松江区佘山新市镇总体规划
（2015-2040）

COMPREHENSIVE PLAN
OF SHESHAN TOWN, SONGJIANG DISTRICT,2015-2040

公开版

上海市松江区人民政府 | 上海市规划和自然资源局
2019年7月

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〔2016〕42号

关于同意《松江区佘山新市镇总体规划(2015-2040年)》及《松江区佘山镇土地利用总体规划(2010-2020年)修改》的批复

市规划国土资源局:

《关于报请审批〈松江区佘山新市镇总体规划(2015-2040年)〉及〈松江区佘山镇土地利用总体规划(2010-2020年)修改〉的请示》(沪规土资总〔2016〕223号)收悉。经研究,原则同意《松江区佘山新市镇总体规划(2015-2040年)》及《松江区佘山镇土地利用总体规划(2010-2020年)修改》(以下简称"两规")。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33.3平方公里,非建设用地不少于33.5平方公里,其中水域面积不低于5.26平方公里。实施最严格的耕地保护制度,至2020年,实现耕地保有量不低于2190公顷,基本农田保护面积不低于1594公顷,全面完成土地综合整治。

至2040年,规划全镇常住人口调控目标不超过20.5万人,其中常住人口约17.8万人,旅游度假型居住人口约2.7万人。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,城镇居住用地不超过940公顷。

加强生态环境保护和综合治理。至2040年,规划城镇绿地总规模不低于400公顷,其中公共绿地不低于318公顷,人均公共绿地面积不低于15.5平方米。水环境治理和保护应满足上海市水环境功能区划和《地表水环境质量标准》要求,生活污水处理率大于98%,工业废水排放达标率、工业污水纳管率均达到10%。大气环境治理和保护应实现环境控制质量稳定控制在二类以上,生活垃圾无害化处置率、工业废弃物综合利用率均达到95%。

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，突出佘山镇发展基础和区位特征，将佘山镇建设成为高品质的园林化旅游城镇。

构建符合城镇未来开放发展趋势的交通空间格局，形成由佘山镇区、天马镇区、江秋村、新镇村组成的镇村体系。加强公共服务配套，完善佘山功能片区、天马山功能片区功能，依托沈砖公路为依托的横向功能发展轴，以佘北公路-龙源路、天鸡路-佘天昆公路为依托的纵向发展轴，强化串联横山、天马山、辰山、佘山国家旅游度假区的旅游度假功能带，促进城镇组团式发展格局。

坚持公交优先，强化公共交通系统，优化综合交通系统。整合镇域内轨道交通 9 号线、有轨电车 T5 线、常规公交线路组成的公共交通系统，完善以自行车道路系统和自行车租赁系统为主的慢行系统。分别在天星路与佘天昆公路交汇处、大众国际会议中心东侧、佘北大型居住区内设置 3 处公交换乘枢纽。完善道路网络布局，实现城镇道路网密度不低于 3 公里/平方公里。

三、优化提升空间品质和生活质量

以绿色、生态、宜居为主要目标，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园林化旅游城镇。

至 2040 年，规划构筑区域综合性公园、社区公园、街头绿地等等级完善的绿化结构，结合河网和路网系统，沿路造林、临水设绿，串联点状绿化，形成连续公共空间。强化城市设计，提升城镇风貌，保护乡野特色，保持文化传承。

规划形成多层级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。规划公益性公共服务设施用地面积不低于 111.4 公顷，确保文化、体育用地不低于 13.9 公顷，医疗设施用地不低于 14.4 公顷，教育、科研用地不低于 78.2 公顷，养老及福利设施用地不低于 4.9 公顷。

除佘北大型居住社区内已规划的保障性住房外，在江秋村集建区范围新增约 46 公顷动迁安置房和保障性住房用地。通过改善就业岗位供应，促进大型居住社区功能完善，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、推进减量化等工作和经营性土地出让的同步协调。

至 2020 年，完成天马垃圾末端处置中心周边防护林和辰花公路生态廊道建设，建成生态绿地不低于 200 公顷。完善公共服务设施配置，建设佘北大居社区配套商业设施，新建佘山家园、

江秋安置房、佘北大居3处幼儿园，新建江秋安置房小学1所，国际学校1所。对江秋路等11条道路进行新建、扩建，新建3处变电站。

“两规”是新市镇空间规划和土地利用的主要依据，佘山镇各项规划建设都必须服从“两规”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、主导功能等主要内容，推进总体规划落地实施。发挥“两规”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、交通等专项规划的指导。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、佘山镇政府要认真落实“两规”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“两规”实施的指导、监督和检查工作。

特此批复。

上海市人民政府

2016年4月1日

抄送：松江区政府，佘山镇政府，松江区规土局，市规划院，市地调院。

上海市人民政府办公厅　　2016年4月6日印发

目 录

1.规划综述 3
1.1 编制背景 3
1.2 规划范围 3
1.3 规划期限 3
1.4 规划依据 3
1.5 编制重点 3
2.发展概况和基本条件 4
2.1 现状概况 4
2.2 发展条件 4
3.城镇职能与性质 6
3.1 城镇职能 6
3.2 城镇性质 6
4.发展理念与目标 7
4.1 发展理念 7
4.2 发展目标 7
5.发展规模 8
6.经济发展与产业布局规划 9
6.1 产业经济现状分析 9
6.2 经济与产业总体发展引导 10
6.3 旅游业发展引导 10
6.4 二产发展引导 12
6.5 一产发展引导 12
7.空间管制规划 13
7.1 禁建区 13
7.2 限建区 13
7.3 适建区 13
8.空间结构规划 14
8.1 现状问题 14
8.2 发展策略 14
8.3 空间结构 14
9.土地使用规划 15
9.1 镇域土地使用规划 15
10.农村居民点布局规划 16
10.1 村庄发展现状概况 16
10.2 村庄发展与控制 16
11. 居住与民生保障规划 17
11.1 现状居住用地和住宅类型 17
11.2 居住用地布局规划 17
11.3 住宅发展策略 18
12.公共设施规划 19
12.1 城镇级公共服务设施 19
12.2 社区级公共服务设施 20
12.3 基础教育设施 20
13.历史风貌保护规划 21
13.1 历史风貌资源 21
13.2 规划指导思想 21
13.3 保护原则 21
13.4 保护要求 21
14.景观风貌规划 23
14.1 景观风貌资源梳理 23
14.2 景观风貌体系规划 23
14.3 建筑高度控制 24
14.4 开发强度控制 24
14.5 景观风貌引导 25
15.城镇更新规划 26
16.生态系统规划 27
16.1 绿化和水网系统现状分析 27
16.2 绿化和水网系统发展目标 27
16.3 绿化系统结构 27
16.4 绿化系统规划 27
16.5 生态系统规划 28
16.6 水系规划 28
17.综合交通规划 30
17.1 规划理念 30
17.2 现状分析 30
17.3 道路系统规划 31
17.4 交通设施规划 33
17.5 公共交通系统规划 33
17.6 慢行系统规划 34
17.7 旅游交通规划 34
17.8 交通组织 35
18.市政设施规划 36
18.1 环卫 36
18.2 水利 36

19.环境保护规划.....37
19.1 总体目标.....37
19.2 大气环境规划.....37
19.3 水环境规划.....37
19.4 声环境规划.....37
19.5 生态环境规划.....38
19.6 固体废弃物管理规划.....39
19.7 节能减排措施.....39
20.综合防灾规划.....40
20.1 防震.....40
20.2 消防.....40
20.3 民防.....40
20.4 防汛.....40
21.地下空间规划.....41
21.1 地下空间规划原则.....41
21.2 地下空间规划建设指引.....41
22.地名规划.....42
22.1 指导思想.....42
22.2 命名原则.....42
22.3 道路及水系命名方案.....42
22.4 重点发展地区命名方案.....42
23.下一层次规划编制要求.....43
23.1 已批规划.....43
23.2 本轮规划单元划分.....43
23.3 建设单元管控与引导.....44
24.近期建设规划.....47
24.1 近期建设规划原则.....47
24.2 近期建设重点.....47
24.3 近期公益类建设项目.....47
25.远景规划.....50
25.1 发展方向.....50
25.2 空间结构.....50

1.规划综述

1.1 编制背景

佘山新市镇隶属松江区，却是国家级旅游度假区所在地。随着上海规模化、国际化发展程度越来越高，对佘山提出了愈加突出的要求：一方面，城市连续建设规模不断扩大，高密度城区内的空气、水质等环境问题日趋严峻，佘山所保有的农林生态用地的稀缺性和宝贵性不断提升。另一方面，上海人口增长连同对国际化人口和高收入群体的吸聚水平提升，但同时社会经济增长、市民人群的生活节奏加快，而文化娱乐功能发展速度长期滞后，市民对休闲娱乐、特别是户外开敞休闲的需求越来越高。急需佘山国家旅游度假区加快发展，佘山新市镇加快完善，成为强有力的都市生态休闲承载地。

与不断提升的需求相对比的是，佘山新市镇自佘山国家旅游度假区成立后，法定新市镇总体规划一直空缺，且度假区总体规划 1996 年编制后也长时间未更新。上一轮度假区规划编制后，新市镇范围内各个地区分别编制了详细规划，缺乏相互间的统筹。且历经近 20 年，松江区内外发生了一系列显著的情况变化，如轨道交通 9 号线的建成，104 工业区块的调整，佘北大社区的设立，人口的集聚速度超出预期等，急需对整个新市镇开展完整的研究审视和统筹规划。

鉴于上海新一轮城市总体规划已启动编制，在节约减量发展的指导思想下，结合郊区城镇圈的新发展模式，市规土局要求上海市郊区一系列重点新市镇先行开展总体规划的编制，落实土地管控和建设布局等一系列问题。佘山新市镇作为试点之一，已先行编制了前期研究报告，本次规划立足现状问题和外在机遇，综合考虑正同步编制的国家旅游度假区的结构性影响，对佘山新市镇的功能定位、用地布局、产业业态、居住配套、基础设施等综合部署。

1.2 规划范围

本次规划范围为松江区佘山新市镇的行政范围，位于松江区北部，东临洞泾、泗泾新市镇，南邻松江新城主城区及小昆山镇。本新市镇总体规划的规划面积是 66.8 平方公里。

佘山新市镇与小昆山镇、松江新城主城均有部分范围划入国务院批复的佘山国家旅游度假区规划管理控制区范围内，本规划对度假区整体 64.1 平方公里内的功能结构和基础设施体系同步进行研究，其中约 45 平方公里属于佘山新市镇。

1.3 规划期限

本新市镇总体规划的期限与正在编制的新一轮上海市总体规划保持一致，目标年限至 2040 年，并对佘山新市镇的远景发展作出轮廓性的规划安排。对度假区近期发展布局和主要建设项目作出近期规划，期限至 2020 年。

1.4 规划依据

- 《上海市城市总体规划（1999）》
- 《松江区区域总体规划实施方案（2006-2020）》
- 《佘山国家旅游度假区总体规划》（1996）
- 《上海市土地利用总体规划（2010-2012）》
- 《上海市基本生态网络结构规划》（2010）
- 《上海佘山国家旅游度假区“十二五”规划》
- 《松江区佘山镇土地利用总体规划（2010-2020 年）》

1.5 编制重点

（1）梳理产业用地，明确产业发展方向

在集建区内外布局有序的度假用地体系，提出土地供需矛盾的解决方案。通过深化旅游产业链、布局镇区旅游相关业态布局，培育镇区第三产业。设定合理的工业区发展目标与要求，引导工业用地向工业区块集中。

（2）整合存在争议的现状土地

为土地整治、城乡关系和集建区发展所需空间提出建议，包括引导现状村庄用地开展集中城市化，对建设用地指标外的用地在详细梳理的前提下合理减量或转移，提出建设用地发展方向。

（3）从度假配套角度前瞻性、高标准布局镇区用地

配置多元住宅类型，兼顾中小规模住房需求，引导人口增长和劳动力合理分配。提高镇区公共绿地配置水平，整合集建区内外的绿地生态体系。

（4）综合考虑旅游和城镇服务需求，完善基础设施体系

优化公路和支路等道路系统，合理布局各级交通设施，形成度假交通和通勤交通有机衔接的高效交通体系。提高电力、排水等市政设施配置水平，在保障市政配套完善的同时，弱化设施的景观影响。

（5）维护景观资源，控制开发尺度

通过详细规划导引，提出视廊控制、建筑高度与强度控制、风格统筹等各方面的景观要求，保障鲜明的风貌，加强各类建设区环境的特色营造。

2.发展概况和基本条件

2.1 现状概况

（1）地理位置

佘山新市镇位于松江区的西北部，西北边接青浦区，作为全区与周边区县及外省相连的西北门户，是松江的重要功能片区和经济中心。松江区内，东临松江新城泗泾组团、南接松江新城主城和小昆山新市镇，与新城主城关系密切。佘山镇内集中建设区涉及的国家旅游度假区包括度假区核心区、佘山镇区、天马社区等主要建设用地，相互包含的地理关系令佘山镇成为二位一体的多功能城镇。

（2）自然条件

佘山镇气候适宜，本就有利于亚热带植物和农作物的生长。加之在官塘、通波塘等密布的江南水网基础上，坐落着东西佘山、薛山、凤凰山、辰山、天马山、钟贾山、衡山等 11 座上海稀缺的自然山丘，使佘山镇拥有全市罕见的、丰富的、自然地形地貌，也是上海植物资源最为丰富、动物气息量最大的地区。

（3）历史沿革

佘山地区行政建制起源于春秋战国时期，唐天宝年间属华亭县集贤乡。解放之前和建国初期，原佘山镇行政管理隶属青浦县，原天马山镇行政管理隶属松江县。1955 年建佘山区，1957 年置乡，1958 年改为公社，1984 年复设乡，1986 年正式建镇。2001 年，撤销天马山镇、佘山镇建制，撤二建一、建立新的佘山镇。

（4）文化积淀

佘山镇域所在地历史久远，是长江三角洲文明发源地之一，被誉为“上海老家”，至今仍保留着平原村等古文化遗址。清末民初的洋务文化和古老的崧泽文化、良渚文化相重叠，成为层次丰富的文化积淀。

2.2 发展条件

（1）优势

- 高速公路体系和直通徐家汇地区的轨道交通 9 号线为佘山镇带来了便捷的交通区位，提供与中心城的快速连通，佘山镇的旅游交通可达性、居住区位及就业区位均显著提升。
- 佘山良渚文化等悠久的文化积淀和清末的洋务特色风貌建筑在全市均具有标志性，在文化和宗教领域均具有较大的号召力。
- 包括山体和水系在内的优美的自然地貌是观光休憩的重要资源，在上海所发展的都市旅游体系中保有独一无二的稀缺性和竞争力。
- 近年营建的大规模绿地和长久以来的农田奠定了良好的生态环境，吸引人们回归低密度、亲近自然的生活方式。
- 作为上海唯一的国家级旅游度假区，已建成的辰山植物园、欢乐谷、天马高尔夫等大型旅游设施已逐渐相互呼应，形成整体化的地区品牌。
- 松江区其它城镇尤其是北部地区的开发建设水平均已接近饱和，佘山的可利用土地已成为左右周边区域发展导向的重要资源。但面对周边城镇过居住化的现状，佘山珍贵的土地资源应高度谨慎利用，优先保障区域产业和功能的提升。

（2）劣势

- 由于多年依赖工业用地建设和工业经济发展，已经对度假区以自然为主的景观造成一定影响，对镇域内外的空气和水体也构成了不同程度的污染。
- 待建的松江区生活垃圾末端处置设施等大型基础设施可能对生态廊道环境和度假区风貌构成影响。
- 由于镇域内部道路系统和交通设施配置相对落后，各个度假设施之间缺乏联系，旅游系统综合利用效率较低。
- 镇区建设缓慢、住宅等土地利用率低、就业人口与第三产业的关系也有待协调，难以支撑城镇与度假区联动、快速向旅游服务经济转型。

（1） 机遇与挑战

- 近年度假业的崛起和小长假政策促进短期游和回归户外的需求迅猛增长

佘山镇周边不乏以自然风貌特色为主题的旅游度假景区，只有处理好与朱家角古镇、淀山湖、东方绿洲等旅游景区的错位竞争关系、发挥自身优势、突出自身特色，才能形成足够的市场影响力，获得对应的旅游产业客户群。

- 通过 A、B 单元建设新城逐渐北向发展，新城与佘山镇的联系更趋紧密

佘山镇及度假区将逐渐从“城缘旅游区”向“城市旅游区”转变，被城市建成区所包围和日趋频繁的通勤交通活动，一定程度上会对佘山的生态环境保护及自然休闲的度假环境带来挑战。需要通过交通组织和景区布局化解不利影响，并积极利用周边建成区的游客及服务设施资源。

- 大型居住社区的规划和建设将带来地区人口和活力的增长

大型居住社区带来的人口是大量而稳定的，但需要解决好镇域内部交通体系和地区级以上设施网络的覆盖衔接，提升镇域整体性，并通过岗位的培育有效利用部分人口资源支撑旅游等第三产业发展。

- 淀山湖—佘山现代服务业聚集区的建设推进将促进产业链完善深化

作为现代服务业集聚区的战略载体，佘山镇镇区相对滞后的城镇建设和服务环境在对现代服务业机构的吸引力方面存在弱项，可能对度假业和服务业的进一步发展形成一定的阻碍，需优先完善城镇商业、娱乐设施配套体系等，促进镇域资源整合，为产业集聚、功能集聚作铺垫。

- 城市对生态农业的需求不断提升

随上海城市人口增长，对有机蔬菜等优质农副产品的需求增长，生态农业和休闲农业的关系也将成为佘山镇的重要发展机遇，但休闲农业与旅游系统的关系有待多层妥善协调。

3.城镇职能与性质

3.1 城镇职能

佘山新市镇所包含的国家旅游度假区主体是上海的两大国家级旅游度假区中的一个，相比迪士尼娱乐型旅游度假区，佘山位于市级生态走廊和临近淀山湖水源地，是唯一兼顾生态和游乐两大核心功能的新市镇，因此应重点承担上海市民及相邻省市人群的郊野度假休闲职能，同时维持生态保育的节点职能。

佘山新市镇位于青浦区和松江区的边界处，结合上海唯一的九座山丘资源及其景观控制要求，工业影响较小，是户外登高运动和获得开敞景观的稀缺之地，应充分依托山水资源，形成上海西南部郊区高端品质化的集聚载体，包括高端服务业、高端制造业转型升级、高端房地产业等，重点从产业经济和居住配套两方面担当上海郊区精品试点。

佘山新市镇虽与松江新城主城区分割，但与其相邻的泗泾等组团均为松江新城的重要居住组团，而松江区市级规模化工业区也部分位于本新市镇内，新市镇内的生态空间成为一系列新城连续功能建设组团中的开敞核心。佘山新市镇应以此为中心，综合协调各个镇区、工业区和新城城区，发展为松江区北部地区可供日常游憩的开放型天然园林。

3.2 城镇性质

立足佘山国家旅游度假区和青松生态走廊的生态区位优势，重点承担以市郊旅游度假产业为核心，高新型农业、文化型工业协作并进的综合产业职能。

依托开放化、生态化、景观化、活力带动型的产业职能，塑造以度假区核心区为核心的多样化旅游度假系统，带动佘山和天马两处城镇居住片区的人居服务和岗位供给。城镇居住片区相应提供产业居住配套、后台服务延伸，度假体系和城镇体系二者共享生态环境、资源循环合作，维护地区长久综合活力和产业发展可持续性。使佘山新市镇建设成为集旅游、度假、休闲、娱乐、居住功能为一体的，旅游文化休闲功能集聚、配套设施完善、生态环境良好、景观优美开阔、社会和谐发展的园林化旅游城镇。

4.发展理念与目标

4.1 发展理念

（1）生态引领综合发展

保障生态要素保护、生态系统维护、生态环境控制的优先地位，突出镇域背景的生态与景观优势，形成上海大都市密集建成区内的标志性自然开放空间品牌，成为旅游度假等多个功能的基本载体与根本竞争力。

（2）内外职能分立统一

兼顾旅游度假区的对外服务功能和新市镇的内部宜居功能，一方面，在空间上适度分割、自成组织，避免不利干扰；另一方面，适度交叉、合理衔接，互为带动和支撑，形成紧密的功能景观共同体。

（3）普适个性兼容并蓄

既立足上海国际化大都市的国际多元人群需求，又注重佘山地区传统历史和地域人文特色，在功能业态、空间布局、建设尺度、风貌形象等多个方面体现普适性和地方个性，对广泛的都市客源形成自身独特的吸引力。

（4）核心设施带动建设

以设施导向开发为模式，在“重点景观资源-核心游乐设施-标志性服务设施-综合配套延伸”之间形成一条人气和资金可循环的发展链条，导引各个片区的发展，从而完整提升整个新市镇的建设水平。

4.2 发展目标

以都市旅游度假功能和休闲娱乐业的领衔发展，文创型生产与体验型农业多元协同为产业经济支撑，拉动面向全市及周边省市的公共活力，以多样完善的住宅形式为配套，以原真完整的“九峰”生态系统为背景，发挥地域地貌和人文历史特色，建设上海市郊的“游乐”、“文化”、“居住”的多重归属之乡。

（1）经济发展目标

形成以旅游业为代表的第三产业为主体，绿色转型的第二产业为联动，多功能第一产业为铺垫的三元一体产业结构。

发展成为围绕旅游、观光、休闲、度假等基本功能，为游客提供从都市回归自然的独特体验，面向长三角的尖端休闲游乐基地、面向上海的都市度假目的地和面向松江新城的生态活动园地。

发展成为农业生产功能、农业生态功能、农业旅游功能复合并进的，农用地集约高效使用的再农业化城镇。

发展成为由工业制造业向文化创意、科技研发产业逐步转型，结合地域与旅游产业特色，富含产品稀缺附加值的主题化工业园区示范地区。

（2）社会发展目标

以绿地、水系构成的高密度、高品质生态网络为人居环境基质，配置面向各个群体多元化的住宅和接待设施，兼顾多元化的旅游度假服务设施和完善多样的城镇社会服务设施建设，通过从旅游业、农业到工业的不同岗位设施，为旅游度假游客和城镇居民提供一个生态、便捷、居职平衡、文化氛围浓郁的宜居城镇。

重点保障开放空间的布局，以及各类公共设施、产业设施的开放共享，建设全面开放、友好型城镇，逐步建立融合居民和游客、各年龄阶层、各类从业人员的高度归属感社区。

（3）城市建设目标

高度珍惜山水交融的土地资源，严格控制建设用地，积极、有序推进不合理建设用地的整治、复垦，优化土地利用方式。立足集中建设区及有限的区外战略发展组团，谨慎开发、集中建设、综合利用、精致设计，将佘山新市镇建设为产业集聚、空间疏密有致、基础设施完善、分区联动、景观协调且具可识别性的低建设量、高效益的郊区节点城镇。

（4）环境保护目标

保障山、水、田、林共同构成的生态保育基底，依托水网和路网延伸城市绿地，形成覆盖集中建设区内外、公园和绿带衔接生长的生态活动空间体系。严格限制污染型产业的发展和清洁型产业的环境影响，依据功能联动关系高效布局各类用地，运行绿色低碳的开发建设标准，为居民和游客提供一个自然要素丰沛、健康环保、城绿交融、可亲可近的环境友好型活动空间，成为上海具标志性的城市共享绿色庭院，及青松生态走廊上的生态功能性节点。

5.发展规模

规划松江区佘山新市镇行政范围内用地面积为 66.84 平方公里。其中涉及佘山国家旅游度假区的用地面积为 45.2 平方公里，涉及松江市级工业园区西部科技园区用地面积约 1.3 平方公里。

为了推进区域重大市政基础设施落地，本次规划对集建区范围进行了调整，将上一轮土地利用规划中确定的龙源路西侧集建区用地进行缩减，一部分服务于松江区建设用地减量化工作，另一部分建设用地指标转移至油墩港以西、沈砖公路以北，用于安置垃圾处理厂动迁村民。调整后，佘山镇镇区范围内共有六块集中建设区，分别包括佘山镇区、国家旅游度假区核心区、佘北大社区和佘北工业园区集中建设区；油墩港以西沈砖公路以北用于安置动迁村民的集中建设区；天马山南侧的集中建设区；松江市级工业园区西部科技园区的集中建设区。集中建设区范围内除水域、生态控制用地外均为建设用地。

考虑到佘山国家旅游度假区的发展要求以及对外交通、区域重大市政设施落地，集建区外优先考虑服务区域的旅游度假用地、对外交通设施用地和市政设施用地的适当拓展。

6.经济发展与产业布局规划

6.1 产业经济现状分析

（1）概述

佘山镇产业主要包括工业、第三产业和农副业。近年来，佘山镇农副业、工业总产值逐年递增，呈现较好的发展态势。

佘山镇现有工业主要包括电梯、服装、针织、箱包、皮鞋等制造业。尽管产值逐年增长，但产业能级有待提升。

农副业主要包含农田、果林等种植业和家禽、家畜、鱼类养殖业。在特色农产品的基础上，未来可结合旅游业发展生态型观光农业。

第三产业中以旅游业为主，商业和其他服务业有所欠缺。旅游业作为第三产业主体，有待大力发展。

（2）佘山镇旅游业发展现状

目前佘山镇已经拥有一定数量的旅游景点，在上海市域范围内具有较为明显的比较优势。随着休闲服务设施的建设开展，佘山镇旅游业呈现逐年发展的态势，近年来各主要旅游设施接待人口逐步上升。

目前佘山镇旅游设施用地主要围绕佘山和天马山体分布。其中包括欢乐谷、天马山高尔夫等数个大型游乐项目。

但从用地方面来看，部分需要改进：旅游设施有待增加，用地总量偏少；旅游设施用地布局与景点资源结合度有待提升；开发强度普遍较低，局部可适当提升。

此外，从旅游业态综合发展情况来看，佘山旅游业仍然处于生长期，尚未完全成型，相比成熟的旅游系统仍然需要从四个方向予以发展：（a）更明晰的旅游业定位；(b)系统整合的旅游资源 ；(c)更完善的旅游接待配套； (d)延伸完整的旅游产业链。

- **旅游业定位有待明晰**

度假区规划对于佘山度假区进行了明确的功能定位，并不断细化和优化。但对于佘山镇旅游产业的主题、特色，以及在整个上海市乃至长三角地区旅游产业中所处地位和所起作用，尚未进行明确的分析和建设引导。

佘山旅游度假区以往的功能定位为：休闲度假，回归自然（1995 年）；市郊娱乐、休闲、教育型旅游（2005 年）；自然生态与人工度假区和谐共融、功能复合的现代服务业集聚区和市郊型旅游度假胜地（2009 年）。

未来，有必要对佘山镇旅游产业的发展提出明确的定位，确立发展方向和发展途径，从而有效引导旅游业健康蓬勃发展。

从上海市旅游业发展情况来看，1997 年上海正式提出“都市旅游”的概念，明确上海“都市旅游”的旅游业发展定位；在“九五”期间基本形成的“三大旅游功能圈”的基础上，构筑以“一区、二带、三圈”为纽带，辐射联络中部、东北、东南、西南、西北地区五大板块的旅游网络框架。其中“三圈”指都市中心旅游圈、环城社区文化旅游圈和远郊休闲度假旅游圈。郊区休闲旅游是上海城市旅游发展的后劲。上海旅游委将佘山、淀山湖（一山一湖）、长江、杭州湾沿线（一线）和崇明岛、长兴岛、横沙岛（三岛）的旅游资源的开发列为重点。且就目前，上海已提出建设世界著名旅游城市，旅游业发展重要性进一步提升。

上海本市旅游需求呈现猛增趋势。2010 年上海市全年实现接待国际旅游入境人数 851.12 万人次，比上年增长 35.3%。全年接待国内旅游者 21463.16 万人次，比上年增长 73.6%。其中，外省市来沪旅游者 11254.66 万人次，增长 32.7%。全年国际旅游外汇收入 64.05 亿美元，比上年增长 33.5%；国内旅游收入 2522.94 亿元，增长 31.8%。

上海市旅游业的蓬勃发展，为佘山镇的旅游业提升创造了良好的宏观环境和背景。

从松江区旅游业发展情况来看，松江位于上海旅游“三大旅游功能圈”的远郊休闲度假旅游圈，是上海都市旅游不可或缺的延伸和补充。松江的旅游业占当年国民生产总值的比重不断提高，旅游业逐步成为松江国民经济新的增长点。目前以佘山度假区为依靠的“山水风光”体验及会议度假产品，作为松江的主打旅游产品，无论从接待游客量还是旅游收入来看都占到其整体旅游市场的大部分。松江区层面对于旅游业的重视和对佘山旅游度假的关注，为佘山镇旅游业的发展打下坚实基础。

- **旅游资源尚需整合**

佘山镇众多旅游景点资源已基本成型，例如欢乐谷、辰山植物园、月湖雕塑公园等等，并且景点资源在不断优化，但从整体角度来看，仍然缺乏系统的策划与组织，各个景点孤立存在，缺乏联系，且在主题设置、节庆安排、游线组织等各个方面都有待优化。

- **旅游接待设施有待完善**

佘山镇内现有 6 家建成星级酒店，包括大众国际会议中心、世茂佘山艾美酒店 2 处五星级酒店。现状可提供客房 810 间、床位数 1400 床。

现状旅游接待设施存在以下问题：覆盖不全，现状设施主要分布在度假区核心区，核心区外景区尚未形成具规模的接待设施；接待总量不足，现可提供的床位数占 2007 年日平均游客量的 22%，无法接待大规模团队；能级不高，现状设施除了 2 处准五星级酒店外，其他均为二、三星级，建于上世纪 80-90 年代，内部设施陈旧，功能设施不完善，软件服务落后；

客房利用率不充分，星级饭店出租率在 40%-60%，主要是周五、周六为高峰，周日至周四客房空置率较高，时段上的不均衡影响了整个出租率。

- **旅游产业链尚不完整**

目前旅游景点已基本建设成型，但餐饮休闲、特色购物、康体养生、体验教育等旅游衍生产品较少、类型不全、档次偏低、分布不均，主要集中在桃园路沿线，旅游景点资源的价值未得到充分挖掘和利用，旅游业纵向产业链尚不完整。

现有少量商业设施主要集中在两个集建区中部，而在景点周边，商业娱乐等配套设施缺乏，无法发挥集聚效应。

（3）工业发展现状

佘山镇现状工业用地主要分布在北部和西南部，少量散布在中部。其中佘北工业园区位于 104 区块内。

天马山周边及其它地区分布有一定数量工业用地，主要为电梯、服装、针织、箱包、皮鞋等制造业，能级较低且环境不佳。远期需逐步取消佘北园区外工业企业，以适应旅游度假区发展需求。

佘北工业区是全镇的工业集中区，设立于 1996 年，定位为与旅游区相适应的“绿色工业区”。产业以现代装备、精密加工、高档面料、食品为主。近年来企业入驻量逐年增长，工业产值不断增加。

园区总面积约 2.5 平方公里。目前已建工业门类繁多，产业导向尚不鲜明，需进一步提升园区产业能级，可发展低污染的高新技术产业和旅游纪念品、酒店配套用品等旅游相关产业，并适当提高开发强度。

6.2 经济与产业总体发展引导

以三产为龙头——继续大力发展旅游业，同时加强商业和其他服务业，强化三产特色塑造和产业龙头地位。

以一产为协同——优化农副业，使其形成旅游业发展的有效联动。发挥农业“生产功能”、“生态功能”和“游憩功能”综合效益最大化。

以二产为辅助——适当削减二产规模，同时推动二产转型提升，发展高品质、高附加值、低污染，以及与旅游产业紧密关联、与文化产业联动发展，注重“信息化、互联网+”，面向“科技创新”的的“绿色”、“新型”工业，为旅游和文化产业发展、科技创新发展，提供后台支撑。

6.3 旅游业发展引导

6.3.1 定位与目标

（1）总体定位

以山为魂、以水为神，充分利用自然、生态资源，发展融游乐、观光、休闲、度假于一体的综合性旅游，打造上海最具吸引力的市郊旅游度假胜地之一，与上海国家旅游度假区错位联动，成为上海都市旅游以及长三角区域旅游体系的重要组成部分。

（2）发展目标——实现“三项拓展”

- **旅游类型的拓展**

从主题游乐为主向度假旅游、养生旅游、会务旅游、乡村体验旅游、教育旅游等多种旅游类型拓展。

- **旅游时间的拓展**

从单日游为主向二日游、三日游拓展。

- **旅游客源的拓展**

一般散客游向商务会务人士、教育培训团体、学生团体、高端成功人士的专门化人群拓展，从上海本地游客向周边长三角地区游客或更大范围拓展。

（3）发展策略

- **整合旅游资源**

对现有旅游景点资源进行系统的策划与组织，优化其主题设置、节庆安排、游线安排等各个方面。

- **完善旅游设施**

增加旅游设施总量、优化并便捷旅游设施布局、有主题地丰富旅游设施种类。

- **构建旅游产业链**

增加餐饮休闲、特色购物、康体养生、体验教育等旅游衍生产品，并进行合理布局，构建完整的旅游业纵向产业链。

6.3.2 空间布局与业态引导

形成环佘山组团与环天马山游览两大旅游组团，强化佘山与天马山的旅游两核联动发展，发挥建设用地和农林等其它绿地的游憩休闲功能，构建串联佘山、天马山两个组团的旅游产业发展带。

环佘山游览组团，主要依托度假区核心区和龙源路西侧度假区拓展区，同时发挥龙源路以东成片其它绿地的生态、景观和开放游憩作用，共同营造“现代化、综合性的欢畅综合体验乐园”。

环天马山游览组团，近期依托天马社区古镇休闲区，远期进一步结合天马山南部村落和农用地的整治更新，向完善的独立组团式发展，重点营造“人文、传统、健康的禅意人文度假社区”。

旅游度假设施布局采用多功能集群式布置模式，通过主题乐园、酒店商业、度假社区的不同功能复合开发实现发展联动——乐园提升土地价值和核心吸引力，商业、居住引来稳定人流并提供配套，保持整个度假区的全季节、全时段活力。

（1）环佘山游览组团

旅游资源分析：自然景观包括佘山、辰山景区、月湖景区等；建筑景观包括教堂、天文台等；接待设施包括佘山世茂艾美酒店、月湖会议中心、兰笋山庄等；游乐设施包括欢乐谷乐园、高尔夫俱乐部、辰山植物园等。

旅游发展定位：以主题游乐多元体验、会务度假购物观光为特色的欢畅综合体验乐园。

主要客源类型：以游乐和体验为主，服务长三角地区游客，努力吸引其他国内游客和部分国际游客。

主要规划旅游产品类型建设用地配比：综合商业服务约占 50%，主题游乐拓展约占 25%，度假社区约占 25%。

（2）环天马山游览组团

旅游资源分析：自然景观包括天马山、横山、钟贾山、地质深坑等；历史遗存包括护珠塔、古银杏等；文化渊源包括佛教文化传统、“九九重阳”登高传统等；接待设施包括天马高尔夫球场、天马山深坑酒店等；另有现状天马古镇。

旅游发展定位：以人文历史传承体验、自然山水养生释压为特色的禅意人文度假社区。

主要客源类型：以观光休闲度假、健康养生养老体验为主，服务本市市民和长三角周末度假人群等。

主要规划旅游产品类型建设用地配比：文化交流展示约占 40%，健康养生体验约占 60%。

6.3.3 游览线路引导

形成三类游览线路：

（1）车行游览线路

多条游览线路，串联轨道交通站点与各景点。

线路一：设置轨道交通从市区进入区域的游览线路，经由轨道交通 9 号线佘山站——林荫大道——沈砖公路——佘山停车场双向互通，沿途景点包括佘山国际高尔夫俱乐部、佘山月湖雕塑公园、佘山世茂艾美酒店。

线路二：设置串联核心区现有各旅游景点的主要游览线路，形成林荫大道——佘北公路——环月湖的旅游环线，沿途景点包括佘山国家森林公园、薛山、凤凰山、佘山月湖雕塑公园。

线路三：设置串联佘山与天马的主要游览线路，经佘山停车场出发，途经辰山——千新公路——花辰公路——横山，沿途景点包括辰山国家植物园、天马现代服务业集聚区。

线路四：设置从佘山停车场出发，经辰山国家植物园——花辰公路——龙源路——广富林路——人民路——沈砖公路——嘉松南路，与轨道交通 9 号线佘山站相连，沿途景点包括辰山国家植物园、广富林遗址公园。

线路五：设置串联天马与小昆山的主要游览线路，途经佘天昆公路——花辰公路——小昆山，沿途景点包括天马山公园、天马社区、天马乡村高尔夫俱乐部、横山公园、小昆山公园。

线路六：设置从佘山停车场出发，经沈砖公路——天马山西侧道路——佘天昆公路——花辰公路——辰山植物园东侧道路，沿途景点包括辰山植物园、钟贾山、天马山公园、天马社区、天马乡村高尔夫俱乐部、横山公园。

（2）自行车游览线路

串联主要山体景观，形成山体自然探访特色游线。

在山地游览区中规划一条自行车专用道，游客可藉由自行车自由穿行于各山体河流之间，极具野趣。不仅积极保护环境、建设环境，而且将成为区域特色之一。根据所经过的线路，自行车道可与山间步道或旅游道路结合设置；与山间步道结合的自行车道可形成一定的起伏，增强自行车行进中的趣味性；与旅游道路结合的自行车道可通过不同的地面材质加以限定，在机动车交通量较大的区域应通过绿化隔离改善自行车道的行车环境。

通过自行车专用道的建设，可定期开展自行车健身越野赛。

（3）水上游览线路

构建一线三环、网状渗透的水上游览网络。“一线”是联接青浦、佘山度假区的东北—西南向主要水系干道。“三环”是串联佘山、天马、小昆山三地内部旅游景区的水上环线。

“一线”是度假区内各景区间进行互通的大动脉。一线以月湖为出发点，向东北经通波塘可至青浦的赵巷，向西南经高粱泾河——马王泾——长浜——辰山市河——官塘——旺家浜——横山塘——走马塘——东泖河——拦路港——淀山湖，与泖塔风景区和淀山湖风景区相连。沿途经过景点有：佘山月湖雕塑公园、佘山世茂艾美酒店、东佘山、辰山国家植物园、横山、小昆山。

“三环”挂于“一线”主动脉上，形成区域水上游线的主体框架。“佘山环”与松江生态水利风景区规划中的中环北部区域重合，成为度假区纳入整个松江水上旅游系统的门户，同时也是串联佘山镇旅游景区的主要水上游线。此环由月湖出发，经三官塘——通波塘——银河——辰山塘——三官塘，回到月湖，沿途景点有：佘山月湖雕塑公园、广富林遗址公园、辰山国家植物园、佘山国家森林公园。此外，在环线的基础上，沟通月湖——高粱泾——吴家浜——葛娄泾——百花港——任其浜——银河的纵向水上游线，以增强“佘山环”内部的南北联系。 “天马环”是联

系天马社区几大景区的主要水上游线。此环经夏浦港——官塘——旺家浜——横山塘，沿途景点有：小机山、天马山、钟贾山、天马乡村高尔夫俱乐部等。同时“天马环”也是与青浦区水上联系的门户，从官塘——柘泽塘——角里塘可直达朱家角镇及淀山湖度假区。“小昆山环”经昆岗河——市河——山东港——走马塘，将小昆山景区与其他景区相连。

“网状渗透”是在“一线三环”的基础上，对水上游线进行的补充，最终形成规划区内网络状水系的便捷沟通。

6.4 二产发展引导

（1）发展定位

提升二产能级，发展文化创意、设计加工等 2.5 产业，发展高品质、高附加值、高科技含量，低污染、低能耗，以及与旅游产业紧密关联、与文化产业联动发展，注重“信息化、互联网+”，面向“科技创新”的的“绿色”、“新型”工业。

（2）发展策略

- **提升土地绩效，集中设置工业园区**

将二产集中布置于西部工业园区和佘北工业区内，逐步取消区外工业。在控制工业用地规模的前提下，适当提高开发强度，强化土地集约利用。

- **提升产业能级，引导产业类型**

以“高品质、高附加值、高科技含量，低污染、低能耗”为原则：鼓励发展面向“信息化、互联网+”、面向“科技创新”的高技术产业；鼓励发展旅游纪念品、酒店配套用品、游览设备等旅游相关的加工及制造业，成为旅游业发展的配套支撑；鼓励发展支撑地区文化产业发展的“文化创意”型产业。

（3）产业门类引导

佘北工业园重点建设“漕河泾智慧绿洲文化园”。

与佘山山体群和通波塘自然景观充分结合，集群化培育高附加值的文化生产-展示-交易-体验的全生命线基地，逐步由生产转向设计、研发，优化环境、提高服务、加强创新。

在此基础上，对现有企业进行筛选，发展高新技术产业和环保产业，并利用科技与文化特长，发展与度假区密切相关的配套性生产设计加工业，如旅游纪念品、特色食品加工、酒店配套用品、游览设备生产制造，加强二三产业关联度。

南侧的松江西部科技园着重发展媒体创意、传媒总部等功能。

6.5 一产发展引导

（1）发展定位

发挥农业“生产功能”、“生态功能”和“游憩功能”综合效益最大化。

（2）发展策略

夯实农业基础，提升农业品质：培育和发展有机农业、生态农业、高科技农业和精品特色农业，作为市郊园林景观的重要背景。

提升农业产业能级，发展“1.5”产业：促进农业向二产延伸——农产品加工业；促进农业向三产延伸——休闲观光农业。

（3）产业策划

发展有机农业，优化生产功能。为提高农产品品质，倡导环保健康理念，积极发展机农业，供应度假区餐饮及周边都市高端消费人群。对于不满足有机条件生产的地块，尽量发展绿色、无公害农业。

发展高科技农业，提升生态功能。以环境友好型农业为目标，充分运用生物防治技术、节水灌溉技术、无土栽培技术、温室控制技术、检测技术等，并尝试结合观光展示功能，建立农业科技试验种植区、农业技术展示区、种源研发基地、农业科普教育基地等。

加强林地综合利用，完善旅游辅助功能。发挥林地、苗圃的综合效应，丰富林地树种，如桃、梨、枇杷、枣、银杏等，在经济林的基础上，发展观赏林、游憩林。

结合主要景点和游线，利用现状林地建设采摘果园、景观林区，设置林中野营地、运动休闲区、采摘体验区等。

7.空间管制规划

佘山生态景观资源条件较好。佘山新市镇范围内包含东西佘山、薛山、凤凰山、辰山、天马山、钟贾山、衡山等 11 座上海稀缺的自然山丘，拥有全市罕见的、丰富的、自然地形地貌，也是上海植物资源最为丰富、动物气息量最大的地区。同时佘山新市镇是上海东西向生态走廊上的重要节点之一。

佘山现状建设用地整体表现出用地不够集约，集建区外建设用地数量较多、布局零散的问题。现状基本形成环佘山和环天马山两大集中建设区。佘山西是现状佘山镇区，集中了本地居民生活就业、公共等主要功能；佘山东南为国家旅游度假区核心区，现状已形成一定规模的旅游度假设施和高品质休闲度假居住区；佘山北现状为佘北工业园区。天马山西南为天马镇区，居住人口和建设规模相对较小，北侧有一定规模的工业组团，南侧现状有部分旅游度假项目已建成或在建。现状佘山周边可开发用地有限，并且未来北侧还将建设佘北大型居住社区，生态环境承载力将接近极限。因此未来佘山建设用地应以组团式发展，以现有天马镇区、旅游度假设施为基础，适当拓展建设用地范围。

佘山镇拥有上海市相对稀缺的山水景观资源，并且其城镇主要功能——旅游度假功能需依托景观资源进行发展，因此应当尤为重视生态景观资源的保育，结合城镇建设现状发展的基本情况，本次规划确定了以下空间管制原则：

1）严格控制核心生态景观资源、生态景观廊道范围内的建设活动。

2）严格控制基本农田集中区内的建设活动，优先保障农业生产和农产品供给。

3）强化土地集约利用，限制集建区范围外的建设活动，引导建设行为向集建区范围内聚集。

4）对集建范围以外的用地功能进行控制引导，严格限制工业仓储用地发展。

根据以上原则和空间发展方向，综合考虑土地适宜性、环境承载力、经济发展需求，划定本次规划的禁建区、限建区和适建区。

7.1 禁建区

主要包括现状山体、辰花公路两侧的生态走廊、基本农田集中区和辰山植物园。禁建区范围内以粮食生产和生态空间保护为主，原则上禁止建设，需在开展相关的特殊建设行为的，应根据相关程序开展特别论证。

7.2 限建区

主要包括集建区范围外除禁建区以外的其他用地。限建区范围内应对不符合生态环保要求、城镇功能导向的建设行为进行限制。限制工业用地发展，逐步淘汰现有低产出高污染的工业企业，对于符合高绩效、低能耗且符合绿色环保标准的企业建议搬迁至集建区范围内。根据空间发展布局，可在天马山周边适当拓展建设旅游度假用地。

7.3 适建区

规划集建区范围内除山体、生态走廊以外均为适建区。

8.空间结构规划

8.1 现状问题

佘山新市镇现状空间发展主要具有以下特征和存在问题：

（1）各个功能片区和国家旅游度假区已基本序列已经形成。国家旅游度假区核心区、佘山镇区、天马社区、佘北大型居住社区及佘北工业园区建设发展均已初具规模，总体序列关系已形成，基本符合上一轮总体规划确定的空间结构导向。新增旅游度假设施布局也基本符合以山体为核心的斜向空间景观轴线。

（2）但各功能片区之间缺乏衔接与过渡。尤其是佘山镇区与旅游度假核心区之间缺乏功能互动，旅游度假核心区发展对佘山镇区并未起到明显带动作用，佘山镇区也未能为旅游度假核心区提供良好的配套服务。

（3）天马山周边功能发展已超过原规划设想。原规划建设用地在佘山周边过度集中，但现状天马山周边已出现一定规模的工业、旅游度假用地，但空间布局缺乏引导，布局相对分散，缺乏协调。

（4）各功能组团的公共中心发展不足。原规划佘山镇区、天马镇区的城镇公共中心初步形成，但配套服务的内容、规模和品质能处于较低水平。

8.2 发展策略

本次规划针对城镇现有空间格局特征和存在问题提出以下空间发展策略：

（1）尊重原有生态景观格局，传承延续上一轮总体规划确定的基本发展轴线和功能片区。

（2）以佘山和天马山为依托，突出组团式发展原则，分别形成佘山、天马山两大功能发展片区。

（3）强化佘山镇区和天马山镇区公共功能发展轴线，以公共服务功能为依托，强化镇区与旅游度假区之间的功能联系。

8.3 空间结构

至 2040 年，规划形成“三轴一带两片区多组团”的整体空间结构。

（1）“三轴”

指“两纵一横”的功能发展轴。以沈砖公路为依托的横向功能发展轴，串联佘山、天马山两大功能片区，向西联系青浦、向东联动中心城。以佘北公路-龙源路为依托的纵向发展轴，串联佘山功能片区的各个功能组团，并且北联嘉定、南通松江新城；以天鸡路-佘天昆公路为依托的纵向发展轴，串联天马山功能片区的各个功能组团以及松江市级工业园区西部科技园。

（2）“两片区”

指未来佘山镇组团式发展的两大重要区域，佘山功能片区、天马山功能片区。

（3）“多组团”

佘山功能片区包括度假区核心及拓展组团、佘山镇区组团、佘北大社区组团、佘北工业组团、村民安置组团；天马山功能片区包括天马镇区组团、天马山旅游度假组团、松江西部科技园区组团。

其中，度假区核心及拓展组团——以自然景观和游乐设施为基础，建设以中短期休闲度假为主，集文化教育、体育娱乐、商务服务一体的高品位、高标准、国际化的游乐区。

佘山镇区组团——应与旅游度假区协调发展，形成交通便捷、功能完备、氛围优雅的新时代水乡城镇生活区和生态与人文特色鲜明的花园居住区。

佘北大社区组团——以拆迁安置和经济适用房为主，目标是建设成为相对独立的、服务设施配套完善、居住环境优美的居住社区。

佘北工业组团——致力于现状工业转型，以高科技、低污染的新兴工业发展为主，成为度假区后台工业园区。

村民安置组团——以保障大型市政设施落体，安置动迁村民为目标形成的以居住功能为主导、配套服务完善的居住社区。同时为未来集中安置村民预留空间。

天马镇区组团——以适当调整、完善配套为宗旨，形成具有水乡风情、古镇韵味的闲适居住社区。

天马山旅游度假组团——依托现有旅游度假设施基础，在天马山南侧建设旅游功能延伸组团。与佘山旅游度假功能错位发展，以休闲疗养、文化旅游、农业体验为主的地域特色度假区。

松江西部科技园区组团——以高科技、低污染的新兴工业发展为主，结合发展花园式低密度总部办公。

在佘山镇区和天马镇区两个组团内分别形成公共功能次轴。为了强化规划公共中心空间布局导向，加强镇区与旅游度假区的功能联系，以两个镇级公共中心为核心，在佘山镇区组团内分别依托桃源路、佘苑路形成“T”字形的公共功能轴；天马山镇区组团内依托天新路形成横向的公共功能轴。

9.土地使用规划

佘山镇镇域范围内，旅游度假核心区已初具规模，已建成部分大型旅游度假设施，例如佘山欢乐谷、佘山国际高尔夫球场、天马山南侧天马山高尔夫球场等，纳米小镇和深坑酒店等在建。环佘山高档居住组团部分建成例如世茂佘山庄园、紫都上海晶园等。工业在佘北工业区与天马社区西北部呈组团聚集发展。集建区外仍有大量建设用地，以工业用地和旅游度假用地为主，主要分布在天马山社区西侧、南侧，以及泗陈公路与佘北公路的西北部。

原规划集建区范围内，镇区与度假区核心区近一半的土地已建成，核心区的开发已进入补充完善阶段。环佘山以旅游度假用地与一类住宅组团用地为主；拆迁安置房与多层商品房主要分布在千新公路沿线；公共服务设施集中于环山路延伸段与桃源路两侧。天马山南侧现状为天马社区，已完全建成，公共服务设施沿天新路布置，外围以商品房和农民宅基地为主；松江西部科技园片区开发较为缓慢，现状仍主要为农用地。

现状建设用地主要存在以下问题：

（1）现状公共服务设施用地比例偏低，仅占建设用地的 3.2%，普遍规模小、数量少、服务水平较低，仅能基本满足镇区居民日常生活服务需求，不能较好服务于旅游度假人群。

（2）现状工业用地规模较大，且主要分布在集建区外。现有工业用地仍以粗放发展为主，现有企业已加工制造业为主，绩效产出偏低，与城镇主导产业旅游度假业关联度较差，且不利于生态环境保护。

（3）道路广场用地比例较低。现状路网密度偏低，不能对未来旅游度假产业发展形成良好支撑。镇区现状生活性道路路幅偏窄，交通出行一定程度受限。

（4）集建区范围内现状公共绿地数量偏少，大型公共绿地主要分布在集中建设区外。尽管外部生态景观条件较好，综合考虑未来发展需要，应当在佘山镇区、佘北工业组团和大型居住社区内预留一定数量的公共绿地，为居民提供活动空间。

9.1 镇域土地使用规划

佘山镇镇域总面积为 66.8 平方公里，其中规划集中建设区规模约为 28.8 平方公里，集中建设区外用地规模约为 38.0 平方公里。

10.农村居民点布局规划

10.1 村庄发展现状概况

佘山全镇下辖 12 个行政村和 4 个居委，其中横山村、高家村、陈坊村、天马居委和月湖居委内已无户籍农业人口。由于现状佘山工业园坐落在北干山村所在区域，因此村内有较多常住外来人口，主要借住在村民私房内。

佘山镇的农业生产保持平稳，主要农副产品生产保持稳定，兰笋、水蜜桃等特色优势农产品已经形成品牌效应。同时，家庭农场发展模式也日趋成熟。

10.2 村庄发展与控制

规划将佘山全镇的居民点分为改造发展类、保留整治类和复垦/城市化类三类进行发展引导和控制。

（1） 改造发展类

包括江秋村。江秋村邻近集建区，规划为中心村安置区域，应充分利用区位优势，与佘山镇区一体化发展。安置区域内按人口规模配置幼儿园、小学、社区卫生服务点等有服务半径要求的公共设施，其余公共设施可以由佘山镇区内的设施进行服务统筹和服务延伸。

（2） 保留整治类

保留新镇村内的部分居民点，主要分布在村域北部、集建区外。依托滨河自然资源优势、便捷的地理位置以及桃园和粮田的规模化经营优势，借助度假区效益推广休闲农业和精品农业品牌，突出传统水乡村庄和田园风貌特色，与度假区内的休闲设施和山水风貌景观形成差异，实现特色农业与旅游业良性互动。

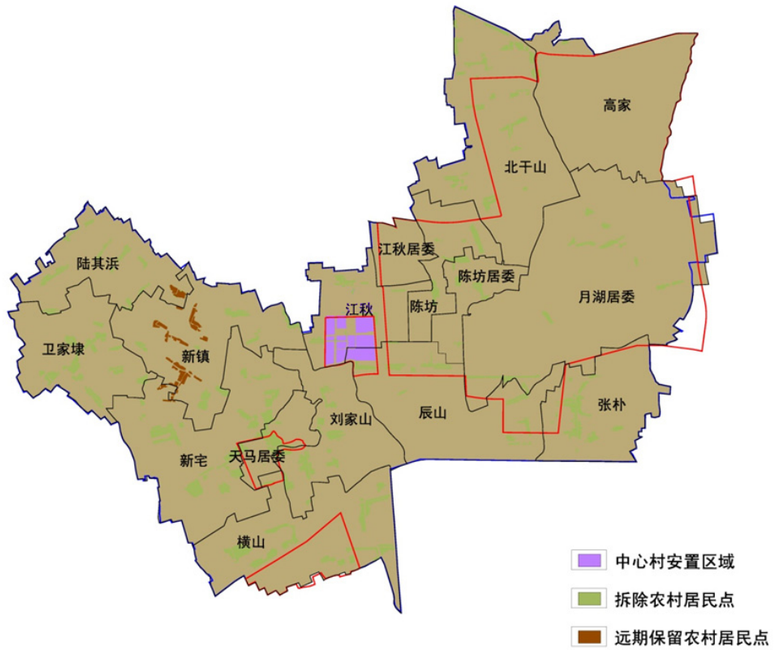
保留村庄在限制居民点规模扩大的前提下开展整治，梳理村庄景观，完善服务设施配套，美化生活环境。公共设施的配套应与村庄人口及规模相适应，公共服务设施应结合现状，相对集中布置，形成公共活动中心。村级公共服务设施的配置应当符合《上海市村庄规划编制和管理导则》的相关技术规定。新镇村内保存的农村居民点主要沿河布局，应当保护和修复与村庄风貌密切相关的地形地貌、水系、农田景观等自然生态环境要素，居民点内延续空间格局和历史风貌，对村口空间等重要节点、河道沿线等重要界面等进行细化设计。

在户籍人口全部城市化和保留少量农村宅基地作为旅游度假服务的前提下，保留宅基地中的人群以户籍城市化的本地人口为主，传承地方传统文化，修复社会网络；兼顾部分外来就业人口，提升旅游服务业的规模与多样性。

（3） 复垦/城市化类

除开江秋村和新镇村，其余大部分农村居民点均在规划期内动迁。其中，位于生态敏感地区、天马生活垃圾末端处置工程影响范围和集建区范围内的村庄优先动迁；其余外来从业人口比重较高、规模较大、搬迁难度较大的村庄则应有序减量，近期以控制规模为主，园区逐步引导动迁。动迁村庄的一部分居民点的土地复垦为农林用地，另一部分土地结合国家旅游度假区规划发展旅游度假设施用地。

农业发展与农业户籍人口逐渐脱离，通过农用地的整合租售，培育发展农场经营式或企业承包式农业，提高农业效率和管理水平。当前以外来人口和本地农村人口为主的农业从业人员逐渐转变为农业雇员，于佘北大社区等普通居住区提供廉租房、经济适用房等保障型住房，为农业雇员提供就近住宅配套。

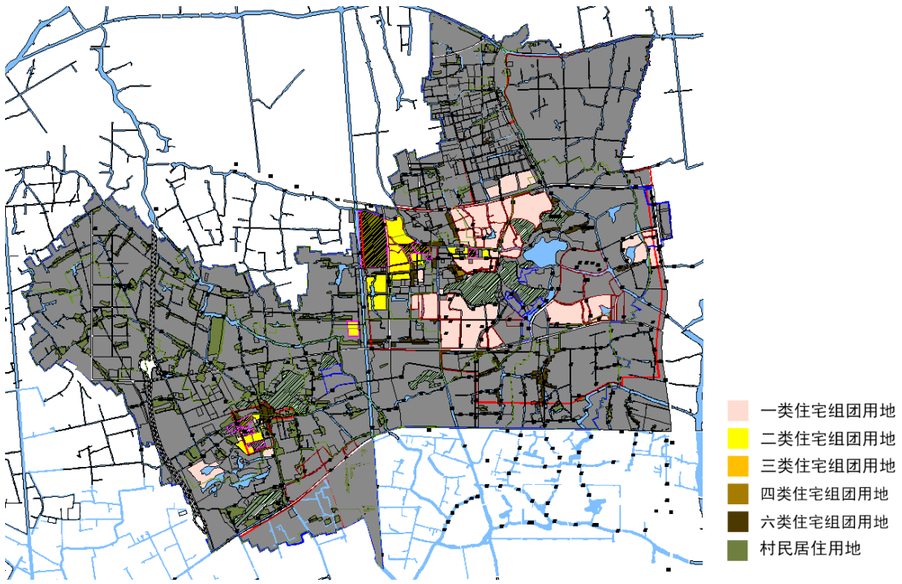


村庄发展与控制图

11. 居住与民生保障规划

11.1 现状居住用地和住宅类型

现状居住用地以一类住宅组团用地为主，主要环佘山分布，在集建区外有少量分布。二类住宅组团用地主要分布在镇区和天马社区内。



佘山镇居住用地现状图（2013 年）

在度假区定位下，现状住宅以独立式别墅住宅为主，品质较高，居住环境优美。整体高度控制有效，但住宅土地利用效率不高，原因主要包括：开发强度偏低，中小套型普通商品房供应较少，以低密度、中低层别墅和中大套型普通商品房为主，部分土地价值未充分发挥。住宅空置率较高，为长期居住人群配套的住宅有待开发。

11.2 居住用地布局规划

（1） 趋势和需求

佘山镇居住用地规划结合度假区建设导向，一是考虑外来就业人口的住房配套和本地城镇居民的住宅改善需求，二是兼顾短期和中长期度假休闲居住功能，三是满足本镇和区域农民动迁安置需求。按照优化镇区空间布局、促进度假区建设发展、满足居民多样化住宅需要的整体导向，综合考虑近期建设和远期发展之间的空间发展关系，进行居住用地布局。

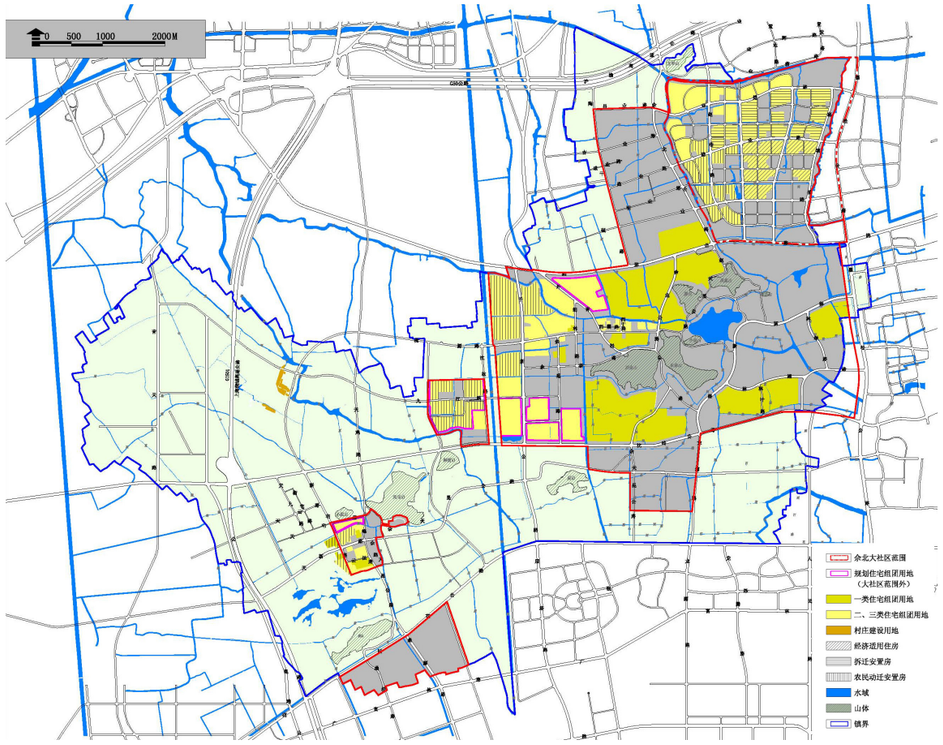
（2） 用地规模和布局

规划新增居住用地均为二、三类住宅组团用地。在佘北大社区范围以外新增住宅组团用地。其中，佘山镇区组团内，在油墩港以东、镇区组团南部新增住宅组团用地，与辰山植物园等各类度假设施距离较近，并邻近沈砖公路，主要面向中长期度假型人口，其住房类型以特色商品房为主；在外青松公路东侧、镇区组团北部新增住宅组团用地，比邻现状二、三类住宅组团用地，位于城镇中心北部，居住氛围浓厚，生活服务便利，主要面向佘山镇本地常住人口的居住需求，其住房类型以普通商品房为主；天马社区组团内，在胜利港以北新增住宅组团用地，主要面向中长期度假型人口，其住房类型以特色商品房为主。

在江秋集建区范围内，新增住宅组团用地，其住房类型以动迁安置房和保障性住房为主。

其他新增住宅组团用地布局在佘北大社区内，其用地规划以已批控制性详细规划为准，住房类型以普通商品房和保障性住房为主。

在新镇村范围内保留一定规模的农村居民点，包括陈家角、吴家浜、庄里浜和庄外浜。



居住用地规划图

11.3 住宅发展策略

在佘山全镇构建“特色商品房-普通商品房-保障性住房-度假地产”四类住房。

结合度假区建设导向，适当提高商品房的人均住宅建筑面积标准，其中特色商品房套均面积在120 平方米以上，人均建筑面积 60-80 平方米。

普通商品房套均面积 70-100 平方米，人均建筑面积 35-50 平方米。

保障性住房以发展公共租赁房为主、经济适用房为辅，提高佘山镇对外来人才的吸引力，并解决旅游度假产业中外来就业人口的居住需求。与保障性住房和青年公寓的一般标准相似，保障性住宅套均面积 40-60 平方米，人均建筑面积 25-35 平方米。

保障性住房布局遵循以下基本原则：（1）保证保障性住房的用地供应总量；（2）“集中与分散”相结合，集中的保障性住房布局在佘北大社区范围内，布局方案按照已经批准的控制性详细规划实施。在江秋安置地区和佘山镇区内的新增住宅中，均宜混合布局公共租赁房和经济适用房，建筑规模占比不宜低于 5%。

度假地产作为都市度假功能的主要载体之一，兼顾短期旅游住宿和中长期度假休闲功能，探索新的商业模式，主要布局在佘山镇区、天马社区和集建区外，其中包括特色商品房和度假公寓酒店两种住房产品，度假公寓酒店套均面积 60-120 平方米，人均建筑面积 25-50 平方米，适应从单人度假到家庭度假的不同居住面积需求。

完善居住社区的服务设施配套，提高服务等级，吸引人口入住和常住。

住宅发展引导表

住房类型	套均面积（平方米）	人均住宅建筑面积（平方米）	布局导向
特色商品房	>120	60-80	佘山镇区和天马社区
普通商品房	70-100	35-50	大社区和佘山镇区
动迁安置房	70-100	50-70	江秋安置地区
保障性住房	40-60	25-35	大社区和江秋安置地区
度假公寓酒店	60-120	25-50	集建区外

12.公共设施规划

规划提出城镇公共设施分级配置、合理利用的原则，参照《上海市新市镇总体规划编制技术要求（试行）》进行配置，按照地区级和社区二级体系划分。

城镇级公共服务设施配置应兼顾旅游度假服务，同时鼓励旅游度假区文体设施向镇区居民免费开放或给予优惠，为本镇居民提供多样化文娱、体育锻炼选择。佘山镇区是公共服务设施重点建设区域，依托桃源路、佘苑路、佘新路形成“千”字型的公共服务设施发展轴。在道路两侧重点新增商业和商办混合设施用地和文化设施用地，通过强化商业、商办氛围，提高镇区商业服务水平的同时增强对旅游人群的辅助配套功能。

社区级设施规划重点在于完善基础教育服务，在新市镇中低强度发展中提升设施服务覆盖的均好性。

12.1 城镇级公共服务设施

（1） 行政办公设施

佘山镇现状行政办公设施较多，包括佘山镇区桃源路沿线的农业办公室、村镇办、派出所、社保中心和供电局等；佘山镇区环山路沿线近年新建土地所、税务所和工商所等，其中镇政府用地为在建；度假区核心区东西佘山间松江区国家税务局第七税务所（不纳入佘山镇指标）；天马社区天新路、云峰路西北天马派出所。

规划基本保留现状行政办公设施，取消人民政府临时用地，在佘山镇区环山路沿线新增 2 处行政办公设施用地。

（2） 商业设施

现状商业设施主要集中在佘山镇镇区桃源路沿线，以沿街商业形式为主，大都规模较小。另外桃源路、外青松公路交叉口附近正在建设“佘山二号”、“佘山三号地块”大型商业中心。天马社区现状商业设施主要集中在云峰路、天新路周边。

规划重点在桃源路沿街现有沿街商业基础上进行改造升级，并在佘苑路沿线适当设置服务水平较高、可兼顾服务于旅游度假人群的商业、办公混合用地。规划将在林荫新路、通波塘交汇处西北角地块新增一处酒店设施。

（3） 文化娱乐设施

现状文化娱乐设施包括佘山镇镇区佘山影剧院和新建的陈坊综合文化中心，包含图书馆、广播站、老年活动室等功能；镇域范围内包括油墩港西侧的徐汇教育活动基地、核心区西佘山山脚的上海市少年儿童活动营地（不纳入佘山镇指标）、天马山周边婚纱摄影基地和赛车俱乐部等。

规划在保留现状文化娱乐设施的基础上，将婚纱摄影基地、333 赛车俱乐部调整为旅游度假用地。在佘北大社区内新增 2 处文化娱乐设施。

（4） 体育设施

镇区和社区内现状缺乏体育设施，公共体育仅依靠佘山学校内的运动场地临时解决。佘山镇区南部有 1 处华阳骑术俱乐部。

规划建议将华阳骑术俱乐部迁至龙源路以东旅游度假用地内，于佘山镇区佘苑路以西增设 1 处体育设施，在佘北大社区内设置体育设施一处。

（5） 医疗卫生设施

佘山镇镇区现状有 1 处佘山卫生院，为一级甲等社区医院，用地面积约 3.30 公顷，设施齐全，内含 288 个床位，能基本满足佘山全镇范围内的当地居民日常就医需要。另外天马山东侧现状有 1 处中山医院天马分院，以休、疗养功能为主，兼具部分门诊功能。

规划保留佘山镇镇区佘山卫生院，并对中山医院天马分院进行改扩建，在佘北大社区以及高粱向阳河顾家浜交汇处地块内新增医疗设施用地各一处。

（6） 教育科研设施

佘山镇现状教育科研设施包括天马社区佘山成人中等文化技术学校，以及镇域内小机山以西电器科学研究所、国家药物制剂工程研究中心和沈砖公路南侧的五〇所。

规划在保留现状教育科研设施的基础上，在千新公路、泗陈公路西南结合警官学校扩建新增 1 处教育科研用地；在沈砖公路、油墩港的西北以及拓泽塘与官塘东北各新增 1 处佘山天文台科技园区用地；在佘北大社区新增教育科研用地 2 处；西佘山南、沈砖公路与佘天昆公路交叉口各新增教育科研用地 1 处。

（7） 其他公共服务设施

佘山镇现状福利设施包括佘山镇镇区环山路沿线敬老院，可同时容纳 250 个老人居住；佘山镇镇区细林路沿线的佘山阳光之家，规模较小；天马山南侧服务残障人士的阳光之家。

规划保留现状设施，在佘北大社区内新增一处福利设施用地。

12.2 社区级公共服务设施

规划根据上海市《城市居住地区和居住区公共服务设施设置标准》，提出社区社会服务设施和基础教育设施设置指标。每个单元应设置与其规划居住人口规模相应的社区级公共服务设施。规划重点对行政、文化、体育、医疗和福利等公益性社区社会服务设施和基础教育设施提出控制要求，对商业金融等盈利性设施建议根据市场予以灵活配置。充分利用有限的土地资源和现有社区级公共服务设施，通盘考虑、综合利用、整合优化，按照网格化要求均衡布局，消除服务盲区，提高服务效率。

规划社区级公共服务设施人均用地面积 1.5 平方米/人（标准：960-975 平方米/千人）。

12.3 基础教育设施

佘山镇现有基础教育设施 4 处。

佘山镇现状基础教育设施一览表

区域	名称	班级数	在校人数
佘山镇区	佘山镇中心学校（九年一贯制）	35	1265
	佘山镇中心幼儿园	15	504
天马镇区	天马中学	28	986
	天马中心幼儿园	7	274

规划依据新增人口，保留现有基础教育设施，并按照《上海市控制性详细规划技术准则》完善基础教育设施配建，规划基础教育设施人均用地面积 3.3 平方米/人。

规划在村民安置组团的北部新增一处小学设施、用地面积 2.7 公顷，新增一处幼儿园设施；在佘山镇区组团内的桃源路以北区域内新增两处幼儿园，在九江路以南新增一处幼儿园；在佘山镇区组团内的外青松公路东侧、三官塘北侧新增一处小学设施；在千新公路、九江路交界处布局一处国际学校。合计在佘北大社区范围外共有一处九年一贯制学校、一处中学、两处小学、五处幼儿园和一处国际学校，国际学校可以服务兼顾本地生源就读、度假人口和外来就读生源的需求。佘北大社区内的基础教育设施布局以批复的控制性详细规划为准。

13.历史风貌保护规划

13.1 历史风貌资源

佘山地区是上海地区重要的文化发源地，历史悠久，人文荟萃，包括建国后先后发现的平原村、姚家圈、北竿山、钟贾山和佘山等处古文化遗址，还包括如秀道者塔、护珠塔、天主教堂、天文台等古文化建筑。

佘山镇现有全国重点文物保护单位 1 处，为佘山天文台；市级文物保护单位 4 处，为秀道者塔、护珠塔、佘山天主教堂和平原村古文化遗址；区级文物保护单位 1 处，为北竿山古文化遗址；上海市优秀历史建筑 1 处，为佘山天主教堂。

13.2 规划指导思想

坚持可持续发展，解决好历史风貌保护与城镇建设及旅游发展的协调关系，抓住特色，突现底蕴，保护佘山镇的历史风貌环境。对古文化遗迹，古建筑，文化建筑的保护应该建立在古文化遗迹，古建筑，文化建筑的总体环境的建设的基础上。除了上述划出保护范围，明确保护内容外，同时应该编制进一步的建设规划，以建设促进保护。

13.3 保护原则

（1）贯彻国家“保护为主、抢救第一、合理利用、加强管理”的方针，以社会效益为第一准则，着重做好文物古迹的保护、修缮、利用和管理工作；

（2）原真性原则：保留原有的、真实的历史遗存；

（3）整体性原则：保护区域内的历史文化，整体延续城市的历史环境；

（4）可持续性原则：完善功能，整理景观，改善环境，运用多种保护和利用方式，使文物古迹及其环境既保持风貌特色又符合现代发展需求，提升区域整体品质。

13.4 保护要求

（1） 文物保护单位的保护要求

对于规划范围内文物保护单位，应按照《文物保护法》的要求进行保护。

文物保护单位的保护范围即文物保护单位的四至界线范围，是为保护文物古迹、保护建筑、其他历史环境要素等本身所划定的范围；文物保护单位的建设控制地带是指在文物保护单位的四至界线范围外划定的保护范围界限，目的是使这些受到保护的对象确保不受物质的破坏，而且其周围环境也得到有效的控制。

所有的建筑本身与环境均要按《文物保护法》的要求进行保护，不允许随意改变原有状况、面貌及环境。如需进行必要的修缮，应在专家指导下按原样修复，做到“修旧如故”，并严格按审核手续进行。本风貌区内现有影响文物原有风貌的建筑物、构筑物应当拆除，且确保消防的要求。

（2） 优秀历史建筑的保护要求

在优秀历史建筑的保护范围内不得新建建筑，确需建造优秀历史建筑附属设施的，应当报市规划管理部门审批。市规划管理部门审批时，应征求市房屋土地管理部门意见。

在优秀历史建筑的周边建设控制范围内新建、改建、扩建建筑的，应当在建筑的使用性质、高度、体量、材料、色彩等方面与优秀历史建筑相协调，不得改变优秀历史建筑周围原有的空间景观特征，不得影响优秀历史建筑的正常使用。

（3） 遗址保护地点的保护要求

在遗址范围内，平时可以耕种，如需深翻土地、兴修水利或进行基本建设时，应事先与文化文物行政部门联系，由文管会先作清理发掘，始可动工。

佘山镇文物保护单位一览表

序号	名称	地址	保护级别	保护范围	建设控制地带	备注
1	佘山天文台	松江区佘山顶峰	全国重点文物保护单位	佘山天文台用地范围	西佘山	建设控制地带与佘山天主教堂相同
2	秀道者塔	松江区西佘山森林公园内	市级文物保护单位	塔围墙 50 米	塔周围 100 米	
3	护珠塔	松江区天马山	市级文物保护单位	塔周围 50 米内	塔周围 50-150 米内	
4	佘山天主教堂	西佘山	市级文物保护单位	天主教堂用地范围	西佘山	
5	平原村古文化遗址	天马乡机山平原村东南	市级文物保护单位	-	-	
6	北竿山古文化遗址	北竿山南麓，佘北公路淀浦河桥东侧	区文物保护单位	-	-	

佘山镇优秀历史建筑一览表

序号	编号	原有名称	现名称	地址	保护级别	保护类别	保护范围	建设控制地带
1	SJ-J-001-I	佘山天主教堂	佘山天主教堂	松江区西佘山	市级文物	一	天主教堂用地范围	西佘山

14.景观风貌规划

14.1 景观风貌资源梳理

自然景观风貌资源：镇域内有薛山、凤凰山、辰山、天马山、钟贾山、衡山等 11 座自然山丘。多样植被、野生动物、多变地形相互依存、串联，形成优越的自然景观风貌资源基础。

文化景观风貌资源：镇域内有全国重点文物保护单位一处为佘山天文台；上海市文物保护单位四处，包括秀道者塔、护珠塔、佘山天主教堂、平原村古文化遗址；松江区文物保护单位一处为北山古文化遗址，主要分布于佘山、天马山、北竿山周边，各文物古迹保护情况良好。

建筑风貌资源：佘山建筑风貌多元，其主导特色正在形成过程中。佘山旅游度假区核心区和镇区别墅群以欧式为主，风格鲜明。普通居民住宅以现代风格为主，较为陈旧。佘山镇区内工业建筑风貌相对无序，质量参差不齐。佘北工业区和天马山周边工业建筑较新，但厂区环境较单调。

14.2 景观风貌体系规划

通过“景观节点、景观廊道、景观分区”的控制，实现自然风貌和人工造景的巧妙结合，构建度假区立体景观网络格局。

14.2.1 景观节点

主要指镇域内的山体景观资源。

（1） 划定山体等级

山体景观资源根据景观特色，景观敏感度，生态定位等，划分为两个级别，分别进行保护控制。

一级保护山体：主要包括高景观价值，高景观敏感性的名山、重要景观山体，以及位于城市高速干道、主要干道附近的山体，主要包括佘山、天马山、辰山、小机山、凤凰山、薛山、横山和钟贾山等。

二级保护山体：主要包括周边外围山体，构成建成区背景轮廓线，主要包括北竿山等。

（2） 分解主次界面

将一级保护山体按其景观敏感度和景观观赏价值分为主要景观面和次要景观面，进行不同力度保护控制。

（3） 景观风貌区控制

对不同类型的主要山体分别进行景观控制，突出山体景观特色。

佘山、天马山：自然景观与人文景观并重，注重保护佘山天文台、天主教堂、秀道者塔、护珠塔等建筑物完整性和可视性，突出主要山体景观地形和植被格局。

辰山、小机山：山体因开山采石而被破坏，保护主要自然景观面，减少人工构筑，在维护山体安全前提下适度游览改造。

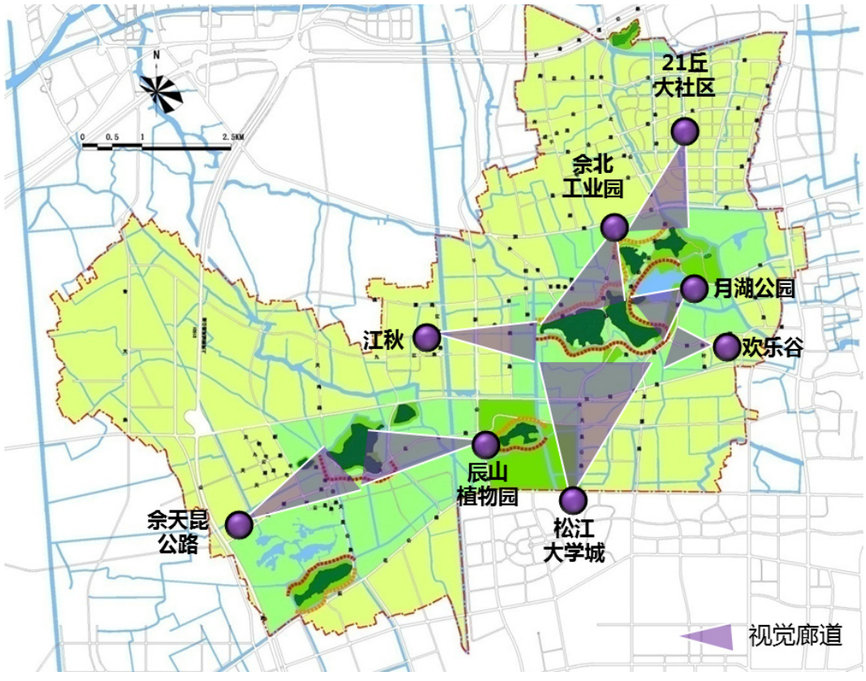
凤凰山、薛山、横山、北竿山、钟贾山：以自然景观为主，景观风貌上注重保护山形、适度复育植被，禁止新增建筑物，保持生态和野趣。

14.2.2 景观廊道

为保护重要山脊线、山峰和山峦的景观，对城区主要干路和重要视觉廊道两侧用地内的建筑划定“建筑竖向控制线”。

按核心视廊显露山景、整体城区体现山脊轮廓的要求，在现状山体高度条件下，确定本次规划中建筑与山体的高度比系数 n（h/H）分别为为 25%和 40%，即核心视廊两侧街坊高度不得超过 18 米，度假区背景区域建筑高度不超过 24 米，佘山镇整体建筑高度极限不超过 40 米。

同时，沿山体方向布置平面景观节点，是地区内主要的开敞中心和观景视点，通过视廊确保平面景观节点与竖向景观节点，即山体之间的联系。主要核心视廊包括 21 丘大社区-佘山、佘北工业园-佘山、月湖公园-佘山、欢乐谷-佘山、江秋村-佘山、松江大学城-佘山、辰山植物园-天马山以及佘天昆公路-天马山等。



景观视廊控制图

14.2.3 景观分区

把规划内的建设地块按照其景观形态和生态环境保护要求，共分了三个等级的建设控制区域：

核心区范围：原则上包括山体范围部分，以及主要景观面沿山脚线外延 50 米，次要景观面沿山脚线外延 20 米划作保护范围，已建公园或绿地的，则以现绿地范围为保护范围。核心区内以保护为主，禁止新建与扩建，以及改变山体形态、破坏山体轮廓的行为。

控制区范围：原则上以主要景观面以沿山脚线外延 100 米及与山体相对高度的 5 倍叠加的区域，次要景观面以沿山脚线外延 500 米及与山体相对高度的 5 倍叠加的区域为保护范围控制区内以控制开发为原则，严格控制新建建筑高度，保护控制重要的景观视廊和观赏山体的开敞空间，主要位于。

协调区范围：主要包括区域内除以上两区域的其它区域。协调区内以适度开发为原则，建筑外形、体量、高度、色彩都应与山体景观协调，保护控制重要景观视廊和观赏山体的开敞空间。

14.3 建筑高度控制

14.3.1 总体目标

高度控制的总体目标是在充分凸显山体景观的前提下，结合不同区域的特定开发策略，利用高度起伏变化的建筑轮廓线和山体自然轮廓线的叠加，形成一个连续、多变的综合天际线，融合人工和自然条件，创造和谐统一的景观风貌空间。

14.3.2 控制依据

（1） 根据地区性质制定建筑基准高度

郊区城镇的一般地区应以二级（10＜H≤24）、三级（24＜H≤50）高度分区为主，形成以多层和小高层为主的基准高度。

（2） 根据景观廊道的要求或指定高度分区

按核心视廊两侧街坊高度不得超过 18 米，度假区背景区域建筑高度不超过 24 米，佘山镇整体建筑高度极限不超过 40 米的要求，将高度层次划分为 0 米控制区（无建设区）、0-12 米控制区、12-18 米控制区、18-24 米控制区及 24-40 米控制区等 5 个层次。

（3） 根据不同的用地性质设定相应的容积率、建筑密度指标，制定相符的建筑限高

旅游度假设施用地、旅游服务设施用地、度假宾馆酒店用地等一般位于佘山度假区核心区和天马山镇区组团内，距离山体较近，建筑高度一般控制在 3-12 米；佘山镇、天马镇，以及佘北工业区和松江西部科技园区等现状均已建成，区域内建筑高度一般在 12-18 米，佘山镇北部考虑到桃源路为主要景观及功能轴线之一，建筑高度控制在 18-24 米；油墩港以西的农村安置区考虑到与周边建设用地相协调，建筑高度也控制在 12-18 米；佘北大社区考虑到规划居住人口，建筑高度适当提高，为 24-40 米。

14.3.3 分区控制

0 米控制区（无建设区）主要指建筑后退和生态绿地控制区，区域内基本无建设。

0-12 米控制区主要指低层建筑控制区，区内建筑层数小于 4 层，主要范围包括佘山国家旅游度假区核心组团以及天马镇组团等。

12-18 米控制区主要指多层建筑控制区，区内建筑层数 4-6 层，主要范围包括佘山国家旅游度假区拓展组团、佘山镇区组团南部、油墩港以西的农村安置区、佘北工业组团以及松江西部科技园区组团等。

18-24 米控制区主要指小高层建筑控制区，区内建筑层数 7-8 层，主要范围包括佘山镇区组团北部。

24-40 米控制区主要指高层建筑控制区，区内建筑层数 8 层以上，主要范围包括佘北大社区。

龙源路西侧地区建筑高度控制在满足核心视廊控制要求的前提下，可在详细规划阶段结合功能需求等进行进一步论证，但不得超过佘山镇的整体建筑高度极限，即不得超过 40 米。

无建设区范围内可能存在的基础设施、零星服务设施等其它建设用地，按照生态背景环境控制要求，保持低层、低密度的建设方式，主要高度控制以 0-12 米为主。12 米以上高度应通过详细设计方案论证，并严格限制 24 米以上建筑高度。

14.4 开发强度控制

Ⅰ级强度分区主要指容积率≤1.2 的区域，主要包括已建成的佘山国家旅游度假区核心组团和佘北工业区组团以及规划等。

Ⅱ级强度分区主要指容积率 1.2-1.6（含 1.6）的区域，建议以 1.5 为主，主要包括已建成的松江西部科技园区、天马镇区大部分、佘山镇区大部分以及规划的龙源路西侧的综合游乐体验区和油墩港以西的居民安置区等。

Ⅲ级强度分区主要指容积率 1.6-2.0（含 2.0）的区域，主要集中在佘北大社区，同时为了在佘山镇桃源路两侧形成主要景观和功能轴线，适当提高道路两侧开发强度。

无建设区范围内的其它建设用地的开发强度可在详细规划阶段结合功能需求等进行进一步论证，可适度提高开发强度以提高土地利用效率、保障开敞环境效果，原则不突破Ⅱ级强度分区。

14.5 景观风貌引导

14.5.1 景观风貌引导体系

规划形成“一轴、八组团、二心”的风貌类型。

“一轴”：指围绕山体，结合河流等自然肌理，形成东北-西南贯穿镇域的自然景观轴线。

“四类八组团”：包括两个旅游度假风貌组团，两个城镇生活风貌组团，两个产业风貌组团，一个大型社区风貌组团和一个自然生态风貌组团；

“二心”：指两个旅游度假核心区。

14.5.2 组团分类引导

（1） 旅游度假风貌组团

环佘山旅游度假核心区：打造以“活力”为主，体现简洁现代风格的游乐区域。度假设施和环境以现代风格和简欧风格为主，避免照搬欧式传统模式，建筑可适当采用明亮色彩，注意与环境融合。

环天马山旅游度假核心区：打造以“古韵”为主，空间舒展，具有江南小镇韵味的生态休闲区域。度假休闲设施和环境鼓励体现地域风格，建筑色彩淡雅，体现休闲胜地特色。

（2） 其它组团

城镇生活风貌组团：分为城镇生活风貌组团和大型社区风貌组团。城镇生活风貌组团主要指佘山镇区、天马镇区以及村民安置组团等，现状普通居民住宅较为陈旧，可以现代风格和简欧风格为基础开展更新改造，色调与建筑材料的选择上要与原有建筑相协调。大型社区风貌组团主要指佘北大居组团，以高层、小高层建筑为主，体现欧式风格，以暖色调为主，通过结合附近优越山水条件，体现“借山、理水、引绿、融城”，塑造活力、高效、舒适的城市景观区。

产业风貌组团：南部为中低密度花园商务办公区，北部为现代都市楼宇型高新科技研发区。建筑以低层、多层现代装饰艺术风格为主，追求生态化和人性化环境，塑造高效、简洁的园区风貌。

自然生态风貌组团：以保持自然田园风光和聚居村落为主，在原有乡土建筑风貌基础上改造设计，适度体现中国古典主义特色，塑造具有较好景观旷野度和愉悦度的生态景观区域。

15.城镇更新规划

根据镇域内现状建设用地更新的重点区域，可划分为风貌保护区、完善提升区、改造重建区、整治复垦区，其中改造重建区与整治复垦区占总建设用地的约 40%。

根据以下定义和规划引导原则进行城市更新功能片区划分：

风貌保护区：历史人文条件较好或自然景观别具特色，风貌条件具有保护价值的区域。

完善提升区：建筑质量较好、整体风貌具有一定特色的，规划予以保留的并完善配套服务、或环境需要进一步提升的地区。

改造重建区：集建区内建筑质量和街区风貌较差、配套设施不足、存在卫生或安全隐患等问题，须按照规划控制要求改造或重新建造的地区。

整治复垦区：指集中建设区外，建筑质量和街区风貌差，应当拆除并按照规划恢复其生态功能的地区。

（3） 风貌保护区

佘山新市镇风貌保护区以“云间九峰”为依托，保护内容覆盖山体、植被、水系、周边特色古镇和天际轮廓线。因此风貌保护区以现状山体为核心进行划定。

风貌保护区的更新策略应当对保护区内的现状自然景观以保护和修复为主；现有古镇在延续现状空间格局和建筑特色的基础上，应适当修缮、改造，发展休闲旅游业和综合服务功能。

（4） 完善提升区

佘山新市镇完善提升区主要包括佘山镇的现状建成区（包括三宫塘以南细林路以西）、天马山镇(天新路两侧现状建成区与天马山高尔夫球场）以及新镇村东片部分村庄。

其中，佘山镇与天马山镇镇区的更新策略应重点关注配套设施完善和空间环境品质提升。设施配套方面，完善公共服务设施，增加社区文体设施布点，提升基础教育设施服务水平、提高服务覆盖。空间环境品质方面，增加沿街与滨水的公共绿地和开放空间，主要街道建筑立面（屋顶）整治、环境节点设计、局部残旧地块更新等。

新镇村东片村庄的更新策略应重点关注传统村落整治与改造利用。以现有自然村落为基础，延续传统空间格局与肌理，结合具有特色建筑与局部构件进行改造再利用，发展农业观光、农业体验等。

（5） 改造重建区

佘山新市镇改造重建区主要分为三类：

a、工业用地转型：主要包括佘北工业园，现状建设基本完成，但现有企业普遍产业能级低、产出绩效低、发展方式较粗放，与佘山镇未来产业发展导向不符。更新策略应加快产业结构调整升级，注重绿色产业园区建设，注意节能环保、控制污染，采用绿色建筑标准。通过改造和开发引导加强环境建设引导和建筑风格统一。

b、城市旧区改造型：主要包括外青松公路以北、泗陈公路以南。现状为环境较差的工业用地与旧区，存在卫生或安全隐患。更新策略应当加快动拆迁与土地收储，按照规划新建与现代城市风貌相符合的居住和公共活动街区。

c、新建城市地区：主要包括集建区内的现状农村建设用地与农林用地。更新策略是作为集建区内的未来建设重点地区，应加快推进村民动迁，根据规划逐步实施建设，完善地区功能。

（6） 整治复垦区

佘山新市镇整治复垦区主要包括集建区外的现有农村建设用地、未经上一轮土地规划核准的工业仓储用地等。

其更新策略为制定分期整治策略，以“优先保障重大市政设施工程开展，优先整治零星工业仓储用地，有计划地动迁农村居民”为原则，近期优先整治垃圾处理厂动迁与安置区范围内，以及天马山南侧、油墩港以东的农村建设用地和工业用地，以保障垃圾处理厂、农民安置房以及天马山旅游度假组团的建设。土壤被污染的棕地再利用需经过生态修复，进行地形重塑、土壤治理后才能恢复农业种植。作为旅游设施整治的棕地，应根据设施的使用种类进行环境评估后予以开发。

16.生态系统规划

16.1 绿化和水网系统现状分析

佘山镇的生态系统由农林用地和城市绿地构成。集建区外以农林用地为主，以及少量其他绿地（辰山国家植物园），主体呈东西向带状分布。集建区内以公共绿地为主，主要位于度假区核心区月湖东北侧（月湖公园）和沈砖公路北侧。

镇域内水系丰富，河网密布。油墩港为四级航道，通波塘为六级航道，三官塘为八级航道。但佘山总体水质不容乐观。除了月湖为集中建设区内主要湖泊，周边生态环境良好外，大部分河道为Ⅳ类水体，其中三官塘水体部分污染，其余河道基本合格。

目前存在的主要问题包括：

1、集中建设区外，镇域生态水平有待提高，成片工业用地影响生态走廊连续性和完整性。佘山镇域大部分位于市域基本生态网络中青松生态走廊内，为保证东西向生态走廊的连续性，现状集建区外的大量现状工业用地应近期控制规模、引导转型，远期逐步转移。

2、集中建设区内，公共绿地布局缺乏均匀度和系统性，绿地地域特征和特色不明显，功能单一。在生态度假背景下，城区绿地配置不足，大面积的住宅用地之间尚存在较多公共绿地服务盲区，绿地分布均匀度与及使用功能等尚有待改进；从绿地网络角度，现状公共绿地亦呈散点状分布，相互之间缺乏联系。集中建设区内，尤其是佘山镇区和天马社区公共绿地面积偏少。

3、总体水质不容乐观，水网和绿地系统缺乏生态联动，尚未开展广泛的滨河公共绿地建设，集中建设区内的水系除月湖外，均没有滨河公共绿地。

16.2 绿化和水网系统发展目标

以建设园林化旅游城镇为出发点，形成“蓝天碧水、绿地青山、古韵新意、绿廊掩映、林园交织”的显著特色，建设生态布局合理、山水结构突显、绿化使用高效的度假休闲目的地和生态居住片区。

构筑点状分布、线状延伸、面状扩展的水绿相依生态网络。构筑生态片林和农田绿色基质，形成面状扩展；有机结合河网和路网系统，沿路造林，临水设绿，形成线状延伸；构筑综合公园、专类公园和社区公园绿化等级结构，形成点状分布。

16.3 绿化系统结构

构建“一廊四园多心”生态网络，具体包括：

“一廊”指东西向生态走廊，主要围绕自然山体展开，保证完整性及连贯性，强化与市级青松生态走廊的对接，以及与松江新城的联系；

“四园”指生态走廊串联的佘山度假区核心区、辰山植物园、天马山公园-平原村遗址公园和横山公园；

“多心”指在佘山镇区组团、佘北大居组团和天马社区组团结合公共活动中心设置市民公园。

16.4 绿化系统规划

16.4.1 总体策略

集建区外——坚持生态优先原则，维护生态空间的连续性和完整性

1、集建区外用地大部分处于市级青松生态走廊内。生态走廊是基底性生态空间，应积极推进现状工业用地的整治复垦，重点提升景观和生物多样性。

2、规划辰花郊野公园部分位于镇域范围内，辰花公路两侧。郊野公园位于生态走廊范围内，是推进大型游憩空间和生态环境建设的载体。

3、基本农田集中区主要位于 G1501 以西和龙源路以东，对基本农田实行空间、规模双向管控，保护布局集中连片的基本农田图斑，同时深入挖潜，建设高标准基本农田。

集建区内——坚持生态宜居原则，强化公共绿地的均匀性和多样性

1、增加绿地规模，消除公共绿地服务盲区。

2、改进绿地分布均匀度，建设体系分明的公共绿地网络。构筑区域综合性公园、社区公园、街头绿地等等级完善的绿化结构，形成点状分布；结合河网和路网系统，沿路造林，临水设绿，串联点状绿化，形成连续公共空间；建设类型多样的公园绿地，满足市民就近休闲游览以及开展娱乐体育等需求。

3、完善生产防护绿地布局，沿主干道、次干道建设防护绿地。

16.4.2 布局规划

规划范围明确落地绿地全部集中于集建区内，集建区外建设用地考虑到周边生态基质完善，绿地以活动功能为主，绿地比例不得低于 10%。

公共绿地（G1）主要指包括区域综合性公园、社区公园、街头绿地等在内的类型多样的公园绿地，通过构筑等级完善的绿化结构，满足市民就近休闲游览以及开展娱乐体育等需求。其中综合性公园主要设置在在佘山镇区组团公共中心和天马社区组团北部天马古镇景区内，社区公园面积 5～10 公顷之间，街头绿地面积宜大于 0.5 公顷。

防护绿地（G2）主要分布在道路沿线，其中集建区内道路沿线设 5-10 米宽绿带；轨道交通九号线沿线设 25 米宽绿带。集建区外高速公路和主干道设 50 米宽绿带，次干道和支路设 20 米宽绿带。

16.5 生态系统规划

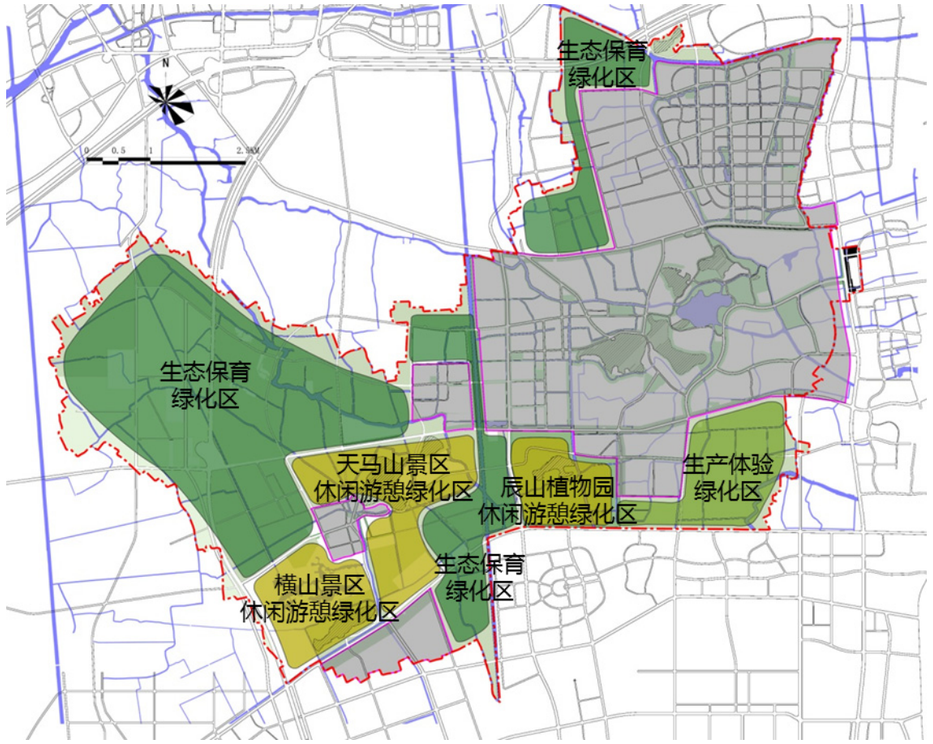
以生态农田为基底，综合现状生态用地类型、现状生态用地质量以及特色游憩项目分布，对现状生态用地进行梳理，构建生态景观格局：

1、生态保育绿化区主要分布在青松生态走廊，结合基本农田保护建设较大片林，形成农田林网复合生态空间。生态保育绿化区是基底性生态空间，在保留现状农林用地的基础上，重点提升景观和生物多样性，提升生态绿化的完整性。

2、生产体验绿化区主要分布在镇域东部，结合现有场地肌理，营建农田、菜地、鱼塘、果园等多样化的农地利用模式，因地制宜的优化不同农业组成，实现多样化的生态、景观、经济功能。保留场地农田林网肌理，种植当地的作物，体现本土特色，营造亲切质朴的田园氛围。既有观赏作用，也有实用价值。选择具有一定观赏价值的果树，形成供人观赏、采摘的果林，增加游人的参与性，经济效益主要来源于体验娱乐收入。

3、休闲游憩绿化区主要围绕辰山植物园、天马山和横山分布，具有休闲游憩、康体保健的作用，改善生态环境，满足城市居民与大自然融为一体、回归自然的愿望。选择树冠开展的色叶树种；选择树形优美，花期轮作的树种群间种等，保持一定生态效力的同时增加景观特色。在现有农林用地的基础上，梳理出大量的林下空间和林间空地，以满足附近居民的日常休闲和市区游客的游憩需求。

佘山镇域大部分位于市域基本生态网络中青松生态走廊内，通过对现状集建区外的大量现状工业用地近期控制规模、引导转型，远期逐步转移，保证东西向生态走廊的连续性。



生态景观格局图

16.6 水系规划

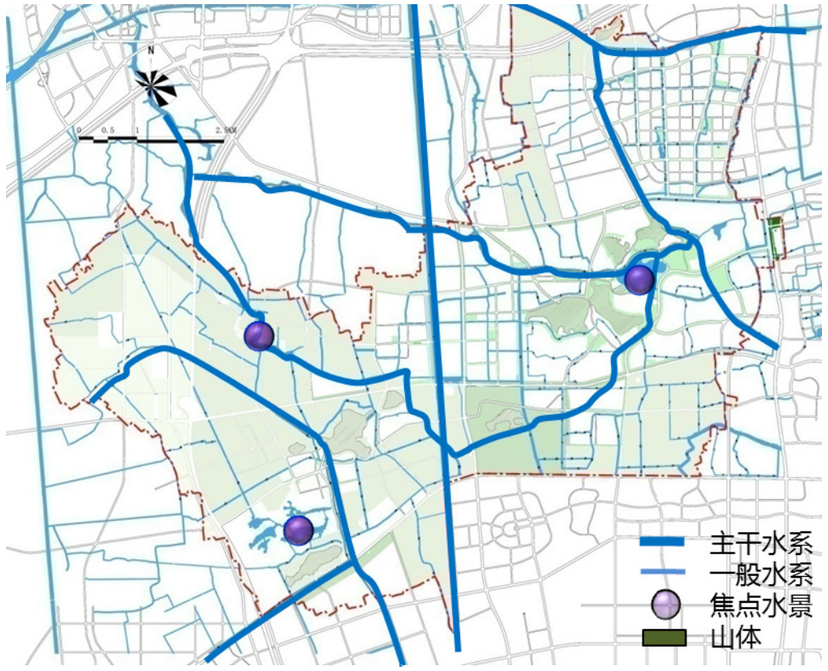
结合地区功能提升与空间布局调整，将水环境保护、市政公用设施建设、生态建设以及风景保护建设紧密的结合起来，形成与现代化、生态化旅游相匹配的水环境。

保留主干水系，包括与生态廊道、基本农田、主要山体相结合的生态涵养河道，包括油墩港、淀浦河、老通波塘、拓泽塘-官塘、莲墩港-横山港、辰山塘和三官塘等，满足区域防洪、排涝以及通航要，两侧绿化宽度控制为 50-500 米，构成生态网络骨架。

连通支干水系，包括与主要公共活动及旅游游憩中心相结合的景观游憩河道，两侧绿化宽度控制为 30-50 米，结合航道设置水上游线，营造水体活动空间。

通过保留并贯通现状密集水网，构筑水系网络，同时强化绿化和和水网系统的生态联动，提升周边生态环境并通过污染源治理以及湿地的营造保育，构筑生态网络，营造江南湿地的空间意境。

在现状水网密集处适当扩大水面，构筑焦点水景，形成活动聚集点和视觉景观焦点。



水系结构规划图

镇域骨干河道一览表

河道名称	起迄点		河口宽度（m）	航道等级
	起	迄		
油墩港	镇界	镇界	70-140	四级
淀浦河	镇界	镇界	50-140	六级
老通波塘	镇界	镇界	25-40	淀浦河至通波塘为六级
拓泽塘-官塘	镇界	油墩港	40-70	拓泽塘为七级
莲墩港-横山港	镇界	镇界	20-30	
辰山塘	三官塘	镇界	40-60	七级
三官塘	拓泽塘	老通波塘	25-45	油墩港至老通波塘为七级

17.综合交通规划

17.1 规划理念

松江区佘山新市镇作为松江区的重要组成部分，与松江新城主城、中心城、长江三角洲地区等都有着紧密的联系。同时，佘山新市镇作为集旅游、度假、休闲、娱乐、居住功能为一体的，旅游文化休闲功能集聚、配套设施完善、生态环境良好，景观优美开阔、社会和谐发展的园林化旅游城镇。它将成为长三角旅游休闲中心、上海都市度假目的地和松江新城的生态活动空间。

为满足区域发展需求，规划目标建立与区域社会经济发展相协调、与区域发展目标相一致的区域交通体系，做到功能布局合理、分工明确、系统完善，以强化区域内部以及与长三角地区、中心城、周边地区、松江新城主城之间的道路交通联系。

（1） 可持续原则

建立适应城市可持续发展的综合交通运输体系，使其与城市社会、经济相适应，使生活环境质量达到可持续发展的目标要求；

（2） 综合原则

在编制各个专业交通系统规划基础上，综合为一个有机整体，进而完善城市交通整体功能，实现交通资源最优配置，提高交通总体运行效率；

（3） 优先原则

即公众利益优先、资源利用效率最大、社会环境优先的原则，优先提高大众获利的公共客运服务水准；优先投资具有重大决定意义且总体效果最佳的建设项目；优先扶植交通运输管理的更新换代，最终构筑高效、公平的交通运输环境。

17.2 现状分析

17.2.1 道路系统

规划范围内的市级道路基本都已建成，包括西侧的 G1501 上海绕城高速公路、北侧的 G50 沪渝高速公路、南侧的辰花公路，东侧的嘉松公路以及东西向的沈砖公路、泗陈公路和南北向的千新公路；包括佘北公路、林荫新路—龙源路、青天路、天新路—佘天昆公路在内的次干路也已建成；规划范围佘山镇区和度假区核心区已经形成了比较完善的支路系统，天马山区域也已经形成了初步的支路网络。

镇区范围现状道路总长度约为 114.6 公里，其中干道长度 55.5 公里，其他为支路，干道网密度为 0.80 公里/平方公里。对外公路与出入口：佘山镇区对外公路系统发达，西侧 G1501 公路是同三国道的重要组成部分，在沈砖公路设出入口，北侧 G50 公路（沪渝高速公路）是上海市西南方向重要的两条出市高速公路之一，在嘉松公路设出入口。

嘉松公路：自嘉定新城至松江新城，市级主要干线，目前为二级公路等级；

沈砖公路：自沈巷至莘庄，西连 318 国道，东至 320 国道，市级次要干线，目前为二级公路标准；

泗陈公路：自泗泾至外青松公路，市级次要干线，目前为二级公路标准；

辰花公路：自卖新公路至 G1501 公路，市级次要干线，目前为二级公路标准；

外青松公路：自嘉定外冈至佘山，原平行于 A30 或局部复线，目前为二级公路标准；

道路系统上存在的问题是：立交密度不足，造成 G50 高速嘉松出入口和 G1501 沈砖出入口联络道路流量不均衡；南北向干道不足，由于大学城阻隔，缺乏贯通性南北道路，与松江新城联络不畅；东西向分解能力不足；干道网密度不足：东西向路口间距超过 2 公里，必然造成城镇交通、过境交通向唯一的几条干道集中；

道路线形标准普遍很低，难以适应大容量机动车周转，这既是旅游区弱机动化的需求，也是增设旅游区内大运量线路的原因；

支路系统必须进一步加强和补充：包括松江佘北大型居住区内的支路系统以及桃源路的西延伸段、江秋路西侧南北向的支路等，以及天马地区和东南部地区的支路。

17.2.2 交通设施

（1） 轨道交通设施

轨道交通 9 号线已经建成运营。沿规划南东侧边界—嘉松公路穿越，在规划范围的东侧设置佘山站和洞泾站。是本区域居民出行的重要交通方式。轨道交通 9 号线线路敷设方式为高架线路。根据有关规定，通车运营的轨道交通线路两侧设置安全保护区，在保护区范围内进行建设活动时，应征询相关部门意见。

（2） 常规客运公交

经过本镇区的公交线路有上佘定专线、沪佘昆线、沪陈线、松青线、松朱线、松重线等多条中、长距离的公交线路；另外还有松江 91、92、83 路公交也经过本镇区。

轨道交通 9 号线佘山站拥有一座现状的综合交通枢纽，轨道交通 9 号线洞泾站拥有一座现状的地面公交换乘枢纽，虽然这两处设施都不在规划范围之内，但是它们对本地区的居民出行起着非常重要的作用。在佘山镇区内桃源路/千新公路处，拥有一座现状公交换乘枢纽，91 等 3 条公交线路在此汇集。

佘山镇区公交线路较多，但是公交线路的间隔较长。总体来说，由于紧邻轨道交通 9 号线佘山站和洞泾站，且有多条市域公交在沈砖公路、嘉松公路、泗陈公路沿线设站，地区内对外出行较为方便，公交服务水平尚可。

（3） 静态交通设施

规划范围内，拥有现状 4 座加油站。沈砖公路/天九路一座；沈砖公路/外青松公路一座；佘山镇区内外青松公路/细林路附近一座；天马地区佘天昆公路沿线一座。

6 处现状社会停车场。其中佘山度假区核心区内拥有 3 处；辰山植物园景区设置有 2 处停车场；佘山镇区（西霞路）拥有一处现状停车场。

鉴于规划区域独特的功能定位，社会停车需求量大，现状设施不能满足需求；现状加油站设施对高速公路沿线服务不足，尤其是 G1501 高速公路沿线。

17.3 道路系统规划

依据《上海市骨干道路网深化规划》、《松江区公路网规划》，并结合《上海市干线公路网规划修编》以及《松江区道路红线梳理规划》，将区域内的道路分为高速公路、市级干线公路、区级干线公路、旅游道路和一般公路、支路五个等级。其中高速公路和市级干线公路等市级干道为地区主要对外通道，确保本区域和中心城、松江新城主城以及周边地区的便捷联系；区级干线公路主要承担各个组团之间的有机联系；支路则主要满足组团内部的短距离出行。

规划区域内道路总长度约为 201 公里。其中区级干线公路以上等级的道路约 65 公里（包括高速公路约 7.3 公里），其他道路总计约 137 公里。规划干路网密度 1.0 公里/平方公里，道路网密度约为 3.0 公里/平方公里。

规划范围内形成四纵四横的干道系统网络：四纵包括嘉松公路、千新公路、天鸡-天昆公路和佘北公路-林荫新路-龙源路；四横包括泗陈公路、沈砖公路、辰花公路和天新路-佘天昆公路。

17.3.1 高速公路

高速公路是连接各区县及中心城的快速通道，具有容量大，行车速度快的特点，主要承担过境交通。

高速公路规划为全封闭，严格控制交叉口数量，与横向道路相交均为立交。

高速公路技术标准：设计车速 80～120 公里/小时。规划道路断面为二块板，双向 6～8 车道，中央设 2～10 米隔离带。规划红线宽度 60 米，两侧各控制 50 米隔离带。

本区域规划涉及 2 条高速公路即 G1501 上海绕城高速公路，是上海市域郊环高速公路西段的组成部分，也是同三国道的组成部分。它是上海高环形高快速道路的最外一环，既加强了远郊各区的联系，也可均衡放射性快速干道的交通负荷，道路红线控制 60 米，两侧各 50 米隔离带；另 G50 沪渝高速公路，道路红线控制 60 米，两侧各 50 米隔离带。

17.3.2 市级干线道路（主干路）

城市主干路是城市道路结构的主体主干路一般设中央分隔带，机非断面分隔，交通性主干路与对外公路贯通、交通客/货枢纽贯通，必要时设集散车道。

主干路技术标准：设计车速 50～60 公里/小时。规划道路断面为四块板，中央设 2～3 米隔离带。规划红线宽度 30-45 米。

规划范围内涉及的 5 条市级干线（主干路），道路红线数据等技术参数均按照上海市国土资源和规划管理局大机信息系统的信息数据进行控制，未作任何调整。

（1） 沈砖公路-砖莘公路

沈砖公路-砖莘公路是横贯松江北部的东西向干道，东接闵行区次干路松莘路-沪闵路，西接青浦区朱枫公路，连接佘山、洞泾、新桥，从规划区域的中部穿越，道路红线 40 米，两侧各 10 米隔离带。是目前联系本区域和中心城的直接通道。

（2） 辰花公路

辰花公路为松江新城主城的北边界道路，西起青昆港公路，东接新桥镇的明中路，在规划区域的南部穿越，道路红线 40 米，两侧各 10 米隔离带。

（3） 泗陈公路

泗陈公路位于度假区的北侧，东接闵行区连接中环与漕宝路，道路红线 40 米，50（南侧）、10 米隔离带。

（4） 千新公路-辰塔公路

千新公路为规划区域内从中央地区穿越的南北向道路，规划将千新公路基础上南北延伸，南接新城主城规划辰塔路，北部与青浦区道路贯通，道路红线 40 米，两侧各 10 米隔离带。

（5） 嘉松公路

嘉松公路是区域东侧的一条南北向边界道路，南接松江新城主城，北接嘉定新城、F1 赛车场。嘉松公路为市道二级公路，城镇段为城市主干路，道路红线 50 米，两侧各 20 米绿化隔离带。

17.3.3 区级干线道路（次干路）

次干路是城市内部区域间联络性干道，同时也是功能分区之间联系的辅助道路，兼有集散交通和服务型功能。

次干路技术标准：设计车速 40~50 公里/小时。机非车道分离，规划道路断面为一块板或三块板，规划红线宽度 24-30 米。

规划范围内涉及下述 5 条区级干线道路

（1） 佘北公路

佘山大型居住区西侧一条比较重要的南北向城市内部区域间联络性干道，连接青浦和度假区，道路红线控制为 35 米，两侧各 10 米隔离带

（2） 林荫新路

佘山国家旅游度假区核心区内重要的贯通性道路，连接各个主要的旅游景点，道路红线为 40 米。

（3） 龙源路

林荫新路穿过沈砖公路后，向南延伸的道路，可以直接联系度假区核心区与广富林地区及大学城区域，道路红线为 30 米。

（4） 佘天昆公路—天鸡公路

加强度假区西侧南北之间联系的道路，道路红线宽度 24 米-30 米。

（5） 天新路-佘天昆公路

规划区域南部的一条重要的东西向对外联系通道，道路红线控制在 30 米-40 米。

（6） 昆港公路

规划区域西部一条南北向的对外联系通道，红线为 40 米。

（7） 青天路

规划区域西部一条南北向的对外联系通道，红线为 40 米。

本次规划中将天新路-佘天昆公路往东进行了延伸，直至嘉松公路，加强了规划区域南部地区对外的沟通能力；同时将佘天昆公路—天鸡公路的道路等级进行了提升，并且局部线形进行了优化，加强了规划区域西部区域南北向的联系。所有涉及道路红线方面的调整将在将来必须完成的控制性详细规划中加以落实。

17.3.4 支路

支路主要满足可达性需要，为满足其需求的多样性，道路断面均为一块板形式，为机非混行道路。

支路技术标准：设计车速 20-30 公里/小时。规划红线宽度 12～24 米。

旅游区核心区是旅游交通最为集中的地区，支路密度应不小于 3 公里/平方公里；天马山镇区、佘山镇区、小昆山镇区支路密度应不低于 4 公里/平方公里。

松江佘山大型居住区的控制性详细规划已经编制完成，并得到批复。其中支路系统已经确定，应该按照红线进行控制。

本次规划中将桃源路向西进行了延伸；将九江路向西进行了延伸；对江秋地区的支路进行了补充；对天马地区的支路进行了补充。所有涉及道路红线方面的调整将在将来必须完成的控制性详细规划中加以落实。上述几条道路的建设应列入近期建设计划当中。

规划建议将佘天昆公路、林荫新路—龙源路、外青松公路、佘北公路和佘广路原则上不纳入区域公路运输组织，交通管理模式应符合度假区整体管理的要求。

主要道路一览表

路名	起讫点	道路等级	红线、隔离带宽度 M
G1501 上海绕城公路	规划边界-规划边界	高速公路	60（50）
G50 沪渝高速公路	规划边界-规划边界	高速公路	60（50）
沈砖-砖莘公路	规划边界-规划边界	市级干线	40（10）
嘉松公路	规划边界-规划边界	市级干线	50(20)
泗陈公路	规划边界-规划边界	市级干线	40（50、10）
千新公路	泗陈公路-辰花公路	市级干线	40（10）
辰花公路	规划边界—规划边界	市级干线	40(10)
林荫新路	嘉松公路-沈砖公路	区级干线	40
佘北公路	规划边界-泗陈公路	区级干线	35（10）
昆港公路	规划边界-九江路	区级干线	40
青天路	规划边界-规划边界	区级干线	40
天新路-佘天昆公路	规划边界-规划边界	区级干线	30-40
佘天昆公路-天鸡公路	规划边界-规划边界	区级干线	24-30
龙源路	泗陈公路-辰花公路	区级干线	35

另外，由于沈砖公路承担了公路、旅游以及城镇交通 3 大功能，且断面严重不足，为分解沈砖公路的交通压力，规划增加广富林路——G1501 出入式立交一处。为了解决立交密度不足的问题，规划建议在千新公路/G50 增设一处立交。虽然这两处立交设施均不在规划范围之内，但是与规划区域关系密切，建议由区域专项规划或相邻地区总体规划予以一并考虑。

17.4 交通设施规划

17.4.1 综合交通枢纽

规划范围内未规划综合交通枢纽，但是比邻规划区域的现状轨道交通 9 号线综合交通枢纽佘山站换乘枢纽（在嘉松公路东侧，结合轨道交通车站设置）具备核心区对外交通换乘功能，设停车、公交、导游服务功能；以及规划的轨道交通 9 号线洞泾站综合交通枢纽（在嘉松公路东西两侧布置）同样具备对外交通换乘功能，设停车、公交、导游服务功能；这两处综合交通枢纽是佘山镇必须依托的。

17.4.2 公交换乘枢纽

规划在天马山地区天新路/佘天昆公路(北侧)附近设置一处公交换乘枢纽，占地面积约为 2000 平方米，引入 2-3 条公交线路（包含规划设置的旅游专线），与有轨电车线的站点形成良好的换乘关系，提高天马地区居民的出行质量，并加强景区的对外沟通功能。

规划在区域的中部，佘天昆公路沿线（大众国际会议中心东侧）设置一处公交换乘枢纽，占地面积约为 2000 平方米，引入 2-3 条公交线路（包含规划设置的旅游专线），与有轨电车线的站点形成良好的换乘关系，提高这一地区居民的出行质量，并加强景区的对外沟通功能。

在松江佘北大型居住区内强业路沿线新增一处公交换乘枢纽，具体控制要求参见控制性详细规划的文件。另外，在大型居住区内新设 3 处公交首末站。

17.4.3 社会停车场

（1） 供应规模

由于停车需求具有高峰和平峰的差异，完全按照高峰建设泊位必然造成平常日泊位的浪费，规模应设置合理。因此，规划按照需求量的 80%供应水平供应泊位，其中景区外部解决 60%，内部解决 20%。其它泊位通过临时停车场、内部泊位开放解决。

（2） 供应方式

规划通过设置外部换乘公共停车场解决少量的小客车、旅游客车的需求，然后结合景区出入口设置停车场解决大部分公共停车需求，景区内部仅设置少量的停车泊位以减少对景区交通的干扰。

外部换乘停车场结合轨道交通车站设置；旅游大巴主要集中在大景区和游客集散中处，园区公共停车主要集中在旅游服务设施集中地区。

（3） 规划

本轮规划将新增 3 处社会停车场：天马山公交换乘枢纽附近(佘天昆公路南侧)设置一处社会停车场，占地面积约为 5000 平方米（150 个小汽车泊位，15 个大型车泊位），与地面公交、有轨电车形成多模式的综合换乘系统。佘天昆公路沿线（大众国际会议中心东侧）公交换乘枢纽附近新增一处社会停车场，占地面积约为 5000 平方米（130 个小汽车泊位，20 个大型车泊位）与地面公交、有轨电车形成多模式的综合换乘系统。横山景区（辰花公路沿线）新增一处社会停车场，占地面积约为 3000 平方米（含 75 个小汽车泊位，20 个大型车泊位）。

鉴于佘山镇区社区单元大部分地区已经是建成区，给予设置公共停车场库的空间十分有限。其他规划（包括待建）地块的配建标准，以《建筑工程交通设计及停车库（场）设置标准 DGJ08-7-2006 J10716-2006》中设定标准予以执行。

17.4.4 加油站

根据上海市城市规划设计研究院编制并上报的《松江区加油站布局规划》，在规划范围内规划将新增 3 处加油站，一处位于天马山高尔夫俱乐部附近，属于高速公路加油站，用地面积约为 2800 平方米，用地在高速公路隔离带内控制；一处位于千新公路/辰花公路（西北处），占地面积约为 2500 平方米；一处位于泗陈公路/陶干路，占地面积约为 2500 平方米。

另外，在佘北大型居住区内，根据已经完成并上报的控制性详细规划，共设置有 3 处加油站。

17.4.5 出租车运营站

本轮规划建议结合社会停车场进行出租车运营站的布置；另鉴于目前互联网对于全市出租车行业带来巨大的影响，本轮规划建议除在各旅游景点和范围内的宾馆内保证一定面积的出租车驻住点之外，应该会同松江区有关部门进行全面的研究以形成专题研究报告文件报请相关部门予以批准并予以实施。

17.4.6 步行设施

在城市道路设计中应留足人行道空间，新建道路单侧人行道宽度不小于 3.0 米，且与车行道以路沿隔离。人行过街横道线设置间距一般在 200 米左右，转弯半径大的交叉口人行过街横道应设置安全岛。

17.5 公共交通系统规划

地面常规公交线路及规划中的 3 条区内旅游专线，前者主要承担佘山镇居民在中心城区和其它镇区间的通勤及日常出行，后者连接旅游度假区内部各类景区和游览项目的区内导向性旅游线路，同时又是常规公交的一种补充。

地区客运系统主要依托轨道交通+公交的模式。其中对外客运交通主要依托轨道交通 9 号线，内部客运交通主要依靠未来的有轨电车线和常规公交和旅游专线。规划依托轨道交通 9 号线佘山站、洞泾站两处公交枢纽综合交通枢纽，和 4 处公交换乘枢纽（包括大型居住区内的一处）通过规划内均匀设置公交站点，达到本镇区与和轨道站点之间的衔接，从而与中心城、松江新城及周边其他重点地区发生沟通。

常规公交线网将构成区域的公共交通系统的主导，同时建议在相应的公交专项规划中，除常规公交线路组织外，针对规划区特点，串联居民社区、公共活动区等形成短距离区域接驳线路，以提高公交服务的灵活性，一般公交站点应尽可能实现同台换乘或近距换乘，尽可能结合自行车专用道、停车场、步行通道、出租车侯客站等交通设施布置，以形成便捷的换乘。规划建议本地区内干路（宽度大于 24m）原则上都应按照公交港湾式车站进行建设。

17.6 慢行系统规划

自行车是一种现代绿色交通工具，具有方便、安全、无污染、有利于生态及环境保护等优点。旅游景区自行车系统的建设将为游客提供较为便捷及环保的交通方式。佘山国家森林公园(东佘山、西佘山)、月湖雕塑公园、欢乐谷等游览项目是大众一般旅游群体最心仪的活动场所。它们都集中在东西长不超过 4 公里、南北长不超过 3 公里的地域范围之内，另外，从西佘山沿佘天昆公路途径辰山植物园最终抵达天马山距离也不超过 5 公里，从沈砖公路途径广富林文化遗迹至大学城距离也不超过 4 公里。所以佘山地区非常适宜发展自行车慢行系统。

本次规划将慢行系统分为 2 个组成部分：自行车道路系统（自行车专用道、新建自行车道和改建自行车道）和自行车租赁系统。

对于自行车旅游路线的抉择而言，本次规划在规划范围内选择了林荫新路、林湖路、佘天昆公路，部分的外青松公路、桃源路、西林路，以及边界的嘉松公路、沈砖公路和龙源路。因为通过林荫新路、林湖路、佘天昆公路可以把佘山核心区内所有重点景点串联起来，包括月湖风景区、佘山风景区和欢乐谷游览区域。如沿佘天昆公路往南骑行可以抵至辰山植物园和天马山景区；而沿龙源路往南可以便捷地与大学城发生联系，当中还将途径广富林遗址公园，大学生群体是自行车系统最大的潜在使用者，系统的使用价值可得到充分发挥。

（1） 自行车专用道路

佘山环山路，景观非常幽雅、严格禁止过境车辆的通过，总长度约为 1 .6 公里。而且路段上拥有一个自行车租赁点。

（2） 新建自行车车道道路

林荫新路：是研究范围内景观最突出的道路，它把几个景区包括佘山森林公园、月湖雕塑公园、欢乐谷都串联起来，是旅游区内重要的交通和景观走廊。红线宽度虽然控制在 40 米（隔离带宽度 20 米），同时采取规划新建自行车专用车道与改建自行车专用车道两种措施，新建车道宽度为 2.5 米-3 米。或者利用现状林间道路做适当改造作为自行车专用车道。

林绿路：红线宽度 32 米，可以布置独立的自行车车道。在道路的西侧利用人行道与绿化之间的空间新建 2.5 米宽的自行车车道。

林叶路：红线宽度 20 米，可以布置独立的自行车车道。在道路的西侧利用人行道与绿化之间的空间新建 2.5 米宽的自行车车道。长度约为 430 米。

林湖路：红线宽度 32 米，可以布置独立的自行车车道。在道路的两侧利用人行道与绿化之间的空间新建 2.5 米宽的自行车车道。

另外 2 条规划路（月湖公园南北两条道路），红线宽度均为 16 米，尚未实施建设。在未来建设过程中必须建设两侧各 2 米左右（或者一侧布置 4 米左右）的自行车专用车道。总长度约为 2 公里。

嘉松公路（林荫新路至沈砖公路）利用道路西侧的隔离带空间新建自行车专用车道；沈砖公路（嘉松公路至龙源路）同样利用道路北侧的隔离带空间新建自行车专用车道。

（3） 改建自行车车道道路：

现状道路包括佘天昆公路、外青松公路、佘北公路、桃源路、佘新路。

都必须改建，或增设隔离措施形成自行车专用车道，或加宽人行道让自行车骑行在人行道上。而我们认为后一种方式更加人性化，更为实用科学；初步具体改建方案为自行车道比汽车道稍高，比人行道稍低，约 1.5 米宽左右。路面颜色也与两边的道路明显不同，显现出鲜艳的色彩：可以使用青绿、墨黑等色彩。

（4） 新增自行车租赁点

在规划范围内，主要在度假区核心区内共有 9 处自行车租赁点：9 号线佘山站、月湖雕塑公园、佘山艾美酒店、东佘山大门、森林宾馆、西佘山北大门、松浦度假村、移动培训中心、欢乐谷停车场。它们与轨道交通站点、公交站点和旅游景点结合相当紧密，所以必须全部保留。

规划于辰山公交换乘枢纽附近、和佘山镇桃源路/细林路和沈砖公路/龙源路，天马山公交换乘枢纽附近增设自行车租赁点。佘山镇是与旅游区不可分割的一对功能互补的地区，新增的租赁点在镇区主要人文活动中心，可以方便当地居民和学生使用。

17.7 旅游交通规划

17.7.1 公路交通线路

结合度假区主要游览道路设置车行主要游览线路，具体路线参见“6.3 旅游业发展引导”章节。规划对度假区内的机动交通进行合理疏导，将交通性车流往度假区外围分散，尤其着重对佘天昆公路进行交通分流，使之成为区内园林式的旅游干道。

17.7.2 水上旅游线路

松江是国家水利局颁布的“国家生态水利风景区”，区域内河网密布。佘山地区是松江已规划的“两环相套、三纵四横”游览水系中的重要组成片区。本次水上游览线路规划在落实上级规划的基础上，沟通支线游览线路，将度假区内的旅游景点进行有序串联，使水上游线成为本度假区的特色游览线路。具体路线参见“6.3 旅游业发展引导”章节。水上旅游的配套交通设施在总体规划阶段不能加以明确的确定，建议在将来具体项目的实施过程中加以明确。

17.7.3 旅游公共交通系统

规划佘山镇旅游公共交通系统由社会公共交通系统和旅游专线公交系统组成。

社会公共交通系统：轨道交通九号线、有轨电车线及支线（延伸线）地面公共汽车。

旅游专线公交系统：旅游专线、旅游区内旅游线。

本规划旅游公共交通系统通过四种交通方式运送和集散旅游客流。

（1） 轨道交通

通过徐家汇旅游集散中心和沿线大型客运枢纽聚集游客，利用大容量轨道交通集中运送旅游客流。

（2） 有轨电车及延伸线、地面公共汽车

主要承担佘山旅游度假区社区居民在中心城区和其它镇区间的通勤及日常出行，同时承担部分沿线零散游客的旅游交通。

（3） 旅游专线

承担佘山旅游度假区与旅游集散中心和其它著名旅游观光地点间的集中旅游交通。

（4） 度假区内旅游线

连接旅游度假区内部各类景区和游览项目的区内导向性旅游线路。本次规划新增 3 条旅游专线：北线由佘山站综合交通枢纽出线，经林荫新路-佘北公路-桃源路-佘山公交换乘枢纽；中线由洞泾综合交通枢纽出线经规划佘天昆公路-龙源路-沈砖公路-天鸡路-天马山公交换乘枢纽；南线由规划辰山公交换乘枢纽出线。经龙源路-辰花公路-天马山公交换乘枢纽。在有轨电车未建成之前，3 条线路将承担从轨道交通 9 号线向各个主要景点输送客流的功能。它们和其他交通模式包括，停车场，自行车租赁系统以及未来有轨电车站点都保持良好的衔接。

17.8 交通组织

出入口设置原则上应当满足以下提出的控制要求，如有特殊情况难以达到控制要求的，应做相应的交通规划并得到规划行政管理部门的批准。

（1） 通则

主干路以及快速路辅道沿线原则上禁止开设地块机动车出入口，也不宜单独设置行人出入口；部分路段若地块确实需要可设置右进右出出入口，但必须离开交叉口 80 米以上或距离交叉口最远处，该种情况下，停车场（库）出入口应设置于内部道路上，并由内部道路出入城市道路。

次干路渠化段禁止设置地块机动车出入口，沿线其他线段的地块机动车出入口需离开交叉口 50 米以上或者距离交叉口最远处；个别条件限制但确实需要开设机动车出入口的路段必须经过规划行政管理部门的批准。

支路沿线设置地块机动车出入口，距离与主干路或快速路辅道相交的交叉口不宜小于 50 米，距离与次干路相交的交叉口不宜小于 30 米，距离与支路相交的交叉口不应小于 20 米。

机动车出入口之间的净距不应小于 20 米。

距交叉口的距离，应从交叉口红线转角曲线的端点起至机动车出入口道端边线计算。

（2） 与交通设施相关的控制原则

地块主要机动车出入口不宜设置在边侧型公交专用道沿线。

轨道交通车站行人出入口、人行过街设施（天桥、地道）30 米范围内不应设置地块机动车出入口。

桥梁、隧道引道范围内不应设置地块机动车出入口，距其端点 50 米范围内不宜设置地块机动车出入口，若确实需要可设置右进右出出入口。

桥梁或高架匝道上下接坡段和隧道敞开段的两侧地面辅道不宜设置机动车出入口，确实需要的应增设进出集散车道，且只能设置右进右出出入口。

公交车站 15 米范围内不应设置地块机动车出入口。

慢行通道沿线禁止开设地块机动车出入口。

18.市政设施规划

18.1 环卫

（1） 现状及存在问题

松江区现有生活垃圾卫生填埋 1 座、1 座综合处理厂，卫生填埋场设计处理量为 1000 吨/日，设计使用年限至 2014 年。综合处理厂于 2012 年投入使用，设计处理能力为 1000 吨/日。目前佘山镇的生活垃圾最终进入综合处理厂。

主要问题是部分的生活垃圾通过简易堆场进行消纳。生活垃圾无害化处置能力不足，现有的简易填埋场规模普遍小，技术水平低，大部分利用可供农用的低洼、塘沟，给周边环境造成了二次污染。同时资源化合综合利用水平低。

（2） 规划目标

垃圾无害化处理： 100%；

生活垃圾分类收集普及率： 100%；

生活垃圾中可回收利用物质的回收利用率：80%。

（3） 规划原则

全面建成城乡一体化、高标准、高水平的固体废弃物管理、处置系统，实现生活垃圾减量化、资源化、无害化，建成环境整洁、市容优美的生态型新市镇。使城镇环境卫生整体水平与社会、经济发展相适应，达到经济、社会和环境的协调统一。

（4） 标准

居民生活垃圾 1.0 公斤/人日计。

（5） 生活垃圾产量预测

预计日生活垃圾总产生量为 185 吨。

（6） 规划

根据《松江区生活垃圾末端处置设施专项规划》，规划在佘山镇的最西部设 1 座焚烧厂，规模为 3000 吨/日。佘山镇今后的生活垃圾即进入该厂进行焚烧处置。

规划在佘山大型居住区内新增 1 处环卫停车场。

集建区内粪便最终出路是纳入城市污水管网。对于粪便未纳入管道的集建区外区域，可自行消纳，可经处理后作为肥料还田。

18.2 水利

（1） 现状及存在问题

松江区属上海市水利控制片青松大控制的控制范围，地势低洼，水动力不足，区域除涝总体上较为困难。特定的自然地理条件造成了常受洪、潮、涝、渍害的严重威胁。

众多水系在建设中被填，调蓄水面积降低，而表面覆盖层性质的变化，无形中提高了径流系数，这些都增加了内涝的危险。

佘山镇内有共有骨干河道共 7 条，其中 2 条主干河道油墩港、淀浦河，5 条次干河道三官塘、官塘、莲墩港、辰山塘、老通波塘等。以这些河道作为圩外河，形成了将军圩、核心区东圩、核心区西圩、新城北片圩等 13 个圩区。

虽然圩区建设已基本全覆盖，但从区域的水系布局来看，部分圩区内河道分布不均，密度不够，造成圩区内自流排水间距过大，或水位偏高，排水困难。除涝标准偏低，除涝能力有待提高。泵闸工程老化失修，影响运行效率。水系受城市化建设影响，调蓄能力减弱。河道堤防存在隐患，工程措施有待加强。

在各个圩区与圩外河道接壤处均建成了控制闸和翻水泵站。

（2） 规划目标

合理确定区域水系布局，明确防洪除涝等水利基础设施。

（3） 规划原则

梳理河网水系，坚持安全、资源、环境协调发展，以保障区域防汛安全。

（4） 标准

河网常水位为：2.60 米

除涝最高控制水位：片内圩外 3.5-3.7 米；圩内 3.0 米。

预降水位为：片内圩外 1.80 米，圩内 1.5 米。

防洪标准：黄浦江达到千年一遇标准；上游流域工程防洪标准按 100 年一遇设防。

除涝标准：采用二十年一遇 24 小时降雨一天排除不受涝的标准。

（5） 规划

保证圩外河基本格局的前提下，圩内河尽可能均匀布局，间距应不大于 1 公里。沟通现有水系，在各个口门均需建控制闸，调整除涝泵站的能力，确保圩区内的安全。

同时需加强监管，提高整治力度，加高加固河堤。为满足自流排水和河道景观的要求，圩内河道一般不设置堤防，堤顶与地面齐平；圩外河道根据近远期除涝高水位控制情况，堤顶高程一般为 4.2 米。对河道护岸进行维修、重建，护坡形式以工程生态型为主。

19.环境保护规划

19.1 总体目标

深入贯彻科学发展观，遵循可持续发展战略思想，树立循环经济理念，积极推进节能减排和清洁生产，改善和提高全区环境质量，创造与现代化城市相适应的生态环境良好、低碳、宜居的城市环境。

19.2 大气环境规划

（1） 大气环境功能区划和大气环境目标

根据松江区近年的环境质量报告，目前全区空气质量基本可以达到二级标准，因此大气环境目标定为二级标准，其中度假区核心区和天马社区为重点旅游度假活动范围，空气质量达到一级标准，。重点工业污染源排放达标率 100%，全区空气质量优良率 90%以上。

大气环境目标

指标内容	指标值
二氧化硫（SO2）年均值（mg/m3）	≤0.06
二氧化氮（NO2）年均值（mg/m3）	≤0.08
总悬浮颗粒物（TSP）年均值（mg/m3）	≤0.02
可吸入颗粒物（PM10）年均值（mg/m3）	≤0.1
重点工业污染源排放达标率（%）	100
空气质量优良率（%）	≥90

（2） 大气环境综合整治措施

调整能源结构，沿 G1501 已敷设 DN800/6.0MPa 天然气主干管，有条件普及天然气，以取代燃煤的使用。

优化产业结构，提高环境准入标准。淘汰重污染、高能耗、工艺落后的产业，优先发展低碳产业，鼓励发展现代服务业。

严格控制扬尘，为降低大气中颗粒物总量，严格执行《上海市扬尘污染防治管理办法》。大力构建高速公路两侧绿化隔离带。

提高绿化覆盖，加强生态走廊、林地和公园的建设，提升大气环境容量。

19.3 水环境规划

（1） 水环境功能区划和水环境目标

根据《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）要求，除了准水源保护区外，规划松江区河道水域为 IV 类水功能区，执行 IV 类标准。根据上海市水环境功能区划，准水源保护区执行 II 类标准。地下水按照《地下水质量标准》（GB/T14848-93）执行 IV 类标准。工业废水排放达标率 100%，生活污水处理率大于 98%，工业污水纳管率 100%，新增污水处理厂执行《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918－2002）一级 A 标准。

水环境目标

指标内容	指标值
氨氮（NH3-N）（mg/L）	≤1.5
总磷（TP）（mg/L）	≤0.3
溶解氧（DO）（mg/L）	≤3
化学需氧量（COD）（mg/L）	≤30
五日生化需氧量（BOD5）（mg/L）	≤6
工业废水排放达标率（%）	100
生活污水处理率（%）	≥98
工业污水纳管率（%）	100

（2） 水环境综合整治措施

加强水源地保护建设。大力整治黑臭河道，加强水系沟通。

推进分流制排水，提高污水纳管率。新建排水系统应当采用雨、污水分流制，避免雨、污水管混接，提高污水纳管率，旧城合流制地区，需尽快进行改造，实施分流制排水体制，有效解决初期雨水的问题。

农业地区加强管理，适当采用分散处理。可以适当对农业地区的污水采用分散处理模式，推进人工湿地等技术，面源污染得到有效控制。

污泥妥善处置。重视对新城内污泥处理，对于城市污水处理过程中产生的污泥，需按照国家《城镇污水处理厂污染排放标准》（GB18918-2002）的要求，进行稳定化、无害化处理，同时为污泥的资源化利用创造条件。污泥的无害化处理方法主要有热干化、焚烧、石灰稳定和高温好氧堆肥等。

19.4 声环境规划

（1） 声环境功能区划和声环境目标

根据《声环境质量标准》（GB3096－2008）的划分要求，居住、科研为主的地块执行 1 类标准，居住、商办、度假、混合区执行 2 类标准，工业、仓储集中区执行 3 类标准，位于交通干线两侧以及附属站、场、码头、服务区执行 4 类标准。

声环境目标

声环境功能区	适用范围	昼间（dB）	夜间（dB）
1 类	居住用地	55	45
2 类	居住、商办、混合区	60	50
3 类	工业区、仓储用地	65	55
4 类	交通干线两侧以及附属站、场、码头、服务区	70	55

（2） 声环境综合整治措施

设置绿化隔离带，重点整治交通干线噪音问题。研究显示，10-15 米宽绿带可降低噪声 4-5dB，16-20 米宽绿带可降低噪声 5-8dB，21-25 米宽绿带可降低噪声 8-10dB，26-30 米宽绿带可降低噪声 10-12dB。因此，规划快速道路沿线设置 50 米宽绿带；主干道沿线设置 20 米-50 米宽绿带；一般道路设置 5-20 米宽绿带；轨道交通九号线沿线设置 25 米绿带。

完善交通路网规划，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。

19.5 生态环境规划

（1） 创造生物多样性的生境条件

在加强水系生态保护的同时，建设滨岸缓冲带、构建河底生物群落，创造生物多样性的生境条件。

（2） 提高绿化覆盖率，改善生态条件

加快屋顶绿化的建设，充分利用空间在墙壁、阳台、棚架处载种攀缘植物，推动垂直绿化建设，改善居住环境；积极开展涵养林、工业防护隔离绿带、道路两侧绿带、农田防护林等建设。

（3） 生态安全考虑，交通运输合理布局

危险货物运输应尽量避免该生态敏感区，选择合理的路线，并受到环保部门的严格监察。

（4） 对局部污染土壤进行修复

根据环境保护部出台的《环境保护部关于加强土壤污染防治工作的意见》、《近期土壤环境保护和综合治理工作安排》等要求，上海市将建立污染土壤风险评估和污染土壤修复制度。根据相关要求，企业在搬迁前检测土壤，如有污染应进行修复，而修复内容和标准，则根据该土地的再使用性质而决定，建议总体土壤水平按《土壤环境质量标准》（GB15618-1995）二级标准执行。

从技术角度看，污染土壤的修复技术种类繁多：根据修复处理工程的位置可以分为原位修复技术与异位修复技术；根据修复原理可分为物理技术、化学技术、热处理技术、生物技术、自然衰减和其他技术等；根据修复方式可分为对污染源的处理技术和对污染源的封装技术。下表列出了一些比较常用的修复技术适用性、所需的时间等要素。规划建议在集建区范围内的工业土地修复以生物通风和热解吸为主，局部住宅和基础教育设施等敏感用地可采用土壤淋洗方式进行快速有效地修复。在国家旅游度假区范围内、集建区外的建设用地（以旅游度假功能为主）土壤修复建议土壤蒸汽抽取技术为主，注意预留一定的修复阶段。集建区外的非建设用地和国家旅游度假区范围外，可结合土地规划功能，采用植物修复或微生物修复，兼顾郊野景观功能。

主要土壤修复技术比较分析

修复技术	类型	修复条件	适合污染物 1)	适合土壤类型 2)	污染物去除率	修复时间
植物修复	原位	特殊植物	a~f	无关	<75%	2 年以上
土壤蒸汽抽提技术	原位/异位	通风设备、气体收集与处理设备	a~b	F~I	75~90%	6 个月~2 年
生物通风	原位/异位	通风设备、气体收集与处理设备	b~d	D~I	>90%	1~12 个月
微生物修复	原位/异位	微生物、堆置设备	a~d	C~I	>75%	1~12 个月
热解吸	原位/异位	加热设备、废气收集装置	a~f，除了 e	A~I	>90%	1~12 个月
固化/稳定化	原位/异位	修复剂、固化设备	c，e~f	A~I	>90%	6~12 个月
土壤淋洗	原位/异位	水、化学溶剂、清洗设备	a~f	F~I	50~90%	1~12 个月

1)污染物类型：a-挥发性有机物 b-半挥发性有机物 c-高分子有机物 d-杀虫剂 e –无机物 f-重金属

2)土壤类型：A-细粘土 B-中粒粘土 C-欲质粘土 D-粘质肥土 E-淤质粘土 F-淤泥 G-砂质粘土 H-砂质肥土 I-砂土

19.6 固体废弃物管理规划

（1） 固体废弃物管理目标

生活垃圾无害化处置率达 100％，工业废弃物综合利用率达到 95％，危险废物得到全面安全处置。

（2） 固体废弃物管理措施

建立废弃物回收利用系统，根据上海市 2007 年推行的“大分流、小分类”的原则，鼓励单位、居民对具有回收价值的废物进行分类回收。对餐饮单位产生的厨余垃圾上门清运收集；建筑垃圾、大件垃圾、道路清扫垃圾分流进入单独收集系统，回收利用。

生活垃圾分类收集，生活垃圾可以分为可回收物、玻璃、有害垃圾和其它垃圾，远期可以将厨余垃圾和果皮单独分出。

危险废物安全处置，力争合理利用，保持对危险废物（包括医疗废物）的管理力度，做到 100％安全处置，在此基础上，加快技术改造和升级，力争部分危险废物能得到综合利用，减少危险废物处理量。

19.7 节能减排措施

（1） 新能源使用

根据《公共机构节能条例》和《民用建筑节能条例》的规定，新建建筑和既有建筑改造中宜采用太阳能、地源热泵等可再生能源。

（2） 分质供水，中水回用

根据不同地块的用水水质的需求，尝试采用分质供水，生活用水的水质要求较高，而对于道路冲洗、绿化灌溉等用水，可以采用处理过的污水满足需求（即中水回用）。

20.综合防灾规划

20.1 防震

标准：按七度烈度进行抗震设防。

规划：建工程基本达到设防要求，对于未达到设防标准的现状建筑工程需逐步完成的抗震加固工作。

重大项目在进行规划和建设前应进行地震安全性评价。

20.2 消防

标准：消防站的建设应以接警五分钟内到达责任区最远点为一般原则，责任区的面积为 4-7 平方公里。

规划：消防建设应认真贯彻“预防为主、防消结合”的方针，确立共同防火的管理体制，按照近远期结合、经济合理的原则布局消防站点。

保留现状佘山消防站，规划在北部大型居住区内新增 1 处消防站。

20.3 民防

标准：地下人员掩蔽面积要求为城镇常住人口人均面积 1 平方米。

规划：“长期准备，重点建设，平战结合”的工程建设方针，坚持与经济建设协调发展，与城市建设相结合的原则，从整体上增强城市的防护能力。规划人防工程需达到 18 万平方米。

20.4 防汛

标准：内河防汛标准二十年一遇，流域标准与流域综合治理规划相一致。

规划：在保持现有的圩区除涝模式外，结合地区建设，适当增加圩区内调蓄水面积，加强圩内河与圩外河的沟通，消除断头浜。同时改造和增加除涝泵站能力。

21.地下空间规划

21.1 地下空间规划原则

（1）提高土地集约利用效率，充分挖掘地下空间资源。

（2）发挥轨道交通站点的区位优势，优先开发利用轨道交通站点周边地块的地下空间。

（3）完善度假酒店的地下停车配套，提升旅游度假设施的服务水平。

（4）规划新建多层住宅的地下停车空间，为未来居民停车需求增长预留空间。

21.2 地下空间规划建设指引

（1）地下空间位置

地下空间开发应结合新建项目，重点集中在轨道交通站点、新建二类三类住宅组团和新建旅游度假设施的地下，位于规划范围内的嘉松公路两侧地块、江秋路以西安置用房地块、佘天昆公路东侧宾馆酒店地块以及天马山以南旅游度假设施用地。

（2）地下空间规模

规划范围内地下空间开发建议不超过两层。

（3）地下空间功能

规划范围内地下空间开发除少数旅游度假设施以外（深坑酒店等）以停车功能为主。

22.地名规划

22.1 指导思想

以《上海市地名管理条例》为依据，尊重规划，尊重历史，根据松江区佘山新市镇总体规划，提出规划道路、主要河道、新增湖泊、有轨电车站等命名方案，以及规划新增地区地名命名导向。

22.2 命名原则

（1）科学性原则：规划名称保持全市不重名，不同音；不以企事业单位、公司名称和产品商标、品牌、人名、外国地名等名称命名。

（2）整体性原则：将整个区域作为有机整体进行规划和设计，规划名称与周边地名相协调。

（3）继承性原则：注重挖掘地区的地理、历史、人文等本土文化特征，传承地域文化。

（4）稳定性原则：从现状出发，尊重历史，保护地名的历史沿革和社会习惯等特性，保持地名的相对稳定性，保持地名空间分布规律，兼顾不同层面、层次的地名体系特点。

（5）实用性：形成地名空间分布的规律，建立并整合不同类型、不同层次之间地名之间的关系，形成易读易写、易记好找的地名。

22.3 道路及水系命名方案

（1）延伸道路续用原路名：本着突出地域特色，与现状地名环境和谐的原则，在确保门牌号可自动延续本地区的前提下，使用原有道路名，如“佘天昆公路”。

（2）以历史地名命名：作为历史的沉淀和反映，历史地名是承载历史命运的一种特殊文化载体，以历史地名命名有利于地域文化的纪录与传承，如“下洋、万步”等。

（3）“愿景”命名：根据整体功能定位，寄予美好愿景，其命名突出亲近自然、活力舒展、亲切宜居的美好祝愿，如“桑、弥、逍、栖、旌”等。

22.4 重点发展地区命名方案

龙源路西侧的综合游乐体验区命名为佘南地区，代表其位于佘山以南地区，以及作为佘山旅游度假区核心组团功能的延续。

天马山人文度假组团命名为寿安地区，沿用原位于天马山的寿安讲寺旧名。

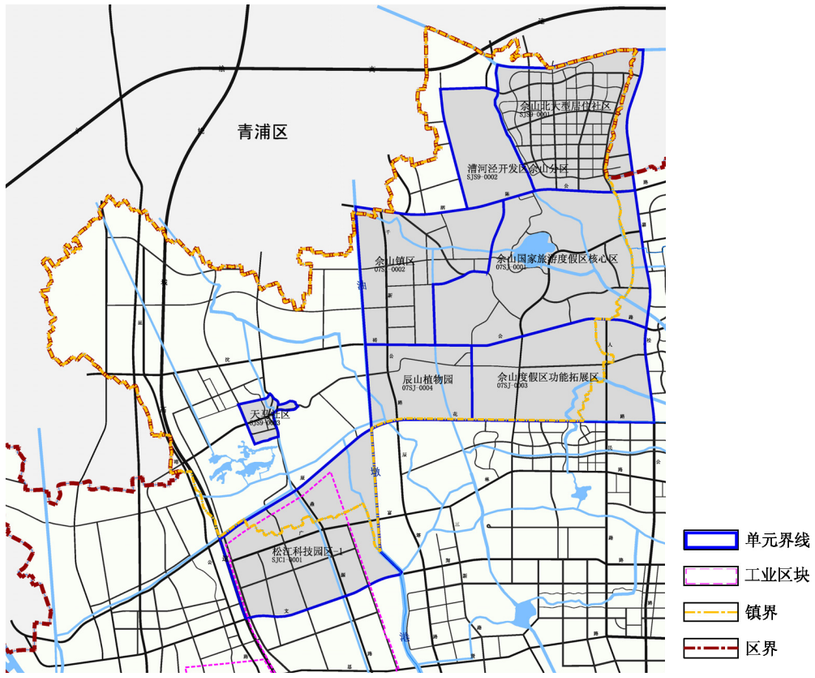
油墩港以西的居民安置区命名为江秋地区，代表其主要位于江秋路周边。

23.下一层次规划编制要求

23.1 已批规划

（1） 《全市控规编制单元划分及编码（集中建设区）——松江分册》

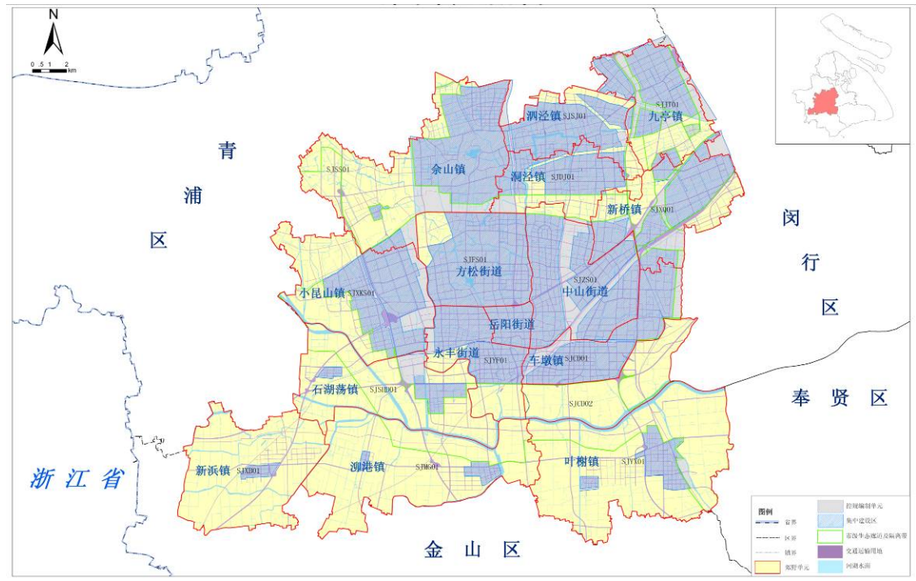
佘山镇域范围内共涉及 8 个控规编制单元。其中，佘山国家旅游度假区核心区、佘山镇区、松江科技园区-1、佘山北大型居住社区四个单元的控制性详细规划已经获批，佘山度假区功能拓展区单元的控制性详细规划在编，辰山植物园、漕河泾开发区佘山分区和天马社区三个单元的控制性详细规划未编。



松江区佘山镇控规编制单元划分图

（2） 《上海市松江区土地整治规划（2011-2015 年）》

根据松江区土地整治规划，佘山镇域范围内控规编制单元以外区域均为郊野单元覆盖。



松江区郊野单元划分图

23.2 本轮规划单元划分

（1） 城镇单元

本轮总体规划依据已批的控规编制单元边界，确定 8 个城镇单元，合计用地面积为 36.2 平方公里。

结合本轮总体规划内容，各城镇单元应适时开展控制性详细规划评估和调整，落实总体规划关于地区功能定位、用地性质、强度和高度控制等方面的要求。

城镇单元控制一览表

序号	单元名称	单元编号	单元面积(平方公里)	在佘山镇区内的范围(平方公里)	功能定位	强度分区	高度控制（米）
1	佘山国家旅游度假区核心区	07SJ-0001	10.5	9.8	旅游度假	I 级	18
2	佘山镇区	07SJ-0002	6.0	6.0	城镇服务	I-II 级	24

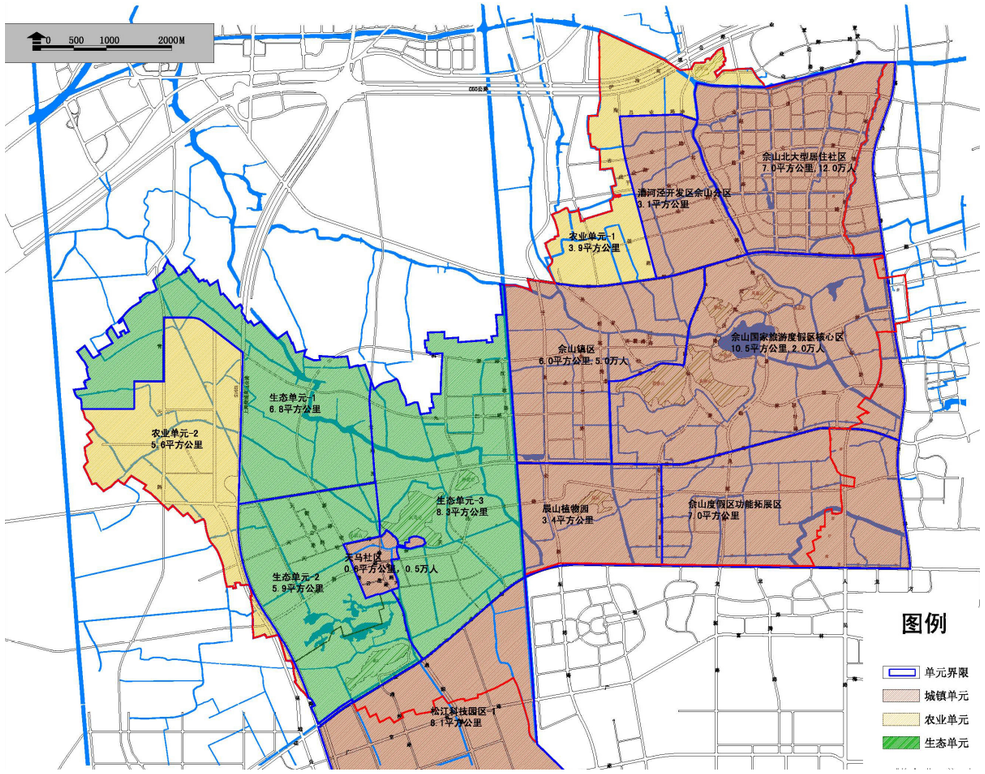
3	佘山度假区功能拓展区	07SJ-0003	7.0	4.6	旅游度假	II 级	12
4	辰山植物园	07SJ-0004	3.4	3.4	旅游科研	I-II 级	12
5	松江科技园区-1	SJC1-0001	8.1	2.6	科研办公	II 级	18
6	佘山北大型居住社区	SJS9-0001	7.0	6.1	居住	I-III 级	30
7	漕河泾开发区佘山分区	SJS9-0002	3.1	3.1	科研办公	I 级	12
8	天马社区	SJS9-0003	0.6	0.6	城镇服务	I-II 级	12

（2） 郊野单元

除城镇单元外，其它范围均属于郊野单元范围。基于基本农田的优先保护原则，划定 2 处农业单元，其余作为生态单元综合生态保护与农林旅游功能。各郊野单元应按照相关技术规定开展郊野单元规划，落实总体规划中关于功能定位和建设用地规模控制的内容。

郊野单元控制一览表

序号	单元名称	单元面积(平方公里)	功能定位	现状建设用地减量化目标（平方公里）
1	农业单元-1	3.9	农业生产	10
2	农业单元-2	5.6	农业生产	
3	生态单元-1	6.8	生态保育	
4	生态单元-2	5.9	生态保育	
5	生态单元-3	8.3	动迁安置、生态旅游	



规划单元划分图

23.3 建设单元管控与引导

（1） 佘山国家旅游度假区核心区单元

单元边界由泗陈公路-佘北公路-佘新路-辰山塘-沈砖公路-嘉松公路围合，单元面积约 10.5 平方公里。单元边界与已经批准的松江区佘山镇控规编制单元划分方案保持一致，该单元范围超出镇域边界，单元在佘山镇区范围内的面积为 9.8 平方公里。

单元以休闲度假为主，集文化教育、体育娱乐、商业服务为一体，目标成为体现高品位、高标准、现代化的旅游度假区。整个单元形成“一圈、一心、五区”的规划结构，“一圈”为由沿主要道路的绿化隔离带形成的生态绿化保护圈，“一心”为综合服务中心，“五区”包括以发展旅游休闲功能为主的自然景观风貌区、水上风光游览区、体育运动区、旅游度假区和高档别墅区。

本单元的住宅和商办用地的开发强度以Ⅰ级强度分区进行控制，即容积率≤1.2。单元内建筑高度一般控制在 18 米以下。各地块具体指标以批准的控制性详细规划为准。

单元内有 1 处全国重点文物保护单位（天文台），2 处市级文物保护单位（佘山天主教堂和秀道者塔），应加强对文物和周边环境的整体保护。

单元内的山体是佘山镇的重要景观山体，通过景观控制，保护山体的景观价值，突出山体景观特色。佘山和天马山的自然景观和人文景观并重，薛山以自然景观为主。山体的南侧和临月湖一侧为主要景观面、北侧为次要景观面，进行不同力度的景观保护和控制。

单元的度假设施和环境以现代风格和简欧风格为主，建筑可适当采用明亮色彩，注意与环境融合，打造活力和简洁现代的城市风格。

（2） 佘山镇区单元

单元边界由泗陈公路-佘北公路-佘新路-佘苑路-沈砖公路-油墩港-三官塘围合，单元面积约 6.0 平方公里。

单元内建设城镇公共活动中心和现代居住社区，充分体现佘山地区特色，构建佘山镇的城镇门户形象。

本单元的住宅、商办和旅游度假用地的开发强度以Ⅰ-Ⅱ级强度分区进行控制，即容积率在≤1.6。单元内建筑高度一般控制在 24 米以下。各地块具体指标以批准的控制性详细规划为准。

单元内现状普通居民住宅较为陈旧，可以现代风格和简欧风格为基础开展更新改造，色调与建筑材料的选择上要与原有建筑相协调。加强道路绿化、生活街道、滨河休闲带等轴线空间的景观风貌营造，打造环境优美、生态、休闲舒适的度假区配套城镇形象。

（3） 佘山度假区功能拓展区单元

单元边界由佘天昆公路-辰花公路-嘉松公路-沈砖公路围合，单元面积约 7.0 平方公里。单元边界与已经批准的松江区佘山镇控规编制单元划分方案保持一致，该单元范围超出镇域边界，单元在佘山镇区范围内的面积为 4.6 平方公里。

单元内主要发展旅游度假功能，承载佘山国家旅游度假区核心区功能外溢，并为远期旅游度假区的进一步拓展和发展预留用地。

本单元的旅游度假用地的开发强度为Ⅱ级，即容积率在 1.2-1.6（含 1.6），以 1.5 为主。单元内建筑高度一般控制在 12 米以下。各地块具体指标以批准的控制性详细规划为准。

单元内的度假设施和环境一方面可以延续佘山国家旅游度假区核心区单元的现代简欧的建筑风格，另一方面应当充分利用和展现自然田园资源，可以在原有的乡土景观风貌上改造设计，塑造出融合本地传统风貌的生态景观。

（4） 辰山植物园单元

单元边界由油墩港-辰花公路-佘天昆公路-沈砖公路围合，单元面积约 3.4 平方公里。单元边界与已经批准的松江区佘山镇控规编制单元划分方案保持一致。

单元内以辰山植物园的旅游科研功能为主导，在邻近佘山国家旅游度假区核心区处发展旅游度假功能。

单元开发强度为Ⅰ-Ⅱ级，即容积率在≤1.6。单元内建筑高度一般控制在 12 米以下。各地块具体指标以批准的控制性详细规划为准。

辰山为一级保护山体，对其以保护主要自然景观面、减少人工构筑、在维护山体安全前提下适度游览改造为主。辰山的南侧为主要景观面、北侧为次要景观面，进行不同力度的景观保护和控制。

（5） 松江科技园区-1 单元

单元边界由辰花公路-油墩港-文翔路-G1501 绕城高速公路围合，单元面积约 8.1 平方公里。单元边界与已经批准的松江区佘山镇控规编制单元划分方案保持一致，该单元范围超出镇域边界，单元在佘山镇区范围内的面积为 2.6 平方公里。

单元开发强度为Ⅱ级，即容积率在 1.2-1.6（含 1.6），以 1.5 为主。单元内建筑高度一般控制在 18 米以下。各地块具体指标以批准的控制性详细规划为准。

建筑以现代风格的低层和多层为主，追求生态化和人性化环境，塑造高效、简洁的园区风貌。

（6） 佘山北大型居住社区单元

单元边界由淀浦河-嘉松公路-泗陈公路-通波塘围合，单元面积 7.0 平方公里。单元边界与已经批准的松江区佘山镇控规编制单元划分方案和已批的佘北大社区控详规划范围保持一致，该单元范围超出镇域边界，单元在佘山镇区范围内的面积为 6.1 平方公里。

单元内以居住为主导功能

单元开发强度为Ⅰ-Ⅱ级，即容积率在≤2.0。单元内建筑高度一般控制在 30 米以下。各地块具体指标以批准的控制性详细规划为准。

单元内以高层、小高层建筑为主，体现欧式风格，以暖色调为主，通过结合附近优越山水条件，体现“借山、理水、引绿、融城”，塑造活力、高效、舒适的城市景观区。

（7） 漕河泾开发区佘山分区单元

单元边界由昌业路-通波塘-泗陈公路-陶干路围合，单元面积 3.1 平方公里。

单元内以科研功能为主导。

本单元的科研办公用地的开发强度以Ⅰ级强度分区进行控制，即容积率≤1.2。单元内建筑高度一般控制在 18 米以下。各地块具体指标以批准的控制性详细规划为准。

单元为现代都市楼宇型高新科技研发区。建筑以低层、多层现代装饰艺术风格为主，追求生态化和人性化环境，塑造高效、简洁的园区风貌。

（8） 天马社区单元

单元边界由天宅路-天马山南界-胜利港-规划道路-横山塘-规划道路围合，与天马社区的集建区边界一致，单元面积约 0.6 平方公里。

单元内以城镇服务功能为主导，建设天马公共活动中心和现代居住社区。在佘天昆公路以东布局旅游度假设施，利用天马山周边优美的景观资源适度发展休闲功能。

本单元的住宅、商办和旅游度假用地的开发强度以Ⅰ-Ⅱ级强度分区进行控制，即容积率在≤1.6。单元内建筑高度一般控制在 12 米以下。各地块具体指标以批准的控制性详细规划为准。

单元内现状普通居民住宅较为陈旧，可以现代风格和简欧风格为基础开展更新改造，色调与建筑材料的选择上要与原有建筑相协调。加强道路绿化、生活街道、滨河休闲带等轴线空间的景观风貌营造，打造环境优美、生态、休闲舒适的城镇形象。天马山和小机山就在单元边界外，因此单元内同样需要保护山体景观，沿天马山一侧为山体主要景观面，应控制建筑高度、引导建筑形式以突出山体景观地形和植被格局，并注重保护山上护珠塔的可视性。

（9） 生态单元-3

单元边界由天鸡公路-天马山南界-佘天昆公路-横山塘-佘天昆公路-辰花公路-油墩港围合，单元面积约 8.3 平方公里。

单元内以动迁安置和生态旅游功能为主导。在沈砖公路以北、油墩港以西，布局江秋集中安置区。在天马山、钟贾山的以南，在保护区域性生态走廊的前提下，局部地区内布局旅游度假功能，部分旅游度假功能紧邻天马社区单元布局。

本单元用地的开发强度以Ⅰ-Ⅱ级强度分区进行控制，即容积率在≤1.6。江秋集中安置区范围内建筑高度一般控制在 18-40 米，旅游度假功能用地的建筑高度一般控制在 12 米以下。各地块具体指标以批准的控制性详细规划为准。

天马山和钟贾山是重要景观山体。沿天马山一侧为山体主要景观面，应控制建筑高度、引导建筑形式以突出山体景观地形和植被格局，并注重保护天马山上的护珠塔的可视性。

单元内的度假设施和环境应当充分利用和展现自然田园资源，可以在原有的乡土景观风貌上改造设计，塑造出融合本地传统风貌的生态景观。

24.近期建设规划

近期建设规划时间为 2015-2020 年。

24.1 近期建设规划原则

- 提升镇区功能，改善公共服务水平。
- 完善服务配套，开展旅游产品运营。
- 优化环境风貌，塑造佘山品牌形象。
- 聚焦民生保障，推进重大市政工程。
- 加快产业转型，整治低效工业用地。

24.2 近期建设重点

（1） 佘山镇镇区

重点推进住宅建设。增强人口容纳力，为村民城镇化、吸纳附近就业人口提供空间支撑。重点推进外青松公路西泗陈公路南、千新公路两侧居住地块建设；同步加快佘苑路、细林路两侧公共服务设施建设。提升公共服务水平，增强镇区吸引力。重点关注外青松公路西、泗陈公路南居住项目，千新公路两侧、九江路南侧居住项目，以及佘苑路、细林路沿线公共服务设施建设。

（2） 佘北工业区

近期应逐步启动工业用地转型。结合土地集约化改造，鼓励加工制造业向科研创新型产业转型。

（3） 度假区核心区及周边

近期应重点关注旅游配套设施建设。优化旅游服务，建议在佘山南沈砖公路北以及林湖路北建设旅游综合服务中心，提供定制型旅游策划，提升旅游度假区旅游产品的综合竞争力。完善度假休闲酒店配套，在林绿路西侧、龙源路西侧新建主题度假酒店。鼓励旅游度假产品多元化发展，在佘天昆公路东侧推进特色商业小镇建设。重点建设项目包括在东佘山和西佘山之间、绿林路东侧建设佘山旅游综合服务中心；在龙源路以东、以及绿林路以西建设主题度假酒店项目；在龙源路以西建设特色商业小镇项目。

（4） 天马山旅游度假片区

近期重点推进人文度假项目建设。加快天马山镇区内传统村镇改造，延续历史空间格局和建筑风貌，在天马山南侧打造传统风情古镇。结合土地整治，在佘天昆公路南侧适当拓展，建设文化主题旅游项目，例如佛教文化、茶文化等。

（5） 其他

近期重点保障重大市政工程进展。加快推进 G1501 公路以西、沈砖公路以北区域动拆迁工作，保障区域垃圾处理厂建设工作开展。同时加快油墩港以西保障性住房建设工作。逐步开展集建区外零星工业用地整治复垦工作。

24.3 近期公益类建设项目

（1）基础教育设施近期建设项目

提高基础教育设施服务水平，近期应聚焦加快幼儿园、小学建设。拟建设幼儿园 3 所，分别位于佘山家园小区、垃圾处理厂动迁安置基地、佘北大居；建设小学 1 所，位于垃圾处理厂动迁安置基地中。另外为服务高端居住人群，提升区域教育水平，增强对高端人群的吸引力，近期拟建设全学制国际学校 1 所。

序号	设施类型	名称	位置
1	基础教育设施	佘山家园小区幼儿园	佘新路南千新公路西
2		动迁安置房幼儿园	江秋路西九江路北
5		佘北大居幼儿园	勋业路南（佘北大居）
3		动迁安置房小学	江秋路西九江路北
4		国际学校	千新公路东

（2）社区级公共服务设施近期建设项目

为提高佘北大居配套服务水平，建议在佘北大居已出让居住用地周边，近期建设社区级商业设施 1 处。

序号	设施类型	名称	位置	用地类型
22	社区级公共服务设施	佘北大居社区配套商业	勋业路南（佘北大居）	Rc

（3）市政设施近期建设项目

市政设施近期建设项目以变电站为主，共建设 3 处变电站，分别为佘北工业园区变电站、天马山公墓变电站、佘山镇西侧居住区变电站。

序	设施	名称	位置	用地类

号	类型			型
6	市 政设施	佘北工业园区变电站	明业路北陶干路东	U1
7		天马山公墓变电站	天鸡路东沈砖公路北	U1
8		佘山镇西侧居住区变电站	千新公路西九江路南	U1

（4）道路近期建设项目

近期拟对 11 条道路进行新建或扩建，建设项目主要集中在集中建设区外。其中，重点完善垃圾处理厂安置基地的支路建设与现状道路改扩建，包括新建龙泉山路（北段）、佘鸣路、秋潭路、鸣潭路，改建江秋路和九江公路。同时为加强区域路网通达性，提高支路网密度，加快推进寿安路（龙泉山路中段）、天鸡路、天马山规划路和天新东路延伸段建设。佘山镇集中建设区内近期拟建成横泾路。

序号	设施类型	名称	位置	建设里程（公里）	红线宽度(米)
9	道路设施	江秋路改建	九江公路-沈砖公路	0.772	20
10		寿安路（名称暂定）	沈砖公路-佘天昆公路	0.972	32
11		龙泉山路（北段)	鸣潭路-沈砖公路	1.2	24
12		佘鸣路	鸣潭路-秋潭路	0.53	16
13		秋潭路	江秋公路-龙泉山路	0.95	16
14		鸣潭路	江秋公路-龙泉山路	0.88	16
15		九江公路改建	江秋公路-秋潭路	1	24
16		横泾路（名称暂定）	佘苑路-千新公路	0.584	20
17		天鸡路	沈砖公路-九江公路	1.04	30
18		天马规划路（天南公路）	沈砖公路 A30 出口-天新路	1.6	24
19		天新路东延伸段	佘天昆公路-辰塔路	3	40

（5）生态绿化近期建设项目

近期拟完成垃圾处理厂周边 300 米防护林建设和辰花公路北人民路西的生态廊道建设。

序号	设施类型	名称	位置	用地类型
20	绿化	生态廊道	辰花公路北人民路西	E2
21		垃圾处理厂防护林	垃圾处理厂周边 300 米范围内	E2

注：项目表格序号与系统图对应。

25.远景规划

2040 年后，预计影响佘山新市镇发展结构的主要因素有：

（1）上海大都市人口持续增长，中心城人口疏解的紧迫性越来越大，同时，松江新城主城区的人口密度亦趋于饱和，松江产业群的就业人口向周边青浦区、金山区、江苏省近沪区县疏解，意味着佘山新市镇需承载更多中心城溢出及松江区周边就业人口。

（2）上海国际大都市的产业成熟性和领军作用日趋明显，高新服务业的多样性快速发展，为佘山新市镇带来更多高效集约的产业机遇。同时，都市国际化的人口构成对时尚休闲的定义也不断更新，要求佘山国家旅游度假区进一步提升城镇职能，调整优化旅游度假业态，满足不断演进的都市人群休闲需求。

（3）结合正不断发展的先进生态技术与理念，对山体和水体等自然资源的保护方式可能出现新的可选择的方向，带来建设用地、农林用地与水体、山体等背景资源布局与配置关系的变化。

（4）随着佘山国家旅游度假区的成熟化发展，某一旅游度假品牌或设施组群获得相对稳固的影响力，围绕此优势业态而出现的一系列发展机遇，如更丰富的业态溢出、关联的服务配套、更有指向性的风貌营造等，可能带来二次产业更新和相应的人口结构、景观形态等调整。

（5）市郊快速交通设施不断完善后，佘山新市镇各地的交通可达性和均好性都将有所提升，给新的增长区位带来可能性。

25.1 发展方向

基于生态要素是新市镇宜居和度假区宜乐的必要基础，且必将随大都市连绵带的建设发展渐趋珍贵，佘山新市镇远景发展必须首先保障生态网络的连续和建设组团周边的生态均好，避免大规模的连绵开发。其建设方向重点考虑以下几个方面：

佘山和天马镇区，基于建设较早的低密度农民动迁安置住宅，在维护山体景观轮廓的前提下开展新一轮的中高密度更新，容纳更多人口，结合品质化设计，烘托度假区风貌特色。

旅游度假组团，对占地面积较大但绩效较低的旅游度假设施进行改造，开发增长重点围绕天马山周边发展，逐步发展为和度假区核心区相呼应的活力中心，提升度假区中西部地区的吸引力和承载力。度假区核心区内结合已成品牌的优势设施群伺机适度拓展，其余内部旅游服务设施和低效旅游度假设施开展二次更新，向优势业态转型。

集建区外的农林背景，通过已有建设用地的集约化改造，形成更明确的山水保育走廊，在保障走廊完整与连续的前提下，对佘山新市镇西北片的田园风光区开展深度产业化，发展特色农业或主题农业，增加低污染的旅游度假职能。

25.2 空间结构

逐步加强佘山与天马山山体群落构成的 S 型轴线，并向南北两侧的小昆山和北竿山延伸拓展，强化轴线上的植被与地形的连贯，维护景观开阔与对景联系，串联周边功能组团。

强化与松江新城主城区之间的联系，延伸龙源路两侧功能轴线，与松江新城的居住和教育功能之间构成功能过渡、衔接，凸显本景观轴线上的呼应和对比，提升佘山门户效应。

结合周边区县和长三角城市群游客的实际交通方式，优化、增加高速公路出入口与轨道交通、有轨电车等公交设施的服务点，完善各大旅游功能片区之间的关系，并向西北、东南等空间进行组团化拓展，逐步从“一带、两片”向“一带、数轴、多片”发展。

附表一 松江区佘山镇道路规划控制一览表

路名	起讫点	道路等级	红线、隔离带宽度（米）
G1501 上海绕城公路	规划边界-规划边界	高速公路	60（50）
G50 沪渝高速公路	规划边界-规划边界	高速公路	60（50）
沈砖-砖莘公路	规划边界-规划边界	市级干道	40（10）
嘉松公路	规划边界-规划边界	市级干道	50(20)
泗陈公路	规划边界-规划边界	市级干道	40（50、10）
千新公路	泗陈公路-辰花公路	市级干道	40（10）
辰花公路	规划边界—规划边界	市级干道	40(10)
林荫新路	嘉松公路-沈砖公路	区级干道	40
佘北公路	规划边界-泗陈公路	区级干道	35（10）
昆港公路	规划边界-九江路	区级干道	40
青天路	规划边界-规划边界	区级干道	40
天新路-佘天昆公路	规划边界-规划边界	区级干道	30-40
佘天昆公路-天鸡公路	规划边界-规划边界	区级干道	24-30
龙源路	泗陈公路-辰花公路	区级干道	35

附表二 松江区佘山镇主要河道规划控制一览表

河名	河道等级	蓝线宽度（米）
油墩港	四级	70-140
淀浦河	六级	50-140
老通波塘	淀浦河至通波塘为六级	25-40
拓泽塘-官塘	拓泽塘为七级	40-70
莲墩港-横山港	--	20-30
辰山塘	七级	40-60
三官塘	油墩港至老通波塘为七级	25-45

附表三 松江区佘山镇城镇单元规划一览表

单元名称	单元编号	功能定位	公共服务设施用地平均强度	住宅组团用地平均强度
佘山国家旅游度假区核心区	07SJ-0001	旅游度假	1.0	1.2
佘山镇区	07SJ-0002	城镇服务	1.5	1.5
佘山度假区功能拓展区	07SJ-0003	旅游度假	1.5	-
辰山植物园	07SJ-0004	旅游科研	1.5	-
松江科技园区-1	SJC1-0001	科研办公	1.5	-
佘山北大型居住社区	SJS9-0001	居住	1.5	1.5
漕河泾开发区佘山分区	SJS9-0002	科研办公	1.0	-
天马社区	SJS9-0003	城镇服务	1.5	1.5

附表四 松江区佘山镇城镇单元规划设施配置引导一览表

单元名称	单元编号	公共服务设施	道路交通设施	市政公用设施
佘山国家旅游度假区核心区	07SJ-0001	--	社会停车场，加油站	泗陈站，佘山站，葛娄站，天然气调压站，污水中途泵站，
佘山镇区	07SJ-0002	社保中心，农业办公室，村镇办，佘山派出所，供电局，土地所，税务局，工商所，佘山镇人民政府，佘山影剧院，佘山卫生院，佘山敬老院，佘山阳光之家	公交换乘枢纽，加油站	九江站，步泾站，佘山水厂，桥西液化站，佘山液化站，邮政支局，通信机房
佘山度假区功能拓展区	07SJ-0003	--	公交换乘枢纽，综合交通枢纽	增压唧站，污水中途泵站，
辰山植物园	07SJ-0004	--	公交换乘枢纽，社会停车场，加油站	消防站
松江科技园区-1	SJC1-0001	--	--	--
佘山北大型居住社区	SJS9-0001	--	公交换乘枢纽，公交首末站，加油站	西竖站，勋业站，崧塘站，强业站，蒋凤站，佘北站，消防站，污水中途泵站，邮政支局，环卫停车场
漕河泾开发区佘山分区	SJS9-0002	--	--	北工站，污水中途泵站，
天马社区	SJS9-0003	佘山成人中等文化技术学校，残障人士阳光之家	公交换乘枢纽，社会停车场，加油站	邮政支局，通信机房

注：表格所列为镇级以上设施

附表五 松江区佘山镇生态单元规划一览表

单元名称	单元编号	功能定位	现状建设用地减量化目标（%）
生态单元-1	-	生态保育	50
生态单元-2	-	生态保育	50
生态单元-3	-	动迁安置、生态旅游	50

附表六 松江区佘山镇农业单元规划一览表

单元名称	单元编号	现状建设用地减量化目标（%）
农业单元-1	-	60
农业单元-2	-	60

附表七 松江区佘山镇规划地名一览表

类别	名称	汉语拼音	起讫点/位置	红线/蓝线宽度（米）	道路/河流长度（米）	名称含义
区级干道	天鸡北路	Tian Ji Bei Lu	G50 公路-官塘	24-30	5423	天鸡公路北延伸段
区级干道	佘南公路	She Nan Gong Lu	佘天昆公路-嘉松公路	30-40	3600	位于佘山以南地区

附件 1：公众意见采纳情况及答复

- 《松江区佘山新市镇总体规划（2015-2040）》公众意见采纳情况及答复

附件 2：主要规划图纸

- 镇域土地利用规划图
- 镇域空间结构图
- 镇域空间管制规划图
- 城市开发边界规划图
- 集中建设区土地使用规划图
- 居住用地规划图
- 公共服务设施规划图
- 旅游空间规划图
- 旅游线路规划图
- 历史风貌保护规划图
- 生态系统规划图
- 绿地系统规划图
- 水系规划图
- 景观风貌规划图
- 城市更新规划图
- 开发强度规划图
- 高度分区规划图
- 道路系统规划图
- 道路断面规划示意图
- 慢行交通规划图
- 静态交通规划图
- 建设和保护单元规划图
- 近期建设规划图
- 近期建设公益类项目索引图
- 区位图
- 遥感影像图

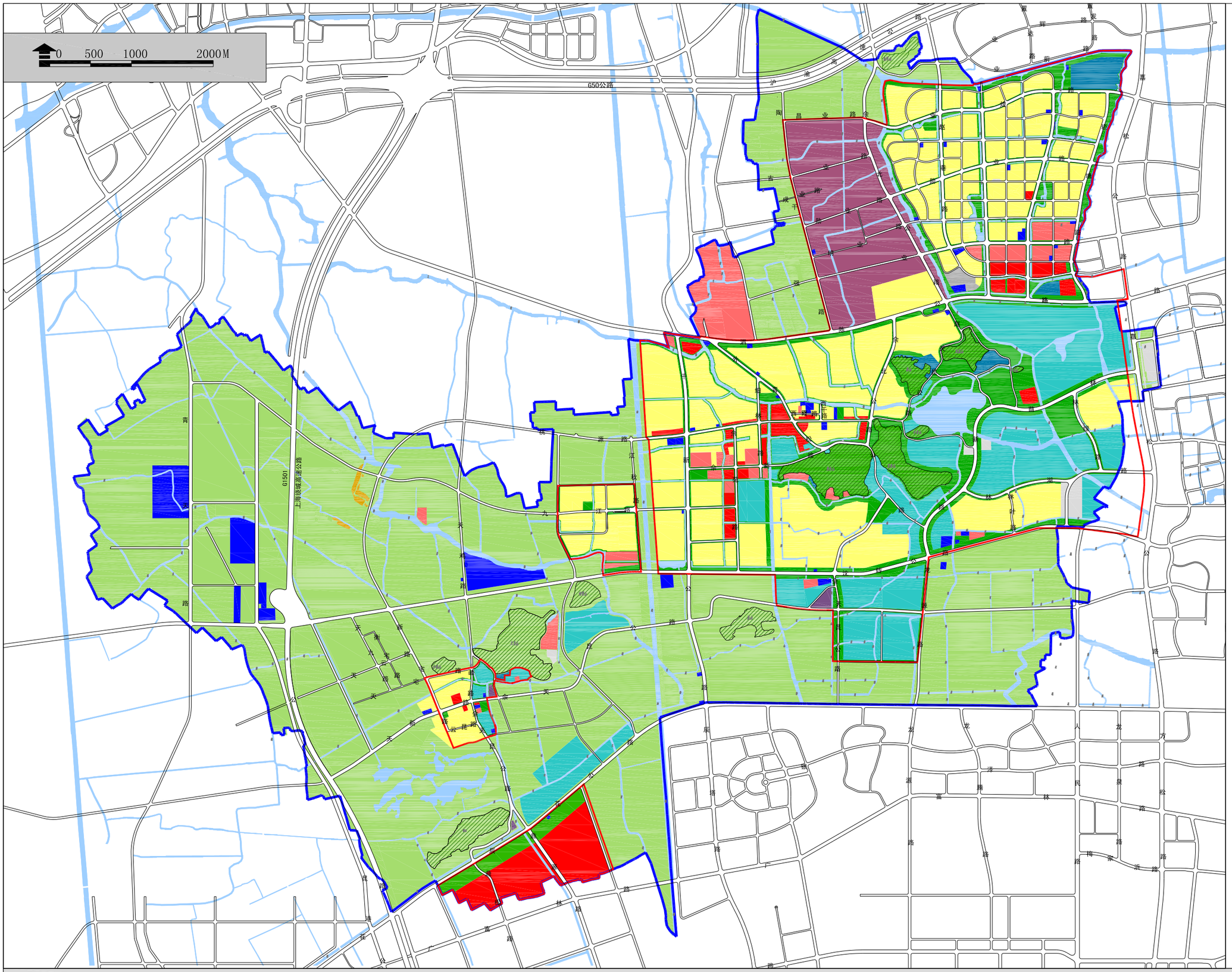
附件 1

《松江区佘山新市镇总体规划（2015-2040）》公众意见采纳情况及答复

2015 年 4 月 14 日至 5 月 13 日，于松江区人民政府网站开展了关于《松江区佘山新市镇总体规划（2015-2040）》的草案公示，同时佘山镇政府在镇政府办公地进行现场公示，公示期间无反馈意见。具体情况如下：

<table>
<tr><td>规划名称</td><td colspan="3">佘山新市镇总体规划暨土地利用总体规划</td></tr>
<tr><td>组织机构</td><td colspan="3">松江区佘山镇人民政府</td></tr>
<tr><td>联系人</td><td>夏金刚</td><td>联系方式</td><td>13482666838</td></tr>
<tr><td rowspan="3">意见汇总和采纳情况</td><td colspan="3">意见建议 1：无

采纳情况</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">……</td></tr>
<tr><td colspan="4">落款</td></tr>
<tr><td colspan="4">2015 年 5 月 13 日</td></tr>
</table>



图例

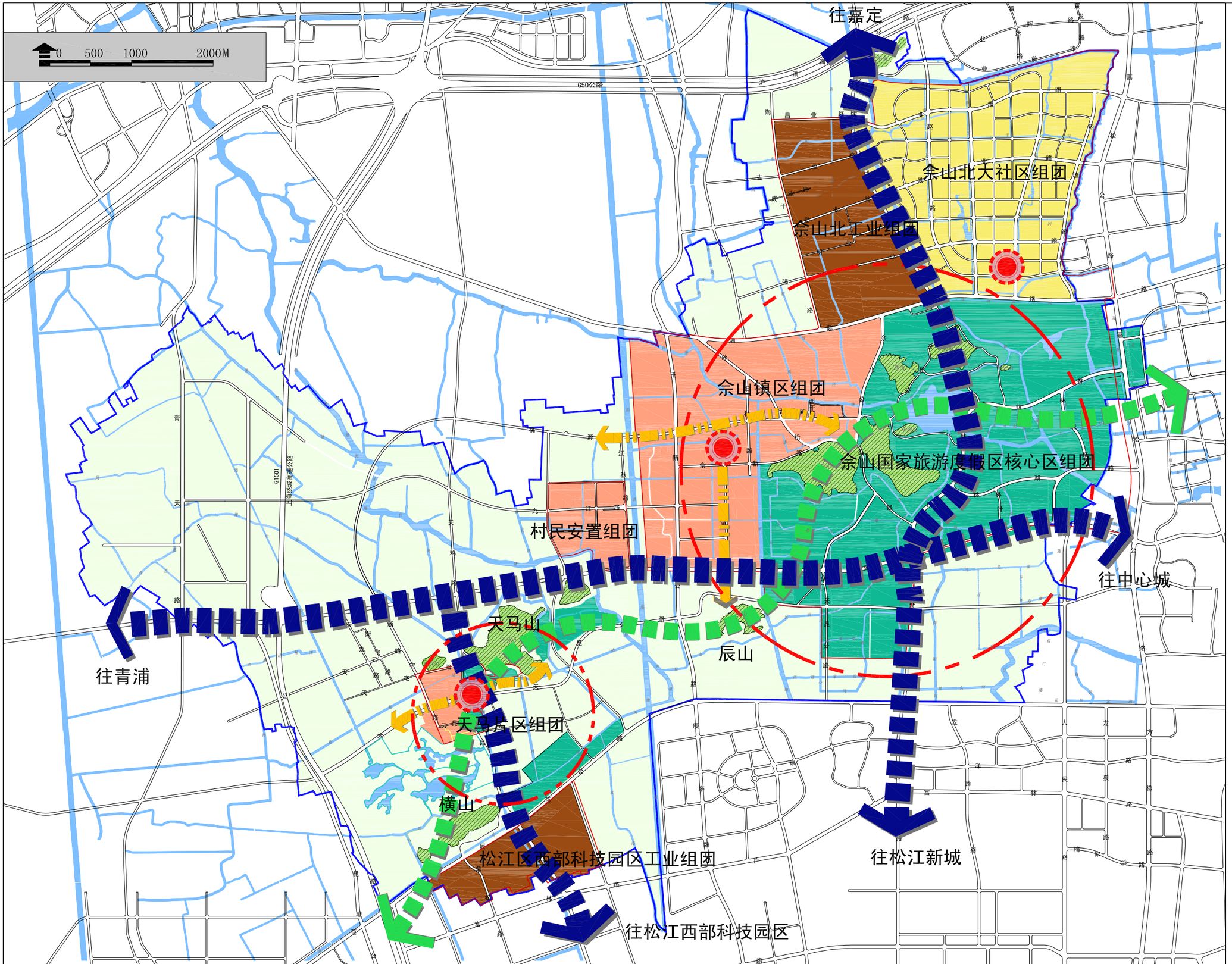
- 居住用地
- 公共设施用地
- 商业服务业设施用地
- 区域公用设施用地(旅游度假类)
- 研发类工业用地
- 道路广场用地
- 绿地
- 市政公用设施用地
- 对外交通用地
- 特殊用地
- 城市发展备用地
- 村庄建设用地
- 生态控制绿地
- 其他绿地
- 山体
- 水域
- 集中建设区边界
- 镇界

镇域土地利用规划图

01

上海市松江区佘山新市镇总体规划

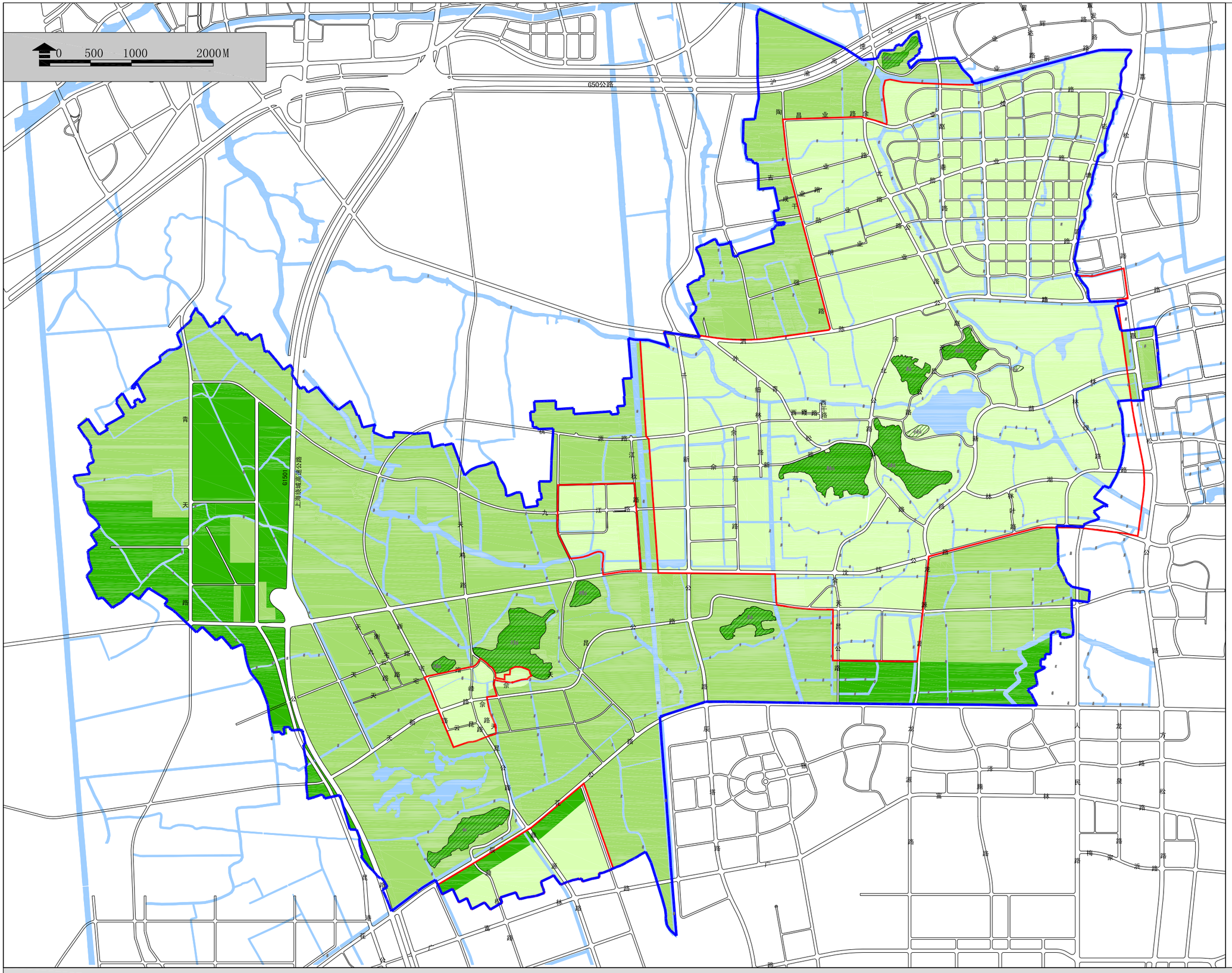
MASTER PLAN OF SHESHAN NEWTOWN IN SHANGHAI SONGJIANG



图例

- 镇区功能组团
- 旅游度假区功能组团
- 大型居住社区功能组团
- 工业区功能组团
- 功能发展轴
- 旅游度假功能轴
- 公共功能轴
- 公共活动中心
- 山体
- 水域
- 集中建设区边界
- 镇界

镇域空间结构图



图例

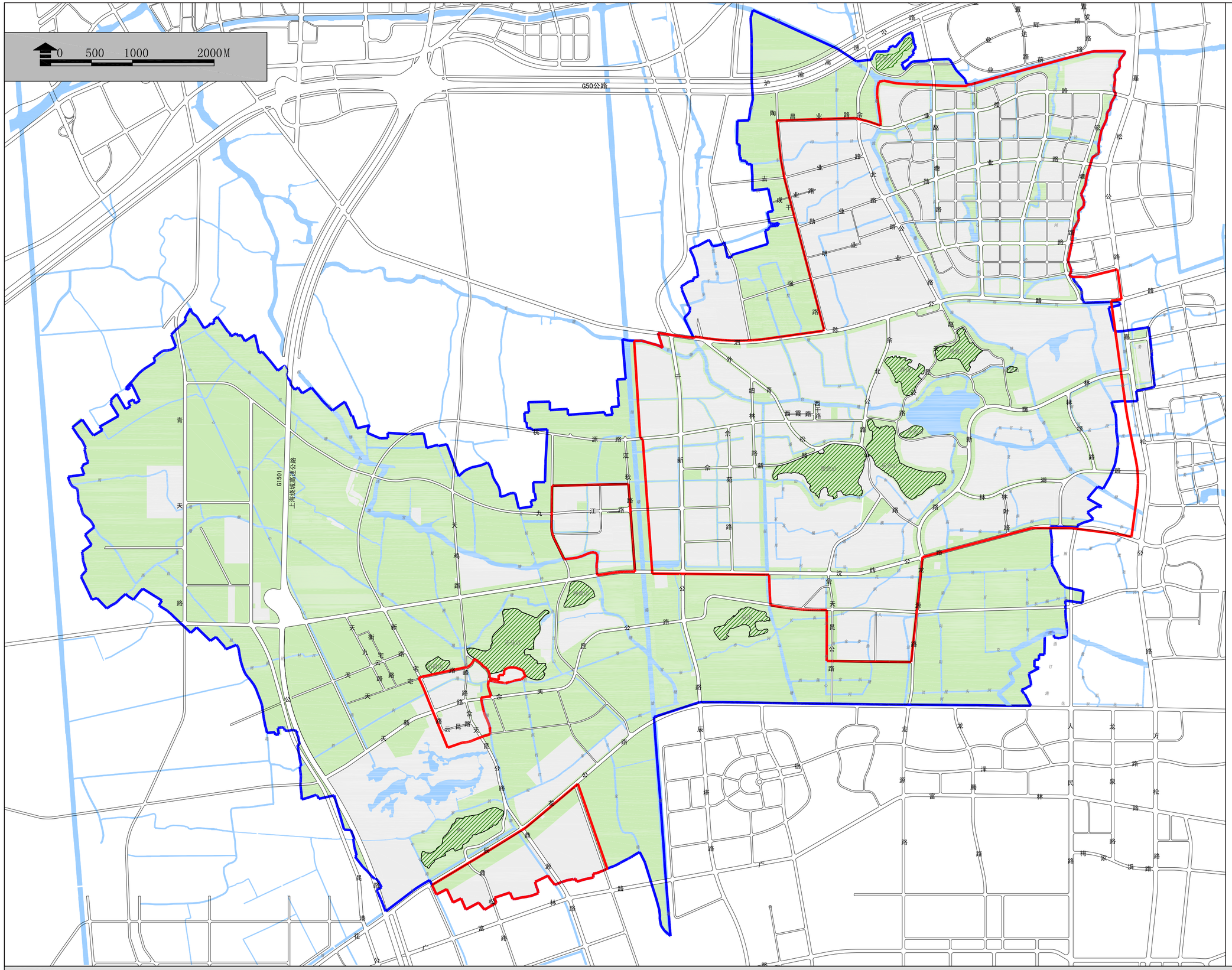
- 禁建区
- 限建区
- 适建区
- 山体
- 水域
- 集中建设区边界
- 镇界

镇域空间管制规划图

上海市松江区佘山新市镇总体规划

MASTER PLAN OF SHESHAN NEWTOWN IN SHANGHAI SONGJIANG

03



图例

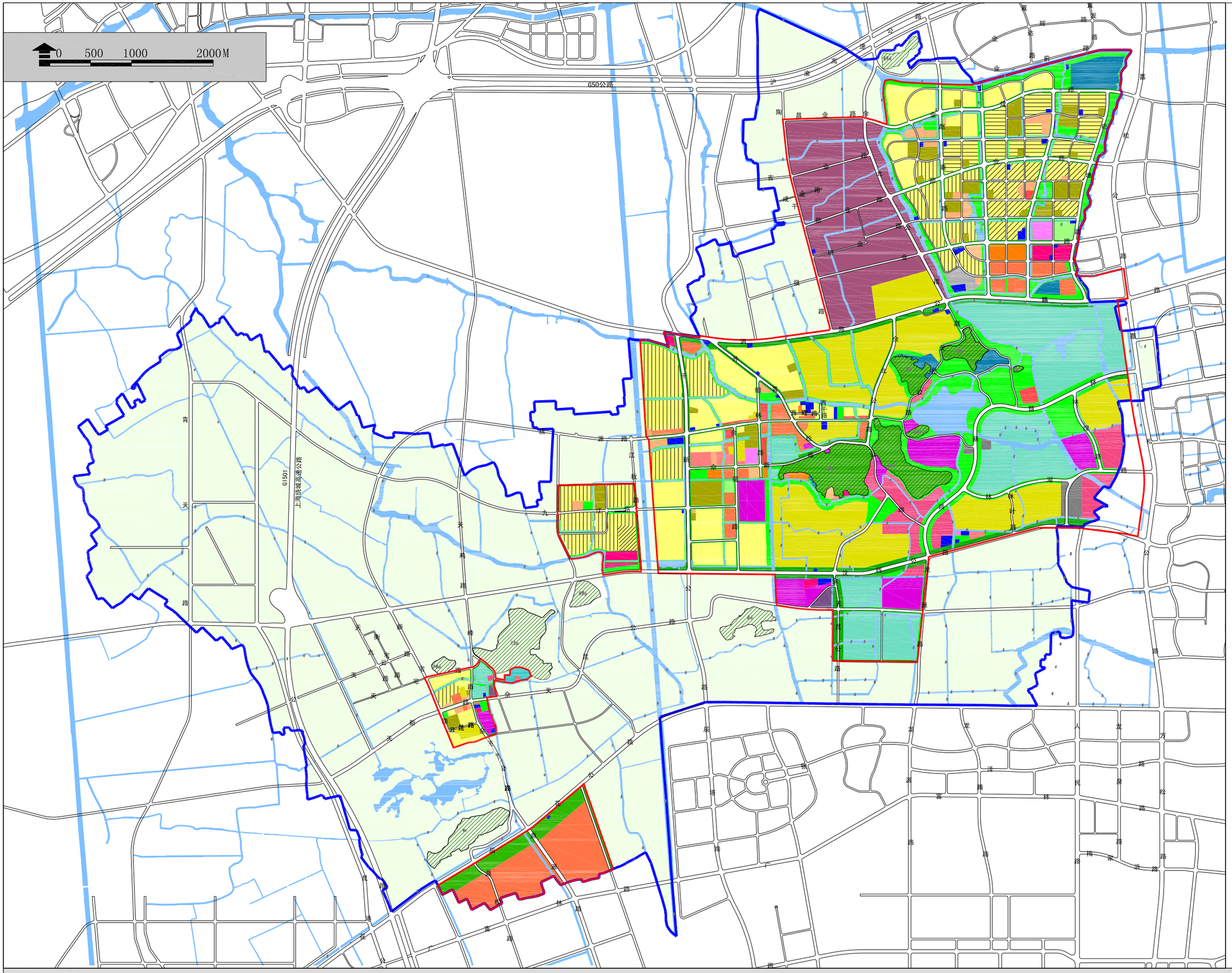
- 山体
- 水域
- 集中建设区边界
- 镇界

城市开发边界规划图

04

上海市松江区佘山新市镇总体规划

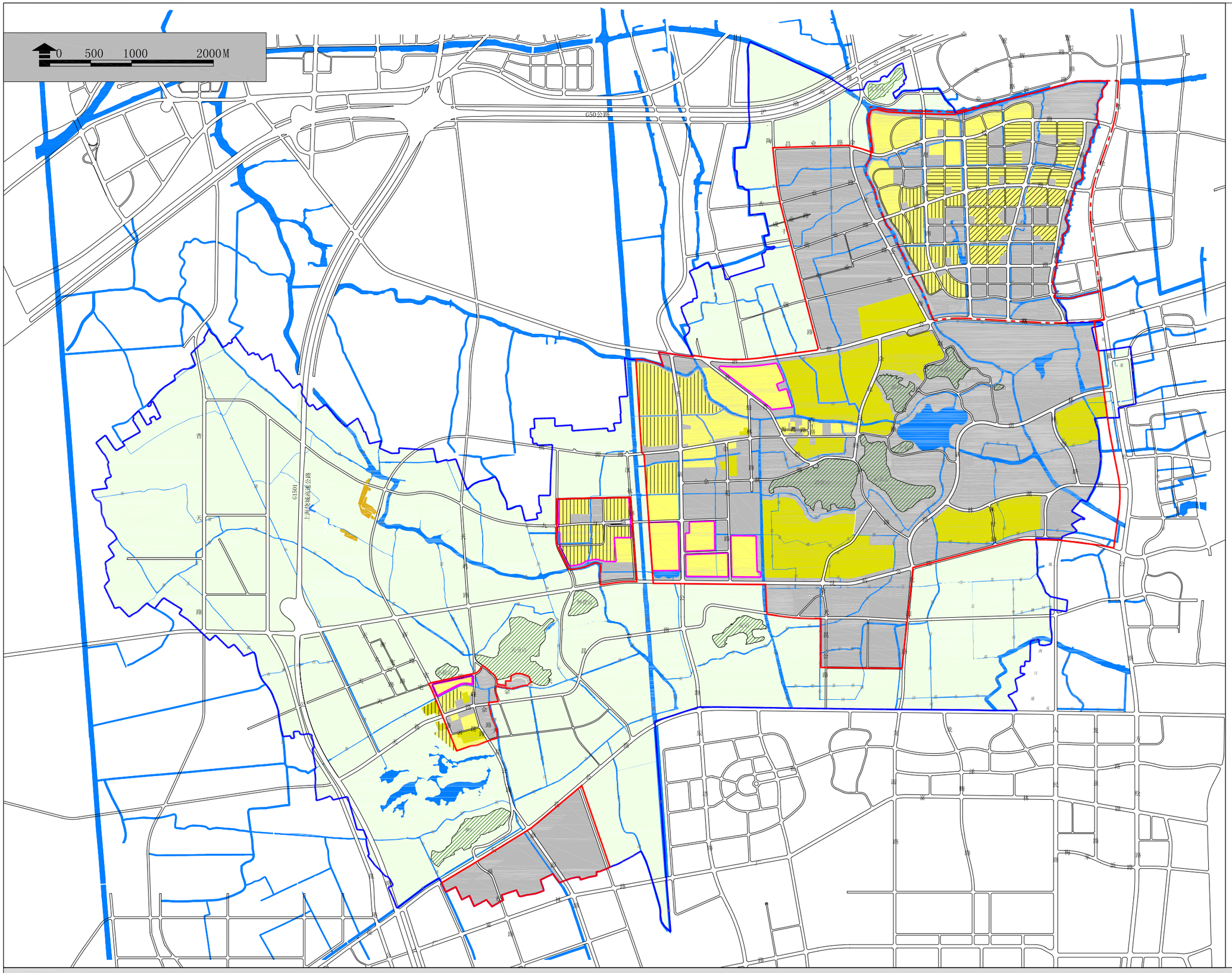
MASTER PLAN OF SHESHAN NEWTOWN IN SHANGHAI SONGJIANG



图例

- 一类住宅组团用地
- 二三类住宅组团用地
- 社区服务设施用地
- 基础教育设施用地
- 农村建设用地
- 行政办公用地
- 商业服务设施用地
- 文化娱乐用地
- 体育用地
- 医疗卫生用地
- 教育科研用地
- 其他公共设施用地
- 研发产业用地
- 生产防护绿地
- 公共绿地
- 旅游度假设施用地
- 旅游服务设施用地
- 度假宾馆酒店用地
- 市政公用设施用地
- 道路广场用地
- 特殊用地
- 结构林地
- 山体
- 水域
- 经济适用住房
- 拆迁安置房
- 农民动迁安置房
- 集中建设区边界
- 镇界

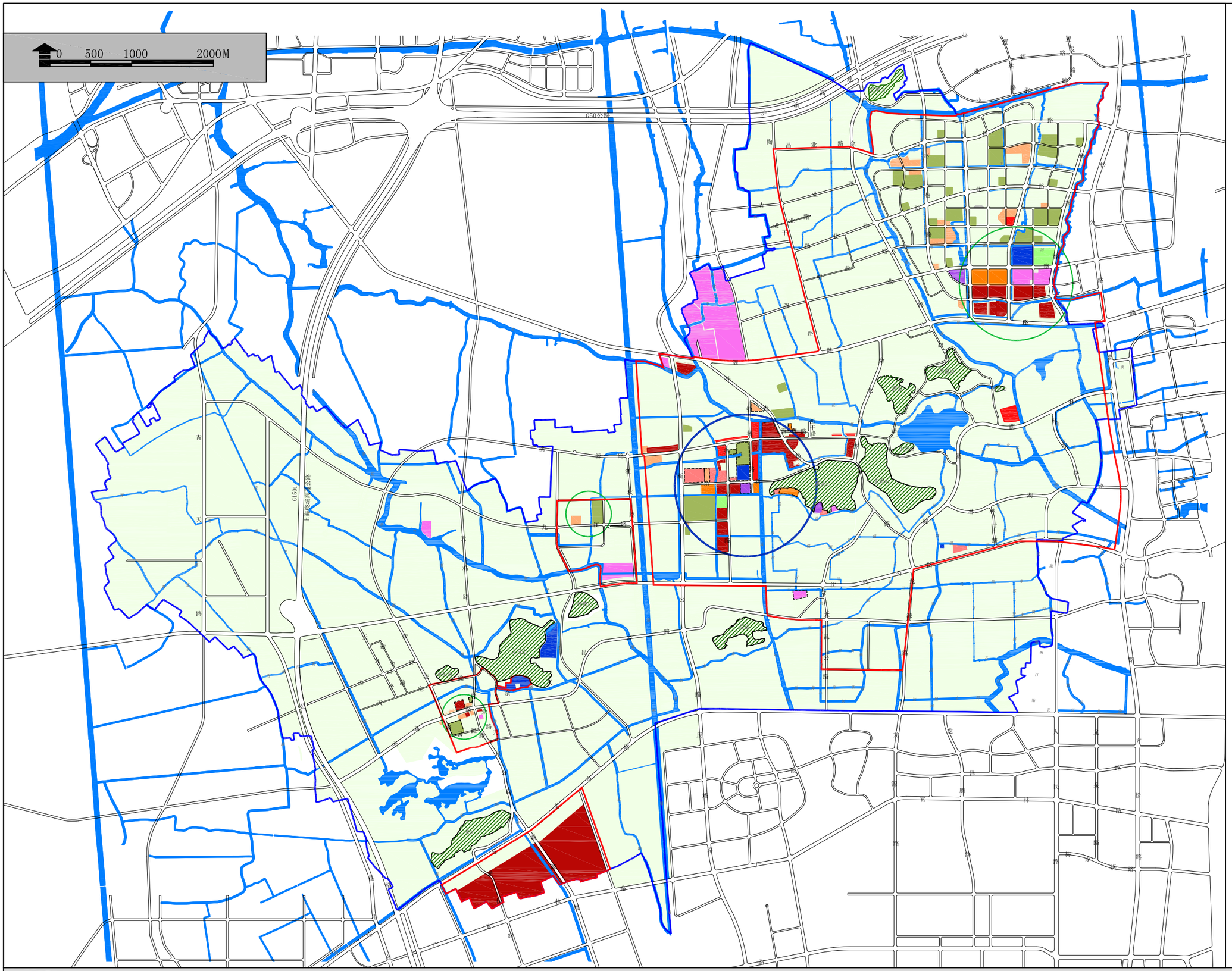
集中建设区土地使用规划图



图例

- 佘北大社区范围
- 规划住宅组团用地（大社区范围外）
- 一类住宅组团用地
- 二、三类住宅组团用地
- 村庄建设用地
- 经济适用住房
- 拆迁安置房
- 农民动迁安置房
- 水域
- 山体
- 镇界

居住用地规划图



图例

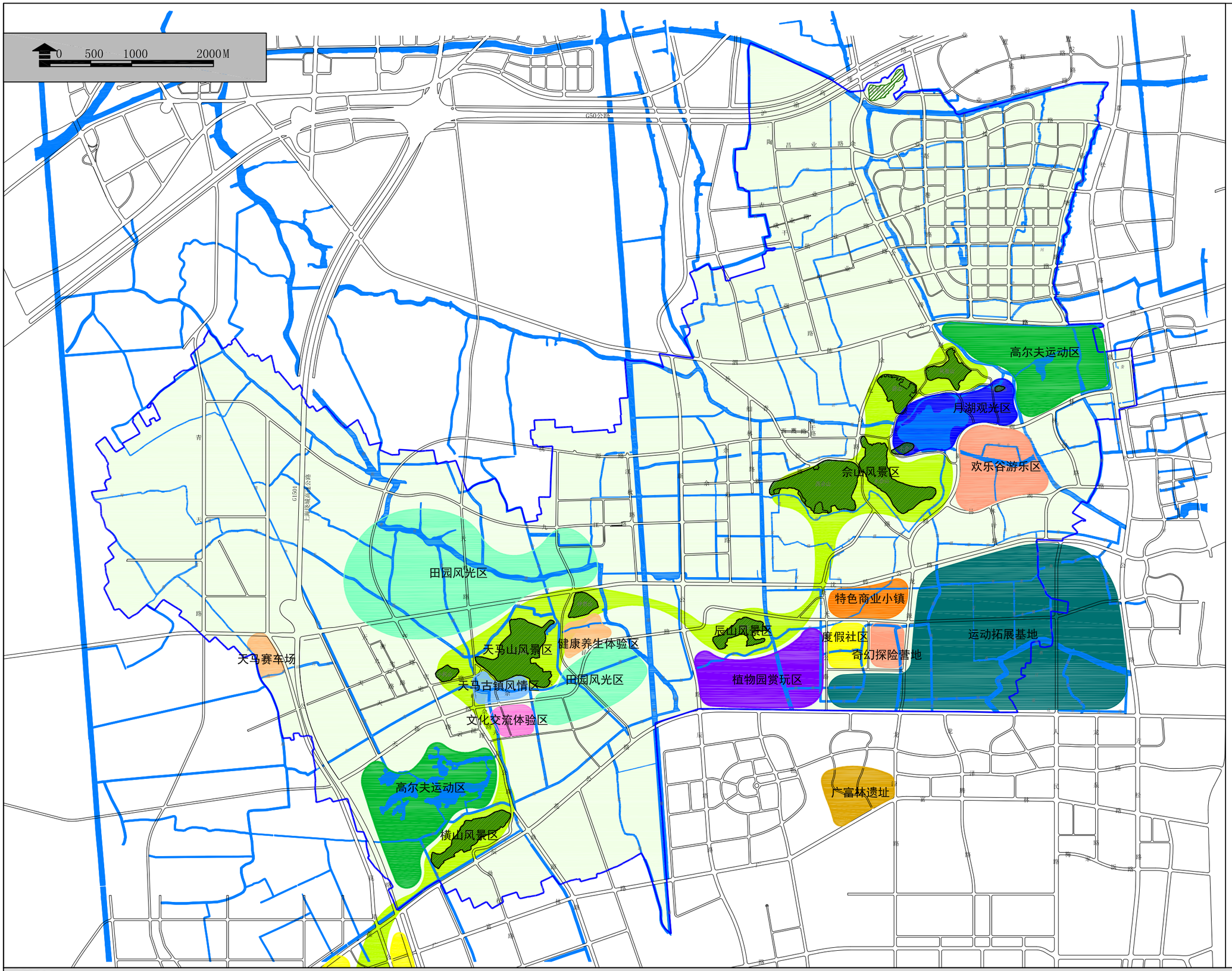
- 行政办公用地
- 商业服务业用地
- 商业办公混合用地
- 文化用地
- 体育用地
- 医疗卫生用地
- 教育科研设计用地
- 其他公共设施用地
- 社区级公共服务设施用地
- 基础教育设施用地
- 现状保留设施用地
- 水域
- 山体
- 镇级服务中心
- 片区级服务中心
- 镇界
- 集中建设区边界

公共服务设施规划图

07

上海市松江区佘山新市镇总体规划

MASTER PLAN OF SHESHAN NEWTOWN IN SHANGHAI SONGJIANG



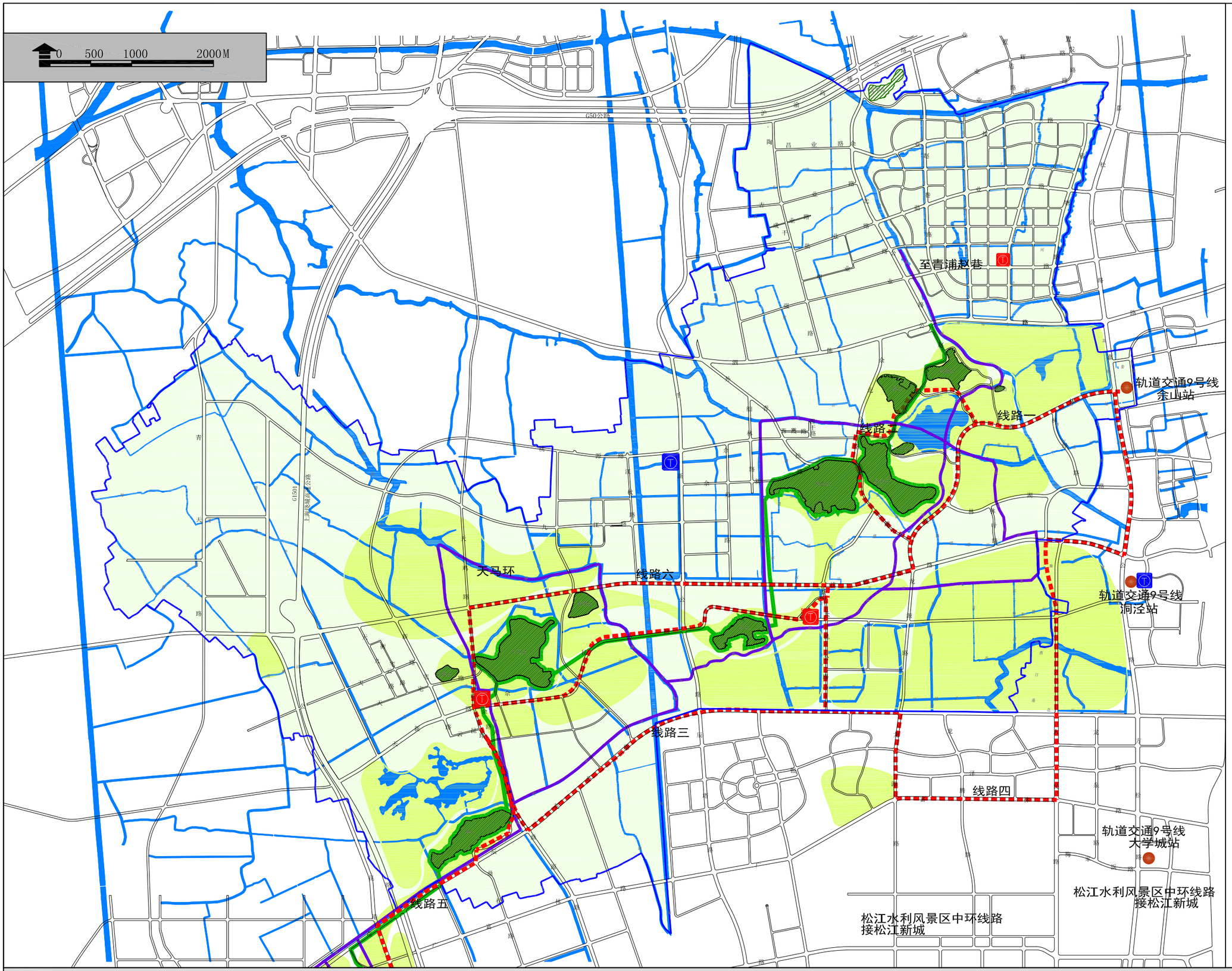
图例

- 山体游览区
- 城镇风貌旅游区
- 高尔夫运动区
- 主题游乐区
- 月湖观光区
- 植物园赏玩区
- 遗址探秘区
- 田园风光体验区
- 水域
- 山体
- 镇界

旅游空间规划图

上海市松江区佘山新市镇总体规划

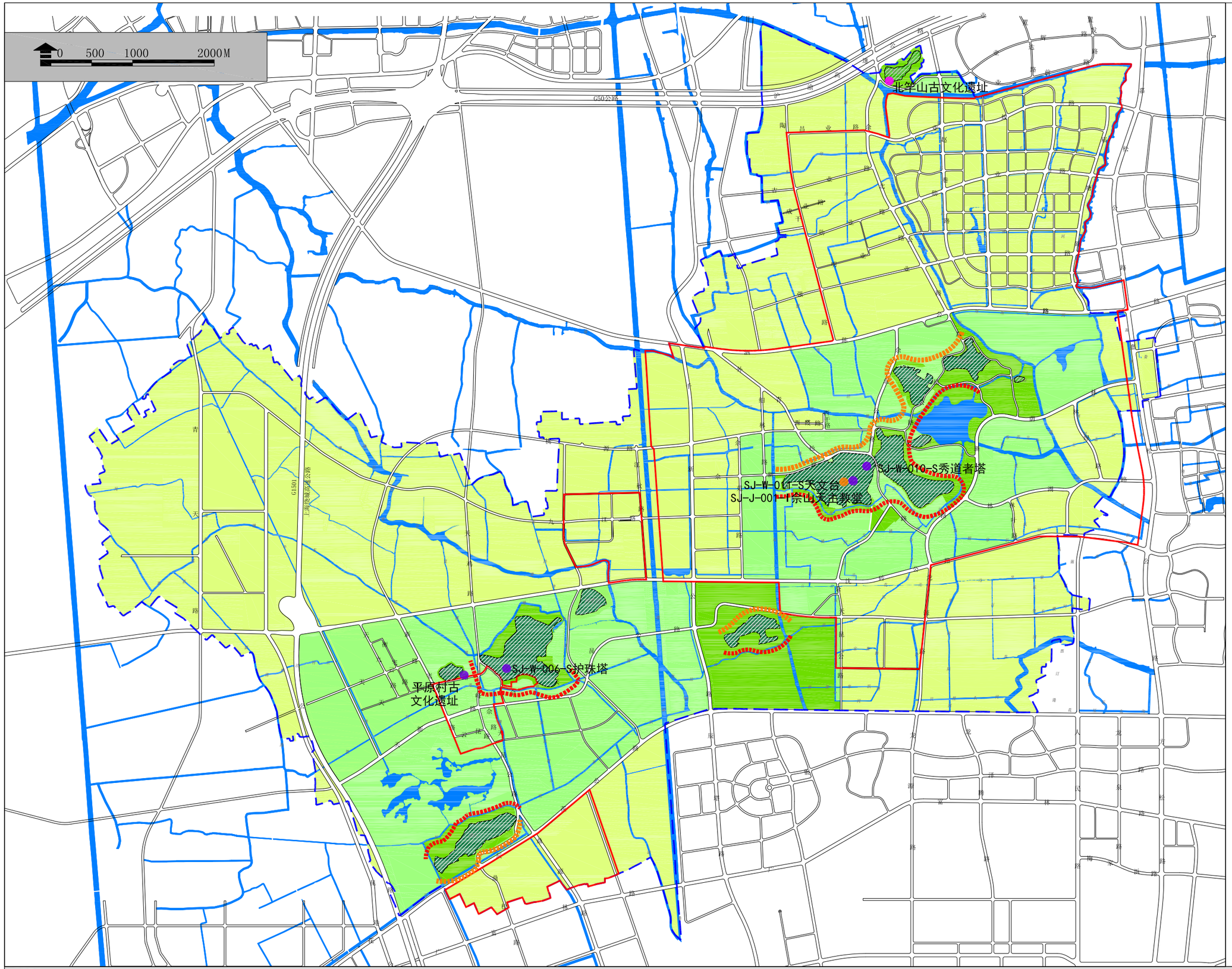
MASTER PLAN OF SHESHAN NEWTOWN IN SHANGHAI SONGJIANG



图例

- 车行游览线路
- 自行车游览线路
- 水上游览线路
- 现状综合交通枢纽
- 规划综合交通枢纽
- 现状公交换乘枢纽
- 规划公交换乘枢纽
- 轨道交通站点
- 水域
- 山体
- 镇界

旅游线路规划图



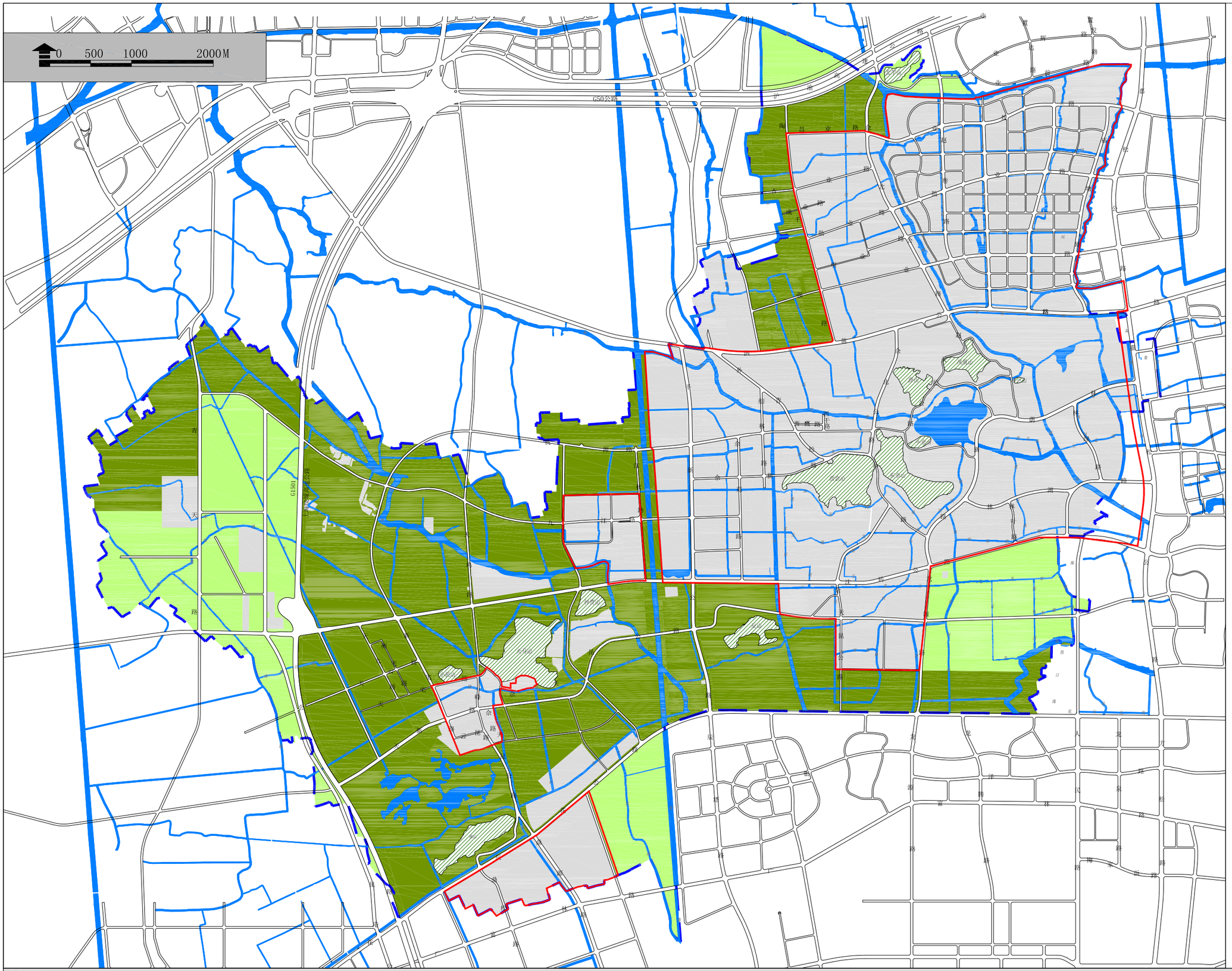
图例

- 核心区
- 控制区
- 协调区
- 一级保护山体
- 二级保护山体
- 主要景观面
- 次要景观面
- 全国重点文物保护单位
- 市级文物保护单位
- 区级文物保护单位
- 水域
- 集中建设区边界
- 镇界

历史风貌保护规划图

上海市松江区佘山新市镇总体规划

MASTER PLAN OF SHESHAN NEWTOWN IN SHANGHAI SONGJIANG



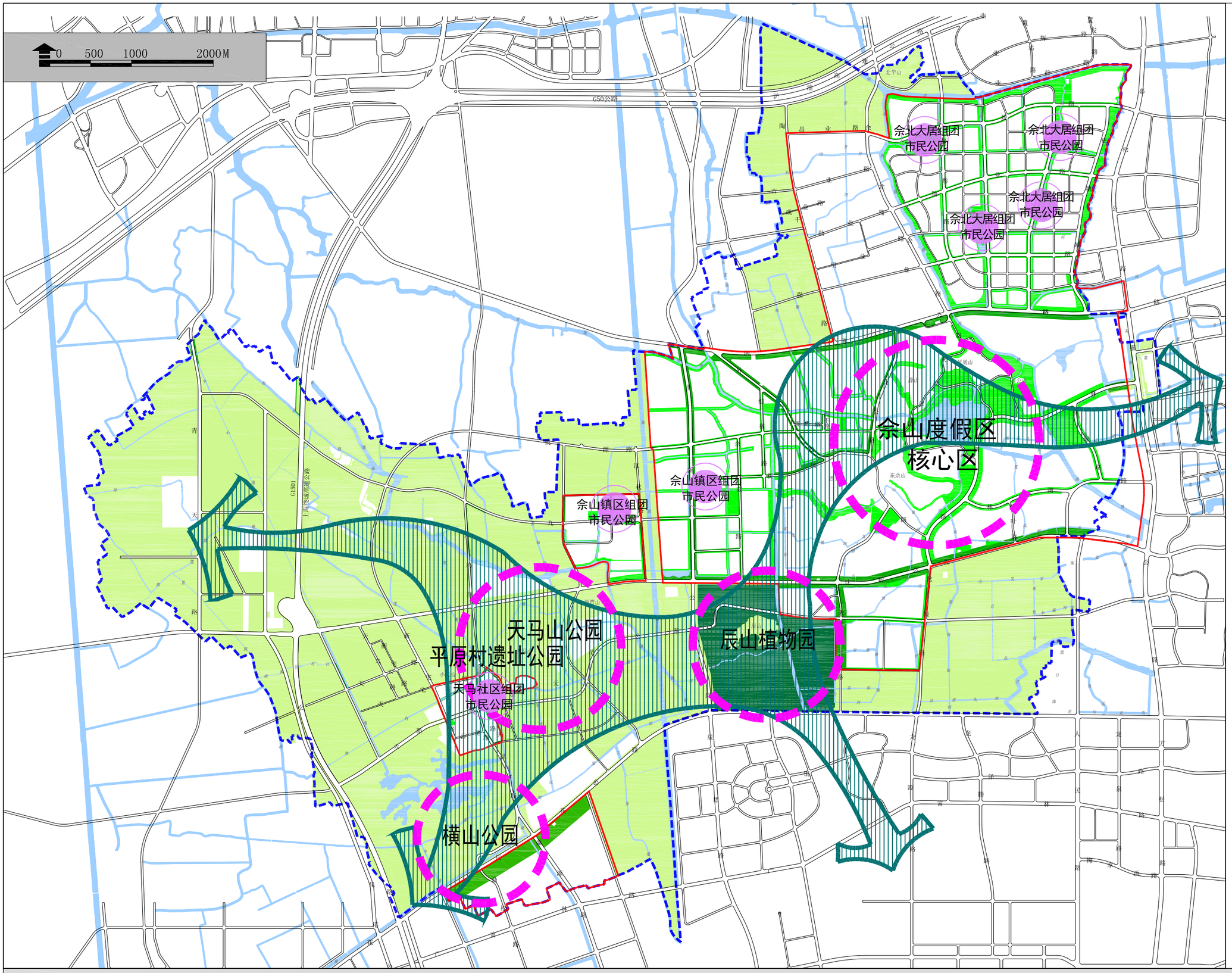
图例

- 生态廊道
- 生态保育区
- 建设用地
- 水域
- 集中建设区边界
- 镇界

生态系统规划图

上海市松江区佘山新市镇总体规划

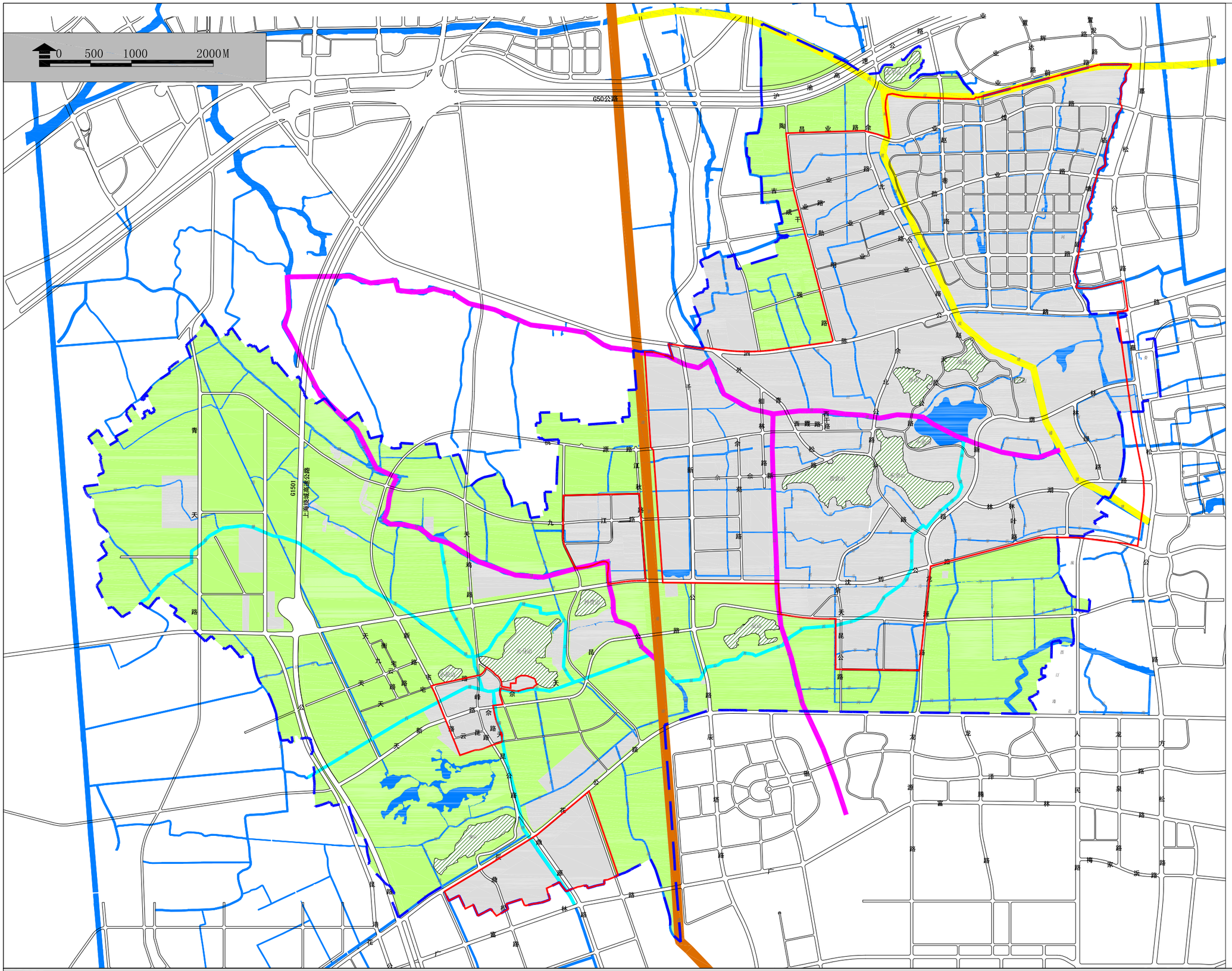
MASTER PLAN OF SHESHAN NEWTOWN IN SHANGHAI SONGJIANG



图例

- 公共绿地
- 生产防护绿地
- 植物园
- 农用地
- 生态走廊
- 核心生态圈
- 城市公园
- 水域
- 集中建设区边界
- 镇界

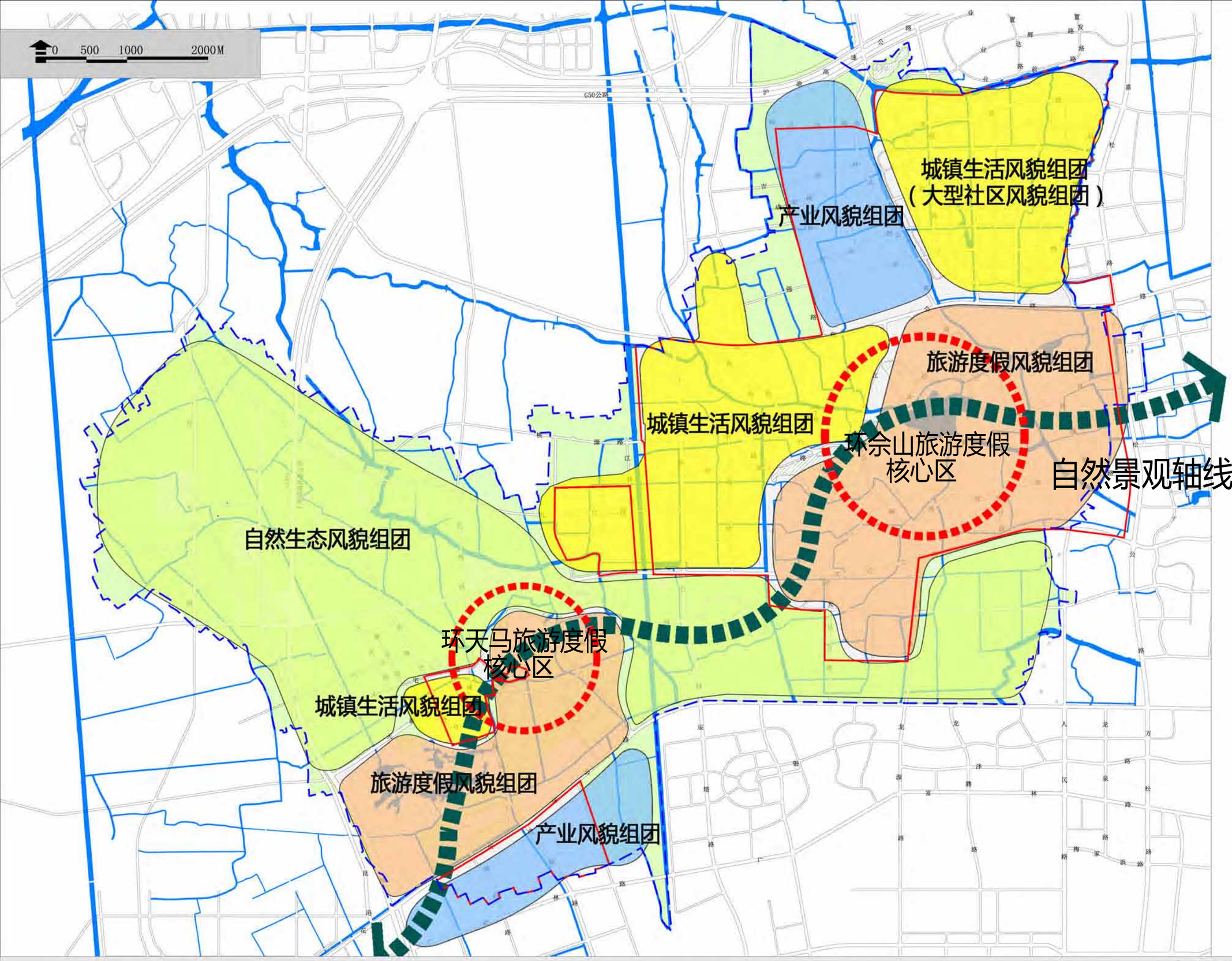
绿地系统规划图



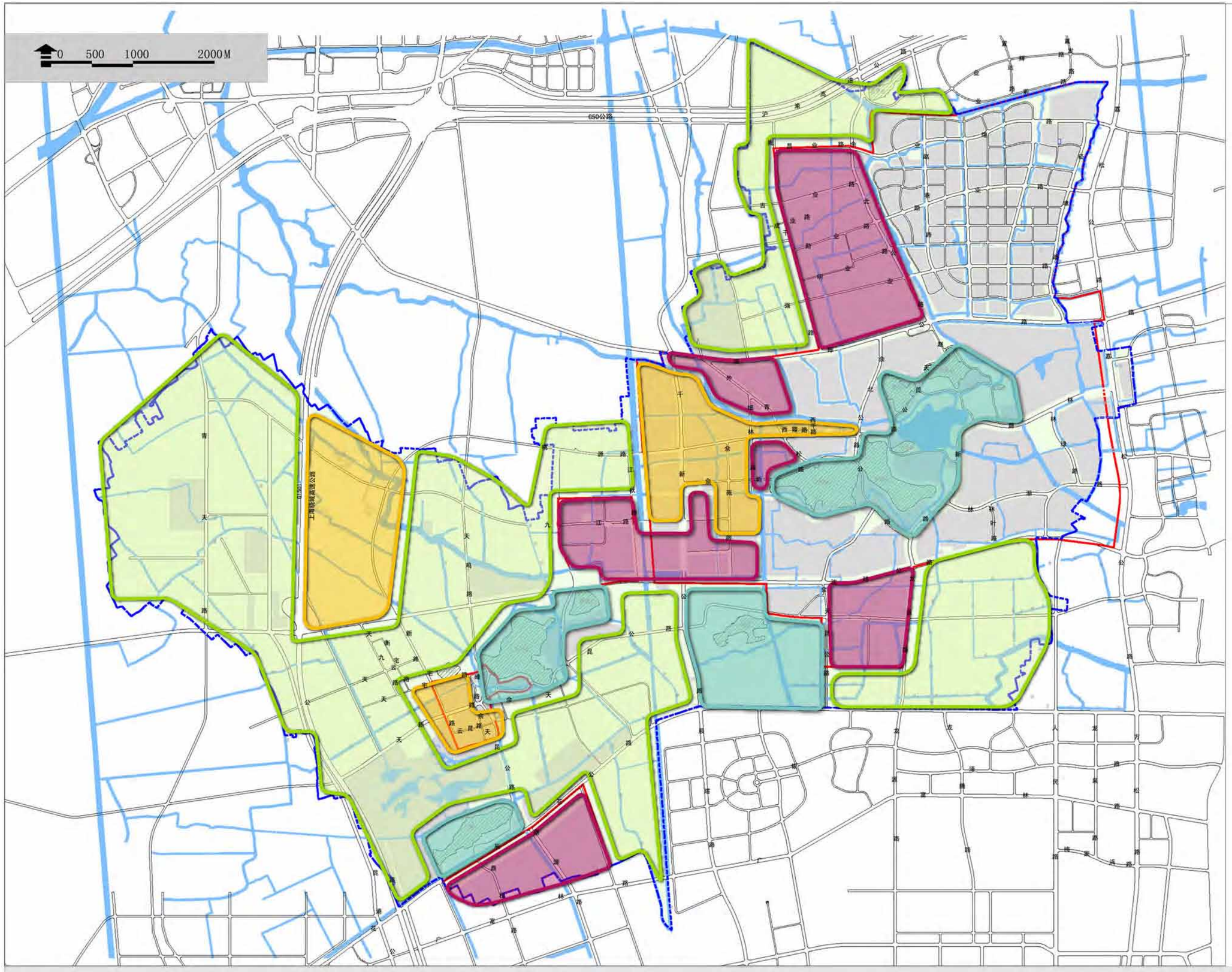
图例

- 规划四级航道
- 规划六级航道
- 规划七级航道
- 规划其他骨干水系
- 规划其他水系
- 城乡建设用地
- 非建设用地
- 集中建设区边界
- 镇界

水系规划图


0 500 1000 2000M
G50公路
图例
旅游度假风貌区
城镇生活风貌区
产业风貌区
自然生态风貌区
水域
集中建设区边界
镇界
城镇生活风貌组团
（大型社区风貌组团）
产业风貌组团
旅游度假风貌组团
城镇生活风貌组团
环佘山旅游度假
核心区
自然景观轴线
自然生态风貌组团
环天马旅游度假
核心区
城镇生活风貌组团
旅游度假风貌组团
产业风貌组团

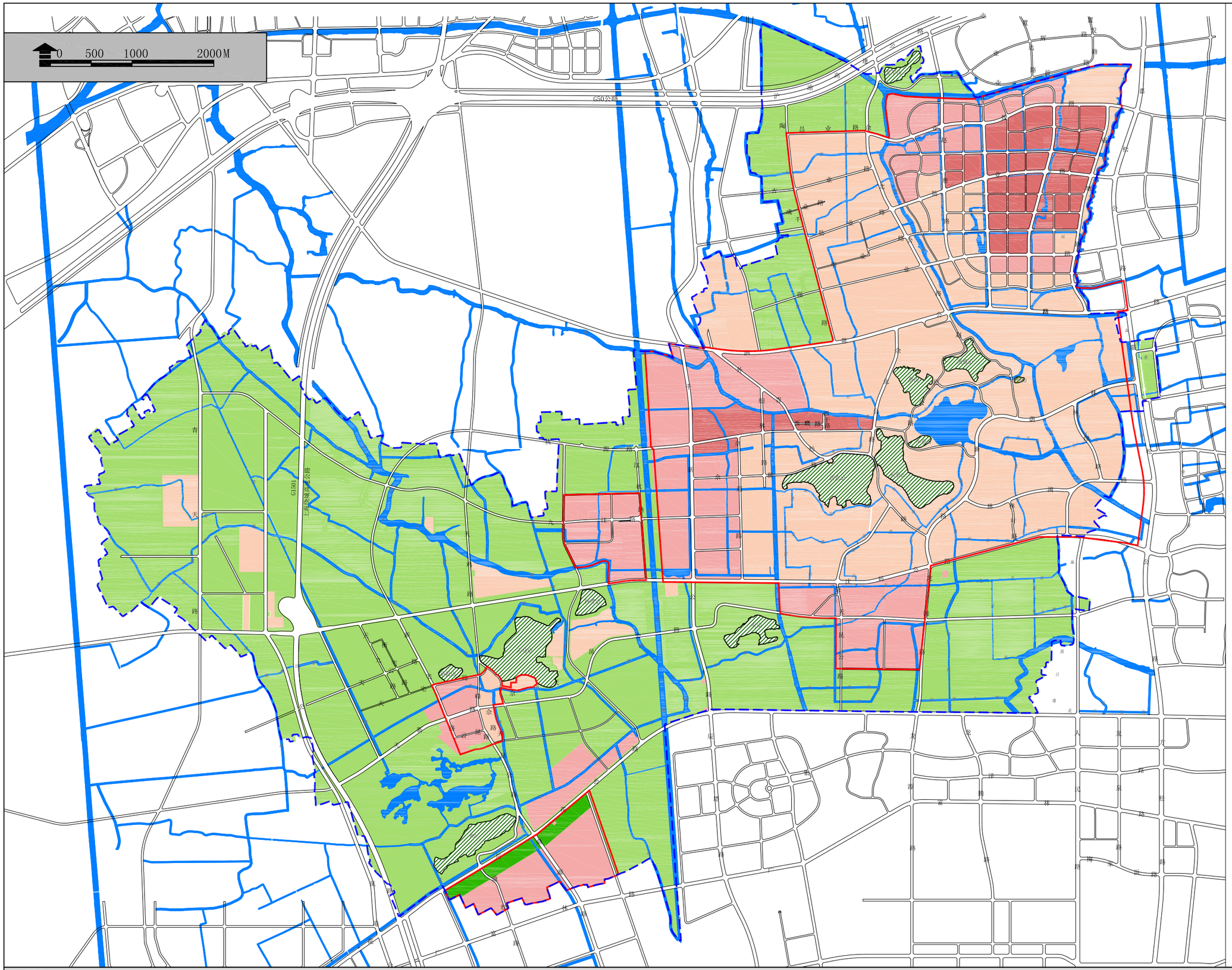
景观风貌规划图



图例

- 改造重建区
- 完善提升区
- 风貌保护区
- 整治复垦区

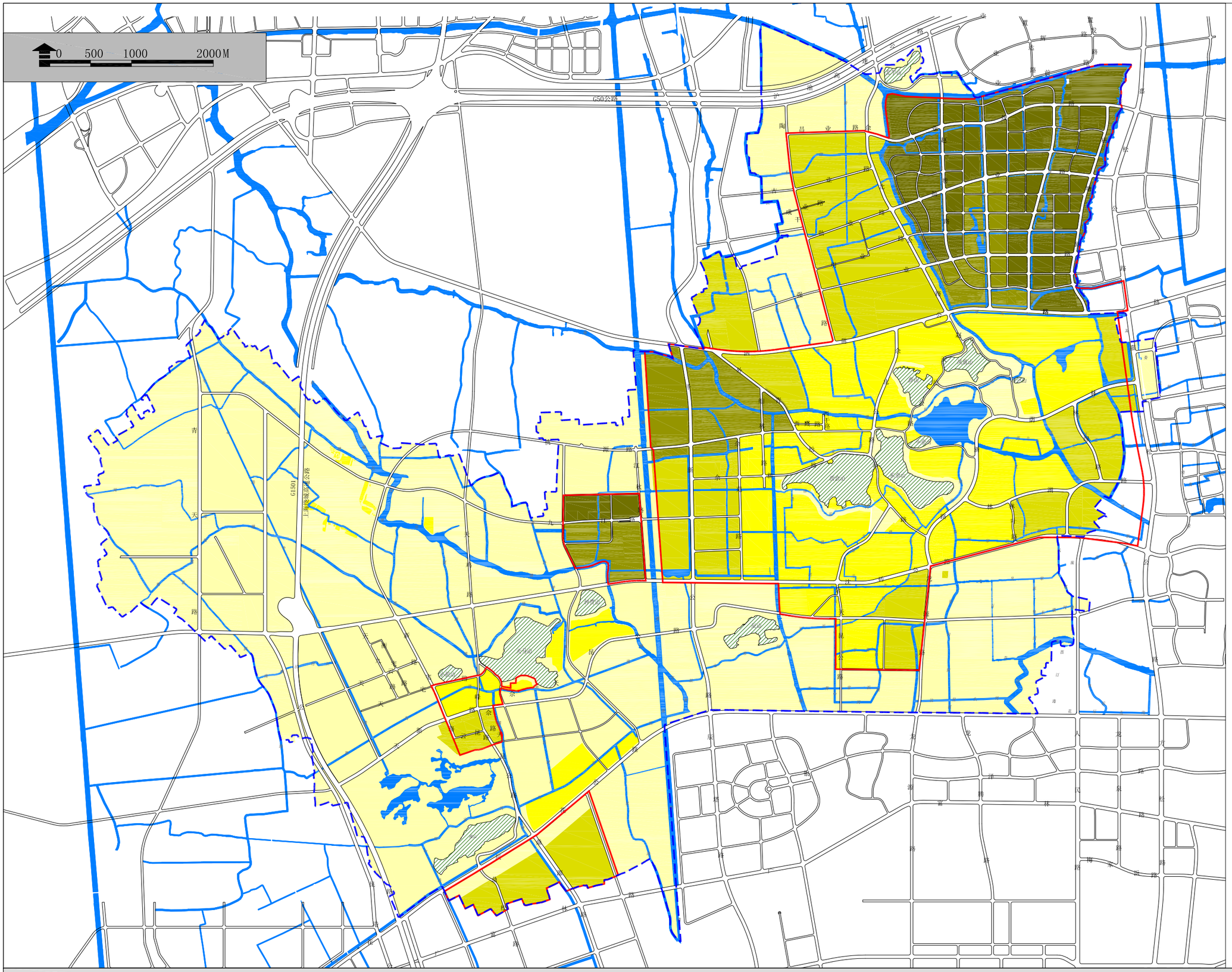
城镇更新规划图



图例

- I级强度区(I≤1.2)
- II级强度区(1.2<II≤1.6)
- III级强度区(1.6<III≤2.0)
- 水域
- 集中建设区边界
- 镇界

开发强度规划图



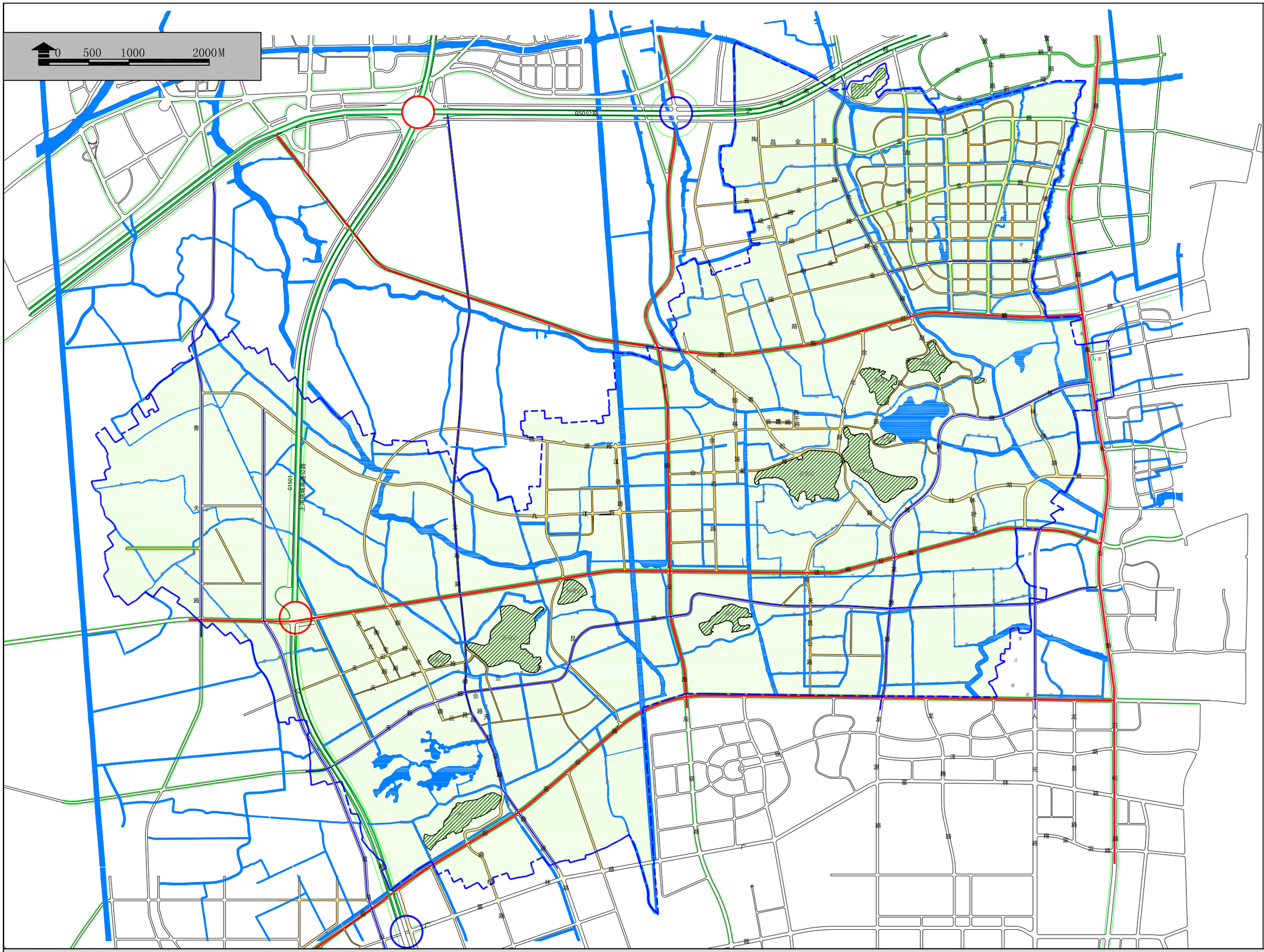
图例

- 无建设区
- 0-12米控制区
- 12-18米控制区
- 18-24米控制区
- 24-40米建筑区
- 水域
- 集中建设区边界
- 镇界

高度分区规划图

上 海 市 松 江 区 佘 山 新 市 镇 总 体 规 划

MASTER PLAN OF SHESHAN NEWTOWN IN SHANGHAI SONGJIANG



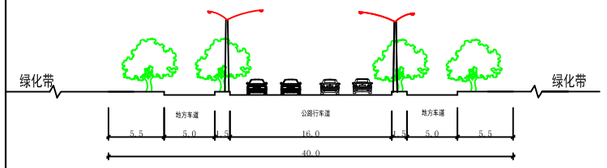
图例

- 高速公路
- 市级干线/主干路
- 区级干线/次干路
- 一般公路/支路
- 规划道路红线
- 现状立交设施
- 规划立交设施
- 水域
- 规划范围

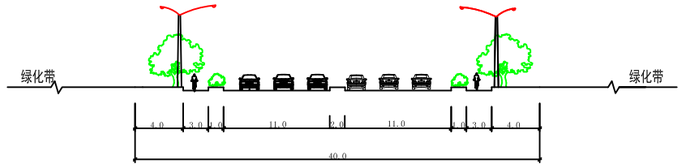
道路系统规划图

上海市松江区佘山新市镇总体规划

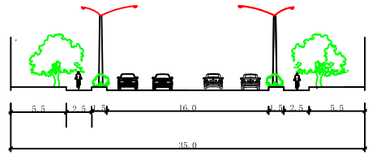
MASTER PLAN OF SHESHAN NEWTOWN IN SHANGHAI SONGJIANG



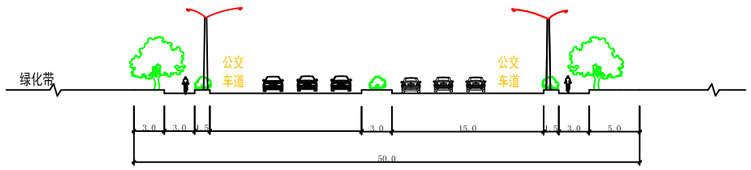
沈砖公路标准断面



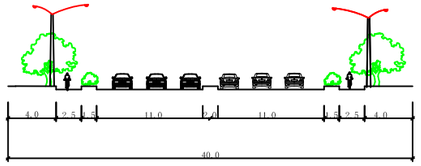
泗陈公路标准断面



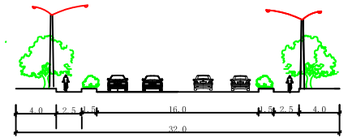
佘北公路断面



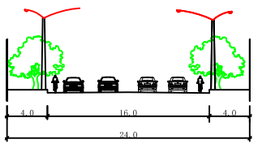
嘉松公路标准断面



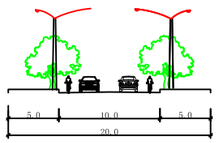
林荫新路标准断面



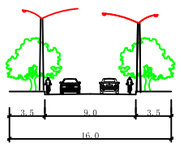
林湖路等标准断面



镇区24米道路标准断面

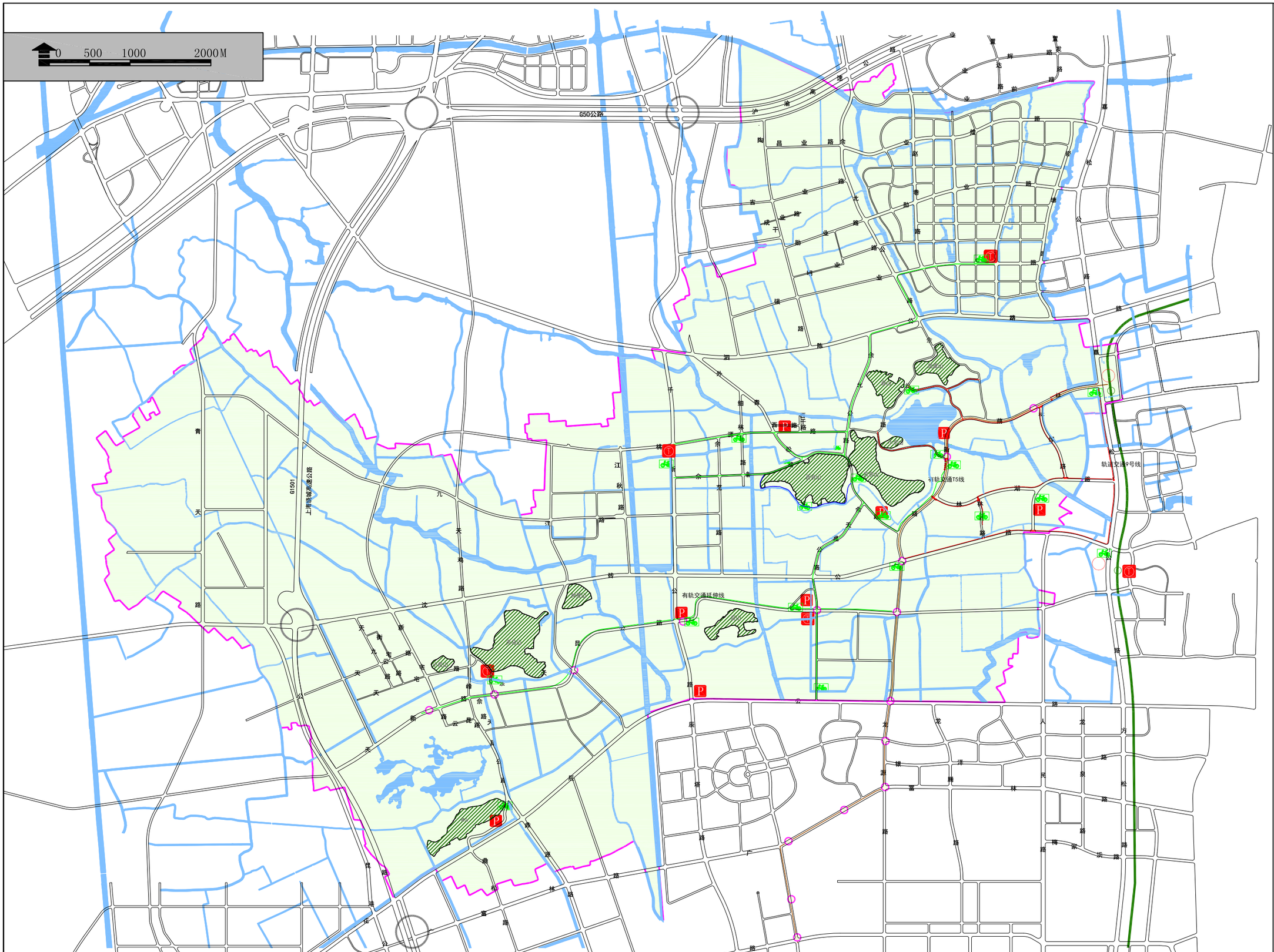


镇区20米道路标准断面



镇区16米道路标准断面

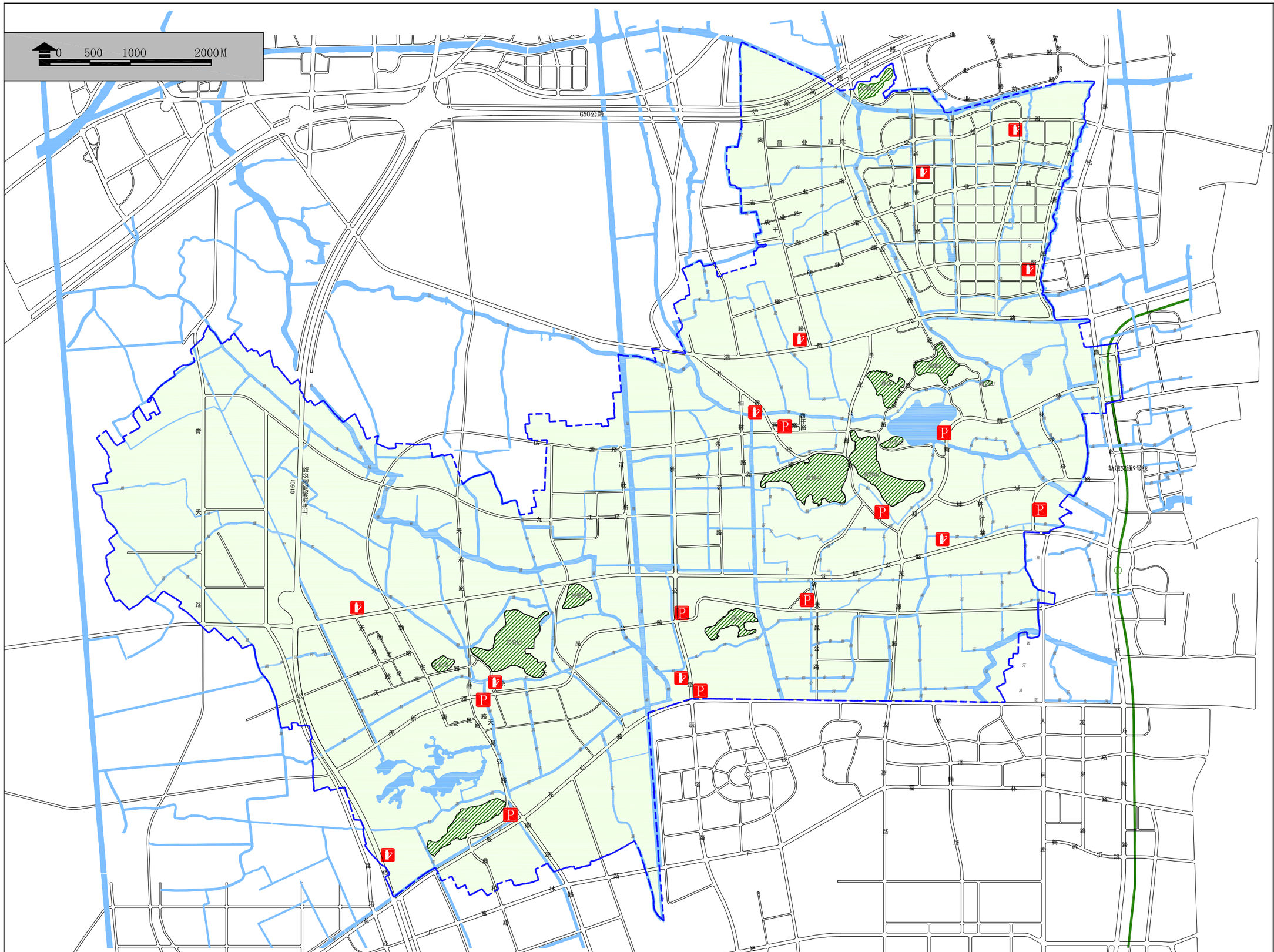
道路断面规划示意图



图例

- 规划道路红线
- 规划自行车租赁点
- 新建自行车专用道路
- 新建自行车专用车道
- 改建自行车专用车道
- 社会停车设施
- 综合交通枢纽
- 公交换乘枢纽
- 轨道交通9号线
- 轨道交通线路
- 立交设施
- 水域
- 镇界

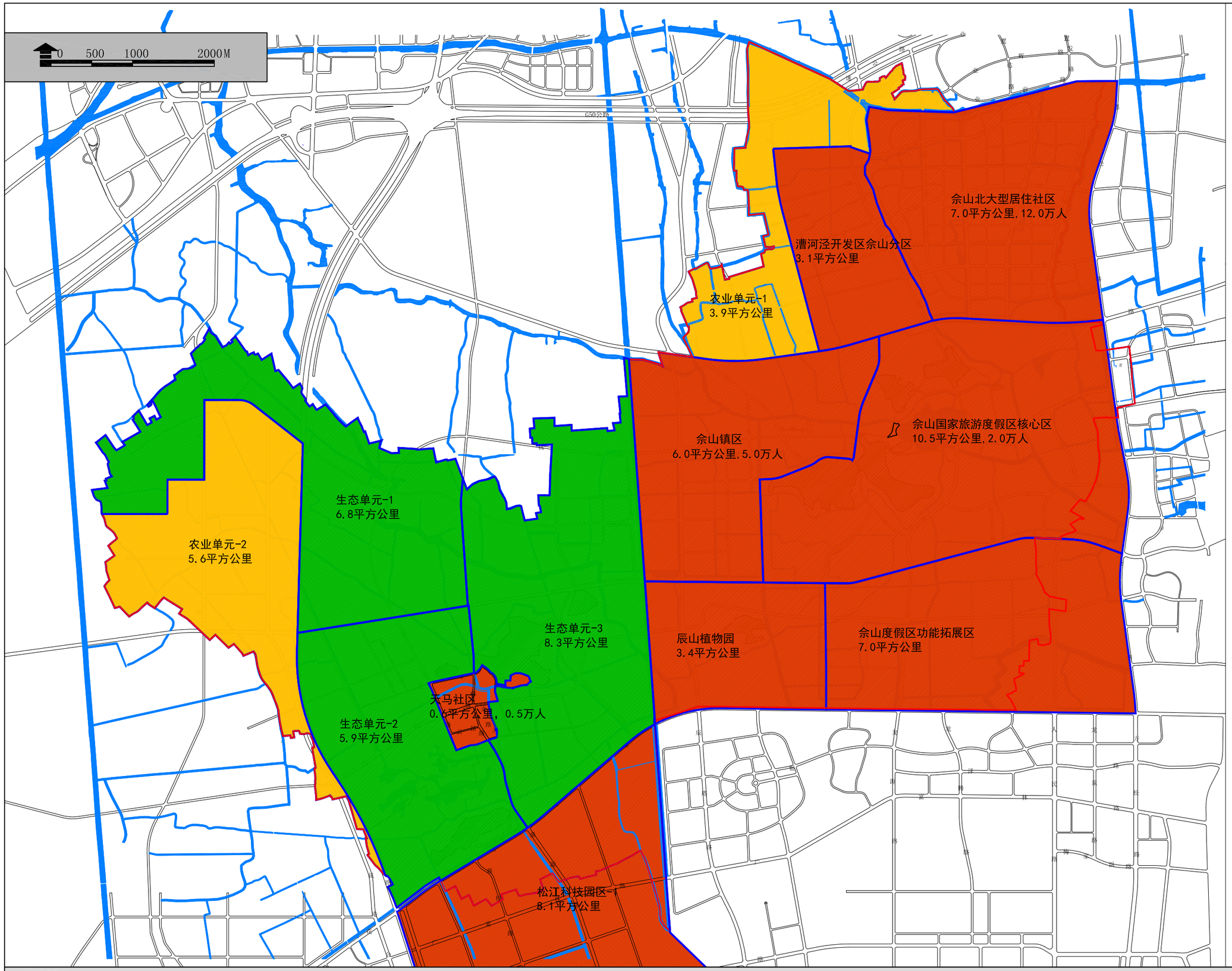
慢行交通规划图



图例

- 规划道路红线
- 社会停车设施
- 加油站
- 轨道交通9号线
- 水域
- 镇界

静态交通规划图



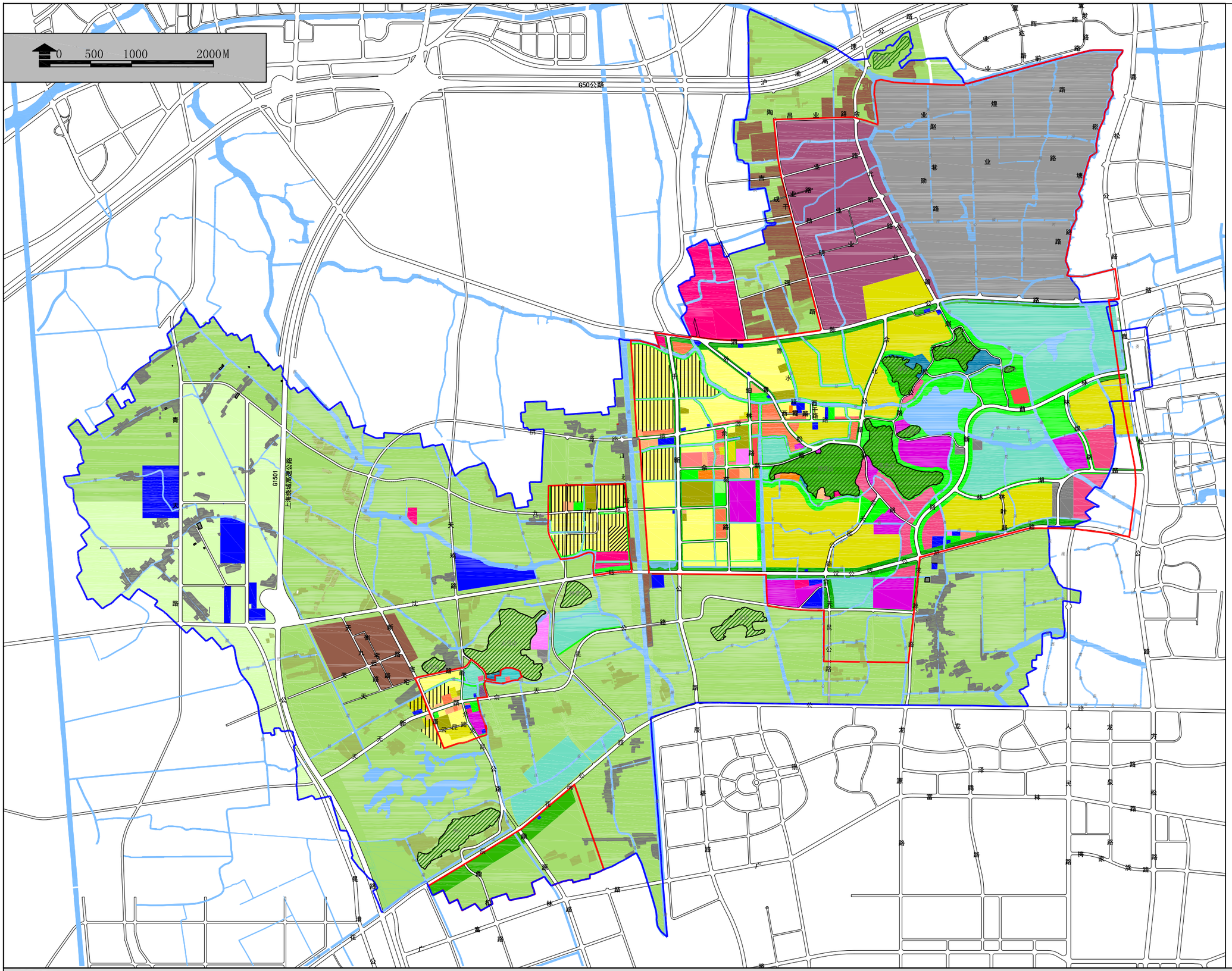
图例

- 单元界限
- 城镇单元
- 农业单元
- 生态单元

建设和保护单元规划图

上海市松江区佘山新市镇总体规划

MASTER PLAN OF SHESHAN NEWTOWN IN SHANGHAI SONGJIANG



图例

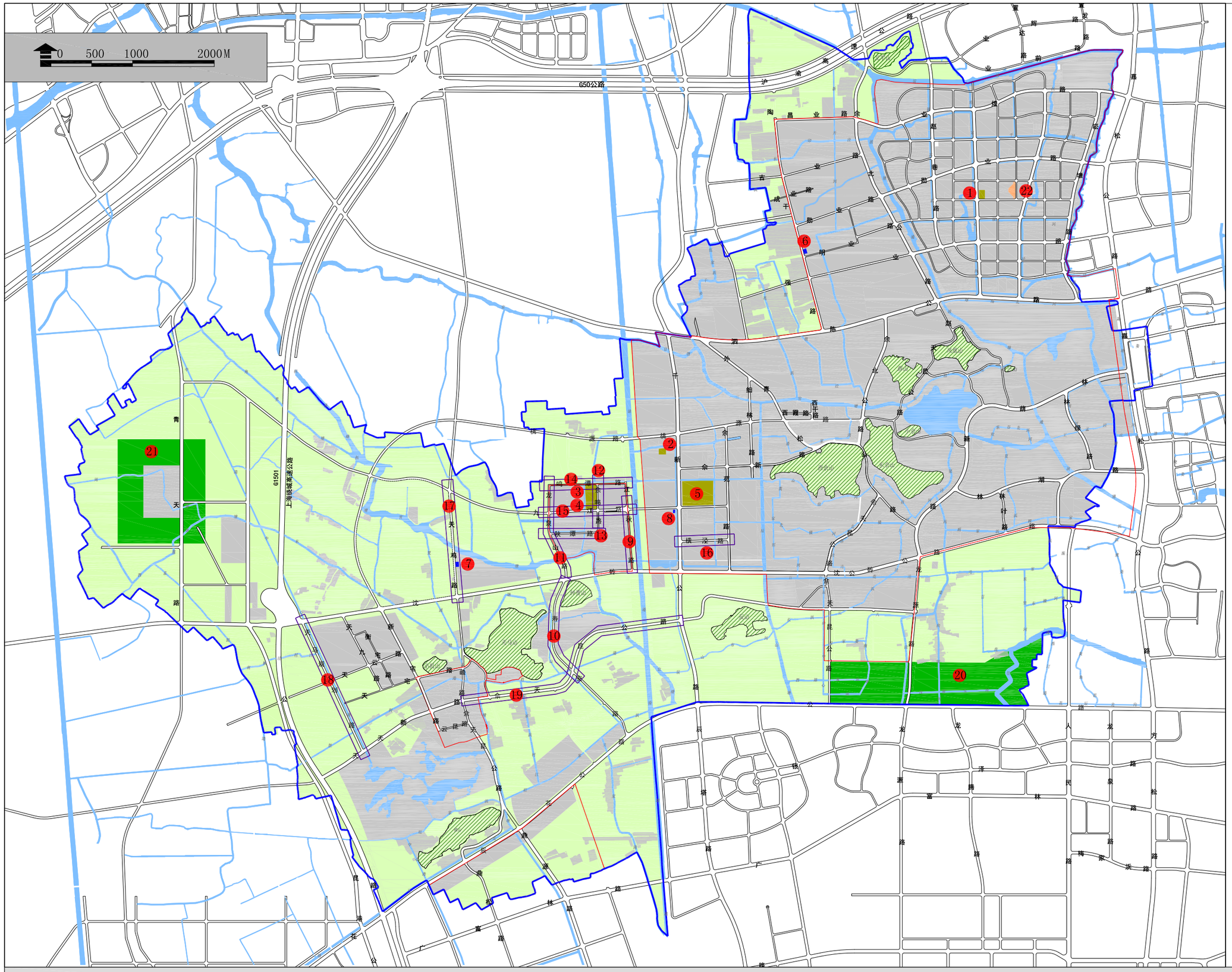
- 一类住宅组团用地
- 二三类住宅组团用地
- 社区服务设施用地
- 基础教育设施用地
- 农村建设用地
- 行政办公用地
- 商业服务设施用地
- 文化娱乐用地
- 体育用地
- 医疗卫生用地
- 教育科研用地
- 其他公共设施用地
- 研发产业用地
- 生产防护绿地
- 公共绿地
- 旅游度假设施用地
- 旅游服务设施用地
- 度假宾馆酒店用地
- 市政公用设施用地
- 道路广场用地
- 特殊用地
- 结构林地
- 近期整治用地
- 山体
- 水域
- 经济适用住房
- 拆迁安置房
- 农民动迁安置房
- 集中建设区边界
- 镇界

近期建设规划图

30-1

上海市松江区佘山新市镇总体规划

MASTER PLAN OF SHESHAN NEWTOWN IN SHANGHAI SONGJIANG



图例

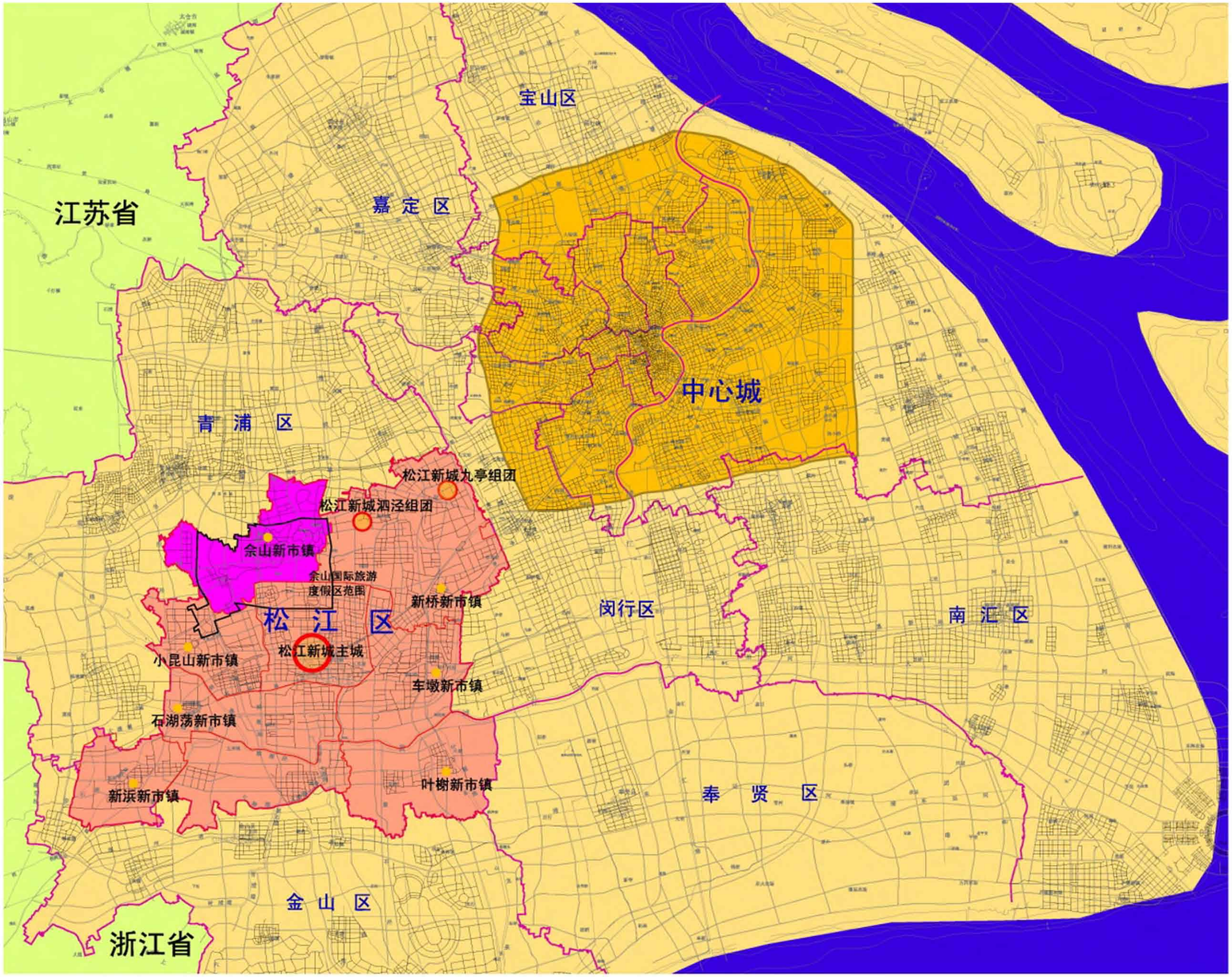
- 近期建设道路
- 近期建设项目编号
- 社区服务设施用地
- 基础教育设施用地
- 市政公用设施用地
- 道路广场用地
- 其他绿地
- 山体
- 水域
- 集中建设区边界
- 镇界

近期建设公益类项目索引图

30-2

上海市松江区佘山新市镇总体规划

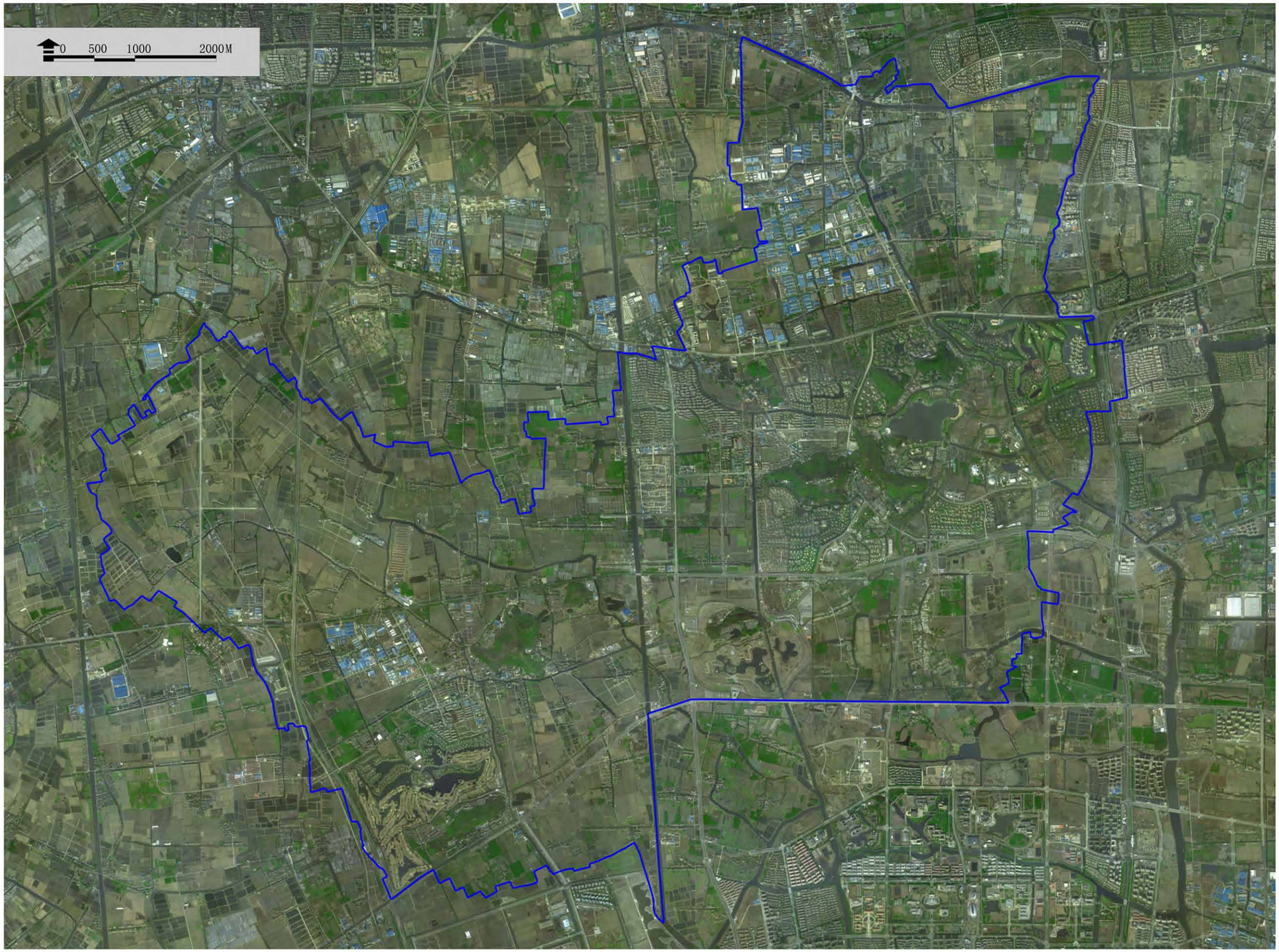
MASTER PLAN OF SHESHAN NEWTOWN IN SHANGHAI SONGJIANG


江苏省
宝山区
嘉 定 区
中心城
青 浦 区
松江新城九亭组团
松江新城泗泾组团
佘山新市镇
佘山国际旅游
度假区范围
新桥新市镇
松 江 区
松江新城主城
小昆山新市镇
车墩新市镇
石湖荡新市镇
叶樹新市镇
新浜新市镇
闵行区
南 汇 区
奉 贤 区
金 山 区
浙江省

图例

佘山镇范围

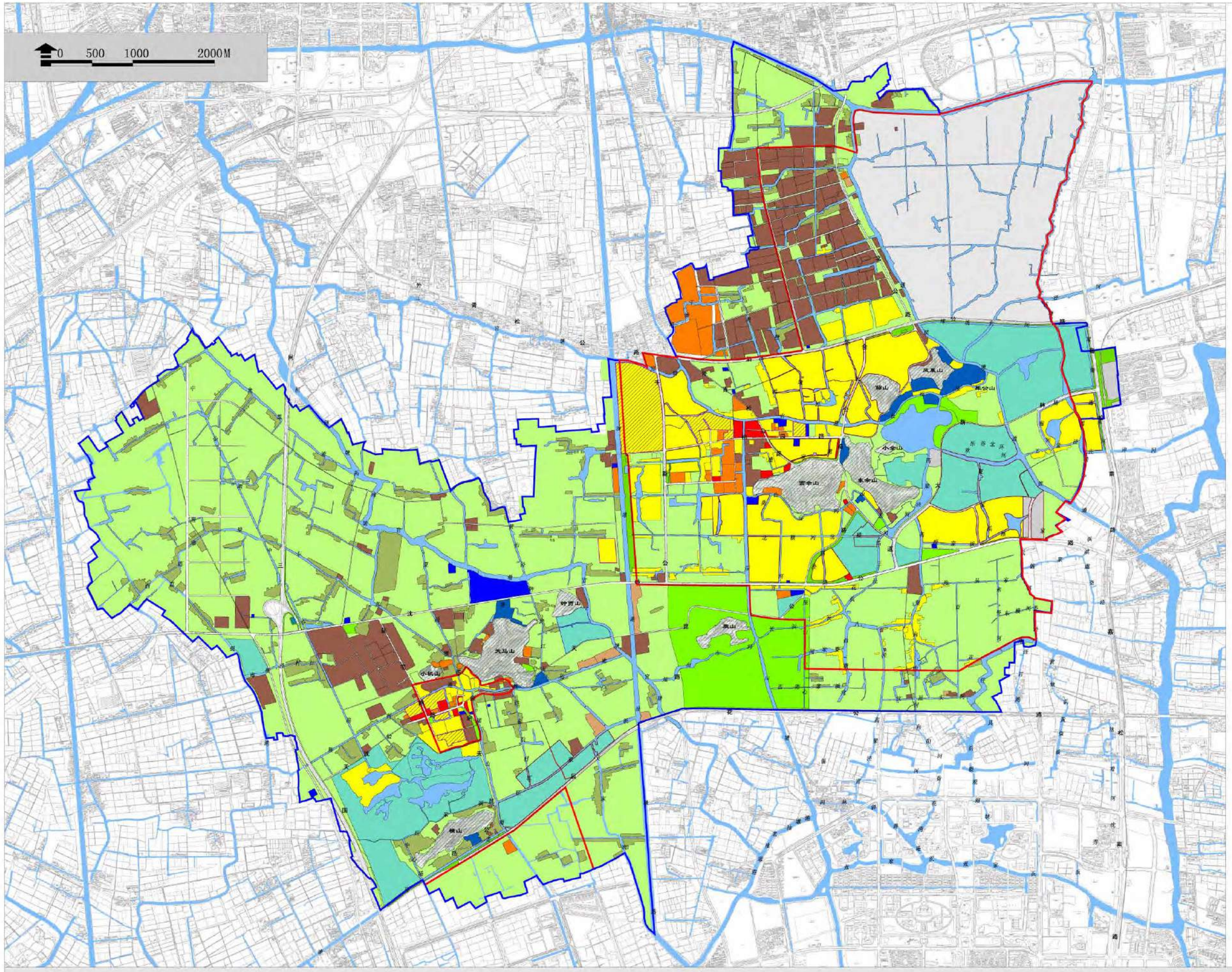
区位图



图例

镇界

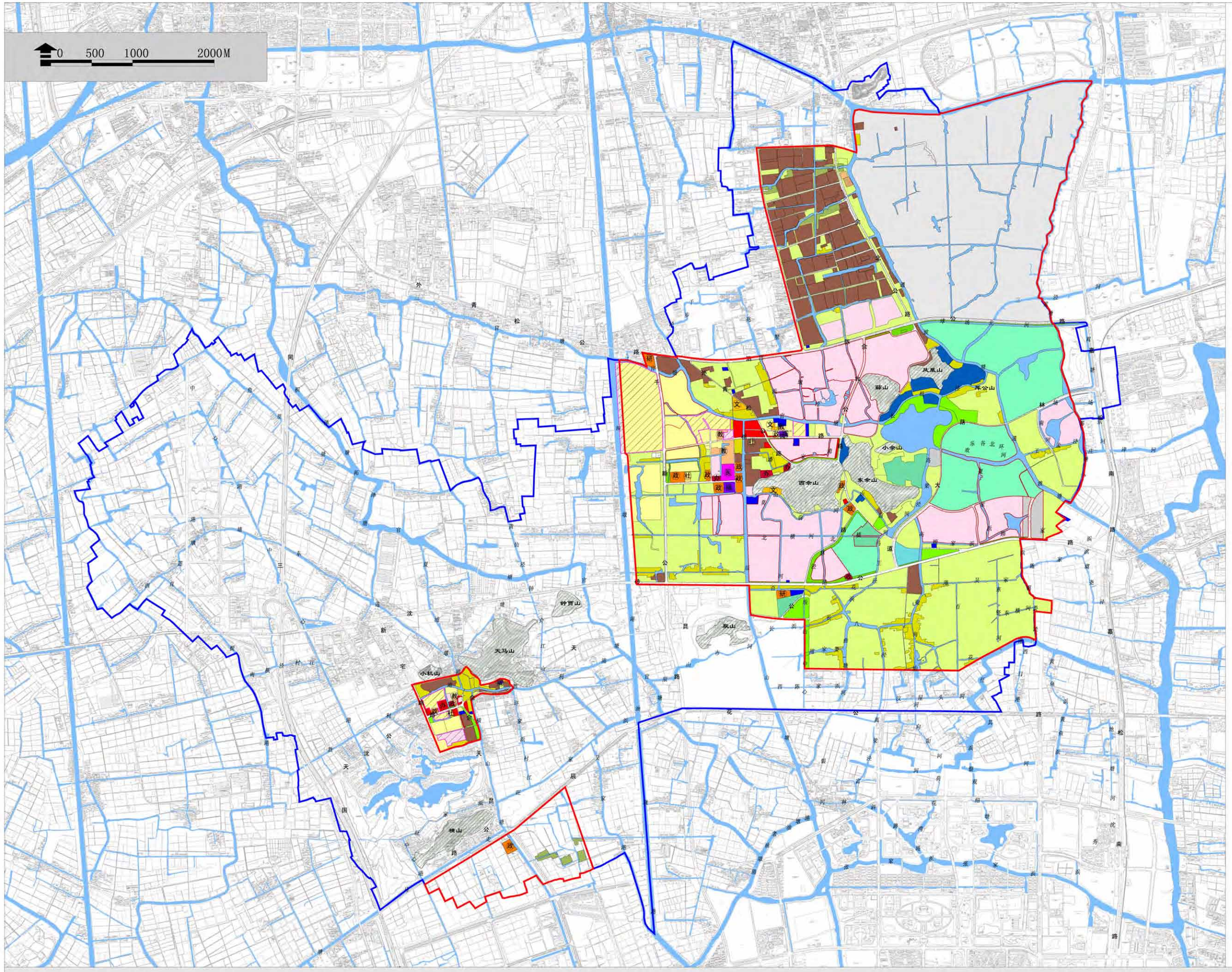
遥感影像图



图例

- 居住用地
- 公共设施用地
- 商业服务业设施用地
- 工业用地
- 仓储物流用地
- 道路广场用地
- 市政公用设施用地
- 绿地
- 村庄建设用地
- 独立建设用地
- 对外交通设施用地
- 特殊用地
- 城市发展备用地
- 水域
- 农林用地
- 山体
- 安置居住用地
- 拆迁安置房
- 集中建设区边界
- 镇界

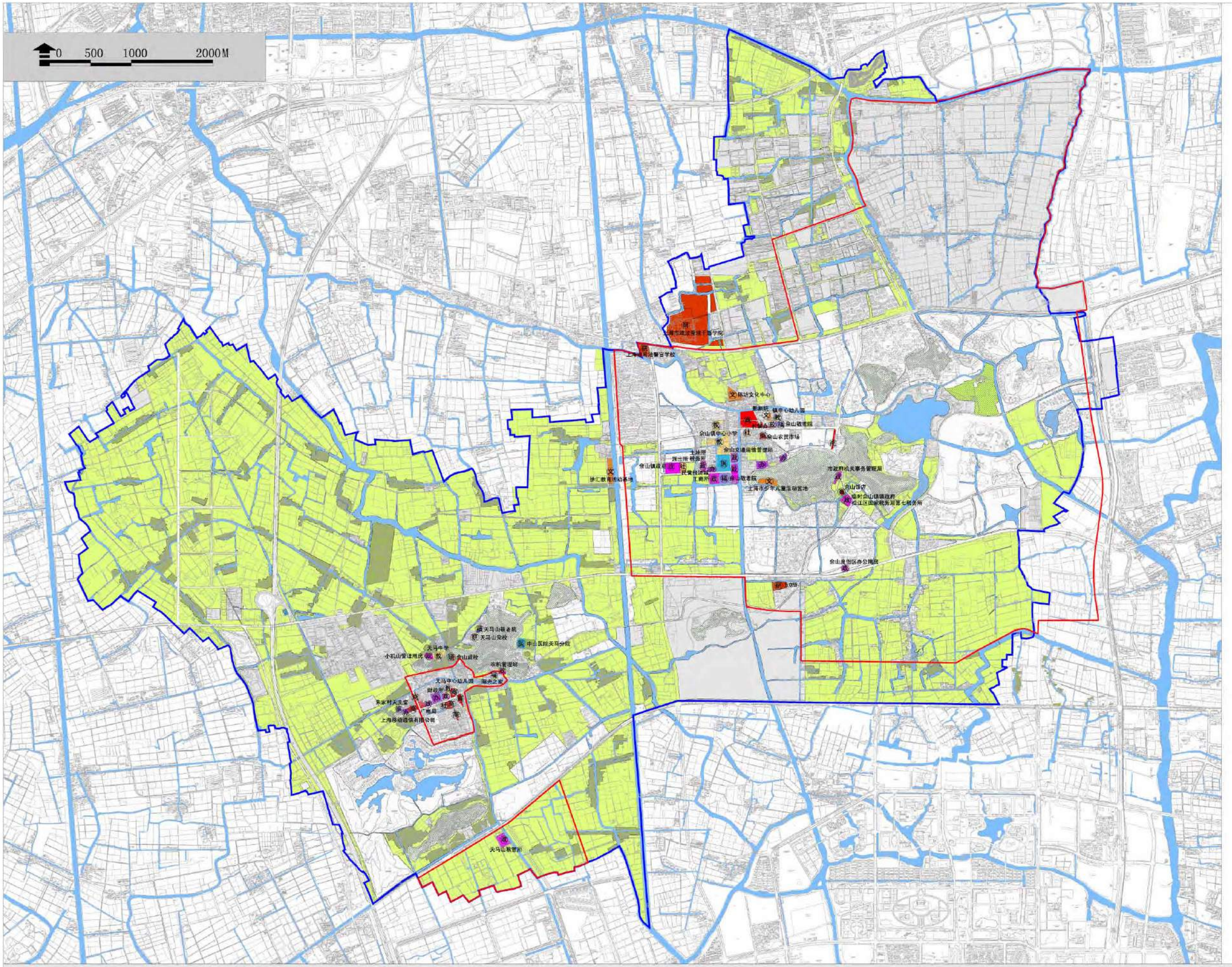
镇域土地使用现状图



图例

- 居住用地
- 公共设施用地
- 商业服务业设施用地
- 工业用地
- 仓储物流用地
- 道路广场用地
- 市政公用设施用地
- 绿地
- 村庄建设用地
- 独立建设用地
- 对外交通设施用地
- 特殊用地
- 城市发展备用地
- 市政公用设施用地
- 绿地
- 村庄建设用地
- 独立建设用地
- 对外交通设施用地
- 特殊用地
- 城市发展备用地
- 独立建设用地
- 对外交通设施用地
- 特殊用地
- 城市发展备用地
- 水域
- 农林用地
- 山体
- 安置居住用地
- 拆迁安置房
- 集中建设区边界
- 镇界

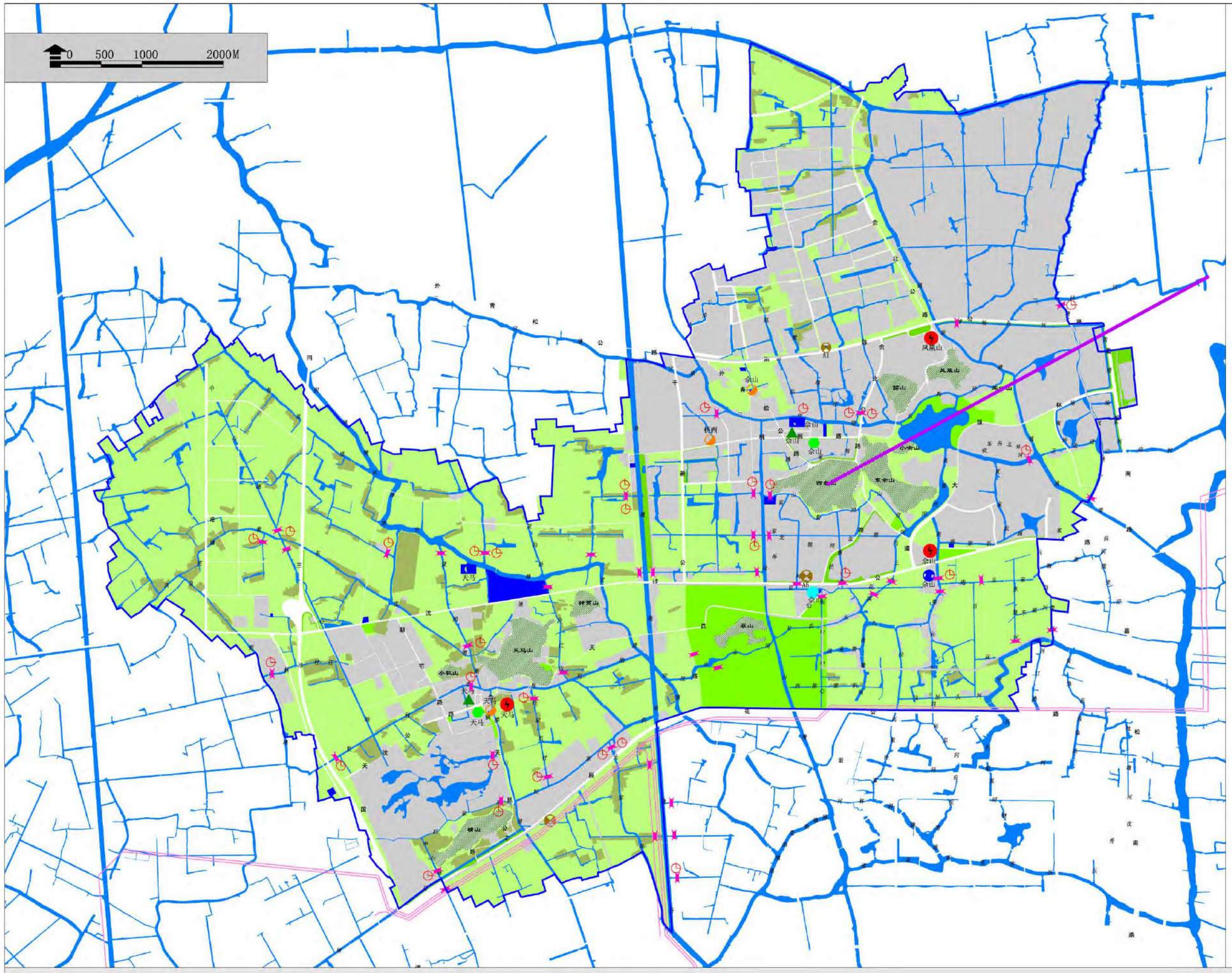
集中建设区土地使用现状图



图例

- 办 商务办公设施
- 政 行政办公设施
- 商 商业服务设施
- 文 文化娱乐设施
- 体 体育设施
- 医 医疗卫生设施
- 研 教育科研设施
- 福 其他公共服务设施
- 教 基础教育设施
- 社 社区公共服务设施
- 水域
- 山体
- 镇界
- 现状集建区范围

公共服务设施现状图



图例

- 现状水厂
- 现状上水增压泵站
- 现状液化气供应站
- 现状污水中途泵站
- 现状35KV变电站
- 现状通信机房
- 现状邮政支局
- 现状消防站
- 现状微波通道
- 现状220KV高压线
- 现状水闸
- 现状翻水泵站
- 水域
- 山体
- 镇界

市政设施现状图