

# 上海市崇明区陈家镇国际商务区北片(CMSA0004)单元 控制性详细规划修编 (公众参与草案)

规划组织编制单位：上海市崇明区人民政府 上海市规划和自然资源局

规划编制单位：上海营邑城市规划设计股份有限公司

为保障公众参与城市规划的权利，维护公众利益，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《上海市城乡规划条例》及《上海市制定控制性详细规划听取公众意见的规定》的要求，现对《上海市崇明区陈家镇国际商务片区(CMSA0004)单元控制性详细规划修编》(公众参与草案)予以公示，广泛征求社会各界的意见和建议。

公示时间：2020年11月10日-2020年12月09日

联系方式：021-59623730

公示网站：上海崇明门户网站 (<http://www.shcm.gov.cn>)

意见反馈地址：城桥镇东门路197号崇明区规划和自然资源局 邮编：202150

电子邮箱地址：cmgtghgk@163.com

注：来函者请务必注明姓名、联系地址和电话。

## 规划范围

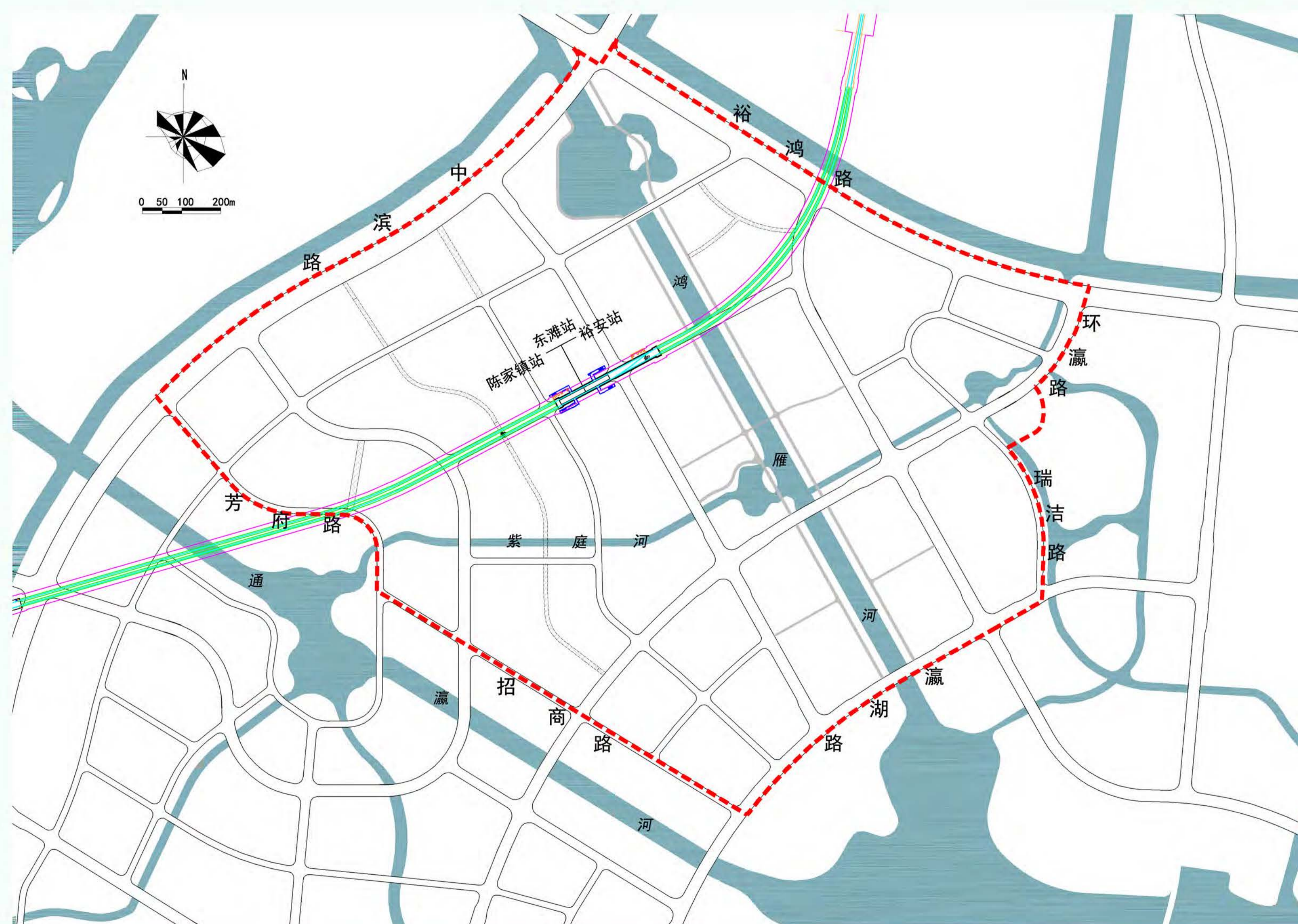
本次规划修编对象为上海市崇明区陈家镇国际商务片区(CMSA0004)单元，在陈家镇总体规划中属于城镇单元。规划范围为北至裕鸿路，南至招商路，西至中滨路，东至瀛湖路，用地面积约2.57平方公里。

## 修编动因

规划区交通区位良好，轨交崇明线的建设将地区纳入上海中心城区1小时交通圈。“新一轮总体规划”对地区发展提出新的规划引导，“长三角一体化”发展为区域带来新的发展机遇，“崇明世界级生态岛”建设对地区提出新的建设要求。为更好地指导地区高质量发展，启动本次控规修编工作。

## 规划依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》(2019年修改)
2. 《上海市城乡规划条例》(2011年)
3. 《城市规划编制办法》(2016年)
4. 《上海市控制性详细规划制定办法》(2015年)
5. 《上海市控制性详细规划技术准则》(2016年)
6. 《上海市控制性详细规划成果规范》(2013版)
7. 《上海市崇明县陈家镇CMSA0004、CMSA0005单元控制性详细规划》(2012年)
8. 《上海市城市总体规划(2017-2035)》(2017年)
9. 《上海市崇明区总体规划暨土地利用总体规划(2017-2035)》(2018年)
10. 《崇明区陈家镇总体规划暨土地利用总体规划(2017-2035)》(2019年)



规划范围图

规划目标

长江首镇 ● 未来绿洲

绿色生态城区：独特韵味的风光  
智慧能级高地：多元创新的产业  
活力品质社区：别样精彩的生活

规划结构

核心引领、轴带联动，  
城郊统筹、多区协同

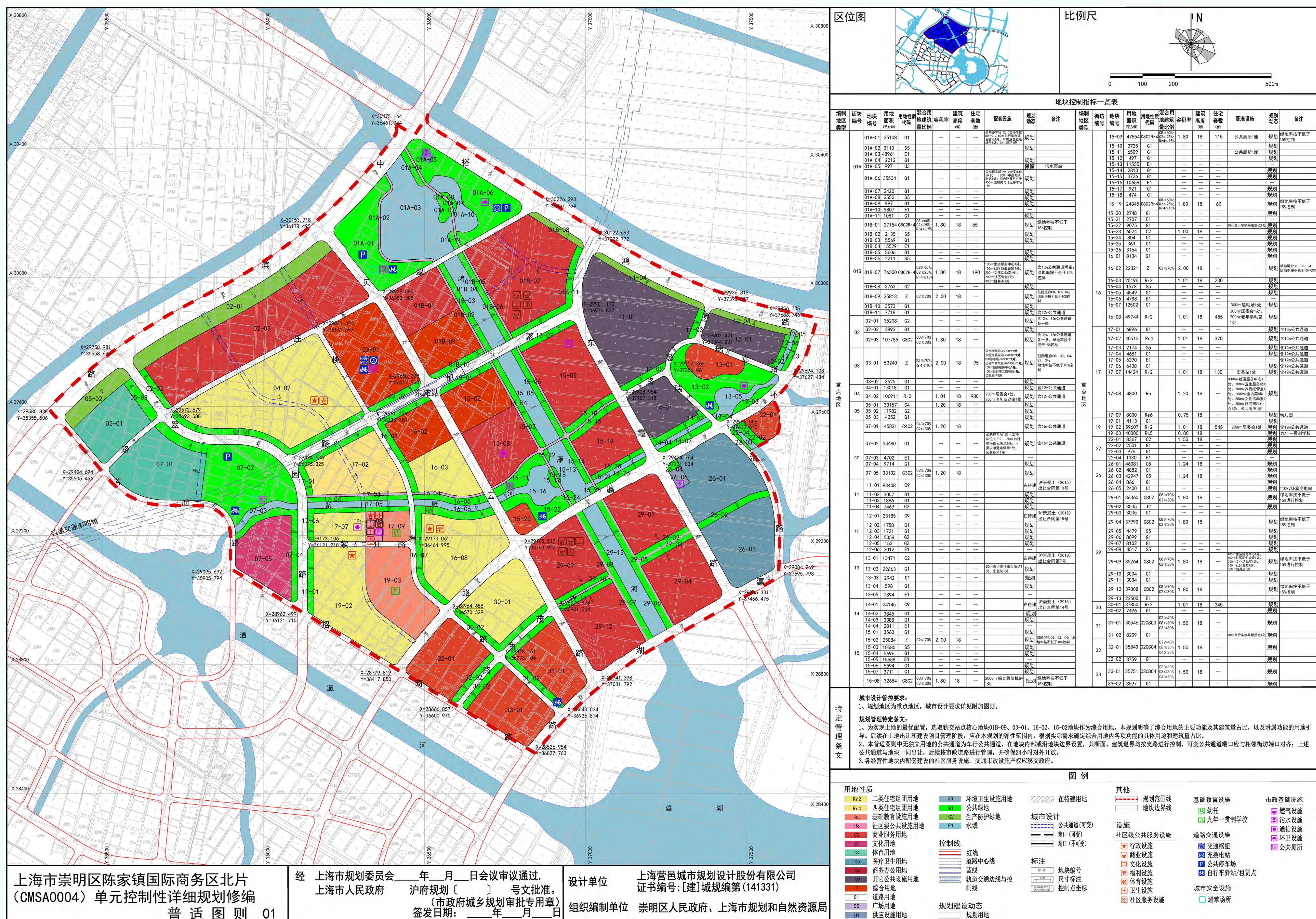


双心：综合服务中心、文旅休闲中心

三轴一带：创新活力轴、综合功能拓展轴、功能联动轴，水上运动及全民健身带

七组团：TOD综合服务组团、创新研发组团、文体休闲组团、生态居住组团、体育场馆组团、康养医疗组团、陆地运动主题郊野公园

控规图则

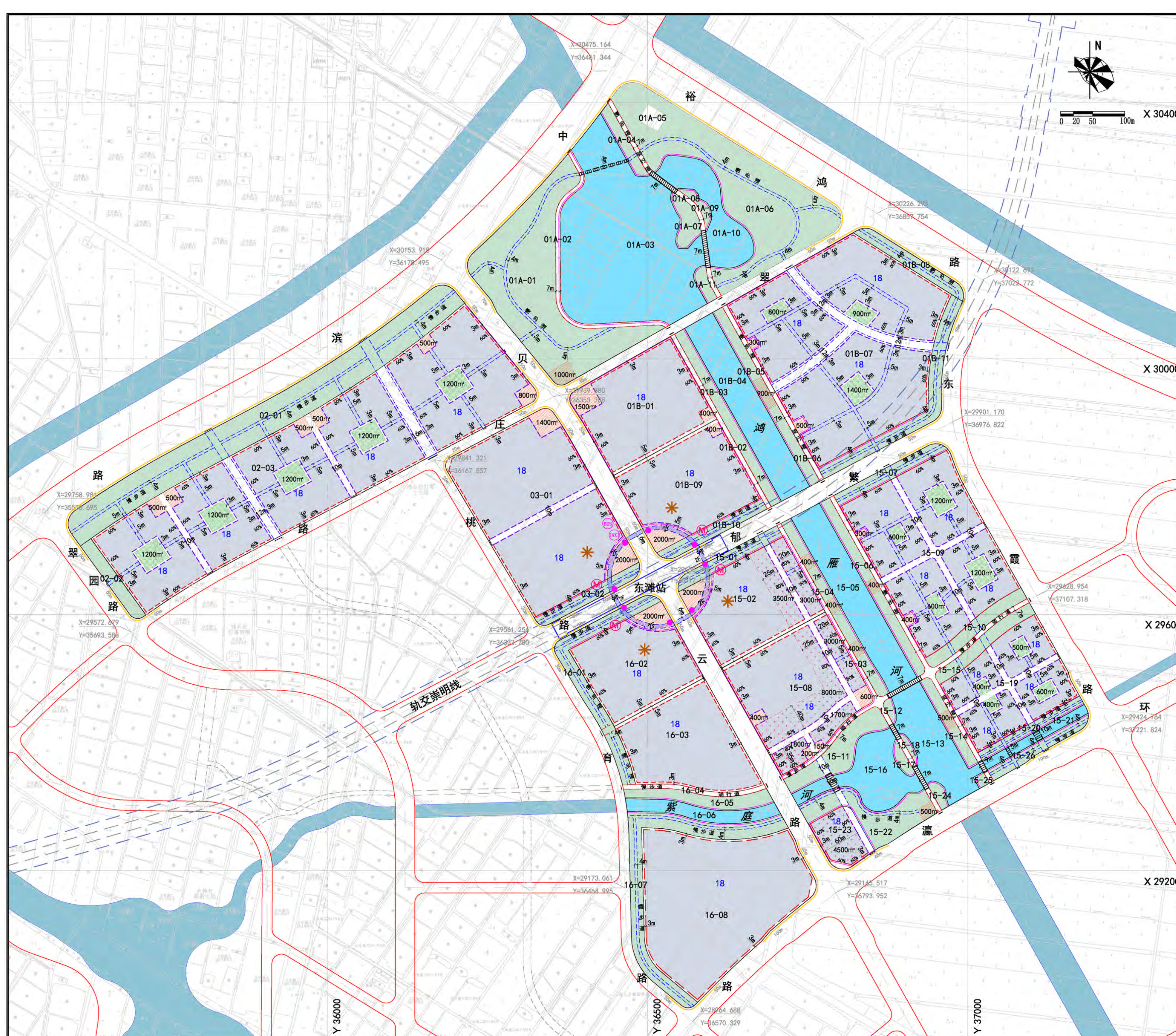


上海市崇明区陈家镇国际商务区北片(CMSA0004)单元控制性详细规划修编 普适图则 01

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

设计单位 上海普邑城市规划设计股份有限公司  
证书编号：[建]城规编第(141331)  
组织编制单位 崇明区人民政府、上海市规划和自然资源局

上海市崇明区陈家镇国际商务区北片(CMSA0004)单元控制性详细规划修编 普适图则 01



强制性管控要求		
系统	设计原则	强制性控制要素
布局模式	通过多种类型建筑布局模式的穿插组合,形成丰富多样的空间形式。轨道交通周边地区,01B、03、15、16四个街坊围绕轨道交通站打造立体互联的综合商务区,形成标志性空间节点。商务街区,01B、02、15街坊内商务办公以围合式布局为主,通过外围连续界面和内部院落空间的组合,形成开放街区。商业街区,15街坊西侧滨水地区打造线性商业街区,通过小体量建筑和内部开放空间的组合,形成动态丰富的商业步行空间。居住街区:居住建筑以行列式布局为主,可在局部打造围合、半围合空间,形成生态宜居的居住空间。	建筑控制线 建设控制范围 标志性建筑位置 公共通道 连通道 地块内部广场范围及最小面积 地块内部绿化范围及最小面积
建筑形态	塑造连续活力的街道界面 滨水、繁郁路为重要的街道界面,沿街首层宜布局公共功能(商业、文化等),应整体打造街道U型空间,统筹考虑道路空间、沿街绿化、建筑立面和建筑立面的一体化设计。 塑造错落通透的滨水界面 沿湾、紫霞河、紫霞河公共建筑宜采用围合式布局,向滨水空间适当降低,可结合临水屋顶平台、建筑前区、滨水绿化布置商业外摆、文化展示、公共艺术等内容,丰富滨水空间的活动。建议加强建筑的通透性,首层透明界面比例占界面总面积的50%以上。	重要界面 建筑控制线 建筑控制线后退距离及贴线率
生态网络	塑造水绿结合的生态网络 以湾、紫霞河及沿湾绿带为生态网络骨架,结合主要道路绿廊,打造连续的生态网络,形成01街坊湿地公园、15街坊中央公园、07街坊运动公园和13街坊康寿公园等重要网络节点,在满足生态功能的前提下,鼓励结合周边功能植入公共活动和相关的服务设施。	公共通道 地块内部广场范围及最小面积 地块内部绿化范围及最小面积 桥梁
公共空间	塑造连续舒适的开放空间体系 在生态网络的基础上,通过地块内广场绿地和公共通道的组织,拓展和延伸开放空间体系。沿湾、紫霞河打造慢行街区,强化步行友好型步行系统,提升步行系统的通达性,在01B街坊、15街坊内形成鱼骨状的开放空间结构。	公共通道 桥梁
滨水岸线	塑造三类滨水岸线 公共活动型——以亲水硬质驳岸为主,公共活动强度较大,适当提高广场、步道等硬地的比例,增强滨水空间活力;休闲活动型——以生态驳岸结合滨水慢行系统,打造滨水休闲、运动及交往空间;生态景观型——以生态驳岸为主,通过丰富的植物配置塑造良好的景观环境。 01A街坊湿地公园西侧为休闲活动型岸线,东侧为生态景观型岸线;15街坊湾湾河西岸为公共活动型岸线,紫霞河两岸为生态景观型岸线,其他为休闲活动型岸线;16街坊紫霞河北岸为休闲活动型岸线,南岸为生态景观型岸线。	重要界面
交通组织	结合轨道交通站布局综合交通组织 强化TOD引导,结合轨道交通站统筹组织公交、出租、公共自行车及相关交通设施。 完善自行车系统组织 结合道路断面布局满足通勤的自行车道;在湾、紫霞河北岸结合公共通道设置2条自行车骑行专用道,专用道亦可结合周边绿地设置,合理组织断面,双向宽度不小于4米。	禁止机动车开口段 公共通道 公共自行车系统组织 出租车候车站 公交车站
静态交通	结合轨道交通站布局P+R公共停车场、出租车停车场	机动车公共停车场 出租车候车站
立体交通	轨道交通站周边组织立体交通,地下层结合轨道交通站厅连接周边地下空间,地面层布局广场绿地等开放空间,地上二层结合过街通道和平台连接周边建筑,通过垂直交通体系强化立体互联,促进轨道交通的功能互融、空间互动和步行互通。	轨道交通出入口 公共垂直交通

<b>基本图例</b>	<b>建筑形态</b>	<b>公共空间</b>	<b>交通空间</b>
红线 蓝线 道路中心线 地块边界 尺寸标注 公共绿地 轨道交通边线与控制线	建筑控制线(可变) 建筑控制线(不可变) 建筑控制线后退距离及贴线率 建设控制范围 标志性建筑位置 重要界面 建筑高度分割线及对应高度	公共通道(可变) 公共通道(不可变) 连通道(可变) 端口(可变) 端口(不可变) 700m <sup>2</sup> 地块内部广场范围(可变)及最小面积 700m <sup>2</sup> 地块内部绿化范围(可变)及最小面积 桥梁(可变) 桥梁(不可变)	禁止机动车开口段 轨道交通站出入口 公共垂直交通 出租车候车站 公交车站 地上/地下各层商业设施空间范围

上海市崇明区陈家镇国际商务区北片(CMSA0004)单元控制性详细规划修编附加图则(控制总图则01)

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

设计单位 上海营邑城市规划设计股份有限公司 证书编号:[建]城规编第(141331)

组织编制单位 崇明区人民政府、上海市规划和自然资源局

引导性管控要求

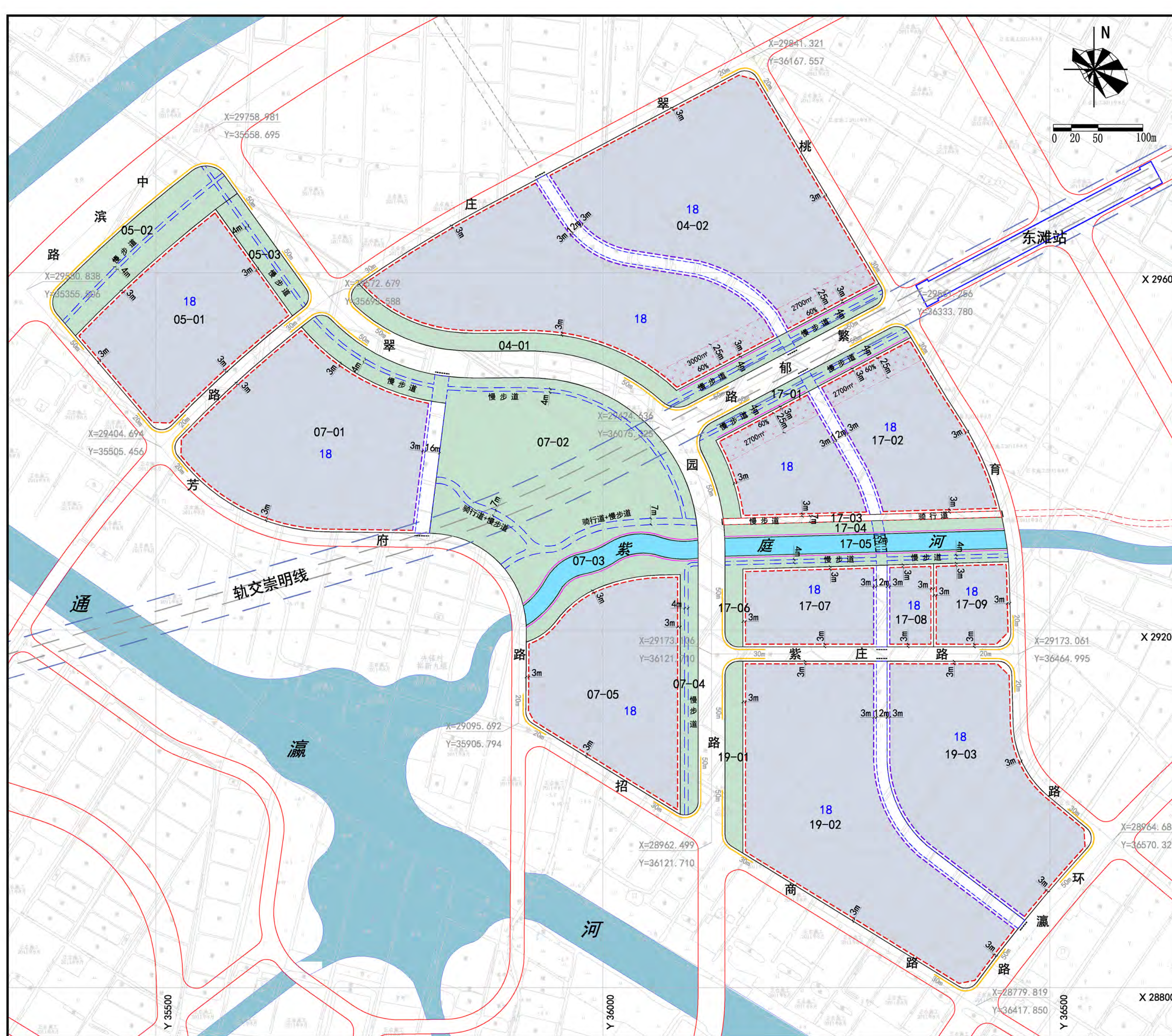
1、生态补偿设施:为落实《崇明区海绵城市建设规划》相关要求,对规划地块因地制宜配置对应低影响开发设施。鼓励道路与广场采用下沉式绿地、植草沟、生态池及透水铺装;鼓励结合绿地设置雨水花园和多功能调蓄池,鼓励结合建、构筑物设置屋顶绿化和垂直绿化。

实施运营要求

1、03-01、01B-09、15-02、16-02地块四个综合用地需统一规划、统一设计,鼓励同一主体统一开发建设。若为同一主体开发建设,在建设初期规划管理阶段,允许地块内部相关设施及开放空间在满足数量、规模不减少的前提下,在四个地块间统筹布局。

2、重点关注不同地块间的公共通道、连廊接口衔接、连廊与建筑二层公共功能衔接,原则上后启动地块主动与周边建成地块协调。

运营  
1、地块内部广场、地块内部绿化、公共通道应24小时对外开放。



强制性管控要求		
系统	设计原则	强制性控制要素
布局模式	通过多种类型建筑布局模式的穿插组合,形成丰富多样的空间形式。居住街区,居住建筑以行列式布局为主,可在局部打造围合、半围合空间,形成生态宜居的居住空间。文体街区,文体建筑为大型公建,采用点状布局模式,综合考虑与周边生态空间的渗透关系。	建筑控制线 建设控制范围 标志性建筑位置 公共通道 连通道 地块内部广场范围及最小面积 地块内部绿化范围及最小面积
建筑形态	塑造连续活力的街道界面 繁郁路为重要的街道界面,沿街首层宜布局生活类配套商业,统筹考虑道路空间、沿街绿化、建筑前区和建筑立面的一体化设计,整体打造街道U型空间。	重要界面 建筑控制线 建筑控制线后退距离及贴线率
生态网络	塑造水绿结合的生态网络 以湾、紫霞河及沿湾绿带为生态网络骨架,结合主要道路绿廊,打造连续的生态网络,形成01街坊湿地公园、15街坊中央公园、07街坊运动公园和13街坊康寿公园等重要网络节点,在满足生态功能的前提下,鼓励结合周边功能植入公共活动和相关的服务设施。	公共通道 桥梁
公共空间	塑造连续舒适的开放空间体系 在生态网络的基础上,通过地块内广场绿地和公共通道的组织,拓展和延伸开放空间体系。以慢行联系通道打通滨水通廊,连通湾湾两岸生态空间。	公共通道 桥梁
滨水岸线	塑造三类滨水岸线 公共活动型——以亲水硬质驳岸为主,公共活动强度较大,适当提高广场、步道等硬地的比例,增强滨水空间活力;休闲活动型——以生态驳岸结合滨水慢行系统,打造滨水休闲、运动及交往空间;生态景观型——以生态驳岸为主,通过丰富的植物配置塑造良好的景观环境。 17街坊紫霞河北岸为休闲活动型岸线,南岸为生态景观型岸线;其他为生态景观型岸线。	重要界面
交通组织	完善自行车系统组织 结合道路断面布局满足通勤的自行车道;在紫霞河北岸结合公共通道设置自行车骑行专用道,并延伸至07街坊,专用道亦可结合周边绿地设置,合理组织断面,双向宽度不小于4米。	禁止机动车开口段 公共通道

<b>基本图例</b>	<b>建筑形态</b>	<b>公共空间</b>	<b>交通空间</b>
红线 蓝线 道路中心线 地块边界 尺寸标注 公共绿地 轨道交通边线与控制线	建筑控制线(可变) 建筑控制线(不可变) 建筑控制线后退距离及贴线率 建设控制范围 标志性建筑位置 重要界面 建筑高度分割线及对应高度	公共通道(可变) 公共通道(不可变) 连通道(可变) 端口(可变) 端口(不可变) 700m <sup>2</sup> 地块内部广场范围(可变)及最小面积 700m <sup>2</sup> 地块内部绿化范围(可变)及最小面积 桥梁(可变) 桥梁(不可变)	禁止机动车开口段 地上/地下各层商业设施空间范围

上海市崇明区陈家镇国际商务区北片(CMSA0004)单元控制性详细规划修编附加图则(控制总图则02)

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

设计单位 上海营邑城市规划设计股份有限公司 证书编号:[建]城规编第(141331)

组织编制单位 崇明区人民政府、上海市规划和自然资源局

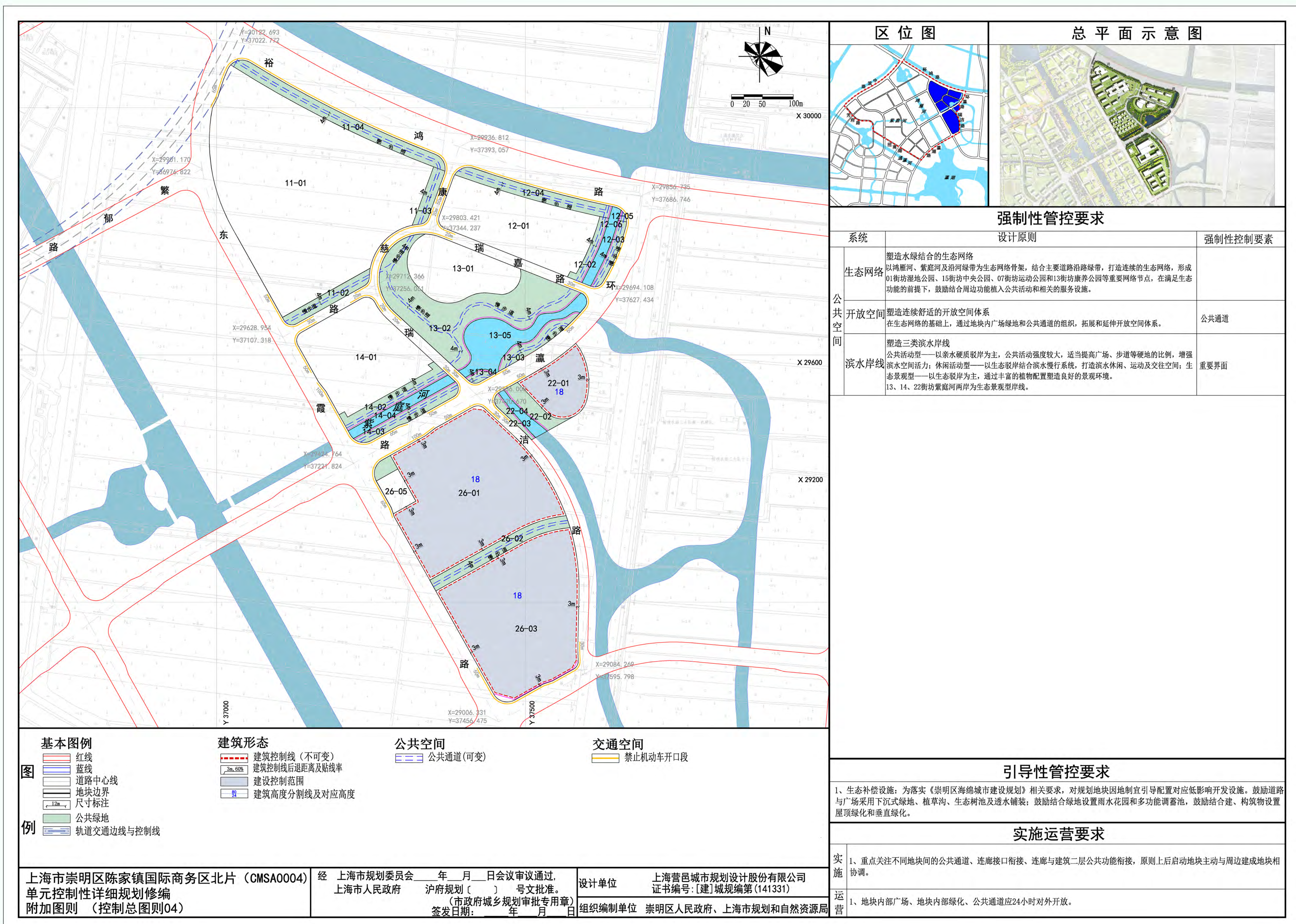
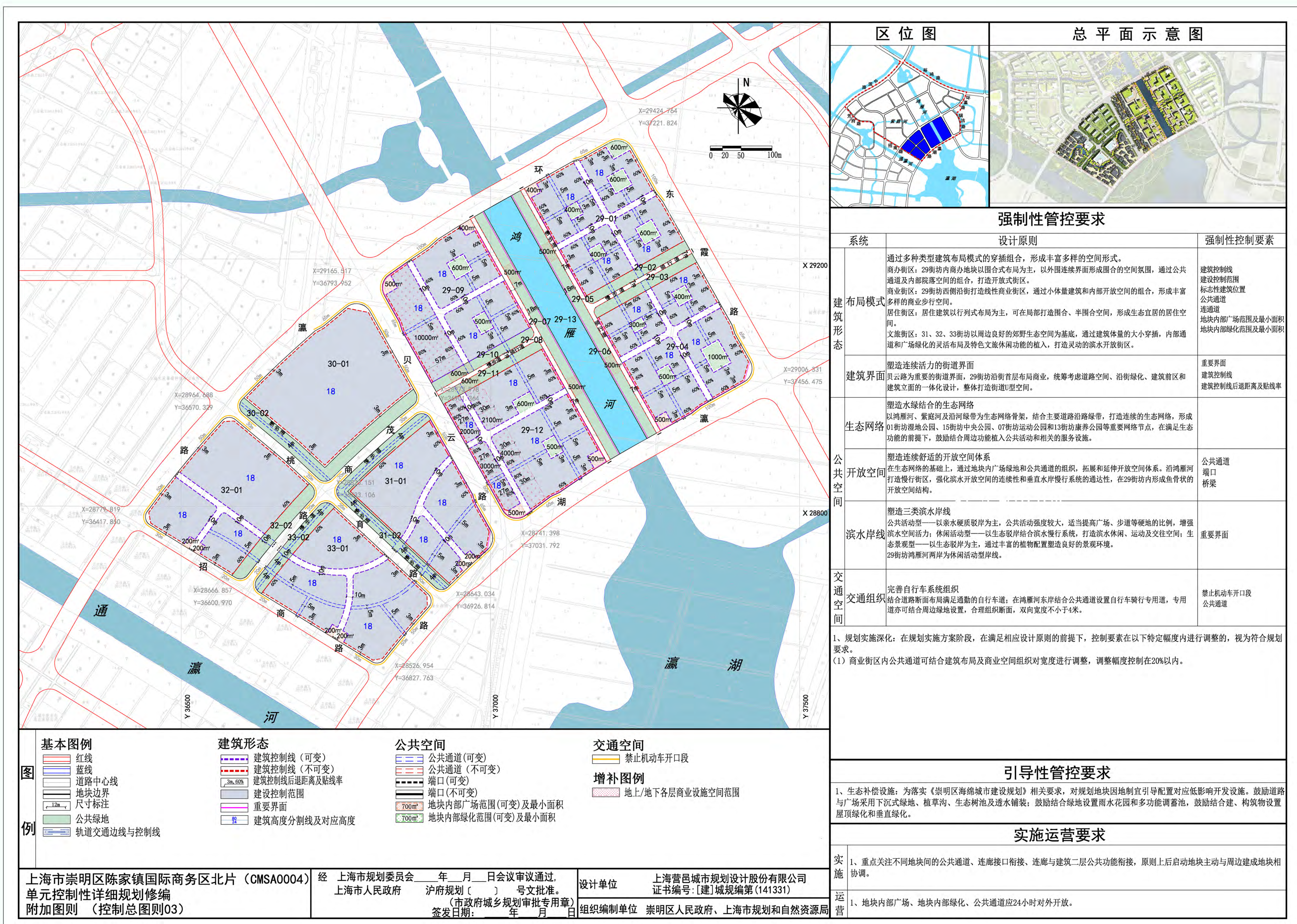
引导性管控要求

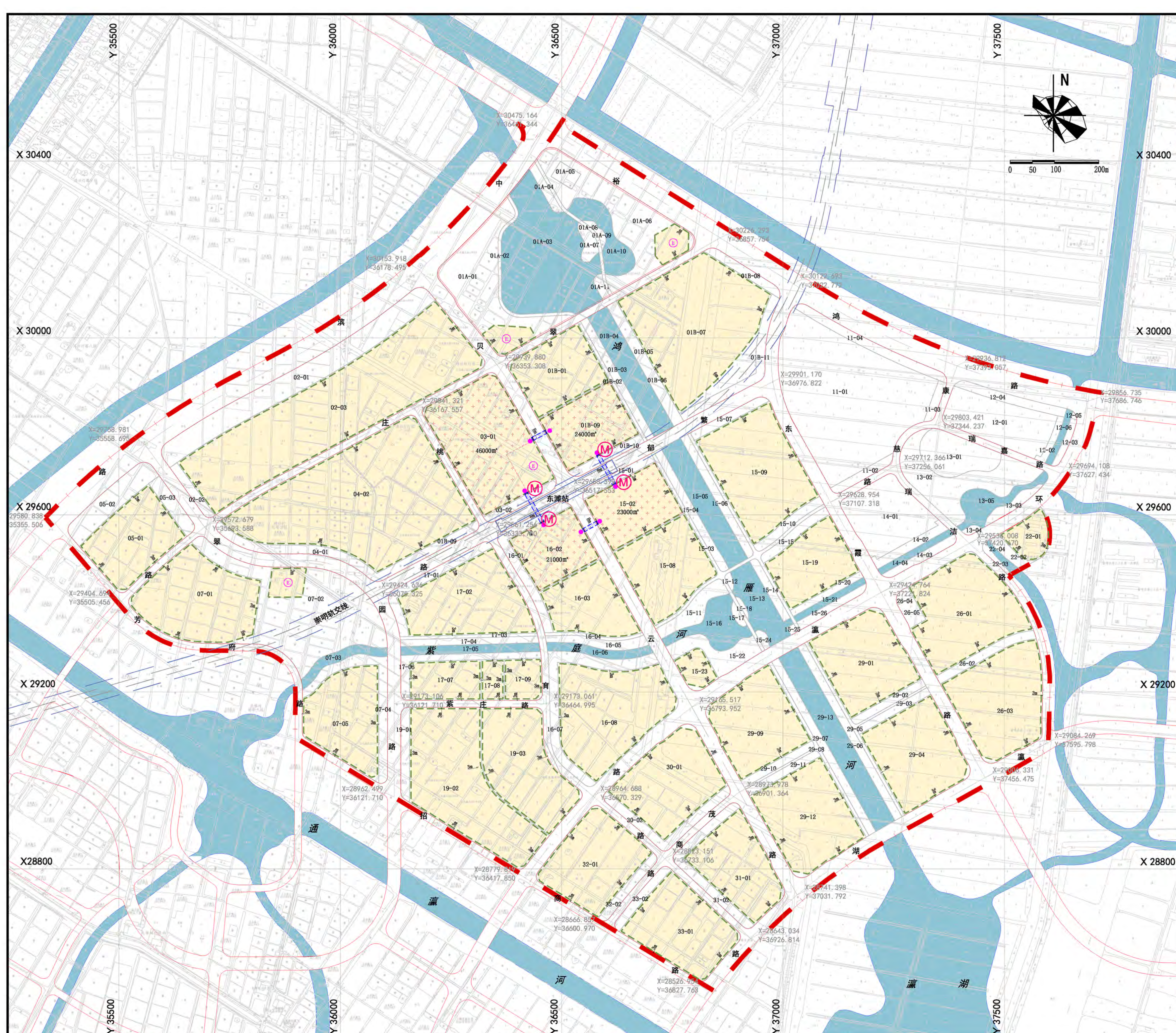
1、生态补偿设施:为落实《崇明区海绵城市建设规划》相关要求,对规划地块因地制宜配置对应低影响开发设施。鼓励道路与广场采用下沉式绿地、植草沟、生态池及透水铺装;鼓励结合绿地设置雨水花园和多功能调蓄池,鼓励结合建、构筑物设置屋顶绿化和垂直绿化。

实施运营要求

1、重点关注不同地块间的公共通道、连廊接口衔接、连廊与建筑二层公共功能衔接,原则上后启动地块主动与周边建成地块协调。

运营  
1、地块内部广场、地块内部绿化、公共通道应24小时对外开放。





强制性管控要求		
系统	设计原则	强制性控制要素
公共空间	连通道	地铁周边03-01、01B-10、15-02、16-02地块4处综合用地以连通道连接，并与轨交站厅层连通，宽度不小于8米。
交通空间	立体交通	公共垂直交通应结合公共绿地、建筑前区或公共建筑设置，并保持地下、地面及二层的连贯性和出入口的公共性。
交通空间	连通道	03-01地块地下一层设置P+R停车场，宜通过公共通道与地铁站厅直接连通；01A-01、01A-06、07-02地块结合公园绿地地下设置公共停车场各1处。
交通空间	地下商业设施	地下商业设施主要结合轨交站点周边01B、03、15、16四个街坊布局，面积为上限控制。

1、规划实施深化：建设项目管理阶段阶段，在满足相应设计原则的前提下，控制要素在以下情况进行调整的，视为符合规划要求。  
 (1) 除轨交周边03-01、01B-09、15-02、15-02B1524处综合用地地下空间层数为2层外，其他地块地下空间层数为1层，确因功能需求需要突破地下空间层数的，在建设项目规划管理阶段，经过方案论证予以确定。  
 (2) 地下空间功能布局为弹性控制：地下商业设施可混合布局与地块用地性质相适应的其他公共功能（如文化、体育等），地下商业范围根据需求未达到上限控制范围的，可用于停车及设备功能；未予以明确功能业态的区域以停车及设备功能为主，可根据需求布局与地块用地性质一致的相关功能。地下空间的功能布局具体以批准的建设方案为准。  
 (3) 连通道的位置、宽度和端口可在建设项目管理阶段确定。

引导性管控要求		
1、地下一层可结合轨交站点出入口设置下沉广场等公共空间，连通道站厅层及地下商业等公共功能区域，具体形式、位置和规模可在建设项目管理阶段明确，已批准的建设方案为准。 2、为落实崇明生态岛和海绵城市建设要求，地下空间的覆土深度宜适当加大以利于地面植被生长；地下空间的层数宜严格控制，建设范围宜适当缩小以利于水循环。		

实施运营要求		
实施	1、地块内车行公共通道下可统筹布局地下空间，其开发应优先满足各类市政管线及设施建设要求。各街坊之间预留的地下空间连通道也应优先满足各类市政管线及设施建设要求。 2、鼓励同一街坊内相邻地块统筹开发地下空间，在实施阶段经相关主体协商可整体连通或通过连通道连通。	
运营	地下一层连通道在建设地块范围外的公共部分应通过公共垂直交通连接到地面公共空间内，并保持24小时对外开放。	

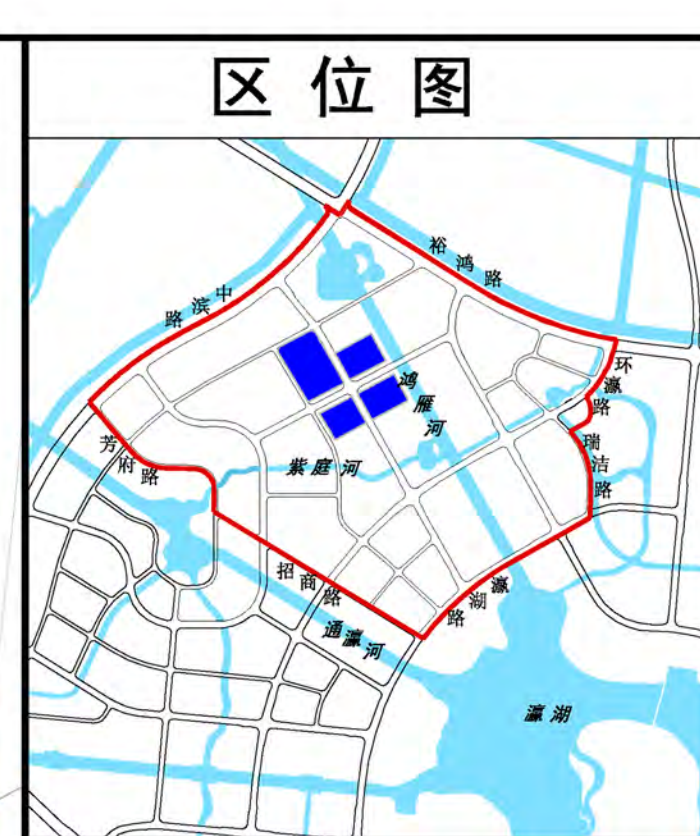
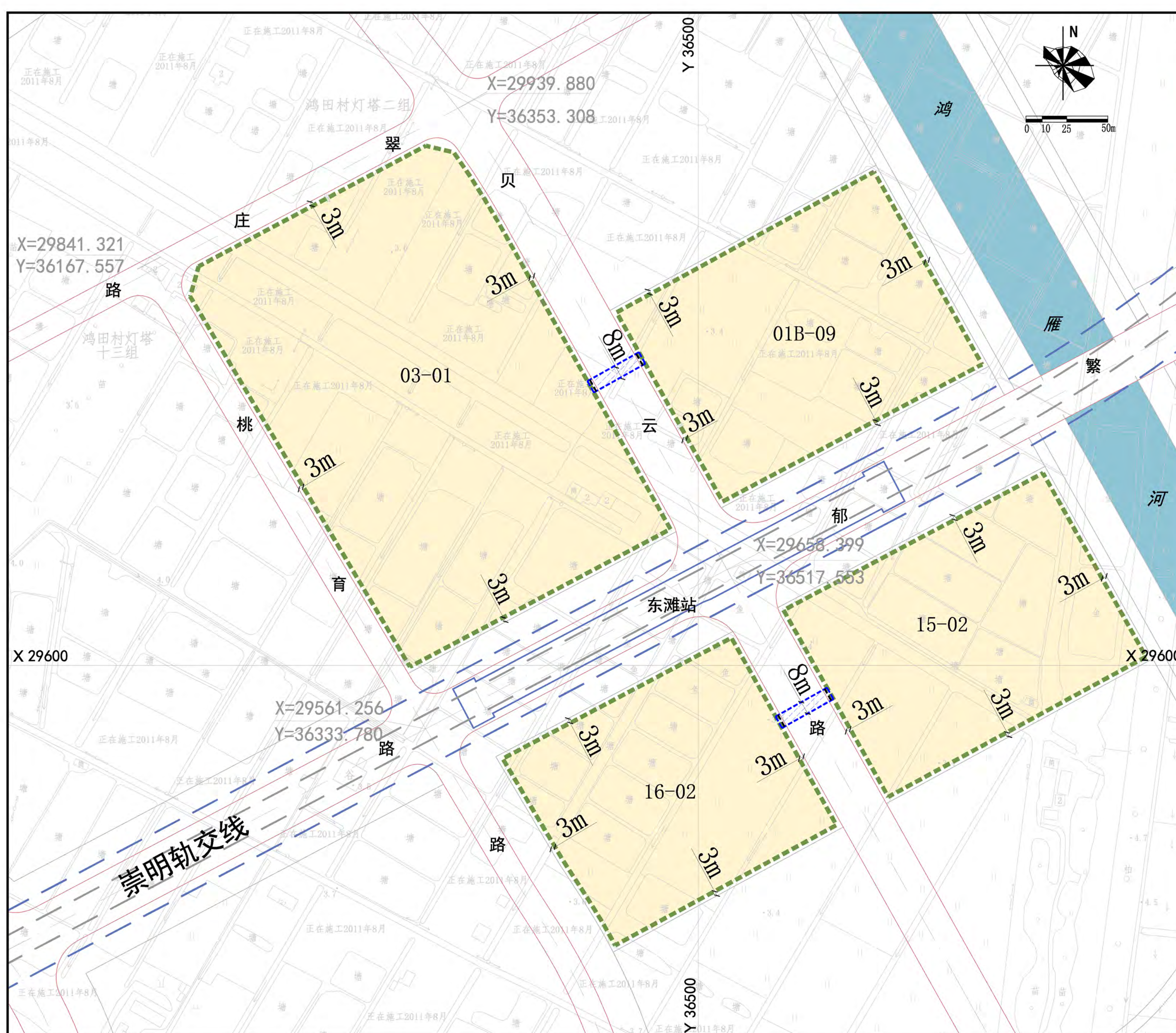
<b>基本图例</b> 红线 蓝线 道路中心线 地块边界 尺寸标注 轨道交通边线与控制线	<b>公共空间</b> 连通道(可变) 端口(可变)	<b>交通空间</b> 轨道交通站点出入口 公共垂直交通 机动车公共停车场	<b>各层空间(分层图例)</b> 地下各层空间建设范围(可变)
<b>功能业态</b> 700m <sup>2</sup> 地上/地下各层商业设施空间范围及面积			

上海市崇明区陈家镇国际商务区北片(CMSA0004)单元控制性详细规划修编附加图则(地下一层分层控制图则)

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

设计单位 上海营邑城市规划设计股份有限公司 证书编号：[建]城规编第(141331)

组织编制单位 崇明区人民政府、上海市规划和自然资源局



强制性管控要求		
系统	设计原则	强制性控制要素
交通空间	交通组织	03-01地块与01B-09地块之间，16-02地块与15-02地块之间设置连通道，主要供地下车库之间的交通连通

1、规划实施深化：建设项目管理阶段阶段，在满足相应设计原则的前提下，控制要素在以下情况进行调整的，视为符合规划要求。  
 (1) 除轨交周边4处综合用地地下空间层数为2层外，其他地块地下空间层数为1层，确因功能需求需要突破地下空间层数的，在建设项目规划管理阶段，经过方案论证予以确定。  
 (2) 地下空间功能布局为弹性控制：相关地块地下二层的功能业态以停车及设备功能为主，可根据需求布局与地块用地性质一致的相关功能，地下空间的功能布局具体以批准的建设方案为准。  
 (3) 连通道的位置、宽度和端口可在建设项目管理阶段确定。

引导性管控要求		
1、为落实崇明生态岛和海绵城市建设要求，地下空间的覆土深度宜适当加大以利于地面植被生长；地下空间的层数宜严格控制，建设范围宜适当缩小以利于水循环。		

<b>基本图例</b> 红线 蓝线 道路中心线 地块边界 尺寸标注 轨道交通边线与控制线	<b>公共空间</b> 连通道(可变) 端口(可变)	<b>各层空间(分层图例)</b> 地下各层空间建设范围(可变)
--	----------------------------------	-------------------------------------

上海市崇明区陈家镇国际商务区北片(CMSA0004)单元控制性详细规划修编附加图则(地下二层分层控制图则)

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

设计单位 上海营邑城市规划设计股份有限公司 证书编号：[建]城规编第(141331)

组织编制单位 崇明区人民政府、上海市规划和自然资源局