

# 上海市崇明区陈家镇CMSA0009单元(高教园区)控制性详细规划 01街坊局部调整(图则更新)公示

## 上海市崇明区陈家镇CMSA0009单元(高教园区)控制性详细规划 01街坊局部调整(图则更新)公示

上海市崇明区陈家镇CMSA0009单元(高教园区)控制性详细规划01街坊局部调整(图则更新),按照城市规划要求、相关法律法规等进行了规划方案设计,现将相关图纸予以公示。

公示时间自2021年7月21日至2021年7月31日,如有意见或建议请于2021年7月31日之前以书面形式提交意见给崇明区规划和自然资源局,逾期恕不受理。

投递地址:城桥镇东门路197号崇明区规划和自然资源局 邮编:202150  
邮箱:cmgtghgk@163.com 电话:021-59623730

注:来函者请务必注明姓名、联系地址和电话。

## 上海市崇明区陈家镇CMSA0009单元(高教园区)控制性详细规划 01街坊局部调整(图则更新)规划简介

### 一、图则更新背景

本次图则更新涉及崇明区陈家镇CMSA0009单元(高教园区)01街坊内的1幅地块。陈家镇位于上海崇明岛东端,地处东海之滨、长江入海口,三面环水,北面是长江口北支水道末端,南面为长江口南支的北港水道,东面为长江口滨海区域,占据我国“T”型国土发展轴线—沿海轴和长江轴交汇点的战略位置,区位和自然环境条件优良。2018年,轨道交通崇明线已列入《上海市轨道交通近期建设规划(2018-2023)》(发改基础〔2018〕1831号)。由于轨道交通崇明线在崇明岛上落地于陈家镇地区,因此地区将再次迎来交通区位的重大优化和提升。在崇明建设世界级生态岛以及交通基础设施建设持续推进的新形势和新情况下,陈家镇地区将迈入新的发展阶段。

陈家镇高教园区西与陈家镇国际实验生态社区一河之隔,南临滨江休闲运动居住社区,北接国际论坛商务区,东侧为郊野公园。陈家镇高教园区控制性详细规划于2011年编制完成,根据原控规,高教园区规划布局3~4所一流高等教育机构,吸引品牌高等院校落户于此,成为崇明岛培养高端专业人才的重要基地,现状已建成上海外国语大学贤达经济人文学院。根据政府的供地计划,本次局部调整(图则更新)规划需将01街坊内的1幅地块重新切割划分。

依据该版控规,01街坊分为10幅地块,包含教育科研设计用地、公共绿地和水域,本次图则更新涉及01-09地块。本次图则更新结合地区实际发展情况、意向性的开发建设项目以及政府的供地计划,对用地功能布局进行适当调整优化。

### 二、规划依据

- (1)《中华人民共和国城乡规划法》(2019年修正)
- (2)《上海市城市规划条例》(2010年)
- (3)《上海市控制性详细规划技术准则》(2016年)
- (4)《崇明区陈家镇总体规划暨土地利用总体规划(2017-2035)》
- (5)《上海市崇明县陈家镇CMSA0009、CMSA0010单元控制性详细规划》(2011年)

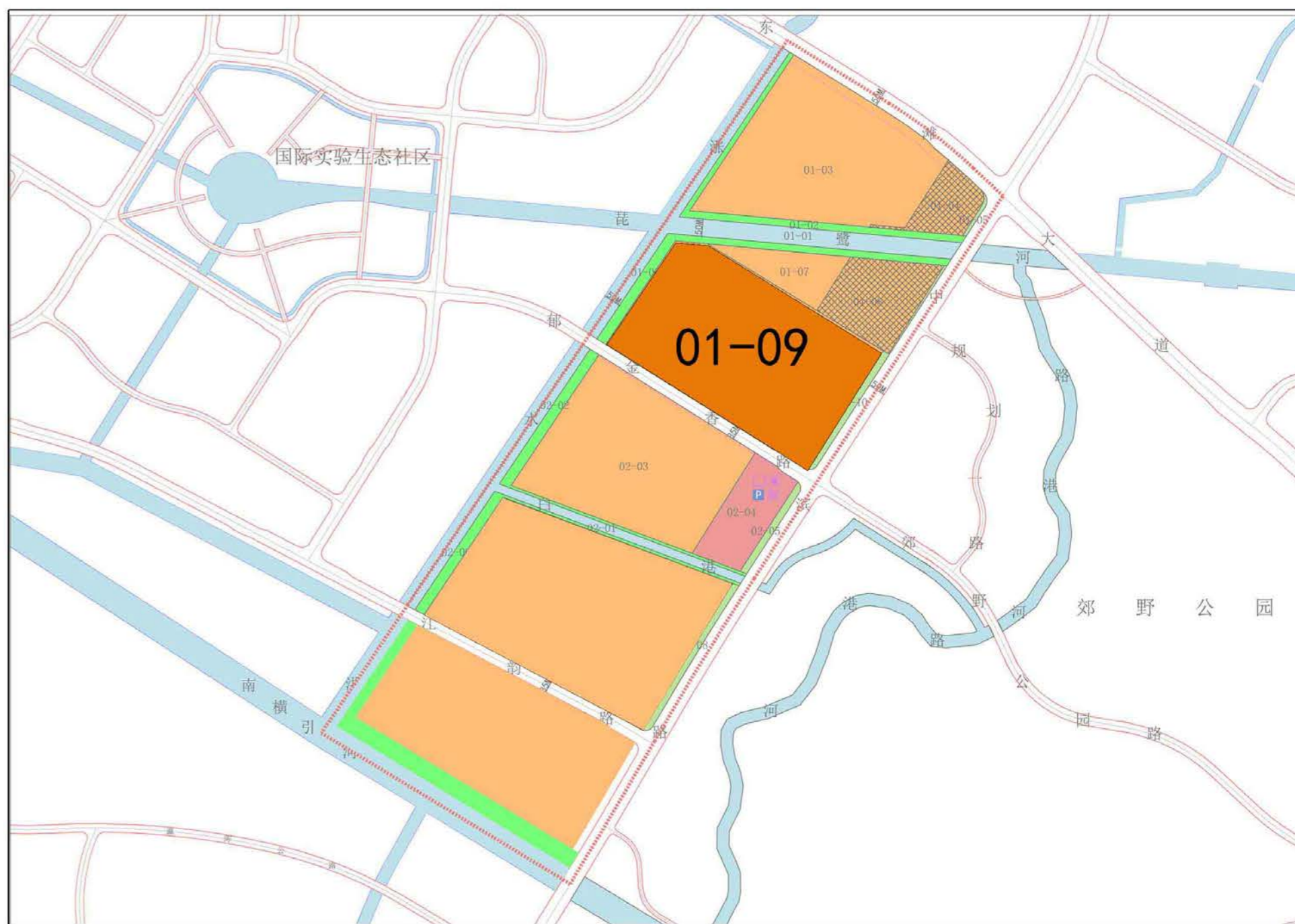
### 三、图则更新原则

本次调整从提高城镇更新效率、合理化土地建设时序出发,在保障公共空间和维持开发建筑量不突破原有规划的前提下进行图则更新,以更好的指导本地区土地开发与规划建设。总体来说遵循以下三个原则:

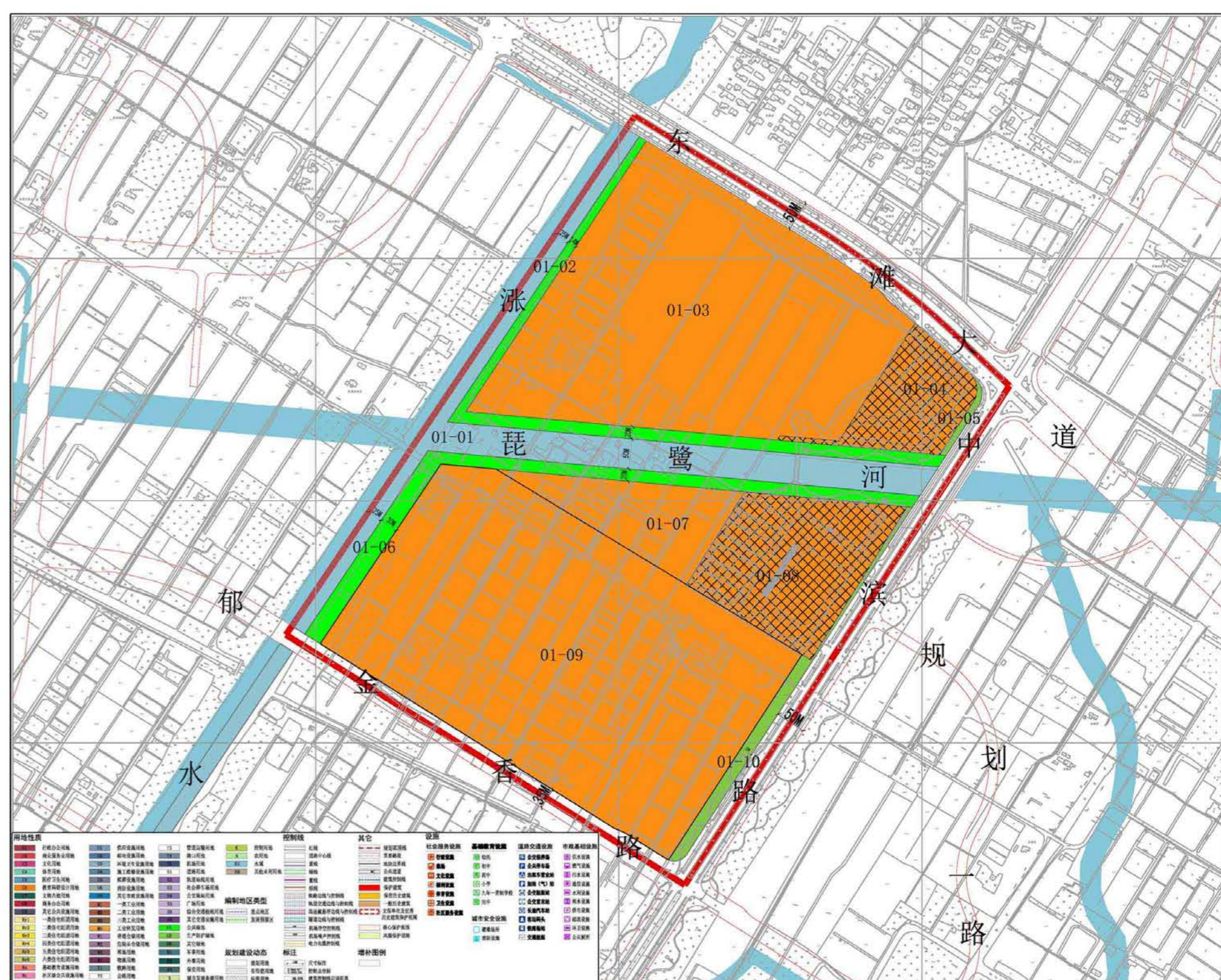
- 1、保持原控规的用地布局和建筑总量不变。
- 2、划分后地块各类控制指标与划分前一致。
- 3、引导街坊建设的近远期协调。



高教园区于陈家镇区位



图则更新地块于高教园区位置



街坊编号	地块编号	用地面积(平方米)	用地性质代码	混合用地建筑量比例	容积率	建筑高度(米)	住宅套数(套)	配套设施	规划动态	备注
01	01-01	65459	E1	-	-	-	-	-	-	-
	01-02	24262	G1	-	-	-	-	-	-	-
	01-03	213032	C6	-	0.8	24	-	-	规划	贤达学院备用地
	01-04	29048	C6	-	-	-	-	-	保留	备注1
	01-05	1333	G2	-	-	-	-	-	-	-
	01-06	26788	G1	-	-	-	-	-	-	-
	01-07	33232	C6	-	0.8	24	-	-	规划	贤达学院备用地
	01-08	57571	C6	-	-	-	-	-	保留	备注1
	01-09	269041	C6	-	0.8	24	-	-	规划	-
	01-10	9559	G2	-	-	-	-	-	-	-

CMSA0009单元(高教园区)01街坊原控规用地及指标

# 上海市崇明区陈家镇CMSA0009单元(高教园区)控制性详细规划 01街坊局部调整(图则更新)公示

## 四、图则更新内容

本次图则更新主要涉及原有规划地块01-09，结合政府供地计划，对01-09地块进行切割划分。

原控详中，01-09地块为教育科研设计用地（C6），面积为269041平方米。

本次图则更新后，原01-09地块依据政府土地供应计划，切割划分为01-09A，01-09B两个地块，地块面积分别为128774m<sup>2</sup>和140267m<sup>2</sup>，用地性质保持不变。

## 五、更新前后指标对比

由于崇明区生态岛建设准则提出开发建设强度标准（建筑高度不超过18米）要求，本次01街坊调整为二级高度分区。本次调整后，建筑高度调整为不超过18米，其余各类用地指标均不改变。

## 六、更新影响分析

### 1. 建设时序

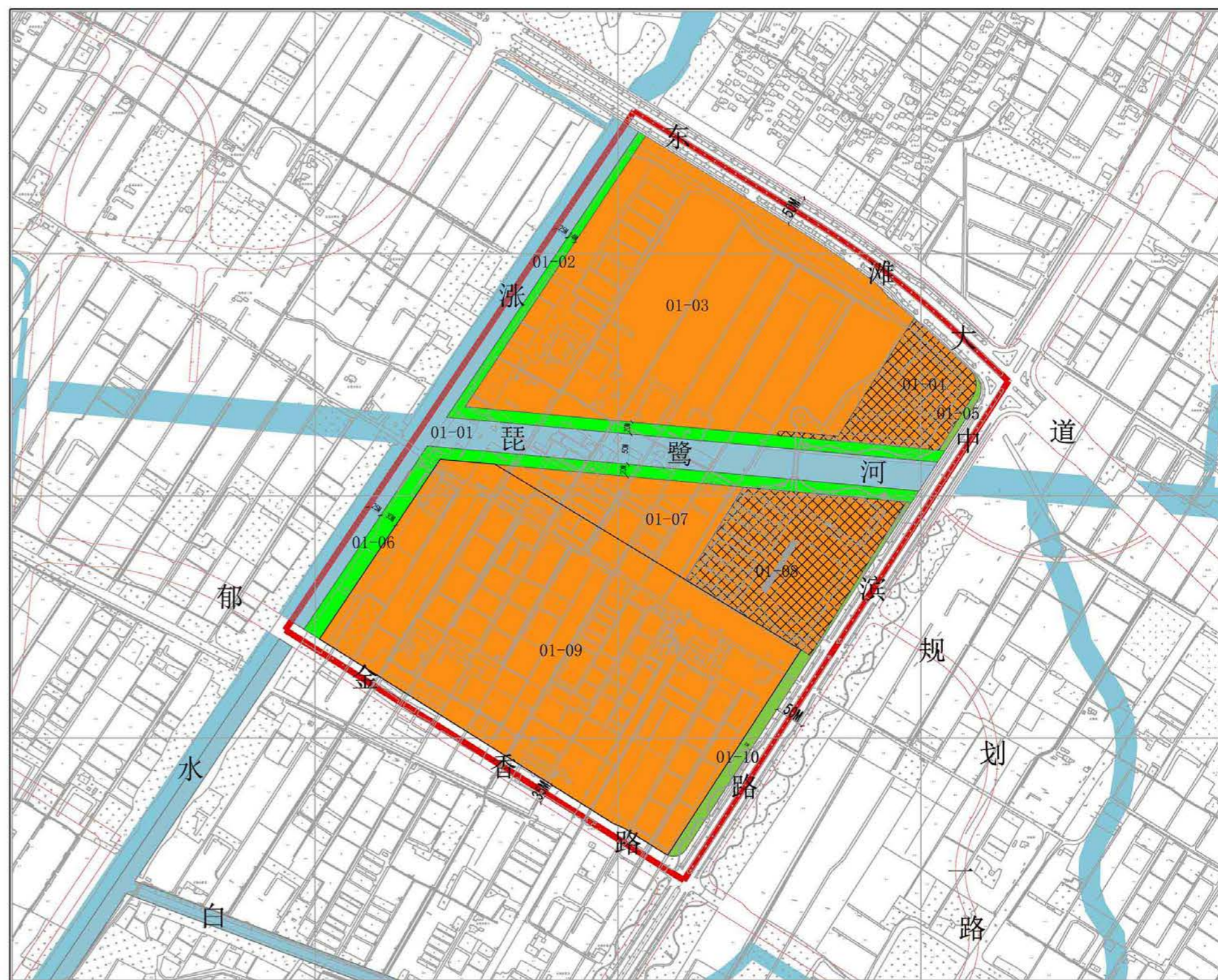
本次图则更新将原有地块依据政府土地供应计划进行划分，使土地的流转更加灵活高效，以便尽快实施。

### 2. 土地使用与开发量

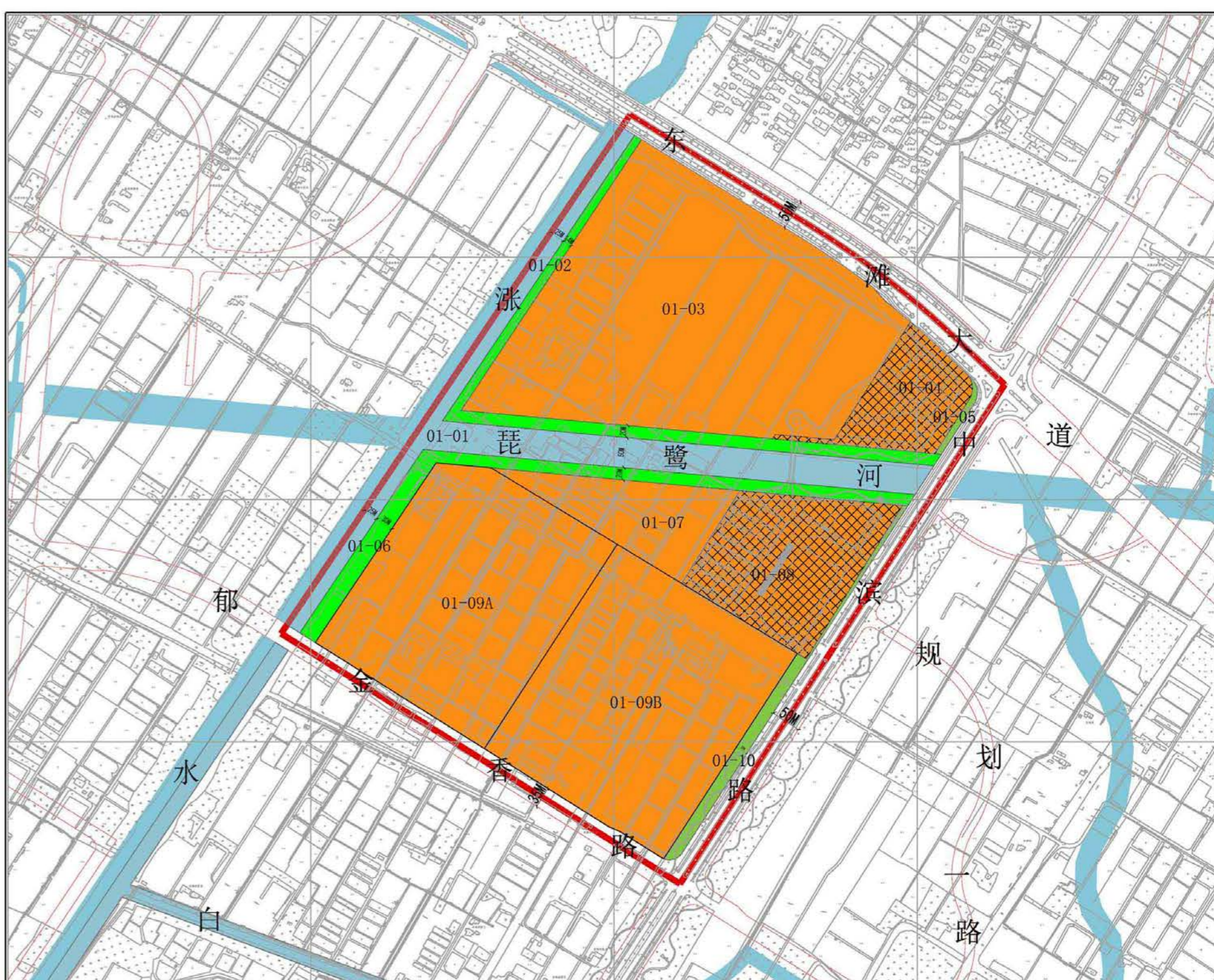
本次图则更新并未对土地性质和容积率等指标进行调整，对于土地使用和建筑开发并无改变。

### 3. 交通与市政

本次图则更新并未改变建筑量和建筑类型，不会对地区交通与市政设施带来新增的压力。



01街坊图则更新前地块划分图



01街坊图则更新后地块划分图

调整前						调整后					
地块编号	用地面积 (m <sup>2</sup> )	用地性质	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑高度 (m)	地块编号	用地面积 (m <sup>2</sup> )	用地性质	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑高度 (m)
01-09	269041	C6	0.8	215232.8	24	01-09A	128774	C6	0.8	103019	18
						01-09B	140267	C6	0.8	112213	18

调整前后分地块指标比较表