

嘉定区江桥镇总体规划暨土地利用总体规划(2015-2040)

# 嘉定区江桥镇总体规划 暨土地利用总体规划(2015-2040) (含近期重点公共基础设施专项规划)

COMPREHENSIVE PLAN AND GENERAL LAND-USE PLAN  
OF JIANGQIAO TOWN, JIADING DISTRICT, 2015-2040  
THE SPECIAL PLAN FOR THE NEAR-TERM KEY PUBLIC INFRASTRUCTURES IS INCLUDED.

法定文件



采用环保再生纸印制  
爱护环境 人人有责

上海市嘉定区人民政府 | 上海市规划和国土资源管理局  
2016年12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〔2017〕10号

---

## 关于同意《嘉定区江桥镇总体规划暨 土地利用总体规划（2015-2040）》的批复

市规划国土资源局、嘉定区人民政府：

《关于请予批准〈嘉定区江桥镇总体规划暨土地利用总体规划（2015-2040）〉的请示》（嘉府发〔2016〕169号）收悉。经研究，原则同意《嘉定区江桥镇总体规划暨土地利用总体规划》（以下简称“镇总规”）。请会同有关部门据此开展下层次规划编制、实施和管理工作的，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31.5平方公里，非建设用地不少于10.87平方公里，其中河湖水域面积不低于2.76平方公里。实施最严格的耕地保护制度，至2040年，耕地保有量不低于624公顷，基本农田保护面积不低于429公顷。根据城镇建设用地集中连片的原则，划定城市开发边界，总用地面积不大于2457公顷。

至2040年，规划全镇常住人口调控目标不超过28.76万人。结合产业结构转型，优化人口空间布局，促进产城融合。提升城镇居住水平，推进老旧住区改造，推进农村人口集中居住，规划城镇住房建筑面积不超过1250万平方米，居住用地不超过675公顷。

加强生态环境保护和综合治理。至2040年，划定生态红线二级保护区1785公顷，规划城镇绿地总规模不低于484公顷，人均绿地面积不低于16.8平方米。水环境治理和保护应实现主干河流水质提升至Ⅱ类标准以上，大气环境治理和保护应实现环境控制质量稳定控制在二级标准以上，生活垃圾实现无害化处理100%。

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

## 二、构建城乡统筹的空间格局

发挥新市镇在城乡发展一体化中的作用，落实“网络化、多中心、组团式、集约型”的市域空间体系，突出江桥镇辐射长三角，承载沪宁区域设施走廊的功能，将江桥镇建设成为上海西部近郊商务服务型的综合城镇。

规划江桥镇镇村体系为新市镇镇区，镇区内城市开发边界内的区域，以居住、商办、商业、公共服务设施为主。镇区外除耕地及基本农田保护、保留现有区域基础设施廊道以外，以生态保育功能为主。至2040年，镇域内138个自然村全部撤制，农村居民逐步转移至镇区居住。

坚持公交优先，强化公共交通系统，优化综合交通系统。加强高速铁路、轨道交通、常规公交、水上巴士等公共交通的联系，完善“两横两纵”的区域主干路体系。加强镇域内部公共交通体系建设与慢行交通体系建设，公交站点网络布局实现轨道交通600米覆盖人口岗位比例不低于85%，公交站点300米半径覆盖人口岗位比例不低于95%。完善道路网络布局，实现城镇道路网密度不低于3.75公里/平方公里。实现轨道交通车辆基地土地综合利用，14号线车辆基地区域以生态公园上盖形式实现综合利用，原17号线车辆基地纳入城市开发边界结合商办功能开展综合利用。

## 三、优化提升空间品质和生活质量

注重历史文化保护，从整体层面保护镇区的河湖水系生态环

境，优化城镇空间布局，切实保护文物古迹及其周边历史环境，提高镇区基础设施水平，继承和弘扬优秀的地方文化艺术，保护各类、各级非物质文化遗产。镇区内划定文化保护红线用地面积120公顷，其中自然文化风貌区面积101公顷，文物保护单位面积3.1公顷，文化设施集聚区面积15.9公顷。规划强化城市设计，提升城镇风貌，保护乡野特色，保持文化传承。

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独立型小城市。

至2040年，规划形成以吴淞江为主脉的“一脉多支，点网结合”的公共开放空间网络，设置地区级公园2处，社区级公园11处，打造沿滨水空间的慢性公共步道。

规划形成多层次完善的公共服务设施体系，实现全镇15分钟生活圈均好配置，各类公共服务设施全面达标。规划公益性公共服务设施用地面积不低于135.2公顷，确保文化用地不低于15.9公顷，体育用地不低于14.9公顷，医疗设施用地不低于3.5公顷，基础教育用地不低于88.3公顷，养老及福利设施用地不低于2.1公顷。

规划保障性住房建筑面积不低于559万平方米，重点确保公共租赁房供应。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 and 经营性土地出让的同步协调。

至2020年，完成建设用地减量化面积310公顷，以宅基地和工矿仓储用地为主。新增公共绿地不低于91.11公顷，林地不低于44.8公顷。完善公共服务设施配置，建设7处基础教育设施，其中幼儿园3所、小学2所、初中2所；建设江桥医院二期、北虹之星社区卫生服务中心；建设1处区级体育设施；改扩建封浜敬老院。新建金运路、翔封路等道路延伸。扩建北虹桥商务区220KV备用变电站，固体垃圾处理中心等市政基础设施。

根据全市总体规划方案的战略预留区划定要求，江桥镇划定战略预留区188.5公顷，分别位于西北物流园区和西郊商务区。战略预留区内禁止开展大规模成片的开发建设活动。

“镇总规”是新市镇空间规划和土地利用的主要依据，江桥镇各项规划建设都必须服从“镇总规”安排。请嘉定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和专项规划编制，落实总体规划所确定的各单元用地控制、居住人口、主导功能等主要内容，推进总体规划落地实施。发挥“镇总规”综合协调作用，统筹生产、生活、生态布局，加强对产业、住房、绿化、交通等专项的指导。鼓励多方参与新市镇规划、实施和管理，实现

共建、共治、共享。嘉定区、江桥镇政府要认真落实“镇总规”提出的各项任务和措施，确保规划目标实现。市、区规划土地管理部门要加强对“镇总规”实施的指导、监督和检查工作。

特此批复。



---

上海市人民政府办公厅

2017年2月3日印发

---



# 前言

## PREFACE

江桥镇地处上海市西北近郊，紧邻中心城区，于嘉定、普陀、长宁三区交汇处，是嘉定区最为南端的城镇，作为沪宁交通设施走廊上的节点城镇，素有“西堂门户、沪宁第一镇”之美誉。

江桥得益于区域交通，自古就是内河航运联通海运的必经地，吴淞江鱼米贸易重要节点，今又因沪宁铁路、高速等复合型地面交通廊道，为江桥的商贸、物流、工业的大发展带来了极大的交通便利之机遇。作为上海郊区工业化小城镇的典型代表，江桥是近郊地区外来人口增长最快的城镇，更是中心城区人口外迁的重要承载地。而今，在虹桥枢纽的带动下，北虹地区也为江桥发展商务、科创、展会等新型产业奠定了基础。

2014年，江桥镇常住人口27.18万人，城镇化水平已达99%；镇域面积42.37平方公里，建设用地规模已达30.28平方公里，已近上限。随着上海进入资源环境紧约束下的发展新常态，江桥同样站在了时代的转折点。在以效率优先、增长优先、开发优先的发展思路下，江桥生态环境不堪重负，景观风貌日益破败，滞后的设施配置，严重的交通干扰，成为江桥人心中的痛。

事实上，江桥位于古冈身线与吴淞江的交汇处，是上海历史地理水文的重要节点。吴淞江见证了上海大都市发展的兴衰，沿江更是孕育了如江桥等众多农耕文明小镇。江桥境内的河道纵横，水网密布，是江南的浦、塘、泾、浜和圩田体系的遗留特征。中槎浦、建丰河、沙河、申纪港、虬江、横沥、封浜河等河流总体水质良好，是被忽视的水生态和水环境。沈家祠堂和黄家花园体现了丰富的园林艺术文化，是屈指可数，值得发扬的人文资源和历史记忆。新泽源、申窑等创意文化的逐渐崛起，也正在形成江桥新兴文化的典型代表。金宝园区、北虹之星等重大功能片区的整体性转型和再发展，为江桥打造新的区域中心奠定了重要基础。

新的时期，江桥发展迎来新的机遇。

新一轮总体规划，重新思考城镇的可持续发展之路。江桥，不仅意味着更便捷的交通、更美好的环境，更安居的生活，更意味着独特的自然和人文特色。让我们共启愿景，共襄江桥发展之新未来。让我们的江桥，这个吴淞江沿线的精品之镇，成为大上海转型驱动、内涵发展、品质提升的示范之镇。

嘉定区规划和土地管理局  
嘉定区江桥镇人民政府



# 目录

## CONTENTS

<b>总则</b> .....	<b>2</b>
第一节 规划范围与期限 .....	4
第二节 规划依据 .....	4
第三节 规划效力 .....	5
第四节 上位规划要求 .....	5
第五节 规划实施动态 .....	6
第六节 重点关注问题 .....	14
<b>第一章 空间发展战略</b> .....	<b>20</b>
第一节 发展目标 .....	22
第二节 镇村体系 .....	24
第三节 空间布局 .....	25
<b>第二章 土地综合利用</b> .....	<b>28</b>
第一节 耕地与基本农田保护 .....	30
第二节 生态红线保护 .....	34
第三节 城市开发边界 .....	36
第四节 文化保护红线 .....	38
<b>第三章 公共服务与基础设施保障</b> .....	<b>40</b>
第一节 公共服务 .....	42
第二节 住房保障 .....	46
第三节 公共空间 .....	48
第四节 综合交通 .....	58
<b>第四章 单元规划</b> .....	<b>70</b>
第一节 单元划分 .....	72
第二节 城镇单元 .....	74
第三节 乡村单元 .....	84
<b>第五章 近期实施</b> .....	<b>88</b>
第一节 近期重点发展区域 .....	90
第二节 近期重点建设项目 .....	92

**附表：** 土地使用结构调整表

**图纸：**

- 土地使用规划图
- 四线管控图
- 公共服务与基础设施规划图

**图则：**

- 老镇社区单元规划
- 老镇社区单元近期重点公共基础设施专项控制性详细规划  
(附：老镇社区单元原控制性详细规划)
- 封浜社区单元规划
- 封浜社区单元近期重点公共基础设施专项控制性详细规划  
(附：封浜社区单元原控制性详细规划)
- 金虹产业社区单元规划
- 北部社区单元规划
- 北部社区单元近期重点公共基础设施专项控制性详细规划  
(附：北部社区单元原控制性详细规划)
- 北虹桥社区单元规划
- 北虹桥社区单元近期重点公共基础设施专项控制性详细规划  
(附：北虹桥社区单元原控制性详细规划)
- 北虹桥商务社区单元规划  
(附：北虹桥商务社区单元原控制性详细规划)
- 物流园区单元规划  
(附：物流园区单元原控制性详细规划)
- 北虹之星社区单元规划
- 太平-火线-红光片区单元规划
- 太平-火线-红光片区单元近期重点公共基础设施专项规划
- 新江-年丰片区单元规划
- 新江-年丰片区单元近期重点公共基础设施专项规划
- 建华片区单元规划
- 建华片区单元近期重点公共基础设施专项规划
- 增建-华庄-新华片区单元规划
- 增建-华庄-新华片区单元近期重点公共基础设施专项规划



嘉定区

江桥镇

42.4平方公里

**总则**

**GUIDELINES**

---

## 第一节 规划范围与期限 Scope & Term of Planning

### 1. 规划范围

本次规划范围为江桥镇行政辖区，北至沪宁铁路，南至吴淞江，东至外环线，西与黄渡镇毗邻，总面积为42.4平方公里。

### 2. 规划期限

本规划的规划期限为2015年-2040年，其中：

近期：2015年-2020年。

远期：2020年-2040年。

## 第二节 规划依据 Planning Basis

### 1. 国家及地方法律法规、规范、技术标准

《中华人民共和国城乡规划法》（2008年）

《城市规划编制办法》（建设部令第146号2006年）

《城市用地分类与规划建设标准》（GB50137-2011）

《城市道路交通规划设计规范》（GB50220-95）

《机场周围飞机噪声环境标准》（GB9660-88）

《上海市新市镇总体规划暨土地利用总体规划（含近期重点公共基础设施专项规划）编制技术要求和成果规范（试行）》（2016年）

《上海市新市镇总体规划暨土地利用总体规划编制审批操作管理规程》（2016年）

《国土资源部办公厅关于印发市县乡级土地利用总体规划编制指导意见的通知》（国土资厅发〔2009〕51号）

《中华人民共和国土地管理法》

《基本农田保护条例》

国家颁布的其他相关规范及技术标准。

### 2. 相关规划成果及政府文件

《上海市城市总体规划（1999-2020）》国函【2001】48号

《嘉定区区域总体规划实施方案2007-2020》沪规划【2007】736号

《虹桥商务区规划》（2011年）

《上海市嘉定区土地利用总体规划（2010-2020年）》

《嘉定区国民经济和社会发展第十三个五年规划》

《江桥镇国民经济和社会发展第十三个五年规划》

关于《嘉定区江桥镇域总体规划设计任务书》的批复【沪规土资总（2014）324号】

### 第三节 规划效力 Planning Authority

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

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

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

### 第四节 上位规划要求<sup>1</sup> Preliminary Plan Requirements

- 发展定位：上海西部近郊商务服务型的综合城镇。
- 发展规模：人口，近期2020年，江桥镇域常住人口总规模为28.54万人，城镇化率100%，远期2040年，江桥镇域常住人口总规模为28.76万人，城镇化率100%；建设用地规模，近期2020年控制在3210公顷，城市开发边界内的建设用地规模控制在2342公顷，远期2040年建设用地总规模、城市开发边界内建设用地规模控制指标与近期2020年保持一致。
- 农用地保护：耕地保有量不低于624公顷(0.94万亩)，基本农田保护面积不低于429公顷（0.64万亩），A类基本农田总面积235公顷（0.35万亩）。
- 生态环境：共涉及A类基本农田、重要林地（江桥片林）、外环绿带、近郊绿环、沪宁铁路生态间隔带以及吴淞江生态间隔带等二级生态保护红线范围，二级生态红线保护范围面积1785公顷。
- 产业发展：发展以生产性服务业为主的商务办公区，同时通过工业转型发展相关的研发产业。
- 土地整治：近期2020年，减量化目标310公顷，远期2040年，减量化目标545公顷。
- 住房：住宅总建筑面积控制在1250万平方米，其中保障性住房用地面积不少于50公顷，住宅套数不低于0.7万套。
- 公共服务设施：落实嘉定区总体规划确定的区域级公共服务设施，深化镇级和社区级公共服务设施。
- 公共空间：充分利用吴淞江滨水空间，打造江桥特色水绿公共空间。

1. 引自《嘉定区总体规划（2015-2040）》（在编）

## 第五节 规划实施动态

### Planning Implementation Reviews

#### 1. 规划编制情况

2012年,《江桥镇土地利用总体规划(2010-2020年)》(沪府【2012】100号)获得批复。根据规划至2020年,江桥镇耕地保有量不低于624公顷(0.94万亩),基本农田保护面积不低于429公顷(0.64万亩),建设用地总规模控制在3210公顷以内(其中集建区内建设用地规模控制在2342公顷以内),补充耕地义务量269公顷(0.40万亩),集中建设区外减量化任务300公顷(0.45万亩)。

江桥控规覆盖面积较大,已批控规覆盖面积1843.8公顷,均位于集建区内,占集建区面积的75.2%。其中按照控规已建设完成736.9公顷,按照控规正在建设的用地337.2公顷,共计实施区域1074.1公顷,占已批控规的58.3%。

#### 2. 规划实施动态

##### ● 土规实施动态

至2014年,根据国土二调更新数据,江桥镇建设用地规模达到3220公顷,超出规划建设用地规模总量,城市开发边界内的建设用地规模达到2105公顷。耕地保有量和基本农田保护面积均符合规划要求,但减量化任务和补充耕地义务量仍未达到规划预期。

##### ● 城规实施动态

江桥镇城市化水平较高。根据现场调查,2014年地面实际建设用地规模已达到30.4平方公里,占镇域总面积的71.7%。按照上位规划要求,至2040年,可新增建设用为1.7平方公里。未来江桥将实现全域城镇化。

**江桥可新增建设用地已趋于饱和。**规划将锁定建设用地总规模,逐年减少建设用地新增,同时对存量用地进行逐步更新优化,提倡土地复合利用,进一步提高土地使用效率。

由于历史上乡镇工业发达,至2014年,江桥镇工业用地面积达到9.1平方公里,在镇域内分散布局,与农用地交错,且地块细碎,不利于规模经济及产业效率的提升。区域交通廊道穿越镇区,使江桥镇建设用地中有17%为对外交通设施用地。

**工业和区域交通设施用地偏多。**规划将逐步实现工业用地整合及更新改造,腾挪建设用地指标,部分实现农田复耕。同时,补充完善城镇内部交通设施,避免区域交通设施的干扰。

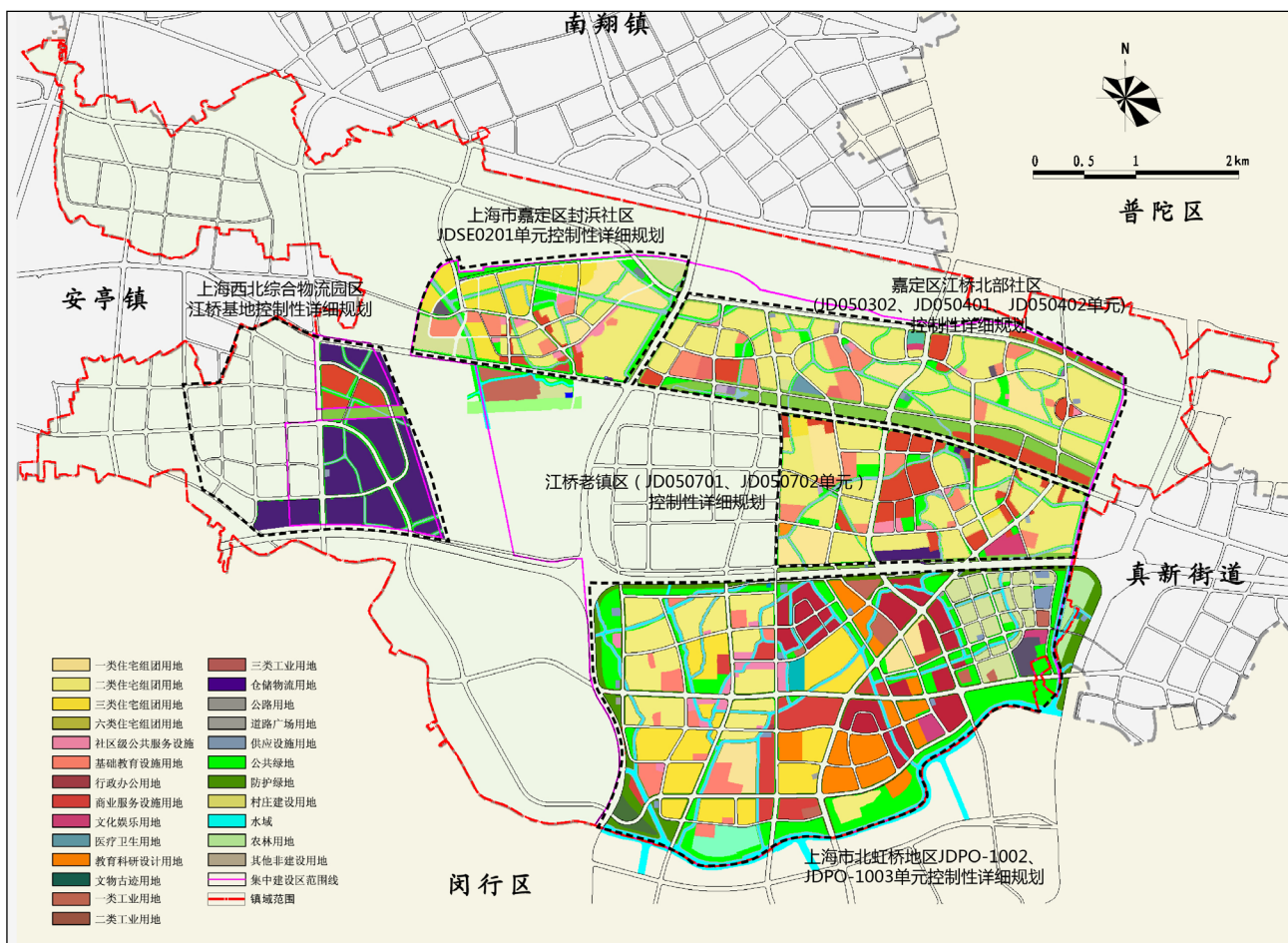
2014年,江桥镇人均公益性公共服务设施(不包括商业用地、商务办公用地)用

地面积仅1.9平方米，与国标5.5平方米的要求相去甚远；人均道路交通设施用地10.3平方米，也未达到国标12平方米的要求；人均绿地3.3平方米，低于全市7平方米/人的平均水平，也远远低于国标10平方米/人的标准。

**江桥公益性设施人均用地严重不足。**规划将重点提升公益性设施供给水平，提高生活与生产的整体品质，实现从传统老镇向上海大都市区及上海门户城镇的形象转变。

江桥镇现状耕地面积562公顷，布局较分散。加之配套交通建设推进，“三角地”、“箱子地”较多。农用地更多起到生态间隔、景观休闲的作用。

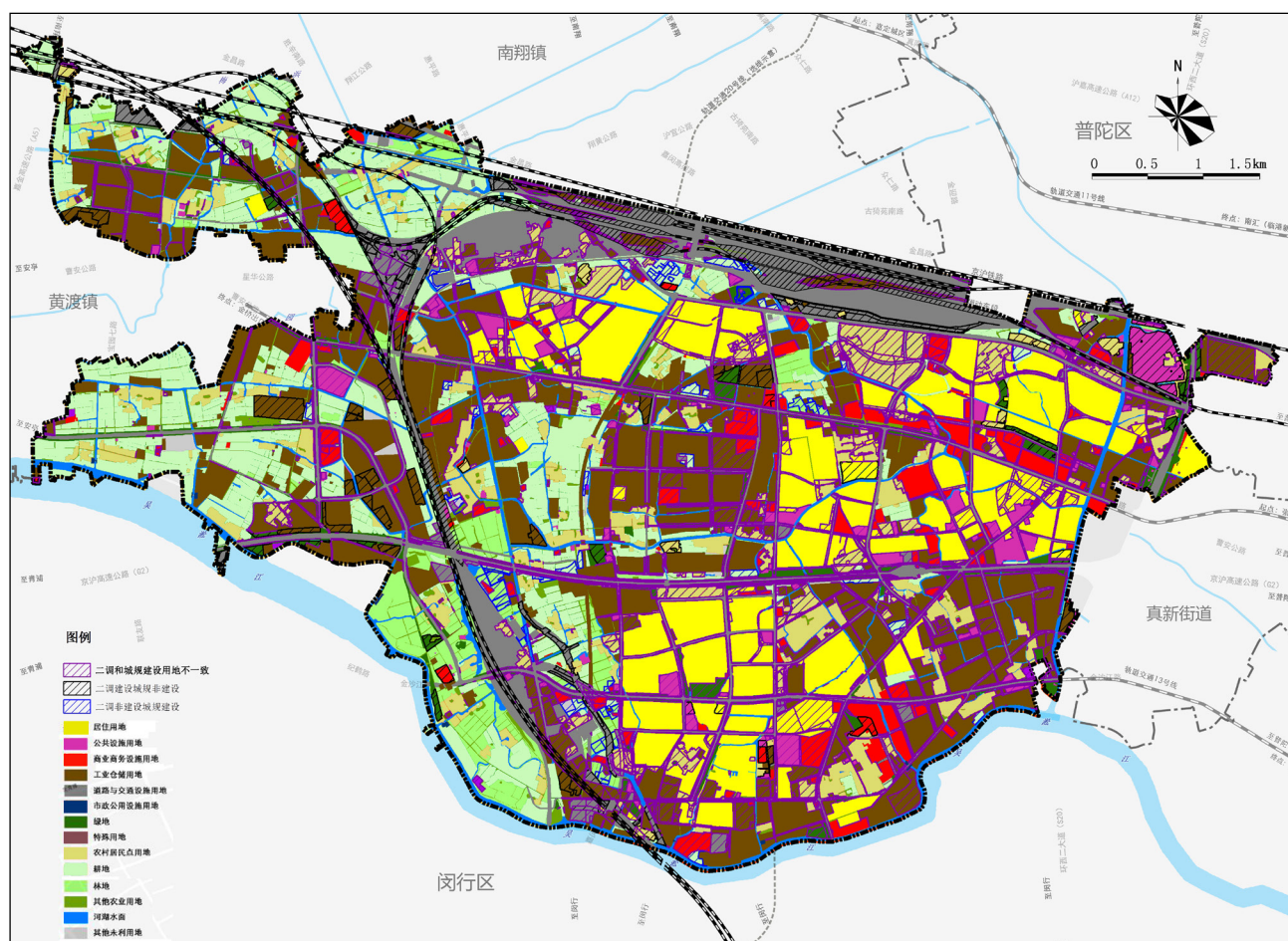
**农用地以生态服务功能为主。**规划除了满足耕地及基本农田保护要求以外，重点落实林地涵养，提高生态环境水平。



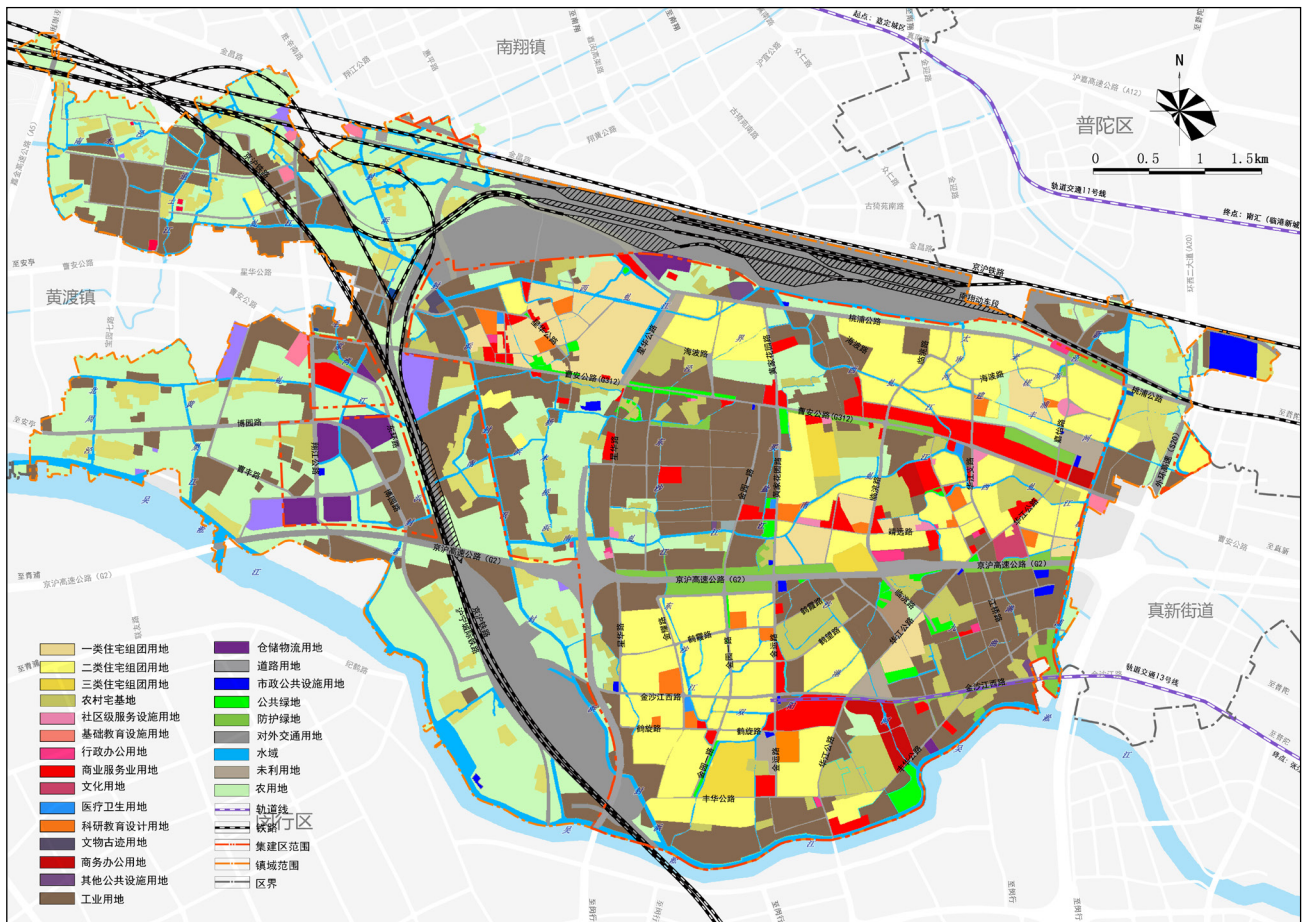
控规拼合图

土地利用现状汇总表

用地类型	用地面积 (公顷)
二调建设用地实地调查未建设	228.77
二调非建设用地实地调查已建设	48.71
二调与实地调查建设用地性质不符	310.17



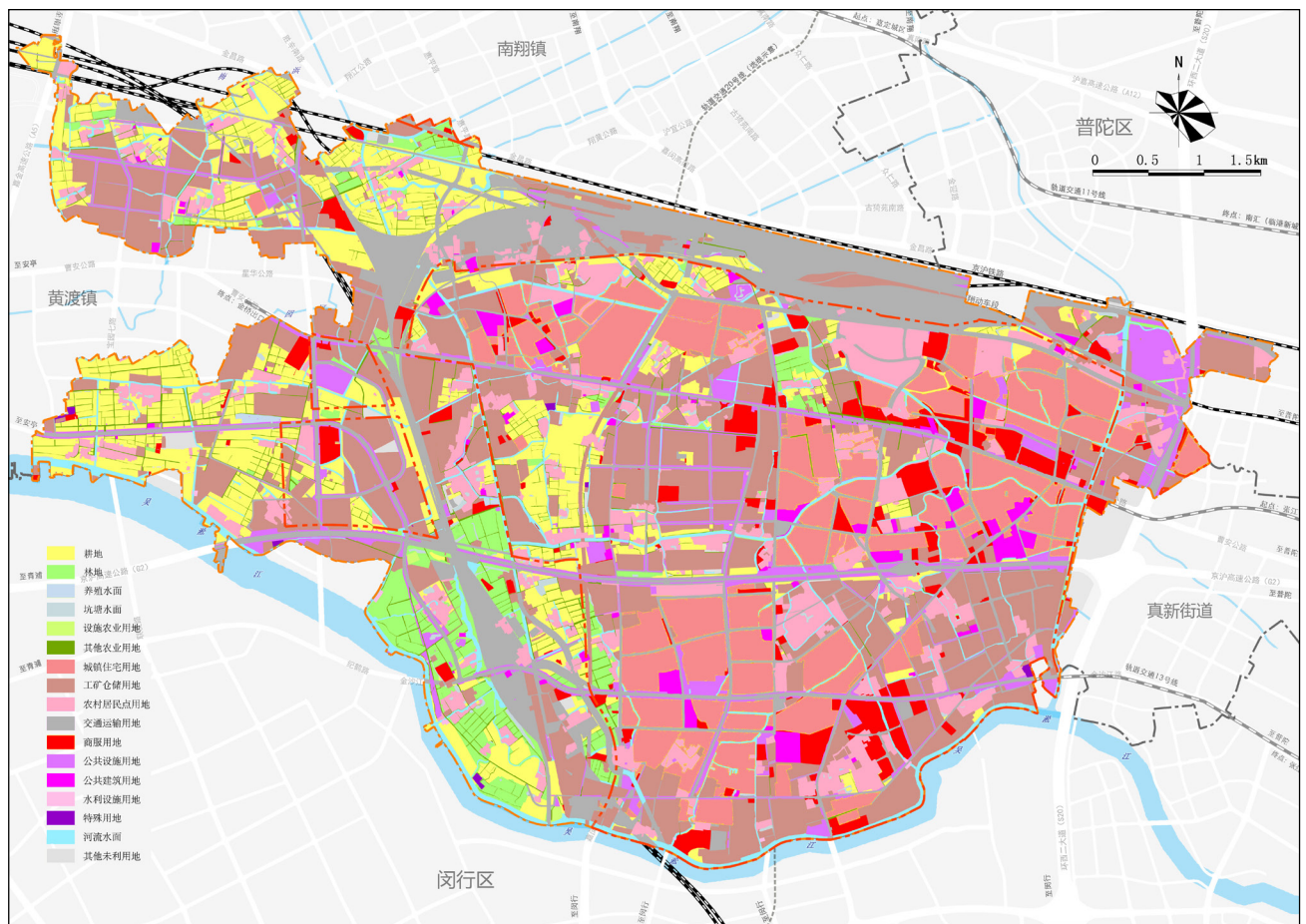
两规合一现状图



土地使用现状图

土地使用现状表

用地性质		用地面积 (公顷)			用地比例 (%)	人均用地面积 (平方米)
		镇域内	集建区内	集建区外		
城乡建设用地	住宅组团用地	690	684	6	21.3	25.4
	农村宅基地	312	180	132	9.6	11.5
	社区级服务设施用地	7	7	0	0.2	0.3
	基础教育设施用地	28	27	1	0.9	1.0
	行政办公用地	7	5	2	0.2	0.3
	商业服务业用地	122	112	10	3.8	4.5
	文化用地	6	4	2	0.2	0.2
	医疗卫生用地	2	1	1	0.1	0.1
	科研教育设计用地	2	2	0	0.1	0.1
	文物古迹用地	3	3	0	0.1	0.1
	商务办公用地	31	9	22	1.0	1.1
	其他公共设施用地	3	3	0	0.1	0.1
	工业用地	970	642	328	30.0	35.7
	仓储物流用地	95	33	62	2.9	3.5
	道路交通设施用地	275	237	38	8.5	10.1
	市政公用设施用地	41	12	29	1.3	1.5
	公共绿地	38	24	14	1.2	1.4
	防护绿地	66	12	54	2.0	2.4
	对外交通用地	538	124	414	16.6	19.8
	特殊用地	0	0	0	0.0	0.0
	合计	3236	2121	1115	100.0	119.1
非建设用地 (E)	水域	215	127	88	5.1	-
	农用地	769	201	568	18.1	-
	其他未利用地	17	8	9	0.4	-
	合计	1001	336	665	23.6	-
	总计	4237	2457	1780	100.0	-



土地利用现状图

土地利用现状表

用地分类		现状面积			
		镇域（公顷）	用地比例（%）	开发边界内（公顷）	开发边界外（公顷）
土地总面积		4237	100.0	2457	1780
农用地	耕地	564	13.3	181	383
	园地	0	0.0	0	0
	林地	152	3.6	31	121
	养殖水面	4	0.1	1	3
	坑塘水面	24	0.6	8	16
	设施农业用地	3	0.1	0	3
	其他农业用地	65	1.5	23	42
	小计	812	19.2	242	570
建设用地	城镇住宅用地	605	14.3	599	6
	工矿仓储用地	1023	24.1	633	390
	农村居民点用地	404	9.5	273	131
	交通运输用地	715	16.9	263	452
	商服用地	174	4.1	142	32
	公共设施用地	233	5.5	140	93
	公共建筑面积	61	1.4	55	6
	水利设施用地	2	0.0	1	1
	特殊用地	3	0.1	1	2
	小计	3220	76.0	2105	1115
未利用地	河湖水面	192	4.5	104	88
	滩涂苇地	0	0.0	0	0
	其他未利用地	13	0.3	4	9
	小计	205	4.8	108	97

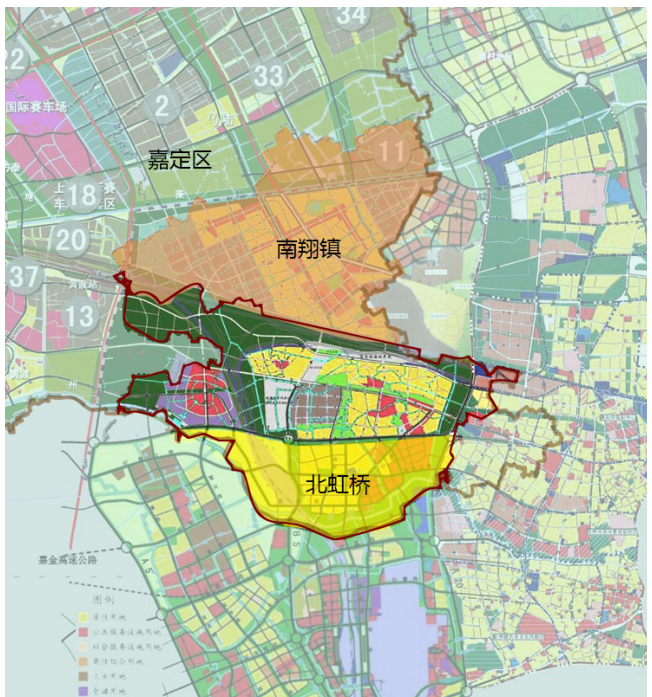
## 第六节 重点关注问题 Key Issues

### 1. 区域背景：承接中心城区功能外溢，服务虹桥商务区

江桥是沪宁城市带与沪宁设施走廊上的节点城镇，承担着区域基础设施廊道的职能。在虹桥枢纽建成后，快速交通对江桥镇的经济发展带来了契机。

江桥紧邻虹桥商务区，且江桥的北虹桥地区作为虹桥商务区主体功能区的拓展区，承担虹桥商务区的商务办公及居住配套功能；同时，江桥作为紧邻中心城区的高度城镇化地区，一直是中心城区人口疏解的居住地，承担了批发市场、仓储物流、垃圾处理等服务于中心城区的功能，是中心城区不可或缺的组成部分。

江桥镇与北侧南翔镇作为嘉定区南部组团，是嘉定区对接中心城区的门户片区。



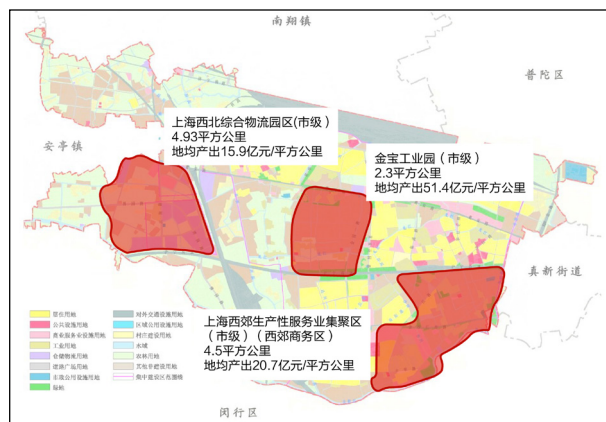
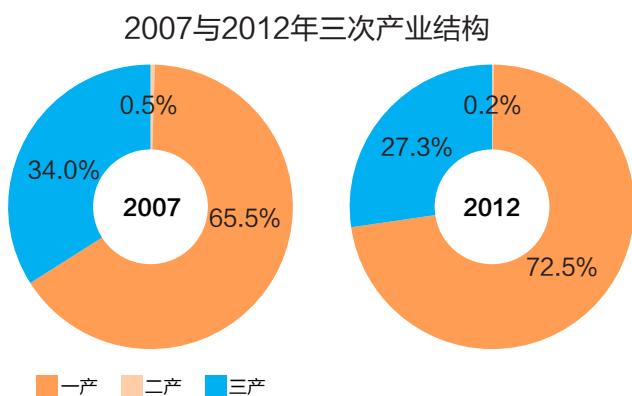
区位分析图

## 2. 产业发展：生产性服务业为主的商务办公

江桥经济总量平稳增长，三产比重逐年提高，三产对二产依赖度较高，产业转型具有一定难度。目前产业园区用地粗放、分散，新增存量不足；土地效益较低，产业亟待升级。

按照虹桥商务区整体定位，江桥所在的北虹桥地区将发展电子商务、生态休闲产业、体育和文化创意产业。

江桥未来产业发展将重点发展生产性服务业，利用靠近虹桥枢纽的区位优势，吸引小微企业；在提升现有商贸物流和商业零售功能的同时，设置服务于中心城区的相关服务性产业；产业结构实现“强三优二精一”。



江桥镇主要产业园区发展示意图

江桥镇经济发展与产业结构一览表

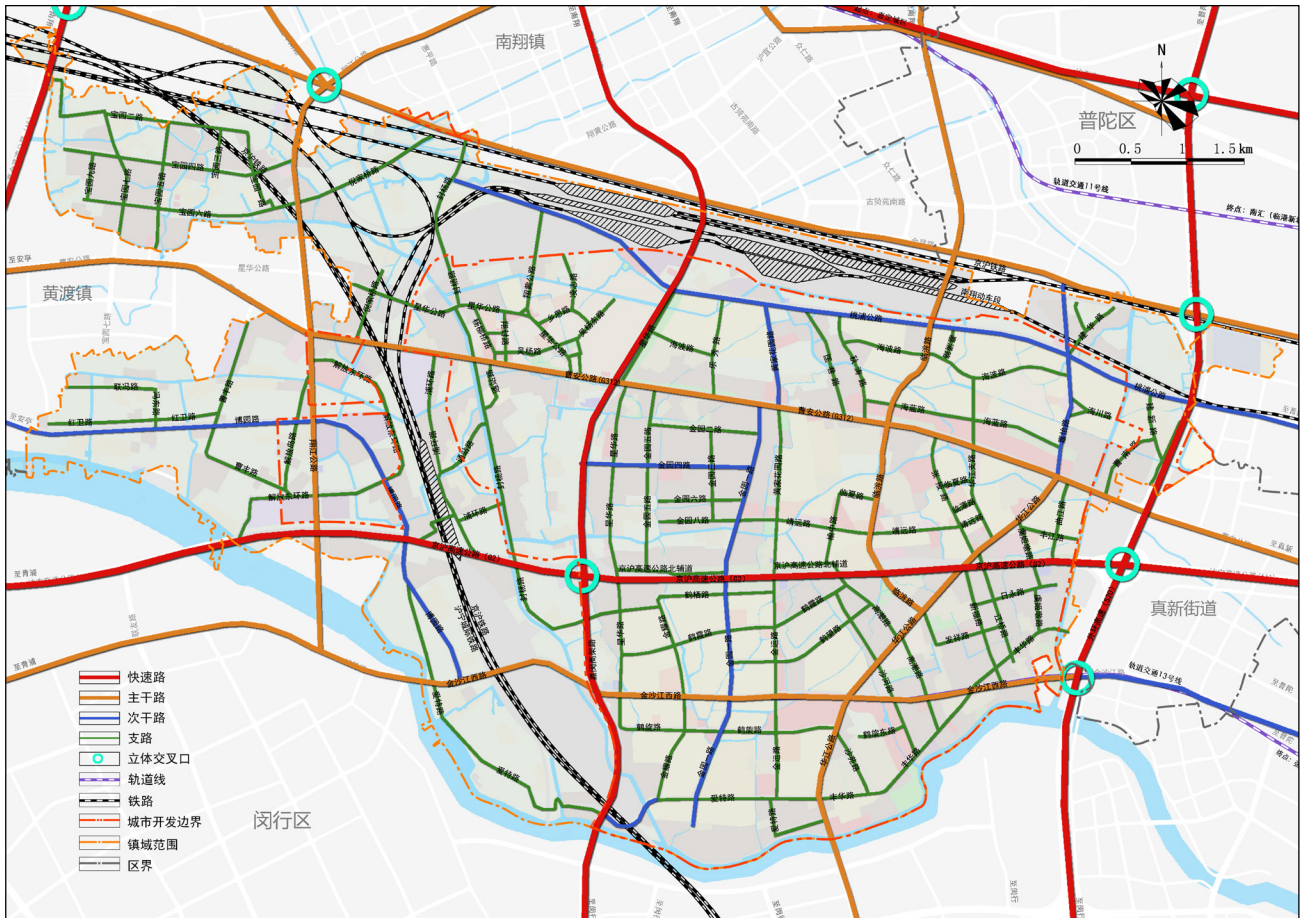
年份	GDP (亿元)	增长率 (%)	一产增加值	二产增加值	三产增加值	三次产业结构
2002	27	-	0.9	20.3	5.9	3.1:75.2:21.7
2003	34.8	28.7	0.7	28.8	5.3	2.0:82.8:15.2
2004	42.1	20.8	0.6	32.6	8.9	1.3:77.6:21.1
2005	50.3	19.6	0.5	36.7	13	1.0:73.1:25.9
2006	58.3	15.8	0.4	39.8	18	0.7:68.3:31.0
2007	68.5	17.5	0.3	44.9	23.3	0.5:65.5:34.0
2008	78.5	14.7	0.2	53	25.3	0.3:67.5:32.2
2009	77.7	-1.1	0.2	51	26.5	0.2:65.6:34.2
2010	86.8	11.8	0.1	55.4	31.2	0.2: 63.9:35.9
2011	64.5	-25.7	0.1	44.1	20.3	0.2:62.5:37.3
2012	60.7	-5.9	0.1	44	16.5	0.2:72.5:27.3

### 3. 交通发展：建立内密外联、通达高效、快捷有序的城市交通体系

江桥城市道路体系欠缺，过度依赖区域通道，造成主干路数量不足，拥堵严重；而次干路又不成网络，配比过低；支路线形杂乱，路网密度不足。

交通设施历史欠账较多。目前，常规公交覆盖不足，慢行设施、停车设施匮乏。由于大量过境交通疏于管理，江桥内外交通相互干扰，机非混杂并行；而停车管理无序，更加剧了道路拥堵；客货运相互交织，具有重大安全隐患。

江桥未来交通发展重点完善内部交通网络，提升路网密度；突破既有交通障碍，加强南北交通联系；重点打造高效的公共客运体系。



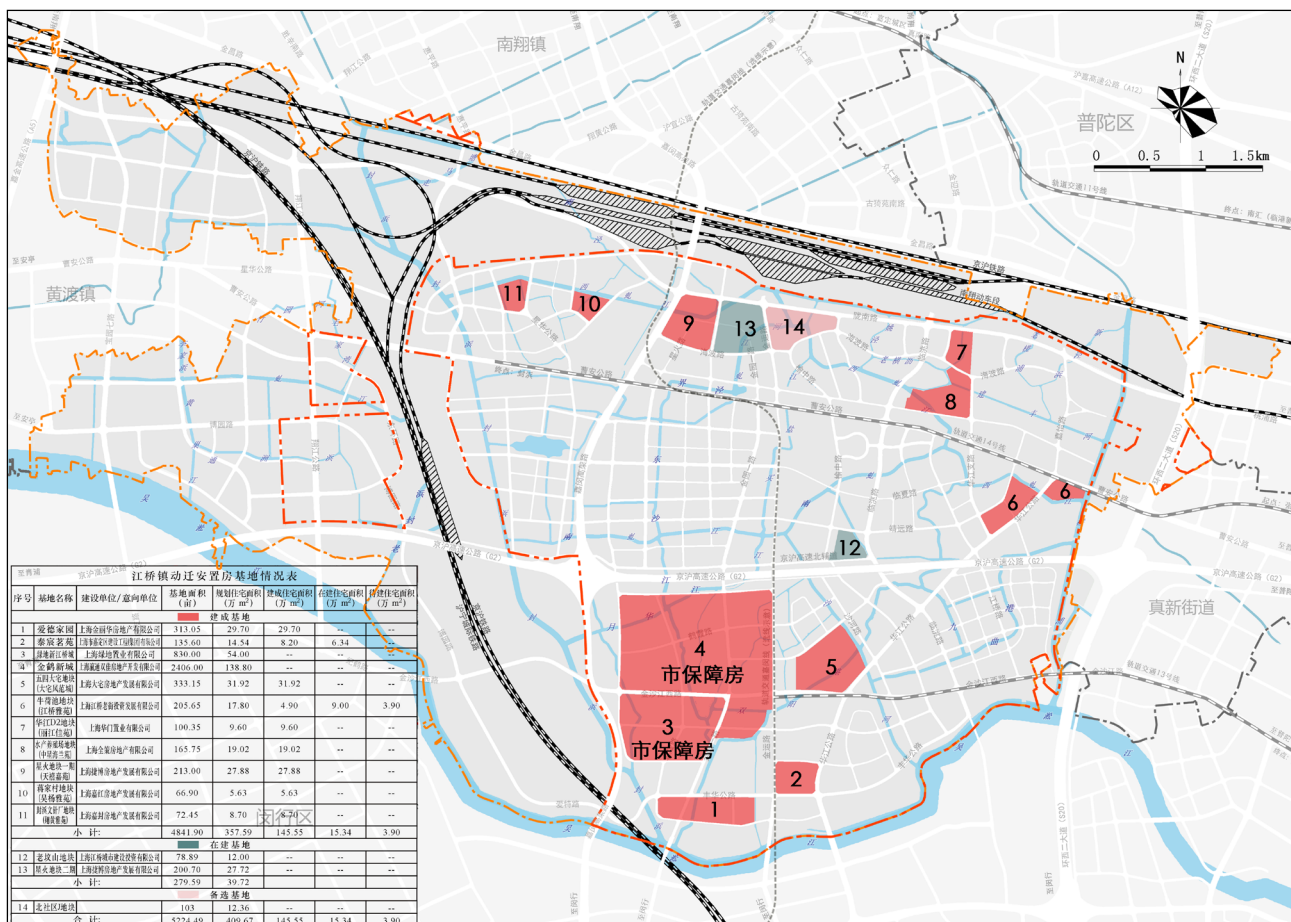
道路系统现状图

## 4. 人口规模：保持居住人口稳定，提高生活品质

至2014年，江桥常住人口增长至27.18万人，其中户籍人口7.36万人，外来常住人口19.82万人，外来人口占常住人口66%左右，约为户籍人口的2倍。

近年来，江桥镇接纳了大量中心城区外迁人口，建设了“四高”小区和若干动迁安置基地，而相应的配套设施却较为滞后。其中，“四高”小区作为大居配套，共规划住宅建筑面积141.5万平方米，目前“四高”小区已实现居民入住。

随着江桥建设用地规模接近极限，未来新增人口规模有限，基本趋于稳定。未来住房供给以保障性住房为主，重点完善生活性配套服务设施，解决民生问题，设施按28.76万人配套。

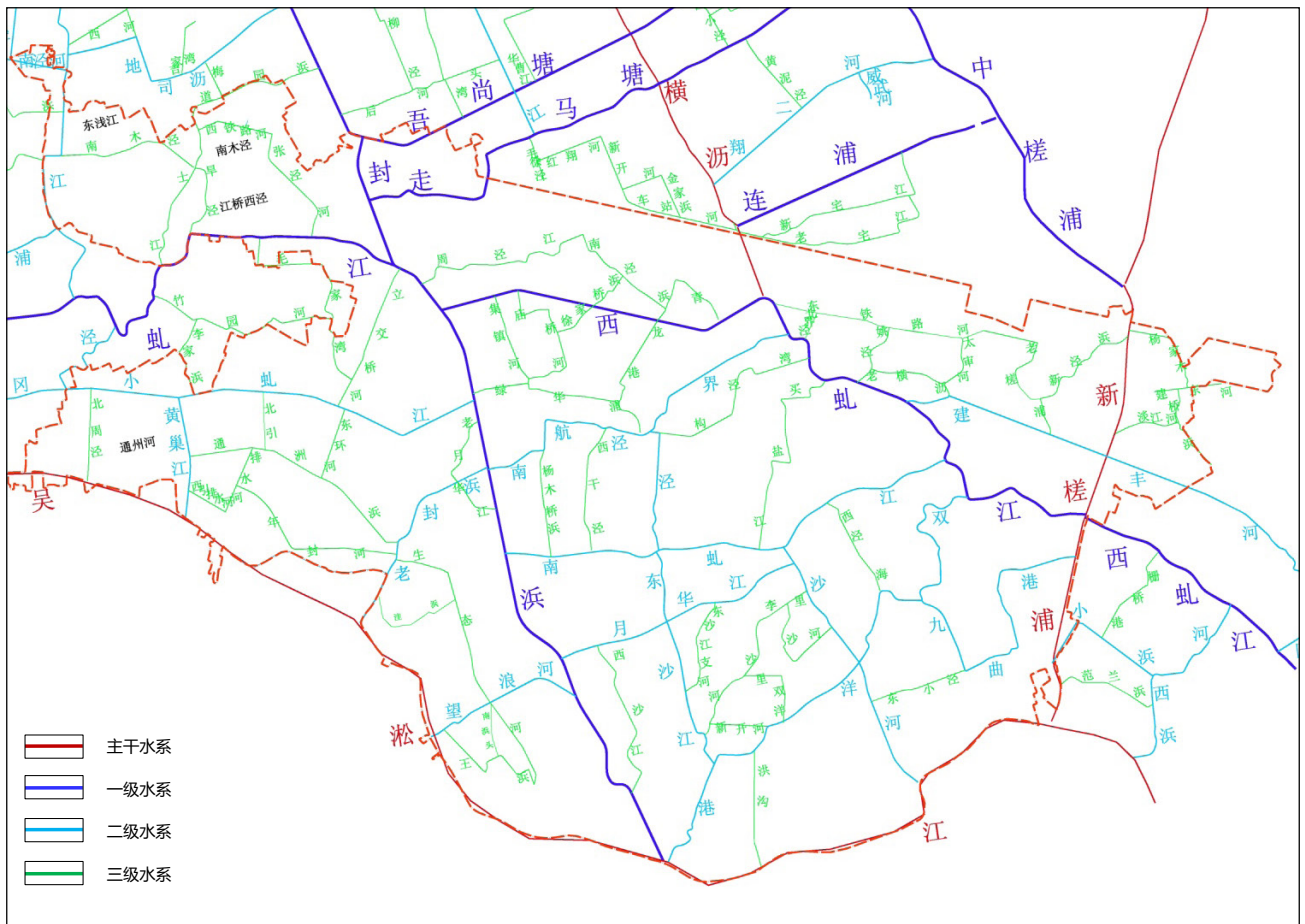


动迁安置房基地分布图

### 5. 城镇特色：深入挖掘，塑造品牌

江桥建成环境受交通噪声影响，嘈杂无序，缺乏显著特色风貌；虽然有一定的水乡河网特征，但开放性不足，难以感知；水绿各行其道，缺乏滨水空间与公共活动场所。目前，吴淞江滨江整治工程正在有效推进，大部分整治工作已经完成，未来将逐步打开滨江区域的开发空间，形成江桥特色景观。

此外，本次规划将梳理河道水系，打造水绿相间的公共活动空间网络；通过历史人文内涵的挖掘，塑造特色景观节点，尤其是以吴淞江为自然文化品牌，重塑吴淞江沿线的标志性空间。



水系现状图





# 第一章 空间发展战略



# CHAPTER ONE SPATIAL DEVELOPMENT STRATEGY



## 第一节 发展目标

PLANNING OBJECTIVE



## 第二节 镇村体系

TOWNS AND VILLAGES SYSTEM



## 第三节 空间布局

SPATIAL LAYOUT

江桥镇地处上海市近郊，是沪宁发展轴上的上海门户节点，也是中心城区的轴向功能拓展地，素有“沪宁第一镇”之称。由于长期受到区域交通设施、中心城外溢功能的影响，江桥一直以来面临着人口集聚、产业集聚、生态薄弱、设施滞后的发展瓶颈。在面向2040发展新理念的引导下，亟需通过本次总体规划的编制建立城镇发展新方向。



## 第一节 发展目标 Planning Objective

### 1. 总体目标：

# 沪宁第一镇

## 上海西部近郊商务服务型的综合城镇

- **发展成为沪宁城镇发展带上的综合性节点城镇**

江桥镇是沪宁城镇发展带上的重要节点，素有“沪宁第一镇”之称，在上海辐射长三角的功能中发挥着重要作用。同时江桥镇也是承接沪宁区域设施走廊的重要载体，为沪宁城市带的发展提供重要支撑。

- **发展成为北虹桥生产性服务业集聚区**

江桥镇将依托虹桥商务区以及上海中心城区，以北虹桥地区为基地，成为以先进生产性服务业为主导，以商务办公、总部办公、文化创意及休闲体育为特色的上海西郊最具活力的产业基地，发展成为虹桥商务区中重要的生产性服务业集聚区，承担上海中心城区的功能外溢。

- **发展成为吴淞江沿线重要的生态景观节点**

江桥镇地处吴淞江生态廊道和外环绿带的交汇处，应依托吴淞江生态廊道，充分利用江桥镇丰富的水系资源，构筑以吴淞江为生态主线向镇区内放射的网状水绿廊道，打造成为吴淞江沿线重要的生态景观节点，同时构筑具有环境品质的江桥城镇风貌。

江桥镇综合发展指标表

指标类别	指标名称	单位	引导控制要求	基准年	2020年	2040年
人口规模	常住人口规模	万人	引导	27.18	28.54	28.76
	人口密度	万人/平方公里	引导	0.64	0.67	0.68
土地利用	耕地保有量	公顷	控制	562	714	624
	基本农田保护任务	公顷	控制	429	429	429
	新增建设用地占用耕地面积	公顷	控制	-	117	288
	土地整治补充耕地	公顷	控制	-	269	350
	现状建设用地减量化指标	公顷	控制	-	310	545
	一级生态红线保护区建设用地比例	%	控制	-	-	-
	二级生态红线保护区建设用地比例	%	控制	30	20	15

指标类别	指标名称	单位	引导控制要求	基准年	2020年	2040年
土地利用	生态缓冲区范围	公顷	控制	-	-	-
	建设用地总规模	公顷	控制	3236	3062	3150
	新增建设用地面积	公顷	控制	-	136	459
	城市开发边界内建设用地规模	公顷	控制	2121	2202	2295
	人均建设用地面积	平方米/人	控制	119	107	110
	人均城镇建设用地面积	平方米/人	控制	108	104	110
	人均文化用地	平方米/人	控制	0.4	0.55	0.55
公共保障	文化保护红线范围	公顷	控制	-	120	120
	租赁性住房比重	%	控制	-	12	15
	新增住宅适老型达标率	%	引导	-	80	95
	人均住宅用地面积	平方米/人	引导	25.5	24.6	23.5
	60岁以上老年人口人均养老床位数	张/人	控制	-	0.04	0.05
	人均养老设施用地	平方米/人	控制	-	0.1	0.1
	城市社区综合服务设施（文化、体育、医疗设施）覆盖率	%	控制	-	90	100
	基础教育设施覆盖率	%	引导	-	95	100
	人均教育用地	平方米/人	控制	1.2	3.1	3.1
	人均体育用地	平方米/人	控制	-	0.5	0.5
	人均医疗用地	平方米/人	控制	0.1	0.12	0.12
	社区级医疗设施覆盖率	%	引导	-	80	90
	社区级文化设施覆盖率	%	引导	-	85	90
	公共开放空间5分钟步行可达率	%	控制	-	90	100
	绿道长度	公里	控制	-	15	25
	人均绿地面积	平方米/人	控制	3.8	-	16.8
	森林覆盖率	%	控制	15	20	25
	路网密度	公里/平方公里	引导	-	3.6	3.75
	公交线网密度	公里/平方公里	引导	2.97	3.3	3.5
	绿色交通出行比重	%	引导	-	60	75
	轨道交通600米半径覆盖人口和岗位数的比例	%	引导	-	70	85
	公交站点300米半径覆盖人口和岗位数的比例	%	引导	-	85	95
	生活生态岸线长度占比（镇区）	%	控制	-	65	80
	河面率	%	控制	5.1	5.4	6.5
	水功能区达标率	%	控制	-	80	100
	区域环境噪音符合声环境功能达标率	%	控制	-	90	100
	固体废弃物资源化利用率	%	控制	-	90	95
	新建建筑绿色建筑达标率	%	引导	-	90	100
	城乡污水处理率	%	控制	-	95	100
	固废无害化处理率	%	控制	-	95	100
	垃圾无害化处理率	%	控制	-	95	100
	化肥施用强度（折纯）	千克/公顷	控制	-	576	225
	空气质量好于或等于二级标准天数	天/年	控制	215	250	300
主要救灾资源服务覆盖率	%	控制	-	100	100	
人均避难场所面积	平方米/人	控制	-	1	1	
人均综合用电量	度/人	引导	-	-	-	
人均综合用水量	立方米/人	引导	-	-	-	
产业发展	工业用地占比	%	控制	25	18	4
	存量工业用地减量化比例	%	控制	-	14	24



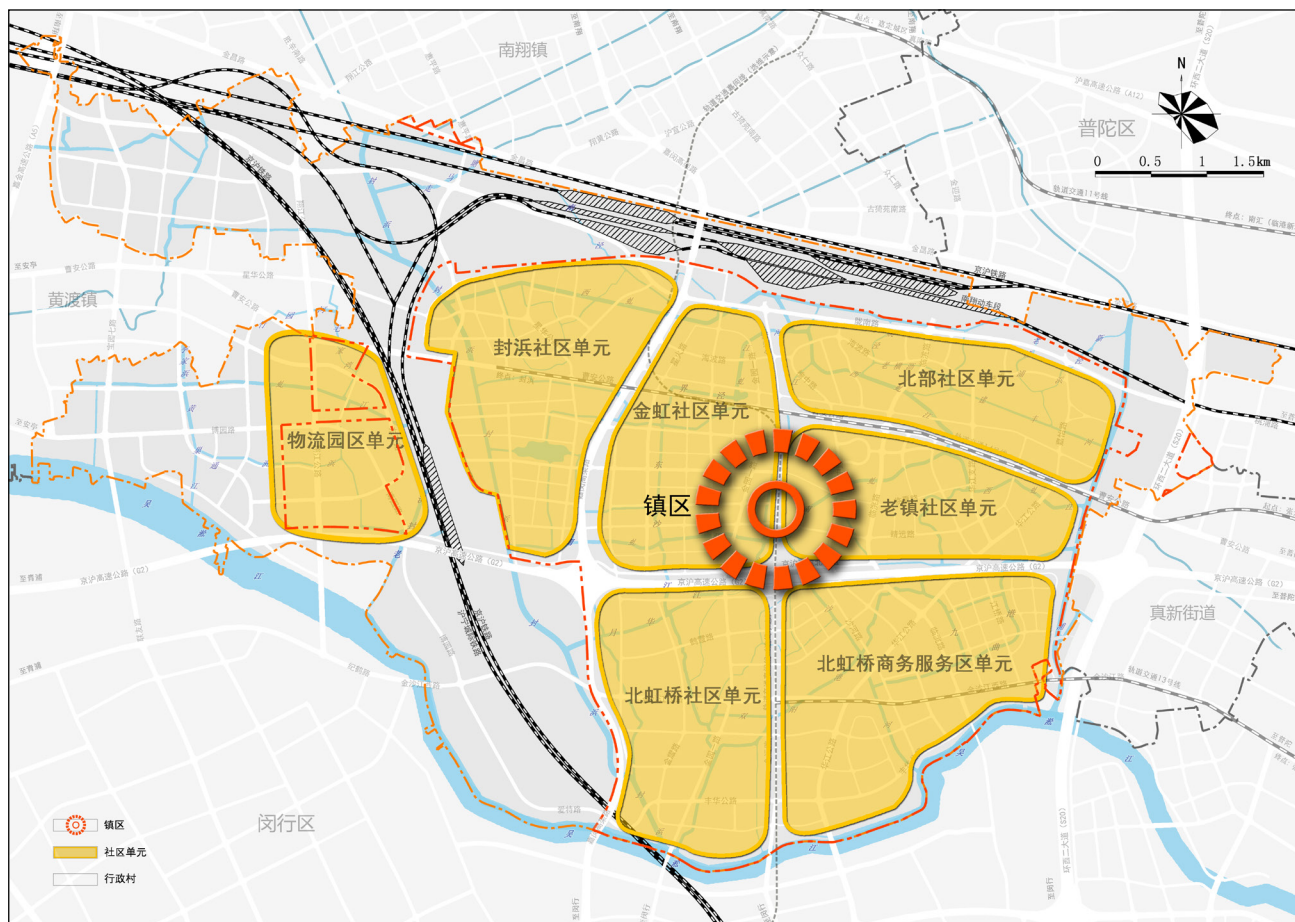
## 第二节 镇村体系 Towns And Villages System

2001年10月江桥、封浜二镇合并为江桥镇，实行镇管村体制。至2014年，现状常住人口27.18万人，户籍人口7.36万人，外来常住人口19.82万人，户籍人口中农业人口0.14万人。

江桥以老镇区为核心，城市开发边界外散布有16个行政村，138个自然村，共有农户2069户，人口7959人。

随着城镇化进程不断推进，江桥将集中发展，基本实现全域城镇化。根据《嘉定区村庄布点规划（2014-2040年）》及江桥镇发展计划，江桥镇域内农村居民点全部位于撤并区域内，即规划期末，所有农村居民点均拆除，16个行政村撤制，农村居民逐步转移至镇区居住，至2040年规划镇区人口规模为28.76万人。

规划江桥镇镇村体系为新市镇镇区，镇区为镇域内城市开发边界内的区域，以发展居住、商办、商业、公服设施为主。镇区以外除耕地及基本农田保护、保留现有区域基础设施廊道以外，以生态保育功能为主。



城镇体系规划图



## 第三节 空间布局 Spatial Layout

### 1. 空间结构：一带三心四轴

#### ● 一带——吴淞江特色风貌带

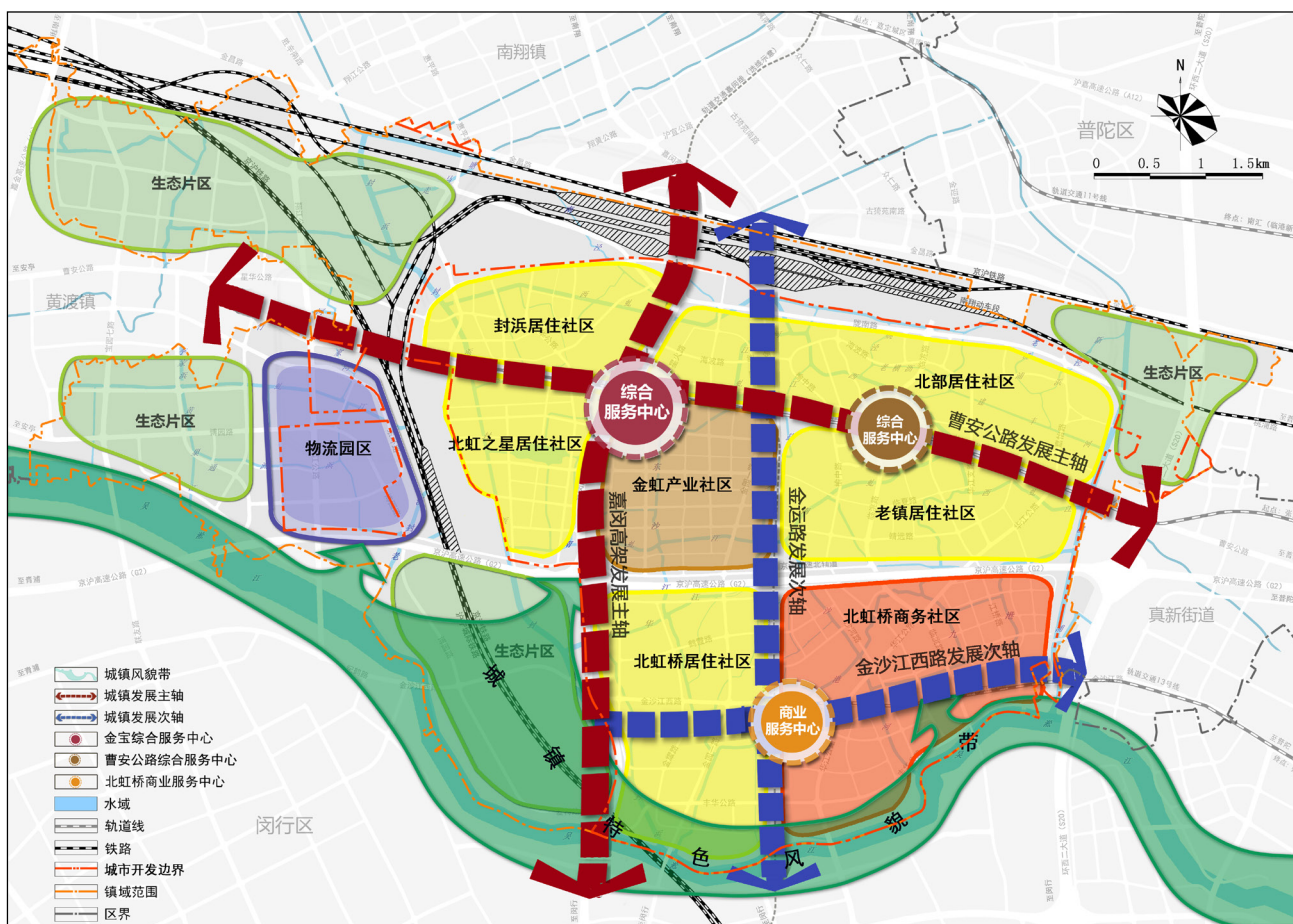
以吴淞江为依托的城镇南部特色风貌带，形成吴淞江北岸集文化、体育、旅游、休闲于一体的具有生态景观特征的城镇风貌带。

#### ● 三心——地区级公共服务中心

**金宝综合服务中心：**依托良好的区位优势，发展成为区域性的综合商业、商务办公中心，为江桥镇和周边区域提供服务。

**曹安路专业市场服务中心：**通过自身升级，逐步发展成为上海西郊重要的批发与零售一体化的展示交易中心。

**北虹桥商业服务中心：**以万达商业中心为基础，进一步提升零售商业等级，为江桥镇及周边区域提供服务。



空间结构规划图

### ● 四轴——城镇发展轴

曹安公路发展主轴：沿线主要发展城镇综合服务中心以及专业批发零售等功能，同时曹安公路也作为城镇东西向对外联系的地面道路。

嘉闵高架发展主轴：主要以南北交通联系为主，实现江桥镇与虹桥商务区、南翔的快速交通联系。

金运路发展次轴：是联系南北交通的地面主要发展轴，同时串联起镇区内的金宝综合服务中心和北虹桥商业服务中心

金沙江西路发展轴：在串联东西向交通的同时，为周边居民提供生活商业类的综合服务功能，包括北虹桥商业服务中心等。

## 2. 功能布局

江桥城市开发边界内以城镇功能为主，分为八个功能社区（片区）。

### ● 北虹桥商务区

指沪宁高速以南，金运路以东区域，未来以商务办公和生产研发功能为主。该社区依靠虹桥商务区辐射和中心城区功能外溢的作用积极发展商务办公、总部研发等用地功能，吸引包括总部经济、金融服务、文化信息、智能产业、航空服务等产业。

该片区受机场噪声影响较为显著，根据机场噪声影响程度，通过政策引导，逐步将现状居住功能调整为公共租赁住房，或调整为商务办公、生产研发等对噪声敏感度较低的功能，加强受影响区域的建筑降噪处理，将噪声影响减至最低。此外，考虑到上位规划对该区域商务办公总量的限制要求，该地区将限制开发强度，发展低密度的生态产业集聚区，同时结合吴淞江滨江空间布局一定规模的集中绿地，形成江桥镇最为集中的公共活动开敞空间。

### ● 金虹产业社区

指嘉闵高架以东，金运路以西，沪宁高速以北区域，未来以科技研发、都市工业、生态休闲功能为主的产城融合示范区。

位于曹安公路以南的“金宝工业园”，是市级工业园区，目前作为104产业区块，成为江桥镇近期的重点改造项目。原先的二类、三类工业将调整为无污染、低能耗的都市型工业，部分工业将调整为生产研发类用地，将生产功能逐步调整为研发创意功能，提升土地利用效率，此外在金运路沿线，轨道交通14号线站点周边增加居住用地功能。

### ● 北虹桥居住社区

指沪宁高速以南，金运路以西区域，未来以生活功能为主。该社区保留现状“四高”小区，并为虹桥商务区提供配套居住。

### ● 老镇居住社区

指沪宁高速以北，金运路以东区域，包括老镇区以及北部社区，未来以居住生活功能为主。规划将临洮路近曹安公路两侧功能调整为商办用地，逐步升级改造曹安公路两侧专业市场，重点整治曹安公路两侧由于专业市场集中导致的交通问题，逐步将批发零售仓储为主的集市升级为以贸易物流展示为主的专业服务市场。

该社区受机场噪声影响较为显著，特别是居住生活区用地，通过政策引导，逐步将部分现状居住功能调整为公共租赁住房，加强受影响区域的建筑降噪处理。

### ● 封浜居住社区

指嘉闵高架以西，曹安公路以北地区，现状以生活功能为主。

规划该社区功能以居住功能为主，保留现状用地，在为镇区动迁安置预留空间的同时，适当对学校规模、位置做相应调整。

### ● 北虹之星居住社区

指曹安公路以南、嘉闵高架以西地区。该地区是江桥近期的重点建设区域，现状以农村宅基地、农用地以及零散工业为主，规划将该区域的用地逐步完全调整为城镇建设用地，并将该区域打造为以居住功能为主导，公共服务完善的城镇生活功能片区，承担江桥未来吸引高端人才的重要配套作用。

● 北部居住社区

指曹安公路以北，金运路以东区域，未来以生活功能为主。

该社区受机场噪声影响较为显著，特别是居住生活区用地，通过政策引导，逐步将部分现状居住功能调整为公共租赁住房，加强受影响区域的建筑降噪处理。

● 物流园区

指京沪铁路以西区域，未来以生产服务功能为主，在原有西北物流园基础上，通过改造、升级传统物流产业，发展成为集物流、批发、信息服务、商务服务的新型物流产业园区。

● 生态片区

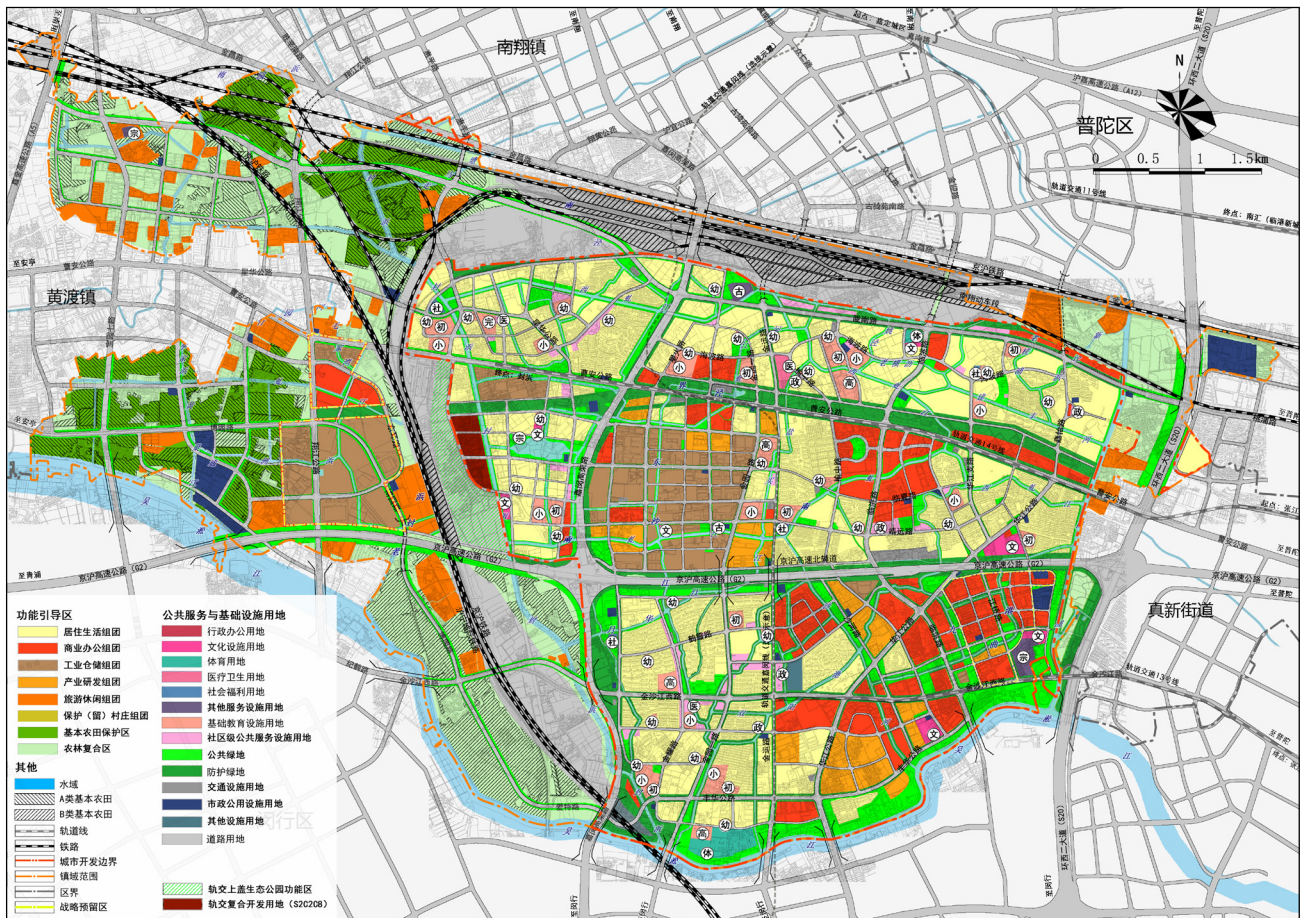
江桥城市开发边界外以生态功能为主。外环沿线为其他农地区，重点打造外环绿带；嘉闵高架以西，沪宁高速以南，重点打造江桥片林；其他区域以基本农田保护和农林复合、生态涵养功能为主。除保留区域交通设施用地外，未来将对

现状建设用地逐步清理，实现总体建设用地的减量化，建设用地复垦后作为补充耕地。同时，按照二级生态红线保护要求，禁止对主导生态功能产生影响的开发建设活动，控制线性工程、市政基础设施和独立型特殊建设项目用地。

考虑江桥镇建设指标倒挂的问题，城市开发边界外，对宅基地、零散工业实行减量化，该类用地复垦后作为耕地，并在近期实现宅基地全部减量化，人口全部迁至镇区内，实现江桥镇全域城镇化。

3. 土地使用

根据上位规划要求，本规划需明确建设用地管制分区。城市开发边界以内均为城镇工矿用地，共计2457公顷；城市开发边界以外建设用地区域为其他建设用地区，面积855公顷；此外，明确划示城市开发边界外的基本农田保护区，面积288公顷；城市开发边界外除以上上述区域，其他用地均划入其他农地区，面积637公顷。



土地使用规划图

## 第二章 土地综合利用

# CHAPTER TWO

## COMPREHENSIVE LAND USE



### 第一节 耕地与基本农田保护

PROTECTION OF CULTIVATED LAND AND BASIC FARMLAND



### 第二节 生态保护红线

ECOLOGICAL PROTECTION RED LINE



### 第三节 城市开发边界

URBAN DEVELOPMENT BOUNDARY



### 第四节 文化保护红线

CULTURAL PROTECTION RED LINE

土地资源紧约束已成为发展新常态，江桥建设用地开发已近峰值，步入“存量”规划时代。稀缺的土地资源、高昂的土地成本，迫使城镇土地利用必须“精打细算”。城镇空间层面的资源集成与“多规融合”是确保江桥可持续发展的基础，在城市管理更为“精准”的当下，规划着眼于盘整家底，统筹利用城镇空间，提高土地使用效益，实现保护与发展的共赢。



## 第一节 耕地与基本农田保护

### Protection Of Cultivated Land And Basic Farmland

#### 1. 基本农田保护

根据上位规划要求，基本农田保护面积不低于429公顷。

结合江桥镇未来发展需求，考虑村庄迁并等问题，规划在《嘉定区永久基本农田划定方案》的基础上对江桥镇基本农田图斑适当调整，在保证总量不减少的前提下对基本农田布局进行适当优化，原则上基本农田应优先集中布局在基本农田保护区内，保护区外基本农田减少的图斑面积应小于保护区内增加的基本农田图斑面积。本规划划定的基本农田图斑面积为431.53公顷，满足不低于429公顷的要求，其中划定A类基本农田图斑面积235.12公顷，B类基本农田图斑面积196.41公顷。

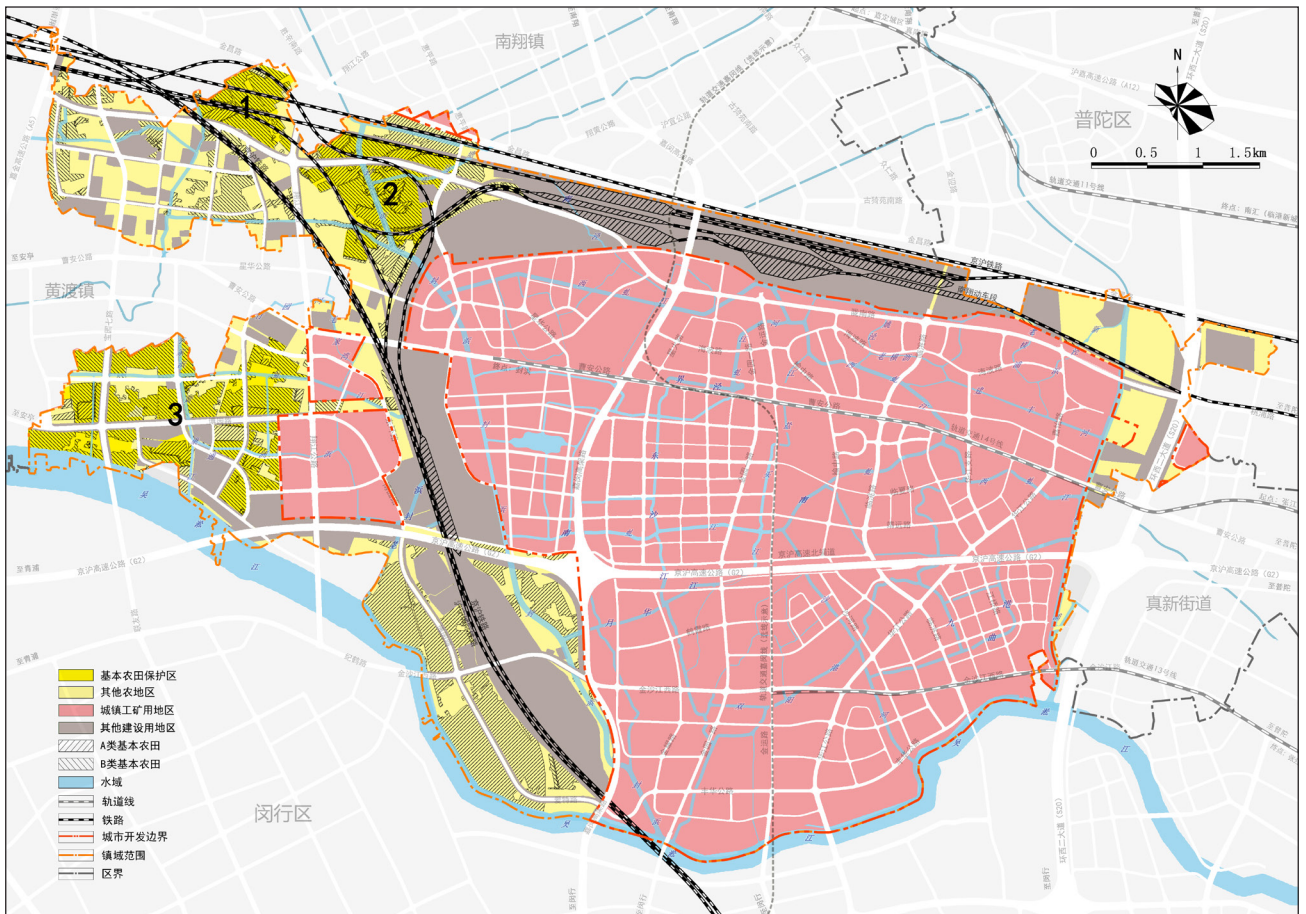
按照上位规划，江桥基本农田保护区共3大片，面积为288.15公顷，位于基本农田保护区内的A类基本农田面积163.90公顷，占A类基本农田总面积的69.7%。

按照空间布局和功能差异性，应将基本农田保护区进一步划分为生产型和生态型基本农田保护区两类。生产型基本农田保护区是指以粮食和蔬菜等生产功能为主、布局集中连片的基本农田保护区域；生态型基本农田保护区是以保护区域生态空间为主，兼顾粮食和食品生产，布局相对集中连片的基本农田保护区域。综合考虑江桥镇的基本农田保护区全部位于二级生态保护红线内，以生态保护为主，故均为生态型基本农田保护区。

#### 2. 耕地保护

至2040年江桥规划耕地保有量624公顷，满足上位规划中不低于624公顷的要求。根据规划方案，预计建设占用耕地288公顷。鼓励通过综合整治，增加有效耕地面积，提高耕地质量，促进基本农田集中连片，改善农村生产、生活和生态环境。按照耕地“占一补一”的原则，通过土地整治补充耕地义务量为350公顷，其中土地整理补充耕地潜力28公顷，土地复垦补充耕地307公顷，土地开发补充耕地15公顷。

为保障土地整理复垦的项目质量，应当执行项目法人制、工程招投标、项目监理制等制度，通过招投标选择具有相应资质的建设单位和监理单位，以对工程质量和施工进度进行监督管理。在整理复垦前，先进性高标准规划设计，与周边成片农田综合考虑，着重加强水利工程建设、道路建设，形成完善的沟、路、渠配套体系，加快土地规模化、集约化经营的步伐。为保障复垦后的耕地质量，使土壤迅速恢复农业生产，达到菜田的耕种要求，应对复垦后的新增耕地进行改良，若复垦区域被污染，还需进行土壤检测，并制定换土、使用微生物制剂等土壤修复措施，待检验合格后，方可进行耕种。



基本农田和建设用地图

### 3. 农业生产布局

江桥镇作为上海市最靠近中心城的新市镇，农业生产功能将逐步退化，未来在保护基本农田的基础上，农业生产功能将向生态功能转变。规划以保护基本农田为主，以现有生态林和水体景观资源为依托，突出农林苗圃、生态防护林的景观和生态保育功能，改善区域生态环境、塑造城镇景观新形象。

江桥镇农业用地集中布局在镇域的西北部和西南部，规划以设施菜田为主，同时引入集中化统一管理模式，实现农业生产的产业化和规模化，提升农业生产水平。鼓励优先种植需肥需药量低、环境效益突出的蔬菜品种，推广低毒、低残留农业使用补助试点经验，开展农作物病虫害绿色防控和统防统治。

基本农田保护区保护面积表

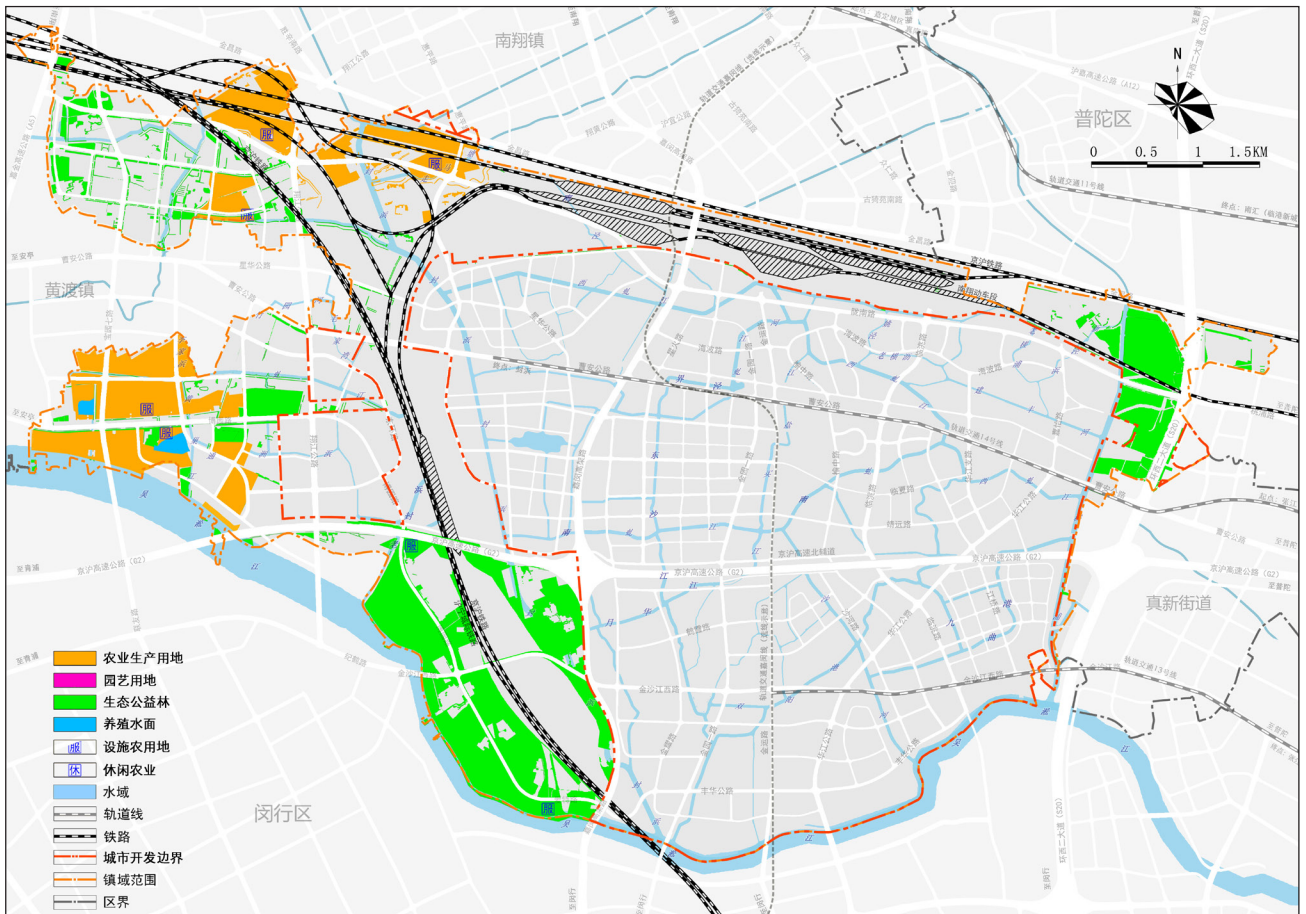
基本农田保护区编号	基本农田保护区面积 (公顷)	基本农田面积 (公顷)	
		A类	B类
1	45.77	23.28	3.47
2	102.43	42.41	30.61
3	139.95	98.21	11.78
小计	288.15	163.90	45.86

土地整治规划表

类型	调整至地类	合计 (公顷)
	耕地	
1、土地整理	28	28
2、土地复垦	307	307
3、土地开发	15	15
4、其他	0	0
合计	350	350

耕地占补平衡表

	规划期间补充耕地面积					规划期间减少耕地面积				规划期间+-
	增加合计	土地整理	土地复垦	土地开发	其他	减少合计	建设占用	灾毁	其他	
规划期	350	28	307	15	0	288	288	-	-	62



农业布局图



## 第二节 生态保护红线 Ecological Protection Red Line

### 1. 生态红线划定

落落实市级生态保护红线要求，提升区域生态环境品质，本次规划在保证生态红线保护区总量不变的前提下，对范围进行适当调整，同时实现在江桥镇域内对生态红线二级保护区精确落地，面积为1785公顷，包括：

- **外环绿带**：位于中心城外环线两侧，面积为129.4公顷。
- **生态间隔带**：位于江桥北部和西部的沪宁铁路沿线，以及吴淞江沿线区域，面积为1057.1公顷。
- **近郊绿环**：指近郊环城地区，位于翔江公路以西、嘉金高速公路以东，面积为590.0公顷。
- **生态走廊**：指近郊绿环以外的郊区地区，位于嘉金高速公路以西的地区，面积为8.5公顷。

生态红线二级保护区中涵盖了A类、B类基本农田和江桥片林。通过对生态红线二级保护区内建设用地减量化增加农林复合用地面积，至2040年，江桥镇森林覆盖率提升9.7%，达到25%。

### 2. 生态红线二级保护区

生态红线二级保护区是生态保护的重要区域，以生态维护为重点，作为限建区，禁止对主导生态功能产生引导的开发建设活动，控制线性工程、市政基础设施和独立型特殊建设项目用地。<sup>3</sup>

江桥的生态红线二级保护区内应逐步实现工业用地减量，搬迁零星的农村居民点。在减量化过程中，江桥镇应成立专门的工作领导小组，责任落实到人，并与绩效挂钩。加强宣传，提高群众对减量化工作的认识，鼓励和调动群众的积极性。

生态红线二级保护区内除基本农田保护区外的农用地，应鼓励农林复合，大力提高森林覆盖率，改善区域生态环境。本规划林地的建设重点为江桥片林。

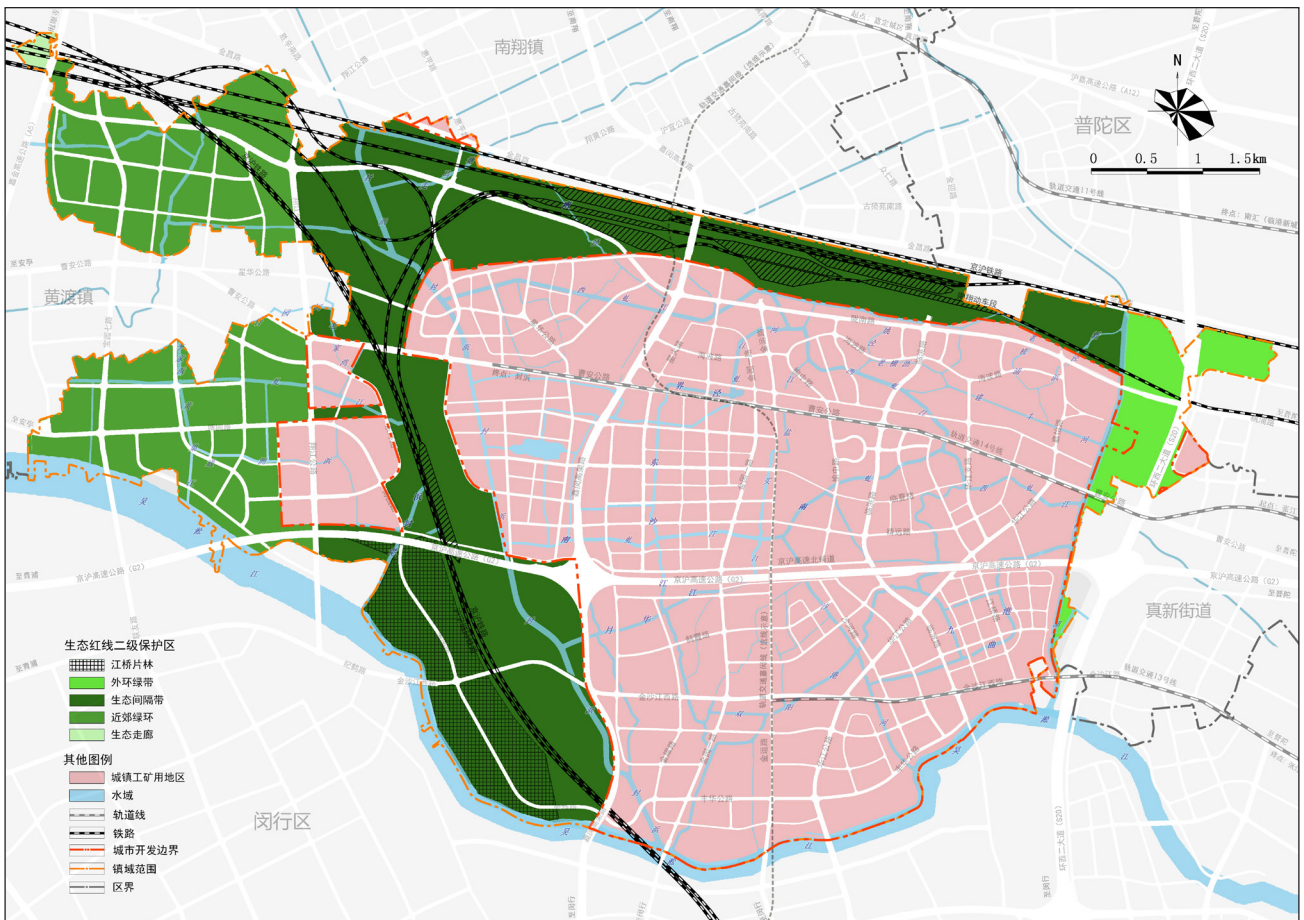
- **外环绿带**：范围内建设用地比例控制在31%，现状建设用地减量化近期目标32公顷，远期减量化目标81公顷，减量化用地中用于农林复合用地的面积为81公顷。
- **沪宁铁路生态间隔带**：范围内建设用地比例控制在56%，现状建设用地减量化近期目标113公顷，远期减量化目标204公顷，减量化用地中用于农林复合用地的面积为180公顷。

3. 引自《上海市生态保护红线划示规划方案》（公众征询意见稿）

●**近郊绿环**：范范围内建设用地比例控制在32%，现状建设用地减量化近期目标120公顷，远期减量化目标201公顷，减量化用地中用于农林复合用地的面积为170公顷。

●**生态走廊**：范围内建设用地比例控制在58%，现状建设用地减量化近期和远期目标均为0.3公顷，减量化用地中用于农林复合用地的面积为0.3公顷。

●**江桥片林**：属于市域重要林地，北至京沪高速，东至沪杭铁路外环线，南至吴淞江，西至吴淞江，面积为2.09平方公里，建设用地比例控制在34%，现状建设用地减量化近期目标25公顷，远期减量化目标34公顷，减量化用地中用于农林复合用地的面积为34公顷。



生态保护红线规划图



## 第三节 城市开发边界 Urban Development Boundary

### 1. 城市开发边界划定

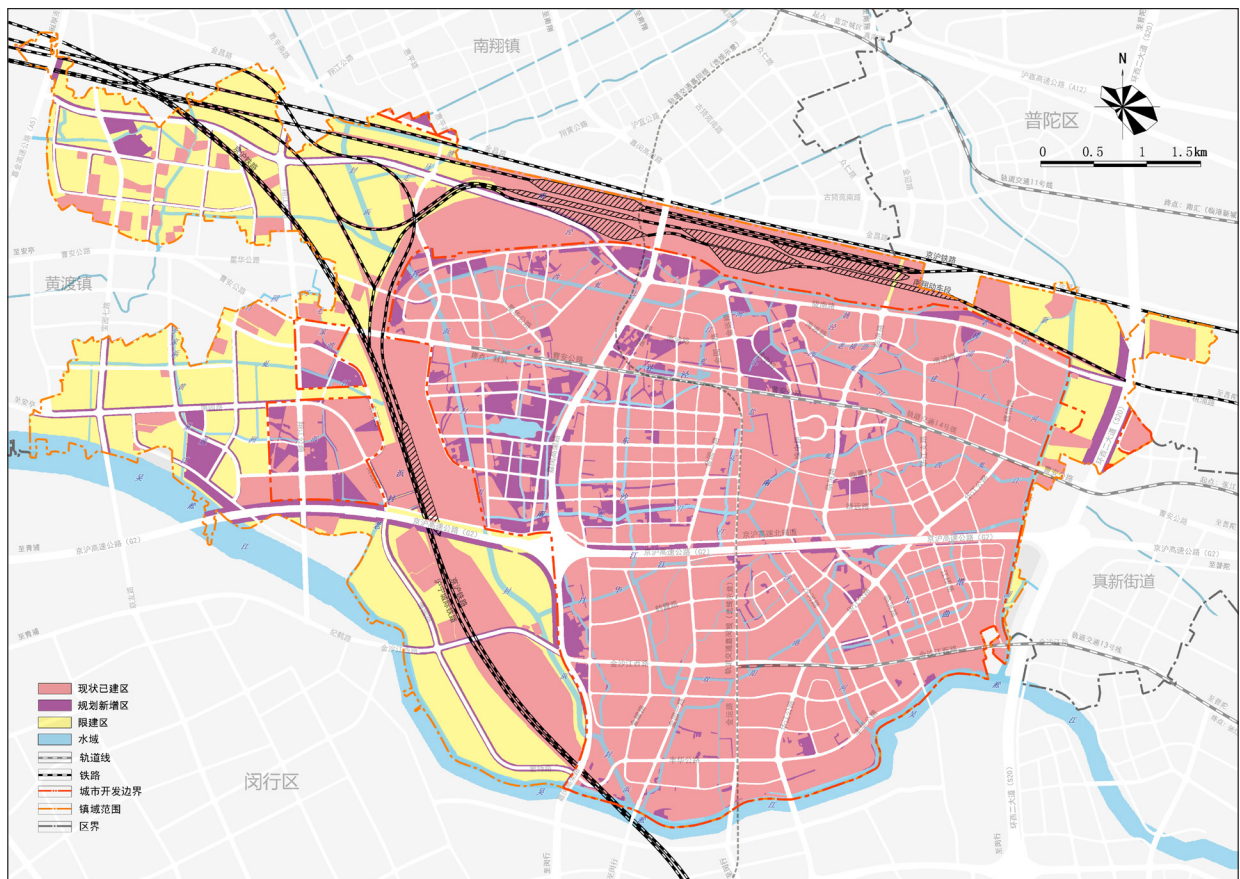
落实上位规划要求，根据城镇建设用地集中连片的原则，划定城市开发边界范围。城市开发边界以内为城镇工矿用地，共计2457公顷；城市开发边界以外为基本农田保护区、其他农地区和其他建设用地区等，共计1780公顷。

镇域现状建设用地面积3236公顷。其中，城市开发边界内的建设用地面积2121公顷，城市开发边界外的建设用地1115公顷。城市开发边界外规划855公顷的建设用地，主要为交通设施用地和旅游休闲组团用地等。规划期内，拆除545公顷建设用地，包括工业用地、宅基地和其他建设用地。拆除建设用地腾挪

指标中174公顷用于满足开发边界内新增建设需求，285公顷用于开发边界外新增建设需求，86公顷由嘉定区统筹使用。规划镇域建设用地总规模3150公顷。

近期，江桥建设用地总规模不得超过3062公顷，人均建设用地控制在107平方米以内；远期，建设用地总规模不得超过3150公顷，人均建设用地控制在110平方米以内。

城市开发边界内，近期建设用地规模不得超过2202公顷，人均城镇建设用地控制在104平方米，远期建设用地规模不得超过2295公顷，人均城镇建设用地控制在110平方米；城市开发边界外，近期建设用地规模不得超过860公顷，远期



管制分区图

建设用地规模不得超过855公顷（其中21公顷未落地，该类用地以商业办公功能为主）。

落实上位规划要求，划定城市开发边界范围。同时，划定现状已建区、允许建设区、有条件建设区、限建区，考虑到江桥的情况，无禁建区。

### 2. 现状已建区

分析现状建设用地布局情况，通过增减挂钩分析，划定现状建设用地中规划保留的区域为现状已建区，面积共1741公顷，其中城市开发边界内1619公顷，城市开发边界外122公顷。

### 3. 允许建设区

允许建设区是江桥镇通过近期对城市开发边界外的建设用地减量化获得新增建设用地区域，扣除交通过地后，近期新增建设用地面积共124公顷，其中城市开发边界内88公顷，城市开发边界外36公顷；规划期末，江桥镇规划建设交通用地为1065公顷，该部分将纳入允许建设区进行

管控。

允许建设区内的新增建设用地均需通过近期减量化实现，近期减量化目标为310公顷，主要位于城市开发边界外。

### 4. 有条件建设区

有条件建设区是江桥镇远期对城市开发边界外的建设用地减量化获得新增建设用地区域，扣除交通过地后，远期新增建设用地面积共100公顷，均位于城市开发边界外。

有条件建设区内的建设用地均需通过远期减量化实现，扣除近期减量项目，2020年后还需继续减量化235公顷，均位于城市开发边界外。

### 5. 限建区

限建区是江桥镇域内位于生态红线二级保护区中除去现状已建区、允许建设区和有条件建设区外的区域，面积为1207公顷，该区域的控制要求应根据生态红线二级保护区的相关要求执行。



## 第四节 文化保护红线 Cultural Protection Red Line

### 1. 文化保护红线划定

江桥镇内划定文化保护红线，面积共计120公顷。其中文物保护单位面积3.1公顷，文化设施面积15.9公顷，自然文化风貌区面积101公顷。

### 2. 文物保护单位和历史风貌区

将现状的沈家祠堂、黄家花园2处文物保护单位划入文化保护红线，按照上海相关保护要求执行。其中，沈家祠堂文化保护红线面积为0.4公顷，黄家花园文化保护红线面积为2.7公顷。

### 3. 自然文化风貌区

吴淞江是古太湖地区的三江之一，是太湖的主要泄水通道。历史上吴淞江多次改道，又经多次人工疏浚，是自然与人工长期共同作用的产物。距离不远处的虬江，又称旧江，即为吴淞江的故道。目前吴淞江已形成较为稳定的河道位置，源出太湖瓜泾口，全长125公里，从青浦进入上海，流经上海9个行政区，全长53.1公里，到外白渡桥东侧汇入黄浦江，流经江桥镇境内7.2公里，江面宽40米。



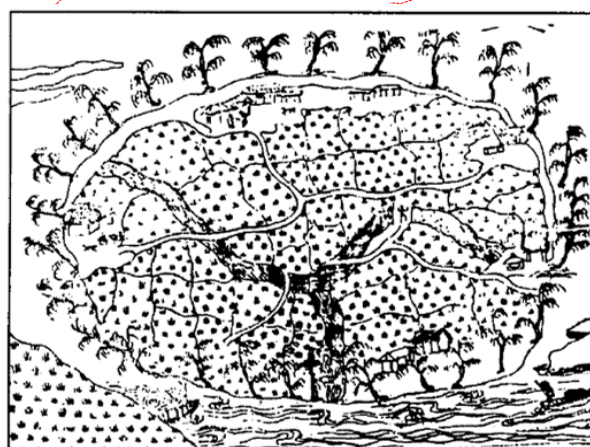
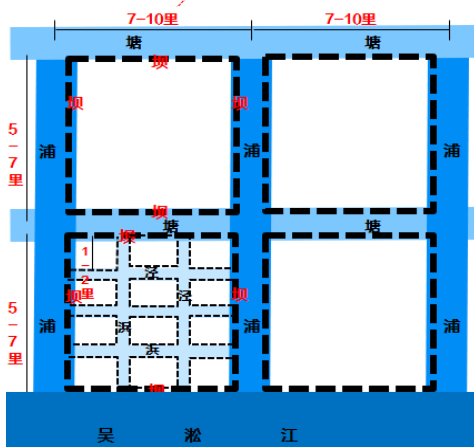
秦唐时期



宋元时期



明清时期



圩田体制的景观风貌（来源《2040上海 空间畅想》）

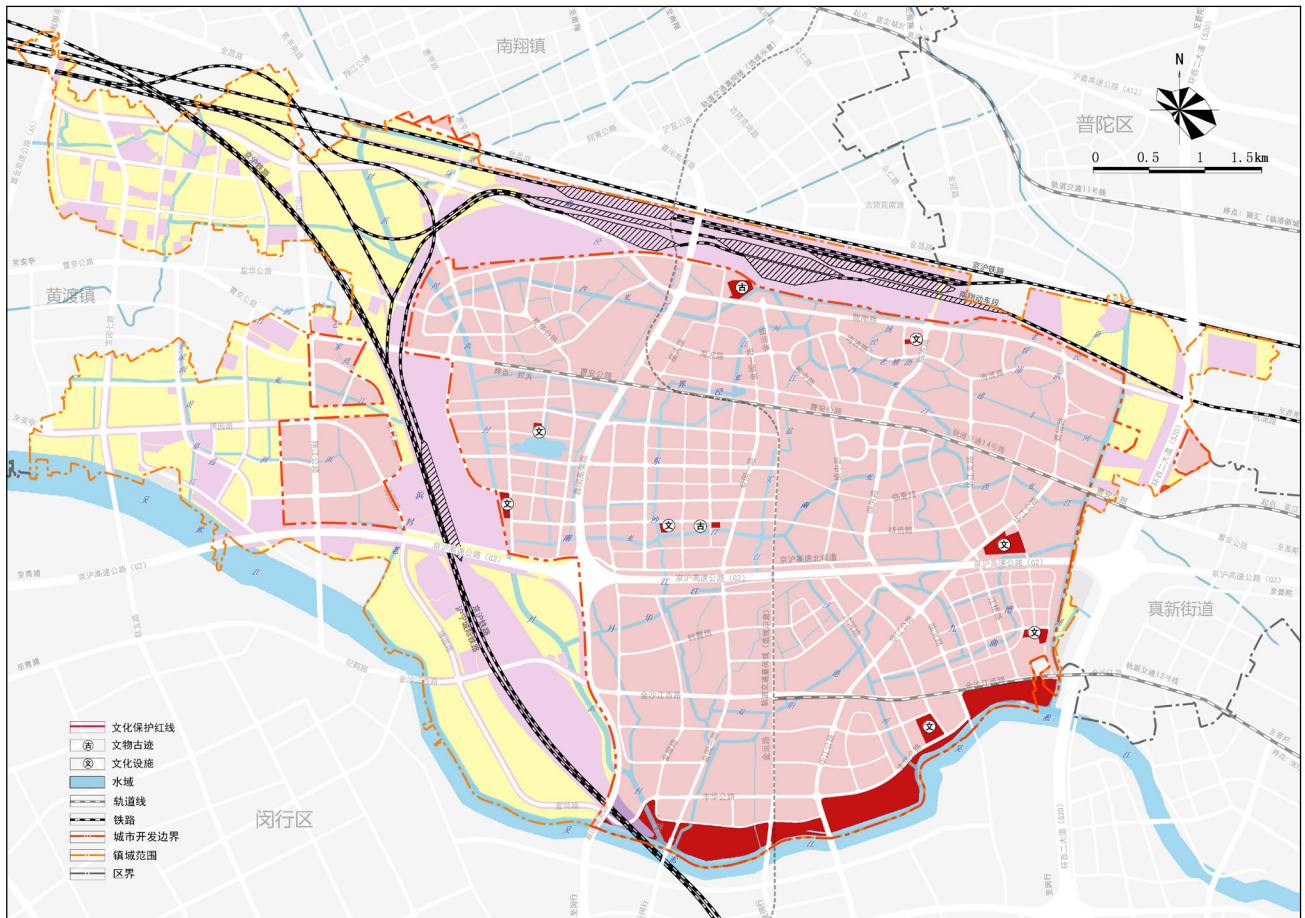


吴淞江两岸的圩田景观反映出江南地区农耕水利的先人智慧，代表了农耕文明的繁茂昌盛。自外环线以东的吴淞江下游地区，是上海近代工业仓储的集聚地，体现了上海近代工业文明的发展轨迹；自外环线以西河段划入生态保护红线，以生态功能为主。江桥地处吴淞江从农耕文明向工业文明过渡的区域，见证了吴淞江的水文变迁，反映出江南特色圩田景观。

规划将江桥段吴淞江北岸地区纳入自然文化风貌区，以文化功能为主，商业功能为辅，并加强其生态功能。

#### 4. 文化设施集聚区

将现状的江桥镇社区文化活动和中心和新规划的4处文化设施用地划入文化保护红线，明确其文化主导功能，并对其他功能开发严格控制。其中，吴淞江滨江区域的文化设施，作为江桥对外展示文化特色的展览性综合文化场馆；北虹桥商务服务区中的文化设施，依托现有陶艺文化传统，发展为文化创意交流、展销、传播的公共活动场所；金虹产业社区、北部社区、北虹之星社区的4处文化设施主要满足镇区居民日常文化娱乐需求。



文化保护红线规划图

# 第三章 公共服务 与基础设施保障

---

# CHAPTER THREE GUARANTEE OF PUBLIC FACILITIES AND INFRASTRUCTURES



## 第一节 公共服务

PUBLIC SERVICE



## 第二节 住房保障

HOUSING ASSURANCE



## 第三节 公共空间

PUBLIC SPACE



## 第四节 综合交通

COMPREHENSIVE TRANSPORTATION

城市规划作为一种公共政策，关键做好具有一定品质的公共服务与基础设施的保障供应。江桥在过去30年的大发展中，存在较为显著的公共产品供给不足的问题。规划将大力弥补公共服务设施短板，并进一步发掘自身优势，形成独具江桥特色的公共开放空间网络，通过生态景观、人文魅力的再造，重塑一个充满吸引力的宜居宜业之城。



## 第一节 公共服务 Public Service

### 1. 发展规模与总体布局

2013年，江桥镇公共管理与公共服务设施用地面积为0.5平方公里，仅占建设用地的2.0%，人均不足2平方米/人，配套设施严重不足。<sup>4</sup>

规划以“区域级——镇级——社区级”三级体系进行配置。其中，社区级设施以15分钟生活圈形成的社区单元为配置依据，基本实现社区单元公共服务半径全覆盖。

规划公共服务设施用地面积共计135.2公顷，主要包括行政办公设施、文化设施、体育设施、医疗卫生设施、基础教育设施、其他社会服务设施6类，另外还包括现状文物古迹设施用地3.1公顷。

公共服务设施规划用地指标一览表

设施类型	现状用地面积 (公顷)	规划用地面积 (公顷)	现状人均指标 (平方米/人)	规划人均指标 (平方米/人)	规划社区级设施用地面积 (公顷)
行政办公设施	2.13	0.3	0.08	0.01	2.1
文化设施	0.8	15.9	0.03	0.55	0.4
体育设施	-	14.9	-	0.52	0.4
医疗卫生设施	1.2	3.5	0.04	0.12	1.5
基础教育设施	42.17	88.3	1.55	3.07	-
文物古迹设施	3.1	3.1	0.11	0.11	-
其他社会服务设施	1.0	8.6	0.04	0.30	-
共计	50.4	135.2	1.85	4.70	4.4

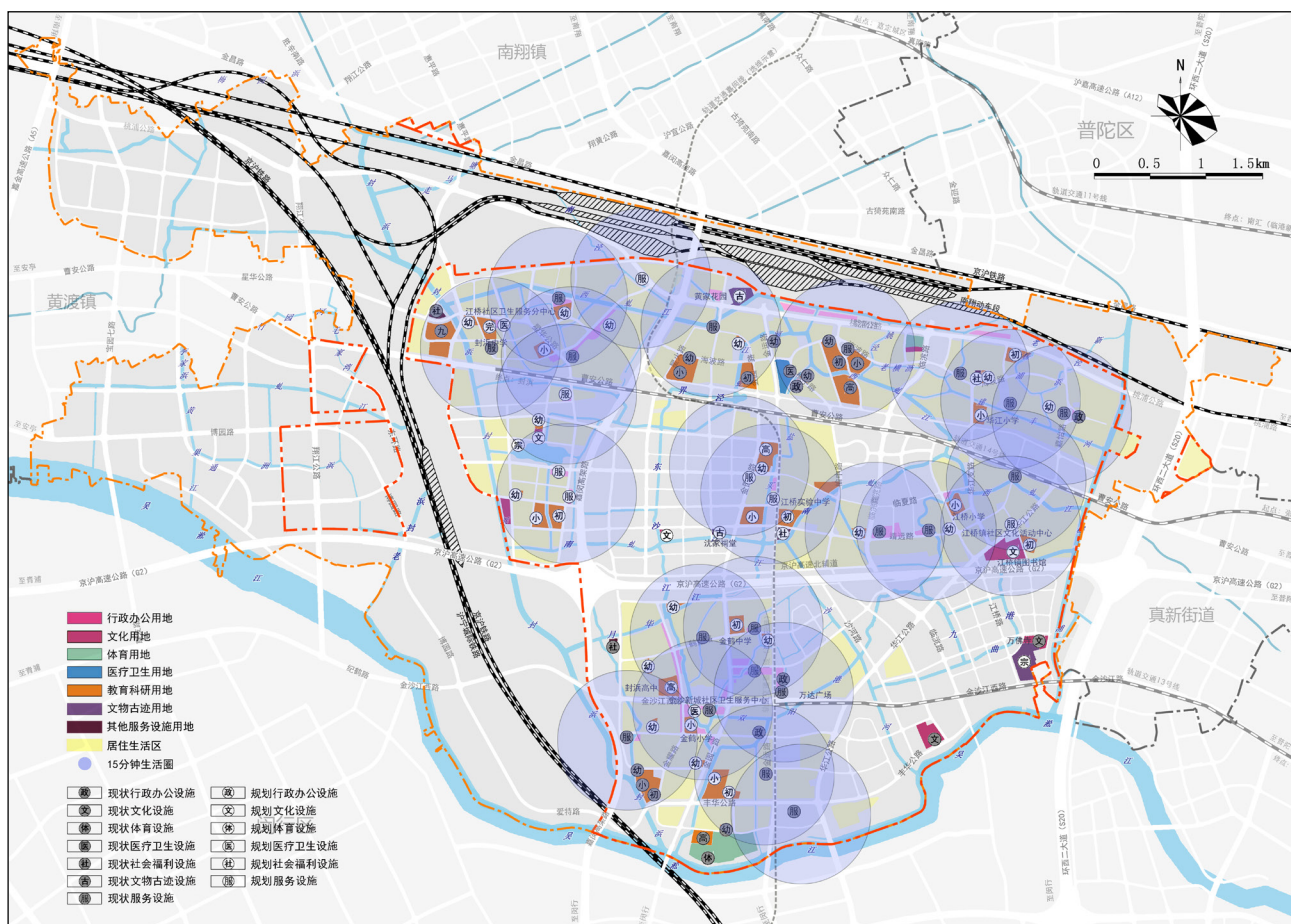
### 2. 行政办公设施

江桥现有独立用地的行政设施2处，为江桥土地管理所、集建区外的社区行政综合中心，其它现状行政设施为综合设置，按照用地比例折算，现状行政设施用地面积2.13公顷。

保留城市开发边界内的行政设施用地1处、社区级行政设施4处，新增社区级行政设施1处。规划行政办公设施用地面积0.3公顷，人均用地达到0.08平方米左右。

社区级行政办公设施根据15分钟生活圈的布局要求，服务半径一般为1000米范围内。保留社区级行政设施4处，新增社区级行政设施1处，用地面积2.1公顷。其他社区行政设施结合社区服务中心综合设置，规划不单独设置用地。

4. 引自《嘉定区江桥新市镇总体规划前期研究报告》



公共服务设施图

### 3. 文化设施

现状文化设施1处，为江桥镇社区文化活动中心，用地面积0.8公顷。

文化设施用地按照每千人75-95平方米配置。根据2040年预测常住人口28.76万人计算，需布局2.16-2.73公顷文化设施用地。<sup>5</sup>

规划文化设施用地15.9公顷，人均用地不得低于0.55平方米/人。

保留现状江桥镇社区文化活动中心，规划新增6处文化设施。其中，位于吴淞江滨江区域的文化设施，作为江桥对外展示文化特色的展览性综合文化场馆；位于北虹桥商务社区中的文化设施，依托现有的陶艺文化传统，发展为文化创意交流、展销、传播的公共活动场所；位于金虹产业社区、北部社区、北虹之星的4处文化设施主要满足镇区居民日常文化娱乐需求。

社区级文化设施根据15分钟生活圈的布局要求，服务半径一般为1000米范围内。规划独立用地的社区级文化设施0.4公顷。其他社区文化设施结合社区服务中心综合设置，主要包括社区文化活动站、老年人活动室等，以满足广大市民的日常文化生活需要。

5. 根据《上海市控制性详细规划技术准则》中，7.3章节中区级公共服务设施标准

## 4. 基础教育设施

现状共有1所高中，3所初中，9所幼儿园，6所小学。其中公办小学4所，公办幼儿园5所，此外还包括1所上海市行政管理学校，现状用地面积42.17公顷。

教育设施用地按照每千人75-85平方米配置，包括社会教育机构与特殊教育学校等。根据2040年预测常住人口28.76万人计算，需配置2.16-2.44公顷。<sup>6</sup>

幼儿园用地按照每千人649平方米配置，小学用地按照每千人870平方米配置，初中用地按照每千人787平方米配置，高中用地按照每千人536平方米配置，共计每千人用地面积2812平方米，根据2040年预测常住人口28.76万人计算，共需布局基础教育设施用地81.74公顷。<sup>7</sup>

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

规划基础教育设施用地88.3公顷，人均用地不得低于3.07平方米/人。

保留现状完中1所，位于封浜社区；保留高中1所，位于北虹桥社区；保留初中4所，分别位于北部社区、老镇社区以及北虹桥社区；保留小学5所，分别位于封浜社区、北部社区、老镇社区以及北虹桥社区；保留幼儿园10所。

规划新增九年一贯制学校1所，位于北虹之星社区；高中2所，分别位于北部社区、北虹桥社区；初中4所，分别位于封浜社区、北部社区、老镇社区以及北虹桥社区；小学5所，分别位于封浜社区、金虹产业社区、北部社区以及北虹桥社区；幼儿园15所。

## 5. 体育设施

江桥镇现状无独立的体育设施用地，仅以学校和社区综合设置的体育活动场所服务居民，体育设施严重不足。

体育设施用地按照每千人60-80平方米配置，根据2040年预测常住人口28.76万人计算，需布局1.73-2.3公顷体育设施用地。<sup>8</sup>

规划新增体育设施用地14.9公顷，人均用地面积0.52平方米。

新增2处地区级体育设施，分别位于北部社区、北虹桥社区。其中，位于北虹桥社区的体育活动中心应结合吴淞江自然文化风貌区，设置航模主题、滨江休闲主题的活动场地。规划结合公共绿地、绿道设置健身步道和街头健身场地等。

社区级体育设施根据15分钟生活圈的布局要求，服务半径一般为1000米以内。规划社区体育设施0.4公顷，其他社区体育设施结合社区服务中心综合设置。

6. 根据《上海市控制性详细规划技术准则》中，7.3章节中区级公共服务设施标准

7. 根据《上海市控制性详细规划技术准则》中，7.5章节中基础教育设施标准

8. 根据《上海市控制性详细规划技术准则》中，7.3章节中区级公共服务设施标准

## 6. 医疗卫生设施

江桥镇现有3所医院，为江桥社区卫生服务中心、江桥社区卫生服务分中心以及嘉定区医疗急救中心江桥分站，分别位于虞姬墩路48号、翔封路（星华公路）以及金耀路100号，总用地面积约1.2公顷，建筑面积1.0万平方米，医疗服务水平基本满足现状需求。

医疗卫生设施用地按照每千人112-142平方米配置，根据2040年预测常住人口28.76万人计算，需布局3.22-4.08公顷医疗卫生设施用地。<sup>9</sup>

规划将提高江桥镇医疗卫生服务能级和服务水平，通过新增医疗卫生设施，结合社区服务中心综合设置医疗服务站，完善江桥镇医疗服务水平。规划医疗卫生设施用地3.5公顷，人均用地不得低于0.12平方米/人，规划新增1处二级综合医院（暂名江桥医院），位于北部社区。每千人床位数不低于6床。

规划保留2处现状社区医疗卫生设施，新增1处社区级医疗服务设施，规划用地面积1.5公顷。其他社区卫生院根据15分钟生活圈的布局要求，结合社区服务中心综合设置，包含卫生服务中心、卫生免疫、卫生所等。

## 7. 其他社会服务设施

江桥镇现状无独立的福利设施用地，但有1处养老设施位于老镇社区内。其他设施还包括1处宗教设施，为佛教天台宗寺庙万佛寺，用地面积1.0公顷。

根据《上海市养老专项规划》要求，养老床位数应满足预测高峰年户籍老年人口总量的4.25%，且外环外，养老机构床均建筑面积应达到40平方米/床，预测江桥镇户籍老年人口高峰年出现在2040年，届时江桥镇户籍人口约为8万人，由于江桥镇现状老龄化率为23%，参考上海市人口老龄化增长速度，预测至2040年江桥镇户籍人口老龄化率为30%，至2040年江桥老年人口数约为2.4万人，需要养老床位数1020张，养老设施建筑面积4.08万平方米，本次规划具有独立用地的养老设施用地面积2.1公顷，按照容积率2.0控制。

规划新增养老设施，提升养老服务水平。保留现状养老设施，新增3处社会福利设施，其中1处位于北部社区，用地面积0.6公顷，另1处位于封浜社区，用地面积1.3公顷，1处位于老镇社区，用地面积1.0公顷。

综合治理现状宗教设施周边环境，在万佛寺及周边规划5.7公顷宗教设施用地。<sup>10</sup>

保留集建区以外的1处殡葬用地，面积为0.8公顷。

地区级其他社会服务设施共计8.6公顷。

9. 根据《上海市控制性详细规划技术准则》中，7.3章节中区级公共服务设施标准

10. 根据已批复的《上海市北虹桥地区JDPO-1002、JDPO-1003单元控制性详细规划》中明确该设施的改扩建要求。



## 第二节 住房保障 Housing Assurance

### 1. 发展规模

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

2014年，江桥镇镇域现状居住用地面积为9.4平方公里，占城乡建设用地的30.9%，人均居住用地面积34.5平方米；集建区内现状居住用地面积7.9平方公里。目前，江桥镇主要分布着四个大型居住组团，分别为封浜社区、北部社区、老镇社区、南部的四高小区（含大基地拓展区）。<sup>11</sup>

根据2040年江桥镇镇域常住人口规模28.76万人的预测值，规划江桥镇居住用地总量控制在675公顷以内，住宅建筑总面积控制在1250万平方米以内，住宅总套数达到12.6万套，套均面积100平方米，人均居住用地面积达到23.5平方米，人均住宅建筑面积达到43.5平方米。

### 2. 住房结构

江桥镇住房可分为2种主要类型，分别为保障性住房与其他住房。其中，保障性住房包括3类，分别为安置房、经济适用房以及租赁房；其他住房一般指商品房或可用于经营投资用途的住房类型。

考虑到江桥镇规划期内需要完成增减挂钩任务，镇域内减量化地区人口安置需要较多的住宅保障，因此规划保障性住房建筑面积不低于559万平方米，其他住房建筑面积不高于691万平方米。

保障性住房中，规划安置房总建筑面积为539万平方米，其中现状保留408万平方米，规划新增131万平方米。用于安置乡村单元内动迁农户（2069户）的安置基地主要位于封浜社区，鼓励以货币补偿为主，适当降低实物安置比例，安置基地内共涉及搬迁农户314户，共需安置2383户，涉及安置房面积51万平方米；城市开发边界内的安置基地主要包括轨交14号线安置基地、老坟山安置基地、唐家巷安置基地、五四安置基地和幸福村安置基地等，共涉及安置房面积约80万平方米。

保留北虹桥社区现状经济适用房，共计10万平方米，未来新增商品房住宅，每幅用地配建不少于5%的经济适用房。

考虑到虹桥商务区及江桥镇自身服务人口的住房需求，规划租赁房总建筑面积10万平方米，其中现状保留0.2万平方米，规划新增9.8万平方米。

11. 引自《嘉定区江桥新市镇总体规划前期研究报告》

### 3. 住房政策引导

虹桥商务区的建设发展将带来大量流动人口，住房保障面临新的需求，亟需在周边配套一定比例的租赁住房，满足商务办公人群中短期居住的需求。



## 第三节 公共空间 Public Space

### 1. 公共开放空间网络：一脉多支，点网结合

吴淞江是江桥镇域内最为重要的景观河道，位于江桥镇南侧镇域边界，江桥镇内吴淞江向北有5条支流与之交汇，并向镇域内延伸形成支脉状的城镇水系网络，极具江南水乡特色。

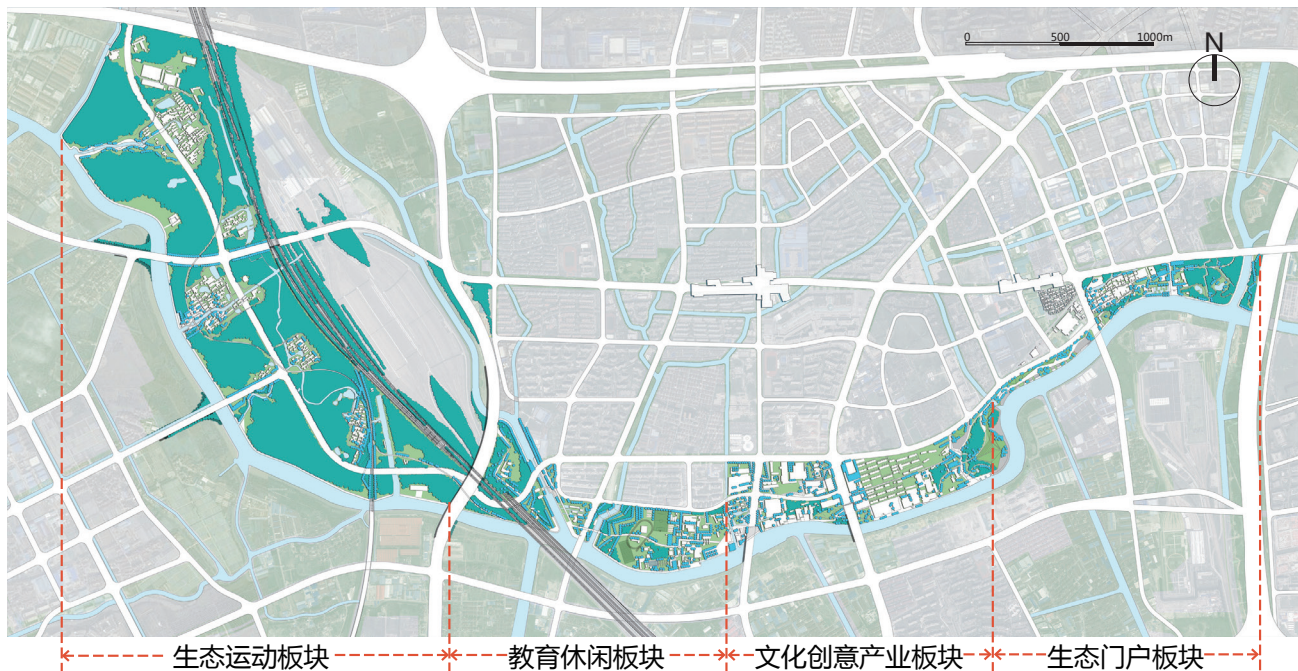
规划以吴淞江为主脉，沿支脉状河流形成城镇景观开放空间网络，向镇区内部延伸，并结合公共活动形成串联的若干公共活动节点。

#### ● 主脉：吴淞江自然文化风貌区

包括生态门户板块、文化创意产业板块、体育休闲板块以及生态保育板块4大板块。生态门户板块是对接上海中心城区的重要景观示范区，同时也与外环绿带相衔接，生态环境意义较大，规划将该区域功能定位为生态保育，用地以公共

绿地为主；文化创意产业板块则通过城镇更新，将具有改造价值的工业建筑构（构筑物）改造成为文化创意产业园区，梳理工业用地改造为城镇公共空间，布局小型商业、餐饮活动场所，提升地区空间活力，形成完整连续的滨江文创活力景观带；体育休闲板块考虑到北侧有大量居住区，其主要功能是为城镇居民提供体育休闲教育，其中规划1处大型体育公园，主要为居民提供户外体育休闲活动，并设置一定比例的室内场馆，如游泳、羽毛球、篮球等场馆，丰富体育活动的选择面；生态保育板块位于城市开发边界外，应避免大量城镇建设活动，同时为吴淞江提供优质的生态净化功能，结合该板块内的江桥片林，逐步形成吴淞江滨江自然风光带，避免大量人流进入。

#### ● 多支：与吴淞江相联系的水绿步道网络



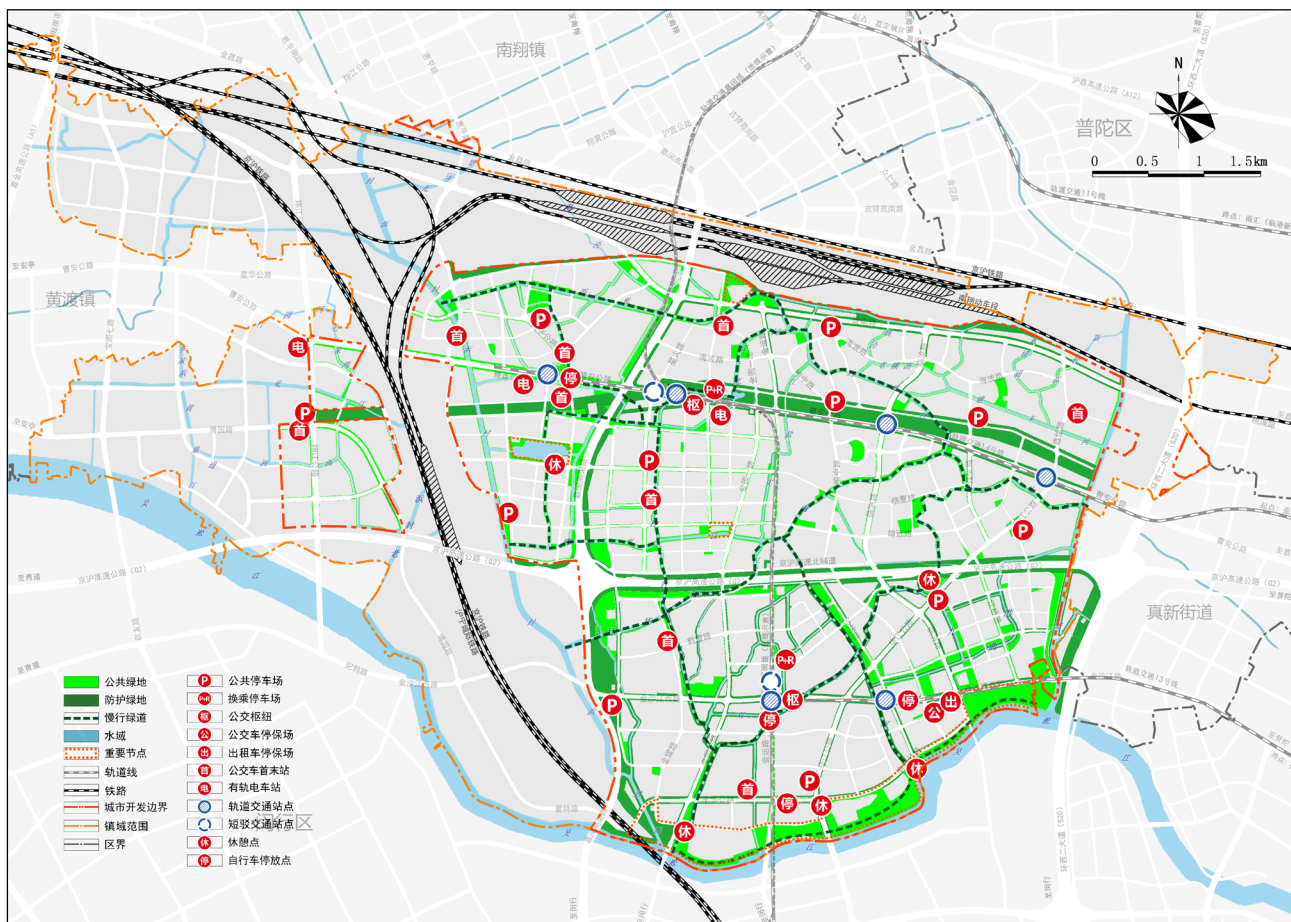
江桥历史上的农田水利发展，形成了浦、塘、泾等多层次的水网系统，共有各类河流水系15条。随着城镇发展，也出现了围水养殖淤塞河道的情况，目前断头河较多，生活污水的随意排放也对水质产生了一定的影响。水系景观的可达性不高，与城镇风貌的融合不够，水路各行其道，水系网络体系不完整。现状镇域水域面积2.2平方公里，水面率5.1%，集建区水域面积117.6公顷。

江桥镇域内绿地总面积90.95公顷，人均用地面积约3.8平方米。其中，公共绿地面积为34.78公顷，生产防护绿地面积为56.17公顷。现状绿地以沿路线性绿地为主，块状公园

绿地较少。<sup>12</sup>

本次规划将水系作为江桥独特的景观资源进行规划整合。同时，考虑到江桥土地资源稀缺，难以建造大型集中的公共活动场地，规划以水系及滨水绿带共同形成的网状开放空间作为渗透到各类功能区块中的“毛细血管”，引领城镇居民的休闲、健身、游憩类公共活动，同时串联各类公共活动设施，结合自行车与漫步道设置，形成独立于车行系统以外的景观优美、安全舒适的慢行交通系统。

12. 引自《嘉定区江桥新市镇总体规划前期研究报告》



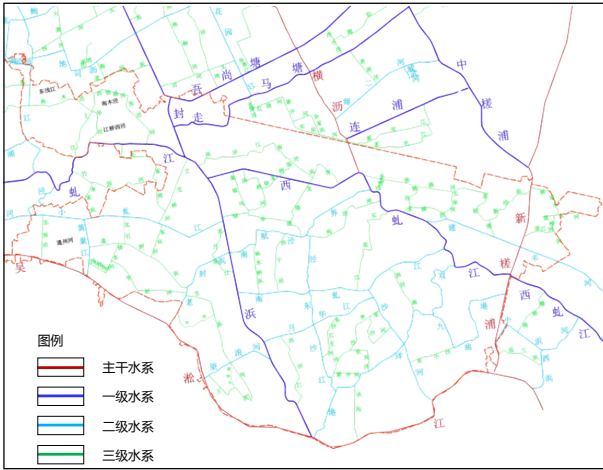
公共开放空间网络规划图

### 第三章 公共服务与基础设施保障

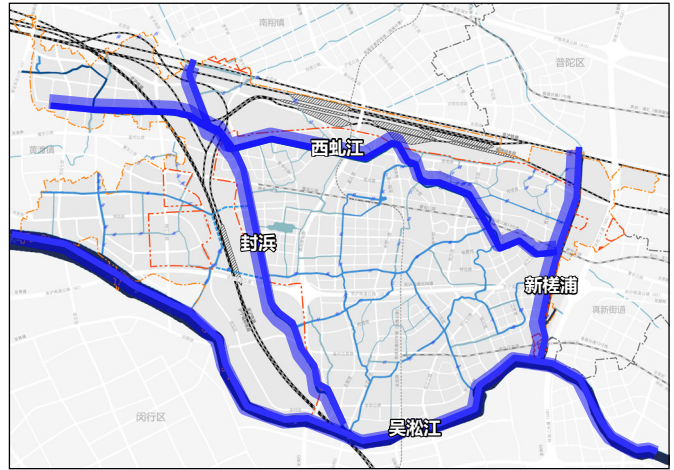
**河道水系：**修复现状水系，形成通畅的河道网络，加强滨水可达性，提升滨水地区活力。规划水域共2.4平方公里，水面率达到6.5%以上，城市开发边界内水域面积达到163公顷。其中吴淞江和新槎浦是主干河道，按市级河道进行管理。

江桥镇规划河道一览表（单位：米）

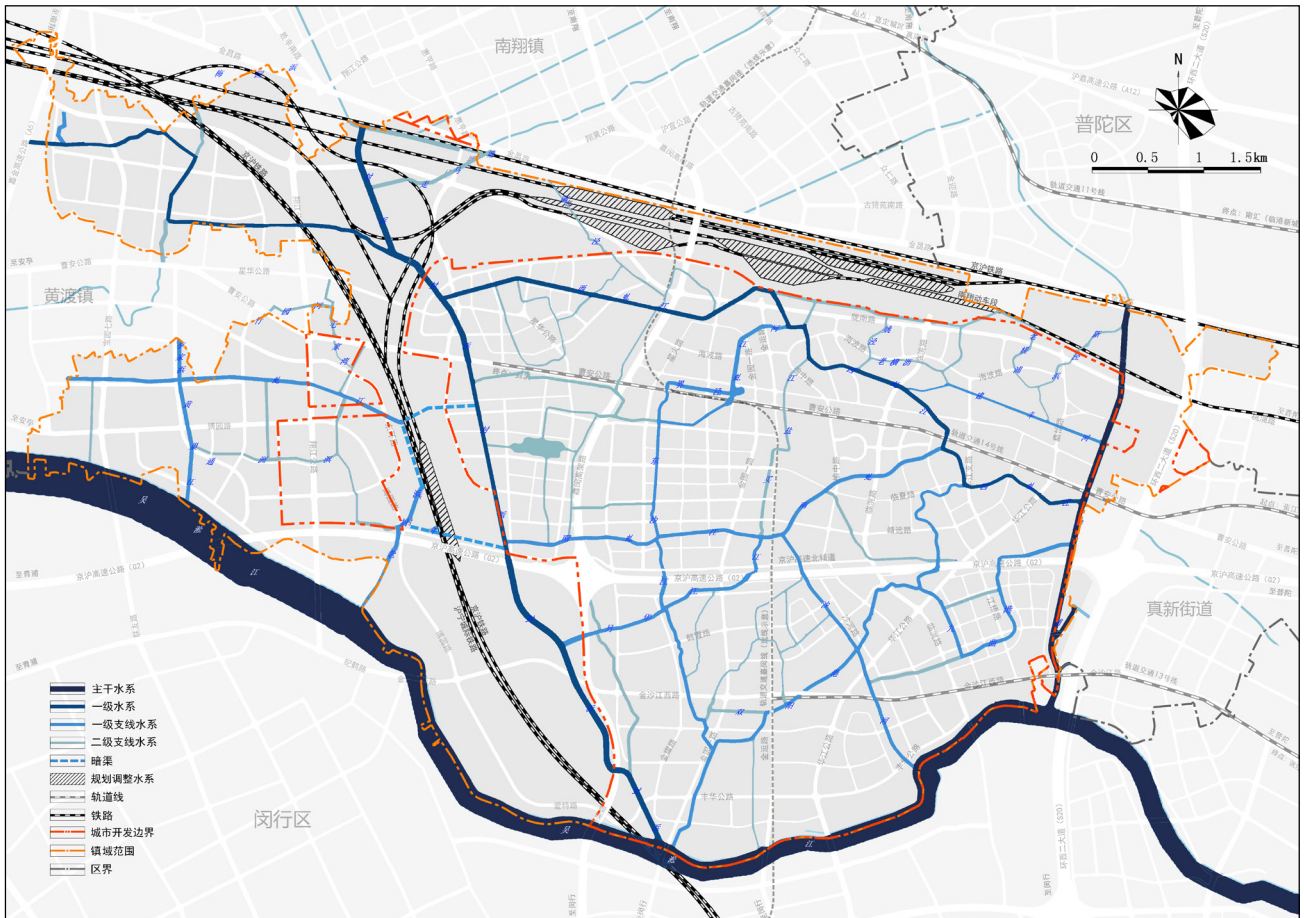
河名	河道等级	蓝线宽度 (米)	备注
吴淞江	主干	-	镇界河，维持现状。按照5级航道控制，梁底标高为10米。预留防汛通道10米，沿岸绿化退界30米。
新槎浦	主干	20	镇界河，维持现状。预留防汛通道5米，沿岸绿化退界30米。
西虬江	次干	20	预留防汛通道5米，沿岸绿化退界20米。
封浜	次干	20	河口宽度为36-40米，预留防汛通道10米，沿岸绿化退界20米。
南虬江	一级支河	20	-
月华江	一级支河	12	-
东沙江	一级支河	12	-
双洋港	一级支河	12	-
沙河	一级支河	12	-
九曲港	一级支河	12	-
界泾	一级支河	12	-
建丰河	一级支河	12	-
小虬江	一级支河	20	-
黄巢江	一级支河	12	-
老封浜	一级支河	12	-



水系现状分布图



重要水系分析图

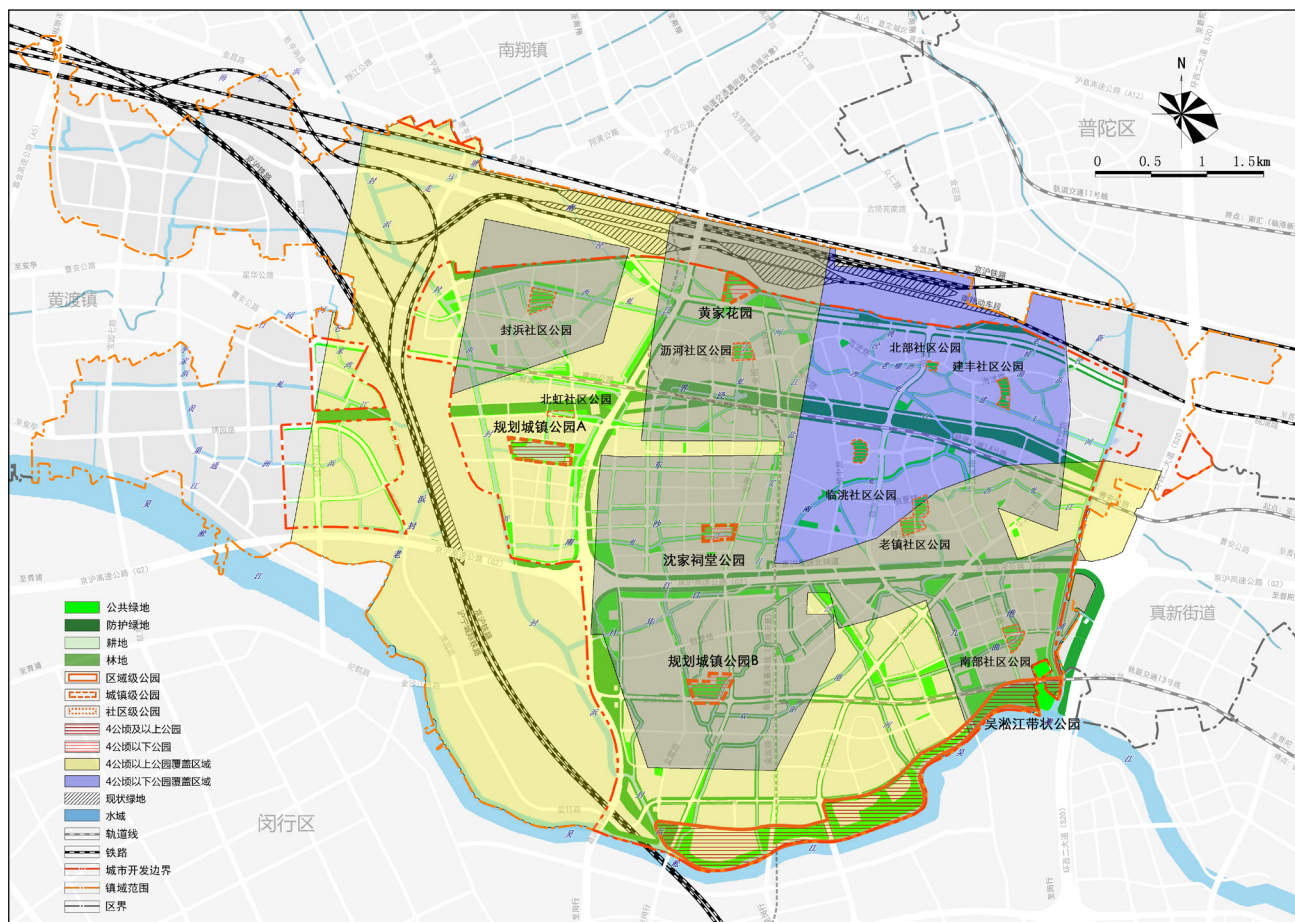


水系规划图

**公共绿地：**依托水网特色，在河道两侧各布局5-10米的绿化景观带，实现公共绿地服务半径全覆盖的目标，提升镇区生态环境品质，营造城镇景观特色。局部河道单侧靠近道路设置30-50米的带状绿化放大节点，如东沙江、沙河、九曲港等位置，并在放大的带状绿化中设置休闲座椅、体育健身场地等运动休闲设施，服务周边人群。设置4公顷以上公园2处，分别为吴淞江带状公园与城镇公园A，3000平方米以上公园11处，此外设置1处上盖综合公园，服务区域人群。镇区共规划公共绿地面积188公顷。

规划公园一览表

公园等级	公园名称	用地规模（公顷）
地区级公园	吴淞江带状公园	60.0
	黄家花园公园	3.2
	城镇公园A	10.0
	城镇公园B	3.3
社区级公园	封浜社区公园	3.0
	沥河社区公园	1.8
	沈家祠堂公园	0.5
	建丰社区公园	2.2
	北虹社区公园	0.6
	临洮社区公园	2.3
	老镇社区公园	3.1
	南部社区公园	2.1
	北部社区公园	2.3



公共绿地规划图

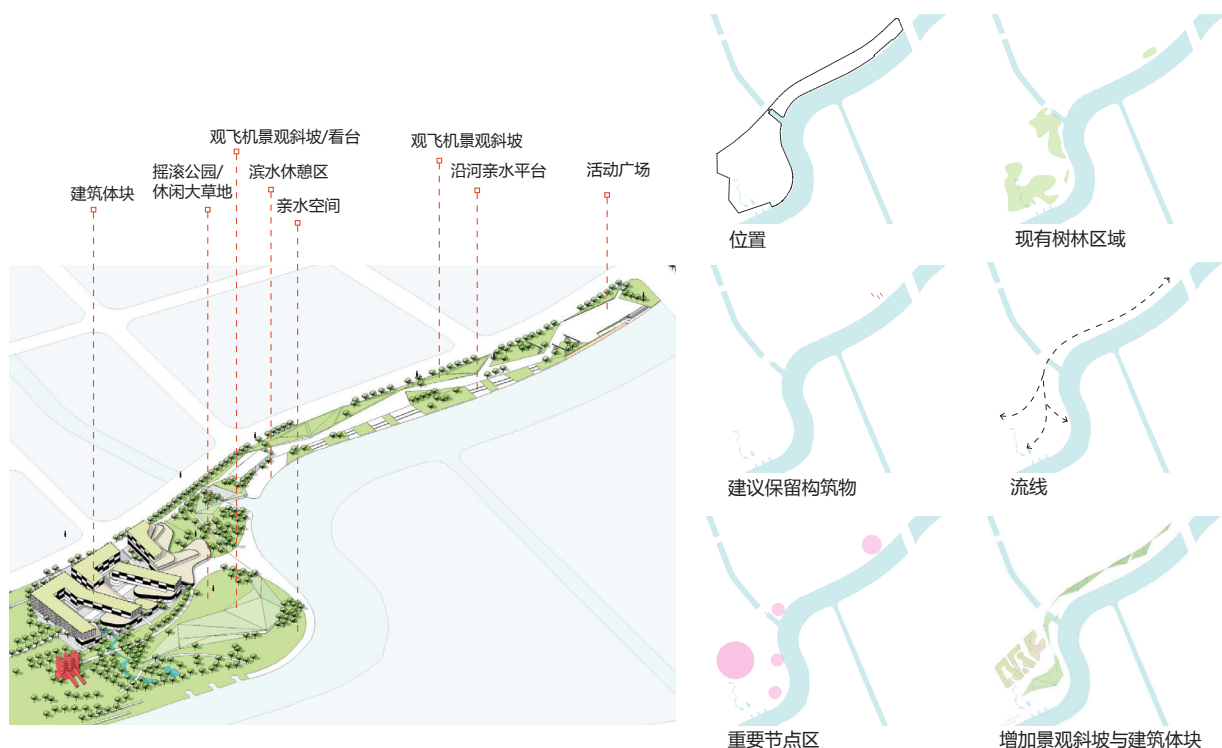
**绿色慢行步道：**通过构建连贯成网络的水绿公共空间，打造沿滨水空间设置的绿色慢行步道，宽度不小于2.5米，将城镇公共活动（社区公共服务中心、城镇公共中心、学校等公共活动集中的设施）与公共交通站点（公交枢纽、公交车站、轨道交通站点、公共停车场、自行车租赁点、自行车停放点）互相关联，形成更为安全、高效、舒适的慢行交通网络，并结合健身步道和健身设施，形成公共活动的联系纽带。

**重要节点——吴淞江带状公园：**通过滨江公共空间节点放大，成为公共活动的聚集点，利用江面与自身绿地的开敞空间，形成可观赏飞机起落、地面游艺的开放型城镇公园。利用部分现状工业仓储设施，进行修缮改造，部分保留幸福村周边的原有建筑肌理，功能置换为文创办公、商业以及餐饮等。

**重要节点——历史特色公园：**结合黄家花园、沈家祠堂2处历史文保单位，布局历史文化为特色的地区级公园，面积分别为3.2公顷、2.3公顷。在历史文化保护的基础上，扩大公共活动空间。

**重要节点——内湖公园：**在封浜社区结合“北虹之星”项目，形成一定规模的人工湖面，并结合湖面设置地区级休闲活动公园，面积约为12公顷。

**重要节点——社区公园：**为实现公共绿地对居住社区服务的全覆盖，规划结合现状用地和社区分布情况，共规划8处社区公园，满足周边社区居民的日常休闲活动需求。



吴淞江带状公园规划示意图

## 2. 城镇空间景观骨架：两轴三心多片

曹安公路现状作为江桥镇重要的货运交通廊道，对江桥镇而言具有较为重要的对外展示作用，由于现状用地功能与建筑形态较为混杂，曹安公路景观特色不显著，对城镇对外宣传效果不佳。

金沙江西路作为江桥与中心城区联系的主要生活性道路，在满足交通出行需求的同时，更需要展示江桥特色的生活空间。

### ● 曹安公路景观轴

曹安公路南侧控制建筑退界，并通过建筑高度、建筑风格、建筑色彩控制形成较为统一的沿街立面；北侧结合高压走廊防护绿带，形成以生态绿化为主的景观廊道。

### ● 金沙江西路景观轴

结合沿线的居住生活、商业办公、产业研发、生态景观4类城镇功能，打造展示江桥特色生活的城镇景观廊道。金运路以西段以居住生活功能为主，沿线布局10-15米绿带，其中设置休闲活动设施，建筑界面应尽量统一，以中性偏暖色调为主；金运路至沙河路段以商业办公功能为主，沿线布局硬质开放空间，在商业入口处设置人流集散小广场，建筑色彩以中性色调为主；沙河路至临洮路段以产业研发功能为主，沿线布局以绿化及硬质铺装相结合，建筑界面应尽量统一，以中性偏冷色调为主；临洮路以东段布局绿化景观，形成镇区入口处的景观标志。

### ● 城镇景观核心

结合城镇公共活动中心，形成3大景观核心，分别为城镇公共中心、曹安公路专业中心、北虹桥商业中心。规划以城镇建筑景观为特色，形成具有空间错落感的商业办公区域，建筑界面应追求丰富多变，建筑高度有一定的高低落差。在曹安公路嘉闵高架的城镇公共中心，可设置少量50米以上的地标建筑。

### ● 风貌片区

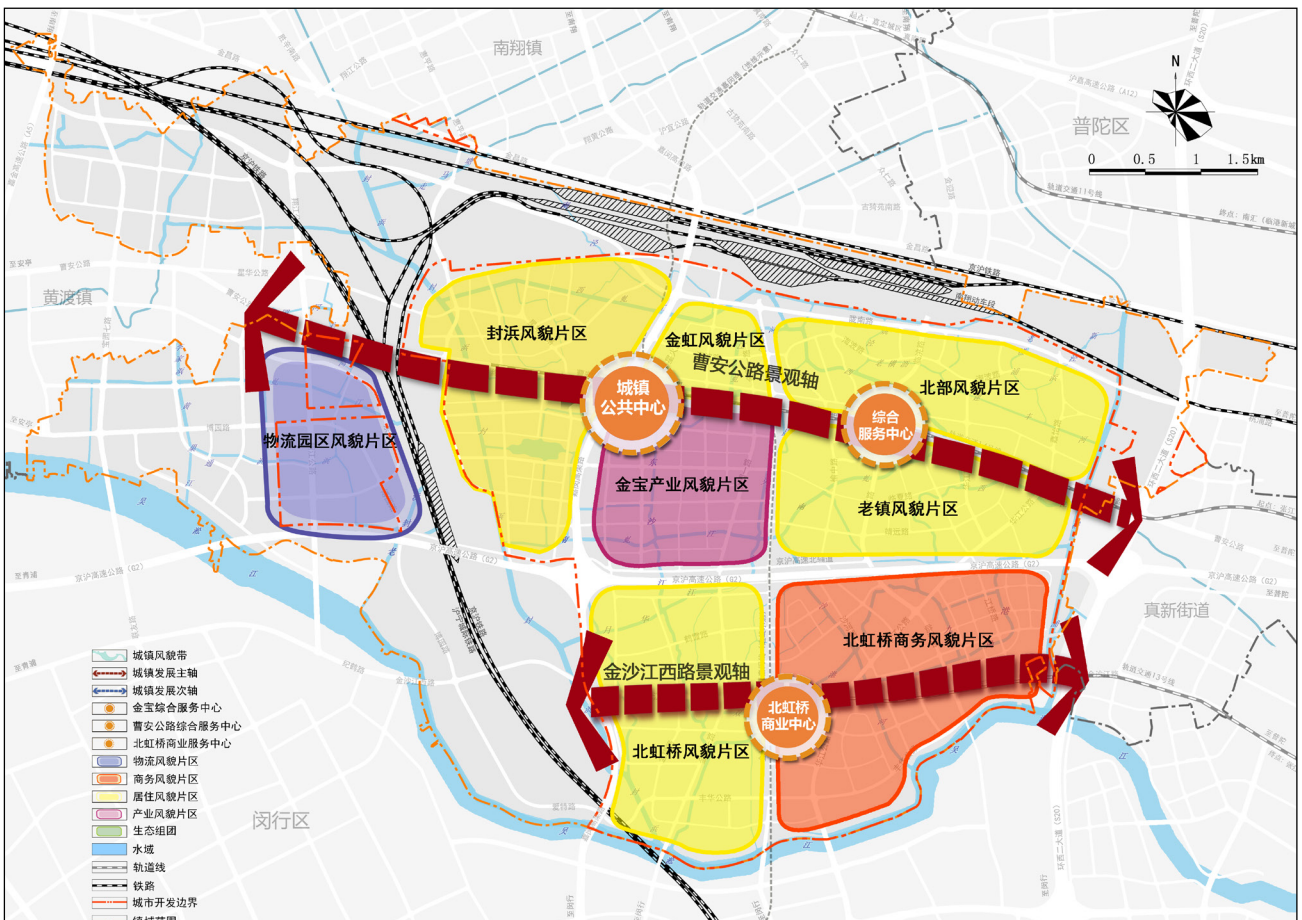
居住生活片：包括封浜风貌片区、北部风貌片区、老镇风貌片区、北虹桥风貌片区、金虹风貌片区等5个片区。依托社区公共服务中心，结合社区公园以及滨河开放空间，构建公共活动丰富、生态环境良好的社区风貌。建筑以多层结合小高层为主，建筑风格宜以现代风格为主，采用中性偏暖色调为主，避免采用冷色调的建筑外立面。

商务办公片：主要为北虹桥商务风貌片区，利用多样化的水绿空间，鼓励文化创意活动在此集聚，强化近人尺度的休闲活动设施布局。

产业转型片：主要为金虹产业社区中的金宝产业风貌片区，通过增加线性绿化和节

点绿化，提升整体生态景观环境，建筑以多层（24米以下）为主，建筑风格以现代为主，建筑色彩宜从原先的冷色调逐步转变为中性色调。

物流产业片：主要为物流园区风貌片区，建筑高度宜控制在24米以下，建筑风格以现代为主，建筑色彩宜以中性偏冷或冷色调为主。



城镇空间景观结构图

## 4. 空间形态

### ● 机场净空限制

由于江桥镇南侧紧邻虹桥机场，因此江桥镇大部分地区受到机场净空限制，特别是北虹桥地区，建筑限高一般需要控制在48米以下，满足飞机安全起降条件。

### ● 高度分区控制

郊区城镇的一般地区应以二级、三级高度分区为主，形成以多层和小高层为主（24-50米）的基准高度；城市公共活动中心区、交通枢纽地区等重点地区局部可采用四级高度分区，布局100米以下的标志性建筑；不宜采用五级高度分区。<sup>13</sup>

北虹桥片区以二级高度分区为主，其他非重点地区以三级高度分区为主。在轨道交通星华

13. 引自《上海市控制性详细规划技术准则》5.3章节

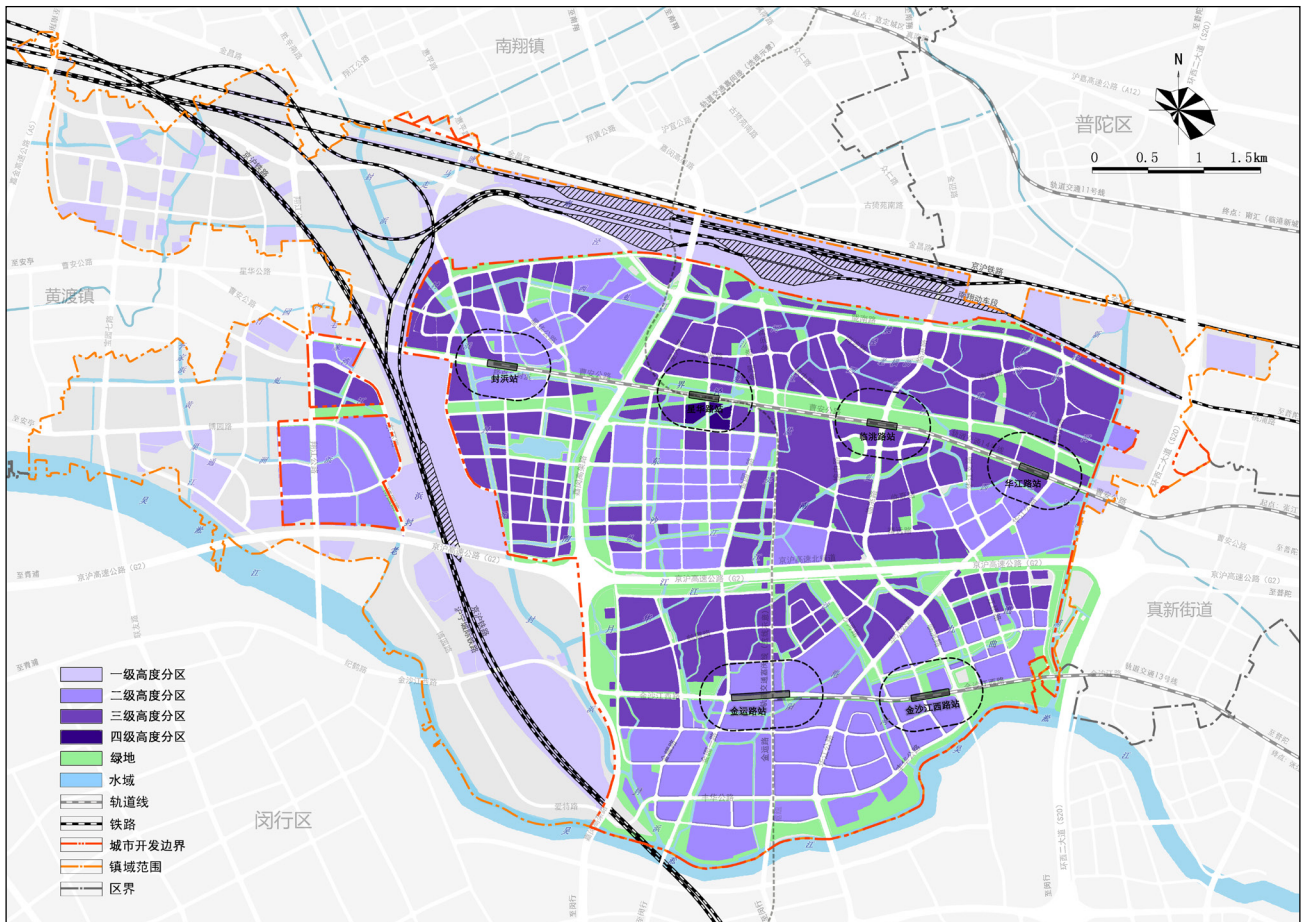
路站点附近的城市公共中心设置个别四级高度分区，形成标志性建筑，提高土地使用效率；郊野地区以一级高度分区为主，严格控制建筑限高，形成较为开敞的郊野空间。

### ● 强度分区控制

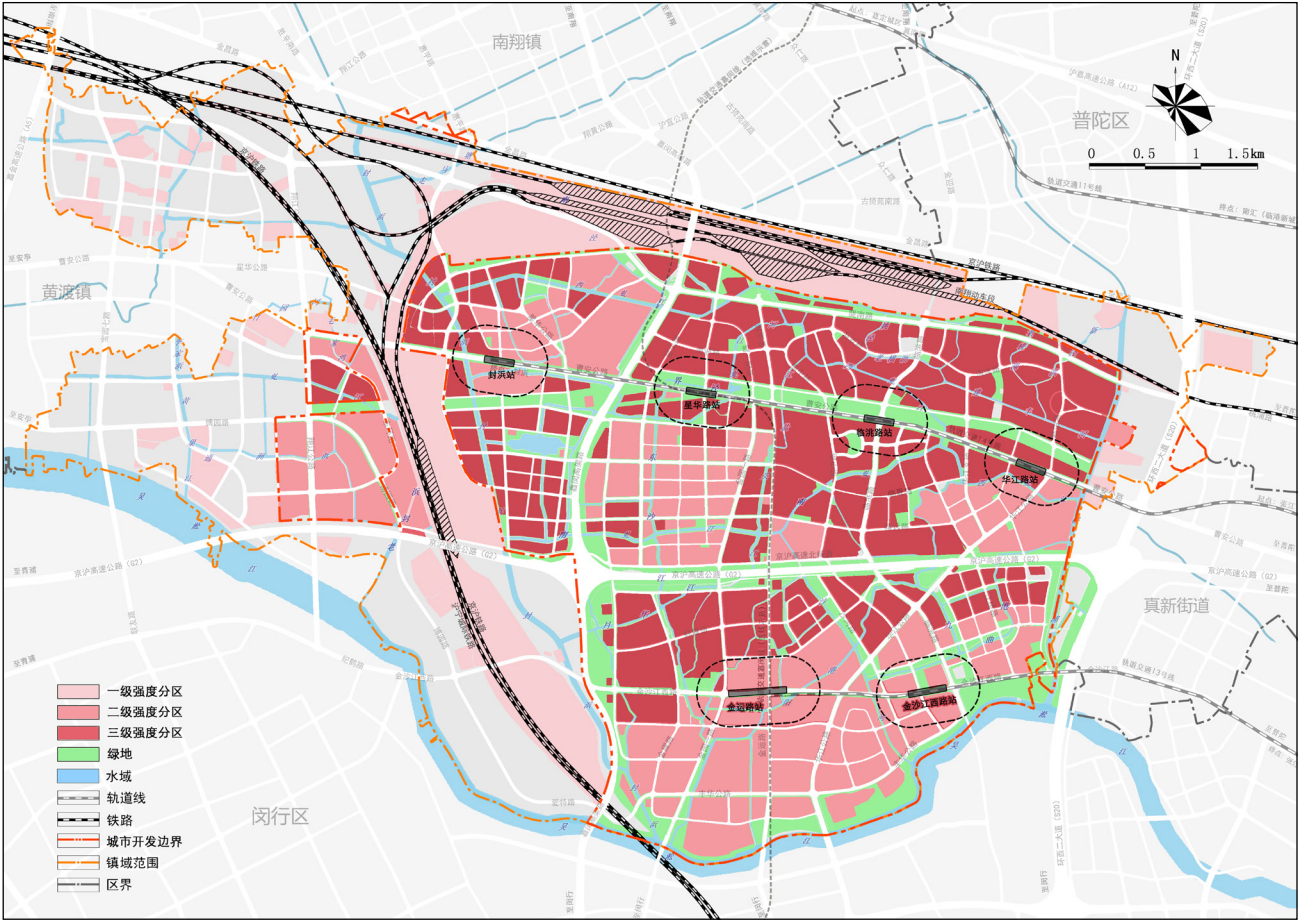
郊区城镇一般应按照城镇内部各地区与城镇中心的区位关系确定强度区，强度区分为三个等级。城镇中心区域为三级强度区、与城镇中心相邻区域为二级强度区、其它地区为一级强度区。<sup>14</sup>

北虹桥片区、金宝园区、物流园区以二级强度分区为主，其他区域考虑到土地利用的集约性一般以三级强度为主；郊野地区以一级强度分区为主，严格控制开发强度。

14. 引自《上海市控制性详细规划技术准则》4.4章节



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 Comprehensive Transportation

### 1. 公共交通

- **常规公交**

按照1000人一辆标准车的标准配置，2020年公共交通车辆保有量不低于285标台，2040年公共交通车辆保有量不低于287标台，线网密度不低于3.75公里/平方公里，线网长度约为92公里。共设置9处公交首末站，2处公交枢纽站场，2处公交车停保场，1处出租车停保场。

- **出租车**

按照每千人2辆标准配置，2020年出租车拥有量不低于571辆，2040年出租车拥有量不低于575辆。

- **机场快线**

规划建议设置连接江桥与虹桥枢纽的快速公交线，便于区域的一体化发展。为保证该线路的快捷性，规划线路沿曹安公路-金运路-虹桥枢纽，且在江桥镇内结合轨道交通换乘站设置2处站点，分别为星华路站、金运路站。

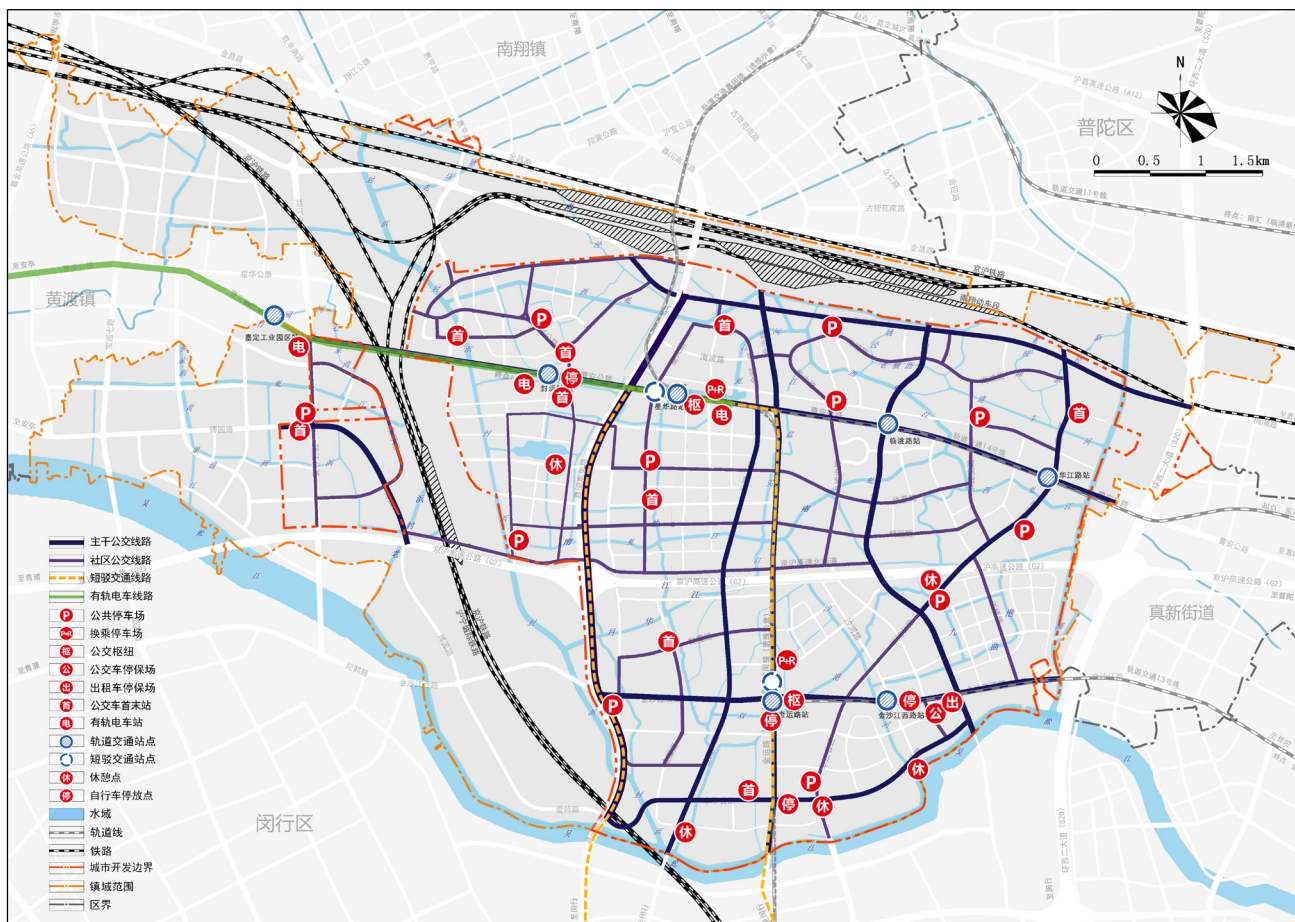
● 有轨电车

根据《嘉定区现代有轨电车网络规划》，江桥镇内规划1条有轨电车线，为嘉定区3号线。该线路全长18.8公里，起点为14号线金园五路站，终点为城铁安亭北站，主要串联江桥、黄渡大居、同济大学嘉定校区、汽车产业园、安亭老镇以及城铁安亭北站枢纽。

规划建议在江桥境内设置3个站点，分别为金园五路站、封浜站以及物流园区站。

● 水上巴士

建议在吴淞江设置水上巴士线路及驳岸点，联系沿吴淞江重要公共空间节点。



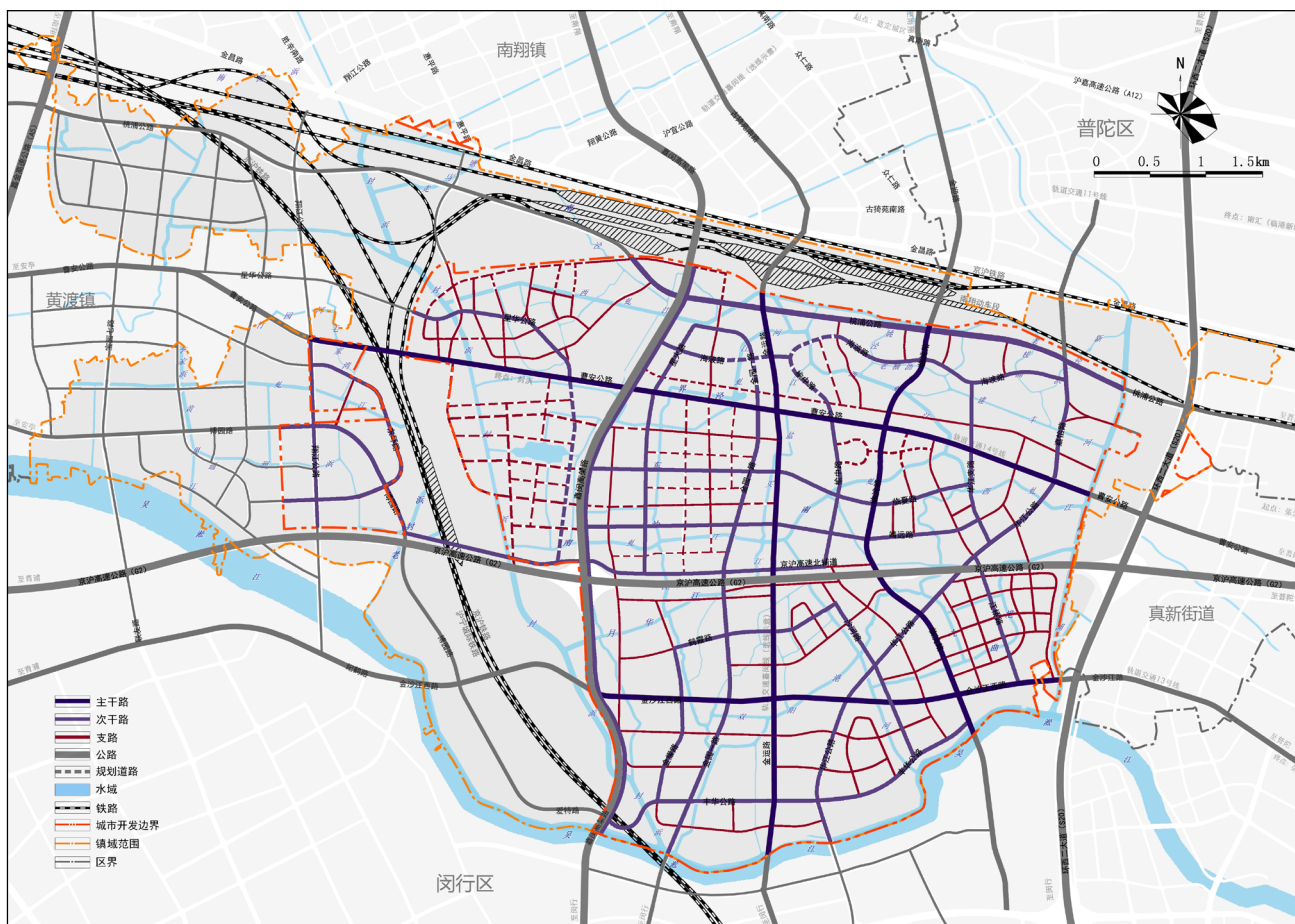
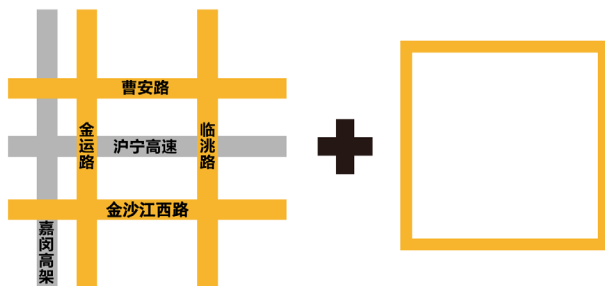
公交系统规划图

## 2. 道路系统

针对现状城镇道路体系欠缺、过度依赖区域交通等问题，整合主干、次干路系统，打通多个节点，以实现“内密外联”的城镇道路系统。至2040年，江桥镇域路网密度达到3.75公里/平方公里。

### ● 路网体系

规划形成“两横、两纵”的“井”字型主干路网体系。主干路“井”字结构中，两横即曹安公路、金沙江西路，两纵即金运路、临洮路；次干路形成环状结构。



路网规划图

道路规划一览表（单位：米）

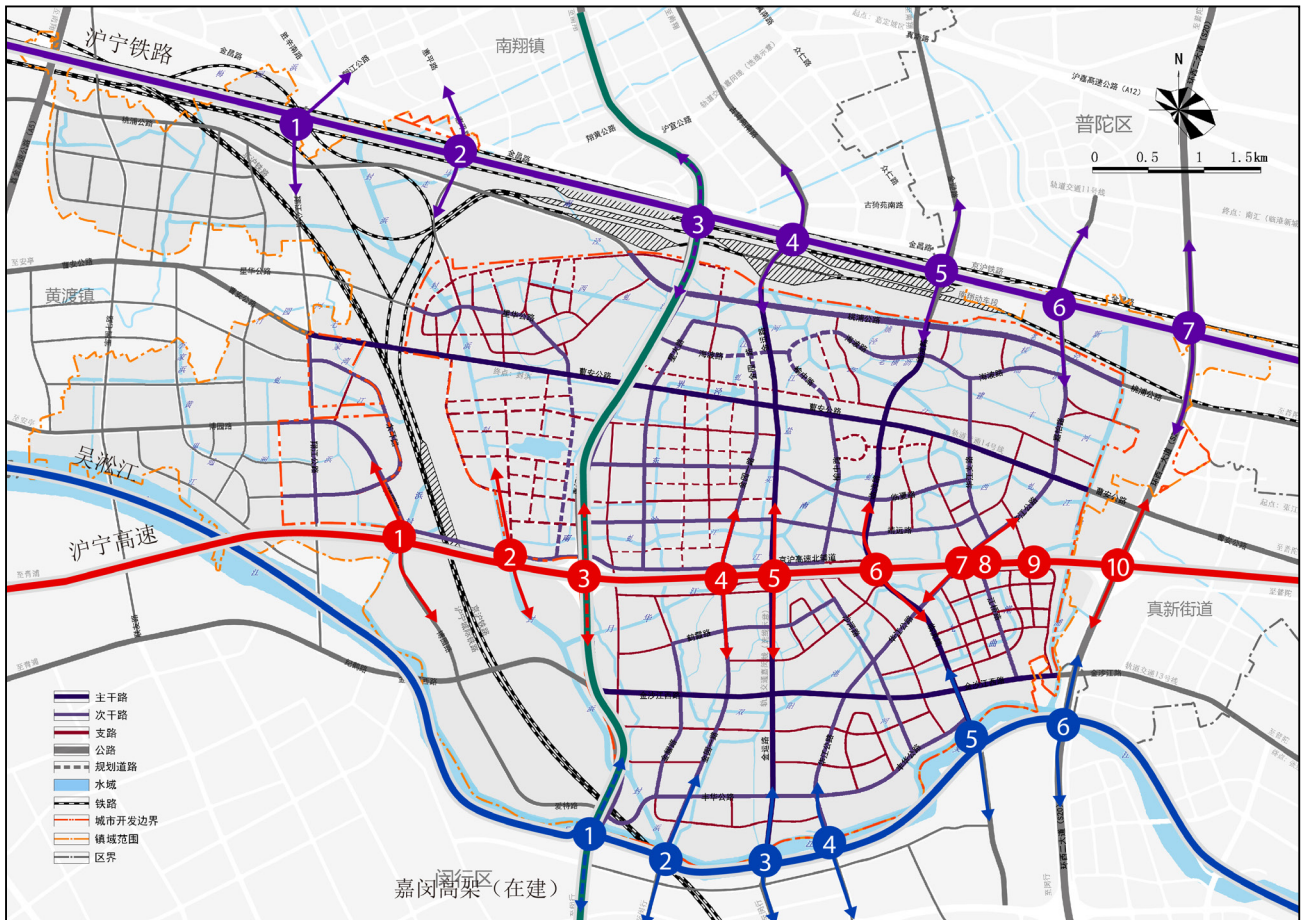
路名	起迄点	道路等级	红线宽度	断面形式
曹安公路	翔江公路-中槎浦	主干路	45	四块板
临洮路	桃浦公路-吴淞江	主干路	45	四块板
金运路	桃浦公路-吴淞江	主干路	40	三块板
金沙江西路	嘉闵高架路-中槎浦	主干路	40	四块板
翔江公路	曹安公路-沪宁高速公路	次干路	45	四块板
桃浦公路	嘉闵高架路-中槎浦	次干路	40	四块板
嘉怡路	规划边界-曹安公路	次干路	40	四块板
华江公路	曹安公路-吴淞江	次干路	40	四块板
博园路	规划二路-沪宁高速北辅道	次干路	35	三块板
金园一路	星火路-吴淞江	次干路	32	三块板
华江支路	海波路-华江公路	次干路	32	三块板
丰华公路	嘉闵高架路-临洮路	次干路	32	三块板
东环路	翔江公路-翔江公路	次干路	30	三块板
沪宁高速北辅道	博园路-临洮路	次干路	24	一块板
星华公路	规划边界-曹安公路	次干路	24	一块板
海波路	嘉闵高架路-嘉怡路	次干路	24	一块板
榆中路	海波路-沪宁高速公路北辅道	次干路	24	一块板
靖远路	黄家花园路-曹安公路	次干路	24	一块板
江桥路	沪宁高速公路-金沙江西路	次干路	24	一块板
沙河路	沪宁高速南辅道-丰华公路	次干路	24	一块板
金耀路	鹤栖路-鹤芳路	次干路	24	一块板
鹤霞路	曹华公路-沙河路	次干路	24	一块板
星火路	金园一路-曹安公路	次干路	16	一块板
临夏路	黄家花园路-华江支路	次干路	16	一块板

● 主要道路与重要节点优化策略

升级金运路（黄家花园路），向北过京沪高铁，向南打通虹桥，作为南北向主干道；临洮路向南改线接金沙江路，南连虹桥，北通南翔，作为南北向主干道，华江路部分路段（曹安路-临洮路）降级为次干路；博园路接受特路-丰华公路；金园一路向南连通至虹桥；打通南北重要节点与瓶颈路段。

重要节点优化策略一览表

沪宁铁路节点	吴淞江节点	沪宁高速节点
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 翔江路-下穿</li> <li>2. 惠平路-下穿</li> <li>3. 嘉闵高架-上跨，无地面道路</li> <li>4. 黄家花园路-有待打通，建议下穿</li> <li>5. 临洮路-有待打通，正在施工</li> <li>6. 嘉怡路-金昌路以南下穿铁路，建议道路扩建，并向北对接南翔道路</li> <li>7. 外环-上跨</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 嘉闵高架-上跨</li> <li>2. 金园一路-打通</li> <li>3. 金运路-打通</li> <li>4. 华江路</li> <li>5. 临洮路-打通</li> <li>6. 外环-上跨</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 博园路-下穿</li> <li>2. 惠平路-下穿</li> <li>3. 嘉闵高架-上跨</li> <li>4. 金园一路-上跨</li> <li>5. 黄家花园路-金运路-上跨</li> <li>6. 临洮路-下穿</li> <li>7. 华江路-下穿</li> <li>8. 江桥路-下穿</li> <li>9. 虞姬墩路-下穿</li> <li>10. 外环-上跨</li> </ol>



节点优化分析图

### 3. 慢行系统

#### ● 步行系统

沿“一脉多支”的水绿步道网络，在河道两侧或单侧布局不低于2.5米的步行休闲道，串联主要公共服务中心以及公共交通站点。

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，按300 – 500米间距设置立体交叉的步行过街设施；生活性主干路、次干路、交通性支路按150 – 200米间距布置平面方式的步行过街设施；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。

#### ● 自行车系统

沿“一脉多支”的水绿步道网络，在河道两侧或单侧布局不低于2.5米的自行车休闲道，串联主要公共服务中心以及公共交通站点。

道路上的常规自行车道宽度不小于2.5米。无法满足要求的，可通过单向交通、高峰时段禁行等措施进行弥补。

#### ● 慢行换乘系统

由于城市道路系统与水绿步道网络相互独立，因而重点考虑在二者交叉点上设置公交与慢行的换乘系统。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

规划在水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. 静态交通

大力发展立体停车，以缓解停车用地供应的紧张局面。远期建议建筑配建停车泊位、路外公共停车泊位、路内公共停车泊位比例达到7%：13%：80%。规划公共停车场面积不低于1.54公顷，可容纳616辆标准车。

根据轨道交通站点建设，规划2处P+R换乘中心，分别位于金运路站和星华路站。



# 第四章 单元规划

# CHAPTER FOUR

## UNIT PLANNING

---

### **第一节 单元划分** UNIT DIVISION

### **第二节 城镇单元** TOWN UNIT

### **第三节 乡村单元** COUNTRY UNIT

为了强化规划的可操作性，镇级总规强调与地方发展的紧密协同，强调对公共产品的刚性保障，强调对未来具体建设的弹性预留。规划编制单元图则，确定长远功能引导，同时兼顾近期重点公共基础设施项目布局要求，实现规划的刚柔并济，远近结合。



## 第一节 单元划分 Unit Division

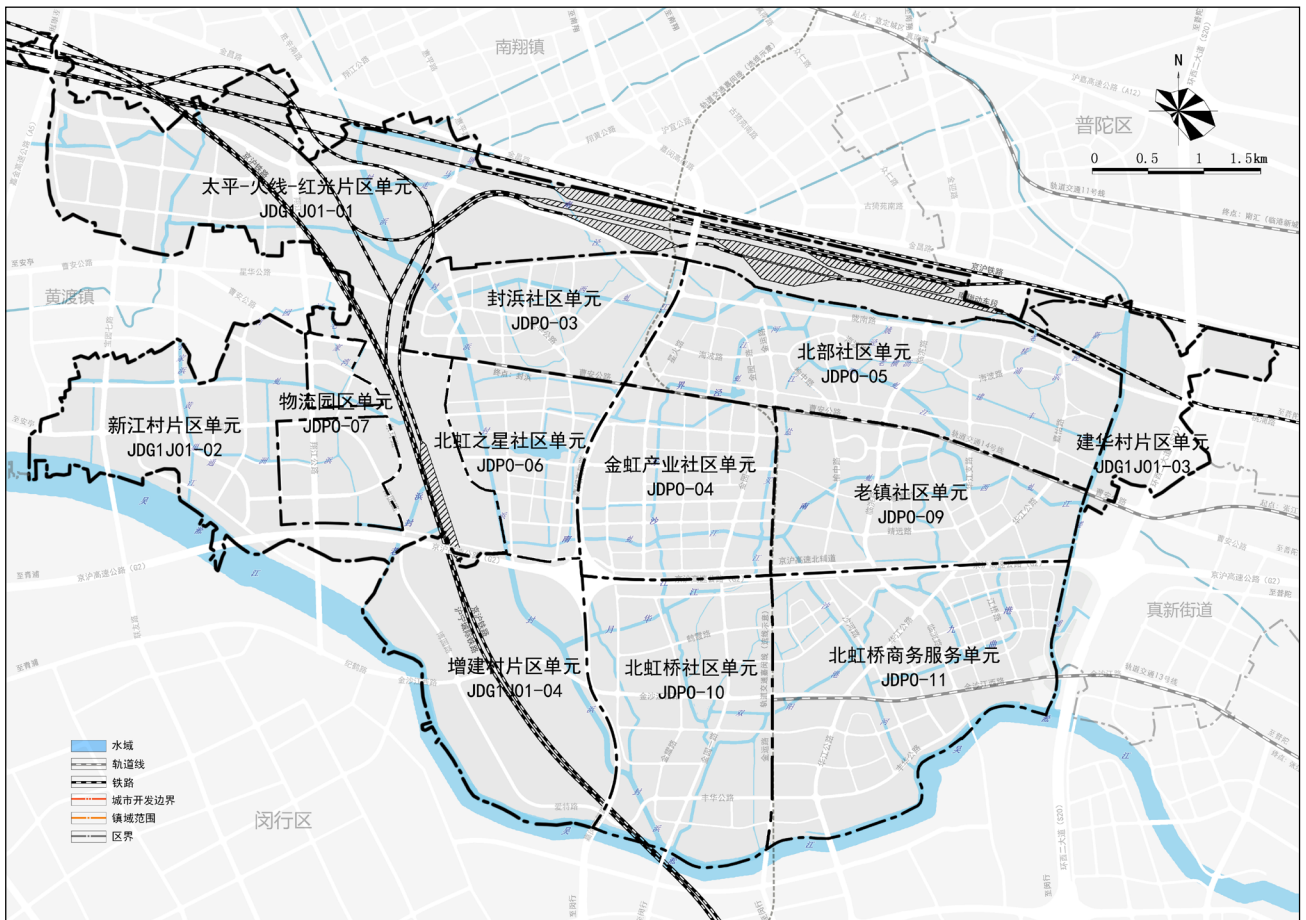
单元划分以功能为导向，参考现行编制单元划分模式，根据15分钟生活圈及公共服务半径确定。

镇域共划分12个单元。其中，城市开发边界内划分单元8个，城市开发边界外划分单元4个。

其中，考虑到现行控规编制单元中，北虹桥东侧区域以商务办公功能为主，西侧区域以居住功能为主，考虑到15分钟生活圈和公共服务半径合理性的问题，本次规划对北虹桥两个单元边界进行适当调整，以实现更好的单元内公共服务配套水平和单元的总体规划引导。

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	封浜社区单元	JDP0-03	2.21	居住生活功能
	金虹产业社区单元	JDP0-04	2.76	生产居住功能
	北部社区单元	JDP0-05	4.50	居住生活功能
	北虹之星社区单元	JDP0-06	1.82	居住生活功能
	老镇社区单元	JDP0-09	3.14	居住生活功能
	北虹桥社区单元	JDP0-10	3.89	居住生活功能
	北虹桥商务社区单元	JDP0-11	4.81	商务研发功能
	物流园区单元	JDP0-07	1.3	生产服务功能
乡村单元	太平-火线-红光片区单元	JDG1J01-01	8.96	农业生产功能
	新江村片区单元	JDG1J01-02	3.38	农业生产功能
	建华村片区单元	JDG1J01-03	1.70	生态保育功能
	增建村片区单元	JDG1J01-04	3.76	农业生产功能



单元划分图



## 第二节 城镇单元 Town Unit

### 1. 老镇社区单元

本次规划该社区单元以居住生活功能为主。明确现状保留1处文化设施、2处初中、1处小学、2处幼托、1处加油站、1处邮政支局、2处高速公路管理处以及1处变电站；规划新增1处社会福利设施、1处社区服务设施（以社区养老、体育设施为主）、1处社区行政设施、1处菜市场、1处幼托、1处公交首末站、2处公共停车场、1处垃圾压缩站。

本单元原控规为《江桥老镇区（JD050701、JD050702单元）控制性详细规划》，该控规于2009年获得批复，用于指导该单元的城镇建设。原控规定位老镇社区单元为现代化居住社区，本次规划对其整体功能定位不作调整，但考虑到老镇社区人口老龄化对养老设施的需求增加，在06街坊内增设1处养老设施。

本规划明确在西侧的金虹产业社区单元中增加1所规划小学，同时适当提高北侧北部社区单元中1所高中的容量规模。

老镇社区单元总体引导一览表

单元编号	JDP0-09		
功能定位	居住生活功能	商办用地比例上限（公顷）	55.2
用地规模（平方公里）	3.14	产业用地比例上限（公顷）	-
人口规模（万人）	4.83	公益性公共服务设施规模下限（公顷）	19.7
人口净密度（人/公顷）	154	绿地规模下限（公顷）	32.2
建设用地规模（公顷）	300.0	公共绿地规模下限（公顷）	20.3
居住用地上限（公顷）	132.0	文化红线范围（公顷）	5.3
平均开发强度	二级强度	总建筑面积上限（万平方米）	335.7
住宅建筑面积上限（万平方米）	187.0	公益性公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	23.8
人均住宅建筑面积下限（平方米）	33.0	商业商办建筑面积上限（万平方米）	97.3

老镇社区单元设施规划一览表

设施类别		设施名称	数量	用地面积 (公顷)	设置形式 (独立/综合)	备注(保留/新建/改建)
地区级公益性公共服务设施	文化设施	图书馆	1	5.30	独立	保留
	社会福利设施	老年福利院	1	1.01	独立	新建
社区级公益性公共服务设施	行政管理设施	社区行政管理	1	0.89	独立	新建
	卫生服务设施	社区卫生服务中心	1	0.83	独立	新建
	体育设施	运动场	1	0.69	独立	新建
	社区服务设施	邻里生活中心	1	0.36	独立	新建
	其他设施	菜市场	1	0.71	独立	保留
基础教育设施	初中	初中	2	3.80	独立	保留
	小学	小学	1	4.20	独立	保留
	幼托	幼儿园	3	3.13	独立	保留/新建
交通设施	公交首末站	-	1	0.36	独立	新建
	公共停车场	-	2	0.60	独立	新建
	加油站	-	1	0.26	独立	保留
	汽车修理厂	-	1	0.88	独立	保留
	高速公路管理处	-	2	4.55	独立	保留
市政设施			1	0.29	独立	新建
			1	0.24	独立	保留
			1	0.10	独立	新建

## 2. 封浜社区单元

本次规划该社区单元以居住生活功能为主。明确现状保留1处社会福利设施、1处行政管理设施、1处医疗设施、1处完中、1处小学、2处幼托、1处加油站、1处铁路用地；规划新增1处行政管理设施、1处文化体育设施、1处初中、1处小学、2处幼托、1处公交首末站。

本单元原控规为《上海市嘉定区封浜社区JDSE0201单元控制性详细规划》，该控规定位封浜社区单元为依托老集镇形成的、以江桥镇内的动迁人口和产业配套为主体的居住社区。本次规划对其整体功能定位不作调整，但将原规划中的九年一贯制学校改为1

## 第四章 单元规划

处初中和1处幼儿园，将原西南侧发展备用地改为二类住宅组团用地并增加1处小学。考虑到近期拆迁安置需求，需在社区内设置1处安置基地，为唐家巷安置基地，原规划东北角发展备用地调整为二类住宅组团用地。

封浜社区单元总体引导一览表

单元编号	JDP0-03		
功能定位	居住生活功能	商办用地比例上限（公顷）	7.0
用地规模（平方公里）	2.21	产业用地比例上限（公顷）	-
人口规模（万人）	4.56	公益性公共服务设施规模下限（公顷）	19.0
人口净密度（人/公顷）	207	绿地规模下限（公顷）	42.0
建设用地规模（公顷）	196.0	公共绿地规模下限（公顷）	40.0
居住用地上限（公顷）	109.0	文化红线范围（公顷）	-
平均开发强度	二级强度	总建筑面积上限（万平方米）	210.0
住宅建筑面积上限（万平方米）	185.0	公益性公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	15.0
人均住宅建筑面积下限（平方米）	38.0	商业商办建筑面积上限（万平方米）	11.0

封浜社区单元设施规划一览表

设施类别		设施名称	数量	用地面积（公顷）	设置形式（独立/综合）	备注（保留/新建/改建）
地区级公益性公共服务设施	社会福利设施	敬老院	1	1.30	独立	保留
社区级公益性公共服务设施	行政管理设施	社区生活服务中心	2	0.79	独立	保留/新建
	文化体育设施	社区文体活动中心	1	0.96	独立	新建
	医疗设施	社区卫生服务中心	1	0.44	独立	保留
基础教育设施	高中	高中	1	2.44	独立	保留
	初中	初中	1	3.59	独立	新建
	小学	小学	2	3.97	独立	保留/新建
	幼托	幼儿园	4	2.96	独立	保留/新建
交通设施	公交首末站	-	1	0.17	独立	新建
	加油站	-	1	0.22	独立	保留
	铁路用地	-	1	0.53	独立	保留

### 3. 金虹产业社区单元

本次规划该社区单元通过转型发展，在保留部分产业功能的同时，适当发展研发、居住功能。规划新增1处高中、1处小学、1处幼托、1处社区综合服务中心、2处变电站、1处消防站、1处污水泵站、1处邮政设施、1处公交首末站以及1处加油站。

金虹产业社区单元总体引导一览表

单元编号	JDP0-04		
功能定位	居住研发	商办用地比例上限（公顷）	11.21
用地规模（平方公里）	2.75	产业用地比例上限（公顷）	101.91
人口规模（万人）	1.00	公益性公共服务设施规模下限（公顷）	7.00
人口净密度（人/公顷）	35.00	绿地规模下限（公顷）	41.00
建设用地规模（公顷）	261.10	公共绿地规模下限（公顷）	24.00
居住用地上限（公顷）	23.34	文化红线范围（公顷）	0.4
平均开发强度	二级强度	总建筑面积上限（万平方米）	297.64
住宅建筑面积上限（万平方米）	35.46	公益性公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	6.00
人均住宅建筑面积下限（平方米）	37.70	商业商办建筑面积上限（万平方米）	70.00

金虹产业社区单元设施规划一览表

设施类别		设施名称	数量	用地面积（公顷）	设置形式（独立/综合）	备注（保留/新建/改建）
社区级公益性公共服务设施	体育设施	-	1	0.51	综合	新建
	文化设施	-	1	0.51	综合	新建
	卫生设施	-	1	0.51	综合	新建
	行政设施	-	1	0.51	综合	新建
基础教育设施	高中	-	1	2.68	独立	新建
	小学	-	1	2.17	独立	新建
	幼托	-	1	0.65	独立	新建
市政设施			2	0.47	独立	新建
			1	0.12	独立	新建
			1	0.36	独立	新建
			1	0.51	综合	新建
交通设施	公交首末站	-	1	0.17	独立	新建
	加油（汽）站	-	1	0.42	独立	新建

## 4. 北部社区单元

本次规划该社区单元以居住生活功能为主。明确现状保留1处文物古迹、1处医疗设施、3处社区服务设施、1处初中、1处小学、1处幼托、1处公交首末站、2处公共停车场、1处电力设施、1处燃气设施；规划新增1处文化设施、1处体育设施、1处社会福利设施、1处社区行政管理设施、6处社区服务设施、1处高中、2处初中、2处小学、6处幼托、1处公交首末站、2处电力设施、2处邮政设施、1处环卫设施。

本单元原控规为《嘉定区江桥北部社区（JD050302、JD050401、JD050402单元）控制性详细规划》，该控规定位北部社区单元为集居住、文体休闲、商业服务为一体的居住社区。本次规划对其整体功能定位不作调整，但将桃浦公路北侧河道沿线以及黄家花园等地块一起纳入规划。

考虑到近期拆迁安置需求，需在社区内设置1处安置基地，为唐家巷安置基地，位于规划西北角黄家花园西侧。

北部社区单元总体引导一览表

单元编号	JDP0-05		
功能定位	居住生活功能	商办用地比例上限（公顷）	29.9
用地规模（平方公里）	4.45	产业用地比例上限（公顷）	-
人口规模（万人）	7.36	公益性公共服务设施规模下限（公顷）	45.0
人口净密度（人/公顷）	165	绿地规模下限（公顷）	88.0
建设用地规模（公顷）	371.2	公共绿地规模下限（公顷）	30.0
居住地上限（公顷）	175.7	文化红线范围（公顷）	0.7
平均开发强度	三级强度	总建筑面积上限（万平方米）	399.0
住宅建筑面积上限（万平方米）	307.5	公益性公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	42.0
人均住宅建筑面积下限（平方米）	38.0	商业商办建筑面积上限（万平方米）	48.0

北部社区单元设施规划一览表

设施类别	设施名称	数量	用地面积（公顷）	设置形式（独立/综合）	备注（保留/新建/改建）	
地区级公益性公共服务设施	文化设施	文化活动中心	1	0.74	独立	新建
	体育设施	体育活动中心	1	1.68	独立	新建
	医疗设施	医院	1	3.54	独立	保留
	文物古迹	黄家花园	1	2.73	独立	保留
	社会福利设施	福利院	1	0.57	独立	新建

设施类别		设施名称	数量	用地面积 (公顷)	设置形式 (独立/综合)	备注 (保留/新建/改建)
社区级公益性公共服务设施	行政管理设施	派出所	1	0.30	独立	新建
	社区服务设施	-	9	6.51	独立	保留/新建
基础教育设施	高中	高中	1	3.95	独立	新建
	初中	初中	3	5.79	独立	保留/新建
	小学	小学	3	6.40	独立	保留/新建
	幼托	幼儿园	7	4.78	独立	保留/新建
交通设施	公交首末站	-	3	0.90	独立	保留/新建
	公共停车场	-	2	0.94	独立	保留
市政设施			3	0.73	独立	保留/新建
			1	0.02	独立	保留
			2	0.35	独立	新建
			1	0.30	独立	新建

## 5. 北虹桥社区单元

本次规划该社区单元以居住生活功能为主。明确现状保留1处高中、2处初中、2处小学、3处幼儿园、4处幼托、1处加油站、1处菜场、1处社区卫生中心、1处派出所；规划新增1处初中、1处小学、1处福利设施、1处体育设施、2处社区文化设施、1处邮政设施。

本单元原控规为《江桥北虹桥社区 (JDPO-1002、JDPO-1003单元) 控制性详细规划》，该控规于2013年获得批复，用于指导该单元的城镇建设。原控规定位北虹桥社区单元为现代化居住社区，本次规划对其整体功能定位不作调整，但考虑到该单元内居住受噪声影响，人口布局有所变化，调整金耀路沿线新增沿街商业，在17街坊分别规划初中和小学1处，在01街坊规划福利设施1处，在13街坊分别规划社区文化设施和社区文化中心1处，在25街坊规划社区体育设施在04街坊内增设1处公交场站设施。

北虹桥社区单元总体引导一览表

单元编号	JDPO-10		
功能定位	居住生活功能	商办用地比例上限 (公顷)	16.13
用地规模 (平方公里)	3.89	产业用地比例上限 (公顷)	-
人口规模 (万人)	5.87	公益性公共服务设施规模下限 (公顷)	48.00

## 第四章 单元规划

单元编号	JDP0-10		
人口净密度 (人/公顷)	151.00	绿地规模下限 (公顷)	71.97
建设用地规模 (公顷)	360.00	公共绿地规模下限 (公顷)	26.97
居住用地上限 (公顷)	146.00	文化红线范围 (公顷)	44.53
平均开发强度	二级强度	总建筑面积上限 (万平方米)	285.23
住宅建筑面积上限 (万平方米)	212.00	公益性公共服务设施建筑面积下限 (万平方米)	38.00
人均住宅建筑面积下限 (平方米)	33.00	商业商办建筑面积上限 (万平方米)	34.00

北虹桥社区单元设施规划一览表

设施类别	设施类别	数量	设施名称	用地面积(公顷)	设置形式(独立/综合)	备注(新建/保留/改建)
基础教育设施	高中	1	封浜中学高中部	3.18	独立	保留
	初中	3	规划初中	1.97	独立	新建
			绿地四高拓展区初中	2.53	独立	保留
			金鹤中学	2.18	独立	保留
	小学	3	规划小学	3.96	独立	新建
			绿地四高拓展区小学	1.73	独立	保留
			金鹤小学	1.48	独立	保留
	幼儿园	3	金鹤幼儿园	0.94	独立	保留
			鹤旋路幼儿园分校	0.62	独立	保留
			鹤栖路幼儿园	0.76	独立	保留
	幼托	4	绿地新江桥城幼儿园	0.76	独立	保留
			爱德佳苑幼儿园	0.53	独立	保留
			绿地四高拓展区幼儿园	0.73	独立	保留
鹤旋路幼儿园			0.72	独立	保留	
社区级公益公共服务设施	菜场	1	鹤旋路菜场	0.40	独立	保留
	福利设施	1	福利设施	1.00	独立	新建
	体育设施	1	社区体育设施	13.25	综合	新建
	卫生设施	1	社区卫生中心	0.63	独立	保留
	文化设施	2	社区文化	0.24	综合	新建
			社区文化中心	0.40	独立	新建
行政设施	1	派出所	0.70	独立	保留	

设施类别	设施类别	数量	设施名称	用地面积(公顷)	设置形式(独立/综合)	备注(新建/保留/改建)
交通设施	加油站	1	加油站	0.24	独立	保留
市政设施		2		0.56	-	-
		1		0.66	-	-
		9		-	-	-
		1		-	-	-
		5		-	-	-
		1		0.25	独立	规划

## 6. 北虹桥商务社区单元

本次规划该社区单元以商务研发功能为主。明确保留所有的市政设施和交通设施用地；

本单元原控规为《江桥北虹桥商务区（JDPO-1002、JDPO-1003单元）控制性详细规划》，该控规于2013年获得批复，用于指导该单元的城镇建设。原控规定位北虹桥商务区单元为商务研发区，本次规划对其整体功能定位不作调整，且不对近期公共设施进行调整。

考虑到该单元远期发展需求，规划将东侧发展备用地主要功能明确为商务办公用地，其中41和42街坊更改为产业研发用地，指导未来控规编制。

北虹桥商务社区单元总体引导一览表

单元编号	JDP0-11		
功能定位	商务研发功能	商办用地比例上限（公顷）	120.25
用地规模（平方公里）	4.81	产业用地比例上限（公顷）	66.37
人口规模（万人）	2.14	公益性公共服务设施规模下限（公顷）	17.31
人口净密度（人/公顷）	44.00	绿地规模下限（公顷）	104.64
建设用地规模（公顷）	363.72	公共绿地规模下限（公顷）	67.65
居住地上限（公顷）	51.00	文化红线范围（公顷）	73.99
平均开发强度	二级强度	总建筑面积上限（万平方米）	420.00
住宅建筑面积上限（万平方米）	77.50	公益性公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	26.00
人均住宅建筑面积下限（平方米）	36.30	商业商办建筑面积上限（万平方米）	177.50

北虹桥商务社区单元设施规划一览表

设施类别		设施名称	数量	用地面积 (公顷)	设置形式 (独立/综合)	备注 (保留/新建/改建)
交通设施	加油站	-	3	0.57	独立	保留
市政设施			5	2.5	独立	保留/新建
			2	2.1	独立	保留
			2	-	综合	新建
			2	0.85	独立	保留
			2	-	独立	保留
			11	-	综合	新建

## 7. 物流园区单元

本次规划对该单元总体定位保持不变，以物流仓储功能为主，并在中间区域适当布局商务办公功能。

考虑到原控规范围与建设用地布局位置与城市开发边界范围不一致，本次规划对该单元范围进行调整。

物流园区单元总体引导一览表

单元编号	JDP0-07		
功能定位	生产服务	商办用地比例上限 (公顷)	14.00
用地规模 (平方公里)	1.30	产业用地比例上限 (公顷)	79.00
人口规模 (万人)	-	公益性公共服务设施规模下限 (公顷)	0.24
人口净密度 (人/公顷)	-	绿地规模下限 (公顷)	11.00
建设用地规模 (公顷)	125.00	公共绿地规模下限 (公顷)	10.00
居住用地上限 (公顷)	-	文化红线范围 (公顷)	-
平均开发强度	二级强度	总建筑面积上限 (万平方米)	125.00
住宅建筑面积上限 (万平方米)	-	公益性公共服务设施建筑面积下限 (万平方米)	0.12
人均住宅建筑面积下限 (平方米)	-	商业商办建筑面积上限 (万平方米)	20.00

物流园区单元设施规划一览表

设施类别	数量	设施名称	用地面积(公顷)	设置形式(独立/综合)	备注(新建/保留/改建)
市政设施	1		0.24	独立	保留

## 8. 北虹之星社区单元

该单元整体功能定位为以居住为主的社区单元，适当布局少量商办功能，作为江桥未来提升居住配套水平的重要发展区域。规划明确该在单元中设置1处社区服务中心、2处社区体育设施、1处社区福利设施、1处社区卫生设施、1处社区文化设施、1所初中、1所小学、2所幼儿园。其他配套设施应根据下位规划编制情况，进一步确定。

规划明确原17号线车辆基地城镇综合开发导向，发展以商务办公为主的城镇功能。

北虹之星社区单元总体引导一览表

单元编号	JDP0-06		
功能定位	居住生活功能	商办用地比例上限（公顷）	14.68
用地规模（平方公里）	1.82	产业用地比例上限（公顷）	11.24
人口规模（万人）	3.00	公益性公共服务设施规模下限（公顷）	9.00
人口净密度（人/公顷）	165	绿地规模下限（公顷）	33.00
建设用地规模（公顷）	160.50	公共绿地规模下限（公顷）	19.00
居住用地上限（公顷）	63.00	文化红线范围（公顷）	2.23
平均开发强度	三级强度	总建筑面积上限（万平方米）	200.0
住宅建筑面积上限（万平方米）	120.00	公益性公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	7.00
人均住宅建筑面积下限（平方米）	35.00	商业商办建筑面积上限（万平方米）	44.00

北虹之星社区单元设施规划一览表

设施类别	设施名称	数量	用地面积（公顷）	设置形式（独立/综合）	备注（保留/新建/改建）	
社区级公益性公共服务设施	福利设施	—	1	0.50	独立	新建
	卫生设施	—	1	0.40	独立	新建
	文化设施	—	1	1.28	综合	新建
	行政设施	—	1		综合	新建
	体育设施	—	2		综合	新建
基础教育设施	初中	—	1	1.97	独立	新建
	小学	—	1	2.18	独立	新建
	幼托	幼儿园	2	1.30	独立	新建
市政设施			2	1.06	独立	新建



## 第三节 乡村单元 Country Unit

### 1. 太平-火线-红光片区单元

江桥镇太平-火线-红光片区（JDG1J01-01）单元面积896.23公顷，涉及太平村、火线村、红光村、新江村、封浜村和南翔编组站，是一个以基本农田保护区、农林复合区和交通设施为主的单元。该单元处于二级生态保护区的近郊绿环和生态间隔带内，农业种植以蔬菜为主。

该单元现状建设用地622.08公顷，主要以工矿仓储用地、交通设施用地和农村宅基地为主。规划期末实施减量化主要以工矿仓储用地和农村宅基地减量为主。新增建设空间101.7公顷，落地90.16公顷，其中69.30公顷为存量利用，将原工业用地升级转型，主导功能为旅游休闲区。同时，规划保留道路交通设施1处，面积0.40公顷，用作加油站；改建公共设施用地1处，面积0.70公顷，用作太平庙。该单元的基本农田保护区面积148.2公顷，涉及A类基本农田图斑119.26公顷，B类基本农田图斑59.08公顷。

该单元内如需编制下位规划或专项规划，应充分考虑基本农田保护的要求，同时严格禁止新增经营类的建设用地规模，对现状建设用地进行减量化。14号线车辆段基地规划建议以上盖公园综合开发形式利用，进一步提升该区域的生态功能。

太平-火线-红光片区单元总体引导一览表

单元编号	JDG1J01-01		
	功能定位	生态农业	基本农田保护区面积（公顷）
用地规模（平方公里）	8.96	A类基本农田面积（公顷）	119.26
人口规模（万人）	-	B类基本农田面积（公顷）	59.08
人口净密度（人/公顷）	-	新增耕地面积下限（公顷）	35.75
建设用地规模（公顷）	503.33	农林复合整备用地面积下限（公顷）	271.08
村庄建设用地上限（公顷）	—	文化红线范围（公顷）	-
建设用地减量化下限（公顷）	-	总建筑面积上限（万平方米）	121.2
住宅建筑面积上限（万平方米）	-	公益性公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	2.46
人均住宅建筑面积下限（平方米）	-	商业商办建筑面积上限（万平方米）	118.74

太平-火线-红光片区单元设施规划一览表

设施类别	设施名称	数量	用地面积 (公顷)	设置形式 (独立/综合)	备注(保留/ 新建/改建)
市政设施		1	0.24	独立	新建
市政设施		1	0.17	独立	保留
市政设施		1	0.11	独立	保留
道路交通设施	加油站	1	0.40	独立	保留
文化设施	宗教	1	0.70	独立	新建

## 2. 新江-年丰片区单元

江桥镇新江-年丰片区(JDG1J01-02)单元面积338.35公顷,涉及新江和年丰村,是一个以基本农田保护区和农林复合区为主的单元。该单元处于二级生态保护区的近郊绿环和生态间隔带内,农业种植以蔬菜为主。

该单元现状建设用地152.68公顷,主要以工矿仓储用地、交通设施用地和农村宅基地为主。规划期末实施减量化主要以工矿仓储用地和农村宅基地减量为主。新增建设空间66.47公顷,落地62.11公顷,其中46.11公顷主要是存量利用,将原工业用地和商业用地等升级转型,主导功能为旅游休闲区。

该单元的基本农田保护区面积140.08公顷,涉及A类基本农田图斑113.63公顷,B类基本农田图斑26.75公顷。

该单元内如需编制下位规划或专项规划,应充分考虑基本农田保护的要求,同时严格禁止新增经营类的建设用地规模,对现状建设用地进行减量化。

新江-年丰片区单元总体引导一览表

单元编号	JDG1J01-02		
功能定位	生态农业	基本农田保护区面积(公顷)	140.08
用地规模(平方公里)	3.38	A类基本农田面积(公顷)	113.63
人口规模(万人)	-	B类基本农田面积(公顷)	26.75
人口净密度(人/公顷)	-	新增耕地面积下限(公顷)	18.6
建设用地规模(公顷)	115.2	农林复合整备用地面积下限(公顷)	88.34
村庄建设地上限(公顷)	-	文化红线范围(公顷)	-
建设用地减量化下限(公顷)	-	总建筑面积上限(万平方米)	62.29
住宅建筑面积上限(万平方米)	-	公益性公共服务设施建筑面积下限(万平方米)	16.05

单元编号	JDG1J01-02		
人均住宅建筑面积下限（平方米）	-	商业商办建筑面积上限（万平方米）	46.24

新江-年丰片区单元设施规划一览表

设施类别	设施名称	数量	用地面积（公顷）	设置形式（独立/综合）	备注（保留/新建/改建）
市政设施		1	0.26	独立	新建
市政设施		1	0.47	独立	新建
市政设施		1	15.32	独立	新建

### 3. 建华片区单元

江桥镇建华片区（JDG1J01-03）单元面积169.51公顷，涉及建华村和江丰社区，是一个以外环绿带和农林复合区为主的单元。该单元处于二级生态保护区的外环绿带内，农业种植以林地和蔬菜为主。

该单元现状建设用地152.78公顷，规划期末实施减量化主要以工矿仓储用地和农村宅基地减量为主。新增建设空间40.45公顷，落地38.27公顷，其中36.09公顷主要是存量利用，将原工业用地和商业用地等升级转型，主导功能为旅游休闲区。该单元不涉及基本农田保护区，涉及A类基本农田图斑1.09公顷，B类基本农田图斑0公顷。

该单元内如需编制下位规划或专项规划，应充分考虑生态要求，同时严格禁止新增经营类的建设用地规模，对现状建设用地进行减量化。

建华片区单元总体引导一览表

单元编号	JDG1J01-03		
功能定位	生态农业	基本农田保护区面积（公顷）	—
用地规模（平方公里）	1.7	A类基本农田面积（公顷）	1.09
人口规模（万人）	-	B类基本农田面积（公顷）	0
人口净密度（人/公顷）	-	新增耕地面积下限（公顷）	0
建设用地规模（公顷）	62.63	农林复合整备用地面积下限（公顷）	109.70
村庄建设用地上限（公顷）	—	文化红线范围（公顷）	-
建设用地减量化下限（公顷）		总建筑面积上限（万平方米）	59.24
住宅建筑面积上限（万平方米）	-	公益性公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	12.27
人均住宅建筑面积下限（平方米）	-	商业商办建筑面积上限（万平方米）	46.97

建华片区单元设施规划一览表

设施类别	设施名称	数量	用地面积 (公顷)	设置形式 (独立/综合)	备注(保留/ 新建/改建)
市政设施		1	12.10	独立	保留
市政设施		1	0.17	独立	保留

#### 4. 增建-华庄-新华片区单元

江桥镇增建-华庄-新华片区(JDG1J01-04)单元面积376.02公顷,涉及增建、新华和华庄村,是一个以江桥片林、农林复合区和交通设施为主的单元。该单元处于二级生态保护区的江桥片林和生态间隔带内,农业种植以林地和蔬菜为主。

该单元现状建设用地186.11公顷,规划期末实施减量化主要以工矿仓储用地和农村宅基地减量为主。新增建设空间40.88公顷,落地38.04公顷,其中18.80公顷主要是存量利用,将原工业用地和商业用地等升级转型,主导功能为旅游休闲区主导功能为旅游休闲区。该单元不涉及基本农田保护区,涉及A类基本农田图斑面积0.96公顷,B类基本农田图斑面积110.50公顷。

该单元内如需编制下位规划或专项规划,应充分考虑生态要求,同时严格禁止新增经营类的建设用地规模,对现状建设用地进行减量化。

增建-华庄-新华片区单元总体引导一览表

单元编号	JDG1J01-04		
功能定位	生态农业	基本农田保护区面积(公顷)	—
用地规模(平方公里)	3.76	A类基本农田面积(公顷)	0.96
人口规模(万人)	—	B类基本农田面积(公顷)	110.50
人口净密度(人/公顷)	—	新增耕地面积下限(公顷)	—
建设用地规模(公顷)	173.83	农林复合整备用地面积下限(公顷)	203.54
村庄建设地上限(公顷)	—	文化红线范围(公顷)	—
建设用地减量化下限(公顷)	—	总建筑面积上限(万平方米)	32.84
住宅建筑面积上限(万平方米)	—	公益性公共服务设施建筑面积下限(万平方米)	—
人均住宅建筑面积下限(平方米)	—	商业商办建筑面积上限(万平方米)	32.84



# CHAPTER FIVE

## NEAR-TERM IMPLEMENTATION

---



### 第一节 近期重点发展区域

NEAR-TERM KEY DEVELOPMENT AREAS



### 第二节 近期重点建设项目

NEAR-TERM KEY CONSTRUCTION PROJECTS

总体规划在设定远景发展目标的同时，更需要关注城镇的近期建设发展，高效指导城镇走向合理的发展轨道。江桥镇近期通过公共基础设施以及北虹之星等重点地块的建设，蓄力未来，吸引人才，为今后转型腾飞奠定基础。



## 第一节 近期重点发展区域 Near-term Key Development Areas

### 1. 金宝园区

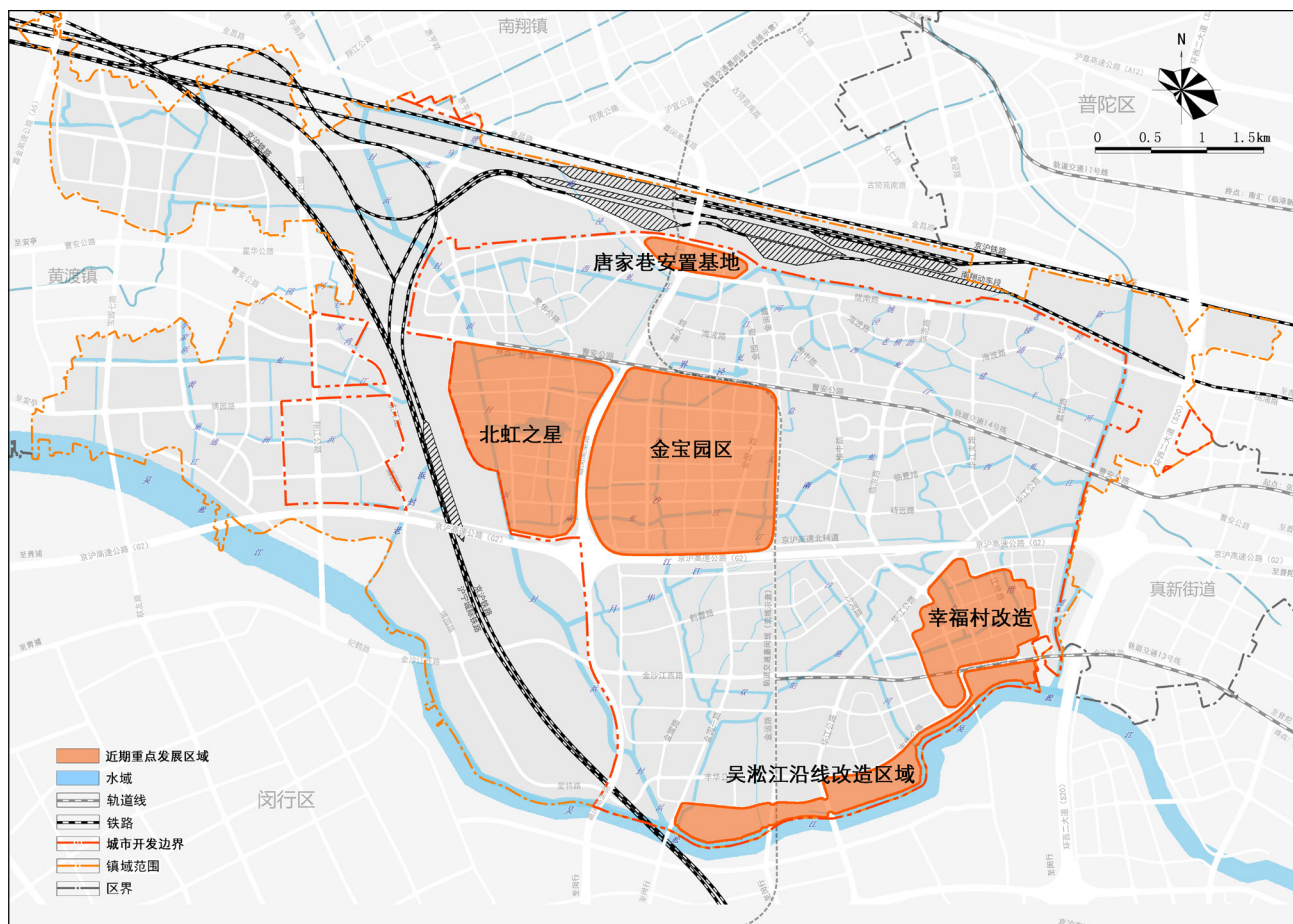
位于曹安公路以南，沪宁高速以北，嘉闵高架以东，金运路以西区域，总面积约2.8平方公里。根据104产业园区相关政策，逐步实现园区的转型发展。规划保留部分工业用地，部分工业用地转型为居住用地和产业研发用地。未来重点打造轨道站周边的公共服务功能。

### 2. 北虹之星

位于曹安公路以南，嘉闵高架以西，沪宁高速以北，沪宁铁路以东区域，总面积约1.8平方公里。规划以居住功能为主，形成具有活力的街区环境，重点打造内湖公园。

### 3. 其他区域

近期重点发展区域还包括唐家巷安置基地、幸福村以及吴淞江沿线改造区域。



近期重点发展区域索引图



金宝工业园综合改造方案示意图（江桥土管所提供）



北虹之星城市设计意向（江桥土管所提供）



## 第二节 近期重点建设项目

### Near-term Key Construction Projects

#### 1. 公共服务设施

##### • 教育设施

近期将新建7处，其中幼儿园3所，小学2所，初中2所，主要分布于北部社区和封浜

公共服务设施项目情况表

项目类型	序号	项目名称	面积 (ha)	所在区域	备注	
公共服务设施	教育	1	北社区幼儿园A	1.20	金虹社区	规划25个班
		2	北社区小学	3.69		规划40个班
		3	北社区初中	2.94		规划24个班
		4	北虹之星幼儿园A	0.75	封浜社区	规划18个班
		5	北虹之星幼儿园B	0.65		规划15个班
		6	北虹之星小学	2.45		规划35个班
		7	北虹之星初中	2.38		规划24个班
		小计	——	14.05	——	——
	医疗	8	江桥医院	3.50	金虹社区	区级（二级医院）
		9	北虹之星社区卫生服务中心	0.40	封浜社区	社区级
		小计	——	3.90	——	——
	体育	10	滨江体育公园	12.44	北虹桥社区	区级
		11	北虹之星社区球场	0.48	封浜社区	社区级
		小计	——	12.92	——	——
	养老	12	封浜敬老院	1.30	封浜社区	改扩建，500张床位
		13	北社区养老院	0.57	北部社区	社区级，200张床位
		14	北虹桥养老院	1.00	北虹桥社区	500张床位
		15	北虹之星养老院	0.50	封浜社区	社区级
		小计	——	3.36	——	——
	文化	16	北虹之星文化中心	0.70	封浜社区	社区级
17		北虹之星文化设施	1.53	社区级		
18		北虹之星教堂	0.40	社区级		
19		太平庙	0.7	社区级		
小计		——	3.33	——	——	
综合	20	北虹之星公共服务设施	0.80	封浜社区	社区级	
小计	——	0.80	——	——		
合计	——	——	38.36	——	——	

社区。至2020年，江桥镇近期教育设施占地规模将达到56.67公顷，千人指标达到1986m<sup>2</sup>/千人。

#### ● 医疗设施

近期启动江桥医院（二级）的建设，并根据人口密度在北虹之星建设1个社区卫生服务中心。至2020年，江桥镇近期医疗设施占地规模将达到5.1公顷，千人指标达到179m<sup>2</sup>/千人。

#### ● 体育设施

近期规划1处区级体育设施，位于吴淞江北侧，金运路以西，金园一路以东，并在北虹之星建设一个社区球场。至2020年，江桥镇近期文化设施占地规模将达到4.13公顷，千人指标达到145m<sup>2</sup>/千人。

#### ● 养老设施

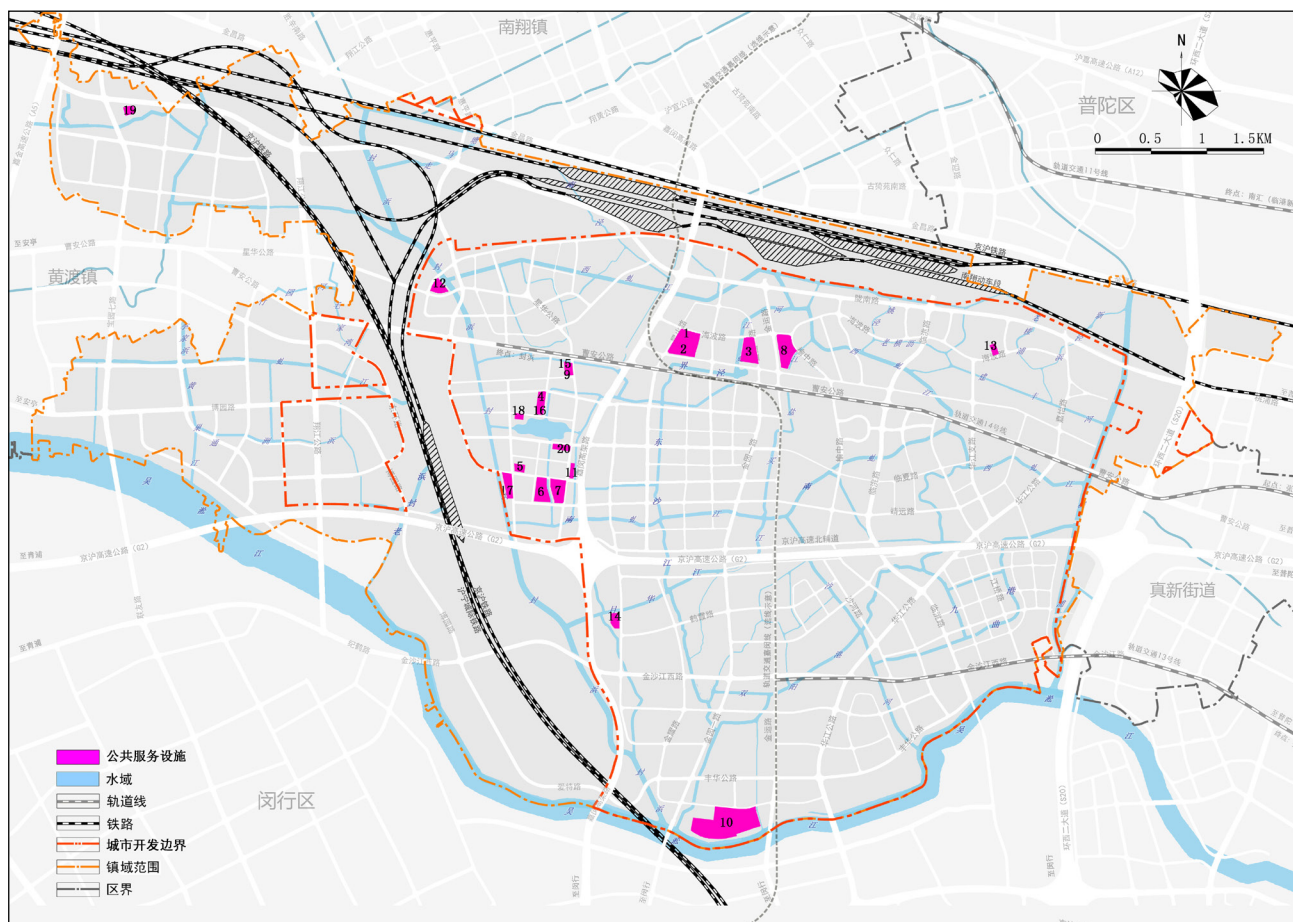
近期对封浜敬老院改扩建，同时新增北社区和北虹桥养老院。至2020年，江桥镇近期养老设施占地规模将达到4.36公顷，百人床位达到5床/百人。

#### ● 文化设施

近期在北虹之星社区新建2处文化中心，并建设1处教堂。至2020年，江桥镇近期文化设施占地规模将达到3.43公顷，千人指标达到120m<sup>2</sup>/千人。

#### ● 综合设施

近期在北虹之星社区新建1处综合性公共服务设施。占地面积0.8公顷，其中包括社区服务中心2400m<sup>2</sup>；综合健身馆1800m<sup>2</sup>；游泳馆800m<sup>2</sup>；社区文化活动中心2500m<sup>2</sup>；通信局房150m<sup>2</sup>。



近期新增公共服务设施项目布局图

## 4. 生态环境

### ● 公共绿地

近期启动城市中央景观公园、吴淞江带状滨江公园、街头景点、入城口绿化工程等建设。近期可新增公共绿地91.11公顷，人均公共绿地指标可增加3.2平方米/人。

### ● 林地

近期启动外环林带和江桥片林的建设，新增林地44.8公顷，森林覆盖率达到20%。

### ● 水域

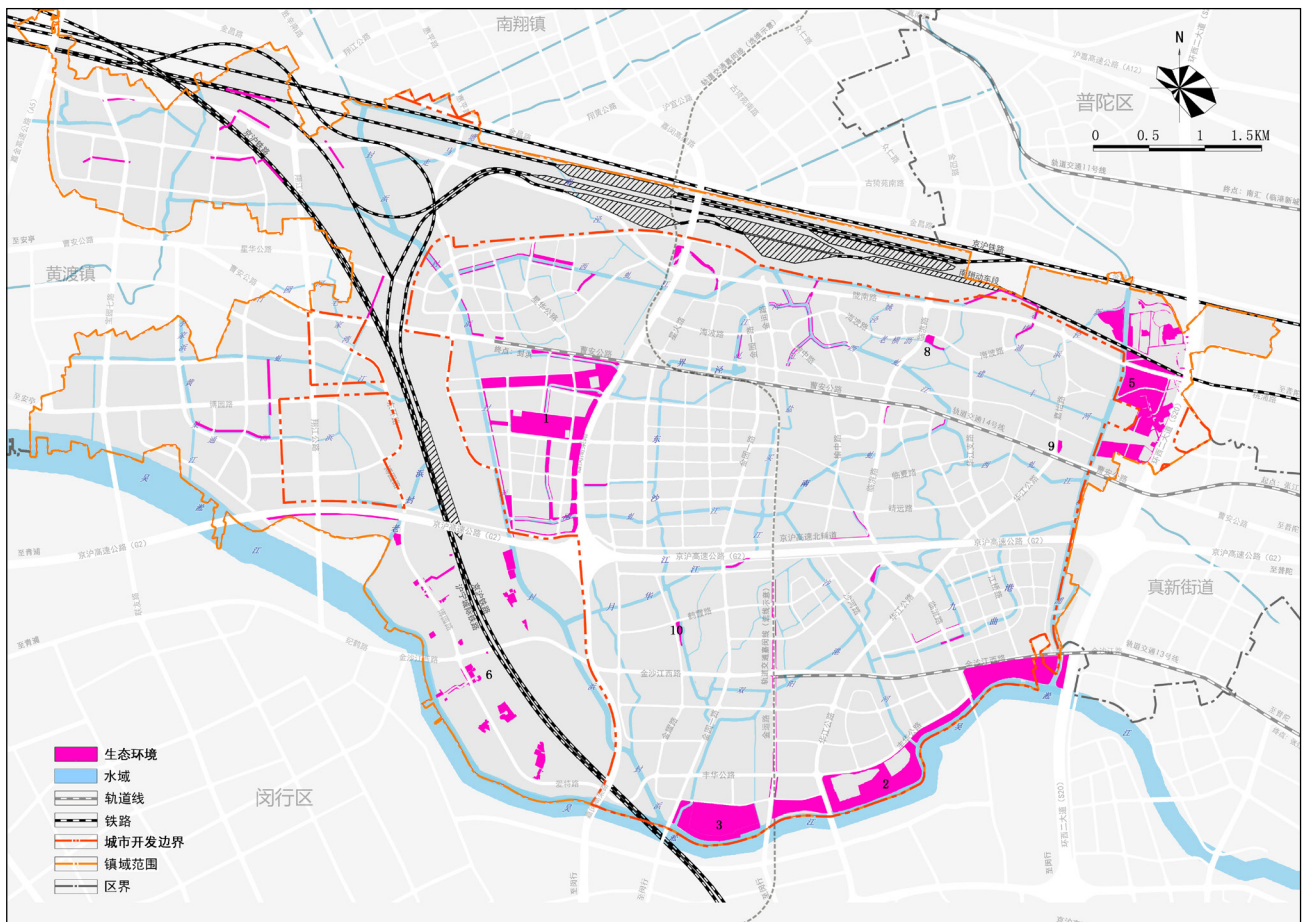
近期新增河流水域25.82公顷，同时，近期项目占用约12公顷的河流，近期水面率可提高0.3%。同时提升东部水质，保证出水水质优于进水水质。

### ● 广场

近期规划3个非独立占地的广场：北社区广场-1、北社区广场-2、北虹桥广场。

生态环境项目情况表

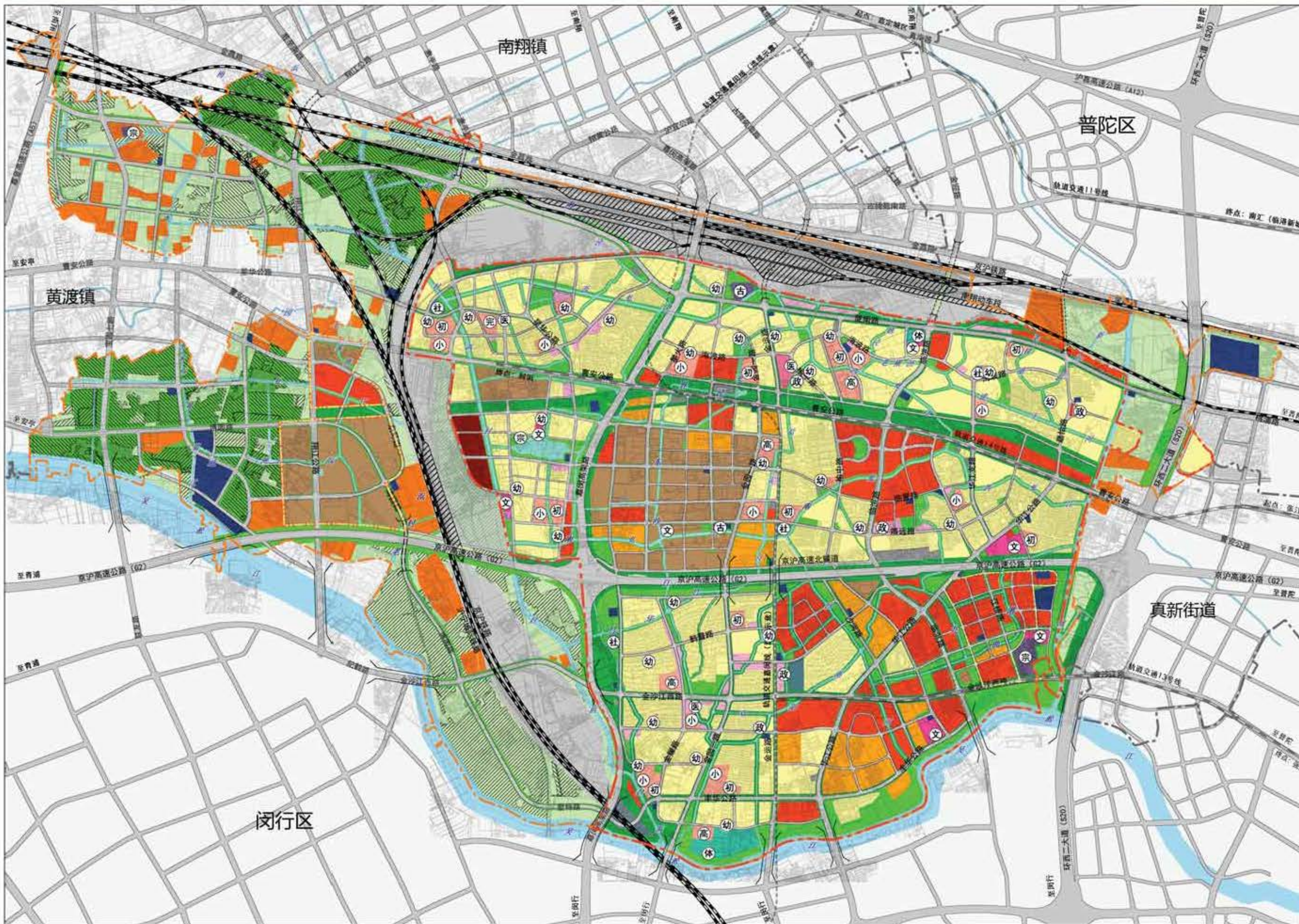
项目类型	序号	项目名称	面积 (ha)	所在区域	备注	
生态环境项目	公共绿地	1	城市中央景观公园	4.56	封浜社区	社区级
		2	吴淞江带状滨江公园	52.04	北虹桥社区	市级
		3	滨江体育公园	12.44		区级
		4	其他街头景点	22.07	镇域	社区级
		小计	—	91.11	—	—
	林地	5	外环绿带	33.99	建华村乡村单元	市级
		6	江桥片林	10.80	增建村乡村单元	市级
		小计	—	44.80	—	—
	水域	7	新增河流	25.82	镇域	—
		小计	—	25.82	—	—
	广场	8	北社区广场-1	0.48	北部社区	社区级
		9	北社区广场-2	0.39		社区级
		10	北虹桥广场-1	0.52	北虹桥社区	社区级
		小计	—	1.27	—	—
合计	—	—	163.0	—	—	



近期新增生态项目布局图

土地使用结构调整表

城乡用地分类			基准年					2020年					2040年					规划期间用地面积增减(公顷)	
			用地面积(公顷)	区域设施用地面积(公顷)	可比用地面积(公顷)	人均用地面积(平方米/人)	比重(%)	用地面积(公顷)	区域设施用地面积(公顷)	可比用地面积(公顷)	人均用地面积(平方米/人)	比重(%)	用地面积(公顷)	区域设施用地面积(公顷)	可比用地面积(公顷)	人均用地面积(平方米/人)	比重(%)		
建设用地	城镇建设用地	居住用地	725	-	725	26.7	27.2	794	-	794	27.8	31.8	800	-	800	27.8	33.3	75	
		其中	住宅用地	690	-	690	25.4	25.9	730	-	730	25.6	29.2	690	-	690	24.0	28.8	0
			基础教育设施用地	28	-	28	1	1.1	57	-	57	2.0	2.3	81	-	81	2.8	3.4	53
			社会服务设施用地	7	-	7	0.3	0.2	7	-	7	0.3	0.3	29	-	29	1.0	1.2	22
			公共设施用地	176	-	176	6.4	6.6	312	-	312	10.9	12.5	552	-	552	19.1	22.9	376
		其中	公益性公共设施用地	23	-	23	0.8	0.9	54	-	54	1.9	2.1	128	-	128	4.4	5.3	105
			商业商务设施用地	153	-	153	5.6	5.7	258	-	258	9.0	10.3	424	-	424	14.7	17.6	271
			工业仓储用地	1065	-	1065	39.1	40	731	-	731	25.6	29.3	184	-	184	6.4	7.7	-881
		道路与交通设施用地	813	538	275	10.1	10.3	867	537	329	11.5	13.2	1085	714	371	13.0	15.5	272	
		市政公用设施用地	41	33	8	0.3	0.3	43	27	16	0.5	0.6	41	27	14	0.5	0.6	0	
		绿地	104	-	104	3.8	3.9	220	-	220	7.7	8.8	484	-	484	16.8	20.2	380	
		特殊用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	4	0.1	0.2	4	
		小计	2924	571	2353	86.6	88.3	2967	564	2402	84.2	96.2	3150	741	2401	83.5	100.0	226	
	农村居民点用地	312	-	312	-	11.7	95	-	95	-	-	-	-	-	-	-	-	-312	
小计	3236	571	2665	98.1	100	3062	564	2497	87.5	100.0	3150	741	2401	83.5	100.0	-86			
农用地	耕地	562	-	-	-	13.3	714	-	-	-	16.9	624	-	-	-	14.7	62		
	园地	0	-	-	-	0	0	-	-	-	0.0	-	-	-	-	-	0		
	林地	145	-	-	-	3.4	145	-	-	-	3.4	148	-	-	-	3.5	3		
	养殖水面	3	-	-	-	0.1	3	-	-	-	0.1	5	-	-	-	0.1	2		
	坑塘水面	16	-	-	-	0.3	10	-	-	-	0.2	-	-	-	-	-	-16		
	设施农业用地	1	-	-	-	0	10	-	-	-	0.2	8	-	-	-	0.2	7		
	其他农业用地	42	-	-	-	1	48	-	-	-	1.1	25	-	-	-	0.6	-17		
	小计	769	-	-	-	18.1	930	-	-	-	22.0	811	-	-	-	19.1	42		
未利用地	河湖水面	215	-	-	-	5.1	229	-	-	-	5.4	276	-	-	-	6.5	61		
	滩涂苇地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0		
	其他未利用地	17	-	-	-	0.4	16	-	-	-	0.4	-	-	-	-	-	-17		
	小计	232	-	-	-	5.4	245	-	-	-	5.8	276	-	-	-	6.5	44		
总计			4237	-	-	-	100	4237	-	-	-	100.0	4237	-	-	-	100.0	0	



0 0.5 1 1.5 km

### 图例

#### 功能引导区

- 居住生活组团
- 商业办公组团
- 工业仓储组团
- 产业研发组团
- 旅游休闲组团
- 保护(留)村庄组团
- 基本农田保护区
- 农林复合区

#### 公共服务与基础设施用地

- 行政办公用地
- 文化设施用地
- 体育用地
- 医疗卫生用地
- 社会福利用地
- 其他服务设施用地
- 基础教育设施用地
- 社区级公共服务设施用地
- 公共绿地
- 防护绿地
- 交通设施用地
- 市政公用设施用地
- 其他设施用地
- 道路用地

#### 公益性设施图例

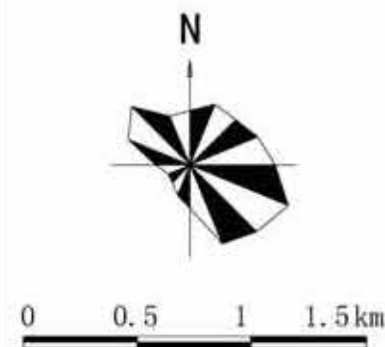
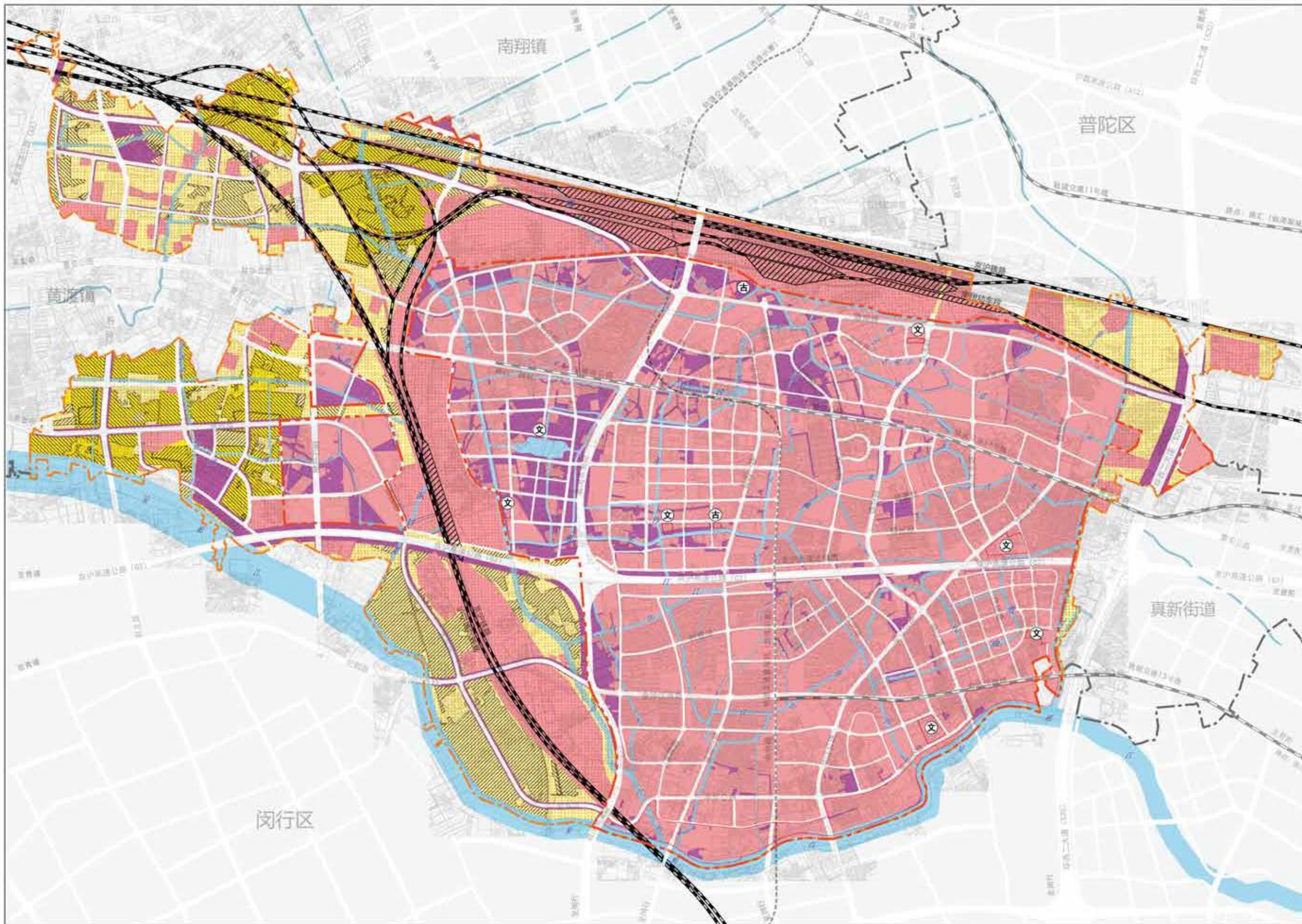
- |                                                                      |                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">医</span> 行政办公设施 | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">宗</span> 宗教设施    |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">文</span> 文化设施   | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">小</span> 小学      |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">体</span> 体育设施   | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">初</span> 初级中学    |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">医</span> 医疗卫生设施 | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">高</span> 高级中学    |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">社</span> 社会福利设施 | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">完</span> 完中      |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">文</span> 文物古迹设施 | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">九</span> 九年一贯制学校 |

#### 其他

- 水域
- A类基本农田
- B类基本农田
- 轨道线
- 铁路
- 城市开发边界
- 镇域范围
- 区界
- 战略预留区
- 轨交上盖生态公园功能区
- 轨交复合开发用地(S2C2C8)

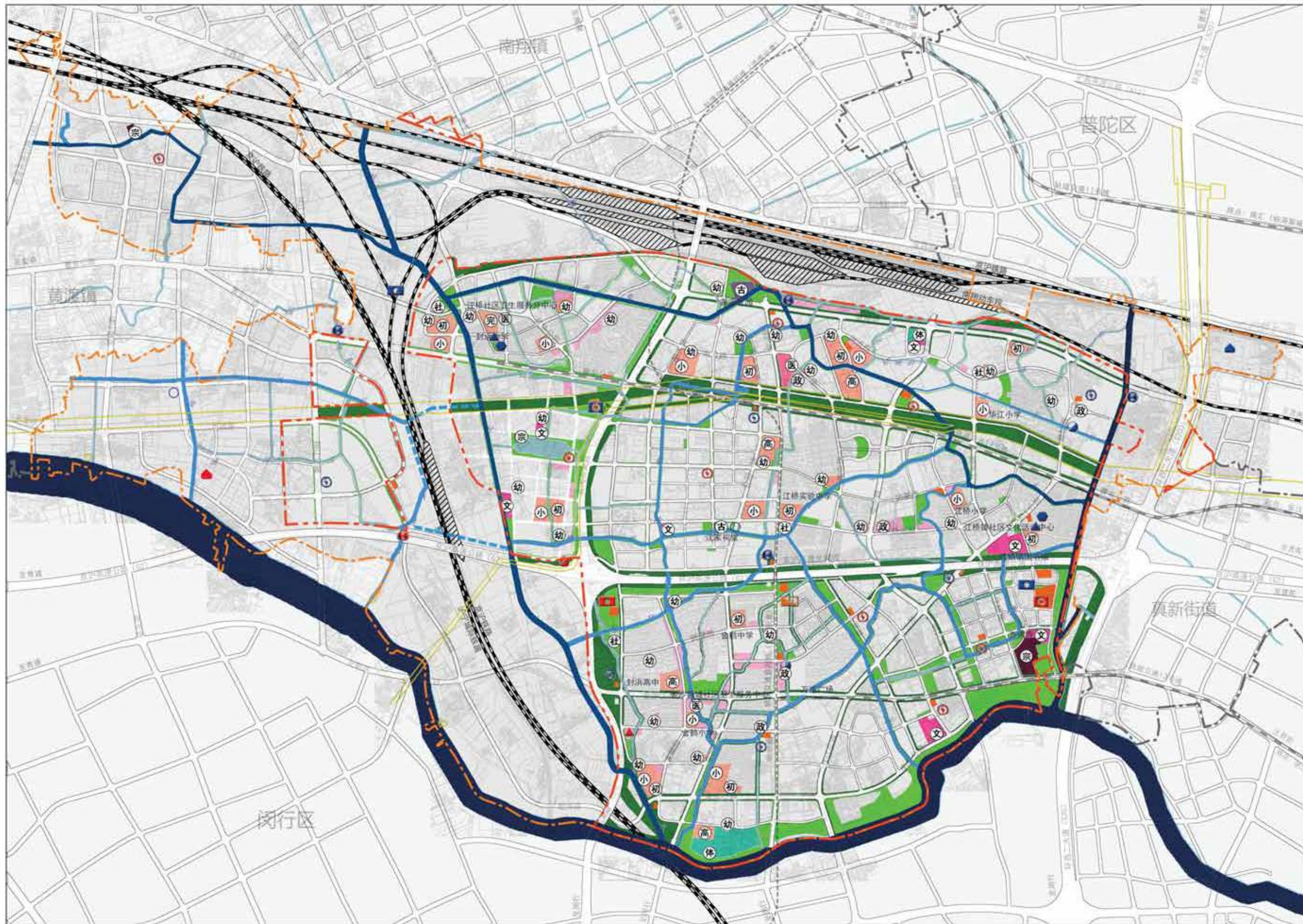
# 嘉定区江桥镇总体规划暨土地利用总体规划（2015-2040）

## 四线管控图



### 图例

- 现状已建区
- 规划新增区
- 基本农田保护区
- 其他农地区
- A类基本农田
- B类基本农田
- 生态红线二级保护区
- 文化保护红线
- 文物古迹
- 文化设施
- 水域
- 轨道线
- 铁路
- 城市开发边界
- 镇城范围
- 区界



0 0.5 1 1.5 km

### 图例

#### 公共设施

- 行政办公用地
- 文化设施用地
- 体育用地
- 医疗卫生用地
- 社会福利用地
- 其他服务设施用地
- 基础教育设施用地
- 社区级公共服务设施用地
- 道路市政设施用地
- 公共绿地
- 防护绿地
- 水域

#### 线性廊道

- |                                                                                                                                                       |                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 2px; background-color: #000000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 主干水系    | <span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid #000000; margin-right: 5px;"></span> 道路红线 |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 2px; background-color: #000000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 一级水系    | <span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px dashed #000000; margin-right: 5px;"></span> 铁路  |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 2px; background-color: #000000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 二级水系    | <span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px dashed #000000; margin-right: 5px;"></span> 轨道线 |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 2px; background-color: #000000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 三级水系    | <span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px dashed #000000; margin-right: 5px;"></span> 绿线  |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 2px; background-color: #000000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 市政廊道控制线 | <span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px dashed #000000; margin-right: 5px;"></span> 蓝线  |

#### 设施图标

- 行政办公设施
- 文化设施
- 体育设施
- 医疗卫生设施
- 社会福利设施
- 文物古迹设施
- 宗教设施
- 小学
- 初级中学
- 高级中学
- 完中
- 九年一贯制学校
- 社区服务中心

#### 其他

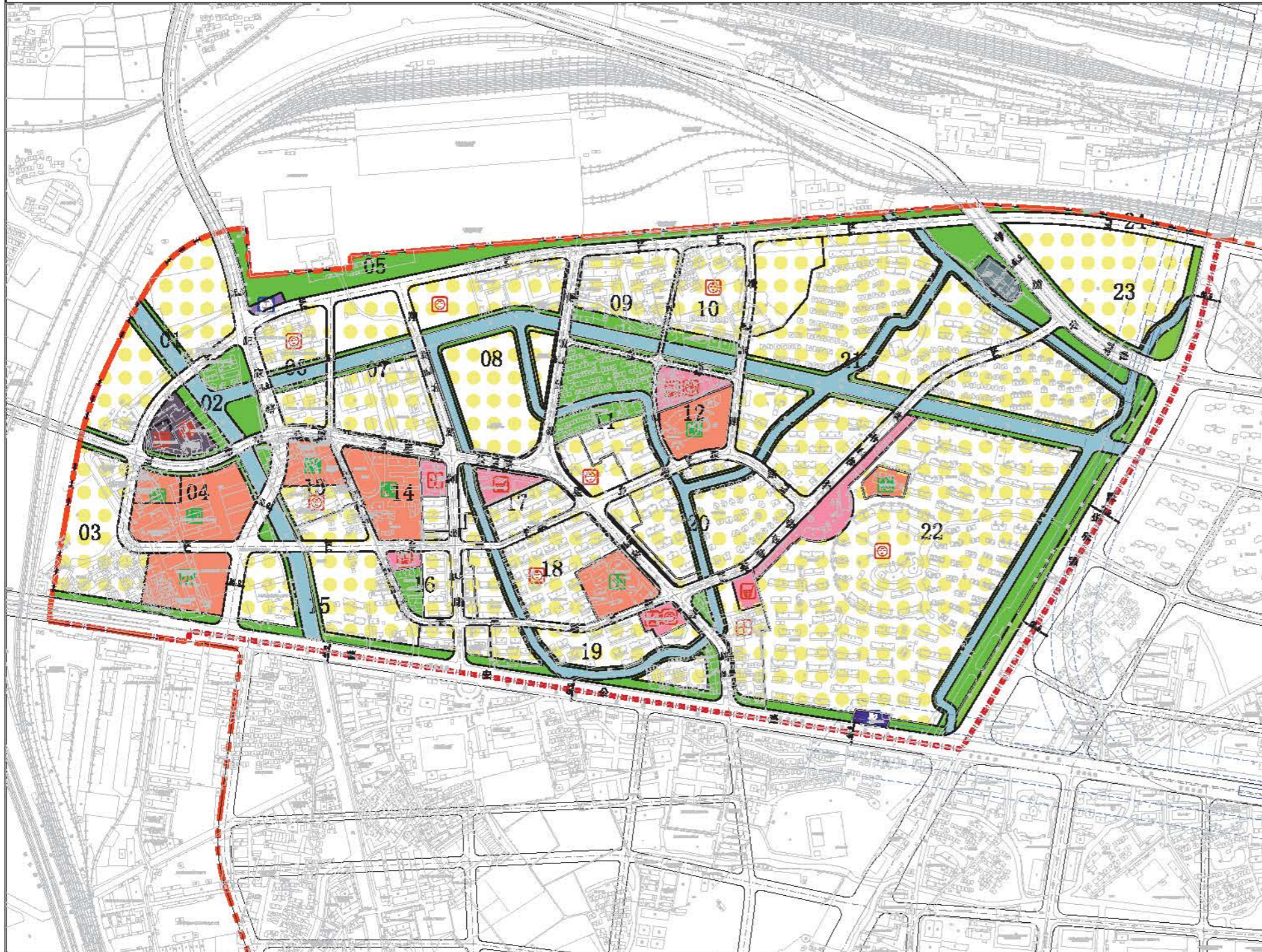
- 城市开发边界
- 镇域范围
- 区界







上海市嘉定区江桥镇总体规划暨土地利用总体规划  
封浜社区 (JDP0-03) 单元规划



街坊编号	街坊面积(平方米)	功能引导	开发强度分区	建筑高度分区	配套设施	备注
01	69412	居住生活	二档	四档	-	-
02	40411	居住生活	二档	四档	配套设施	-
03	73070	居住生活	二档	四档	小学	-
04	45847	居住生活	二档	四档	初中、幼儿园	-
05	50073	-	二档	四档	公共服务中心	-
06	31922	居住生活	二档	四档	社区服务设施	-
07	50974	居住生活	二档	四档	社区服务设施	-
08	19413	居住生活	二档	四档	社区服务设施	-
09	42990	居住生活	二档	四档	社区服务设施	-
10	40367	居住生活	二档	四档	社区服务设施	-
11	39931	居住生活	二档	四档	社区服务设施	-
12	26719	-	二档	二档	幼儿园、社区文体活动中心	-
13	34719	居住生活	二档	四档	社区服务设施、幼儿园	-
14	36400	-	二档	二档	社区卫生服务中心、小学	-
15	71226	居住生活	二档	四档	-	-
16	10701	居住生活	二档	二档	社区行政设施	-
17	31009	居住生活	二档	二档	派出所	-
18	71137	居住生活	二档	二档	社区服务设施、小学	-
19	85053	居住生活	二档	四档	社区服务设施、社区行政设施	-
20	69719	居住生活	二档	二档	-	-
21	20920	居住生活	二档	二档	-	-
22	47497	居住生活	二档	三档	初中、菜场、加油站、卫生服务站、社区服务设施	-
23	77264	居住生活	二档	四档	-	-
24	3704	-	二档	二档	-	-

注：  
1. 街坊编号为规划控制街坊编号，开发强度分区、建筑高度分区按照街坊控制表确定，原则上不调整。  
2. 街坊编号与街坊名称不一致时，以街坊编号为准。

街坊编号	街坊名称	街坊面积(平方米)	街坊人口(万人)	街坊人口密度(人/公顷)
01	街坊01	69412	0.12	1729
02	街坊02	40411	0.08	1988
03	街坊03	73070	0.14	1903
04	街坊04	45847	0.09	1961
05	街坊05	50073	0.10	1961
06	街坊06	31922	0.06	1961
07	街坊07	50974	0.09	1961
08	街坊08	19413	0.04	1961
09	街坊09	42990	0.08	1961
10	街坊10	40367	0.08	1961
11	街坊11	39931	0.08	1961
12	街坊12	26719	0.05	1961
13	街坊13	34719	0.06	1961
14	街坊14	36400	0.07	1961
15	街坊15	71226	0.14	1961
16	街坊16	10701	0.02	1961
17	街坊17	31009	0.06	1961
18	街坊18	71137	0.13	1961
19	街坊19	85053	0.16	1961
20	街坊20	69719	0.13	1961
21	街坊21	20920	0.04	1961
22	街坊22	47497	0.09	1961
23	街坊23	77264	0.14	1961
24	街坊24	3704	0.01	1961

设施名称	设施等级	设施规模(平方米)	设施位置(街坊编号)	备注(规划、建设、运营)
社区综合服务中心	一级	1200	街坊01	规划
社区综合服务中心	二级	600	街坊02	规划
社区综合服务中心	三级	300	街坊03	规划
小学	一级	1500	街坊04	规划
小学	二级	750	街坊05	规划
小学	三级	375	街坊06	规划
小学	四级	187.5	街坊07	规划
小学	五级	93.75	街坊08	规划
小学	六级	46.875	街坊09	规划
小学	七级	23.4375	街坊10	规划
小学	八级	11.71875	街坊11	规划
小学	九级	5.859375	街坊12	规划
小学	十级	2.9296875	街坊13	规划
小学	十一级	1.46484375	街坊14	规划
小学	十二级	0.732421875	街坊15	规划
小学	十三级	0.3662109375	街坊16	规划
小学	十四级	0.18310546875	街坊17	规划
小学	十五级	0.091552734375	街坊18	规划
小学	十六级	0.0457763671875	街坊19	规划
小学	十七级	0.02288818359375	街坊20	规划
小学	十八级	0.011444091796875	街坊21	规划
小学	十九级	0.0057220458984375	街坊22	规划
小学	二十级	0.00286102294921875	街坊23	规划
小学	二十一级	0.001430511474609375	街坊24	规划

注：设施等级一览表，除设施名称、人口规模、其他指标均为控制性指标，设施等级一栏中设施等级为控制性指标。



**功能引导区**

- 居住生活组团
- 商业办公组团
- 工业仓储组团
- 产业研发组团

**用地性质**

- 行政办公用地
- 商业服务业用地
- 文化用地
- 体育用地
- 医疗卫生用地
- 文物古迹用地
- 基础教育设施用地
- 社区综合服务设施用地
- 供应设施用地
- 邮电设施用地
- 环境卫生设施用地
- 游憩设施用地
- 铁路用地
- 道路用地
- 社会停车场用地
- 公共充电站用地
- 其它交通设施用地
- 公共绿地
- 生产防护绿地
- 军事用地
- 城市发展备用地
- 水域

**控制线**

- 红线
- 道路中心线
- 街坊线
- 绿线
- 紫线
- 黄线
- 一般生态保护红线
- 二级生态保护红线
- 生态缓冲区域
- 文化保护红线
- 城市开发边界线
- 轨道交通边界与控制线
- 轨道交通边界与控制线
- 机场净空控制线

**其它**

- 街坊控制线
- 街坊边界线
- 标注
- 尺寸标注

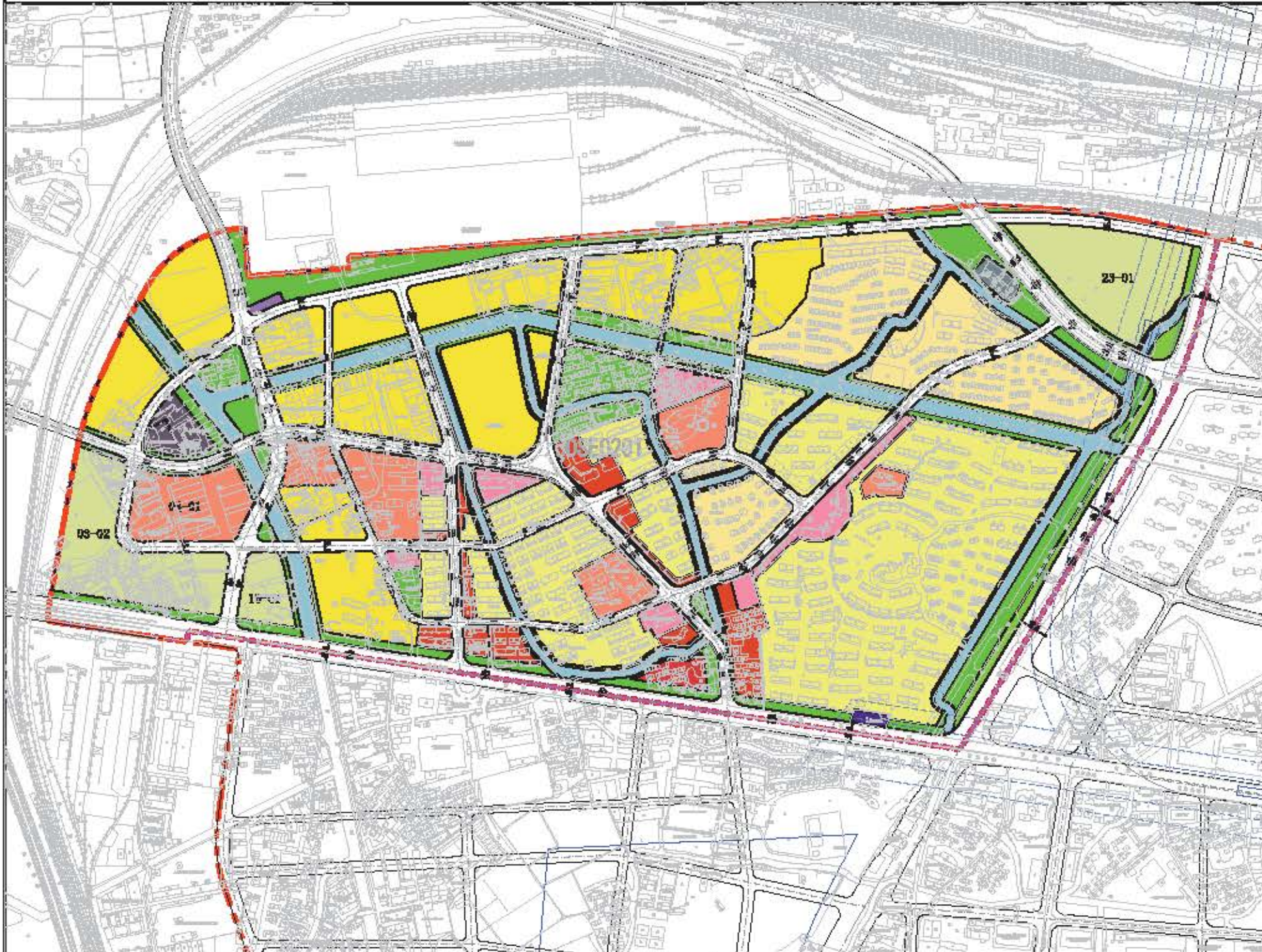
**设施**

- 行政设施
- 商业
- 文化设施
- 福利设施
- 体育设施
- 卫生设施
- 社区服务设施
- 托儿所
- 初中
- 高中
- 小学
- 加油站(气)站
- 公共停车场
- 公共汽车站

注：自己用地性质与设施名称，并应符合其在用地性质范围内。具体布局应在详细规划中确定，规划控制线控制线控制线。



上海市嘉定区江桥镇总体规划暨土地利用总体规划  
封浜社区 (JDP0-03) 单元原控制性详细规划



**地块控制指标表**

街坊编号	街坊名称	街坊编号	用地面积(平方米)	用地性质	容积率	建筑高度	配套设施	备注
04	04-01	04-01-01	1066	城市居住建筑用地	-	-	按照现状用地情况, 按照现状配套设施	现状
		04-01-02	86619	城市居住建筑用地	-	-	-	现状
		04-01-03	10707	公共绿地	-	-	-	现状
		04-01-04	11173	公共绿地	0.4	24	小学2所, 初中1所	现状
		04-01-05	1117	公共绿地	-	-	-	现状
		04-01-06	1943	公共绿地	-	-	-	现状
19	19-01	19-01-01	13499	城市居住建筑用地	-	-	按照现状用地情况, 按照现状配套设施	现状
		19-01-02	1521	公共绿地	-	-	-	现状
		19-01-03	2318	公共绿地	-	-	-	现状
		19-01-04	7117	公共绿地	-	-	-	现状
		19-01-05	22118	公共绿地	2.3	48	-	现状
		19-01-06	1943	公共绿地	2.3	48	-	现状
23	23-01	23-01-01	87096	城市居住建筑用地	-	-	公共绿地面积1000平方米, 非标准层住宅3000平方米, 建筑面积16200平方米, 按地区规划配套设施, 按照现状配套设施	现状
		23-01-02	10707	公共绿地	-	-	-	现状
		23-01-03	10707	公共绿地	-	-	-	现状
		23-01-04	2318	公共绿地	-	-	-	现状
		23-01-05	2318	公共绿地	-	-	-	现状
		23-01-06	2318	公共绿地	-	-	-	现状

注: 本规划图则系依据现状, 并考虑未来发展需求编制, 不作为法律依据, 不作为法律依据, 不作为法律依据。



**图例说明:**  
1. 本规划图则系依据《JDP0-03》单元原控制性详细规划编制, 不作为法律依据, 不作为法律依据。  
2. 本规划图则系依据现状, 并考虑未来发展需求编制, 不作为法律依据, 不作为法律依据。

用地性质		控制线		其它	
行政办公用地	一类工业用地	红线	规划道路	规划道路	规划道路
商业服务业用地	二类工业用地	蓝线	规划中心线	规划中心线	规划中心线
文化用地	仓储用地	黄线	黄线	黄线	黄线
体育用地	物流用地	绿线	绿线	绿线	绿线
医疗卫生用地	社会停车场用地	紫线	紫线	紫线	紫线
教育科研设计用地	社会停车场用地	紫线	紫线	紫线	紫线
文物古迹用地	其它工业用地	紫线	紫线	紫线	紫线
商务办公用地	公共绿地	紫线	紫线	紫线	紫线
一类住宅用地	生产防护绿地	紫线	紫线	紫线	紫线
二类住宅用地	防护绿地	紫线	紫线	紫线	紫线
三类住宅用地	城市道路用地	紫线	紫线	紫线	紫线
基础设施用地	水域	紫线	紫线	紫线	紫线
社区服务设施用地	其它	紫线	紫线	紫线	紫线
保障性住房用地		紫线	紫线	紫线	紫线
邮电设施用地		紫线	紫线	紫线	紫线
环卫设施用地		紫线	紫线	紫线	紫线
市政公用设施用地		紫线	紫线	紫线	紫线

**单元经济技术指标表**

项目	规划指标
总用地面积(万平方米)	186.1
总建筑面积	156.9
住宅总建筑面积	117.1
公共建筑总建筑面积	39.8
其中: 商业建筑	18.2
文化建筑	21.6
教育建筑	21.6
其他公共建筑	0.3
其他设施总建筑面积	-
人口规模(万人)	3.8
人口密度(人/公顷)	178.1
人均住宅建筑面积(平方米)	43.8

**单元用地构成表**

用地性质	规划用地面积(公顷)
居住用地	293.2
其中: 一类居住用地	96.2
二类居住用地	197.0
公共绿地	11.3
其他公共绿地	8.3
公共绿地	3.0
生产防护绿地	1.2
防护绿地	18.2
水域	8.3
市政设施用地	20.3
其他设施用地	18.2
总计	229.1

注: 本规划图则系依据现状, 并考虑未来发展需求编制, 不作为法律依据, 不作为法律依据。

上海市嘉定区江桥镇总体规划暨土地利用总体规划  
江桥金虹产业社区（JDP0-04）单元规划



街坊编号	街坊面积 (平方米)	功能引导	开发强度分区	建筑高度分区	配套设施	备注
1	83561	产业研发	二级	二级		
2	84451	居住生活	二级	二级		
3	50207	商业办公	二级	二级		
4	49812	商业办公	二级	二级		
5	48184	居住生活	二级	二级		
6	33917	产业研发	二级	二级		
7	45187	商业办公	二级	二级		
8	88788	工业仓储	二级	二级		
9	58529	工业仓储	二级	二级		
10	33303	产业研发	二级	二级		
11	28500	产业研发	二级	二级		
12	29415	工业仓储	二级	二级		
13	34508	工业仓储	二级	二级		
14	41700	工业仓储	二级	二级		
15	24474	工业仓储	二级	二级		
16	21482	工业仓储	二级	二级		
17	20842	工业仓储	二级	二级		
18	48723	工业仓储	二级	二级		幼托、高中
19	106262	工业仓储	二级	二级		
20	86732	工业仓储	二级	二级		公共厕所、公交首末站
21	42837	工业仓储	二级	二级		
22	27667	工业仓储	二级	二级		
23	23025	工业仓储	二级	二级		
24	14214	工业仓储	二级	二级		
25	16031	工业仓储	二级	二级		
26	45163	工业仓储	二级	二级		
27	27224	工业仓储	二级	二级		
28	33426	工业仓储	二级	二级		
29	63113	居住生活	三级	三级		行政设施、文化设施、体育设施、菜场、卫生设施、公共厕所、邮政设施
30	48376	商业办公	二级	二级		
31	51737	工业仓储	二级	二级		
32	34291	工业仓储	二级	二级		
33	35290	工业仓储	二级	二级		
34	48506	商业办公	二级	二级		
35	58660	产业研发	二级	二级		
36	70046	产业研发	二级	二级		
37	69635	工业仓储	二级	二级		
38	49377	工业仓储	二级	二级		
39	34916	工业仓储	二级	二级		
40	36124	工业仓储	二级	二级		
41	55536	工业仓储	二级	二级		
42	61777	工业仓储	二级	二级		
43	148247	产业研发	二级	二级		
44	3363	-	-	-		

注：  
1、街坊面积为道路红线围合的街坊面积，开发强度分区、建筑高度分区根据控制技术规范设定，原则上不能突破。  
2、建筑功能引导改善区主要指受到机场噪声影响，需要对建筑进行降噪处理的区域。

单元编号	功能定位	生产居住	商业办公比例上限 (公顷)	产业用地比例上限 (公顷)	公益性公共服务设施规模下限 (公顷)	绿地规模下限 (公顷)	公共绿地规模下限 (公顷)	文化红线范围 (公顷)	总建筑面积上限 (万平方米)	公益性公共服务设施建筑面积下限 (万平方米)	商业办公建筑面积上限 (万平方米)
JDP0-04	生产居住	2.75	11.21	101.91	7.00	41.00	24.00	0.4	297.64	6.00	70.00
用地规模 (平方公里)	1.00	35.00	261.10	23.34	35.46	37.70					
人口规模 (万人)											
人口净密度 (人/公顷)											
建设用地上限 (公顷)											
居住用地上限 (公顷)											
平均开发强度											
住宅建筑面积上限 (万平方米)											
人均住宅建筑面积下限 (平方米)											

设施类别	设施名称	数量	用地面积 (公顷)	设置形式 (独立/综合)	备注 (保留/新增/改建)
社区级公益性公共服务设施	体育设施	1	0.51	综合	新增
	文化设施	1	0.51	综合	新增
	卫生设施	1	0.51	综合	新增
	行政设施	1	0.51	综合	新增
基础教育设施	高中	1	2.68	独立	新增
	小学	1	2.17	独立	新增
	幼托	1	0.65	独立	新增
市政设施	加油(气)站	2	0.47	独立	新增
	公共停车场	1	0.12	独立	新增
交通设施	加油(气)站	1	0.36	独立	新增
	公共停车场	1	0.51	综合	新增
	加油(气)站	1	0.17	独立	新增

注：总体引导一览表中，除功能定位、人口规模，其他指标均为控制性指标；设施规划一览表中的各类设施均为控制性指标。

图例

功能引导区

- 居住生活组团
- 商业办公组团
- 工业仓储组团
- 产业研发组团

用地性质

- 行政办公用地
- 商业服务用地
- 文化用地
- 体育用地
- 医疗卫生用地
- 文物古迹用地
- 基础教育设施用地
- 社区级公共设施用地
- 供应设施用地
- 邮电设施用地
- 环境卫生设施用地
- 消防设施用地
- 铁路用地
- 道路用地
- 社会停车场用地
- 公共交通用地
- 综合交通设施用地
- 其它交通设施用地
- 公共绿地
- 生产防护绿地
- 军事用地
- 城市及发展用地
- 水域

控制线

- 红线
- 道路中心线
- 街坊线
- 蓝线
- 紫线
- 黄线
- 一级生态保护红线
- 二级生态保护红线
- 生态廊道
- 文化保护红线
- 城市开发边界线
- 铁路边线与控制线
- 轨道交通边线与控制线
- 机场噪声控制线

其它

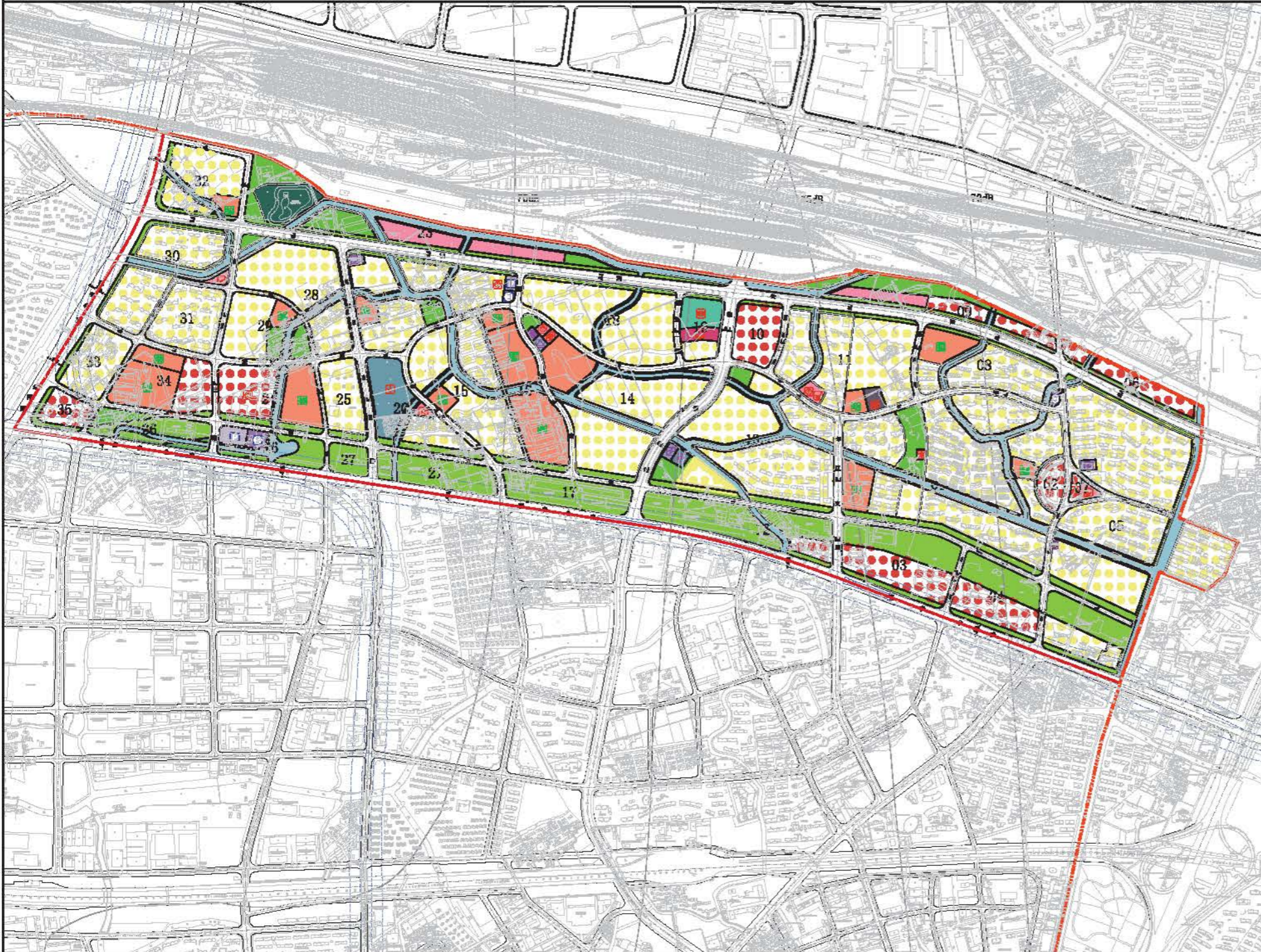
- 规划范围线
- 地块边界线
- 标注
- 尺寸标注

设施

- 社会服务设施
- 行政设施
- 菜场
- 文化设施
- 福利设施
- 体育设施
- 卫生设施
- 社区服务设施
- 基础教育设施
- 幼托
- 初中
- 高中
- 小学
- 加油(气)站
- 公共停车场
- 公交首末站

注：除已明确用地的各类设施外，其他设施均应在控制线范围内设置，具体在用地范围内确定，设施规模应符合相关规范要求。

上海市嘉定区江桥镇总体规划暨土地利用总体规划  
北部社区 (JDP0-05) 单元规划



### 街坊控制表

街坊编号	街坊面积 (平方米)	功能性质	开发强度分区	建筑高度分区	配套设施	备注
01	299114	居住生活	三	三	幼儿园、小学、托儿所	
02	14129	商业办公	三	三		
03	98509	商业办公	三	三		
04	73493	商业办公	三	三		
05	425115	居住生活	三	三		
06	46710	商业办公	三	三		
07	7412	居住生活	三	三	邻里生活中心、菜场	
08	18100	居住生活	三	三	超市、公共自行车站	
09	32507	商业办公	三	三		
10	39024	商业办公	三	三		
11	160171	居住生活	三	三	幼儿园、福利院、邻里生活中心、菜场	
12	97236	商业办公	三	三		
13	250199	居住生活	三	三	医疗卫生、35kV变电站	
14	195294	居住生活	三	三	小学、托儿所、邻里生活中心、便利店、邮政支局	
15	126089	居住生活	三	三	幼儿园	
16	89731	居住生活	三	三	幼儿园、初中、高中	
17	51222	居住生活	三	三		
18	125412	居住生活	三	三		
19	36649	居住生活	三	三	文化活动中心、体育休闲中心	
20	78922	居住生活	三	三	派出所、医院	
21	48111	居住生活	三	三		
22	140905	居住生活	三	三	幼儿园、35kV变电站、邻里生活中心、社会停车场、公共自行车站	
23	280020		三	三	社区服务设施	
24	88994	商业办公	三	三	初中、邻里生活中心	
25	42816	居住生活	三	三		
26	41117	居住生活	三	三	社会停车场、公共自行车站	
27	11994	居住生活	三	三		
28	112987	居住生活	三	三		
29	67714	居住生活	三	三	幼儿园	
30	112011	居住生活	三	三	菜场	
31	94280	居住生活	三	三	幼儿园	
32	72023	居住生活	三	三	幼儿园	
33	48130	居住生活	三	三		
34	74013	商业办公	三	三	幼儿园、小学	
35	28029	商业办公	三	三		
36	49427	居住生活	三	三		

注：  
1. 街坊编号为街坊控制线围合街坊编号，开发强度分区、建筑高度分区根据街坊控制线技术规定确定，原则上不做调整。  
2. 街坊控制线引导街坊主要建筑朝向和建筑高度，街坊控制线进行街坊控制线控制。

### 总体引导一览表

街坊编号	街坊面积 (平方米)	街坊人口 (万人)	街坊人口密度 (人/公顷)	街坊人口密度 (人/公顷)
街坊编号	街坊面积 (平方米)	街坊人口 (万人)	街坊人口密度 (人/公顷)	街坊人口密度 (人/公顷)
街坊编号	街坊面积 (平方米)	街坊人口 (万人)	街坊人口密度 (人/公顷)	街坊人口密度 (人/公顷)
街坊编号	街坊面积 (平方米)	街坊人口 (万人)	街坊人口密度 (人/公顷)	街坊人口密度 (人/公顷)
街坊编号	街坊面积 (平方米)	街坊人口 (万人)	街坊人口密度 (人/公顷)	街坊人口密度 (人/公顷)
街坊编号	街坊面积 (平方米)	街坊人口 (万人)	街坊人口密度 (人/公顷)	街坊人口密度 (人/公顷)
街坊编号	街坊面积 (平方米)	街坊人口 (万人)	街坊人口密度 (人/公顷)	街坊人口密度 (人/公顷)
街坊编号	街坊面积 (平方米)	街坊人口 (万人)	街坊人口密度 (人/公顷)	街坊人口密度 (人/公顷)
街坊编号	街坊面积 (平方米)	街坊人口 (万人)	街坊人口密度 (人/公顷)	街坊人口密度 (人/公顷)
街坊编号	街坊面积 (平方米)	街坊人口 (万人)	街坊人口密度 (人/公顷)	街坊人口密度 (人/公顷)
街坊编号	街坊面积 (平方米)	街坊人口 (万人)	街坊人口密度 (人/公顷)	街坊人口密度 (人/公顷)

### 设施规划一览表

设施名称	设施类型	数量	用地面积 (公顷)	建设形式 (地上/地下)	备注 (建设/运营)
地区级公共体育设施	健身步道	1	0.14	地上	新建
地区级公共体育设施	健身步道	1	1.48	地上	新建
地区级公共体育设施	健身步道	1	3.24	地上	新建
地区级公共体育设施	健身步道	1	3.72	地上	新建
地区级公共体育设施	健身步道	1	0.17	地上	新建
地区级公共体育设施	健身步道	1	0.38	地上	新建
地区级公共体育设施	健身步道	1	2.38	地上	新建
地区级公共体育设施	健身步道	1	5.79	地上	新建
地区级公共体育设施	健身步道	1	6.88	地上	新建
地区级公共体育设施	健身步道	1	3.78	地上	新建
地区级公共体育设施	健身步道	1	0.39	地上	新建
地区级公共体育设施	健身步道	1	0.84	地上	新建
地区级公共体育设施	健身步道	1	0.12	地上	新建
地区级公共体育设施	健身步道	1	0.07	地上	新建
地区级公共体育设施	健身步道	1	0.33	地上	新建
地区级公共体育设施	健身步道	1	0.38	地上	新建

注：总体引导一览表中，街坊编号、街坊人口、街坊人口密度为街坊控制线指标，设施规划一览表中各设施建设为街坊控制线指标。



### 图例

#### 功能引导区

- 居住生活组团
- 商业办公组团
- 工业仓储组团
- 产业研发组团

#### 用地性质

- 行政办公用地
- 商业服务业用地
- 文化用地
- 体育用地
- 医疗卫生用地
- 文物古迹用地
- 基础教育设施用地
- 社区公共配套设施用地
- 供应设施用地
- 邮电设施用地
- 环境卫生设施用地
- 预留设施用地

#### 控制线

- 红线
- 蓝线
- 绿线
- 紫线
- 黄线
- 一般生态保护红线
- 二级生态保护红线
- 生态缓冲红线
- 文化保护红线
- 城市开发边界线
- 铁路边线与控制线
- 轨道交通边线与控制线
- 机场噪声控制线

#### 其它

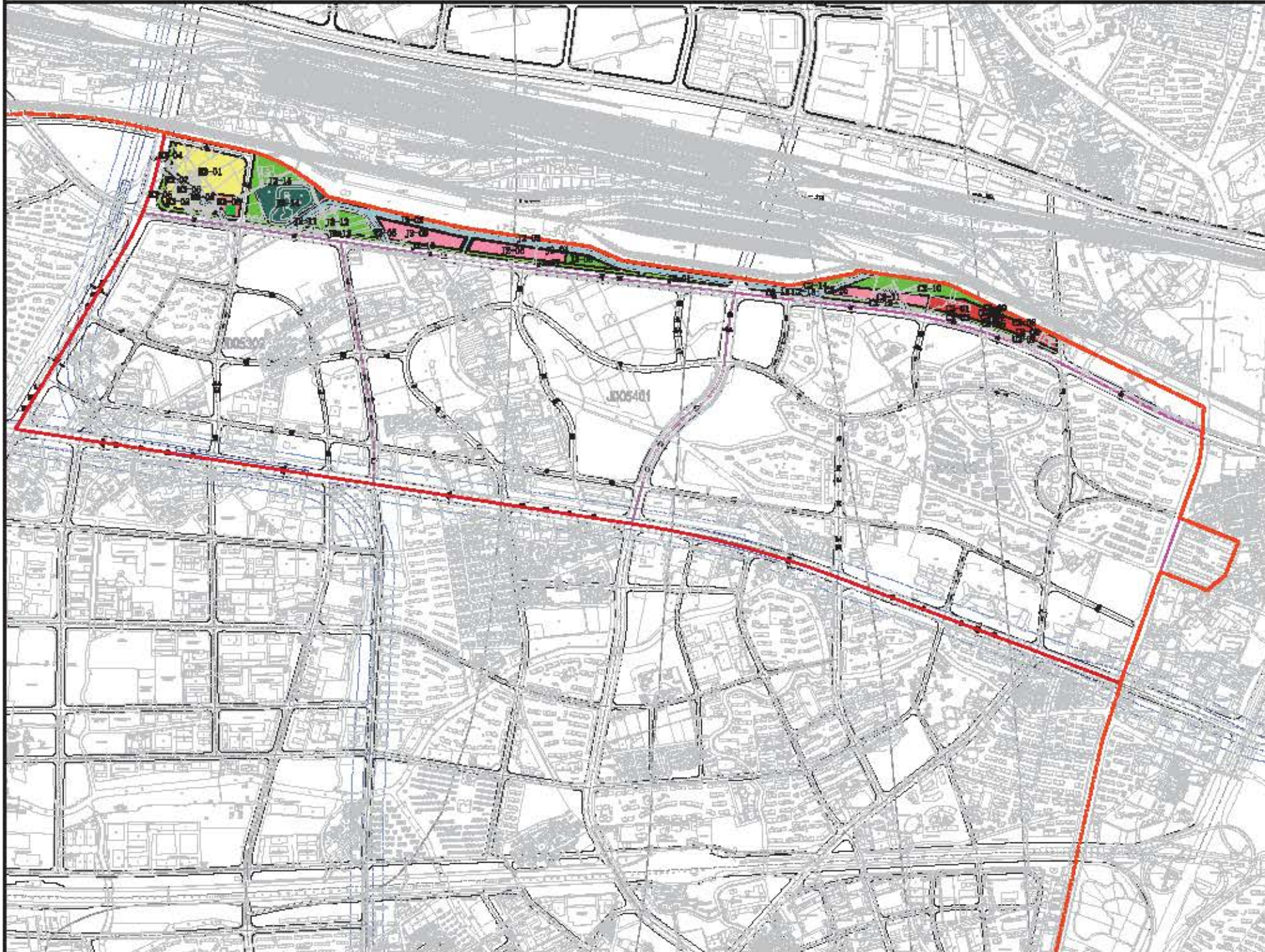
- 规划边界线
- 地块边界线
- 标注
- 尺寸标注

#### 设施

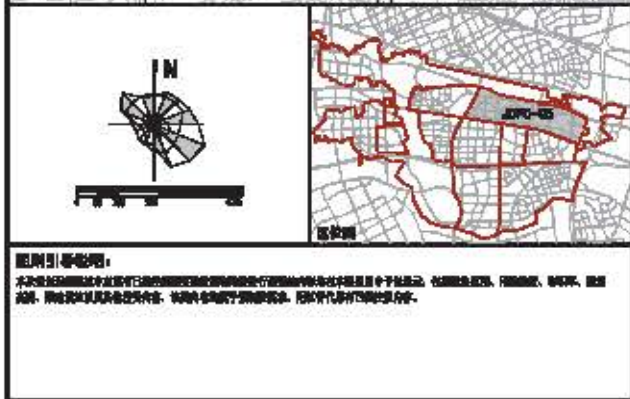
- 行政设施
- 商业
- 文化设施
- 体育设施
- 卫生设施
- 社区服务设施
- 基础教育设施
- 幼儿园
- 初中
- 高中
- 小学
- 加油(气)站
- 公共停车场
- 公共自行车站

注：除已明确用地性质的各类设施外，其他设施的具体建设地点由街坊控制线技术规定确定，街坊控制线引导街坊主要建筑朝向和建筑高度，街坊控制线进行街坊控制线控制。

上海市嘉定区江桥镇总体规划暨土地利用总体规划  
北部社区（JD05-05）单元近期重点公共基础设施专项控制性详细规划



地块控制指标表							
宗地编号	街坊编号	地块编号	用地面积(平方米)	用地性质	容积率	建筑高度	配套设施
JD05102	C2	C2-01	12485	商业服务业用地	1.4	24	-
		C2-02	280	公共绿地	-	-	-
		C2-03	2514	生产防护绿地	-	-	-
		C2-04	1890	水域	-	-	-
		C2-05	250	公共绿地	-	-	-
		C2-06	11132	商业服务业用地	1.4	24	-
		C2-07	3874	生产防护绿地	-	-	-
		C2-08	3811	公共绿地	-	-	-
		C2-09	241	水域	-	-	-
		C2-10	24269	公共绿地	-	-	-
		C2-11	13726	社区级公共服务设施用地	1.2	24	-
		C2-12	5868	生产防护绿地	-	-	-
		C2-13	9951	水域	-	-	-
		C2-14	8272	公共绿地	-	-	-
		C2-15	772	生产防护绿地	-	-	-
		C2-16	492	公共绿地	-	-	-
JD05101	J2	J2-01	4210	生产防护绿地	-	-	-
		J2-02	43115	水域	-	-	-
		J2-03	12040	公共绿地	-	-	-
		J2-04	4635	公共绿地	-	-	-
		J2-05	5332	公共绿地	-	-	-
		J2-06	15922	社区级公共服务设施用地	1.2	24	-
		J2-07	9944	生产防护绿地	-	-	-
		J2-08	3921	公共绿地	-	-	-
		J2-09	17539	社区级公共服务设施用地	1.2	24	-
		J2-10	4141	生产防护绿地	-	-	-
		J2-11	2235	公共绿地	-	-	-
		J2-12	17605	公共绿地	-	-	-
JD05102	M3	M3-01	48826	一类工业用地	1.2	60	-
		M3-02	11258	一类工业用地	1.2	60	-
		M3-03	6522	物流用地	0.8	18	-
		M3-04	1812	生产防护绿地	-	-	-
		M3-05	6132	生产防护绿地	-	-	-
		M3-06	4722	水域	-	-	-
		M3-07	1412	公共绿地	-	-	-
		M3-08	9951	公共绿地	-	-	-



**图例**

<b>用地性质</b>	<b>控制线</b>	<b>其它</b>	<b>设施</b>
行政办公用地	红黄线	城市绿线	综合服务中心
商业服务业用地	黄绿线	城市紫线	行政办公
文化用地	黄蓝线	城市蓝线	博物馆
体育用地	黄紫线	城市黑线	图书馆
医疗卫生用地	黄红线	城市灰线	档案馆
教育科研设计用地	黄绿线	城市棕线	展览馆
大型商业用地	黄绿线	城市粉线	青少年活动中心
商务办公用地	黄绿线	城市红线	体育场馆
一类居住用地	黄绿线	城市紫线	卫生设施
二类居住用地	黄绿线	城市蓝线	社区服务设施
三类居住用地	黄绿线	城市绿线	社区服务中心
四类居住用地	黄绿线	城市紫线	社区文化活动中心
工业用地	黄绿线	城市蓝线	社区健身设施
物流用地	黄绿线	城市黑线	社区日间照料中心
仓储用地	黄绿线	城市棕线	社区托老设施
市政设施用地	黄绿线	城市灰线	社区养老设施
公用设施用地	黄绿线	城市粉线	社区助残设施
环卫设施用地	黄绿线	城市红线	社区康复设施
市政公用设施用地	黄绿线	城市紫线	社区残疾人托养设施
绿地	黄绿线	城市蓝线	社区残疾人日间照料设施
水域	黄绿线	城市绿线	社区残疾人托养设施

**注:** 图中所有控制线均为规划控制线, 不作为法定规划控制线。图中所有控制线均为规划控制线, 不作为法定规划控制线。

注: 图中所有控制线均为规划控制线, 不作为法定规划控制线。图中所有控制线均为规划控制线, 不作为法定规划控制线。



上海市嘉定区江桥镇总体规划暨土地利用总体规划  
江桥北虹桥社区（JDP0-10）单元规划



街坊编号	用地面积(平方米)	功能引导	开发强度分区	建筑高度分区	配套设施	备注
1	209094	-	-	-	-	
2	89413	-	-	-	-	
3	182762	居住生活	三限	三限	-	
4	182908	居住生活	三限	三限	-	
6	26621	-	-	-	-	
6	116981	居住生活	三限	三限	-	
7	176666	居住生活	三限	三限	-	
8	214550	居住生活	三限	三限	-	
9	103886	居住生活	三限	三限	-	
10	105630	居住生活	三限	三限	-	
11	183762	文化休闲	三限	三限	-	
12	146667	居住生活	三限	三限	-	
13	89282	文化休闲	二限	二限	-	
14	113228	居住生活	三限	三限	-	
15	123028	居住生活	三限	三限	-	
16	86236	居住生活	三限	三限	-	
17	341818	居住生活	三限	三限	-	
19	83816	居住生活	三限	三限	-	
20	126260	-	-	-	-	
21	39136	居住生活	三限	三限	-	
22	88946	居住生活	三限	三限	-	
23	71478	居住生活	三限	三限	-	
25	276721	文化休闲	三限	三限	-	
26	6270	-	-	-	-	

注：  
1. 街坊面积为道路红线围合的街坊面积，开发强度分区、建筑高度分区根据控制线技术标准制定，原则上不能突破。  
2. 建筑功能引导分区主要受到机场噪声影响，需要对建筑进行降噪处理的区域。

单元编号	功能定位	JDP0-10	备注
	居住生活功能	居住生活功能	16.13
用地规模(平方公里)	3.89	产业用地比例上限(公顷)	-
人口规模(万人)	5.87	公益性公共服务设施下限(公顷)	48.00
人口密度(人/公顷)	151.00	绿地率下限(公顷)	71.97
建设用地规模(公顷)	360.00	公共绿地率下限(公顷)	28.97
居住用地上限(公顷)	148.03	文化休闲用地(公顷)	44.53
平均开发强度	二限强度	总建筑面积上限(万平方米)	286.23
住宅总建筑面积上限(万平方米)	212.00	公益性公共服务设施面积下限(万平方米)	38.00
人均住宅建筑面积下限(平方米)	33.00	商业办公建筑面积上限(万平方米)	34.00

设施类别	设施名称	数量	用地面积(公顷)	设置形式(独立/综合)	备注(新建/保留/改建)	
基础教育设施	高中	1	3.18	独立	保留	
	初中	封浜中学高中部	1	1.97	独立	新建
		规划初中	1	2.53	独立	保留
		嘉定区高拓居区初中	1	2.18	独立	保留
	小学	金鹤小学	1	3.96	独立	新建
		规划小学	1	1.73	独立	保留
		嘉定区高拓居区小学	1	1.48	独立	保留
	幼儿园	金鹤小学	1	0.94	独立	保留
		金鹤幼儿园	1	0.62	独立	保留
		鹤翔路幼儿园分校	1	0.76	独立	保留
鹤翔路幼儿园		1	0.76	独立	保留	
嘉定区高拓居区幼儿园		1	0.63	独立	保留	
爱琴佳苑幼儿园		1	0.73	独立	保留	
嘉定区高拓居区幼儿园		1	0.72	独立	保留	
社区级公共公共服务设施	菜市场	1	1.00	独立	新建	
	福利设施	1	13.25	综合	新建	
	体育设施	1	0.63	独立	新建	
	卫生设施	1	0.24	综合	新建	
	文化设施	2	0.40	综合	新建	
交通设施	行政设施	1	0.70	独立	保留	
	加油站	1	0.24	独立	保留	
	加油站	2	0.66	-	-	
	加油站	1	0.66	-	-	
市政设施	加油站	9	-	-	-	
	加油站	1	-	-	-	
	加油站	6	-	-	-	
	加油站	1	0.26	综合	新建	

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

注：总体引导一览表中，除功能定位、人口规模、其他指标均为控制性指标；设施规划一览表中的各类设施均为控制性指标。

图例

功能引导区

- 居住生活组团
- 商业办公组团
- 工业仓储组团
- 产业研发组团

用地性质

- 行政办公用地
- 商业服务业用地
- 文化用地
- 体育用地
- 医疗卫生用地
- 文物古迹用地
- 基础教育设施用地
- 社区级公共设施用地
- 供应设施用地
- 邮电设施用地
- 环境卫生设施用地
- 铁路用地
- 道路用地
- 社会停车场用地
- 公交站用地
- 其它交通设施用地
- 生产防护绿地
- 军事用地
- 城市发展备用地
- 城市
- 酒厂设施用地

控制线

- 红线
- 道路中心线
- 街坊线
- 蓝线
- 紫线
- 黄线
- 一级生态红线
- 二级生态红线
- 生态缓冲区
- 文化保护红线
- 城市开发边界线
- 轨道交通边界线
- 轨道交通边界线与控制线
- 机场噪声控制线

其它

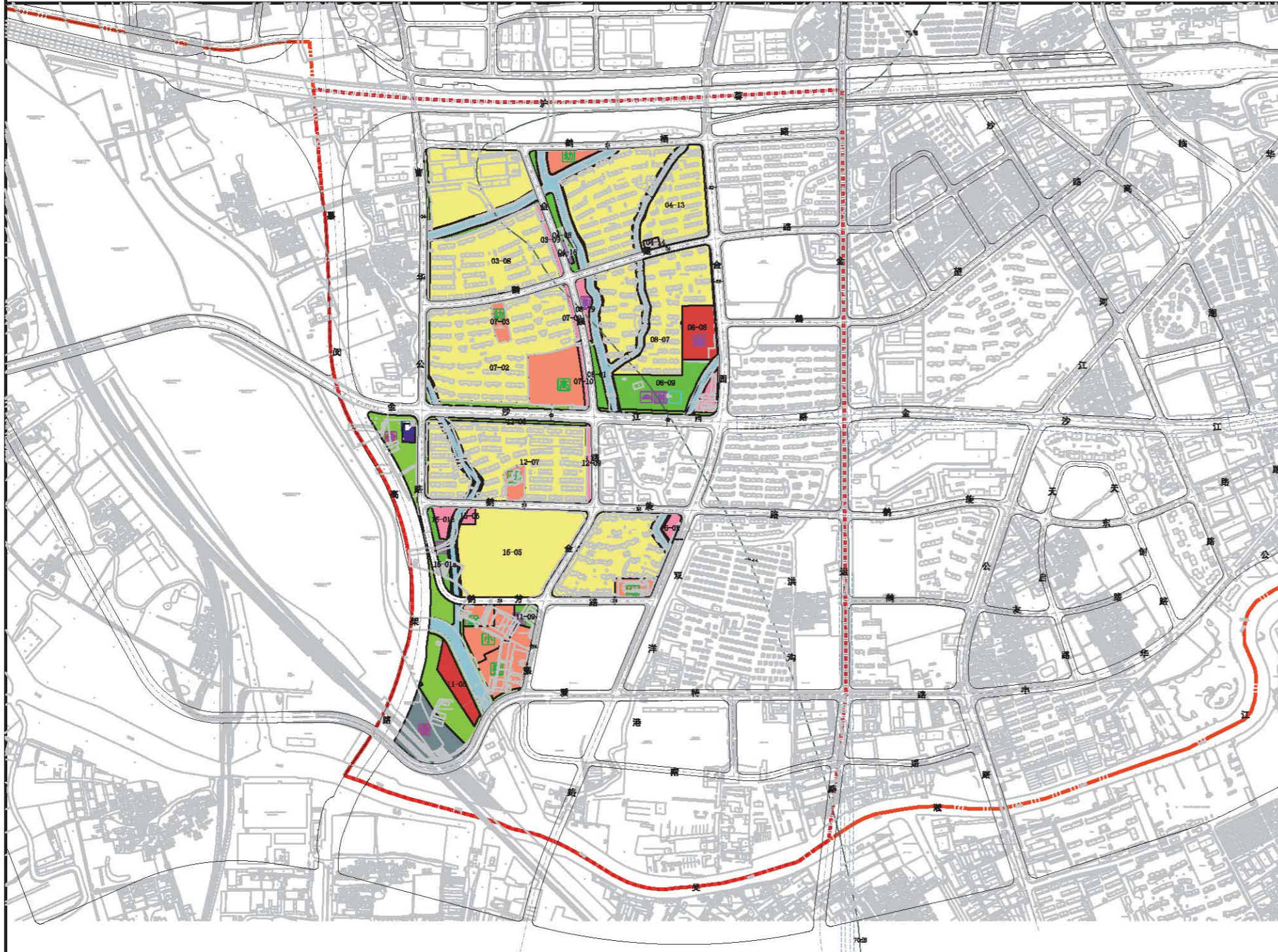
- 规划控制线
- 地块边界线
- 标注
- 尺寸标注

设施

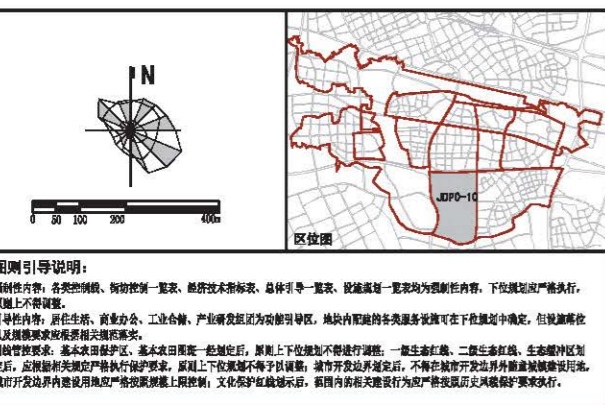
- 行政设施
- 福利设施
- 体育设施
- 卫生设施
- 社区服务设施
- 基础教育设施
- 幼儿园
- 初中
- 高中
- 小学
- 道路交通设施
- 加油站(气)站
- 公共停车场
- 公交首末站

图例说明：  
强制性内容：各类控制线、街坊控制一览表、经济技术指标表、总体引导一览表、设施规划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。  
引导性内容：居住生活、商业办公、工业仓储、产业研发组团功能引导区，街坊内配套设施服务设施可在下位规划中确定，但设施类别及设施规模应符合相关规范和标准。  
指导性内容：基本农田保护区、基本农田图则一定范围内，原则上不得进行建设；一级生态红线、二级生态红线、生态缓冲区划定后，应严格按照相关规定进行保护，原则上不得进行开发建设；城市开发边界划定后，不得在边界外进行开发建设；城市开发边界内建设用地的用途应符合相关规划要求；文化保护红线划定后，街坊内新建建筑应符合历史文化名城保护要求。

上海市嘉定区江桥镇总体规划暨土地利用总体规划  
江桥北虹桥社区（JDPO-10）单元近期重点公共基础设施专项控制性详细规划



地块控制指标表									
地块编号	街坊编号	街坊名称	街坊用地	街坊面积	街坊容积率	街坊建筑密度	街坊建筑高度	街坊配套设施	街坊备注
3	03-01	03-01	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	03-02	03-02	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	03-03	03-03	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	03-04	03-04	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	03-05	03-05	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	03-06	03-06	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	03-07	03-07	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	03-08	03-08	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	03-09	03-09	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	03-10	03-10	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
4	04-01	04-01	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	04-02	04-02	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	04-03	04-03	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	04-04	04-04	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	04-05	04-05	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	04-06	04-06	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	04-07	04-07	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	04-08	04-08	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	04-09	04-09	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	04-10	04-10	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
7	07-01	07-01	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	07-02	07-02	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	07-03	07-03	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	07-04	07-04	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	07-05	07-05	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	07-06	07-06	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	07-07	07-07	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	07-08	07-08	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	07-09	07-09	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	07-10	07-10	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
8	08-01	08-01	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	08-02	08-02	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	08-03	08-03	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	08-04	08-04	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	08-05	08-05	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	08-06	08-06	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	08-07	08-07	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	08-08	08-08	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	08-09	08-09	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	08-10	08-10	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
11	11-01	11-01	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	11-02	11-02	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	11-03	11-03	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	11-04	11-04	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	11-05	11-05	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	11-06	11-06	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	11-07	11-07	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	11-08	11-08	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	11-09	11-09	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	11-10	11-10	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
12	12-01	12-01	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	12-02	12-02	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	12-03	12-03	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	12-04	12-04	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	12-05	12-05	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	12-06	12-06	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	12-07	12-07	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	12-08	12-08	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	12-09	12-09	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	12-10	12-10	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
15	15-01	15-01	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	15-02	15-02	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	15-03	15-03	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	15-04	15-04	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	15-05	15-05	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	15-06	15-06	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	15-07	15-07	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	15-08	15-08	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	15-09	15-09	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	15-10	15-10	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
16	16-01	16-01	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	16-02	16-02	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	16-03	16-03	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	16-04	16-04	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	16-05	16-05	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	16-06	16-06	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	16-07	16-07	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	16-08	16-08	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	16-09	16-09	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留
	16-10	16-10	居住用地	1500	1.5	25%	24		保留



**图例**

**用地性质**

- 行政办公用地
- 商业服务用地
- 文化用地
- 体育用地
- 医疗卫生用地
- 教育科研设计用地
- 文物古迹用地
- 商务办公用地
- 一类住宅组团用地
- 二类住宅组团用地
- 三类住宅组团用地
- 基础教育设施用地
- 社区公共基础设施用地
- 供应设施用地
- 邮电设施用地
- 环境卫生设施用地
- 消防设施用地
- 一类工业用地
- 普通仓储用地
- 铁路用地
- 道路用地
- 社会停车场用地
- 公交站场用地
- 其它交通设施用地
- 公共绿地
- 生产防护绿地
- 军事用地
- 城市发展备用地
- 水域

**控制线**

- 红线
- 道路中心线
- 街坊线
- 蓝线
- 紫线
- 黄线
- 一级生态保护红线
- 二级生态保护红线
- 生态缓冲区
- 文化保护红线
- 城市开发边界线
- 轨道交通控制线
- 机场噪声控制线

**其它**

- 规划控制线
- 街坊边界线
- 标注
- 尺寸标注

**设施**

**社会服务设施**

- 行政设施
- 菜市场
- 文化设施
- 福利设施
- 体育设施
- 卫生设施
- 社区服务设施

**基础教育设施**

- 幼托
- 初中
- 高中
- 小学

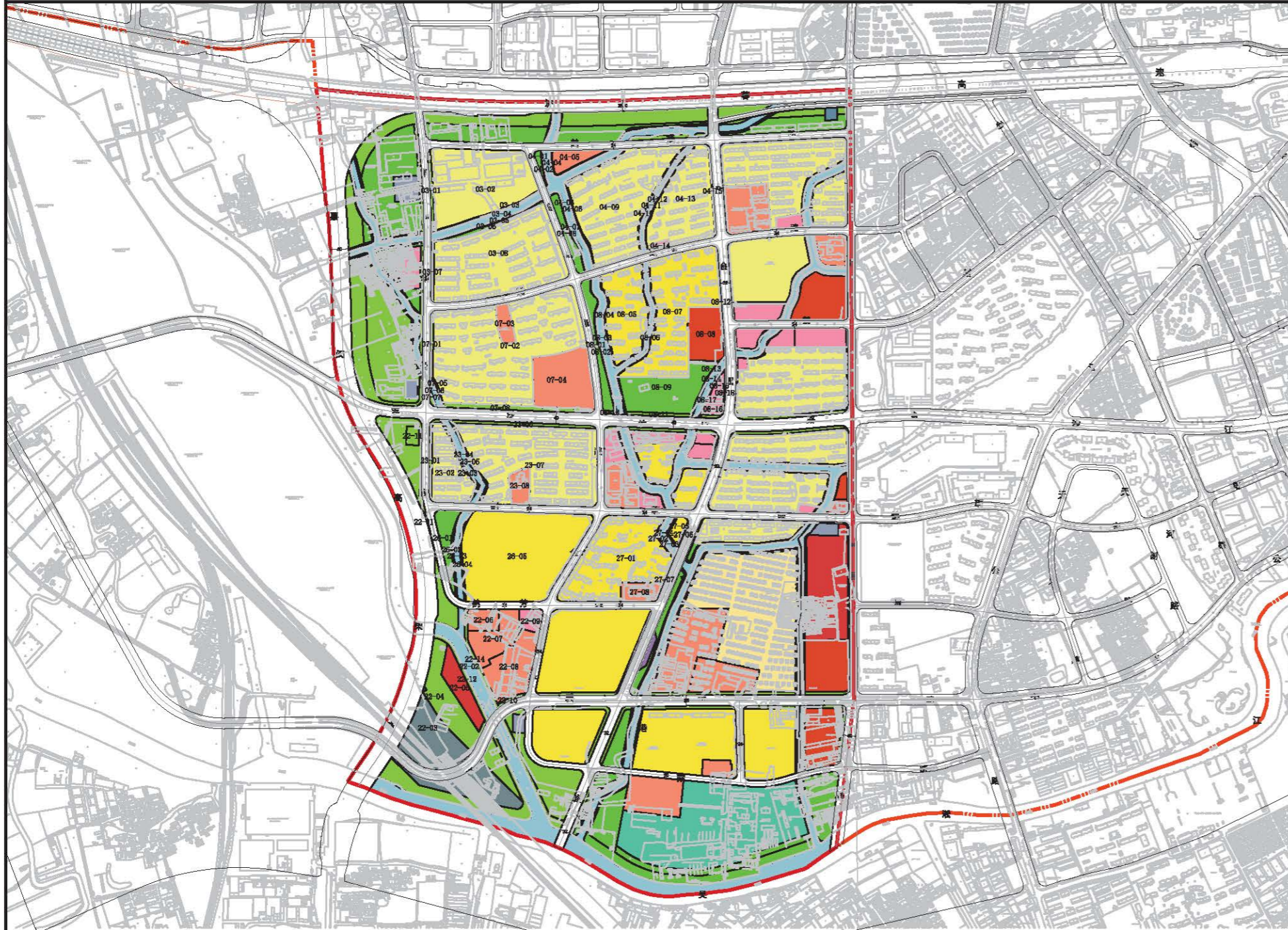
**道路交通设施**

- 加油站(气)站
- 公共停车场
- 公交首末站

**注:** 除已明确用地范围的各类设施外,其他设施均需在划定的地块内建设,具体布局应在下位规划中确定,设施落地应符合相关规划要求。

**注:** 容积率与建筑高度表中,容积率、建筑高度一般为上限控制,红色标示的区域是已经控制修改的部分。

上海市嘉定区江桥镇总体规划暨土地利用总体规划  
江桥北虹桥社区（JDPO-10）单元原控制性详细规划



### 地块控制指标表

街坊编号	地块编号	用地面积(平方米)	规划用地性质	建筑高度(米)	容积率	配套设施	规划建设动态	备注
03	03-01	2572	G2	-	-	-	保留	
	03-02	2572	G2	-	-	-	保留	
	03-03	2572	G2	-	-	-	保留	
	03-04	2572	G2	-	-	-	保留	
	03-05	2572	G2	-	-	-	保留	
	03-06	2572	G2	-	-	-	保留	
	03-07	2572	G2	-	-	-	保留	
	03-08	2572	G2	-	-	-	保留	
	03-09	2572	G2	-	-	-	保留	
	03-10	2572	G2	-	-	-	保留	
04	04-01	1429	G2	-	-	-	保留	
	04-02	1429	G2	-	-	-	保留	
	04-03	1429	G2	-	-	-	保留	
	04-04	1429	G2	-	-	-	保留	
	04-05	1429	G2	-	-	-	保留	
	04-06	1429	G2	-	-	-	保留	
	04-07	1429	G2	-	-	-	保留	
	04-08	1429	G2	-	-	-	保留	
	04-09	1429	G2	-	-	-	保留	
	04-10	1429	G2	-	-	-	保留	
07	07-01	1886	R2	-	-	-	保留	全龄养老
	07-02	1886	R2	-	-	-	保留	两院幼儿园分
	07-03	1886	R2	-	-	-	保留	
	07-04	1886	R2	-	-	-	保留	
	07-05	1886	R2	-	-	-	保留	
	07-06	1886	R2	-	-	-	保留	
	07-07	1886	R2	-	-	-	保留	
	07-08	1886	R2	-	-	-	保留	
	07-09	1886	R2	-	-	-	保留	
	07-10	1886	R2	-	-	-	保留	
08	08-01	19195	C2	-	-	-	保留	在待建
	08-02	19195	C2	-	-	-	保留	在待建
	08-03	19195	C2	-	-	-	保留	在待建
	08-04	19195	C2	-	-	-	保留	在待建
	08-05	19195	C2	-	-	-	保留	在待建
	08-06	19195	C2	-	-	-	保留	在待建
	08-07	19195	C2	-	-	-	保留	在待建
	08-08	19195	C2	-	-	-	保留	在待建
	08-09	19195	C2	-	-	-	保留	在待建
	08-10	19195	C2	-	-	-	保留	在待建
22	22-01	1198	G2	-	-	-	保留	
	22-02	1198	G2	-	-	-	保留	
	22-03	1198	G2	-	-	-	保留	
	22-04	1198	G2	-	-	-	保留	
	22-05	1198	G2	-	-	-	保留	
	22-06	1198	G2	-	-	-	保留	
	22-07	1198	G2	-	-	-	保留	
	22-08	1198	G2	-	-	-	保留	
	22-09	1198	G2	-	-	-	保留	
	22-10	1198	G2	-	-	-	保留	
26	26-01	1886	R2	-	-	-	保留	
	26-02	1886	R2	-	-	-	保留	
	26-03	1886	R2	-	-	-	保留	
	26-04	1886	R2	-	-	-	保留	
	26-05	1886	R2	-	-	-	保留	
	26-06	1886	R2	-	-	-	保留	
	26-07	1886	R2	-	-	-	保留	
	26-08	1886	R2	-	-	-	保留	
	26-09	1886	R2	-	-	-	保留	
	26-10	1886	R2	-	-	-	保留	
27	27-01	1886	R2	-	-	-	保留	
	27-02	1886	R2	-	-	-	保留	
	27-03	1886	R2	-	-	-	保留	
	27-04	1886	R2	-	-	-	保留	
	27-05	1886	R2	-	-	-	保留	
	27-06	1886	R2	-	-	-	保留	
	27-07	1886	R2	-	-	-	保留	
	27-08	1886	R2	-	-	-	保留	
	27-09	1886	R2	-	-	-	保留	
	27-10	1886	R2	-	-	-	保留	

注：  
地块控制一覽表为已批控制指标的。  
红色线划示的区域是本次规划对已批控制指标修改的地块。



### 用地性质

行政办公用地	一类工业用地
商业服务用地	普通仓储用地
文化用地	铁路用地
体育用地	道路用地
医疗卫生用地	社会停车场用地
教育科研设计用地	公交场站用地
文物古迹用地	其它交通设施用地
商务办公用地	公共绿地
一类住宅组团用地	生产防护绿地
二类住宅组团用地	军事用地
三类住宅组团用地	城市发展备用地
基础教育设施用地	水域
社区公共服务设施用地	
供应设施用地	
邮电设施用地	
环境卫生设施用地	
消防设施用地	

### 控制线

红线
蓝线
黄线
紫线
绿线
城市开发边界线

### 其它

规划控制线
地块边界线
标注
尺寸标注

### 单元经济技术指标表

项目	总量(万平方米)	备注
总建筑面积	285.05	
住宅建筑面积	212.92	
社区级公共服务设施	26.06	
基础教育设施	13.26	
行政办公设施	1.4	
商业办公设施	33.37	
公共绿地	7.55	
体育设施	6.83	
市政设施	0.75	
其他设施	0.17	
人口容量(万人)	-	
人口密度(人/公顷)	-	
住宅总户数(户)	-	
人均住宅建筑面积(平方米)	-	

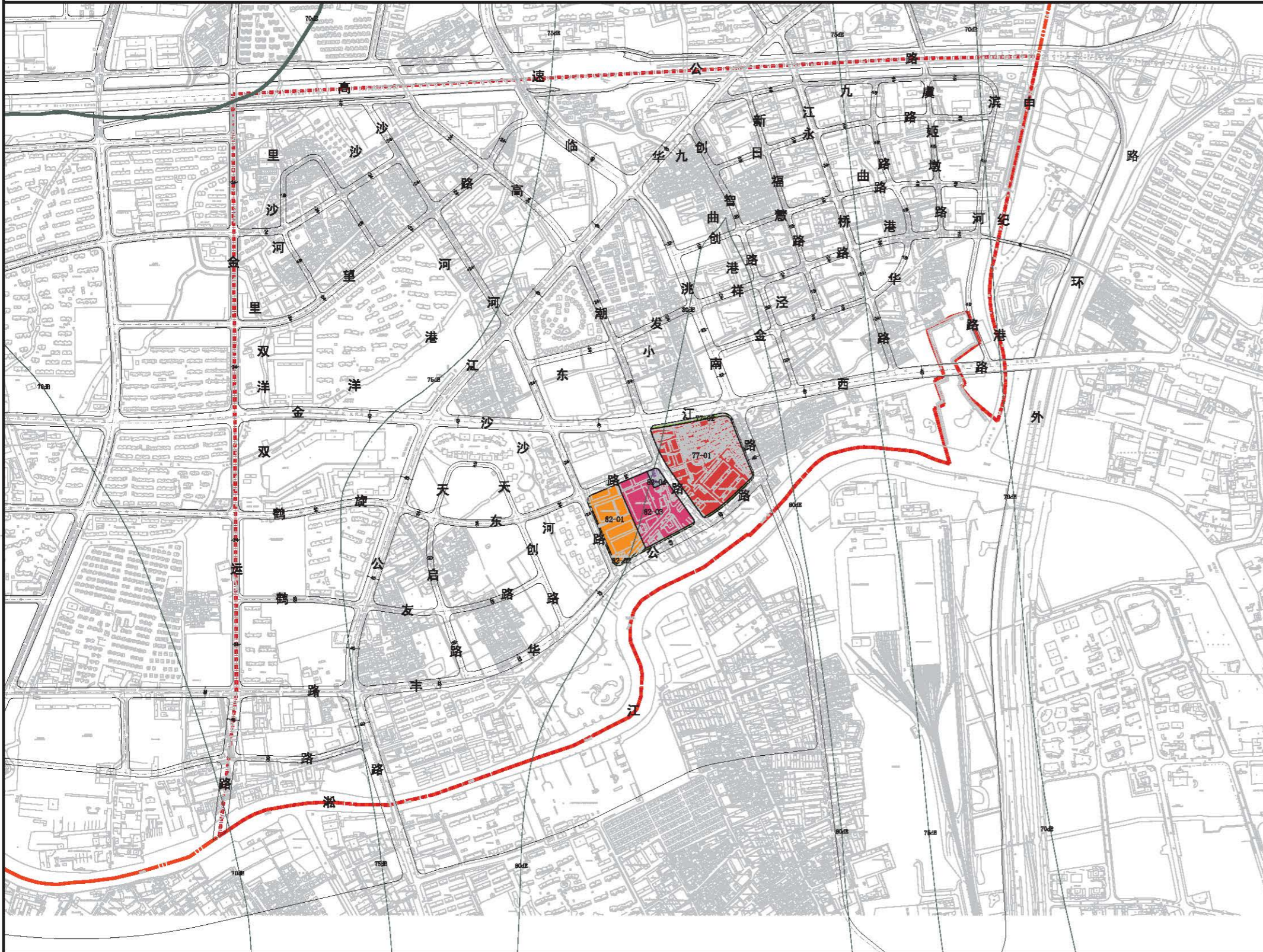
### 单元用地结构表

用地性质	用地面积(公顷)
居住用地(R)	190.71
在居住组团用地(R <sub>T</sub> )	147.92
一类住宅组团用地(R <sub>T1</sub> )	11.57
二类住宅组团用地(R <sub>T2</sub> )	84.51
三类住宅组团用地(R <sub>T3</sub> )	61.84
社区级公共服务设施用地(R <sub>C</sub> )	8.24
基础教育设施用地(R <sub>E</sub> )	24.66
公共绿地(G)	27.74
体育设施(S)	6.83
市政设施(C2)	8.87
居住用地(C)	12.24
商业办公设施(B)	33.37
其中：零售商业(B <sub>1</sub> )	2.38
其中：商务金融(B <sub>2</sub> )	89.1
其中：其他商业(B <sub>3</sub> )	68.86
其中：公共管理(B <sub>4</sub> )	0.2
其中：文化(B <sub>5</sub> )	0.24
其中：新闻出版(B <sub>6</sub> )	1.62
其中：教育(B <sub>7</sub> )	4.76
其中：医疗卫生(B <sub>8</sub> )	0.16
其中：其他(B <sub>9</sub> )	74.83
其中：公共绿地(G <sub>1</sub> )	27.74
其中：公共绿地(G <sub>2</sub> )	47.16
其中：水域(W)	329.39
其中：水域(W <sub>1</sub> )	29.91
其中：水域(W <sub>2</sub> )	309.3
其中：水域(W <sub>3</sub> )	309.3

注：  
单元经济技术指标表、单元用地结构表均为已批控制指标的。  
红色线划示的区域是本次规划对已批控制指标修改的部分。



上海市嘉定区江桥镇总体规划暨土地利用总体规划  
江桥北虹桥商务社区（JDP0-11）单元近期重点公共基础设施专项控制性详细规划



地块控制指标表

单元编号	街坊编号	地块编号	用地面积(平方米)	用地性质	容积率	建筑高度	配套设施	规划状态	
JDP0-1008	77	77-01	66696	商务办公用地	2.8	48	-	规划	
		77-02	4508	生产防护绿地	-	-	-	-	
	82	82-01	28798	教育科研设计用地	2.0	48	-	在研	
		82-02	2930	生产防护绿地	-	-	-	-	
		82-03	34618	文化用地	2.0	48	-	-	
		82-04	2447	供应设施用地	-	-	-	-	



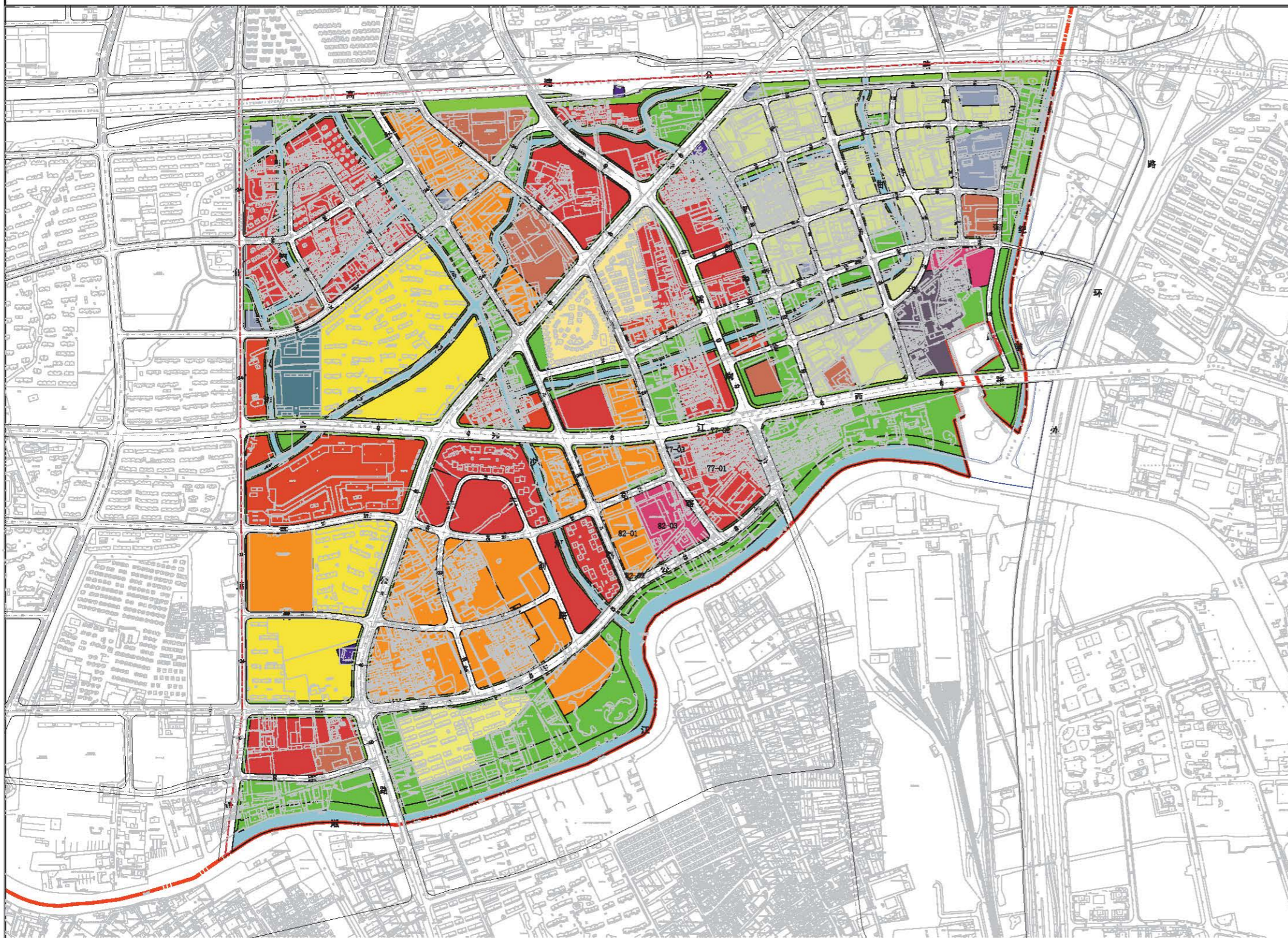
**图例**

<p><b>用地性质</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>行政办公用地</li> <li>商业服务业用地</li> <li>文化用地</li> <li>体育用地</li> <li>医疗卫生用地</li> <li>教育科研设计用地</li> <li>文物古迹用地</li> <li>商务办公用地</li> <li>Rr1 一类住宅组团用地</li> <li>Rr2 二类住宅组团用地</li> <li>Rr3 三类住宅组团用地</li> <li>基础教育设施用地</li> <li>社区级公共设施用地</li> <li>供应设施用地</li> <li>邮电设施用地</li> <li>环境卫生设施用地</li> <li>消防设施用地</li> <li>一类工业用地</li> <li>普通仓储用地</li> <li>铁路用地</li> <li>道路用地</li> <li>社会停车场用地</li> <li>公交场站用地</li> <li>其它交通设施用地</li> <li>公共绿地</li> <li>生产防护绿地</li> <li>军事用地</li> <li>城市发展备用地</li> <li>水域</li> </ul>	<p><b>控制线</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>红线</li> <li>道路中心线</li> <li>街坊线</li> <li>蓝线</li> <li>绿线</li> <li>紫线</li> <li>黄线</li> <li>一级生态保护红线</li> <li>二级生态保护红线</li> <li>生态缓冲区线</li> <li>文化保护红线</li> <li>城市开发边界线</li> <li>铁路边线与控制线</li> <li>轨道交通边线与控制线</li> <li>机场噪声控制线</li> </ul>	<p><b>其它</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>规划范围线</li> <li>地块边界线</li> </ul> <p><b>标注</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>尺寸标注</li> </ul>	<p><b>设施</b></p> <p><b>社会服务设施</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>行政设施</li> <li>菜场</li> <li>文化设施</li> <li>福利设施</li> <li>体育设施</li> <li>卫生设施</li> <li>社区服务设施</li> </ul> <p><b>基础教育设施</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>幼托</li> <li>初中</li> <li>高中</li> <li>小学</li> </ul> <p><b>道路交通设施</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>加油(气)站</li> <li>公共停车场</li> <li>公交首末站</li> </ul>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**注:** 除已明确用色范围的各类设施外, 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, 设施规模应参照相关规范落实。

**注:** 容积率与建筑高度表中, 容积率、建筑高度一般为上限控制, 红色线标示的区域是对已批规划修改的部分。

上海市嘉定区江桥镇总体规划暨土地利用总体规划  
江桥北虹桥商务社区（JDPO-11）单元原控制性详细规划



地块控制指标表

单元编号	街坊编号	地块编号	用地面积(平方米)	用地性质	容积率	建筑高度	配套设施	规划沿革
JDPO-1003	77	77-01	66249	商务办公用地	2.8	48	-	规划
		77-02	4928	生产研发用地	-	-	-	规划
	82	77-03	2447	供应设施用地	-	-	-	规划
		82-01	26798	教育科研设计用地	2.0	48	-	在修建
		82-02	2930	生产研发用地	-	-	-	-
		82-03	37065	文化用地	2.0	48	-	-

注：  
地块控制一览表为已批规划的指标。  
红色线划示的区域是本次规划对已批规划修改的地块。

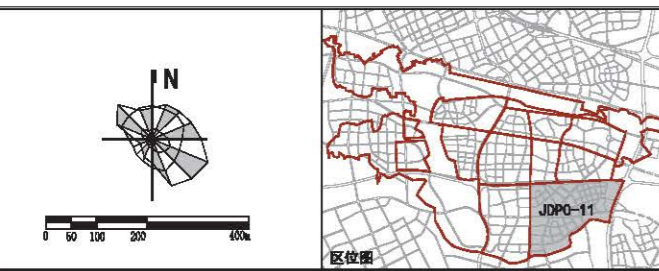
单元经济技术指标表

项目	建筑面积(万平方米)
总建筑面积(万平方米)	468.3
住宅建筑面积	77.6
社区服务设施建筑面积	41.6
教育科研建筑	92.9
商业办公建筑	139.4
其他公共建筑	8.6
其他建筑面积	32.1
其中	
文化建筑	10
类工业建筑	15.1
市政设施	2.2
其他公共建筑	0.4
特殊用地	4.4
人口容量(万人)	-
人口密度(人/公顷)	-
住宅总套数(套)	-
人均住宅建筑面积(平方米)	-

单元用地结构表

用地性质	用地面积(公顷)
居住用地(R)	51.05
住宅组团用地(Rr)	51.05
其中	
一类住宅组团用地(Rr1)	8.49
二类住宅组团用地(Rr2)	6.36
三类住宅组团用地(Rr3)	36.2
公共设施用地(C)	149
其中	
商业服务设施用地(C2)	19.5
社区服务设施(C3)	5.83
教育科研设计用地(C6)	81.9
医疗卫生用地(C8)	66.35
其他公共设施用地(C9)	5.7
工业用地(M)	12.56
其中	
一类工业用地(M1)	12.56
二类工业用地(M2)	83.83
其中	
一类工业用地(M1)	83.25
其他工业用地(M2)	0.58
市政设施用地(U)	5.5
其中	
供应设施用地(U1)	5.5
其中	
供水设施(U11)	104.64
供气设施(U12)	87.65
其中	
燃气设施(U121)	36.99
热力设施(U122)	4.08
其中	
热力设施(U1221)	4.08
环卫设施(U13)	36.3
其中	
环卫设施(U131)	446.97
其中	
环卫设施(U1311)	33.12
环卫设施(U1312)	413.85
环卫设施(U1313)	480.08

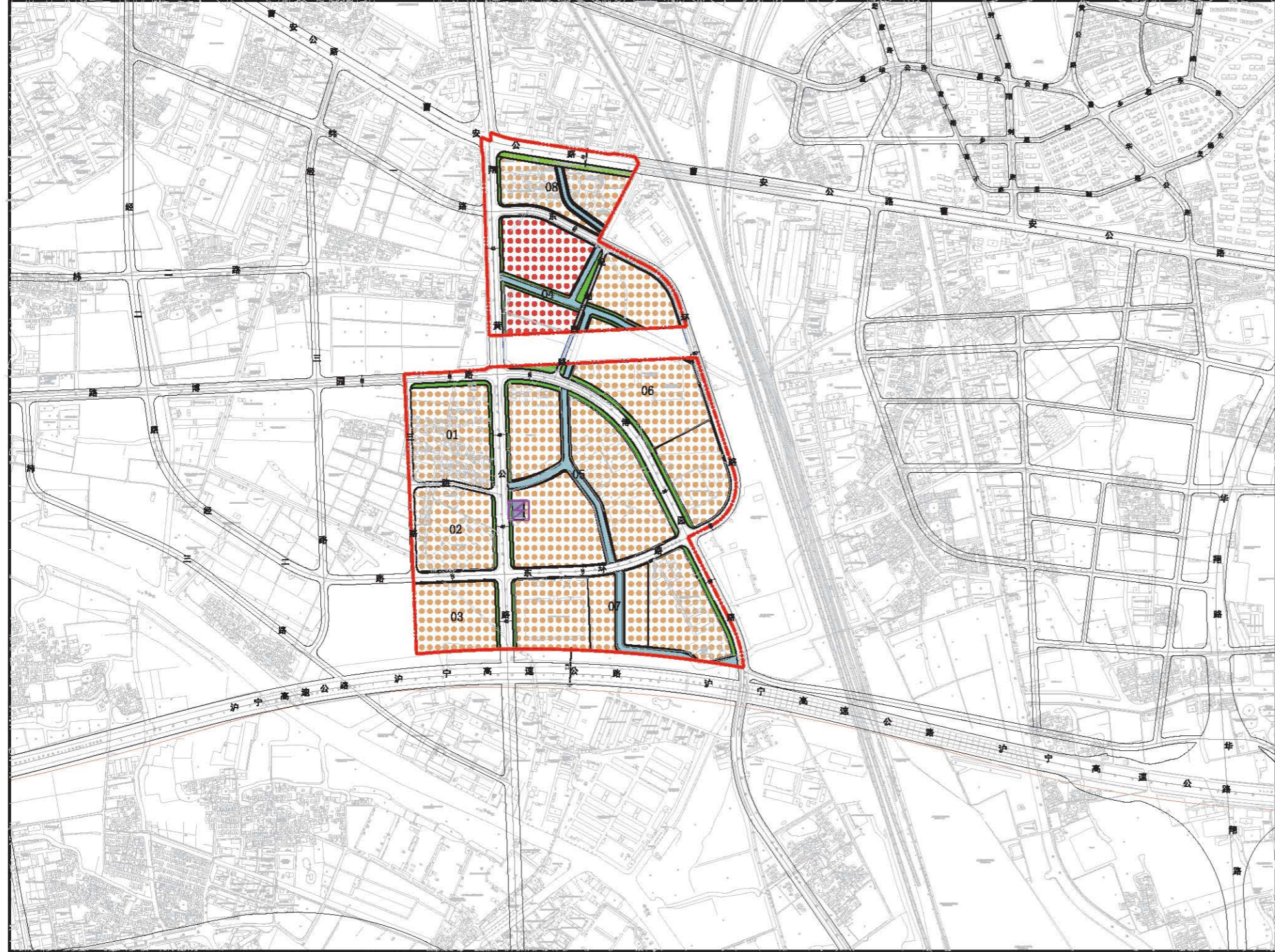
注：  
单元经济技术指标表、单元用地结构表内数据均为已批规划的指标。  
红色线划示的区域是本次规划对已批规划修改的部分。



**图例说明：**  
强制性内容：各类控制线、街坊控制一览表、经济技术指标表、总体规划一览表、设施规划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。  
引导性内容：居住生活、商业办公、工业仓储、产业研发用地为功能引导区，地块内配建的各项服务设施可在下位规划中确定，但设施等级以及数量应符合相关规划要求。  
图例性内容：基本农田保护区、基本农田图斑一经划定后，原则上位规划不得进行调整；一级生态红线、二级生态红线、生态缓冲区划定后，应严格按照相关规定严格执行保护要求，原则上位规划不得予以调整；城市开发边界划定后，不得在城市开发边界外擅自建设设施用地，城市开发边界内建设设施用地应严格按照规划要求建设；文化保护红线划定后，范围内的相关建设行为应严格按照历史文化保护要求执行。

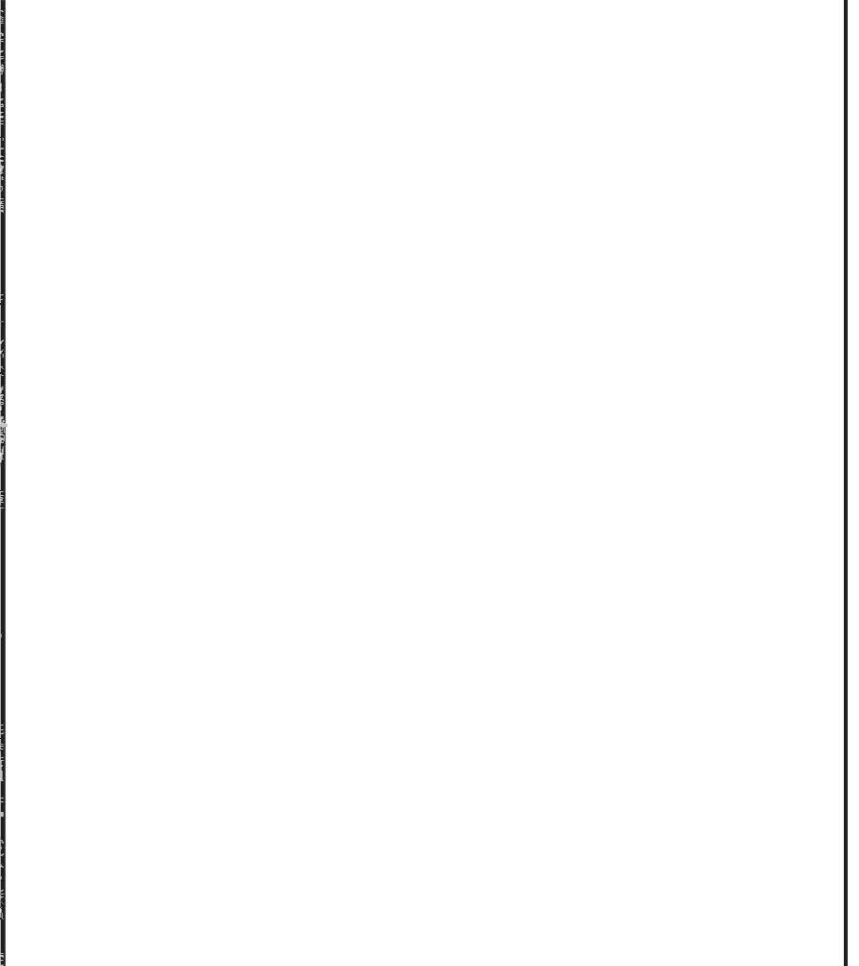
<b>用地性质</b>		<b>控制线</b>		<b>其它</b>	
行政办公用地	一类工业用地	红线	规划范围线	规划范围线	
商业服务业用地	普通仓储用地	道路中心线	街坊边界线	街坊边界线	
文化用地	铁路用地	街坊线	街坊线	街坊线	
体育用地	道路用地	蓝线	蓝线	蓝线	
医疗卫生用地	社会停车场用地	绿线	绿线	绿线	
教育科研设计用地	公交场站用地	紫线	紫线	紫线	
文物古迹用地	其它交通设施用地	黄线	黄线	黄线	
商务办公用地	公共绿地	城市开发边界线	城市开发边界线	城市开发边界线	
一类住宅组团用地	生产防护绿地				
二类住宅组团用地	军事用地				
三类住宅组团用地	城市发展备用地				
基础教育设施用地	水域				
社区级公共设施用地					
供应设施用地					
邮电设施用地					
环境卫生设施用地					
消防设施用地					

上海市嘉定区江桥镇总体规划暨土地利用总体规划  
江桥物流园区（JDP0-07）单元规划



**街坊控制表**

街坊编号	街坊面积(平方米)	功能引导	开发强度分区	建筑高度分区	配套设施	备注
01	90213	工业仓储	二级	二级	-	-
02	73292	工业仓储	二级	二级	-	-
03	65287	工业仓储	二级	二级	-	-
04	130873	商业办公	二级	二级	-	-
05	264369	工业仓储	二级	二级	-	-
06	245003	工业仓储	二级	二级	-	-
07	195296	工业仓储	二级	二级	-	-
08	77356	工业仓储	二级	二级	-	-



注：  
1. 街坊面积为道路红线围合的街坊面积，开发强度分区、建筑高度分区按照技术规范设置，原则上不逾突破。  
2. 建筑功能引导设置区主要指受到机场噪声影响，需要对建筑进行降噪处理的区域。

**总体引导一览表**

单元编号	功能定位	生产服务	居住用地比例上限(公顷)	100-07
		1.30	79.00	14.00
		-	0.24	0.24
		125.00	11.00	10.00
		-	-	-
		二级强度	125.00	125.00
		-	0.12	0.12
		-	20.00	20.00

**设施规划一览表**

设施类别	数量	设施名称	用地面积(公顷)	设置形式(独立/融合)	备注(新建/保留/改建)
市政设施	1		0.24	独立	保留

注：总体引导一览表中，除功能定位、人口规模，其他指标均为控制性指标；设施规划一览表中的各类设施均为控制性指标。

**图例**

**功能引导区**

- 居住生活组团
- 商业办公组团
- 工业仓储组团
- 产业研发组团

**用地性质**

- G1 行政办公用地
- G2 商业服务业用地
- G3 文化用地
- G4 体育用地
- G5 医疗卫生用地
- G6 文物古迹用地
- G7 基础教育设施用地
- G8 社区公共服务设施用地
- G9 供应设施用地
- G10 邮电设施用地
- G11 环境环卫设施用地
- G12 消防设施用地
- T1 铁路用地
- S1 道路用地
- S2 社会停车场用地
- S3 公共交通用地
- S4 其它交通设施用地
- G11 公共绿地
- G12 生产防护绿地
- T1 军事用地
- S1 城市发展备用地
- S2 水域

**控制线**

- 红线
- 道路中心线
- 街坊线
- 蓝线
- 黄线
- 紫线
- 绿线
- 紫线
- 黄线
- 一级生态保护红线
- 二级生态保护红线
- 生态廊道
- 文化保护红线
- 城市开发边界线
- 轨道交通控制线
- 轨道交通控制线
- 轨道交通控制线
- 机场噪声控制线

**其它**

- 规划范围线
- 地块边界线
- 标注
- 尺寸标注

**设施**

**社会服务设施**

- 行政设施
- 乘梯
- 文化设施
- 福利设施
- 体育设施
- 卫生设施
- 社区服务设施

**基础教育设施**

- 幼托
- 初中
- 高中
- 小学

**道路交通设施**

- 加油(气)站
- 公共停车场
- 公交首末站

**图例说明：**  
强制性内容：各类控制线、街坊控制一览表、经济技术指标表、总体引导一览表及强制性内容，下级规划应严格执行，原则上不得调整。  
引导性内容：居住生活、商业办公、工业仓储、产业研发组团功能引导区，街坊内配置的各类服务设施可在下级规划中确定，但设施等级及数量要求应不低于强制性内容。  
四邻管控要求：基本农田保护区、基本农田图斑一视同仁，原则上不得进行调整；一级生态红线、二级生态红线、生态廊道控制线后，应严格管控开发强度，原则上不得进行调整；不得在街坊开发边界外随意建设设施用地；街坊开发边界内建设设施用地应严格按照强制性内容控制；文化保护红线范围内应严格按照历史文化风貌区要求进行。

**图例**

**功能引导区**

- 居住生活组团
- 商业办公组团
- 工业仓储组团
- 产业研发组团

**用地性质**

- G1 行政办公用地
- G2 商业服务业用地
- G3 文化用地
- G4 体育用地
- G5 医疗卫生用地
- G6 文物古迹用地
- G7 基础教育设施用地
- G8 社区公共服务设施用地
- G9 供应设施用地
- G10 邮电设施用地
- G11 环境环卫设施用地
- G12 消防设施用地
- T1 铁路用地
- S1 道路用地
- S2 社会停车场用地
- S3 公共交通用地
- S4 其它交通设施用地
- G11 公共绿地
- G12 生产防护绿地
- T1 军事用地
- S1 城市发展备用地
- S2 水域

**控制线**

- 红线
- 道路中心线
- 街坊线
- 蓝线
- 黄线
- 紫线
- 绿线
- 紫线
- 黄线
- 一级生态保护红线
- 二级生态保护红线
- 生态廊道
- 文化保护红线
- 城市开发边界线
- 轨道交通控制线
- 轨道交通控制线
- 轨道交通控制线
- 机场噪声控制线

**其它**

- 规划范围线
- 地块边界线
- 标注
- 尺寸标注

**设施**

**社会服务设施**

- 行政设施
- 乘梯
- 文化设施
- 福利设施
- 体育设施
- 卫生设施
- 社区服务设施

**基础教育设施**

- 幼托
- 初中
- 高中
- 小学

**道路交通设施**

- 加油(气)站
- 公共停车场
- 公交首末站

注：除已明确用地的各类设施外，其他设施均应在街坊内设置，具体在何处在下级规划中确定，设施等级按照强制性内容确定。





上海市嘉定区江桥镇总体规划暨土地利用总体规划  
江桥太平-火线-红光 (JDG1J01-01) 乡村单元近期重点公共基础设施专项控制性详细规划

经 上海市城市规划委员会 年 月 日会议审议通过  
上海市人民政府 沪府规[ ] 号文批准。

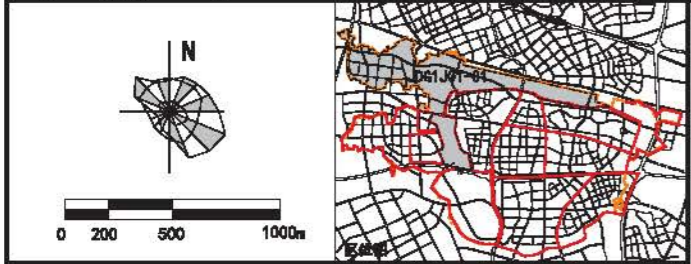
(市政府城乡规划审批专用章)  
签发日期: 年 月 日



地块控制指标表

街坊编号	地块编号	用地面积 (平方米)	用地性质名称	容积率	建筑高度 (m)	配套设施	规划动态	备注
01	01-01	6976	公共设施用地	1.0	24		规划	太平庙
02	02-01	11724	公共设施用地	1.0	24		现状	
03	03-01	1112	公共设施用地	1.0	24		现状	
04	04-01	3981	公共设施用地	1.0	24		现状	加油站

注: 容积率与建筑高度均为上限控制。



- 用地(区)分类**
- 新增建设用地
  - 减量建设用地
  - 保留建设用地
  - 文保建设用基
  - 新增耕地
  - 新增农林复合兼营用地
  - 水域
- 控制线**
- 一级生态保护红线范围
  - 二级生态保护红线范围
  - 生态廊片区
  - 文化保护红线
  - 市政控制线
  - 街坊开发边界线
  - 街坊开发边界线
  - 退离红线
  - 退离中心线
  - 铁路站场与控制线
  - 轨道交通边线与控制线
  - 轨道交通边线
  - 机场噪声控制线
- 其它**
- 规划界线
  - 地块边界线
- 标注**
- 退离红线标注
- 社会服务设施**
- 行政设施
  - 菜市场
  - 文化设施
  - 福利设施
  - 体育设施
  - 卫生设施
  - 社区服务设施
- 基础教育设施**
- 幼托
  - 初中
  - 高中
  - 小学
- 道路交通设施**
- 加油站(气)站
- 设施农业用地**
- 界渠水面
  - 畜禽饲养地
  - 设施农用地

**图例引导说明:**  
强制性内容: 各类控制线、用地(区)以及地块控制指标一览表、街坊控制一览表、规划用地汇总表、生态保护管控要求均为强制性内容, 下级规划应严格执行, 原则上不得进行调整。  
引导性内容: 街坊内部建筑与各类服务设施可在下级规划中确定, 但街坊内部建筑及设施应服从街坊总体规划要求。  
规划管控要求: 基本农田保护区、基本农田保护一般规定后, 原则上不得进行调整; 一级生态红线、二级生态红线、生态廊片区划定后, 原则上不得进行调整; 街坊开发边界线划定后, 不得进行街坊开发边界线外增加建设用地的行为; 街坊开发边界线划定后, 街坊内部不得进行增加建设用地的行为; 街坊内部不得进行增加建设用地的行为; 街坊内部不得进行增加建设用地的行为。

总体引导一览表

单元编号	功能定位	生态农业	基本农田保护区面积(公顷)	148.2
JDG1J01-01				
用地面积(平方公里)	8.96	A类基本农田面积(公顷)	119.26	
人口规模(万人)	-	B类基本农田面积(公顷)	39.08	
建设用地规模(公顷)	492.4	新增耕地面积(公顷)	16.37	
村庄建设用地(公顷)	-	农林复合兼营用地面积(公顷)	255.63	
建设用地减量(公顷)	136.04	文化红线范围(公顷)	-	

设施规划一览表

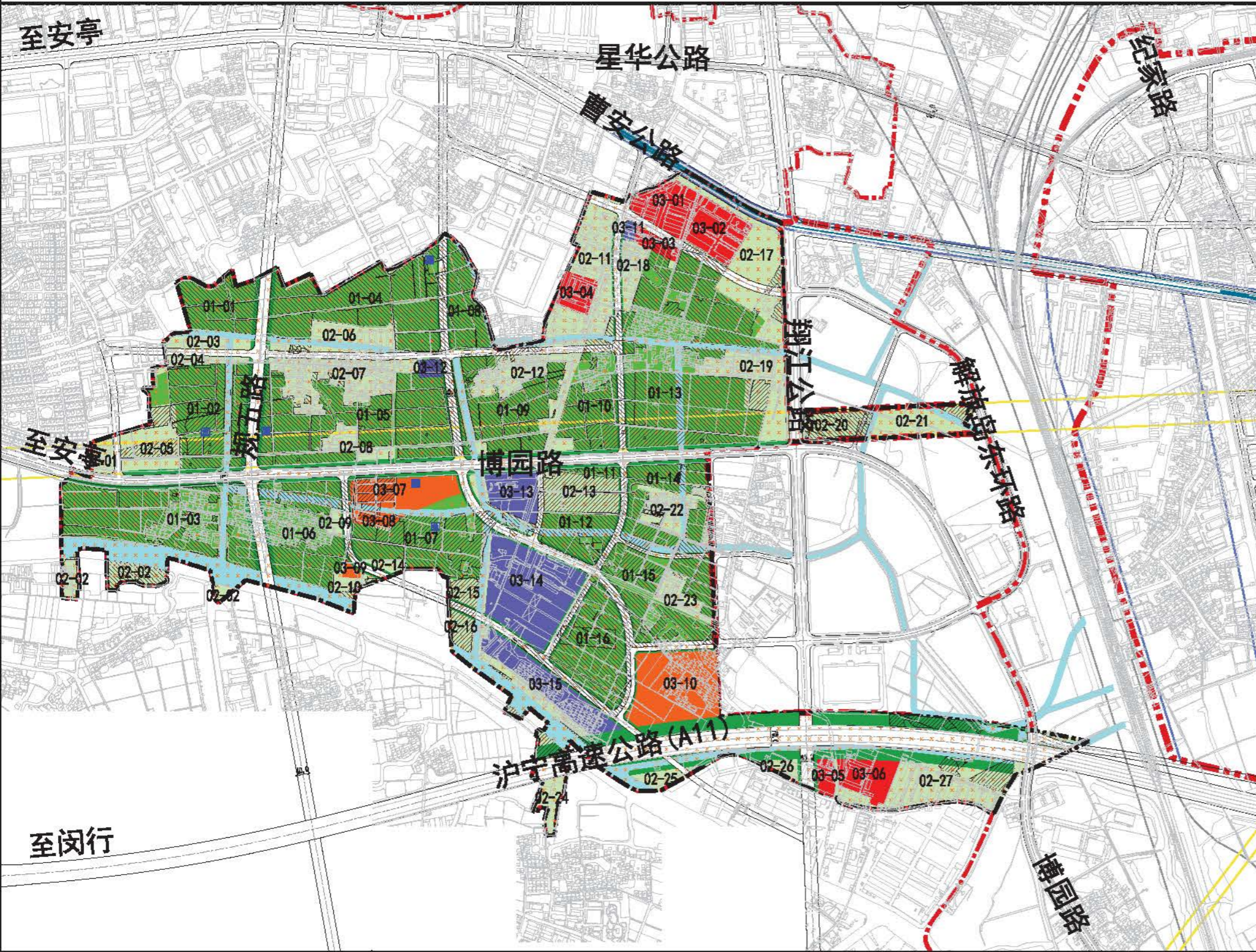
设施类别	设施名称	数量	用地面积(公顷)	设置形式(独立/综合)	备注(保留/新增/改建)
公共设施	文化	太平庙	0.7	独立	新建
市政设施		1	1.17	独立	保留
市政设施		1	9.11	独立	保留
道路交通设施	加油站	1	6.40	独立	保留

注: 生态保护管控要求中的强制性内容, 均为下级规划要求。

注: 图中已标注用途的各类设施, 其他设施均按在街坊内部设置, 具体位置可在下级规划中确定, 设施名称按街坊名称标注。

上海市嘉定区江桥镇总体规划暨土地利用总体规划  
江桥新江-年丰 (JDG1J01-02) 乡村单元规划

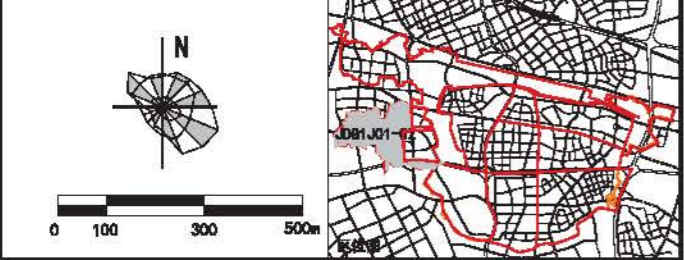
经 上海市城市规划委员会 年 月 日会议审议通过  
上海市人民政府 沪府规[ ] 号文批准。  
上海市人民政府 沪府规[ ] 号文批准。  
(市政府城乡规划审批专用章)  
签发日期: 年 月 日



片区编号	街坊编号	主导功能	用地面积 (平方米)	开发强度分区	建筑高度分区	备注
01	01-01	基本农田保护区	49909	0.15	0	
01	01-02	基本农田保护区	97314	0.15	0	
01	01-03	基本农田保护区	123733	0.15	0	
01	01-04	基本农田保护区	111070	0.15	0	
01	01-05	基本农田保护区	130209	0.15	0	
01	01-06	基本农田保护区	87907	0.15	0	
01	01-07	基本农田保护区	80404	0.15	0	
01	01-08	基本农田保护区	27181	0.15	0	
01	01-09	基本农田保护区	78649	0.15	0	
01	01-10	基本农田保护区	27383	0.15	0	
01	01-11	基本农田保护区	40157	0.15	0	
01	01-12	基本农田保护区	18118	0.15	0	
01	01-13	基本农田保护区	247296	0.15	0	
01	01-14	基本农田保护区	87416	0.15	0	
01	01-15	基本农田保护区	78618	0.15	0	
01	01-16	基本农田保护区	40516	0.15	0	
02	02-01	基本农田保护区	8030	0	0	
02	02-02	基本农田保护区	44454	0.15	0	
02	02-03	基本农田保护区	1878	0	0	
02	02-04	基本农田保护区	18129	0.15	0	
02	02-05	基本农田保护区	28313	0.15	0	
02	02-06	基本农田保护区	27138	0.15	0	
02	02-07	基本农田保护区	41492	0.15	0	
02	02-08	基本农田保护区	14572	0.15	0	
02	02-09	基本农田保护区	1074	0	0	
02	02-10	基本农田保护区	21363	0.15	0	
02	02-11	基本农田保护区	78928	0.15	0	
02	02-12	基本农田保护区	32949	0.15	0	
02	02-13	基本农田保护区	37511	0.15	0	
02	02-14	基本农田保护区	3129	0	0	
02	02-15	基本农田保护区	19337	0.15	0	
02	02-16	基本农田保护区	48308	0.15	0	
02	02-17	基本农田保护区	18912	0.15	0	
02	02-18	基本农田保护区	14572	0.15	0	
02	02-19	基本农田保护区	18118	0.15	0	
02	02-20	基本农田保护区	8037	0	0	
02	02-21	基本农田保护区	2787	0	0	
03	03-01	商业办公组团	28701	-	-	
03	03-02	商业办公组团	32292	-	-	
03	03-03	商业办公组团	8726	-	-	
03	03-04	商业办公组团	14332	-	-	
03	03-05	商业办公组团	7478	-	-	
03	03-06	商业办公组团	24304	-	-	
03	03-07	旅游休闲组团	24950	-	-	
03	03-08	旅游休闲组团	7389	-	-	
03	03-09	旅游休闲组团	2523	-	-	
03	03-10	旅游休闲组团	70537	-	-	
03	03-11	公共设用地	2605	-	-	
03	03-12	公共设用地	4724	-	-	
03	03-13	公共设用地	25661	-	-	
03	03-14	公共设用地	86110	-	-	
03	03-15	公共设用地	41386	-	-	

片区编号	街坊编号	主导功能	用地面积 (平方米)	开发强度分区	建筑高度分区	备注
03	03-01	商业办公组团	28701	-	-	
03	03-02	商业办公组团	32292	-	-	
03	03-03	商业办公组团	8726	-	-	
03	03-04	商业办公组团	14332	-	-	
03	03-05	商业办公组团	7478	-	-	
03	03-06	商业办公组团	24304	-	-	
03	03-07	旅游休闲组团	24950	-	-	
03	03-08	旅游休闲组团	7389	-	-	
03	03-09	旅游休闲组团	2523	-	-	
03	03-10	旅游休闲组团	70537	-	-	
03	03-11	公共设用地	2605	-	-	
03	03-12	公共设用地	4724	-	-	
03	03-13	公共设用地	25661	-	-	
03	03-14	公共设用地	86110	-	-	
03	03-15	公共设用地	41386	-	-	

注: 远期建设用率为4.36%未标注。  
注: 农用地功能引导区控制指标表中用地面积、A类基本农田面积、B类基本农田面积、新增耕地面积、农林复合经营用地面积、建设用地区域均为控制性指标, 下位规划一般不得突破; 建设用地区域引导区控制指标表中主导功能、用地面积、开发强度分区、建筑高度分区均为指导性内容, 下位规划一般不得突破。



图例  
基本农田布局  
A类基本农田  
B类基本农田  
公共服务与基础设施用地  
市政公用设施用地

功能引导区	控制线	其它	设施农业用地
基本农田保护区	一级生态红线控制线	规划红线	养殖水面
农林复合区	二级生态红线控制线	地块边界线	畜禽养殖地
水域	生态缓冲区		设施农业用地
居住生活组团	文化保护线		
商业办公组团	市政控制线		
工业仓储组团	城市开发边界线		
产业研发组团	蓝线		
旅游休闲组团	蓝线中心线		
保护(护)村庄组团	铁路边界与控制线		
防护绿带	轨道交通边界与控制线		
交通设施用地	轨道交通边界与控制线		
	机场噪声控制线		
		标注	
		道路红线标注	

单元编号	功能定位	生态农业	基本农田保护区面积(公顷)	140.08
JDG1J01-02	基本农田保护区面积(公顷)	3.38	A类基本农田面积(公顷)	113.67
	人口规模(万人)	-	B类基本农田面积(公顷)	26.75
	人口密度(人/公顷)	-	新增耕地面积(公顷)	18.6
	建设用地规模(公顷)	115.2	农林复合经营用地面积(公顷)	88.34
	村庄建设用地(公顷)	-	文化红线面积(公顷)	-
	建设用地减量上限(公顷)	99.59	总建筑面积上限(万平方米)	82.29
	住宅建筑面积上限(万平方米)	-	公益性公共服务设施建筑面积下限(万平方米)	16.95
	人均住宅建筑面积下限(平方米)	-	商业办公建筑面积上限(万平方米)	46.24

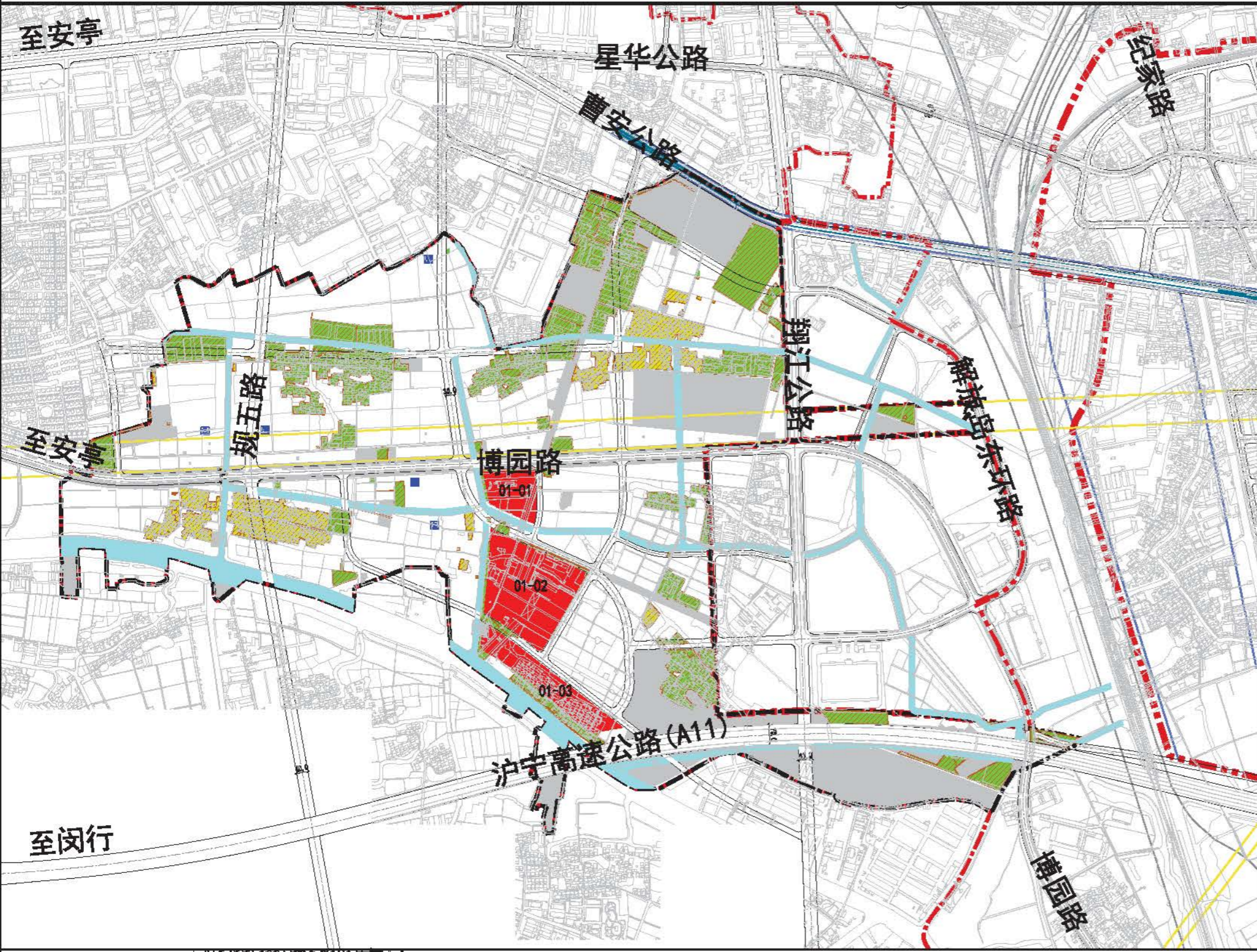
  

设施类别	设施名称	数量	用地面积(公顷)	设置形式(独立/综合)	备注(保留/新增/改建)
市政设施		1	0.26	独立	新建
市政设施		1	0.47	独立	新建
市政设施		1	15.32	独立	新建

注: 总体引导一览表中的数据均按规划内所注控制要求执行, 单元规划技术内容, 设施规划一览表中的数据为控制性要求。

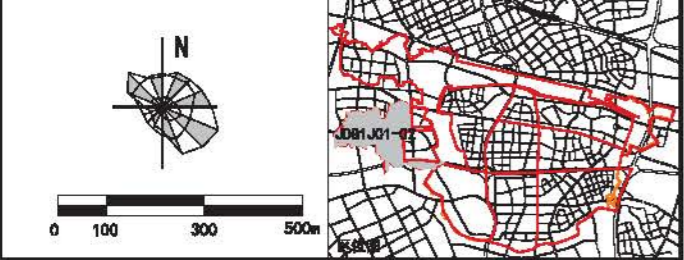
上海市嘉定区江桥镇总体规划暨土地利用总体规划  
江桥新江-年丰 (JDG1J01-02) 乡村单元近期重点公共基础设施专项控制性详细规划

经 上海市城市规划委员会 年 月 日会议审议通过  
上海市人民政府 沪府规[ ] 号文批准。  
(市政府城乡规划审批专用章)  
签发日期: 年 月 日



地块控制指标一览表

街坊编号	地块编号	用地面积 (平方米)	用地性质名称	容积率	建筑高度 (m)	配套设施	规划动态	备注
01	01-01	25661	市政公用设施用地	1.0	24		规划	
01	01-02	86110	市政公用设施用地	1.0	24		规划	
01	01-03	41386	市政公用设施用地	1.0	24		规划	



- 用地(区)分类**
- 新增建设用地
  - 减量建设用地
  - 保留建设用地
  - 交通设施用地
  - 新增绿地
  - 新增农村复合兼业用地
  - 水域
- 控制线**
- 一般生态保护红线范围
  - 二类生态保护红线范围
  - 生态缓冲区
  - 文化保护红线
  - 市政控制线
  - 城市开发边界线
  - 河道红线
  - 规划中心线
  - 铁路站场与控制线
  - 轨道交通站场与控制线
  - 轨道交通站场与控制线
  - 机场噪声控制线
- 其它**
- 规划区图线
  - 地块边界线
- 标注**
- 道路红线标注
- 社会服务设施**
- 行政设施
  - 养老
  - 文化设施
  - 福利设施
  - 体育设施
  - 卫生设施
  - 社区服务设施
- 基础教育设施**
- 幼托
  - 初中
  - 高中
  - 小学
- 道路交通设施**
- 加油(气)站
- 设施农业用地**
- 养殖水面
  - 畜禽养殖
  - 设施农用地

**图例引导说明:**  
规划内容: 各类控制线、用地(区)以及地块控制指标一览表、街坊控制一览表、规划用地汇总表、生态保护红线控制线及规划内容, 下位规划应严格执行, 原则上不得进行调整。  
引导内容: 设施农业为引导性内容, 地块内应进行各类设施可在下位规划中确定, 但设施农业以及设施农业用地应严格落实。  
四线管控要求: 基本农田保护区、基本农田图斑一般划定后, 原则上不得进行调整; 一般生态红线、二类生态红线、生态缓冲区划定后, 原则上不得进行调整; 城市开发边界划定后, 不得在边界开发边界外进行新增建设; 城市开发边界外有新增建设应严格执行控制线; 文化保护红线划定后, 范围内的相关建设行为应严格按照历史文化名城保护要求执行。

注: 容积率和建筑高度均为上限控制。

总体引导一览表

单元编号	功能定位	用地规模 (平方公里)	人口规模 (万人)	建设用地规模 (公顷)	村庄建设用地 (公顷)	村庄建设用地减量 (公顷)	建设用地减量 (公顷)
JDG1J01-02	生态农业	3.28	-	88.92	-	-	70.40
	基本农田保护区面积 (公顷)	140.08					
	A类基本农田面积 (公顷)	113.63					
	B类基本农田面积 (公顷)	26.75					
	新增耕地面积 (公顷)	10.39					
	农林复合兼业用地面积 (公顷)	109.35					
	文化红线范围 (公顷)	-					

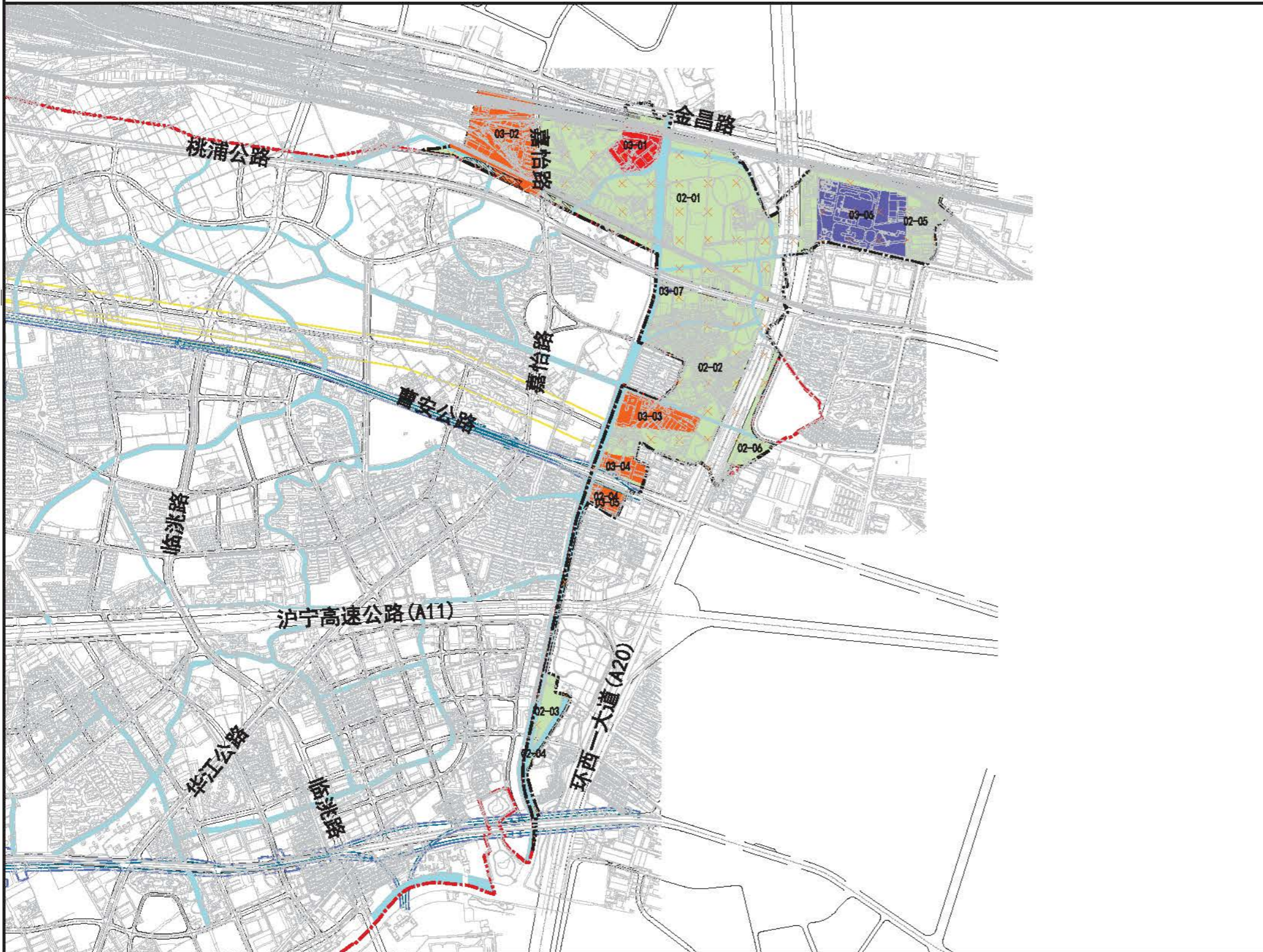
设施规划一览表

设施类别	设施名称	数量	用地面积 (公顷)	设置形式 (独立/综合)	备注 (保留/新增/改建)
市政设施		1	15.32	独立	新建

注: 生态保护红线控制线中的标注均为引导性内容, 均为下位规划要求。  
注: 除已明确用地性质外, 其他设施均要求在划定地块内设置, 具体位置应在下位规划中确定, 规划编制阶段应严格落实。

上海市嘉定区江桥镇总体规划暨土地利用总体规划  
江桥建华（JDG1J01-03）乡村单元规划

经 上海市城市规划委员会 年 月 日会议审议通过  
上海市人民政府 沪府规[ ] 号文批准。  
(市政府城乡规划审批专用章)  
签发日期: 年 月 日



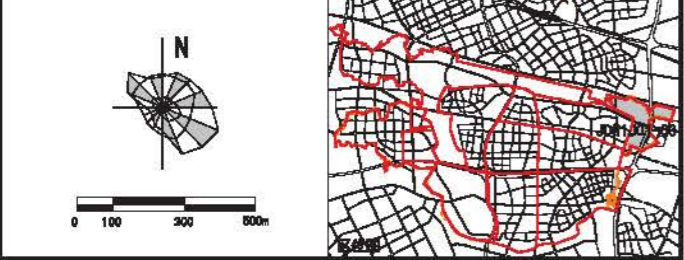
农用地功能区控制指标表

片区编号	主导功能	用地面积(平方米)	基本农田面积(平方米)	基本农田保护区面积(平方米)	新增耕地面积(平方米)	农林复合用地面积(平方米)	建设用地上限(平方米)	备注
03-01	农林复合区	107311	107311	107311	0	0	107311	-
03-02	农林复合区	323911	0	0	0	0	323911	-
03-03	农林复合区	30185	0	0	0	0	30185	-
03-04	农林复合区	14710	0	0	0	0	14710	-
03-05	农林复合区	15049	711	711	0	0	15049	-
03-06	农林复合区	30186	0	0	0	0	30186	-

建设用地功能区控制指标表

片区编号	街坊编号	主导功能	用地面积(平方米)	开发强度分区	建筑高度分区	备注
03	03-01	商务办公组团	39967	-	-	-
	03-02	居住街坊组团	118682	-	-	-
	03-03	居住街坊组团	43575	-	-	-
	03-04	居住街坊组团	18374	-	-	-
	03-05	居住街坊组团	14330	-	-	-
	03-06	市政公用设施	121093	-	-	-
	03-07	市政公用设施	1692	-	-	-

注: 蓝线标注用地为2.16公顷未落地。  
注: 农用地功能引导控制指标表中用地面积、A类基本农田面积、B类基本农田面积、新增耕地面积、农林复合用地面积、建设用地面积均为控制性指标, 下位规划一般不得突破; 建设用地功能引导控制指标表中主导功能、用地面积、开发强度分区、建筑高度分区均为指导性内容, 下位规划一般不得突破。



图例  
基本农田布局  
A类基本农田  
B类基本农田  
公共服务与基础设施用地  
市政公用设施用地

功能引导区

- 基本农田保护区
- 农林复合区
- 水域
- 历史文化街区
- 居住街坊组团
- 商务办公组团
- 工业仓储组团
- 产业发展组团
- 游憩休闲组团
- 保护街坊组团
- 防护绿地
- 交通设施用地

控制线

- 一般生态保护红线范围
- 二类生态保护红线范围
- 生态控制线
- 文化保护红线
- 市政控制线
- 街坊开发边界线
- 街坊红线
- 街坊中心线
- 街坊边界与控制线
- 街坊交通设施与控制线
- 街坊设施与控制线

其它

- 街坊范围线
- 街坊边界线

设施农业用地

- 设施农用地
- 畜禽养殖
- 设施农用地

标注

- 蓝线标注

总体引导一览表

单元编号	生态农区	基本农田保护区面积(公顷)	03-01-03
用地规模(平方公里)	1.7	A类基本农田面积(公顷)	1.09
人口规模(万人)	-	B类基本农田面积(公顷)	0
人口密度(人/公顷)	-	新增耕地面积(公顷)	0
建设用地规模(公顷)	62.63	农林复合用地面积(公顷)	109.70
村庄建设用地上限(公顷)	-	文化保护面积(公顷)	-
建设用地减量上限(公顷)	100.64	总建筑用地上限(万平方米)	59.24
住宅建筑面积上限(万平方米)	-	公益性公共服务设施建筑面积下限(万平方米)	12.27
人均住宅建筑面积下限(平方米)	-	商业办公建筑面积上限(万平方米)	46.97

设施规划一览表

设施类别	设施名称	数量	用地面积(公顷)	设置形式(独立/综合)	备注(保留/新增/改建)
市政设施		1	12.10	独立	保留
市政设施		1	0.17	独立	保留

注: 总体引导一览表中设施规划指标由规划控制线控制, 单元规划技术指标表、设施规划一览表中的内容为控制性要求。



上海市嘉定区江桥镇总体规划暨土地利用总体规划  
江桥增建-华庄-新华 (JDG1J01-04) 乡村单元规划

经 上海市城市规划委员会 年 月 日会议审议通过  
上海市人民政府 沪府规[ ] 号文批准。

(市政府城乡规划审批专用章)  
签发日期: 年 月 日



**农用地功能引导区控制指标表**

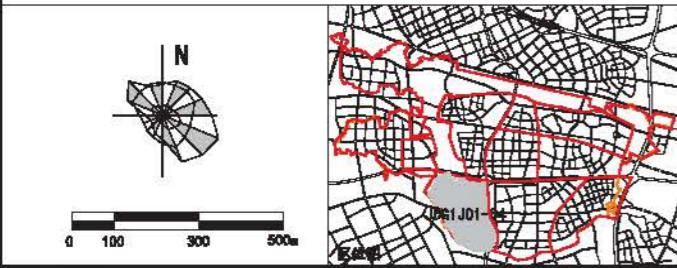
片区编号	街坊编号	主导功能	用地面积(平方米)	A类基本农田面积(平方米)	B类基本农田面积(平方米)	新增耕地面积(平方米)	农林复合经营用地面积(平方米)	建设用地上限(平方米)	备注
03	03-01	旅游休闲组团	99768	0	0	0	0	317246	
	03-02	旅游休闲组团	37467	0	0	0	0	318914	
	03-03	旅游休闲组团	22247	0	0	0	0	112331	
	03-04	旅游休闲组团	6625	0	0	0	0	187112	
	03-05	旅游休闲组团	1102	0	0	0	0	0	
	03-06	旅游休闲组团	3790	0	0	0	0	151328	

**建设地功能引导区控制指标表**

片区编号	街坊编号	主导功能	用地面积(平方米)	开发强度分区	建筑高度分区	备注
03	03-01	旅游休闲组团	99768	I 强度分区	一线分区	片林类建设区
	03-02	旅游休闲组团	37467	I 强度分区	一线分区	片林类建设区
	03-03	旅游休闲组团	22247	I 强度分区	一线分区	片林类建设区
	03-04	旅游休闲组团	6625	I 强度分区	一线分区	片林类建设区
	03-05	旅游休闲组团	1102	-	-	-
	03-06	旅游休闲组团	3790	-	-	-
04	04-01	交通设施用地	365288	-	-	-
	04-02	交通设施用地	627832	-	-	-

注: 该规划用地有2.84公顷农用地。

注: 农用地功能引导区控制指标表中用地面积、A类基本农田面积、B类基本农田面积、新增耕地面积、农林复合经营用地面积、建设用地上限均为控制性指标, 下位规划一般不得突破; 建设地功能引导区控制指标表中主导功能、用地面积、开发强度分区、建筑高度分区为强制性内容, 下位规划一般不得突破。



图例引导说明:  
本图例作为该单元规划导则使用, 下位规划应符合单元规划导则进行编制。

- 功能引导区**
- 基本农田保护区
  - 农林复合区
  - 水域
  - 居住生活组团
  - 商业办公组团
  - 工业仓储组团
  - 产业研发组团
  - 旅游休闲组团
  - 保护(护)村庄组团
  - 防护绿地
  - 交通设施用地
- 控制线**
- 一级生态红线控制线
  - 二级生态红线控制线
  - 生态缓冲线
  - 文化保护红线
  - 市政控制线
  - 城市开发边界线
  - 道路红线
  - 海岸中心线
  - 铁路站场与控制线
  - 轨道交通站场与控制线
  - 轨道交通与控制线
  - 机场噪声控制线
- 其它**
- 规划保留线
  - 地块边界线
- 基本农田布局**
- A类基本农田
  - B类基本农田
- 标注**
- 道路红线标注
- 设施农业用地**
- 养殖水面
  - 畜禽养殖地
  - 设施农业用地

**总体引导一览表**

单元编号	功能定位	生态农业	基本农田保护区面积(公顷)	建设用地
JDG1J01-04		3.76	A类基本农田面积(公顷)	0.96
		-	B类基本农田面积(公顷)	110.50
		-	新增耕地面积(公顷)	0
		173.83	农林复合经营用地面积(公顷)	203.54
		-	文化红线面积(公顷)	-
		76.16	建设用地上限(万平方米)	32.84
		-	公益性公共服务设施用地(万平方米)	-
		-	人均住宅建筑面积(平方米)	32.84

注: 总体引导一览表中的数据均按规划导则控制要求编制, 单元规划技术表格、设施农业一览表中的内容均按控制要求编制。



附件

## 《嘉定区江桥镇总体规划暨土地利用总体规划（含近期重点公共基础设施专项规划）（2015-2040）》 公众意见采纳情况答复

2016年9月30日至10月29日，嘉定区规划和自然资源局（原嘉定区规划和土地管理局）在其方网站开展《嘉定区江桥镇总体规划暨土地利用总体规划（含近期重点公共基础设施专项规划）（2015-2040）》草案公示。公示期间共收集公众意见2条。

经研究，全部采纳2条。现对公众反应比较集中的意见答复如下：

**1、关于封浜集镇地区商业规划**，江桥目前的商业格局是南有南江桥的万达广场，北有北江桥的江桥老街和新世界生活广场。北江桥还有MAX未来和嘉尚坊，这种三步一岗五步一哨的商业布局，简直令封浜集镇地区汗颜。再看封浜集镇地区，没有像样的商业规划，第一版还在老集镇稍许做了些。第三版对商业完全没有保留，希望封浜集镇能有小而精的中高端社区商业规划。

**答复情况：**感谢各位居民对规划工作的关心和支持！本次江桥总规充分考虑了地区和全镇的商业需求，并根据各个地区不同的发展方向规划商业布局和容量。封浜集镇规划以居住功能为主，并配置了适量的配套商业，为居民的日常生活提供便利性。

由于本次镇总规编制和图纸制作均按照上海市规土局新颁布的技术要求和成果规范，因此用地表达以功能组团形式展现，表示该街坊以图示的功能为主，其他功能为辅，规划已考虑封浜地区居民的商业需求，具体商业业态建议反馈江桥镇，由下一步商业布局和管理中确定。

**2、关于金园五路地铁交通枢纽地区**，金园五路地铁交通枢纽地区希望引进中高端商业体并适度扩大商业商务占地面积。否则封浜集镇地区只能会成为其他地区的附庸，仅仅是为其他地区提供消费动力的睡城。商业商务价值也是地区价值重要的一部分。嘉闵高架的通车为封浜集镇地区带来了便利，加上原有曹安公路与之相交，交通上已具备相当的优势，另外东西向轨交 14 号线与规划中的南北向原 17 号线相交于金园五路地区，使此地区四通八达，区位优势明显。希望地区抓住机会，建立南江桥、北江桥加封浜（金园五路交通枢纽）铁三角商业格局。

**答复情况（采纳）：**感谢各位居民对规划工作的关心和支持！本次规划考虑到未来轨道交通站点建设和区域交通的辐射作用，对金宝园区北侧靠近曹安公路地块布局了较为集中的商业功能地块，以提升该地区的商业活力、激发地区的发展潜力。同时，也考虑到金宝园区作为产业园区进一步发展的需求，保留了一定的产业功能，在下一阶段控制性详细规划编制中，将充分考虑您的建议。