

松江新城科技影都区单元规划

草案公示稿

上海市松江区人民政府 | 上海市规划和自然资源局

2022年12月

目录

总则.....	1	第三章 公共服务与基础设施保障.....	21
第一节 规划范围与期限.....	2	第一节 住房保障.....	22
第二节 规划依据.....	3	第二节 公共服务.....	23
第三节 规划效力.....	4	第三节 公共空间.....	27
第四节 重点关注问题.....	5	第四节 综合交通.....	29
第一章 总体发展战略.....	6	第四章 单元规划.....	31
第一节 发展目标.....	7	第一节 单元划分.....	32
第二节 空间布局.....	10	第二节 图则说明.....	34
第二章 土地综合利用.....	13		
第一节 耕地与基本农田保护.....	14		
第二节 生态空间保护.....	15		
第三节 城镇开发边界.....	16		
第四节 文化保护控制线.....	17		
第五节 特定政策区.....	19		

总则

GUIDELINES

KEY ISSUES

第四节 重点关注问题

PLANNING AUTHORITY

第三节 规划效力

PLANNING BASIS

第一节 规划依据

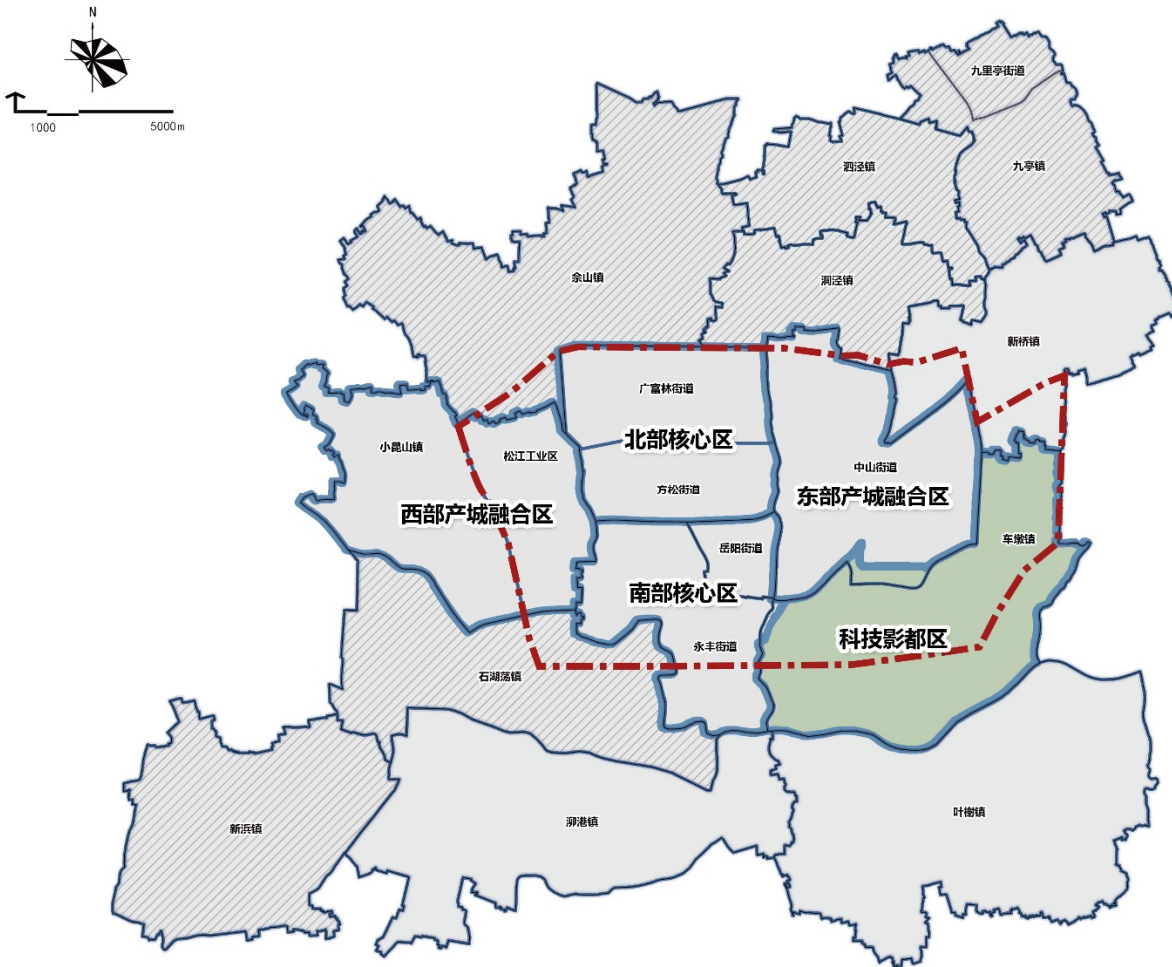
SCOPE&TERM OF PLANNING

第一节 规划范围与期限

第一节 规划范围与期限 Scope&Term of Planning

1. 规划范围

本次科技影都区规划范围为茜蒲泾、女儿泾、黄浦江、大涨泾、华铁东路、北松公路、沈海高速等围合而成的区域，主要为车墩镇行政辖区范围，并包含了老华阳社区。总面积约 51.4 平方公里。



规划范围图

2. 规划期限

本次规划期限为 2022-2035 年，其中：

近期：2022 年-2025 年；

远期：2026 年-2035 年，远景展望至 2050 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》(2019年修订)
《中华人民共和国土地管理法》(2019年修订)
《中华人民共和国环境保护法》(2014年修订)
《城市规划编制办法》(2006年施行)
《上海市城乡规划条例》(2018年修订)
《上海市控制性详细规划技术准则》(2016年修订)
《上海市15分钟社区生活圈规划导则(试行)》(2016年)
《上海市新市镇国土空间总体规划编制技术要求和成果规范(试行)》(2020年)
国家和地方颁布的其他法律法规、规范、技术标准

2. 相关规划成果及政府文件

《上海市城市总体规划(2017-2035年)》(2017年)
《中共上海市委上海市人民政府关于建立上海市国土空间规划体系并监督实施的意见》(2020年)
《关于落实“上海2035”,进一步加强四条控制线实施管理的若干意见》(2018年)
《关于加强容积率管理全面推进土地资源高质量利用的实施细则》(2020年)
《上海市新城“十四五”规划建设行动方案汇编》(2021年)
《上海市松江区总体规划暨土地利用总体规划(2017-2035)》(2019年)
《松江区河道蓝线专项规划》(2017年)
《松江新城总体城市设计》(2021年)
《2022年松江新城规划建设实施行动方案》(2022年)
《上海市新城规划建设导则》(2021年);
《关于本市“十四五”加快推进新城规划建设工作的实施意见》(2021年);
《上海市松江区车墩镇郊野单元村庄规划(2018-2035年)》(2019年)
《车墩镇国民经济和社会发展第十四个五年规划》(2021年)
《上海市松江区车墩镇战略预留区调整专题论证报告》(2019年)
《松江南站大型居住社区华阳湖及周边水系河道蓝线调整方案》(2021年)
《松江区车墩镇陈家浜(塔港~盐铁塘)段河道蓝线调整方案》(2021年)
其他相关规划成果及政府文件

第三节 规划效力 Planning Authority

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

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

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

第四节 重点关注问题 Key Issues

1.谋变：转型背景下的战略目标调整

从外部环境来看，开启“以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进”的新发展格局，长三角 G60 科创走廊纳入国家战略，上海大力发展影视产业，都将对本片区的发展产生重大影响；从自身来看，产业升级压力增大、新增空间越来越少等，都对车墩的发展提出了更高的要求。应更加突出“以人为本”，更加依赖“创新驱动”，更加强调“绿色生态”，更加注重“内涵发展”。

2.寻力：“新常态”下的发展动力探寻

车墩是松江区重要的产业重镇，但是整体产业绩效不高。要以产业优化转型应对“新常态”，依托创新驱动，提升产业发展质量和层次。要依托“先进制造+影视文化”双轮驱动，强化影视文化产业、旅游产业对城镇发展的带动作用，推动一产、二产、三产高质量融合发展。

3.重构：区域协同下的空间格局优化

在长三角区域高质量一体化发展和上海发力建设五大新城的背景下，车墩要发挥长三角 G60 科创走廊战略平台优势，把握上海科技影都建设机遇，从松江新城的整体发展入手，强化区域对接、功能联动和一体化发展，锚固基本的生态基底，优化城镇空间结构、功能布局和用地结构，推动高品质建设。

4.提质：双城理念下的公共服务提升

要深入贯彻“人民城市人民建，人民城市为人民”重要理念，优化公共中心体系，完善文化、教育、体育、医疗、养老等各类公共服务设施的配置，提升设施能级和服务水平，完善区域综合交通体系，提升公共交通水平。

5.融合：更新策略下的产城功能融合

在锚固城市永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界等“三线”基础上，通过城市更新策略和手段，激活部分战略预留区，盘活存量建设用地，提高土地利用效率。要加快产业园区的转型和升级，加快“两旧一村”改造，加强各组团间的功能联动，激发城市活力，完善公共服务配套设施，推动产城融合发展。

第一章 总体发展战略



Chapter 1

SPATIAL DEVELOPMENT STRATEGY

SPATIAL LAYOUT

第二节 空间布局

PLANNING OBJECTIVE

第一节 发展目标

第一节 发展目标 Planning Objective

1. 总体目标

松江新城科技影都区，拥有影视文化产业、历史人文资源和滨江生态空间等发展优势，打造以华阳湖为核心的全球影视产业核心承载地，形成国际化文化影视产业创制基地和面向长三角、服务上海西南地区的标志性门户，建设产城深度融合、内外交通便捷、宜居宜业宜游的综合型城区。



2. 发展指标

规划落实上位规划要求，细化各条线指标要求，建立符合科技影都区特质的综合发展指标体系。

科技影都区综合发展指标表

指标类别	序号	指标名称	单位	引导控制要求	2035 年
人口规模	1	人口规模	万人	引导	28.0
	2	耕地保有量	公顷	控制	553.8
土地利用	3	永久基本农田保护任务	公顷	控制	277.1
	4	生态保护红线面积	公顷	控制	31.8
	5	建设用地总规模	公顷	控制	2535
	6	城镇开发边界面积	公顷	控制	2287
	7	城镇开发边界内建设用地规模	公顷	控制	2175
历史文化保护	8	文化保护控制线范围	公顷	控制	650.6
	9	历史文化风貌区面积	平方公里	控制	1.4
	10	保护建筑数量（登记不可移动文物和优秀历史建筑）	处	控制	14
住房保障	11	新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例	%	控制	≥15
	12	新增住房中，中小套型占比	%	控制	70.0
	13	保障性住房套数占全镇住房总套数比例	%	控制	70.0
	14	新增住宅适老型达标率	%	引导	95.0
公共服务设施保障	15	文教体卫、养老等社区公共服务设施 15 分钟步行可达覆盖率	%	控制	100
	16	老年人休闲福利及学习机构数量	处	控制	7
	17	60 岁以上老年人口人均养老床位数	张/人	控制	0.04
	18	人均养老用地	平方米/人	控制	0.26
	19	城市社区综合服务设施（文化、体育、医疗设施）覆盖率	%	控制	100.0
	20	基础教育设施服务范围覆盖率	%	引导	90.0
	21	人均教育用地	平方米/人	控制	2.85
	22	人均体育用地	平方米/人	控制	0.59
	23	人均医疗用地	平方米/人	控制	0.80
公共开放空间	24	骨干绿道长度	公里	控制	27.4
	25	生态、生活岸线占比	%	控制	≥95
	26	镇区内所有河道两侧公共空间贯通率	%	控制	100
	27	人均绿地面积	平方米/人	控制	12.14
	28	400 平米以上的公园和广场的 5 分钟步行可达覆盖率	%	控制	95

指标类别	序号	指标名称	单位	引导控制要求	2035年
综合交通	29	全路网密度（城镇开发边界内）	公里/平方公里	引导	7.2
	30	绿色出行占全方式出行比例	%	引导	85
	31	公共交通占全方式出行比例	%	引导	40
	32	个体机动化交通出行比例	%	引导	18
	33	公交线网密度	公里/平方公里	引导	4.5
生态低碳 安全	34	森林覆盖率	%	控制	25.0
	35	河湖水面率	%	控制	8.7
	36	水域面积	平方公里	控制	4.3
	37	水功能区达标率	%	控制	100
	38	公交站点 300 米半径覆盖人口和岗位数比例	%	引导	90
	39	职住平衡指数	-	控制	75
	40	轨交站点 600 米覆盖住宅用地面积、居住人口、就业岗位比例	%	引导	50、60、70
	41	应急避难场所人均避难面积	平方米	控制	≥3.0
	42	新建轨道交通、市政设施地下化比例	%	控制	50
	43	消防责任区 5 分钟到达覆盖率	%	控制	100
	44	院前紧急呼救 8 分钟到达责任区	%	控制	100
	45	符合条件实施装配式建筑覆盖率	%	控制	100
	46	新建建筑的绿色建筑达标率	%	控制	100
	47	住宅全装修实施比例	%	控制	100
	48	年径流总量控制率	%	引导	75
	49	区域除涝设计重现期	-	控制	20 年一遇
	50	排水系统设计重现期	-	控制	5 年一遇
	51	内涝防治设计重现期	-	控制	100 年一遇
	52	区域环境噪音符合声环境功能达标率	%	控制	100
	53	固体废弃物资源化利用率	%	控制	100
	54	城镇污水处理率	%	控制	100
	55	固废无害化处理率	%	控制	100
	56	生活垃圾无害化处理率	%	控制	100
	57	人均综合用电量	度/人·年	引导	8000
58	人均城市综合用水量	升/人·日	引导	350	
产业发展	59	工业仓储用地占建设用地比例	%	控制	6.3

第二节 空间布局 Spatial Layout

1. 空间结构

规划科技影都区范围内农村居民点全部撤并（仅保留少量用于影视产业发展），农户进镇集中居住，实现全域城镇化。规划结合松江新城总体城市设计要求，在科技影都区形成“**中心引领、轴带串联、蓝绿融城**”的总体空间结构。

(1) 中心引领

华阳湖地区中心：依托华阳湖形成集影视、商业、文化、办公和休闲服务于一体的综合性公共服务核心区。

社区中心：规划结合社区生活圈建设，形成 4 个主要的社区中心。

(2) 轴带串联

三轴：玉阳路发展主轴、北松公路发展次轴、新车公路发展次轴。

一带：打造一条集商业商务、旅游休闲、创意产业于一体的综合性文化产业带。

(3) 蓝绿融城

松江新城绿环科技影都段包含华阳湖、松南城畔等重要功能节点。科技影都区滨江岸线近 10 公里，是黄浦江中上游最生态、最郊野的区段。规划构筑由黄浦江生态廊道、新城绿环为骨架的蓝绿交织的生态网络空间。

2. 功能布局

(1) 城镇开发边界内

车墩镇城镇开发边界内以城镇功能为主，包括 5 大功能组团。

车墩城镇生活组团：车墩镇的行政中心所在地，未来主要承载居住生活功能。

华阳湖城镇生活组团：未来主要承载商务办公、居住生活、影视文化、公共服务功能。

影视文化组团：未来主要承载影视产业和科技研发功能。

东部产业组团：主要是战略预留区，近期以维持现状先进制造功能为主。

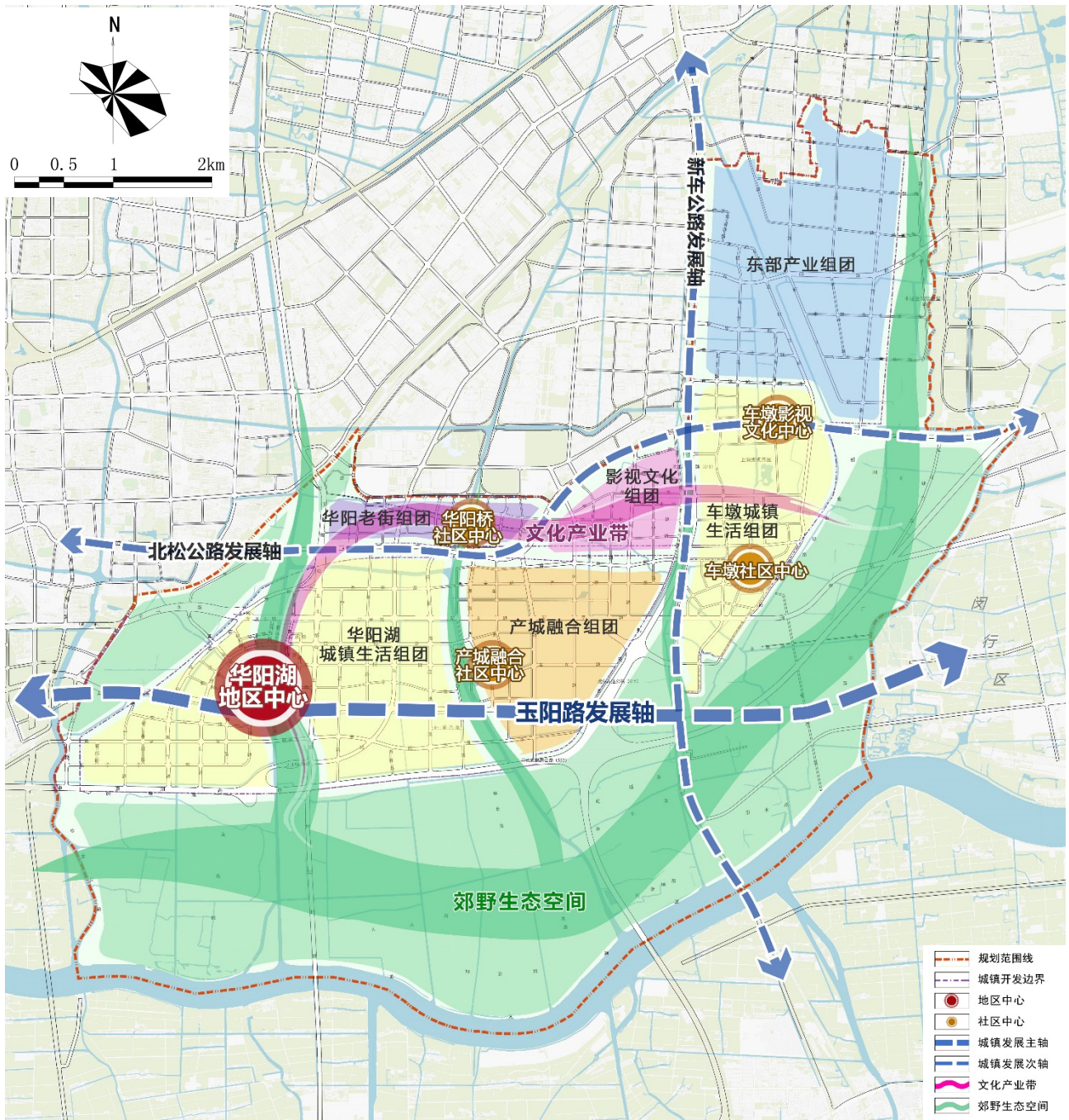
产城融合组团：释放战略预留区，导入居住和公共服务功能，推动产城融合发展。

(2) 城镇开发边界外

城镇开发边界外以生态功能为主，包括 2 大功能片区：

松南郊野公园片区：以大型滨江生态涵养林为生态肌理，以千年渡口为文化积淀，以水、林、田、村相融相依为风貌特征的滨江生态森林型郊野公园。主要承载生态和休闲旅游功能。

生态片区：城镇开发边界以外、除松南郊野公园片区外的剩余地区，主要承载生态和农业生产功能。



空间结构规划图

第二章 土地综合利用



Chapter 2

COMPREHENSIVE LAND USE

SPECIFIC POLICY AREAS

第五节 特定政策区

CULTURAL PROTECTION RED LINE

第四节 文化保护控制线

URBAN DEVELOPMENT BOUNDARY

第三节 城镇开发边界

ECOLOGICAL PROTECTION RED LINE

第一节 生态空间保护

PROTECTION OF CULTIVATED LAND

AND BASIC FARMLAND

第一节 耕地与基本农田保护

第一节 耕地与基本农田保护

Protection Of Cultivated Land And Basic Farmland

1.耕地与永久基本农田保护

根据下发的松江区“三区三线”划定成果，科技影都片区划定永久基本农田 277.1 公顷，市管储备地块 276.7 公顷，规划至 2035 年车墩镇耕地保有量不低于 553.8 公顷。

规划划定 1 片共计 473.8 公顷的土地整备引导区，涉及米市渡村、打铁桥村、永福村、长淞村，实施土地综合整治，优化耕地保护总体布局。

2.农业生产布局

科技影都片区城镇开发边界以内全部被纳入松江新城范围，开发边界以外大部分都在松南郊野公园范围内，农业生产功能将逐步退化，未来在保护基本农田的基础之上，进一步强化生态功能。根据车墩镇农业发展现状条件，综合考虑相关农业发展规划、美丽乡村建设规划、乡村旅游规划等，对农业生产布局进行空间引导。

粮食生产功能区，主要位于郊野公园二期长淞村。郊野公园二期范围的林田观赏区，以整体连片的高标准农田为最大的生态特征与景观优势。规划该区保留北林南田、河泾分明的空间特征，依托横一路东延伸段，整合沿路部分空间资源，引入科普和体验等功能，形成重要的农林综合区。

郊野公园一期范围的滨江休闲区，现状生态要素丰富，滨江涵养林树种丰富，湿地、水森林等形态交错，与连片水稻田构成该区的生态基底，规划该区完整保留现状田水林自然肌理。

郊野公园三期范围的森林保育区，现状生态肌理以纵横水网、格田密林为特征。规划该区可依托北部车墩影视集聚区，营造特色植被景观，以水系、林地为载体，开展水上运动体验、密林宿营、果园采摘等活动，形成森林综合保育休闲区。

科技影都区北部郊野地区为规划的生态间隔带，规划以建设用地减量复垦为主，恢复地区生态功能，规划将分散、零星、插花种植的水稻、果树、苗圃等，通过调整集中规模种植。一方面有利于改善景观视觉空间效果，便于休闲游憩活动的组织；另一方面节省建设费用，提高专业化生产水平。

第二节 生态空间保护 Ecological Protection

1.生态空间规模

规划至 2035 年，科技影都区生态空间总面积 2880.0 公顷。其中二类生态空间 31.8 公顷，即黄浦江上游一级水源保护区；三类生态空间面积 2821.1 公顷；包括各级生态廊道、二级水源保护区等；四类生态空间 27.1 公顷，包括城镇开发边界内的结构性生态空间。加强对车墩生态空间保护，完善保护要求和策略，规划至 2035 年，科技影都片区森林覆盖率达到 25%以上。

2.生态保护红线

在科技影都片区内落实生态保护红线面积约 31.8 公顷，全部为二类生态空间。二类生态空间内，按禁止建设区要求进行管理，建设项目办理规划和土地审批手续、土地整治项目办理审批手续时，均应对生态保护红线的范围和管控要求进行审查。生态保护红线内严格控制一切与保护和修复生态、提升生态系统质量无关的活动。现状建设用地应逐步退出。禁止农业开发占用生态保护红线内的生态空间，已有农业用地逐步恢复生态用途。

3.其他生态空间

- **三类生态空间**

三类生态空间约 2821.1 公顷。其中包括重要林地空间 380.0 公顷，主要分布在松南郊野公园一期、黄浦江涵养林以及申嘉湖高速两侧；黄浦江二级水源保护区内的工业企业应全部清退；同时车墩城镇开发边界外全部为生态廊道区域，包括市级黄浦江生态走廊、市级生态间隔带、市级近郊绿环以及区级的洞泾港生态廊道。

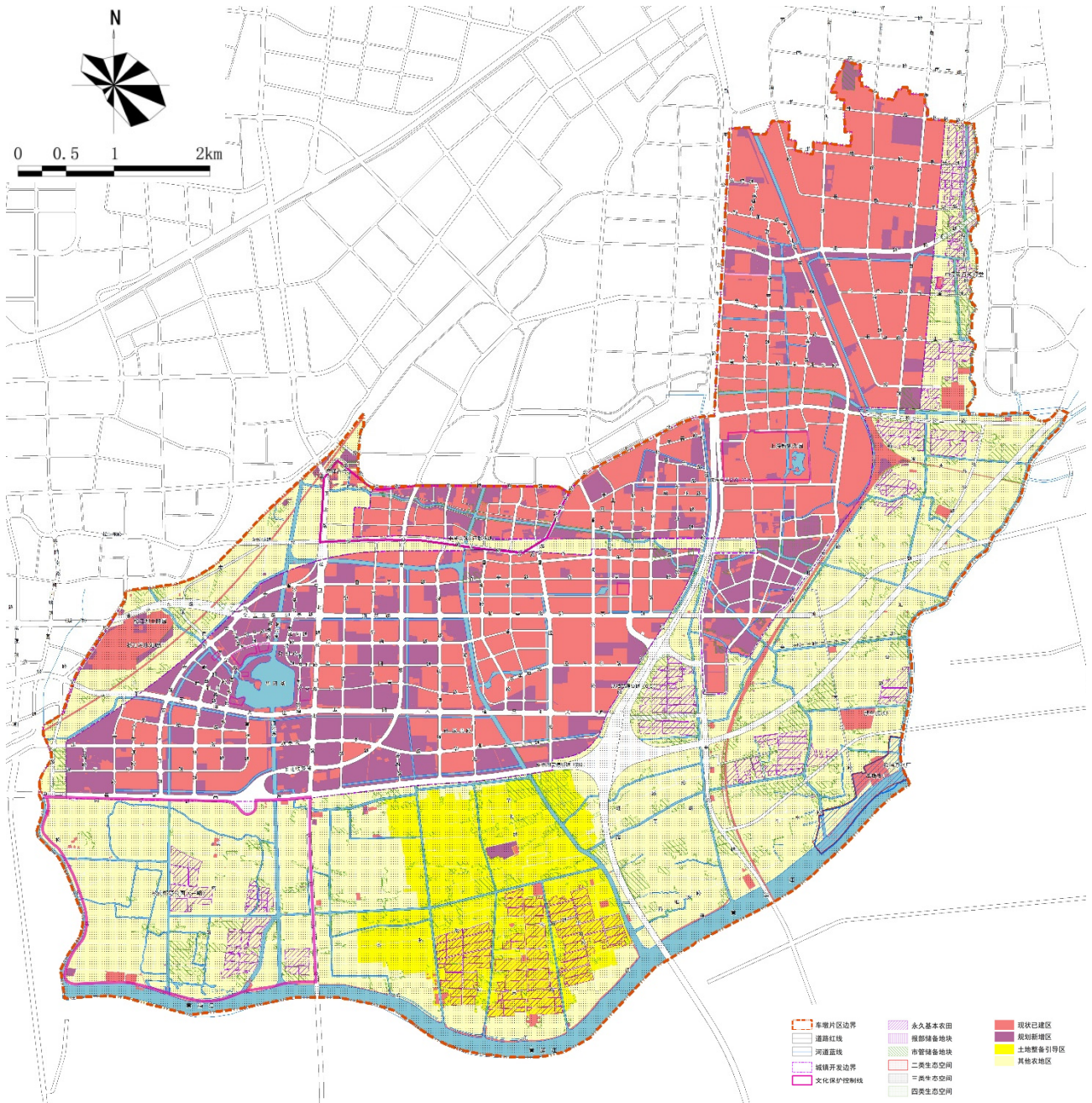
三类生态空间内禁止对主导生态功能产生影响的开发建设活动，控制线型工程、市政和水利基础设施以及独立型特殊建设项目用地。

- **四类生态空间**

四类生态空间是城镇开发边界内的结构性生态空间，面积约 27.1 公顷，作为城市公共绿地严格保护，着力提升其生态功能和品质。

第三节 城镇开发边界 Urban Development Boundary

落实松江区总规，并结合松江新城总体城市设计方案划定城镇开发边界。城镇开发边界总面积约 2286.6 公顷，城镇开发边界内建设用地约 2174.9 公顷，城镇开发边界以外建设用地约 359.5 公顷。



四线管控图

第四节 文化保护控制线 Cultural Protection Line

落实区总规对车墩文化保护的总体要求，分类划示文化保护控制线，包括历史文化遗产保护控制线、自然（文化）景观保护控制线和公共文化服务设施保护控制线。加强对历史文化资源的分类保护和管控。挖掘城市文化遗产的内涵，强化活化利用、传承城市文脉，不断提升公共文化服务设施功能和品质。

1. 历史文化遗产保护控制线

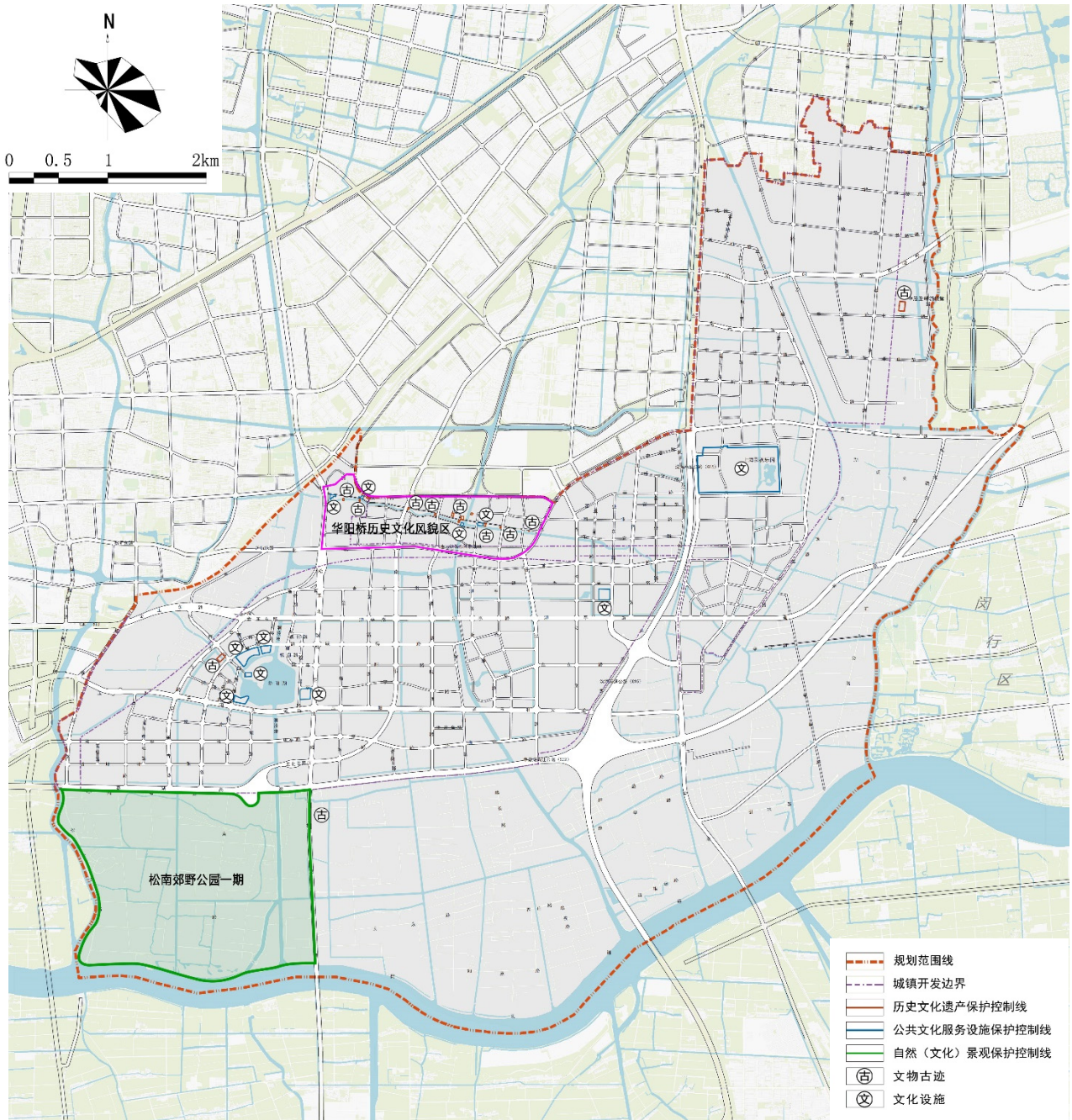
将华阳桥历史文化风貌区划入历史文化遗产保护控制线，具体范围为：北至华铁路、西至松卫公路、南侧和东侧至北松公路。以保护历史文化遗产的真实性、传统风貌的完整性和街区生活功能的延续性为基本原则，全面保护风貌区内重点保护建筑、空间、肌理、环境和非物质文化遗产，合规推进城市更新和环境提升，提升旅游休闲、文化创意等功能，打造明清风貌历史文化街区。将科技影都区内各级文物保护单位划入历史文化遗产保护控制线，加大保护力度。严格按照相关法律法规，对历史文化遗产控制线实施分级管控。

2. 自然（文化）景观保护控制线

规划将松南郊野公园一期划入自然（文化）景观保护控制线，具体范围为申嘉湖高速、松卫北路、黄浦江以及大涨泾围合而成的区域。重点保护其水网、农田、林地的特色自然景观、自然地形地貌、生态系统和文化遗存，保护承载历史信息环境的临场感和体验感。

3. 公共文化服务设施保护控制线

将上海影视基地、环华阳湖公共文化设施用地、华阳桥社区内文化设施用地及其他重要文化设施用地划入公共文化服务设施保护控制线。该范围内确保以公共文化服务为主导功能，不得擅自改变用地性质，严格控制文体功能空间规模占比下限。



文化保护控制线规划图

第五节 特定政策区 Specific Policy Areas

1. 特定政策区划定

1.1 战略预留区

为落实新城发力要求，推动产城融合，根据松江新城总体城市设计，将车墩工业区南部单元（SJC1-0020 单元）调整出战略预留区。调整后科技影都区单元战略预留区用地规模约 3.0 平方公里。

1.2 华阳湖地区中心

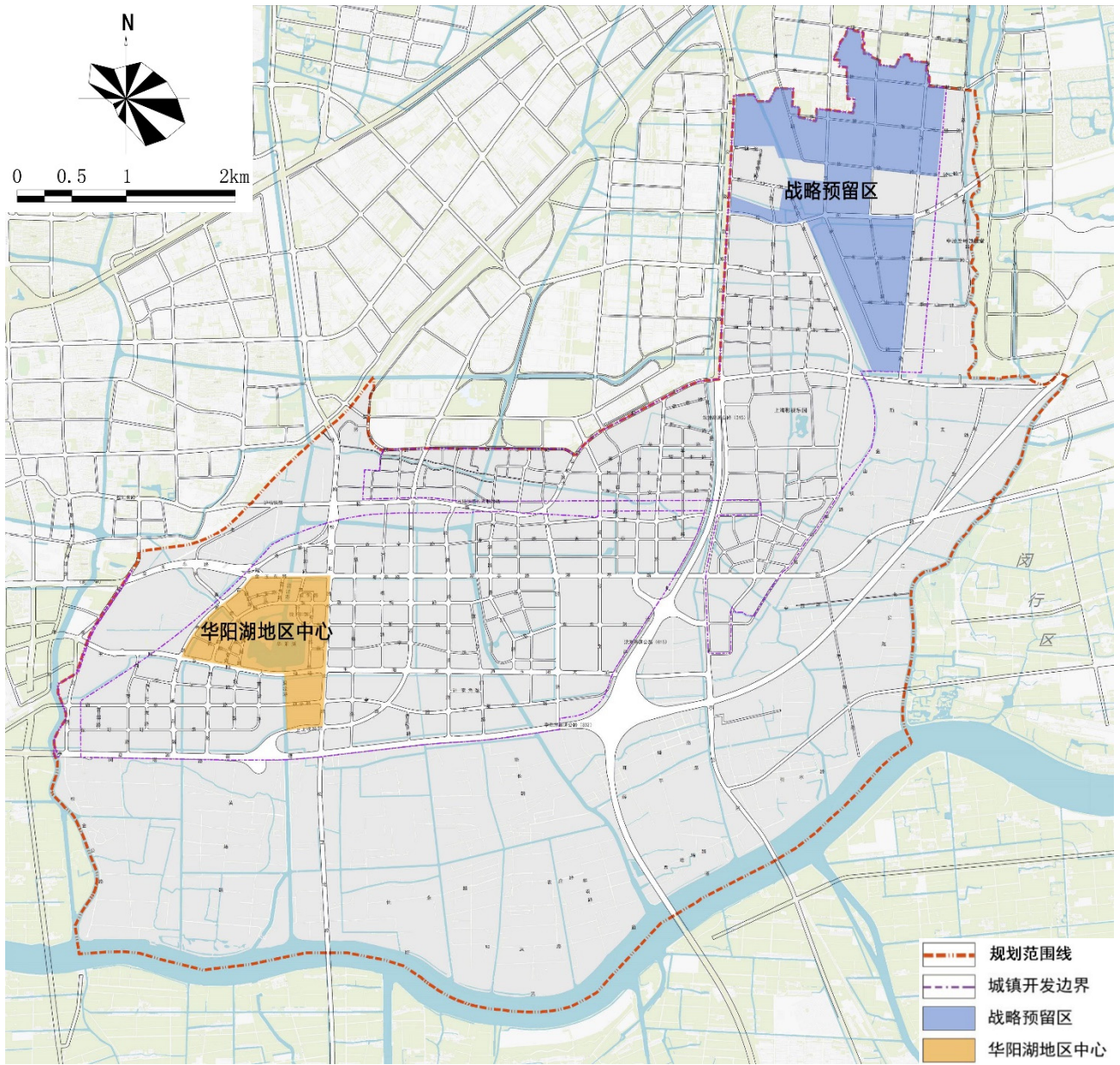
华阳湖地区中心是松江 2035 总规公共活动中心体系规划中明确的南部地区中心，同时也是上海科技影都的核心承载区。该区域以华阳湖为中心，北至金玉东路，南至玉阳大道，西至百雀寺路，东至松卫北路，总用地规模约 136.7 公顷。

2. 特定政策区管控要求

根据上位规划要求，梳理并明确科技影都区 2 处特定政策区空间要素的约束性和建议性指标管控要求。

特定政策区管控要求表

空间类型	功能定位	策略	约束性指标	建议指标	通用建议性指标
战略预留区	战略预留	实施过渡期管控政策。现状建设用地，在不影响规划长远战略发展的情况下，可以继续使用。除完善生态环境、公共服务和基础设施配套以外，原则上不得进行大规模改建、扩建和新建	-	-	-
华阳湖地区中心	影视产业、商业商务、生态休闲、文化娱乐、公共活动	发展影视产业专业配套服务和高品质商业服务；布局高等级公共服务设施；注重城市科创形象展示窗口、生态核心景观塑造；打造低碳绿色、智慧示范区。	公共交通出行占比 60%以上；绿色建筑达标率 100%。	嵌入式创新空间建筑面积占总办公建筑面积 10%	开放街区率达到 70%



特定政策区规划布局图

第三章 公共服务与基础设施保障



Chapter 3

GUARANTEE OF PUBLIC FACILITIES AND INFRASTRUCTURES

COMPREHENSIVE TRANSPORTATION
第四节 综合交通

PUBLIC SPACE
第三节 公共空间

PUBLIC SERVICE
第二节 公共服务

HOUSING ASSURANCE
第一节 住房保障

第一节 住房保障 Housing Assurance

1. 发展规模

坚持以居住为先、以普通商品房为主，构建可负担、可持续的住房供应体系，满足市民多层次、多样化的住宅需求，优化科技影都区单元的住房布局和供应结构。至 2035 年，科技影都区单元规划人口 28 万人，规划城市住宅组团用地面积约 503.2 公顷，规划住宅建筑总量约 940.0 万平方米。

2. 住房政策引导

(1) 住宅绿色化

新建住宅建筑严格执行上海工程建设规范《居住建筑节能设计标准》(DGJ08-205-2015) 和《住宅建筑绿色设计标准》(DGJ08-2139-2014)。

(2) 租购并举

建立完善“租购并举”的住房体系。配套出台相关政策，增加租赁住房的比重。鼓励开发企业持有一定的商品住房用于社会租赁，促进社会租赁住房市场发展。产业社区周边的新增商品住宅用地，建议适当提高用于社会租赁商品房的比例。考虑到车墩工业区的转型升级诉求，鼓励园区建设单位租赁房，鼓励用人单位实施人才住房资助计划。

(3) 因地制宜

住宅产品定位应考虑特色住宅的供应，针对不同居住组团因地制宜。南站大型居住社区作为以保障性住房为主的社区，应根据市、区房管部门提供安置本地区的保障性住房需求类型及结构比例确定指标要求。华阳湖地区中心、华阳老街等邻近捷运交通站点和产业区域的地区适当设置公共租赁房，规划公共租赁房以中小套型为主，建议占比不低于 70%，可根据情况适当调整；面积标准按照套均 65 平方米进行引导。松江新城绿环、郊野公园等范围内，可增加部分民宿等形式的产品，配合旅游住宿产业发展。

第二节 公共服务 Public Service

1. 目标导向

一是构体系，规划按照“区域级设施—镇级设施—社区级设施”三级公共服务体系进行配置。

二是提能级，重点优化高等级设施配置。围绕松江南部新城开发和上海科技影都建设，加快文化、体育等高能级公共服务设施建设，提升区域服务水平和影响力。

三是提品质，重点完善社区级公共服务设施配置。落实人民城市理念，补短板，促均等，打造 15 分钟社区生活圈。围绕社区中心，打造一个步行可达、活力便捷的设施圈，增补完善社区级文化、体育、教育、医疗、养老等服务设施，提供类型丰富、便捷可达的社区服务，满足不同人群的公共服务需求，构建全覆盖、均等化的基本公共服务体系。

2. 发展规模与总体布局

按照“区域级-镇级-社区级”三级体系进行公共服务设施配置。区域级设施以松江新城城镇圈为配置单元，规划强化地域特色和品牌特色，进一步提升松江新城的公共服务水平；镇级设施以镇域为配置单位，规划面向镇域提供高品质、高覆盖的公共服务；社区级设施以 15 分钟社区生活圈为配置单元，规划综合考虑公共中心位置、人群需求特征、设施服务能级以及道路、河流对空间的间隔作用，修正生活圈划分的空间边界，完善设施配置。

规划公共服务设施用地面积约 194.4 公顷，包括行政办公设施、文化设施、体育设施、医疗卫生设施、文物古迹、福利设施、社区级公共服务设施和基础教育设施用地。其中，区域/镇级设施以城镇圈为单元配置，主要分布在华阳湖周边、车墩镇区，社区级设施主要根据生活圈配置。

公共服务设施用地一览表

设施类型	规划用地面积 (公顷)	规划人均指标 (平方米/人)	备注
行政办公设施 (C1)	2.05	0.07	独立占地
文化设施 (C3)	42.45	1.52	独立占地
体育设施 (C4)	12.77	0.46	独立占地
医疗卫生设施 (C5)	20.93	0.75	独立占地
文物古迹 (C7)	1.11	0.04	独立占地
其他公共设施 (C9)	8.61	0.31	独立占地
社区级公共服务设施 (Rc)	26.66	0.95	独立占地
基础教育设施 (Rs)	79.81	2.85	独立占地
共计	194.38	6.94	独立占地

注：仅统计独立用地公共服务设施，不含与其他地类结建的公共设施。

3. 行政办公设施

规划行政办公设施用地面积约 2.1 公顷。其中，现状保留 1 处，位于车墩工业区；规划新增 1 处，位于华阳湖周边。

4. 文化设施

规划文化设施用地面积约 42.5 公顷。其中，现状保留 6 处，位于华阳老街、车墩老镇区以及郊野公园内；规划新增 6 处，位于华阳湖周边以及车墩工业区南部单元内，重点结合环华阳湖的开放空间，打造以影视文化为特色的文化活动中心。

5. 体育设施

规划体育设施用地面积约 12.8 公顷。设施均为规划新增，共 3 处，位于华阳湖南部、车墩工业区南部单元以及松南郊野公园一期范围内，重点结合华阳湖南侧形成地市级体育场馆和综合健身场地。

6. 医疗卫生设施

规划医疗卫生设施用地面积约 20.9 公顷。其中，现状保留 1 处，位于车墩工业区内；规划新增 3 处，分别位于车墩镇南拓区、松江南站大居以及华阳老街内，重点在车墩镇南拓区内为未来引进三甲医院预留空间。

7 文物古迹

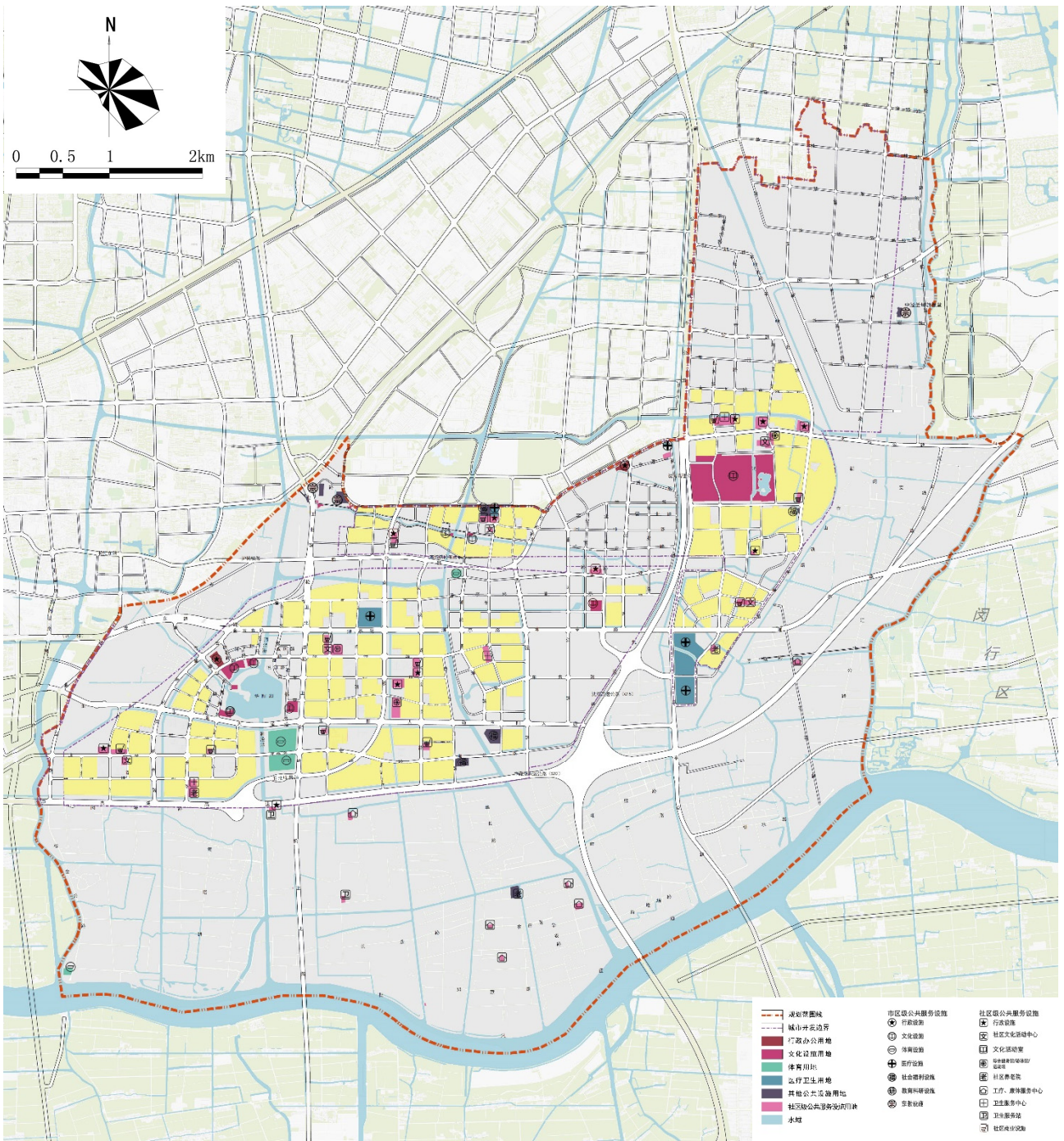
规划文物古迹用地面积约 1.1 公顷。均为现状保留，共 6 处，位于华阳老街内。

8.其他公共设施

规划其他公共设施用地面积约 8.6 公顷。其中，规划养老福利设施用地面积约 6.1 公顷；规划宗教设施用地约 2.5 公顷，均为现状保留。

9.社区级公共服务设施

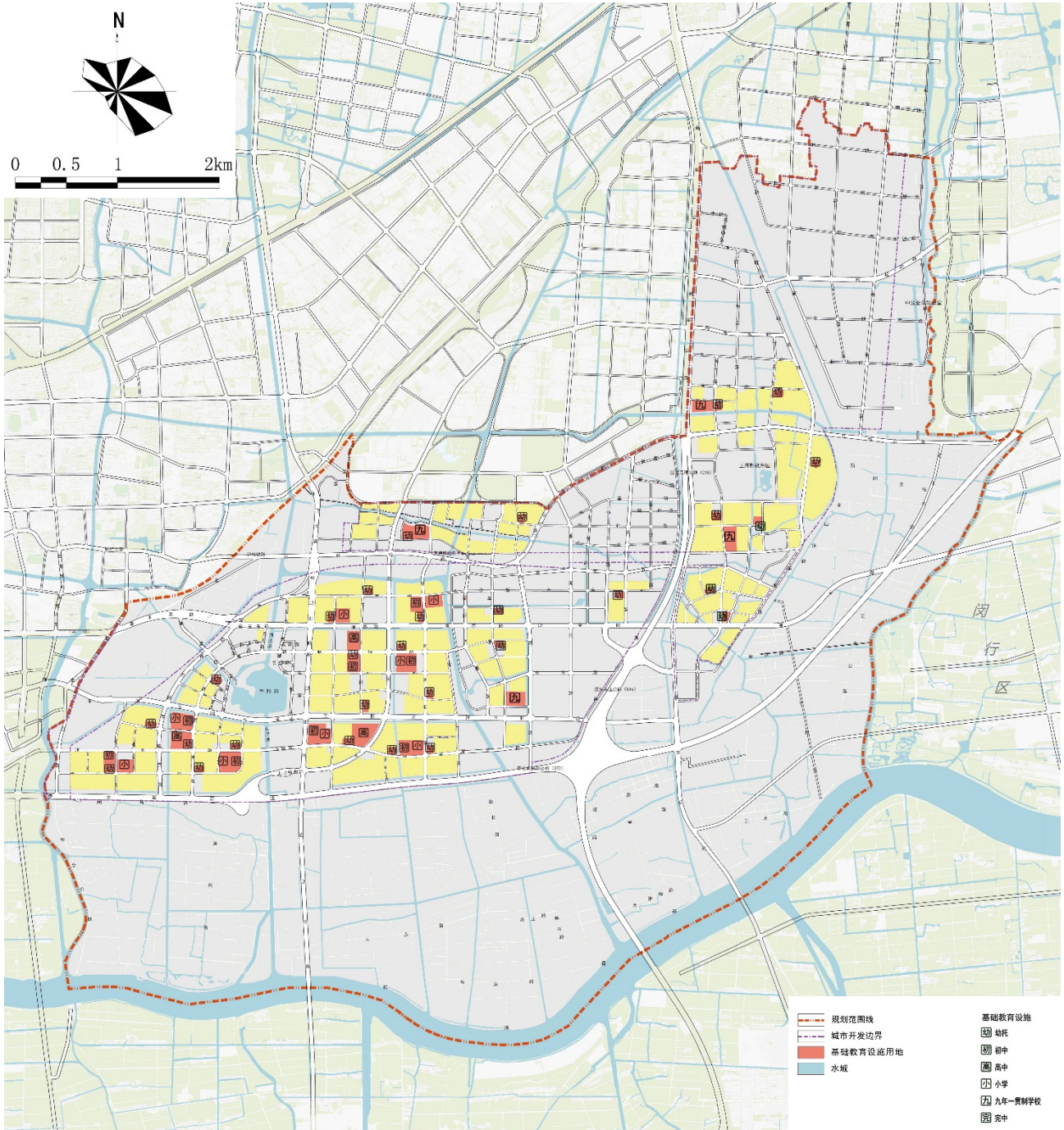
根据 15 分钟生活圈的布局要求，规划布局社区级公共服务设施，总占地面积约 26.7 公顷。



公共服务设施规划图

10. 基础教育设施

优化基础教育设施布局，全面提升基础教育整体水平。规划基础教育设施用地 51 处，用地面积约 79.8 公顷，包括幼儿园 28 处，小学 8 处，初中 8 处，九年一贯制学校 4 处，高中 3 处。设施规模、数量和空间布局兼顾服务半径与千人指标要求。

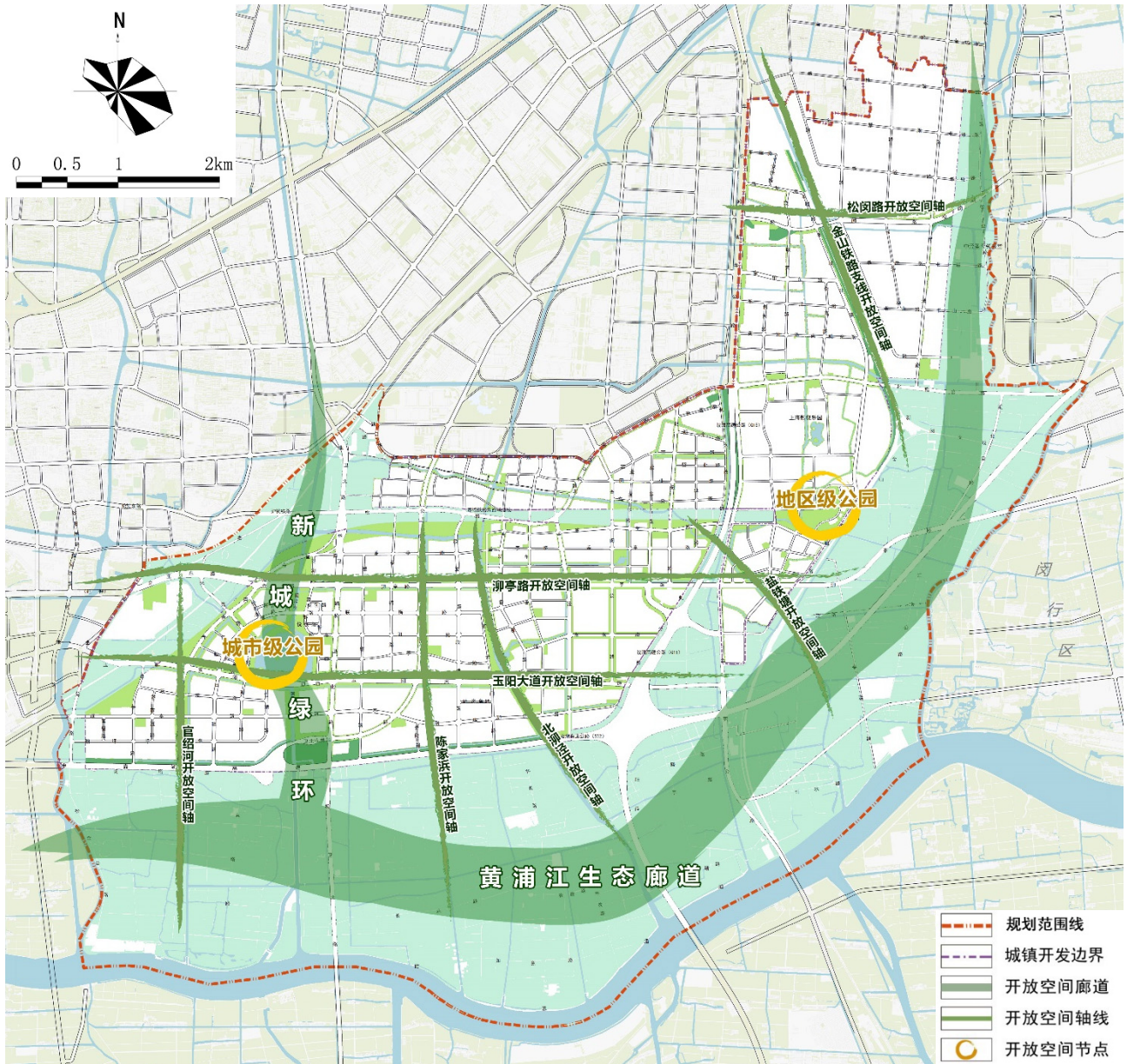


基础教育设施规划图

第三节 公共空间 Public Space

1. 公共开放空间网络

规划提升生态服务功能、打造活力宜居城镇，以松江新城绿环、郊野公园、城镇公园等绿地为核心，以河网水系、带状绿地为脉络，与集中连片生态林地、基本农田相融合，构成“环廊伴城、点轴渗透、蓝绿交织”的多层次公共开放空间网络体系。



公共开放空间网络规划图

2. 公园绿地

充分利用现状自然资源，保护生态廊道，完善绿地系统，增加绿地规模。规划绿地面积 340.0 公顷（含战略预留区内绿地），人均绿地面积超过 12 平方米，400 平米以上的公园和广场的 5 分钟步行可达覆盖率 100%。构建开放、便捷、高效的公园系统，形成“区域公园-城市公园-地区公园-社区公园-街头绿地”五级公园体系，全面提升公园绿地的服务品质。



公园绿地规划图

第四节 综合交通 Comprehensive Transportation

构建与科技影都区地区功能和用地空间相协调的区域统筹、绿色低碳、开放共享、集约高效一体化的综合交通体系，借助综合交通发展引导科技影都区打造成为松江新城产城融合科技影都、对外开放的活力品质城区。

1. 公共交通

规划由市域线、市区线、局域线、常规公交等组成的多层次、多类型的公共交通体系，完善公共交通系统，加强与慢行交通系统的衔接，形成以“公共交通+慢行交通”为主导的绿色交通模式，力争公共交通出行比重达到40%的发展要求。强化轨道交通系统承载能力，做好远景轨道交通通道控制和战略预留。完善局域线系统规划，作为轨道交通运力的有效补充，提升公共交通品质和吸引力。优化常规公交系统，提升常规公交服务水平，提高公交枢纽的服务能级，达到目标公交分担率。

2. 道路系统

规划增强科技影都片区路网与对外高快速路的衔接，完善地区内部骨干道路，增密次支路网系统，贯通重要组团间的对接道路，增强交通可达性，优化道路级配，强化道路网络对科技影都片区的服务支撑。

规划形成“高（快）速路、主干路、次干路、支路”四级道路体系。

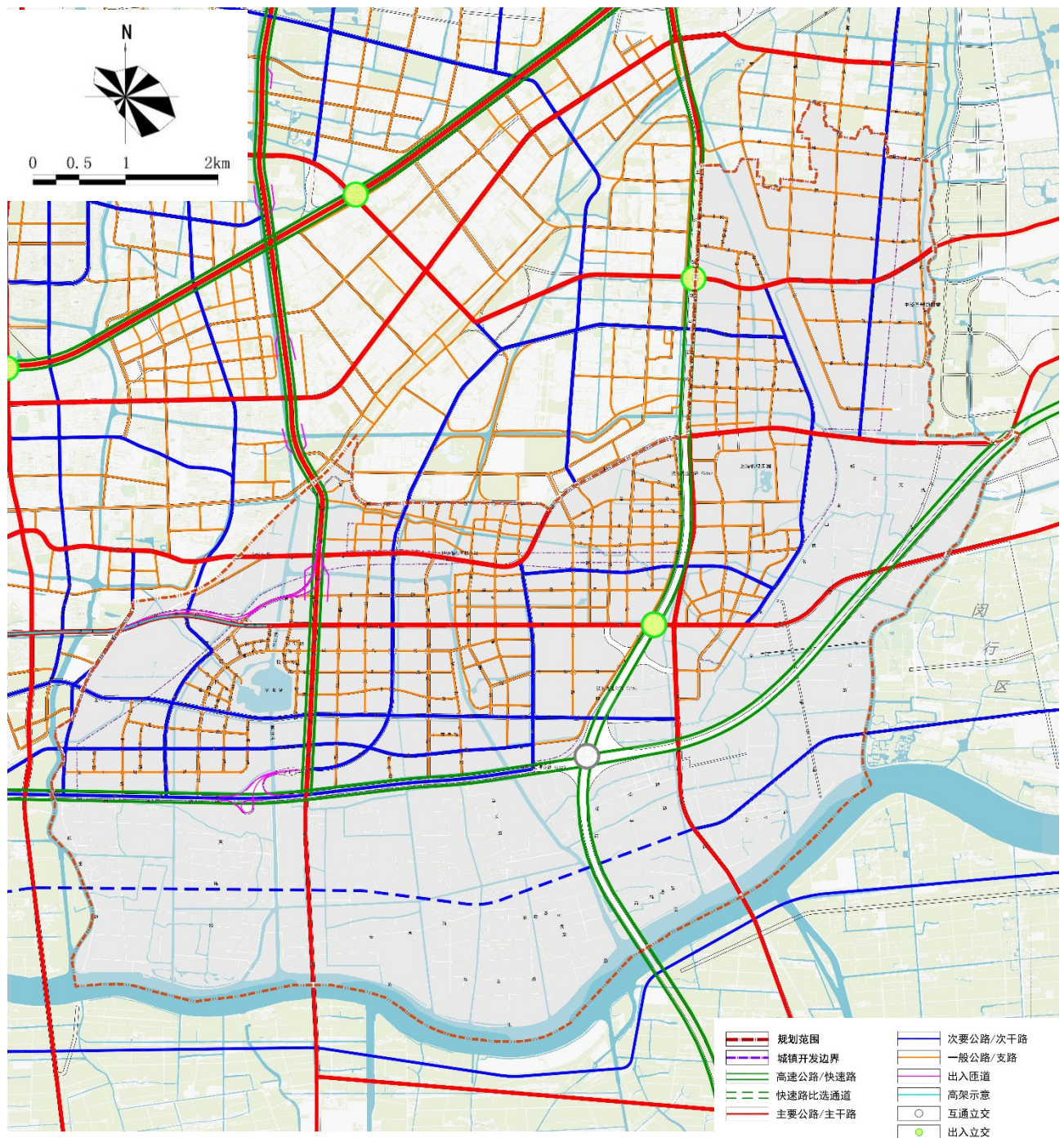
高（快）速路：片区范围内规划打造“一横两纵”的高（快）速路网。包括沈海高速（G15）、申嘉湖高速（S32）和沪松快速路。

主干路：规划形成“三横两纵”的主干路网体系。“三横”分别是松汇东路-北松公路、金玉路-柳亭路和松闵路，“两纵”分别是新车公路-车亭公路和松卫公路。

次干路：规划优化次干路系统，疏解主干路交通压力，加强区域路网对接和各组团间的连通。

支路：以梯级结构合理配置支路网系统，连通断头路，织密路网以均衡道路网流量，提升系统运行效率，增强地区路网张力和微循环能力。

至2035年，科技影都片区城镇开发边界内规划道路网密度达到 $7.2\text{km}/\text{km}^2$ ，其中干路网密度为 $2.7\text{km}/\text{km}^2$ ，规划支路网密度达到 $4.5\text{km}/\text{km}^2$ 。



道路系统规划图

第四章 单元规划



Chapter 4

UNIT PLANNING

STATUTORY PLAN DESCRIPTION
第一节 图则说明

UNIT DIVISION
第一节 单元划分

第一节 单元划分 Unit Division

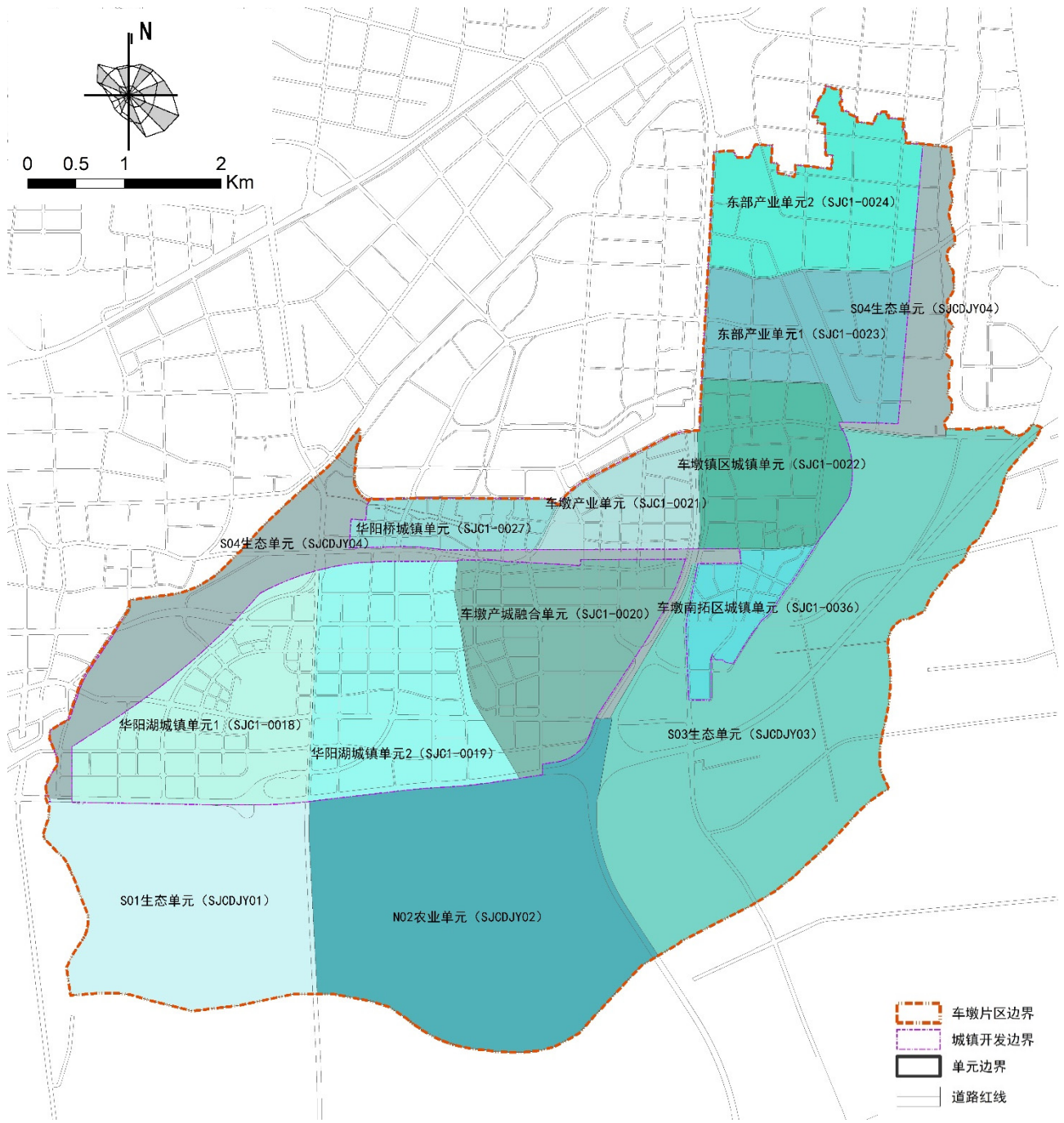
单元划分以功能布局结构和现行控制性详细规划编制单元情况为基础，并根据行政边界、城镇开发边界等最新信息进行适当调整，将科技影都区划分为 13 个规划编制单元。

其中，城镇开发边界内划分城镇单元 9 个，单元编号保持与现行控规单元编号相统一。松闵路以北至沪杭铁路的地区，原属于 SJC1-0024 控规单元，包含了部分新桥镇域范围，打破了车墩与新桥镇的镇界、将松江经济技术开发区东部分区作为一个功能整体考虑，本次单元划分仍保持该理念，建议控规编制时按整单元统一考虑，实现单元内公共服务配套的统筹。车墩镇区南侧新增 SJC1-0036 单元，作为车墩镇南部功能拓展区。

城镇开发边界外划分乡村单元 4 个，单元划分和单元编号与已经获批的《松江区车墩镇郊野单元村庄规划（2018-2035 年）》保持一致，包含 3 个生态单元，1 个农业单元。S01、N02、S03 单元均属于松南郊野公园，S04 单元为开发边界外的其它剩余部分。

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	华阳湖城镇单元 1	SJC1-0018	3.82	商务办公、居住生活
	华阳湖城镇单元 2	SJC1-0019	3.96	居住生活
	车墩产城融合单元	SJC1-0020	3.50	工业生产、居住生活
	车墩产业单元	SJC1-0021	1.42	工业生产、影视文化
	车墩镇区城镇单元	SJC1-0022	2.52	居住生活、影视文化
	东部产业单元 1	SJC1-0023	2.68	工业生产、战略预留
	东部产业单元 2	SJC1-0024	2.91	工业生产、战略预留
	华阳桥城镇单元	SJC1-0027	1.03	居住生活、商业文化
	车墩南拓区城镇单元	SJC1-0036	1.04	居住生活、公共配套
乡村单元	S01 生态单元	SJCDJY01	5.14	休闲游憩、生态保育
	N02 农业单元	SJCDJY02	8.09	农业生产、休闲游憩
	S03 生态单元	SJCDJY03	10.66	休闲游憩、生态保育
	S04 生态单元	SJCDJY04	4.64	生态防护



单元划分图

第二节 图则说明 Statutory Plan Description

本次规划的分单元公示图则包括城镇单元规划图则和乡村单元规划图则，主要公示内容信息如下：

1. 城镇单元图则

图则图面表达内容包括功能引导区、用地功能、公共设施、绿地布局等政策区范围等信息，其中对规划的商办、住宅、工业研发等功能用地以功能引导区形式表达，体现该区域的主要功能特征；对公共设施的独立用地以及现状保留用地以用地地块形式表达。

单元规划图则中包括单元总体控制一览表、单元设施规划控制一览表两张表格；其中单元总体控制一览表反映该单元的规划定位、人口规模、建设用地规模，住宅、商办、产业、公共服务设施、绿地、应急避难场所面积等规模数据；单元设施规划控制一览表反映该单元中配置的各类公共服务设施的数量、用地面积以及建筑规模。

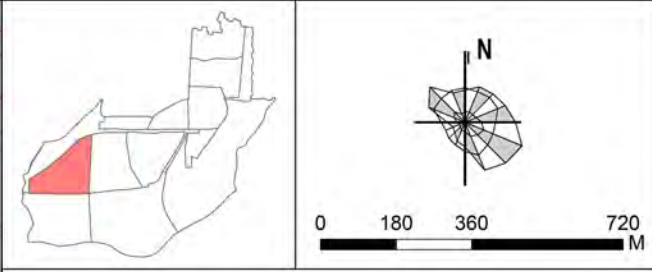
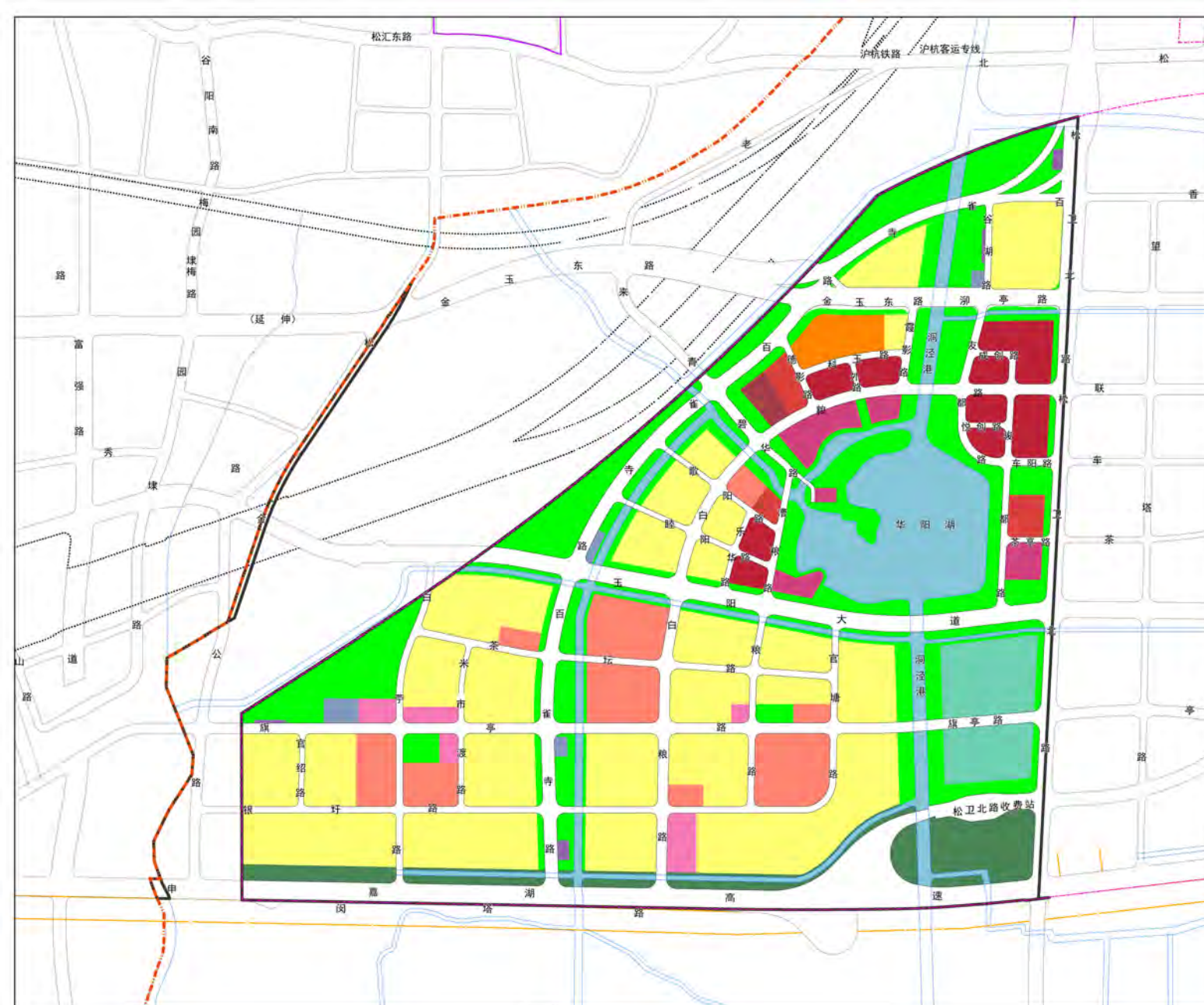
注：地块的规划用地性质、建筑量等控制指标，以最终获得批复的控制规为准。

2. 乡村单元图则

图则图面表达内容包括功能引导区、用地功能、公共设施等政策区范围等信息；对公共设施的独立用地以及现状保留用地以用地地块形式表达。

单元规划图则中包括单元总体控制一览表、单元设施规划控制一览表两张表格；其中单元总体控制一览表反映该单元的规划定位、人口规模、建设用地规模，土地整备引导区、永久基本农田保护要求，住宅等规模数据；单元设施规划控制一览表反映该单元中配置的各类公共服务设施的数量、用地面积以及建筑规模。

注：地块的规划用地性质、建筑量等控制指标，以最终获得批复的控制规为准。



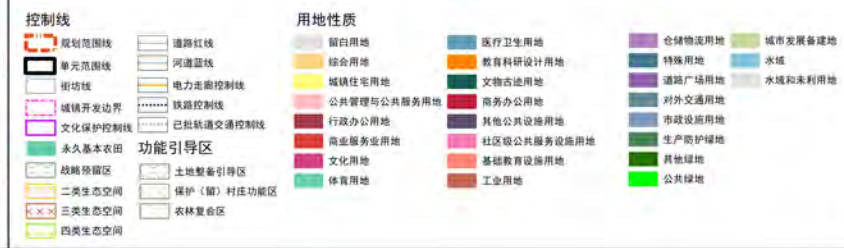
单元总体控制一览表

单元编号	SJC1-0018	商业用地面积上限(公顷)	3.30
功能定位	商务办公、居住生活	商业建筑面积上限(万平方米)	—
用地面积(平方公里)	3.82	产业用地面积上限(公顷)	—
人口规模(万人)	6.5	公益性公共设施用地面积下限(公顷)	37.07
建设用地面积(平方公里)	3.44	公益性公共设施建筑面积下限(万平方米)	—
住宅用地面积上限(公顷)	102.12	公园绿地面积下限(公顷)	86.14
住宅建筑面积上限(万平方米)	—	老年人体园福利及学习机构数量下限(个)	1
新增住房中,中小套型占比(%)	70%	2、3类应急避难场所面积下限(公顷)	19.50
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例(%)	20%	支路网密度下限(公里/平方公里)	6.43
商务办公用地面积上限(公顷)	12.33	骨干绿增长度(千米)	4.28
商务办公建筑面积上限(万平方米)	—	文化保护控制线面积(公顷)	5.53
		生态空间面积(公顷)	—

单元设施规划控制一览表

设施类别	数量	用地面积(公顷)	建筑面积(万平方米)	
市区级公益性公共服务设施	行政办公设施	1	1.21	—
	文化设施	5	5.53	—
	体育设施	2	11.29	—
	医疗卫生设施	—	—	—
	教育科研设计设施	1	3.42	—
	其他公共设施	—	—	—
社区级公益性公共服务设施	文化设施	1	0.52	—
	体育设施	—	—	—
	商业设施	2	1.14	—
	医疗卫生设施	1	0.65	—
	养老福利设施	1	0.97	—
	行政管理设施	1	0.86	—
基础教育设施	其他社区设施	—	—	—
	幼儿园	6	4.27	—
	小学	3	7.01	—
	中学	3	6.54	—
	高中	1	3.30	—
九年一贯制	—	—	—	

上海市松江新城科技影都区单元规划
 华阳湖城镇单元1 (SJC1-0018) 规划图

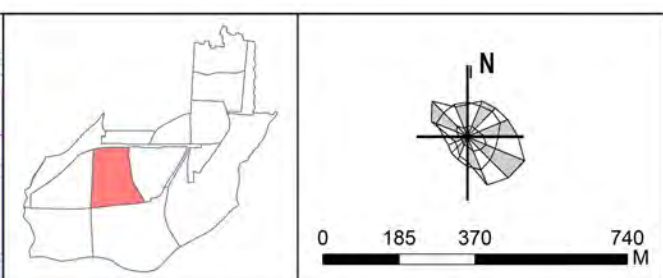
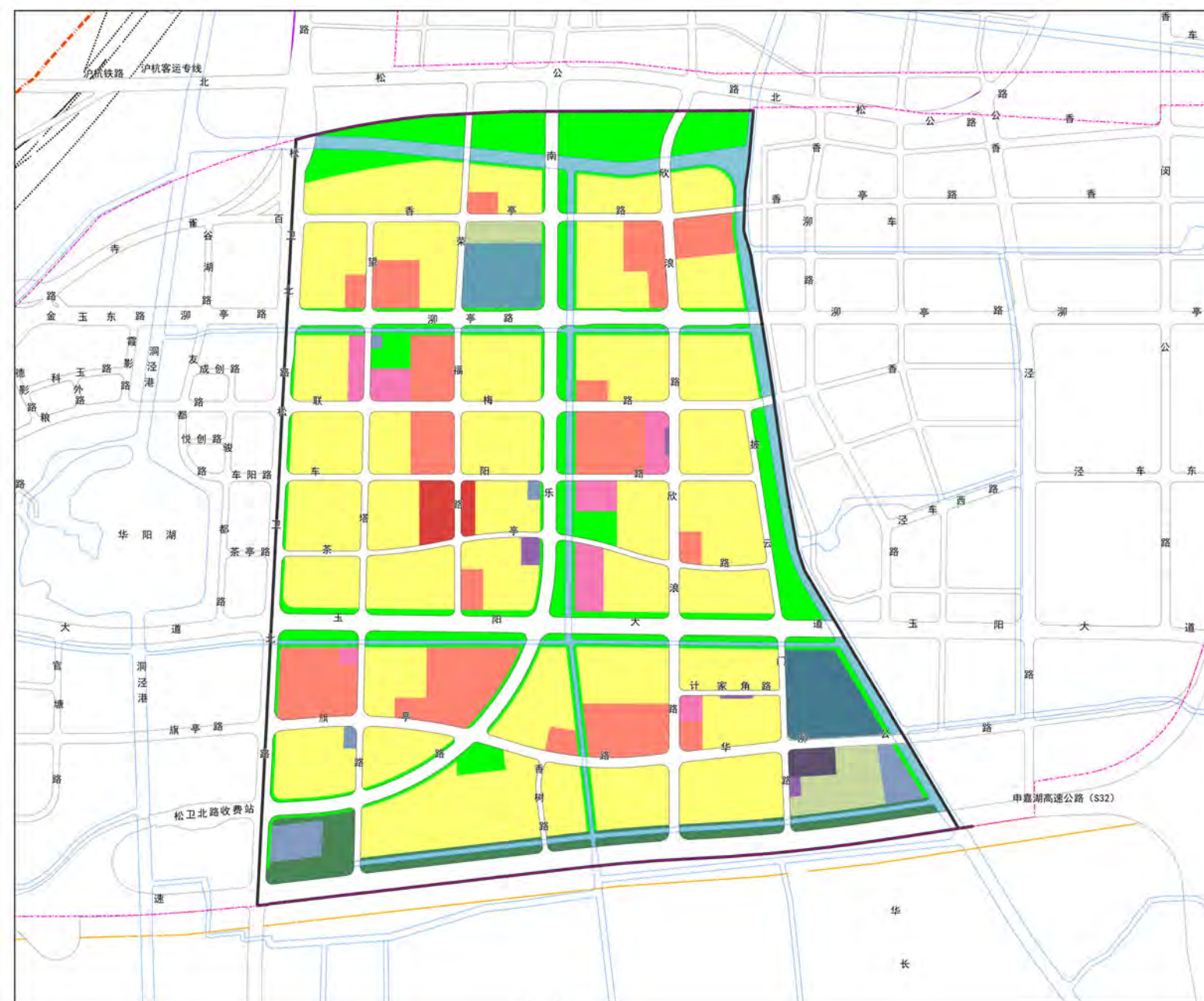


备注

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,地块内配建的各项服务设施可在下位规划中确定,但设施落位以及规模要求应被相关规划落实。

四邻管控要求: 基本农田保护区,基本农田范围一经划定,原则上位规划不得进行调整,一级生态红线,二级生态红线,生态缓冲划定后,应严格管控,不得擅自进行开发建设,不得擅自改变用途,不得擅自进行其他开发建设,不得擅自进行其他开发建设,不得擅自进行其他开发建设。



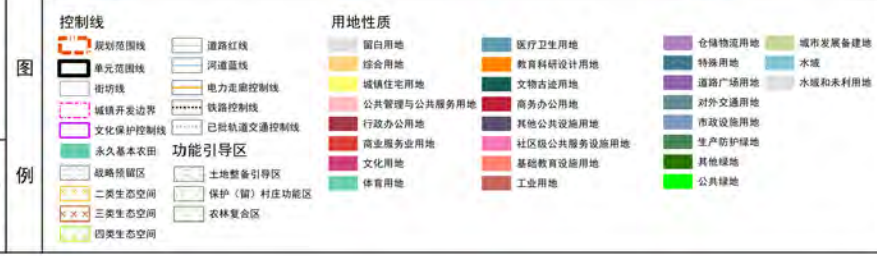
单元总体控制一览表

单元编号	SJC1-0019	商业用地面积上限(公顷)	2.90
功能定位	居住生活	商业建筑面积上限(万平方米)	—
用地面积(平方公里)	3.95	产业用地面积上限(公顷)	0.00
人口规模(万人)	10.3	公益性公共设施用地面积下限(公顷)	9.49
建设用地面积(平方公里)	3.75	公益性公共设施建筑面积下限(万平方米)	—
住宅用地面积上限(公顷)	164.64	公园绿地面积下限(公顷)	56.46
住宅建筑面积上限(万平方米)	—	老年人休闲福利及学习机构数量下限(个)	—
新增住房中, 中小套型占比(%)	70%	2、3类应急避难场所面积下限(公顷)	30.90
新增住房中政府、机构和企事业单位的租赁住房比例(%)	15%	支路网密度下限(公里/平方公里)	5.99
商务办公用地面积上限(公顷)	0.00	骨干绿道长度(千米)	6.72
商务办公建筑面积上限(万平方米)	—	文化保护控制线面积(公顷)	0.00
		生态空间面积(公顷)	—

单元设施规划控制一览表

设施类别	数量	用地面积(公顷)	建筑面积(万平方米)
市区级公益性公共服务设施	行政办公设施	—	—
	文化设施	—	—
	体育设施	—	—
	医疗卫生设施	1	4.98
	教育科研设计设施	—	—
	其他公共设施	1	1.61
社区级公益性公共服务设施	文化设施	1	0.51
	体育设施	2	3.16
	商业设施	4	2.49
	医疗卫生设施	—	—
	养老福利设施	—	—
	行政管理设施	2	1.50
基础教育设施	其他社区设施	—	—
	幼儿园	10	6.95
	小学	5	11.68
	中学	5	10.42
	高中	2	8.27
九年一贯制	—	—	—

上海市松江新城科技影都区单元规划
华阳湖城镇单元2 (SJC1-0019) 规划图

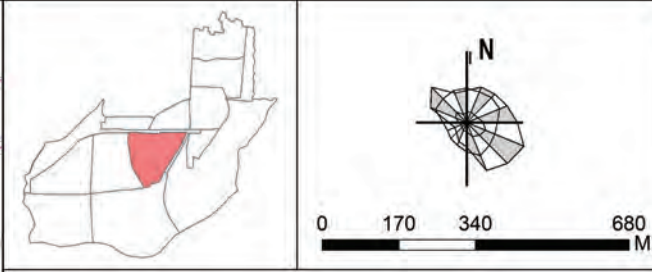
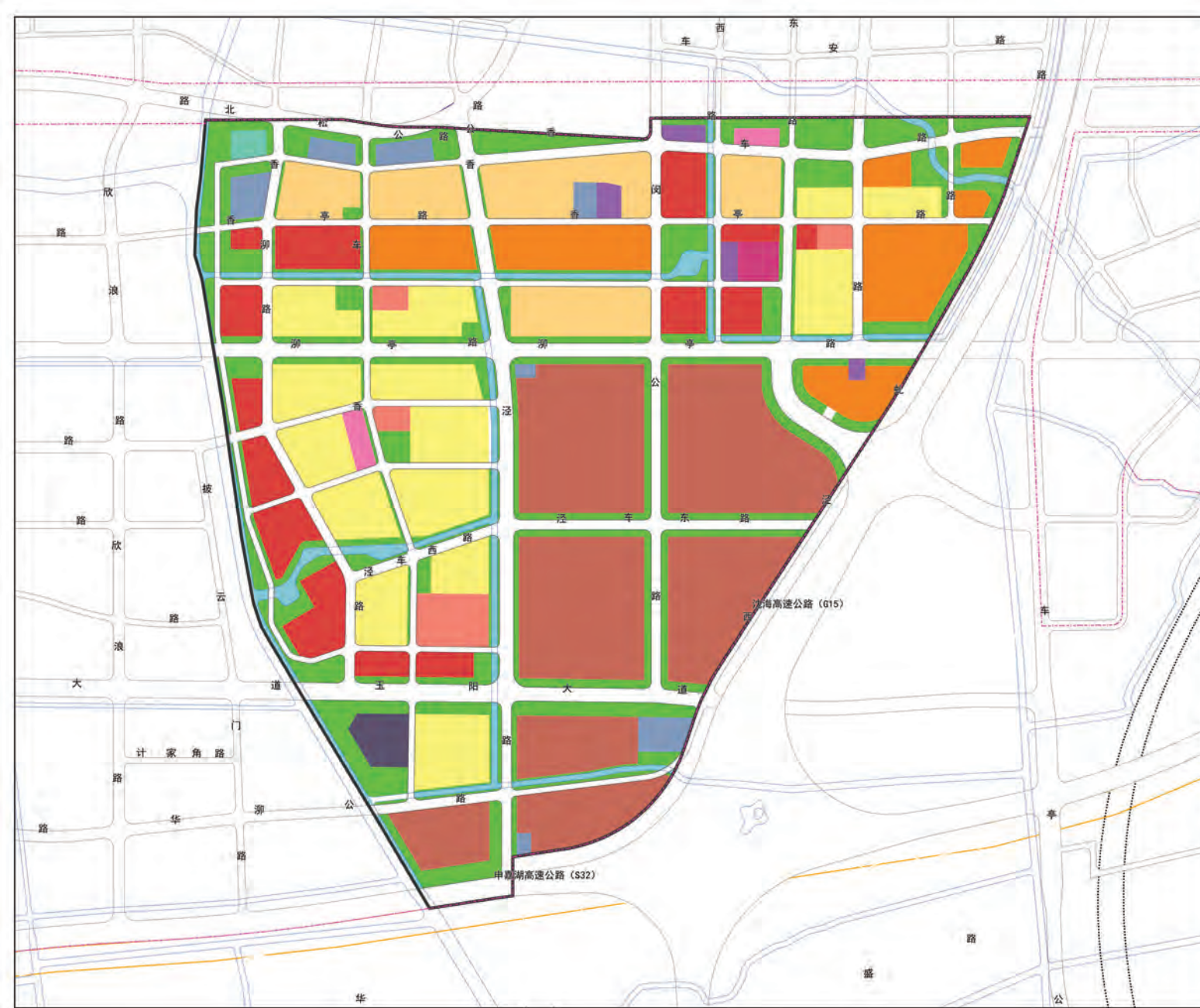


备注

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、产业研发组团为功能引导区, 地块内配建的各类服务设施可在下级规划中确定, 但设施落位以及规模要求应参照相关规范落实。

四线管控要求: 基本农田保护区、基本农田图斑一经划定, 原则上位规划不得进行调整; 一级生态红线、二级生态红线、生态敏感区划定后, 应严格管控并严格执行保护措施, 原则上位规划不得予以调整; 城市开发边界划定后, 不得在边界开发边界外修建各类新增建设用地, 城市开发边界内建设用地应严格按照规模上限控制; 文化保护红线划示后, 范围内的相关建设行为应严格按照历史文化风貌保护要求执行。



单元总体控制一览表

单元编号	SJC1-0020	商业用地面积上限(公顷)	23.26
功能定位	工业生产, 居住生活	商业建筑面积上限(万平方米)	—
用地面积(平方公里)	3.50	产业用地面积上限(公顷)	71.65
人口规模(万人)	2.8	公益性公共设施用地面积下限(公顷)	50.92
建设用地面积(平方公里)	3.28	公益性公共设施建筑面积下限(万平方米)	—
住宅用地面积上限(公顷)	44.90	公园绿地面积下限(公顷)	64.86
住宅建筑面积上限(万平方米)	—	老年人体弱福利及学习机构数量下限(个)	1
新增住房中, 中小套型占比(%)	70%	2、3类应急避难场所面积下限(公顷)	8.40
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例(%)	15%	支路网密度下限(公里/平方公里)	—
商务办公用地面积上限(公顷)	—	骨干绿道长度(千米)	—
商务办公建筑面积上限(万平方米)	—	文化保护控制线面积(公顷)	1.33
		生态空间面积(公顷)	3.44

单元设施规划控制一览表

设施类别	数量	用地面积(公顷)	建筑面积(万平方米)
市区级公益性公共服务设施	行政办公设施	—	—
	文化设施	1	1.34
	体育设施	1	0.81
	医疗卫生设施	—	—
	教育科研设计设施	7	23.28
社区级公益性公共服务设施	其他公共设施	1	2.23
	文化设施	—	—
	体育设施	—	—
	商业设施	—	—
	医疗卫生设施	1	1.01
基础教育设施	养老福利设施	—	—
	行政管理设施	—	—
	其他社区设施	1	0.64
	幼儿园	3	2.16
	小学	—	—
中学	—	—	
高中	1	3.11	

上海市松江新城科技影都区单元规划
车墩产城融合单元(SJC1-0020)规划图

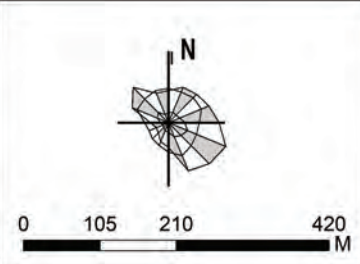


备注

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、产业研发组团为功能引导区, 街坊内配建的各项服务设施可在下位规划中确定, 但设施落位以及规模要求应根据街坊反馈意见落实。

四线管控要求: 基本农田保护区、基本农田图斑一经划定, 原则上位规划不得进行调整; 一级生态红线、二级生态红线、生态缓冲区内, 应严格按照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随意设置城镇建设用地, 城市开发边界内建设用地应严格按照上限控制; 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风貌保护要求执行。

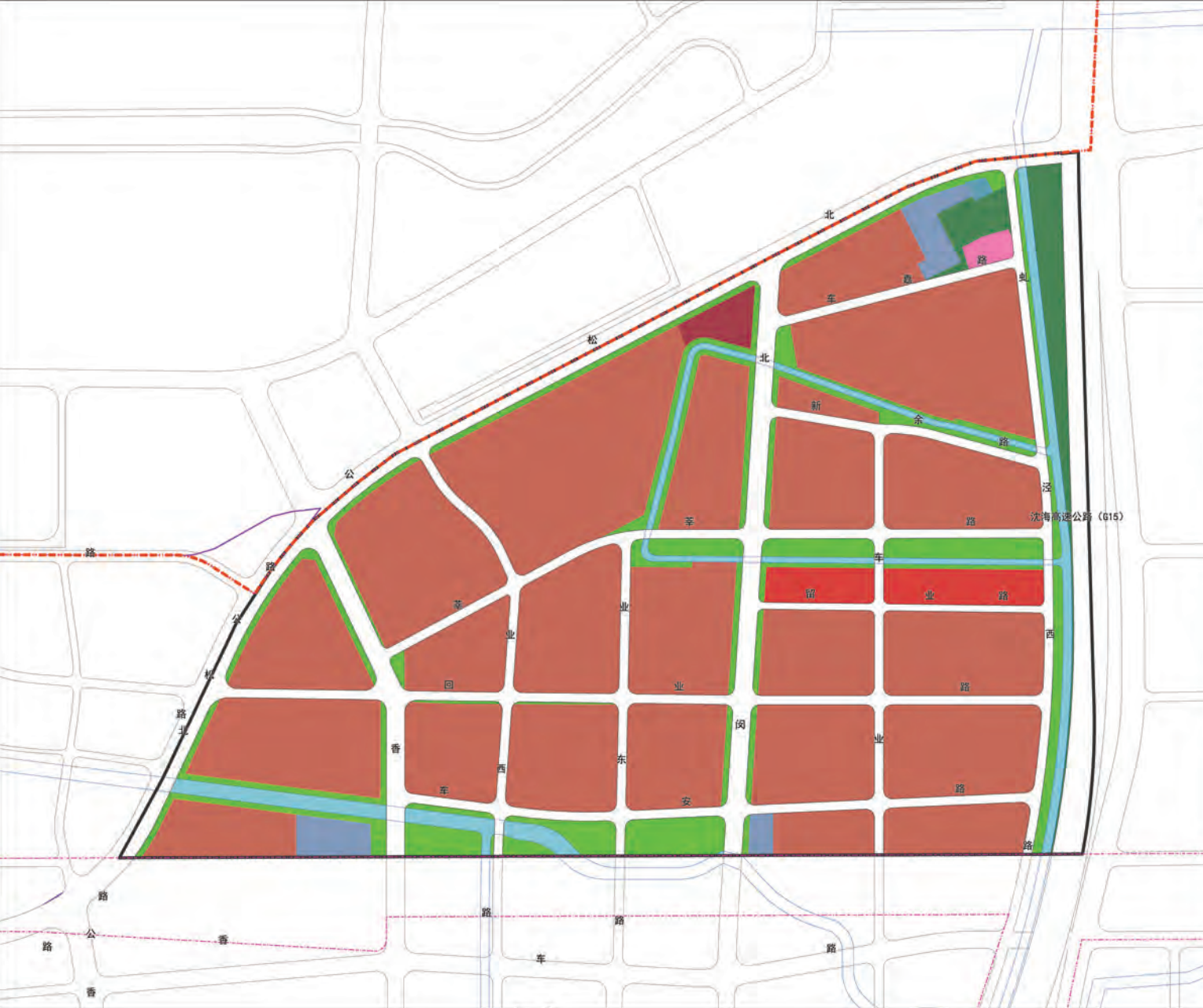


单元总体控制一览表

单元编号	SJC1-0021	商业用地面积上限 (公顷)	2.93
功能定位	工业生产、影视文化	商业建筑面积上限 (万平方米)	—
用地面积 (平方公里)	1.42	产业用地面积上限 (公顷)	0.00
人口规模 (万人)	—	公益性公共设施用地面积下限 (公顷)	3.88
建设用地面积 (平方公里)	1.36	公益性公共设施建筑面积下限 (万平方米)	—
住宅用地面积上限 (公顷)	0.00	公园绿地面积下限 (公顷)	14.91
住宅建筑面积上限 (万平方米)	—	老年人体闲福利及学习机构数量下限 (个)	—
新增住房中, 中小套型占比 (%)	70%	2、3类应急避难场所面积下限 (公顷)	—
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁住房住房比例 (%)	15%	支路网密度下限 (公里/平方公里)	8.93
商务办公用地面积上限 (公顷)	0.00	骨干绿道长度 (千米)	2.21
商务办公建筑面积上限 (万平方米)	—	文化保护控制面积 (公顷)	0.12
		生态空间面积 (公顷)	—

单元设施规划控制一览表

设施类别	数量	用地面积 (公顷)	建筑面积 (万平方米)
市区级公益性公共服务设施	行政办公设施	1	0.83
	文化设施	—	—
	体育设施	—	—
	医疗卫生设施	1	0.12
	教育科研设计设施	—	—
社区级公益性公共服务设施	其他公共设施	—	—
	文化设施	—	—
	体育设施	—	—
	商业设施	—	—
	医疗卫生设施	—	—
	养老福利设施	—	—
基础教育设施	行政管理设施	—	—
	其他社区设施	1	0.4
	幼儿园	—	—
	小学	—	—
	中学	—	—
	高中	—	—
九年一贯制	—	—	—



上海市松江新城科技影都区单元规划
车墩产业单元 (SJC1-0021) 规划图

控制线

- 规划范围线
- 单元范围线
- 街坊线
- 城镇开发边界
- 文化保护控制线
- 永久基本农田
- 道路红线
- 河道蓝线
- 电力走廊控制线
- 铁路控制线
- 已批轨道交通控制线

功能引导区

- 战略预留区
- 保护(留)村庄功能区
- 农林复合区

用地性质

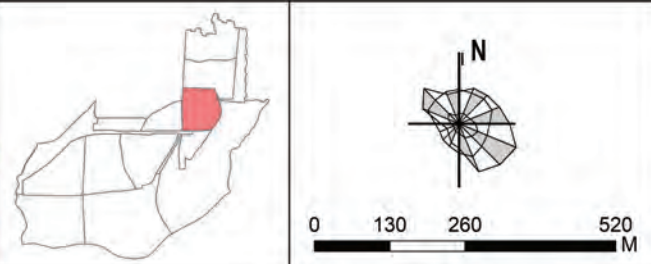
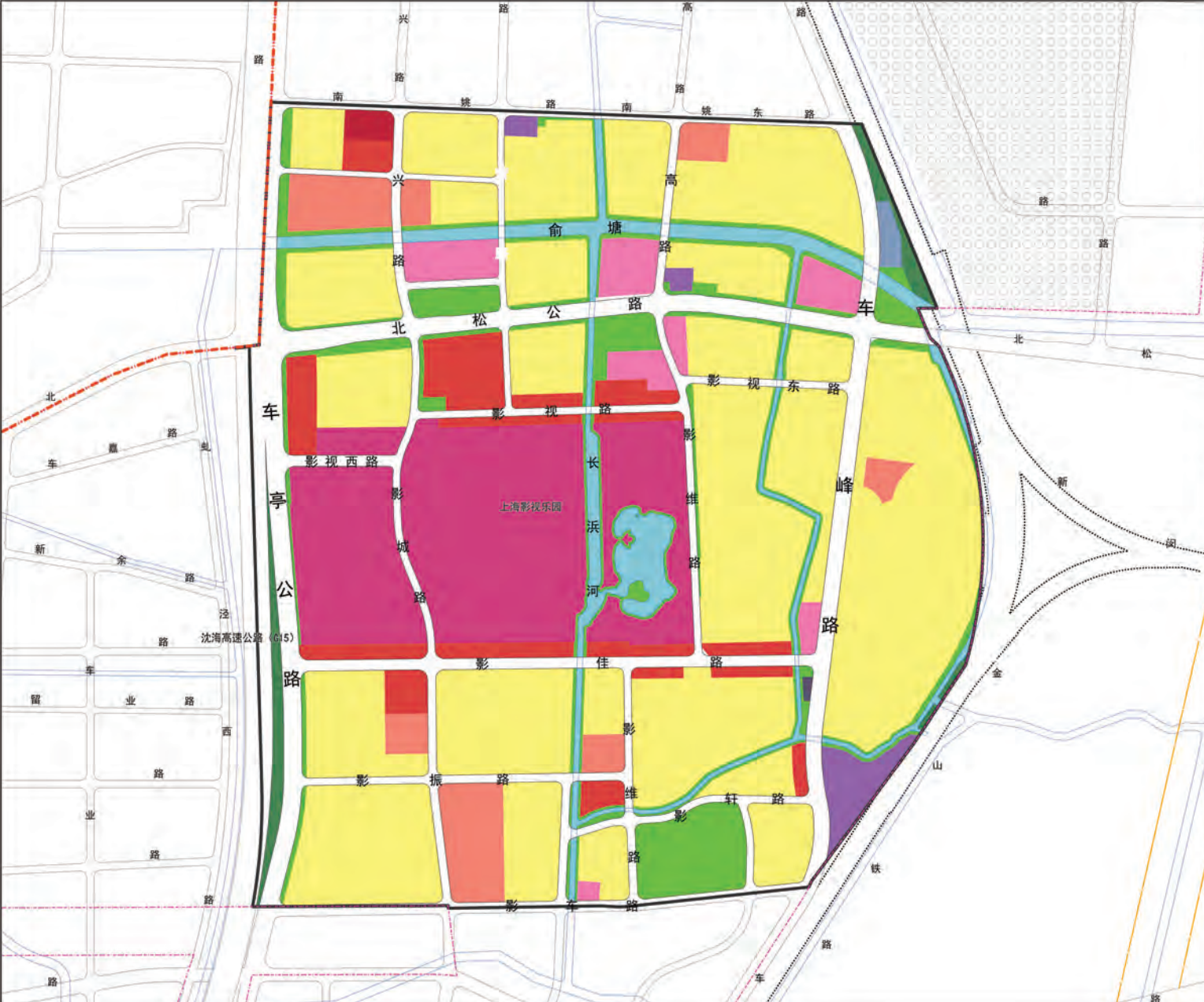
- 留白用地
- 综合用地
- 城镇住宅用地
- 公共管理与公共服务用地
- 行政办公用地
- 商业服务用地
- 文化用地
- 体育用地
- 医疗卫生用地
- 教育科研设计用地
- 文物古迹用地
- 商务办公用地
- 其他公共设施用地
- 社区级公共服务设施用地
- 基础教育设施用地
- 工业用地
- 仓储物流用地
- 特殊用地
- 道路广场用地
- 市政设施用地
- 生产防护绿地
- 其他绿地
- 公共绿地
- 城市发展备用地
- 水域
- 水域和未利用地

备注

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、产业研发组团为功能引导区, 地块内配建的各类服务设施可在下位规划中确定, 但设施落位及规模要求应遵循相关规划落实。

四邻管控要求: 基本农田保护、基本农田图斑一经划定, 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, 应严格管控相关土地开发行为, 原则上不得进行开发建设, 不得在基本农田保护区内新建或改扩建设施, 不得在基本农田保护区内新建或改扩建设施, 城市开发边界内建设用地的规划应严格按照规划控制, 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。



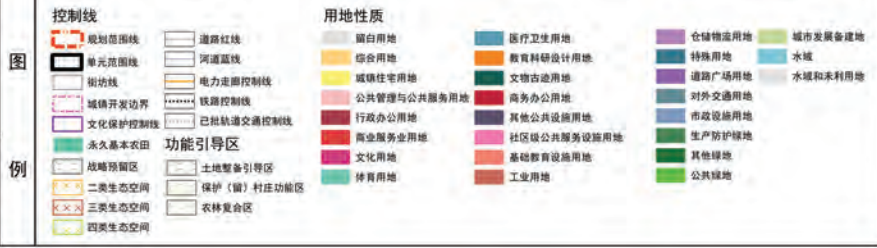
单元总体控制一览表

单元编号	SJC1-0022	商业用地面积上限(公顷)	13.04
功能定位	居住生活、影视文化	商业建筑面积上限(万平方米)	—
用地面积(平方公里)	2.52	产业用地面积上限(公顷)	0.00
人口规模(万人)	4.3	公益性公共设施用地面积下限(公顷)	48.88
建设用地面积(平方公里)	2.41	公益性公共设施建筑面积下限(万平方米)	—
住宅用地面积上限(公顷)	110.63	公园绿地面积下限(公顷)	23.10
住宅建筑面积上限(万平方米)	—	老年人休闲福利及学习机构数量下限(个)	1
新增住房中,中小套型占比(%)	70%	2、3类应急避难场所面积下限(公顷)	12.90
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁住房比例(%)	15%	支路网密度下限(公里/平方公里)	6.27
商务办公用地面积上限(公顷)	0.70	骨干绿道长度(千米)	4.27
商务办公建筑面积上限(万平方米)	—	文化保护控制线面积(公顷)	41.82
		生态空间面积(公顷)	—

单元设施规划控制一览表

设施类别	数量	用地面积(公顷)	建筑面积(万平方米)
市区级公益性公共服务设施	行政办公设施	—	—
	文化设施	1	35.04
	体育设施	—	—
	医疗卫生设施	—	—
	教育科研设计设施	—	—
社区级公益性公共服务设施	其他公共设施	1	0.10
	文化设施	1	0.99
	体育设施	1	0.49
	商业设施	2	1.07
	医疗卫生设施	1	0.67
	养老福利设施	—	—
基础教育设施	行政管理设施	3	3.03
	其他社区设施	1	0.53
	幼儿园	5	3.83
	小学	—	—
	中学	—	—
	高中	—	—
九年一贯制	2	6.04	—

上海市松江新城科技影都区单元规划
车墩镇区城镇单元(SJC1-0022)规划图

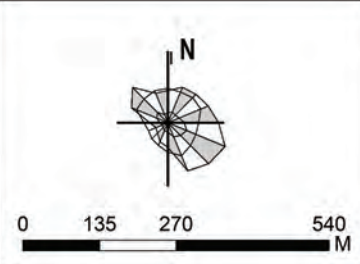


备注

强制性内容: 各类控制线、街坊控制一览表、经济技术指标表、总规引导一览表、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、产业发展组团等功能引导区, 地块内配建的各类服务设施可在下位规划中确定, 但设施落位以及风貌要求不得随意调整。

四线管控要求: 基本农田保护区、基本农田图斑一址划定后, 原则上位规划不得进行调整; 一级生态红线、二级生态红线、生态涵养区划定后, 应严格按照法定程序进行保护, 原则上不得进行调整; 城市开发边界划定后, 不得擅自突破开发边界外进行各类建设; 城市开发边界内建设用地严格按照上限控制; 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风貌保护要求执行。



单元总体控制一览表

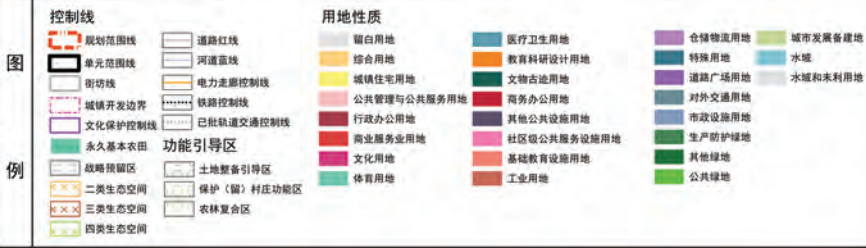
单元编号	SJC1-0023	商业用地面积上限(公顷)	0.00
功能定位	工业生产、战略预留	商业建筑面积上限(万平方米)	—
用地面积(平方公里)	2.68	产业用地面积上限(公顷)	95.91
人口规模(万人)	0.4	公益性公共设施用地面积下限(公顷)	0.00
建设用地面积(平方公里)	2.59	公益性公共设施建筑面积下限(万平方米)	—
住宅用地面积上限(公顷)	7.15	公园绿地面积下限(公顷)	22.07
住宅建筑面积上限(万平方米)	—	老年人休闲福利及学习机构数量下限(个)	—
新增住房中,中小套型占比(%)	70%	2、3类应急避难场所面积下限(公顷)	1.20
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例(%)	—	支路网密度下限(公里/平方公里)	5.54
商务办公用地面积上限(公顷)	0.00	骨干绿道长度(千米)	3.36
商务办公建筑面积上限(万平方米)	—	文化保护控制线面积(公顷)	0.00
		生态空间面积(公顷)	—

单元设施规划控制一览表

设施类别	数量	用地面积(公顷)	建筑面积(万平方米)
市区级公益性公共服务设施	行政办公设施	—	—
	文化设施	—	—
	体育设施	—	—
	医疗卫生设施	—	—
	教育科研设计设施	—	—
	其他公共设施	—	—
社区级公益性公共服务设施	文化设施	—	—
	体育设施	—	—
	商业设施	—	—
	医疗卫生设施	—	—
	养老福利设施	—	—
	行政管理设施	—	—
基础教育设施	其他社区设施	—	—
	幼儿园	—	—
	小学	—	—
	中学	—	—
	高中	—	—



上海市松江新城科技影都区单元规划
东部产业单元1 (SJC1-0023) 规划图

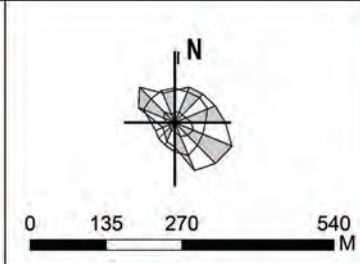
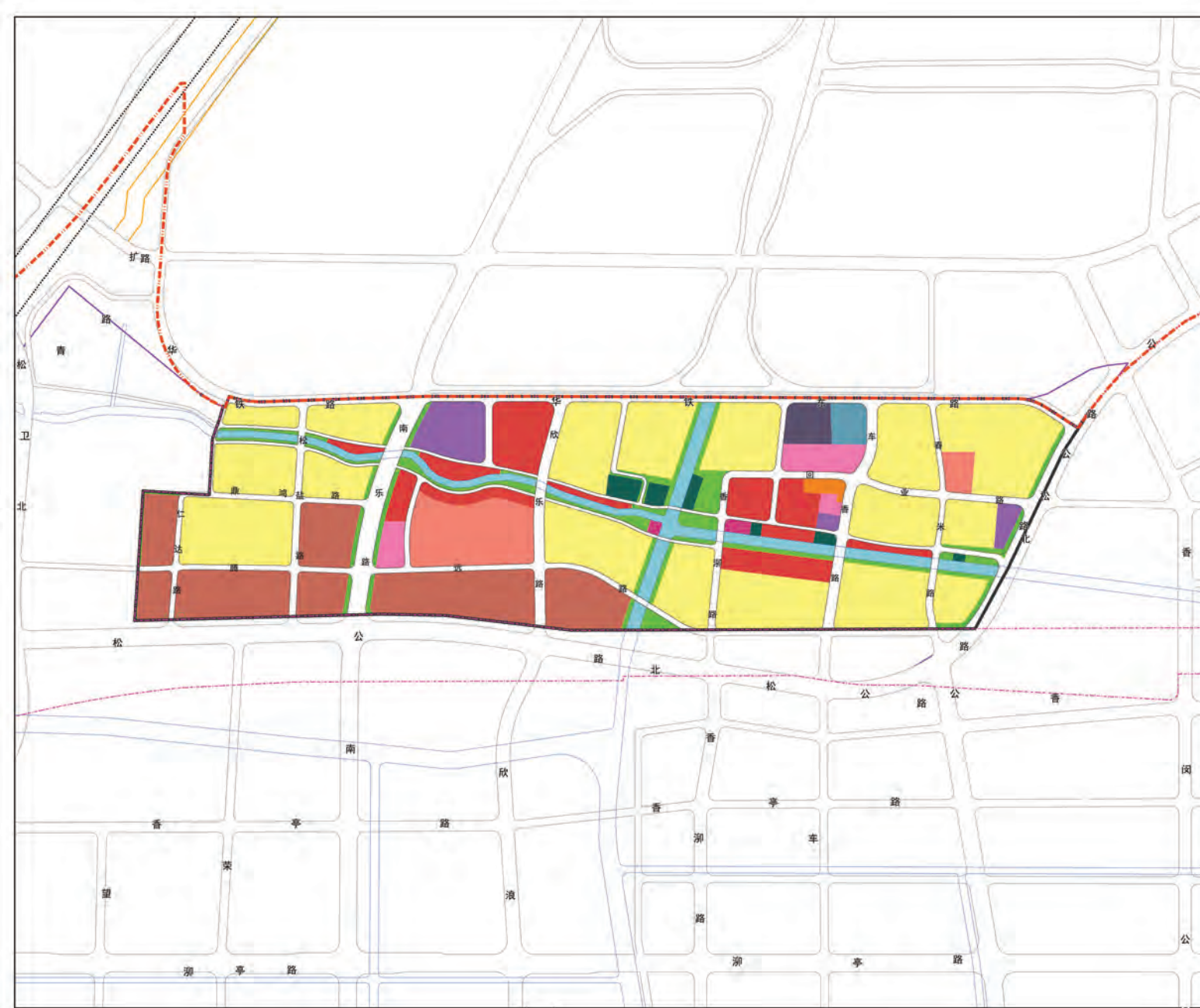


备注

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, 但设施落位以及规模要求应根据相关规范落实。

四邻管控要求: 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、生态缓冲划定后, 应严格管控区内土地开发利用, 原则上位规划不得进行调整; 城市开发边界外不得擅自进行建设, 不得擅自进行开发建设; 城市开发边界内建设用地区应严格按照规划进行控制; 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。



单元总体控制一览表

单元编号	SJC1-0027	商业用地面积上限(公顷)	8.06
功能定位	居住生活, 商业文化	商业建筑面积上限(万平方米)	—
用地面积(平方公里)	1.03	产业用地面积上限(公顷)	14.21
人口规模(万人)	1.7	公益性公共设施用地面积下限(公顷)	11.53
建设用地面积(平方公里)	0.98	公益性公共设施建筑面积下限(万平方米)	—
住宅用地面积上限(公顷)	40.12	公园绿地面积下限(公顷)	5.72
住宅建筑面积上限(万平方米)	—	老年人体弱福利及学习机构数量下限(个)	1
新增住房中, 中小套型占比(%)	70%	2、3类应急避难场所面积下限(公顷)	5.10
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例(%)	—	支路网密度下限(公里/平方公里)	—
商务办公用地面积上限(公顷)	0.00	骨干绿道长度(千米)	—
商务办公建筑面积上限(万平方米)	—	文化保护控制线面积(公顷)	1.65
		生态空间面积(公顷)	—

单元设施规划控制一览表

设施类别	数量	用地面积(公顷)	建筑面积(万平方米)
市区级公益性公共服务设施	行政办公设施	—	—
	文化设施	2	0.27
	体育设施	—	—
	医疗卫生设施	1	0.77
	教育科研设计设施	1	0.34
	其他公共设施	1	0.98
社区级公益性公共服务设施	文化设施	1	0.22
	体育设施	—	—
	商业设施	2	0.76
	医疗卫生设施	—	—
	养老福利设施	—	—
	行政管理设施	2	1.02
基础教育设施	其他社区设施	—	—
	幼儿园	1	1.29
	小学	—	—
	中学	—	—
	高中	—	—
九年一贯制	1	3.50	—

上海市松江新城科技影都区单元规划
华阳桥城镇单元(SJC1-0027)规划图

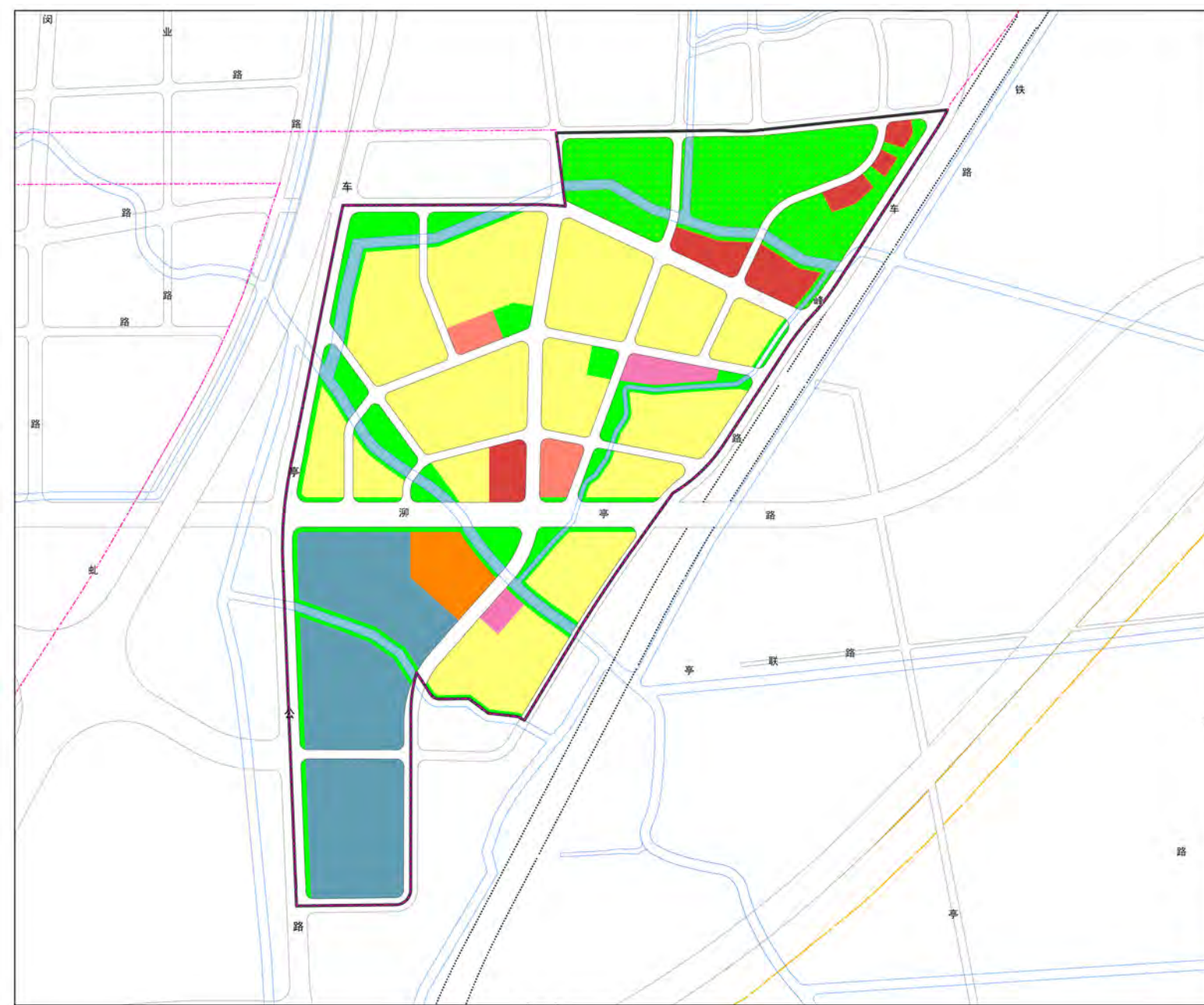


备注

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, 产业研发组团为功能引导区, 街坊内配建的各项服务设施可在下位规划中确定, 但设施落位以及规模要求应根据相关批复落实。

四线管控要求: 基本农田保护区, 基本农田图斑一经划定, 原则上位规划不得进行调整; 一级生态红线, 二级生态红线, 生态缓冲划定后, 应严格按照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随意变更城镇建设用地, 城市开发边界内建设用地的应严格按照上限控制; 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风貌保护要求执行。



单元总体控制一览表

单元编号	SJC1-0036	商业用地面积上限(公顷)	3.63
功能定位	居住生活, 公共配套	商业建筑面积上限(万平方米)	—
用地面积(平方公里)	1.04	产业用地面积上限(公顷)	0.00
人口规模(万人)	2.0	公益性公共设施用地面积下限(公顷)	20.67
建设用地面积(平方公里)	0.99	公益性公共设施建筑面积下限(万平方米)	—
住宅用地面积上限(公顷)	33.66	公园绿地面积下限(公顷)	19.67
住宅建筑面积上限(万平方米)	—	老年人休闲福利及学习机构数量下限(个)	1
新增住房中, 中小套型占比(%)	70%	2、3类应急避难场所面积下限(公顷)	6.00
新增住房中政府、机构和企事业单位持有的租赁性住房比例(%)	35%	支路网密度下限(公里/平方公里)	—
商务办公用地面积上限(公顷)	—	骨干绿道长度(千米)	—
商务办公建筑面积上限(万平方米)	—	文化保护控制线面积(公顷)	0.00
		生态空间面积(公顷)	—

单元设施规划控制一览表

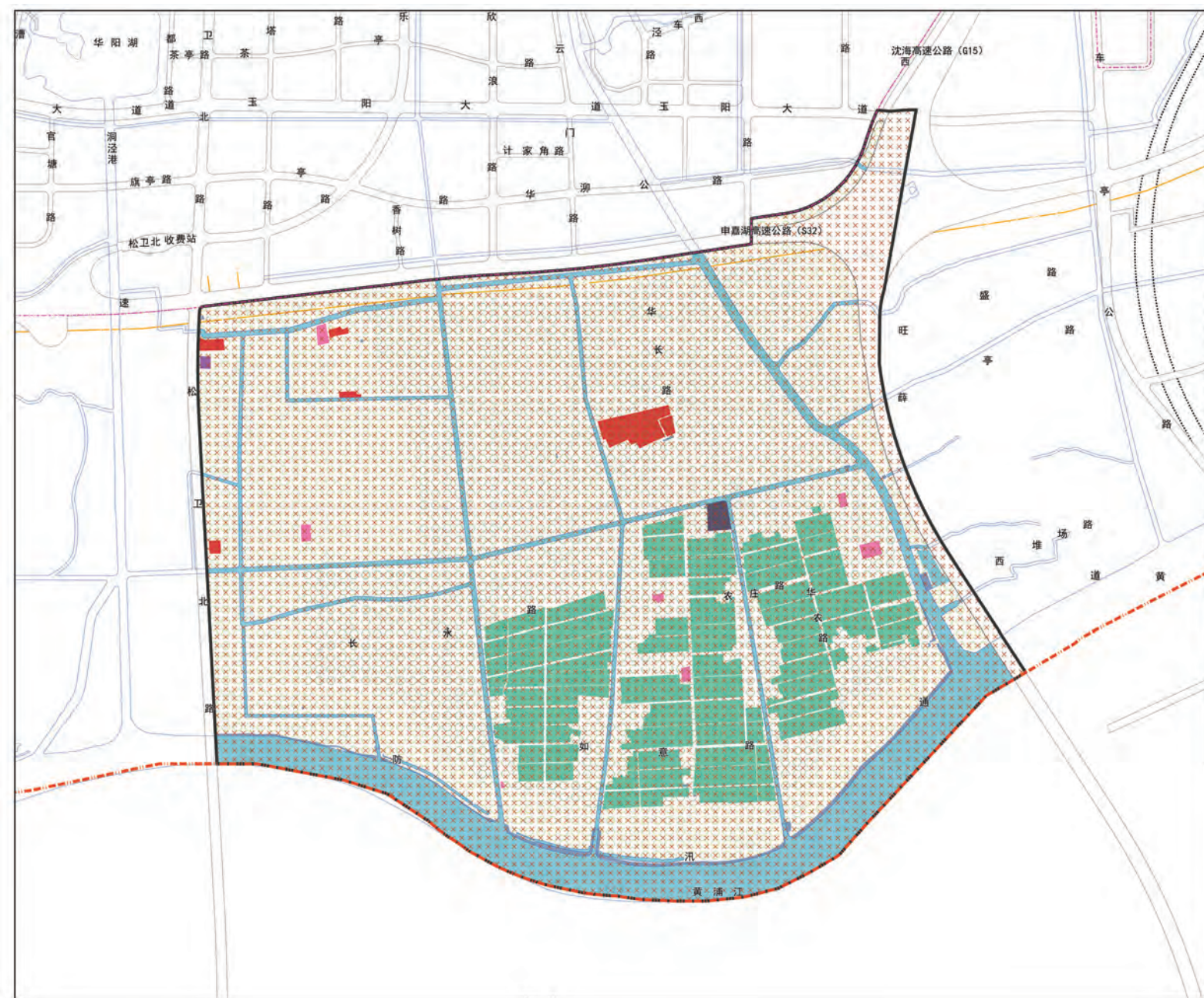
设施类别	数量	用地面积(公顷)	建筑面积(万平方米)
市区级公益性公共服务设施	行政办公设施	—	—
	文化设施	—	—
	体育设施	—	—
	医疗卫生设施	3	15.06
	教育科研设计设施	1	1.98
社区级公益性公共服务设施	其他公共设施	—	—
	文化设施	—	—
	体育设施	—	—
	商业设施	—	—
	医疗卫生设施	—	—
基础教育设施	养老福利设施	—	—
	行政管理设施	—	—
	其他社区设施	2	1.23
	幼儿园	2	1.44
	小学	—	—
	中学	—	—
	完中	—	—
	高中	—	—

上海市松江新城科技影都区单元规划
车墩南拓区域镇单元(SJC1-0036)规划图

备注
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、产业研发组团为功能引导区, 地块内配建的各类服务设施可在下位规划中确定, 但设施落位以及规模要求应参照相关规范落实。
四线管控要求: 基本农田保护区、基本农田图斑一划到底, 原则上位规划不得进行调整; 一级生态红线、二级生态红线、生态缓冲带划定后, 应严格禁止建设, 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新建房屋建筑建设设施, 城市开发边界内建设用地应严格按照原规划控制; 文化保护控制线划示后, 范围内的相关建设行为应严格按照历史文化风貌保护要求执行。

图例

控制线	用地性质	功能引导区
<ul style="list-style-type: none"> 规划范围线 单元范围线 街坊线 街坊开发边界 文化保护控制线 永久基本农田 战略预留区 二类生态空间 三类生态空间 四类生态空间 	<ul style="list-style-type: none"> 道路红线 河道蓝线 电力走廊控制线 城镇住宅用地 公共管理与公共服务用地 行政办公用地 商业服务业用地 文化用地 体育用地 留白用地 综合用地 城镇住宅用地 公共管理与公共服务用地 行政办公用地 商业服务业用地 文化用地 体育用地 医疗卫生用地 教育科研设计用地 文物古迹用地 商务办公用地 其他公共设施用地 社区级公共服务设施用地 基础教育设施用地 工业用地 仓储物流用地 特殊用地 道路广场用地 对外交通用地 市政设施用地 生产防护绿地 其他绿地 公共绿地 城市发展备用地 水域 水域和未利用地 	<ul style="list-style-type: none"> 土地整备引导区 保护(留)村庄功能区 农林复合区



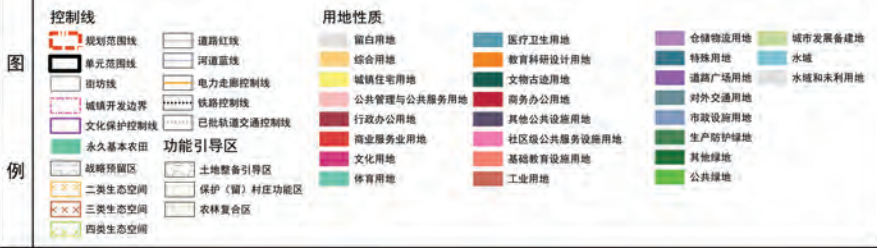
单元总体控制一览表

单元编号	SJCDJY02	土地整备引导区面积(公顷)	473.80
功能定位	农业生产、休闲游憩	永久基本农田面积(公顷)	110.24
用地面积(平方公里)	8.09	新增耕地面积下限(公顷)	—
人口规模(万人)	—	农林复合整备用地面积下限(公顷)	548.70
建设用地面积(平方公里)	0.48	文化保护控制线范围(公顷)	—
人口净密度(人/公顷)	—	总建筑面积上限(万平方米)	—
村庄建设用地上限(公顷)	2.62	公益性公共设施建筑面积下限(万平方米)	—
建设用地减量下限(公顷)	—	商业办公建筑面积上限(万平方米)	—
住宅建筑面积上限(万平方米)	—	人均住宅建筑面积(平方米)	—

单元设施规划控制一览表

设施类别	数量	用地面积(公顷)	建筑面积(万平方米)
市区级公益性公共服务设施	行政办公设施	—	—
	文化设施	—	—
	体育设施	—	—
	医疗卫生设施	—	—
	教育科研设计设施	—	—
社区级公益性公共服务设施	其他公共设施	1	1.17
	文化设施	1	0.40
	体育设施	—	—
	商业设施	—	—
	医疗卫生设施	1	0.08
	养老福利设施	1	0.13
基础教育设施	行政管理设施	—	—
	其他社区设施	1	1.44
	幼儿园	—	—
	小学	—	—
	中学	—	—

上海市松江新城科技影都区单元规划
N02农业单元(SJCDJY02)规划图

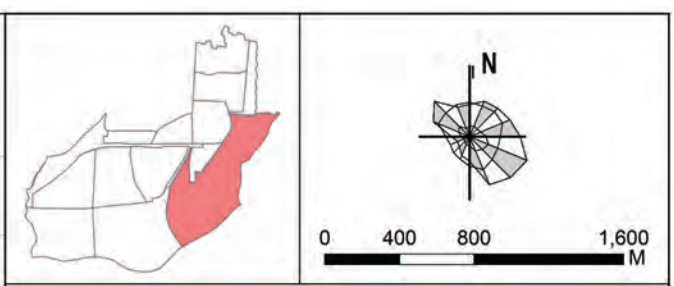
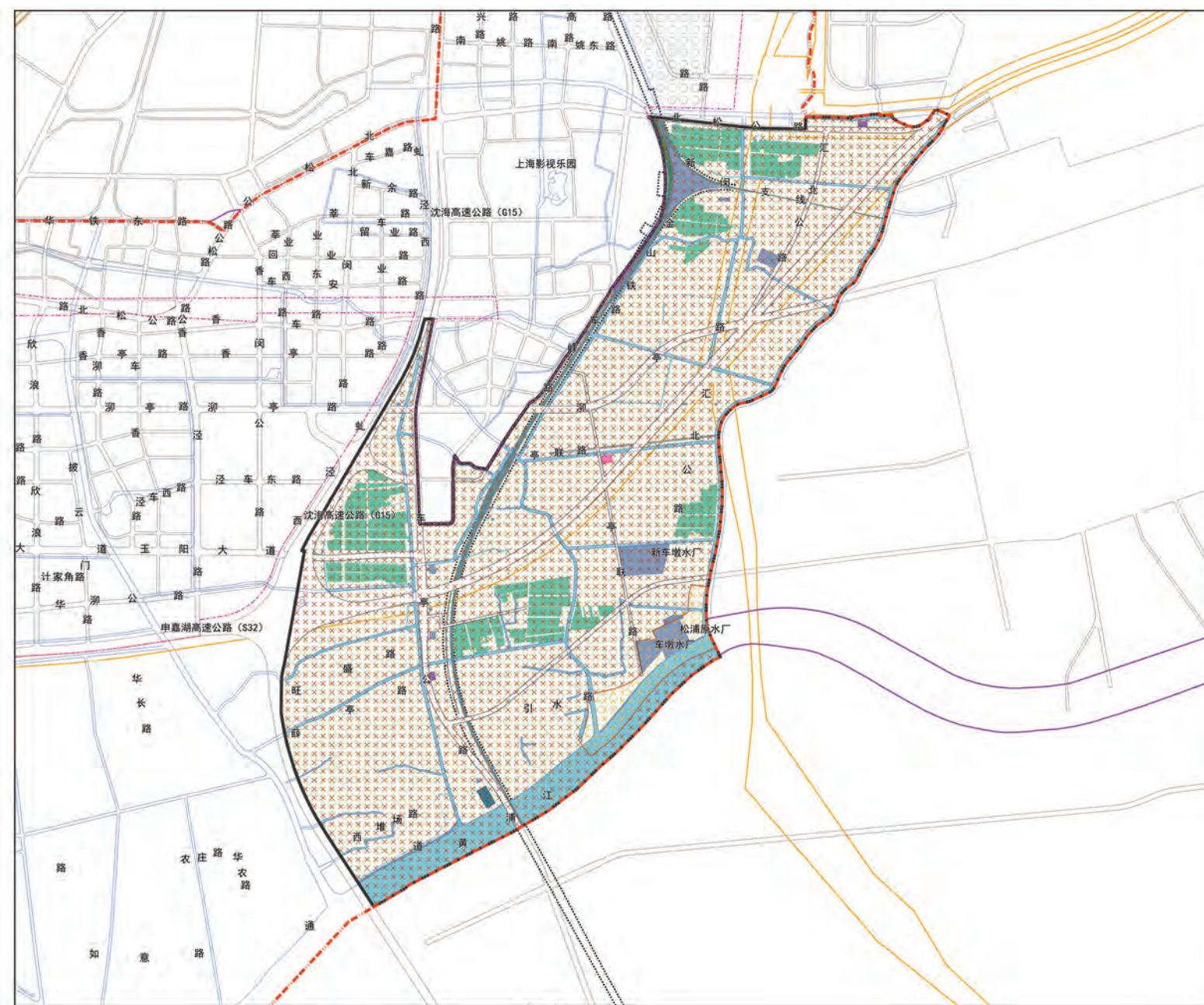


备注

强制性内容：各管控控制线、街坊控制一览表、经济技术指标表、总修引导一览表、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、产业研发组团等功能引导区，地块内配建的各类服务设施可在下位规划中确定，但设施点位及规模要求应依据相关规定落实。

四线管控要求：基本农田保护区、基本农田图斑一经划定后，原则上不得进行调整；一级生态红线、二级生态红线、生态缓冲带划定后，应依据相关规定严格执行保护要求。原则上不得进行调整；城市开发边界划定后，不得在城市开发边界外随意设置城镇建设用地，城市开发边界内建设用地应严格按照上限控制；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风貌保护要求执行。



单元总体控制一览表

单元编号	SJCDJY03	土地整备引导区面积(公顷)	0.90
功能定位	休闲游憩、生态保育	永久基本农田面积(公顷)	81.65
用地面积(平方公里)	10.66	新增耕地面积下限(公顷)	—
人口规模(万人)	—	农林复合种养用地面积下限(公顷)	714.61
建设用地面积(平方公里)	1.55	文化保护控制线范围(公顷)	—
人口净密度(人/公顷)	—	总建筑面积上限(万平方米)	—
村庄建设地上限(公顷)	—	公益性公共设施建筑面积下限(万平方米)	—
建设用地减量下限(公顷)	—	商业办公建筑面积上限(万平方米)	—
住宅建筑面积上限(万平方米)	—	人均住宅建筑面积(平方米)	—

单元设施规划控制一览表

设施类别	数量	用地面积(公顷)	建筑面积(万平方米)
市区级公益性公共服务设施	行政办公设施	—	—
	文化设施	—	—
	体育设施	—	—
	医疗卫生设施	—	—
	教育科研设计设施	—	—
社区级公益性公共服务设施	其他公共设施	1	0.01
	文化设施	1	0.48
	体育设施	—	—
	商业设施	—	—
	医疗卫生设施	—	—
基础教育设施	养老福利设施	—	—
	行政管理设施	—	—
	其他社区设施	—	—
	幼儿园	—	—
	小学	—	—
中学	—	—	
高中	—	—	

上海市松江新城科技影都区单元规划
S03生态单元(SJCDJY03)规划图

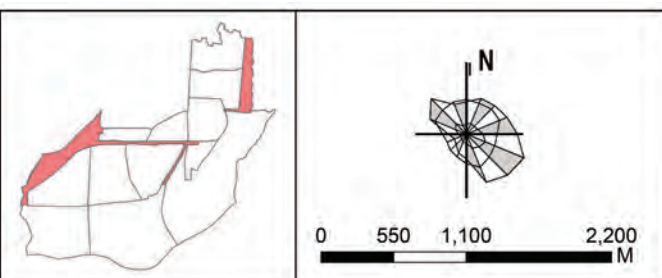
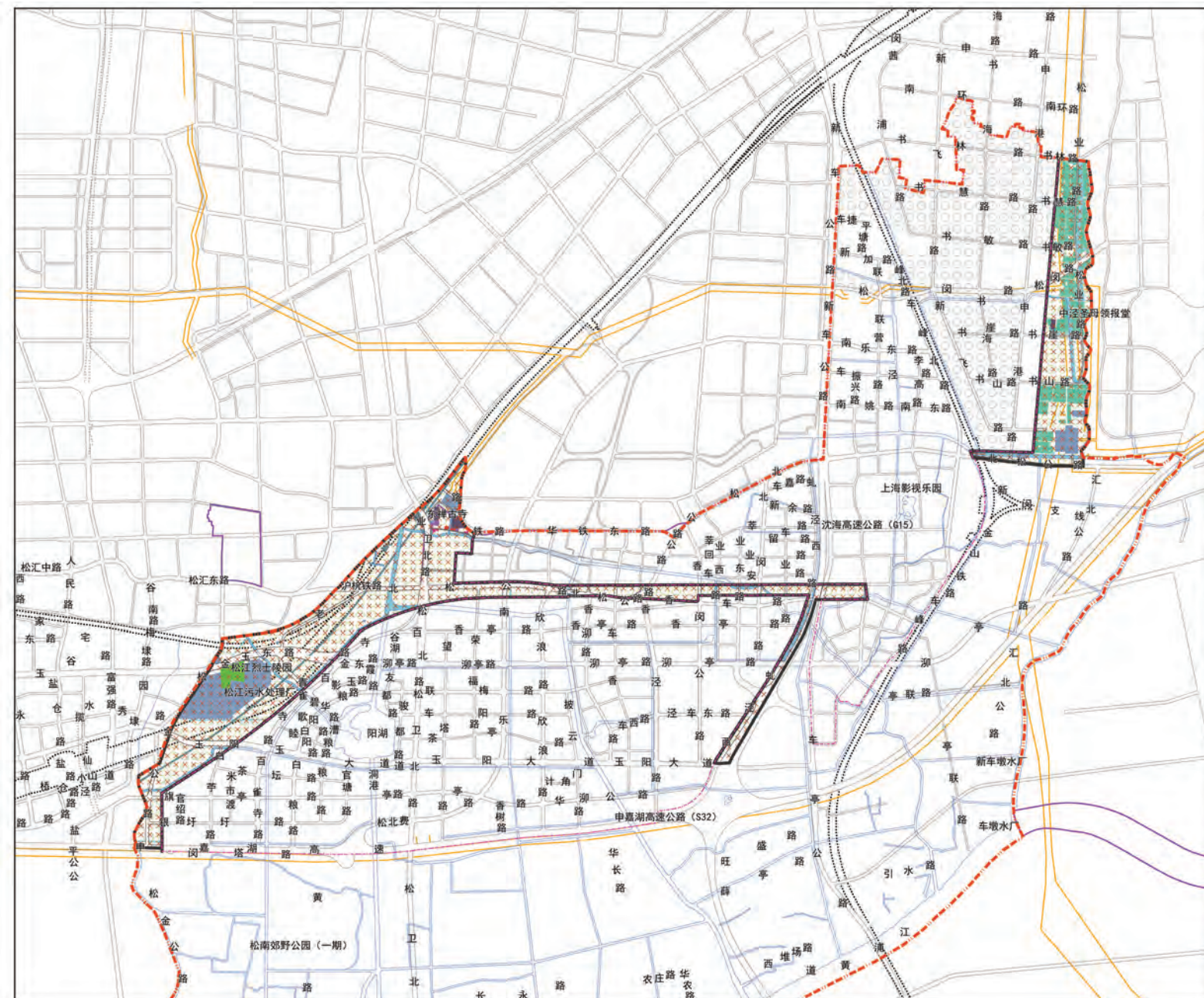


备注

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，地块内配建的各类服务设施可在下位规划中确定，但设施落位以及规模等应严格参照规划。

强制性内容：基本农田保护区、基本农田田埂一般规定后，原则上不得进行任何建设，不得建设非农业用途设施。生态红线划定后，应严格禁止在生态红线内进行任何建设，不得建设非农业用途设施。生态红线划定后，应严格禁止在生态红线内进行任何建设，不得建设非农业用途设施。生态红线划定后，应严格禁止在生态红线内进行任何建设，不得建设非农业用途设施。



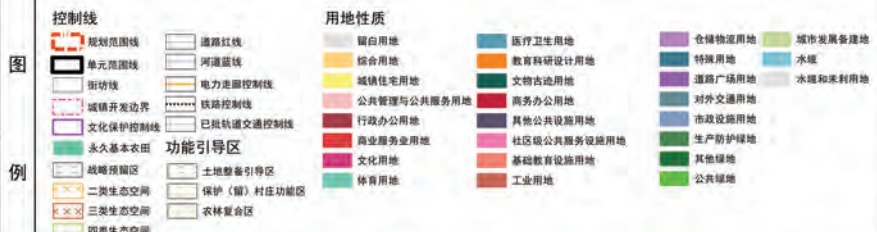
单元总体控制一览表

单元编号	SJCDJY04	土地整备引导区面积(公顷)	0.00
功能定位	生态防护	永久基本农田面积(公顷)	43.28
用地面积(平方公里)	4.64	新增耕地面积下限(公顷)	—
人口规模(万人)	—	农林复合整备用地面积下限(公顷)	259.11
建设用地面积(平方公里)	1.29	文化保护控制线范围(公顷)	—
人口净密度(人/公顷)	—	总建筑面积上限(万平方米)	—
村庄建设用地上限(公顷)	—	公益性公共设施建筑面积下限(万平方米)	—
建设用地减量下限(公顷)	—	商业办公建筑面积上限(万平方米)	—
住宅建筑面积上限(万平方米)	—	人均住宅建筑面积(平方米)	—

单元设施规划控制一览表

设施类别	数量	用地面积(公顷)	建筑面积(万平方米)
市区级公益性公共服务设施	行政办公设施	—	—
	文化设施	2	0.27
	体育设施	—	—
	医疗卫生设施	—	—
	教育科研设计设施	—	—
社区级公益性公共服务设施	其他公共设施	4	2.51
	文化设施	—	—
	体育设施	—	—
	商业设施	—	—
	医疗卫生设施	—	—
基础教育设施	养老福利设施	—	—
	行政管理设施	—	—
	其他社区设施	1	0.07
	幼儿园	—	—
	小学	—	—
初中	—	—	
高中	—	—	

上海市松江新城科技影都区单元规划
S04生态单元(SJCDJY04)规划图



备注

强制性内容：各类控制线、街坊控制一要求、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、产业研发组团为功能引导区，地块内配建的各类服务设施应在下位规划中确定，但设施落位以及规模要求应依据相关规划落实。

图例管控要求：基本农田保护区、基本农田图斑一经划定，原则上位规划不得进行调整；一类生态红线、二类生态红线、生态缓冲区划定后，应严格按照规定严格执行管控要求，原则上位规划不得予以调整；城市开发边界划定后，不得在边界外擅自调整建设用途，城市开发边界内建设用地应严格遵照地上规划控制，文化保护红线控制体系，而图例中的相关建设行为应严格按照图例中的有关规定执行。