

上海市崇明县陈家镇 CMSA0009、CMSA0010 单元  
控制性详细规划

文本

崇明县人民政府  
上海市规划和国土资源管理局  
崇明县规划设计院  
2011年08月



## 目 录

第一章	总 则.....	1
第二章	功能定位与发展规模.....	4
第三章	土地使用.....	4
第四章	开发强度.....	5
第五章	公共服务设施.....	6
第六章	空间管制.....	7
第七章	住宅.....	8
第八章	道路交通.....	8
第九章	市政设施.....	9
第十章	其他规定.....	9
第十一章	附 则.....	10



# 第一章 总 则

## 1、法律效力

1.1 本控制性详细规划范围内的开发建设活动，应遵守本规划的各项规定，并同时遵守国家法律和本市法律的有关规定。

1.2 本控制性详细规划未包括的开发建设控制要求，应符合本市相关法规、规范和行政文件的要求。

1.3 经营性用地的开发建设活动，应当同时遵守土地有偿使用合同相关条款的规定。

## 2、法定文件

本控制性详细规划为本单元的首份控制性详细规划。其法定文件包括普适图则、文本。

## 3、规划范围

3.1 本控制性详细规划的编制范围是：东至陈家镇行政界线、西至涨水洪和北陈路、南至规划的瀛陈公路、北至东滩大道和南横引河。

3.2 本控制性详细规划的规划面积是：7.78 平方公里。

## 4、编制依据

### 4.1 法规、条例、标准、规范、政府文件等依据

4.1.1 《城乡规划法》（2008 年）

4.1.2 《上海市城乡规划条例》（2010 年）

4.1.3 《城市规划编制办法》（2008 年）

4.1.4 《上海市控制性详细规划管理规定》（2011 年）

4.1.5 《上海市控制性详细规划技术准则》（2011 年）

4.1.6 《上海市控制性详细规划成果规范》（2011 年）

4.1.7 《城市道路交通规划设计规范》（GB50220—95）

4.1.8 《公园设计规范》（CJJ48-92）

4.1.9 《上海市社会事业用地指南》（试行）

4.1.10 《普通高等学校建筑规划面积指标》（建标[1992]245号）

4.1.11 《城市居住地区和居住区公共服务设施设置标准》（DGJ08-55-2006）

#### **4.2 已批复规划依据**

4.2.1 《上海崇明陈家镇总体规划修改（2009—2020）》上海市人民政府，2011年市政府批复

4.2.2 《上海外国语大学贤达经济人文学院专项控制性详细规划》崇明县规划管理局，2010年崇明县人民政府批复

#### **4.3 行政许可依据**

4.3.1 建设工程规划许可证[沪崇建（2009）FA31023020092169]

4.3.2 建设工程规划许可证[沪崇建（2010）FA31023020101645]

### **5、规划原则**

#### **（1）落实上位规划意图**

落实总体规划意图，延续总体功能结构，对用地布局进行适当调整优化。

#### **（2）优化地区交通组织**

合理组织地区交通，完善地区路网结构，营造安全、舒适、便捷的交通体系。

#### **（3）营造宜人的公共环境**

梳理河网和绿化体系，优化生态环境，建立宜人的开放空间体系，提升城市活力。

### **6、规划控制指标**

普适图则中的规划控制线、用地性质、用地面积、容积率、混合用地建筑量比例、建筑高度、住宅套数、配套设施等均为强制性指标。其中，容积率为上限控制、住宅套数为下限控制、建筑高度为上限控制。

### **7、规划动态**

7.1 “保留”指在下次修编之前，该地块用地性质不变、其上的建筑物基本保留的地块；

“在待建”指该地块已经合法程序划拨或出让，地块规划指标已经合法的行政许可程序确定，但在本次规划编制启动时，其建设活动尚未完成的地块。

“规划”指该地块拟根据本控制性详细规划确定的规划控制指标予以开发建设。

**7.2 控制性详细规划所确定的可开发用地的规划指标**是对未来土地使用的控制与指导，现状合法的土地用途与控制性详细规划指标不符的，可继续保持其原有使用功能。在不改变现状用途的前提下，一旦这类土地在启动规划实施前要求实施一般性修缮和改造时，应当承诺随时服从规划实施的要求。若需开展非一般性修缮或改造，则必须与本控制性详细规划规定的控制指标相符，并按丙类适用程序或控制性详细规划调整程序执行。

**7.3 一般性修缮和改造是指：**地块的用地性质不变、建筑的使用性质不变、地块内建筑主体高度基本不变（水箱、电梯井、天线等必要设施的高度改变不计入建筑限高）、因修缮或改造而增加或减少的建筑面积不大于已取得的产证核定的建筑面积的5%。

## **8、规划更新**

**8.1 局部地块调整图则。**若因为必要的原因引起局部地块的规划调整，应按法定程序修订该地块所在街坊的普适图则。局部地块调整图则应作为调整后建设项目许可的必要依据。

**8.2 控制性详细规划的修编。**根据地区发展的实际情况，适时启动本控制性详细规划的修编。修编后的控制性详细规划法定文件应作为修编后建设项目许可的必要依据。

**8.3 局部调整或修编前控规的法律效力。**控规局部调整或修编前的控制性详细规划法定文件，作为当时项目许可行为的法定依据，其法律效力可追溯。

## **9、规划执行**

根据建设项目规划管理情况，按照对公共和相邻地块利益的影响程度和地块自身发展的合理程度，控制性详细规划的控制指标和控制线可按《上海市控制性详细规划技术准则》的有关规定选择执行适用程序，分为甲类、乙类和丙类适用。

**9.1 甲类适用：**通过建设项目审批程序予以确认。

9.2 乙类适用：在建设项目审批过程中，通过专家或专业部门论证程序予以确认。

9.3 丙类适用：通过修建性详细规划的编制和审批予以确认。

## 第二章 功能定位与发展规模

### 1、发展目标和功能定位

陈家镇高教园区规划以贴近原生态的自然环境为品牌，大力引进国际国内知名高等教育和研发机构，提升城镇文化内涵和竞争力，建设成为上海北郊的一处生态型知识传播研创基地。

郊野公园是陈家镇城镇布局形态和生态安全格局中的一处结构性大型绿地，规划充分发挥大型绿地的各种功能，面向长三角各阶层，建设成为一处满足不同阶层旅游度假、休闲游憩、运动健身、生态居住等多层次、多方位需求的生态旅游度假居住区。

### 2、发展规模

2.1 人口规模：本控制性详细规划的人口规模是 2 万人。

2.2 用地规模：本规划区的总用地面积 778.17 公顷，建设用地面积为 717.47 公顷。各类用地情况详见附表 1 “规划用地汇总表”。

2.3 建设规模：规划总建筑面积约 196.82 万平方米。各类设施建筑量详见附表 2 “技术经济指标表”。

## 第三章 土地使用

### 1、用地性质

1.1 本控规的用地性质依据地面建筑设施的性质确定。

1.2 在建设项目规划管理阶段，可根据《上海市控制性详细规划技术准则》规划执行的相关要求和程序，对用地性质作合理调整，以指导项目的规划实施。

1.3 在建设项目规划管理阶段，可根据建筑适建性的相关规定，允许各地块不超过 10% 的建筑量用以建设其他性质的建筑设施。

1.4 除本控制性详细规划有特别规定外，在公共绿地内建设建筑面积不大于绿地面积 5% 的公共服务设施，包括管理用房、售票亭、公共厕所、小卖部以及必要的市政设施，可按甲类适用程序执行。

在道路红线范围内可按规范建设轨道交通出入口和风井、公交停靠站、出租车扬招站或出租车候客站、人行天桥或地下通道的出入口、移动公共厕所、简易书报亭、警务岗亭以及必要的市政设施。在道路红线范围外，结合地块设置轨道交通出入口、风井、人行天桥或地下通道的出入口、公交停靠站、出租车候客站，应执行甲类适用程序。

## 2、地块边界和用地面积

2.1 本控制性详细规划按照本规划编制时所使用的地形图，并参照现场情况划分地块并测算地块面积。

2.2 在建设项目规划管理阶段若需核实保留和在待建地块的用地界线、用地面积和建筑面积，应以权证登记的数据作为项目行政许可的依据。

2.3 在建设项目规划管理阶段，可根据《上海市控制性详细规划技术准则》规划执行的相关要求和程序，在不损害相关利益人权益的前提下，对地块边界作合理微调，以指导项目的规划实施。当地块边界合并或细分时，本控制性详细规划确定的各类性质用地和设施可重新布局，但各类性质的建筑总量、比例和建筑界面控制应与原控制性详细规划保持一致。

# 第四章 开发强度

## 1、开发强度的计算

1.1 本控制性详细规划的开发强度以容积率作为控制指标。容积率是地块地面以上的建筑量与地块面积的商。

1.2 土地出让前，当用地边界按实测调整时，核定地块的建筑总量应为本控制性详细规划确定的容积率和调整后用地面积的乘积；土地出让后，当规划用地面积与实测用地面积不同时，地块的建筑总量以合同为准。

1.3 在建设项目规划管理阶段，有关容积率的执行适用程序，具体参照《上海市控制性详细规划技术准则》“规划执行”章节的内容。其中，非独立设置的社区公益性设施、非经营性设施按规定调整容积率时，应确保同一地块中其余的经营性设施的规划建筑量不增加。

## 2、容积率的确定

本控制性详细规划涉及到特别级强度区（容积率 $\leq 1.0$ ），根据用地性质细分为四个等级，分别为：

特别一级，容积率不大于 1.0，为商业服务业用地的强度；

特别二级，容积率不大于 0.8，为教育科研设计用地和体育用地（自行车训练学校）的强度；

特别三级，容积率不大于 0.7，为一类住宅组团用地和幼托用地的强度。

特别四级，容积率不大于 0.5，为体育场馆用地的强度。

市政设施不控制开发强度，实施时根据专业需要合理确定。

# 第五章 公共服务设施

## 1、设施内容

本规划的地区级公共服务设施、社区级公共服务设施和基础教育设施详见附表 3。社区公益性设施和非经营性设施的解释详见《技术准则》。

## 2、非独立设置的公共服务设施的位置

本规划图则中非独立设置的公共服务设施符号所在的位置是规划建议的位置。在地块出让前，可根据地区建设的实际情况，经论证后在街坊范围内调整；在地块出让以后，可根据项目建设的实际需要，经论证后在项目建设基地范围内调整。

## 3、实施时序

保证社区公益性设施与地区建设协调发展。居住区公共服务设施应按《上海市控制性详细规划技术准则》的要求，与相应规模的住宅同步规划、同步建设，同步投入使用。

## 第六章 空间管制

### 1、空间景观构架

规划形成“一轴三廊四区多节点”的空间景观结构：沿中滨路形成人文生态景观轴；沿琵琶河、涨水洪和南横引河形成滨水生态景观廊道；高教园区打造一个现代化的生态型人文教育景观区，郊野公园形成一个旅游度假和生态居住景观区及自行车主题公园、生态休闲公园两个郊野公园景观区；沿主要景观轴线和廊道形成多个景观节点。

规划强调建筑与环境的有机融合以及清洁能源技术和先进生态建筑技术的应用，形成独特创新的生态技术风貌。

### 2、建筑高度控制

2.1 建筑高度采取分区控制方式，根据《上海市控制性详细规划技术准则》，本规划区域建筑高度控制包含二级分区和三级分区。二级分区中商业服务业用地和教育科研设计用地建筑高度不超过 24 米，一类住宅组团用地、幼托用地和体育训练学校用地的建筑高度和公园配套建筑高度不超过 15 米；三级分区标志性建筑（体育场馆）高度不超过 35 米。

2.2 在建设项目规划管理阶段，有关建筑高度的执行适用程序，具体参照《上海市控制性详细规划技术准则》“规划执行”章节的内容。

### 3、建筑界面控制

3.1 本控制性详细规划的建筑界面控制以建筑界面控制线和贴线率作为控制指标。郁金香路、江韵路为重要路段，以普适图则中标注的贴线率为准。

3.2 建筑界面的控制原则为：根据道路等级性质，确定合理的建筑高宽比，营造宜人的街道空间景观。

3.3 在建设项目规划管理阶段，有关建筑界面控制的执行适用程序，具体参照《上海市控制性详细规划技术准则》“规划执行”章节的内容。

## 第七章 住宅

### 1、控制指标

住宅规划的控制指标是住宅套数、人口净密度、人均住宅建筑面积。住宅套数在普适图则的“地块控制指标一览表”中表达，人口净密度和人均住宅建筑面积在“技术经济指标表”中表达。

### 2、住宅套数控制

2.1 本规划范围内规划住宅总套数约为 2000 套，人均住宅建筑面积约为 69 平方米。

2.2 在建设项目规划管理阶段，有关住宅套数的执行适用程序，具体参照《上海市控制性详细规划技术准则》“规划执行”章节的内容。

## 第八章 道路交通

### 1、道路断面和交叉口

1.1 本规划道路系统和道路断面详见附表 4。

1.2 本规划交叉口采用平面交叉口形式。

### 2、交通设施

2.1 本规划范围内的交通设施详见附表 5。

2.2 在建设项目规划管理阶段，同一地块内经营性设施建筑量不增加的前提下，非独立设置的交通设施可根据具体建设方案确定建筑量，适用乙类适用程序。

### 3、调整可能

道路断面可能因专项规划、工程设计和实施建设有所调整，在项目许可阶段适用乙类或丙类适用程序。

## 第九章 市政设施

### 1、市政设施控制线

原水管道：沿南横引河南侧规划设置两根原水管道，控制宽度 23 米。

河道蓝线控制要求详见附表 7。

### 2、市政设施（详见附表 6）

#### 2.1 给水

给水设施：陈家镇水厂（郊野公园单元 01-02），用地面积约 7.5 公顷。

近期陈家镇水厂自南横引河取水，远期岛内原水输水系统建成使用后，南横引河作为应急备用水源，应由相关部门划定水源保护区范围，对水体进行保护。

#### 2.2 通信

通信设施：在高教园区单元 04-02 地块内综合设置一处集约化的通信接入机房和一处三等邮政支局。通信接入机房建筑面积不小于 200 平方米；邮政支局建筑面积不小于 1200 m<sup>2</sup>，并设置 500 m<sup>2</sup> 的回车场。

#### 2.3 防灾

消防设施：规划设置一座消防站（郊野公园单元 03-19），用地面积约 4653 平方米。

### 3、调整可能

各类市政设施均可能因专项规划、工程设计和实施建设有所调整，在项目许可阶段适用乙类或丙类适用程序。

## 第十章 其他规定

### 1、地下空间

一般地区地下空间两侧地块开发的控制要求。特别应针对通道出入口、步行街、停车库或其它设施）与地面建设的关系提出明确的控制要求。

一般地区未作特别规定的，其地下空间的设置，可按照《上海市控制性详细规划技术准则》或其他相关规定执行。

### 2、其他规定

地块建筑密度和绿地率以批准的修建性详细规划或建设方案为准。

## 第十一章 附 则

### 1、控制性详细规划用词说明

#### 1.1 表示严格程度的用词

1.1.1 表示严格，在正常情况下均应这样做的：正面词采用“应该”或“应”；反面词采用“不应”。

1.1.2 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应该这样做的：正面词采用“宜”或“可”；反面词采用“不宜”。

#### 1.2 表示相关规定的用语

1.2.1 条文指明应严格按其它有关标准或规范执行的用语为：“按照（或遵照）……执行”或“符合……的规定（或要求）”。

1.2.2 非必须按所指定的标准或规范执行的用语为：“参照……执行”。

1.2.3 表示指导性推荐意见的用语为：“建议……”、“最好……”或“……为宜”。

### 2、解释权归属

本控制性详细规划由市规划管理部门负责解释。

### 3、生效日期

本控制性详细规划法定文件从批准公布时生效。

## 附表：

附表 1 规划用地汇总表

用地性质		用地面积(公顷)	占建设用地比例 (%)
居住用地 (R)		59.82	8.34
	住宅组团用地 (Rr)	59.24	8.26
	一类住宅组团用地 (Rr1)	59.24	8.26
	基础教育设施用地 (Rs)	0.58	0.08
	幼托用地 (Rs6)	0.58	0.08
公共设施用地 (C)		175.77	24.50
	商业服务业用地 (C2)	26.00	3.62
	体育用地 (C4)	12.93	18.02
	教育科研设计用地 (C6)	136.84	19.07
道路广场用地 (S)		47.80	6.66
	道路用地 (S1)	47.80	6.66
市政公用设施用地 (U)		7.97	1.11
	供应设施用地 (U1)	7.50	1.05
	消防设施用地 (U7)	0.47	0.07
绿地 (G)		426.12	59.39
	公共绿地 (G1)	26.30	3.67
	防护绿地 (G2)	3.36	0.47
	其它绿地 (G9)	396.46	55.26
建设用地 合计		717.47	100
	水域 (E1)	60.70	
规划范围总用地		778.17	

附表 2 技术经济指标表

项目		指标	备注
总建筑面积 (万平方米)		196.82	现状保留 6.78
其中	住宅建筑面积		41.47
	其中	一类住宅建筑面积	41.47
		二类住宅建筑面积	
		三类住宅建筑面积	
		四类住宅建筑面积	
	社区级公共服务设施建筑面积		
	基础教育设施建筑面积		0.40
	商办建筑面积		25.63
	其他建筑面积		129.32
人口规模 (万人)		3.1	常住人口 2 万
人口净密度 (人/公顷)		100	

住宅总套数（套）	2000	
人均住宅建筑面积（平方米）	69	

附表3 公共服务设施规划一览表

设施类别	设施名称	街坊编号	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	设置形式 (独立/综合)	备注 (新增/保留/改建)	
地区级公共服务设施	文化设施						
	体育设施	自行车运动场馆	10-02-12	93743	46870	独立	新增
		自行车训练学校	10-02-13	35576	28460	独立	新增
	教育设施	贤达学院	09-01	332883	266300	独立	新增/保留
		高等学校	09-01、 09-02、09-03	1035540	828400	独立	新增
	医疗设施						
	福利设施						
	商业设施		09-02-04	47324	47300	独立	新增
			10-03-06	101485	101400	独立	新增
			10-03-08	89238	89200	独立	新增
		10-03-11	21923	21900	独立	新增	
社区级公共服务设施	行政管理	居委会	10-02-09	—	200	综合	新增
	体育						
	文化						
	医疗						
	社区服务						
	商业（菜场）						
	其他						
基础教育设施	高中						
	完中						
	初中						
	小学						
	幼托	幼儿园	10-02-07	5759	4000	独立	新增

附表4 道路断面一览表

道路名称	道路等级	红线宽度（m） 防护距离（m）	建议断面形式	备注
东滩大道 (涨水洪~规划边界段)	主干道	红线 50m	断面形式 路段处：四块板 交叉口渠化段：四块板	
中滨路	主干道	红线 50m	断面形式	

(东滩大道~瀛陈公路段)		防护距离 20m (西)、50m (东)	路段处: 四块板 交叉口渠化段: 四块板	
北陈路 (南横引河~瀛陈公路段)	主干道	红线 40m	断面形式 路段处: 四块板 交叉口渠化段: 四块板	
郁金香路 (涨水洪~中滨路段)	次干道	红线 35m	断面形式 路段处: 三块板 交叉口渠化段: 三块板	
江韵路 (涨水洪~中滨路段)	次干道	红线 35m	断面形式 路段处: 三块板 交叉口渠化段: 三块板	
郊野公园路 (中滨路~东滩大道段)	次干道	红线 28m 防护距离 50m (南)	断面形式 路段处: 三块板 交叉口渠化段: 三块板	
瀛陈公路 (北陈路~规划边界段)	次干道	红线 24m	断面形式 路段处: 一块板 交叉口渠化段: 一块板	
规划一路 (中滨路~郊野公园路段)	支路	红线 16m	断面形式 路段处: 一块板 交叉口渠化段: 一块板	
规划二路 (中滨路~郊野公园路段)	支路	红线 12m	断面形式 路段处: 一块板 交叉口渠化段:	
自行车路 (中滨路~东滩大道段)	支路	红线 7m	断面形式 路段处: 一块板 交叉口渠化段: 一块板	自行车专用道

**附表 5 交通设施一览表**

设施类别		数量	所在街坊编号
停车场	新增	2	09-02-04、10-03-06
小型直升机停机点	新增	1	10-03-18

**附表 6 市政设施一览表**

类别		数量	所在街坊编号
给水	保留	1	10-01-02
通信(邮政)	新增	2	09-02-04

消防	新增	1	10-03-20
----	----	---	----------

附表 7 河道控制一览表

河道名称	河道等级	蓝线宽度 (m)	陆域控制宽度 (m)	航道等级	航道净空 (m)	备注
南横引河	一级干河	78	50	6	4.5	
涨水洪	二级干河	50	30			
		35	6			
琵琶河	二级干河	50	20			
路港河	三级干河	35	6			
白港		24	8			涨水洪—中滨路段
		24	13			中滨路—路港河段
		24	6			郊野公园路—规划东边界段
规划河		24	6			

\*注：河道蓝线即为河口线。