

《上海市松江新城科技影都区SJC1-0027单元控制性详细规划修编》 草案公示

组织编制单位：上海市松江区人民政府
上海市规划和自然资源局

《上海市松江新城科技影都区SJC1-0027单元控制性详细规划修编》规划草案已形成，现根据有关法律、法规的要求，对该规划草案进行公告，征求广大公众意见。如对该规划草案有意见和建议，请于公示结束前将意见反馈至上海市松江区规划和自然资源局。

公示时间：2026年2月12日-2026年3月14日

反馈意见方式：公众可通过现场意见反馈、邮寄或电子邮件形式将书面意见进行反馈

现场意见反馈地址：松江区荣乐东路2111号建设大厦2号楼

邮寄地址：松江区荣乐东路2111号建设大厦2号楼上海市松江区规划和自然资源局，201613

联系方式：sj_ghgs@songjiang.gov.cn, 37828058 (区规资局) 57601432 (车墩镇)

规划范围

本次规划调整范围为松江新城科技影都区单元规划中华阳桥城镇单元范围，东至北松公路、南至北松公路-腾远路、西至跨塘路、北至华铁路-华铁东路，规划面积约1.03平方公里。

调整动因

为落实“松江2035”总规和松江新城科技影都区单元规划对华阳桥城镇单元的要求，衔接车墩镇华阳桥社区“城中村”改造地块实施方案与地区发展需求，启动本次规划编制工作。

调整内容

1. 功能定位

立足“松江十里长街”起点与地区历史底蕴，依托盐铁塘水脉与车墩影视文化基因，以“江南古韵新日常、沪上光影水客厅”为愿景，打造集影视文旅、生活服务、商业休闲于一体，延续地区古今风貌的融合型人文生活街区。

2. 土地使用

在上位规划指引下，优化商业、居住、公共服务设施、公共绿地和道路广场等用地布局，形成“一轴两心、多点成片”的空间结构，促进历史风貌保护与现代城市功能提升的有机融合。

(1) 商业用地

围绕盐铁塘和华阳老街两侧，沿水而兴，布局带形商业用地，让传统“十里长街”的商贸繁华在滨水空间得以延续。调整前商业用地平均容积率约1.6，调整后商业用地平均容积率约1.0。

(2) 居住用地

延续江南水乡风貌，围绕盐铁塘两岸布局居住用地，提升居住品质，加大“好房子”的供应。调整前居住用地平均容积率约1.24，调整后居住用地平均容积率约1.17。

(3) 公共服务设施用地

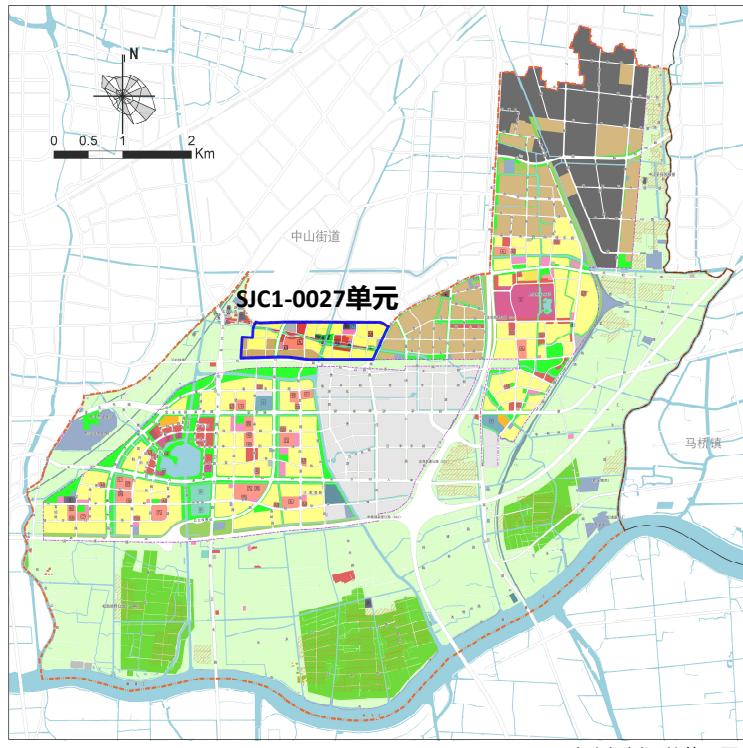
在东、西两侧各设置1处公共生活服务中心，以点赋能，激活社区活力，提升地区公共服务品质。调整前公服类设施建筑面积约10.12万平方米，调整后公服类设施建筑面积约10.42万平方米。

(4) 公共绿地

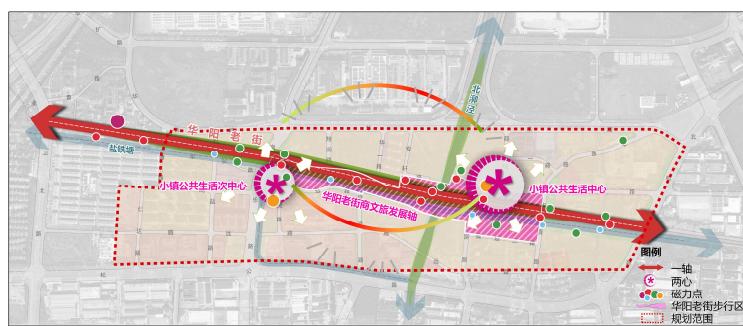
织补蓝绿空间，串联生态网络，沿盐铁塘散点式布局公共绿地，形成社区公园+街心花园的公共绿地体系。调整后绿地规模维持5.74公顷不变，符合单元规划要求。

(5) 道路广场用地

优化交通组织，连接区域网络，形成一横一纵干路网体系。为延续街巷的传统空间尺度，减少车行交通对商业文旅功能的影响，将华阳老街调整为步行功能为主的广场用地。结合文旅发展需要，将原控规中的游客集散中心结合规划商业街进行布局，故原控规的公交场站用地规模相应减少。调整前道路广场用地约19.4公顷，调整后道路广场用地约17.7公顷。



本次规划调整范围图



规划结构示意图

3. 城市设计

加强历史风貌保护，延续河街相依格局与历史街巷肌理，保护文物古桥；依托盐铁塘滨水空间织补蓝绿网络，营造开放活力的光影水岸，形成连续贯通的慢行系统；以水塔公园为核心节点，打造线面结合的公共空间网络；结合影视文化引导文商旅融合业态，打造复合型人文生活街区；严格管控建筑高度与形态，塑造起伏有致的天际轮廓，以坡屋顶和传统色彩传承江南水乡风貌特征。

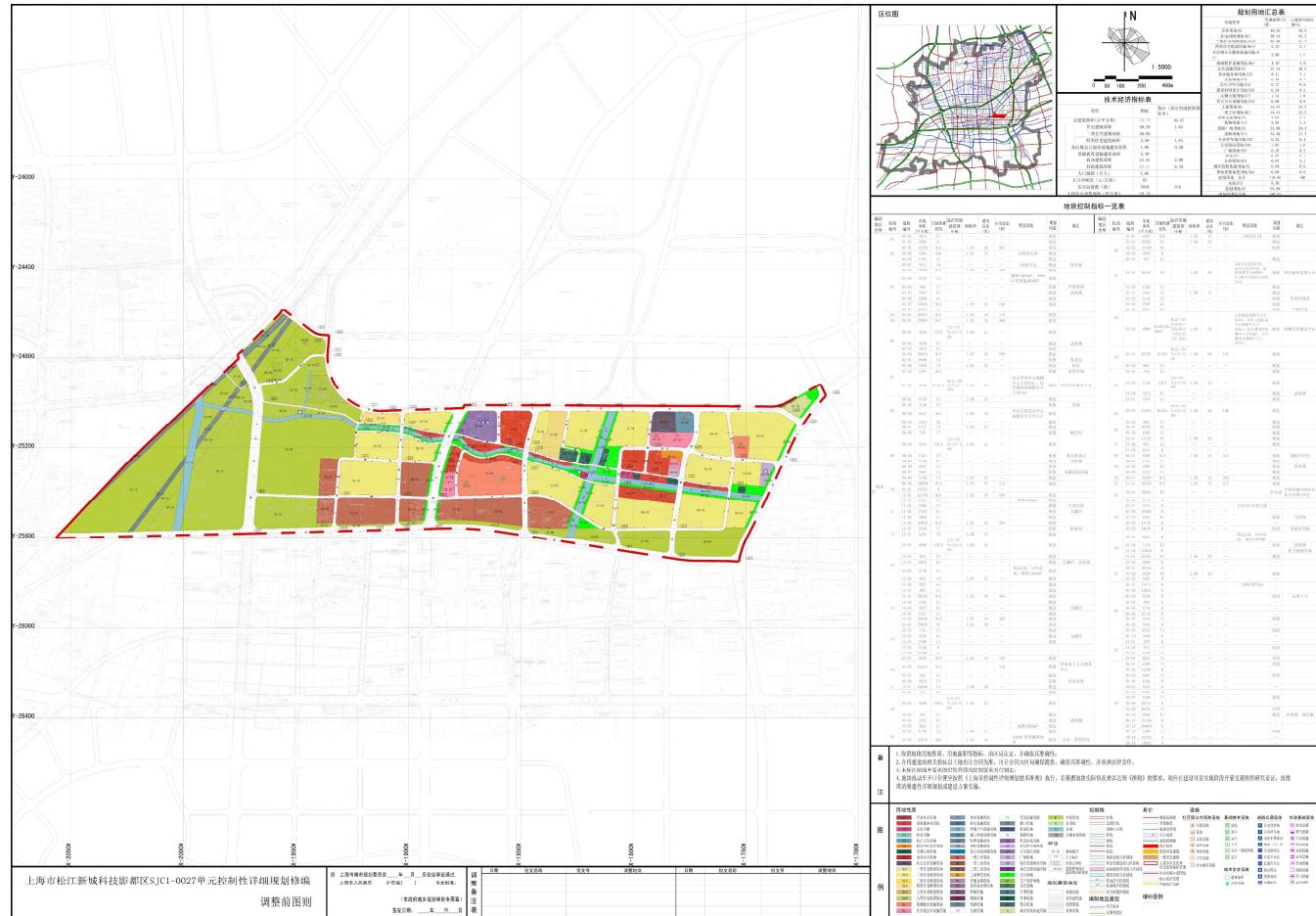
4. 竖向设计

规划范围内通过地坪回填、微地形景观塑造等方式进行土方消纳。整体回填率约65%左右。

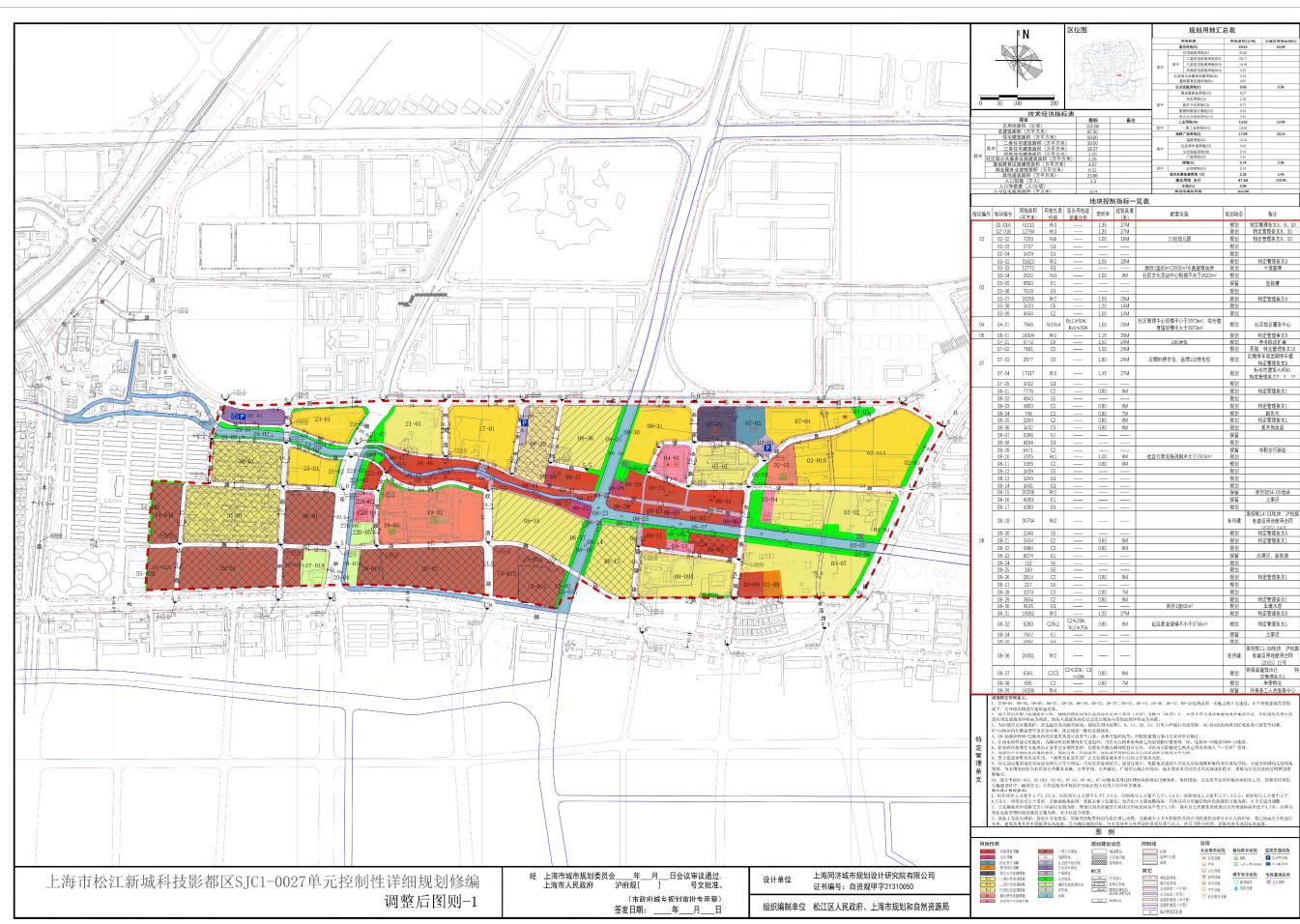
5. 河道蓝线

为加强文物古桥和传统风貌的保护，优化盐铁塘河道蓝线宽度。调整前水域面积为4.85公顷，调整后水域面积为4.98公顷。

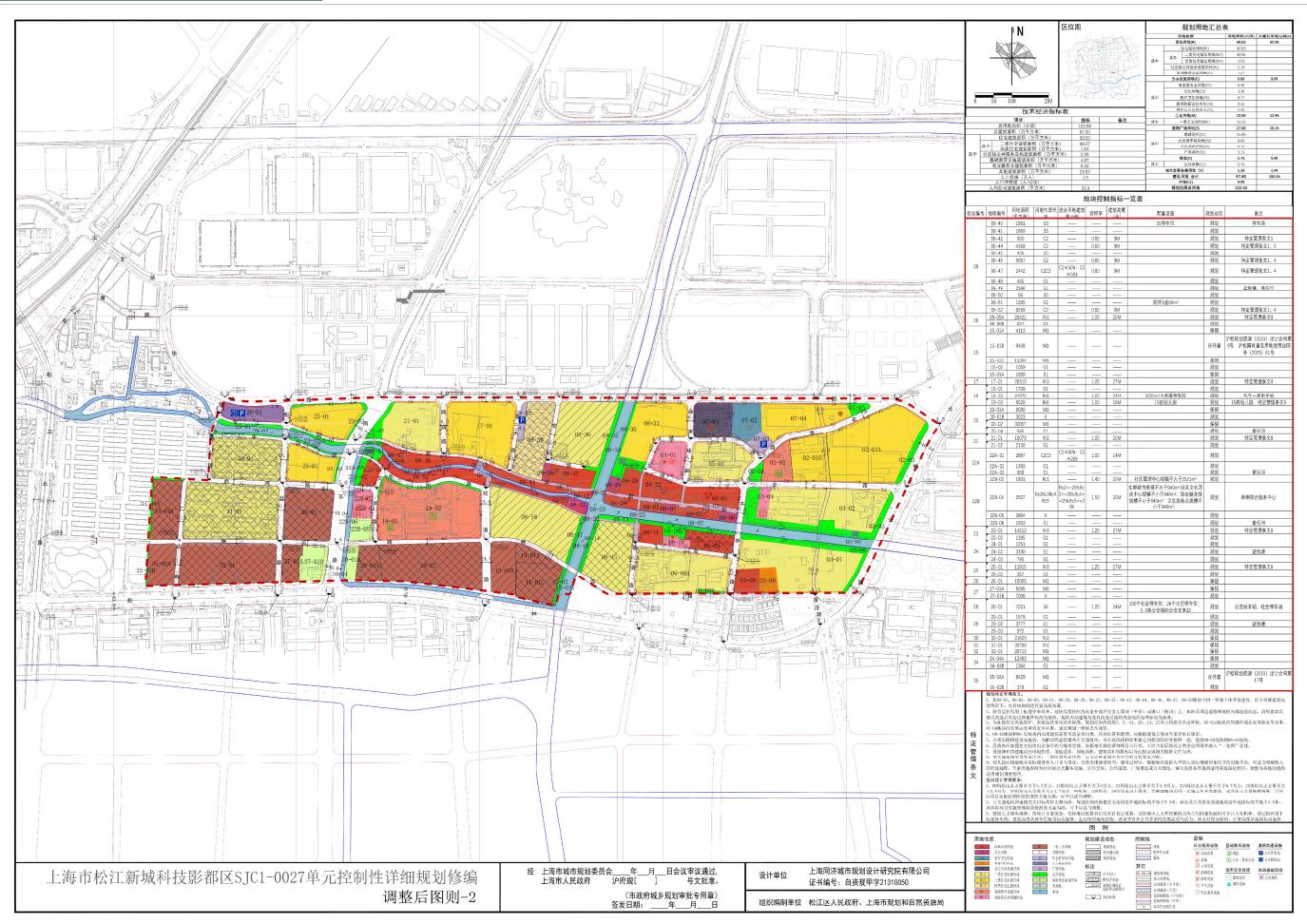
调整前图则1-1



调整后图则2-1



调整后图则2-2



附加图则

