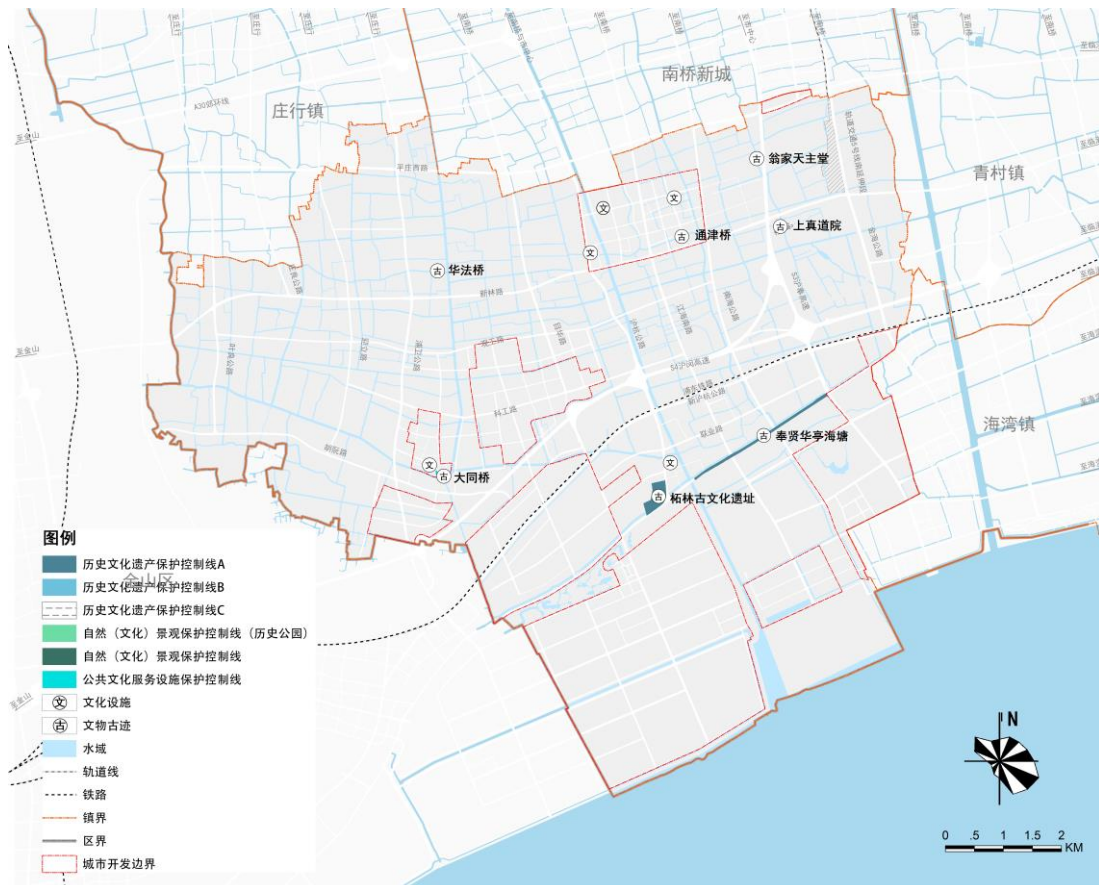
序号	级别	名称	地址
1	市级文物保护单位	柘林古文化遗址	奉贤区柘林镇冯桥村
2		奉贤华亭海塘	奉贤区柘林镇奉柘公路南侧
3	区级文物保护单位	通津桥	奉贤区柘林镇新塘村
4		法华桥	奉贤区柘林镇法华村
5		大同桥	奉贤区柘林镇胡桥老街中市
6	区级文物保护点	济渡良桥	柘林镇金海村光明村交界
7		营房桥	柘林镇胡桥老街西市
8		报恩桥	柘林镇沪杭公路东
9		沙晏桥	柘林镇迎龙村
10		世德桥	柘林镇胡桥村
11		北宅石驳岸和马鞍水桥	柘林镇新塘村
12			流芳桥
13		法华仁寿桥	柘林镇法华村
14		孙桥永安桥	柘林镇胡桥村 6 组
15		安心桥	柘林镇柘林中心队
16		遇文桥	柘林镇迎龙村 6 组
17		永安桥	柘林镇南胜村
18		护龙桥	柘林镇南胜村
19		北龙第二桥	柘林镇海湾村
20		景福桥	柘林镇海湾村
21		太平桥	柘林镇柘林村
22		人寿桥	柘林镇海湾村
23		徐吴桥	柘林镇新塘村
24		小石桥	柘林镇胡桥村
25		曹家桥	柘林镇迎龙村
26		姜家水桥	柘林镇胡桥村
27		叶永梅宅	柘林镇三桥村
28		朱家桥	柘林镇胡桥村
29		集贤桥	柘林镇道院镇
30		奉海马鞍水桥	柘林镇海湾村
31		四家泾桥	柘林镇新寺村
32		陆家天主堂钟楼	柘林镇金海村
33	杨家宅	柘林镇胡桥老街 154 号	

第二章 土地综合利用

34	区级文物保护单位	郁邦杰宅	柘林镇道院街道 48 号
35		徐佰勋宅	柘林镇胡桥街道
36		王藕英宅	柘林镇王家圩村 2 组
37		徐兆奎宅	柘林镇迎龙村 4 组
38		周建仁宅	柘林镇胡桥老街西市
39		姜同生宅	柘林镇迎龙村
40		潘家宅	柘林镇胡桥老街 34 号
41		上真道院旧址	柘林镇道院老街
42		常兴永秀桥	柘林镇王家圩村 6 组庄行镇柴塘 12 组交界处
43		翁家天主堂	柘林镇金海村
44		万寿桥	柘林镇化学工业分区黄沙居委会
45		仁寿桥	柘林镇金海村
46		三元桥	柘林镇法华村迎龙村交界处
47		蓉港桥	柘林镇原新塘村骑塘 1107 号北 80 米

3. 文化设施集聚区

将位于柘林新镇区、胡桥社区的地区级、社区级文化设施用地划入文化保护红线。规划建设柘林镇级文化中心，展示柘林形象，发展高端品质文化。保留胡桥影剧院，改建新寺社区文化中心，建设胡桥社区文化中心，满足镇区、社区居民日常文化娱乐需求。



文化保护红线规划图

第五节 特定政策区

1. 公共中心地区

柘林镇包括 3 个社区中心。依托柘林新镇区建设城镇社区中心，位于环城南路两侧，完善镇级商业和公共服务功能，兼顾镇域东北部乡村地区的服务需求。依托胡桥形成胡桥社区中心，完善基本商业和公共服务功能，面向本地社区及镇域西部乡村地区的服务需求。依托上海化工区结合现有园区公共服务设施形成产业社区中心，适度完善面向就业人口的日常餐饮购物等基本配套和面向企业的生产服务功能。

2. 战略预留区

规划杨王工业园（柘林部分）为战略预留区，规划范围 16.1 公顷，其中留白用地面积 11.1 公顷。战略预留区实施过渡期管控政策。战略预留区内的现状建设用地区，在不影响规划长远战略发展的情况下，可以继续使用。除完善生态环境、公共服务和基础设施配套以外，原则上不得进行大规模改建、扩建和新建。

第三章 公共服务设施



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

第五节 环境保护

ENVIRONMENTAL PROTECTION

城市规划作为一种公共政策，关键做好具有一定品质的公共服务与基础设施的保障供应。柘林镇当前社区级服务设施缺乏，公共服务设施多集中在园区，镇区，尤其新镇区的公共服务设施严重缺乏。规划将大力弥补公共服务设施短板，并进一步发掘自身优势，形成独具柘林特色的公共开放空间网络，通过生态景观、人文魅力的再造，重塑一个充满吸引力的宜居宜业小镇。

第一节 公共服务 Public Service

1. 发展规模与总体布局

2016年，柘林镇公共管理与公共服务设施用地面积为212.1公顷，仅占建设用地的5.4%，人均仅26.51平方米/人，配套设施严重不足。

规划以“区域级-镇级/社区级-社区级/村级”三级体系进行配置。其中，社区级设施原则上以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245.2公顷，主要包括行政办公、文化设施、体育设施、医疗卫生设施、基础教育设施、社会福利、其他社会服务设施、社区级服务设施8类。

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）	规划建筑量（万平方米）	备注
行政办公设施	6.7	4.9	0.84	0.74	9.55	独立占地
文化设施	0.0	1.0	0.00	0.12	1.54	独立占地
体育设施	3.1	3.6	0.39	0.42	3.32	独立占地
医疗卫生设施	0.4	1.1	0.05	0.13	1.43	独立占地
科研教育设计设施	184.5	191.2	23.06	22.39	199.76	独立占地
文物古迹设施	0.0	0.4	0.00	0.05	0.33	独立占地
基础教育设施	12.2	28.4	1.53	3.33	28.00	独立占地
社区级公共服务设施	3.6	13.4	0.45	1.57	16.03	独立占地
社会福利设施	1.6	1.2	0.20	0.18	0.97	独立占地
共计	212.1	245.2	26.51	28.71	260.9	独立占地

2. 行政办公设施

柘林镇域现有区域级行政办公设施2处，包括化工区奉贤分区管委会、上海海事局驻化工区办事处、公安局化工区分局等，用地面积1.2公顷。

柘林镇域现有镇级行政办公设施2处，包括镇政府、奉贤区国家税务局第七税务所等，用地面积6.7公顷。

规划行政办公设施用地4.9公顷，人均用地达到0.74平方米左右。

规划保留化工区内行政办公设施、化工区奉贤分区管委会，用地面积合计4.5公顷。在柘林新镇区新增1处行政办公设施，面积0.4公顷。

3. 文化设施

根据《上海市控制性详细规划技术准则（2016年修订版）》，文化设施按照用地面积100平方米/千人配置，需要布局文化设施用地0.85公顷。

规划文化设施用地1.0公顷，人均用地不得低于0.12平方米/人。

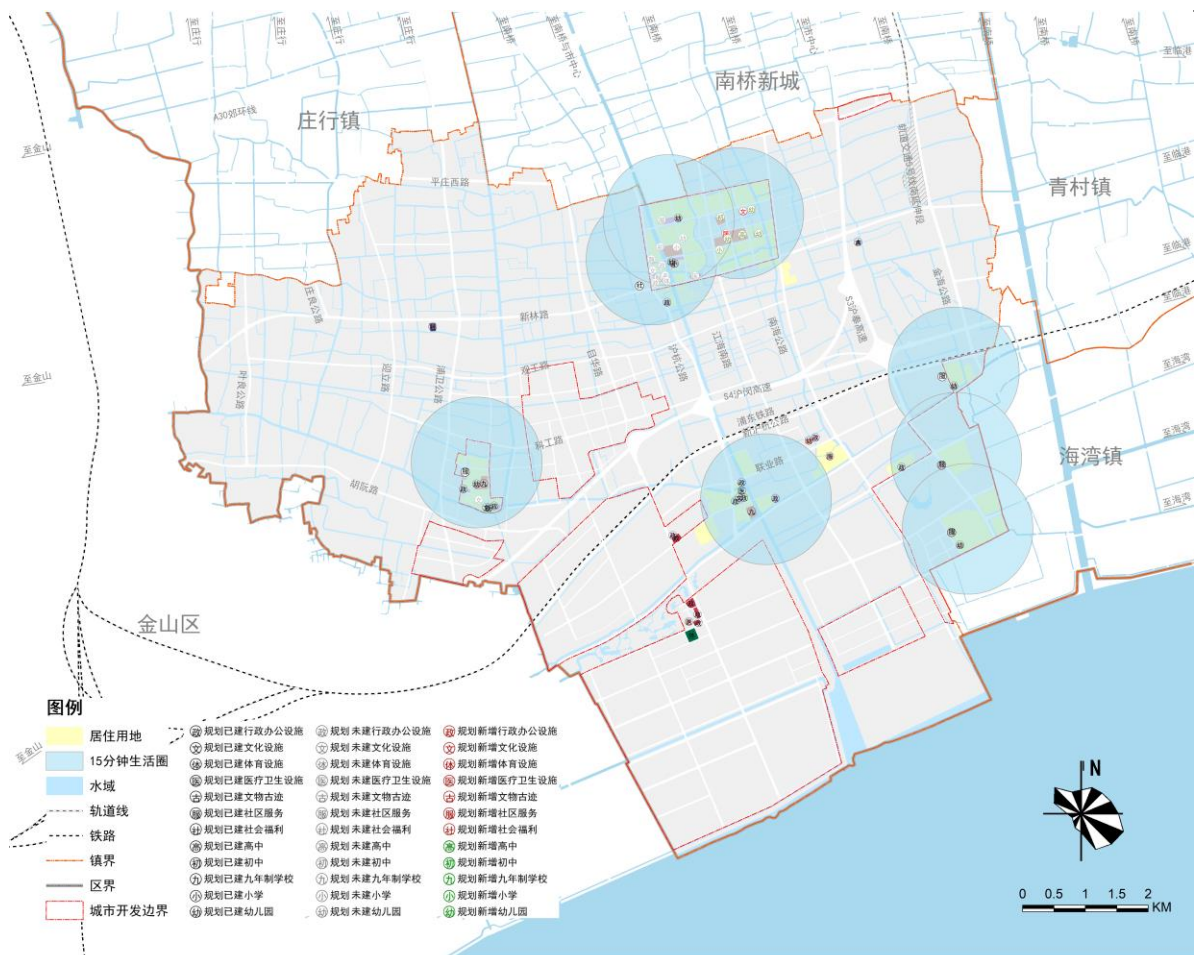
新增镇级文化设施1处，位于新镇区江海南路东侧，用地面积1公顷，依托中央绿带打造品牌化、高端化文化业态。

4. 体育设施

柘林镇域现状共有区域级体育设施1处，独立占地，位于上海化工区内，用地面积3.1公顷。根据《上海市控制性详细规划技术准则（2016年修订版）》，体育设施按照用地面积240平方米/千人配置，需要布局体育设施用地2.04公顷。

规划体育设施用地3.6公顷，人均用地面积0.42平方米。

规划保留上海化工区内区域级体育设施，用地面积3.0公顷，规划在柘林新镇区新增一处体育设施，用地面积0.6公顷。



公共服务设施规划图

第三章 公共服务设施

5. 医疗卫生设施

柘林镇域现状共有区域级医疗卫生设施1处，即上海化学工业区医疗中心，位于上海化学工业区内，用地面积0.4公顷。

根据《上海市控制性详细规划技术准则（2016年修订版）》，医疗设施按照用地面积60平方米/千人配置，需要布局医疗设施用地0.51公顷。

规划医疗卫生设施用地1.1公顷，人均用地不得低于0.13平方米/人。

规划保留上海化学工业区医疗中心，用地面积0.4公顷。规划在柘林新镇区新林路北侧新增1处镇级医疗卫生设施用地，用地面积0.7公顷。

6. 科研教育设计设施

柘林镇域现状共有科研教育设计设施3处，即华东理工大学奉贤校区、上海师范大学奉贤校区以及上海应用技术大学奉贤校区，位于大学城社区内，用地面积共174.7公顷。

规划科研教育设计设施用地191.2公顷，人均用地不得低于22.39平方米/人。

规划保留华东理工大学奉贤校区、上海师范大学奉贤校区以及上海应用技术大学奉贤校区，用地面积158.10公顷。规划在大学园区华东理工大学南侧新增专精特新产业研发用地，用地面积22.34公顷。规划对胡桥社区北侧工业195地块逐步进行更新升级，植入研发职能，用地面积3.39公顷。

7. 社区级公共服务设施

柘林镇域现状社区级行政办公设施主要分布在胡桥、新寺社区。胡桥社区行政办公主要分布在浦卫公路上，包括社区办事处、胡桥派出所等；新寺社区行政办公主要分布在沪杭公路、寺中路上，包括社区办事处、派出所等。

柘林镇域现状社区级文化设施2处，包括柘林影剧院、胡桥影剧院。

柘林镇域现状社区级体育设施3处，分别为柘林镇社区公共运动场、百姓健身房和百姓健身步道，均为综合设置。

柘林镇域现状社区级医疗卫生设施3处，分别为柘林老镇区、胡桥和新寺社区社区卫生服务中心。

规划社区级公共服务设施用地13.4公顷，人均用地不得低于1.57平方米/人。

规划保留柘林老镇区社区中心，用地面积0.6公顷，在柘林新镇区新增4个社区服务中心，用地面积共3.5公顷。

规划保留柘林镇社区和稳定管理办、柘林镇居委会、柘林村委会、柘林派出所、胡桥派出所、奉贤分区派出所、社区行政受理中心、柘林水务管理所等，扩建新寺社区派出所，社区级行政办公设施独立占地共4.0公顷，其他社区级行政办公设施根据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置，规划不单独设置用地。

第三章 公共服务设施

规划保留现状胡桥影剧院、柘林影剧院社区级文化设施，新增社区级文化设施 3 处，其中柘林新镇区 2 处，胡桥社区 1 处，社区级文化设施独立占地共 1.1 公顷，其他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置，主要包括社区文化活动站、老年人活动室等，以满足广大市民的日常文化生活需要。

规划根据 15 分钟生活圈的布局要求，在柘林新镇区新增 2 处社区级体育设施，不单独占地，在胡桥社区新增 1 处社区级体育设施，独立占地，面积 0.5 公顷。社区级体育设施服务半径一般为 1000 米以内，设置室外运动场地、健身器材等，服务于当地居民的体育健身需求。规划对现有社区体育设施进行更新维护和升级换代，并建议结合公园、绿化景观带等，设置市民球场、市民健身步道、市民益智健身苑点等设施。

规划根据 15 分钟生活圈的布局要求，保留柘林社区卫生服务中心、胡桥社区卫生服务中心、大学城社区处社区级医疗卫生设施（不单独占地），将原新寺社区卫生服务中心置换为社区养老设施用地，社区级医疗设施面积合计 5.9 公顷，在柘林新镇区结合社区服务中心，新增 2 处社区级医疗卫生设施，包含医疗门诊等功能。

规划在柘林新镇区设置养老设施 2 处，独立占地，用地面积 0.9 公顷，规划在胡桥社区设置柘林老年学校，用地面积 0.4 公顷。

8. 基础教育设施

柘林镇域现状共有基础教育设施 11 处，包括 3 所九年一贯制学校、1 所小学和 7 所幼儿园，均为独立用地。基础教育设施用地 12.2 公顷。

根据《上海市控制性详细规划技术准则（2016 年修订版）》，幼儿园按照用地面积 649 平方米/千人配置，小学按照用地面积 870 平方米/千人配置，初中按照用地面积 787 平方米/千人配置，高中按照用地面积 536 平方米/千人配置，需要布局基础教育设施用地 24.2 公顷。

在已批控规的基础上，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 28.4 公顷，人均用地不得低于 3.33 平方米/人。

规划在江海南路东侧新增一所高中，面积 4.7 公顷，规划保留胡桥九年一贯制学校，面积 2.9 公顷，保留柘林学校，面积 2.5 公顷。规划将新寺九年一贯制学校改为初中，并在江海南路东侧新增一所初中，用地面积合计 4.4 公顷。规划保留蒲公英学校，在新寺学校东侧以及江海南路东侧各新增一所小学，小学用地面积合计 5.8 公顷。规划保留绿太阳幼儿园、柘林幼儿园新寺分部、新寺新塘路幼儿园、大学城奉柘公路处幼儿园、金棕榈幼儿园、柘林幼儿园，在柘林新镇区新增 4 处幼儿园，幼儿园用地面积合计 8.1 公顷。

第三章 公共服务设施

9. 社会福利设施

柘林镇域现状镇级社会福利设施 1 处，位于浦卫公路西侧，用地面积 1.6 公顷。

根据《上海市控制性详细规划技术准则（2016 年修订版）》，养老福利设施按照用地面积 152 平方米/千人配置，需要布局社会福利设施用地 1.0 公顷。

规划社会福利设施用地 1.2 公顷，人均用地 0.18 平方米/人。

规划保留现状社会福利设施，用地面积 1.2 公顷。规划将原新寺社区卫生服务中心置换为社区养老设施用地。

10. 其他社会服务设施

柘林镇域现状文物古迹设施 1 处，为奉贤华亭海塘。

柘林镇域现状宗教设施 7 处，分别为小普陀音禅院、上真道院、翁家天主堂、东海天主堂、柘林天主堂、胡桥锡安堂、三一堂，其中上真道院属于区级优秀历史建筑。

规划其他社会服务设施用地共 0.4 公顷。

由于奉柘公路拓宽，规划建议优化奉柘公路道路断面，将华亭海塘作为奉柘公路中间隔离带进行保护。

规划保留上真道院 1 处宗教设施，用地面积 0.4 公顷，提升周边环境。以“修旧如旧”的模式，恢复原有建筑格局和风貌。

11. 乡村地区公共服务设施

现状村级行政办公设施 21 处，综合设置，为行政村委会、社区事务代理室等。现状各村老年活动中心 21 处，综合设置。现状村级卫生室 4 处，分别位于法华村、王家圩村、金海村以及海湾村。现状农村体育健身场所 20 处，健身苑点 48 处，每处规模较小，综合设置，主要针对内部居民使用。

村级公共服务设施配置以行政村为单位，以自然村为服务主体的基础性公共服务设施体系，重点完善提升“三室两点”基本必配保障设施，根据村庄发展基础按需增加或提升发展性设施。

规划柘林镇乡村地区完善“三室两点”基本必配保障设施，其中三室为村委办公室、医疗室和多功能活动室；两点为室外健身点和便民商店。对于保护型村庄，在“三室两点”基础必配类公共服务设施的基础上，鼓励根据村庄发展规划，结合风貌保护规划和实施建设，新建选配提升类设施；对于保留型村庄，依托现有设施，进一步完善“三室两点”服务内容，优化镇村公交服务，提高村公共活动中心的服务水平；对于撤并型村庄，依托现有设施，原则上不再进行新增建设及永久性设施投入。

对于村级公共服务设施的布局与用地，需要在下位村庄规划中进行进一步明确和落实，在不突破建设用地总量的前提下，鼓励利用存量用地进行完善和提升。

第二节 住房保障 Housing Assurance

1. 发展规模

在满足柘林镇发展需求的同时，完善对保障性住宅的基本供应，解决民生居住、动迁安置等问题，实现人民安居乐业、社会稳定发展的共同目标。

2016年，柘林镇现状居住用地面积200.8公顷，占城乡建设用地的5.1%，人均居住用地面积25.1平方米。城市开发边界内现状居住用地面积138.0公顷。目前，柘林镇主要分布4大居住社区，分别为柘林社区、胡桥社区、新寺社区以及大学城社区。

规划柘林镇居住用地总量控制在311.8公顷以内，人均居住用地面积达到38.0平方米。住宅建筑总面积控制在498.4万平方米以内，住宅总套数达到5.92万套。

2. 住房结构

柘林镇住房可分为2种主要类型，分别为保障性住房和其他住房。其中，保障性住房主要包括农民安置房和租赁房；其他住房一般指商品房或可用于经营投资用途的住房类型。

规划保障性住房为农民安置房以及租赁房。农民安置房总用地面积65.0公顷，建筑面积92.6万平方米，位于柘林新镇区内，用于安置乡村单元内动迁农户，其中现状保留18.2公顷，规划新增46.8公顷。租赁房位于胡桥社区以及柘林新镇区中，用地面积20.5公顷，总建筑面积39.7万平方米，用于解决化工区、化工分区职工等流动人口的临时住宿需求。

规划商品房用地面积226.9公顷，其中现状保留158.2公顷，规划新增68.7公顷。住宅建筑面积302.9万平方米，其中现状保留203.0万平方米，规划新增99.9万平方米。新增商品房用地主要位于新镇区。

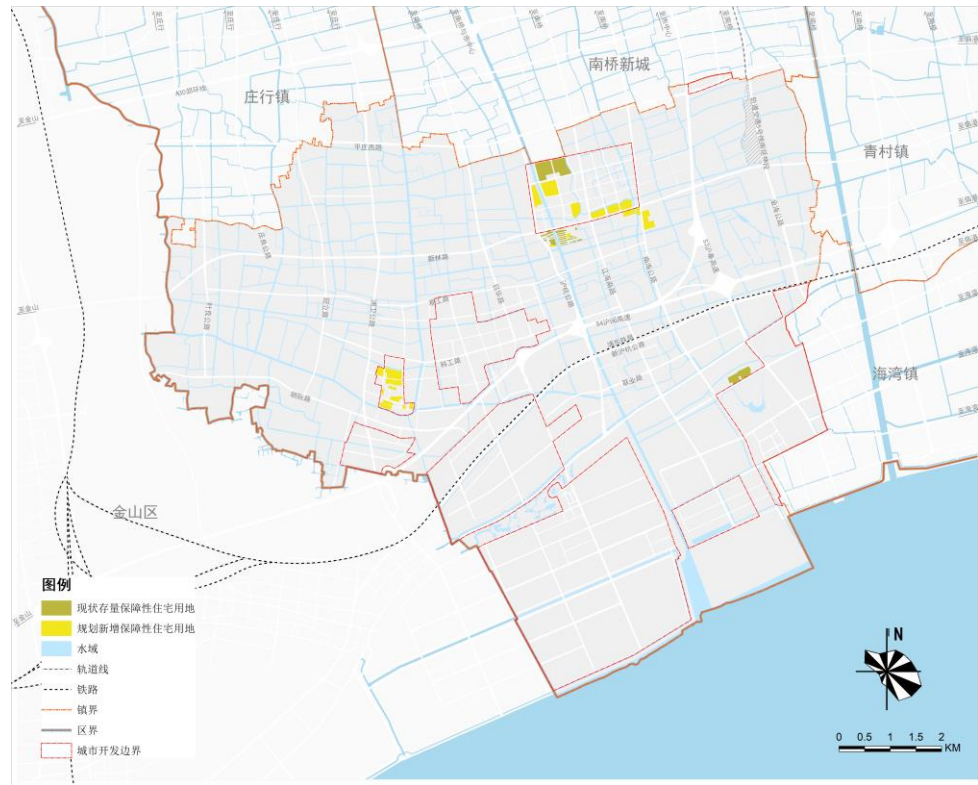
3. 住房政策引导

柘林镇因建设用地规模有限，城镇可发展空间难以同时满足完善镇区配套、提升地区品质、动迁安置及城镇发展的需求，故规划建议引导镇域内动迁安置房按照一户一套进行配置，不足之处可通过货币补偿、全区统筹安置和商业持股等形式解决。

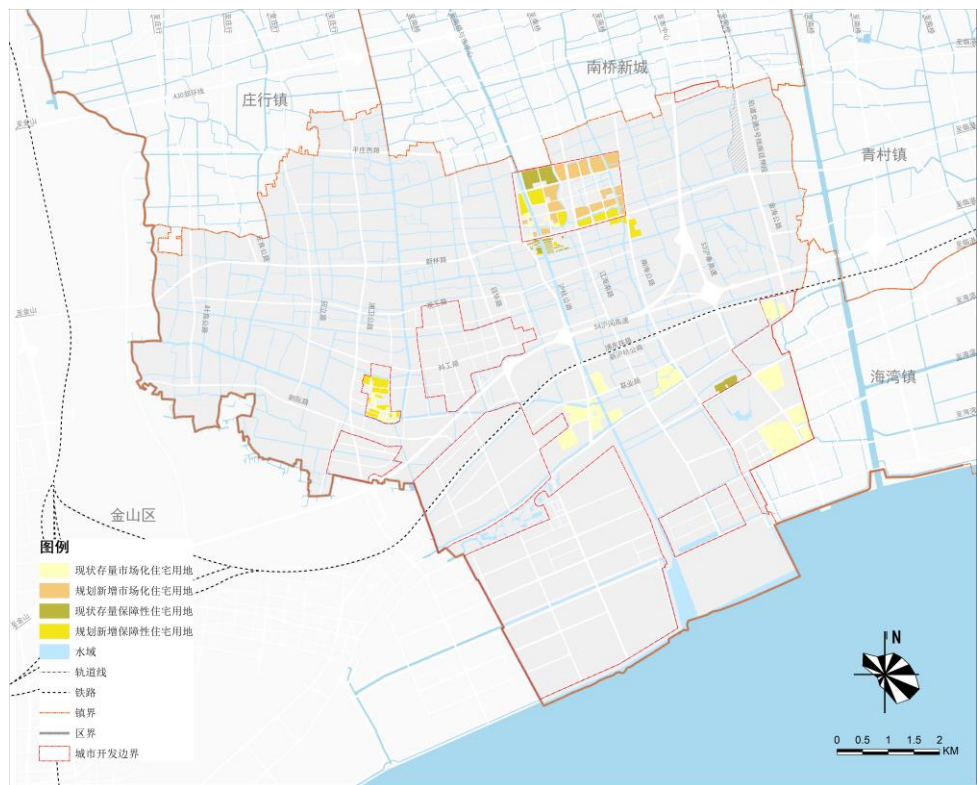
考虑到上海化工区、化工区奉贤分区以及大学城存在大量日常通勤人口，为满足该部分就业人群临时居住需求，建议结合胡桥社区、柘林新镇区社区配置一定比例租赁住房，并鼓励通过机制创新，将老柘林社区、大学城社区部分现有商品房改为租赁住房，满足该部分人群需求。

规划建议未来新增商品房住宅，每幅用地配建不少于5%的保障性住房（包括廉租住房、公共租赁住房、共有产权保障房等）。

第三章 公共服务设施

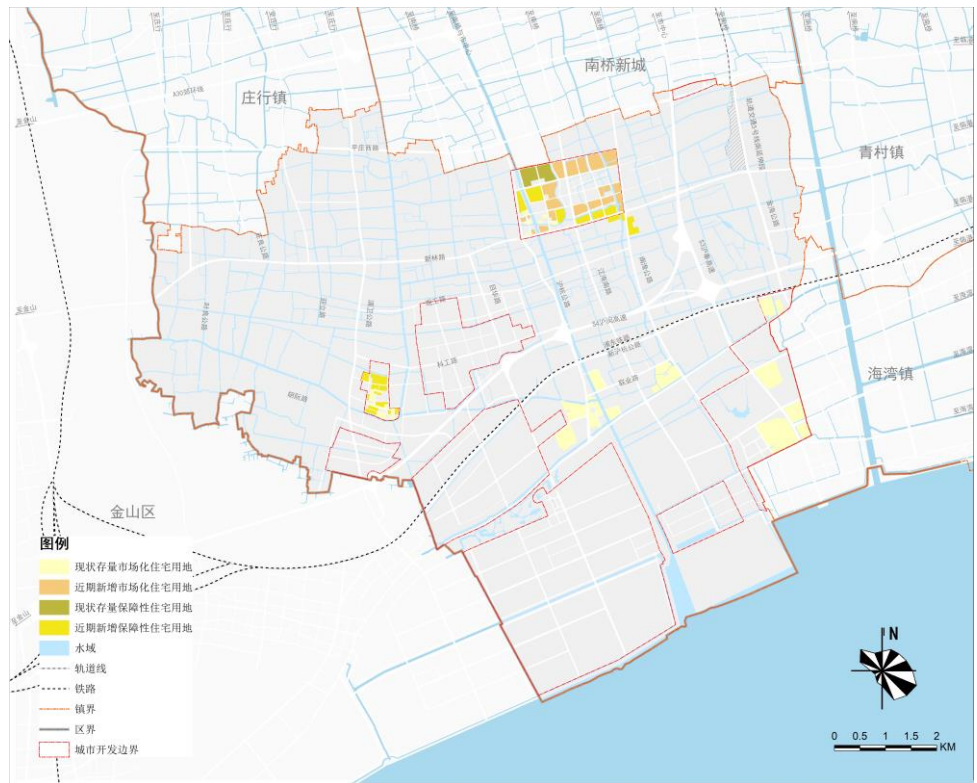


保障性住房规划图



远期居住用地布局图

第三章 公共服务设施



近期居住用地布局图

第三节 公共空间 Public Space

1. 镇域空间景观骨架：主次廊道连四心，生态空间串多片

柘林镇是上海的远郊型地区，同时也是上海市重要的产业基地之一。在景观营造中需要注意远郊特色型景观与现代工业景观的协调。在上海总规中明确该地区为滨海风貌区，需要打造滨海风貌带，突出滨海城市特色。

• 主次景观廊道

依托沪杭公路与奉柘公路沿线的居住生活、生态郊野、产业研发等功能进行分段打造，使其成为展示柘林形象的景观主廊道。

沪杭公路沿侧依托南竹港营造连续的亲水空间，位于柘林新镇区段以居住生活功能和城镇服务为主，道路两侧布局 10 米以上防护绿带，沿街商业与居住生活界面应尽量统一，以中性偏暖色调为主；位于柘林新镇区以南区段以郊野生态功能为主，注重与南竹港水系结合，布局慢行交通体系，打造亲水界面。

奉柘公路（沪杭公路以东段）道路景观注重与华亭海塘市级文物古迹的结合，建设较宽中央休憩带，提供驻留设施。奉柘公路（沪杭公路以西段）以公园景观为主。建设沿奉柘公路慢行交通体系，串联特色开放空间。沿奉柘公路景观主廊道是上海市杭州湾北岸景观廊道的重要组成部分之一。

沿浦卫公路打造景观次廊道，化工区奉贤分区段以产业功能为主，道路两侧布局 10 米以上防护绿带，建筑风格以简约风格为主；化工区奉贤分区以北段以郊野生态功能为主，注重自然郊野特色的维护。

沿新镇区新北路、新塘路，从沪杭公路主廊道向东延伸景观次廊。道路单侧布局 20 米以上公共绿带，建设街头公园，沿街建筑以现代风格为主，注重界面统一协调。

• 柘林景观核心

依托贝港，在新镇区新北路、新塘路之间建设柘林景观核心，形成现代化的商业办公区域。建筑界面追求统一协调，建筑高度有一定高低落差。公共空间注重连续性与主题性的统一。

• 城镇景观节点

结合高速出入口以及景观廊道，形成 3 大景观节点，分别为化工区景观节点、胡桥景观节点以及大学城景观节点。化工区景观节点依托化工区公共服务区块，注重建筑风格的现代化与低碳化，建设街道小品或者主题雕塑，创造明显的门户景观。胡桥景观节点注重对当前旧社区的改造更新，建设社区公园，形成鲜明的社区形象。大学城景观节点依托大学城华亭海塘公园，构筑景观节点，构筑特色化的门户景观意向。

• 生态空间

根据上海市生态保护红线规划方案的要求，确定由金奉生态廊道、庄柘生态廊道、浦东铁路生态廊道、沿海生态廊道等构成的生态空间网络，加强河道两侧生态廊道建设，修复生态岸线，改善环境品质，设置多样慢行体系，承载市民健身、休闲等功能。

• 风貌片区

城镇风貌片区：包括柘林新镇区风貌片区、胡桥风貌片区、老柘林风貌片区。依托社区公共服务中心，结合社区公园及滨河开放空间，构筑公共活动丰富、生态环境良好的公共服务中心。空间尺度上强化秩序梳理，针对建筑基准高度及比例进行管控。建筑以多层为主，部分地区可采用小高层，建筑高度不超过 100 米，建筑风格以现代风格为主。

工业园风貌片区：主要包括上海化工区片区、化工区奉贤分区片区以及临海园区片区。通过增加线性绿化和节点绿化，提升整体生态景观环境。建筑高度宜控制在 30 米以下，建筑风格以现代为主。

大学园风貌片区：主要位于大学城，建筑高度以多层（24 米以下）为主，建筑风格以现代风格为主。

生态农业风貌片区：包括开发边界外围耕地、鱼塘等地区，该片区主要以农业生产为主，在有条件地区可采用农业规模化经营，减少农业面源污染，打造大地景观和农业景观。

城镇风貌片区、工业园风貌片区以及大学园风貌片区在建筑色彩管控上，主调色应普遍彩度低，中高亮度居多，少量低亮度，辅调色和点缀色应与主调色相互协调。大体量的建筑宜采用低彩度色彩和以中高亮度色彩为主的色彩，小体量建筑的色彩则可以较为灵活的使用。同一建筑群应保持建筑色彩具有一定整体性、连续性。在符合色彩负面清单的基础上，鼓励积极进行建筑色彩和材质的变化，避免单调的色彩关系，注重前景建筑与背景建筑的色彩对比调和；协调相近建筑间、单体建筑的色调对比调和，鼓励使用和谐而不沉闷的色彩关系；相邻区域内的色彩应避免强烈的变化。增加色彩管控内容的审批流程，进行通则式管控



城市空间景观结构图

第三章 公共服务设施

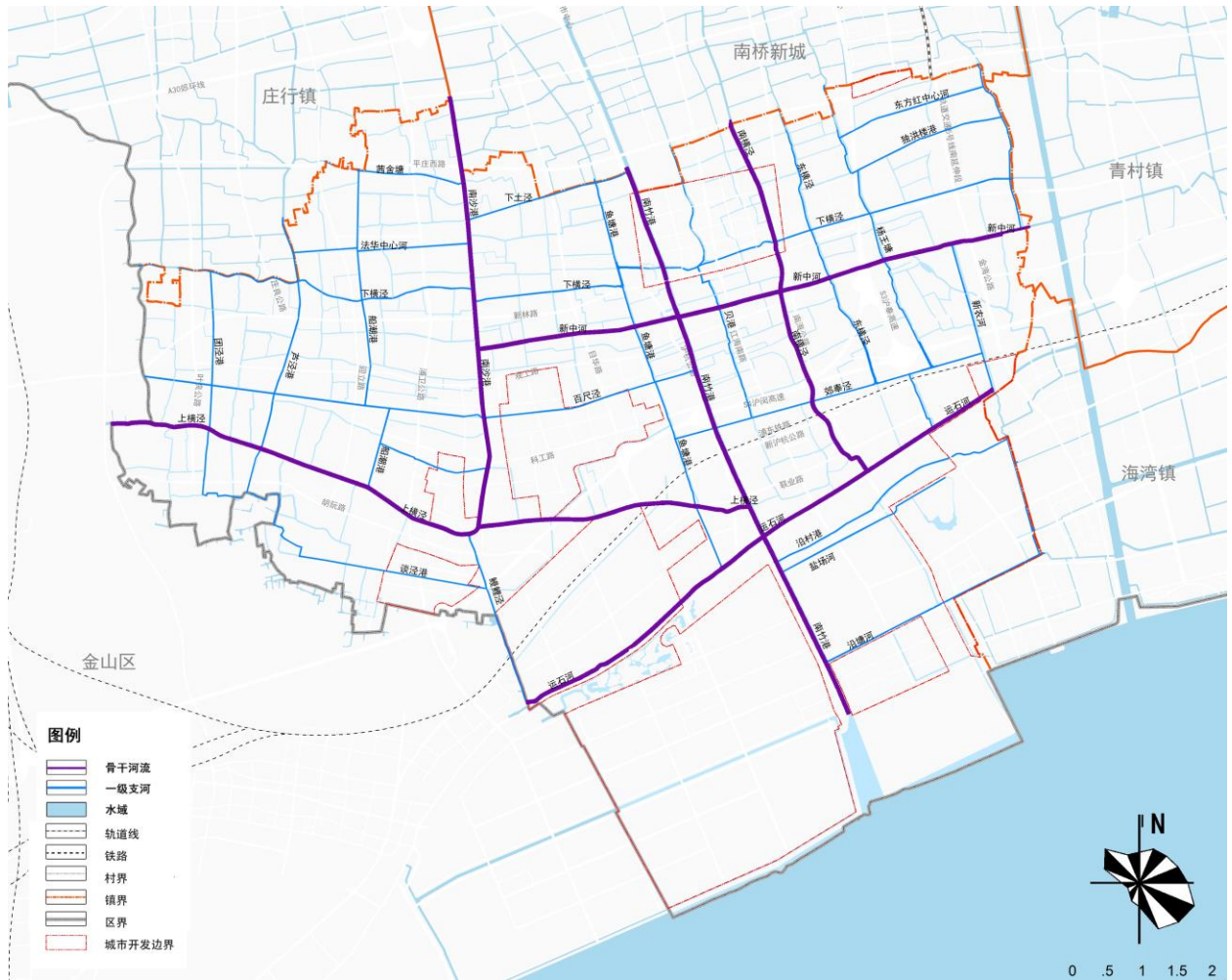
• 河道水系

修复现状水系，形成通畅的河道网络，加强滨水可达性，提升滨水地区活力。规划水域保护面积不少于 7.19 平方公里，水面率不低于 7.26%（不包含海塘线外侧的滩涂水域），城市开发边界内水系面积为 98.4 公顷。

骨干河道两侧应保障 20 米左右的生态空间，保障步行体系的连续性，保障生态空间建设。城市开发边界内的滨河街道界面贴线率宜控制在 80%以上，形成以多层和小高层为主（24-50 米）的基准高度，高宽比宜大于 1:1。

柘林镇规划河道一览表（单位：米）

河名	河道等级	河口宽度	两侧各陆域控制宽度
南竹港	骨干河道	55	10
上横泾	骨干河道	40	10
运石河	骨干河道	40	10
南沙港	骨干河道	52	20
南横泾	骨干河道	32	10
新中河	骨干河道	32	10
郊奉港	一级支河	24	6
新农河	一级支河	24	6
东横泾	一级支河	24	6
鱼塘港	一级支河	24	6
下横泾	一级支河	24	6
贝港	一级支河	20	10
杨王塘	一级支河	24	6
独洪楼港	一级支河	24	6
庙泾港	一级支河	24	6
东方红中心河	一级支河	24	6
百尺泾	一级支河	24	6
团泾港	一级支河	24	6
谈泾港	一级支河	24	6
鳗鲤泾	一级支河	24	6
芦泾港	一级支河	32	10
法华中心河	一级支河	24	6
船潮港	一级支河	24	6
茜舍塘	一级支河	24	6
窑桥中心河	一级支河	24	6
夏土泾	一级支河	24	6
沿塘河	一级支河	24	6
沿村港	一级支河	24	6
盐场河	一级支河	24	6



水系规划图

• 公园绿地

依托水网特色，在新镇区南横泾西侧、南竹港两侧布局 20 米绿化景观带，在贝港东侧布局连续的 10 米以上绿化景观带。依托主要道路，在新镇区沿新塘路南侧以及新北路北侧布局 20 米绿化景观带，沿江海南路两侧布局 10 米绿化景观带，在胡桥社区沿窖桥中心路、庄胡公路以及科工路设置 10 米绿化景观带，从而实现公园绿地服务半径全覆盖的目标，提升镇区及社区生态环境品质，营造城镇景观特色。在绿化景观带中设置步道、开放空间、健身场地及休闲设施，以服务周边人群。

规划共设置镇级公园 3 处，分别为规划保留的大学城华亭海塘公园以及规划新增的贝港带状公园、新镇区生态公园。社区级公园 6 处。开发边界内共规划公园绿地面积 100.1 公顷，人均公园绿地面积约 15.2 平方米。

绿色慢行步道：通过构建连贯成网络的水绿公共空间，打造沿滨水空间设置的绿色慢行步道，宽度不小于 2.5 米，将城镇公共活动（社区公共服务中心、城镇公共中心、学校等公共活动集中的设施）、公共交通站点（公交枢纽、公交车站、公共停车场、自行车租赁点、自行车停放点）以及郊野空间互相关联，形成更为安全、高效、舒适的慢行交通网络，并结合健身步道和健身设施，形成公共活动的联系纽带。

重要节点——新镇区生态公园：基于当前水系格局，保持野趣氛围；引入先进理念，植入科普内容，服务柘林智慧新镇建设，形成生态、教育、观赏、经济等多重职能的复合型公园。

重要节点——大学城华亭海塘公园：保护华亭海塘市级文物古迹，建设带状街头公园，增加驻留点、街道家具等服务设施，形成集教育、观赏、休憩为一体的社区级公园。

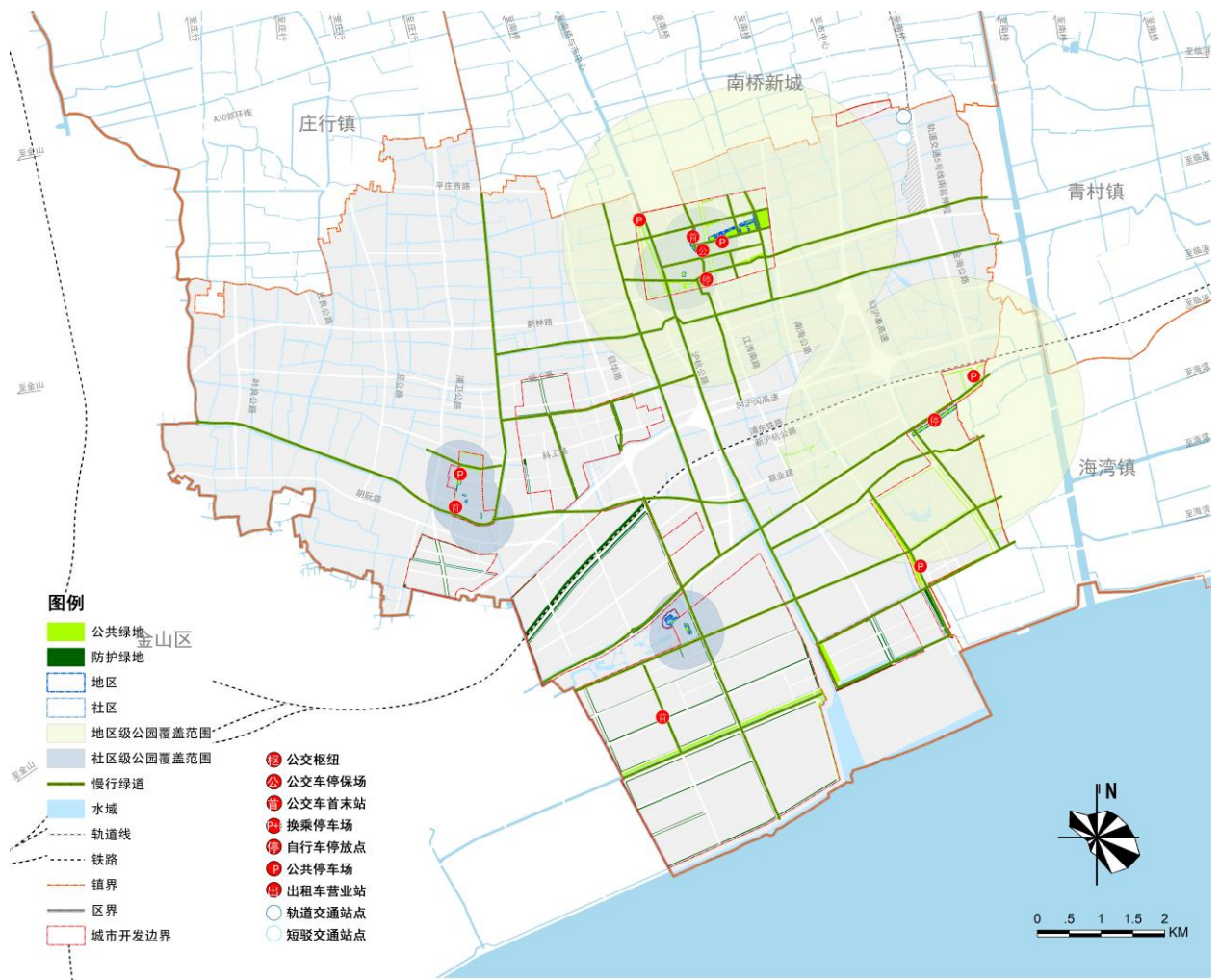
重要节点——贝港带状公园：结合新镇中心地区，局部放大滨河公共空间，形成贯穿新镇区南北的带状公园，使其成为社区公共活动的聚集点和联系居住空间与社区中心的纽带。在带状绿地内布局健身活动设施、游憩休闲广场、滨水步道和平台等，增加绿地的利用率和可进入性。

重要节点——社区公园：为实现公园绿地对居住社区服务的全覆盖，规划在新镇区、胡桥、化工区结合社区中心打造 7 处社区公园，形成“红绿结合”的公共活动空间，满足周边社区居民的日常休闲活动需求。

规划公园一览表

公园等级	公园名称	用地规模（公顷）
镇级公园	大学城华亭海塘公园	4.1
	贝港带状公园	2.3
	新镇区生态公园	14.9
社区级公园	新镇区社区公园 A	0.4
	胡桥社区公园 A	0.0
	胡桥社区公园 B	0.1
	胡桥社区公园 C	0.1
	胡桥社区公园 D	0.2
	化工区社区公园 A	1.7
	化工区社区公园 B	1.1

第三章 公共服务设施



公园绿地规划图

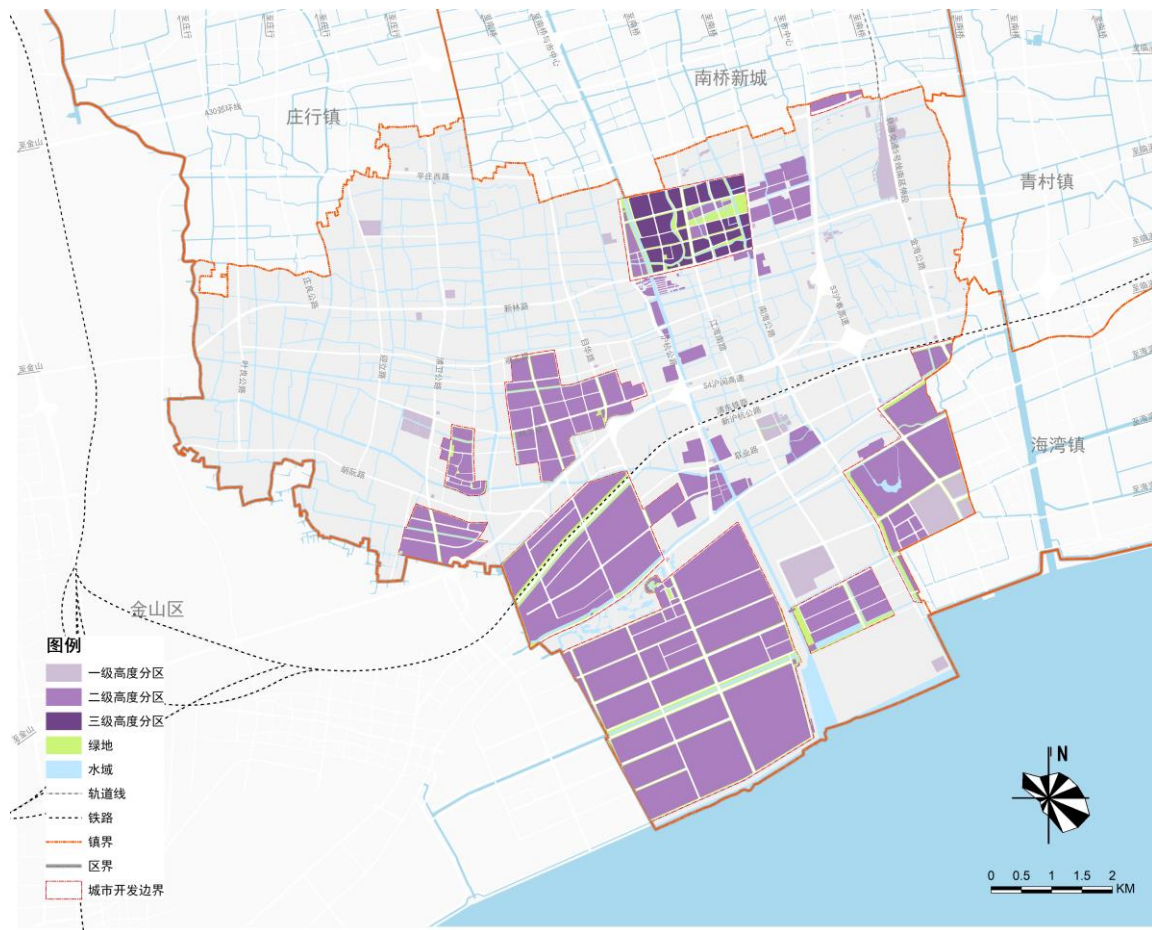
2. 空间形态

• 高度分区控制

郊区城镇的一般地区应以二级、三级高度分区为主，形成以多层和小高层为主（24-50米）的基准高度；城市公共活动中心区、交通枢纽地区等重点地区局部可采用四级高度分区，布局100米以下的标志性建筑；不宜采用五级高度分区。³

柘林属于上海远郊地区，同时位于上海总规所确定的杭州湾生态敏感性地区，因此建筑高度不宜采用三级以上（不含三级）高度分区。

上海化工区、化工区奉贤分区、临海工业区、胡桥社区、老柘林社区、杨王工业区（柘林部分）以二级高度分区为主；大学城社区中新增居住生活组团以三级高度分区为主，产业研发组团以二级高度分区为主，其他保留居住生活组团保持现状高度分区控制；柘林新镇区以三级高度分区为主，其中南竹港西侧、江海南路东侧的公共中心地区以二级高度分区为主。开发边界外农村居民点以一级高度分区为主，新申工业区以二级高度分区为主。



建筑高度分区图

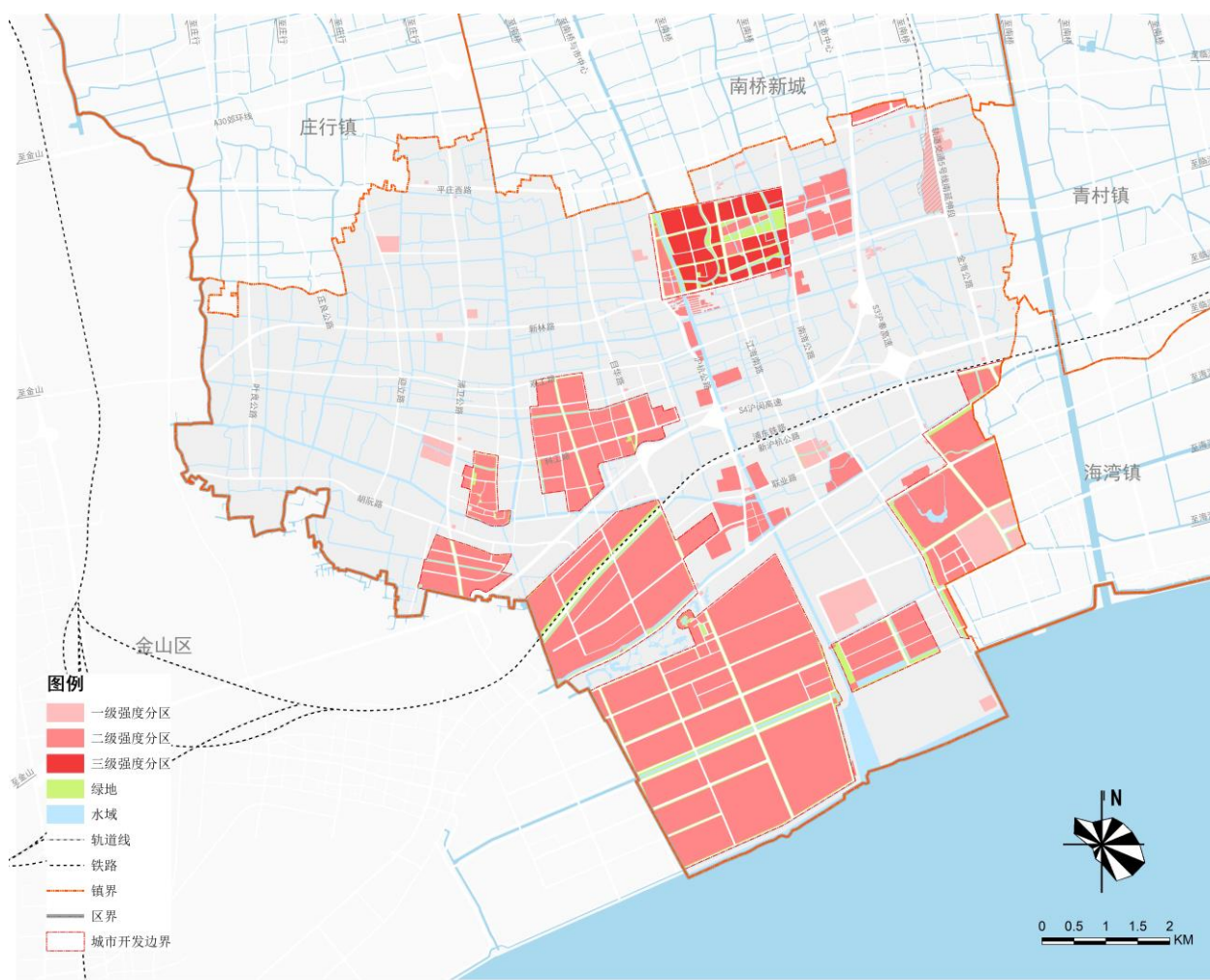
³ 引自《上海市控制性详细规划技术准则》5.3 章节

• 强度分区控制

郊区城镇一般应按照城镇内部各地区与城镇中心的区位关系确定强度区，强度区分为三个等级。城镇中心区域为三级强度区、与城镇中心相邻区域为二级强度区、其他地区为一级强度区。⁴

柘林开发边界内以二级强度分区为主。另外，大学城社区现状一类居住用地以一级强度分区为主；柘林新镇区中除了南竹港西侧、江海南路东侧的公共中心地区，其他地区以三级强度分区为主。

开发边界外郊野地区以一级强度分区为主，保留的新申工业区以二级强度分区为主。



开发强度分区图

⁴ 引自《上海市控制性详细规划技术准则》4.4 章节

3. 镇区公共开放空间网络：活力心、休闲带、郊野廊、街头点

以骨干河道和一级支河、二级支河等水网脉络为支撑，沿岸打造滨河绿化景观带，形成镇区绿化景观基本骨架，同时结合新塘路、新北路、江海南路等城镇道路两侧带状绿化景观空间，共同构筑城镇公共开放空间网络。

规划以贝港带状公园为镇区活力核心，依托贝港、南竹港、南横泾沿岸公园绿地构筑休闲景观带，依托下横泾、库前河等构筑郊野生态走廊，结合街头绿地打造富有特色的袖珍公园，从而构筑“活力心、休闲带、郊野廊、街头点”的镇区公共开放空间网络。

• 活力心

依托贝港，在城镇中心位置建设贝港带状公园，设置观景平台、景观亭等景观构筑物，成为人群集聚、休憩、活动的场所，滨河设置绿色慢行步道，宽度不小于 2.5 米，串联沿线开发节点，形成点线结合、疏密有致的滨河开放空间序列。

• 休闲带

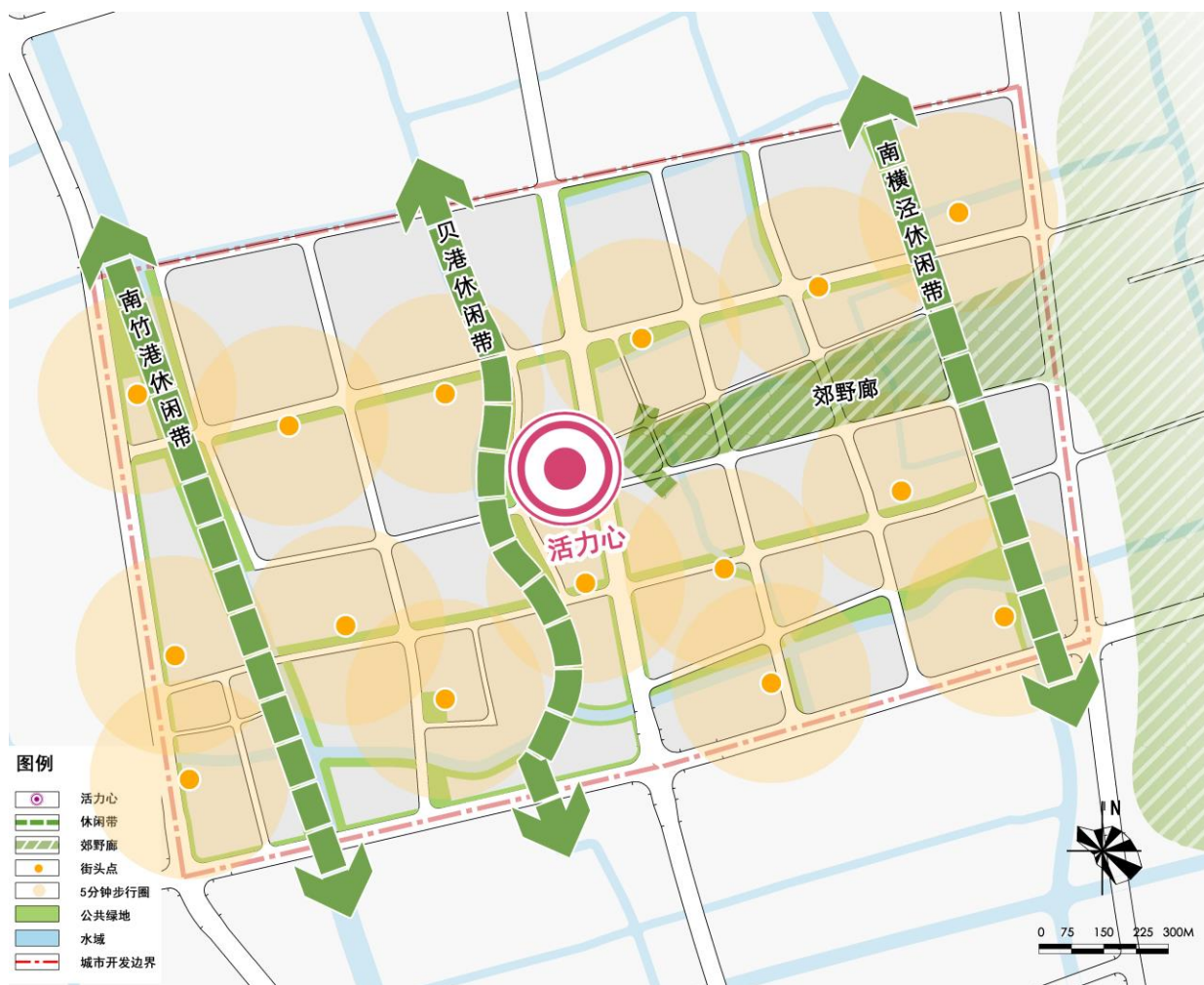
依托贝港、南竹港、南横泾三条纵向水系，沿岸保留 10-20 米的绿化景观带，增加慢行步道、驻留点、指示牌、健身设备、文化展示牌等休闲设施，结合公共交通以及慢行体系，布局自行车停放及租赁点、公共停车场等公共服务设施，串联两岸生活组团以及中小学等公共服务设施，形成景观优美、安全舒适、功能丰富的镇域慢行体系。

• 生态廊

依托下横泾横向水系，形成宽度超过 100 米的生态公园，作为绿楔深入新镇区，促进人工建成环境与周边自然郊野环境的充分融合。建议引入先进理念，植入科普内容，使得生态廊成为融合生态、教育、观赏、经济等多重职能的复合型廊道。

• 街头点

规划在新粮路东侧以及江海南路与通津桥路交叉口形成两处社区公园，同时结合新塘路南侧以及新北路北侧的街头绿带，形成若干 1000 平方米以上的街头公园或广场，确保城乡社区开放空间（1000 平方米以上的公园和广场）的 5 分钟步行可达率达到 90%以上。



公共开放网络规划图

第四节 综合交通 Comprehensive Transportation

1. 交通影响分析

为了更加完善柘林镇的区域综合交通体系布局，促进土地利用与交通的一体化发展，应当结合实际情况做好交通影响分析。根据国家及上海市地方相关行业标准，柘林镇域内规划新增建设项目均为达到交通影响评价启动阈值。因此，本规划将从整体角度研判柘林镇的交通发展趋势，进而提出相应的对策措施。

• 交通需求与趋势判断

（1）对外交通：北向交通为主，东西向交通渐强

现状对外交通主要集中于 S4、沪杭公路、金海路、平庄公路等主要道路，北向与奉贤新城及上海主城之间的联系需求明显较高。未来随着上海市域空间优化调整以及杭州湾地区一体化发展，柘林镇北向联系强度将进一步提升，同时沿杭州湾北岸的东西向交通将逐步加强。

（2）方式结构：个体交通为主向公交优先转变

现状居民出行以个体交通方式为主，助动车、摩托车等个体机动化、半机动化方式发展较为迅速，而公交服务水平不高，服务便捷性差、站点覆盖不足，无法满足柘林镇内部及对外的集约化快速出行需求。未来，随着上海市公交优先发展战略的不断推进以及重大公共交通设施等骨干公交设施的建设落位，柘林镇的公交服务网络将得到大幅优化，居民出行将逐步向公交方式转变。

（3）内部交通：高品质交通出行要求与日俱增

目前，镇域内部交通设施供给的品质仍然较低，尤其在城镇集中建设区，对外公路的过境交通与镇居民日常出行混杂，停车设施供给较为粗放，缺乏连续和友好的慢行空间。未来随着城镇经济的进一步发展和居民生活水平的不断提高，居民对高品质的交通出行要求将与日俱增。

• 主要对策

（1）交通系统优化

积极对接南桥新城及周边区域交通网络。依托公路干线、轨道交通和中运量公交走廊，重点加强南北向交通设施廊道，充分对接南桥新城、上海市区方向，同时强化东西沿杭州湾方向的交通走廊建设。

完善镇域内各主要功能板块间的交通联系网络。生态新镇、智慧社区、产业基地三大板块间联系公路不少于两条，并规划公交骨干线路串联服务于各板块间的公交联系需求。

（2）交通与用地结构匹配

在各规划分区内部，优化布局路网系统、公交场站、停车设施及慢行设施，提高地区综合交通系统承载力，保障土地利用与交通系统的协调发展。

（3）道路断面和交通组织优化

提供与实际需求相匹配的道路断面形式，主要公路/主干路和次要公路/次干路的道路红线宽度可按 30-50m 控制，其他城镇支路的道路红线宽度原则上不超过 30 米。

第三章 公共服务设施

依据交通需求特征合理选择道路交叉口控制形式，同时结合具体建设项目合理安排出入口、保障配建停车泊位供给。

2. 公共交通

• 高速铁路

预留沪乍杭城际的线位及站点，规模依照上位规划，指标由市级统筹分配。

• 常规公交

按照 1000 人一辆标准车的标准配置，2020 年公共交通车辆保有量不低于 54 标台，2035 年公共交通车辆保有量不低于 66 标台，线网密度不低于 2.7 公里/平方公里，线网长度约为 94 公里。共设置 3 处公交首末站，占地面积分别为 0.40 公顷、0.30 公顷和 0.20 公顷，兼顾公交车辆夜间停放功能。

规划 2 条主要公交线路，南北向线路重点加强新镇区与奉贤新城之间的公交联系，东西向线路重点加强新镇区与化工区、金山、临港之间的公交联系，同时搭建柘林与上海南部交通枢纽之间的快速联系通道，线路主要走行新林路、金海公路、沪杭公路、新沪杭公路及南海公路等交通走廊。

规划多条次要公交线路，覆盖镇域内重点发展片区和乡村地区，与主要公交线路良好衔接，串联新镇区与胡桥社区、大学城社区、上海化工区等。

3. 道路系统

• 路网体系

结合远郊城镇路网布局特点和柘林城镇空间布局特征，规划形成“三横五纵”的主要道路网络格局，“三横”主要包括沪奉高速公路（S3）、平庄西路、新沪杭公路（G228），“五纵”主要包括沪金高速公路（S4）、浦卫公路、沪杭公路、海湾路、金海公路。规划范围内次要道路主要包括滨海大道、随塘河路、新林路、观工路、科工路、胡阮公路、联业路、老沪杭公路-奉柘公路、海泉路、庄良公路、迎立路、目华路、江海南路、南海公路、叶良公路等。

城镇支路成网，主要服务组团内部。

至 2035 年，柘林镇开发边界内路网密度达到 4.5 公里/平方公里。



路网规划图

道路规划一览表 (单位: 米)

道路等级	路名	起讫点	红线宽度	隔离带宽度 (米)	断面形式	规划保留/ 规划调整
主要公路/主干路	平庄西路	叶良公路-沿钱公路	45	20	三块板	规划保留
	新沪杭公路	浦卫公路-两港大道	45	20	三块板	规划保留
	浦卫公路	亭卫南路-庄胡公路	40	10	三块板	规划保留
	沪杭公路	穗中路-大同路	45	20	三块板	规划保留
	金海公路	虹梅南路隧道-奉柘公路	50	15	三块板	规划保留
	海湾路	新海路-海鸥路	45	10	一块板	规划保留
次要公路/次干路	南海公路	海思路-新林公路	40	10	三块板	规划保留
	随塘河路	崇景路-油管路/护塘路	40	20	三块板	规划保留
	新林路	朱漕路-叶良公路	40	10	一块板	规划保留
	观工路	浦卫公路-南海公路	30	0	一块板	规划保留
	科工路	兴团路-沪杭公路	35	10	一块板	规划保留
	胡阮公路	浦卫公路-朱漕路	35	10	一块板	规划保留
	联运路	沪杭公路-南海公路	35	0	一块板	规划保留
	老沪杭公路	目华北路-奉柘公路	35	10	一块板	规划保留
	奉柘公路	浦星公路-老沪杭公路	35-50	10	两块板	规划保留
	海泉路	日新路-奉炮公路	35	0	一块板	规划保留
	庄良公路	潘垫南路-南亭公路	35	0	一块板	规划保留
	迎立路	浦卫公路-长堰路和建国路路口	30	5	一块板	规划保留
	目华路	沪杭公路-海湾大道	40	8	一块板	规划保留
	江海南路	江海路-沪金高速	40	10	一块板	规划保留
	滨海大道	海航路-临港新城 D1 路	35	5	三块板	规划保留
	叶良公路	平庄西路-北横路	40	10	三块板	规划保留

• 主要道路与重要节点优化策略

主要道路建设规划：建设新沪杭公路（G228），向东衔接海湾镇，向西通达金山，作为东西向主干路；向西延伸新桥公路，西接金山，东连海湾，作为东西向次干路；金海公路向北扩建接入虹梅路，连接奉贤新城，作为南北向主干路；新建江海南路，从滨海大道向北穿越浦东铁路及沪金高速，向北经过柘林新镇，连接奉贤新城，作为南北向次干路；扩建浦卫公路，南连金山，北通庄行，作为南北向主干路。

重要节点优化应充分考虑规划和工程可实施性，建议具体结合下阶段专项规划和前期方案予以确定。本规划提出重要节点优化策略建议如下：

第一，目华路北延伸建议从收费站西侧新辟道路穿越高速公路。

第二，金海公路建议下穿浦东铁路及沪奉高速。

第三章 公共服务设施

第三，奉柘公路拓宽改造应处理好与文物古迹华亭海塘的关系，建议道路断面按照两块板处理，将华亭海塘置于中央分隔带中，并采取必要的文物保护措施。



节点优化分析图

4. 慢行系统

• 步行系统

区域干路的步行道和车行道之间通过围栏或绿化带分割，步行过街设施按照区域路网布局，根据车流量和行人流量，结合交叉口设置平面或立体过街设施，部分较长路段可根据具体情况设置地面人行横道或立体过街设施；城镇干路、城镇支路按 150-300 米间距布置平面方式的步行过街设施；特别是城镇支路应拓宽人行道，增加沿路绿化，营造利于步行的环境。

• 自行车系统

利用城镇干路与支路布局不低于 2.5 米的自行车休闲道，串联主要公共服务中心以及公共交通站点，并积极发展公共自行车租赁系统。

第三章 公共服务设施

- **慢行换乘系统**

规划结合慢行步道网络、公园、公交（轨道）枢纽以及重要公共中心设置公交站点和自行车租赁存放点。

- **慢行设施**

规划在慢行步道网络中设置便于行人使用的设施，包括公共厕所、饮水站、休闲座椅以及健身器材等。

- **15 分钟生活圈**

强化“15 分钟”生活圈的交通设施配置，加强慢行交通与客运枢纽的衔接，优先保障公交和慢行交通设施资源分配。

5. 静态交通

远期建议建筑配建停车泊位、路外公共停车泊位、路内公共停车泊位比例达到 70%：15%：15%。规划公共停车场面积不低于 4.17 公顷，可容纳 1390 辆标准车。

第五节 环境保护 Environment

柘林镇境内有竹港、下横泾、上横泾等河流，具有优良的自然底蕴。但随着近年来城镇化进程的加快和社会经济的发展，柘林镇也面临着诸如保障饮用水安全的严峻形势、日趋严重的大气污染和农村生活垃圾处置等环境风险及问题。因此强化对生态环境的保护是柘林镇长久可持续发展的重要前提。

本着科学、客观、公正等原则，在考虑率各项政策、规划、计划整体性的基础上，保证评价揭露具有可操作性，重点对现状、未来经济与环境的协调性进行系统分析与评价，对资源环境承载力、不良环境影响分析与预测以及相关规划的环境协调性分析，确立环境保护目标，制定环境影响减缓措施。

1. 环境影响分析与评价

• 资源环境承载力

柘林镇属黄浦江水系，为平原河网感潮区，境内河港纵横交叉，水系发达。柘林镇所处的奉贤区河网密度每平方公里 8.64 公里，全区地表水总量平均为 39.3 亿立方米，其中地表径流 2.23 亿立方米，潮量 37.07 亿立方米。地表径流不丰富，仅占地表水总量的 5.7% 左右。全区人均拥有地表径流量仅达上海市人均水平一半，平均每亩耕地拥有的地表径流量仅达上海市平均水平的六分之一。另外，境内降水量年际、季节变化大，故区境地表径流在年际、季节分布上甚不均匀。全区地下水补给量，每年约 2.29 亿立方米，浅层地下水静储量约为 0.66 亿立方米。

柘林镇的水资源条件紧缺，需依赖全区，远期需要依赖全市的水资源供给分配方可满足全镇的用水要求。柘林镇供水体系目前主要依靠奉贤三水厂，供水能力 10 万吨/日，结合奉贤区区域规划，柘林镇人均综合用水指标取 460 升/人·日，日综合水资源需求达 3.91 万吨/日。因此，通过柘林镇本地水资源无法满足规划需求，近远期仍需要奉贤区及全市对供水资源配置进行优化，通过扩建奉贤三厂取水口及泵站，新建原水输水管系统，实现向奉贤区及柘林镇原水输送，以满足用水需求。

• 环境容量

目前柘林镇境内主要接纳水体为竹港、下横泾、上横泾等河流，目前，柘林镇内骨干河道与镇管级河道水质综合评价类别均为劣 V 类，柘林镇水质均存在不同程度的污染，影响地表水环境质量最主要因子为氨氮和总磷等营养性指标。柘林镇域内南竹港、南沙港均为劣 V 类水，镇管河道也多为劣 V 类水。究其原因，一是一些穿越村镇居民区和工厂区的河道以及小段头河农业面源污染和工业废水污染较重；二是污水尚未达到 100% 纳管；三是规模化的畜禽养殖场污染；四是化肥的过度使用。目前柘林镇区内水系实际污染负荷已超过自身纳污能力，已无剩余水环境容量，下一步需要加强整治水体污染。

目前，柘林镇二氧化硫，二氧化氮和可吸入颗粒物等污染物年均值达到《环境空气质量标准》（GB3095-2012）II 级标准，空气环境质量达到功能区标准，大气环境容量余量较大。但由于区

内存在上海化学工业园区以及奉贤分区，集中的化工区对周边的环境仍有一定程度的影响，下一步仍需要做好各项风险防范工作。

• 不良环境影响分析及环境影响评价

由于规划区范围内包含上海市化学工业园区及奉贤分区，区域内以精细化工、化纤、合成材料、生物医药系中间体合成等主要产业，规划实施后，关于工业对环境的影响通过空间布局的调整，以降低到合适程度，大气污染排放对胡桥等地区仍有一定的影响，下一步需要做好污染防治、扩散缓解、隔离等多项防范处理措施。

2. 环境保护目标与缓解措施

• 大气环境保护

根据《上海市环境空气质量功能区划》，柘林镇区大气环境质量达到《大气环境质量标准》（GB3095-2012）II级标准，即为保护人群健康和城镇，乡村的动、植物，在长期和短期接触情况下，不发生伤害的空气质量要求。

调整优化工业区布局，严格按照主导产业控制引进项目，禁止新建大气污染物排放量大、毒性大的项目，积极引进资源利用率高、污染物排放量小，技术含量高的项目；合理布局化工区职工生活区，弱化区内居住功能，禁止建设商品房；强化区域绿化隔离带，化工区北边界设置宽度至少100米绿化带，水系两侧设置20米绿化带，提升柘林镇大气环境质量。

区域内以天然气、上海化学工业区的集中供热为主要能源，禁止新建燃煤、燃重油锅炉，严格控制大气污染物排放，厂周界大气污染物浓度应符合《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）、《恶臭污染物排放标准》（GB14554-93）中相应限制要求。

提倡循环经济，实施节能减排。加强大气环境监测，降低一次能源使用比例，推广使用清洁能源；积极推广新能源汽车、推进机动车尾气污染控制工作；加强饭馆及公共浴室等局部污染源的管理。

• 水环境保护

完善开发边界内污水管网建设，实现工业废水和生活污水全部纳入市政污水管网；使用有机肥料和生物农药，减少施用化肥和化学农药，降低农业面源污染对水质的影响；充分利用现状水网自然河道，进行必要梳理，将水系网络和绿化网络融合统一规划建设；采取疏、导、引等水系景观处理手法，并考虑城镇空间形态特色，使水网贯通，形成系统完整独具风格的水网格局。到2020年，饮水质量明显提升，饮用水水源风险得到全面控制，水环境质量有效改善，基本消除丧失使用功能水体。到2030年水环境持续提升，水环境质量明显改善，水生态系统功能全面恢复。到2040年，生态环境质量全面改善，生态系统功能全面提升，实现安全、清洁、健康的水环境目标。

• 声环境保护

根据《上海市环境噪声功能区划》，柘林镇总体属于二类声环境功能区，昼夜噪声分别不超过60分贝和50分贝；化工区奉贤分区属于三类声环境功能区，昼夜噪声分别不超过65分贝和55分贝。

第三章 公共服务设施

完善交通路网，主干道尽量避开噪声敏感区，主干道两侧 50 米以内不再新建噪声敏感建筑；设置道路绿化隔离带，沪闵高速沿线设置 50 米以上绿带；沪杭公路、金海公路等主干道沿线设置 8 米以上绿带；一般道路设置 5 米宽绿带。

针对各种工业噪声源，采用隔声、吸声和消声等措施，必要时应设置隔声罩，从噪声传播途径上有效减少对周围环境的影响；各项目总体布置上应充分考虑高噪声设备的影响，将其布置在远离厂界处，以保证厂界噪声达标。

• 生态环境保护

根据生态环境容量及生态功能分区要求，对经济建设规模、发展动态和开发方式进行分区控制，并提出明确的规定，依法严格进行经济活动和建设。

搞好大环境绿化，提高镇域的绿化率。根据奉贤区土地利用规划，建设生态片林；沿主要河两岸控制一定宽度的绿化林带；加强镇区内部绿化和工业园区绿化，建设生态型镇区和工业园区。

• 固体废弃物处理

工业固体废弃物综合利用率达到 90%以上；危险废物无害化处理率 100%，生活垃圾无害化处理 100%。

加强简易垃圾堆场的安全封场和生态修复工作，开展堆放场、中转站的防护林建设，实施臭气和垃圾渗滤液达标排放。建设生活垃圾分类收集系统、分选系统、资源化系统，制定废弃物收集、储存及运输方案，加快实现垃圾收集密闭化、袋装化、分类化。

逐步实施清洁生产技术，减少固体废弃物的产生量。开展产业园区企业固废资源信息平台建设，推进废弃物回收利用，构建固体废弃物综合利用产业链条，提高工业废物的综合利用率。

严格按照《国家危险废物名录》对危险固废进行鉴别，落实危险废物申报登记制度和处置协议，逐步实现对危险固废进行全过程管理，实现危险废物的安全处置。

第四章 单元规划



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

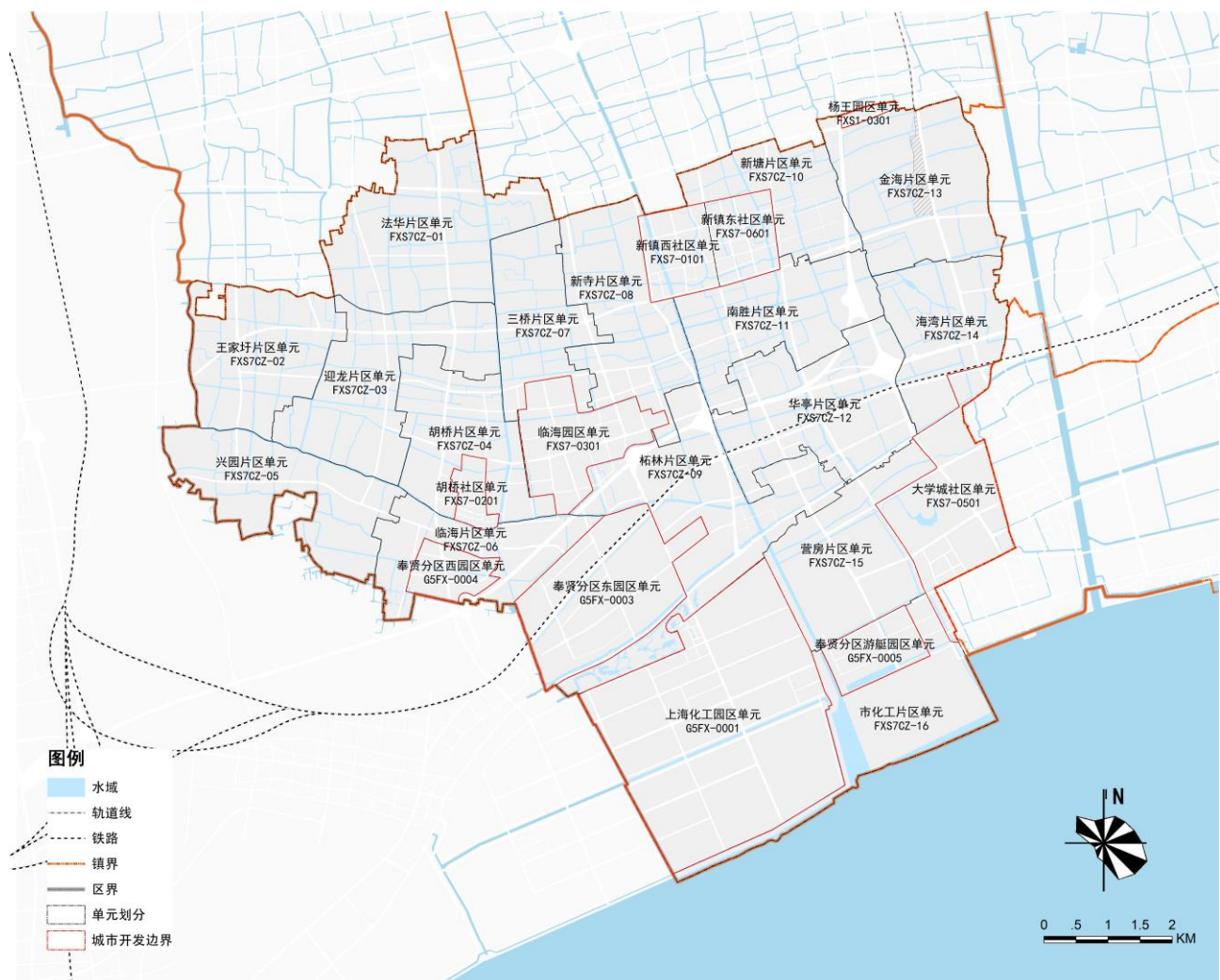
共基础设施项目布局要求，实现规划的刚柔并济，远近结合。

第一节 单元划分 Unit Division

单元划分以功能为导向，参考现行编制单元划分模式，根据 15 分钟生活圈及公共服务半径划定。

镇域共划分为 26 个单元。其中，城市开发边界内划分单元 10 个，城市开发边界外划分单元 16 个，基本以每个行政村为一个乡村单元。

其中，临海园区单元、奉贤分区东园区单元、奉贤分区游艇园区单元以及奉贤分区西园区单元结合开发边界调整进行适当调整。新镇西社区单元、新镇东社区单元、胡桥社区单元以及大学城社区单元结合 15 分钟生活圈和公共服务半径合理性进行划定。其他单元结合开发边界进行划定。



单元划分图

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	新镇西社区单元	FXS7-0101	1.45	居住生活功能
	胡桥社区单元	FXS7-0201	0.55	居住生活功能
	临海园区单元	FXS7-0301	2.64	产业社区
	大学城社区单元	FXS7-0501	3.75	教育研发居住功能
	新镇东社区单元	FXS7-0601	1.32	居住生活功能
	上海化工园区单元	G5FX-0001	11.46	产业基地
	奉贤分区东园区单元	G5FX-0003	4.62	产业基地
	奉贤分区西园区单元	G5FX-0004	0.93	产业社区
	奉贤分区游艇园区单元	G5FX-0005	1.27	产业基地
	杨王园区单元	FXS1-0301	0.16	战略留白功能
乡村单元	法华片区单元	FXS7CZ-01	6.14	农业生产/郊野休闲
	王家圩片区单元	FXS7CZ-02	4.21	农业生产/郊野休闲
	迎龙片区单元	FXS7CZ-03	4.95	农业生产/田园康养
	胡桥片区单元	FXS7CZ-04	3.88	农业生产/郊野休闲
	兴园片区单元	FXS7CZ-05	4.48	生态保育
	临海片区单元	FXS7CZ-06	2.97	生态保育
	三桥片区单元	FXS7CZ-07	3.28	农业生产
	新寺片区单元	FXS7CZ-08	4.50	农业生产/农旅示范
	柘林片区单元	FXS7CZ-09	5.24	生态田园/宜居乡村
	新塘片区单元	FXS7CZ-10	2.86	生产研发/休闲旅游
	南胜片区单元	FXS7CZ-11	4.32	农业生产/文化旅游
	华亭片区单元	FXS7CZ-12	5.28	农业生产/田园度假
	营房片区单元	FXS7CZ-13	4.40	农业生产/农旅示范
	金海片区单元	FXS7CZ-14	5.41	田园度假/农创实践
	海湾片区单元	FXS7CZ-15	3.61	生态保育/农旅示范
	海边片区单元	FXS7CZ-16	4.20	生态保育/边滩观光

第二节 城镇单元 Town Unit

1. 新镇西社区单元

规划该单元为居住生活功能组团。明确保留 1 处幼儿园、1 处小学、1 处邮政所；规划改建 1 处派出所、2 处社区文化中心、1 处养老院、1 处初中、1 处幼儿园；规划新增 1 处镇级行政设施、1 处镇级医疗设施、3 处社区服务中心（含社区体育中心、文化中心、卫生服务站）、1 处小学、1 处幼儿园、1 处公交枢纽站、3 处公共停车场、1 处给水泵站、1 处环卫所、1 处消防站、1 处 110KV 变电站。

本单元控规为《上海市奉贤区柘林镇 FXS7-0101 单元控制性详细规划》，该控规于 2012 年 12 月获得批复（沪府规[2012]240 号），用于指导该单元的城镇建设。原控规定位为“南桥组团的重要组成部分，柘林镇的行政、生活、文化中心，同时为产业园区提供配套服务”，本次规划对其功能定位及布局不作调整。

新镇西社区单元总体控制一览表

单元编号	FXS7-0101	商业用地面积上限（公顷）	8.9
功能定位	居住生活功能	商业建筑面积上限（万平方米）	25.5
用地规模（平方公里）	1.45	产业用地上限（公顷）	—
人口规模（万人）	2.4	公共服务设施用地面积下限（公顷）	11.9
—	—	公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	31.8
建设用地面积（平方公里）	1.33	公园绿地面积下限（公顷）	16.6
住宅用地面积上限（公顷）	61.9	老年人休闲福利及学习机构数量下限（个）	3
住宅建筑面积上限（万平方米）	113.2	2、3 类应急避难场所面积下限（公顷）	3.6
新增住房中，中小套型占比（%）	70	支路网密度下限（公里/平方公里）	5.3
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例（%）	15.0	骨干绿道长度（千米）	—
商务办公用地面积上限（公顷）	1.6	文化保护控制线面积（公顷）	1.7
商务办公建筑面积上限（万平方米）	4.9	生态空间面积（公顷）	28.6

新镇西社区单元设施规划一览表

设施类别		设施名称	数量	用地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)	设置形式	备注
地区级公益性公共服务设施	行政办公设施	——	1	0.4	4611	独立	新增
	体育设施	——	1	0.6	2996	独立	新增
	医疗卫生设施	镇级医院	1	1.4	10678	独立	新增
社区级公益性公共服务设施	行政管理设施	派出所	1	0.2	2534	独立	改建
	文化设施	社区文化中心	2	0.3	3480	独立	改建
		社区文化中心	1	——	——	综合	新增
	体育设施	社区体育中心	1	——	——	综合	新增
	医疗卫生设施	卫生服务站	1	——	——	综合	新增
	养老设施	养老院	1	0.3	4953	独立	改建
社区服务设施	社区服务中心	3	3.0	36400	独立	新增	
基础教育设施	初中	新寺学校	1	2.4	24088	独立	改建
	小学	新增小学	1	2.7	26997	独立	新增
		蒲公英学校	1	0.9	549	独立	保留
	幼托	柘林幼儿园新寺分部	1	0.6	6480	独立	改建
		新粮路通津桥路幼儿园	1	0.8	7777	独立	新建
		新寺新塘路幼儿园	1	0.8	——	独立	保留
交通设施	公交首末站	公交首末站	1	——	——	综合	新增
	公共停车场	新镇西公共停车场	3	——	——	综合	新增
市政设施	给水	柘林给水泵站	1	0.3	——	独立	新增
	电力	110KV 新林变电站	1	0.3	——	独立	新增
	环卫	环卫所	1	0.1	——	独立	新增
	通信	新寺邮政所	1	0.2	——	独立	保留
	消防	新寺消防站	1	0.5	——	独立	新增

第四章 单元规划

2. 胡桥社区单元

规划该单元为居住生活功能组团。明确保留 1 处派出所、1 处社区行政受理中心、1 处农贸市场、1 处影剧院、1 处九年一贯制学校、1 处幼儿园、1 处电信局；规划新增 1 处社区文化中心、1 处社区体育中心、1 处社区卫生院、1 处老年学校、1 处公交首末站、1 处公共停车场、1 处邮政局。

本单元控规为《上海市奉贤区柘林镇胡桥社区 FXS7-0201 单元控制性详细规划（修编）》，该控规于 2014 年 2 月获得批复（沪府规[2014]34 号），用于指导该单元的城镇建设。原控规定位为“生态、宜居，以居住为主，配套社区商业、文化教育和休闲娱乐等功能”，本次规划对其整体功能定位不作调整。考虑到胡桥社区临近上海化工区、化工区奉贤分区以及临海工业区的区位特征，将 17.3 公顷居住用地确定为租赁住房用地。

胡桥社区单元总体引导一览表

单元编号	FXS7-0201	商业用地面积上限（公顷）	0.5
功能定位	居住生活功能	商业建筑面积上限（万平方米）	1.0
用地规模（平方公里）	0.55	产业用地上限（公顷）	—
人口规模（万人）	0.5	公共服务设施用地面积下限（公顷）	8.8
—	—	公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	18.4
建设用地面积（平方公里）	0.53	公园绿地面积下限（公顷）	4.1
住宅用地面积上限（公顷）	25.7	老年人休闲福利及学习机构数量下限（个）	2
住宅建筑面积上限（万平方米）	43.1	2、3 类应急避难场所面积下限（公顷）	0.8
新增住房中，中小套型占比（%）	70	支路网密度下限（公里/平方公里）	8.6
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例（%）	15.0	骨干绿道长度（千米）	—
商务办公用地面积上限（公顷）	4.3	文化保护控制线面积（公顷）	0.5
商务办公建筑面积上限（万平方米）	8.8	生态空间面积（公顷）	6.1

胡桥社区单元设施规划一览表

设施类别		设施名称	数量	用地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)	设置形式	备注
社区级公益性公共服务设施	行政管理设施	派出所	1	0.2	—	独立	保留
		社区行政受理中心	1	0.1	—	独立	保留
	市场	农贸市场	1	0.3	—	独立	保留
	文化设施	胡桥影剧院	1	0.2	—	独立	保留
		社区文化中心	1	0.3	3568	独立	新增
	体育设施	社区体育中心	1	0.5	1984	独立	新增
	医疗卫生设施	胡桥卫生院	1	0.3	3408	独立	新增
	养老设施	柘林老年学校	1	0.4	4128	独立	新增
基础教育设施	九年一贯制学校	胡桥学校	1	2.9	—	独立	保留
	幼托	绿太阳幼儿园	1	0.9	—	独立	保留
交通设施	公交首末站	胡桥公交首末站	1	0.3	—	独立	新增
	公共停车场	胡桥停车场	1	—	—	综合	新增
市政设施	通信	胡桥电信局	1	0.2	—	独立	保留
		胡桥邮政局	1	—	—	综合	新增

第四章 单元规划

3. 临海园区单元

规划该单元为产业社区功能组团。明确保留 1 处给水泵站、1 处 35KV 变电站；规划新增 1 处消防站。

本单元控规为《上海市奉贤区柘林镇临海工业区 FXS7-0301 单元控制性详细规划（修编）》，该控规于 2014 年 1 月获得批复（沪府规[2014]10 号），用于指导该单元的城镇建设。原控规定位为“现代化工业区”，本次规划对其整体功能定位不作调整。本次规划结合开发边界调整对部分用地进行调整。

临海园区单元总体引导一览表

单元编号	FXS7-0301	商业用地面积上限（公顷）	—
功能定位	产业社区	商业建筑面积上限（万平方米）	—
用地规模（平方公里）	2.64	产业用地上限（公顷）	203.4
人口规模（万人）	—	公共服务设施用地面积下限（公顷）	18.9
—	—	公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	18.5
建设用地面积（平方公里）	2.59	公园绿地面积下限（公顷）	—
住宅用地面积上限（公顷）	—	老年人休闲福利及学习机构数量下限（个）	—
住宅建筑面积上限（万平方米）	—	2、3 类应急避难场所面积下限（公顷）	—
新增住房中，中小套型占比（%）	—	支路网密度下限（公里/平方公里）	4.3
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例（%）	—	骨干绿道长度（千米）	—
商务办公用地面积上限（公顷）	—	文化保护控制线面积（公顷）	—
商务办公建筑面积上限（万平方米）	—	生态空间面积（公顷）	15.3

临海园区单元设施规划一览表

设施类别		设施名称	数量	用地面积（公顷）	建筑面积（平方米）	设置形式	备注
市政设施	给水	胡桥给水泵站	1	0.7	—	独立	保留
	电力	35KV 驰华变电站	1	0.3	—	独立	保留
	消防	胡桥消防站	1	0.4	—	独立	新增

4. 大学城社区单元

规划该单元为教育研发居住功能组团。明确保留 2 处幼儿园、1 处污水泵站、1 处 35KV 变电站、1 处陵园；规划新增 2 处公共停车场、1 处邮政局所。

本单元控规为《上海市奉贤区杭州湾北岸西部地区 FXS7-0501、FXS7-0502 和 FXS7-0503 单元控制性详细规划》，该控规于 2013 年 2 月获得批复（沪府规[2013]60 号），用于指导该单元的城镇建设。原控规定位为“以教育研发、知识创新、滨海休闲、新型居住社区为主导功能的现代化滨海新城区”，本次规划对其整体功能定位不作调整。

大学城社区单元总体引导一览表

单元编号	FXS7-0501	商业用地面积上限（公顷）	7.2
功能定位	教育研发居住功能	商业建筑面积上限（万平方米）	14.7
用地规模（平方公里）	3.75	产业用地上限（公顷）	—
人口规模（万人）	1.1	公共服务设施用地面积下限（公顷）	205.1
—	—	公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	208.0
建设用地面积（平方公里）	3.59	公园绿地面积下限（公顷）	24.9
住宅用地面积上限（公顷）	80.3	老年人休闲福利及学习机构数量下限（个）	—
住宅建筑面积上限（万平方米）	88.3	2、3 类应急避难场所面积下限（公顷）	1.7
新增住房中，中小套型占比（%）	—	支路网密度下限（公里/平方公里）	1.1
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例（%）	—	骨干绿道长度（千米）	0.3
商务办公用地面积上限（公顷）	8.2	文化保护控制线面积（公顷）	0.1
商务办公建筑面积上限（万平方米）	20.5	生态空间面积（公顷）	45.1

大学城社区单元设施规划一览表

设施类别		设施名称	数量	用地面积（公顷）	建筑面积（平方米）	设置形式	备注
基础教育设施	幼托	奉柘公路处幼儿园	1	0.6	—	独立	保留
		金棕榈幼儿园	1	0.7	—	独立	保留
交通设施	公共停车场	大学城停车场	2	—	—	综合	新增
市政设施	污水	海思路污水泵站	1	0.2	—	独立	保留
	电力	35KV 海泉变电站	1	0.3	—	独立	保留
	通信	新增邮政局所	1	—	—	综合	新增
	陵园	海湾陵园	1	4.5	—	独立	保留

第四章 单元规划

5. 新镇东社区单元

规划该单元为居住生活功能组团。明确规划新增 1 处镇级文化设施、1 处社区服务中心、1 处初中、1 处小学、3 处幼儿园、1 处公共停车场。

新镇东社区单元总体引导一览表

单元编号	FXS7-0601	商业用地面积上限（公顷）	1.9
功能定位	居住生活功能	商业建筑面积上限（万平方米）	4.7
用地规模（平方公里）	1.32	产业用地上限（公顷）	—
人口规模（万人）	2.1	公共服务设施用地面积下限（公顷）	4.6
—	—	公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	13.2
建设用地面积（平方公里）	1.20	公园绿地面积下限（公顷）	24.1
住宅用地面积上限（公顷）	55.8	老年人休闲福利及学习机构数量下限（个）	1
住宅建筑面积上限（万平方米）	93.8	2、3 类应急避难场所面积下限（公顷）	3.2
新增住房中，中小套型占比（%）	70	支路网密度下限（公里/平方公里）	7.0
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例（%）	15.0	骨干绿道长度（千米）	—
商务办公用地面积上限（公顷）	2.8	文化保护控制线面积（公顷）	1.2
商务办公建筑面积上限（万平方米）	6.9	生态空间面积（公顷）	35.7

新镇东社区单元设施规划一览表

设施类别		设施名称	数量	用地面积（公顷）	建筑面积（平方米）	设置形式	备注	
地区级公益性公共服务设施	文化设施	镇级文化设施	1	1.0	15437	独立	新增	
社区级公益性公共服务设施	社区服务设施	社区服务中心	1	0.5	5496	独立	新增	
基础教育设施	高中	新增高中	1	4.7	47394	独立	新增	
	初中	新增初中	1	2.0	20306	独立	新增	
	小学	新增小学	1	2.2	22115	独立	新增	
	幼托		新增幼儿园	1	0.9	8839	独立	新增
			新增幼儿园	1	1.0	9737	独立	新增
			新增幼儿园	1	0.9	9419	独立	新增
交通设施	公共停车场	新镇东公共停车场	1	—	—	综合	新增	

6. 上海化工园区单元

规划该单元为产业基地功能组团。明确保留 1 处地区级行政设施、1 处地区级体育设施、1 处地区级医疗设施、1 处工业水厂、1 处污水厂、1 处 110KV 开关站、2 处 35KV 变电站、2 处高压铁塔、2 处消防站、1 处通信局所；规划改建 1 处 220KV 变电站；规划新增 1 处公交首末站。

本单元控规为《上海化学工业区控制性详细规划》，该控规于 1999 年获得批复（沪规划[1999]0402 号），用于指导该单元的城镇建设。本次规划依据金山地区环境整治的要求，将部分用地改为农林复合区，同时结合新的蓝线规划对部分用地进行了调整。

上海化工园区单元总体引导一览表

单元编号	G5FX-0001	商业用地面积上限（公顷）	2.3
功能定位	产业基地	商业建筑面积上限（万平方米）	3.5
用地规模（平方公里）	12.66	产业用地上限（公顷）	884.8
人口规模（万人）	—	公共服务设施用地面积下限（公顷）	97.6
—	—	公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	24.5
建设用地面积（平方公里）	11.30	公园绿地面积下限（公顷）	21.4
住宅用地面积上限（公顷）	—	老年人休闲福利及学习机构数量下限（个）	—
住宅建筑面积上限（万平方米）	—	2、3 类应急避难场所面积下限（公顷）	—
新增住房中，中小套型占比（%）	—	支路网密度下限（公里/平方公里）	3.4
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例（%）	—	骨干绿道长度（千米）	—
商务办公用地面积上限（公顷）	7.1	文化保护控制线面积（公顷）	—
商务办公建筑面积上限（万平方米）	10.6	生态空间面积（公顷）	95.0

上海化工园区单元设施规划一览表

设施类别		设施名称	数量	用地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)	设置形式	备注
地区级公益性公共服务设施	行政办公设施	化工区管委会及附属	1	3.3	—	独立	保留
	体育设施	化工区体育设施	1	3.0	—	独立	保留
	医疗卫生设施	化工区医疗中心	1	0.4	—	独立	保留
交通设施	公交首末站	化工区公交首末站	1	0.2	—	独立	新增
市政设施	给水	化工区工业水厂	1	26.7	—	独立	保留
	污水	化工区污水厂	1	21.8	—	独立	保留
	电力	220KV 目华变电站	1	1.5	—	独立	改建
	电力	110KV 开关站	1	0.1	—	独立	保留
	电力	35KV 州工变电站	1	0.2	—	独立	保留
	电力	35KV 舜工变电站	1	0.2	—	独立	保留
	电力	高压线铁塔	2	0.0	—	独立	保留
	消防	化一消防站	1	0.7	—	独立	保留
	消防	化三消防站	1	0.5	—	综合	保留
	通信	通信局所	1	0.3	—	独立	保留

7. 奉贤分区东园区单元

规划该单元为产业基地功能组团。明确保留 1 处 35KV 变电站、1 处生活垃圾末端处置中心；规划新增 1 处 35KV 变电站、1 处动物无害化处理中心。

本单元控规为《上海化学工业区奉贤分区控制性详细规划（上报稿）》，该控规于 2005 年获得批复（奉府批[2005]45 号），用于指导该单元的城镇建设。本次规划依据《A9 街坊局部调整》以及新的红线控制、蓝线控制、开发边界调整等，对部分用地进行了调整。

奉贤分区东园区单元总体引导一览表

单元编号	G5FX-0003	商业用地面积上限（公顷）	—
功能定位	产业基地	商业建筑面积上限（万平方米）	—
用地规模（平方公里）	4.62	产业用地上限（公顷）	346.2
人口规模（万人）	0.0	公共服务设施用地面积下限（公顷）	45.2
—	—	公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	2.4
建设用地面积（平方公里）	4.45	公园绿地面积下限（公顷）	—
住宅用地面积上限（公顷）	0.0	老年人休闲福利及学习机构数量下限（个）	—
住宅建筑面积上限（万平方米）	0.0	2、3 类应急避难场所面积下限（公顷）	—
新增住房中，中小套型占比（%）	—	支路网密度下限（公里/平方公里）	2.0
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例（%）	—	骨干绿道长度（千米）	—
商务办公用地面积上限（公顷）	—	文化保护控制线面积（公顷）	—
商务办公建筑面积上限（万平方米）	—	生态空间面积（公顷）	45.7

奉贤分区东园区单元设施规划一览表

设施类别		设施名称	数量	用地面积（公顷）	建筑面积（平方米）	设置形式	备注
市政设施	电力	110KV 银工变电站	1	0.4	—	独立	新增
	电力	35KV 苍工变电站	1	0.3	—	独立	保留
	环卫	奉贤区生活垃圾末端处置中心	1	6.0	—	独立	保留
	环卫	上海市动物无害化处理中心	1	3.4	—	独立	新增

8. 奉贤分区西园区单元

规划该单元为产业社区功能组团。本单元控规为《上海化学工业区奉贤分区控制性详细规划（上报稿）》，该控规于2005年获得批复（奉府批[2005]45号），用于指导该单元的城镇建设。本次规划依据新的红线控制、蓝线控制、开发边界调整等对部分用地进行了调整。

奉贤分区西园区单元总体引导一览表

单元编号	G5FX-0004	商业用地面积上限（公顷）	—
功能定位	产业社区	商业建筑面积上限（万平方米）	—
用地规模（平方公里）	0.93	产业用地上限（公顷）	72.6
人口规模（万人）	—	公共服务设施用地面积下限（公顷）	4.5
—	—	公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	—
建设用地面积（平方公里）	0.87	公园绿地面积下限（公顷）	—
住宅用地面积上限（公顷）	—	老年人休闲福利及学习机构数量下限（个）	—
住宅建筑面积上限（万平方米）	—	2、3类应急避难场所面积下限（公顷）	—
新增住房中，中小套型占比（%）	—	支路网密度下限（公里/平方公里）	3.1
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例（%）	—	骨干绿道长度（千米）	—
商务办公用地面积上限（公顷）	—	文化保护控制线面积（公顷）	—
商务办公建筑面积上限（万平方米）	—	生态空间面积（公顷）	9.5

9. 奉贤分区游艇园区单元

规划该单元为产业社区功能组团。明确保留 1 处水闸；规划新增 1 处 110KV 变电站、1 处通信机楼。

本单元控规为《上海市奉贤区海湾港区 G5FX-0005 单元控制性详细规划（修编）》，该控规于 2013 年 2 月获得批复（沪府规[2013]49 号），用于指导该单元的城镇建设。原控规定位为“以游艇生产制造以及延伸配套产业为基础，结合工业游览、游艇展示与码头岸线服务等功能形成复合型游艇产业基地，使之成为奉贤区杭州湾区域的重要功能区的有机组成部分”，本次规划考虑到园区诉求以及区域宏观经济背景的变化，定位该单元为以战略性新兴产业为导向的奉贤分区产业集聚区之一。本次规划结合开发边界调整对部分用地进行调整，并考虑到该地区建设用地规模减少，取消 1 处变电站设施。

奉贤分区游艇园区单元总体引导一览表

单元编号	G5FX-0005	商业用地面积上限（公顷）	—
功能定位	产业社区	商业建筑面积上限（万平方米）	—
用地规模（平方公里）	1.27	产业用地上限（公顷）	84.6
人口规模（万人）	—	公共服务设施用地面积下限（公顷）	9.5
—	—	公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	—
建设用地面积（平方公里）	1.15	公园绿地面积下限（公顷）	7.0
住宅用地面积上限（公顷）	—	老年人休闲福利及学习机构数量下限（个）	—
住宅建筑面积上限（万平方米）	—	2、3 类应急避难场所面积下限（公顷）	—
新增住房中，中小套型占比（%）	—	支路网密度下限（公里/平方公里）	2.6
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例（%）	—	骨干绿道长度（千米）	—
商务办公用地面积上限（公顷）	—	文化保护控制线面积（公顷）	—
商务办公建筑面积上限（万平方米）	—	生态空间面积（公顷）	26.2

奉贤分区游艇园区单元设施规划一览表

设施类别		设施名称	数量	用地面积（公顷）	建筑面积（平方米）	设置形式	备注
市政设施	电力	110KV 海艇变电站	1	0.2	—	独立	新增
	通信	新增通信机楼	1	—	—	综合	新增
	水利防洪	水闸	1	1.1	—	独立	保留

10. 杨王园区单元

规划该单元为战略留白功能组团。

本单元控规为《上海市奉贤区南桥镇杨王工业园区 FXS1-0301 单元控制性详细规划》，该控规于 2013 年 5 月获得批复（沪府规[2013]114 号），用于指导该单元的城镇建设。结合上海总规对该地区的战略留白控制，本规划将该地区调整为战略留白功能

杨王园区单元总体引导一览表

单元编号	FXS1-0301	商业用地面积上限（公顷）	——
功能定位	战略留白功能	商业建筑面积上限（万平方米）	——
用地规模（平方公里）	0.16	产业用地上限（公顷）	——
人口规模（万人）	——	公共服务设施用地面积下限（公顷）	——
——	——	公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	——
建设用地面积（平方公里）	0.16	公园绿地面积下限（公顷）	——
住宅用地面积上限（公顷）	——	老年人休闲福利及学习机构数量下限（个）	——
住宅建筑面积上限（万平方米）	——	2、3 类应急避难场所面积下限（公顷）	——
新增住房中，中小套型占比（%）	——	支路网密度下限（公里/平方公里）	——
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例（%）	——	骨干绿道长度（千米）	——
商务办公用地面积上限（公顷）	——	文化保护控制线面积（公顷）	——
商务办公建筑面积上限（万平方米）	——	生态空间面积（公顷）	——

第三节 乡村单元 Country Unit

1. 法华片区单元

法华片区单元面积 6.1 平方公里，为法华村行政村的全部范围用地，是一个以基本农田保护区为主的单元，该单元位于镇域西北角，北依平庄公路、西接庄行镇、东跨浦卫公路、南接下横泾。

该乡村单元的规划目标为：以农业生产空间为主，以塑造农业特色、建设标准高效品牌突出的农业基地为导向，通过与镇域西部片区整体连片打造郊野特色的主题农业公园。

该单元涉及基本农田保护区面积为 520.7 公顷，其中涵盖永久基本农田图斑面积 333.3 公顷。

该单元内如需编制下位规划或专项规划，应充分考虑基本农田保护的要求，同时对现状建设用地进行减量化的。

法华片区单元总体引导一览表

单元编号		FXS7CZ-01	
功能定位	农业生产/郊野休闲	基本农田保护区面积（公顷）	520.7
用地规模（平方公里）	6.1	永久基本农田面积（公顷）	333.3
人口规模（人）	—		
人口净密度（人/公顷）	—	新增耕地面积下限（公顷）	189.7
建设用地规模（公顷）	41.1	农林复合整备用地面积下限（公顷）	—
村庄建设用地上限（公顷）	—	文化红线范围（公顷）	—
建设用地减量化下限（公顷）	—	总建筑面积上限（万平方米）	—
住宅建筑面积上限（万平方米）	—	公益性公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	—
人均住宅建筑面积（平方米）	—	商业商办建筑面积上限（万平方米）	—

法华片区单元设施规划一览表

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）	
市政设施	污水	庄胡南污水泵站	1	0.2	独立	保留
	电力	高压线铁塔	4	0.02	独立	保留
	殡仪馆	奉贤区殡仪馆	1	8.0	独立	新增
交通设施	加油站	规划加油站	1	0.4	独立	新增

第四章 单元规划

2. 王家圩片区单元

王家圩片区单元面积 4.2 平方公里，为王家圩村行政村的全部范围用地，是一个以基本农田保护区为主的单元，该单元位于镇域西侧，北依庄行镇、西接金山区漕泾镇、东接迎龙村、南靠兴园村。

该乡村单元的规划目标为：以农业生产空间为主，以塑造农业特色、建设标准高效品牌突出的农业基地为导向，通过与镇域西部片区整体连片打造郊野特色的主题农业公园。

该单元涉及基本农田保护区面积为 359.2 公顷，其中涵盖永久基本农田图斑面积 245.6 公顷。

该单元内如需编制下位规划或专项规划，应充分考虑基本农田保护的要求，同时对现状建设用地进行减量化。

王家圩片区单元总体引导一览表

单元编号		FXS7CZ-02	
功能定位	农业生产/郊野休闲	基本农田保护区面积（公顷）	359.2
用地规模（平方公里）	4.2	永久基本农田面积（公顷）	245.6
人口规模（人）	—		
人口净密度（人/公顷）	—	新增耕地面积下限（公顷）	90.9
建设用地规模（公顷）	30.0	农林复合整备用地面积下限（公顷）	—
村庄建设用地上限（公顷）	—	文化红线范围（公顷）	—
建设用地减量化下限（公顷）	—	总建筑面积上限（万平方米）	—
住宅建筑面积上限（万平方米）	—	公益性公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	—
人均住宅建筑面积（平方米）	—	商业商办建筑面积上限（万平方米）	—

3. 迎龙片区单元

迎龙片区单元面积 4.9 平方公里，为迎龙村行政村的范围全部用地，是一个以基本农田保护区、生态保护为主的单元，该单元位于镇域西侧，北依下横泾、西接王家圩村、东跨浦卫公路。

该乡村单元的规划目标为：以农业生产空间为主，以塑造农业特色、建设标准高效品牌突出的农业基地为导向，通过与镇域西部片区整体连片打造郊野特色的主题农业公园，同时该单元宜通过植入田园综合体项目、依托现状养老福利设施打造环境优美的田园康养产业乡村乐土。

该单元涉及基本农田保护区面积为 419.8 公顷，其中涵盖永久基本农田图斑面积 284.4 公顷。

该单元内如需编制下位规划或专项规划，应充分考虑基本农田保护的要求，同时对现状建设用地进行减量化。

迎龙片区单元总体引导一览表

单元编号		FXS7CZ-03	
功能定位	农业生产/田园康养	基本农田保护区面积（公顷）	419.8
用地规模（平方公里）	4.9	永久基本农田面积（公顷）	284.4
人口规模（人）	—		
人口净密度（人/公顷）	—	新增耕地面积下限（公顷）	86.4
建设用地规模（公顷）	34.0	农林复合整备用地面积下限（公顷）	—
村庄建设用地上限（公顷）	—	文化红线范围（公顷）	—
建设用地减量化下限（公顷）	—	总建筑面积上限（万平方米）	—
住宅建筑面积上限（万平方米）	—	公益性公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	1.0
人均住宅建筑面积（平方米）	—	商业商办建筑面积上限（万平方米）	—

迎龙片区单元设施规划一览表

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）
市政设施	电力	220KV 临海变电站	1	2.2	独立	新增

第四章 单元规划

4. 胡桥片区单元

胡桥片区单元面积 3.9 平方公里，为胡桥村行政村的范围扣除胡桥社区单元开发边界的用地，是一个以基本农田保护区、生态保护、村庄建设用地为主的单元，该单元紧邻胡桥社区单元，北依新林公路、西跨浦卫公路、南接上横泾。

该乡村单元的规划目标为：综合上位规划引导，依托农业生产资源禀赋，突出发展特色农业，结合胡桥中心村建设柘林镇西部生态田园和美丽乡村示范。

该单元涉及基本农田保护区面积为 307.8 公顷，其中涵盖永久基本农田图斑面积 133.8 公顷。

该单元内如需编制下位规划或专项规划，应充分考虑基本农田保护的要求，同时对现状建设用地进行减量化。

胡桥片区单元总体引导一览表

单元编号		FXS7CZ-04	
功能定位	农业生产/郊野休闲	基本农田保护区面积（公顷）	307.8
用地规模（平方公里）	3.9	永久基本农田面积（公顷）	133.8
人口规模（人）	—		
人口净密度（人/公顷）	—	新增耕地面积下限（公顷）	132.8
建设用地规模（公顷）	48.3	农林复合整备用地面积下限（公顷）	0.1
村庄建设地上限（公顷）	—	文化红线范围（公顷）	—
建设用地减量化下限（公顷）	—	总建筑面积上限（万平方米）	—
住宅建筑面积上限（万平方米）	—	公益性公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	—
人均住宅建筑面积（平方米）	—	商业商办建筑面积上限（万平方米）	—

胡桥片区单元设施规划一览表

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）
市政设施	污水	胡桥污水泵站	1	0.29	独立	保留
	电力	高压线铁塔	8	0.03	独立	保留

5. 兴园片区单元

兴园片区单元面积 4.5 平方公里，为兴园村行政村的范围全部用地，是一个以基本农田保护区、生态保护为主的单元，该单元位于镇域西南角，北依上横泾、西接金山区漕泾镇、南也与金山区漕泾镇相接。

该乡村单元的规划目标为：依托金奉生态廊道建设，打造生态田园空间，远期考虑植入乡村旅游理念，对接南侧的金山漕泾镇郊野公园、积极融入上海西南“金-奉-松”郊野公园群。

该单元涉及基本农田保护区面积为 393.0 公顷，其中涵盖永久基本农田图斑面积 279.4 公顷。

该单元内如需编制下位规划或专项规划，应充分考虑基本农田保护的要求，同时对现状建设用地进行减量化。

兴园片区单元总体引导一览表

单元编号		FXS7CZ-05	
功能定位	生态保育	基本农田保护区面积（公顷）	393.0
用地规模（平方公里）	4.5	永久基本农田面积（公顷）	279.4
人口规模（人）	—	新增耕地面积下限（公顷）	113.2
人口净密度（人/公顷）	—	农林复合整备用地面积下限（公顷）	—
建设用地规模（公顷）	21.3	文化红线范围（公顷）	—
村庄建设用地上限（公顷）	—	总建筑面积上限（万平方米）	—
建设用地减量化下限（公顷）	—	公益性公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	—
住宅建筑面积上限（万平方米）	—	商业商办建筑面积上限（万平方米）	—
人均住宅建筑面积（平方米）	—		

6. 临海片区单元

临海片区单元面积 3.0 平方公里，为临海村行政村的范围扣除奉贤分区西园区单元开发边界的用地，是一个以基本农田保护区、农林复合区为主的单元，该单元紧邻 S4 沪金高速公路庄胡公路出口，北依上横泾、南接金山区漕泾镇、东跨浦卫公路。

该乡村单元位于金奉生态走廊节点、东侧紧邻奉贤分区西单元工业区，该单元宜以农林复合功能为主、强化空间生态保育。

该单元涉及基本农田保护区面积为 180.9 公顷，其中涵盖永久基本农田图斑面积 73.4 公顷。

该单元内如需编制下位规划或专项规划，应充分考虑基本农田保护和化工区环境综合整治的要求，同时对现状建设用地进行减量化，进行生态廊道建设。

临海片区单元总体引导一览表

单元编号		FXS7CZ-06	
功能定位	生态保育	基本农田保护区面积（公顷）	180.9
用地规模（平方公里）	3.0	永久基本农田面积（公顷）	73.4
人口规模（人）	—		
人口净密度（人/公顷）	—	新增耕地面积下限（公顷）	102.6
建设用地规模（公顷）	35.9	农林复合整备用地面积下限（公顷）	57.8
村庄建设用地上限（公顷）	—	文化红线范围（公顷）	—
建设用地减量化下限（公顷）	—	总建筑面积上限（万平方米）	—
住宅建筑面积上限（万平方米）	—	公益性公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	—
人均住宅建筑面积（平方米）	—	商业商办建筑面积上限（万平方米）	—

临海片区单元设施规划一览表

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）
市政设施	电力	高压线铁塔	11	0.2	独立	保留
	电力	110KV 变电站	1	0.4	独立	新增
交通设施	加油站	奉贤第六加油站	1	0.2	独立	保留

7. 三桥片区单元

三桥片区单元面积 3.3 平方公里，为三桥村行政村的范围扣除临海园区单元开发边界的用地，是一个以基本农田保护区、生态保护为主的单元，该单元北跨新林公路、西接法华村和胡桥村、东与新寺村相接。

该乡村单元的规划目标为：依托资源环境禀赋、回归以农业为主，发展高水平良田，引入特色农业，打造以柘林镇西部农业生产区和生态田园乡村空间。

该单元涉及基本农田保护区面积为 281.5 公顷，其中涵盖永久基本农田图斑面积 187.6 公顷。

该单元内如需编制下位规划或专项规划，应充分考虑基本农田保护的要求，同时对现状建设用地进行减量化。

三桥片区单元总体引导一览表

单元编号		FXS7CZ-07	
功能定位	农业生产	基本农田保护区面积（公顷）	281.5
用地规模（平方公里）	3.3	永久基本农田面积（公顷）	187.6
人口规模（人）	—		
人口净密度（人/公顷）	—	新增耕地面积下限（公顷）	84.4
建设用地规模（公顷）	17.0	农林复合整备用地面积下限（公顷）	—
村庄建设用地上限（公顷）	—	文化红线范围（公顷）	—
建设用地减量化下限（公顷）	—	总建筑面积上限（万平方米）	—
住宅建筑面积上限（万平方米）	—	公益性公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	—
人均住宅建筑面积（平方米）	—	商业商办建筑面积上限（万平方米）	—

三桥片区单元设施规划一览表

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）
市政设施	电力	高压线铁塔	29	0.2	独立	保留

8. 新寺片区单元

新寺片区单元面积 4.5 平方公里，为新寺村行政村的范围扣除新镇西社区和临海园区单元开发边界的用地，是一个以基本农田保护区、村庄建设用地和生态保护为主的单元，该单元紧邻新镇西社区单元，北望南桥镇、西接三桥村、东跨沪杭公路。

该乡村单元的规划目标为：打造柘林镇美丽乡村示范，向东衔接柘林绿色智慧小镇建设、打造生态田园旅游乡村。

该单元涉及基本农田保护区面积为 348.5 公顷，其中涵盖永久基本农田图斑面积 206.5 公顷。

该单元内如需编制下位规划或专项规划，应充分考虑基本农田保护的要求，同时对现状建设用地进行减量化。

新寺片区单元总体引导一览表

单元编号		FXS7CZ-08	
功能定位	农业生产/农旅示范	基本农田保护区面积（公顷）	348.5
用地规模（平方公里）	4.5	永久基本农田面积（公顷）	206.5
人口规模（人）	—		
人口净密度（人/公顷）	—	新增耕地面积下限（公顷）	95.3
建设用地规模（公顷）	52.8	农林复合整备用地面积下限（公顷）	3.0
村庄建设用地上限（公顷）	—	文化红线范围（公顷）	—
建设用地减量化下限（公顷）	—	总建筑面积上限（万平方米）	—
住宅建筑面积上限（万平方米）	—	公益性公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	—
人均住宅建筑面积（平方米）	—	商业商办建筑面积上限（万平方米）	—

新寺片区单元设施规划一览表

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）
市政设施	电力	110KV 临湾变电站	1	0.3	独立	新增
	电力	高压线铁塔	4	0.02	独立	保留
交通设施	加油站	新寺加油站	1	0.13	独立	保留

9. 柘林片区单元

柘林片区单元面积 6.4 平方公里，为柘林村、目华居委会行政村的范围、另涵盖胡桥村一角和上海化学工业区沪杭公路南侧的生态间隔带的用地区域，是一个以基本农田保护区、农林复合区、村庄建设用地和历史文化保护为主的单元，该单元紧邻奉贤分区中区单元和上海化学工业区单元，北接 S4 沪金高速公路和沪杭公路、南至上海化学工业区开发边界、西至目华路和镇界。

该乡村单元的规划目标为：以现状自然肌理为基，按照生态引领、强化生态品质、塑造宜居乡村为导向，打造美丽乡村生活环境。

该单元涉及基本农田保护区面积为 119.6 公顷，其中涵盖永久基本农田图斑面积 67.9 公顷。

该单元内如需编制下位规划或专项规划，应充分考虑基本农田保护的要求，同时对现状建设用地进行减量化。

柘林片区单元总体引导一览表

单元编号		FXS7CZ-09	
功能定位	生态田园/宜居乡村	基本农田保护区面积（公顷）	119.6
用地规模（平方公里）	6.4	永久基本农田面积（公顷）	67.9
人口规模（人）	—		
人口净密度（人/公顷）	—	新增耕地面积下限（公顷）	43.7
建设用地规模（公顷）	178.6	农林复合整备用地面积下限（公顷）	289.7
村庄建设用地上限（公顷）	—	文化红线范围（公顷）	—
建设用地减量化下限（公顷）	—	总建筑面积上限（万平方米）	—
住宅建筑面积上限（万平方米）	—	公益性公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	—
人均住宅建筑面积（平方米）	—	商业商办建筑面积上限（万平方米）	—

柘林片区单元设施规划一览表

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）	
市政设施	电力	高压线铁塔	7	0.05	独立	保留
	给水	化工区给水泵站	1	0.4	独立	保留
	污水	化工区 1#污水泵站	1	0.2	独立	新增
	污水	化工区 2#污水泵站	1	0.1	独立	新增
	给水	柘林自来水厂	1	0.6	独立	保留
	环卫	果蔬垃圾处理站	1	0.1	独立	保留
交通设施	加油站	现状加油站	1	0.36	独立	保留

第四章 单元规划

10. 新塘片区单元

新塘片区单元面积 2.9 平方公里，为新塘村行政村的范围扣除新镇东、西社区单元开发边界的用地，是一个以基本农田保护区和生态保护为主的单元，该单元紧邻新镇东、西社区单元，北依南桥镇、南接新林公路、西接竹港河、东至环城东路。

该乡村单元的规划定位为：对接西侧绿色智慧新镇建设，依托存量保留新申园区积极推进绿色转型发展，发展高新、绿色产业链；同时又要以北侧蜜蜂小镇乡村休闲旅游功能项目为先行示范、打造具有一定品牌影响力的生态田园旅游乡村。

该单元涉及基本农田保护区面积为 146.5 公顷，其中涵盖永久基本农田图斑面积 92.8 公顷。

该单元内如需编制下位规划或专项规划，应充分考虑基本农田保护的要求，同时对现状建设用地进行减量化。

新塘片区单元总体引导一览表

单元编号		FXS7CZ-10	
功能定位	生产研发/休闲旅游	基本农田保护区面积（公顷）	146.5
用地规模（平方公里）	2.9	永久基本农田面积（公顷）	92.8
人口规模（人）	—		
人口净密度（人/公顷）	—	新增耕地面积下限（公顷）	46.5
建设用地规模（公顷）	99.1	农林复合整备用地面积下限（公顷）	24.6
村庄建设用地上限（公顷）	—	文化红线范围（公顷）	—
建设用地减量化下限（公顷）	—	总建筑面积上限（万平方米）	—
住宅建筑面积上限（万平方米）	—	公益性公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	—
人均住宅建筑面积（平方米）	—	商业商办建筑面积上限（万平方米）	—

新塘片区单元设施规划一览表

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）
市政设施	电力	35KV 新申变电站	1	0.3	独立	保留

11. 南胜村片区单元

南胜村片区单元面积 4.3 平方公里，为南胜村行政村的范围扣除新镇东、西社区单元开发边界的用地，是一个以基本农田保护区、农林复合区、村庄建设用地和历史文化保护为主的单元，该单元紧邻新镇西社区单元，北依新林公路、西接竹港河、东跨 S4 沪金高速公路。

该乡村单元的规划目标为：既要依托上真道院文物古迹景观资源，突出历史文化保护理念、发展以宗教文化旅游产业，打造成为上海南部重要的乡野田园乡村旅游目的地。

该单元涉及基本农田保护区面积为 329.9 公顷，其中涵盖永久基本农田图斑面积 190.6 公顷。

该单元内如需编制下位规划或专项规划，应充分考虑基本农田保护的要求，同时对现状建设用地进行减量化。

南胜村片区单元总体引导一览表

单元编号		FXS7CZ-11	
功能定位	农业生产/文化旅游	基本农田保护区面积（公顷）	329.9
用地规模（平方公里）	4.3	永久基本农田面积（公顷）	190.6
人口规模（人）	—		
人口净密度（人/公顷）	—	新增耕地面积下限（公顷）	95.4
建设用地规模（公顷）	72.9	农林复合整备用地面积下限（公顷）	—
村庄建设地上限（公顷）	—	文化红线范围（公顷）	—
建设用地减量化下限（公顷）	—	总建筑面积上限（万平方米）	—
住宅建筑面积上限（万平方米）	—	公益性公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	—
人均住宅建筑面积（平方米）	—	商业商办建筑面积上限（万平方米）	—

南胜村片区单元设施规划一览表

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）	
市政设施	污水	新寺污水泵站	1	0.2	独立	保留
	燃气	天然气门站与调压站	1	1.0	独立	改建
	电力	高压线铁塔	8	0.03	独立	保留
	污水	西部进厂泵站	1	0.04	独立	保留

12. 华亭片区单元

华亭片区单元面积 5.3 平方公里，为华亭村行政村的范围全部用地，是一个以基本农田保护区、农林复合区、村庄建设用地和历史文化保护为主的单元，该单元位于镇域东侧，北跨 S4 沪金高速公路、南靠奉柘公路、西接沪杭公路、东至海湾路。

该乡村单元的规划目标为：依托华亭村资源优势，回归农业田园生态，减量工业企业，整治村庄环境、发展高水平良田、提升乡村风貌。

该单元涉及基本农田保护区面积为 244.6 公顷，其中涵盖永久基本农田图斑面积 107.0 公顷。

该单元内如需编制下位规划或专项规划，应充分考虑基本农田保护的要求，同时对现状建设用地进行减量化。

华亭片区单元总体引导一览表

单元编号		FXS7CZ-12	
功能定位	农业生产/田园度假	基本农田保护区面积（公顷）	244.6
用地规模（平方公里）	5.3	永久基本农田面积（公顷）	107.0
人口规模（人）	—		
人口净密度（人/公顷）	—	新增耕地面积下限（公顷）	80.9
建设用地规模（公顷）	128.4	农林复合整备用地面积下限（公顷）	123.3
村庄建设地上限（公顷）	—	文化红线范围（公顷）	—
建设用地减量化下限（公顷）	—	总建筑面积上限（万平方米）	—
住宅建筑面积上限（万平方米）	—	公益性公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	—
人均住宅建筑面积（平方米）	—	商业商办建筑面积上限（万平方米）	—

华亭片区单元设施规划一览表

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）
市政设施	污水	西部进厂泵站	1	0.2	独立	保留
	电力	高压线铁塔	1	0.01	独立	保留
	污水	污水提升泵站	1	0.2	独立	保留
交通设施	收费站	S4 收费站	1	0.2	独立	保留
	加油站	海湾路加油站	1	0.2	独立	保留

13. 金海片区单元

金海片区单元面积 5.4 平方公里，为金海村行政村的范围扣除杨王园区单元开发边界的用地，是一个以基本农田保护区、生态保护为主的单元，5 号线平庄公路站址位于单元内，该单元北靠杨王工工业区、西接 S4 沪金高速公路、东与海湾镇相接。

该乡村单元的规划目标为：依托玉髓葡萄乡村休闲旅游产业、整合乡愁风貌、塑造特色农业品牌，打造具有一定乡村旅游品牌影响力的现代农旅结合示范区。

该单元涉及基本农田保护区面积为 434.1 公顷，其中涵盖永久基本农田图斑面积 256.8 公顷。

该单元内如需编制下位规划或专项规划，应充分考虑基本农田保护的要求，对现状建设用地进行减量化。

金海村片区单元总体引导一览表

单元编号		FXS7CZ-13	
功能定位	农业生产/农旅示范	基本农田保护区面积（公顷）	434.6
用地规模（平方公里）	5.4	永久基本农田面积（公顷）	256.8
人口规模（人）	—		
人口净密度（人/公顷）	—	新增耕地面积下限（公顷）	148.7
建设用地规模（公顷）	74.0	农林复合整备用地面积下限（公顷）	—
村庄建设用地上限（公顷）	—	文化红线范围（公顷）	—
建设用地减量化下限（公顷）	—	总建筑面积上限（万平方米）	—
住宅建筑面积上限（万平方米）	—	公益性公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	—
人均住宅建筑面积（平方米）	—	商业商办建筑面积上限（万平方米）	—

金海片区单元设施规划一览表

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）
市政设施	其他	奉贤区气象局	1	1.3	综合	保留
		风廓仪站	1	0.04	独立	保留
交通设施	交通设施 停保场	平庄公路站停保场	1	25.9	独立	新增
	P+R 停车场	平庄西路 P+R 停车场	1	—	综合	新增
	公交首末站	平庄西路公交首末站	1	—	综合	新增
	加油站	金海公路加油站	1	0.3	独立	新增

第四章 单元规划

14. 海湾片区单元

海湾片区单元面积 3.6 平方公里，为海湾村行政村的范围扣除大学城社区单元开发边界的用地，是一个以基本农田保护区、农林复合区、生态保护为主的单元，该单元紧邻大学城社区单元，北依金海村、南靠大学城社区单元、东与海湾镇相接。

该乡村单元的规划目标为：通过整合现状特色农业产业资源，依托大学城产学研试验实践基地，打造具有地区文化特色的“农创乡村”。

该单元涉及基本农田保护区面积为 270.6 公顷，其中涵盖永久基本农田图斑面积 152.6 公顷。

该单元内如需编制下位规划或专项规划，应充分考虑基本农田保护的要求，同时对现状建设用地进行减量化。

海湾片区单元总体引导一览表

单元编号		FXS7CZ-14	
功能定位	田园度假/农创实践	基本农田保护区面积（公顷）	270.6
用地规模（平方公里）	3.6	永久基本农田面积（公顷）	152.6
人口规模（人）	—		
人口净密度（人/公顷）	—	新增耕地面积下限（公顷）	95.9
建设用地规模（公顷）	44.9	农林复合整备用地面积下限（公顷）	21.2
村庄建设用地上限（公顷）	—	文化红线范围（公顷）	—
建设用地减量化下限（公顷）	—	总建筑面积上限（万平方米）	—
住宅建筑面积上限（万平方米）	—	公益性公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	—
人均住宅建筑面积（平方米）	—	商业商办建筑面积上限（万平方米）	—

海湾片区单元设施规划一览表

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）
市政设施	电力	高压线铁塔	12	0.2	独立	保留
	污水	海湾污水泵站	1	0.2	独立	保留

15. 营房片区单元

营房片区单元面积 4.4 平方公里，为营房村行政村的范围扣除大学城社区单元开发边界的范围、此外还包括目华居委会竹港河以南的用地，是一个以基本农田保护区、农林复合区、和生态保护保护为主的单元，该单元西侧紧邻上海化工园区单元、东接大学城社区单元，北依奉柘公路、西接竹港河、东跨环城东路。

该乡村单元的规划目标为：依托单元大学城区位优势、结合现状农业资源禀赋，强化生态功能提升，发展生态、休闲旅游农业。

该单元涉及基本农田保护区面积为 194.5 公顷，其中涵盖永久基本农田图斑面积 123.7 公顷。该单元内如需编制下位规划或专项规划，应充分考虑基本农田保护的要求，加强生态廊道建设，同时对现状建设用地进行减量化。

营房片区单元总体引导一览表

单元编号		FXS7CZ-15	
功能定位	生态保育/农旅示范	基本农田保护区面积（公顷）	212.1
用地规模（平方公里）	4.4	永久基本农田面积（公顷）	13.7
人口规模（人）	—		
人口净密度（人/公顷）	—	新增耕地面积下限（公顷）	125.8
建设用地规模（公顷）	82.7	农林复合整备用地面积下限（公顷）	139.1
村庄建设地上限（公顷）	—	文化红线范围（公顷）	—
建设用地减量化下限（公顷）	—	总建筑面积上限（万平方米）	—
住宅建筑面积上限（万平方米）	—	公益性公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	—
人均住宅建筑面积（平方米）	—	商业商办建筑面积上限（万平方米）	—

营房片区单元设施规划一览表

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）	
市政设施	污水	西部污水处理厂	1	26.7	独立	改建
	污水	南排 5#污水泵站	1	0.3	独立	保留
	给水	自来水奉贤有限公司泵站管理所海湾泵站	1	0.3	独立	保留
	电力	高压线铁塔	6	0.05	独立	保留

16. 海边片区单元

海边片区单元面积 4.2 平方公里，为原养殖区和海边（区内镇外）的范围扣除上海化工园区和奉贤分区东园区单元开发边界的用地，是一个以农林复合区为主的单元，该单元紧邻奉贤边滩湿地，北依沿塘河、西接竹港河、东接大学城社区单元。

该乡村单元以化工区周边环境综合整治生态林建设，强化区域生态环境整治和提升，强化奉贤边滩湿地节点功能保护，发展滨海观光休闲。

该单元不涉及涉及基本农田保护，以农林复合区为主的生态保护单元。

该单元内如需编制下位规划或专项规划，应充分考虑化工区综合环境整治的要求，加强生态廊道建设，同时对现状建设用地进行减量化。

海边片区单元总体引导一览表

单元编号		FXS7CZ-16	
功能定位	生态保育/边滩 观光	基本农田保护区面积（公顷）	—
用地规模（平方公里）	4.2	永久基本农田面积（公顷）	—
人口规模（人）	—		
人口净密度（人/公顷）	—	新增耕地面积下限（公顷）	—
建设用地规模（公顷）	30.0	农林复合整备用地面积下限（公顷）	297.2
村庄建设用地上限（公顷）	—	文化红线范围（公顷）	—
建设用地减量化下限（公顷）	—	总建筑面积上限（万平方米）	—
住宅建筑面积上限（万平方米）	—	公益性公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	—
人均住宅建筑面积（平方米）	—	商业商办建筑面积上限（万平方米）	—

海边片区单元设施规划一览表

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）	
市政设施	水利防洪	海边防护大堤	1	17.2	独立	保留
	水利防洪	竹港水闸	1	0.5	独立	保留
	消防	拜耳消防站	1	0.3	独立	保留
	燃气	天然气和 LNG 接受站	1	4.5	独立	新增

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

总体规划在设定远景发展目标的同时，更需要关注城镇的近期建设发展，高效指导城镇走向合理的发展轨道。柘林镇近期通过公共基础设施建设、农村宅基地置换以及低效工业用地的减量，重点聚焦新镇区发展，蓄力未来，提升品质，为田园幸福新镇的打造奠定基础。

第一节 近期重点发展区域

Near-term Key Development Areas

17. 新镇区

位于南海公路以西、新林路以北、沪杭公路以东、紫冈路以南区域，总面积约 277.1 公顷。推动新镇区安置基地建设，引导村民向城镇迁移；逐步出让经营性地块，推动镇区建设资金平衡；建设地区级以及社区级公共服务设施，构筑连续公共开放空间体系，增强镇区吸引力；推动 195 产业区块置换以及老旧社区更新，提升人居环境。

18. 胡桥社区双修工程

位于上横泾以北、窑桥中心路以西、科工路以南、浦卫公路以东区域，总面积约 54.8 公顷。推动窑桥中心河以北 195 产业区块更新改造，建设公园绿地以及部分社区级公共设施，提升社区人居品质。

19. “专精特新”产业园

位于海思路以南、海乐路以西、海马路以北、环城东路以东区域，总面积约 39.53 公顷。促进“专精特新”中小企业集聚发展，提升土地使用效率。

20. 临海园区

位于临海园区开发边界内未建设区域，总面积约 39.6 公顷。推动低效工业用地置换，积极引入先进制造业，促进镇级产业集聚。

21. 奉贤分区东园区北侧

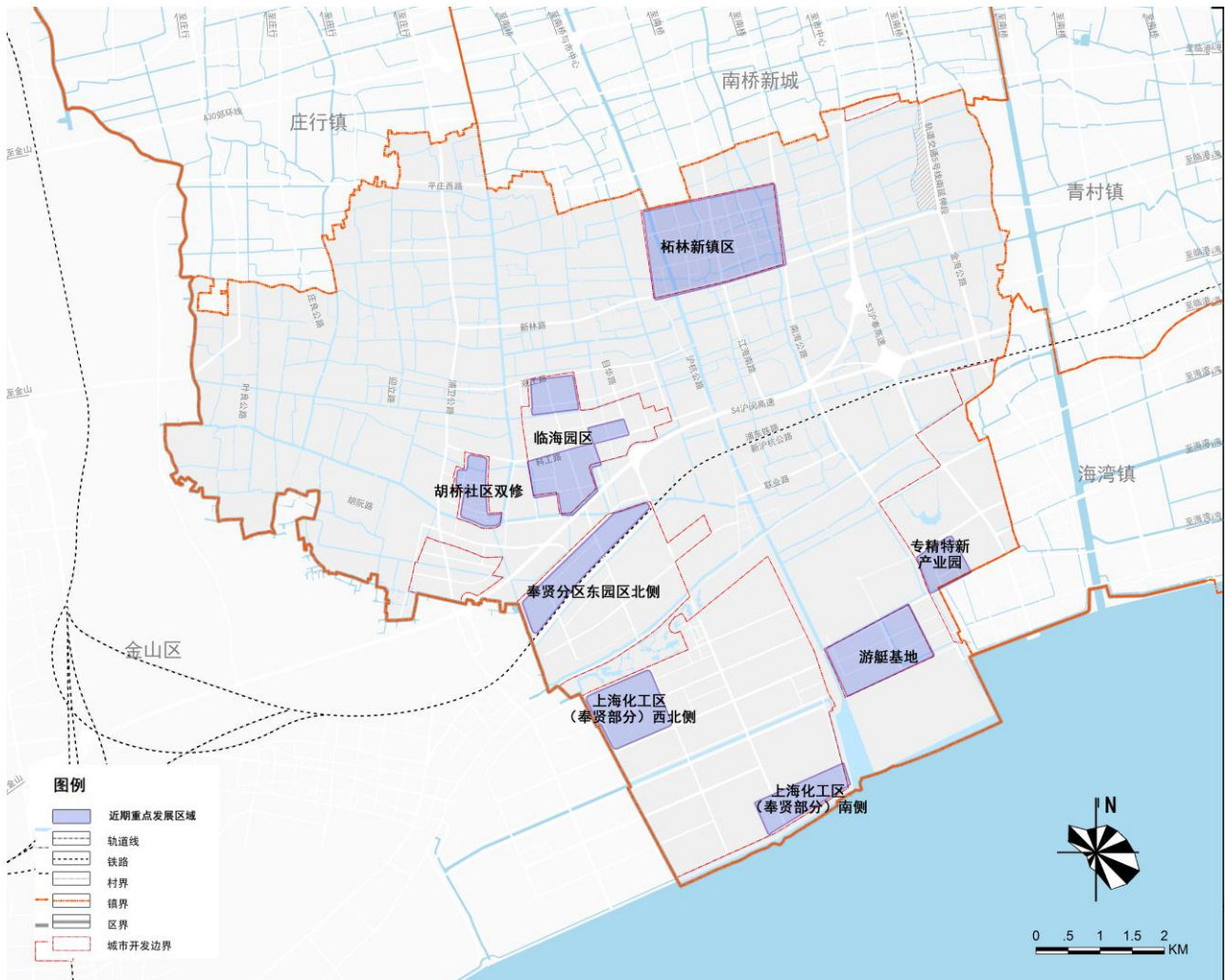
位于新沪杭公路以北、银工路—上横泾以南、镇界以东区域，总面积约 97.2 公顷。完善道路体系建设，积极引入化工类先进制造业，促进产业转型升级。

22. 奉贤分区游艇基地

位于奉贤分区游艇基地，总面积约 126.7 公顷。完善道路体系建设，积极引入先进制造业，促进新型产业发展。

23. 上海化工区（奉贤部分）

位于楚华路以西、普工路以北、镇界以东、北河路以南区域以及东南部未建区域，总面积约 117.0 公顷。推动化工类先进制造业集聚，促进产业转型升级。



近期重点发展区域索引图

第二节 近期重点建设项目

Near-term Key Construction Projects

24. 公共服务设施

• 行政设施

近期扩建新林路、沪杭公路交叉口行政设施（包括奉贤区国家税务局第七税务所等），面积 0.4 公顷；新建柘林派出所，面积 0.2 公顷。至 2020 年，柘林镇近期行政设施占地规模 5.9 公顷，千人指标达到 894 平方米。

• 教育设施

近期规划新建柘林新镇区高中，面积 4.7 公顷；规划新建柘林新镇区初中，面积 2.0 公顷；由新寺九年一贯制学校改建初中，面积 2.4 公顷；新建新寺学校东侧小学，面积 2.7 公顷，新建柘林新镇区东侧小学，面积 2.2 公顷；新建胡桥社区柘林镇老年学校，面积 0.4 公顷；新建新镇区 4 所幼儿园，面积合计 3.6 公顷。至 2020 年，柘林镇近期教育设施占地规模 28.4 公顷，千人指标达到 4303 平方米。

• 文化设施

近期规划新建镇区文化设施，面积 1.0 公顷，新建胡桥社区文化活动中心，面积 0.3 公顷，改建新寺社区文化活动中心，面积 0.3 公顷。至 2020 年，柘林镇近期文化设施占地规模 1.8 公顷，千人指标达到 273 平方米。

公共服务设施项目情况表

项目类型	序号	项目名称	用地规模（公顷）	所在区域	
公共服务设施	行政	1	新林路、沪杭公路交叉口行政设施	0.4	柘林新镇区
		2	柘林派出所	0.2	柘林新镇区
	医疗	3	镇级医疗卫生设施	0.9	柘林新镇区
	教育	4	江海南路东侧初中	2.0	柘林新镇区
		5	由新寺学校改建初中	2.4	柘林新镇区
		6	新寺学校东侧小学	2.7	柘林新镇区
		7	柘林新镇区东侧小学	2.2	柘林新镇区
		8	新增幼儿园	0.8	柘林新镇区
		9	新增幼儿园	0.9	柘林新镇区
		10	新增幼儿园	1.0	柘林新镇区
		11	新增幼儿园	0.9	柘林新镇区
		12	江海南路东侧高中	4.7	柘林新镇区
		13	柘林镇老年学校	0.4	胡桥社区
		文化	14	胡桥社区文化活动中心	0.3
	15		新寺社区文化活动中心	0.3	柘林新镇区
	16		镇级文化设施	1.0	柘林新镇区
	体育	17	柘林新镇区体育设施	0.6	柘林新镇区
		18	胡桥社区体育活动中心	0.5	胡桥社区
	养老	19	新寺社区养老院	0.3	柘林新镇区
		20	柘林新镇区养老设施	0.6	柘林新镇区
	社区服务中心	21	江海南路东侧社区服务中心	0.5	柘林新镇区
		22	江海南路西侧社区服务中心	1.4	柘林新镇区
		23	江海南路西侧社区服务中心	1.6	柘林新镇区
		24	江海南路西侧社区服务中心	0.2	柘林新镇区

第五章 近期实施

• 医疗设施

近期规划新建柘林镇级医疗卫生设施，面积 1.4 公顷。至 2020 年，柘林镇近期医疗设施占地规模 1.4 公顷，千人指标达到 212 平方米。

• 体育设施

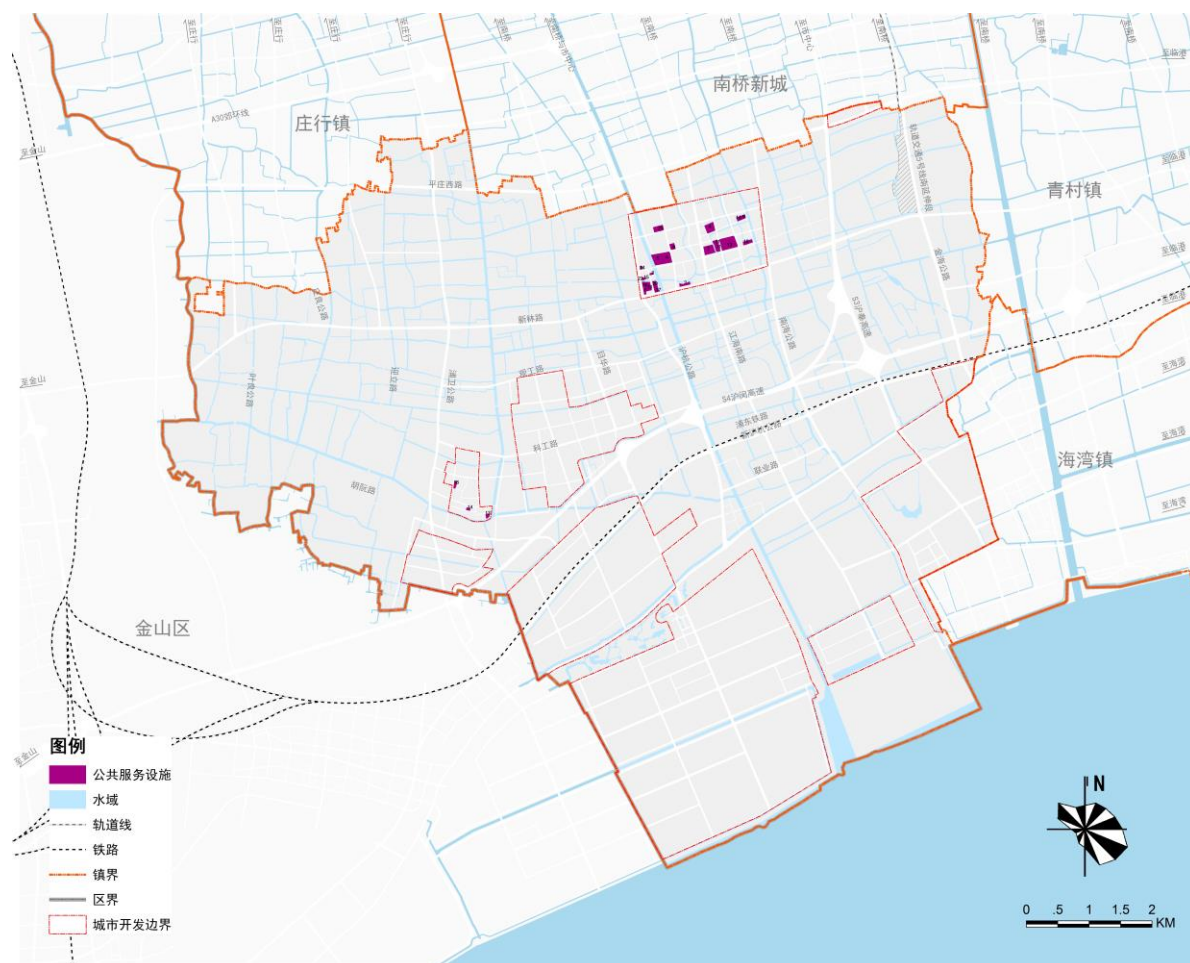
近期规划新建胡桥社区体育活动中心，面积 0.5 公顷，新建柘林新镇区体育设施，面积 0.6 公顷。至 2020 年，柘林镇近期体育设施占地规模 3.6 公顷，千人指标达到 545 平方米。

• 养老设施

近期规划新建新寺社区养老院，面积 0.3 公顷，新建柘林新镇区养老设施，面积 0.6 公顷。至 2020 年，柘林镇近期养老设施占地规模 2.1 公顷，千人指标达到 318 平方米。

• 社区服务中心

近期在柘林新镇区规划新建 4 处社区服务中心，面积分别为 1.4 公顷、0.5 公顷、1.6 公顷、0.2 公顷。至 2020 年，柘林镇近期社区服务中心占地规模 11.1 公顷，千人指标达到 1682 平方米。



近期新增公共服务设施项目布局图

25. 道路交通及设施

• 道路设施

近期规划新建新林公路（浦卫公路以西）、沪奉高速公路（S3），以及近期重点发展区域的部分城镇道路。

• 公交设施

近期调整部分公交线路，初步形成主要公交线路、次要公交线路构成的层次化公交网络，增设1处公交枢纽站（含车辆停保功能）、2处公交首末站。近期公交线网密度不低于2.7公里/平方公里。

26. 生态环境

• 公园绿地

近期启动贝港带状公园、新镇区生态公园、新镇区社区公园A、胡桥社区公园A、胡桥社区公园B、胡桥社区公园C、胡桥社区公园D，新镇区沿新北路、新塘路、沪杭公路、江海南路等的沿街绿化以及沿南竹河、南横泾、下横泾等的滨河绿化，胡桥社区沿庄胡公路、窖桥中心路沿街绿化以及沿上横泾滨河、窖桥中心河滨河绿化建设。近期可新增公园绿地66.2公顷，人均公园绿地指标达到15.2平方米/人。

• 林地

近期启动化工区奉贤分区东园以及游艇园区的林地建设，新增林地574.0公顷，森林覆盖率达到5.8%。

• 水域

近期结合镇区建设，整治贝港水系，水面率达到7.0%，镇域增加水域面积49.3公顷。同时保障海塘水质，加强蓝色珠链内水系流动性。

• 广场

近期规划3个非独立占地的广场：新塘路广场-1、新塘路广场-2，新北路广场-1。

• 老镇环境整治

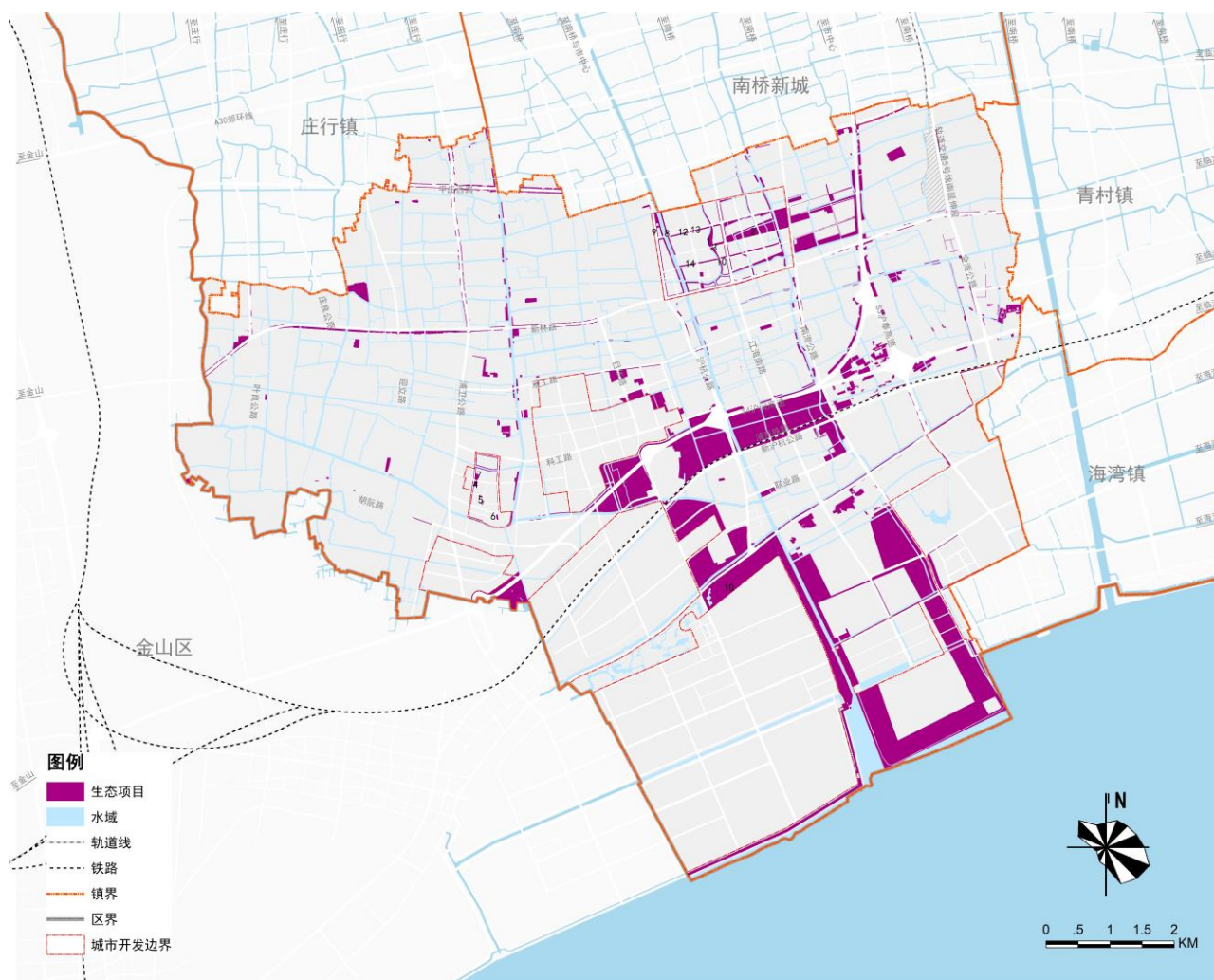
近期结合河道整治和林地建设，提升老镇区的环境品质和安全防护能力，同时通过现状老旧建筑的立面整治，美化老镇区风貌形象。

生态环境项目情况表

项目类型	序号	项目名称	面积（公顷）	所在区域	备注
生态环境项目	1	贝港带状公园	2.3	柘林新镇区	地区级
	2	新镇区生态公园	14.9	柘林新镇区	地区级
	3	新镇区社区公园A	0.4	柘林新镇区	社区级
	4	胡桥社区公园A	1.0	胡桥社区	社区级
	5	胡桥社区公园B	0.1	胡桥社区	社区级
	6	胡桥社区公园C	0.1	胡桥社区	社区级
	7	胡桥社区公园D	0.2	胡桥社区	社区级
	8	沿街绿化	9.5	——	——

第五章 近期实施

	9	滨河绿化	13.5	—	—
水域	10	贝港	3.7	柘林新镇区	—
林地	11	林地	574.0	化工区奉贤分区	区级
广场	12	新塘路广场-1	—	柘林新镇区	社区级
	13	新塘路广场-2	—	柘林新镇区	社区级
	14	新北路广场-1	—	柘林新镇区	社区级
合计		—	619.4	—	—



近期新增生态项目分布图

27. 保障性住房及经营性出让地块

近期新增保障性住房及出让地块共 391.4 公顷，占用非建设用地 72.1 公顷，其中耕地 37.8 公顷。

• 保障性住房

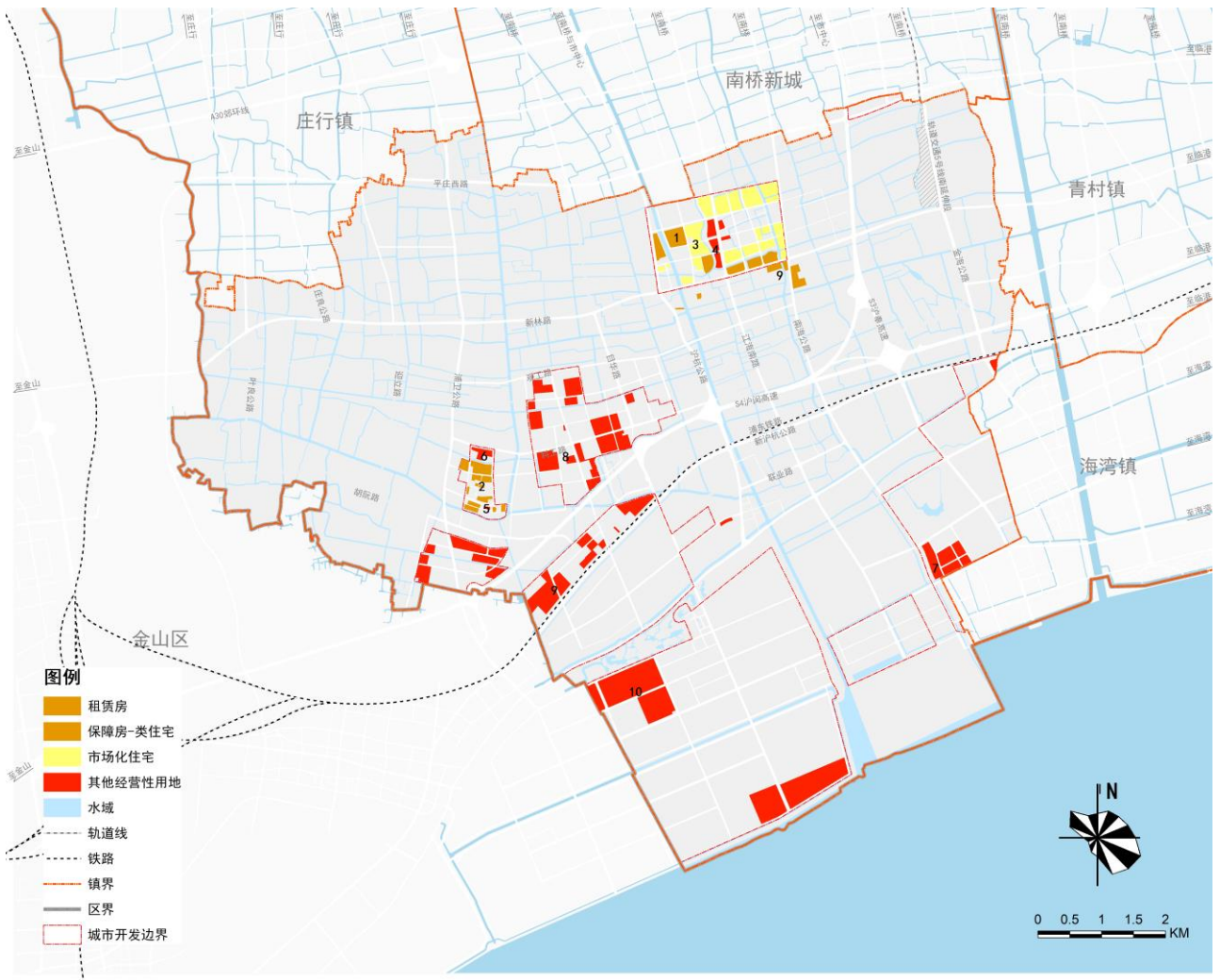
近期新建保障性住房 52.3 公顷，其中柘林新镇区 26.6 公顷，胡桥社区 17.1 公顷，农村居民安置点 8.6 公顷。

• 经营性出让地块

近期柘林镇有 339.1 公顷地块作为经营性用地进行出让，其中柘林新镇区 83.3 公顷，胡桥社区 3.7 公顷，大学园社区 30.6 公顷，临海园区 74.1 公顷，化工区奉贤分区 79.3 公顷，上海化工区 68.1 公顷。

安置基地及经营性用地项目情况表

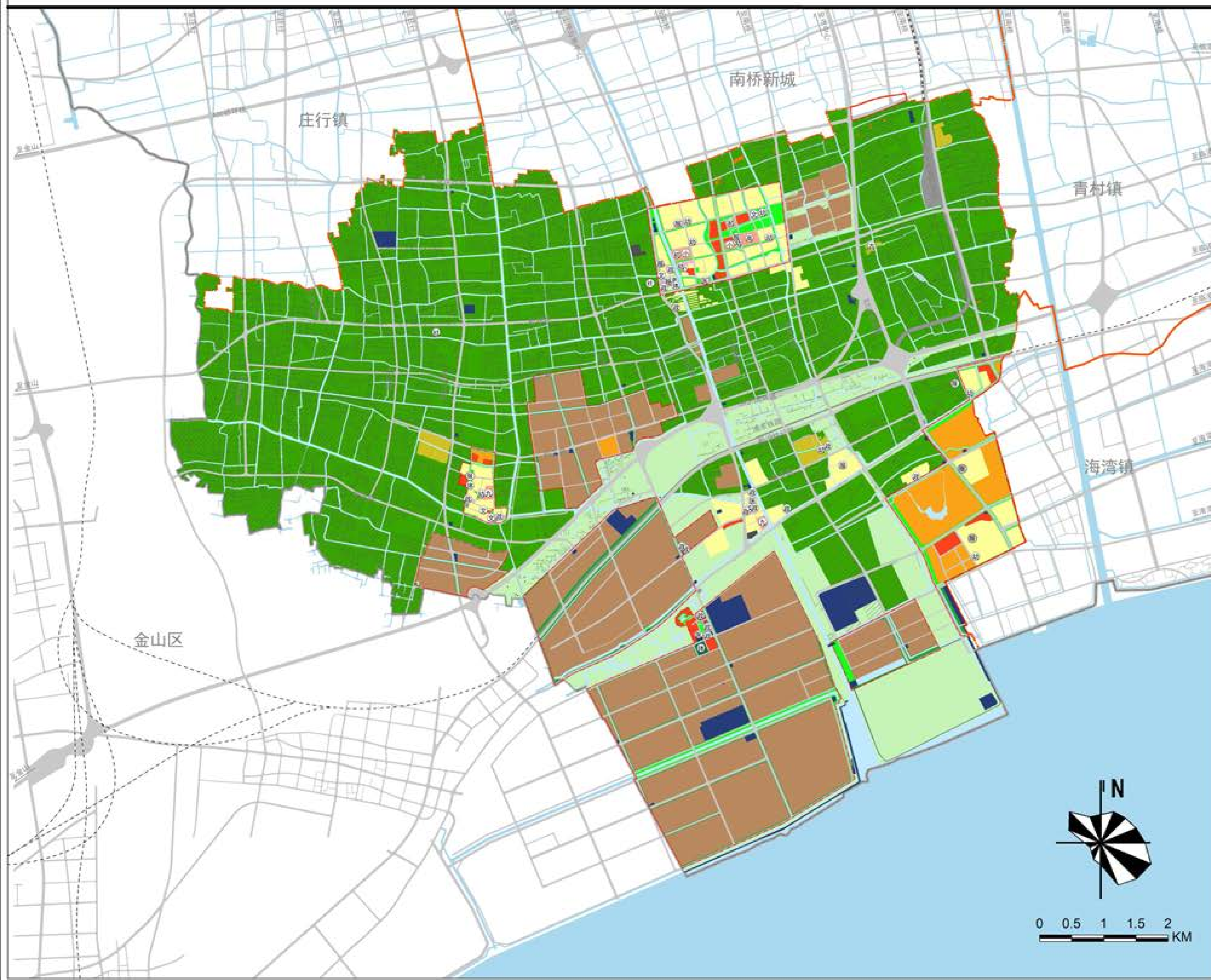
项目类型	序号	项目名称	面积 (ha)	所在区域	备注
安置基地	1	柘林安置基地	26.6	柘林新镇区	——
	2	胡桥租赁房	17.1	胡桥社区	——
	3	农村居民安置点	8.6	新寺村、南胜村	——
经营性用地	4	柘林新镇区商品房	68.1	柘林新镇区	——
	5	柘林新镇区商业商务设施	15.2	柘林新镇区	——
	6	胡桥社区商业设施	0.3	胡桥社区	——
	7	胡桥社区科研设施	3.4	胡桥社区	——
	8	“专精特新”产业园	30.6	大学园社区	——
	9	临海园区地块	74.1	临海园区	——
	10	化工区奉贤分区地块	79.3	化工区奉贤分区	——
	11	上海化工区地块	68.1	上海化工区	——
合计		——	391.4	——	——



近期新增安置基地及经营性出让地块布局图

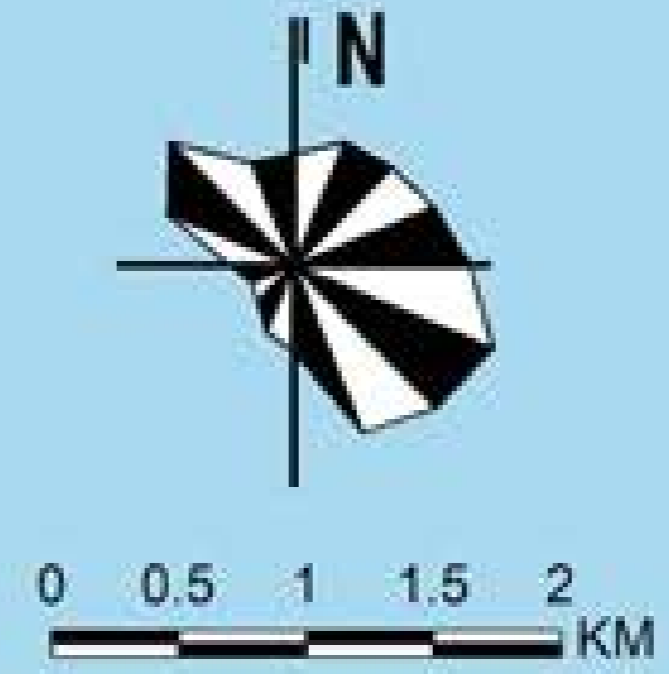
奉贤区柘林镇总体规划暨土地利用总体规划

用地布局规划图



图例

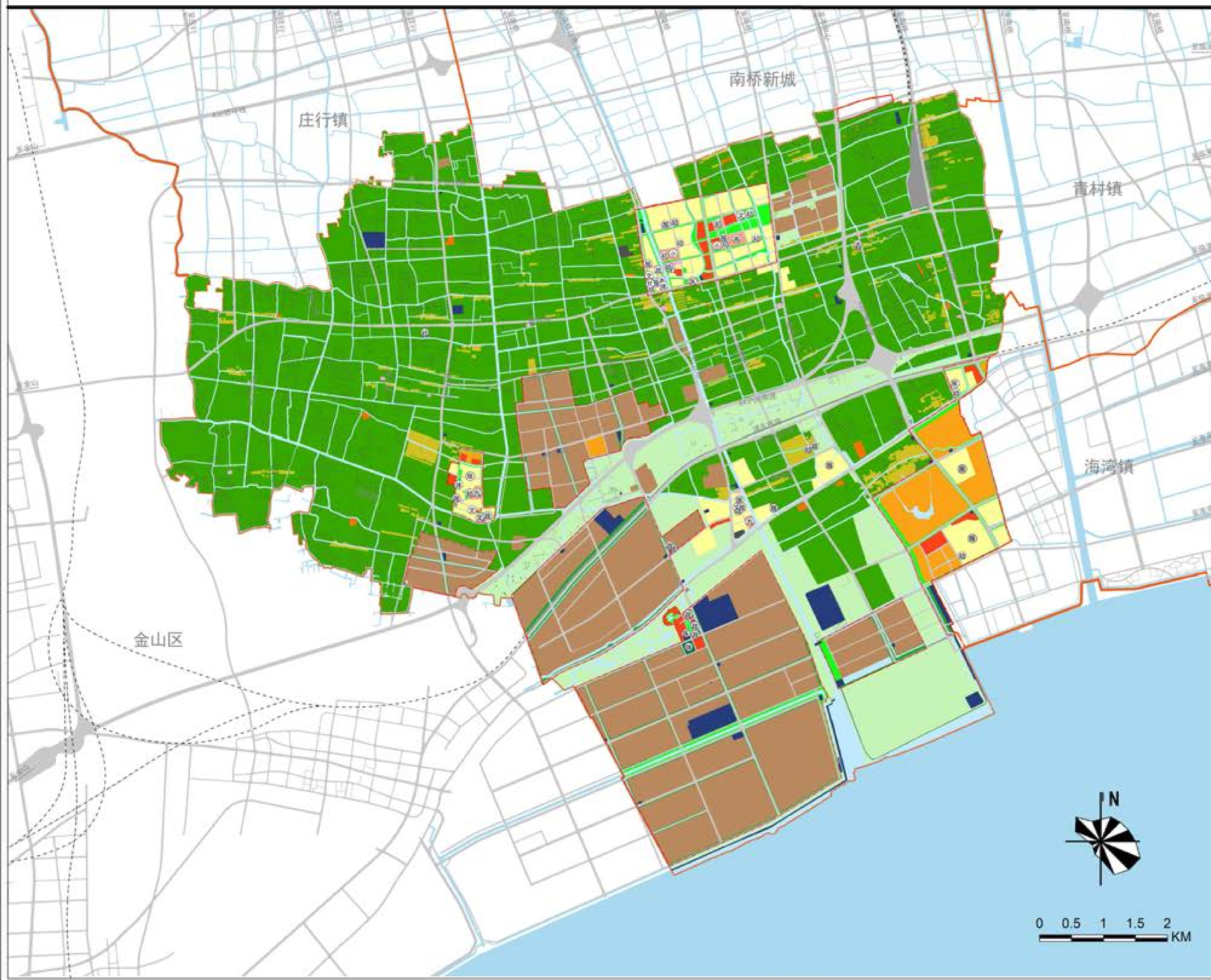
- | | | | |
|--|--|---|--|
| 功能引导区 | | 公共服务与基础设施用地 | |
| 居住生活功能区 | 商业办公功能区 | 行政办公用地 | 文化设施用地 |
| 教育科研设计功能区 | 旅游休闲功能区 | 体育用地 | 医疗卫生用地 |
| 工业仓储功能区 | 保护(留)村庄功能区 | 科研教育设计用地 | 社会福利用地 |
| 农林复合区 | 基本农田保护区 | 其他服务设施用地 | 基础教育设施 |
| 留白 | | 社区级公共服务设施 | 公园绿地 |
| 其他 | | 防护绿地 | 道路用地 |
| 永久基本农田 | 水域 | 交通设施用地 | 市政设施用地 |
| 城市开发边界 | 轨道线 | 铁路 | 其他设施用地 |
| 镇界 | 区界 | 特殊用地 | |
| 公益性设施图标 | | | |
| 政 现状行政办公设施 | 文 现状文化设施 | 政 规划行政办公设施 | 文 规划文化设施 |
| 体 现状体育设施 | 医 现状医疗卫生设施 | 体 规划体育设施 | 医 规划医疗卫生设施 |
| 古 现状文物古迹 | 服 现状社区服务 | 古 规划文物古迹 | 服 规划社区服务 |
| 社 现状社会福利 | 高 现状高中 | 社 规划社会福利 | 高 规划高中 |
| 初 现状初中 | 九 现状九年制学校 | 初 规划初中 | 九 规划九年制学校 |
| 小 现状小学 | 幼 现状幼儿园 | 小 规划小学 | 幼 规划幼儿园 |



编制单位：中国城市规划设计研究院
上海财经大学

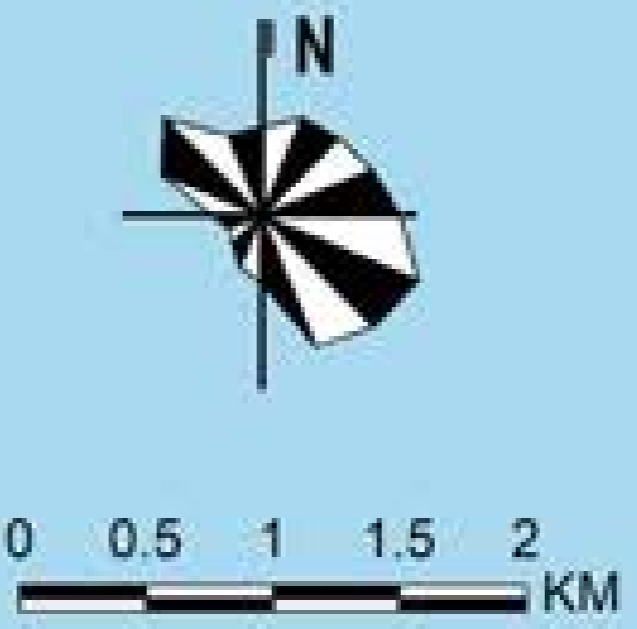
奉贤区柘林镇总体规划暨土地利用总体规划

近期用地布局规划图



图例

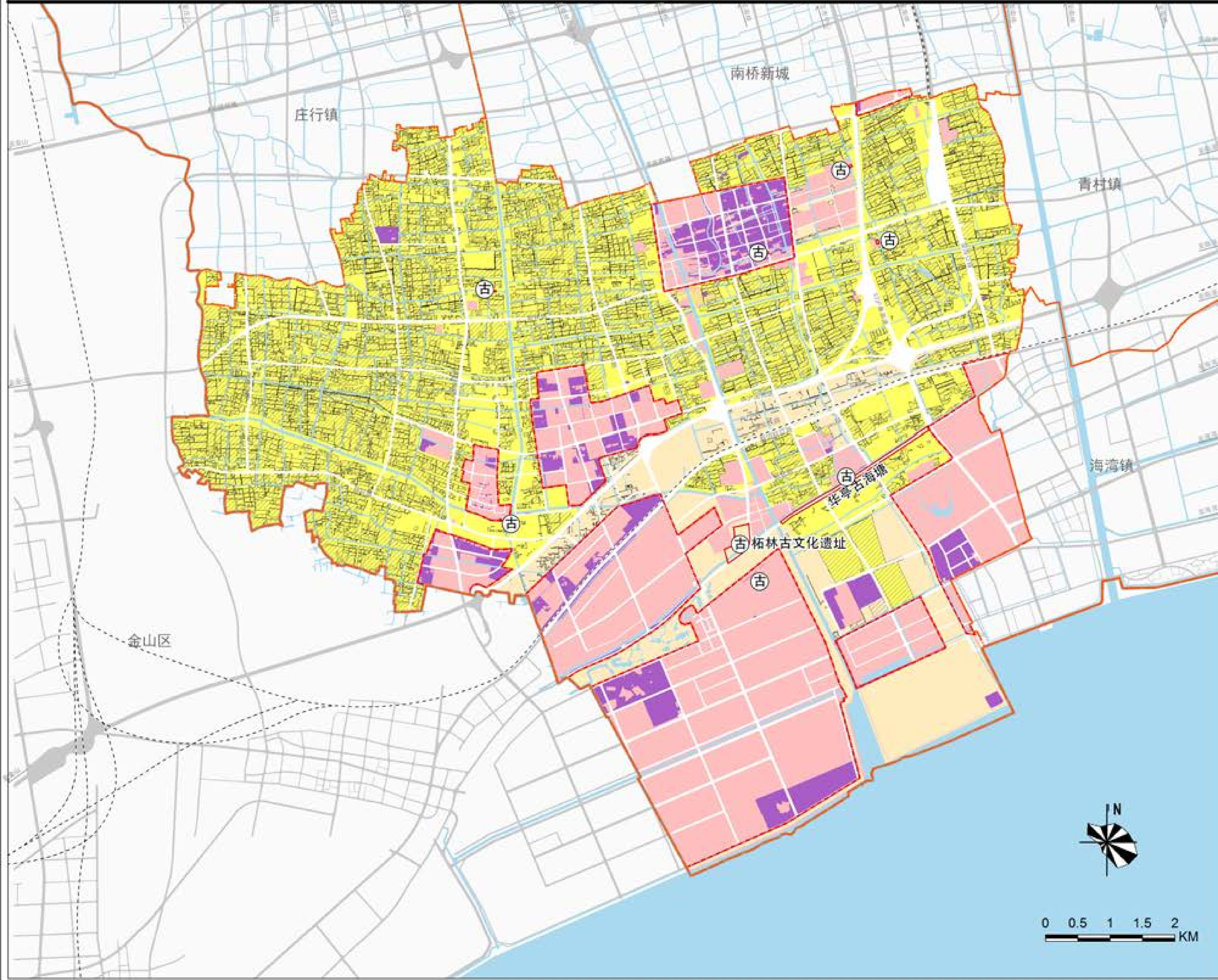
- | | | | |
|--------------|-----------|--------------------|-----------|
| 功能引导区 | | 公共服务与基础设施用地 | |
| 居住生活功能区 | 行政办公用地 | 文化设施用地 | 体育用地 |
| 商业办公功能区 | 文化设施用地 | 医疗卫生用地 | 科研教育设计用地 |
| 教育科研设计功能区 | 医疗卫生用地 | 科研教育设计用地 | 社会福利用地 |
| 旅游休闲功能区 | 科研教育设计用地 | 社会福利用地 | 其他服务设施用地 |
| 工业仓储功能区 | 其他服务设施用地 | 基础教育设施 | 社区级公共服务设施 |
| 保护(留)村庄功能区 | 基础教育设施 | 社区级公共服务设施 | 公园绿地 |
| 农林复合区 | 社区级公共服务设施 | 公园绿地 | 防护绿地 |
| 基本农田保护区 | 公园绿地 | 防护绿地 | 道路用地 |
| 留白 | 防护绿地 | 道路用地 | 交通设施用地 |
| 其他 | | 公益性设施图标 | |
| 永久基本农田 | 现状行政办公设施 | 规划行政办公设施 | 现状行政办公设施 |
| 水域 | 现状文化设施 | 规划文化设施 | 现状文化设施 |
| 轨道线 | 现状体育设施 | 规划体育设施 | 现状体育设施 |
| 铁路 | 现状医疗卫生设施 | 规划医疗卫生设施 | 现状医疗卫生设施 |
| 城市开发边界 | 现状文物古迹 | 规划文物古迹 | 现状文物古迹 |
| 镇界 | 现状社区服务 | 规划社区服务 | 现状社区服务 |
| 区界 | 现状社会福利 | 规划社会福利 | 现状社会福利 |
| | 现状高中 | 规划高中 | 现状高中 |
| | 现状初中 | 规划初中 | 现状初中 |
| | 现状九年制学校 | 规划九年制学校 | 现状九年制学校 |
| | 现状小学 | 规划小学 | 现状小学 |
| | 现状幼儿园 | 规划幼儿园 | 现状幼儿园 |



编制单位：中国城市规划设计研究院
上海财经大学

奉贤区柘林镇总体规划暨土地利用总体规划

四线管控图



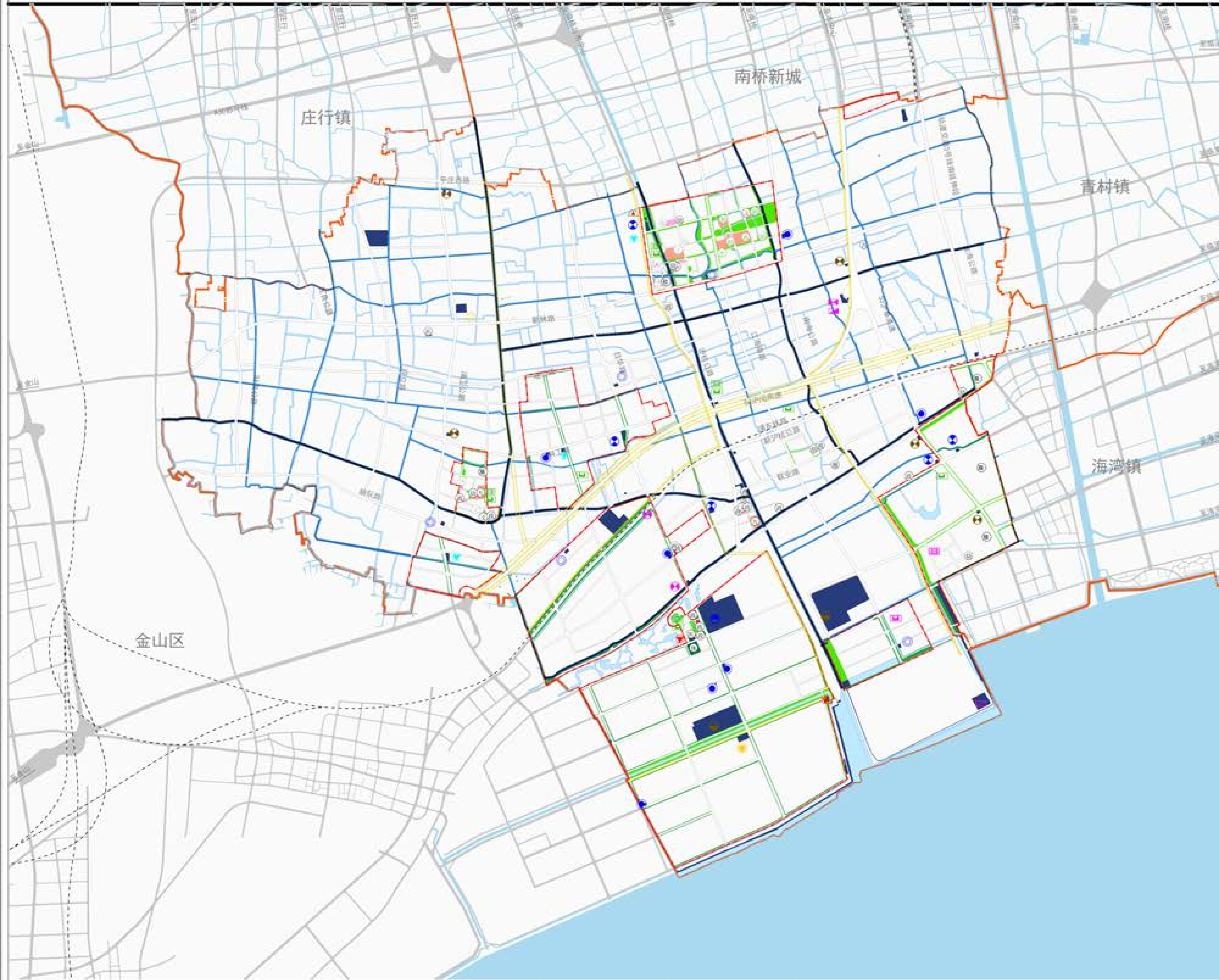
图例

- | | |
|-------------|-----------|
| 管制分区 | 其他 |
| 现状已建区 | 镇界 |
| 规划新增区 | 区界 |
| 基本农田保护区 | 城市开发边界 |
| 其他农地区 | 铁路 |
| 控制线 | 水域 |
| 永久基本农田 | |
| 文化保护红线 | |

编制单位：中国城市规划设计研究院
上海财经大学

奉贤区柘林镇总体规划暨土地利用总体规划

公共服务与基础设施规划图



图例

公共设施	线性廊道	其他
<ul style="list-style-type: none"> 行政办公用地 文化设施用地 体育用地 医疗卫生用地 社会福利用地 其他服务设施用地 基础教育设施 社区级公共服务设施 公共绿地 防护绿地 市政设施用地 水域 	<ul style="list-style-type: none"> 主干河流 一级支河 市政廊道控制线 绿线 蓝线 道路红线 轨道线 铁路 	<ul style="list-style-type: none"> 镇界 区界 城市开发边界

公益性设施图标

<ul style="list-style-type: none"> ① 规划已建行政办公设施 ② 规划已建文化设施 ③ 规划已建体育设施 ④ 规划已建医疗卫生设施 ⑤ 规划已建文物古迹 ⑥ 规划已建社区服务 ⑦ 规划已建社会福利 ⑧ 规划已建高中 ⑨ 规划已建初中 ⑩ 规划已建九年制学校 ⑪ 规划已建小学 ⑫ 规划已建幼儿园 	<ul style="list-style-type: none"> ⑬ 规划未建行政办公设施 ⑭ 规划未建文化设施 ⑮ 规划未建体育设施 ⑯ 规划未建医疗卫生设施 ⑰ 规划未建文物古迹 ⑱ 规划未建社区服务 ⑲ 规划未建社会福利 ⑳ 规划未建高中 ㉑ 规划未建初中 ㉒ 规划未建九年制学校 ㉓ 规划未建小学 ㉔ 规划未建幼儿园 	<ul style="list-style-type: none"> ㉕ 规划新增行政办公设施 ㉖ 规划新增文化设施 ㉗ 规划新增体育设施 ㉘ 规划新增医疗卫生设施 ㉙ 规划新增文物古迹 ㉚ 规划新增社区服务 ㉛ 规划新增社会福利 ㉜ 规划新增高中 ㉝ 规划新增初中 ㉞ 规划新增九年制学校 ㉟ 规划新增小学 ㊱ 规划新增幼儿园
--	--	--

市政公用设施图标

<ul style="list-style-type: none"> ● 现状扩建35/110千伏变电站 ● 现状扩建220KV变电站 ○ 规划新建35/110千伏变电站 ○ 规划新建220KV变电站 ➡ 现状保留天然气调压站 ➡ 现状保留天然气门站 ○ 规划新建天然气/LNG接收站 	<ul style="list-style-type: none"> ● 现状污水处理厂 ● 现状给水厂 ● 现状给水泵站 ● 现状污水泵站 ● 规划污水泵站 ● 现状邮政局所 ● 现状通信机楼 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 规划邮政局所 ○ 规划通信机楼 ▲ 生活垃圾转运站 ▲ 现状消防站 ▲ 规划消防站
---	--	---

编制单位：中国城市规划设计研究院
上海财经大学

《上海市奉贤区柘林镇总体规划暨土地利用总体规划 (2017-2035)》公众意见采纳情况答复

2018年3月5日至4月5日，上海市奉贤区规划和土地管理局会同柘林镇政府在网站和现场同时开展《上海市奉贤区柘林镇总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035）》公示。公示期间共收集到公众意见1条。

经研究，对公众意见的答复如下：

1、在奉贤区柘林镇总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035）的公示文件里的第五条（镇村体系），村庄分为保护村、保留村、撤并村三类。希望在规划里面说明撤并村的宅基地是如何规划？是货币安置、实物安置、异地集中建房三种模式哪一种，或者是其他的形式？最重要的农民是否有自主选择权？异地集中的建房的配套是怎么规划的，政府是否提供建房用地并落实“五通一平”等前期配套设施？

答复情况：关于撤并村的安置问题，规划在新镇区安排农民安置房用地，未来将采取统一规划统一建设的措施。规划建议以产权房为主，货币补偿和异地集中建房为辅的方式进行配置。具体安置政策及前期配套问题制定不属于本规划范畴，需要在规划实施阶段，结合社会经济发展，根据市区两级安置政策的具体部

署再行制定。