

崇明区堡镇 国土空间总体规划（2021-2035） （含近期重点公共基础设施专项规划）

TERRITORIAL AND SPATIAL PLAN
OF BU TOWN, CHONGMING DISTRICT, 2021-2035
THE SPECIAL PLAN FOR THE NEAR-TERM KEY PUBLIC INFRASTRUCTURES IS INCLUDED.

上海市人民政府城乡规划建设管理 上海市人民政府土地管理 文件

沪府规划〔2023〕2 号

关于同意《崇明区堡镇国土空间总体规划 （含近期重点公共基础设施专项规划） （2021-2035）》等3个新市镇国土空间总体 规划的批复

崇明区人民政府、上海市规划和自然资源局：

《关于请予审批〈崇明区堡镇、竖新镇、港沿镇国土空间总体规划（含近期重点公共基础设施专项规划）（2021-2035）〉的请示》（沪崇府发〔2021〕121号）收悉。经研究，原则同意《崇明区堡镇国土空间总体规划（含近期重点公共基础设施专项规划）（2021-2035）》、《崇明区竖新镇国土空间总体规划（含近期重点公共基础设施专项规划）（2021-2035）》、《崇明区港沿镇国土空间总体规划（含近期重点公共基础设施专项规划）

(2021-2035)》。请会同有关部门据此开展下层次规划编制、实施和管理工作，具体要求如下：

一、严格落实底线约束要求

落实上海市建设用地“负增长”的总体要求，严守土地、人口、环境、安全等底线，实现资源能源环境紧约束条件下城镇的可持续发展。

堡镇划定城镇开发边界面积615.0公顷，控制镇域范围内规划建设用地总规模11.4平方公里，耕地保有量不低于1554.5公顷，永久基本农田保护面积不低于1222.9公顷。落实常住人口调控目标，至2035年，全镇常住人口不超过4.9万人，城镇住房建筑面积不超过265.1万平方米，居住用地不超过2.9平方公里，农村宅基地面积不超过3.3平方公里。加强生态环境保护和综合治理，划定堡镇生态空间面积4707.5公顷，规划公园绿地规模不小于66.6公顷，人均公园绿地15m²/人。加强水环境治理和保护，水功能区达标率100%，垃圾无害化处理率100%。

竖新镇划定城镇开发边界面积50.3公顷，控制镇域范围内规划建设用地总规模4.5平方公里，耕地保有量不低于1662.4公顷，永久基本农田保护面积不低于1304.3公顷。落实常住人口调控目标，至2035年，全镇常住人口不超过0.75万人，城镇住房建筑面积不超过21.6万平方米，居住用地面积不超过52.1公顷，农村宅基地面积不超过141.1公顷。加强生态环境保护和综合治理，划定竖新镇生态空间面积4726.6公顷，规划公园绿地

规模不小于8.1公顷，人均公园绿地15m²/人。加强水环境治理和保护，水功能区达标率100%，垃圾无害化处理率100%。

港沿镇划定城镇开发边界面积66.3公顷，控制镇域范围内规划建设用地总规模8.5平方公里，耕地保有量不低于2762.7公顷，永久基本农田保护面积不低于2256.2公顷。落实常住人口调控目标，至2035年，全镇常住人口不超过1.65万人，城镇住房建筑面积不超过29.1万平方米，居住用地不超过54.3公顷，农民宅基地面积不超过524.7公顷。加强生态环境保护和综合治理，划定生态空间面积5386.2公顷，规划公园绿地规模不小于8.2公顷，人均公园绿地15m²/人。加强水环境治理和保护，水功能区达标率100%，垃圾无害化处理率100%。

二、构建城乡统筹的空间格局

至2035年，将堡镇建设成为符合多元人群需求和宜居宜业宜游的绿色宜居生活港、融合一二三产发展的城复乡兴示范镇、自然生态特色突出和优秀文化资源汇聚的生态人文融合地。规划形成由“新市镇（镇区）—集镇（社区）—村庄”组成的镇村体系，构建“一核一心、四轴两带、多片区”的发展格局，即完善城镇服务核以及五溇集镇服务中心功能，培育陈海公路区域发展轴等城镇功能轴线，规划保留16个行政村。

竖新镇建设成为以高效生态农业为主导、以农业休闲旅游为特色的旅游城镇。规划形成由“新市镇（镇区）—集镇（社区）—村庄”组成的镇村体系，构建“一带、两核、三轴”的

发展格局，完善城镇服务核和竖河社区集镇服务核功能，重点培育陈海公路等城镇功能轴线，规划保留21个行政村。

港沿镇建设成为田丰花茂的农业创新强镇、农科主题的乡村旅游名镇、水绿交织的生态宜居新镇。规划形成由“新市镇（镇区）—集镇（社区）—中心村—一般村（含垦区）”组成的镇村体系，构建“两核、两轴、两带”的发展格局，完善城镇服务核和合兴集镇服务核功能，重点培育港沿公路等城镇功能轴线，规划保留21个行政村。

三、优化提升空间品质和生活质量

以绿色、生态、宜居为主要目标，以人为本，优先保障公共性、公益性设施空间，大力弥补公共服务短板，建设具有较高品质公共服务的新市镇。注重历史文化保护，严格保护历史文化遗产资源和自然文化景观。划定堡镇文化保护控制线面积19.42公顷。完善公园体系和公共开放空间网络，堡镇规划3处镇级公园和8处社区级公园，竖新镇规划5处社区级公园，港沿镇规划4处社区级公园。依托河道水系和绿色网络，构建连续的休闲健身步道，贯通各街头公共绿地，强化城市设计，提升城镇风貌，保护乡野特色，保持文化传承。规划形成多层次完善的公共服务设施体系，实现各镇15分钟生活圈均好配置，各类公共服务设施全面达标。堡镇、竖新镇、港沿镇规划公共服务设施用地面积分别不少于83.5公顷、44.2公顷和40.8公顷，规划保障性住房用地面积分别不低于81.6公顷、21.6公顷和25.7

公顷。确保公共租赁房供应。坚持公交优先，加强镇域内部公共交通体系建设与慢行交通体系建设。完善道路网络布局，实现城镇开发边界内路网密度达6.0公里/平方公里。

四、处理好近远期的发展关系

强化近期建设规划，优先确保环境设施和基础设施，加强公共绿地、公共空间、公共服务配套设施、推进减量化等工作 and 经营性土地出让的同步协调。做好空间发展留白，堡镇控制战略预留区 0.7 平方公里，应对未来可能的重大功能发展使用。

镇级国土空间总体规划是新市镇空间规划的主要依据，各项规划建设都必须服从镇总规安排。请崇明区政府会同市规划资源局加快推进下层次的控详规划和专项规划编制，落实总体规划所确定的各单元用地控制、居住人口、主导功能等主要内容，推进总体规划落地实施。发挥镇总规综合协调作用，统筹生产、生活、生态布局，加强对产业、住房、绿化、交通等专项的指导。鼓励多方参与新市镇规划、实施和管理，实现共建、共治、共享。崇明区、各镇人民政府要认真落实镇总规提出的各项任务和措施，确保规划目标实现。市、区规划土地管理部门要加强对镇总规实施的指导、监督和检查工作。

特此批复。



抄送：崇明区规划和自然资源局

上海市人民政府办公厅

2023年1月3日印发

前言

PREFACE

堡镇，位于崇明岛中部偏东南沿，历史悠久，文化底蕴深厚，是崇明历史上“桥、庙、堡、浜”四大名镇之一。堡镇始建于明朝，最初为用于防御海寇侵扰的堡城，明末，因居民日增、商贸频繁，便形成集镇，称作堡城镇，从此不断发展壮大，成为崇明岛的东部重镇。堡镇是崇明开埠最早的港口镇，是崇明东半部经济、文化和交通中心。在文化上，堡镇文化底蕴深厚，有众多历史遗存，包括始建于清代乾隆年间的云林寺以及光明街历史风貌保护区等，镇内五汲村古银杏是崇明岛上年代最久远的银杏树，有 440 多年的历史。在产业上，堡镇是崇明的工业重镇，第二产业占比占 60% 以上。在交通上，陈海公路贯穿镇区北侧，南侧有堡镇码头和堡镇汽车站，构成了堡镇与上海市区以及崇明岛内的交通联系。堡镇行政面积为 62.34 平方公里，下辖 9 个居委会、18 个行政村和 2 处垦区。堡镇现状常住人口约 6 万人，是崇明中南部重要城镇。

进入新的历史时期，随着生态文明建设、新型城镇化、乡村振兴、长三角一体化发展等重大国家战略的推进，城乡发展和建设将向生态文明发展模式进行深刻转型和变革。崇明地处我国东南海岸线和长江生态廊道的交汇点，具有重要的区位条件和优越的生态环境，需要坚持生态优先、绿色发展的发展思路，发挥对上海大都市、长江流域乃至全国的生态文明引领示范作用。

新一轮的《上海市城市总体规划（2017-2035 年）》和《上海市崇明区总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035）》，全面贯彻生态文明建设战略和长江经济带“共抓大保护、不搞大开发”的指导思想，提出了将崇明区建设成为在生态环境、资源利用、经济发展、人居品质等方面具有全球引领示范作用的世界级生态岛，确立了严格控制建设用地和人口规模、坚守生态底线和安全底线的战略。堡镇的规划定位为崇明区区域性副中心，综合服务功能完善、具有历史文化底蕴的现代宜居新市镇，在现有在文化、生态、公共服务特色的基础上，堡镇也面临着产业转型、城镇复兴、乡村振兴等多方面的挑战，未来应充分保护和利用自身文化特色，进一步提升公共服务能级，发挥对周边地区的带动作用。

在新的时代背景下，以长三角一体化发展为引领，以“生态+”主导的经济转型发展为动力，以文化特色为依托，围绕“绿色宜居生活港，城复乡兴示范镇，生态文化融合地”的发展目标，堡镇将迎来新的发展，成为承载着崇明历史发展印迹、城乡振兴发展的现代宜居新市镇。

总则 1

 第一节 规划范围与期限 1

 第二节 规划依据 2

 第三节 规划效力 3

 第四节 重点关注问题 4

第一章 空间发展战略 5

 第一节 发展目标 7

 第二节 镇村体系 14

 第三节 空间布局 15

第二章 土地综合利用 19

 第一节 耕地与永久基本农田保护 21

 第二节 生态空间保护 23

 第三节 城镇开发边界 25

 第四节 文化保护控制线 27

 第五节 特定政策区 29

第三章 公共服务与基础设施保障 . 31

 第一节 公共服务 33

 第二节 住房保障 36

 第三节 公共空间 37

 第四节 综合交通 44

 第五节 环境保护 47

第四章 单元规划 49

 第一节 单元划分 51

 第二节 城镇单元 53

 第三节 乡村单元 59

第五章 近期实施 65

 第一节 近期重点发展区域 67

 第二节 近期重点建设项目 69

附件 1

● 公众意见汇总和采纳情况报告

附件 2

● 土地使用规划图

● 四线管控图

● 公共服务与基础设施规划图

附件 3

● 城镇单元（城镇单元规划图则、近期重点公共基础设施专项控制性详细规划图则）

● 乡村单元（乡村单元规划图则、近期重点公共基础设施专项控制性详细规划图则）

总则



GUIDELINES

第一节 规划范围与期限

第二节 规划依据

第三节 规划效力

第四节 重点关注问题

第一节 规划范围与期限

1. 规划范围

本次规划范围为堡镇行政管辖范围及沿江滩涂区域，北接港沿镇，西临竖新镇，东靠向化镇，南依长江。规划范围总面积 63.21 平方公里，其中堡镇行政范围 62.34 平方公里（包含 9 个居委、18 个行政村和 2 处垦区），岸线调整区域范围 0.87 平方公里¹。

2. 规划期限

本规划的规划期限为 2021 年-2035 年，其中：

近期：2021-2025 年。

远期：2025-2035 年。



规划范围图

¹ 岸线调整区域指行政范围外沿江滩涂区域。岸线结合《上海市海岸带综合保护与利用规划(2021-2035)》另行研究。

第二节 规划依据

1. 国家及地方法律法规、规范、技术标准

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；
- (3) 《基本农田保护条例》（1998 年）；
- (4) 《上海市城乡规划条例》（2018 年修订）；
- (5) 《上海市控制性详细规划技术准则》（2016 年修订）；
- (6) 《上海市 15 分钟社区生活圈规划导则（试行）》（2016 年）；
- (7) 《上海市乡村社区生活圈规划导则（试行）》（2021 年）；
- (8) 《上海市郊区镇村公共服务设施配置导则（试行）》（2015 年）；
- (9) 《上海市新市镇国土空间总体规划（含近期重点公共基础设施专项规划）编制技术要求和成果规范（试行）》（2020 年 12 月）；
- (10) 国家、本市其他相关法律法规、规范标准。

2. 相关规划成果及政府文件

- (1) 《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18 号）；
- (2) 《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》（沪委发〔2020〕13 号）；
- (3) 《关于全面实施〈上海市城市总体规划（2017-2035 年）〉的意见》（2018 年）；
- (4) 《上海市城市总体规划（2017-2035 年）》（国函〔2017〕147 号）；
- (5) 《上海市崇明区总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035）》（沪府〔2018〕40 号）；
- (6) 《上海市崇明区堡镇郊野单元（村庄）规划（2017-2035 年）》（沪崇府复〔2019〕54 号）；
- (7) 《中共中央 国务院关于实施乡村振兴战略的意见》（2018 年 1 号文）；
- (8) 《中共上海市委 上海市人民政府关于贯彻〈中共中央、国务院关于实施乡村振兴战略的意见〉的实施意见》（沪委发〔2018〕7 号）；
- (9) 《上海市人民政府关于印发〈关于本市“三线一单”生态环境分区管控的实施意见〉的通知》（沪府规〔2020〕11 号）；
- (10) 《上海市人民政府关于印发〈崇明世界级生态岛发展规划纲要（2021-2035 年）〉的通知》（沪府发〔2022〕1 号）；
- (11) 《崇明区生态环境保护“十四五”规划》（沪崇府发〔2021〕74 号）；
- (12) 《崇明世界级生态岛规划建设导则》（沪规土资总〔2018〕341 号）；
- (13) 《崇明世界级生态岛绿色生态城区规划建设导则》（2019 年）；
- (14) 《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》（2019 年）；
- (15) 其他相关规划成果及政策文件。

第三节 规划效力

本规划一经批准应当作为本镇域内控制性详细规划、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镇域总体发展目标、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

上位规划《上海市崇明区总体规划暨土地利用总体规划(2017-2035)》指出“将堡镇建设成为崇明文化古镇、特色旅游名镇及现代宜居新市镇。借助历史文化资源基础,发挥产业集聚与服务能级优势,打造成为承载生态岛产业与特色功能的重要空间”。

本次堡镇国土空间总体规划编制中,重点关注问题如下:

(1) 对接上位规划和片区规划,落实底线约束要求

对接上位规划与堡镇片区整体架构,结合堡镇现状人口规模和结构以及未来发展趋势,规划确定2035年的人口规模。确定规划生态空间面积指标,落实生态走廊空间,加强水、气、林、土等环境综合治理,保障生态安全格局。落实永久基本农田保护任务,进一步推进建设用地减量化。

(2) 进一步优化城乡空间布局

结合堡镇的城乡发展特征,优化镇村体系格局,加强城乡统筹,确定五滙集镇在乡村地区的发展定位。深化堡镇发展定位,优化城镇开发边界和建设用地组成结构,确定镇区的空间布局结构。乡村地区根据乡村发展情况确定建设用地减量化空间方案。

(3) 合理利用历史资源,突出文化特色

未来发展中应进一步加大对历史风貌保护区和历史建筑、古树名木的保护与合理利用,积极挖掘堡镇的城镇文化、商贸文化、码头文化等,形成堡镇特色文化品牌,并在城乡建设中加强特色风貌的引导与特色文化的传承,以文化特色促进旅游发展、提高居民认同感。

(4) 引导产业转型,确定空间布局与转型路径

从崇明世界级生态岛战略、产业转型、城镇复兴的宏观背景下,提出适合堡镇的产业结构体系,及相应的转型思路及轻重缓急顺序。通过现状梳理与特征评估、发展定位与产业定位研究,确定总体产业发展目标与转型规划策略,明确空间结构与用地布局的调整,探讨转型时序以及转型机制。同时,关注近期启动转型地块,与堡镇的近期建设相融合,形成近期的实施地块。

(5) 推进乡村地区振兴发展

结合堡镇乡村发展的现状情况,总结优势和不足,在国家乡村振兴战略的整体要求下,制定堡镇乡村振兴的目标、发展路径以及制度保障等。围绕乡村振兴总体目标形成乡村振兴一张蓝图加若干行动计划。尤其关注堡镇乡村振兴与城镇复兴同步的策略研究,关注一二三产融合以及第六产业发展的示范。

第一章 空间发展战略



CHAPTER ONE

SPATIAL DEVELOPMENT STRATEGY

第一节 发展目标

第二节 镇村体系

第三节 空间布局

第一节 发展目标

衔接崇明 2035 总规，堡镇片区作为城桥城镇圈的重要组成，规划期内将承担起完善区域生态架构、支撑区域产业体系生态化转型提质、承继与激活在地特色文化活力、持续推进城乡人口结构布局优化的综合职能。以此为依据，片区发展将立足堡镇产业及配套“双服务”支撑，构建文化创意、乡村旅游、数字农业联动融合发展新格局，将堡镇片区打造成为崇岛中部的创新型生态宜居片区。引导堡镇片区依托深厚的历史文化积淀、工农业产业基础和生态环境本底，围绕“文创引领、科技赋能、三产融合”的产业路径，形成以文化创意、时尚展示为特色，绿色生态农业为基础，乡村旅游为延伸的现代产业融合发展体系。将堡镇片区打造为文旅原创策源地、低碳时尚潮流地、智慧农业践行地、城复乡兴宜居地。其中，堡镇定位为堡镇片区的中心镇。

1. 城镇性质

上海市崇明区区域性副中心，综合服务功能完善、具有历史文化底蕴的现代宜居新市镇。

2. 目标愿景

至 2035 年，把堡镇建设成为符合多元人群需求和宜居宜业宜游的绿色宜居生活港、融合一二三产发展的城复乡兴示范镇、自然生态特色突出和优秀文化资源汇聚的生态人文融合地。

（1）符合多元人群需求和宜居宜业宜游的绿色宜居生活港

结合堡镇区域定位及产业、文化、生态资源优势，形成具有特色的“堡镇服务”，以符合多元人群的需求，打造宜居宜业宜游的绿色宜居生活港。

（2）融合一二三产发展的城复乡兴示范镇

堡镇具有良好的产业基础，应发挥产业基础优势，将一产特色品牌化，二产绿色化转型升级，三产服务业繁荣，一二三产融合发展，实现堡镇城镇复兴与乡村振兴。

（3）自然生态特色突出和优秀文化资源汇聚的生态人文融合地

在“生态+”战略的引导下，突出生态文化特色，将绿色生态文化作为特色人文文化的基础。挖掘堡镇本地特色民俗文化，依托正大、光明历史老街及特色古宅等重塑民国风情，打造人文古镇、特色旅游名镇。

绿色宜居生活港



城复乡兴示范镇



生态人文融合地



3. 综合发展指标

堡镇（规划范围）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	2025 年	2035 年
人口规模	1	常住人口规模	万人	引导	5.7	4.9
土地利用	2	耕地保有量	公顷	控制	1554.5	1554.5
	3	永久基本农田保护任务	公顷	控制	1223	1223
	4	新增建设用地占用耕地面积	公顷	控制	42	84
	5	土地整治补充耕地	公顷	控制	62	347
	6	生态空间面积	公顷	控制	4717.87	4717.87
	7	三类生态空间建设用地比例	%	控制	≤10	≤10
	8	城镇开发边界面积	公顷	控制	615.03	615.03
	9	建设用地总规模	公顷	控制	1582.32	1144.02
	10	城镇开发边界内新增建设用地面积	公顷	控制	80	185
	11	文化保护控制线范围	公顷	控制	19.42	19.42
	12	历史文化风貌区面积	平方公里	控制	0.164	0.164
历史文化保护	13	风貌保护街坊面积	平方公里	控制	—	—
	14	风貌保护道路（街巷）	条	控制	3	3
	15	风貌保护河道	条	控制	—	—
	16	保护建筑数量 （登记不可移动文物和优秀历史建筑）	处	控制	21	21
住房保障	17	新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例	%	控制	20	20
	18	新增住房中，中小套型占比	%	控制	70	70
	19	保障性住房套数占全区住房总套数的比例	%	控制	10	10
	20	新增住宅适老型达标率	%	引导	90	90
公共服务设施保障	21	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	90	100
	22	老年人休闲福利及学习机构数量	处	控制	11	14
	23	60 岁以上老年人口人均养老床位数	张/人	控制	0.035	0.035
	24	人均养老用地	平方米/人	控制	1.1	1.82
	25	基础教育设施服务范围覆盖率	%	引导	85	90
	26	人均教育用地	平方米/人	控制	4.72	8.32
	27	人均体育用地	平方米/人	控制	0.87	0.97
	28	人均医疗用地	平方米/人	控制	1.55	1.83
	29	社区级医疗设施覆盖率	%	引导	≥85	100
	30	社区级文化设施覆盖率	%	引导	≥85	100
开放空间保障	31	骨干绿道长度	公里	控制	20	33
	32	生态、生活岸线占比	%	控制	70	80

第一章 空间发展战略

指标类别	序号	指标名称	单位	引导控制要求	2025 年	2035 年
	33	镇区内所有河道两侧公共空间贯通率	%	控制	70	100
	34	人均公园绿地面积	平方米/人	控制	—	15
	35	400 平方米以上的公园和广场的 5 分钟步行可达覆盖率	%	控制	80	100
综合交通	36	路网密度	公里/平方公里	引导	1.6	≥6
	37	绿色出行占全方式出行比例	%	引导	≥85	≥85
	38	公共交通占全方式出行比例	%	引导	≥40	≥50
	39	个体机动化交通出行比例	%	引导	15	12
	40	公交线网密度	公里/平方公里	引导	—	≥1.2
生态低碳安全	41	森林覆盖率	%	控制	—	≥20.0
	42	河湖水面率	%	控制	8	10.42
	43	水域面积	平方公里	控制	3.15	5.38
	44	水功能区达标率	%	控制	80	100
	45	公交站点 300 米半径覆盖人口和岗位数的比例	%	引导	—	≥85
	46	职住平衡指数		控制	≥100	≥100
	47	轨交站点 600 米覆盖用地面积、居住人口、就业岗位比例	%	引导	—	—
	48	应急避难场所人均避难面积	平方米	控制	—	≥3
	49	新建轨道交通、市政设施地下化比例	%	控制	—	—
	50	消防责任区 5 分钟到达覆盖率	%	控制	100	100
	51	院前紧急呼救 8 分钟到达责任区	%	控制	100	100
	52	符合条件实施装配式建筑覆盖率	%	控制	100	100
	53	新建建筑的绿色建筑达标率（重点地区公共建筑按绿建二星以上标准，其他建筑按绿建一星以上标准）	%	控制	100	100
	54	年径流总量控制率	%	引导	—	75
	55	区域环境噪音符合声环境功能达标率	%	控制	100	100
	56	固体废弃物资源化利用率	%	控制	≥85.0	≥85.0
	57	城乡污水处理率	%	控制	100	100
	58	固废无害化处理率	%	控制	100	100
	59	垃圾无害化处理率	%	控制	100	100
	60	化肥施用强度（折纯）	千克/公顷	引导	≤360	≤250
	61	人均综合用电量	度/人	引导	—	≤5000
	62	人均综合用水量	立方米/人	引导	—	≤151.6
产业发展	63	工业用地占比	%	控制	8.5	0

堡镇（镇域）综合发展指标表²

指标类别	序号	指标名称	单位	引导控制要求	2025 年	2035 年
人口规模	1	常住人口规模	万人	引导	5.7	4.9
土地利用	2	耕地保有量	公顷	控制	1554.5	1554.5
	3	永久基本农田保护任务	公顷	控制	1223	1223
	4	新增建设用地占用耕地面积	公顷	控制	42	84
	5	土地整治补充耕地	公顷	控制	61	347
	6	生态空间面积	公顷	控制	4707.47	4707.47
	7	三类生态空间建设用地比例	%	控制	≤10	≤10
	8	城镇开发边界面积	公顷	控制	615.03	615.03
	9	建设用地总规模	公顷	控制	1576.09	1137.97
	10	城镇开发边界内新增建设用地面积	公顷	控制	80	185
	11	文化保护控制线范围	公顷	控制	19.42	19.42
	12	历史文化风貌区面积	平方公里	控制	0.164	0.164
历史文化保护	13	风貌保护街坊面积	平方公里	控制	--	--
	14	风貌保护道路（街巷）	条	控制	3	3
	15	风貌保护河道	条	控制	--	--
	16	保护建筑数量 （登记不可移动文物和优秀历史建筑）	处	控制	21	21
住房保障	17	新增住房中政府、机构和企业持有的租赁住房比例	%	控制	20	20
	18	新增住房中，中小套型占比	%	控制	70	70
	19	保障性住房套数占全区住房总套数的比例	%	控制	10	10
	20	新增住宅适老型达标率	%	引导	90	90
公共服务设施保障	21	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	90	100
	22	老年人休闲福利及学习机构数量	处	控制	11	14
	23	60 岁以上老年人口人均养老床位数	张/人	控制	0.035	0.035
	24	人均养老用地	平方米/人	控制	1.1	1.82
	25	基础教育设施服务范围覆盖率	%	引导	85	90
	26	人均教育用地	平方米/人	控制	4.72	8.32
	27	人均体育用地	平方米/人	控制	0.87	0.97
	28	人均医疗用地	平方米/人	控制	1.55	1.83
	29	社区级医疗设施覆盖率	%	引导	≥85	100
	30	社区级文化设施覆盖率	%	引导	≥85	100
开放空间保障	31	骨干绿道长度	公里	控制	20	33
	32	生态、生活岸线占比	%	控制	70	80

² 该表为堡镇镇域范围内发展指标。

第一章 空间发展战略

指标类别	序号	指标名称	单位	引导控制要求	2025 年	2035 年
	33	镇区内所有河道两侧公共空间贯通率	%	控制	70	100
	34	人均公园绿地面积	平方米/人	控制	—	15
	35	400 平方米以上的公园和广场的 5 分钟步行可达覆盖率	%	控制	80	100
综合交通	36	路网密度	公里/平方公里	引导	1.6	≥6
	37	绿色出行占全方式出行比例	%	引导	≥85	≥85
	38	公共交通占全方式出行比例	%	引导	≥40	≥50
	39	个体机动化交通出行比例	%	引导	15	12
	40	公交线网密度	公里/平方公里	引导	—	≥1.2
生态低碳安全	41	森林覆盖率	%	控制	—	≥20.0
	42	河湖水面率	%	控制	8	10.42
	43	水域面积	平方公里	控制	3.07	5.29
	44	水功能区达标率	%	控制	80	100
	45	公交站点 300 米半径覆盖人口和岗位数的比例	%	引导	—	≥85
	46	职住平衡指数		控制	≥100	≥100
	47	轨交站点 600 米覆盖用地面积、居住人口、就业岗位比例	%	引导	—	—
	48	应急避难场所人均避难面积	平方米	控制	—	≥3
	49	新建轨道交通、市政设施地下化比例	%	控制	—	—
	50	消防责任区 5 分钟到达覆盖率	%	控制	100	100
	51	院前紧急呼救 8 分钟到达责任区	%	控制	100	100
	52	符合条件实施装配式建筑覆盖率	%	控制	100	100
	53	新建建筑的绿色建筑达标率（重点地区公共建筑按绿建二星以上标准，其他建筑按绿建一星以上标准）	%	控制	100	100
	54	年径流总量控制率	%	引导	—	75
	55	区域环境噪音符合声环境功能达标率	%	控制	100	100
	56	固体废弃物资源化利用率	%	控制	≥85.0	≥85.0
	57	城乡污水处理率	%	控制	100	100
	58	固废无害化处理率	%	控制	100	100
	59	垃圾无害化处理率	%	控制	100	100
	60	化肥施用强度（折纯）	千克/公顷	引导	≤360	≤250
	61	人均综合用电量	度/人	引导	—	≤5000
	62	人均综合用水量	立方米/人	引导	—	≤151.6
产业发展	63	工业用地占比	%	控制	8.5	0

注：

1、控制指标在实施时以行业部门要求为准，例如新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例以及新增住房中，中小套型占比指标后续以房管部门在实施阶段的意见为准；保障性住房比例以行业部门要求为准；森林覆盖率、河湖水面率、水域面积指标具体以行业部门的专项规划和政策为准。

2、路网密度为城镇开发边界内路网密度。

3、岸线结合《上海市海岸带综合保护与利用规划（2021-2035）》另行研究。

4. 产业发展

(1) 产业发展目标

堡镇产业发展将在高效特色农业的基础上，融合二产三产，构建形成以现代农业为基础、综合服务为先导、文化创新经济为主体、绿色智造为支撑的生态型产业体系。

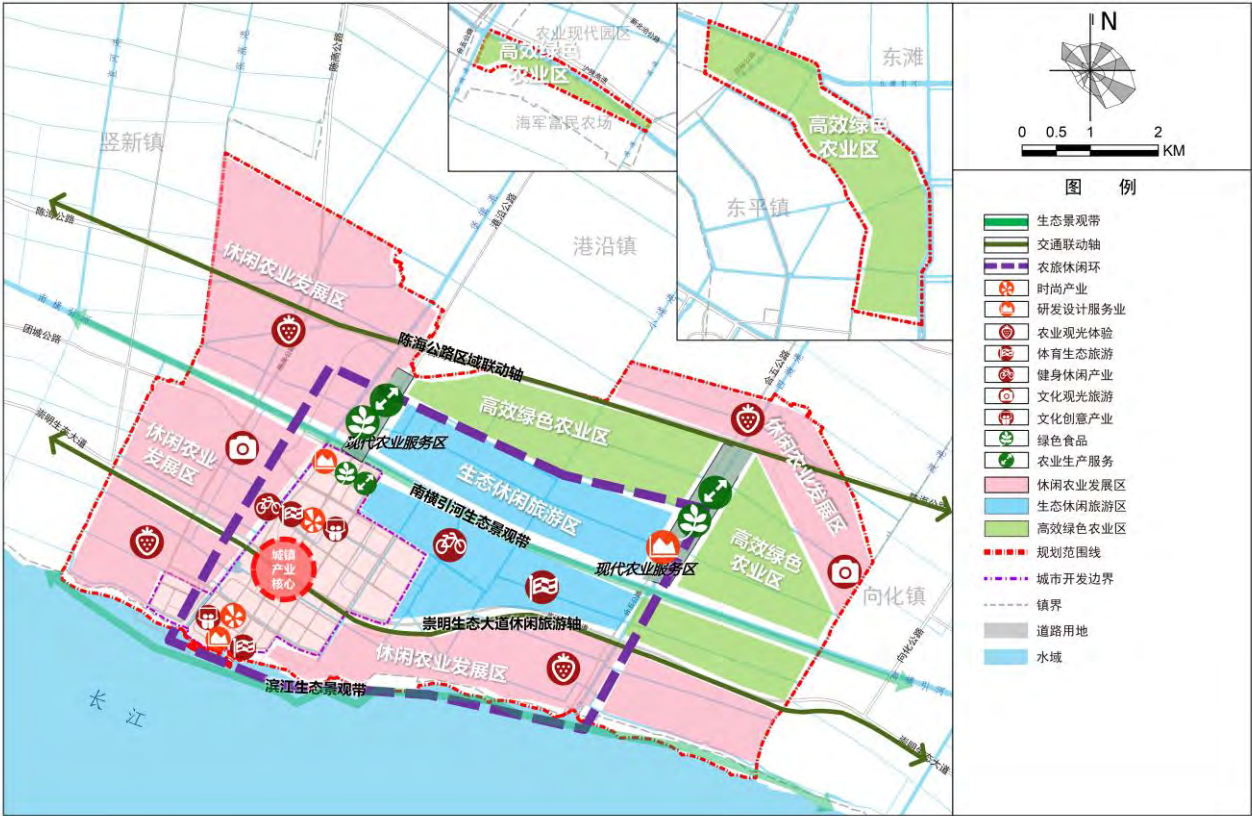
(2) 产业空间布局

在产业空间布局方面，规划形成“一核一环四区”的总体格局。

“一核”为镇区核心。依托镇区内高能级配套设施，通过对工业遗存进行城市更新，发展创意文体旅游产业和新兴服务业，带动农业生产性服务业的发展，开展农产品展销等。

“一环”为农业旅游休闲环。规划堡镇农旅休闲环北至堡涑公路，南至滨江环岛景观道，西至堡江公路，东至合五公路。通过休闲旅游环，串联堡镇重要的休闲农业区域，并通过建设适合慢行的绿道体系，带动堡镇全域的农旅休闲产业联动。

“四区”为四片产业发展区，分别为现代农业服务区、休闲农业发展区、生态休闲旅游区和高效绿色农业区。



规划产业地图

第二节 镇村体系

1. 镇村体系

规划范围内规划形成“新市镇（镇区）——集镇（社区）——村庄”的镇村体系。

1 个新市镇（镇区）：堡镇新市镇镇区。

1 个集镇（社区）：五溇集镇社区。

16 个保留行政村（3 个乡村生活圈）：包括人民村、堡北村、财贸村、桃源村、菜园村、营房村、花园村、永和村、堡港村、四溇村、五溇村、小漾村、彷徨村、米行村、瀛南村、南海村，通过完善配套设施，提升乡村品质，推动地区发展。规划在永和村和五溇村新增 2 个农村集中居民点，接纳堡镇乡村地区农村人口。16 个保留村形成 3 个乡村生活圈，分别为堡西农旅发展圈、堡中城乡融合圈、五溇集镇辐射圈，实现镇村服务水平均等化。

保留村规划一览表

乡村生活圈	保留村
堡西农旅发展圈	人民村、堡北村、财贸村、桃源村、菜园村
堡中城乡融合圈	营房村、花园村、永和村、堡港村、四溇村
五溇集镇辐射圈	五溇村、小漾村、彷徨村、米行村、瀛南村、南海村

2. 村庄布局规划

镇内现有行政村 18 个，其中城镇开发边界内 1 个（堡兴村），城镇开发边界外 17 个。

规划以改善农村居住环境、保护传统乡村风貌、修复自然生态环境，推动乡村振兴为基本原则，将全镇村庄分为保留村（含农民集中居住点）、撤并村两类。

至 2035 年，规划乡村地区保留行政村 16 个，全镇撤并行政村 2 个（堡兴村、堡渔村）。规划农民集中居住上楼安置 E’ 点 1 处、农村平移集中居民点 2 处。规划保留农村宅基地主要位于沿河沿路、靠近公共服务设施的集中连片区域，其他自然村根据村庄规划进行逐步归并。

保留村应以行政村为单位整体考虑，延续现有村庄格局与特点，加强生态培育，在提升村庄环境品质与风貌特色塑造的同时完善服务设施配套，盘活乡村存量用地，推动乡村地区文旅、农旅产业的发展。对规模较大、现状条件较好、有一定发展潜力的自然村，规划予以保留和改造提升，完善基础服务设施配套，对规模小、居住环境差的自然村通过村庄规划逐步进行集中归并。

撤并村可以自然村落为单位推进，主要包括位于四线和高速公路、高压走廊等重大市政设施，道路红线、河道蓝线、绿线等规划控制线内以及远离公服设施、分布零散的自然村落。规划期内加快推进宅基地减量化和集中居住安置。近期对于破旧城中村、小散居民点和位于安全敏感区的村庄予以拆并，远期对于其他非保留保护村庄予以拆并。

第三节 空间布局

1. 镇域空间结构

至 2035 年，规划形成“一核一心、四轴两带、多片区”的镇域空间结构。

一核——以镇区为中心的城镇服务核，以高能级、高质量的公共服务设施为基础，辐射郊野地区和其他乡镇，形成具有发展动力的城镇服务核。

一心——以五滙为中心的集镇服务中心，打造服务东部乡村的集镇中心。

四轴——陈海公路区域发展轴、崇明生态大道镇村发展轴、堡镇港城乡联动发展轴、合五公路农创产业发展轴。陈海公路区域发展轴与崇明生态大道镇村发展轴均以交通功能为主，串联堡镇周边各乡镇；堡镇港城乡联动发展轴与合五公路农创产业发展轴带动堡镇内部城乡发展、产业振兴。

两带——滨江休闲景观带、南横引河生态景观带。

滨江休闲景观带和南横引河生态景观带主要串联堡镇具有特色的风貌建筑、旅游景点、休闲农业、历史古迹和生态涵养地，形成农林水复合的多位一体的综合景观带。

多片区——城镇宜居生活区、三生融合示范区、乡村文旅休闲区、乡村产业发展区、生态农业区。以各板块的特色资源作为未来重点发展方向，带动全域乡村振兴。



空间结构规划图

2. 功能布局

规划范围内包括**城镇工矿用地地区**、**其他建设用地区**、**土地整备引导区**和其他农地区。

城镇工矿用地地区主要为堡镇镇区，以生活居住及其配套设施为主要功能。

其他建设用地区主要位于城镇开发边界外，以市政、交通设施、农民宅基地、村庄公共服务设施为主要功能，建设用地与生态空间在空间上有机融合。

土地整备引导区主要位于城镇开发边界外。严格落实崇明区土地整备引导区划定方案管控要求。

其他农地区主要包括城镇开发边界以外，除其他建设用地区和土地整备引导区以外的其他农用地，主要包括田间道路、林地、园地、坑塘水面、养殖水面以及设施农用地等。

3. 土地使用

规划建设用地总规模约 1144.02 公顷（其中镇域 1137.97 公顷，岸线调整区域 6.05 公顷），其中城镇开发边界内建设用地面积约 579.03 公顷，城镇开发边界外建设用地 564.99 公顷（其中镇域 558.94 公顷，岸线调整区域 6.05 公顷）。后续城乡发展过程中，乡村公益性设施、市政配套设施、乡村振兴点状用地项目等可通过区级机动指标在下位规划落实。

规划农林用地约 3854.59 公顷，其中镇域 3797.76 公顷，岸线调整区域 56.83 公顷。

规划水域及水利设施用地约 1322.67 公顷，其中镇域 1298.42 公顷，岸线调整区域 24.26 公顷。



土地使用规划图

An aerial photograph of a rural landscape. The top half of the image shows several large, rectangular rice paddies filled with water, reflecting the sky. Below the paddies, there is a row of long, covered walkways or greenhouses with translucent roofs. The middle section features a large, rectangular field of green crops, possibly corn or soybeans, with distinct rows. To the right of this field is a dense cluster of trees. The bottom half of the image shows a residential area with several houses of varying sizes and colors, including red, blue, and grey roofs. A road or path runs through the residential area. The overall scene depicts a typical rural landscape with a mix of agriculture and housing.

第二章 土地综合利用

CHAPTER TWO

Comprehensive Land Use

第一节 耕地与永久基本农田保护

第二节 生态空间保护

第三节 城镇开发边界

第四节 文化保护控制线

第五节 特定政策区

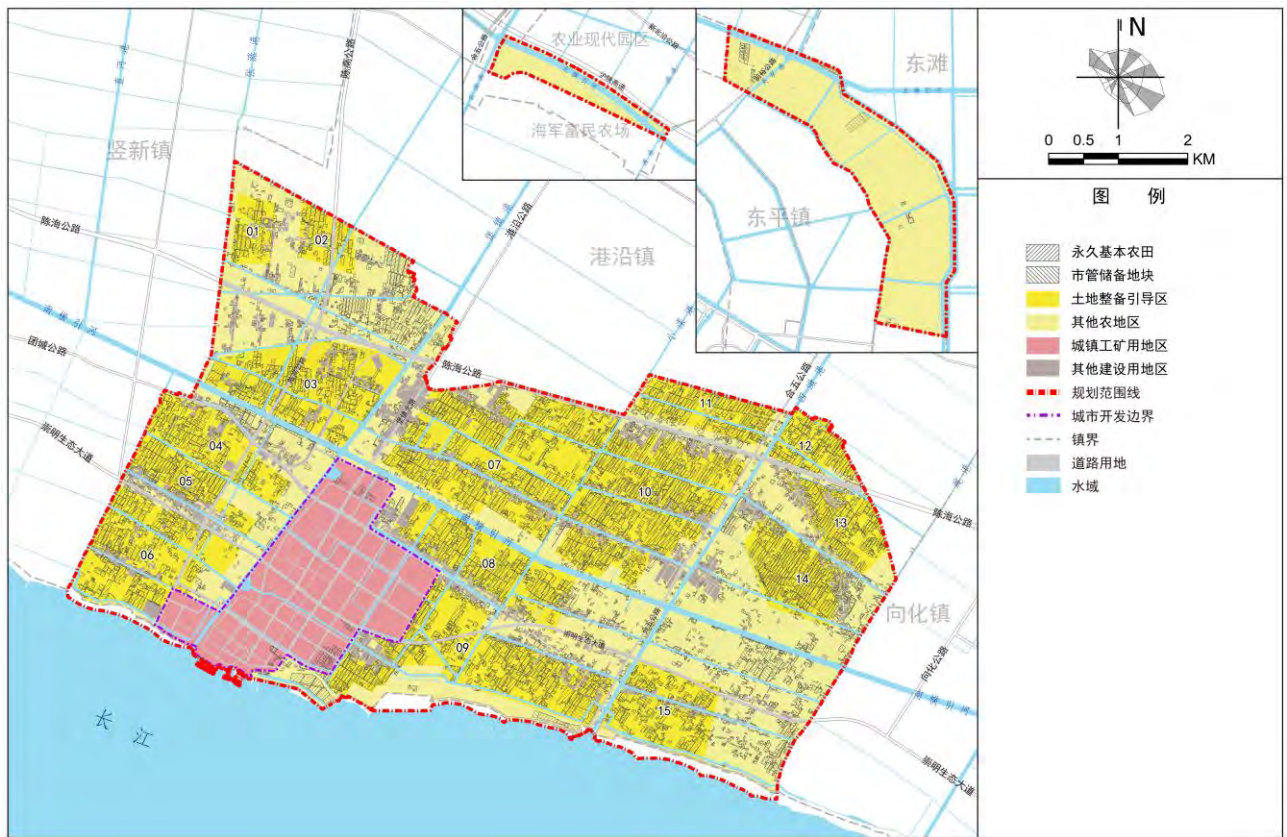
第一节 耕地与永久基本农田保护

1. 永久基本农田保护

至 2035 年，堡镇永久基本农田保护任务约 1223 公顷（全部在镇域范围内）。

规划划定土地整备引导区共 2725.16 公顷（其中镇域 2725.10 公顷，岸线调整区域 0.06 公顷），其中位于土地整备引导区内的永久基本农田约 1035 公顷。

严格按照上海市国土空间用途管制相关要求，落实全面锁定、分类管理的保护体系，实施空间准入许可，严格限定分区空间允许准入行为。在符合准入许可，确实无法避让耕地和永久基本农田的前提下，按照“永久基本农田-部管储备地块-市管储备地块-土地整备引导区”进行梯次增补，原则上均应即时落实“先补后占”。



基本农田和建设用地管制图

2. 耕地保护

至 2035 年，堡镇耕地保有量任务约 1555 公顷，全部在镇域范围内，其中报部永久基本农田约 1223 公顷，部管储备地块 2 公顷，市管储备地块约 329 公顷。

近期内至 2025 年，预计占用耕地约 43.54 公顷，全部在镇域范围内，其中新增建设占用约 42.37 公顷，规划河道建设占用耕地约 1.17 公顷。鼓励通过土地整备引导区内农村建设用地复垦，增加有效耕地面积，提高耕地质量，促进基本农田集中连片，改善农村生产、生活和生态环境。按照耕地“占一补一”、“先补后占”的原则，至 2025 年，土地整治补充耕地义务量约 43.54 公顷，实际通过土地复垦补充耕地预计可达 61.53 公顷。

至 2035 年，实际通过土地复垦补充耕地预计可达 347.41 公顷（其中镇域 347.10 公顷，岸线调整区域 0.31 公顷）。

3. 农业生产布局

堡镇郊野地区以农业生产功能为主，同步提升生态功能、休闲农业功能。衔接崇明区农业三区划定，堡镇郊野地区主要以粮食生产功能片区和蔬菜生产保护片区为主。规划划定粮食生产功能区 1.47 万亩，主要布局在堡北村、财贸村、营房村、四溟村、五溟村等村庄范围内，以引导高标准农田建设为主；划定蔬菜生产保护区 0.48 万亩，主要布局在桃源村、彷徨村、米行村等村庄范围内，以保护蔬菜生产功能、提升农业生产能力为主。

结合现有生态资源，注重生态保育功能，改善区域生态环境，逐步发展休闲农业和生态旅游。规划以规模化现代化农业生产为主，注重一二三产融合。

合理安排设施农业用地的布局，设施农业项目应在郊野单元村庄规划与农业专项规划中按农地农用原则合理选址，科学处理好与耕地保护，特别是永久基本农田及储备地块保护的关系。作物种植项目应优先服务于农业“三区”（粮食生产功能区、蔬菜生产保护区、特色农产品优势区）；畜禽水产养殖设施项目应严格按照养殖业布局规划等进行选址；规模化大田种植配建的烘干农机服务等设施项目依据郊野单元村庄规划、农业专项规划等进行选址。

第二节 生态空间保护

1. 生态空间规模

衔接上位规划要求，堡镇规划确定生态空间 47.18 平方公里（为镇域和岸线调整区域之和）。规划至 2035 年，堡镇全镇森林覆盖率不低于 20%（后续以林业部门行业规划要求为准）。

其中，三类生态空间 46.15 平方公里（其中镇域 46.05 平方公里，岸线调整区域 0.10 平方公里），包括开发边界外市级生态走廊、区级生态走廊、永久基本农田、重要河道、林地等。三类生态空间禁止影响主导生态功能的开发建设活动，控制线性工程、市政基础设施和独立型特殊建设项目；在生态保育基础上重点推进蓝网绿道，确保湿地圈围速度低于自然湿地增长率；与生态环境保护相抵触的现状建设应逐步退出，不得扩大用地面积；着力增加水、田、林等生态要素的规模和质量。

四类生态空间 1.03 平方公里，包括开发边界内城市公园、重要绿地、重要河道等结构性生态空间。四类生态空间在严格保护并提升生态功能基础上稳妥推进“生态+”战略，探索经济社会发展与生态环境保护协同的生态文明发展新路，挖掘生态资源的多重复合价值。

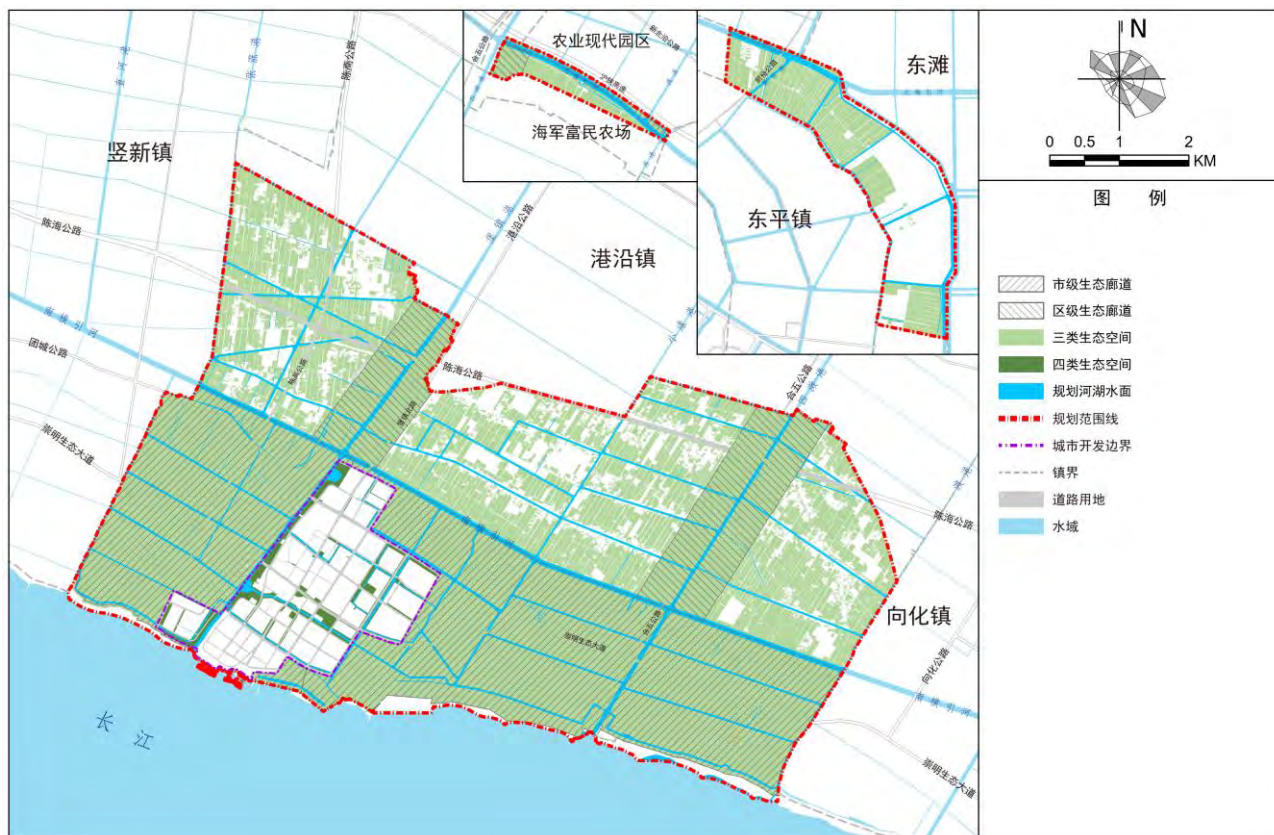
2. 田林水空间优化

田、林、水空间的发展建设在注重数量提升的同时，应注重质量、生态效益、乡野景观、地区文化的同步提升。积极腾退低效建设用地、设施农用地、养殖水面等对生态结构有影响的空间，依据“宜农则农、宜林则林、宜水则水”的原则，逐步调整优化田、林、水生态空间结构，形成和谐自然的生态空间，使农业空间更加集聚，林地空间更有结构，河网水系更成体系。

田、林、水的空间拓展引导策略为：

- （1）耕地补充空间：原则上与周边永农连片的空间；
- （2）林地补充空间：位于市区两级廊道内空间，沿河沿路的空间，以及其他与周边森林连片的空间；
- （3）水系潜力：将位于生态源地周边的空间，紧邻河道蓝线的水面空间，已经形成水景的三调河湖水面空间优化梳拓，纳入水面率管控指标。

下一步根据田林水统筹成果，进一步明确本镇近期生态建设行动任务。



生态空间规划图

第三节 城镇开发边界

1. 城镇开发边界划定

在原已批复崇明区总规的基础上，为进一步优化全区空间结构、加强城乡统筹、保障重点地区发展，堡镇城镇开发边界面积调整为 615.03 公顷。

至 2035 年，规划范围内建设用地总规模为 1144.02 公顷，其中 1137.97 公顷位于镇域内，6.05 公顷位于岸线调整区域内。城镇开发边界内建设用地规模为 579.03 公顷，城镇开发边界外建设用地规模为 564.99 公顷。

2. 管制分区

严格落实上位规划的空间管制要求，将堡镇镇域细化为现状已建区、规划新增区、限建区等空间管制区域，加强全域空间管制，提升空间治理水平。

(1) 现状已建区

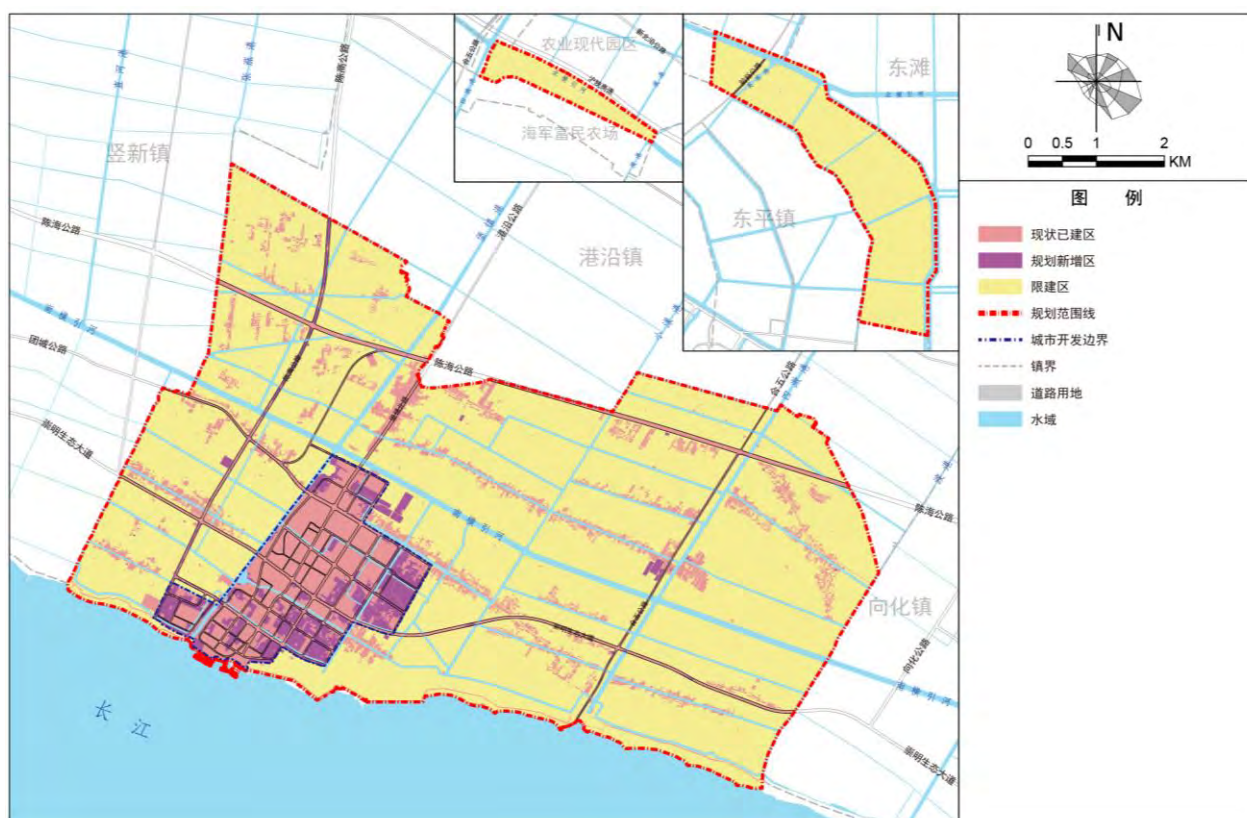
规划范围内现状已建区面积为 886.32 公顷，其中 880.27 公顷位于镇域内，6.05 公顷位于岸线调整区域。开发边界内现状已建区面积为 394.36 公顷，城镇开发边界外现状已建区面积为 491.96 公顷。

(2) 规划新增区

规划范围内规划新增区面积为 257.69 公顷，全部位于镇域内。城镇开发边界内规划新增区面积为 184.67 公顷，城镇开发边界外规划新增区面积为 73.02 公顷。

(3) 限建区

规划范围内限建区面积为 5177.26 公顷，其中 5096.18 公顷位于镇域内，81.09 公顷位于岸线调整区域。该区域禁止城镇和大型工矿建设，限制村庄和其他独立建设，控制基础设施建设，以农业发展为主。位于市、区级生态廊道内的区域，其控制要求应按照三类生态空间的相关要求执行。



管制分区图

第四节 文化保护控制线

规划范围内共划示文化保护控制线面积共计约 19.42 公顷，其中历史文化遗产保护控制线面积约为 16.41 公顷，自然（文化）景观保护控制线面积约为 0.41 公顷，公共文化服务设施保护控制线面积约为 2.61 公顷。

1. 历史文化遗产保护控制线

堡镇历史文化遗产保护控制线包括历史文化风貌区、保护建筑（登记不可移动文物和优秀历史建筑）三类，保护控制线面积为 16.41 公顷。历史文化遗产保护控制线内的各项历史文化遗产，应严格保护其历史风貌、环境、肌理，科学引导、积极推进历史文化遗产的有机更新与活化利用。

（1）历史文化风貌区

根据《上海市堡镇光明街历史文化风貌区保护规划》，堡镇镇区中部，堡兴路以东、堡镇中路以西、工农路以南、堡镇体育场以北的区域为堡镇光明街历史文化风貌区，总用地面积 16.41 公顷。

历史文化风貌区内应重点保护历史文化遗产、街巷系统和整体空间尺度，保护以崇明传统地域文化为主要特征的城市历史文化风貌和居住生活形态，整体延续城市的历史发展脉络。保护本风貌区的城市肌理、街巷网络与尺度、空间布局、绿化、保护建筑等真实的历史信息，保持城市丰富的历史文化内涵。

（2）保护建筑（登记不可移动文物和优秀历史建筑）

规划范围内有区级文物保护单位 1 处，为杜少如旧居，位于堡镇正大街 122 号，光明街历史文化风貌区内。将文物保护单位划入历史文化遗产保护控制线，必须按照《中华人民共和国文物保护法》、《全国重点文物保护单位保护规划编制要求》等相关法律法规的规定严格保护，保持文物古迹的原真性。

规划范围内共有文物保护点 19 处，包括高氏贞节牌坊、龚双福住宅、陆公义住宅、登瀛书院旧址、堡镇港南闸等，主要分布在堡镇正大街、光明街、解放街等传统老街区。文物保护点参照区级文物保护单位进行保护，文物行政管理部门应当定期对该区域内的文物保护点进行评估，制定保护以及活化利用政策机制，进一步加强历史文化遗产的保护。

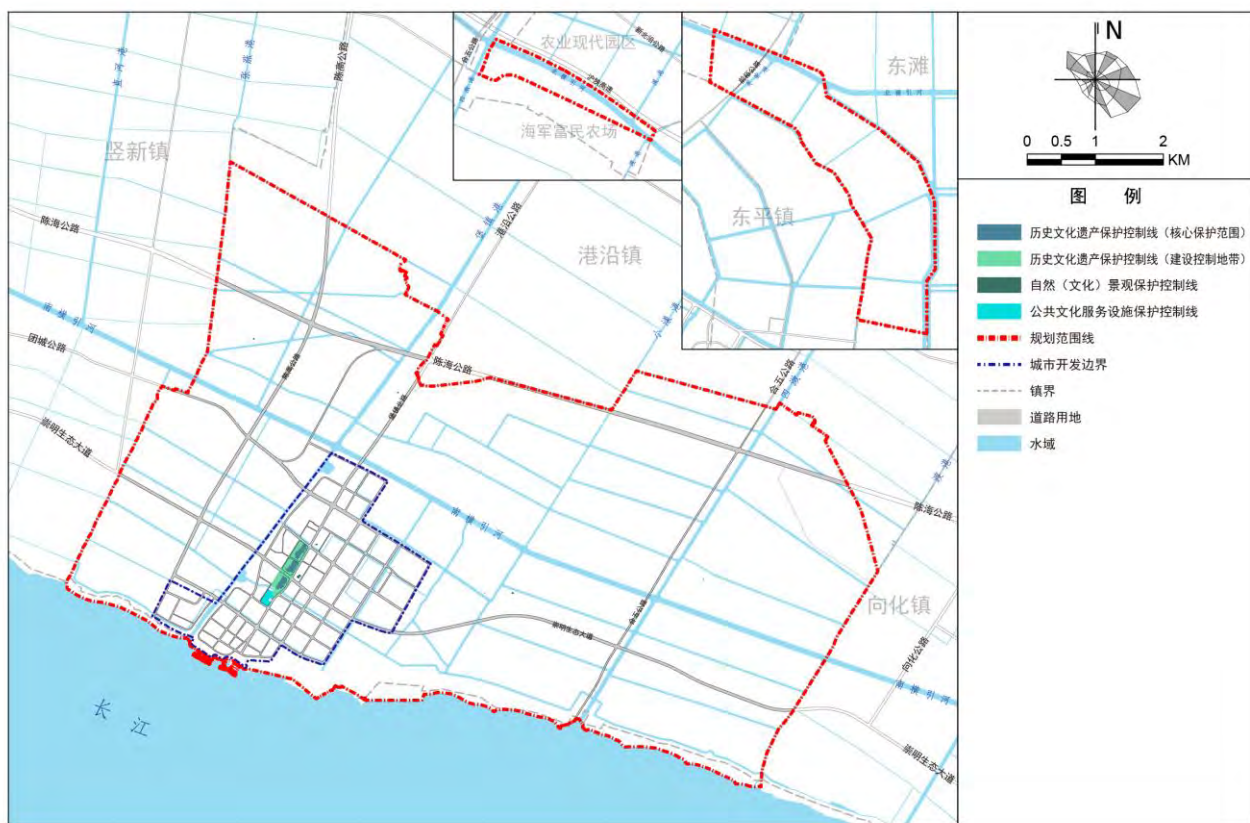
规划范围内有上海市优秀历史建筑 1 处，为倪葆生住宅，位于财贸村石桥 834 号。优秀历史建筑参照《上海市优秀历史建筑保护技术规定（修订本）》、《上海市优秀历史建筑和历史风貌保护条例》的相关规定进行保护，统一规划，分类管理，有效保护，合理利用。

2. 自然（文化）景观保护控制线

规划范围内共划定自然（文化）景观保护控制线面积 0.41 公顷，主要为古树名木保护范围。应严格依法保护现有古树名木，控制保护范围内的新建、改扩建活动，禁止对古树名木造成危害和影响的建设行为。

3. 公共文化服务设施保护控制线

规划范围内共划定公共文化服务设施保护控制线面积 2.61 公顷, 即镇南城镇单元 (CMS12-0002) 42 街坊内堡镇市民健身中心。公共文化服务设施保护控制线范围内需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。



文化保护控制线图

第五节 特定政策区

1. 公共中心地区

规划结合人口分布、公共交通分布及功能布局的基本情况，落实并细化区总规中要求堡镇打造堡镇地区中心要求。规划将堡镇镇区内东至规划堡辉路、西至堡镇中路、南至规划丽庭路、北至达山路的区域划定为堡镇地区中心，面积约 128.83 公顷。地区中心内鼓励功能混合，规划用地包括居住、商业、文化、体育、医疗卫生、基础教育等多样用途，鼓励各类公共设施混合使用和综合利用。建议将区域内上棉三十五厂等工业遗存进行转型利用，适当发展文化、商业及休闲娱乐业，强化多元的公共活动中心。增加公园绿地和公共空间，提升环境品质，强化街道宜人尺度和林荫特色，营造富有生态活力的公共空间。

2. 历史风貌地区

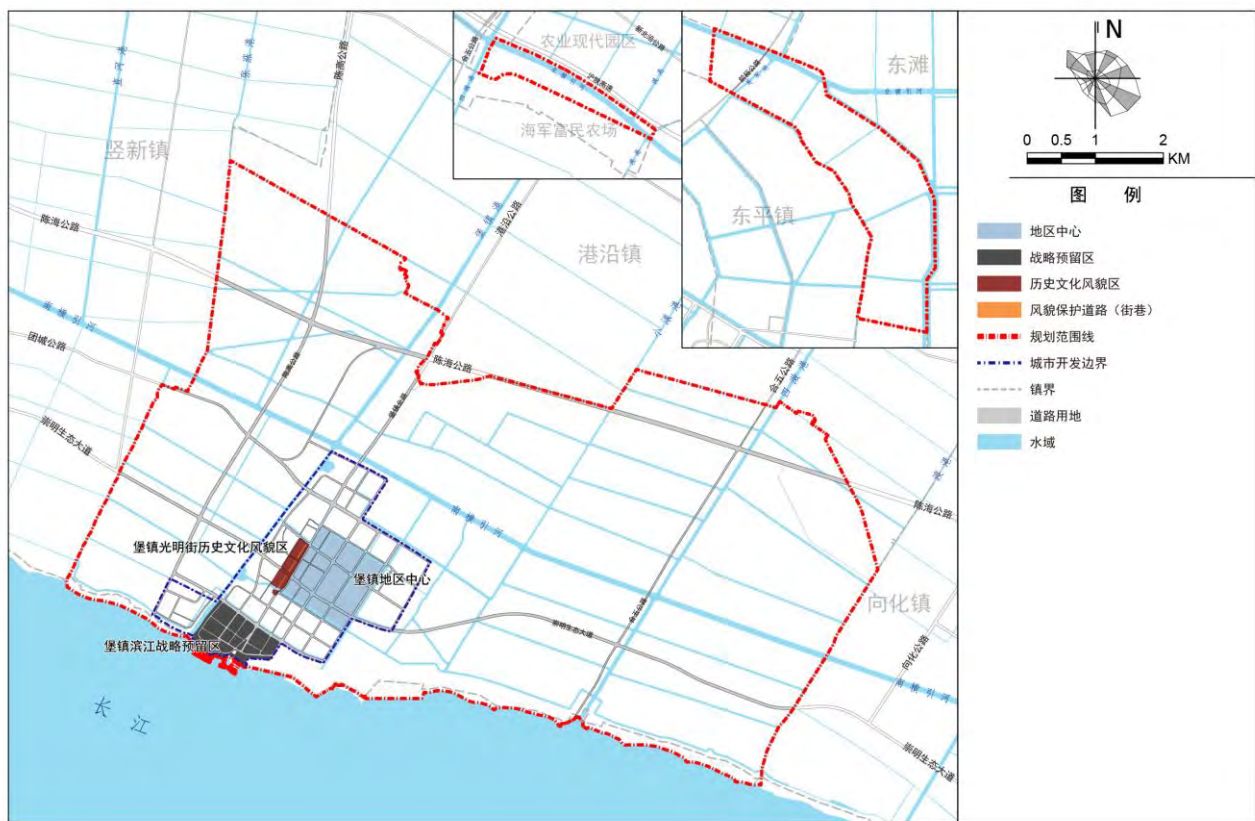
根据区总规及风貌专项规划要求，规划范围内历史风貌地区包括光明街历史文化风貌区，其中核心保护区面积 4.60 公顷，风貌协调区面积 11.81 公顷，并包含正大街、光明街 2 条历史风貌街巷。

历史风貌地区在规划编制中应加强对历史环境和空间格局的整体保护，明确分级分类的保护要求。以城市更新为导向，结合城市设计方案，明确保护要求，从地区功能定位、环境品质提升、服务配套设施完善等方面提出风貌保护的建議。

3. 战略预留区

堡镇战略预留区总共有 1 处，面积 0.7 平方公里。战略预留地块 0.56 平方公里。

战略预留区实施过渡期管控政策，战略预留区的现状建设用地，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、公共服务以及基础设施配套外，原则上不得进行大规模改建、扩建和新建。



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 THREE

Guarantee of Public Facilities and Infrastructures

第一节 公共服务

第二节 住房保障

第三节 公共空间

第四节 综合交通

第五节 环境保护

第一节 公共服务

1. 发展规模与总体布局

衔接上位规划和各专项规划，深化堡镇各类公共服务设施，以“均等化、特色化”原则为公共服务设施配置导向，形成“区域级——镇级——社区级”三级体系，不断提升堡镇综合竞争力。同时聚焦民生保障，构建以人为本、多元化的公共服务体系，建设社区和乡村 15 分钟生活圈，提升居民归属感、获得感和幸福感。

堡镇镇域内规划公共服务设施用地面积共计 83.51 公顷，主要设施类型包括行政办公设施、文化设施、体育设施、医疗卫生设施、教育科研设施、其他公共设施、基础教育设施和社区级商业设施等。

2. 行政办公设施

规划镇级行政设施用地 4.38 公顷；规划社区级行政设施用地 2.47 公顷。

镇级行政办公设施：规划保留现状镇级行政设施，包括堡镇镇政府、堡镇港边防派出所、崇明区人民法院堡镇人民法庭、崇明公安分局交通警察支队二大队、堡镇派出所等。

社区级行政办公设施：规划保留现状社区级行政设施，包括社区事务受理服务中心、党员服务中心、城市管理监察大队、工商所、崇明区税务局第十二税务所、堡镇职业介绍所等。规划改扩建社区级行政设施 1 处。规划新增社区级行政设施 9 处。其余各居民委员会和村委会按需设置以保留并提升为主。

3. 文化设施

规划镇级文化设施用地 0.85 公顷；规划社区级文化设施用地 9.89 公顷。

镇级文化设施：规划保留现状镇级文化设施崇明区青少年活动中心堡镇分中心。规划新增镇级文化设施 2 处。

社区级文化设施：规划保留现状社区级文化设施，主要为堡镇文化活动中心及各村文化活动室、多功能活动室和综合文化站等。规划改扩建社区级文化设施 2 处，为堡北村文化活动室、四溱村综合文化活动室。规划新增社区级文化设施 33 处，为五溱社区文化活动中心、规划社区级文化设施和其他村级文化活动中心、文化活动室等。

4. 体育设施

规划区域级体育设施用地 2.61 公顷；规划社区级体育设施用地 2.15 公顷。

区域级体育设施：规划改扩建区域级体育设施 1 处。

社区级体育设施：规划保留社区级体育设施 16 处，主要为各村体育健身点、运动场等。规划改扩建社区级体育设施 1 处。规划新增社区级体育设施 9 处，为规划社区级体育设施、规划社区综合运动场和各村体育健身设施等。

5. 医疗卫生设施

规划区域级医疗卫生设施用地 6.66 公顷；规划社区级医疗卫生设施用地 2.29 公顷。

区域级医疗卫生设施：规划改扩建区域级医疗卫生设施上海市第十人民医院崇明分院。

社区级医疗卫生设施：规划保留社区级医疗卫生设施 11 处，为堡镇社区卫生服务中心及各村卫生室等。规划改扩建社区级医疗卫生设施 1 处。规划新增社区级医疗卫生设施 6 处，为堡镇卫生服务中心五滂分中心（迁建）及其他村卫生室。

6. 教育科研设计设施

规划科研教育设计设施用地面积 7.3 公顷，其中规划区域级科研教育设计设施用地面积 6.96 公顷，镇级科研教育设计设施用地面积 0.34 公顷。

区域级科研教育设计设施：规划新增教育科研设施 1 处。

镇级科研教育设计设施：规划保留教育科研设计设施 1 处，为堡镇业校（老年大学）。规划新增教育科研设计设施 1 处。

7. 其他公共设施

规划其他公共设施用地 10.06 公顷。其中，规划区级、镇级养老福利设施用地面积 6.21 公顷；宗教设施用地面积 1.67 公顷；规划社区级养老福利设施用地 1.97 公顷；规划社区级其他公共设施用地 0.2 公顷。

区域级养老福利设施：规划保留区域级养老福利设施 1 处，为堡镇清怡养护院。

镇级养老福利设施：规划保留镇级养老福利设施 1 处，为海科福利院。规划改扩建镇级养老福利设施 1 处，为堡镇敬老院（东部）。规划新增镇级养老福利设施 1 处。

社区级养老福利设施：规划保留社区级养老福利设施 4 处，为逸达敬老院、堡镇敬老院、月亮湖老年公寓及人民村日间照料中心等。规划新增社区级养老福利设施 6 处。

社区级其他公共设施：规划新增社区级其他公共设施 1 处，用地面积 0.20 公顷。

8. 基础教育设施

规划基础教育设施用地 33.48 公顷。

完全中学：规划保留完全中学 1 处，为民一中学（本部）。

高中：规划保留高中 2 处，为民本中学和堡镇中学。

初中：规划保留初中 2 处，为正大中学（本部）和正大中学（登瀛校区）。规划新增初中 1 处。

小学：规划保留小学 3 处，为堡镇二小（本部）、堡镇小学（北堡校区）和堡镇二小（登瀛校区）。规划改扩建小学 1 处，为堡镇小学（本部）。规划新增小学 1 处。

幼儿园：规划保留幼儿园 5 处，分别为向阳幼儿园（本部）、向阳幼儿园（育英园区）、向阳幼儿园（北堡园区）、虹宝幼儿园和登瀛幼儿园。规划新增幼儿园 4 处。

9. 社区级商业设施

规划社区级商业设施用地 1.37 公顷。

规划保留社区级商业设施 2 处，为新堡集贸市场（综合设置）和北堡菜场（独立用地）。规划迁建社区级商业设施 2 处，为玉屏菜场和五溆菜场。规划新增社区级商业设施 3 处。

第二节 住房保障

1. 发展规模

在满足堡镇发展需求的同时，健全住房供应体系，优化住房空间布局，满足多层次的住房需求，完善对保障性住宅的基本供应，实现人民安居乐业、社会稳定发展的共同目标。

规划至 2035 年，堡镇城镇住宅用地总量为 232.19 公顷，城镇住宅建筑规模为 265.11 万平方米，人均住宅用地面积约 43.00 平方米，人均住宅建筑面积约 49.09 平方米。

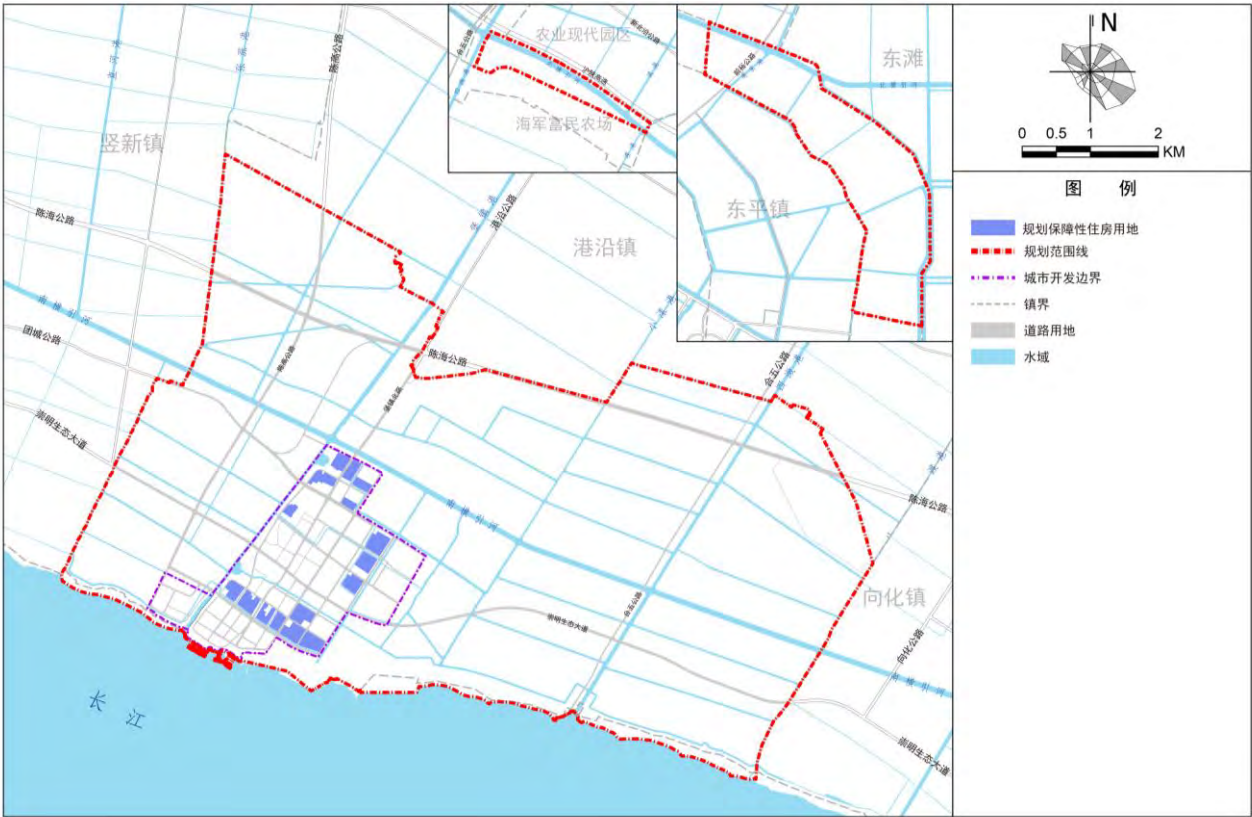
其中，开发边界内 E' 安置房地约 47.17 公顷，建筑规模约 56.6 万平方米。除 E' 安置房外，城镇住宅用地总量为 185.02 公顷，城镇住宅建筑规模为 208.51 万平方米。

2. 住房结构

堡镇住房可分为 2 种主要类型，分别为保障性住房和其他住房。其中，保障性住房主要包括农民安置房和租赁房；其他住房一般指商品房。

堡镇规划保障性住房用地面积为 81.63 公顷，建筑面积 108.76 万平方米。

规划其他住房建筑面积约为 99.75 万平方米，其中现状保留 66.7 万平方米，规划新增 33.06 万平方米。



保障性住房规划图

第三节 公共空间

1. 公共开放空间网络

规划加强生态环境建设，依托河湖水系、公园绿地系统构建“蓝脉绿网”交织的公共开放空间网络，彰显世界级生态岛上的生态田园魅力。



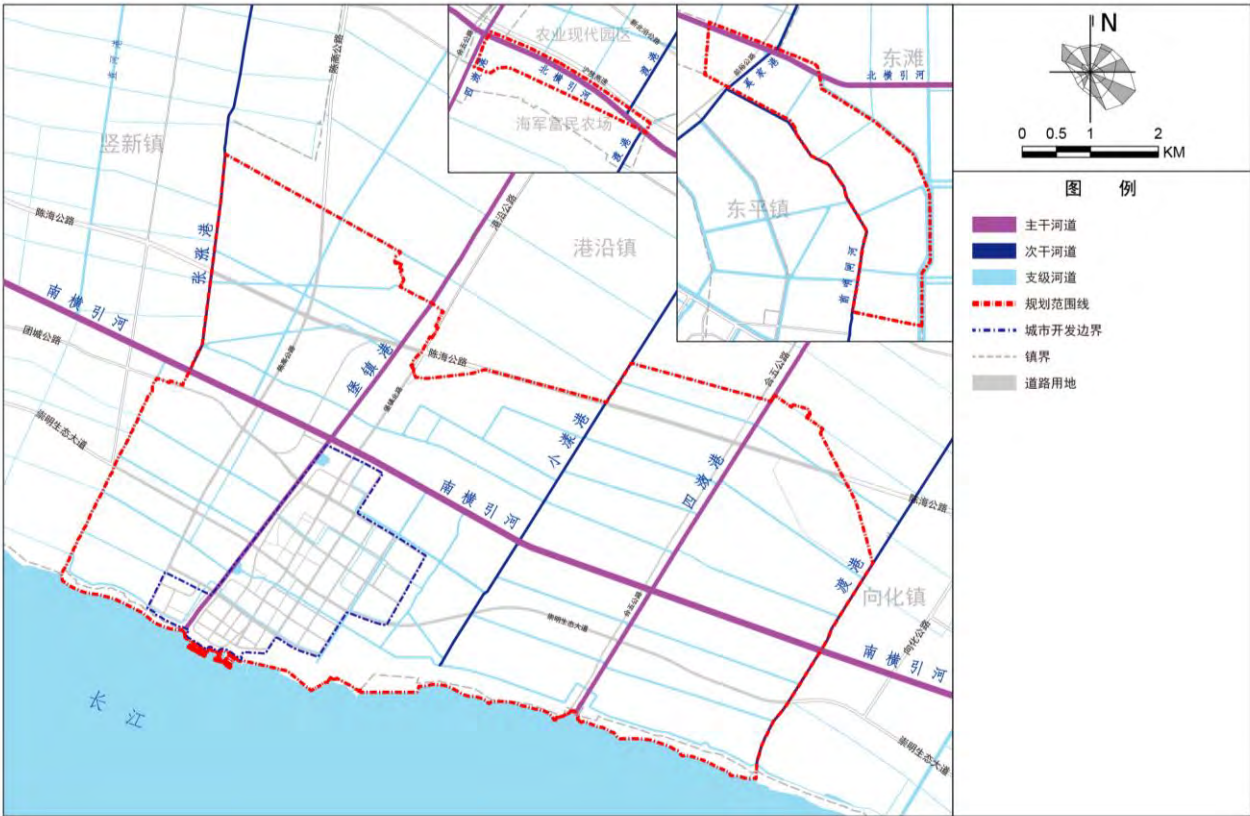
公共开放空间网络规划图

(1) 河道水系

梳理现状河流水系资源，合理布局河湖水网，落实优化上位规划及专项规划。规划形成“田园水城”的基本骨架，形成通畅的河道网络，提升内河调蓄能力，加强重要水体的滨水可达性。同时增加亲水空间的可达性，打造滨水绿道，连接重要的旅游服务设施与交通站点，形成水绿相融的亲水空间。

本次规划充分衔接专项规划要求，规划范围内规划刚性河道蓝线水域面积 492.76 公顷，其中城镇开发边界内河道蓝线水域面积 38.79 公顷。规划至 2035 年，堡镇刚性河湖水面率 7.44%，弹性河湖水面率 2.98%，总水面率不低于 10.42%。

规划范围主体部分内共有 3 条主干河道，3 条次干河道，34 条支Ⅰ级河道；垦区内共有 1 条主干河道，2 条次干河道，5 条支Ⅰ级河道；城镇开发边界内有 1 个刚性控制湖泊，1 个弹性控制湖泊。



水系规划图

(2) 公园绿地

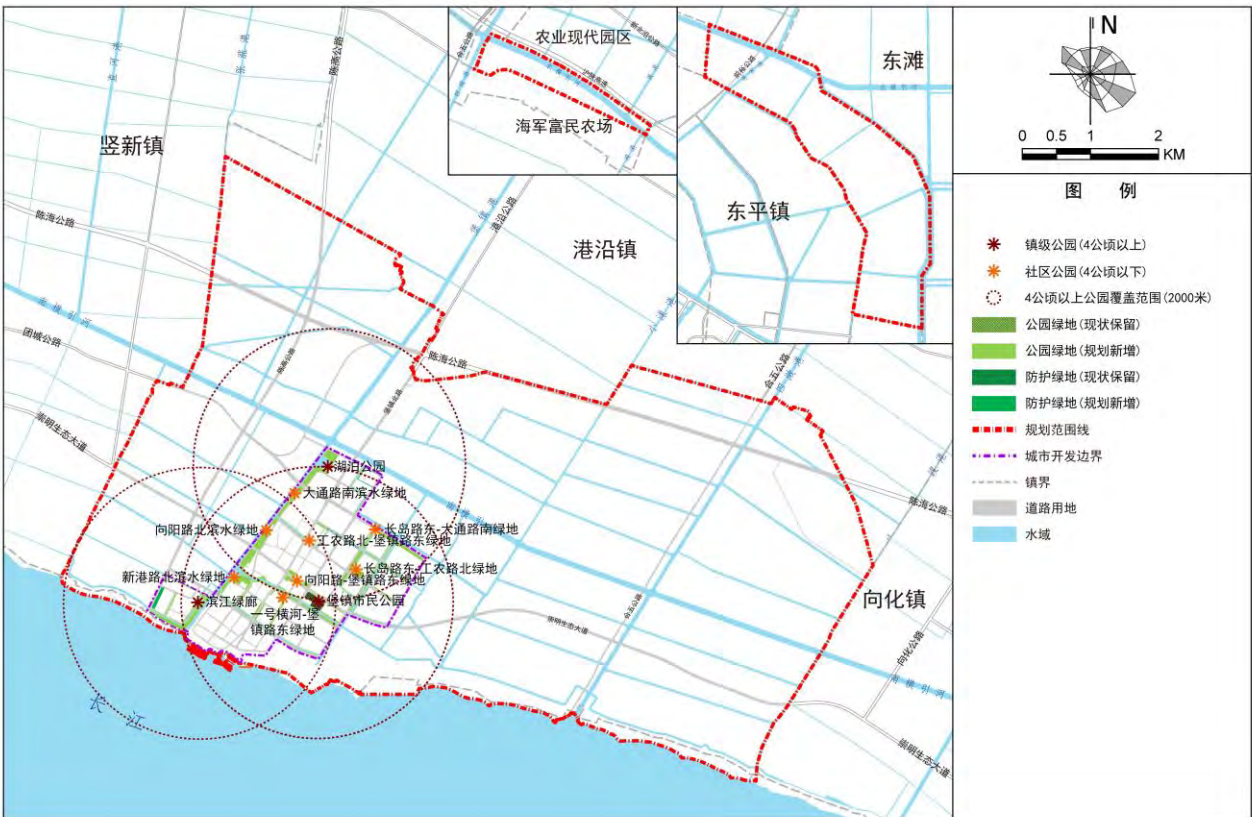
按“点、线、面”的复合开放空间系统层级，构建镇级公园、社区级公园、其他公园的三级公园体系。

堡镇镇区控制公园绿地面积下限为 53.08 公顷，人均公园绿地面积不低于 15 平方米。

本次规划在开发边界内规划公园绿地面积共计 64.48 公顷，包含公园绿地共计 11 处。其中：

- 镇级公园规划面积共计 17.34 公顷，共包含 3 处，分别为滨江绿廊、堡镇市民公园和湖泊公园。主要依托景观结构布局，规划打造集文化活动、市民运动休闲、生态观光、游憩休闲等功能的多元镇域活动中心。
- 社区公园规划面积共计 22.32 公顷，共包含 8 处。一般邻近商业地块和高品质居住用地，主要用于提升社区生态品质及景观特色。
- 其他公园规划面积共计 24.82 公顷，以街头绿地（带）、滨河绿地（带）为主。

鼓励公园绿地内按需增加文化、体育、商业等休闲设施，满足居民日常休闲需求，增加地区活力。



公园绿地规划图

2. 城镇空间景观骨架

(1) 网络结构：“三带三区，两轴两心”的城镇空间景观骨架

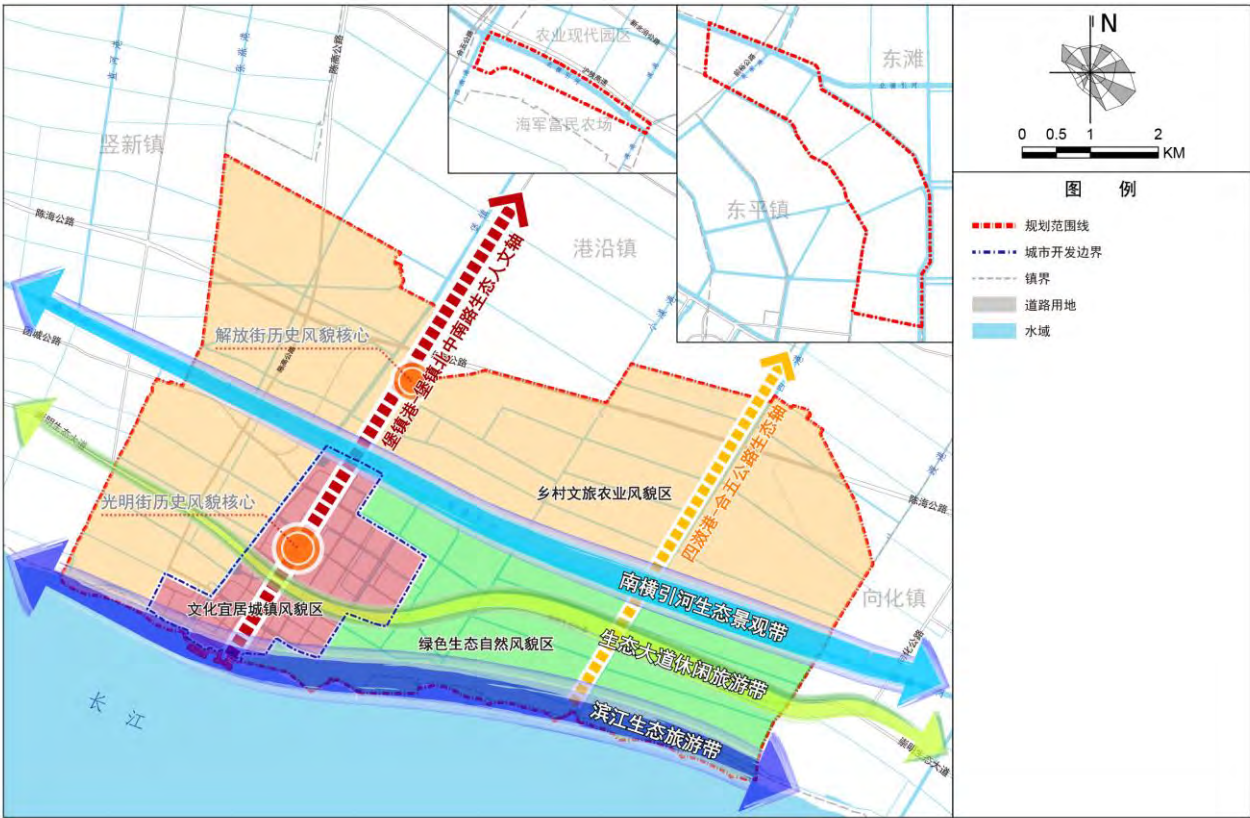
堡镇现状生态基底优良，河网密布，骨干河道纵横交错，广域农田包裹外围，民居院落沿路、沿河而建，规划在整体上延续此类水乡肌理和自然生态格局。依托镇域河道体系和主要特色道路形成基础空间构架，结合水系、公路形成景观空间网络，串联农林用地、村落节点等公共活动空间。重点发掘悠久历史发展脉络、丰富文化遗存种类及独特人文风貌资源禀赋，规划形成“三带三区，两轴两心”的总体城镇空间景观骨架。

三带：指滨江生态景观带、崇明生态大道休闲旅游带、南横引河生态景观带。

三区：指镇域西北部的乡村文旅农业风貌区、镇域东南部的绿色生态自然风貌区、城镇开发边界内的文化宜居城镇风貌区；

两轴：分别指堡镇港-堡镇北中南路生态人文轴、四激港-合五公路生态轴；

两心：分别指光明街历史风貌核心、解放街历史风貌核心。



城市设计结构图

(2) 风貌分区引导

● 绿色生态自然风貌区

绿色生态自然风貌区以镇域东南侧郊野地区为主，该片区北靠南横引河，南临长江，位于环崇明岛市级生态走廊内，拥有得天独厚的自然景观资源。在保护重要生态资源、强调景观和生物多样性的同时，适当强化其生态旅游、休闲游憩功能，加强滨江、沿河慢行系统的打造，强调自然野趣，深度修复整合“水、林、田、湖、草”等多种自然要素。

● 文化宜居城镇风貌区

文化宜居城镇风貌区以城镇开发边界内区域为主，该片区融合了多种人文自然风貌类型：包括沿堡镇港的滨水公园风貌、民国风情历史老街风貌、近代工业遗存历史风貌、田园社区生态居住风貌，应注重多种自然、人文景观类型相互协调，新建建筑应与周边集群具有一定的整体性。该风貌区内应以深厚的历史传承为基底，以宜居宜业为主要落脚点，打造独具堡镇特色的城镇风貌。

其中，堡镇光明街历史文化风貌区作为重要的历史文化资源，其风貌应得到有效保护，同时深入挖掘其历史文化内涵，提升环境品质，完善各项设施，充分发挥自身资源优势 and 特色。其风貌具体引导与管控要求应参照《上海市堡镇光明街历史文化风貌区保护规划》要求实施。

● 乡村文旅农业风貌区

乡村文旅农业风貌区以镇域西北侧郊野地区为主，该片区应着力提升乡村景观风貌，注重乡土景观的维护和营造，形成闲适、静谧的生活氛围，塑造原汁原味的乡野风情。营造农林交织的大地景观、水清景秀的滨水岸线、曲径通幽的乡村道路、季相分明的生态林地、简朴素雅的村居建筑，形成“田、水、路、林、村”各具特点的村庄自然风貌。

同时应梳理分布在各村的特色农产品资源，深入挖掘其景观与产业潜力，融入主题种植区、农业体验区等多元农旅农创功能，展现丰富多样的乡村农业风貌。

■绿色生态自然风貌区

-维护良好生态资源 -挖掘生态旅游潜力



■文化宜居城镇风貌区

-保护历史文化遗存 -打造绿色宜居城镇



■乡村文旅农业风貌区

-重塑活力乡野风情 -激活特色文旅休闲



风貌分区景观风貌引导

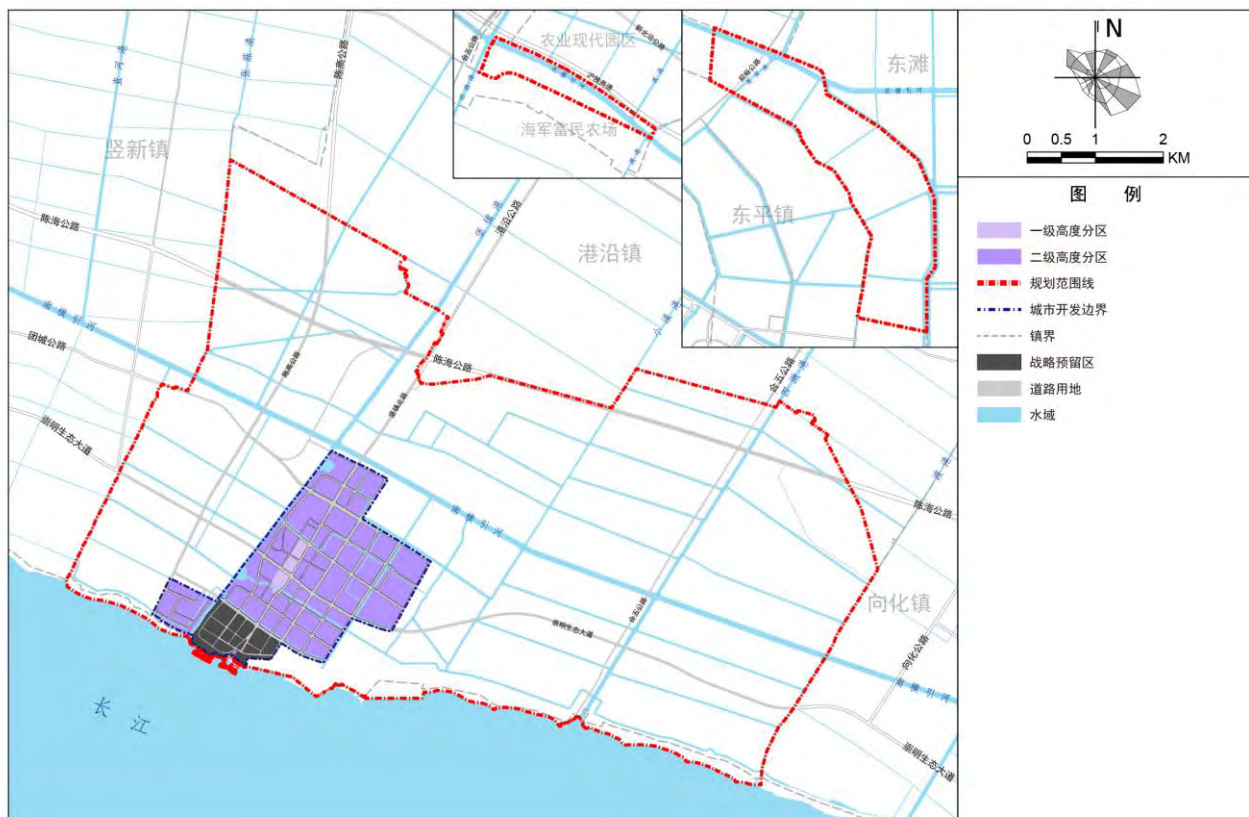
3. 空间形态

(1) 建筑高度分区管控

根据《崇明世界级生态岛绿色生态城区规划建设导则》要求，新建建筑高度原则上不超过 18 米。

规划范围内新增建设用地以一级和二级高度分区为主。开发边界内以二级高度分区为主，新增建筑高度原则上不超过 18 米；其中堡镇光明街历史文化风貌区为一级高度分区，新增建筑高度原则上不超过 10 米，具体要求应参照《上海市堡镇光明街历史文化风貌区保护规划》进行管控。开发边界外乡村地区以一级高度分区为主，严格控制建筑限高，新增建筑高度原则上不超过 10 米，形成较为开敞的郊野空间。

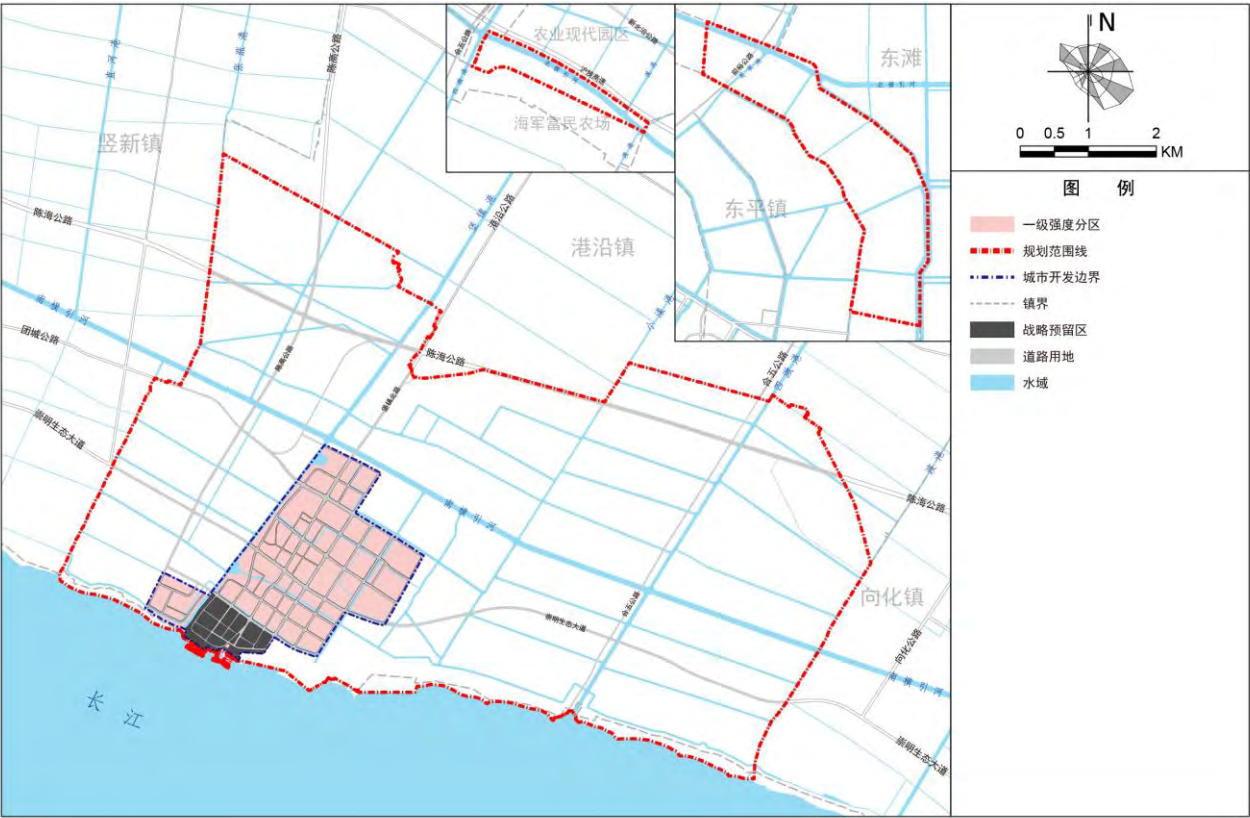
除遵守高度分区管控要求外，建筑高度组合应当富有变化，不宜过于单一，建筑群体的高度轮廓应当考虑与周边街区乃至整个地区的景观衔接，形成起伏有致的城市轮廓。沿江、沿河、沿公园绿地的地块的建筑形态宜采用叠落式，建筑高度向生态开敞空间逐步降低。



建筑高度分区示意图

(2) 开发强度分区管控

规划范围内新增建设用地以Ⅰ级开发强度区为主。其中城镇开发边界内新增住宅组团用地容积率控制在1.2以内，新增商业服务业用地和商务办公用地容积率控制在1.0-2.0（含2.0）。城镇开发边界外乡村地区均为Ⅰ级强度分区。



开发强度分区示意图

第四节 综合交通

1. 公共交通

堡镇公共交通发展总体目标是构建以中运量公交为骨干、常规公交为主体、特色公交为补充的多模式、多层次、高效率的多元化公共交通客运体系，逐步构建“P+R”、“B+R”换乘系统。

规划至 2035 年，堡镇公共交通出行方式分担率在 25%以上，占机动化出行比例在 40%以上，城镇开发边界内 500 米公交站点覆盖率达到 95%，公交线网密度达到 1.2 公里/平方公里。公共交通系统可 45 分钟内到达区行政中心，镇内公共交通出行平均耗时 30 分钟以内，镇区内居民平均步行 6 分钟可达公交站点，公交系统 1 次换乘进入中心城。

(1) 中运量公共交通

根据《崇明综合交通规划》要求，规划有 1 条中运量线路由城桥新城综合枢纽出发，沿崇明大道到达东滩镇陈家镇枢纽，通道长约 40 公里。该线路沿崇明生态大道自西向东贯穿堡镇镇域，镇域内部分全长约 10.84 公里。

(2) 常规公交

结合地区综合交通体系，完善常规公交系统，实现居民 15 分钟内接驳至中运量交通系统，城镇开发边界内常规公交站点 500 米覆盖率达 95%；在乡村地区规划常规公交支线，提升常规公交可达性、扩大服务范围，实现行政村常规公交 100%全覆盖。新能源公共汽车比例达 100%。

(3) 综合交通枢纽

规划综合交通枢纽位于向阳路（崇明生态大道）、石岛路交叉口西南侧，为区域性交通枢纽，用地规模约 2.74 公顷。主要功能包括中运量公交、旅游集散、“P+R”换乘等。

(4) 公交停保场

规划结合现状堡镇汽车站设置公交停保场 1 处。

(5) 公交枢纽站及公交首末站

建议规划公交枢纽站 1 处，位于城镇开发边界内，结合综合交通枢纽设置；公交首末站 3 处，全部位于城镇开发边界内，其中 1 处结合现状堡镇汽车站设置，2 处分别沿堡港路、长岛路独立设置。

(6) 港区和码头

规划码头 1 处，为堡镇港码头，位于堡镇城镇开发边界南部战略预留区内，用地规模约 1.93 公顷。

2. 道路系统

(1) 道路体系

本次规划根据道路在路网中承担的交通功能，将道路系统分为公路和城镇道路两大类，其中公路可分为干线公路、一般公路两级；城镇开发边界内道路分为主干路、次干路、支路三级。

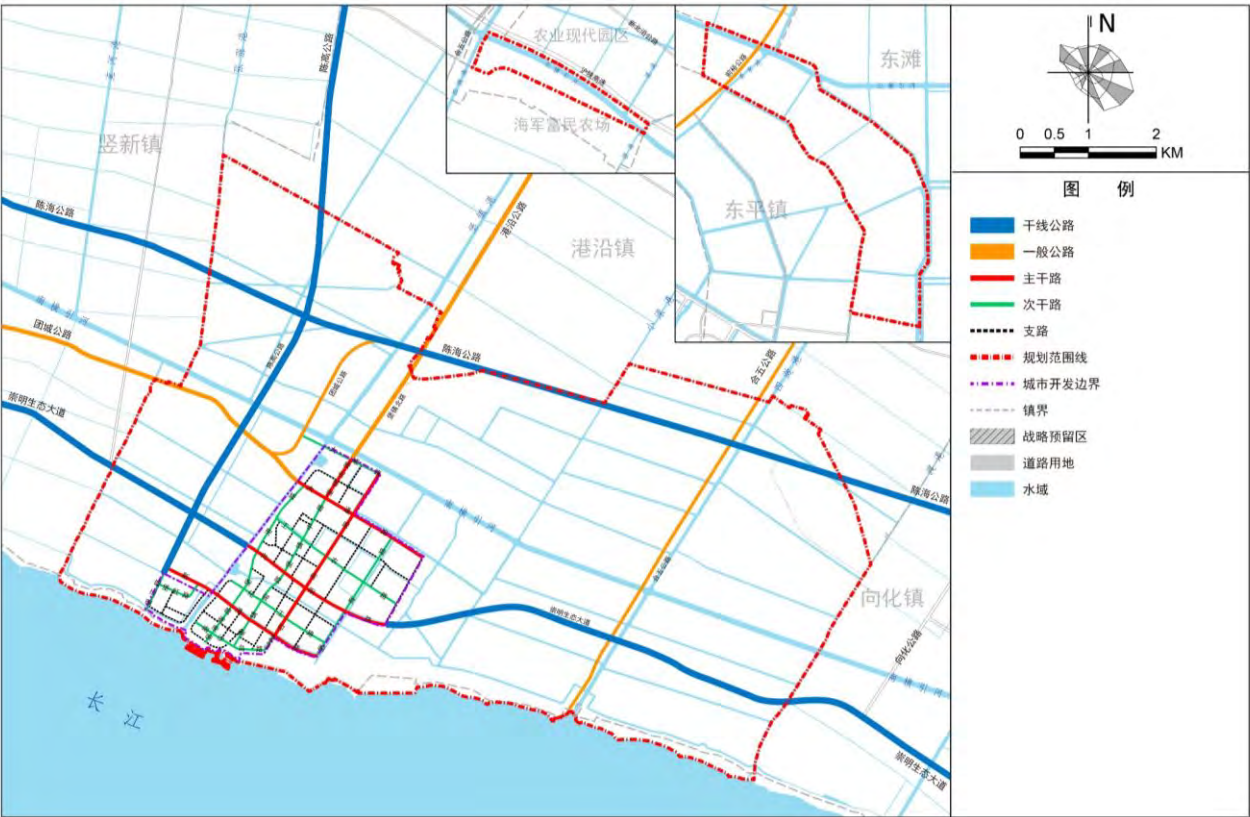
堡镇镇域内干线公路包括崇明生态大道、陈海公路、陈高公路，规划道路红线宽度 40-60 米，城镇开发边界外道路的隔离带控制宽度两侧各 10-15 米。

一般公路包括团城公路、堡镇北路、合五公路，规划道路红线宽度 30-50 米，城镇开发边界外道路的隔离带控制宽度两侧各 10 米。

(2) 道路结构

规划范围内规划形成“三横三纵”骨干道路网络。“三横”为陈海公路、团城公路、崇明生态大道；“三纵”为陈高公路、堡镇北-中-南路（镇域外为港沿公路）、合五公路。城镇开发边界内形成相对独立的道路系统，注重与镇域内骨干道路及其他单元道路的衔接。

至 2035 年，规划城镇开发边界内路网密度达 6.0 公里/平方公里。



道路系统规划图

3. 慢行系统

结合水系、生态廊道、绿道、公园绿地等，构建慢行交通系统，倡导“步行+公交”的出行方式，通过慢行系统与其他交通系统无缝衔接，形成便捷通达的慢行网络，塑造安全、舒适、环境优美的步行空间和环境。

规划堡镇光明街历史文化风貌区为核心城镇吸引点，兼具慢行接驳点功能，以特色历史风貌资源，聚集慢行人群；并将风貌区中正大街、光明街打造为慢行导向的风貌保护街巷，凸显独具特色的步行游憩体验。同时，建议围绕上棉三十五厂工业遗存改造项目，在原厂区内设置特色商业步行街。

4. 静态交通

静态交通规划采取“以配建停车为主，公共停车补充”的策略，完善停车供应结构。在配建停车库（场）和公共停车库（场），应规划新能源车辆停车泊位，并预留新能源车辆充电设施建设条件。为鼓励公交出行与慢行出行，规划停车库（场）宜结合公交站点及综合交通枢纽，完善“P+R”换乘功能。

5. 其他交通设施

堡镇城镇开发边界内规划新增1处公交车充电站，位于大通路、长岛中路交叉口东南侧，用地规模0.27公顷。

城镇开发边界外规划加油（气）站5处，未来应积极推进现状加气站和充（换）电站的提升改建。

第五节 环境保护

坚持可持续发展战略，全面落实环境保护和生态建设工程，大力发展低碳经济，推进节能减排，环境污染和生态破坏得到基本控制，环境质量明显改善，城市生态良性循环，创造生态环境良好、低碳、宜居的城市环境。

1. 水环境

镇区实行雨污分流，污水采用分片收集集中处理，实现污水全纳管；提高工业用水重复利用率，降低单位产品耗水量；在城市河道周边的绿地、坡岸、道路等采用降雨径流控制技术；在恢复自然水系的基础上，有计划地将河、湖有机串联形成地区景观，全面恢复水生态系统功能。

加强乡村地区面源污染治理，倡导生态循环的农业发展模式；推进农村污水处理基础设施建设，提高生活污水处理率，城镇和农村污水处理全覆盖。加强农业土壤保护，适时开展镇域耕地环境网格化监测和风险评估，建立肥料、农药、饲料的使用档案制度。

2. 声环境

交通噪声污染防治：加强道路绿化建设和维护管理，镇区禁鸣喇叭，手扶拖拉机禁止进入镇区。

社会生活噪声污染防治：公共场所未经许可不得使用大功率广播喇叭，娱乐场所的音响不得超过有关规定；严禁在居民区附近和学校附近摆摊和开设市场。

工业及建筑业噪声污染防治：对高噪声设备采取必要的吸声、消声、隔声等措施，对自备电源采取隔离消声措施；限期治理居民稠密区的噪声污染厂家，噪声不能达标的应进行相应整改或迁离居民区，严格确保各类声环境功能区的噪声指标在国家规定的允许范围内；严格实施《建筑施工场界噪声限值》的有关规定。

3. 大气环境

优化区域产业结构，淘汰污染严重、能源消耗大、工艺落后的产业；调整区域能源结构，推广使用清洁能源；积极推广新能源汽车，推进机动车尾气污染控制工作；加强对餐饮业大气污染的监控管理；老镇区改造和建设过程中控制工地和道路扬尘。

加强生态防护绿地、林地、公园绿地、滨河绿地建设；以保持提升大气环境质量和公众健康为切入点，推进多污染物综合控制；环境空气质量达到功能区标准。

4. 土壤环境

落实土壤污染防治计划，建立污染地块名录及其开发利用负面清单；以需求为导向，以自然恢复为主，推进土壤修复适用技术和相关产业。

以“最严格制度最严密法治保护生态环境”为重要抓手，逐步建立环保督察制度；加大土壤污染治理投入，提高全社会的环境保护和可持续发展意识。

严格控制土壤污染源，合理使用化肥农药，推广高效低毒低残留农药；通过种植绿肥、牧草、轮

作换茬等恢复农田生态系统；严格管制城镇废弃物侵占农田，控制农业生产区域道路过分硬化；建立农业废弃物处置回收体系，试点农药包装等农业危险废弃物的回收、转运和处置体系。

5. 碳达峰、碳中和

延续低碳发展模式，持续聚焦“双碳”目标。

（1）低碳产业发展

严格限制高耗能工业及低层次利用和输出初级产品的产业，清退能耗高、污染重的传统产业。

（2）交通节能减排

逐步优化交通结构，提高公共交通出行分担率，推进交通节能减排；倡导慢行交通和低碳出行，积极发展电动汽车、多元化公共自行车租赁服务，构建完善的非机动车通道网络。

（3）建筑节能和绿色建筑

新建民用建筑全面执行节能强制性标准，严格执行地方工程建设规范《居住建筑节能设计标准》DGJ08-205-2015 和《公共建筑节能设计标准》DGJ08-107-2015；确保城镇新建、改建公共建筑 100%按照绿色建筑三星级标准建设；保障性住房中，廉租住房、公共租赁住房的全装修比例达 100%；倡导绿色建筑材料应用，提高装配式建材应用比例，促进建造方式现代化。

6. 固废处理

持续加强固废减量化、资源化、无害化处理能力，实现危险废弃物无害化处理率 100%，生活垃圾无害化处理率 100%。

落实《崇明世界级生态岛发展规划纲要（2021-2035 年）》要求：

（1）推广绿色消费产品，引导居民自觉践行绿色消费；优化完善可回收物“点站场”体系，加快完善生活垃圾处置设施布局，推进生活垃圾源头减量，探索推广企业固废减量化工艺和奖惩机制。

（2）加强生物质资源循环利用，推进秸秆网格化收集及综合利用、特色水产智能化零排放养殖等模式，推广“鱼塘-水稻-湿地-林地”养殖尾水的综合治理和循环利用；依托静脉产业，提升固废循环利用产业能级。

（3）夯实巩固垃圾分类实施成效，构建源头分类减量长效机制，逐步完善固废分类、收集、中转、储运与处置体系，通过设置垃圾综合处理场进行集中处理，提高固废综合处置效率。

第四章 单元规划



CHAPTER FOUR

Unit Planning

第一节 单元划分

第二节 城镇单元

第三节 乡村单元

第一节 单元划分

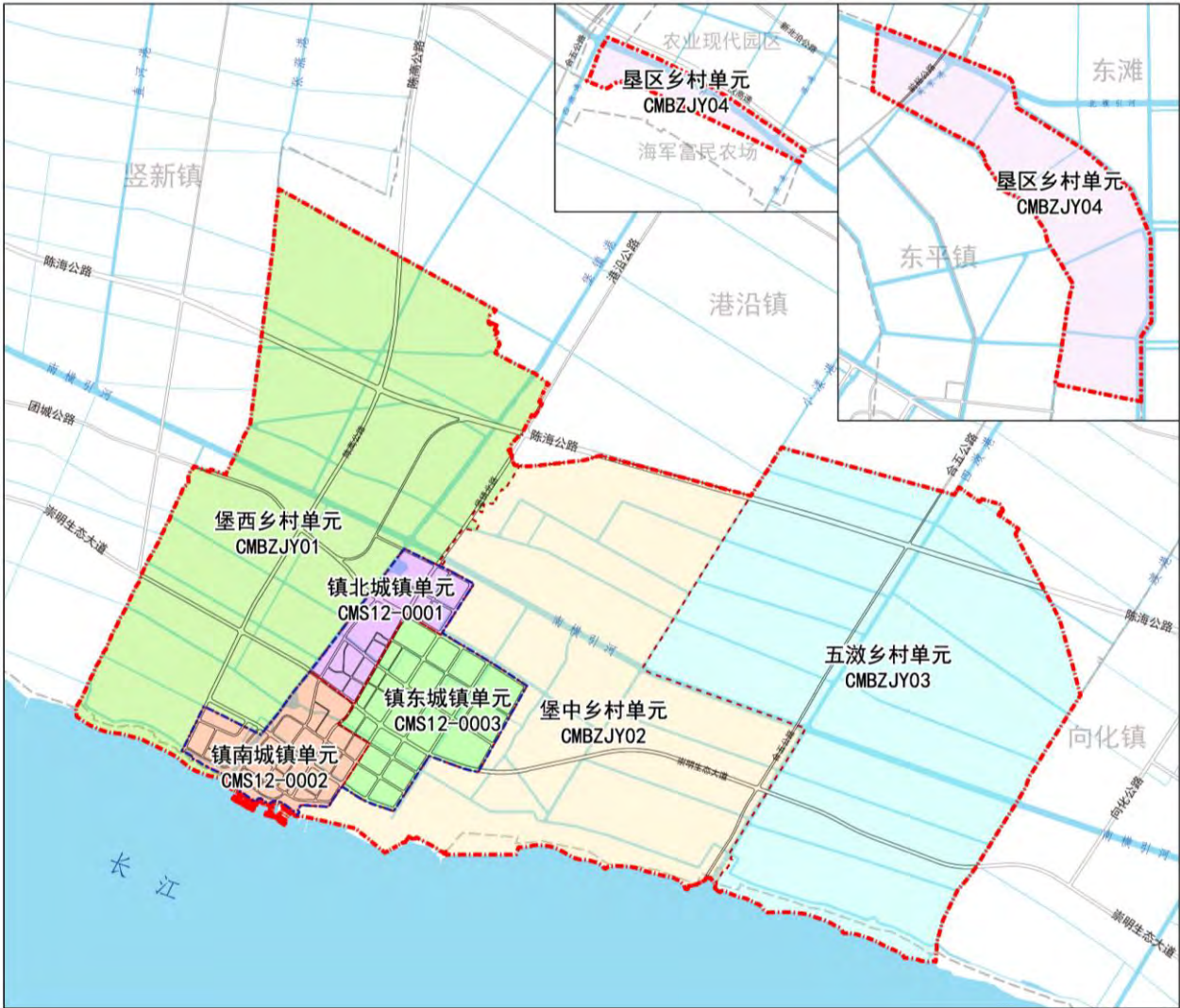
对规划范围划分规划编制单元，城镇开发边界内为城镇单元，单元划分以功能为导向，参考既有控规编制单元划分模式，根据 15 分钟生活圈及公共服务半径确定。城镇开发边界外为乡村单元，结合镇村体系划分单元。

规划范围内共划分 7 个单元。城镇开发边界内划分 3 个城镇单元，分别为镇北城镇单元、镇南城镇单元和镇东城镇单元。由于堡镇开发边界有一定调整和优化，镇北城镇单元、镇南城镇单元和镇东城镇单元较原控规编制单元的边界有所调整。

结合镇村体系，依据各村村庄行政边界，将城镇开发边界外郊野地区划分为 4 个乡村单元，分别为堡西乡村单元（含财贸村、人民村、堡北村、菜园村和桃源村）、堡中乡村单元（含永和村、花园村、营房村、四溱村和堡港村）、五溱乡村单元（含五溱村、小漾村、彷徨村、米行村、瀛南村和南海村）和垦区乡村单元。

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	镇北城镇单元	CMS12-0001	1.34	居住生活、风貌保护
	镇南城镇单元	CMS12-0002	1.98	居住生活、战略留白
	镇东城镇单元	CMS12-0003	2.83	居住生活
乡村单元	堡西乡村单元	CMBZJY01	17.31	休闲旅游、农业生产
	堡中乡村单元	CMBZJY02	14.94	居住生活、农业生产
	五溱乡村单元	CMBZJY03	18.93	居住生活、农业生产
	垦区乡村单元	CMBZJY04	5.88	农业生产、生态保育
合计			63.21	—



单元划分示意图

第二节 城镇单元

1. 镇北城镇单元（CMS12-0001）

本单元南至向阳路、大通路，西至堡镇港，东至石岛路、堡镇中路，北至规划大顺路。规划用地面积 1.34 平方公里，建设用地面积 1.25 平方公里。

本次规划该片区单元功能定位以居住生活、风貌保护为主，是堡镇集历史风貌保护、文化传承和生活居住等多功能复合的城镇社区。

规划新增 1 处教育科研设施、2 处社区体育设施、1 处社区福利设施、1 处幼儿园、1 处小学和 1 处初中。

现状保留 4 处镇级行政办公设施、1 处科研教育科研设施、1 处区级养老设施、1 处宗教设施、1 处社区文化设施、3 处社区级行政办公设施和 2 处幼儿园。

规划新增 1 处公交首末站、2 处社会停车场。

镇北城镇单元总体控制一览表

单元编号	CMS12-0001	商业用地面积上限（公顷）	—
功能定位	居住生活、风貌保护	商业建筑面积上限（万平方米）	—
用地面积（平方公里）	1.34	产业用地面积上限（公顷）	—
常住人口规模（万人）	0.91	公益性公共设施用地面积下限（公顷）	5.02
建设用地面积（平方公里）	1.25	公益性公共设施建筑面积下限（万平方米）	4.01
住宅用地面积上限（公顷）	49.83	公园绿地面积下限（公顷）	13.65
住宅建筑面积上限（万平方米）	59.79	老年人休闲福利及学习机构数量下限（个）	3
新增住房中，中小套型占比（%）	—	2、3 类应急避难场所面积下限（公顷）	2.73
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）	8.03
商务办公用地面积上限（公顷）	—	骨干绿道长度（千米）	5.23
商务办公建筑面积上限（万平方米）	—	文化保护控制线范围（公顷）	10.12
		生态空间面积（公顷）	22.83

单元设施规划控制一览表

设施类别		设施名称	数量	用地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)	设置形式	备注
区、镇级 公益性公 共设施	行政办公设施	堡镇派出所	1	0.65	2802	独立	保留
		崇明公安分局交通警察支队二大队	1	0.11	766	独立	保留
		崇明区人民法院堡镇人民法庭	1	0.28	2249	独立	保留
		堡镇镇政府	1	0.52	5800	独立	保留
	教育科研设计设施	堡镇老年大学	1	0.15	1524	独立	保留
		规划特殊教育学校	1	0.18	2199	独立	新增
	其他公共设施	清怡养护院	1	1.75	17465	独立	保留
		若瑟堂	1	0.11	372	独立	保留
社区级公 共服务设 施	文化设施	堡镇文化活动中心	1	0.2	2200	独立	保留
	体育设施	规划社区体育设施	2	0.36	3980	独立	新增
	养老福利设施	规划工疗、康体服务中心	1	0.2	1582	独立	新增
	行政管理设施	堡镇职业介绍所	1	0.34	3388	独立	保留
		向阳居委会	1	0.11	1365	独立	保留
		崇明区税务局第十二税务所	1	0.04	372	独立	保留
基础教育 设施	幼儿园	向阳幼儿园（本部）	1	0.31	1670	独立	保留
		向阳幼儿园（育英园区）	1	0.15	737	独立	保留
		规划幼儿园	1	0.72	5754	独立	新增
	小学	规划小学	1	3.1	18602	独立	新增
	初中	规划初中	1	3.55	21281	独立	新增
交通设施	公交首末站	公交首末站	1	0.23	—	独立	新增
	社会停车场	社会停车场	2	0.97	—	独立	新增

第四章 单元规划

2. 镇南城镇单元 (CMS12-0002)

本单元南至长江，西至堡江路、堡镇港，东至堡镇南路、石岛路，北至堡镇六号横河、向阳路、规划丽庭路。规划用地面积 1.98 平方公里，建设用地面积 1.85 平方公里。

本次规划该片区单元功能定位以居住生活、战略留白为主，是宜居生活、配套齐全、战略留白等多功能复合的城镇社区。

规划新增 1 处社区文化设施、1 处社区体育设施、1 处社区医疗设施、2 处社区级商业设施、1 处社区级养老服务设施和 1 处幼儿园。

规划改扩建 1 处区级体育设施。

现状保留 1 处镇级行政办公设施、1 处宗教设施、3 处社区级行政办公设施和 1 处高中。

规划保留 1 处公交首末站、1 处公交停保场、1 处公交换乘枢纽、1 处轮渡码头和 1 处社会停车场；规划新增 3 处社会停车场。

镇南城镇单元总体控制一览表

单元编号	CMS12-0002	商业用地面积上限（公顷）	--
功能定位	居住生活、战略留白	商业建筑面积上限（万平方米）	--
用地面积（平方公里）	1.98	产业用地面积上限（公顷）	--
常住人口规模（万人）	0.91	公益性公共设施用地面积下限（公顷）	3.59
建设用地面积（平方公里）	1.85	公益性公共设施建筑面积下限（万平方米）	2.87
住宅用地面积上限（公顷）	50.84	公园绿地面积下限（公顷）	14.00
住宅建筑面积上限（万平方米）	61.00	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（%）	--	2、3 类应急避难场所面积下限（公顷）	2.73
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）	8.00
商务办公用地面积上限（公顷）	--	骨干绿道长度（千米）	5.94
商务办公建筑面积上限（万平方米）	--	文化保护控制线范围（公顷）	8.90
		生态空间面积（公顷）	27.18

单元设施规划控制一览表

设施类别		设施名称	数量	用地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)	设置形式	备注
市、区级公益性公共设施	行政设施	崇明区公安局堡镇港边防派出所	1	0.39	1968	独立	保留
	体育设施	堡镇市民健身中心	1	2.61	20841	独立	改扩建
	其他公共设施	观音庵	1	0.37	2171	独立	保留
社区级公共服务设施	文化设施	规划社区文化设施	1	--	200	综合	新增
	体育设施	规划社区体育设施	1	--	300	综合	新增
	医疗设施	规划社区医疗设施	1	--	200	综合	新增
	商业设施	规划菜场	1	--	1500	综合	新增
		规划玉屏菜场	1	0.32	3862	独立	迁建
	养老福利设施	规划社区养老设施	1	--	1000	综合	新增
	行政管理设施	堡镇工商所	1	0.09	480	独立	保留
		城市管理监察大队	1	0.07	900	独立	保留
		社区事务受理服务中心	1	0.11	735	独立	保留
		规划社区行政设施	1	--	300	综合	新增
基础教育设施	幼儿园	规划幼儿园	1	0.66	5302	独立	新增
	高中	民本中学	1	4.33	25193	独立	保留
交通设施	公交首末站	堡镇汽车站	1	2.07	--	综合	保留
	公交停保场	公交停保场	1		--	综合	保留
	公交换乘枢纽	堡镇码头公交换乘枢纽	1		--	综合	保留
	轮渡码头	堡镇客运码头	1	1.93	--	独立	保留
	社会停车场	规划社会停车场	3	1.23	--	独立	新增
		社会停车场	1	--	--	综合	保留

3. 镇东城镇单元 (CMS12-0003)

本单元南至规划丽庭路、新港路，西至堡镇中路、石岛路，东至规划堡辉路、规划二路，北至大通路。规划用地面积 2.83 平方公里，建设用地面积 2.69 平方公里。

本次规划该片区单元功能定位以居住生活为主，是堡镇宜居宜业、公共服务集聚的城镇社区。

规划新增 1 处区域级教育科研设计设施、1 处镇级行政办公设施、1 处镇级文化设施、1 处镇级养老设施、3 处社区级文化设施、4 处社区级体育设施、2 处社区级商业设施、1 处社区级养老设施、3 处社区级行政办公设施和 1 处幼儿园。

规划改扩建 1 处区级医疗设施、1 处社区级医疗卫生设施和 1 处小学。

现状保留 1 处镇级文化设施、1 处社区级商业设施、1 处幼儿园、1 处小学、1 处初中和 1 处高中。

规划新增 1 处公交换乘枢纽、2 处公交首末站、5 处社会停车场、1 处公交车充电站。

镇东城镇单元总体控制一览表

单元编号	CMS12-0003	商业用地面积上限（公顷）	--
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）	2.83	产业用地面积上限（公顷）	--
常住人口规模（万人）	1.67	公益性公共设施用地面积下限（公顷）	21.74
建设用地面积（平方公里）	2.69	公益性公共设施建筑面积下限（万平方米）	17.39
住宅用地面积上限（公顷）	131.52	公园绿地面积下限（公顷）	25.29
住宅建筑面积上限（万平方米）	157.83	老年人休闲福利及学习机构数量下限（个）	4
新增住房中，中小套型占比（%）	--	2、3 类应急避难场所面积下限（公顷）	5.01
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）	6.92
商务办公用地面积上限（公顷）	--	骨干绿道长度（千米）	10.18
商务办公建筑面积上限（万平方米）	--	文化保护控制线范围（公顷）	0.24
		生态空间面积（公顷）	38.93

单元设施规划控制一览表

设施类别		设施名称	数量	用地面积	建筑面积	设置形式	备注
				(公顷)	(平方米)		
市、区级 公益性公 共设施	行政办公设施	规划镇级行政办公设施	1	1. 29	20664	独立	新增
	文化设施	青少年活动中心	1	0. 78	4116	独立	保留
		规划镇级文化设施	1	—	2000	综合	新增
	医疗卫生设施	上海市第十人民医院 (崇明分院)	1	6. 66	62198	独立	改扩建
	教育科研设计设施	规划健康医学院	1	6. 96	55662	独立	新增
	其他公共设施	规划镇级养老服务设施	1	1. 78	21400	独立	新增
社区级公 共服务设 施	文化设施	规划社区文化设施	1	0. 86	6863	独立	新增
		规划社区文化设施	2	—	2700	综合	新增
	体育设施	规划社区体育设施	4	—	11572	综合	新增
	商业设施	新堡集贸市场	1	—	1500	综合	保留
		规划菜场	1	0. 19	1875	独立	新增
		规划菜场	1	—	1500	综合	新增
	医疗卫生设施	堡镇卫生服务中心	1	0. 95	6600	独立	改扩建
	养老福利设施	规划社区养老设施	3	—	4572	综合	新增
	行政管理设施	规划派出所	1	0. 15	1200	独立	新增
		工农社区居民委员会	1	0. 09	896	独立	新增
		规划社区行政设施	2	—	3400	综合	新增
	幼儿园	虹宝幼儿园	1	0. 48	3474	独立	保留
		规划幼儿园	1	0. 8	6426	独立	新增
		规划幼儿园	1	0. 8	6400	独立	新增
基础教育 设施	小学	堡镇小学	1	2. 08	12466	独立	迁建
		堡镇第二小学	1	1. 57	4535	独立	保留
	初中	正大中学	1	4. 3	17637	独立	保留
	高中	堡镇中学	1	4. 78	21996	独立	保留
交通设施	公交换乘枢纽	规划堡镇综合交通枢纽	1	1. 29	—	独立	新增
	公交首末站	规划公交首末站	1	0. 21	—	独立	新增
		规划公交首末站	1	—	—	综合	新增
	社会停车场	规划社会停车场	3	1. 53	—	独立	新增
		规划社会停车场	2	—	—	综合	新增
	加油（气）站	公交车充电站	1	0. 27	—	独立	新增

第三节 乡村单元

1. 堡西乡村单元（CMBZJY01）

堡西乡村单元（CMBZJY01）西临竖新镇，北与港沿镇相邻，东至堡镇港及花园村东边界，南至长江，包含人民村、堡北村、财贸村、桃源村、菜园村 5 个保留行政村，面积 17.31 平方公里，规划人口规模 0.34 万人。功能定位为休闲旅游、农业生产。

单元新增建设用地 30.17 公顷，主要为道路用地、商服用地与市政设施用地。保留建设用地规模 197.72 公顷。本单元的规划建设用地规模为 227.89 公顷，永久基本农田面积 344.63 公顷。

本单元内生态空间划定为三类生态空间，部分生态空间属于市、区级生态走廊，起到生态保护、滨水游憩、雨洪调蓄、生物通道等生态功能。

该单元开发强度为Ⅰ级，建筑高度分区为一级。该单元内如需编制下位规划或专项规划，应充分考虑基本农田保护的要求，同时严格限制新增经营类的建设用地，并对现状建设用地进行减量化。村庄发展应在符合土地相关政策的前提下开展建设。

堡西乡村单元（CMBZJY01）总体控制一览表

单元编号	CMBZJY01	土地整备引导区面积（公顷）	844.64
功能定位	休闲旅游、农业生产	永久基本农田面积（公顷）	344.63
用地规模（平方公里）	17.31	文化保护控制线范围（公顷）	0.09
建设用地规模（公顷）	227.89	总建筑面积上限（万平方米）	105.32
常住人口规模（万人）	0.34	住宅建筑面积上限（万平方米）	68.86
人口净密度（人/公顷）	1.97	人均住宅建筑面积（平方米）	201.79
村庄建设地上限（公顷）	128.67	公益性公共设施建筑面积下限（万平方米）	8.62
		商业商办建筑面积上限（万平方米）	—

堡西乡村单元（CMBZJY01）设施规划控制一览表

设施类别		设施名称	数量	用地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)	设置形式	备注
区、镇 级公益性公共 设施	行政办公设施	堡镇水务所	1	0.16	—	独立	保留
		堡镇工业区管理委员会	1	0.41	—	独立	保留
	文化设施	姚鼐故居文化展示馆	1	0.07	661	独立	新增
	其他公共设施	海科福利院	1	2.08	—	独立	保留
社区级 公共服务设施	行政管理设施	村委会	5	0.34	—	综合	保留/新增/改建
	文化设施	社区文化活动中心、文化活动室	37	2.64	—	独立/综合	保留/新增/改建
	医疗卫生设施	村卫生室	5	0.37	—	独立/综合	保留/新增/改建
	体育设施	健身点	8	0.66	—	独立/综合	保留/新增/改建
	商业设施	北堡菜场	1	0.53	—	独立	保留
	养老福利设施	日间照料中心	2	0.19	—	独立/综合	保留/新增
		月亮湖老年公寓	1	0.21	—	独立	保留
		堡镇敬老院	1	0.47	—	独立	保留
		逸达敬老院	1	0.45	—	独立	保留
基础教 育设施	幼儿园	向阳幼儿园（北堡园区）	1	0.22	—	独立	保留
	小学	堡镇小学（北堡校区）	1	1.01	—	独立	保留
	完中	民一中学	1	1.76	—	独立	保留
交通设 施	加油（气）站	加油站	2	0.43	—	独立	保留

2. 堡中乡村单元（CMBZJY02）

堡中乡村单元（CMBZJY02）西临堡镇镇区及花园村，北与港沿镇相邻，东与小漾村、五湫村、瀛南村以小漾港、南横引河、四湫港相隔，南至长江，包含营房村、花园村、永和村、堡港村、四湫村5个保留行政村，面积14.94平方公里，规划人口规模0.35万人。功能定位为居住生活、农业生产。

单元新增建设用地22.04公顷，主要为农村集中居民点、商服用地和道路用地等。保留建设用地规模143.00公顷。本单元的规划建设用地规模为165.04公顷，永久基本农田面积399.06公顷。

本单元内生态空间划定为三类生态空间，大部分生态空间属于市级生态走廊，起到生态保护、滨水游憩、雨洪调蓄、生物通道等生态功能。

该单元内包含一处农村集中居民点。开发强度为Ⅰ级，建筑高度分区为一级。该单元内如需编制下位规划或专项规划，应充分考虑基本农田保护的要求，同时严格限制新增经营类的建设用地，并对现状建设用地进行减量化。村庄发展应在符合土地相关政策的前提下开展建设。

堡中乡村单元（CMBZJY02）总体控制一览表

单元编号	CMBZJY02	土地整备引导区面积（公顷）	952.80
功能定位	居住生活、农业生产	永久基本农田面积（公顷）	399.06
用地规模（平方公里）	14.94	文化保护控制线范围（公顷）	0.06
建设用地规模（公顷）	165.04	总建筑面积上限（万平方米）	93.18
常住人口规模（万人）	0.34	住宅建筑面积上限（万平方米）	64.38
人口净密度（人/公顷）	2.27	人均住宅建筑面积（平方米）	189.77
村庄建设用地上限（公顷）	118.02	公益性公共设施建筑面积下限（万平方米）	4.14
		商业商办建筑面积上限（万平方米）	—

堡中乡村单元（CMBZJY02）设施规划控制一览表

设施类别		设施名称	数量	用地面积（公顷）	建筑面积（平方米）	设置形式	备注
公益性公共设施	行政办公设施	堡镇道班	1	0.42	4200	独立	新增
		堡镇林业站	1	0.14	—	独立	保留
社区级公共服务设施	行政管理设施	村（居）委会	5	0.35	—	独立/综合	保留/新增
	文化设施	社区文化活动中 心、文化活动室	46	2.41	—	独立/综合	保留/新增/改建
	医疗卫生设施	村卫生室	4	0.21	—	综合	保留/新增
	体育设施	健身点	6	0.28	—	独立/综合	保留/新增
	养老福利设施	日间照料中心	1	0.08	818	综合	新增
交通设施	加油（气）站	加油站	2	0.59	—	独立	保留

3. 五溇乡村单元（CMBZJY03）

五溇乡村单元（CMBZJY03）西与营房村、花园村、四溇村以小溇港、南横引河、四溇港相隔，北临港沿镇，东与向化镇相邻，南至长江，包含五溇村、小溇村、彷徨村、米行村、瀛南村、南海村 6 个保留行政村，面积 18.93 平方公里，规划人口规模 0.32 万人。功能定位为居住生活、农业生产。

单元新增建设用地 19.33 公顷，主要为商服用地、农村集中居民点用地与道路用地。保留建设用地规模 151.05 公顷。本单元的规划建设用地规模为 170.38 公顷，永久基本农田面积 476.70 公顷。

本单元内生态空间划定为三类生态空间，部分生态空间属于市、区级生态走廊，起到生态保护、滨水游憩、雨洪调蓄、生物通道等生态功能。

该单元内包含一处农村集中居民点。开发强度为Ⅰ级，建筑高度分区为一级。该单元内如需编制下位规划或专项规划，应充分考虑基本农田保护的要求，同时严格限制新增经营类的建设用地，并对现状建设用地进行减量化。村庄发展应在符合土地相关政策的前提下开展建设。

五溇乡村单元（CMBZJY03）总体控制一览表

单元编号	CMBZJY03	土地整备引导区面积（公顷）	927.72
功能定位	居住生活、农业生产	永久基本农田面积（公顷）	476.70
用地规模（平方公里）	18.93	文化保护控制线范围（公顷）	0.02
建设用地规模（公顷）	170.38	总建筑面积上限（万平方米）	87.08
常住人口规模（万人）	0.32	住宅建筑面积上限（万平方米）	62.35
人口净密度（人/公顷）	1.69	人均住宅建筑面积（平方米）	195.12
村庄建设地上限（公顷）	120.29	公益性公共设施建筑面积下限（万平方米）	6.83
		商业商办建筑面积上限（万平方米）	—

五洑乡村单元（CMBZJY03）设施规划控制一览表

设施类别		设施名称	数量	用地面积 （公顷）	建筑面积 （平方米）	设置形式	备注
区、镇级 公益性公 共设施	其他公共设施	堡镇敬老院（东部）	1	0. 61	6069	独立	改建
社区级公 共服务设 施	行政管理设施	村委会、基本管理单元、社 区事务受理服务分中心	8	0. 54	—	独立/综合	保留/新增
	文化设施	社区文化活动中心、文化活 动室	41	3. 28	—	独立/综合	保留/新增
	医疗卫生设施	卫生服务分中心、卫生服务 站	6	0. 38	—	综合	保留/新增
	体育设施	社区体育设施、健身点	6	0. 32	—	独立/综合	保留
	商业设施	菜场	1	0. 33	—	独立	新增
	养老福利设施	日间照料中心	1	0. 07	—	综合	新增
基础教育 设施	幼儿园	登瀛幼儿园	1	0. 40	—	独立	保留
	小学	堡镇二小（登瀛校区）	1	0. 83	—	独立	保留
	初中	正大中学（登瀛校区）	1	1. 65	—	独立	保留
交通设施	社会停车场	停车场	2	0. 41	—	独立	新增
	加油（气）站	加油站	1	0. 24	—	独立	新增

4. 垦区乡村单元（CMBZJY04）

垦区乡村单元（CMBZJY04）面积 5.88 平方公里，包含堡镇两处垦区。功能定位为农业生产、生态保育。

单元新增建设用地 1.49 公顷，主要为道路用地。保留建设用地规模 0.19 公顷。本单元的规划建设用地规模为 1.68 公顷，永久基本农田面积 2.51 公顷。

本单元内生态空间划定为三类生态空间，部分生态空间属于市、区级生态走廊，起到生态保护、滨水游憩、雨洪调蓄、生物通道等生态功能。

该单元开发强度为Ⅰ级，建筑高度分区为一级。该单元内如需编制下位规划或专项规划，应充分考虑基本农田保护的要求，同时严格限制新增经营类的建设用地，并对现状建设用地进行减量化。村庄发展应在符合土地相关政策的前提下开展建设。

垦区乡村单元（CMBZJY04）总体控制一览表

单元编号	CMBZJY04	土地整备引导区面积（公顷）	--
功能定位	农业生产、生态保育	永久基本农田面积（公顷）	2.51
用地规模（平方公里）	5.88	文化保护控制线范围（公顷）	--
建设用地规模（公顷）	1.68	总建筑面积上限（万平方米）	0.17
常住人口规模（万人）	--	住宅建筑面积上限（万平方米）	--
人口净密度（人/公顷）	--	人均住宅建筑面积（平方米）	--
村庄建设地上限（公顷）	0.08	公益性公共设施建筑面积下限（万平方米）	0.08
		商业商办建筑面积上限（万平方米）	--

垦区乡村单元（CMBZJY04）设施规划控制一览表

设施类别		设施名称	数量	用地面积（公顷）	建筑面积（平方米）	设置形式	备注
社区级公共服务设施	行政管理设施	垦区管理服务点	2	0.08	802	独立	保留/新增

第五章 近期实施



CHAPTER FIVE

Near-Term Implementation

第一节 近期重点发展区域

第二节 近期重点建设项目

第一节 近期重点发展区域

1. 堡镇地区中心

毗邻堡镇历史风貌保护区，配备完善的公共服务设施和商业设施，形成堡镇地区中心。东至堡辉路，南至丽庭路，西至堡镇中路，北至达山路，总面积约 100.85 公顷。

2. 堡镇滨江更新区域

位于堡镇南部，毗邻长江，依托地区城市更新，重塑活力滨江。东至堡镇港，南至长江，北至堡镇六号横河，西至堡江路，总面积约 40.89 公顷。

3. 农民集中安置先行区

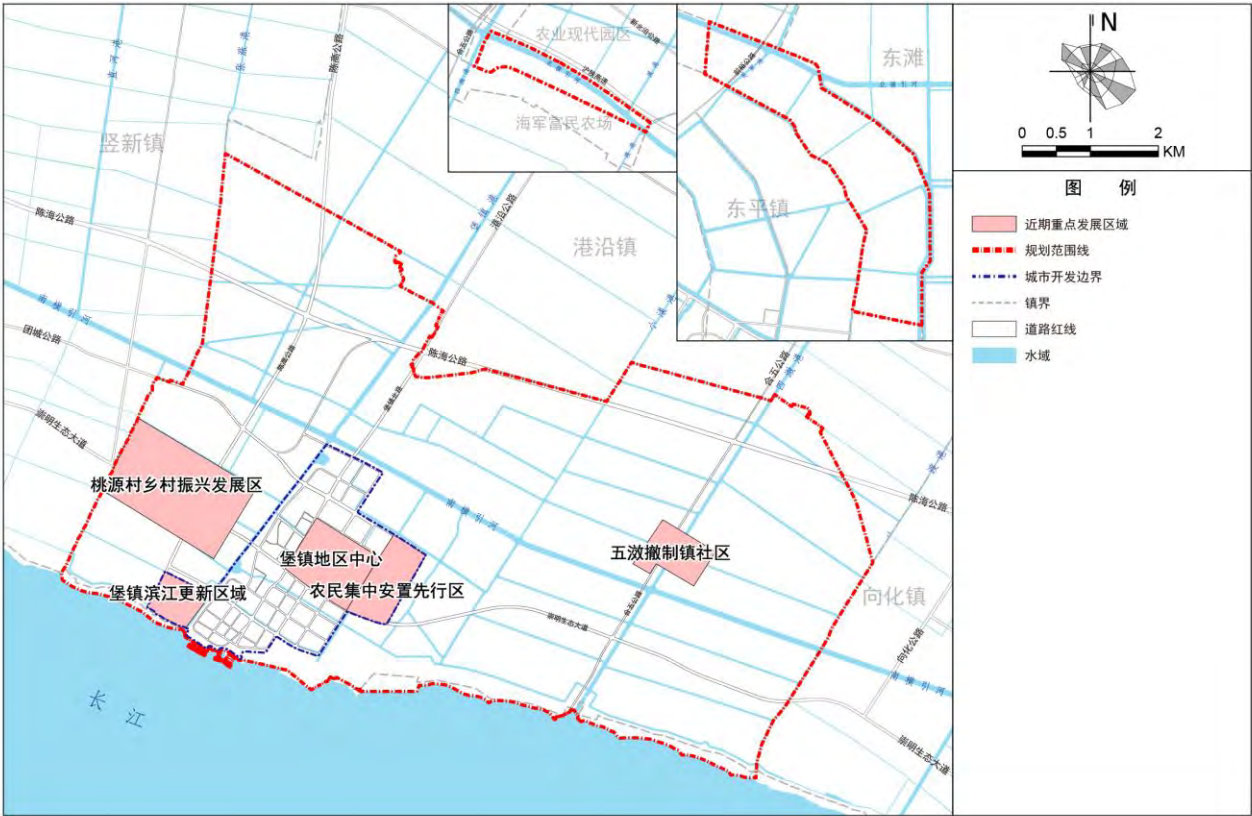
衔接堡镇郊野单元（村庄）规划，近期以农民集中居住 E' 点建设为主要发展区域，形成以配套齐全的农民集中居住社区。东至规划一路，南至向阳路，西至堡辉路，北至大通路，总面积约 72.73 公顷。

4. 五滙撤制镇社区

结合近期重点建设公益性项目，在五滙撤制镇社区内形成社区中心，为周边乡村提供公共服务。总面积约 59.67 公顷。

5. 桃源村乡村振兴发展区

结合“198”区域建设用地减量化和农村环境综合整治相关工作，在桃源村形成 1 处乡村振兴发展片区，总面积约 237.14 公顷。



近期重点发展区域示意图

第二节 近期重点建设项目

1. 公共服务设施

社区级公共服务设施

农民集中安置 E’ 点安置地块配套公服：规划新建一处综合型社区公共服务设施，位于达山路规划二路交叉口，用地面积 0.76 公顷；规划新建一处社区文化活动中心，位于规划二路工农路交叉口，用地面积 0.86 公顷。

规划新建 1 处综合型社区公共服务设施，为五潏社区服务中心，分三期，位于五潏社区中心、合五公路东侧，总用地面积 0.95 公顷。

近期重点公共服务设施项目情况表

项目类型	序号	项目名称	用地面积 (公顷)	所在单元	备注
社区级公共服务设施	A01	综合社区公共服务设施	0.76	镇东城镇单元	独立
	A02	社区文化活动中心	0.86	镇东城镇单元	独立
	A03	五潏社区服务中心	0.95	五潏乡村单元	独立

2. 重点住宅供应及经营性用地项目

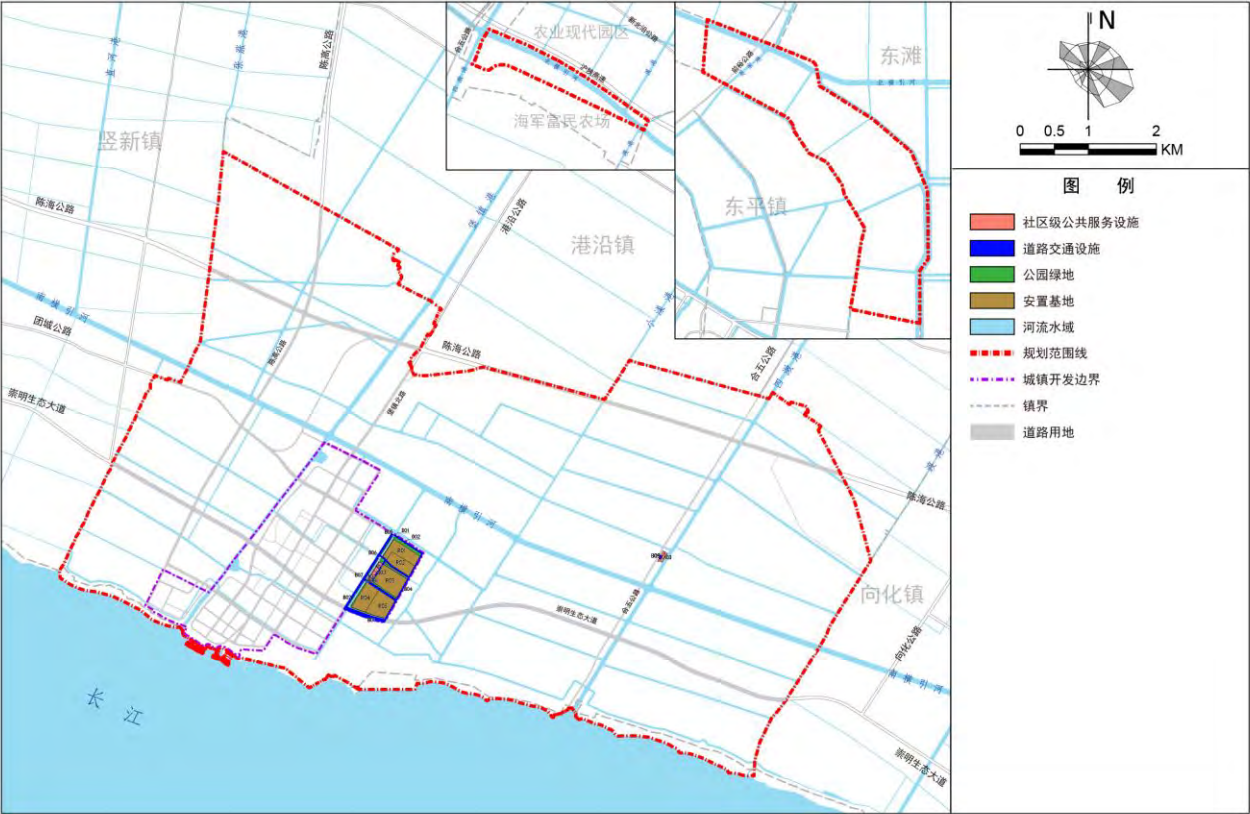
近期在待建及计划供应的住宅及经营性用地共 47.17 公顷。

安置基地

近期新建安置基地 47.17 公顷，为堡镇镇区东侧农民集中居住 E’ 点。

近期重点住宅供应及经营性用地项目情况表

项目类型	序号	项目名称	所在单元/街坊	用地面积（公 顷）	备注
安置基地	R01	65-04 地块	镇东城镇单元	8.73	—
	R02	65-05 地块	镇东城镇单元	6.80	—
	R03	67-04 地块	镇东城镇单元	12.94	—
	R04	68-05 地块	镇东城镇单元	8.67	—
	R05	68-06 地块	镇东城镇单元	10.04	—



近期重点建设项目图

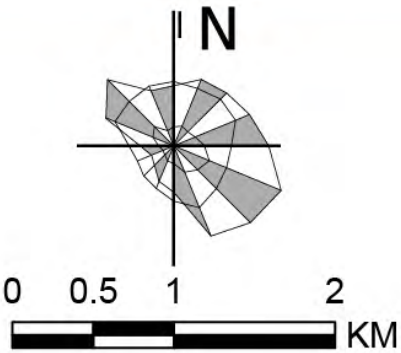
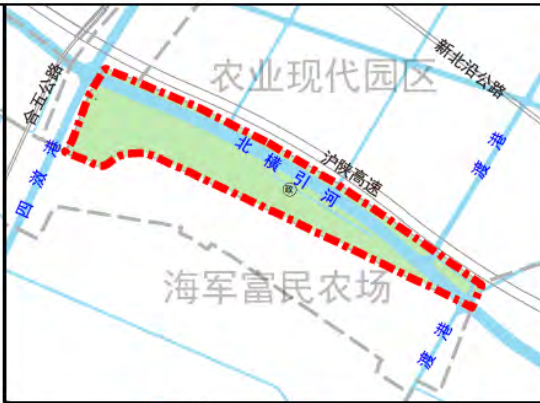
附件 1

崇明区堡镇国土空间总体规划（2021-2035）（含近 期重点公共基础设施专项规划） 公众意见采纳情况答复

2021 年7 月2 日至 8 月1 日，崇明区政府在区政府官方网站开展《崇明区堡镇国土空间总体规划（2021-2035）（含近期重点公共基础设施专项规划）》草案线上公示，同步在属地乡镇政府开展线下公示，公示期间均未收到公众意见反馈。

崇明区堡镇国土空间总体规划（2021-2035）

土地使用规划图



图例

- 功能引导区**

居住功能生活区	商业办公功能区
工业仓储功能区	教育科研设计功能区
战略预留区	旅游休闲功能区
保护（留）村庄功能区	农林生态区
土地整备引导区	
- 公共服务与基础设施用地**

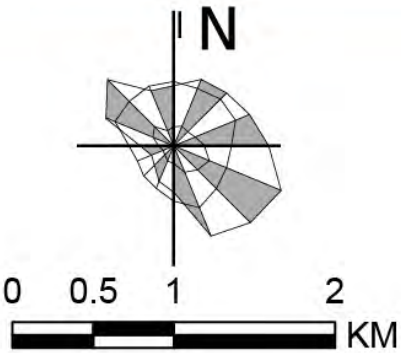
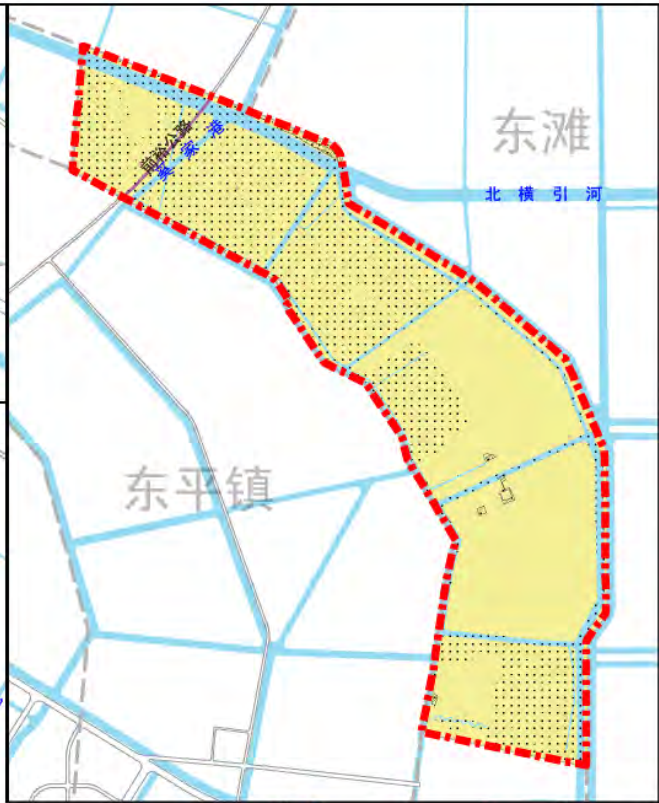
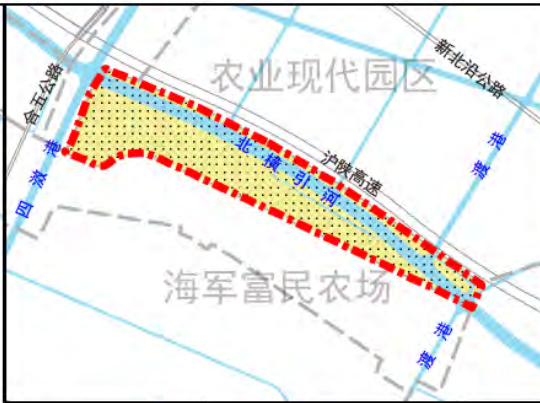
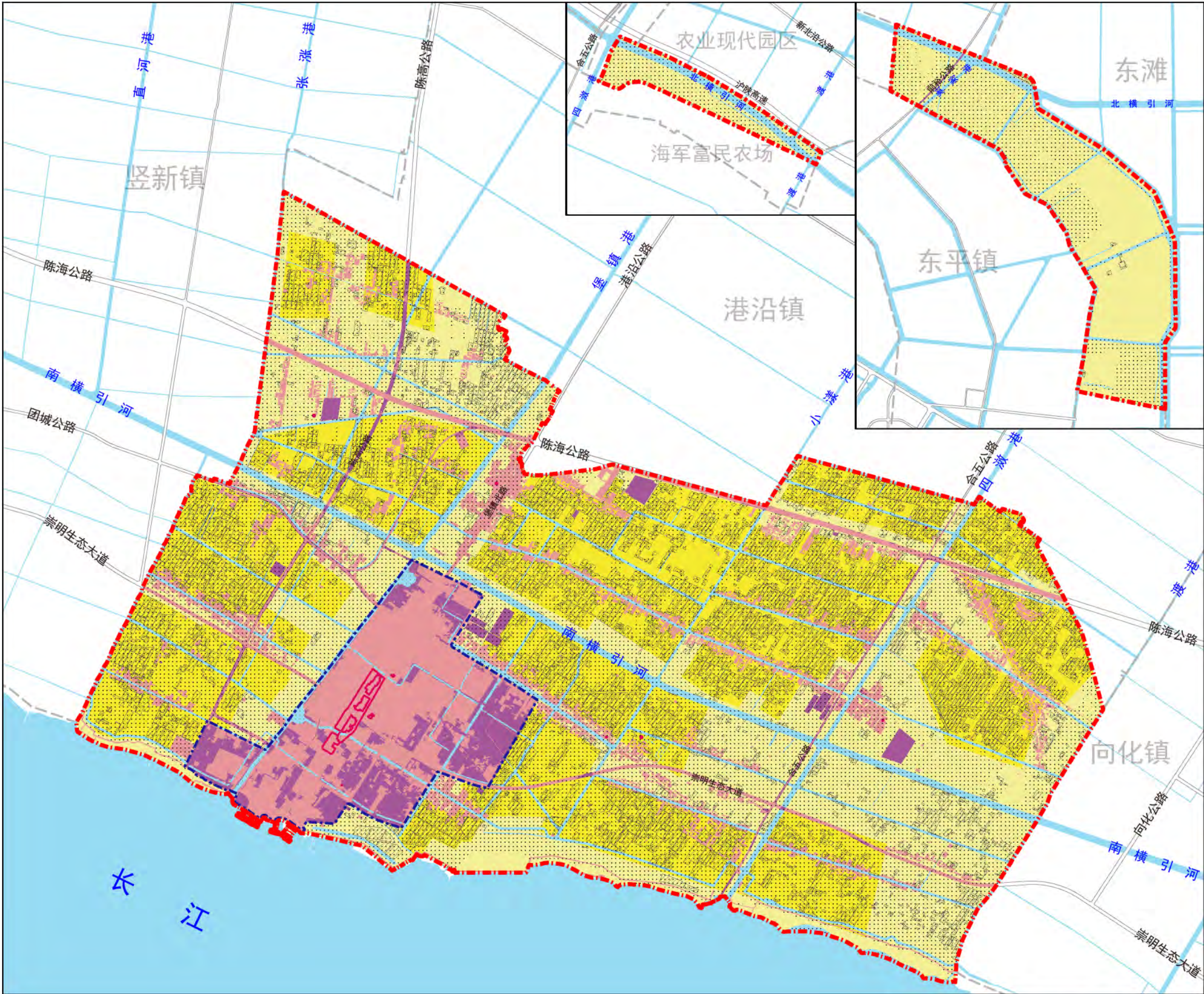
C1 行政办公用地	C3 文化设施用地
C4 体育用地	C5 医疗卫生用地
C6 教育科研设计用地	C9 其他公共设施用地
Rc6 社区养老福利用地	Rc 社区级公共服务设施用地
Rs 基础教育设施用地	G1 公园绿地
S1 道路用地	G2 生产防护绿地
Ss 交通设施用地	U 市政设施用地
D 特殊用地	
- 公益性公共设施图标**

政 行政办公设施	小 小学
文 文化设施	初 初中
体 体育设施	高 高中
医 医疗卫生设施	完 完全中学
福 养老福利设施	九 九年一贯制学校
古 文物古迹设施	宗 宗教设施
- 其他**

规划范围线	城镇开发边界
镇界	道路用地
水域	

崇明区堡镇国土空间总体规划（2021-2035）

四线管控图

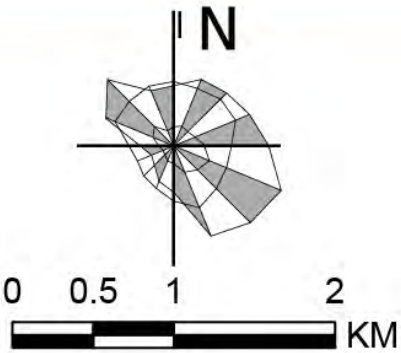
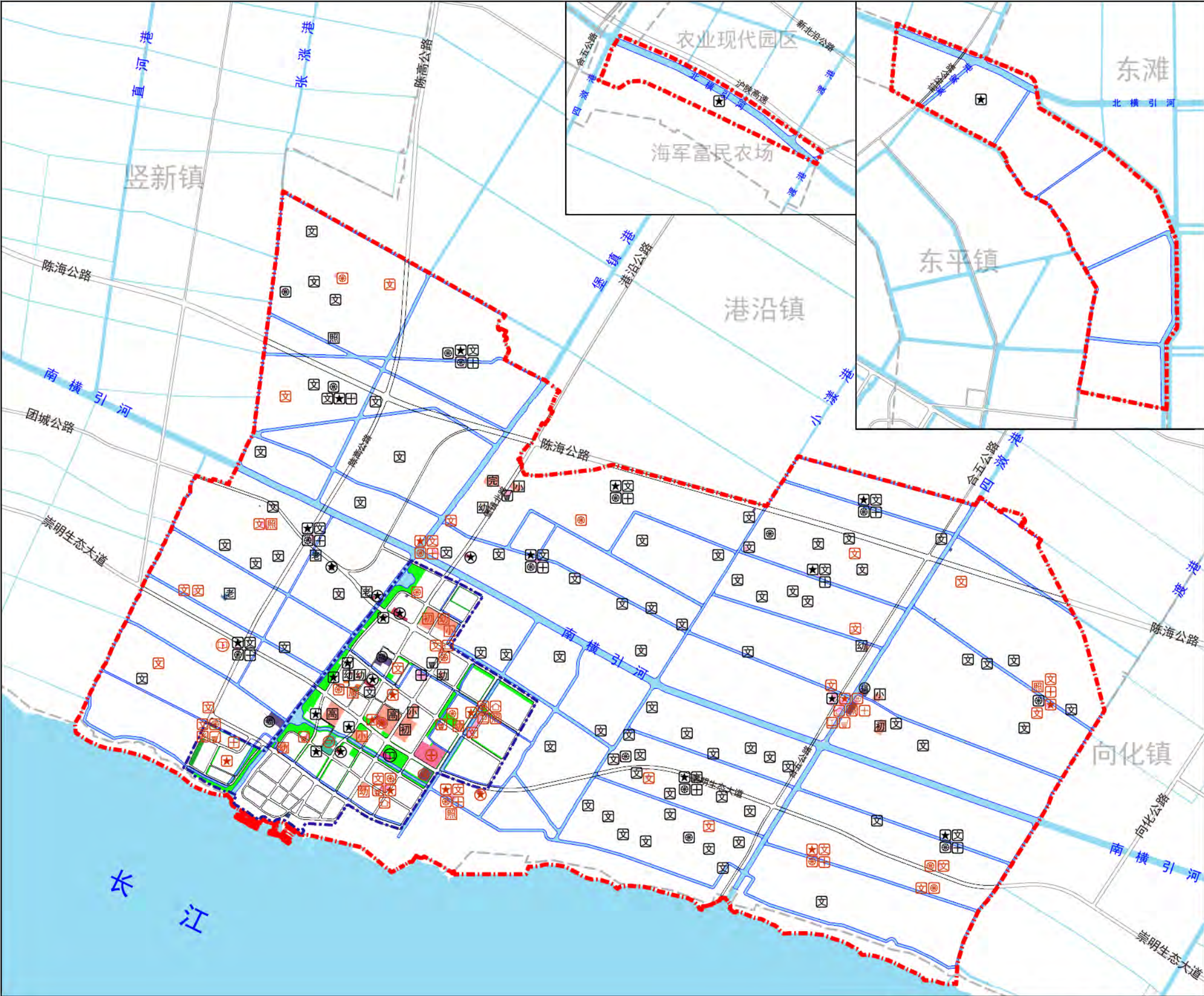


图例

- | | |
|--------------|---------|
| 功能引导区 | |
| 现状已建区 | 一类生态空间 |
| 规划新增区 | 二类生态空间 |
| 土地整备引导区 | 三类生态空间 |
| 其他农地区 | 四类生态空间 |
| 永久基本农田 | 文化保护控制线 |
| 其他 | |
| 规划范围线 | 城镇开发边界 |
| 镇界 | 水域 |

崇明区堡镇国土空间总体规划（2021-2035）

公共服务与基础设施规划图



图例

- 公共服务与基础设施用地
- | | |
|--------------|--------------|
| C1 行政办公用地 | C3 文化设施用地 |
| C4 体育用地 | C5 医疗卫生用地 |
| C6 教育科研设计用地 | C9 其他公共设施用地 |
| Rc6 社区养老福利用地 | Rc 社区级公共设施用地 |
| Rs 基础教育设施用地 | G1 公园绿地 |
| S1 道路用地 | G2 生产防护绿地 |
| Ss 交通设施用地 | U 市政设施用地 |

- 控制线
- | | |
|------|------|
| 河道蓝线 | 道路红线 |
|------|------|

- 设施图标
- | | |
|--|---|
| 规划保留（已建成）社区菜场 | 规划保留（已建成）市区级/社区级行政办公设施 |
| 规划保留（已建成）市区级/社区级公共文化设施 | 规划保留（已建成）市区级体育设施/社区级综合健身馆-游泳馆-运动场 |
| 规划保留（已建成）市区级医疗卫生设施/社区级卫生服务中心 | 规划保留（已建成）区级养老与福利机构/社区养老院/日间照料中心/老年活动室/工疗、康体服务中心 |
| 规划保留（已建成）幼托/小学/初中/高中/完中 | 规划新增社区菜场 |
| 规划新增市区级/社区级行政办公设施 | 规划新增市区级/社区级公共文化设施 |
| 规划新增市区级体育设施/社区级综合健身馆-游泳馆-运动场 | 规划新增市区级医疗卫生设施/社区级卫生服务中心 |
| 规划新增区级养老与福利机构/社区养老院/日间照料中心/老年活动室/工疗、康体服务中心 | 规划新增幼托/小学/初中/高中/完中 |

- 其他
- | | |
|-------|--------|
| 规划范围线 | 城镇开发边界 |
| 镇界 | 道路用地 |
| 水域 | |

崇明区堡镇国土空间总体规划（含近期重点公共基础设施专项规划）（2021-2035）
镇北城镇单元（CMS12-0001）单元规划

经上海市城市规划委员会 年 日会议审议，
上海市人民政府以沪府规[] 号文批准

(市政府城乡规划审批专用章)

签发日期： 年 月 日

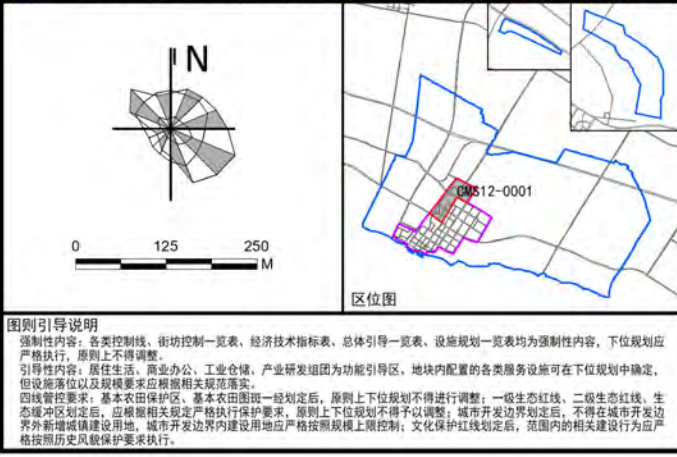


街坊控制一览表																			
街坊编号	街坊面积(公顷)	主导功能	建筑规模(万平方米)	建筑规模上限(万平方米)	建筑规模下限(万平方米)	三分类设施(万平方米)	绿地规模(公顷)	生态空间(公顷)	文化保护(公顷)	一般绿道(公里)	公益性公共设施(公顷)	基础教育设施(公顷)	公园和广场(公顷)	交通设施(公顷)	市政设施(公顷)	街坊建筑	街坊建筑	街坊建筑	街坊建筑
01	18.93	居住生活	7.93	5.54	2.24	0.15	5.61	9.84	0.05	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
02	9.09	居住生活	7.56	6.64	0.00	0.93	0.09	0.09	0.09	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
04	5.95	居住生活	5.68	5.17	0.00	0.51	0.26	0.68	0.37	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
05	4.36	基础教育、居住生活	3.93	0.40	0.30	2.84	0.21	0.21	0.05	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
06	9.40	基础教育、居住生活	7.96	4.12	0.00	3.84	0.70	1.08	0.00	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
07	7.06	基础教育、居住生活	5.95	2.90	0.00	3.06	0.25	0.80	0.27	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
10	8.78	公共开放空间	0.27	0.00	0.00	0.27	5.98	8.78	1.39	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
11	20.27	公共服务、居住生活	14.81	12.83	9.97	1.00	0.25	0.86	1.75	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
12	1.17	居住生活	1.41	1.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.07	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
13	3.60	公共服务	2.89	0.00	1.38	1.51	0.15	0.54	0.42	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
16	3.89	居住生活、公共服务	4.47	4.09	0.00	0.39	0.00	0.00	0.07	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
17	5.68	居住生活、公共服务	6.38	5.57	0.14	0.67	0.08	0.08	0.22	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
18	4.94	居住生活	5.93	6.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A	4.37	居住生活、风貌保护	4.58	2.17	1.29	1.13	0.07	0.07	4.37	0.46	2	2	2	2	2	2	2	2	2
B	3.59	居住生活、风貌保护	4.23	3.03	1.05	0.15	0.00	0.00	3.59	0.26	1	1	1	1	1	1	1	1	1

1. “三类设施”包含公共服务设施、基础教育设施、交通和市政设施。
2. “规划保留”与“规划调整”均针对已批控规，其中，“规划保留”中分“已建成”与“未建成”，“规划保留已建成”指现状已建成并在本次单元规划中继续保留的设施，“规划保留未建成”指已批控规中已批未建并在本次单元规划中不予调整的设施；“规划调整”指本次单元规划对现行控规规划设施调整的情况，包括新增、取消和位置调整。
3. 街坊属性中指明街坊涉及到的特定政策地区类型，参照特定政策地区管控要求执行。

单元总体控制一览表			
单元编号	CMS12-0001	商业用地面积上限(公顷)	--
功能定位	居住生活、风貌保护	商业建筑面积上限(万平方米)	--
用地面积(平方公里)	1.34	产业用地面积上限(公顷)	--
常住人口规模(万人)	0.91	公益性公共设施用地面积下限(公顷)	5.02
建设用地面积(平方公里)	1.25	公益性公共设施建筑面积下限(万平方米)	4.01
住宅用地面积上限(公顷)	49.83	公园绿地面积下限(公顷)	13.65
住宅建筑面积上限(万平方米)	59.79	老年人休闲福利及学习机构数量下限(个)	3
新增住房中，中小套型占比(%)	--	2、3类应急避难场所面积下限(公顷)	2.73
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)	8.03
商务办公用地面积上限(公顷)	--	骨干绿道长度(千米)	5.23
商务办公建筑面积上限(万平方米)	--	文化保护控制线范围(公顷)	10.12
		生态空间面积(公顷)	22.83

单元设施规划控制一览表							
设施类别		设施名称	数量	用地面积	建筑面积	设置形式	备注
				(公顷)	(平方米)		
市、区级公益性公共设施	行政办公设施	崇明刑事侦查大队五队	1	0.65	2802	独立	保留
		堡镇交通队	1	0.11	766	独立	保留
		崇明区人民法院堡镇人民法庭	1	0.28	2249	独立	保留
	教育科研设计设施	堡镇镇政府	1	0.52	5800	独立	保留
		堡镇老年大学	1	0.15	1524	独立	保留
		规划特殊教育学校	1	0.18	2199	独立	新增
	其他公共设施	清怡养老院	1	1.75	17465	独立	保留
		若瑟堂	1	0.11	372	独立	保留
社区级公共服务设施	文化设施	堡镇文化活动中心	1	0.2	2200	独立	保留
	体育设施	规划堡镇体育场	1	0.18	2105	独立	新增
		规划社区体育设施	1	0.18	1875	独立	新增
	养老福利设施	规划工疗、康体服务中心	1	0.2	1582	独立	新增
		行政管理设施	堡镇职业介绍所	1	0.34	3388	独立
			向阳居委会	1	0.11	1365	独立
基础教育设施	幼儿园	崇明区第三税务所	1	0.04	372	独立	保留
		向阳幼儿园	1	0.31	1670	独立	保留
		向阳幼儿园分部	1	0.15	737	独立	保留
	小学	规划幼儿园	1	0.72	5754	独立	新增
		规划小学	1	3.1	18602	独立	新增
		规划初中	1	3.55	21281	独立	新增
交通设施	公交首末站	1	0.23	—	独立	新增	
	社会停车场	2	0.97	—	独立	新增	



功能引导区	工业仓储功能	控制线	设施	社区级公共设施	基础教育设施	道路交通设施
居住生活功能区	工业仓储功能区	街坊线	区镇级公共服务设施	行政办公设施	幼托	公交保养场
商业办公功能区	教育科研设计功能区	绿线	行政办公设施	菜场	初中	出租车营业站
战略预留区		黄线	文化设施	文化活动室	高中	加油(气)站
		蓝线	体育设施	社区养老院	小学	公交枢纽站
		紫线	医疗卫生设施	体育设施	九年一贯制学校	公交首末站
		文化保护控制线	养老福利设施	卫生服务中心	完中	公共停车场
		街坊开发边界	教育科研设计设施	生活服务中心		长途汽车站
		街坊编号	保留设施	卫生服务站		客运码头
			规划保留(未建成)	社区文化活动中心		铁路场站
			规划保留(已建成)	健身点		交通枢纽
				老年活动室		
				日间照料中心		
				工疗、康体服务中心		

注：除已明确用地范围的各类设施外，其他设施均要求在划定的地块内配建，具体布局应在下位规划中确定，设施规模应根据相关规范落实。

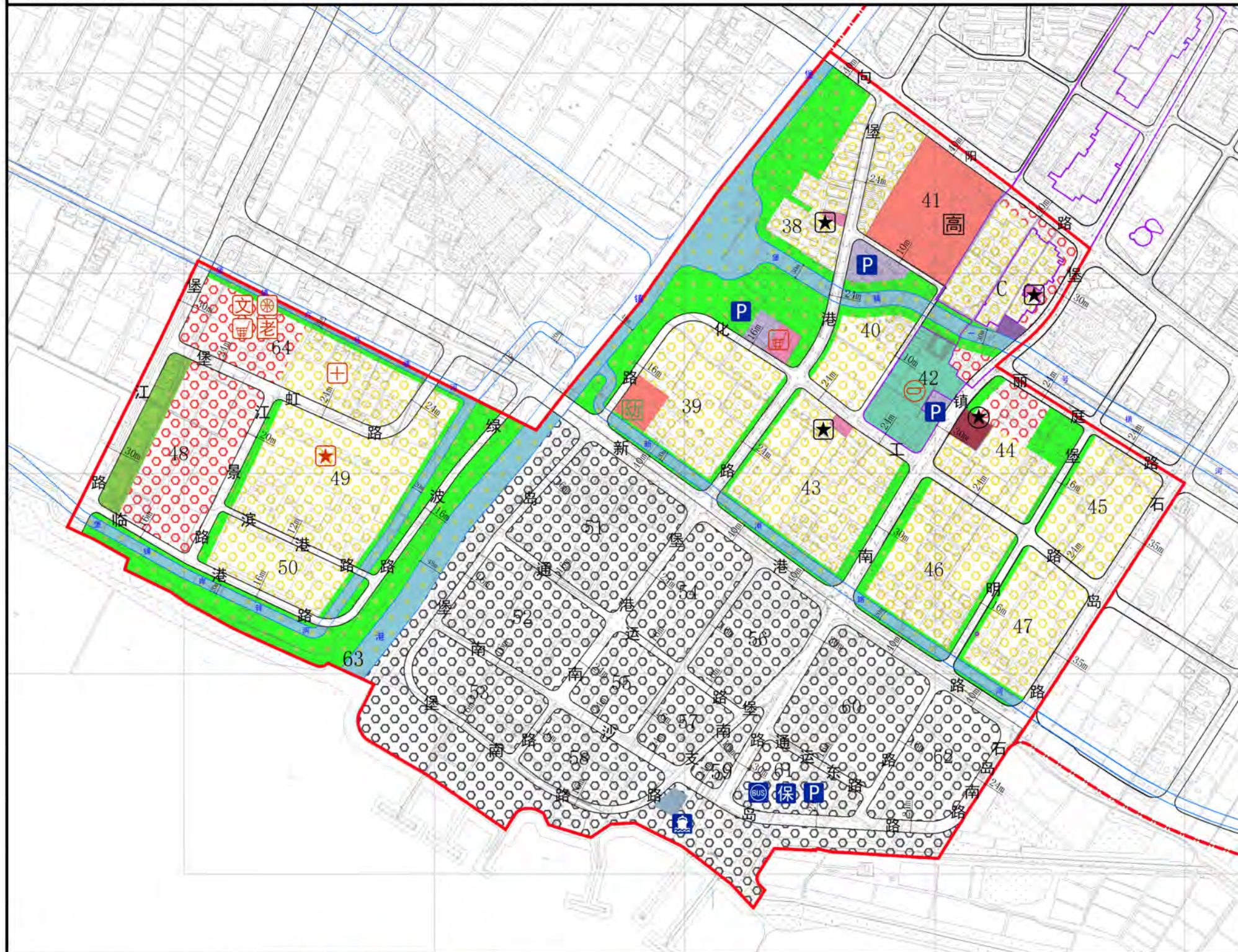
注：总体引导一览表中，除功能定位、人口规模，其他指标均为控制性指标；设施规划一览表中，除公益性公共设施外，其他指标均为控制性指标。

崇明区堡镇国土空间总体规划（含近期重点公共基础设施专项规划）（2021-2035）
镇南城镇单元（CMS12-0002）单元规划

经上海市城市规划委员会 年 日会议审议，
上海市人民政府以沪府规[] 号文批准

(市政府城乡规划审批专用章)

签发日期: _____年____月____日



街坊控制一览表

[illegible]

1. “三类设施”包含公共服务设施、基础教育设施、交通和市政设施。

2. “规划保留”与“规划调整”均针对已批控规。其中，“规划保留”中分“已建成”与“未建成”，“规划保留已建成”指现状已建成并在本次单元规划中继续沿用的设施，“规划保留未建成”指已批控规中已批未建并在本次单元规划中不予调整的设施；“规划调整”指本次单元规划对现行控规规划控制街坊的情况，包括新增、取消和位置调整。

3. 街坊属性中指明街坊涉及到的特定政策区域类型，参照特定政策地区管控要求执行。

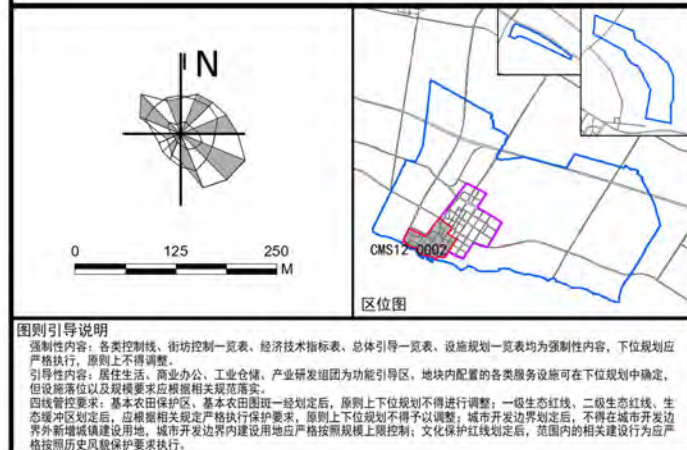
单元总体控制一览表

单元编号	CMS12-0002	商业用地面积上限 (公顷)	--
功能定位	居住生活、战略留白	商业建筑面积上限 (万平方米)	--
用地面积 (平方公里)	1.98	产业用地面积上限 (公顷)	--
常住人口规模 (万人)	0.91	公益性公共设施用地面积下限 (公顷)	3.59
建设用地面积 (平方公里)	1.85	公益性公共设施建筑面积下限 (万平方米)	2.87
住宅用地面积上限 (公顷)	50.84	公园绿地面积下限 (公顷)	14
住宅建筑面积上限 (万平方米)	61.00	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 (%)	--	2、3类应急避难场所面积下限(公顷)	2.73
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)	8
商务办公用地面积上限 (公顷)	--	骨干绿道长度 (千米)	5.94
商务办公建筑面积上限 (万平方米)	--	文化保护控制线范围 (公顷)	8.90
		生态空间面积 (公顷)	27.18

单元设施规划控制一览表

设施类别		设施名称	数量	用地面积	建筑面积	设置形式	备注
				(公顷)	(平方米)		
市、区级公益性公共设施	行政设施	崇明区公安局堡镇港边防派出所	1	0.39	1968	独立	保留
	体育设施	堡镇市民健身中心	1	2.61	20841	独立	改扩建
	其他公共设施	观音庵	1	0.37	2171	独立	保留
社区级公共服务设施	文化设施	规划社区文化设施	1	—	200	综合	新增
	体育设施	规划社区体育设施	1	—	300	综合	新增
	医疗设施	规划社区医疗设施	1	—	200	综合	新增
	商业设施	规划菜场	1	—	1500	综合	新增
		规划玉屏菜场	1	0.32	3862	独立	迁建
	养老福利设施	规划社区养老设施	1	—	1000	综合	新增
	行政管理设施	堡镇工商所	1	0.09	480	独立	保留
		城市管理监察大队	1	0.07	900	独立	保留
		社区事务受理服务中心	1	0.11	735	独立	保留
		规划社区行政设施	1	—	300	综合	新增
基础教育设施	幼儿园	规划幼儿园	1	0.66	5302	独立	新增
	高中	民本中学	1	4.33	25193	独立	保留
交通设施	公交首末站	堡镇汽车站	1	2.07	—	综合	保留
	公交停保场	公交停保场	1		—	综合	保留
	公交换乘枢纽	堡镇码头公交换乘枢纽	1		—	综合	保留
	轮渡码头	堡镇客运码头	1	1.93	—	独立	保留
	社会停车场	规划社会停车场	3	1.23	—	独立	新增
		社会停车场	1	—	—	综合	保留

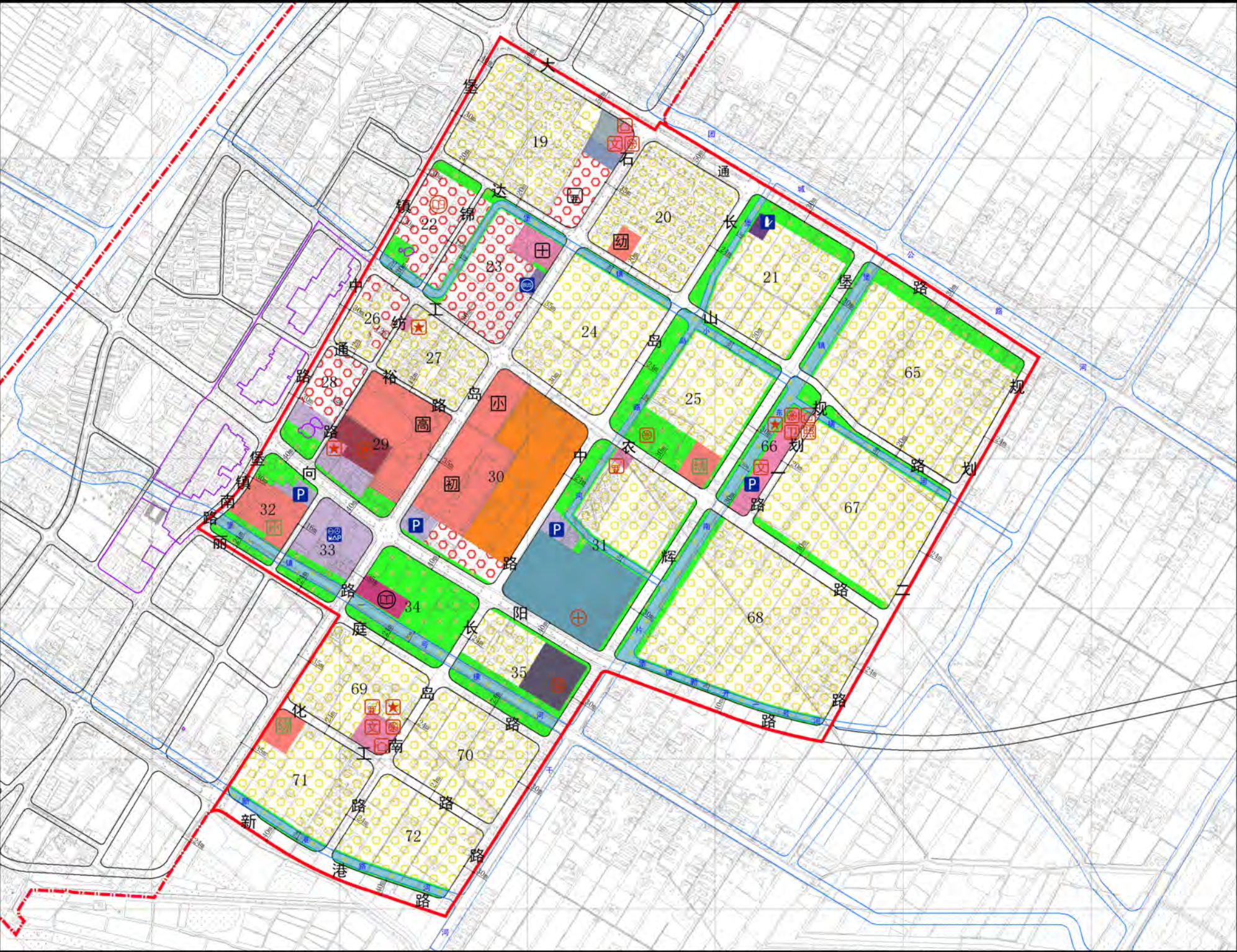
注：总体引导一览表中，除功能定位、人口规模，其他指标均为控制性指标；设施规划一览表中的各类设施均为控制性指标。



注：除已明确用地范围的各类设施外，其他设施均要求在划定的地块内配建，具体布局应在下位规划中确定，设施规模应根据相关规范落实。

崇明区堡镇国土空间总体规划（含近期重点公共基础设施专项规划）（2021-2035）
镇东城镇单元（CMS12-0003）单元规划

经上海市城市规划委员会 年 月 日会议审议，
上海市人民政府以沪府规[] 号文批准
(市政府城乡规划审批专用章)
签发日期： 年 月 日



街坊控制一览表																			
街坊编号	街坊名称	街坊面积(公顷)	主导功能	建筑规模(万平方米)	建筑规模上限(万平方米)	三产类建筑规模(万平方米)	三产类建筑规模上限(万平方米)	绿地规模(公顷)	绿地规模上限(公顷)	生态空间(公顷)	文化保护街坊(公顷)	一般绿地(公顷)	公益性公共设施(公顷)	基础教育设施(公顷)	公园和广场(公顷)	交通设施(公顷)	市政设施(公顷)	街坊属性	街坊备注
19	居住生活、公共	13.21	居住生活、公共	15.34	12.26	2.07	1.01	---	---	---	---	0.81	1	1	---	---	---	---	地区中心
20	居住生活、公共	9.21	居住生活、公共	10.85	10.48	---	0.38	---	---	---	---	0.67	---	1	---	---	---	地区中心	地区中心
21	居住生活、公共	10.84	居住生活、公共	9.42	9.20	---	0.22	2.15	2.67	---	---	1.05	---	---	---	---	---	地区中心	地区中心
22	居住生活、公共	4.37	居住生活、公共	3.84	---	3.84	---	0.80	1.06	---	---	0.49	---	1	---	---	---	地区中心	地区中心
23	居住生活、公共	8.64	居住生活、公共	7.85	---	6.92	---	0.93	0.66	1.64	---	0.28	1	---	---	---	---	地区中心	地区中心
24	居住生活、公共	10.56	居住生活、公共	11.68	11.68	---	---	0.25	0.82	---	---	0.72	---	---	---	---	---	地区中心	地区中心
25	居住生活、公共	12.12	居住生活、公共	7.79	7.15	---	0.64	3.75	4.94	---	---	1.16	1	2	---	---	---	地区中心	地区中心
26	居住生活、公共	2.55	居住生活、公共	3.06	1.87	1.19	---	---	---	---	---	0.39	---	---	---	---	---	地区中心	地区中心
27	居住生活、公共	4.67	居住生活、公共	5.37	5.50	---	0.07	---	---	---	---	0.28	1	---	---	---	---	地区中心	地区中心
28	居住生活、公共	3.29	居住生活、公共	2.96	---	2.42	---	0.54	0.54	0.54	---	0.31	---	---	---	---	---	地区中心	地区中心
29	居住生活、公共	7.77	居住生活、公共	5.73	---	---	5.73	0.55	0.55	---	---	0	2	1	---	---	---	地区中心	地区中心
30	居住生活、公共	15.06	居住生活、公共	12.40	---	1.69	---	10.71	0.25	0.25	---	0.86	---	2	---	---	---	地区中心	地区中心
31	居住生活、公共	15.47	居住生活、公共	12.49	6.54	---	5.95	1.65	2.40	---	---	1.39	1	1	---	---	---	地区中心	地区中心
32	居住生活、公共	4.41	居住生活、公共	1.98	---	---	1.98	1.24	1.60	---	---	0.53	---	1	---	---	---	地区中心	地区中心
33	居住生活、公共	4.04	居住生活、公共	2.19	---	---	2.19	0.89	1.22	---	---	0.2	---	2	---	---	---	地区中心	地区中心
34	居住生活、公共	6.60	居住生活、公共	0.63	---	---	0.63	4.43	5.33	---	---	0.59	1	---	---	---	---	地区中心	地区中心
35	居住生活、公共	7.13	居住生活、公共	4.36	2.93	---	1.43	1.76	2.71	---	---	0.87	---	1	---	---	---	地区中心	地区中心
36	居住生活、公共	18.96	居住生活、公共	19.60	18.93	---	---	2.19	3.21	---	---	0.89	---	---	---	---	---	地区中心	地区中心
37	居住生活、公共	3.83	居住生活、公共	1.30	---	---	1.30	0.82	2.11	---	---	0.41	---	4	---	---	---	地区中心	地区中心
38	居住生活、公共	15.17	居住生活、公共	15.53	15.53	---	---	1.45	2.06	---	---	0	---	---	---	---	---	地区中心	地区中心
39	居住生活、公共	22.63	居住生活、公共	22.44	22.44	---	---	1.50	3.76	---	---	1.1	---	---	---	---	---	地区中心	地区中心
40	居住生活、公共	7.53	居住生活、公共	8.67	7.94	---	0.73	---	---	---	---	0.33	---	5	---	---	---	地区中心	地区中心
41	居住生活、公共	7.89	居住生活、公共	9.47	9.47	---	---	---	---	---	---	0.62	---	---	---	---	---	地区中心	地区中心
42	居住生活、公共	8.48	居住生活、公共	8.80	8.15	---	0.64	0.27	0.85	---	---	0.23	---	---	---	---	---	地区中心	地区中心
43	居住生活、公共	7.77	居住生活、公共	8.94	8.94	---	---	0.34	0.86	---	---	0.56	---	---	---	---	---	地区中心	地区中心

1. “三类设施”包含公共服务设施、基础教育设施、交通和市政设施。
2. “规划保留”与“规划调整”均针对已批规划，其中，“规划保留”指本次单元规划中继续沿用的设施，“规划保留未建成”指已批规划中已批未建并在本次单元规划中不予调整的设施；“规划调整”指本次单元规划对现行控规规划设施调整的情况，包括新增、取消和位置调整。
3. 街坊属性中指明街坊涉及到的特定政策地区类型，参照特定政策地区管控要求执行。

单元总体控制一览表			
单元编号	CMS12-0003	商业用地面积上限(公顷)	---
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)	2.83	产业用地面积上限(公顷)	---
常住人口规模(万人)	1.67	公益性公共设施用地面积下限(公顷)	21.74
建设用地面积(平方公里)	2.69	公益性公共设施建筑面积下限(万平方米)	17.39
住宅用地面积上限(公顷)	131.52	公园绿地面积下限(公顷)	25.29
住宅建筑面积上限(万平方米)	157.83	老年人休闲福利及学习机构数量下限(个)	4
新增住房中，中小套型占比(%)	---	2、3类应急避难场所面积下限(公顷)	5.01
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)	6.92
商务办公用地面积上限(公顷)	---	骨干绿道长度(千米)	10.18
商务办公建筑面积上限(万平方米)	---	文化保护控制线范围(公顷)	0.24
		生态空间面积(公顷)	38.93

单元设施规划控制一览表					
设施类别	设施名称	数量	用地面积(公顷)	建筑面积(平方米)	设置形式
市、区级公益性公共设施	行政办公设施	规划镇级行政办公设施	1	1.29	20664
	文化设施	规划镇级文化设施	1	---	2000
	文化设施	青少年活动中心	1	0.78	4116
	医疗卫生设施	上海市第十人民医院(崇明分院)	1	6.66	62198
	其他公共设施	规划镇级养老服务设施	1	1.78	21400
社区级公共服务设施	文化设施	规划社区文化设施	1	0.86	6863
	文化设施	规划社区文化设施	2	---	2700
	体育设施	规划社区体育设施	4	---	11572
	商业设施	新堡集贸市场	1	---	1500
	商业设施	规划菜市场	1	0.19	1875
	商业设施	规划菜市场	1	---	1500
	医疗卫生设施	堡镇卫生服务中心	1	0.95	6600
	养老福利设施	规划社区养老设施	3	---	4572
	行政管理设施	规划派出所	1	0.15	1200
	行政管理设施	工农社区居民委员会	1	0.09	896
基础教育设施	幼儿园	规划社区行政设施	2	---	3400
	幼儿园	虹宝幼儿园	1	0.48	3474
	幼儿园	规划幼儿园	1	0.8	6426
	小学	规划小学	1	0.8	6400
	小学	堡镇小学	1	2.08	12466
交通设施	初中	堡镇第二小学	1	1.57	4535
	初中	正大中学	1	4.3	17637
	高中	堡镇中学	1	4.78	21996
	公交换乘枢纽	规划堡镇综合交通枢纽	1	1.29	---
	公交首末站	规划公交首末站	1	0.21	---

加油(气)站	规划加油(气)站	1	0.27	---	独立	新增
--------	----------	---	------	-----	----	----

图例

功能引导区

- 居住生活功能区
- 商业办公功能区
- 工业仓储功能区
- 教育科研功能区
- 战略预留区

用地性质

- 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
- 住宅组团用地
- 社区级公共服务设施用地
- 基础教育设施用地
- 供应设施用地
- 邮电设施用地
- 环境卫生设施用地
- 施工维修设施用地
- 殡葬设施用地
- 消防用地
- 其他市政设施用地
- 工业、仓储物流用地

控制线

- 街坊线
- 绿线
- 黄线
- 蓝线
- 紫线
- 文化保护控制线
- 城镇开发边界
- 四类生态空间
- 道路中心线

范围线及其它

- 单元范围线
- 100街坊范围线
- 街坊编号

设施

区镇级公共服务设施

- 行政办公设施
- 文化设施
- 体育设施
- 医疗卫生设施
- 养老福利设施
- 教育科研设计设施

社区级公共服务设施

- 行政办公设施
- 菜市场
- 文化活动室
- 社区养老院
- 体育设施
- 卫生服务中心
- 生活服务中心
- 卫生服务站
- 社区文化活动中心
- 健身点
- 老年活动室
- 日间照料中心
- 工疗、康体服务中心

基础教育设施

- 幼托
- 初中
- 高中
- 小学
- 九年一贯制学校
- 完中

道路交通设施

- 公交保养场
- 出租车营业站
- 加油(气)站
- 公交枢纽站
- 公共停车场
- 长途汽车站
- 客运站
- 铁路场站
- 交通枢纽

图则引导说明

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、产业组团等功能引导区，地块内配置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划落实。

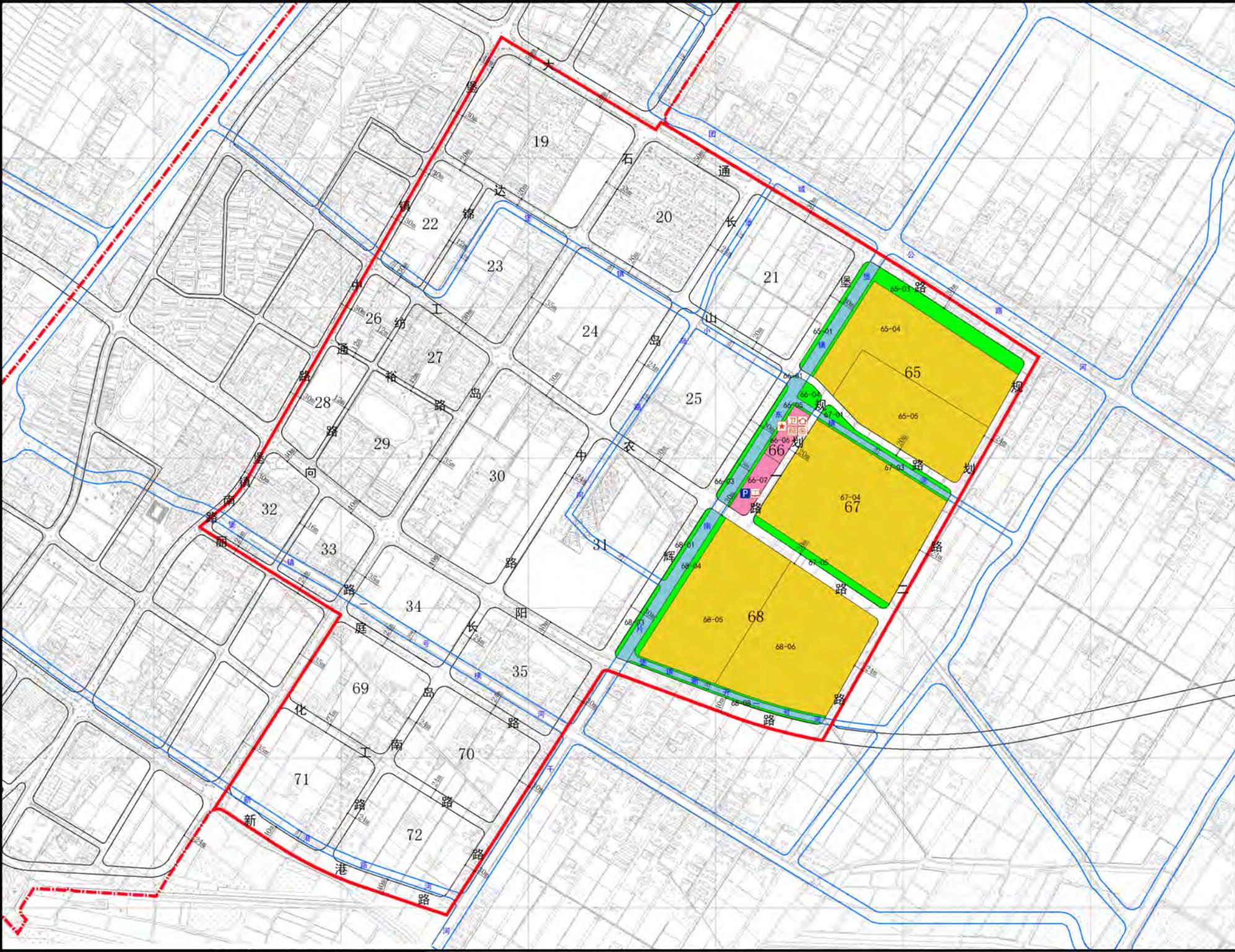
底线管控要求：基本农田保护区、基本农田图斑一经划定后，原则上不得进行规划调整；一级生态红线、二级生态红线、生态缓冲区划定后，应参照相关规划严格执行保护要求，原则上不得进行规划调整；城市开发边界划定后，不得在城市开发边界外新增城镇建设用地；城市开发边界内建设用地应严格按照规划上限控制；文化保护红线划定后，范围内的相关建设行为应严格按照历史文化保护要求执行。

注：除已明确用地范围的各类设施外，其他设施均要求在划定的地块内配建，具体布局应在下位规划中确定，设施规模应根据相关规范落实。

注：总体引导一览表中，除功能定位、人口规模，其他指标均为控制性指标；设施规划一览表中的各类设施均为控制性指标。

崇明区堡镇国土空间总体规划（含近期重点公共基础设施专项规划）（2021-2035）
镇东城镇单元（CMS12-0003）近期重点公共基础设施专项规划图则

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



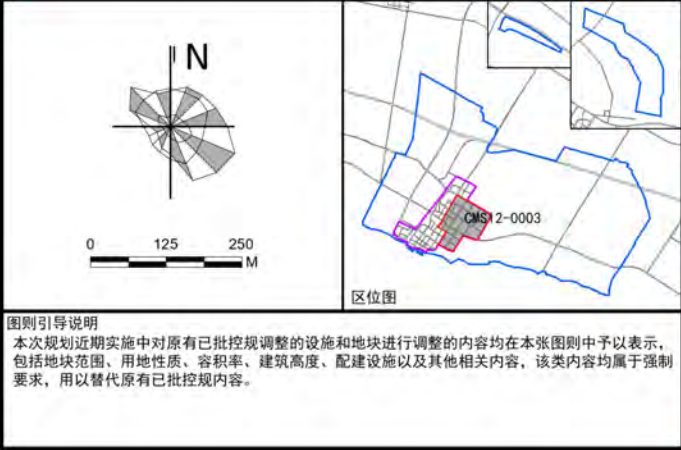
近期重点公共基础设施项目一览表									
项目类型	街坊编号	地块编号	项目名称	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	用地性质	容积率	建筑高度 (米)	配套设施
公共绿地	65	65-01	公共绿地	3302	--	G1	--	--	--
公共绿地	65	65-03	公共绿地	20996	--	G1	--	--	--
安置基地	65	65-04	堡镇镇区65-04地块	87307	104768	Rr2	1.2	18	--
安置基地	65	65-05	堡镇镇区65-05地块	67973	81568	Rr2	1.2	18	--
公共绿地	66	66-01	公共绿地	33	--	G1	--	--	--
公共绿地	66	66-03	公共绿地	3489	--	G1	--	--	--
公共绿地	66	66-04	公共绿地	2699	--	G1	--	--	--
公共绿地	66	66-05	公共绿地	2913	--	G1	--	--	--
社区级公共 服务设施	66	66-06	社区公共服务设施	7624	9149	Rc	1.2	18	综合配建各类社区级公共服务设施，包括 社区行政、社区体育、社区医疗、社区 福利等功能。
社区级公共 服务设施	66	66-07	社区文化活动中心	8579	6863	Rc3	0.8	18	设置机动车停车位约100个
公共绿地	67	67-01	公共绿地	5182	--	G1	--	--	--
公共绿地	67	67-03	公共绿地	2460	--	G1	--	--	--
安置基地	67	67-04	堡镇镇区67-04地块	129409	155291	Rr2	1.2	18	--
公共绿地	67	67-05	公共绿地	2913	--	G1	--	--	--
公共绿地	68	68-01	公共绿地	2253	--	G1	--	--	--
公共绿地	68	68-03	公共绿地	2166	--	G1	--	--	--
公共绿地	68	68-04	公共绿地	9588	--	G1	--	--	--
安置基地	68	68-05	堡镇镇区68-05地块	86670	104004	Rr2	1.2	18	--
安置基地	68	68-06	堡镇镇区68-06地块	100364	120437	Rr2	1.2	18	--
公共绿地	68	68-08	公共绿地	2684	--	G1	--	--	--

备注：
1、66-06地块综合配置社区级体育设施建筑面积不低于1800平方米；社区卫生服务站建筑面积不低于200平方米；日间照料中心建筑面积不低于200平方米；老年活动室建筑面积不低于200平方米；老年人助餐点建筑面积不低于200平方米；居（村）委会建筑面积不低于200平方米及其他社区级公共服务设施按需配置。

单元设施规划控制一览表

设施类别		设施名称	数量	用地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)	设置形式	备注
市、区级公 益性公共 设施	行政办公设施	规划镇级行政办公设施	1	1.29	20664	独立	新增
	文化设施	规划区域级文化设施	1	3.2	35000	独立	新增
		青少年活动中心	1	0.78	4116	独立	保留
	医疗卫生设施	上海市第十人民医院（崇明分院）	1	6.66	62198	独立	改扩建
	其他公共设施	规划镇级养老服务设施	1	1.78	21400	独立	新增
社区级公共 服务设施	文化设施	规划社区文化设施	1	0.86	6863	独立	新增
		规划社区文化设施	2	--	2700	综合	新增
	体育设施	规划社区体育设施	4	--	11572	综合	新增
		新堡集贸市场	1	--	1500	综合	保留
	商业设施	规划菜场	1	0.19	1875	独立	新增
		规划菜场	1	--	1500	综合	新增
	医疗卫生设施	堡镇卫生服务中心	1	0.95	6600	独立	改扩建
	养老福利设施	规划社区养老服务	3	--	4572	综合	新增
		规划派出所	1	0.15	1200	独立	新增
	行政管理设施	工农社区居民委员会	1	0.09	896	独立	新增
基础教育设 施		规划社区行政设施	2	--	3400	综合	新增
	幼儿园	虹宝幼儿园	1	0.48	3474	独立	保留
		规划幼儿园	1	0.8	6426	独立	新增
		规划幼儿园	1	0.8	6400	独立	新增
	小学	堡镇小学	1	2.08	12466	独立	迁建
交通设施		堡镇第二小学	1	1.57	4535	独立	保留
	初中	正大中学	1	4.3	17637	独立	保留
	高中	堡镇中学	1	4.78	21996	独立	保留
	公交换乘枢纽	规划堡镇综合交通枢纽	1	1.29	--	独立	新增
	公交首末站	规划公交首末站	1	0.21	--	独立	新增
		规划公交首末站	1	--	--	综合	新增
	社会停车场	规划社会停车场	3	1.53	--	独立	新增
	加油（气）站	规划社会停车场	2	--	--	综合	新增

备注：
1、多个地块若为同一权利人，地块的容积率、绿地率、停车位配置、交通出入口组织、人防工程等可结合具体设计方案统筹设置相邻地块之间的界限，其两侧建筑退让此界限不作要求。
2、容积率与建筑高度栏中，容积率、建筑高度一般为上限控制。



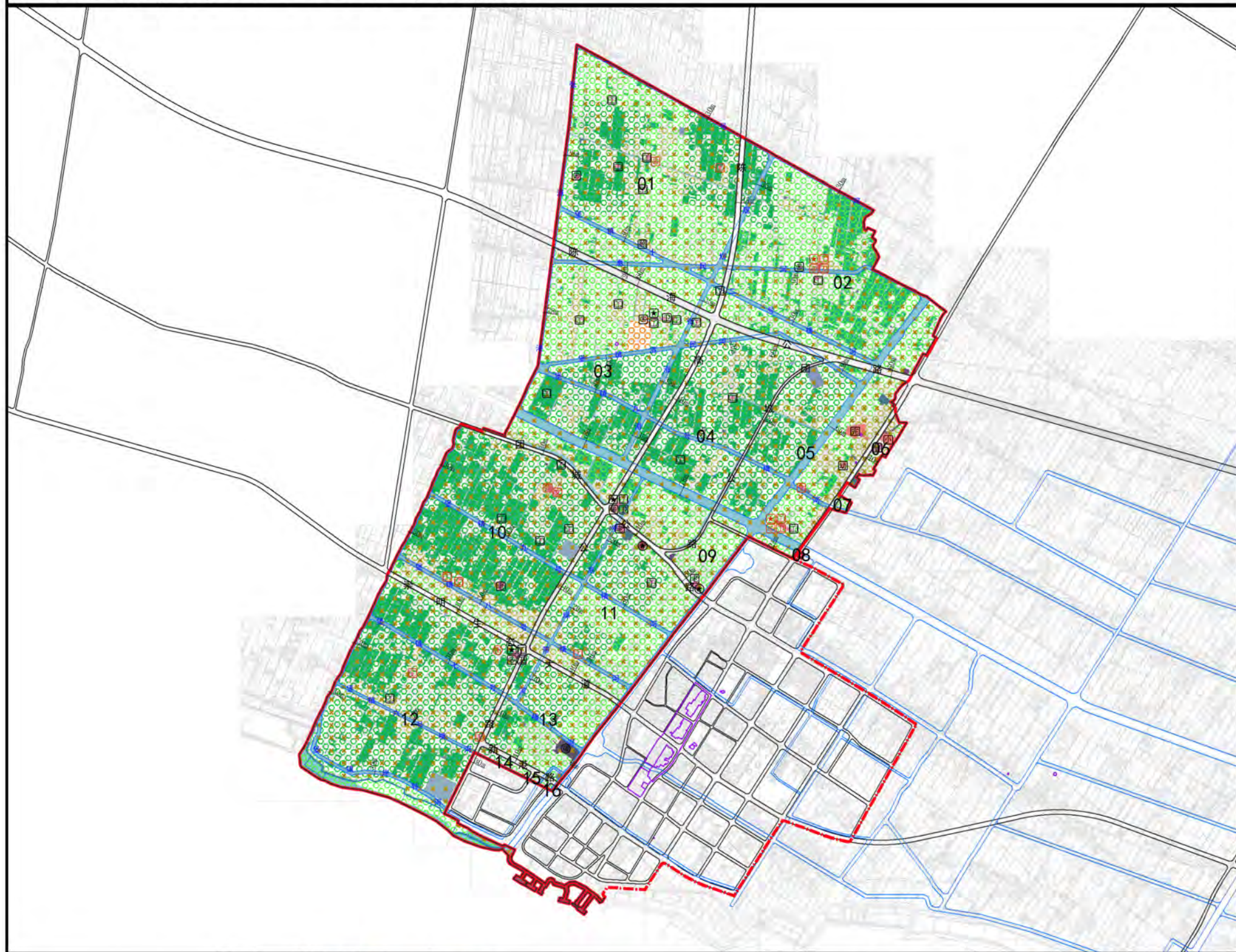
功能引导区	工业仓储功能区	控制线	设施	社区级公共服务设施	基础教育设施	道路交通设施
居住生活功能区	工业仓储功能区	街坊线	区镇级公共服务设施	行政办公设施	幼托	公交保养场
商业办公功能区	教育科研设计功能区	绿线	行政办公设施	行政办公设施	初中	出租车营业站
战略预留区		黄线	文化设施	菜场	高中	加油（气）站
用地性质		蓝线	医疗卫生设施	文化活动室	小学	公交枢纽站
行政办公用地		紫线	养老福利设施	社区养老院	九年一贯制学校	公交首末站
商业服务业用地		文化保护控制线	教育科研设计设施	体育设施	完中	公共停车场
文化用地		城镇开发边界		卫生服务中心		长途汽车站
体育用地		四类生态空间		生活服务中心		客运码头
医疗卫生用地		道路中心线		卫生服务站		铁路场站
教育科研设计用地				健身点		交通枢纽
文物古迹用地				老年活动中心		
商务办公用地				日间照料中心		
其他公共设施用地				工疗、康体服务中心		
住宅组团用地						
Rc 社区级公共服务设施用地						
基础教育设施用地						
供应设施用地						
邮电设施用地						
环境环卫设施用地						
施工维修设施用地						
殡葬设施用地						
消防设施用地						
其他市政设施用地						
工业、仓储物流用地						

崇明区堡镇国土空间总体规划（含近期重点公共基础设施专项规划）（2021-2035）
堡西乡村单元（CMBZJY01）单元规划

经上海市城市规划委员会 年 日会议审议，
上海市人民政府以沪府规[] 号文批准

(市政府城乡规划审批专用章)

签发日期：_____年____月____日



街坊控制一览表

[illegible]

单元总体控制一览表

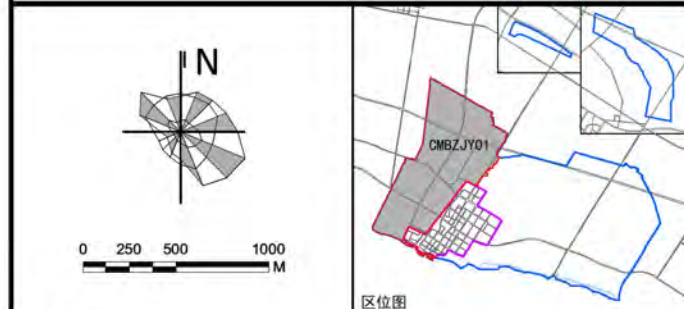
单元编号	CMBZYJY01	土地整备引导区面积 (公顷)	844.64
功能定位	休闲旅游、农业生产	永久基本农田面积 (公顷)	344.63
用地规模 (平方公里)	17.31	文化保护控制线范围 (公顷)	0.09
建设用地规模 (公顷)	227.89	总建筑面积上限 (万平方米)	105.32
常住人口规模 (万人)	0.34	住宅建筑面积上限 (万平方米)	68.86
人口净密度 (人/公顷)	1.97	人均住宅建筑面积 (平方米)	201.79
村庄建设用地上限 (公顷)	128.67	公益性公共设施建筑面积下限 (万平方米)	8.62
		商业办公建筑面积上限 (万平方米)	--

注：1.街坊范围为道路红线围合成的区域；

2.建设用地区域控制指标表中主导功能、用地面积、开发强度分区、建筑高度分区均为强制性内容，下位规划一般不得调整；

3.单元总体规划指标应根据表内所述控制要求执行；

4.永久基本农田面积、新增耕地面积、建设用地面积均为控制性指标，下位规划一般不得调整；



图则引导说明
本图则作为该单元远期引导图则，下位规划应符合单元功能定位进行编制。

功能引导区		农林复合区		控制线		设施	
	土地整备引导区		农林复合区		街坊线		镇级公共服务设施
	保护(留)村庄功能区		旅游休闲功能区		一类生态空间		行政办公设施
	战略预留区				二类生态空间		文化设施
用地性质					三类生态空间		菜场
	C1 行政办公用地		T1 铁路用地		四类生态空间		文化活动室
	C2 商业服务业用地		T2 公路用地		城镇开发边界		社区卫生设施
	C3 文化用地		T3 管道运输用地		文化保护控制线		养老福利设施
	G4 体育用地		T4 港口用地		道路中心线		教育科研设计设施
	G5 医疗卫生用地		T5 机场用地		道路红线	保留设施	
	G6 教育科研设计用地		S1 道路用地	范围线及其它			单元范围线
	G7 文物古迹用地		S2 轨道站线用地		单元范围线		社区文化活动中心
	G8 商务办公用地		S3 社会停车场用地		永久基本农田		健身点
	G9 其他公共设施用地		S4 公共场站用地		街坊编号		老年活动室
	R7 住宅组团用地		S5 广场用地				日间照料中心
	R8 社区级公共服务设施用地		S6 综合交通枢纽用地				
	R9 基础教育设施用地		S7 其他交通设施用地				
	U1 供应设施用地		G1 公园绿地				
	U2 邮电设施用地		G2 生产防护绿地				
	U3 环境卫生设施用地		G3 其他绿地				
	U4 施工维修设施用地		G4 特殊用地				
	U5 殡葬设施用地		K 城市发展备用地				
	U6 消防设施用地		E1 水域				
	U7 其他市政设施用地		E9 其他未利用地				
	M、W 工业、仓储物流用地						

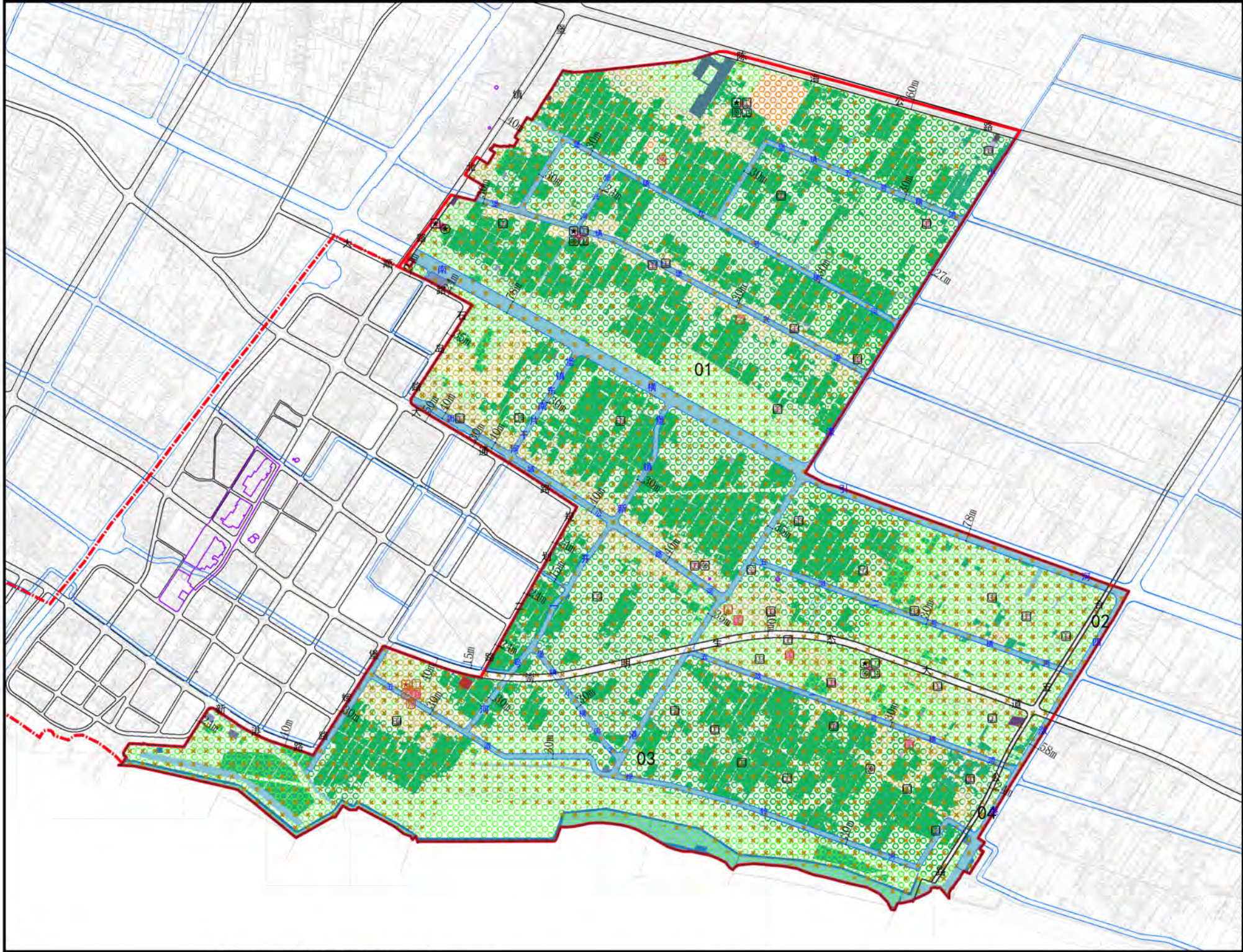
单元设施规划控制一览表

设施类别	设施名称	数量	用地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)	设置形式	备注	
镇级公益性公共设施	行政办公设施	1	0.16	--	独立	保留	
	保障工业企业管理委员会	1	0.41	--	独立	保留	
	文化设施	1	0.07	601	独立	新建	
	其他公共设施	1	2.08	--	独立	保留	
	行政管理设施	5	0.34	--	独立	保留/新增/改建	
	文化设施	37	2.64	--	独立/综合	保留/新增/改建	
	医疗卫生设施	5	0.37	--	独立/综合	保留/新增/改建	
社区级公共服务设施	体育设施	8	0.66	--	独立/综合	保留/新增/改建	
	商业设施	1	0.53	--	独立	保留	
	养老福利设施	日照照料中心	2	0.19	--	独立/综合	保留/新增
		月亮湾老年公寓	1	0.21	--	独立	保留
		保镇敬老院	1	0.47	--	独立	保留
		逸达敬老院	1	0.46	--	独立	保留
	基础教育设施	幼儿园	1	0.22	--	独立	保留
小学		1	1.01	--	独立	保留	
北堡小学		1	1.76	--	独立	保留	
完中		1	1.76	--	独立	保留	
交通设施	加油(气)站	2	0.43	--	独立	保留	

注：1. 设施规划一览表中内容均为控制性要求。

崇明区堡镇国土空间总体规划（含近期重点公共基础设施专项规划）（2021-2035）
堡中乡村单元（CMBZJY02）单元规划

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



街坊控制一览表

街坊编号	街坊面积 (公顷)	主导功能	永久基本农田面积 (公顷)	新增耕地面积 (公顷)	农林生态用地面积 (公顷)	建设用地面积 (公顷)	开发强度分区	建筑高度分区	公益性公共设施	基础教育设施	交通设施	市政设施	农业生产设施
01	957.91	土地整备引导区	2783947	582881	6040410	905411	Ⅲ级强度区	一级分区	27	4			
02	9.08	农林生态区	0	28	0	0	Ⅲ级强度区	一级分区					
03	485.47	土地整备引导区	1199612	301353	2192715	455835	Ⅲ级强度区	一级分区	16	3	1	2	
04	12.87	农林生态区	7029	18446	5046	3400	Ⅲ级强度区	一级分区					

单元总体控制一览表

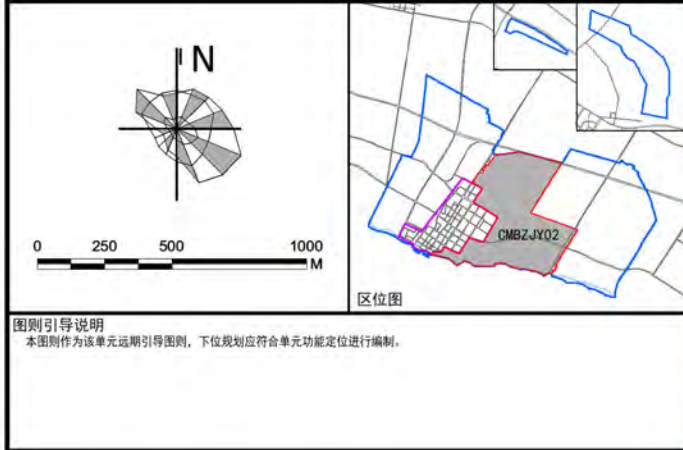
单元编号	CMBZJY02	土地整备引导区面积 (公顷)	952.80
功能定位	居住生活、农业生产	永久基本农田面积 (公顷)	399.06
用地规模 (平方公里)	14.94	文化保护控制线范围 (公顷)	0.06
建设用地规模 (公顷)	165.04	总建筑面积上限 (万平方米)	93.18
常住人口规模 (万人)	0.34	住宅建筑面积上限 (万平方米)	64.38
人口净密度 (人/公顷)	2.27	人均住宅建筑面积 (平方米)	189.77
村庄建设用地上限 (公顷)	118.02	公益性公共设施建筑面积下限 (万平方米)	4.14
		商业商办建筑面积上限 (万平方米)	--

注：1. 街坊范围为道路红线围合的区域；
2. 建设用地功能引导区控制指标表中主导功能、用地面积、开发强度分区、建筑高度分区均为强制性内容，下位规划一般不得调整；
3. 单元总体控制一览表的指标应根据表内所述控制要求执行；
4. 永久基本农田面积、新增耕地面积、建设用地面积均为控制性指标，下位规划一般不得调整；

单元设施规划控制一览表

设施类别	设施名称	数量	用地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)	设置形式	备注
公益性公共设施	行政管理设施	1	0.42	4200	独立	新增
	行政管理设施	1	0.14	--	独立	保留
	文化设施	5	0.35	--	独立/综合	保留/新增
	文化设施	46	2.41	--	独立/综合	保留/新增/改建
	文化设施	4	0.21	--	综合	保留/新增
社区级公共服务设施	医疗卫生设施	7	0.31	--	独立/综合	保留/新增
	养老福利设施	1	0.08	818	综合	新增
	养老福利设施	1	0.08	--	独立	保留
交通设施	加油 (气) 站	2	0.59	--	独立	保留
	加油 (气) 站	2	0.59	--	独立	保留

注：1. 设施规划一览表中内容均为控制性要求。



图例说明
本图例作为该单元近期引导图例，下位规划应符合单元功能定位进行编制。

崇明区堡镇国土空间总体规划（含近期重点公共基础设施专项规划）（2021-2035）
五滙乡村单元（CMBZJY03）单元规划

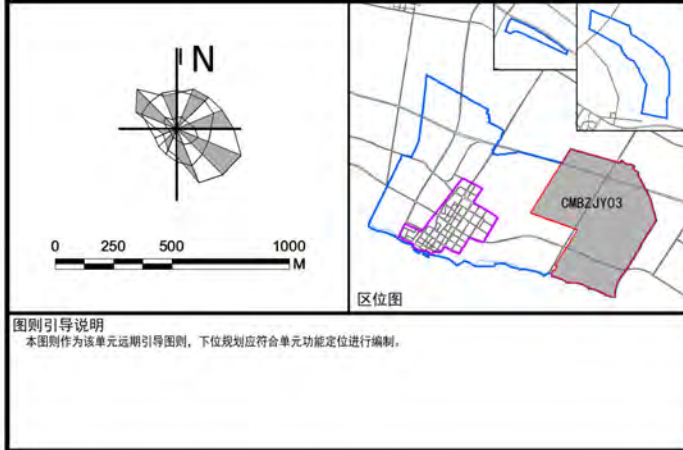
经上海市城市规划委员会 年 月 日会议审议，
上海市人民政府以沪府规〔 〕 号文批准
(市政府城乡规划审批专用章)
签发日期： 年 月 日



街坊控制一览表														
街坊编号	街坊面积(公顷)	主导功能	永久基本农田面积(公顷)	新增耕地面积(公顷)	农林生态用地面积(公顷)	建设用地面积(公顷)	开发强度	建筑高度	公益性公共设施	基础教育设施	交通设施	市政设施	农业生产设施	
01	130.60	土地整理引导区	576723	247034	925190	6364	强度分区	一级分区	1					
02	87.75	土地整理引导区	388740	164001	620092	2215	强度分区	一级分区						
03	458.53	土地整理引导区	1723451	344561	3137656	470915	强度分区	一级分区	13	3	4	1		
04	852.85	农林生态区	1643866	499550	2253702	675777	强度分区	一级分区	16	3	5	2		
05	313.80	农林生态区	434181	305697	1297894	151691	强度分区	一级分区	3	1				

单元总体控制一览表			
单元编号	CMBZJY03	土地整理引导区面积(公顷)	927.72
功能定位	居住生活、农业生产	永久基本农田面积(公顷)	476.70
用地规模(平方公里)	18.93	文化保护控制线范围(公顷)	0.02
建设用地规模(公顷)	170.38	总建筑面积上限(万平方米)	87.08
常住人口规模(万人)	0.32	住宅建筑面积上限(万平方米)	62.35
人口净密度(人/公顷)	1.69	人均住宅建筑面积(平方米)	195.12
村庄建设用地上限(公顷)	120.29	公益性公共设施建筑面积下限(万平方米)	6.83
		商业商务建筑面积上限(万平方米)	--

注：1.街坊范围为道路红线围合的区域；
2.建设用地功能引导区控制指标表中主导功能、用地面积、开发强度分区、建筑高度分区均为强制性内容，下位规划一般不得调整；
3.单元总体控制一览表的指标应根据表内所述控制要求执行；
4.永久基本农田面积、新增耕地面积、建设用地面积均为控制性指标，下位规划一般不得调整；



设施	设施	设施	设施	设施	设施
区镇级公共服务设施	社区级公共服务设施	基础教育设施	道路交通设施	保留设施	保留设施
行政办公设施	行政办公设施	幼托	公交保养场	规划保留(未建成)	规划保留(未建成)
文化设施	菜市场	初中	出租车营业站	规划保留(已建成)	规划保留(已建成)
体育设施	文化活动室	高中	加油(气)站		
医疗卫生设施	社区养老院	小学	公交枢纽站		
养老福利设施	体育设施	九年一贯制学校	公共停车场		
教育科研设计设施	卫生服务中心	完中	长途汽车站		
	生活服务中心		客运码头		
	卫生服务站		铁路场站		
	社区文化活动中心		交通枢纽		
	健身点				
	老年活动室				
	日间照料中心				

单元设施规划控制一览表					
设施类别	设施名称	数量	用地面积(公顷)	建筑面积(平方米)	设置形式
区、镇级公益性公共设施	其他公共设施				
	堡镇敬老院(东部)	1	0.61	6099	独立
社区级公共服务设施	村委会、基本管理单元、社区事务受理服务中心	8	0.54	--	独立/综合
	文化设施	41	3.28	--	独立/综合
	医疗卫生设施	6	0.38	--	独立/综合
	体育设施	6	0.32	--	独立/综合
	商业设施	1	0.33	--	独立
	养老福利设施	1	0.07	--	综合
基础教育设施	幼儿园	1	0.40	--	独立
	小学	1	0.83	--	独立
	初中	1	1.65	--	独立
交通设施	社会停车场	2	0.41	--	独立
	加油(气)站	1	0.24	--	独立

注：1.设施规划一览表中内容均为控制性要求。

崇明区堡镇国土空间总体规划（含近期重点公共基础设施专项规划）（2021-2035）
五滙乡村单元（CMBZJY03）单元近期重点公共基础设施专项规划

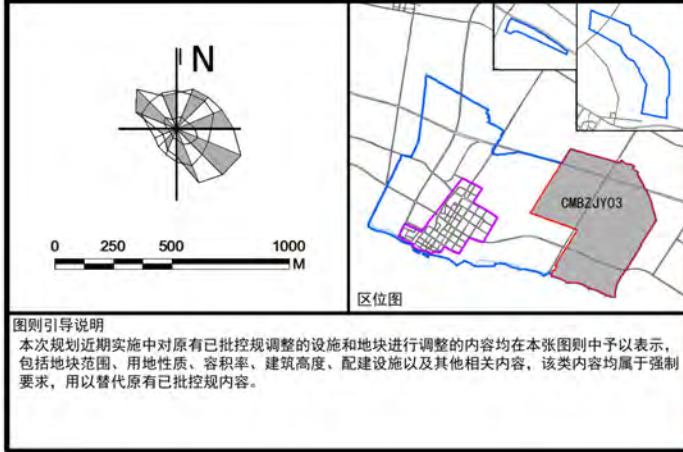
经上海市城市规划委员会 年 月 日会议审议，
上海市人民政府以沪府规[] 号文批准
(市政府城乡规划审批专用章)
签发日期： 年 月 日



近期重点公共基础设施项目一览表

项目类型	街坊编号	地块编号	项目名称	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	用地性质	容积率	建筑高度 (米)	配套设施
公益性公共设施	04	04-01	五滙社区服务中心 (一期)	2180	2180	Rc	1.0	10	综合配建社区级公共服务设施 包括社区福利、社区卫生等功能
	04	04-02	五滙社区服务中心 (二期)	4050	4050	Rc	1.0	10	综合配建社区级公共服务设施 包括社区行政、社区体育等功能
	04	04-03	五滙社区服务中心 (三期)	3308	3308	Rc	1.0	10	综合配建社区级公共服务设施 包括社区文化、社区商业等功能
交通设施	04	04-04	五滙社区服务中心 配套停车场	1727	--	S3	--	--	--

备注：
1. 04-01地块综合配置社区卫生服务站建筑面积不低于200平方米、日间照料中心建筑面积不低于200平方米，老年活动室建筑面积不低于200平方米，老年人助餐点建筑面积不低于200平方米；04-02地块综合配置社区事务受理服务中心不低于1000平方米，居（村）委会建筑面积不低于200平方米，社区级体育设施建筑面积不低于1800平方米；04-03地块综合配置文化活动室不低于200平方米，室内菜场不低于1500平方米；其他社区级公共服务设施按需配置。



图例

用地分类

新增建设用地

减量建设用地

保留建设用地

用地性质

T1

行政办公用地

T2

商业服务业用地

T3

文化用地

T4

体育用地

T5

医疗卫生用地

T6

教育科研设计用地

T7

文物古迹用地

T8

商务办公用地

T9

其他公共设施用地

T10

住宅组团用地

T11

社区级公共服务设施用地

T12

基础教育设施用地

T13

供应设施用地

T14

邮电设施用地

T15

环境卫生设施用地

T16

施工维修设施用地

T17

殡葬设施用地

T18

消防设施用地

T19

其他市政设施用地

T20

工业、仓储物流用地

T21

新增耕地

T22

新增农林复合整备用地

控制线

街坊线

地块线

城镇开发边界

市政控制线

道路中心线

道路红线

设施

区镇级公共服务设施

行政办公设施

文化设施

体育设施

医疗卫生设施

养老福利设施

教育科研设计设施

保留设施

规划保留（未建成）

规划保留（已建成）

社区级公共服务设施

菜市场

文化活动室

社区养老院

体育设施

卫生服务中心

生活服务中心

卫生服务站

社区文化活动中心

健身点

老年活动室

日间照料中心

基础教育设施

幼托

初中

高中

小学

九年一贯制学校

完中

道路交通设施

公交保养场

出租车营业站

加油（气）站

公交枢纽站

公交首末站

公共停车场

长途汽车站

客运站

铁路场站

交通枢纽

</

崇明区堡镇国土空间总体规划（含近期重点公共基础设施专项规划）（2021-2035）
垦区乡村单元（CMBZJY04）单元规划

经上海市城市规划委员会 年 日会议审议，
上海市人民政府以沪府规[] 号文批准

(市政府城乡规划审批专用章)

签发日期：_____年____月____日

街坊控制一览表

[illegible]

单元总体控制一览表

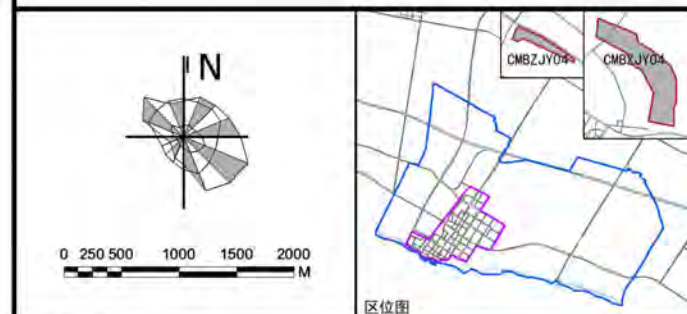
单元编号	CMBZJY04	土地整备引导区面积 (公顷)	--
功能定位	农业生产、生态保育	永久基本农田面积 (公顷)	2.51
用地规模 (平方公里)	5.88	文化保护控制线范围 (公顷)	--
建设用地规模 (公顷)	1.68	总建筑面积上限 (万平方米)	0.17
常住人口规模 (万人)	--	住宅建筑面积上限 (万平方米)	--
人口净密度 (人/公顷)	--	人均住宅建筑面积 (平方米)	--
村庄建设用地上限 (公顷)	0.08	公益性公共设施建筑面积下限 (万平方米)	0.08
		商业办公建筑面积上限 (万平方米)	--

注：1. 街坊范围为道路红线围合成的区域；
2. 建设用地功能引导区控制指标表中主导功能、用地面积、开发强度分区、建筑高度分区均为强制性内容，下位规划一般不得调整；
3. 单元总体控制一览表指标应根据表内所述控制要求执行；
4. 永久基本农田面积、新增耕地面积、建设用地面积均为控制性指标，下位规划一般不得调整；

单元设施规划控制一览表

设施类别	设施名称	数量	用地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)	设置形式	备注
社区级公共服务设施	行政管理设施	2	0.08	802	独立	保留/新增

注：1. 设施规划一览表中内容均为控制性要求。



本图则作为该单元远期引导图则, 下位规划应符合单元功能定位进行编制。

图例

功能引导区		控制线		设施	
土地整备引导区	农林复合区	街坊线	区级级公共服务设施	社区级公共服务设施	基础教育设施
保护(留)村庄功能区	旅游休闲功能区	一类生态空间	行政办公设施	行政办公设施	幼托
战略预留区		二类生态空间	文化设施	菜市场	初中
用地性质		三类生态空间	体育设施	文化活动室	高中
G1 行政办公用地	T1 铁路用地	四类生态空间	医疗卫生设施	社区养老院	小学
G2 商业服务业用地	T2 公路用地	城镇开发边界	养老福利设施	体育设施	九年一贯制学校
G3 文化用地	T3 管道运输用地	文化保护控制线	教育科研设计设施	卫生服务中心	完中
G4 体育用地	T4 港口用地	道路中心线		生活服务	
G5 医疗卫生用地	T5 机场用地	道路红线	保留设施	卫生服务站	
G6 教育科研设计用地	S1 道路用地	范围线及其它	规划保留(未建成)	社区文化活动中心	
G7 文物古迹用地	S2 轨道交通用地	单元范围线	健身点	老年活动室	
G8 商务办公用地	S3 社会停车场用地	永久基本农田	日照照料中心		
G9 其他公共设施用地	S4 公共场站用地	街坊编号			
H1 住宅组团用地	S5 广场用地				
H2 社区级公共服务设施用地	S6 综合交通枢纽用地				
R1 基础教育设施用地	S7 其他交通设施用地				
U1 供应设施用地	G1 公园绿地				
U2 邮电设施用地	G2 生产防护绿地				
U3 环境卫生设施用地	G3 其他绿地				
U4 施工维修设施用地	G4 特殊用地				
U5 殡葬设施用地	K 城市发展备用地				
U6 消防设施用地	K 控制用地				
U7 其他市政设施用地	E1 水域				
M1 工业、仓储物流用地	E9 其他未利用地				