

设计构思

1、功能定位和发展目标

1.1 功能定位

面向陈家镇的商业和文化中心，以生活居住及其配套服务功能为主的低碳生态居住示范社区。

1.2 发展目标

以崇明建设“现代化生态岛”的战略目标为指引，通过坚持高标准、示范性的建设，积极探索应用先进的低碳、生态技术，建设具有国际领先水平、海岛田园特色和高度示范价值的现代化低碳生态社区。

2、设计理念

对标国际经验和通行标准，融合崇明本土海岛花园风貌生态环境，提炼出国际生态社区的十项设计要素：

1. 复合利用——用地功能高度复合，短程通勤、提高效率；
2. 紧凑尺度——适宜步行的街坊尺度，空间感知体验舒适；
3. 便捷高效——公共服务设施均衡分布，合理的服务半径；
4. 公交引导——与公共交通承载力相匹配的土地开发强度；
5. 步行友好——街巷路网密度适当增加，慢行交通优先；
6. 换乘便利——多种交通方式换乘便捷，交通体系完善；
7. 低影响开发——开发建设结合环境容量设计，生态先导；
8. 绿色低碳——绿色基础设施、生态低碳建筑技术的应用；
9. 较高强度——适度提高开发容量，合理确定各强度分区；
10. 产品多元——住宅产品多元，满足各层次人群需求。

3、城市设计策略

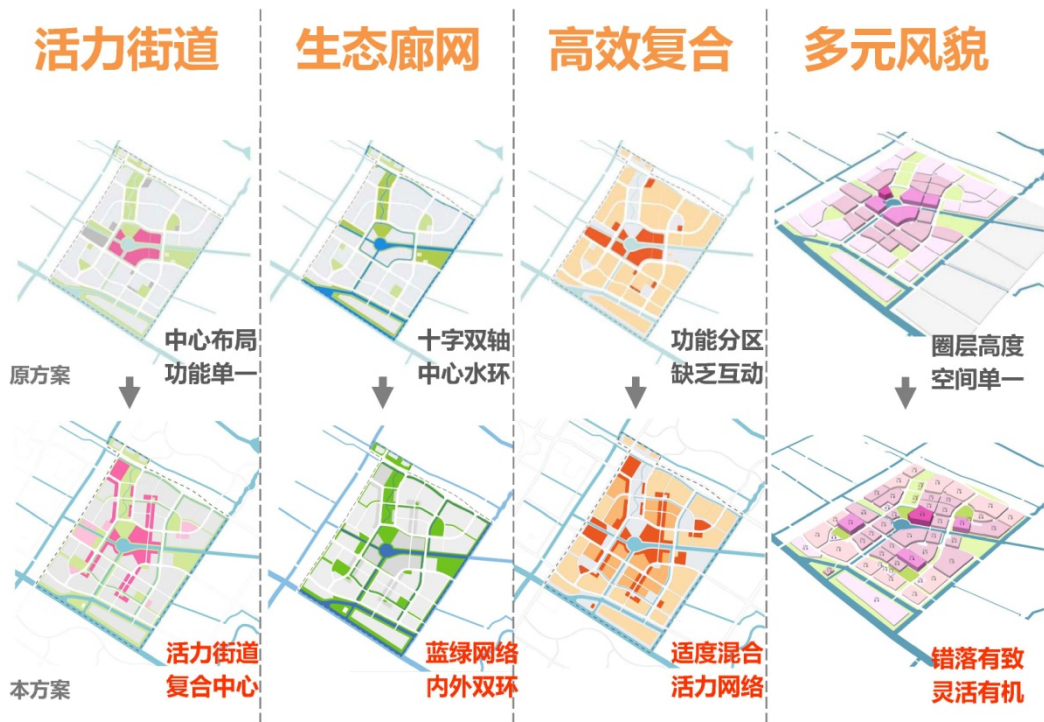


图 4-1 城市设计策略

(1) 活力街道

将原有规划单一集中的商业中心有机化解，依托良好的滨水景观资源，以中央生态湖为中心，维持环湖商业文化中心地位，同时向邻里社区内部沿街发散渗透，形成带状的活力街道。每条街道长度为 500-600 米，点线结合的公共服务设施布局，有效缩减了居民出行距离，提升服务覆盖面。此外，活力街道设置不同主题，包括混合功能街区、社区活力街、景观休闲街、滨水风情街，旨在营造舒适多样的社区生活氛围，塑造多层次服务体系，激发社区活力。

(2) 生态廊网

优化提升原规划绿化景观系统，将内部水环适度扩展，与社区公园相衔接，形成内外两级水环，强化防洪排涝能力，完善水网系统，形成江南水乡的栖居体验。内层水环以滨水时尚为主，外层水环生态康体健身为主。强化东西、南北两条生态廊道的建设，形成十字双廊的生态构架。通过水系、林带、湿地构成的绿色空间廊道的有机连接，编织出一张完整的、人与自然和谐的绿色空间网络，廊网上均匀分布的公园节点通过内容植入，形成不同尺度、主题内容的活动空间，丰富居民的日常生活，提高可识别度和归属感。

(3) 高效复合

对标国际生态社区成功案例，规划强化社区用地的适度混合及功能的高效复合。在纯粹的服务与居住板块内，增加商住混合地块，优化职住平衡，提升片区多样性的公共空间，如商业节点、街头公园、公交换乘、自行车停放于一体的复合型空间。还包括服务设施的复合，即包括公共服务网、生态景观网、绿色通勤网三网融合的复合型网络。

（4）多元风貌

在风貌特色塑造方面，规划充分挖掘崇明海岛传统民居和城镇格局的文脉特征，与陈家镇总体风貌相协调，保持水田相间，河网交错的自然环境，同时对国际实验生态社区建筑高度重新细化，塑造多层次的高度空间。塑造兼具时代感和地域性的生态型居住社区。

4、空间景观构架

本区的整体景观风貌定位为海岛低碳花园城和国际实验生态区，强调本土特色与国际视野相结合，全面应用绿色低碳技术，凸显人与环境协调共生的国际实验生态社区。

根据城市设计方案的总结和提炼，本区的总体空间景观构架规划为“十字双廊，内外双环，活力街道，多元社区”（图 5-1）。



图 5-1 空间景观结构图

- “十字双廊”

指以中央生态湖为中心，由北侧生态湿地带和雨燕河构成的南北向生态廊道，铁塔河和琵鹭河构成的东西向生态廊道，共同形成的主要开放空间骨架。

- “内外双环”

指内外两圈景观水环，规划通过两条形态有机的景观水环串接本区的各景观风貌分区并相互贯通，形成整体连续的空间景观序列。

- “活力街道”

指沿中央生态湖南侧、雅鹃路-石竹路、天鹅路-郁金香路形成的商业街市风貌带，沿线建筑界面保持较高的连续性和宜人的尺度，营造良好的街道生活氛围。

- “多元社区”

指规划汲取国内外相关社区开发经验，因地制宜，设计符合市场需求的多元化住宅产品类型，满足不同人群置业需求，丰富社区的整体建筑风貌。

5、总平面设计

本次规划结合陈家镇整体风貌及基地现状建设动态，整体上延续了上版规划内高外低，层层跌落的空间布局模式，并通过活力街道、生态廊网、高效复合、多元风貌等设计手法对其进行优化调整，因地制宜，针对不同功能区域采用不同的布局手法，营造丰富多元的空间体验和景观风貌。

公共中心区强调多元、个性化的滨水建筑造型和开敞、渗透的绿地及开放活动空间，形成优美的滨水岸线风景。

创智混合功能街区采用办商住混合的开放街区布局模式，通过强化街道景观界面及内部绿地与广场、公共通道的设计，塑造工作生活休闲一体化的活力型创智街区。

围合式街区采用高密度围合式的园林式布局模式，强调人车分行、公共步行、庭院步行的多层次交往空间，塑造具有人文气息促进邻里交往的街区环境。同时节约资源，提高土地效率、丰富城市空间。

外圈层居住街区采用较低密度、高绿化的空间布局模式，强调高品质居住生活环境的营造，融合富有崇明地域特征的生态景观，体现海岛低碳花园城的宜居生活氛围。



6、发展预留区

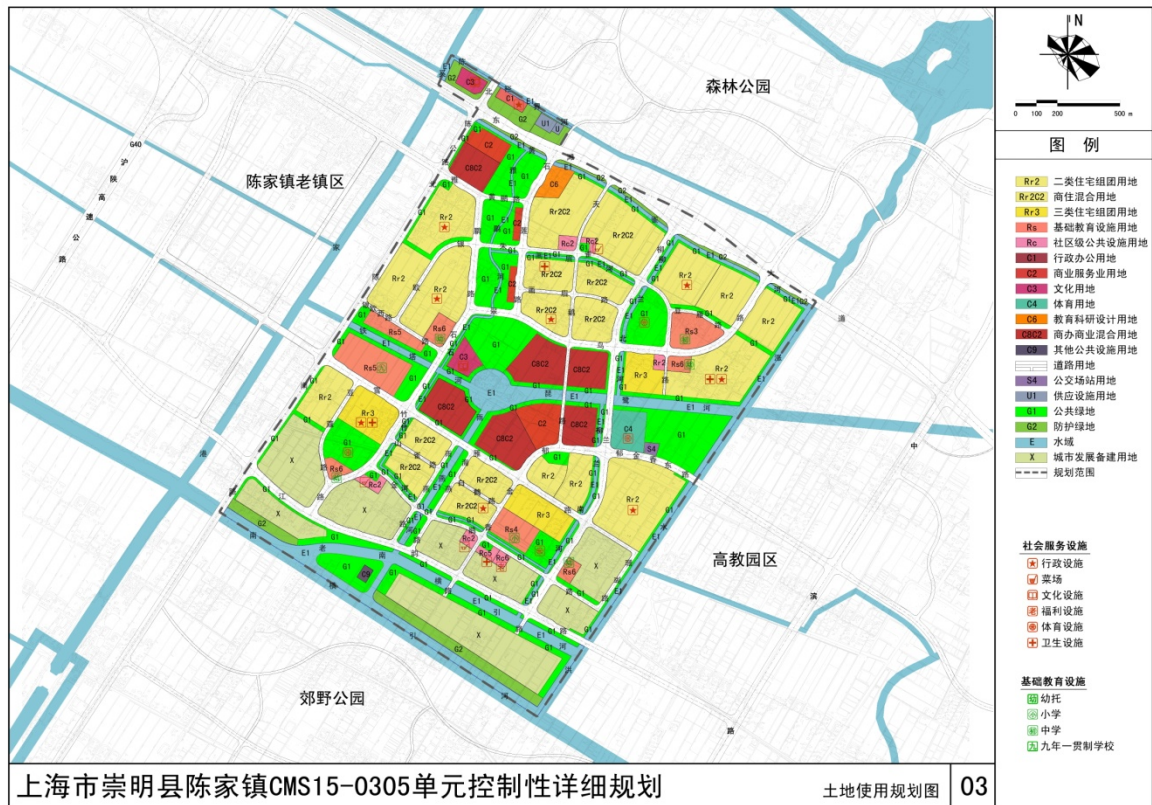
发展预留区范围：北陈南路-雪雁路-豆蔻路-石竹路-金娟路-柳兰路-雪雁路-东侧边界-南横引河围合的区域。

发展预留区功能定位以住宅开发为主，公共服务设施配套为辅。开发强度为Ⅰ级强度分区；街坊 21、31、32、34、35、36、37 高度控制在Ⅱ级分区，街坊 36 和 37 高度控制在Ⅰ级分区。

发展预留区内共包含 8 块城市发展备建用地，未来城市发展备建用地的建设项目许可必须依据增补图则执行。



土地利用规划图



技术经济指标表

项目	指标		备注（需注明现状保留多少）	
	原规划	本次修编		
总建筑面积（万平方米）	181.72	215.74	0.84	
其中	住宅建筑面积	137.63	121.15	
	一类住宅建筑面积	50.98	0	
	二类住宅建筑面积	86.65	101.67	
	三类住宅建筑面积	0	19.48	
	社区级公共服务设施建筑面积	1.83	4.02	
	基础教育设施建筑面积	6.46	12.14	
	商办建筑面积	26.42	72.15	
其他建筑面积	9.38	6.28	0.84	
人口规模（万人）	3	3.03		
人口净密度（人/公顷）	140	286		
住宅总套数（套）	9463	10096		
人均住宅建筑面积（平方米）	45.88	40		

原控规规划用地汇总表						
用地性质		用地面积(公顷)	占建设用地比例(%)	建筑面积(万平方米)	比例(%)	
居住用地 (R)		225.91	56.83%	145.92	80.30%	
其中	住宅组团用地(Rr)	214.09	53.86%	137.63	75.74%	
	其中	一类住宅组团用地(Rr1)	127.44	32.06%	50.98	28.05%
		二类住宅组团用地(Rr2)	86.65	21.80%	86.65	47.68%
	社区级公共服务设施用地(Rc)	1.53	0.38%	1.83	1.01%	
	基础教育设施用地(Rs)	10.28	2.59%	6.46	3.55%	
公共设施用地 (C)		27.57	6.94%	35.8	19.70%	
其中	行政办公用地(C1)	0.75	0.19%	0.84	0.46%	
	商业服务业用地(C2)	12.47	3.14%	26.42	14.54%	
	商务办公用地(C8)	4.55	1.14%			
	文化用地(C3)	4.89	1.23%	8.54	4.70%	
	体育用地(C4)	2.86	0.72%			
	教育科研设计用地(C6)	1.71	0.43%			
	其他公共设施用地(C9)	0.34	0.09%			
道路广场用地 (S)		67.52	16.99%	——	——	
其中	道路用地(S1)	67.2	16.91%	——	——	
	公交场站用地(S4)	0.32	0.08%	——	——	
市政设施用地 (U)		0.74	0.19%	——	——	
	供应设施用地(U1)	0.54	0.14%	——	——	
绿地 (G)		75.76	19.06%	——	——	
其中	公共绿地(G1)	62.38	15.69%	——	——	
	生产防护绿地(G2)	13.37	3.36%	——	——	
建设用地 合计		397.49	100.00%	181.72	100.00%	
水域(E1)		43.04				
规划范围总用地		440.53				

本次修编规划用地汇总表					
用地性质		用地面积(公顷)	占建设用地比例(%)	建筑面积(万平方米)	比例(%)
居住用地 (R)		126.81	31.94%	137.32	63.65%
其中	住宅组团用地 (Rr)	106.07	26.72%	121.15	56.16%
	二类住宅组团用地 (Rr2)	93.90	23.65%	101.67	47.13%
	三类住宅组团用地 (Rr3)	12.17	3.07%	19.48	9.03%
	社区级公共服务设施用地 (Rc)	3.35	0.84%	4.02	1.86%
	社区商业用地 (Rc2)	2.48	0.63%	2.98	1.38%
	社区医疗用地 (Rc5)	0.45	0.11%	0.54	0.25%
	社区福利用地 (Rc6)	0.42	0.10%	0.50	0.23%
	基础教育设施用地 (Rs)	17.39	4.38%	12.14	5.63%
	初级中学用地 (Rs3)	3.38	0.85%	2.70	1.25%
	小学用地 (Rs4)	2.76	0.70%	2.21	1.02%
九年一贯制学校用地 (Rs5)	7.46	1.88%	4.47	2.07%	
幼托用地 (Rs6)	3.79	0.95%	2.75	1.28%	
公共设施用地 (C)		55.16	13.89%	78.04	36.18%
行政办公用地 (C1)		0.75	0.19%	0.47	0.22%
商业服务业用地 (C2)		32.45	8.17%	48.72	22.58%
文化用地 (C3)		2.77	0.70%	3.06	1.42%
体育用地 (C4)		3.07	0.77%	0.92	0.43%
教育科研设计用地 (C6)		1.71	0.43%	1.03	0.48%
商务办公用地 (C8)		14.06	3.54%	23.42	10.86%
其他公共设施用地 (C9)		0.35	0.09%	0.42	0.19%
道路广场用地 (S)		72.86	18.35%		
道路用地 (S1)		72.49	18.26%		
公交场站用地 (S4)		0.37	0.09%		

市政设施用地 (U)	0.74	0.19%	0.38	0.17%
供应设施用地(U1)	0.54	0.14%	0.38	0.17%
其它市政设施用地(U9)	0.20	0.05%		
绿地 (G)	86.49	21.79%		
公共绿地(G1)	73.97	18.63%		
生产防护绿地(G2)	12.52	3.15%		
城市发展备建用地 (X)	54.94	13.84%		
建设用地 合计	397.00	100.00%	215.74	100.00%
水域(E1)	43.53			
规划范围总用地	440.53			