《上海市崇明区竖新镇郊野单元村庄规划（东新村乡村单元）项目（实施深化）》初步方案公示

1

《上海市崇明区竖新镇郊野单元村庄规划（东新村乡村单元）（实施深化）》已形成初步方案，现根据有关法律法规规程等要求，对该方案进行公示，征求广大公众意见。网上公示具体请见上海市崇明区人民政府网站，同步在竖新镇东新村村民委员会进行现场公示。如对该规划方案有意见和建议，请于10日内反馈。

公示网站地址：http：//www.shcm.gov.cn

联系方式：021-59492341（崇明区竖新镇人民政府牛老师）

021-59623730（崇明区规划和自然资源局）

公示日期：2024年12月27日-2025年1月5日

崇明区竖新镇人民政府

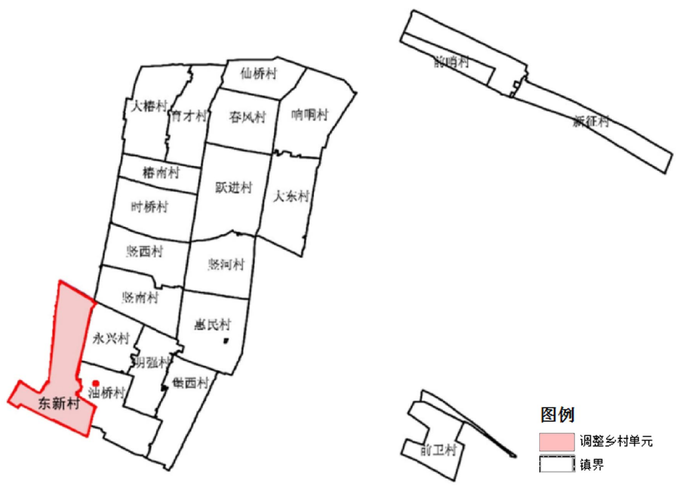
崇明区规划和自然资源局

调整背景

《上海市崇明区竖新镇郊野单元（村庄）规划（2022-2035年）》于2019年获得批复。为进一步完善东新村村级行政服务设施建设，提升乡村基础设施和服务水平，现根据三调现状、权属等实际情况，优化调整竖新镇东新村村民委员会地块边界，开展本次郊野单元村庄规划实施深化。

调整范围

本次实施深化图则更新调整范围包括1个乡村单元，为东新村乡村单元，单元编号为CMSXJY18，单元总面积425.51公顷。



调整内容

公益性建设用地调整：优化东新村村民委员会用地边界，赋予地块编号03-09，03-09地块用地性质为社区行政管理用地（Rc1），面积为2004平方米。调整后社区行政管理用地面积减少11平方米。

农用地调整：根据三调现状及耕地保护要求，减少部分原规划农村道路（N51）共264平方米，增加规划耕地（N1）共275平方米。

《上海市崇明区竖新镇郊野单元村庄规划（东新村乡村单元）（实施深化）》初步方案公示

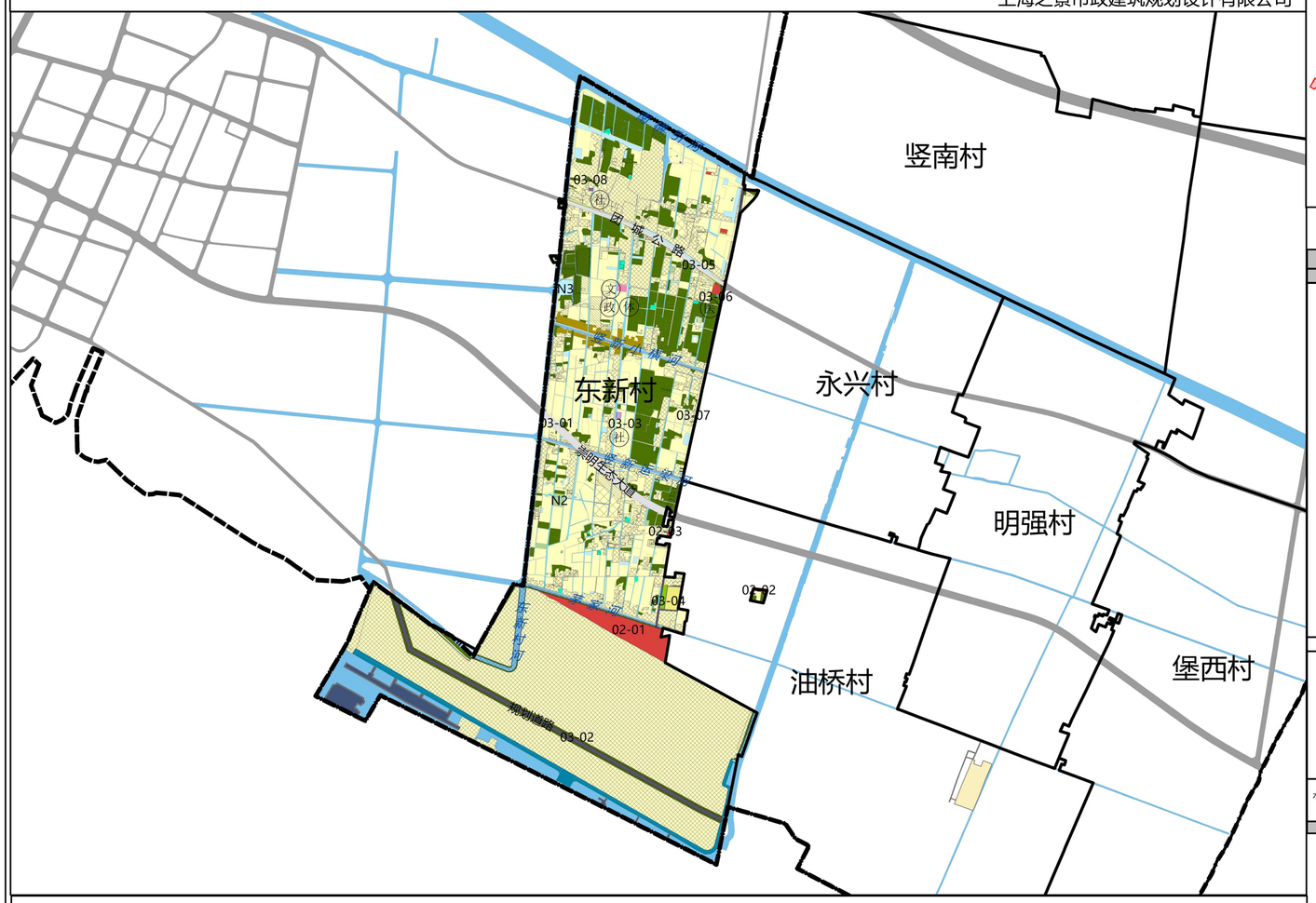
2

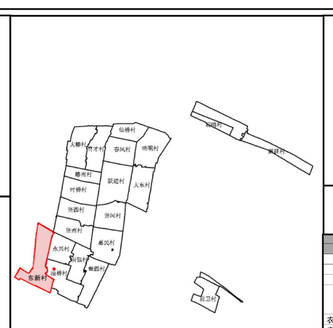
调整前后图则对比

上海市崇明区竖新镇郊野单元村庄规划（东新村乡村单元）（实施深化）

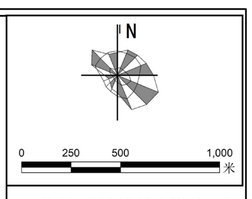
东新村乡村单元调整前图则

组织编制单位：崇明区竖新镇人民政府
设计单位：上海创霖建筑规划设计有限公司
上海之景市政建筑规划设计有限公司





竖新镇区位索引图



调整前后总体控制指标表

单元编号	东新村乡村单元（CMSXJY18）	
指标	规划	说明备注
功能定位	水源生态保育	
单元总人口（人）	0.0040	
单元面积（公顷）	425.51	
建设用地总规模（公顷）	129.87	包括92.56公顷未落图建设用地
农村集中安置点规模（公顷）	/	
农村保留自然村规模（公顷）	3.19	
公共服务设施面积（公顷）	0.3390	
经营性设施规模（公顷）	8.09	
545.98指标（公顷）	193.22	
永久基本农田（公顷）	9.34	
部管储备地块（公顷）	/	根据最新四线管控确定
市管储备地块（公顷）	12.03	
耕地保有量（公顷）	21.37	

土地利用结构调整表

郊野单元村庄规划地类			土地利用结构调整表（公顷）		
大类	中类	小类	基期	规划	较现状变化
建设用地		农村宅基地	46.56	3.19	-43.38
	公共管理与农村社区服务设施用地		0.36	0.34	-0.02
	其中	农村社区服务设施用地	0.36	0.34	-0.02
	公用设施用地		7.83	7.51	-0.33
	其中	供电用地	0.03	——	-0.03
		邮电通信设施用地	0.02	——	-0.02
		雨水污水处理用地	0.03	——	-0.03
		其他公用设施用地	——	7.51	7.51
		水工设施用地	7.75	——	-7.75
	绿地与开敞空间用地		0.04	0.59	0.55
	其中	公园绿地	——	0.59	0.59
		交通广场用地	0.04	——	-0.04
	特殊用地		0.18	0.01	-0.17
	其中	其他特殊用地	0.06	——	-0.06
		殡葬用地	0.12	0.01	-0.10
	经营性用地		128.40	8.09	-120.31
	其中	商业用地	0.86	7.04	6.18
		城镇住宅用地	——	1.05	1.05
		工业用地	127.40	——	-127.40
		物流仓储用地	0.15	——	-0.15
	交通运输用地		19.45	17.59	-1.86
	其中	公路用地	6.24	5.64	-0.60
		城镇村道路用地	5.47	6.62	1.16
		交通服务场站用地	0.75	——	-0.75
		港口码头用地	6.99	5.33	-1.67
	小计		202.82	37.31	-165.51
农用地		耕地	25.61	277.72	252.10
		园地	2.62	0.83	-1.79
		林地（含农林复合、林水复合）	118.34	55.19	-63.15
		草地	17.63	——	-17.63
		农村道路用地	7.43	7.27	-0.16
		设施农业用地	0.40	0.67	0.27
		坑塘水面	14.83	5.24	-9.59
		沟渠	13.13	9.89	-3.25
	小计		199.99	356.80	156.81
水域和未利用地	其中	河湖水面	22.42	31.40	8.98
		湿地	0.28	——	-0.28
	小计		22.69	31.40	8.70
合计			425.51	425.51	0.00

建设用地控制指标表

地块编号	已批郊野单元村庄规划					
	用地性质代码	用地面积（平方米）	容积率	建筑高度（米）	规划动态	备注
02-01	C2	65014.98	2.0	10	规划新增	旅游配套
02-02	C2	892.5	2.0	10	规划新增	旅游配套商服
02-03	C2	619.1	2.0	10	规划新增	旅游配套
03-01	T1	35990	——	——	规划新增	崇明生态大道
03-02	S1	45780.96	——	——	规划新增	规划道路
03-03	Rc6	875.13	1.0	10	规划新增	老年活动室
03-04	G1	2924.01	——	——	规划新增	绿地
03-05	T2	20404.51	——	——	规划新增	团城公路
03-06	Rc5	221.36	1.0	10	规划新增	卫生室
03-07	S1	16029.24	——	——	规划新增	相见公路
03-08	Rc6	278.97	1.0	10	规划新增	老年活动室

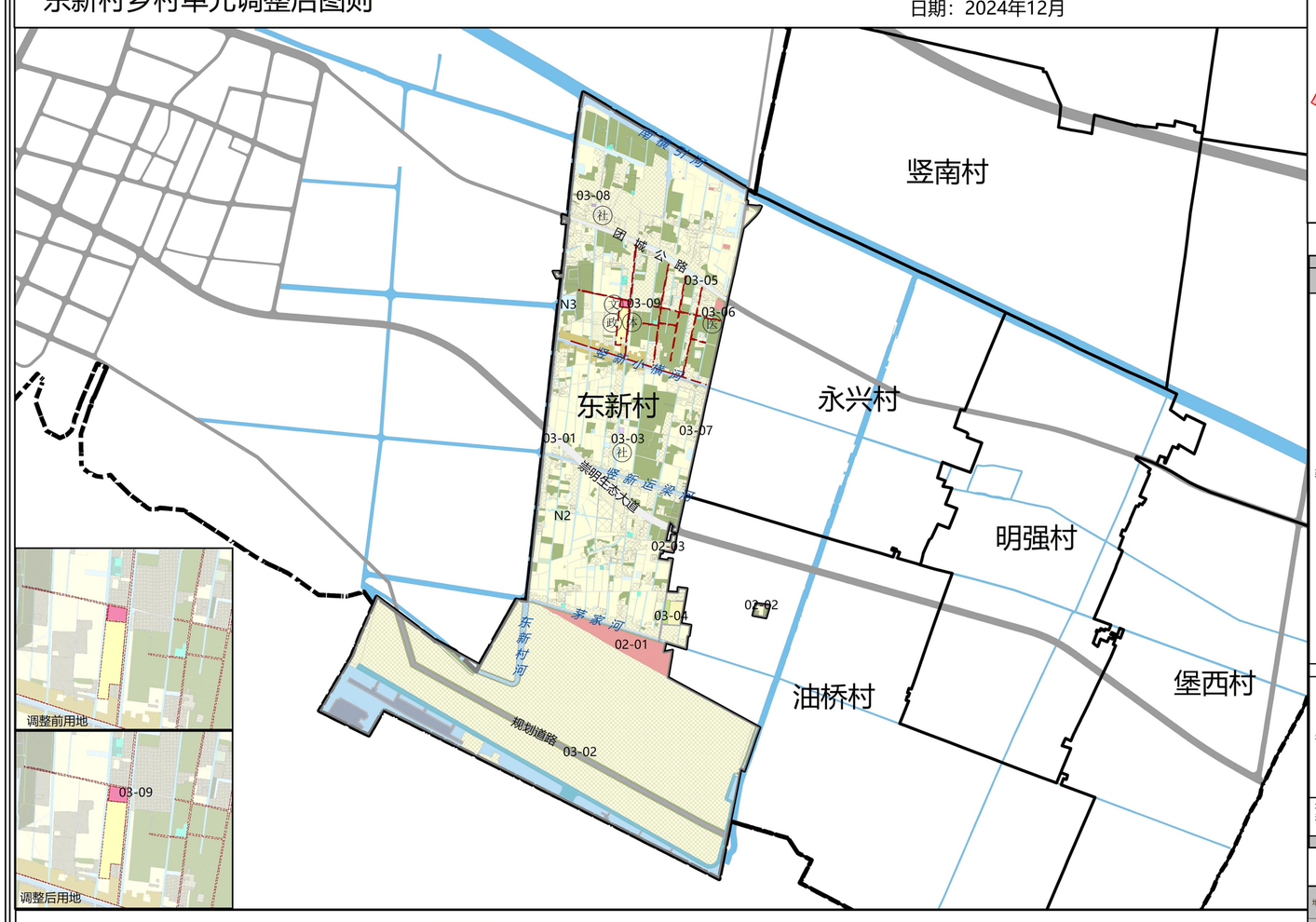
图例：耕地、园地、林地、草地、坑塘水面、沟渠、乡村道路用地、设施农用地、农村社区服务设施用地、文化用地、特殊用地、商业用地、绿地与开敞空间用地、工业用地、交通场站用地、城镇道路用地、公路用地、河流水面、永久基本农田、部管储备地块、市管储备地块、减量化、区界、镇界、村界、城镇开发边界、乡村单元、文物古迹设施、宗教设施、社区福利设施、规划调整范围

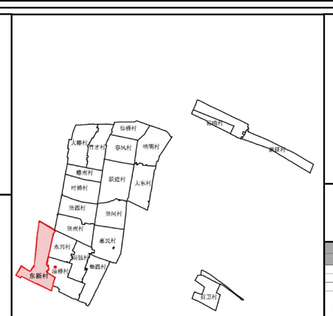
东新村乡村单元（CMSXJY18）原图则

上海市崇明区竖新镇郊野单元村庄规划（东新村乡村单元）（实施深化）

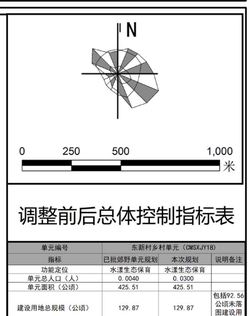
东新村乡村单元调整后图则

组织编制单位：崇明区竖新镇人民政府
设计单位：上海崇明规划设计有限公司
日期：2024年12月





竖新镇区位索引图



调整前后总体控制指标表

单元编号	东新村乡村单元（CMSXJY18）		
指标	已批郊野单元规划	本次规划	说明备注
功能定位	水源生态保育	水源生态保育	
单元总人口（人）	0.0040	0.0300	
单元面积（公顷）	425.51	425.51	
建设用地总规模（公顷）	129.87	129.87	包括92.56公顷未落图建设用地
农村集中安置点规模（公顷）	/	/	
农村保留自然村规模（公顷）	3.19	3.19	
公共服务设施面积（公顷）	0.3390	0.3379	
经营性设施规模（公顷）	8.09	8.09	
减量化指标（公顷）	193.22	193.22	
永久基本农田（公顷）	9.34	9.34	
部管储备地块（公顷）	/	/	根据最新四线管控确定
市管储备地块（公顷）	12.03	12.03	
耕地保有量（公顷）	21.37	21.37	

土地利用结构调整表

郊野单元村庄规划地类			土地利用结构调整表（公顷）				
大类	中类	小类	基期	已批郊野单元规划	规划	较现状变化	较原规划变化
建设用地		农村宅基地	46.5637	3.1850	3.1850	-43.3787	0.00
	公共管理与农村社区服务设施用地		0.3605	0.3390	0.3379	-0.0226	-0.0011
		社区行政管理用地	0.2136	0.2015	0.2004	-0.0132	-0.0011
	其中	社区文化用地	0.0536	——	——	-0.0536	0.00
		社区体育用地	0.0285	——	——	-0.0285	0.00
		社区医疗卫生用地	0.0648	0.0221	0.0221	-0.0427	0.00
		社区养老福利用地	——	0.1154	0.1154	0.1154	0.00
	公用设施用地		7.8317	7.5055	7.5055	-0.3262	0.00
	其中	供电用地	0.0256	——	——	-0.0256	0.00
		邮电通信设施用地	0.0219	——	——	-0.0219	0.00
		雨水污水处理用地	0.0312	——	——	-0.0312	0.00
		其他公用设施用地	——	7.5055	7.5055	7.5055	0.00
		水工设施用地	7.7530	——	——	-7.7530	0.00
	绿地与开敞空间用地		0.0370	0.5852	0.5852	0.5482	0.00
	其中	公园绿地	——	0.5852	0.5852	0.5852	0.00
		交通广场用地	0.0370	——	——	-0.0370	0.00
	特殊用地		0.1807	0.0146	0.0146	-0.1661	0.00
	其中	其他特殊用地	0.0612	——	——	-0.0612	0.00
		殡葬用地	0.1195	0.0146	0.0146	-0.1049	0.00
	经营性用地		128.3993	8.0933	8.0933	-120.3060	0.00
	其中	商业用地	0.8555	7.0390	7.0390	6.1835	0.00
		城镇住宅用地	——	1.0543	1.0543	1.0543	0.00
		工业用地	127.3983	——	——	-127.3983	0.00
		物流仓储用地	0.1455	——	——	-0.1455	0.00
	交通运输用地		19.4515	17.5917	17.5917	-1.8598	0.00
	其中	公路用地	6.2422	5.6395	5.6395	-0.6027	0.00
		城镇村道路用地	5.4661	6.6244	6.6244	1.1583	0.00
		交通服务场站用地	0.7499	——	——	-0.7499	0.00
		港口码头用地	6.9933	5.3278	5.3278	-1.6655	0.00
	小计		202.8244	37.3143	37.3132	-165.5113	-0.0011
农用地		耕地	25.6124	277.7154	277.7429	252.1305	0.0275
		园地	2.6214	0.8307	0.8307	-1.7907	0.00
		林地（含农林复合、林水复合）	118.3373	55.1875	55.1875	-63.1498	0.00
		草地	17.6325	——	——	-17.6325	0.00
		农村道路用地	7.4287	7.2686	7.2422	-0.1865	-0.0264
		设施农业用地	0.4008	0.6704	0.6704	0.2696	0.00
		坑塘水面	14.8266	5.2403	5.2403	-9.5863	0.00
		沟渠	13.1338	9.8864	9.8864	-3.2474	0.00
	小计		199.9935	356.7992	356.8002	156.8067	0.0011
水域和未利用地	其中	河湖水面	22.4154	31.3974	31.3974	8.9820	0.00
		湿地	0.2777	——	——	-0.2777	0.00
	小计		22.6931	31.3974	31.3974	8.7043	0.00
合计			425.5109	425.5109	425.5109	0.0000	0.0000

建设用地控制指标表

地块编号	已批郊野单元村庄规划					本次规划					
	用地性质代码	用地面积（平方米）	容积率	建筑高度（米）	规划动态	用地性质代码	用地面积（平方米）	容积率	建筑高度（米）	规划动态	备注
02-01	C2	65014.98	2.0	10	规划新增	C2	65014.98	2.0	10	规划新增	旅游配套
02-02	C2	892.5	2.0	10	规划新增	C2	892.5	2.0	10	规划新增	旅游配套商服
02-03	C2	619.1	2.0	10	规划新增	C2	619.1	2.0	10	规划新增	旅游配套
03-01	T1	35990	——	——	规划新增	T1	35990	——	——	规划新增	崇明生态大道
03-02	S1	45780.96	——	——	规划新增	S1	45780.96	——	——	规划新增	规划道路
03-03	Rc6	875.13	1.0	10	规划新增	Rc6	875.13	1.0	10	规划新增	老年活动室
03-04	G1	2924.01	——	——	规划新增	G1	2924.01	——	——	规划新增	绿地
03-05	T2	20404.51	——	——	规划新增	T2	20404.51	——	——	规划新增	团城公路
03-06	Rc5	221.36	1.0	10	规划新增	Rc5	221.36	1.0	10	规划新增	卫生室
03-07	S1	16029.24	——	——	规划新增	S1	16029.24	——	——	规划新增	相见公路
03-08	Rc6	278.97	1.0	10	规划新增	Rc6	278.97	1.0	10	规划新增	老年活动室
03-09	——	——	——	——	——	Rc1	2003.97	1.0	10	规划新增	东新村村委会

图例：耕地、园地、林地、草地、坑塘水面、沟渠、乡村道路用地、设施农用地、农村社区服务设施用地、文化用地、特殊用地、商业用地、绿地与开敞空间用地、工业用地、交通场站用地、城镇道路用地、公路用地、河流水面、永久基本农田、部管储备地块、市管储备地块、减量化、区界、镇界、村界、城镇开发边界、乡村单元、文物古迹设施、宗教设施、社区福利设施、规划调整范围

东新村乡村单元（CMSXJY18）原图则