

浦东新区宣桥镇（大治河以北） 国土空间总体规划（2022-2035） （含近期重点公共基础设施专项规划）

GENERAL TERRITORIAL AND SPATIAL PLAN OF XUANQIAO,
PUDONG NEW AREA, 2022-2035

THE SPACIAL PLAN FOR THE NEAR-TERM KEY PUBLIC INFRASTRUCTURES IS INCLUDED

公开稿

前言

FOREWORD

宣桥镇地处大治河生态廊道与浦奉生态廊道的交汇处，位于浦东新区南部，东临惠南镇，西靠新场镇，北接川沙新镇，南与大团镇接壤。

2002年，宣桥镇由原宣桥、三灶两镇合并成立。全镇东西长约6.6公里、南北长约11.9公里，地域面积45.81平方公里。至2020年末，宣桥镇实有人口约7.7万人。

宣桥地区历史悠久，可追溯至古吴年代，因下沙盐场而兴，经历了由盐业向农耕，又向工业化、城市化和现代化的迈进的发展道路。面对当下交通格局、产业升级、发展方式和政策导向带来的新机遇与新挑战，宣桥镇应立足自身资源禀赋，充分挖掘历史文化，提升产业能级，汲取国内外先进经验，找准未来发展定位，塑造独具特色的新宣桥，打造中部城镇带上的新亮点。

因此，本次宣桥镇国土空间总体规划充分重视宣桥地区战略意义与历史使命，从全市层面和大浦东全局出发，对宣桥地区开展新一轮战略谋划，明确发展目标，优化空间布局，引领高质量建设。

目录

CONTENTS

01 第一章 总则

- 01 第一节 规划范围与期限
- 02 第二节 规划依据
- 03 第三节 规划效力
- 06 第四节 重点关注问题

08 第二章 空间发展战略

- 08 第一节 发展目标
- 12 第二节 城镇圈协同
- 17 第三节 镇村体系
- 18 第四节 空间布局

25 第三章 土地综合利用

- 25 第一节 耕地与基本农田保护
- 30 第二节 生态空间保护
- 32 第三节 城镇开发边界
- 34 第四节 文化保护控制线
- 37 第五节 特定政策区

39 第四章 公共服务与基础设施保障

- 39 第一节 公共服务
- 44 第二节 住房保障
- 45 第三节 公共空间
- 58 第四节 综合交通

63 第五章 单元规划

- 63 第一节 单元划分
- 65 第二节 城镇单元
- 74 第三节 乡村单元

77 第六章 近期实施

附件

公众意见汇总和采纳情况的报告

图集

- 1、远期土地使用规划图（2035）
- 2、四线管控图
- 3、公共服务与基础设施规划图

图则

- 1、城镇单元规划图则
- 2、乡村单元规划图则
- 3、乡村单元近期重点公共基础设施控制性详细规划图则

第一章

总则

第一节 规划范围与期限

第二节 规划依据

第三节 规划效力

第四节 重点关注问题



第一节 规划范围与期限

1. 规划范围

宣桥镇东靠惠南镇、大团镇，西邻新场镇，北接川沙新镇、祝桥镇，南连奉贤区。

本次规划范围为宣桥镇大治河以北区域，总面积34.96平方公里（计算至大治河中心线）。



图1-1：规划范围

2. 规划期限

本次规划的期限为2022年至2035年，其中：

近期：2022-2025年。

远期：2026-2035年，远景展望至2050年。

第二节 规划依据

1. 法律法规、规范、技术标准

- 1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- 2) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- 3) 《上海市城乡规划条例》（2018年修正）；
- 4) 《上海市历史文化风貌区和优秀建筑保护条例》（2019年修正）；
- 5) 《上海市城市更新条例》（2021年）；
- 6) 《上海市新市镇国土空间总体规划（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）》（2020年12月）；
- 7) 《上海市控制性详细规划技术准则》（2016年修订版）；
- 8) 《上海市15分钟社区生活圈规划导则（试行）》（2016年）；
- 9) 国家、本市其他相关法律法规、规范标准

2. 相关政府文件

- 1) 《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（2019年）；
- 2) 《关于支持浦东新区高水平改革开放、打造社会主义现代化建设引领区的意见》（2021年）；
- 3) 《中共上海市委人民政府关于建立国土空间规划体系并监督实施的意见》（2020年）；

- 4) 《中共上海市委人民政府关于全面实施〈上海市城市总体规划（2017-2035年）〉的意见》（2018年）；
- 5) 《浦东新区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（2021年）；
- 6) 《关于印发〈关于落实“上海2035”，进一步加强四条控制线实施管理的若干意见〉的通知》（2022年）；
- 7) 《关于落实“上海2035”，进一步加强战略预留区规划和土地管理的通知》（2018年）；
- 8) 《关于印发〈关于加强容积率管理全面推进土地资源高质量利用的实施细则（2020版）〉的通知》（2020年）；
- 9) 其他相关政府文件。

3. 相关规划成果

- 1) 《上海市城市总体规划（2017-2035年）》（国函〔2017〕147号）；
- 2) 《上海市“三区三线”划定成果》（沪规划资源总〔2022〕406号）
- 3) 《上海市浦东新区国土空间总体规划（2017-2035）》（沪府〔2019〕80号）；
- 4) 《上海市浦东新区河道蓝线专项规划》（沪府规划〔2019〕1号）；
- 5) 《浦东新区宣桥镇郊野（村庄）单元规划（2017-2035年）》（浦府〔2019〕103号）；
- 6) 《引领区背景下中部地区发展研究》（在编）；
- 7) 其他相关规划成果。

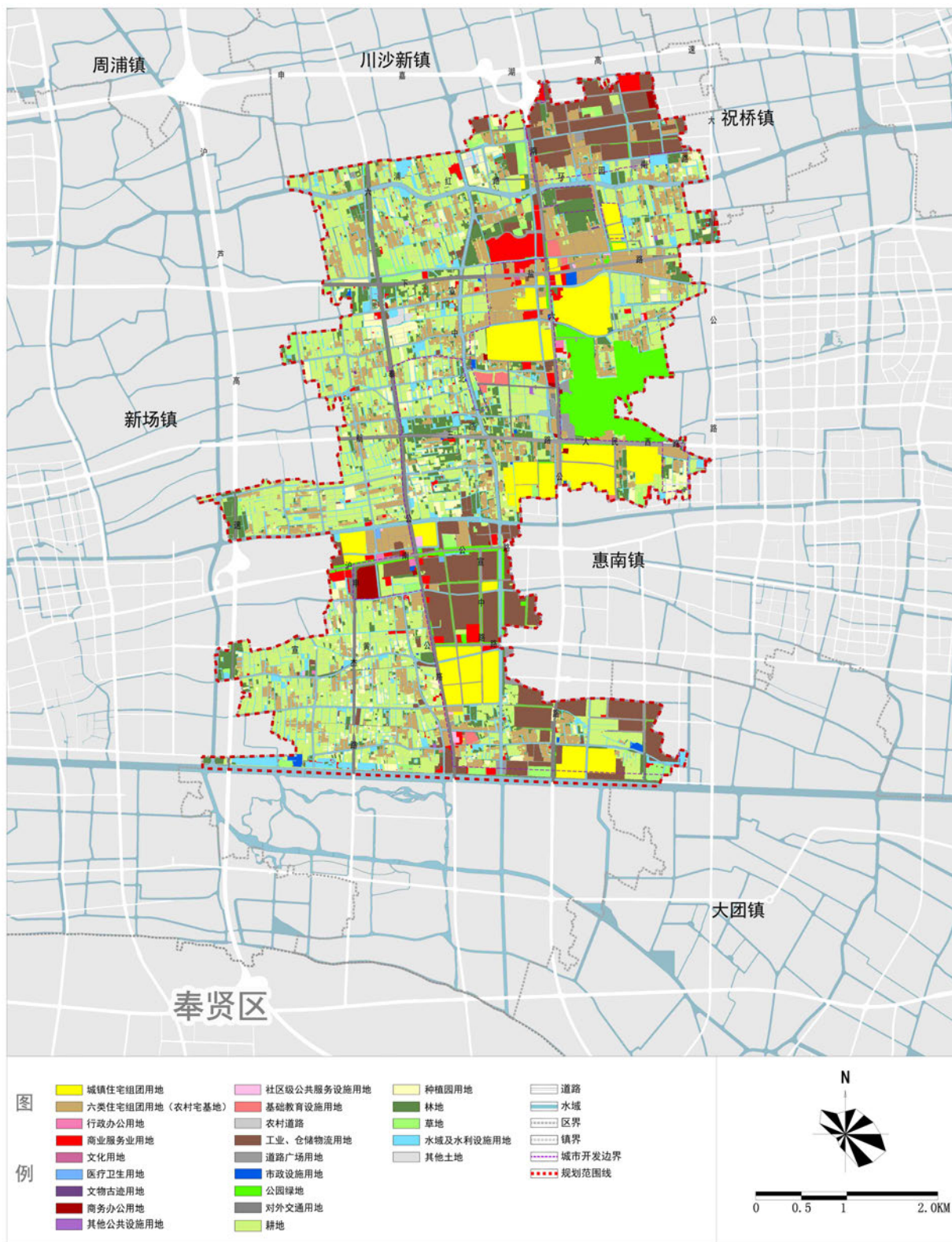
第三节 规划效力

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。

城镇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需要对项目选址和相关指标进行调整的情况，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。

城镇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。



土地使用现状分析图（2021 年）

第四节 重点关注问题

1. 目标定位：新的发展格局下宣桥镇自身发展定位优化

宣桥镇位于浦奉、大治河两条市级生态廊道交汇点，生态区位优势突出。距离浦东国际机场、迪士尼旅游度假区均10公里范围内，镇域内上海野生动物园已形成品牌效应。

在浦东新区功能版图中，宣桥镇位于张江扩区提质南翼地区，是南北科技创新走廊带动中部城镇带发展的重要节点。2019年临港新片区揭牌成立，宣桥镇大治河以南划入新片区范围，张江科学城扩区、祝桥航空城建设等多重因素叠加，宣桥未来发展机遇与挑战并存。

在新的发展格局下，如何在既有的上海野生动物园、生态资源禀赋之上，立足区域发展，整合自身优势，形成发展合力，凸显宣桥镇发展特色，实现上位规划给予的发展任务，是此轮镇总规考虑的首要问题。



2. 发展规模：资源约束背景下优化地区人口与用地结构

本次规划重点关注如何在响应全市推进土地资源高质量利用的基础上，合理预留人口导入与产业发展空间，平衡人地关系，促进建设用地紧凑布局，优化土地利用结构；在保障公共空间品质的前提下增加经济社会发展的空间。

3. 产业发展：转型升级迫切需求下寻找新的增长极

本次规划重点关注如何在三灶工业园、南汇工业区两大产业园区战略留白的背景下，依托特色资源优势，整合既有农业优势，拓展构建特色的产业体系，带动地区产业转型。

4. 品质生活：补足配套短板、锻造专业化公共服务长板

本次规划依托城镇圈发展，重点关注如何结合宣桥镇发展特色，强化文化、旅游等专业化公共服务；结合“15分钟社区生活圈”要求，补充居住社区配套设施，着力提升文化、教育、体育、公园绿地等公共设施布局。

5. 交通畅达：优化交通网络布局、扩大系统承载力

本次规划重点关注如何全面加强宣桥镇交通系统的网络化组织，优化交通衔接与疏导的能力，为镇区建设发展提供基础保障支撑。如何着力加强公共交通配置，提升公共交通的覆盖率。

6. 城镇特色：塑造主题镇区、凸显生态高品质

本次规划重点关注如何促进野生动物园与镇区融合，建设主题鲜明的特色镇区；如何依托宣桥镇优质生态基底，提升镇区公共空间品质，凸显宣桥镇主题旅游和生态休闲的特色。

第二章

空间发展战略

第一节 发展目标

第二节 城镇圈协同

第三节 镇村体系

第四节 空间布局



上海野生动物园

首批国家5A级旅游景区

ONE OF THE FIRST NATIONAL 5A TOURIST SCENIC ZONE

第一节 发展目标

1. 总体目标

长三角主题旅游目的地、上海品质生活小镇

整合休闲旅游、自然生态和创新产业资源，着力提升品质，以宜居宜游的上海全球城市“郊区后花园”为目标，提出“长三角主题旅游目的地”、“上海品质生活小镇”的总体定位。

以“主题旅游”和“高品质社区”为两大抓手，围绕“绿、野、闲、城”的核心内涵，建设生态品质高，生活功能完善，主题旅游突出，现代农业发达的新宣桥。

- “绿”——绿色生态样板

依托浦奉、大治河市级生态廊道交汇的稀缺区位，融入区域生态格局，打造绿色生态样板。

- “野”——乡村振兴典范

围绕“上海市蔬菜保护镇”，铸造特色农业品牌，拓展休闲旅游，促进一二三产融合发展，打造上海市乡村振兴典范。

- “闲”——主题旅游目的地

依托旅游资源禀赋，完善主题游乐、酒店配套、特色商业等功能，发展成为面向长三角乃至全国的主题旅游目的地。

- “城”——品质宜居小镇

借助高品质公共服务设施，打造浦东中部品质宜居小镇。

2. 城镇性质

以生态休闲、主题旅游、先进制造为主导功能的生态型特色镇。

围绕主题镇区打造，完善旅游配套功能，集聚文化旅游功能，进一步促进关联产业集聚，整体带动区域产业发展，推动镇区空间品质提升。规划建设成为生态品质高、生活功能完善、主题旅游功能突出的生态型特色镇。

3. 发展规模

（1）用地规模

至2035年，宣桥镇（大治河以北）规划建设用地规模控制在1672公顷以内。

（2）人口规模

本次规划严格落实上位规划要求，严控宣桥镇常住人口规模。至2035年，宣桥镇（大治河以北）常住人口规模控制在9.9万人以内，并持续优化人口结构和人口布局。

表2-1：城镇综合发展指标表

指标类别	序号	指标名称	单位	引导控制要求	基准年	2025 年	2035 年
人口规模	1	常住人口规模	万人	控制	7.3	--	9.9
土地利用	2	耕地保有量	公顷	控制	922.13	--	674.79
	3	永久基本农田保护任务	公顷	控制	--	--	473.17
	4	新增建设用地占用耕地面积	公顷	控制	--	58.52	227.6
	5	土地整治补充耕地	公顷	控制	--	58.52	227.6
	6	生态空间面积	公顷	控制	1994	1994	1994
	7	三类生态空间建设用地比例	%	控制	33.68	--	≤18
	8	城镇开发边界面积	公顷	控制	1383	1383	1383
	9	建设用地总规模	公顷	控制	1607	--	1672
	10	城镇开发边界内新增建设用地	公顷	控制	--	44.26	424.47
历史文化保护	11	保护建筑数量（登记不可移动文物和优秀历史建筑）	处	控制	8	定期评估 应保尽保	定期评估 应保尽保
住房保障	12	新增住房中政府、机构和企业持有的租赁房比例	%	控制	--	--	≤15
	13	新增住房中，中小套型占比	%	控制	--	--	≥60（商品住宅） ≥80（保障性住宅）
	14	新增住宅适老型达标率	%	引导	--	≥80	≥95
公共服务设施保障	15	社区综合服务设施（养老、文化、体育、医疗设施）15 分钟步行可达率	%	控制	57.89	--	100
	16	老年人休闲福利及学习机构数量	处	控制	27	30	46
	17	基础教育设施服务范围覆盖率	%	引导	55	85	90
	18	社区级医疗设施覆盖率	%	引导	--	90	100

	19	社区级文化设施覆盖率	%	引导	--	100	100
开放空间保障	20	骨干绿道长度	公里	控制	--	--	≥15
	21	生态、生活岸线占比	%	控制	--	--	≥70
	22	镇区内所有河道两侧公共空间贯通率	%	控制	--	--	100
	23	人均公园绿地面积	平方米/人	控制	4.22	--	11
	24	400 平方米以上的公园和广场 5 分钟步行可达率	%	控制	--	--	≥90
综合交通	25	路网密度	公里/平方公里	引导	1.56	--	≥5
	26	绿色出行占全方式出行比例	%	引导	68	73	77
	27	公共交通占全方式出行比例	%	引导	20	25	30
	28	个体机动化交通出行比例	%	引导	30	27	23
生态低碳安全	29	河湖水面率	%	控制	11.56	--	≥10.0
	30	水域面积	平方公里	控制	4.04	--	≥3.51
	31	水功能区达标率	%	控制	--	--	100
	32	职住平衡指数	%	控制	--	--	≥115
	33	应急避难场所人均避难面积	平方米	控制	2.7	--	≥2
	34	消防责任区 5 分钟到达覆盖率	%	控制	--	100	100
	35	院前紧急呼救 8 分钟到达责任区	%	控制	--	100	100
	36	符合条件实施装配式建筑覆盖率	%	控制	--	100	100
	37	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
	38	年径流总量控制率	%	控制	--	--	75
	39	固体废弃物资源化利用率	%	控制	--	--	95
	40	城乡污水处理率	%	控制	--	--	100
	41	固废无害化处理率	%	控制	--	--	100
	42	垃圾无害化处理率	%	控制	--	--	100
	43	化肥施用强度（折纯）	千克/公顷	引导	--	--	320
	44	人均综合用电量	度/人·年	引导	6739	--	10108
	45	人均综合用水量	立方米/人·日	引导	0.13	--	0.22

产业发展	46	工业用地占比	%	控制	21.05 ¹	--	1.66 ²
------	----	--------	---	----	--------------------	----	-------------------

¹ 规划范围内现状工业用地占总建设用地比例

² 规划工业用地（不含战略预留区）占总建设用地比例

第二节 城镇圈协同

1. 功能协同

祝桥-惠南城镇圈是浦东东翼重要功能板块，依托浦东综合交通枢纽和国际旅游度假区，发挥重大交通基础设施和重大旅游项目对流量的集聚作用，带动区域规划和开发。惠南-宣桥作为组合型中心镇，统筹新场镇、大团镇和老港镇。配置高等级公共服务设施，加强生态宜居功能，强化交通网络支撑，全面打造公共服务完善、环境品质良好的产城融合发展新范本。

立足城镇圈发展，宣桥-惠南形成组合型中心镇。惠南建设成为城镇圈综合型服务中心；宣桥镇应当依托上海野生动物园和生态农业资源，积极承担生态休闲、主题旅游等专业性公共服务职能，与惠南镇错位联动；强化农业、生态、文化旅游功能特色，加强与周边区域的交通联系，服务城镇圈发展。

表2-2：城镇圈各镇功能定位

类型	镇名	面积 (平方公里)	功能定位
综合性城镇圈	老港镇	66.72	全市现代农业生产示范基地及再生能源实践基地，浦东东南部沿海生态休闲特色小镇。
	祝桥镇	153.90	依托综合交通枢纽，形成以临空产业、高端服务以及文化休闲为主导功能的综合型、国际化门户城镇。
	惠南镇	65.83	浦东南北科创走廊的重要节点、浦东中部区域的公共服务中心、传承历史生态宜居的综合城镇。
	宣桥镇	45.81	依托上海野生动物园和生态农业资源，形成以生态休闲、主题旅游、先进制造为主导的生态型特色小镇。
	新场镇	53.44	依托古镇和生态农业资源，形成以休闲度假、文化创意和高端制造为主导功能，具备郊野公园特色的全国历史文化名镇。
	大团镇	50.57	依托现代农业园区和历史风貌区，形成上海市郊重要的生态农产品供应基地，以旅游、休闲为特色的生态宜居特色小镇。

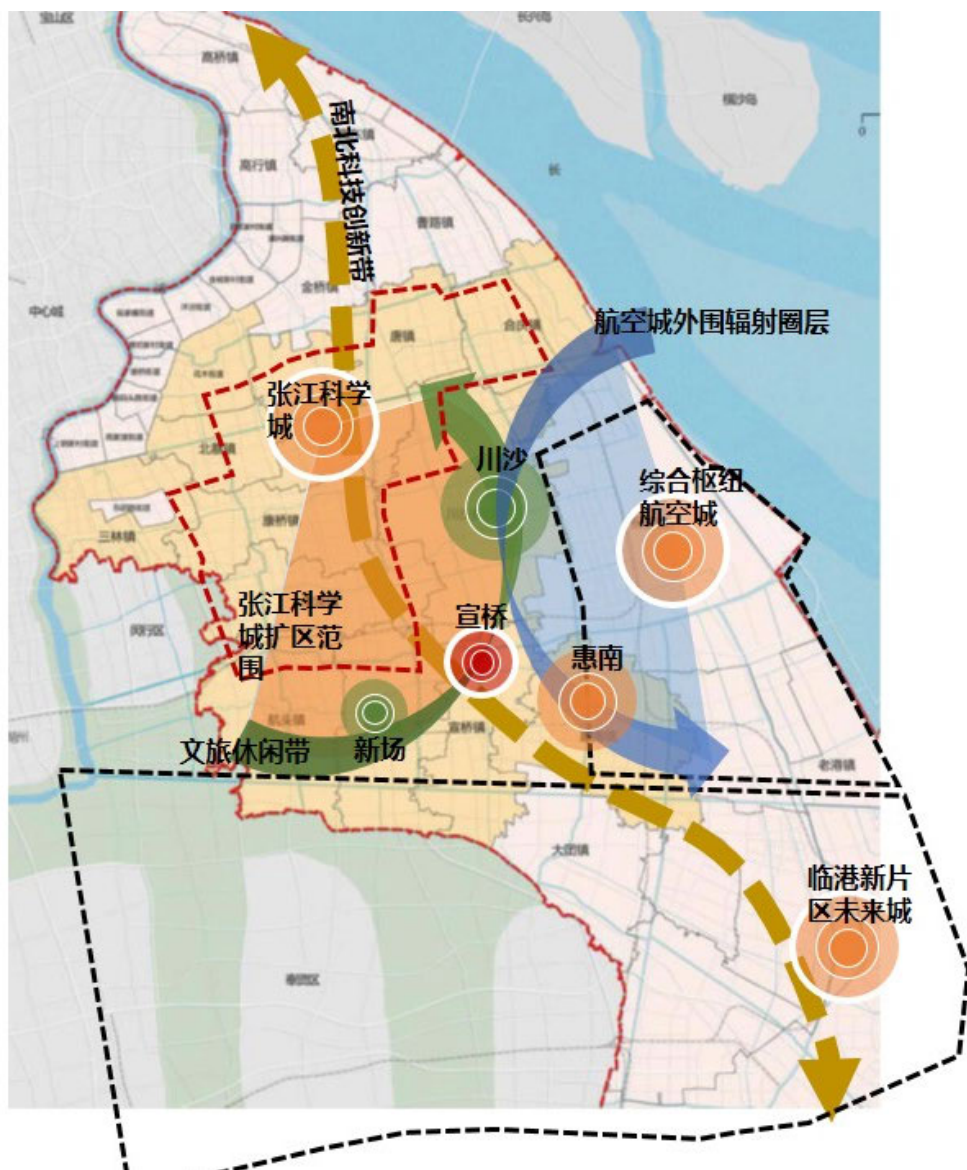


图2-1 区域功能关系分析图

2. 空间协同

城镇圈内形成“两心多点、两轴、三组团”的空间结构体系。

(1) 公共活动中心体系：“两心”为祝桥综合枢纽服务中心及惠南-宣桥城镇生活服务中心，其中：祝桥综合枢纽服务中心依托浦东综合交通枢纽站前核心区和祝桥镇镇区，加强高等级商务商业文化会展等公共设施建设；惠南-宣桥城镇生活服务中心依托惠南镇镇区，加强市区级公共服务设施建设，宣桥地区分中心依托野生动物园等旅游资源，形成以主题旅游、生态休闲为特色的专业中心。“多点”指依托祝桥江镇、祝桥施湾、新场、宣桥、大团、老港等现有的社区级公共活动中心，加强社区级公共服务设施成网络分布。

（2）城镇发展轴：“两轴”为沪南公路城镇发展轴及川南奉公路城镇发展轴，其中沪南公路城镇发展轴是贯穿浦东中部城镇带的重要交通走廊，依托沪南公路和轨道交通16号线，沿线布局重点功能和产业项目，打造联系各城镇镇区、贯通东西的发展走廊。川南奉公路城镇发展轴由北向南串接城镇圈两大地区中心及社区中心，沿线重点布局高等级公共服务设施，打造地区生活服务功能轴。

（3）城镇发展组团：“三组团”为祝桥城镇宜居组团、惠南-宣桥-新场城镇宜居组团与大团-老港生态休闲组团。其中：祝桥城镇宜居组团位于城镇圈东北部，作为浦东枢纽的重要承载区域；惠南-宣桥-新场城镇宜居组团，位于城镇圈西部，承担生态宜居、历史文化与休闲度假职能；大团-老港生态休闲组团，位于城镇圈东南部，承担农业休闲与郊野游憩职能。

3. 产业协同

城镇圈内重点强化祝桥、惠南-宣桥两个中心镇产业发展，其中：祝桥中心镇重点加强枢纽核心区高等级商务商业文化会展等公共设施建设，推进祝桥工业园区和祝桥物流园区转型升级，结合自贸试验区（机场综合保税区）建设，重点加强国际快递中心、国际航运物流总部、国际贸易展示等功能。惠南-宣桥中心镇重点加强为中部城镇服务的市区级公共服务设施，推动南汇工业园区向高端和先进制造业转型，加强浦东南北科创走廊惠南段科创功能提升建设，承接张江科学城科创溢出功能。

宣桥镇落实三灶工业园区和南汇工业园区战略留白要求，镇域整合生态、旅游、空间等优势资源，在上海市制定碳达峰行动方案背景下，积极探索将生态优势转化为产业优势路径，一是促进农业固碳增效，充分发挥“上海市蔬菜保护镇”优势，铸造特色农业品牌；二是促进主题旅游要素集聚，加强与迪士尼的联动发展，承接国际旅游度假区的溢出效应；三是利用主题旅游的集聚效应，发展相关服务业和创新产业，整体带动镇区产业转型发展。

表2-3：城镇圈各镇产业发展导向

类型	镇名称	发展特色	发展产业
综合性城镇圈	老港镇	生态环境特色	现代农业、生态休闲观光、资源循环利用、节能环保
	祝桥镇	综合型门户城镇	国际航空航运、高端航空制造、航空物流商贸、国际商贸商务、总部经济、科技研发
	惠南镇	商务文化特色	高端航空服务业、商贸流通、航空科教基地、现代娱乐、文化休闲产业
	宣桥镇	主题旅游特色	生态农业、主题旅游及相关创新产业、先进制造业
	新场镇	文化休闲特色	生态文化旅游、文创设计，培育电子信息、高端机械装备、节能环保、新材料
	大团镇	生态农业特色	休闲农业、旅游观光

4. 设施共享

城镇圈内强化祝桥、惠南-宣桥两个中心镇承载全球城市核心功能，以及在城镇圈内承载区域公共服务中心的职能导向，促进以中心镇为核心的组团式城镇圈培育，形成完善的文教体卫设施体系，促进各类资源的集聚和共享。结合城镇圈内轨交站点构建15分钟社区服务圈，实现社区级公共服务设施均等化配置，形成“地区级公共中心-镇级公共中心-社区级公共中心”三级公共服务配套体系，其中：

地区级公共中心包括祝桥综合枢纽服务中心及惠南-宣桥城镇生活服务中心。惠南-宣桥形成组合型地区中心，惠南形成综合性公共服务中心，建设城镇圈生活服务核心；宣桥建设地区中心分中心，发展文化旅游专业性公共服务。

镇级公共中心包括新场镇中心、大团镇中心、老港镇中心，形成完善的文教体卫设施体系，促进各类资源的集聚和共享。

社区级公共中心应符合现行的《上海市控制性详细规划技术准则》中的技术规范要求，还应更关注人的需求，根据社区服务人群特征和基本需求，建立配套齐全、功能完善、布局合理、空间具有弹性、符合规范标准底线要求的公共服务设施体系。

5. 交通协同

强化城镇圈交通网络支撑，加强与主城区、川沙副中心、南汇新城等的交通联系。

建立城镇圈内部及周边组团的区域性公共交通系统和快速路系统。规划市域、市区、局域线组成均衡布局的公共交通网络和站点。

宣桥镇在现状16号线基础上，完善地区局域线、常规公交系统，加强与国际旅游度假区交通衔接，促进形成旅游联动效应。

6. 生态共建

坚持生态底线，保护生态廊道，提升土地资源承载能与环境容量。在城镇圈内构建多层次的公园体系体系，加强生态修复，促进水、田、林等环境综合整治，打造宜居城镇圈。

城镇圈内重点落实大治河市级生态廊道、浦奉生态走廊、川杨河市级生态间隔带、近郊绿环、川沙区级生态走廊、浦东运河生态走廊、北横河生态走廊、泖马河生态走廊、外环运河生态走廊、宣六港生态走廊、新场航头生态走廊、白龙港生态走廊、随塘河生态走廊等廊道建设，落实相关管控要求，强化生态空间的开敞性。

同时，突出布局均衡、功能多样、共享开放的规划理念。宣桥镇大治河以北重点落实大治河生态廊道、北横河区级生态走廊建设，积极区域绿道和城市绿道建设；依托生态资源优势，构建城镇圈生态核心。

第三节 镇村体系

1. 镇村体系

根据“强化镇区、产城融合、城乡一体”的原则，规划至2035年，宣桥镇构建“镇区—村庄”的两级城镇体系结构。结合镇村的区位交通、发展规模、资源禀赋等，制定差异化发展策略，促进城乡融合发展。

镇区：全镇的公共服务核心，以发展文化旅游、居住生活、公共服务功能为主，突出其服务和引领功能。

村庄：将规划范围内9个行政村划分为保留村和撤并村两类。

2. 村庄布局规划

（1）村庄布局规划

规划以改善农村居住环境，保护传统乡村风貌，修复自然生态环境，推动乡村振兴为基本原则，在郊野单元（村庄）规划基础上，结合宣桥镇发展诉求，统筹安排开发边界外建设用地，优化完善村庄布局。

结合农民意愿、村庄发展条件以及外部环境影响因素，规划形成2处农民集中安置点、7处农民集中居住点、8处保留自然村。

农民集中安置点：位于城镇生活片区，主要解决因撤并进镇安置的农村人口。

农民集中居住点：农民集中归并安置点，主要为落实“三高两区”区域范围内以及10户以下农户的宅基地归并。

保留自然村：为对区域内分布相对集中、规模相对较大、设施配套相对完善的村落的保留区。

至2035年，宣桥镇大治河以北规划农村居民点用地面积约142.09公顷，涉及农村人口约0.9万人。

第四节 空间布局

1. 空间结构

打造“一核带动，井字纽带，C型绿廊”的空间格局体系

重点围绕上海野生动物园和轨道交通16号线站点打造镇核心区，形成镇区主要的公共服务设施集聚核心；依托南六公路、航三路、沪南公路、六奉公路形成“井”字型发展纽带；大治河生态廊道、浦奉生态走廊，外环运河走廊，以及北横河生态走廊等构成的“C”字形生态廊道。

1.1 一核——“一站一园”打造镇区发展引擎

围绕上海野生动物园及轨交16号线站点构建镇核心区，承载公共服务、形象景观、交通联系等多重功能，形成宣桥镇发展引擎，其中：

依托野生动物园，发展主题旅游专业功能，引导旅游服务、文化休闲、主题商业等功能布局；依托轨交站，发展完善面向本地的综合服务功能，促进高等级公共服务设施布局，形成镇区公共中心。

1.2 “井”字纽带——内通外达，形成积极联系

依托南六公路、沪南公路、六奉公路、航三公路形成“井”字形发展格局，其中：

南六公路发展主轴：南北向城镇发展主轴，联系镇域主要功能组团，促进区周边功能联动。

航三公路发展主轴：东西向城镇发展主轴，联系惠南镇、新场镇，承载公共服务、引领城镇形象塑造。

六奉公路发展次轴：南北向发展次轴，宣桥农业发展中轴线，打造宣桥镇现代高效生态农业走廊，农业景观带。

沪南公路发展次轴：东西向发展次轴，联系中部城镇带。

1.3 “C”型绿廊——凸显生态品质，引导现代休闲农业发展

由大治河生态廊道、浦奉生态走廊，外环运河走廊、以及北横河生态走廊等构成的C字形生态廊道。沿六奉公路两侧落实集中成片农用地，为重大农业生产示范基地预留空间；结合乡村振兴示范村建设，推动乡村与镇域主题旅游发展深度结合，促进一二三产融合发展。

2. 功能布局

3.1 开发边界内

镇核心区——围绕16号线轨交站点和野生动物园，形成紧密联系轨交枢纽和野生动物园之间的特色小镇风情带，打造以主题旅游、特色商业、文化休闲为主导功能的主题镇区，轨交16号线站点周边地区强化面向本地的公共服务功能。

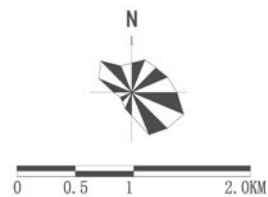
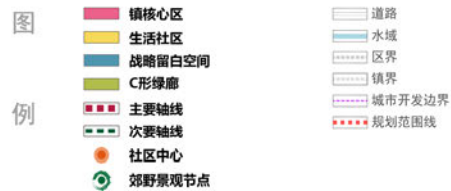
生活居住区：镇域内形成5片生活居住区，以居住功能为主导，重点完善区域内公共服务配套，适量布局特色商业休闲。其中，依托现三灶社区形成的宣桥社区北单元，结合三灶老镇区更新改造，挖潜历史文脉，适当发展文化休闲、特色商业配套；镇核心区周边形成3片居住社区单元，以及依托现宣桥社区形成的南工区西单元，以居住及相关配套功能为主。

战略预留区：位于镇区北部、南部两片区域。该区域为落实上位规划应对未来重大事件和重大项目落地而预留的空间，战略预留区实施过渡管控政策。。

3.2 开发边界外

一二三产融合发展示范区：结合乡村振兴示范村建设，以农业基地、食品生产等龙头项目带动，在农田高产的基础上，延伸发展乡村旅游、体验经济，将乡村与镇域主题旅游发展深度结合，促进一二三产融合发展。

生态农业区示范区：结合绿色田园先行片区建设，沿六奉公路打造现代高效生态农业走廊、浦东新区地产优质绿色蔬菜核心产业带。进一步依托农业龙头项目，推进农业规模化种植、品牌化管理、精致化建设、组织化提升、特色化发展，形成生态绿色现代农业发展示范区。



空间结构规划图

3. 土地使用

(1) 镇域土地利用

至2035年，宣桥镇大治河以北规划建设用地面积1672公顷。

3.1 居住生活功能区

宣桥镇大治河以北居住用地（R）共计约496.11公顷，占建设用地比重约29.67%。

城镇开发边界内居住用地主要分布于镇域内5片居住社区。整体上优化住房布局，镇核心区轨交站点周边地区，促进土地集约利用，提升居住品质。

3.2 商业办公功能区

宣桥镇大治河以北商业办公功能区面积共计约44.88公顷，占总建设用地比重约2.68%。

城镇开发边界内商业办公用地主要集中布局于镇核心区，集聚形成主题旅游、文化休闲功能片区；结合三灶老街历史文脉要素，适当布局商业设施，促进老街功能更新。

3.3 战略预留区

镇域内战略预留区总规模约638公顷，其中建设用地面积（不含规划道路）约517.37公顷，占总建设用地面积约30.94%。

战略预留区包括三灶工业园部分区域，以及南汇工业园在宣桥镇域范围内部分区域。

3.4 旅游休闲功能区

围绕宣桥镇“长三角主题旅游目的地”的总体目标，支持上海野生动物园的持续发展，为中国大熊猫保护研究中心上海基地等项目实施予以规划引导，规划建设用地面积共计2.43公顷。

3.5 保留村庄功能区

镇域内农村居民点用地共计约142.09公顷。

3.6 基本农田保护区

宣桥镇大治河以北内基本农田总面积473.17公顷。

3.7 公共服务与基础设施用地

公共服务设施用地。规划范围内公共服务设施用地共计约70.40公顷，占总建设用地比重约

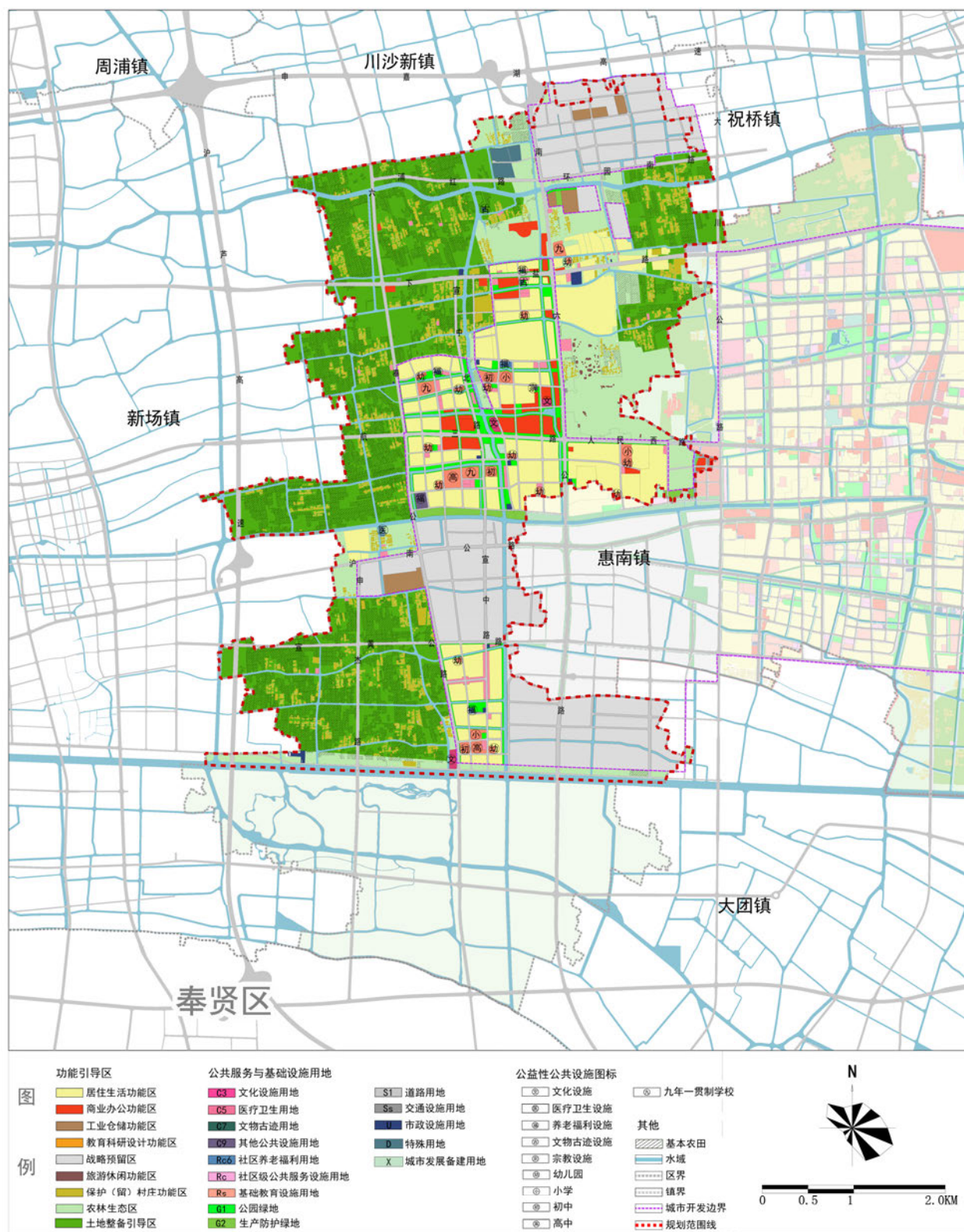
4. 21%。

基础设施用地。规划范围内基础设施用地共计约313. 46公顷，其中道路及交通设施用地约307. 03公顷，占建设用地比重约18. 36%。市政设施用地约6. 43公顷，占建设用地比重约0. 38%。

绿地。规划范围内绿地面积共计90. 54公顷，占建设用地比重约5. 41%。

表2-4：镇域规划用地汇总表

用地分类			镇域（大治河以北）	
			用地面积(公顷)	占建设用地比例(%)
建设用地	城镇建设用地	居住用地(R)	496.11	29.67
		住宅组团用地(Rr)	427.73	25.58
		社区级公共服务设施用地(Rc)	27.88	1.67
		基础教育设施用地(Rs)	40.50	2.42
		公共设施用地(C)	70.40	4.21
		商业服务业用地(C2)	43.80	2.62
		文化用地(C3)	5.35	0.32
		医疗卫生用地(C5)	0.74	0.04
		教育科研设计用地(C6)	12.95	0.77
		文物古迹用地(C7)	0.59	0.04
		商务办公用地(C8)	1.08	0.06
		其它公共设施用地(C9)	3.16	0.19
		公共设施备建用地（Xc）	2.72	0.16
		工业仓储用地（W）	27.63	1.65
		道路广场用地(S)	307.03	18.36
		市政公用设施用地(U)	6.43	0.38
		绿地(G)	90.54	5.41
		特殊用地(D)	12.16	0.73
		小计	1010.30	60.42
		农村居民点用地	142.09	8.50
非建设用地		战略预留区（不含规划水域、道路）	517.37	30.94
		旅游休闲功能区	2.43	0.15
		小计	1672	100
		水域(E1)	297.11	——
		耕地及永久基本农田	674.79	——
		农林复合区	852.20	——
		总计	3496.29	——



土地使用规划图

第三章

土地综合利用

第一节 耕地与基本农田保护

第二节 生态空间保护

第三节 城镇开发边界

第四节 文化保护控制线

第五节 特定政策区



第一节 耕地与基本农田保护

1. 耕地与永久基本农田保护

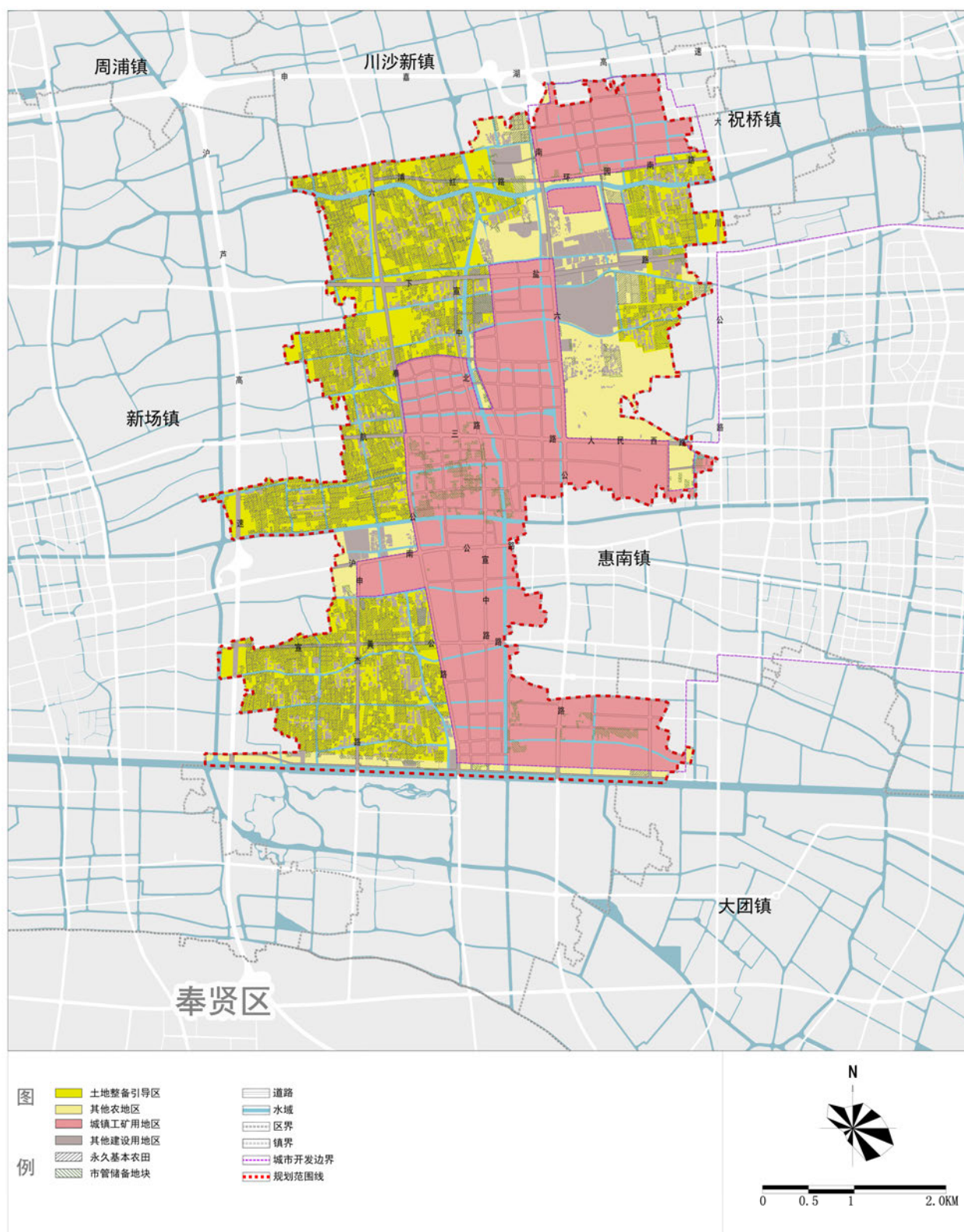
结合《上海市“三区三线”划定成果》，严格落实本镇至2035年耕地和永久基本农田保护任务。永久基本农田和部管储备地块作为长期稳定优质耕地，实施长效特殊保护，城镇开发边界调整及各类规划用地（含建设项目、生态项目及非耕农业项目）应严格避让，同时协调好与近期各类项目的关系，远期项目涉及市管储备地块的，未来可通过整备引导区内整理复垦后的新增耕地逐步调出，实现耕地保护任务“动态平衡，布局优化”。

落实《上海市“三区三线”划定成果》（沪规划资源总〔2022〕406号）相关要求，规划至2035年，宣桥镇大治河以北保护耕地不低于674.79公顷（1.01万亩）。其中，永久基本农田473.17公顷（0.71万亩），部管储备4.12公顷（61.8亩），市管储备197.50公顷（0.3万亩）。

按照镇域范围内土地整备引导区“总用地规模不增加、耕地和永久基本农田保护任务不降低、新增耕地潜力不减少”要求，结合实际优化调整土地整备引导区。至2035年，规划范围内划定土地整备引导区面积共计1466.90公顷。

2. 补充耕地

按照耕地占补平衡原则，结合土地整备引导区划定方案开展土地整治。鼓励通过环境综合整治，推进低效建设用地减量复垦，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。



基本农田和建设用地管制图

3. 农业生产布局

3.1 目标定位

至2035年，宣桥镇农业产业发展定位为：上海绿色蔬菜产业先行片区、长三角蔬菜智能化产业高地、全国蔬菜全产业链发展先行区。

发展目标：把握浦东新区打造中部乡村振兴示范带战略机遇，以设施化常年蔬菜为主，推动蔬菜生产智能化、工厂化示范基地建设；结合美丽乡村、乡村振兴示范村建设，打造优美田园景观。加强蔬菜的绿色认证，铸造一系列绿色蔬菜品牌，培育一批在全国有优势、有影响、有竞争力的农业品牌和企业产品品牌，打造国内领先的精品蔬菜产业园。

3.2 农业产业空间布局

衔接农业“三区”的划定成果，落实蔬菜生产保护区。依托农业龙头企业和现代农业基地，沿六奉公路两侧形成宣桥农业发展的中轴线，形成“一轴、五区、五核”的功能结构。



图3-1 宣桥镇农业产业空间布局示意图

生产布局引导：至2035年,宣桥镇农林复合区应以“宜农则农、宜林则林”的规划原则为主。

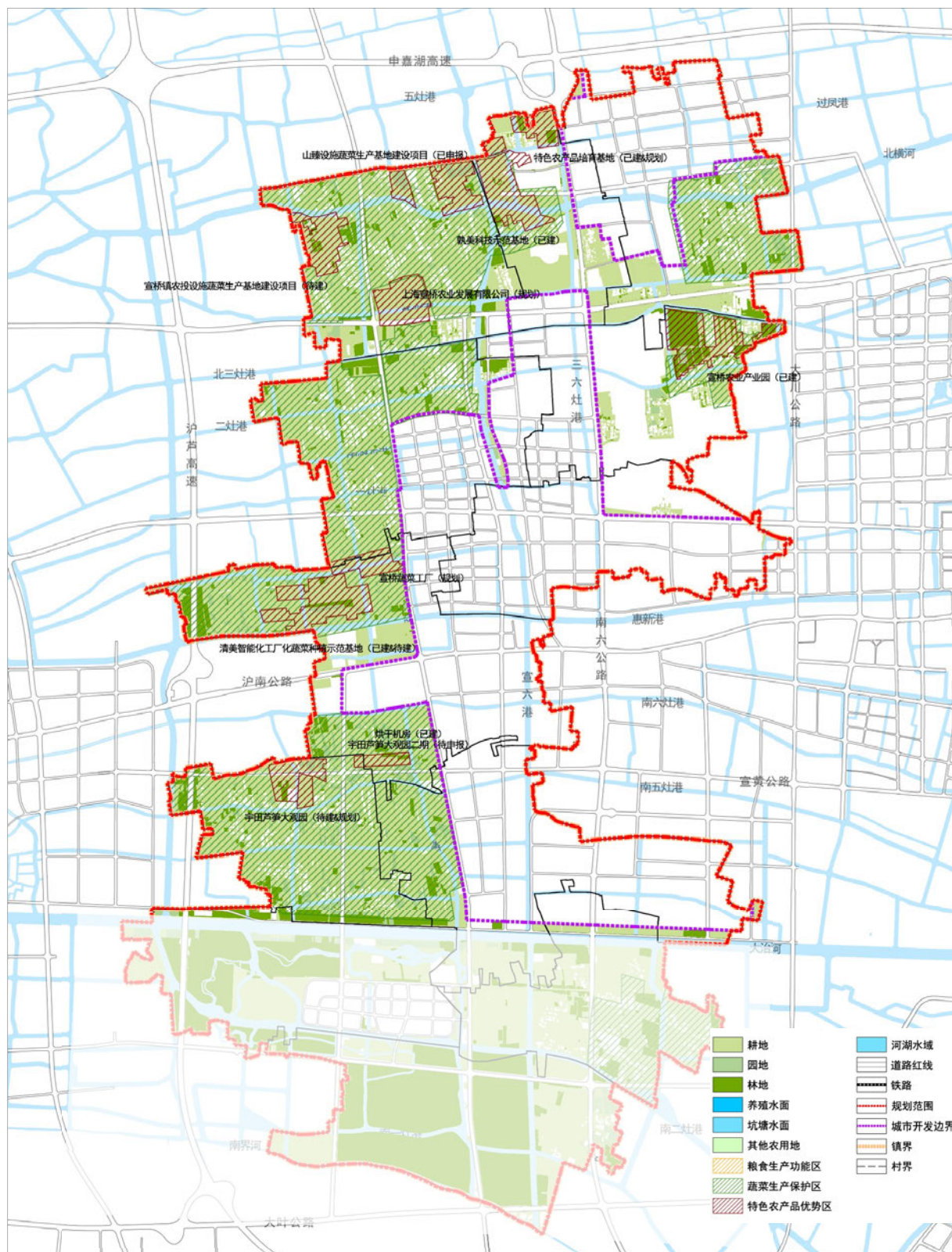
3.3 一二三产融合发展

打造都市集约型蔬菜基地，促进一二三产融合发展。

一产方面，强化蔬菜种植先导地位。加强以种源农业、科技农业、服务农业、设施农业、生态农业、观光农业等为代表的现代农业新业态发展，形成农业产业集群高效、品牌品种推广、智能操控展示、引领示范带动为一体的智慧型现代农业产业园。完善现代农业经营体系建设，扶持好农业龙头企业、专业合作社和家庭农场经营主体及其基地建设。

二产方面，引导农业经营主体开展产地初加工，发展拣菜、净菜、包装、冷链物流业态；依托现代农业基地试点打造劳动教育实践基地，提供劳动教育设施服务。

三产方面，推动形成“种植、加工、实践、体验、旅游”联动发展模式。拓展家庭菜园、远程种养、农田采摘、菜品上门等线上线下结合的体验经济；强化农业产业与文化旅游联动发展，丰富乡村休闲旅游元素，完善乡村旅游配套设施，促进形成具有独特内涵和美丽的全域旅游综合体。



农业生产布局图（来源：《上海市浦东新区宣桥镇郊野单元（村庄）规划（2017-2035年）》）

第二节 生态空间保护

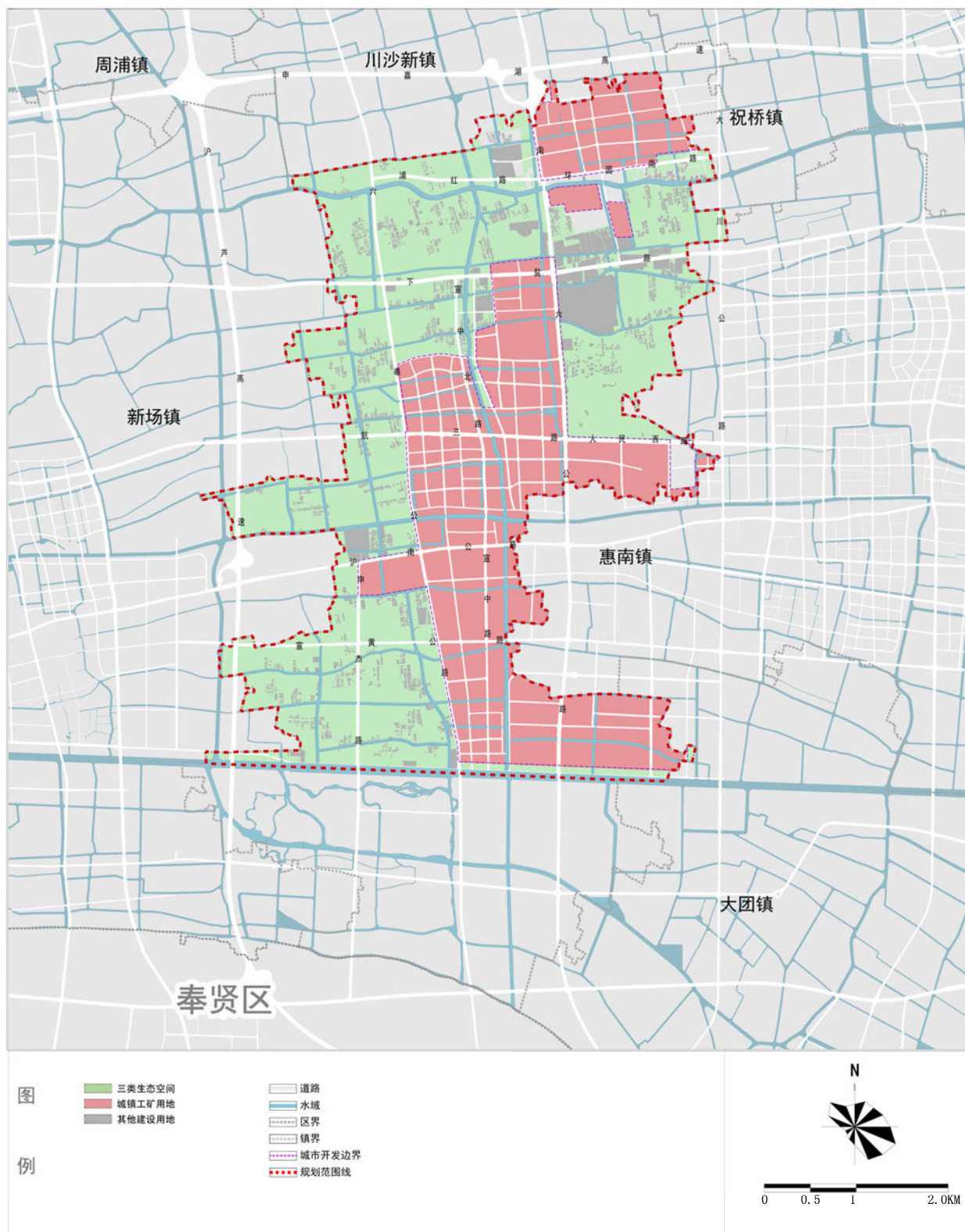
1. 生态空间划定

规划落实上位规划生态保护要求，推进生态廊道建设，提升宣桥地区生态环境品质。至2035，规划范围内划定三类生态空间面积约19.94平方公里，包括大治河生态走廊（市级生态廊道），外环运河生态走廊、北横河生态走廊、宣六港生态走廊（区级生态廊道），基本农田、林地等生态空间。

三类生态空间应逐步推进工业用地减量，搬迁零星农村居民点。除基本农田保护区外，鼓励农林复合，大力提高森林覆盖率，改善区域生态环境。三类生态空间划入限制建设区予以管控，禁止对主导生态功能产生影响的开发建设活动，控制线型工程、市政基础设施和独立特殊建设项目用地。

2. 森林覆盖率

规划至2035年确保全区实现25%的森林覆盖率。优先在生态走廊内实施现状建设用地减量和造林，其中大治河市级生态走廊森林覆盖率不得低于50%，建设用地占比不得高于11%；外环运河生态走廊森林覆盖率不低于40%，建设用地占比不得高于13%；北横河生态走廊森林覆盖率不得低于40%，建设用地占比不得高于20%；宣六港生态走廊森林覆盖率不低于40%，建设用地占比不得高于5%（规划建设用地占比按照扣除区域内快速路、主干路后计算），在保障全区和生态走廊森林覆盖率以及廊道整体建设用地占比不突破的前提下，后续可结合实际建设需求优化森林覆盖率和建设用地占比指标。



第三节 城镇开发边界

1. 城镇开发边界划定

按照城镇建设集中连片、促进城镇布局紧凑、空间集约的原则，划定宣桥镇城镇开发边界范围。至2035年，宣桥镇城镇开发边界范围线划示为1383公顷。

城镇开发边界内，促进城镇布局紧凑、空间集约；城镇开发边界外促进郊野空间开敞疏朗，低效建设用地减量提质、布局优化，鼓励优先利用存量建设用地，并控制开发强度，以低中层旷地型建筑形态为主。

2. 管制分区

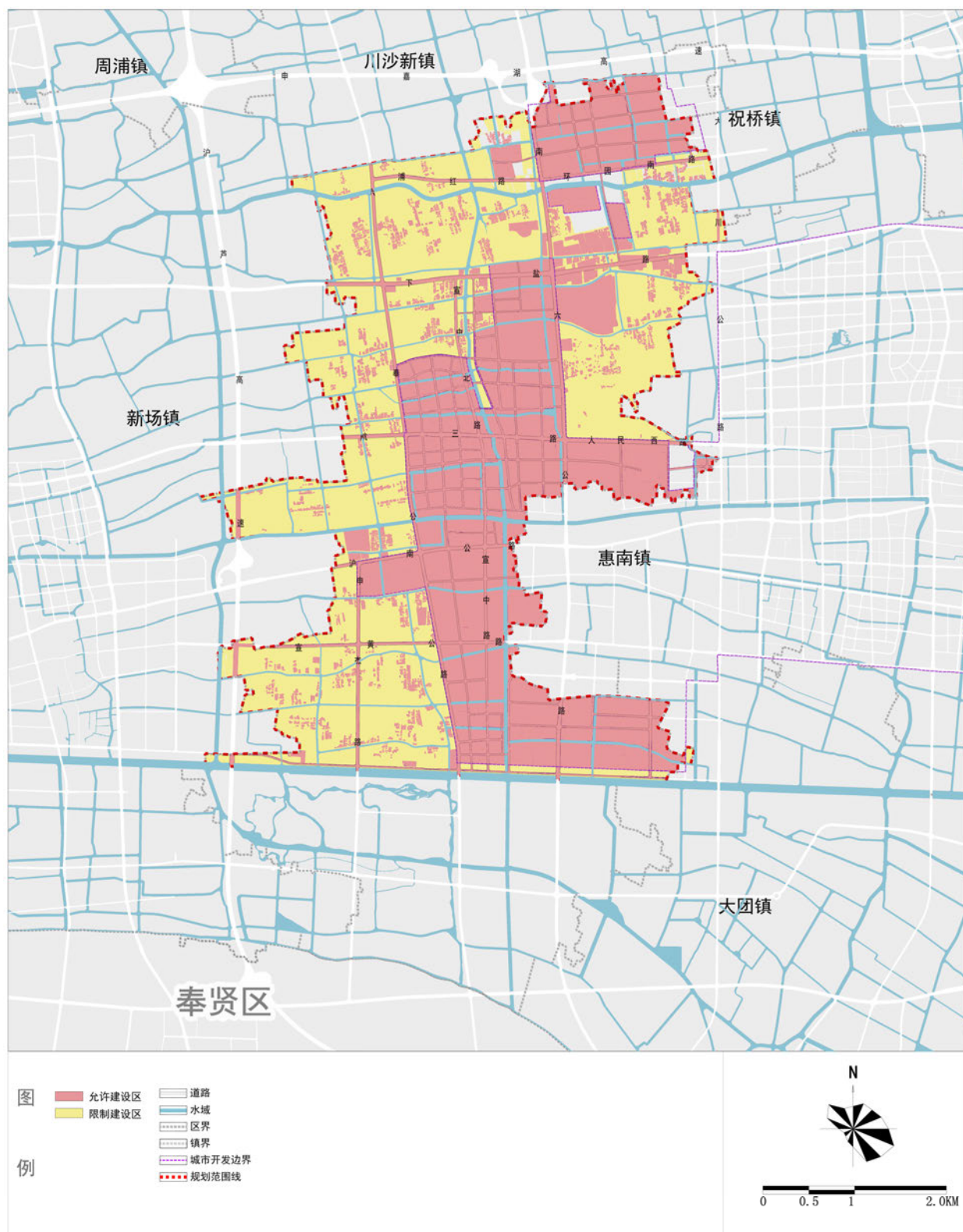
落实上位规划要求，划定城镇开发边界的同时，划定现状已建区、规划新增区、限建区和禁建区。

现状已建区：宣桥镇规划建设用地中现状已建区域，面积为11.82平方公里。

规划新增区：面积4.97平方公里，为规划期内拟拓展的区域。

限建区：包括三类生态空间，涉及面积共19.94平方公里。

禁建区：宣桥镇无禁建区。



管制分区图

第四节 文化保护控制线

1. 历史文化遗产保护控制线

宣桥镇不涉及历史城区、历史城镇、历史村落和历史文化风貌区（历史文化街区）、风貌保护街巷、风貌保护道路（街坊）、风貌保护河道等历史文化遗存。

镇内有1处市级优秀建筑（施家天主堂），共有10处区级文保点，包括周冲宅、邵氏牌楼、东安桥、永安桥等。其中，规划范围内涉及1处市级优秀建筑、7处区级文保点。涉及文物古迹用地面积0.59公顷，包括1处市级优秀建筑（施家天主堂），用地面积0.32公顷；1处区级文保单位（周冲宅），用地面积0.27公顷。保护建筑后续维护管理及相关建设应严格遵循《上海市历史风貌区和优秀历史建筑保护条例》和《上海市文物保护条例》的相关规定。

加强对历史建筑普查，落实50年以上现状建筑的保护与协调工作。挖掘镇域内体现宣桥镇历史风貌特色的但未挂牌的街区、建筑，包括三灶老街、百拙庵、陆莲寺等，应结合定期综合评估，提出局部、点状更新保护策略，应保尽保。

1.1 历史风貌特色区域

三灶老街始建于明清，依北三灶港、通济桥形成两百余米的西街与一百余米的南街。南六公路、下盐路通车后建设北街与东街，现统称三灶老街。

西街与南街的老宅较多，沿河保存了传统的空间序列，并现存多处浦东特色的民居建筑绞圈房子，其中周冲宅已列入区级文保点。规划建议对三灶老街的开发建设做综合评估和整体谋划，重点针对西街、南街，三灶港两侧保留较好的街巷格局和风貌进行更新提升，延续水乡生活的空间特征，对具有历史意义的建筑、古桥以及留存较完好的绞圈房子进行点状保护和更新利用。

1.2 历史文化资源

挖掘和传承宣桥历史文化资源，重点围绕桥文化、盐文化和鹤滩文化为代表的地域文化，构建宣桥镇特色文化体系。

保护和弘扬非遗项目，包括“沪剧”、“江南丝竹”、“季家武术”，加强非遗传承人才培养和文化推广。

2. 自然（文化）景观保护控制线

宣桥镇不涉及历史公园。

宣桥镇大治河以北在册古树名木及古树后续资源5处，均位于开发边界外。其中榉树2棵，树龄100年；香樟1棵，树龄80年；枣树2棵，树龄分别为100年、80年。

按照《上海市古树名木和古树后续资源保护条例》和相关规划，划定古树、名木和古树后续资源的保护区、控制区。古树、名木的保护区为不小于树冠垂直投影外5米；古树后续资源的保护区为不小于树冠垂直投影外2米。古树、名木和古树后续资源的控制区为该树种理想生长状况下的最大树冠外围5米。

在古树、名木和古树后续资源保护区内，应当采取措施保持土壤的透水、透气性，不得从事挖坑取土、焚烧、倾倒有害废渣废液、新建扩建建筑物和构筑物等损害古树、名木和古树后续资源正常生长的活动。

在古树、名木和古树后续资源控制区内，应确保树木根系排水通畅，地面开发活动不得超过1米的深度，新建建筑物、构筑物必须满足树木生长的日照、通风、排水以及地上、地下生长空间的要求。

应加强古树、名木和古树后续资源周边软环境建设，整体形成良好的生态环境。

3. 公共文化服务设施保护线

公共文化服务设施保护控制线涵盖城市中公共文化体育设施较为集聚、对城市文化发展具有重要作用的区域及战略留白空间，其中公共文化服务设施指市级公共文化服务设施。

宣桥镇不涉及公共文化服务设施保护控制线。



文化保护红线图

第五节 特定政策区

1. 公共中心地区

1) 地区中心分中心

深化落实上位规划构建的公共中心体系，形成惠南-宣桥组合型地区中心，规划在宣桥镇形成专业化地区中心，积极承担文化休闲、主题旅游等专业性公共服务职能，与惠南综合性地区中心错位互补，共同服务城镇圈。

规划围绕上海野生动物园、轨交16号线站点周边地区，建设专业化地区中心，用地面积约0.6平方公里。其中，现状16号线轨交站点周边地区，建设以旅游配套、商业服务为主导功能的复合型街区，兼具面向本地的服务功能；航三路以北、南六公路以西邻近野生动物园的区域，重点完善文化休闲、主题旅游功能，并为创新产业拓展预留空间。

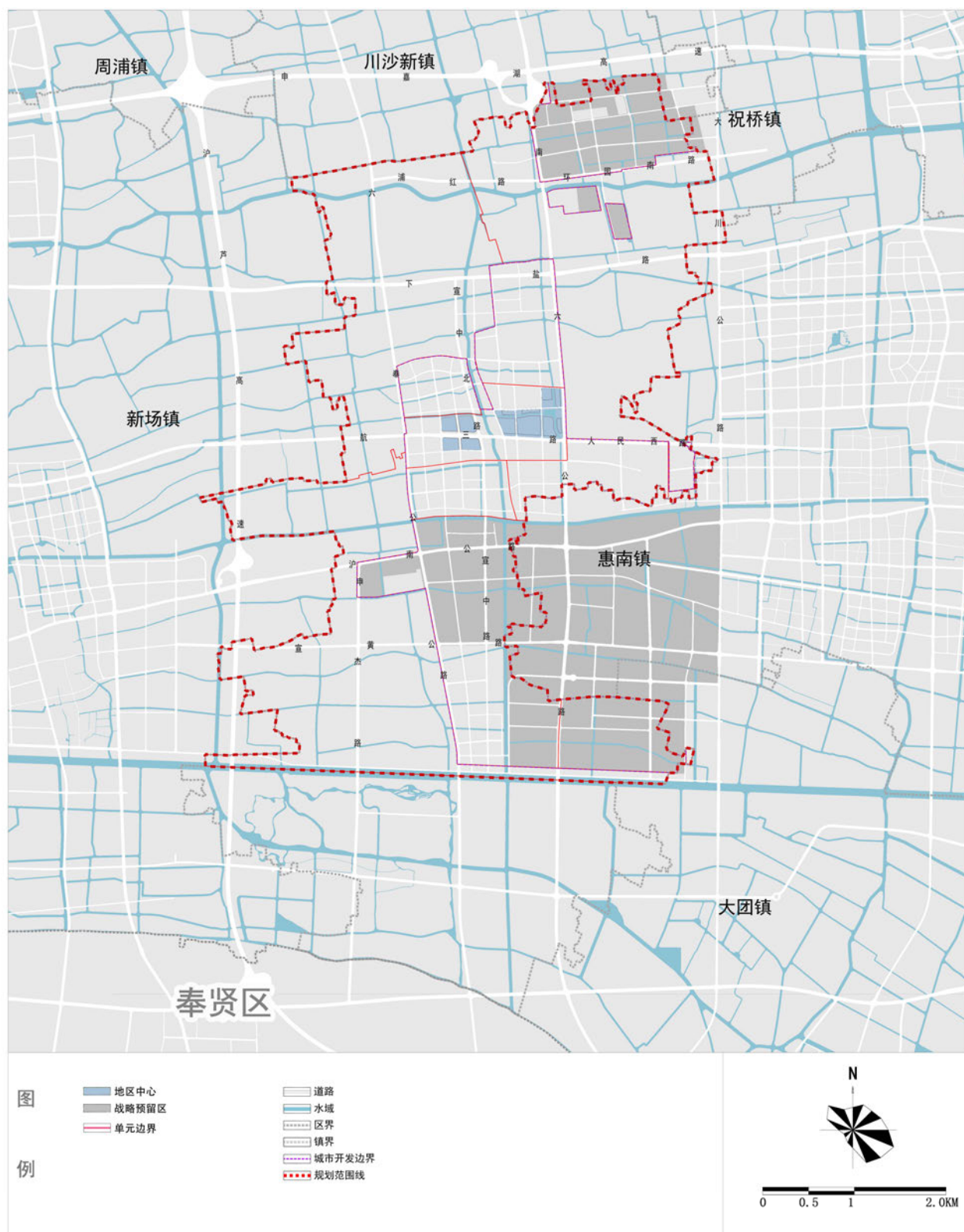
2) 社区中心

生活居住区规划形成以社区中心为主的公共中心体系，重点完善社区级公共服务配套，布局上以促进社区公共服务均质化布局为要求，提升公共活动中心空间覆盖率；功能上以强调社区商业服务和社区生活服务的复合化布局为导向，依托“15分钟社区服务圈”，实现社区公共服务配套全覆盖，社区中心边界由控制性详细规划划定。

2. 战略预留区

规划范围涉及战略预留区2处，涉及面积共计约6.38平方公里，为未来重大功能项目、重大事件落地预留空间。

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，在不影响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。



特定政策区规划布局图

第四章

公共服务与基础设施保障

第一节 公共服务

第二节 住房保障

第三节 公共空间

第四节 综合交通



第一节 公共服务

1. 发展规模与总体布局

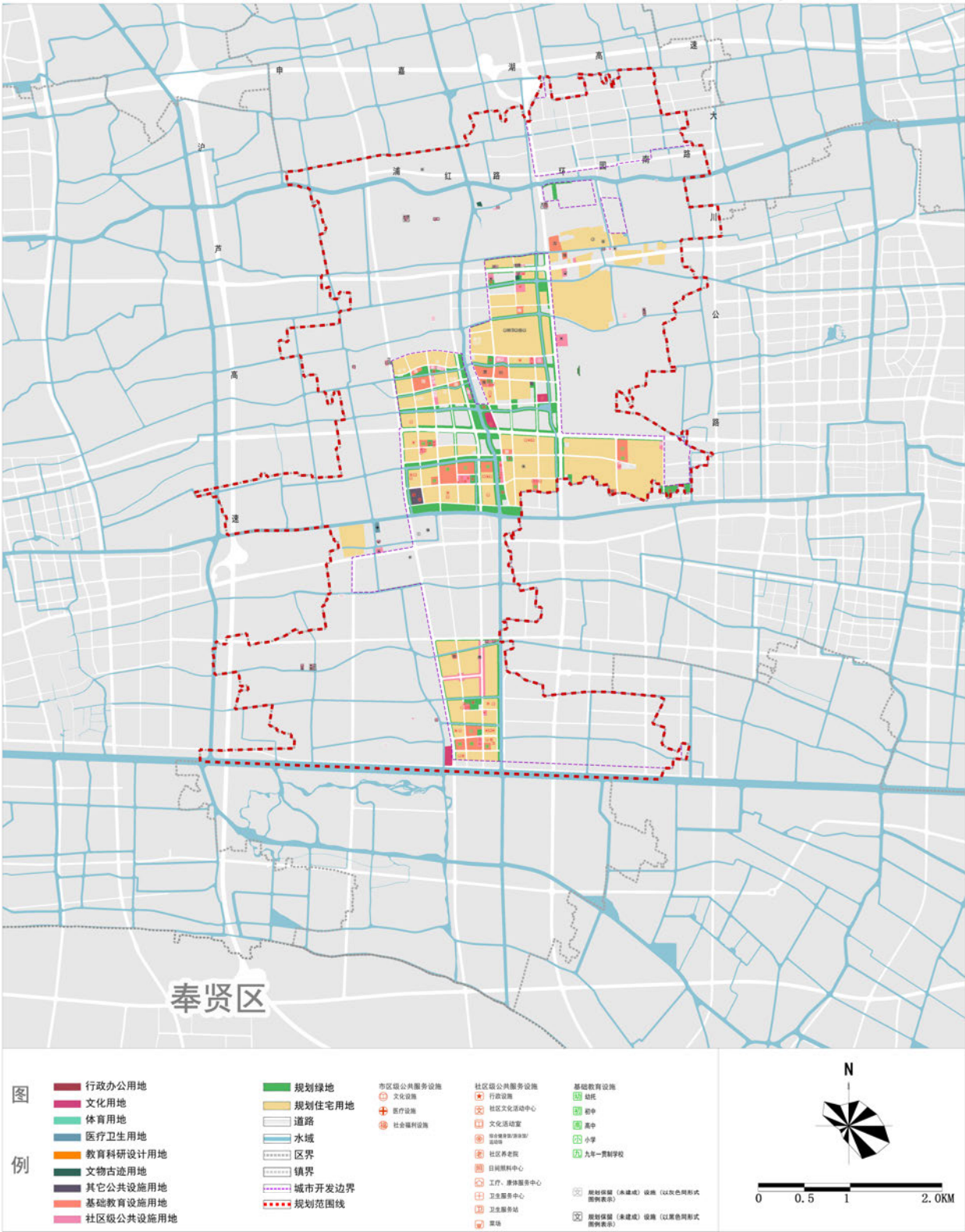
规划以“区域级-镇级-社区级”三级体系进行配置，其中区域级和镇级设施结合上位规划要求进行配置，社区级设施以满足15分钟生活圈的需求来进行配置，基本实现社区公共设施服务半径全覆盖。

规划公共服务设施¹用地共计80.94公顷，其中区域级设施用地12.56公顷，社区级设施用地27.88公顷，教育设施用地40.50公顷。

表4-1：公共服务设施指标一览表

设施类型		现状用地面积 (公顷)	规划用地面积 (公顷)	建筑量规模 (万平方米)
区域级、镇级设施用地	行政办公设施	3.36	--	--
	文化设施	0.55	5.35	5.23
	体育设施	--	--	--
	医疗卫生设施	1.29	0.74	--
	文物古迹设施	0.94	0.59	--
	其它公共服务设施	0.88	3.16	4.44
	公共服务设施备建用地	--	2.72	4.08
	小计	7.02	12.56	13.75
社区级设施用地		4.7	27.88	28.9
基础教育设施用地		13.28	40.50	34.57
共计		25	80.94	77.22

¹ 指行政办公、文化、体育、医疗卫生、养老福利、基础教育等设施用地。



公共服务与基础设施规划图

2. 行政管理设施

至2035年，宣桥镇（大治河以北）规划行政设施用地面积约4.92公顷，均为社区级行政设施。

镇级设施：现状宣桥镇政府位于战略预留区，过渡期内延续使用。

社区级设施：开发边界内，保留现状社区级行政用地1处，具体为宣桥镇派出所；规划保留社区行政管理设施2处、治安设施1处，规划新增社区服务中心1处。开发边界外，保留社区级行政设施2处，分别为宣桥镇市民服务中心、宣桥城镇建设管理中心。其他社区行政设施主要为居民委员会，个数、建筑面积按控规技术准则要求配置，结合地块功能综合设置。

3. 文化设施

至2035年，宣桥镇（大治河以北）规划文化设施用地面积约7.66公顷。其中：区域级（镇级）文化设施用地面积约5.35公顷，社区级文化设施用地面积约2.31公顷。

（1）区域级文化设施

结合宣桥镇地区中心分中心的文化特色职能，镇核心区单元围绕主题旅游、文化休闲功能，规划新增独立用地的区域级（镇级）文化设施2处，用地面积共计3.06公顷，引导博物馆、演出场馆等类型的文化设施布局。

大治河以北、六奉公路以西规划文化设施用地面积2.30公顷。引导布局宣桥地方性文化设施，结合现有文脉和历史资源，重点围绕大治河开发、生态建设等文化，打造宣桥文化品牌。

（2）社区级文化设施

围绕宣桥镇“上海品质生活小镇”的定位，重点提升社区级文化设施配套，增加文化服务中心、图书馆等设施数量，提高文化活动室密度。

开发边界内，规划社区级文化设施用地面积约2.31公顷，包括三灶文化活动服务中心、宣桥镇社区文化活动中心（宣桥影剧院）、老港安置单元社区文化活动中心、南工区西单元社区文化中心、2处社区图书馆。结合地块功能与实际需要综合设置文化活动室。

开发边界外，主要为综合文化站，结合村庄分布和实际需求布局。

4. 体育设施

围绕宣桥镇“上海品质生活小镇”的定位，重点提升社区级体育设施品质，提高社区体育中心数量和服务覆盖范围，增加各类体育运动场地和休憩健身设施。

至2035年，宣桥镇（大治河 以北）规划体育设施用地面积约3.76公顷，均为社区级体育设施。

结合生活社区服务圈，规划社区体育中心；其他社区体育设施为运动场，鼓励结合社区公共服务设施和公共绿地综合设置。

5. 医疗卫生设施

至2035年，宣桥镇（大治河 以北）规划医疗卫生设施用地面积约1.82公顷，其中区域级医疗卫生设施用地面积约0.74公顷，社区级医疗卫生设施用地面积约1.08公顷。

（1）区域级医疗卫生设施

规划地区级医疗卫生设施1处，为保留开发边界外已建成浦东新区老年医院，用地面积0.74公顷。

（2）社区级医疗卫生设施

现状宣桥社区卫生服务中心位于规划战略预留区，过渡期内延续使用。

规划社区级医疗卫生设施用地面积共计约1.08公顷。结合生活社区服务圈，规划卫生服务站及医疗室设施。

6. 养老福利设施用地

至2035年，宣桥镇（大治河以北）规划养老福利设施用地面积约2.55公顷，均为社区级养老福利设施用地。

（1）区域级养老福利设施

现状已建成1处区域级设施（香树湾老年公寓），包含非营利性床位350张。设施位于战略预留区，过渡期内延续使用。

（2）社区级养老福利设施

为应对老龄化趋势，提升为老服务的便利性与覆盖度，规划高标准配置社区养老福利设施，重点加强社区综合为老服务中心、长者照护之家、日间照料中心、老年活动室的设施布局，鼓励养老设施与医疗卫生等设施邻近设置、复合使用。

规划社区级养老福利设施用地面积约2.55公顷，均位于城镇开发边界内，主要为社区养老院和工疗、康体服务中心等设施；结合社区生活服务圈规划日间照料中心。

7. 其它公共服务设施

(1) 区域级其他公共服务设施

至2035年，宣桥镇（大治河以北）规划其他公共服务设施用地面积3.16公顷，包括福利设施、救助站、百拙庵。保留现状2处文物古迹设施，用地面积0.59公顷，包括施家天主堂、周冲宅。镇核心区规划预留区域级（镇级）公共服务设施备建用地2.72公顷。

(2) 社区级其他公共服务设施

规划菜场用地面积共计2.39公顷。鼓励社区菜场与社区文化设施、健康休闲设施邻近设置，构建社区交往空间体系。

规划预留社区配套设施用地0.64公顷。

8. 基础教育设施

至2035年，规划基础教育设施用地面积约40.52公顷，包括2所高中、3所初中、3所小学、3所九年一贯制学校、15所幼托。

(1) 高中

规划新增高中用地2处，用地面积共计约7.37公顷。

(3) 初中

规划设置初中用地3处，用地面积共计约6.48公顷。

(4) 小学

规划设置小学用地3处，用地面积共计约7.39公顷。

(5) 九年一贯制学校

规划设置九年一贯制学校用地3处，用地面积共计约9.20公顷。

(6) 幼儿园

规划设置幼儿园15处，其中独立用地13处，用地面积共计约10.06公顷。

第二节 住房保障

1. 发展规模

满足宣桥镇发展需求，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。

至2035年，宣桥镇（大治河以北）镇域规划城镇住宅用地427.73公顷，住宅建筑面积不超过615万平方米。

2. 住房结构

规划住房类型主要包括保障性住房和其他住房两大类。鼓励通过新建、改建和存量转化等多种方式缓解新市民、青年人的住房困难。其中，保障性住房包括动迁安置房和保障性租赁房，规划新增保障性住房建筑面积不低于174.9万平方米。

3. 住房政策引导

（1）保障性住房发展

完善“四位一体”的住房保障体系，通过加大保障性住房供给，实现“居者有其屋”的保障性住房发展目标。

建立完善购租并举的住房体系。新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例为不大于15%。

（1）中小套型住房发展

优化中小套型住房比例，结合轨交站点600米范围内优先布局中小套住房。规划新增商品住房中中小套型占比不低于60%；新增保障性住宅中，中小套型住房比重不低于80%。

第三节 公共空间

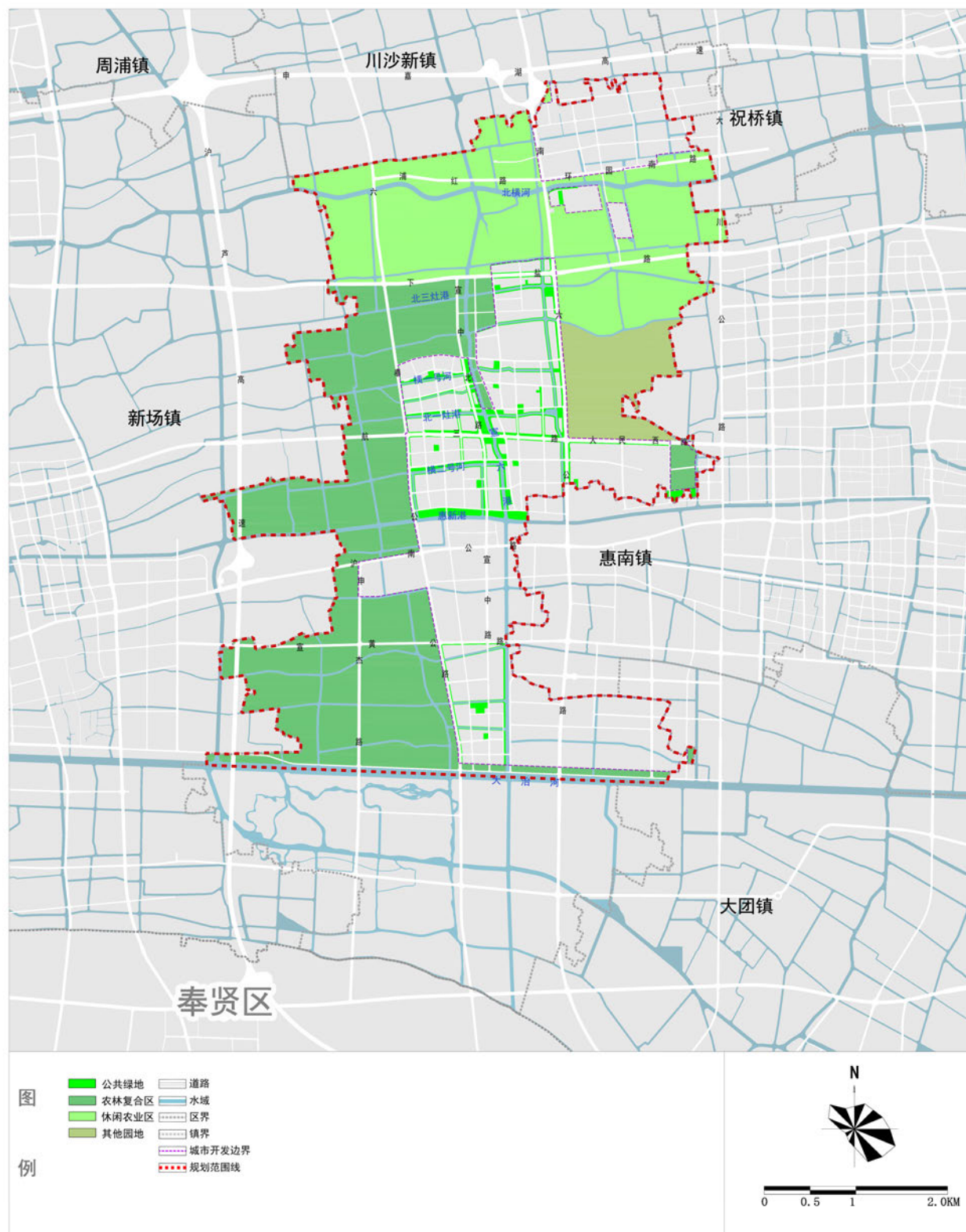
1. 公共开放空间网络

宣桥镇位于大治河生态廊道与浦奉生态廊道“生态绿十字”交汇点，具有优越的自然生态禀赋，外围绿色基底基本完整。宣六港、北横河、北三灶港等骨干河道，与镇域内丰富的水系贯通成网。

规划以宣六港为南北公共空间轴线，依托镇域内丰富的河网水系，在镇域内形成“**绿廊绕城、水岸穿城**”的公共开放空间网络。

绿廊绕城：以大治河廊道、浦奉生态廊道，外环运河走廊以及北横河生态走廊构成的“C”型生态绿廊，结合建设用地减量、农田整治，营造绿色田园、魅力乡村景观。结合乡村振兴示范村建设，完善乡村绿道系统，促进郊野地区生态景观与镇区公共空间网络深度融合。

水岸穿城：以宣六港为南北向主轴，北三灶港、横一号河、北一灶港、横二号河、惠新港等多条东西向河道水系为次轴，形成连续贯通的生态、生活岸线和功能复合的滨水活动空间。



公共开放空间网络规划图

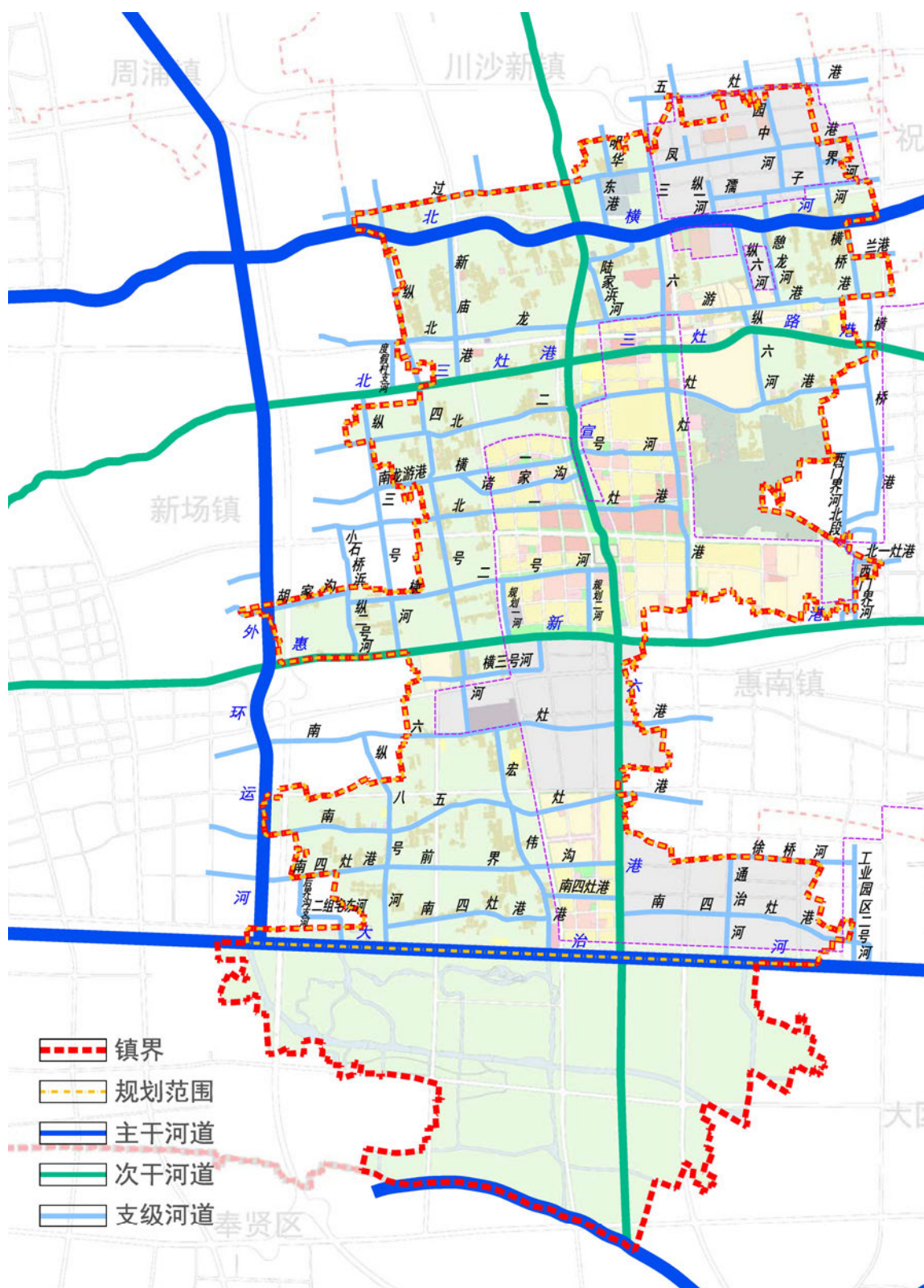
1.1 水系规划

规划原则：强化镇域内骨干河道的保护与管控；对镇域内水系进行整体优化，保证水系畅通；开展河道修复工作，恢复河流水体的生态效应，提高水体水质等级；保持河道两侧公共空间贯通，提高生态（生活）岸线比例，提升河道整体景观品质，形成水绿相融的亲水空间。

宣桥镇的河网水体由刚性河道与弹性水域共同组成。本次规划确定至2035年，规划范围内河湖水面积达到350.56公顷，河湖水面率不小于10.03%，以实现区总规提出的河湖水面率10.0%以上的目标。城镇开发边界内在保证刚性河道水面积的前提下，鼓励结合规划绿地、大型公园及开发地块布置一定比例的弹性水系，水域面积达到84.85公顷；开发边界外建议结合农田水利、生态走廊等形成水绿相融的景观风貌。至规划期末，规划范围水功能区100%达标。

按照河道等级规划范围内河道分为骨干河道和支级河道，其中主干河道有大治河、外环运河及北横河共3条，次干河道4条，分别为宣六港、北三灶港、三灶路港及惠新港。骨干河道是重要的引水、排水通道，是区域河网的骨架，一般情况下不能调整，河道两侧设置10~30米陆域控制带。支级河道分为一级支河和二级支河，一级支河一般是区域引排水的重要通道，二级支河是河网中的“毛细血管”，对保证地块排水距离及河网调蓄库容起着重要作用。因此支级河道布局应在满足区域排水的前提下，保证河道面积不减少，河道两侧设置6~20米陆域控制带。陆域控制宽度小于6米的河湖，水域两侧应结合地块内部道路或采用建筑退界的方式设置不小于6米的防汛通道；陆域控制宽度大于10米的支级河道，其中6-10米属防汛通道用地，其余可作绿地控制。

在河道蓝线专项规划基础上结合老港安置基地布局，将支级河道横一号河由原规划35米缩窄为24米，取消南北向规划三河及规划四河，新增诸家沟，并通过结合绿地及部分住宅地块内布置弹性水域的方式以满足区域除涝和改善水环境的需求。新增诸家沟蓝线宽度为20米，两侧设置6米陆域控制带，规划与六奉公路西侧现状水域进行沟通。基地内承担除涝功能的弹性水域蓝线应在控规阶段予以明确，其它景观水系可结合地块开发在满足对外沟通及水面积的前提下结合方案进行适当调整。



水系规划图

1.2 公园绿地

突出生态优先发展，强化生态网络结构，大力提升环境品质，彰显地区生态特色。

至2035年，构建多层次城乡公园体系，建设城市公园、地区公园、社区公园以及街头绿地等公园绿地。提升上海野生动物园及周边区域空间品质；镇核心区重点增加公共空间和公园绿地，规划1处地区公园（0.4公顷），布局于宣六港与航三路交汇处；结合15分钟社区服务圈，按照500米服务半径，规划10处社区公园（不小于0.3公顷）；在社区公园无法覆盖的局部地区，结合街头广场、绿地形成规模大于400平方米的微型公园。至2035年，400平方米以上绿地、广场等公共开放空间5分钟步行可达覆盖率达到90%左右。

1.3 慢行绿道

规划构建足量优质的绿道体系，促进户外健身、游憩等社交活动。基于全市绿道网络，充分依托地区河道水系、开放空间网络，设置连贯的步行道和骑行道，串联重要生态节点和公共开放空间节点。

规划沿大治河生态廊道打造5公里区域绿道。兼顾生态保育功能与市民休闲需求，设置适宜骑行、步行的慢行道，承载市民健身、休闲等功能；规划不小于10公里城市绿道，依托宣六港，打造南北向城市骨干绿道；依托北横河、北三灶港、惠新港，打造3条东西向城市绿道；结合城市街道网络构建尺度宜人、便捷可达的社区绿道，构建具有生态景观、交通联系、健身娱乐的公共活动纽带。



公园绿地规划图



绿道系统规划图

2. 城镇空间景观骨架

规划形成“半城半乡、蓝绿交织”的空间景观特色。

(1) 景观核心与节点

● 景观核心

规划镇核心区景观风貌一体化打造，形成“到站即到访”的主题小镇体验。围绕野生动物园及轨交16号线站点，建设主题游乐、主题商业、旅游配套和生活服务等多功能集中的主题镇区，引领宣桥镇的景观风貌和形象塑造。

● 景观节点

指社区中心景观节点。宜设置区位宜人的街头绿地或广场空间，配以便利人性化的社区级公共服务设施，营造具有归属感和可识别的社区中心景观形象。

(2) 景观轴线

强化骨干路网及河道的空间轴线引领作用，丰富和提升其两侧的城市界面，形成各具风格特色的景观轴线。

● 城镇景观轴线

依托航三路、南六公路，形成镇区两条主要城镇景观轴。规划引导其轴线两侧打造富有序列性的建筑群体景观，形成具备节奏感、鲜明轮廓与易于识别的视觉感知体验。申嘉湖高速南六公路出口至下盐公路段，重点提升公路沿线主题景观，加强两侧乡村魅力风貌塑造；16号线轨交站点周边地区、航三路两侧，凸显主题镇区景观风貌特色，共同打造主题旅游门户景观。

● 乡村景观轴

依托下盐路，形成乡村休闲景观轴，重点结合腰路村乡村振兴示范村建设，引导形成魅力村庄、农业休闲景观轴线。

依托六奉公路，形成生态农业景观轴。重点结合绿色田园先行片区建设，引导轴线两侧形成舒畅、开阔的郊野田园景观风貌。加强与迪士尼乐园的联动发展，强化六奉公路主题旅游景观公路功能，打造六奉公路两侧主题景观。

● 滨水景观轴线

依托宣六港、北三灶港、北一灶港、惠新港等骨干水系，提升滨河岸线的亲水性，慢行系统的连续性和生态空间的多样性。

(3) 景观风貌分区

规划形成“主题镇区、居住、产业、绿色田园、魅力乡村”五大类型的景观风貌片区。

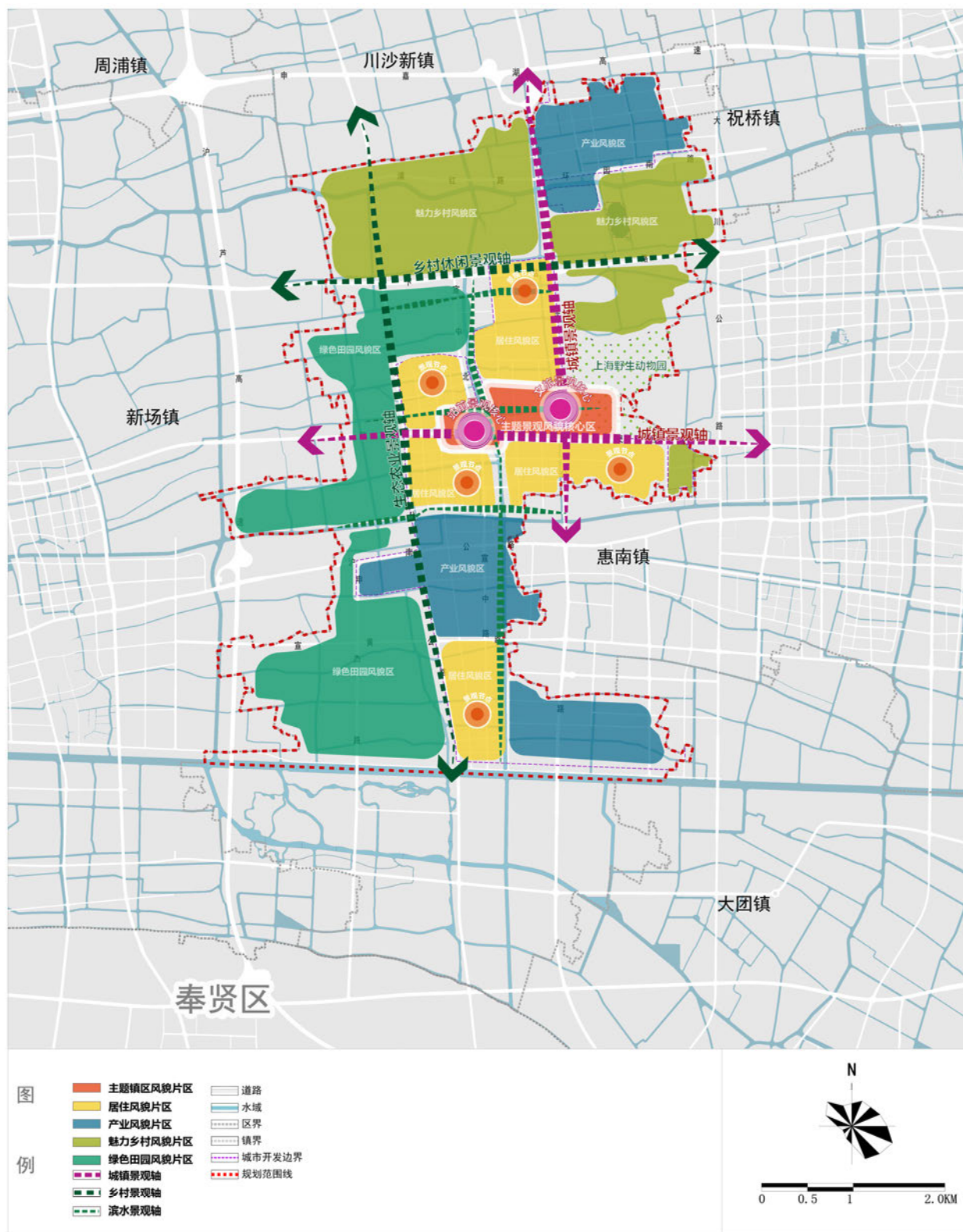
主题镇区风貌片区：镇核心区和野生动物园之间的特色小镇风情带，整体打造“到站即到访”的主题镇区。

居住生活风貌片区：依托社区公共服务设施，结合社区公园绿地和滨河景观，构建活力、生态的宜居社区风貌。

产业风貌片区：主要为镇域内战略预留区。

魅力乡村风貌片区：挖掘文脉资源，完善村庄服务配套设施，丰富自然科普、乡村休闲等元素，打造具有独特内涵和魅力的美丽乡村。

绿色田园风貌片区：结合现代农业基地建设，凸显绿色田园风貌。



3. 空间形态

3.1 高度分区控制

宣桥镇开发边界内以二至四级高度分区为主，其中宣桥镇核心区轨交16号线站点周边，结合城市设计空间景观构架，局部采用四级高度分区，引导地区标志性建筑群布局，形成明显的地区公共中心；北一灶港（宣六港-南六公路段）两侧，以三级分区为主，引导形成自然舒朗、趣味风情的空间风貌；北一灶港以北、南六公路西侧区域，形成文化旅游服务中心，局部采用四级高度分区；其他非核心区域以三级分区为主。郊野地区一至二级分区为主，严格控制建筑限高，形成开敞的郊野空间。

表4-12：建筑高度分区表

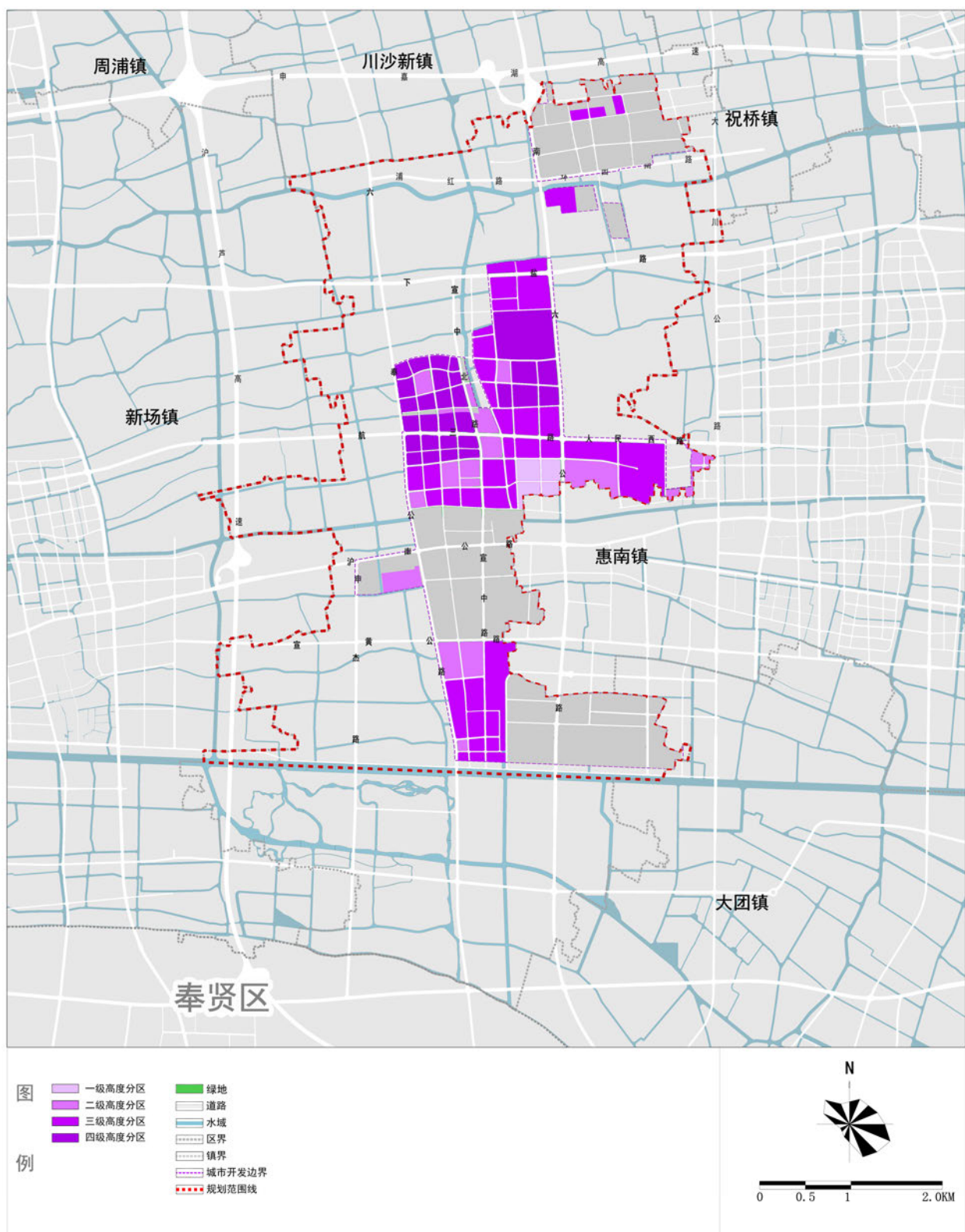
分区	一级分区	二级分区	三级分区	四级分区	五级分区
建筑高度（m）	H≤10	10<H≤24	24<H≤50	50<H≤100	H>100

3.2 强度分区控制

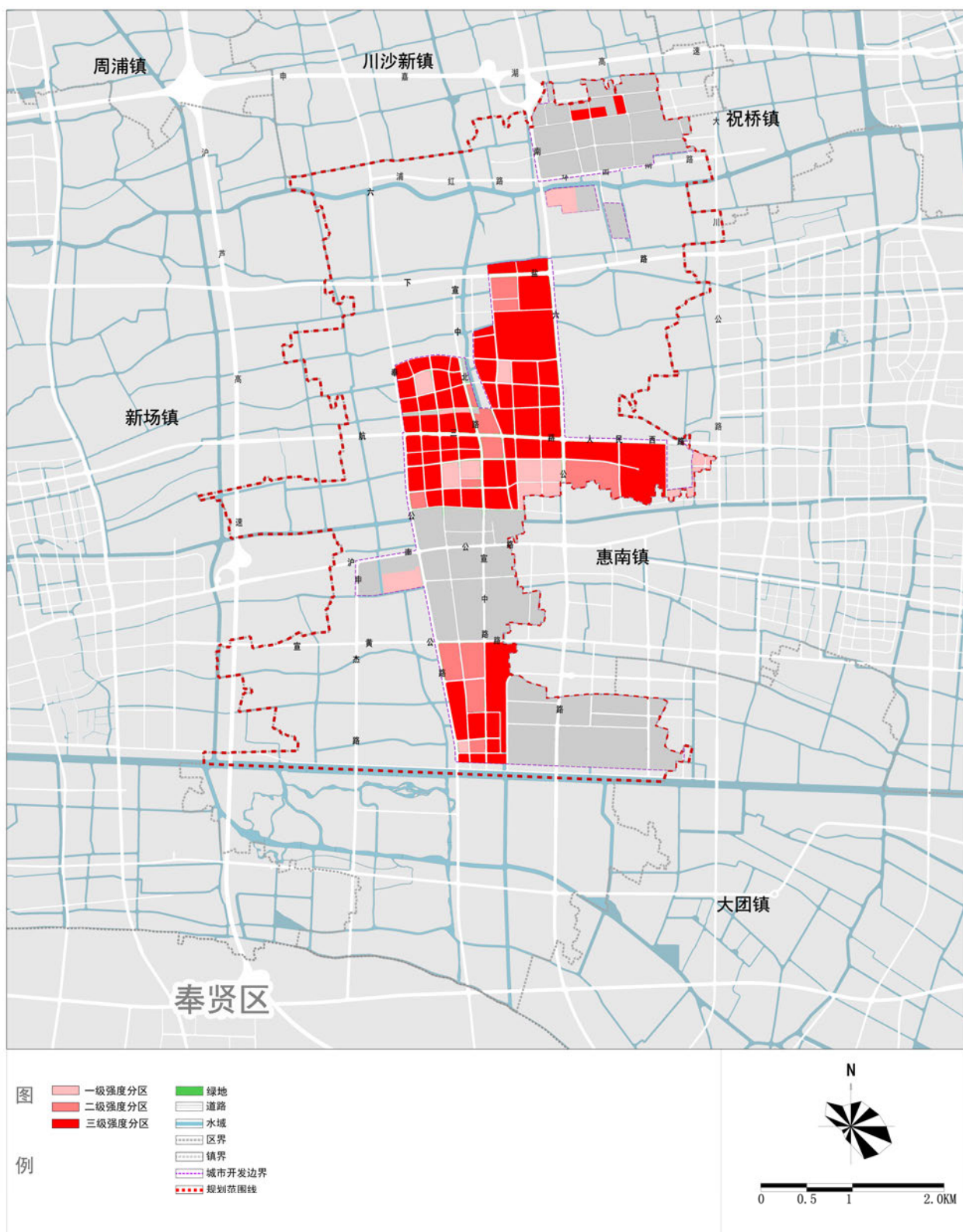
城镇中心区域为三级强度区，轨交站点600米覆盖范围内，采用三级特定强度。规划新增住宅组团用地采用三级强度，其中公共服务设施、基础教育设施用地采用一级强度。

表4-13：新城、新市镇开发强度指标表

强度区		I 级强度区	II 级强度区	III 级强度区
用地性质	容积率			
住宅组团用地	基本强度	≤1.2	1.2-1.6（含1.6）	1.6-2.0（含2.0）
	特定强度	≤1.6	≤2.0	≤2.5
商办用地	基本强度	1.0-2.0（含2.0）	2.0-2.5（含2.5）	2.5-3.0（含3.0）
	特定强度	≤2.5	≤3.0	≤4.0



建筑高度分区示意图



开发强度分区示意图

第四节 综合交通

坚持公交优先发展战略，构建智慧舒适、高度融合的绿色交通系统。加强地区次支路网的构建，完善道路微循环系统，强化慢行交通，提高出行的便捷性和舒适性。

交通系统规划满足街镇指引的相关要求，包括全路网密度 ≥ 5 公里/平方公里；常规公交500米服务覆盖率 $\geq 90\%$ 。

1. 公共交通

公共交通发展策略分为两个层次：第一层次为宣桥镇开发边界以内区域，以公共交通发展为重点，根据宣桥镇及其周边区域的轨道交通系统规划适当增加接驳轨道交通的常规公交线路；第二层次为开发边界以外区域，进一步夯实“村村通”确保居民方便采用常规公交出行。

至2035年，宣桥镇公共交通指标达到区总规的要求，即常规公交500米服务覆盖率 $\geq 90\%$ 。

● 常规公交

合理配置公交资源，切实补充场站欠缺用地；优化完善公交线网与站点设置，继续推进公交专用道的规划建设与使用管理，实现公交走廊的集约高效使用，形成由骨干线、区域线、接驳线组成的结构清晰、层次分明的常规公交系统。根据行政村调整，相应调整现状公交线路。

①合理配置公交资源：常规公交在公共交通系统中主要承担中短距离的出行。适度限制常规公交长距离线路的增设，重点保障区域连通和接驳作用，提高公交服务覆盖率，扩大和延伸骨干公交的辐射作用。

②线路优化：宣桥镇传统客运走廊上线路多，重复系数大，线路应考虑集约化设置。

③增设线路，弥补空白：弥补宣桥现状公交覆盖率较低的区域。

④加强接驳，解决最后一公里问题，宣桥镇各区域应加强与轨道交通站点的接驳公交配置。

● 公交枢纽

宣桥镇结合轨道交通16号线野生动物园站规划一处公交枢纽，位于野生动物园站南侧，内设公交首末站及P+R停车设施。

远期结合轨道交通站点可新增部分综合交通枢纽。

● 常规公交停车设施

本次规划新增一处公交首末站用地，共规划3处公交首末站用地。建议加快公交首末站建设，完善宣桥镇常规公交设施布局。

规划公交场站一览表

序号	面积 (平方米)	类型	建设状态	位置
1	综合设置	公交枢纽	规划新增	航三公路南、宁达路西
2	3353	公交首末站	规划新增	项文路北、大川公路西
3	937	公交首末站	规划新增	良胜路北、六奉公路东
4	1300	公交首末站	规划新增	宣中路以西、南四灶港以南

2. 道路系统

道路系统发展策略分为两个层次：第一层次为宣桥镇域，结合宣桥镇开发边界的调整，相应地优化调整道路系统规划，强化镇域周边高等级道路过境交通功能、分流镇内道路过境交通量，合理确定道路等级，构建层次清晰、功能明确、级配合理、动静协调的道路系统；第二层次为宣桥镇区，突出“路网连通”，建立与用地布局相适应的支路网。

至2035年，开发边界内市政道路网密度达到6.08公里/平方公里，指标达到区总规的要求，即全路网密度 ≥ 5 公里/平方公里。

● 高速公路

镇域西侧沪芦高速南北向穿越，在沪南路设一处收费站（镇域外）。

● 主要公路/主干路

优化系统等级，提升航三路-人民西路为主干路等级。

规划主要公路/主干路：下盐公路、沪南公路、南六公路、航三路-人民西路。

● 次要公路/次干路

优化局部路网，增加南北向联系通道。本次规划提升浦红路、环园南路为次干路等级。

规划次要公路/次干路：宣黄公路、申杰路、六奉公路、宣中路、宣中北路、大川公路、浦红路、环园南路。

● 一般公路/支路

加密内部支路，优化支路连接线型。



道路系统规划图

3. 慢行系统

● 慢行系统

常规慢行系统：交通性主干路的步行道和车行道之间通过围栏或绿化带分隔；生活性支路拓宽人行道，增加沿路绿化，营造利于步行的环境。

绿色慢行系统：构建足量优质的绿道体系。镇内落实5公里区域绿道，包括大治河绿道、浦奉生态走廊绿道；落实10公里城市绿道，包括北横河绿道、宣六港绿道；结合城市街道网络及城市绿带构建尺度宜人、便捷可达的社区绿道。

● 慢行换乘系统

规划结合水绿步道网络、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

规划在绿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。

4. 交通设施

● 停车场

规划形成以建筑配建停车泊位为主，公共停车场为辅、严格控制路内停车的静态交通格局。鼓励社会停车资源共享使用。本次规划结合地块功能，增设公共停车场一处，综合设置，缓解公共停车压力。

规划结合轨道交通16号线野生动物园站，设置一处P+R停车场，原则上结合站点周边公共绿地、公建等设施综合设置，满足宣桥及周边居民的出行。

交通设施一览表

序号	面积 (平方米)	类型	位置
1	--	P+R停车场（综合设置）	16号线野生动物园站周边
4	--	停车场（综合设置）	寅旺路-名望路东南

第五章

单元规划

第一节 单元划分

第二节 城镇单元

第三节 乡村单元



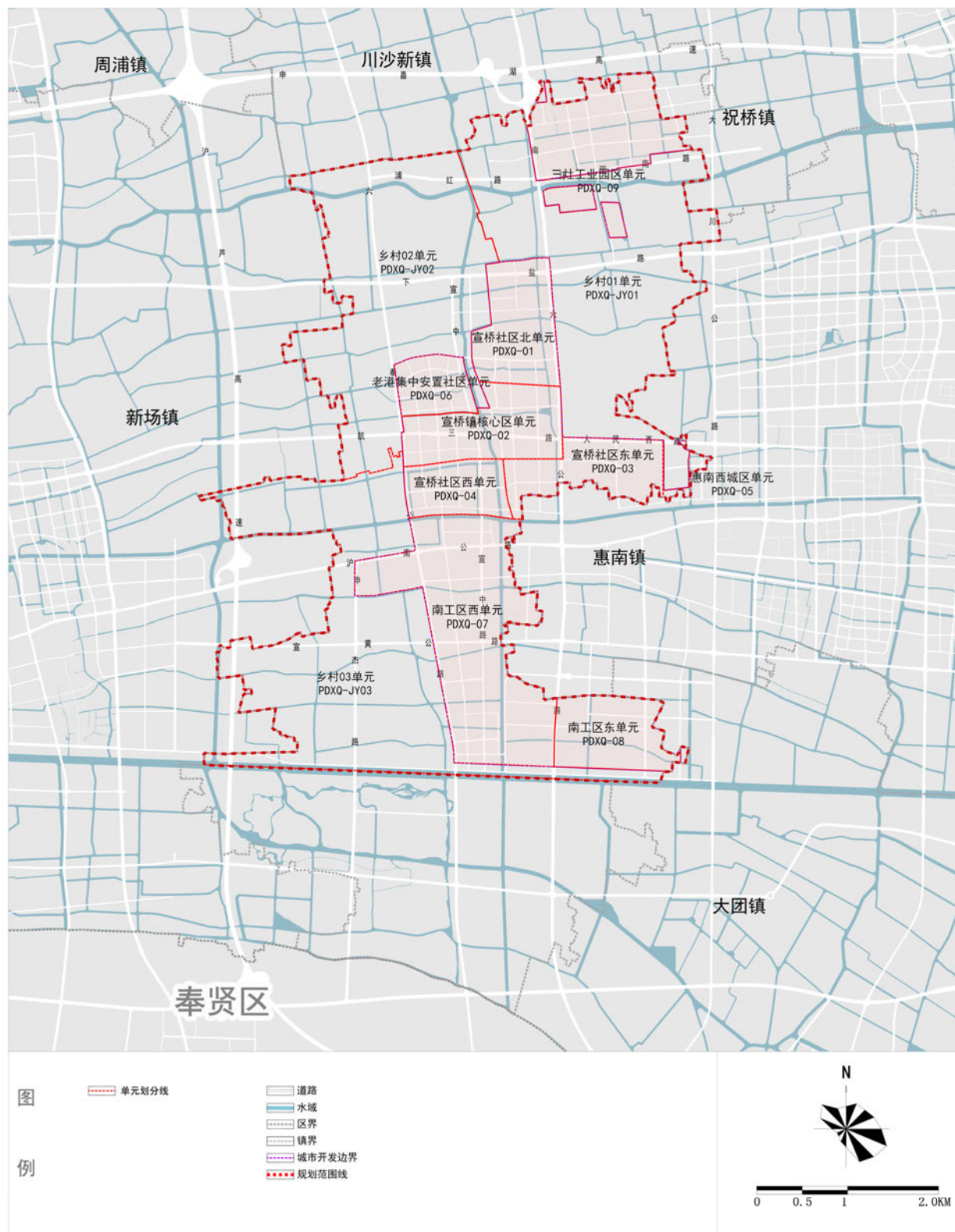
第一节 单元划分

单元划分以功能为导向，参考现行编制单元划分模式，各管理主体管辖范围、控规编制单元边界以及“15分钟社区服务圈”及公共服务配套半径综合确定。

镇域共划分12个单元。其中，开发边界内划分9个城镇单元，城镇开发边界外划分3个乡村单元。

表5-1：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	宣桥社区北单元	PDXQ-01	1.49	居住生活
	镇核心区单元	PDXQ-02	1.61	文化旅游、商业服务、 研发办公、居住生活
	宣桥社区东单元	PDXQ-03	1.26	居住生活
	宣桥社区西单元	PDXQ-04	0.90	居住生活
	惠南西城区单元	PDXQ-05	0.10	商业办公、生态绿地
	老港集中安置单元	PDXQ-06	0.68	居住生活
	南工区西单元	PDXQ-07	4.30	战略留白/居住生活
	南工区东单元	PDXQ-08	1.30	战略留白
	三灶工业园区单元	PDXQ-09	2.19	战略留白/先进制造
乡村单元	乡村01单元	PDXQ-JY01	6.97	居住生活/旅游休闲/农 业生产
	乡村02单元	PDXQ-JY02	6.58	农业生产/农业休闲
	乡村03单元	PDXQ-JY03	7.58	农业生产/农业休闲
小计			34.96	



单元划分

第二节 城镇单元

1. 宣桥社区北单元

宣桥社区北单元（PDXQ-01）东至南六公路，南至寅旺路，西至规划支路，北至北二灶港-北龙游港，用地面积约1.49平方公里。规划常住人口约2.01万人。建设用地规模约1.38平方公里，规划定位以居住生活为主导功能的单元。

表5-2：宣桥社区北单元总体控制一览表

单元编号	PDXQ-01	商业用地面积上限（公顷）	7.54
功能定位	居住生活	商业建筑面积上限（公顷）	12.90
用地面积（平方公里）	1.49	产业用地面积上限（公顷）	--
常住人口规模（万人）	2.01	公益性公共设施用地面积下限（公顷）	11.71
建设用地面积（平方公里）	1.38	公益性公共设施建筑面积下限（万平方米）	9.98
住宅用地面积上限（公顷）	79.84	公园绿地面积下限（公顷）	15.24
住宅建筑面积上限（万平方米）	129.47	老年人休闲福利及学习机构数量下限（个）	8
新增住房中，中小套型占比（%）	≥60（商品住宅） ≥80（保障性住宅）	2、3类应急避难场所面积下限（公顷）	
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例（%）	0-15%	支路网密度下限（公里/平方公里）	3
商务办公用地面积上限（公顷）	1.08	骨干绿道长度（千米）	--
商务办公建筑面积上限（万平方米）	0.42	文化保护控制线面积（公顷）	--
生态空间面积（公顷）	--		

表5-3：宣桥社区北单元设施控制一览表

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
市区级公共服务设施	文物古迹	周冲宅	1	0.27	--	独立	--
	文化设施	社区文化活动中心	2	0.41	3214	独立	--
文化活动室		2	--	200	综合	--	
体育设施		综合健身馆	1	0.62	6192	独立	--
		运动场	2	--	800	综合	--
社区级公共服务设施		商业设施	菜场	2	0.18	3772	独立/综合
	医疗卫生设施	卫生服务中心	3	1.08	11462	独立	--
		卫生服务站	1	--	--	综合	--
	养老福利设施	社区养老院	2	1.06	9433	独立	--
		日间照料中心	3	--	1200	综合	--
		工疗、康体中心	1	--	1600	综合	--

基础教育设施	行政管理设施	老年活动室	3	--	200	综合	--
		派出所	1	0.98	9818	独立	--
		居民委员会	2	--	400	综合	--
	幼托	幼托	3	0.83	7019	独立/综合	--
	小学	小学	1	2.50	14985	独立	--
	初中	初中	1	2.74	16466	独立	--

2. 宣桥镇核心区单元

宣桥镇核心区单元（PDXQ-02）东至南六公路，南至项文路，西至宏宣路-六奉公路，北至北一灶港-规划支路-寅旺路，用地面积约1.61平方公里。规划常住人口约1.84万人。建设用地规模约1.52平方公里。规划定位以主题旅游、商业服务、文化休闲功能为主的单元。

表5-4：宣桥镇核心区单元总体控制一览表

单元编号	PDXQ-02	商业用地面积上限（公顷）	22.32
功能定位	文化旅游、商业服务、研发办公、居住生活	商业建筑面积上限（公顷）	65.17
用地面积（平方公里）	1.61	产业用地面积上限（公顷）	12.95
常住人口规模（万人）	1.84	公益性公共设施用地面积下限（公顷）	6.87
建设用地面积（平方公里）	1.52	公益性公共设施建筑面积下限（万平方米）	9.28
住宅用地面积上限（公顷）	48.69	公园绿地面积下限（公顷）	23.47
住宅建筑面积上限（万平方米）	111.79	老年人休闲福利及学习机构数量下限（个）	5
新增住房中，中小套型占比（%）	≥60（商品住宅） ≥80（保障性住宅）	2、3类应急避难场所面积下限（公顷）	--
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例（%）	0-15%	支路网密度下限（公里/平方公里）	4.8
商务办公用地面积上限（公顷）	--	骨干绿道长度（千米）	0.70
商务办公建筑面积上限（万平方米）	--	文化保护控制线面积（公顷）	--
生态空间面积（公顷）	--		

表5-5：宣桥镇核心区单元设施控制一览表

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
市区级公共服务设施	文化设施	地区文化设施 01	1	1.29	25810	独立	--
		地区文化设施 02	1	1.30	19506	独立	--
	其他公共设施	百拙庵	1	0.19	700	独立	--
社区级公共服务设施	文化设施	文化活动室	1	--	200	综合	--
	体育设施	运动场 01	1	0.15	--	综合	--
		运动场 02	1	0.15	--	综合	--

	商业设施	运动场 03	1	0.08	--	综合	--
		菜场 01	1	--	1500	综合	--
		菜场 02	1	--	1000	综合	--
	医疗卫生设施	卫生服务站	1	--	200	综合	--
	养老福利设施	日间照料中心	1	--	1000	综合	--
		老年活动室	4	--	1000	综合	--
	行政管理设施	街道办事处	1	0.41	6128	独立	--
		居民委员会	3	--	600	综合	--
基础教育设施	幼托	南六幼儿园(宏宣部)	1	0.80	6803	独立	--
	幼托	幼托	1	0.91	9057	独立	--
	幼托	幼托	1	0.80	8006	独立	--

3. 宣桥社区东单元

宣桥社区东单元(PDXQ-03)东至宣乐路,南至镇界,西至南六公路-宏宣路,北至项文路-人民西路,用地面积约1.26平方公里,规划常住人口约1.69万人,建设用地规模约1.25平方公里。规划定位以居住生活为主导功能的单元。

表5-6: 宣桥社区东单元总体控制一览表

单元编号	PDXQ-03	商业用地面积上限(公顷)	1.6
功能定位	居住生活	商业建筑面积上限(公顷)	2.62
用地面积(平方公里)	1.26	产业用地面积上限(公顷)	—
常住人口规模(万人)	1.69	公益性公共设施用地面积下限(公顷)	6.56
建设用地面积(平方公里)	1.25	公益性公共设施建筑面积下限(万平方米)	6.56
住宅用地面积上限(公顷)	92.9	公园绿地面积下限(公顷)	5.94
住宅建筑面积上限(万平方米)	114.06	老年人休闲福利及学习机构数量下限(个)	1
新增住房中,中小套型占比(%)	≥60(商品住宅) ≥80(保障性住宅)	2、3类应急避难场所面积下限(公顷)	—
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例(%)	0-15%	支路网密度下限(公里/平方公里)	3.3
商务办公用地面积上限(公顷)	—	骨干绿道长度(千米)	—
商务办公建筑面积上限(万平方米)	—	文化保护控制线面积(公顷)	—
生态空间面积(公顷)	—		

表5-7: 宣桥社区东单元设施控制一览表

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
社区级公共服务设施	文化设施	社区文化活动中心	1	0.37	4500	独立	--
		文化活动室	1	--	200	综合	--
	体育设施	运动场	2	--	300	综合	--

	商业设施	菜场	1	--	1500	综合	--
	医疗卫生设施	卫生服务站	2	--	400	综合	--
	养老福利设施	日间照料中心	1	--	1000	综合	--
	行政管理设施	治安管理设施	1	0.47	4702	独立	--
基础教育设施	小学	小学	1	2.75	27465	独立	--
	幼托	幼托	1	0.76	7604	独立	--
	幼托	幼托	1	1.03	10334	独立	--
	幼托	宣桥幼儿园(枫亭部)	1	0.72	7201	独立	--

4. 宣桥社区西单元

宣桥社区西单元（PDXQ-04）东至宏宣路，南至惠新港，西至六奉公路，北至项文路，用地面积约0.90平方公里。规划常住人口约0.86万人。建设用地规模约0.81平方公里。规划定位以居住生活为主导功能的单元。

表5-8：宣桥社区西单元总体控制一览表

单元编号	PDXQ-04	商业用地面积上限（公顷）	——
功能定位	居住生活	商业建筑面积上限（公顷）	——
用地面积（平方公里）	0.90	产业用地面积上限（公顷）	——
常住人口规模（万人）	0.86	公益性公共设施用地面积下限（公顷）	16.62
建设用地面积（平方公里）	0.81	公益性公共设施建筑面积下限（万平方米）	17.75
住宅用地面积上限（公顷）	26.23	公园绿地面积下限（公顷）	20.85
住宅建筑面积上限（万平方米）	52.47	老年人休闲福利及学习机构数量下限（个）	5
新增住房中，中小套型占比（%）	6≥60（商品住宅） ≥80（保障性住宅）	2、3类应急避难场所面积下限（公顷）	—
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例（%）	0-15%	支路网密度下限（公里/平方公里）	6.5
商务办公用地面积上限（公顷）	—	骨干绿道长度（千米）	0.75
商务办公建筑面积上限（万平方米）	—	文化保护控制线面积（公顷）	—
生态空间面积（公顷）	—		

表5-9：宣桥社区西单元设施控制一览表

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
市区级公共服务设施	其他公共设施	救助站	1	0.80	11975	独立	--
		福利设施	1	2.16	32469	独立	--

社区级公共服务设施	文化设施	社区文化活动中心	1	0.58	8694	独立	--
		文化活动室	2	--	400	综合	--
	体育设施	综合健身馆 01	1	0.41	6174	独立	--
		综合健身馆 02	1	0.61	9152	独立	--
		运动场 01	1	0.15	--	综合	--
		运动场 02	1	0.15	--	综合	--
	商业设施	菜场 01	1	--	1500	综合	--
		菜场 02	1	--	1500	综合	--
	医疗卫生设施	卫生服务站	2	--	400	综合	--
	养老福利设施	日间照料中心	1	--	1000	综合	--
		老年活动室	4	--	1100	综合	--
	行政管理设施	居民委员会	3	--	600	综合	--
基础教育设施	初中	初中	1	2.04	20424	独立	--
	高中	高中	1	5.00	50009	独立	--
	九年一贯制学校	九年一贯制学校	1	3.13	31266	独立	--
	幼托	幼托	1	0.91	9053	独立	--

5. 惠南西城区单元

惠南西城区单元（PDXQ-05）东至镇界，南至镇界，西至规划支路，北至人民西路，用地面积约0.10平方公里，建设用地规模约0.08平方公里。规划定位以商业办公、生态防护为主导功能的单元。

表5-10：惠南西城区单元总体控制一览表

单元编号	PDXQ-05	商业用地面积上限（公顷）	2.32
功能定位	商业办公、生态防护	商业建筑面积上限（公顷）	2.95
用地面积（平方公里）	0.10	产业用地面积上限（公顷）	—
常住人口规模（万人）	—	公益性公共设施用地面积下限（公顷）	—
建设用地面积（平方公里）	0.08	公益性公共设施建筑面积下限（万平方米）	—
住宅用地面积上限（公顷）	—	公园绿地面积下限（公顷）	3.06
住宅建筑面积上限（万平方米）	—	老年人休闲福利及学习机构数量下限（个）	—
新增住房中，中小套型占比（%）	—	2、3类应急避难场所面积下限（公顷）	—
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例（%）	—	支路网密度下限（公里/平方公里）	4.8
商务办公用地面积上限（公顷）	—	骨干绿道长度（千米）	—
商务办公建筑面积上限（万平方米）	—	文化保护控制线面积（公顷）	—
生态空间面积（公顷）	—		

表5-11：惠南西城区单元设施控制一览表

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
社区级公共服务设施	体育设施	运动场	1	0.15	--	综合	--
	交通设施	公交首末站	1	0.34	--	独立	--

6. 老港集中安置社区单元

老港集中安置社区单元（PDXQ-06）东至宣六港，南至北一灶港，西至六奉公路，北至南季路，用地面积约0.68平方公里，规划常住人口约1.2万人，建设用地规模约0.63平方公里。规划定位以居住生活为主导功能的单元。

表5-12：老港集中安置社区单元总体控制一览表

单元编号	PDXQ-06	商业用地面积上限（公顷）	1.85
功能定位	居住生活	商业建筑面积上限（公顷）	3.61
用地面积（平方公里）	0.68	产业用地面积上限（公顷）	--
常住人口规模（万人）	1.2	公益性公共设施用地面积下限（公顷）	7.85
建设用地面积（平方公里）	0.63	公益性公共设施建筑面积下限（万平方米）	8.99
住宅用地面积上限（公顷）	31.63	公园绿地面积下限（公顷）	9.98
住宅建筑面积上限（万平方米）	73.13	老年人休闲福利及学习机构数量下限（个）	6
新增住房中，中小套型占比（%）	6≥60（商品住宅） ≥80（保障性住宅）	2、3类应急避难场所面积下限（公顷）	--
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例（%）	0-15%	支路网密度下限（公里/平方公里）	7.5
商务办公用地面积上限（公顷）	--	骨干绿道长度（千米）	--
商务办公建筑面积上限（万平方米）	--	文化保护控制线面积（公顷）	--
生态空间面积（公顷）	--		

表5-13：老港集中安置社区单元设施控制一览表

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
社区级公共服务设施	文化设施	社区文化中心	1	0.31	4500	综合	--
		文化活动室	1	--	200	独立	--
	体育设施	社区体育中心	1	0.37	5543	综合	健身馆≥1800 m²、 游泳馆≥800 m²
	商业设施	菜场 01	1	0.40	1000	综合	--
		菜场 02	1	0.64	2000	独立	--
	医疗卫生设施	卫生服务站	1	--	200	独立	--

	养老福利设施	社区养老院	1	0.47	6312	独立	--
		日间照料中心	1	--	800	独立	--
		工疗、康体服务中心	1	--	800	独立	--
		老年活动室	4	--	800	综合	--
	行政管理设施	社区行政服务	1	--	2000	综合	--
基础教育设施	九年一贯制学校	九年一贯制学校	1	3.38	33765	独立	--
	幼托	幼托	1	0.74	7437	独立	--
			1	0.71	7109	独立	--
交通设施	公交首末站	公交首末站	1	0.09	--	综合	--

7. 南工区西单元

南工区西单元（PDXQ-07）东至镇界，南至开发边界，西至六奉公路-申杰路，北至惠新港，用地面积约4.30平方公里，规划常住人口约1.45万人，建设用地规模约3.97平方公里。规划定位以战略留白、居住生活为主导功能的单元。

表5-14：南工区西单元总体控制一览表

单元编号	PDXQ-07	商业用地面积上限（公顷）	--
功能定位	战略预留区/居住生活	商业建筑面积上限（公顷）	--
用地面积（平方公里）	4.30	产业用地面积上限（公顷）	11.65
常住人口规模（万人）	1.45	公益性公共设施用地面积下限（公顷）	14.91
建设用地面积（平方公里）	3.97	公益性公共设施建筑面积下限（万平方米）	18.82
住宅用地面积上限（公顷）	62.18	公园绿地面积下限（公顷）	9.48
住宅建筑面积上限（万平方米）	94.75	老年人休闲福利及学习机构数量下限（个）	10
新增住房中，中小套型占比（%）	6≥60（商品住宅） ≥80（保障性住宅）	2、3类应急避难场所面积下限（公顷）	
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例（%）	0-15%	支路网密度下限（公里/平方公里）	2.6
商务办公用地面积上限（公顷）	--	骨干绿道长度（千米）	2.96
商务办公建筑面积上限（万平方米）	--	文化保护控制线面积（公顷）	--
生态空间面积（公顷）	--		

表5-15：南工区西单元设施控制一览表

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
市区级公共服务设施	行政办公设施	宣桥镇人民政府	1	--	--	独立	战略预留区/近期延续使用
社区级公共服务设施	文化设施	社区文化活动中心	1	--	4500	综合	--

	体育设施	文化活动室	2	--	200	综合	--
		综合健身馆	1	--	4600	独立	--
		运动场	1	0.16	--	综合	--
	商业设施	室内菜场	1	--	2000	综合	--
	医疗卫生设施	卫生服务中心	1	--	--	独立	战略预留区/近期延续使用
		卫生服务站	2	--	400	综合	--
	养老福利设施	香树湾老年公寓	1	--	--	独立	战略预留区/近期延续使用
		社区养老院	1	--	4000	综合	--
		工疗、康体中心	1	--	800	综合	--
		日间照料中心	3	--	600	综合	--
		老年活动室	5	--	800	综合	--
	行政管理设施	社区事务受理中心	1	--	1000	综合	--
		居民委员会	4	--	800	综合	--
基础教育设施	高中	高中	1	2.38	23752	独立	--
	初中	初中	1	1.69	16907	独立	--
	小学	小学	1	2.15	21458	独立	--
	幼托	宣桥幼儿园	1	0.48	3900	独立	--
	幼托	幼托	1	0.81	8051	独立	--
交通设施	公交首末站	公交首末站	1	0.13	--	独立	--

8. 南工区东单元

南工区东单元（PDXQ-08）用地面积约1.30平方公里，主要为南汇工业园区所属用地。根据“新区总规2035”，南汇工业园区属于全市战略留白区，单元内相关配套参照特定政策区管控要求执行。

表5-16：南工区东单元总体控制一览表

单元编号	PDXQ-08	商业用地面积上限（公顷）	--
功能定位	战略预留区	商业建筑面积上限（公顷）	--
用地面积（平方公里）	1.30	产业用地面积上限（公顷）	--
常住人口规模（万人）	--	公益性公共设施用地面积下限（公顷）	--
建设用地面积（平方公里）	1.22	公益性公共设施建筑面积下限（万平方米）	--
住宅用地面积上限（公顷）	--	公园绿地面积下限（公顷）	--

住宅建筑面积上限（万平方米）	--	老年人休闲福利及学习机构数量下限（个）	--
新增住房中，中小套型占比（%）	--	2、3类应急避难场所面积下限（公顷）	--
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例（%）	--	支路网密度下限（公里/平方公里）	2.5
商务办公用地面积上限（公顷）	--	骨干绿道长度（千米）	--
商务办公建筑面积上限（万平方米）	--	文化保护控制线面积（公顷）	--
生态空间面积（公顷）	--		

9. 三灶园区单元

三灶园区单元（PDXQ-09）用地面积约2.19平方公里，主要为三灶都市工业园所属用地。三灶工业园大部分属于战略预留区，局部为促进先进制造业发展规划为产业用地。单元内相关配套参照特定政策区管控要求执行。

表5-178：三灶园区单元总体控制一览表

单元编号	PDXQ-09	商业用地面积上限（公顷）	--
功能定位	战略预留区/先进制造	商业建筑面积上限（公顷）	--
用地面积（平方公里）	2.19	产业用地面积上限（公顷）	15.98
常住人口规模（万人）	--	公益性公共设施用地面积下限（公顷）	--
建设用地面积（平方公里）	2.07	公益性公共设施建筑面积下限（万平方米）	--
住宅用地面积上限（公顷）	--	公园绿地面积下限（公顷）	2.52
住宅建筑面积上限（万平方米）	--	老年人休闲福利及学习机构数量下限（个）	--
新增住房中，中小套型占比（%）	--	2、3类应急避难场所面积下限（公顷）	--
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例（%）	--	支路网密度下限（公里/平方公里）	3.7
商务办公用地面积上限（公顷）	--	骨干绿道长度（千米）	--
商务办公建筑面积上限（万平方米）	--	文化保护控制线面积（公顷）	--
生态空间面积（公顷）	--		

第三节 乡村单元

1. 乡村01单元

乡村01单元（PDXQ-JY01）东至镇界，南至人民西路，西至宣六港-陆家浜河-南六公路，北至镇界-环园南路-孺子河，用地面积约6.98平方公里，规划常住人口约0.43万人，建设用地规模约1.75平方公里。规划定位以居住生活、旅游休闲、农业生产为主导功能的单元。

表5-20：乡村01单元总体控制一览表

单元编号	PDXQ-JY01	土地整备引导区面积（公顷）	244.81
功能定位	居住生活/旅游休闲/农业生产	永久基本农田面积（公顷）	71.34
用地规模（平方公里）	6.98	文化保护控制线范围（公顷）	--
建设用地规模（公顷）	174.85	总建筑面积上限（万平方米）	39.52
常住人口规模（万人）	0.43	住宅建筑面积上限（万平方米）	25.01
人口净密度（人/公顷）	57	人均住宅建筑面积（平方米）	65.82
村庄建设用地上限（公顷）	40.49	公益性公共设施建筑面积下限（万平方米）	5.51
建设用地减量化下限（公顷）		商业商办建筑面积上限（万平方米）	9.64

表5-21：乡村01单元设施控制一览表

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
市区级公共服务设施	其他公共设施	施家天主堂	1	0.32	--	独立	--
		上海野生动物园设施	1	2.43	36283	独立	--
社区级公共服务设施	文化设施	文化活动室	6	--	2410	综合	--
	体育设施	运动场	1	--	--	综合	--
	医疗卫生设施	卫生服务站	4	--	800	综合	--
	养老福利设施	日间照料中心	2	--	1000	综合	--
		老年活动室	2	--	--	综合	--
	行政管理设施	市民中心	1	2.21	--	独立	--
		居民委员会	3	--	1200	综合	--
	商业设施	菜场	1	0.67	--	独立	--
基础教育设施	九年一贯制学校	三灶学校	1	2.70	11314	独立	--
	幼托	三灶幼儿园	1	0.56	5650	独立	--
交通设施	加油（气）站	加油站	1	0.23	--	独立	--

2. 乡村02单元

乡村02单元（PDXQ-JY02）东至宣六港-陆家浜河-开发边界，南至季桥村、张家桥村村界-开发边界，西至镇界，北至镇界，用地面积约6.58平方公里，规划常住人口约0.23万人，建设用地规模约1.03平方公里。规划定位以农业生产、农业休闲为主导功能的单元。

表5-20：乡村02单元总体控制一览表

单元编号	PDXQ-JY02	土地整备引导区面积（公顷）	629.05
功能定位	农业生产/农业休闲	永久基本农田面积（公顷）	188.81
用地规模（平方公里）	6.58	文化保护控制线范围（公顷）	--
建设用地规模（公顷）	99.63	总建筑面积上限（万平方米）	5.09
常住人口规模（万人）	0.23	住宅建筑面积上限（万平方米）	--
人口净密度（人/公顷）	67	人均住宅建筑面积（平方米）	--
村庄建设地上限（公顷）	54.00	公益性公共设施建筑面积下限（万平方米）	1.25
建设用地减量化下限（公顷）		商业商办建筑面积上限（万平方米）	3.84

表5-21：乡村02单元设施控制一览表

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
社区级公共服务设施	文化设施	文化活动室	4	--	1770	综合	--
	体育设施	运动场	1	--	--	综合	--
	医疗卫生设施	卫生服务站	2	--	400	综合	--
	养老福利设施	日间照料中心	2	--	1000	综合	--
		老年活动室	2	--	--	综合	--
	行政管理设施	居民委员会	2	--	1000	综合	--
交通设施	其他交通设施	加油站	1	0.24	--	独立	--

3. 乡村03单元

乡村03单元（PDXQ-JY03）东至开发边界-镇界，南至大治河，西至镇界，北至镇界-季桥村、张家桥村村界，用地面积约7.58平方公里，规划常住人口约0.27万人，建设用地规模约1.06平方公里。规划定位以农业生产、农业休闲为主导功能的单元。

表5-22：乡村03单元总体控制一览表

单元编号	PDXQ-JY03	土地整备引导区面积（公顷）	593.04
功能定位	农业生产/农业休闲	永久基本农田面积（公顷）	236.01
用地规模（平方公里）	7.58	文化保护控制线范围（公顷）	—
建设用地规模（公顷）	103.96	总建筑面积上限（万平方米）	8.98
常住人口规模（万人）	0.27	住宅建筑面积上限（万平方米）	4.18
人口净密度（人/公顷）	65	人均住宅建筑面积（平方米）	45.00
村庄建设地上限（公顷）	47.60	公益性公共设施建筑面积下限（万平方米）	4.80
建设用地减量化下限（公顷）		商业商办建筑面积上限（万平方米）	—

表5-23：乡村03单元设施控制一览表

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
市区级公共设施	医疗卫生设施	浦东新区老年医院	1	0.74	10543	独立	—
	文化设施	共舞台文创园	1	2.30	22951	独立	—
社区级公共服务设施	文化设施	文化活动室	1	—	300	综合	—
		综合文化站	1	—	300	独立	—
		综合文化站	1	—	350	综合	—
	体育设施	运动场	1	—	—	综合	—
	医疗卫生设施	卫生服务站	2	—	400	综合	—
	养老福利设施	日间照料中心	1	—	500	综合	—
		老年活动室	1	—	—	综合	—
		宣桥镇助残服务社	1	0.15	760	独立	—
	行政管理设施	宣桥城镇建设管理中心	1	0.64	—	独立	—
		居民委员会	2	—	1000	综合	—
		供水设施	1	—	—	独立	—

第六章

近期实施

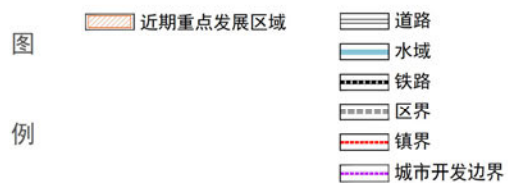
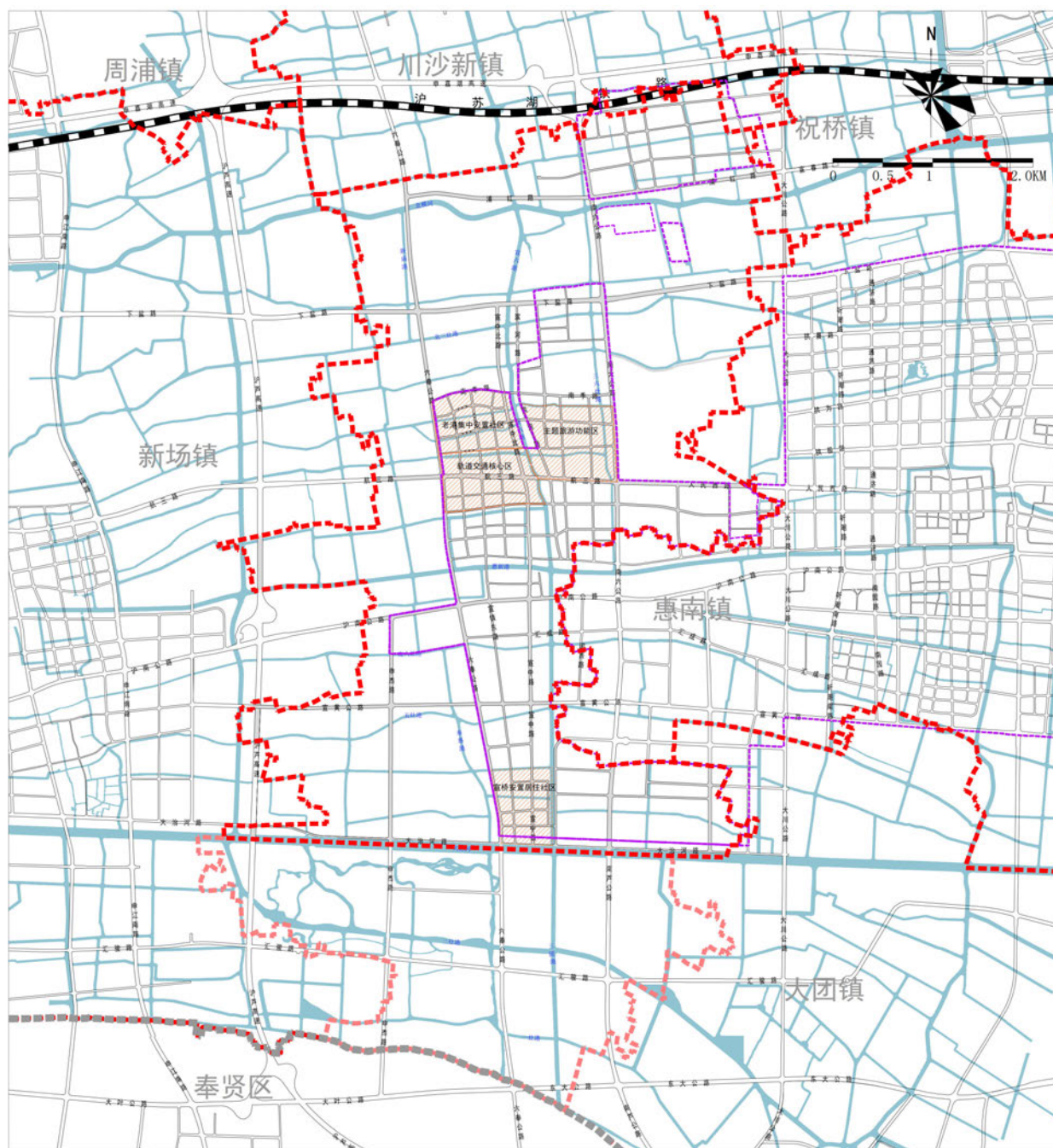


规划衔接浦东新区各专项十四五规划要求，结合宣桥镇发展目标，坚持近、远期实施统筹。近期实施优先保障公益类、民生类项目和基础设施建设。

结合宣桥镇现状发展布局与近期发展需求，规划至2025年着重推进镇核心区单元、老港安置单元及南工区单元区域的城市建设。

规划范围内近期规划新建市区级公共服务设施1处，为野生动物园内的大熊猫保护研究中心上海基地等项目；新建1处公园绿地；5处社区级公共服务设施，包括1处社区文化和体育中心、2处菜场及社区商业设施、2处社区养老院；新建6处基础教育设施，包括4所幼儿园、1所小学、1所九年一贯制学校。

宣桥镇近期土地整备引导区建议为PDXQ-JY02单元、PDXQ-JY03单元部分区域。



近期重点发展区域规划图



近期公共服务设施布局

附件 1

公众意见汇总和采纳情况的报告

2021年4月16日至5月15日，上海市规划和自然资源局会同浦东新区人民政府在各自官方网站同时开展本次规划编制草案公示，于2022年9月19日至10月18日开展草案补充公示。公示期间共收集公众意见2条。

经研究，对公众反映比较集中的意见答复如下：

1. 关于建议上海野生动物园用地调整为公园用地，落实建设用地指标以保障上野“十四五”规划中大熊猫基地等重要建设项目。

答复情况：采纳。本次规划遵循《上海市新市镇国土空间总体规划(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)》对土地使用功能引导区的分类要求和图面表达，同时为支持上海野生动物园的持续发展，规划保障上野大熊猫基地等重要建设项目建设用地指标，并纳入近期重点公共基础设施专项规划。

2. 关于建议保留现状中路集团用地，并且恢复到城镇开发边界内。

答复情况：采纳。本次规划遵循上位规划对宣桥镇城镇开发边界的空间划定，公示后结合镇域土地资源条件与潜力优质企业发展需求，在保障开发边界总规模不变的前提下，优化局部开发边界。

图集

- 1、远期土地使用规划图 (2035)
- 2、四线管控图
- 3、公共服务与基础设施规划图

则



浦东新区宣桥镇（大治河以北）国土空间总体规划

（含近期重点公共基础设施专项规划）（2022-2035）

远期（2035年）土地使用规划图



图例

功能引导区	公共服务与基础设施用地	公益性公共设施图标
- 居住生活功能区 - 商业办公功能区 - 工业仓储功能区 - 教育科研设计功能区 - 战略预留区 - 旅游休闲功能区 - 保护（留）村庄功能区 - 农林生态区 - 土地整备引导区	- C3 文化设施用地 - C5 医疗卫生用地 - C7 文物古迹用地 - C9 其他公共设施用地 - Rc6 社区养老福利用地 - Rc 社区级公共服务设施用地 - Rs 基础教育设施用地 - G1 公园绿地 - G2 生产防护绿地	- S1 道路用地 - Ss 交通设施用地 - U 市政设施用地 - D 特殊用地 - X 城市发展备建用地

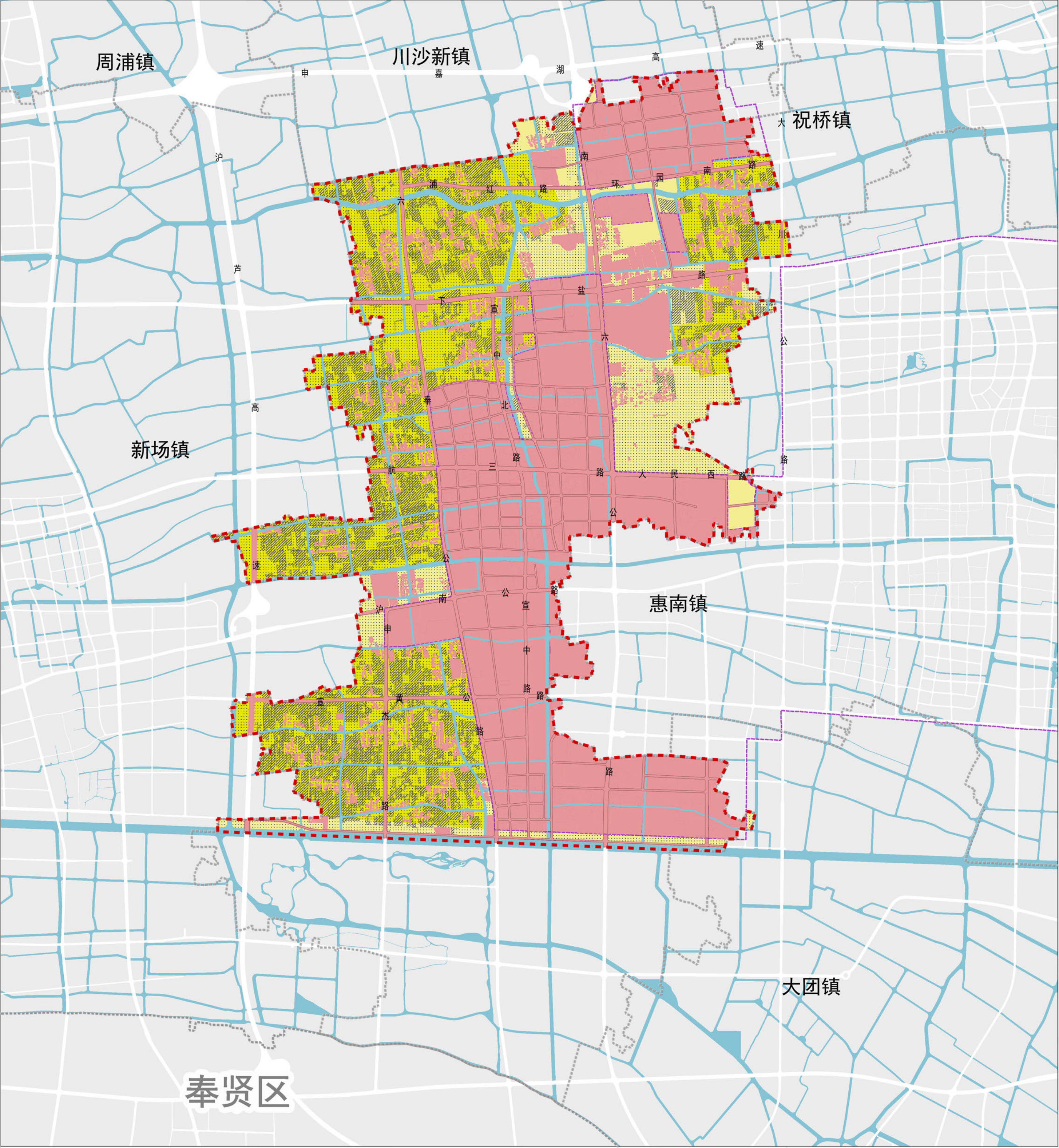
- 文化设施 - 医疗卫生设施 - 养老福利设施 - 文物古迹设施 - 宗教设施 - 幼儿园 - 小学 - 初中 - 高中	- 九年一贯制学校 其他 - 基本农田 - 水域 - 区界 - 镇界 - 城市开发边界 - 规划范围线
---	--

0 0.5 1 2.0KM

浦东新区宣桥镇（大治河以北）国土空间总体规划

（含近期重点公共基础设施专项规划）（2022-2035）

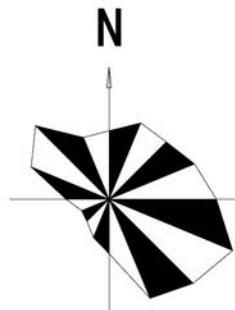
四线管控图



图例

例

- | | |
|---------|--------|
| 允许建设区 | 道路 |
| 土地整备引导区 | 水域 |
| 其他农地区 | 区界 |
| 永久基本农田 | 镇界 |
| 三类生态空间 | 城市开发边界 |
| | 规划范围线 |

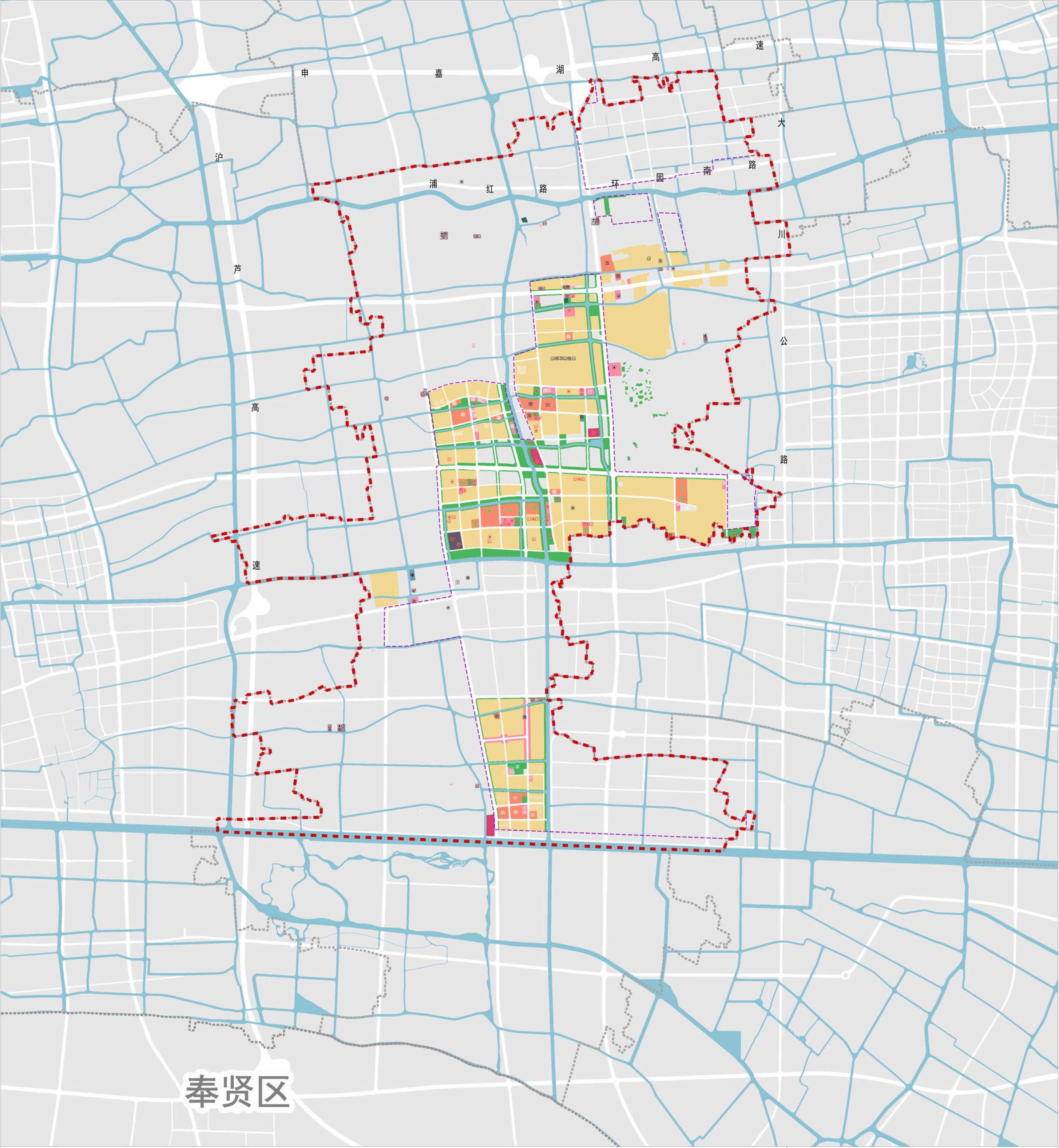


0 0.5 1 2.0KM

浦东新区宣桥镇（大治河以北）国土空间总体规划

（含近期重点公共基础设施专项规划）（2022-2035）

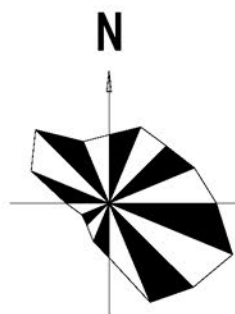
公共服务与基础设施规划图



图例

例

- | | | | | |
|-----------|--------|-----------|---------------|---------|
| 行政办公用地 | 规划绿地 | 市区级公共服务设施 | 社区级公共服务设施 | 基础教育设施 |
| 文化用地 | 规划住宅用地 | 文化设施 | 行政设施 | 幼托 |
| 体育用地 | 道路 | 医疗设施 | 社区文化活动中心 | 初中 |
| 医疗卫生用地 | 水域 | 社会福利设施 | 文化活动室 | 高中 |
| 教育科研设计用地 | 区界 | | 综合健身房/游泳池/运动场 | 小学 |
| 文物古迹用地 | 镇界 | | 社区养老院 | 九年一贯制学校 |
| 其它公共设施用地 | 城市开发边界 | | 日间照料中心 | |
| 基础教育设施用地 | 规划范围线 | | 工疗、康体服务中心 | |
| 社区级公共设施用地 | | | 卫生服务中心 | |
| | | | 卫生服务站 | |
| | | | 菜市场 | |
- 规划保留（未建成）设施（以灰色同形式图例表示）
- 规划保留（未建成）设施（以黑色同形式图例表示）



0 0.5 1 2.0KM

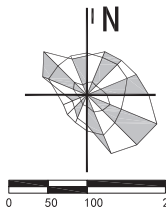
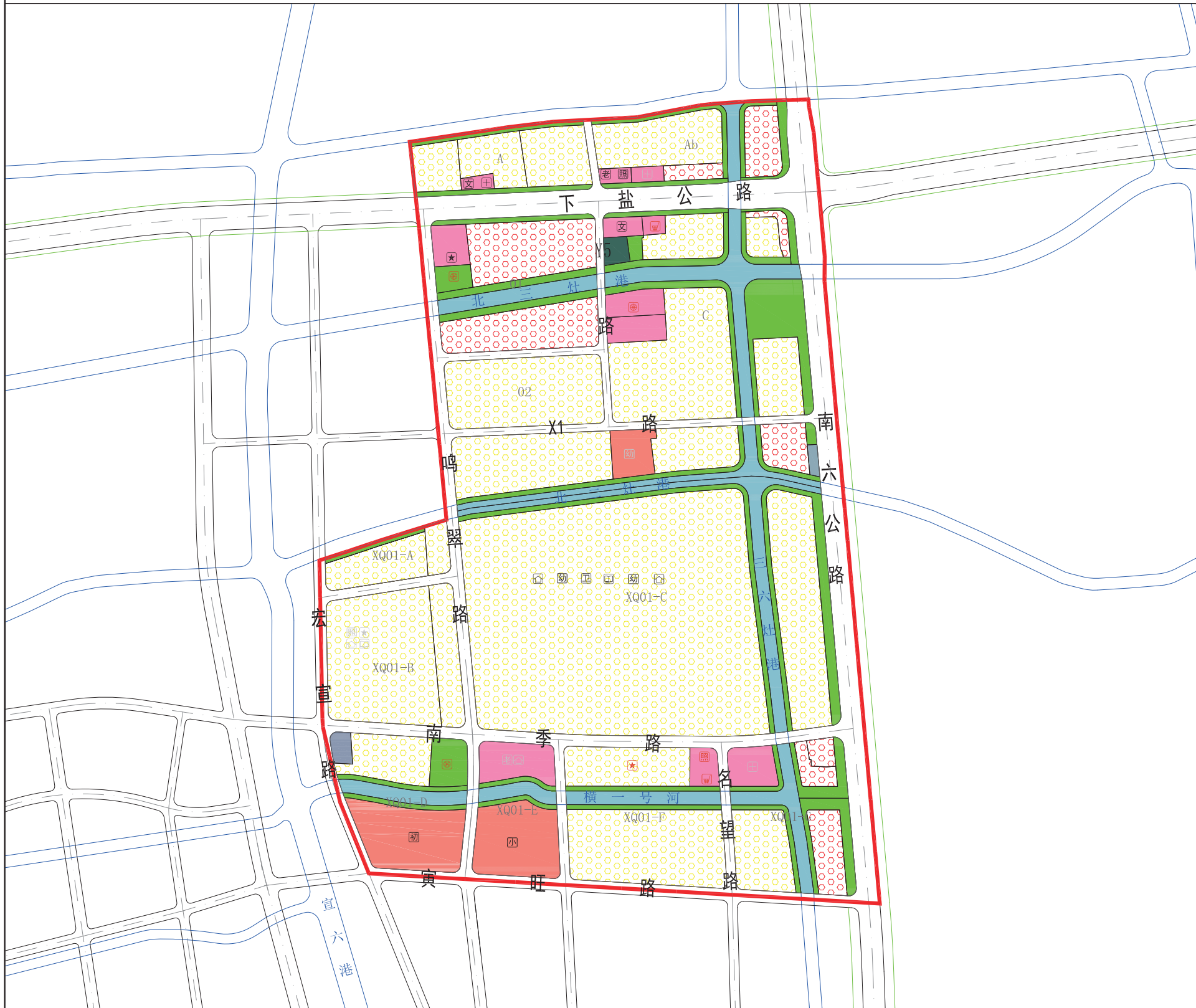
图则

- 1、城镇单元规划图则
- 2、乡村单元规划图则
- 3、乡村单元近期重点公共基础设施专项控制性详细规划图则

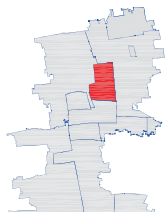


浦东新区宣桥镇（大治河以北）国土空间总体规划(2022-2035)（含近期重点公共基础设施专项规划）
宣桥社区北单元（PDXQ-01）规划图则

No. 1



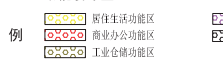
区位图



图则说明：

1. 各类控制线、总体规划一览表、设施规划控制一览表、街坊控制一览表均为强制性内容，下位规划应严格执行，原则上不得调整。
2. 居住区、商业办公、工业仓储、产业研发组团为功能引导区，地块内配建的各类设施数量及规模为下限控制，设施布局可在下位规划结合研究在相邻街坊之间调整。
3. 四线管控严格按照《关于落实“上海2035”，进一步加强四线管控区实施管理的若干意见》及相关政策文件执行。
4. 单元内商务办公和商业的用地面积、建筑面积可在详细规划层面统筹考虑，结合具体方案进行相互之间的指标调整。
5. 单元住宅、产业、商业、商务等经营性用地面积、建筑面积上限均不含套建用地及留白区内用地面积相关指标。
6. 在各类建筑类型的统计中，现状建筑面积按已批规划图则数据和图则内容计算，单元建筑的准确建筑面积和面积相关法规文件为准。

能引导区



用地性质



社会停车场用地



设施



注：除已明确用地范围的各类设施外，其他设施均要求在划定的地块内配建，具体布局应在下位规划中确定，设施规模应根据相关规范落实。

宣桥社区北单元控制一览表

单元编号	PDXQ-01	商业用地面积上限（公顷）	7.54
功能定位	居住生活	商业建筑面积上限（公顷）	12.90
用地面积（平方公里）	1.49	产业用地面积上限（公顷）	--
常住人口规模（万人）	2.01	公益性公共设施用地面积下限（公顷）	11.71
建设用地面积（平方公里）	1.38	公益性公共设施建筑面积下限（万平方米）	9.98
住宅用地面积上限（公顷）	79.84	公园绿地面积下限（公顷）	15.24
住宅建筑面积上限（万平方米）	129.47	老年人体内福利及学习机构数量下限（个）	8
新增住房中，中小套型占比（%）	≥60（商品住宅） ≥80（保障性住宅）	2、3类应急避难场所面积下限（公顷）	0.75
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例（%）	0-15	支路网密度下限（公里/平方公里）	3.00
商务办公用地面积上限（公顷）	1.08	骨干绿道长度（千米）	--
商务办公建筑面积上限（万平方米）	0.42	文化保护控制线面积（公顷）	--
生态空间面积（公顷）	--		

单元设施规划控制一览表

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
市区级公共服务设施	文物古迹	周冲宅	1	0.27	--	独立	--
		文化设施	社区文化活动中心	2	0.41	3214	独立
		文化活动室	2	--	200	综合	--
	体育设施	综合健身馆	1	0.62	6192	独立	--
	运动场	运动场	2	0.08	--	综合	--
	商业设施	菜场	2	0.18	3772	独立/综合	--
社区级公共服务设施	医疗卫生设施	卫生服务中心	3	1.08	11462	独立	--
		卫生服务站	1	--	--	综合	--
	养老福利设施	社区养老院	2	1.06	9433	独立	--
		日间照料中心	3	--	1200	综合	--
		工疗、康体中心	1	--	1600	综合	--
		老年活动室	3	--	200	综合	--
		行政管理设施	派出所	1	0.98	9818	独立
	基础教育设施	幼托	3	0.83	7019	独立/综合	--
小学		1	2.50	14985	独立	--	
初中		1	2.74	16466	独立	--	

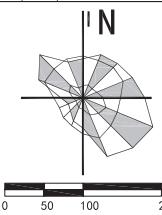
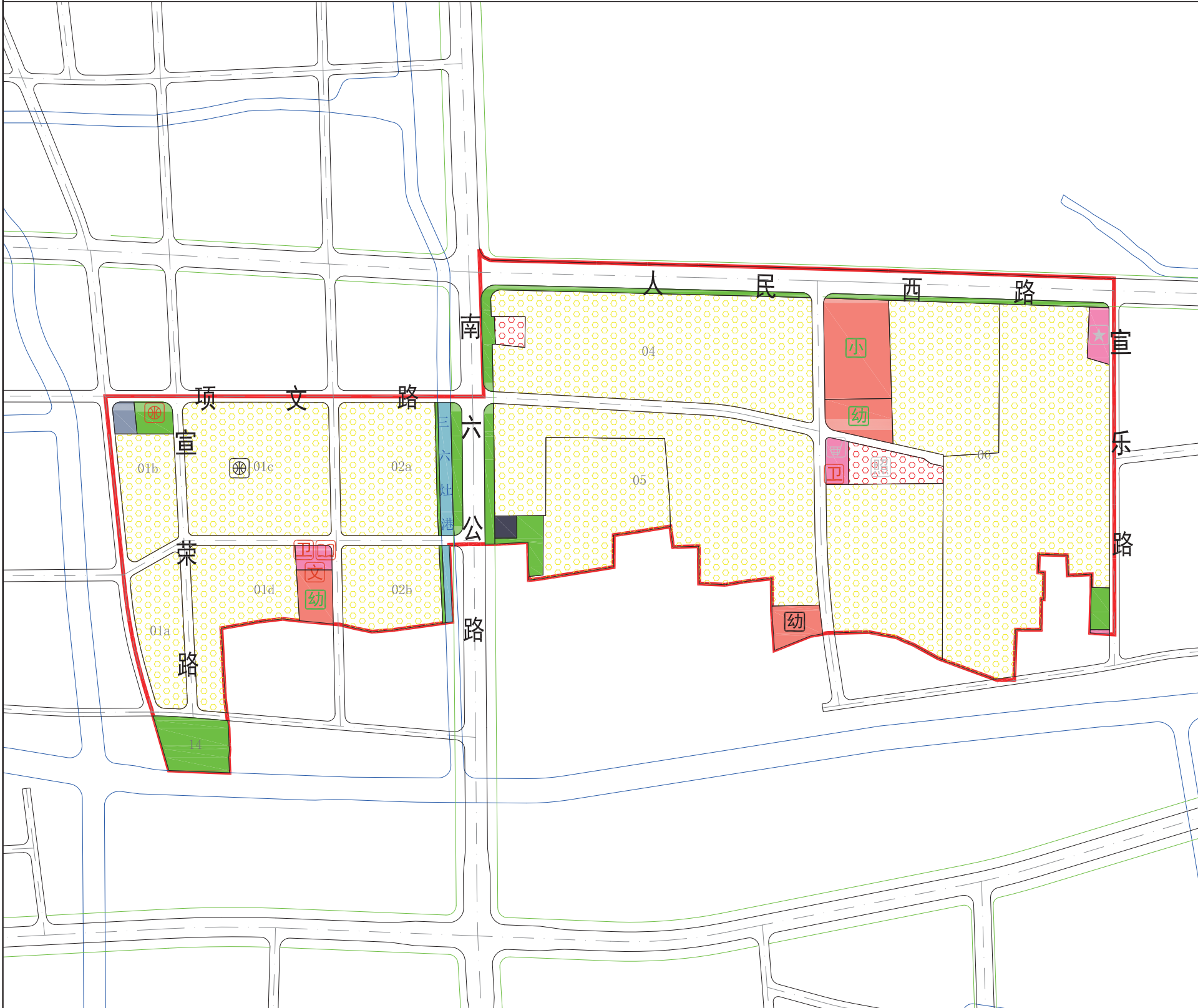
街坊控制一览表

[illegible]

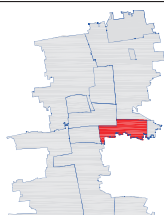
注：1、单元内住宅、产业、商办等经营性用地面积、建筑面积上限不含备用地相关指标。
2、单元内商务办公和商业的用地面积、建筑面积可在详细规划层面统筹考虑，结合具体实施方案进行二者相互之间的空间腾挪。
3、在各类建筑面积的统计中，现状建筑面积按地形图测算，单体建筑准确面积以不动产登记为准。

浦东新区宣桥镇（大治河以北）国土空间总体规划（2022-2035）（含近期重点公共基础设施专项规划）
宣桥社区东单元（PDXQ-03）规划图则

No. 03



区位图



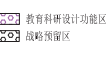
图则说明：

1. 各类控制线、总体规划一览表、设施规划控制一览表、街坊控制一览表均为强制性内容，下位规划应严格执行，原则上不得调整。
2. 居住区、商业办公、工业仓储、产业研发组团为功能引导区，地块内配建的各类设施数量及规模为下限控制，设施布局可在下位规划结合研究在相邻街坊之间调整。
3. 四线管控严格按照《关于落实“上海2035”，进一步加强四线管控区实施管理的若干意见》及相关政策文件执行。
4. 单元内商务办公和商业的用地面积、建筑面积可在详细规划层面统筹考虑，结合具体方案进行相互之间的指标调整。
5. 单元住宅、产业、商业、商务等经营性用地面积、建筑面积上限均不含套建用地及留白区内用地面积相关指标。
6. 在各类建筑类型的统计中，现状建筑面积应按已批规划图则数据和图则内容计算，单元建筑的准确建筑面积和面积相关法规文件为准。

功能引导区



用地性质



控制线



 蓝线

 紫线



设施



注：除已明确用地范围的各类设施外，其他设施均要求在划定的地块内配建，具体布局应在下位规划中确定，设施规模应根据相关规范落实。

单元总体控制一览表

单元编号	PDXQ-03	商业用地面积上限（公顷）	1.60
功能定位	居住生活	商业建筑面积上限（公顷）	2.62
用地面积（平方公里）	1.26	产业用地面积上限（公顷）	——
常住人口规模（万人）	1.69	公益性公共设施用地面积下限（公顷）	6.56
建设用地面积（平方公里）	1.25	公益性公共设施建筑面积下限（万平方米）	6.56
住宅用地面积上限（公顷）	92.90	公园绿地面积下限（公顷）	5.94
住宅建筑面积上限（万平方米）	114.06	老年人休闲福利及学习机构数量下限（个）	1
新增住房中，中小套型占比（%）	≥60（商品住宅） ≥80（保障性住宅）	2、3类应急避难场所面积下限（公顷）	——
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例（%）	0-15	支路网密度下限（公里/平方公里）	3.30
商务办公用地面积上限（公顷）	——	骨干绿道长度（千米）	——
商务办公建筑面积上限（万平方米）	——	文化保护控制线面积（公顷）	——
生态空间面积（公顷）	——		

单元设施规划控制一览表

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
社区级公共服务设施	文化设施	社区文化活动中心	1	0.37	4500	独立	—
		文化活动室	1	—	200	综合	—
	体育设施	运动场	2	—	300	综合	—
	商业设施	菜场	1	—	1500	综合	—
	医疗卫生设施	卫生服务站	2	—	400	综合	—
	养老福利设施	日间照料中心	1	—	1000	综合	—
	行政管理设施	治安管理设施	1	0.47	4702	独立	—
基础教育设施	小学	小学	1	2.75	27465	独立	—
	幼托	幼托	1	0.76	7604	独立	—
	幼托	幼托	1	1.03	10334	独立	—
	幼托	宣桥幼儿园(枫亭部)	1	0.72	7201	独立	—

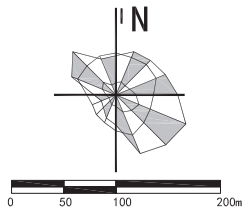
街坊控制一览表

[illegible]

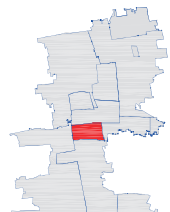
注：1、单元内住宅、产业、商办等经营性用地面积、建筑面积上限不含备用地相关指标。
2、单元内商务办公和商业的用地面积、建筑面积可在详细规划层面统筹考虑，结合具体实施方案进行二者相互之间的空间腾挪。
3、在各类建筑面积的统计中，现状建筑面积按地形图测算，单体建筑准确面积以不动产登记为准。

浦东新区宣桥镇（大治河以北）国土空间总体规划（2022-2035）（含近期重点公共基础设施专项规划）
宣桥社区西单元（PDXQ-04）规划图则

No. 04



区位图



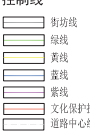
功能引导区



用地性质



控制线



范围线及其它



设施



注：除已明确用地范围各类设施外，其他设施均要求在划定的地块内配建，具体布局应在下位规划中确定，设施规模应根据相关规范落实。

单元总体控制一览表

单元编号	PDXQ-04	商业用地面积上限（公顷）	——
功能定位	居住生活	商业建筑面积上限（公顷）	——
用地面积（平方公里）	0.90	产业用地面积上限（公顷）	——
常住人口规模（万人）	0.86	公益性公共设施用地面积下限（公顷）	16.62
建设用地面积（平方公里）	0.81	公益性公共设施建筑面积下限（万平方米）	17.75
住宅用地面积上限（公顷）	26.23	公园绿地面积下限（公顷）	20.85
住宅建筑面积上限（万平方米）	52.47	老年人休闲福利及学习机构数量下限（个）	5
新增住房中，中小套型占比（%）	≥60（商品住宅） ≥80（保障性住宅）	2、3类应急避难场所面积下限（公顷）	——
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例（%）	0-15	支路网密度下限（公里/平方公里）	6.50
商务办公用地面积上限（公顷）	——	骨干绿道长度（千米）	0.75
商务办公建筑面积上限（万平方米）	——	文化保护控制线面积（公顷）	——
生态空间面积（公顷）	——		

单元设施规划控制一览表

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
市区级公共服务设施	其他公共设施	救助站	1	0.80	11975	独立	—
		福利设施	1	2.16	32469	独立	—
社区级公共服务设施	文化设施	社区文化活动中心	1	0.58	8694	独立	—
		文化活动室	2	—	400	综合	—
	体育设施	综合健身馆01	1	0.41	6174	独立	—
		综合健身馆02	1	0.61	9152	独立	—
		运动场01	1	0.15	—	综合	—
		运动场02	1	0.15	—	综合	—
	商业设施	菜场01	1	—	1500	综合	—
		菜场02	1	—	1500	综合	—
	医疗卫生设施	卫生服务站	2	—	400	综合	—
	基础教育设施	养老福利设施	日间照料中心	1	—	1000	综合
		老年活动室	4	—	1100	综合	—
行政管理设施		居民委员会	3	—	600	综合	—
初中		初中	1	2.04	20424	独立	—
高中		高中	1	5.00	50009	独立	—
九年一贯制学校		九年一贯制学校	1	3.13	31266	独立	—
幼托		幼托	1	0.91	9053	独立	—

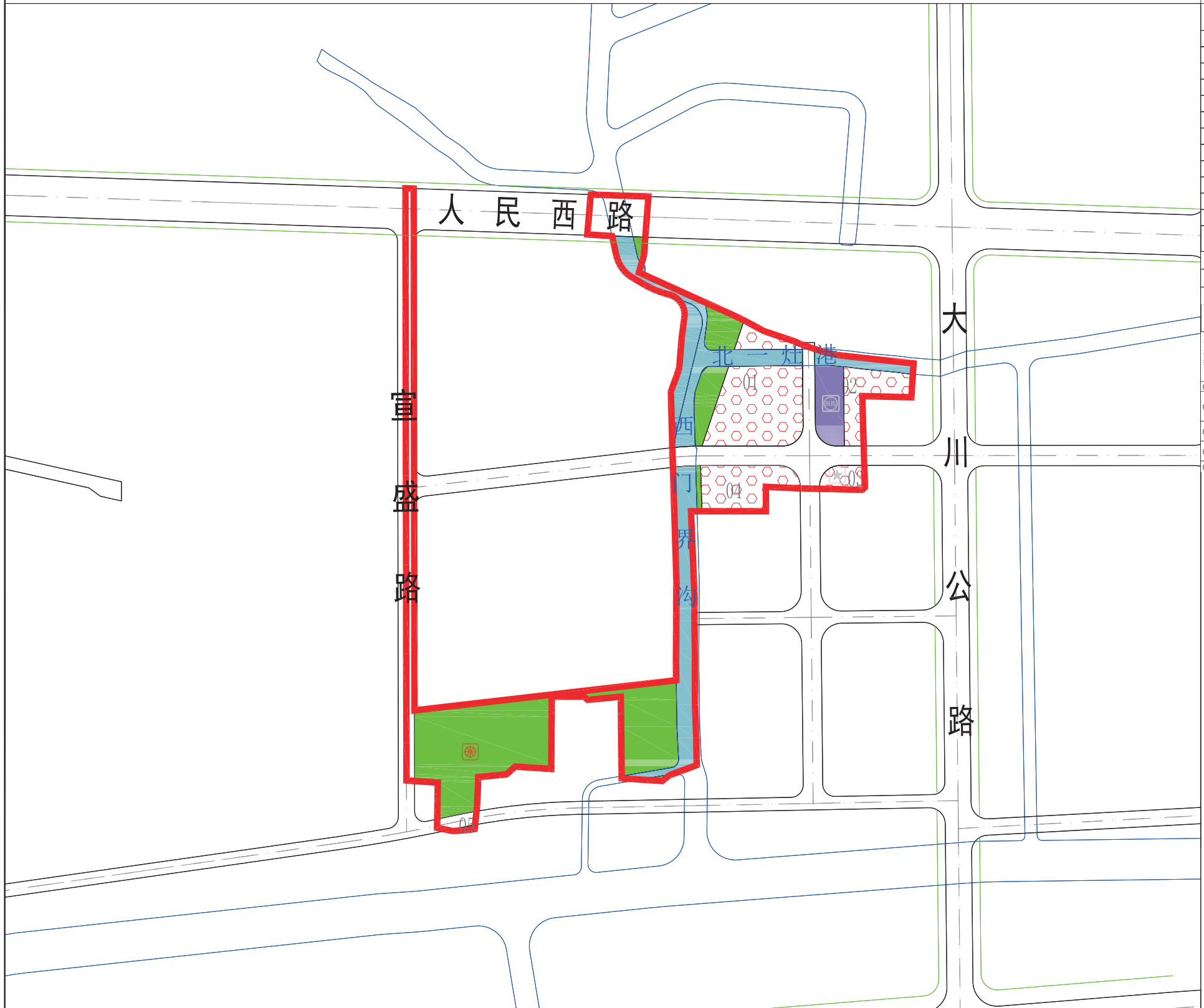
街坊控制一览表

[illegible]

注：1、单元内住宅、产业、商办等经营性用地面积、建筑面积上限不含备用地相关指标。
2、单元内商务办公和商业的用地面积、建筑面积可在详细规划层面统筹考虑，结合具体实施方案进行二者相互之间的空间腾挪。
3、在各类建筑面积的统计中，现状建筑面积按地形图测算，单体建筑准确面积以不动产登记为准。

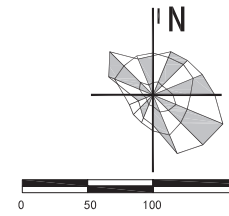
浦东新区宣桥镇（大治河以北）国土空间总体规划（2022-2035）（含近期重点公共基础设施专项规划）
惠南西城区单元（PDXQ-05）规划图则

No. 05

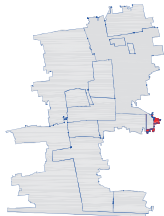


单元编号	PDXQ-05	商业用地面积上限（公顷）	2.32
功能定位	商业办公、生态防护	商业建筑面积上限（公顷）	2.95
用地面积（平方公里）	0.10	产业用地面积上限（公顷）	——
常住人口规模（万人）	——	公益性公共设施用地面积下限（公顷）	——
建设用地面积（平方公里）	0.08	公益性公共设施建筑面积下限（万平方米）	——
住宅用地面积上限（公顷）	——	公园绿地面积下限（公顷）	3.06
住宅建筑面积上限（万平方米）	——	老年人休闲福利及学习机构数量下限（个）	——
新增住房中，中小套型占比（%）	——	2、3类急难避难场所面积下限(公顷)	——
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例（%）	——	支路网密度下限（公里/平方公里）	4.80
商务办公用地面积上限（公顷）	——	骨干绿道长度（千米）	——
商务办公建筑面积上限（万平方米）	——	文化保护控制线面积（公顷）	——
生态空间面积（公顷）	——		

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
社区级公共服务设施	体育设施	运动场	1	0.15	—	综合	—
交通设施	公交首末站	公交首末站	1	0.34	—	独立	—

[illegible]

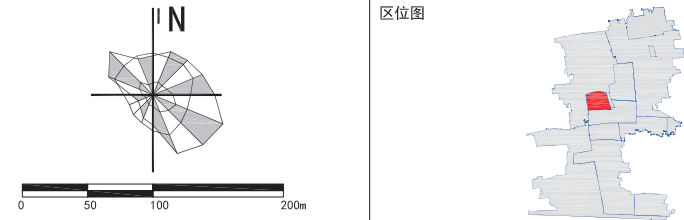
区位图



注：除已明确用地范围的各类设施外，其他设施均要求在划定的地块内配建，具体布局应在下位规划中确定，设施规模应根据相关规范落实。

注：1、单元内住宅、产业、商办等经营性用地面积、建筑面积上限不含备用地相关指标。
2、单元内商务办公和商业的用地面积、建筑面积可在详细规划层面统筹考虑，结合具体实施方案进行二者相互之间的空间腾挪。
3、在各类建筑面积的统计中，现状建筑面积按地形图测算，单体建筑准确面积以不动产登记为准。

浦东新区宣桥镇（大治河以北）国土空间总体规划（2022-2035）（含近期重点公共基础设施专项规划）
老港集中安置单元（PDXQ-06）规划图则



图则说明:

1. 各类控制线、单体控制一览表、设施规划控制一览表、街坊控制一览表均为强制性内容，下位规划应严格执行，原则上不得调整。
2. 居住区、商业办公、工业仓储、产业研发组团为功能引导区，地块内配建的各类设施数量及规模均为下限控制，设施布局可在下位规划结合研究在相邻街坊之间调整。
3. 四线管控应严格按照《关于落实“上海2035”，进一步加强四线管控线实施管理的若干意见》及相关文件执行。
4. 单元内商务办公和旅馆的面面积、建筑密度可在详细规划层面统筹考虑，结合具体方案进行相应的指标调整。
5. 单元内住宅、生产、商业、商务等经营性用地面积、建筑密度上限均不含套建用地及留白用地面积内相应指标。
6. 在各类建筑类型的统计中，现状建筑密度应按已规划用地面积和地形图计算，单体建筑的确权建筑密度按相关法律法规文件为准。

图 功能引导区

例

	居住生活功能区		教育科研设计功能区
	商业办公功能区		战略预留区
	工业仓储功能区		

用地性质

行政办公用地	其他市政设施用地
商业服务业用地	工业、仓储物流用地
文化用地	道路用地
体育用地	社会停车场用地
医疗卫生用地	公交场站用地
文物古迹用地	其它交通设施用地
基础教育设施用地	公共绿地
社区级公共设施用地	生产防护绿地
供应设施用地	特殊用地
邮电设施用地	城市发展备建用地
环境设施用地	水域
消防设施用地	

控制线

 街坊线
 绿线
 黄线

藍線
紫線

设施

市区级公共服务设施	社区级公共服务设施	基础教育设施
★ 市级行政设施	★ 社区级行政设施	幼托
文化设施	社区文化活动中心	初中
体育设施	文化活动室	高中

 医疗设施
 综合健身房、游泳池、网球场
 小学

社会福利设施	健身点	九年一贯制
教育科研设施	社区养老院	完中
	日间照料中心	
	老年活动室	
	卫生服务中心	
	卫生服务站	
	菜场	
	生活服务中心	
		保留设施
		规划保留 (未

- 公文信养场
- 公共停车场
- 出租车营业站

加油(气)站

规划保留（已建成）以相应灰色/黑色图标注明

注：除已明确用地范围各类设施外，其他设施均要求在划定的地块内配建，具体布局应在下位规划中确定，设施规模应根据相关规范落实。

No. 06

单元总体控制一览表

单元编号	PDXQ-06	商业用地面积上限（公顷）	1.85
功能定位	居住生活	商业建筑面积上限（公顷）	3.61
用地面积（平方公里）	0.68	产业用地面积上限（公顷）	—
常住人口规模（万人）	1.20	公益性公共设施用地面积下限（公顷）	7.85
建设用地面积（平方公里）	0.63	公益性公共设施建筑面积下限（万平方米）	8.99
住宅用地面积上限（公顷）	31.63	公园绿地面积下限（公顷）	9.98
住宅建筑面积上限（万平方米）	73.13	老年人休闲福利及学习机构数量下限（个）	6
新增住房中，中小套型占比（%）	≥60（商品住宅） ≥80（保障性住宅）	2、3类应急避难场所面积下限（公顷）	—
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例（%）	0-15	支路网密度下限（公里/平方公里）	7.50
商务办公用地面积上限（公顷）	—	骨干绿道长度（千米）	—
商务办公建筑面积上限（万平方米）	—	文化保护控制线面积（公顷）	—
生态空间面积（公顷）	—		

单元设施规划控制一览表

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
社区级公共服务设施	文化设施	社区文化中心	1	0.31	4500	综合	--
		文化活动室	1	--	200	独立	--
	体育设施	社区体育中心	1	0.37	5543	综合	健身馆≥1800m²、游泳馆≥800m²
		运动场	1	0.15	--	综合	
	商业设施	菜场	1	0.40	1000	综合	--
		菜场	1	0.64	2000	独立	--
	医疗卫生设施	卫生服务站	1	--	200	独立	--
		社区养老院	1	0.47	6312	独立	--
	养老福利设施	日间照料中心	1	--	800	独立	--
		工疗、康体服务中心	1	--	800	独立	--
		老年活动室	4	--	800	综合	--
	行政管理设施	社区行政服务	1	--	2000	综合	--
基础教育设施	九年一贯制学校	九年一贯制学校	1	3.38	33765	独立	--
	幼托	幼托	1	0.74	7437	独立	--
			1	0.71	7109	独立	--
交通设施	公交首末站	公交首末站	1	0.09	--	综合	--

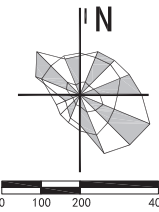
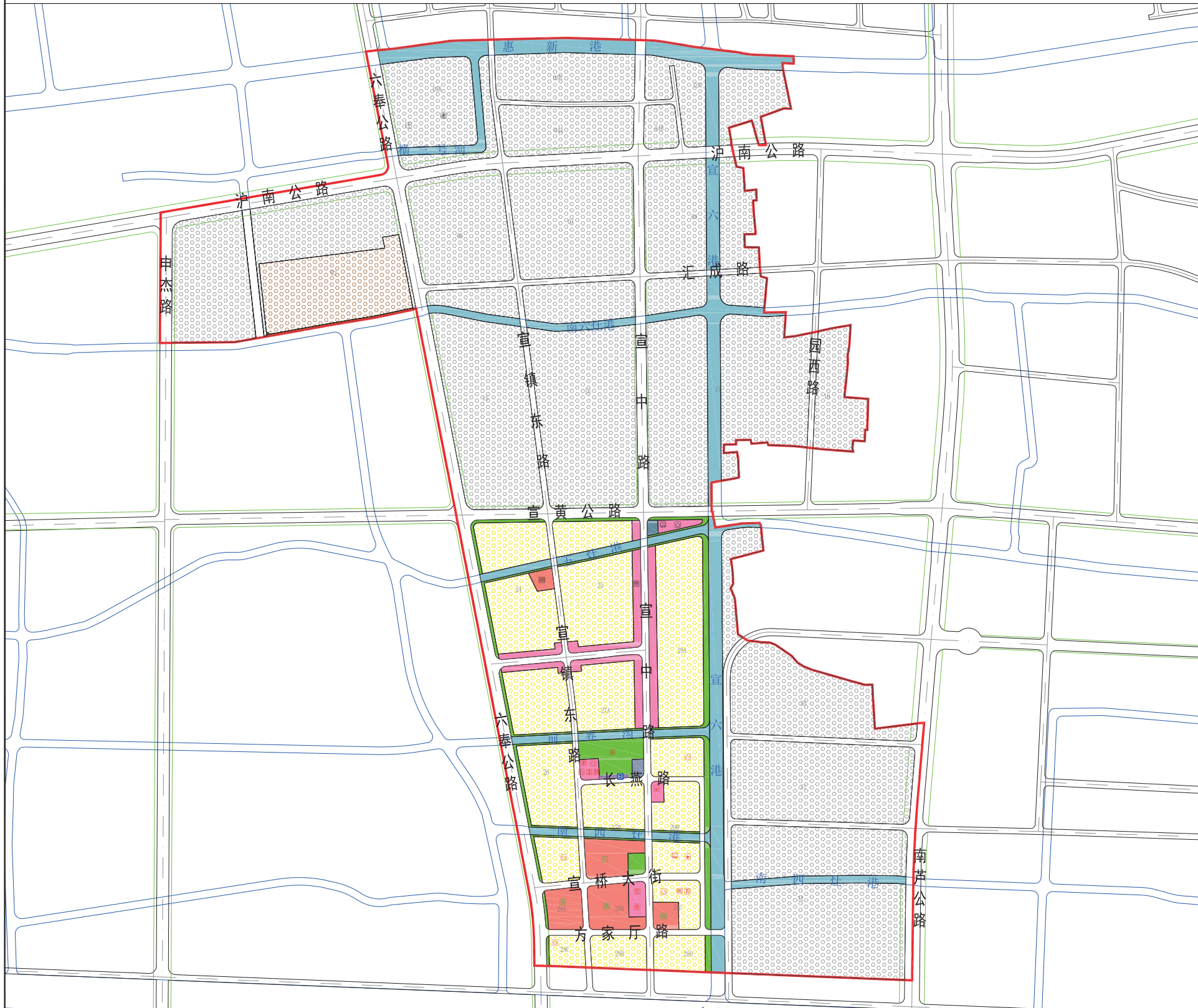
街坊控制一览表

[illegible]

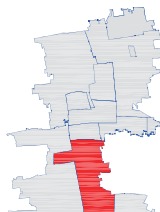
注：1、单元内住宅、产业、商办等经营性用地面积、建筑面积上限不含备用地相关指标。
2、单元内商务办公和商业的用地面积、建筑面积可在详细规划层面统筹考虑，结合具体实施方案进行二者相互之间的空间腾挪。
3、在各类建筑面积的统计中，现状建筑面积按地形图测算，单体建筑准确面积以不动产登记为准。

浦东新区宣桥镇（大治河以北）国土空间总体规划（2022-2035）（含近期重点公共基础设施专项规划）
宣桥南工区西单元（PDXQ-07）规划图则

No. 07



区位图



功能引导区



空制



设



注：除已明确用地范围的各类设施外，其他设施均要求在划定的地块内配建，具体布局应在下位规划中确定，设施规模应根据相关规范落实。

单元总体控制一览表

单元编号	PDXQ-07	商业用地面积上限（公顷）	—
功能定位	战略预留区、居住生活	商业建筑面积上限（公顷）	—
用地面积（平方公里）	4.30	产业用地面积上限（公顷）	11.65
常住人口规模（万人）	1.45	公益性公共设施用地面积下限（公顷）	14.91
建设用地面积（平方公里）	3.97	公益性公共设施建筑面积下限（万平方米）	18.82
住宅用地面积上限（公顷）	62.18	公园绿地面积下限（公顷）	9.48
住宅建筑面积上限（万平方米）	94.75	老年人休闲福利及学习机构数量下限（个）	10
新增住房中，中小套型占比（%）	≥60（商品住宅） ≥80（保障性住宅）	2、3类应急避难场所面积下限（公顷）	0.32
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例（%）	0-15	支路网密度下限（公里/平方公里）	2.60
商务办公用地面积上限（公顷）	—	骨干绿道长度（千米）	2.96
商务办公建筑面积上限（万平方米）	—	文化保护控制线面积（公顷）	—
生态空间面积（公顷）	—		

单元设施规划控制一览表

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
社区级公共服务设施	行政办公设施	宣桥镇人民政府	1	—	—	独立	战略预留区/近期延续使用
	文化设施	社区文化活动中心	1	—	4500	综合	—
		文化活动室	2	—	200	综合	—
	体育设施	综合健身馆	1	—	4600	独立	—
		运动场	1	0.16	—	综合	—
	商业设施	室内菜场	1	—	2000	综合	—
	医疗卫生设施	卫生服务中心	1	—	—	独立	战略预留区/近期延续使用
		卫生服务站	2	—	400	综合	—
	养老福利设施	香树湾老年公寓	1	—	—	独立	战略预留区/近期延续使用
		社区养老院	1	—	4000	综合	—
		工疗、康体中心	1	—	800	综合	—
		日间照料中心	3	—	600	综合	—
		老年活动室	5	—	800	综合	—
	行政管理设施	社区事务受理中心	1	—	1000	综合	—
基础教育设施	高中	高中	1	2.38	23752	独立	—
	初中	初中	1	1.69	16907	独立	—
	小学	小学	1	2.15	21458	独立	—
	幼托	宣桥幼儿园	1	0.48	3900	独立	—
	幼托	幼托	1	0.81	8051	独立	—
交通设施	公交首末站	公交首末站	1	0.13	—	独立	—

街坊控制一览表

街坊编号	街坊面积 (公顷)	主导功能	建筑规模 (万平方米)	住宅建筑规模 上限 (万平方米)	商业建筑规模 上限 (万平方米)	商办建筑规模 上限 (万平方米)	公共 设施建筑规模 下限 (平方米)	绿地规 模下限 (公顷)	生态 空间面 积(公顷)	文化保 护控制 线面积 (公顷)	一般绿 道长度 (公里)	公益性公共设施			基础教育设施		公园和广场		交通设施		市政设施		街坊属性	
												规划保留		规划调整	规划保留		规划调整	规划保留		规划调整	规划保留			规划调整
												已建成	未建成		已建成	未建成		已建成	未建成		已建成	未建成		
02	34.73	仓储、物流园区	23.31	—	—	—	—	0.31	—	—	0.44	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	战略预留区	
24	11.50	居住、教育	12.54	11.40	—	—	11900	0.82	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
25	12.46	居住、餐饮	13.98	11.60	—	—	23850	0.16	—	—	—	—	日间照料中心	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
26	14.01	居住	20.41	19.69	—	—	7500	1.10	—	—	—	—	—	老年活动室	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
27A	9.48	居住、餐饮	8.31	5.98	—	—	25760	2.25	—	—	—	—	—	—	—	—	社区公园	—	—	—	—	—	—	
27B	6.63	居住、教育	8.03	5.89	—	—	21458	0.67	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
28A	1.80	教学	1.69	—	—	—	16907	0.11	—	—	—	—	—	—	—	—	小学	—	—	—	—	—	—	
28B	3.07	教育、配套	3.63	—	—	—	36276.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	初中	—	—	—	—	—	—	
28C	1.39	居住	2.60	2.60	—	—	—	0.09	—	—	—	—	—	—	—	—	高中	—	—	—	—	—	—	
28D	2.16	居住	4.32	4.32	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
29A	28.56	居住、餐饮	20.56	17.30	—	—	32508	3.22	—	—	—	—	—	老年活动室;文化生活点	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
29B	5.12	居住	8.84	8.39	—	—	4505	0.20	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
29C	2.70	居住、教育	4.60	3.79	—	—	8051	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
29D	2.99	居住	4.29	4.29	—	—	—	0.25	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
03A	11.96	战略预留区	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
03B	11.96	战略预留区	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
03C	12.96	战略预留区	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
04A	13.96	战略预留区	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
04B	11.96	战略预留区	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
06	11.96	战略预留区	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
07	15.70	战略预留区	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
08	13.81	战略预留区	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
15	21.65	战略预留区	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
16	26.48	战略预留区	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
17	34.99	战略预留区	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
18	5.58	战略预留区	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
30	12.93	战略预留区	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
31	16.55	战略预留区	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
32	30.24	战略预留区	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

备注：1、单元内用地面积、建筑面积等指标统计均不含战略预留区。
2、战略预留区内公益性设施、三公类设施用地面积、建筑面积均不计入。

注：1、单元内住宅、产业、商办等经营性用地面积、建筑面积上限不含备用地相关指标。
2、单元内商务办公和商业的用地面积、建筑面积可在详细规划层面统筹考虑，结合具体实施方案进行二者相互之间的空间腾挪。
3、在各类建筑面积的统计中，现状建筑面积按地形图测算，单体建筑准确面积以不动产登记为准。

浦东新区宣桥镇（大治河以北）国土空间总体规划（2022-2035）（含近期重点公共基础设施专项规划）
宣桥南工区东单元（PDXQ-08）规划图则

No. 08

单元总体控制一览表

单元编号	PDXQ-08	商业用地面积上限（公顷）	--
功能定位	战略预留区	商业建筑面积上限（公顷）	--
用地面积（平方公里）	1.30	产业用地面积上限（公顷）	--
常住人口规模（万人）	--	公益性公共设施用地面积下限（公顷）	--
建设用地面积（平方公里）	1.22	公益性公共设施建筑面积下限（万平方米）	--
住宅用地面积上限（公顷）	--	公园绿地面积下限（公顷）	--
住宅建筑面积上限（万平方米）	--	老年人休闲福利及学习机构数量下限（个）	--
新增住房中，中小套型占比（%）	--	2、3类应急避难场所面积下限(公顷)	--
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例（%）	--	支路网密度下限（公里/平方公里）	2.50
商务办公用地面积上限（公顷）	--	骨干绿道长度（千米）	--
商务办公建筑面积上限（万平方米）	--	文化保护控制线面积（公顷）	--
生态空间面积（公顷）	--		

单元设施规划控制一览表

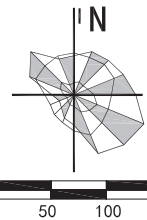
设施类别		设施名称	数量	用地面积（公顷）	建筑面积（平方米）	设置形式	备注
--	--	--	--	--	--	--	--

街坊控制一览表

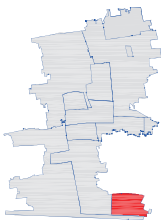
街坊编号	街坊面积 (公顷)	主导功能	建筑规模 (万平方米)	住宅建筑规模 上限 (万平方米)	商业建筑规模 上限 (万平方米)	商办建筑规模 上限 (万平方米)	三类设施建筑规模 下限 (平方米)	绿地规模 下限 (公顷)	生态空间面积 (公顷)	文化保护控制线面积 (公顷)	一般绿道长度 (公里)	公益性公共设施		基础教育设施		公园和广场		交通设施		市政设施		街坊属性
												规划保留	规划调整	规划保留	规划调整	规划保留	规划调整	规划保留	规划调整	规划保留	规划调整	
01	14.91	战略预留区	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	战略预留区
02	16.04	战略预留区	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	战略预留区
03	3.84	战略预留区	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	战略预留区
04	10.04	战略预留区	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	战略预留区
05	58.15	战略预留区	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	战略预留区
06	16.48	战略预留区	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	战略预留区

备注：1、单元内用地面积、建筑面积等指标统计均不含战略预留区。
2、战略预留区内公益性设施、三类设施用地面积、建筑面积均不计入。

注：1、单元内住宅、产业、商办等经营性用地面积、建筑面积上限不含备用地相关指标。
2、单元内商务办公和商业的用地面积、建筑面积可在详细规划层面统筹考虑，结合具体实施方案进行二者相互之间的空间腾挪。
3、在各类建筑面积的统计中，现状建筑面积按地形图测算，单体建筑准确面积以不动产登记为准。



区位图



图例

功能引导区

例

用地性质

控制线

设施

范围线及其它

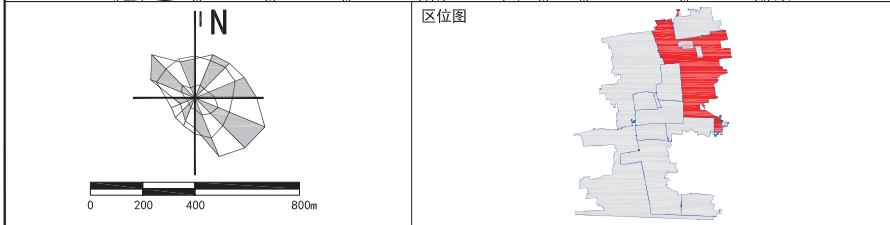
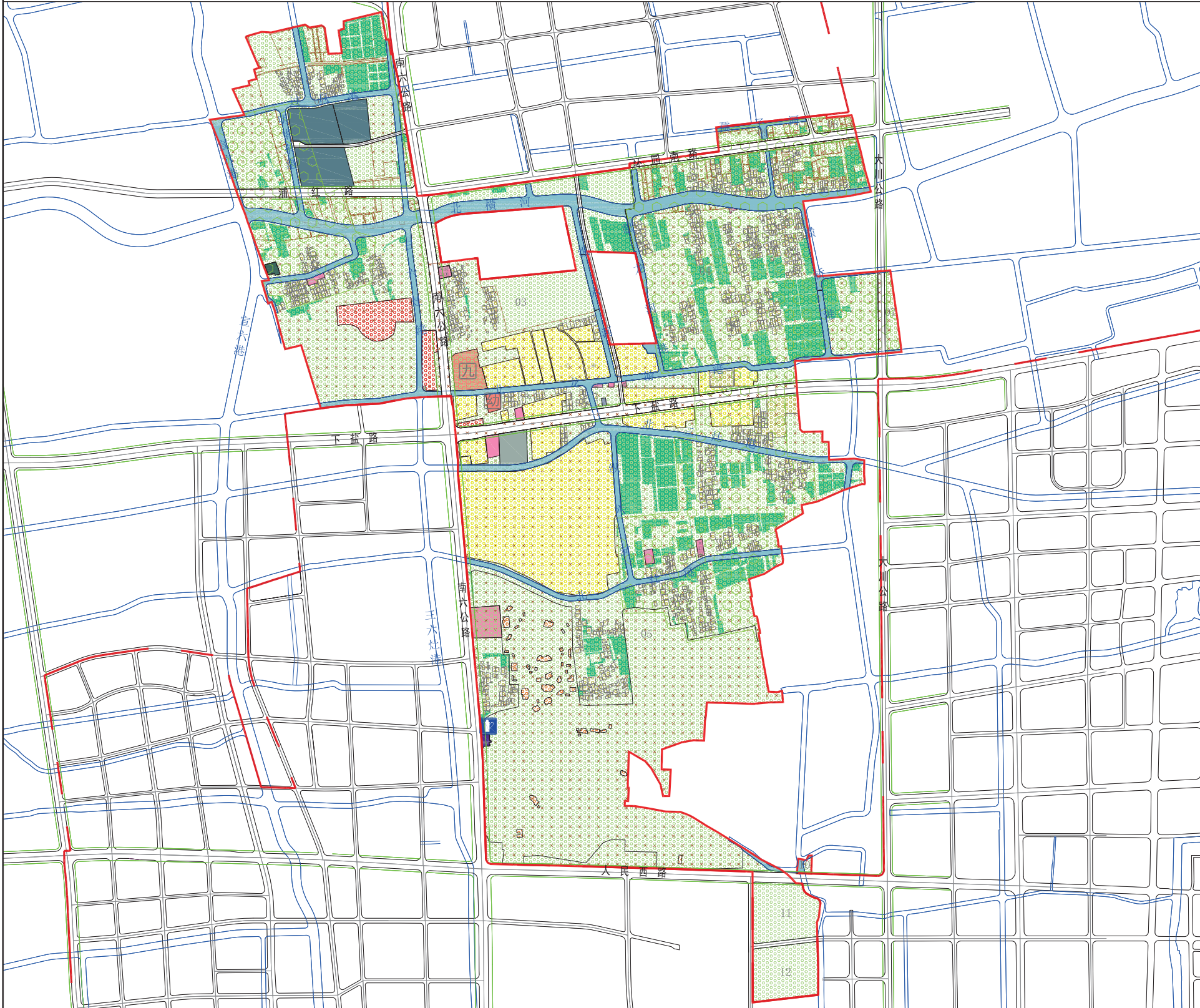
注：除已明确用地范围的各类设施外，其他设施均要求在划定的地块内配建，具体布局应在下位规划中确定，设施规模应根据相关规范落实。

注：1、单元内住宅、产业、商办等经营性用地面积、建筑面积上限不含备用地相关指标。

注：2、单元内商务办公和商业的用地面积、建筑面积可在详细规划层面统筹考虑，结合具体实施方案进行二者相互之间的空间腾挪。

注：3、在各类建筑面积的统计中，现状建筑面积按地形图测算，单体建筑准确面积以不动产登记为准。

浦东新区宣桥镇（大治河以北）国土空间总体规划（2022-2035）（含近期重点公共基础设施专项规划）
乡村01单元（PDXQ-JY01）规划图则



图则说明：

- 1、各类控制线、总体控制一览表、设施规划控制一览表、街坊控制一览表均为强制性内容，下位规划应严格执行，原则上不得调整。
- 2、四线管控应严格按照《关于落实“上海2035”，进一步加强四条控制线实施管理的若干意见》及相关政策文件执行。

图 功能引导区

例

- 土地整备引导区
- 保护（留）村庄功能
- 居住生活功能
- 商业办公功能
- 农林复合区
- 旅游休闲功能

用地性质

- 行政办公用地
- 文化用地
- 体育用地
- 医疗卫生用地
- 文物古迹用地
- 其他公共设施用地
- 基础教育设施用地
- 社区级公共设施用地
- 邮电设施用地
- 环境卫生设施用地
- 殡葬设施用地
- 消防设施用地
- 其他市政设施用地
- 道路用地
- 轨道交通用地
- 社会停车场用地
- 公交场站用地
- 其它交通设施用地
- 生产防护绿地
- 特殊用地
- 城市发展备用地
- 水域

控制线

- 红线
- 道路中心线
- 街坊线
- 蓝线
- 文化保护控制线
- 三类生态空间
- 城市开发边界线

范围线及其他

- 规划范围线
- 街坊编号
- 永久基本农田

设施

- 交通设施
- 公共停车场
- 出租车营业站
- 加油（气）站
- 公交枢纽站
- 公交首末站
- 长途汽车站
- 客运站
- 交通设施

农业生产设施

- 养殖水面
- 畜禽饲养地
- 设施农用地

基础教育设施

- 幼儿园
- 初中
- 高中
- 小学
- 九年一贯制学校
- 高中

注：除已明确用地范围的各类设施外，其他设施均要求在划定的地块内配建，具体布局应在下位规划中确定，设施规模应根据相关规范落实。

单元总体控制一览表

单元编号	PDXQ-JY01	土地整备引导区面积（公顷）	244.81
功能定位	居住生活/旅游休闲/农业生产	永久基本农田面积（公顷）	67.59
用地规模（平方公里）	6.98	文化保护控制线范围（公顷）	—
建设用地规模（公顷）	174.85	总建筑面积上限（万平方米）	39.52
常住人口规模（万人）	0.43	住宅建筑面积上限（万平方米）	25.01
人口净密度（人/公顷）	57	人均住宅建筑面积（平方米）	65.82
村庄建设用地上限（公顷）	40.49	公益性公共设施建筑面积下限（万平方米）	5.51
建设用地上限（公顷）	—	商业办公建筑面积上限（万平方米）	9.64

单元设施规划控制一览表

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、区级公益性公共设施	其他公共设施	上海野生动物园设施	1	2.43	36238	独立	—
		施家天主堂	1	0.32	—	独立	—
社区级公共服务设施	文化设施	文化活动室	6	—	2410	综合	—
	体育设施	运动场	1	—	—	综合	—
	医疗卫生设施	卫生服务站	4	—	800	综合	—
	养老福利设施	日间照料中心	2	—	1000	综合	—
		老年活动室	2	—	—	综合	—
	行政管理设施	市民中心	1	2.21	—	独立	—
		居民委员会	3	—	1200	综合	—
基础教育设施	商业设施	三灶菜场	1	0.67	—	独立	—
	九年一贯制学校	三灶学校	1	2.70	11314	独立	—
	幼托	三灶幼儿园	1	0.56	5650	独立	—
交通设施	加油（气）站	加油站	1	0.23	—	独立	—

街坊控制一览表

街坊编号	街坊面积（公顷）	主导功能	永久基本农田面积（公顷）	A类永久基本农田面积（公顷）	B类永久基本农田面积（公顷）	新增耕地面积（公顷）	农林复合备用地面积（公顷）	建设用地面积（公顷）	开发强度分区	建筑高度分区	公益性公共设施		基础教育设施		交通设施		市政设施		农业生产设施	
											已建成	未建成	已建成	未建成	已建成	未建成	已建成	未建成	已建成	未建成
01	62.99	农业生产	7.50	—	—	—	16.72	—	I级	二级	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
02	77.21	农业生产	3.61	—	—	—	26.15	—	I级	二级	施家天主堂、老年活动室	文化活动室	—	—	—	—	—	—	—	—
03	69.53	居住生活/农业生产	0.51	—	—	—	—	21.01	I级	二级	日间照料中心、文化活动室、卫生服务站、老年活动室、运动场	卫生服务站	—	九年一贯制学校、幼托	—	—	—	—	—	—
04	130.01	农业生产	28.08	—	—	—	112.87	6.57	I级	二级	—	文化活动室	—	—	—	—	—	—	—	—
05	304.61	居住生活/休闲旅游/农业生产	28.34	—	—	—	72.13	66.83	I级	二级	菜场、市民中心、卫生服务站、文化活动室	—	日间照料中心、文化活动室、卫生服务站、上海野生动物园设施	—	—	—	—	—	—	—
06	1.81	农业生产	—	—	—	—	—	—	I级	二级	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
07	2.26	农业生产	—	—	—	—	2.26	—	I级	二级	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
08	1.54	农业生产	0.05	—	—	—	1.45	—	I级	二级	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
09	4.24	农业生产	0.10	—	—	—	3.74	—	I级	二级	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
10	0.51	农业生产	—	—	—	—	—	—	I级	二级	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
11	8.63	农业生产	—	—	—	—	—	—	I级	二级	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
12	8.40	农业生产	—	—	—	—	—	—	I级	二级	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

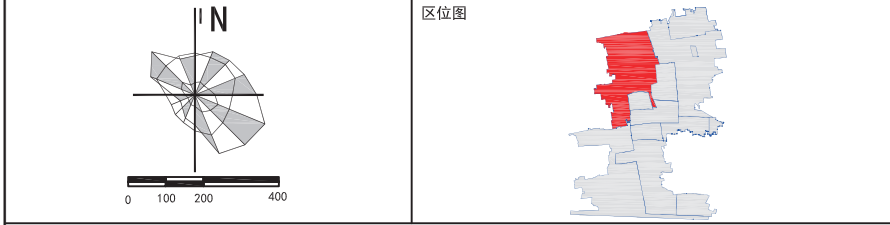
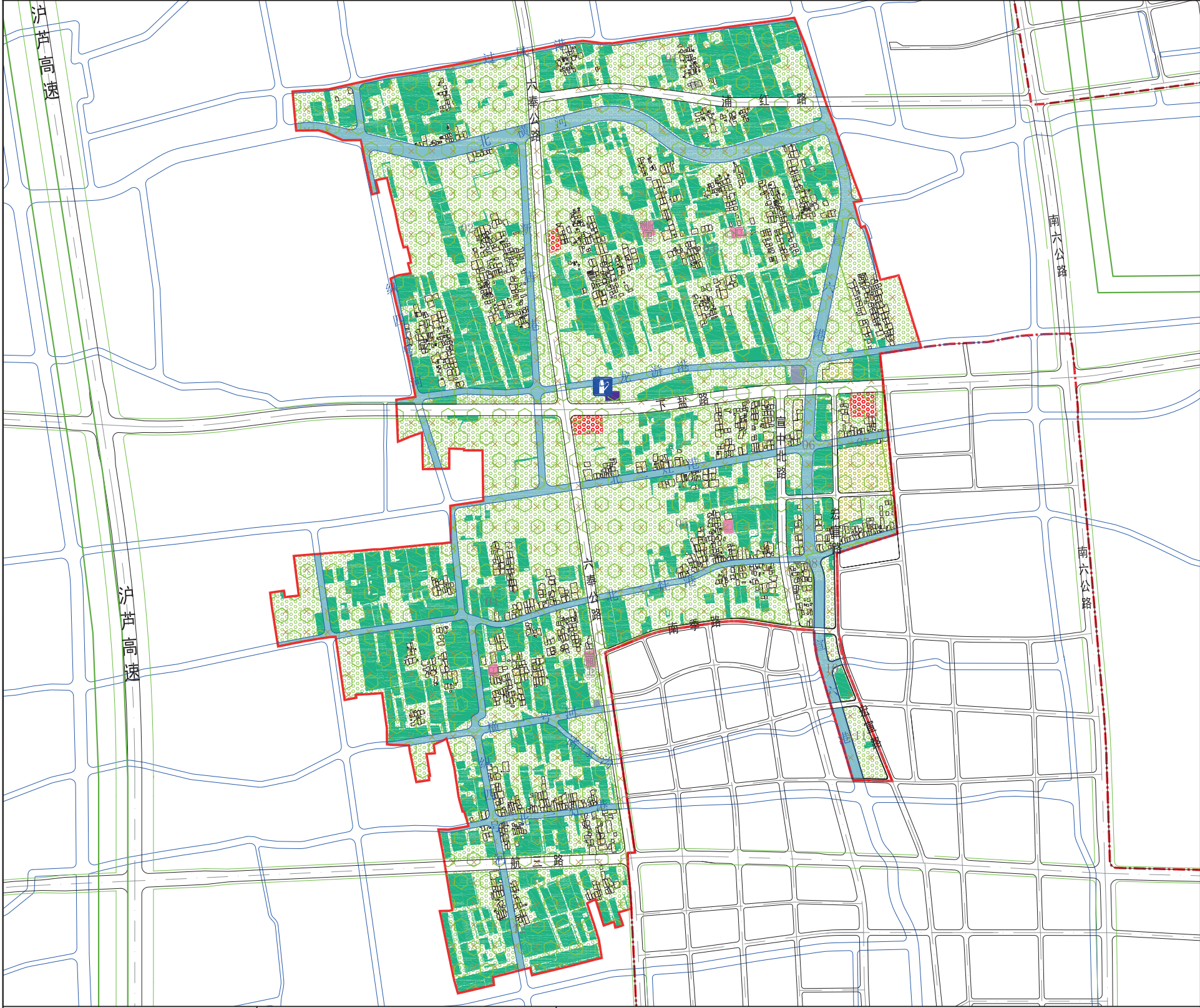
注：1、单元内住宅、产业、商务等经营性用地面积、建筑面积上限不含用地相关指标。

2、单元内商务办公和商业的用地面积、建筑面积可在详细规划层面统筹考虑，结合具体实施方案进行二者相互之间的空间腾挪。

3、在各类建筑面积的统计中，现状建筑面积按地形图测算，单体建筑准确面积以不动产登记为准。

4、按照已批《浦东新区宣桥镇郊野单元（村庄）规划（2017-2035年）》，“Y”点按照综合用地范围的60%为建设用地，为刚性管控。X点四至范围予以弹性控制，在建设用地上量不突破的前提下，可结合建筑设计方案、土地整治方案等在村庄设计阶段优化四至范围及布局，并作为实施依据。

浦东新区宣桥镇（大治河以北）国土空间总体规划（2022-2035）（含近期重点公共基础设施专项规划）
乡村02单元（PDXQ-JY02）规划图则



图则说明：
1、各类控制线、总体控制一览表、设施规划控制一览表、街坊控制一览表均为强制性内容，下位规划应严格执行，原则上不得调整。
2、四线管控应严格按照《关于落实“上海2035”，进一步加强四线控制线实施管理的若干意见》及相关政策文件执行。

图 功能引导区
例 土地整备引导区 商业办公功能区
保护（留）村庄功能区 农林复合区
居住生活功能区 旅游休闲功能区

用地性质
行政办公用地 消防设备用地
文化用地 其他市政设施用地
体育用地 道路用地
医疗卫生用地 轨道交通用地
文物古迹用地 社会停车场用地
其他公共设施用地 公交场站用地
基础教育设施用地 其它交通设施用地
社区级公共服务设施用地 生产防护绿地
商业设施用地 特殊用地
邮电设施用地 城市发展备建用地
环境卫生设施用地 水域
殡葬设施用地

控制线
红线
道路中心线
街坊线
蓝线
文化保护控制线
市政控制线
三类生态空间
城市开发边界线

范围线及其他
规划范围线
街坊编号
永久基本农田

设施
交通设施 公共停车场
公共停车场
出租车营业站
加油（气）站
公交场站
公交车站
长途汽车站
交通衔接

农业生产设施
养殖水面
畜禽饲养地
设施农用地

基础公共服务设施
规划保留
规划保留（已建成）以相应灰色/黑色图例注明

注：除已明确用地范围的各类设施外，其他设施均要求在划定的地块内配建，具体布局应在下位规划中确定，设施规模应根据相关规范落实。

单元总体控制一览表

单元编号	PDXQ-JY02	土地整备引导区面积（公顷）	629.05
功能定位	农业生产、农业休闲	永久基本农田面积（公顷）	170.40
用地规模（平方公里）	6.58	文化保护控制线范围（公顷）	—
建设用地规模（公顷）	99.63	总建筑面积上限（万平方米）	5.09
常住人口规模（万人）	0.23	住宅建筑面积上限（万平方米）	—
人口净密度（人/公顷）	67	人均住宅建筑面积（平方米）	—
村庄建设用地上限（公顷）	54.00	公益性公共设施建筑面积下限（万平方米）	1.25
建设用地减量化下限（公顷）	—	商业商务建筑面积上限（万平方米）	3.84

单元设施规划控制一览表

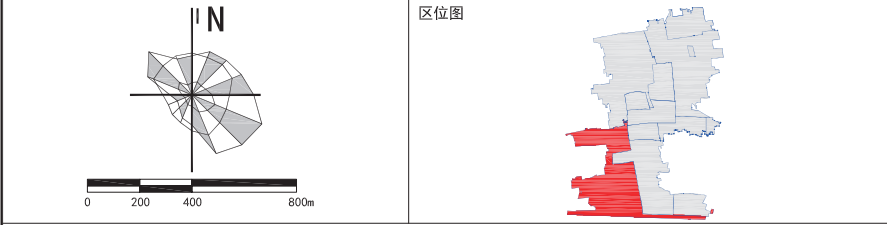
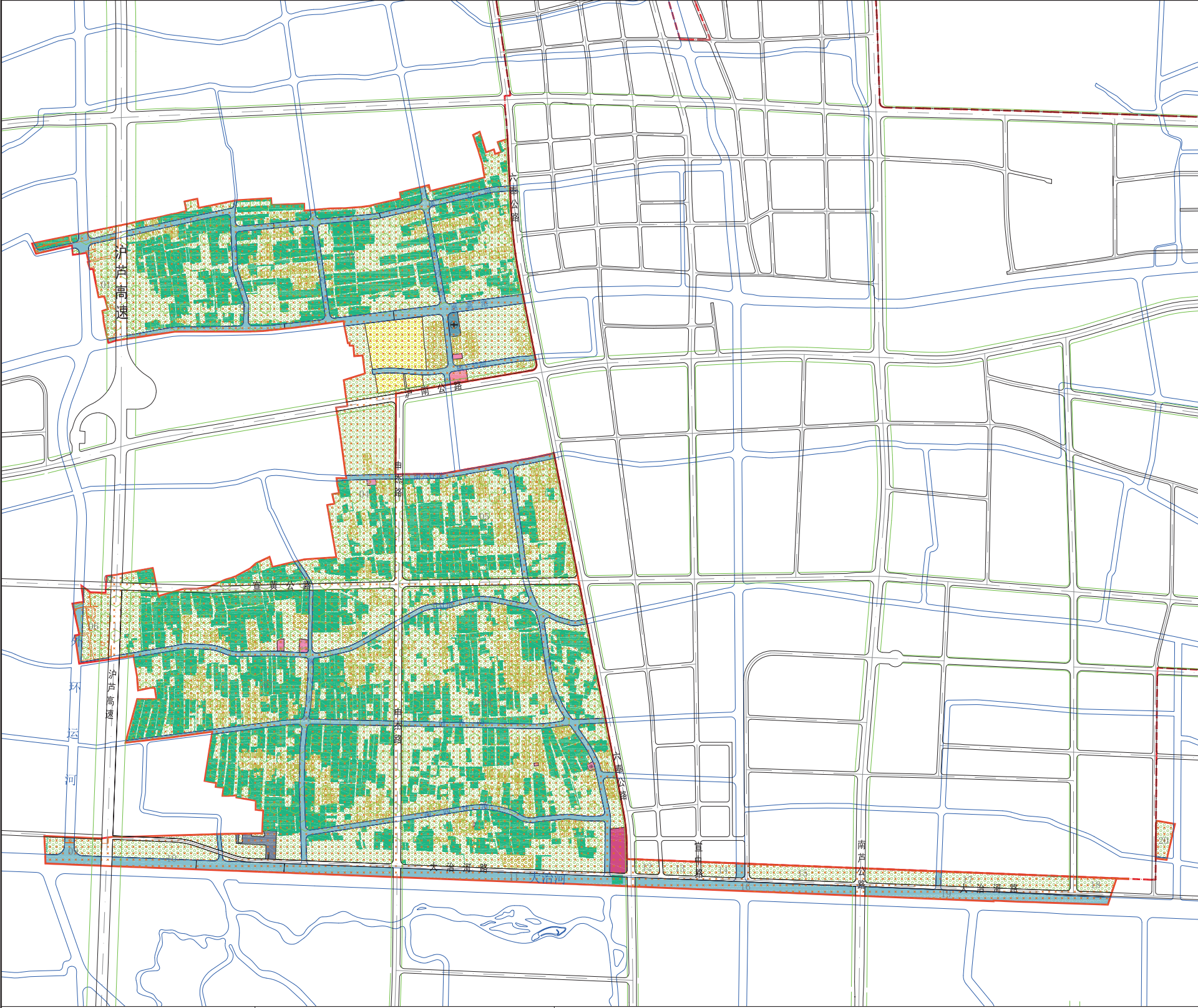
设施类别		设施名称	数量	用地面积（公顷）	建筑面积（平方米）	设置形式	备注
社区级公共服务设施	文化设施	文化活动室	4	—	1770	综合	—
	体育设施	运动场	1	—	—	综合	—
	医疗卫生设施	卫生服务站	2	—	400	综合	—
	养老福利设施	日间照料中心	2	—	1000	综合	—
		老年活动室	2	—	—	综合	—
交通设施	其他交通设施	加油站	1	0.24	—	独立	—

街坊控制一览表

街坊编号	街坊面积（公顷）	主导功能	永久基本农田面积（公顷）	新增耕地面积（平方米）	新增耕地面积（公顷）	农林复合整备用地面积（公顷）	建设用地面积（公顷）	开发强度分	建筑高度分区	公益性公共设施		基础教育设施		交通设施		市政设施		农业生产设施	
										规划保留	规划调整	规划保留	规划调整	规划保留	规划调整	规划保留	规划调整	规划保留	规划调整
01	29.51	农业生产	13.18	40003.14	4.00	—	1.16	I级	二级	运动场	—	—	—	—	—	—	—	—	—
02	99.44	农业生产	26.42	109241.99	10.92	—	7.26	I级	二级	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
03	172.94	农业生产	47.18	162853.17	16.29	4.05	16.08	I级	二级	老年活动室2处；日间照料中心；卫生服务站；文化活动室	—	—	—	—	加油站（气）站	—	—	—	—
04	162.30	农业生产	50.43	134001.38	13.40	—	13.59	I级	二级	日间照料中心；卫生服务站；文化活动室2处	—	—	—	—	—	—	—	—	—
05	78.68	农业生产	15.03	81511.15	8.15	0.07	9.90	I级	二级	—	文化活动室	—	—	—	—	—	—	—	—
06	8.69	农业生产	2.62	11626.75	1.16	—	0.73	I级	二级	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
07	9.48	农业生产	0.30	12916.01	1.29	0.15	1.83	I级	二级	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
08	10.50	农业生产	1.52	17128.62	1.71	0.71	1.77	I级	二级	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
09	4.94	农业生产	0.10	11068.44	1.11	0.08	2.05	I级	二级	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
10	2.99	农业生产	0.63	—	—	0.26	—	I级	一级	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
11	4.19	农业生产	0.10	—	—	0.35	—	I级	一级	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
12	32.44	农业生产	16.88	13912.76	1.39	0.003	1.72	I级	二级	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

注：1、单元内住宅、产业、商务等经营性用地面积、建筑面积上限不含备用地相关指标。
2、单元内商务办公和商业的用地面积、建筑面积可在详细规划层面统筹考虑，结合具体实施方案进行二者相互之间的空间腾挪。
3、在各类建筑面积的统计中，现状建筑面积按地形图测算，单体建筑准确面积以不动产登记为准。
4、按照已批《浦东新区宣桥镇郊野单元（村庄）规划（2017-2035年）》，“X”点按照综合用地范围的60%计为建设用地，为刚性管控。X点四至范围予以弹性控制，在建设用地总量不突破的前提下，可结合建筑设计方案、土地整治方案等在村庄设计阶段优化四至范围及布局，并作为实施依据。

浦东新区宣桥镇（大治河以北）国土空间总体规划（2022-2035）（含近期重点公共基础设施专项规划）
乡村03单元（PDXQ-JY03）规划图则



图则说明：
1、各类控制线、总体控制一览表、设施规划控制一览表、街坊控制一览表均为强制性内容，下位规划应严格执行，原则上不得调整。
2、四线管控应严格按照《关于落实“上海2035”，进一步加强四条控制线实施管理的若干意见》及相关政策文件执行。

图 功能引导区
例
土地整备引导区
保护（留）村庄功能区
居住生活功能区
商业办公功能区
农林复合区
旅游休闲功能区

用地性质
行政办公用地
文化用地
体育用地
医疗卫生用地
文物古迹用地
其他公共设施用地
基础教育设施用地
社区级公共设施用地
邮政设施用地
环境卫生设施用地
殡葬设施用地
消防设施用地
其他市政设施用地
道路用地
轨道交通用地
社会停车场用地
公交场站用地
其它交通设施用地
生产防护绿地
特殊用地
城市发展备建用地
水域

控制线
红线
道路中心线
街坊线
墓线
文化保护控制线
三类生态空间
城市开发边界线

范围线及其他
规划范围线
街坊编号
永久基本农田

设施
交通设施
公共停车场
公共停车场
出租车营业站
加油（气）站
公交场站
公交场站
交通枢纽
交通枢纽

农业生产设施
养殖水面
畜禽饲养地
设施农用地

基础配套设施
幼儿园
初中
高中
小学
九年一贯制学校
完全
保留设施
规划保留（未建成）
规划保留（已建成）
以相应灰色/黑色图例注明

注：除已明确用地范围的各类设施外，其他设施均要求在划定的地块内配建，具体布局应在下位规划中确定，设施规模应根据相关规范落实。

单元总体控制一览表

单元编号	PDXQ-JY03	土地整备引导区面积（公顷）	593.04
功能定位	农业生产、农业休闲	永久基本农田面积（公顷）	231.18
用地规模（平方公里）	7.58	文化保护控制线范围（公顷）	—
建设用地规模（公顷）	103.96	总建筑面积上限（万平方米）	8.98
常住人口规模（万人）	0.27	住宅建筑面积上限（万平方米）	4.18
人口净密度（人/公顷）	65	人均住宅建筑面积（平方米）	45.00
村庄建设用地上限（公顷）	47.60	公益性公共设施建筑面积下限（万平方米）	4.80
建设用地减量化下限（公顷）	—	商业商办建筑面积上限（万平方米）	—

单元设施规划控制一览表

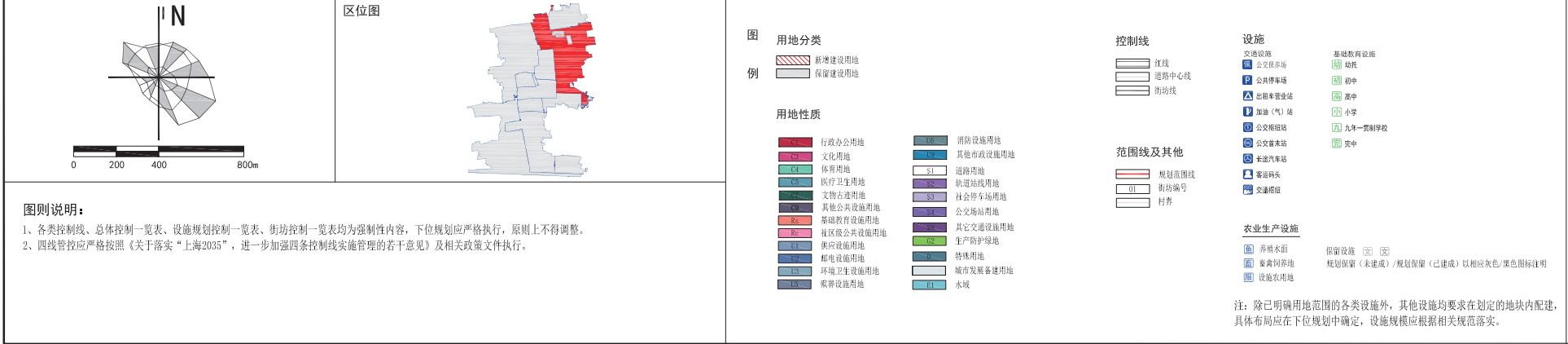
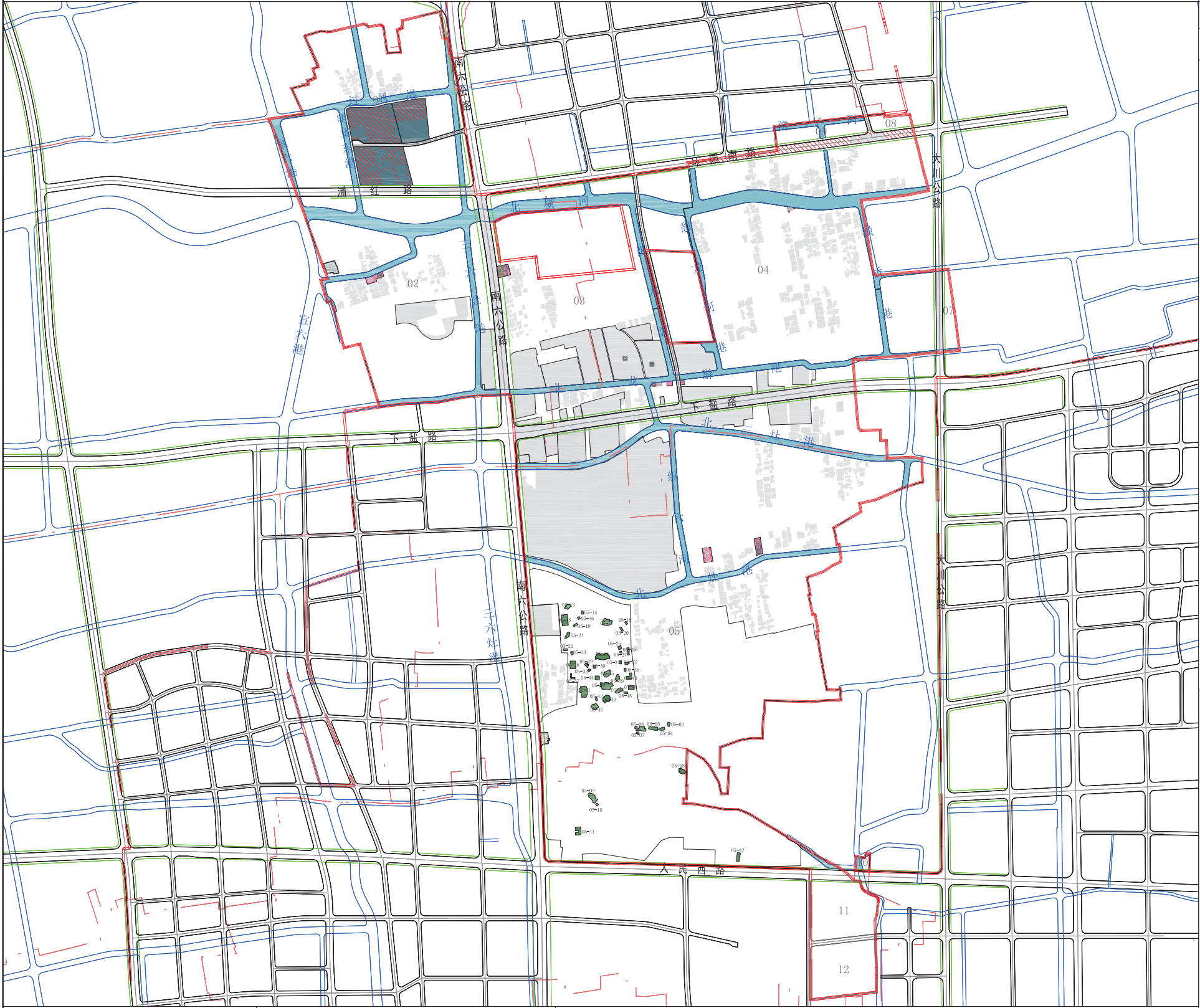
设施类别		设施名称	数量	用地面积（公顷）	建筑面积（平方米）	设置形式	备注
市、区级公共设施	医疗卫生设施	浦东新区老年医院	1	0.74	10543	独立	—
	文化设施	共舞台文创园	1	2.30	22951	独立	—
社区级公共服务设施	文化设施	文化活动室	1	—	300	综合	—
		综合文化站	1	—	300	独立	—
		综合文化站	1	—	350	综合	—
		运动场	1	—	—	综合	—
	医疗卫生设施	卫生服务站	2	—	400	综合	—
	养老福利设施	日间照料中心	1	—	500	综合	—
		老年活动室	1	—	—	综合	—
		宣桥镇助残服务社	1	0.15	760	独立	—
	行政管理设施	宣桥城镇建设管理中心	1	0.64	—	独立	—
		居民委员会	2	—	1000	综合	—
	商业设施	张家桥菜场	1	0.15	—	独立	—

街坊控制一览表

街坊编号	街坊面积（公顷）	主导功能	永久基本农田面积（公顷）	新增耕地面积（公顷）	农林复合整合备用地面积（公顷）	建设用地（公顷）	开发强度分区	建筑高度分区	公益性公共设施			基础教育设施		交通设施		市政设施		农业生产设施	
									规划保留	已建成	未建成	规划保留	已建成	规划保留	已建成	未建成	规划保留	已建成	未建成
01	8.78	农业生产	0.86	0.11	—	—	I级	一级	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
02	188.46	农业生产	60.14	16.52	18.71	22.96	I级	二级	地区级医疗设施、菜市场、行政办公设施	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
03	0.10	农业生产	0.03	—	—	—	I级	一级	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
04	39.72	农业生产	10.66	1.37	6.21	2.03	I级	二级	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
05	56.50	农业生产	20.78	6.64	—	8.14	I级	二级	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
06	6.94	生态保育	—	0.06	—	—	I级	一级	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
07	181.92	农业生产	81.62	13.58	1.20	15.03	I级	二级	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
08	177.34	农业生产	57.01	17.01	3.12	18.59	I级	二级	助残服务社	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
09	4.58	生态保育	0.04	—	—	—	I级	一级	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
10	13.24	生态保育	—	—	—	—	I级	一级	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
11	6.31	生态保育	—	—	—	—	I级	一级	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
12	1.07	生态保育	—	—	1.04	—	I级	一级	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
13	1.48	生态保育	—	—	0.06	—	I级	一级	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
14	1.93	生态保育	—	—	1.41	—	I级	一级	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
15	4.69	生态保育	—	—	2.36	—	I级	一级	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
16	6.30	生态保育	—	—	0.02	—	I级	一级	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
17	9.05	生态保育	0.04	—	7.04	—	I级	一级	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
18	1.66	生态保育	—	—	0.01	—	I级	一级	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
19	6.91	生态保育	—	—	0.13	—	I级	一级	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
20	1.70	生态保育	—	—	—	—	I级	一级	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

注：1、单元内住宅、产业、商办等经营性用地面积、建筑面积上限不含备用地相关指标。
2、单元内商务办公和商业的用地面积、建筑面积可在详细规划层面统筹考虑，结合具体实施方案进行二者相互之间的空间腾挪。
3、在各类建筑面积的统计中，现状建筑面积按地形图测算，单体建筑准确面积以不动产登记为准。
4、“X”点按照综合用地范围的60%计为建设用地，为刚性管控。X点四至范围予以弹性控制，在建设用地总量不突破的前提下，可结合建筑设计方案、土地整治方案等在村庄设计阶段优化四至范围及布局，并作为实施依据。

浦东新区宣桥镇（大治河以北）国土空间总体规划（2022-2035）（含近期重点公共基础设施专项规划）
乡村01单元（PDXQ-JY01）近期重点公共基础设施专项控制性详细规划图则



乡村近期重点公共基础设施项目一览表

项目类型	街坊编号	地块编号	设施名称	用地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)	用地性质	容积率	建筑高度 (米)	设置形式	备注
公益性公共设施	05	05-03	管理用房	0.03	242	G9	---	18	独立	--
		05-04	管理用房	0.04	251	G9	---	18	独立	--
		05-05	管理用房	0.06	491	G9	---	18	独立	--
		05-06	管理用房	0.09	603	G9	---	18	独立	--
		05-07	管理用房	0.01	77	G9	---	18	独立	--
		05-08	动物馆舍	0.06	978	G9	---	18	独立	--
		05-09	动物馆舍	0.12	1521	G9	---	18	独立	--
		05-10	管理用房	0.01	76	G9	---	18	独立	--
		05-11	管理用房	0.09	2679	G9	---	18	独立	--
		05-12	动物馆舍	0.07	890	G9	---	18	独立	--
		05-13	管理用房	0.05	473	G9	---	18	独立	--
		05-14	附属设施	0.01	136	G9	---	18	独立	--
		05-15	动物馆舍	0.16	1586	G9	---	18	独立	--
		05-16	管理用房	0.01	108	G9	---	18	独立	--
		05-17	动物馆舍	0.12	2360	G9	---	18	独立	--
		05-18	附属设施	0.01	136	G9	---	18	独立	--
		05-19	管理用房	0.02	182	G9	---	18	独立	--
		05-20	管理用房	0.02	175	G9	---	18	独立	--
		05-21	动物馆舍	0.04	388	G9	---	18	独立	--
		05-22	附属设施	0.02	177	G9	---	18	独立	--
		05-23	附属设施	0.01	136	G9	---	18	独立	--
		05-24	动物馆舍	0.16	3042	G9	---	18	独立	--
		05-25	管理用房	0.03	450	G9	---	18	独立	--
		05-26	动物馆舍	0.04	343	G9	---	18	独立	--
		05-27	管理用房	0.01	73	G9	---	18	独立	--
		05-28	动物馆舍	0.11	1856	G9	---	18	独立	--
		05-29	管理用房	0.03	237	G9	---	18	独立	--
		05-30	动物馆舍	0.02	152	G9	---	18	独立	--
		05-31	附属设施	0.01	136	G9	---	18	独立	--
		05-32	动物馆舍	0.02	196	G9	---	18	独立	--
		05-33	管理用房	0.01	105	G9	---	18	独立	--
		05-34	管理用房	0.04	365	G9	---	18	独立	--
		05-35	动物馆舍	0.08	1574	G9	---	18	独立	--
		05-36	附属设施	0.01	136	G9	---	18	独立	--
		05-37	动物馆舍	0.03	255	G9	---	18	独立	--
		05-38	动物馆舍	0.18	3394	G9	---	18	独立	--
		05-39	管理用房	0.05	766	G9	---	18	独立	--
		05-40	动物馆舍	0.06	563	G9	---	18	独立	--
		05-41	动物馆舍	0.17	3286	G9	---	18	独立	--
		05-42	附属设施	0.01	136	G9	---	18	独立	--
		05-43	管理用房	0.1	1872	G9	---	18	独立	--
		05-44	动物馆舍	0.06	1140	G9	---	18	独立	--
		05-45	附属设施	0.02	158	G9	---	18	独立	--
		05-46	管理用房	0.06	1620	G9	---	18	独立	--
		05-47	管理用房	0.07	718	G9	---	18	独立	--

注：1. 本图则为专项控制性详细规划图则，落实较原郊野单元（村庄）规划有所调整的近期重点公共基础设施项目，不涉及单元内其他可依据原郊野单元（村庄）规划实施的项目。

2. 在上海野生动物园范围内，在满足交通、风貌、安全等前提下，单一地块的建筑退界、建筑密度和绿地率不做要求，后续结合建管审定方案及行业主管部门意见确定。