崇明区陈家镇国土空间总体规划（修改）（2021-2035）

（含近期重点公共基础设施专项规划）

COMPREHENSIVE PLAN AND GENERAL LAND-USE PLAN
OF CHENJIA TOWN, CHONGMING DISTRICT（MODIFIED）, 2021-2035
THE SPECIAL PLAN FOR THE NEAR-TERM KEY PUBLIC INFRASTRUCTURES IS INCLUDED.

法定文件

上海市崇明区人民政府 | 上海市规划和自然资源局
2023 年 01 月

前言
PREFACE

崇明岛因江海而生，与自然共存；因生态而立，与城市共舞。崇明的发展必须在中国崛起、生态文明、乡村振兴的大背景下紧紧抓住上海建设卓越的全球城市，创新之城、人文之城、生态之城的历史机遇，建设成为世界级生态岛。本次规划范围主要包括陈家镇镇域、东平镇前哨社区和崇明东滩地区等行政区域。地区位于上海崇明岛东端，地处东海之滨、长江入海口，三面环水。

《崇明区陈家镇总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035）》于2019年1月获得上海市政府批复，在引领地区发展、凝聚目标共识、保护生态底线、保障项目建设等方面起到了重要作用。

随着长三角区域一体化发展上升为国家战略，重大区域性交通基础设施加速推进、花博会申办成功、轨道交通规划逐步落实，崇明陈家镇迎来了前所未有的发展机遇。崇明线的建设将大大缩短陈家镇至市区的交通时间，提升陈家镇在崇明岛的重要交通地位，导入大量外部人流，促进人口和建设向轨道交通站点周边集聚，对陈家镇及周边区域的整体发展格局产生较大影响。为了更好地适应地铁上岛带来的新机遇和新要求，因此结合《上海市崇明区总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035）》实施深化要求，开展本次规划优化调整工作。

目录
CONTENTS

第一章 总则 1
第一节 规划范围与期限 3
第二节 规划依据 4
第三节 规划效力 5
第四节 上位规划要求 5
第五节 规划实施动态 6

第二章 空间发展战略 8
第一节 发展目标 10
第二节 镇村体系 13
第三节 空间布局 15

第三章 土地综合利用 18
第一节 耕地与永久基本农田保护 20
第二节 生态空间保护 22
第三节 城镇开发边界 24
第四节 文化保护控制线 26
第五节 特定政策区 27

第四章 公共服务与基础设施保障 29
第一节 公共服务 31
第二节 住房保障 33
第三节 公共空间 35
第四节 综合交通 42

第五章 单元规划 47
第一节 单元划分 49

第六章 近期实施 51
第一节 近期重点发展区域 53
第二节 近期重点建设项目 55

第一章 总则

CHAPTER ONE 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 上位规划要求

第五节 规划实施动态

第六节 重点关注问题

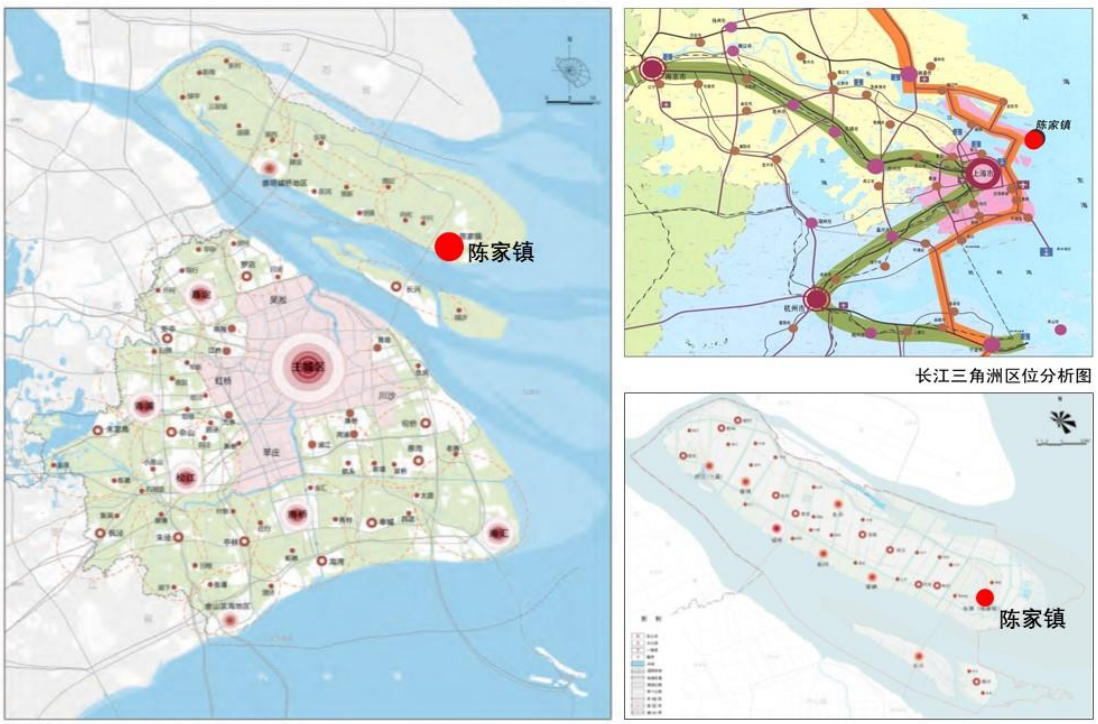
第一节　规划范围与期限 Scope & Term of Planning

1. 规划范围

本次规划范围与已批陈家镇总体规划的规划范围基本一致[1]，包括陈家镇全镇域、港沿镇垦区、堡镇垦区、东平镇垦区、上实集团现代农业园区（崇明东滩）、崇明现代农业园区等，规划范围总面积约234.76平方公里。其中，陈家镇镇域范围约94.44平方公里，上实东滩范围约91.84平方公里，其他区域范围约48.48平方公里。

2. 规划期限

本规划的规划期限为2021-2035年，其中近期至2025年，远期至2035年，远景展望至2050年。



长江三角洲区位分析图

市域区位分析图

规划范围图

[1] 本次规划与已批陈家镇总体规划的规划范围差异主要在于北侧的现代农业园区部分。根据行政区划边界，将现代农业园区的东侧部分完整纳入本次规划范围。

第二节 规划依据 Planning Basis

1. 国家及地方法律法规、规范、技术标准

《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）

《中华人民共和国土地管理法》

《上海市城乡规划条例》（2018年第二次修正）

《上海市新市镇总体规划暨土地利用总体规划（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月修订）

《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》

《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》

《关于本市“三线一单”生态环境分区管控的实施意见》

国家及地方颁布的其他相关规范及技术标准

2. 相关规划成果及政府文件

《上海市城市总体规划（2017-2035年）》

《上海市崇明区总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035年）》

《崇明区陈家镇总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035年）（含近期重点公共基础设施专项规划）》

《上海市崇明区陈家镇郊野单元（村庄）规划（2017-2035年）》

第三节　规划效力 Planning Authority

本规划一经批准应当作为本规划范围内控制性详细规划、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总体发展目标、空间布局、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　上位规划要求 Preliminary Plan Requirements

- **城镇圈发展引导：**

发展策略：东滩（陈家镇）城镇圈的发展应以生态保育为前提，实施“鸟进人退”策略，最大程度保育生态空间。结合东部桥头堡区位优势，沿轨道交通站点地区适度发展运动休闲、智慧数据、会议展览、生态教育等生态友好型产业带动崇东生态旅游发展区整体发展。

空间导向：采用组团式空间模式，规划形成“一景二镇多组团”的空间格局。“一景”为东滩景区。“二镇”为健康小镇、滨江小镇。“多组团”为智慧科技园区、陈家镇裕安社区、陈家镇实验生态社区、向化镇区、中兴镇区。

- **陈家镇指引：**

发展目标：建设成为上海全球城市北翼门户，以智慧创新、教育科创、论坛商务、健康养生为主导的生态城镇。

人口规模：至2035年，规划人口规模约为10万人。

生态底线：规划生态空间面积控制在44.88平方公里。至2035年，永久基本农田保护任务为1.32万亩，新增建设占用耕地面积控制在0.42万亩以内。

用地底线：至2035年，建设用地总规模为34.98平方公里。城市开发边界面积25.79平方公里，开发边界内建设用地规模控制在24.18平方公里。

第五节 规划实施动态 Planning Implementation Reviews

1. 规划编制情况

《崇明区陈家镇总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035年）（含近期重点公共基础设施专项规划）》于2019年1月获得上海市人民政府批复（沪府规划[2019]21号）。此后，《上海市崇明区陈家镇郊野单元（村庄）规划（2017-2035年）》针对郊野地区开展进一步研究，对开发边界外的用地布局进行优化调整，并于2020年获得崇明区人民政府批复。

除老镇单元和综合交通枢纽单元外，其他开发边界范围均有控制性详细规划覆盖。为进一步衔接轨道交通上岛，针对轨道交通站点周边区域，目前正在开展控制性详细规划调整研究。

2. 规划实施动态

2.1 地铁上岛带来发展机遇，既有规划无法引领发展方向

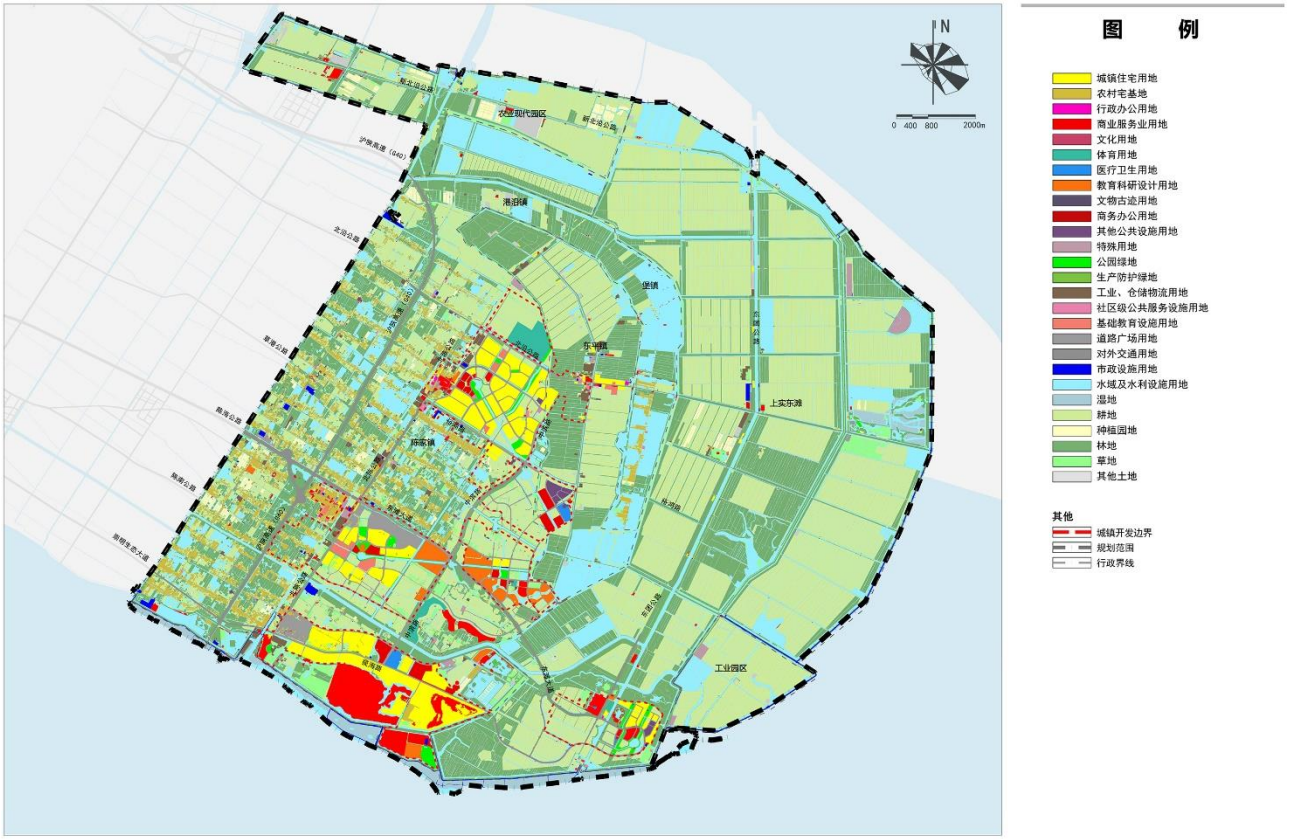
地铁上岛将为崇明东滩城镇圈带来大量的人气，也将重塑整个崇明岛的交通区位，已批总规中陈家镇片区的空间结构较为均质，且在轨道交通站点周边布局的用地较少，开发强度不足，用地结构不合理，无法体现TOD开发的理念，也无法将地铁上岛的溢出效应最大化。

2.2 产业发展不平衡，规划的功能定位和人口规模目标难以实现

原总规中确定了地区主导功能为生态保育、科技创新、休闲运动。目前，地区内的功能产业发展集中在农业、休闲居住和休闲旅游三方面，而能够提供较多就业岗位、吸引外来人口的研发创新、清洁生产等功能尚未能发展起来。产业发展的不平衡，导致城镇无法吸引足够的常住人口和工作岗位，使得商业服务、公共服务等均缺乏发展依托。

2.3 片区发展差异较大，公共服务设施建设相对滞后

裕安社区、滨江休闲社区、体育训练基地和东滩启动区等单元建设推进速度相对较快，其余片区发展相对滞后，影响地区均衡发展格局。新建地区内，商业地块、沿街底商、社区公共服务设施等建设明显慢于住宅楼宇的建设，导致居民入住后的日常生活不便、城镇生活的舒适度不足。同时，公共服务设施的滞后也影响了新建地区人气的集聚。


N
0 400 800 2000m
图　例
城镇住宅用地
农村宅基地
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
特殊用地
公园绿地
生产防护绿地
工业、仓储物流用地
社区级公共服务设施用地
基础教育设施用地
道路广场用地
对外交通用地
市政设施用地
水域及水利设施用地
湿地
耕地
种植园地
林地
草地
其他土地
其他
城镇开发边界
规划范围
行政界线
港沿镇
堡镇
东坪西
上实东滩
庙泾镇
工业园区
农业现代园区

土地使用现状图

第二章 空间发展战略

CHAPTER TWO 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 Planning Objective

1. 城镇性质

陈家镇建设成为上海全球城市北翼门户，引领东滩城镇圈的发展核心，以生态保育、数字创新、教育科创、休闲运动、健康养生为主导的综合服务城镇。

生态标杆，创新园区，活力小镇

2. 目标愿景

本次规划调整重点突出轨道交通上岛带来的社会和经济聚集效应，强化长江经济带的起点地位，将陈家镇地区打造为：

- **引领绿色发展的长江经济带的生态起点；**
- **长江生态环境大保护和崇明世界级生态岛建设的引领标杆区；**
- **上海国际大都市北翼以信息数字产业、教育科创为主导的创新功能集聚区；**
- **长三角地区以休闲疗养、户外运动、产城融合为特色的活力小镇。**

3. 综合发展指标

综合发展指标表（规划范围）

指标类别	序号	指标名称	单位	引导控制要求	基准年	2025 年	2035 年
人口规模	1	常住人口规模	万人	引导	6.4	7.5	10.8
土地利用	2	耕地保有量	公顷	控制	--	--	6942.2
	3	永久基本农田保护任务	公顷	控制	--	--	5484.0
	4	新增建设用地占耕地面积	公顷	控制	--	32.7	674.1
	5	土地整治补充耕地	公顷	控制	--	66.9	1021.3
	6	现状建设用地减量化面积	公顷	控制	--	111.5	704.6
	7	生态保护红线面积	公顷	控制	--	--	229.6
	8	生态空间面积	公顷	控制	--	--	16890.8
	9	三类生态空间建设用地比例	%	控制	--	--	6.5
	10	城镇开发边界面积	公顷	控制	--	--	3328.8
	11	建设用地总规模	公顷	控制	3508.3	--	4613.4
	12	城镇开发边界内新增建设用地面积	公顷	控制	--	--	979.6
	13	文化保护控制线范围	公顷	控制	--	--	1489.4
历史文化保护	14	历史文化风貌区面积	平方公里	控制	--	--	--
	15	风貌保护街坊面积	平方公里	控制	--	--	--
	16	风貌保护道路（街巷）	条	控制	--	--	--
	17	风貌保护河道	条	控制	--	--	--
	18	保护建筑数量（登记不可移动文物和优秀历史建筑）	处	控制	--	--	--
住房保障	19	新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例*	%	控制	--	--	≥25
	20	新增住房中，中小套型占比*	%	控制	--	--	≥60
	21	保障性住房套数占全区住房总套数的比例	%	控制	--	--	--
	22	新增住宅适老型达标率	%	引导	--	70	90
公共服务设施保障	23	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	＜20	≥30	100
	24	老年人休闲福利及学习机构数量	处	控制	--	2	5
	25	60 岁以上老年人口人均养老床位数	张/人	控制	--	--	0.035
	26	人均养老用地	平方米/人	控制	4.6	--	3.5
	27	基础教育设施服务范围覆盖率	%	引导	＜20	≥80	≥95
	28	人均教育用地	平方米/人	控制	5.4	--	3.6
	29	人均体育用地	平方米/人	控制	11.2	--	7.4
	30	人均医疗用地	平方米/人	控制	0.1	--	2.7
	31	社区级医疗设施覆盖率	%	引导	＜20	≥80	≥95
	32	社区级文化设施覆盖率	%	引导	＜20	≥80	≥95
开放空间保障	33	骨干绿道长度	公里	控制	30	50	90
	34	生态、生活岸线占比	%	控制	--	≥95	100
	35	镇区内所有河道两侧公共空间贯通率	%	控制	--	100	100
	36	人均公园绿地面积	平方米/人	控制	--	≥20	38.0

指标类别	序号	指标名称	单位	引导控制要求	基准年	2025 年	2035 年
	37	400 平米以上的公园和广场的 5 分钟步行可达覆盖率	%	控制	--	70	100
综合交通	38	全路网密度（城镇开发边界内）	公里/平方公里	引导	—	≥6.0	≥8.0
	39	绿色出行占全方式出行比例	%	引导	76	80	≥85
	40	公共交通占全方式出行比例	%	引导	10	20	40
	41	个体机动化交通出行比例	%	引导	17	15	12
	42	公交线网密度	公里/平方公里	引导	--	2.5	3.0
生态低碳安全	43	森林覆盖率*	%	控制	14.5	≥16	≥18
	44	河湖水面率*	%	控制	9.5	10.4	12.5
	45	水域面积	平方公里	控制	--	--	29
	46	水功能区达标率	%	控制	--	80	100
	47	公交站点 300 米半径覆盖人口和岗位数的比例	%	引导	--	65	90
	48	职住平衡指数		控制	--	--	95
	49	轨交站点 600 米半径覆盖用地面积、居住人口、就业岗位比例	%	引导	--	--	60
	50	应急避难场所人均避难面积	平方米	控制	--	≥2	≥3
	51	新建轨道交通、市政设施地下化比例	%	控制	--	100	100
	52	消防责任区 5 分钟到达覆盖率	%	控制	--	100	100
	53	院前紧急呼救 8 分钟到达责任区	%	控制	--	100	100
	54	符合条件实施装配式建筑覆盖率	%	控制	--	100	100
	55	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
	56	年径流总量控制率	%	引导	--	75	75
	57	区域环境噪音符合声环境功能达标率	%	控制	95	100	100
	58	固体废弃物资源化利用率	%	控制	24	80	85
	59	城乡污水处理率	%	控制	30	95	100
	60	固废无害化处理率	%	控制	95	100	100
	61	垃圾无害化处理率	%	控制	--	100	100
	62	化肥施用强度（折纯）	千克/公顷	引导	--	≤360	≤250
	63	人均综合用电量	度/人	引导	--	--	≤5000
	64	人均综合用水量	立方米/人	引导	--	--	≤150
产业发展	65	工业用地占比	%	控制	0.6	--	0
	66	存量工业用地减量化比例	%	控制	--	--	100

*注：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，中小套型占比后续以房管部门在实施阶段的意见为准；森林覆盖率、河湖水面率指标具体以行业部门的专业规划和政策为准。

第二节 镇村体系 Towns And Villages System

2020年，陈家镇的乡村常住人口约3.0万人，占总人口的47%。陈家镇现辖行政村包括：八滋村、陈南村、陈西村、晨光村、德云村、鸿田村、花漂村、立新村、奚家港村、协隆村、瀛东村、裕安村、裕丰村、裕西村、展宏村等。现状农民宅基地面积约744.0公顷，主要以带状沿水系呈东西向分布，单块规模普遍偏小，布局分散。

1. 原则导向

落实区总规的镇村体系架构，以建设具有全球引领示范作用的生态、创新、人文标杆区域为目标，衔接村庄布局规划，强化土地集约化利用，注重崇明东滩城镇圈村落组团的特色营造。按照区总规中“转变‘拆村并点’发展思路”的规划导向，统筹考虑自然村落的现状风貌、资源条件、规模等方面，对于区域内分布相对集中、规模相对较大、设施配套相对完善的村落予以保留。

至2035年，规划范围内常住人口规模为10.8万人，其中农村人口1.8万人。

2. 镇村体系规划

延续已批陈家镇总规的“新市镇（镇区）--集镇（社区）--村庄”三级镇村体系，结合郊野单元（村庄）规划，衔接农民集中安置项目，优化镇村体系布局。

新市镇（镇区）：陈家镇新市镇镇区，主要包括裕安活力社区、国际商务区、国际科教区。

集镇（社区）：主要为滨江休闲社区、东滩健康园区。

保留村（Y点）：规划保留保护行政村14个。至2035年，开发边界外保留宅基地308.2公顷。

农民集中安置区（X点和E’点）：优化农民集中居住点布局，将原位于裕安村的农民集中居民点（X点）调整为位于鸿田村南侧的集中安置区（E’点），将原位于立新村的农民集中居民点（X点）调整为位于鸿田村北侧的农村新社区（X点）。

3. 村庄布局规划

陈家镇现辖行政村包括：八滋村、陈南村、陈西村、晨光村、德云村、鸿田村、花漂村、立新村、奚家港村、协隆村、瀛东村、裕安村、裕丰村、裕西村、展宏村等。

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，将全区村庄分为保护村、保留村（含农民集中居住点）以及撤并村三类。

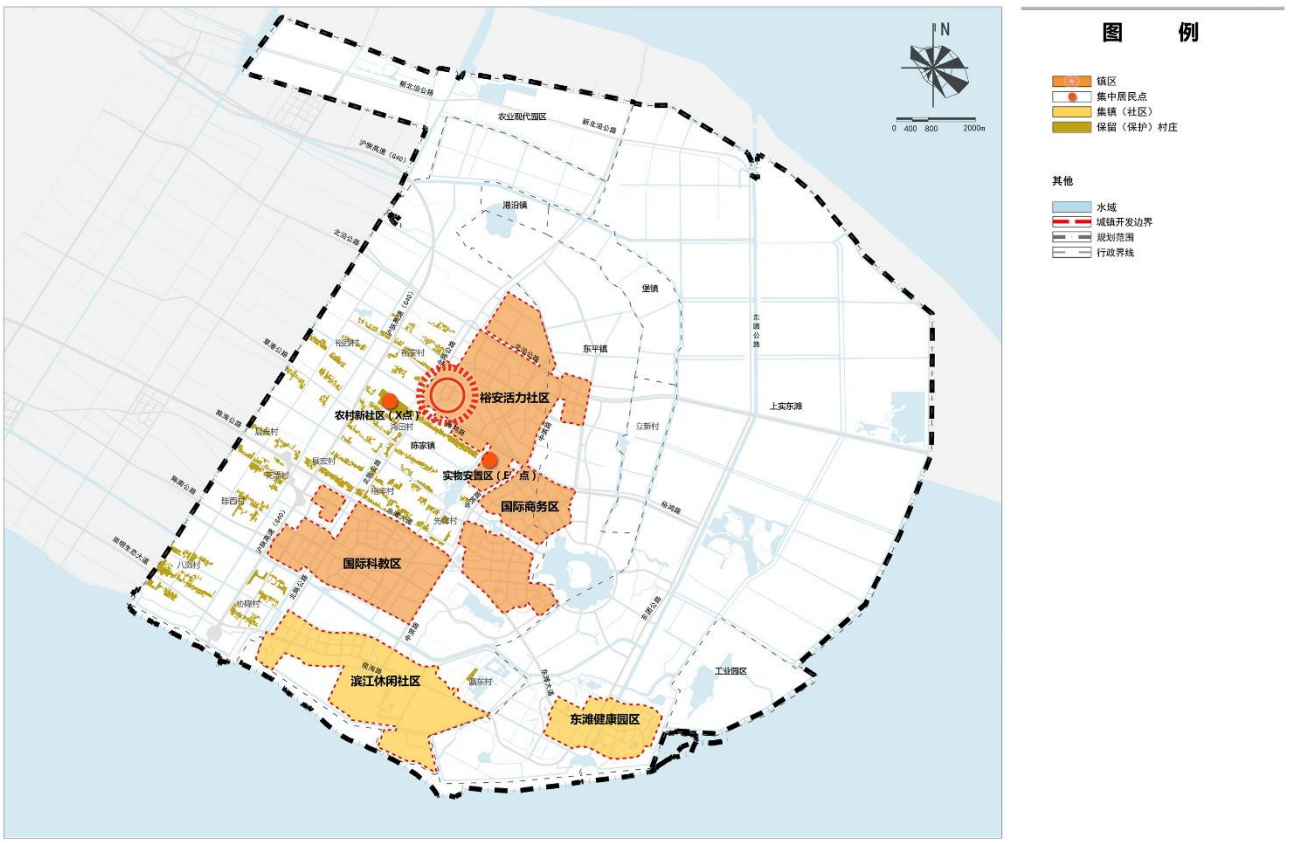
至2035年，乡村地区规划保留保护行政村14个，包括晨光村、花漂村、协隆村、瀛东村、德云村、裕西村、展宏村、陈西村、八滋村、裕丰村、裕安村、鸿田村、立新村、先峰村，通过完善配套设施，提升乡村品质，推动地区发展。规划在鸿田村新增1处集中安置区和1处农村新社区，接纳陈家镇及周边镇的部分乡村地区人口。14个保留村形成5个农村生活圈，分别为陈家镇北部乡村生活圈、陈家镇郊野公园乡村生活圈、陈家镇南部乡村生活圈、陈家镇中部乡村生活圈、陈家镇立新

村垦区生活圈，服务半径约2000米，实现镇村服务水平均等化。保留保护村居民约0.6万户。

保护村应在村庄规划的指导下，加大传统村落保护的财政投入和政策支持力度，鼓励社会力量参与，保存维护好村落自然文化生态和宽松安静的人居环境，避免干扰破坏村民的传统习俗和生活秩序，同时加强基础设施建设，改善村民生活条件。

保留村应以行政村为单位整体考虑，重点对保持村庄格局、生态培育、产业发展、环境改善等提出相应的规划实施策略。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。

撤并村可以自然村为单位推进，将位于四线和高速公路、高压走廊等其他重大市政设施，以及道路红线、河道蓝线、绿线、黄线等规划控制线内的乡村作为自然村。应在规划期限内加快推进减量化和集中上楼安置，按城镇标准建设新社区。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。



镇村体系规划图

第三节 空间布局 Spatial Layout

1. 空间结构

凸显轨道交通崇明线对于镇域空间发展的引领和促进作用，依托陈海公路强化与中兴镇、向化镇的联动发展，优化形成“一核、三轴、三廊、四片、五园”的城镇空间结构。

“一核”——陈家镇商务片区核心

位于陈家镇中心位置，三轴汇聚的焦点地区，依托轨交站点的交通优势，以及瀛湖、轴线河等自然景观优势，聚焦生态-生物-生命科学技术发展，形成集科创研发、商务商业、旅游休闲、居住功能为一体的陈家镇地区核心，成为世界级生态岛崇东地区的发展动力核心。

“三轴”——科创发展轴（东滩大道-陈海公路）、活力联动轴（轨道交通崇明线）、生态发展轴（揽海路-崇明大道）

科创发展轴依托东滩大道和陈海公路，串联陈家镇与中兴镇、向化镇，形成区域互动、功能互补的发展联动轴线；活力联动轴依托轨道交通崇明线，串联陈家镇国际科教区、国际商务区、裕安活力社区，围绕三个轨道交通站点周边区域，形成功能复合、人气集聚的发展核心；生态发展轴作为崇明岛区级滨海发展轴线，向西连通至城桥镇，打造成为生态旅游的示范带。

“三廊”——生态环廊、东西横廊和南北纵廊

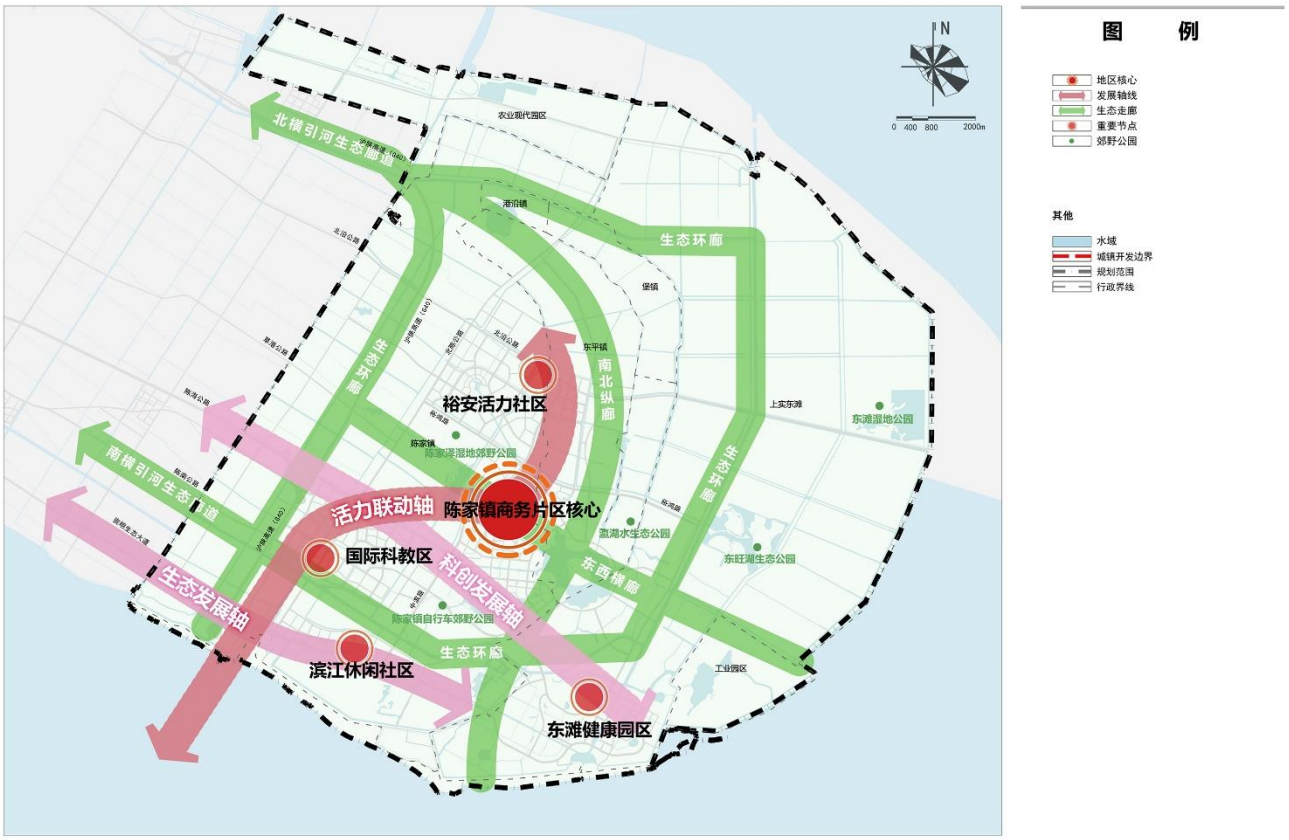
生态环廊由南横引河、北横引河、团旺河、沪陕高速两侧林带组成，东西横廊串联陈家泽湿地郊野公园、中心河和瀛湖水生态公园，南北纵廊串联前哨农场、瀛湖水生态公园和上实生态林。

“四片”——城镇主要功能片区

包括裕安活力社区、国际科教区、滨江休闲社区、东滩健康园区，是健康、运动、休闲、居住、公共服务等城镇职能的主要承载空间。

“五园”——以生态保育和休闲运动为主的特色郊野开敞空间

郊野空间内形成多个特色功能组团，包括陈家泽湿地郊野公园、陈家镇自行车郊野公园、瀛湖水生态公园、东滩湿地公园、东旺湖生态公园。



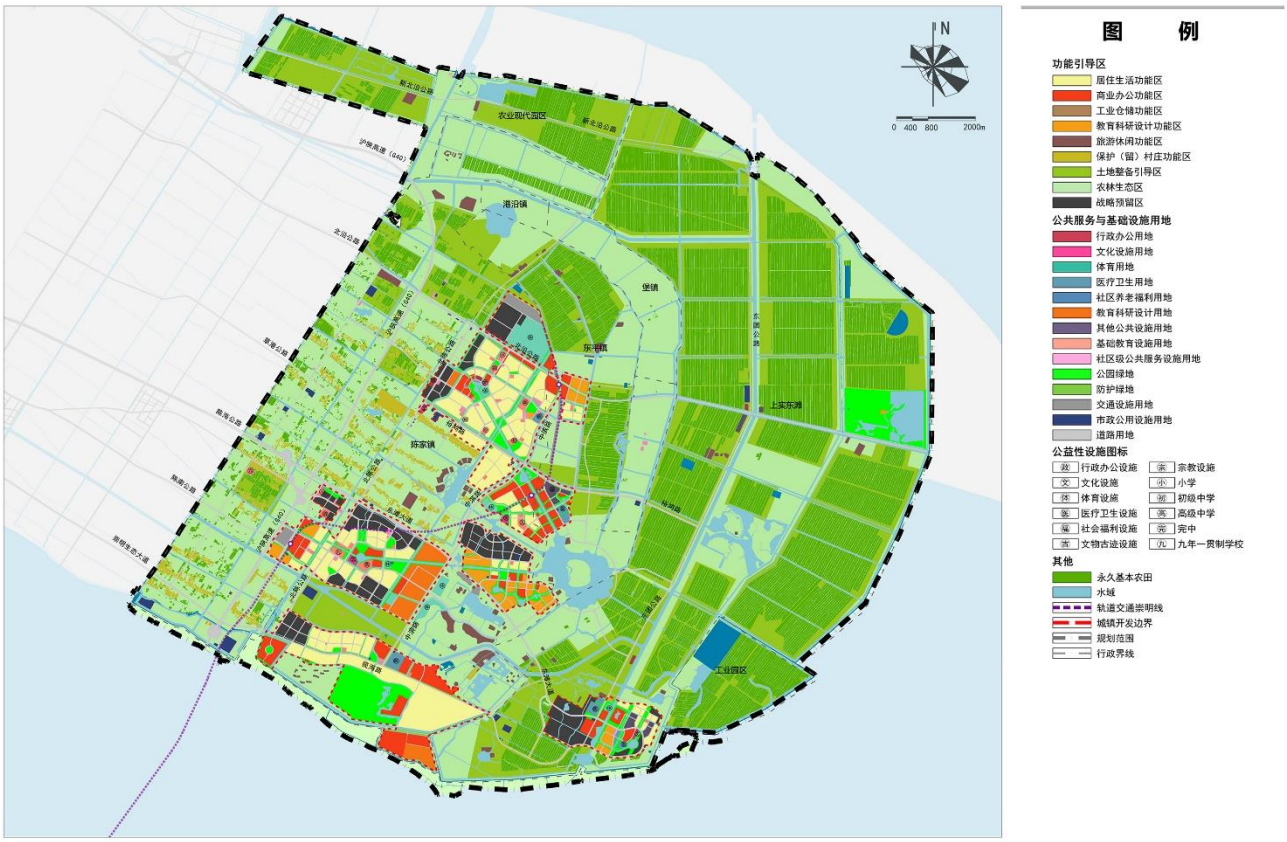
空间结构规划图

2. 功能布局

规划范围内包括城镇工矿用地区、其他建设用地区、基本农田保护区、其他农地区。城镇工矿用地区主要位于城镇开发边界内，主要包括陈家镇五个功能发展片区，规划结合各个片区建设现状，优化用地功能布局。其他建设用地区主要位于城镇开发边界以外，以市政、交通设施、体育、休闲旅游设施用地、农村宅基地为主要功能。基本农田保护区主要位于北陈公路以西的农村地区和东滩地区。其他农地区主要包括城镇开发边界外除上述区域以外的其他用地，主要位于城镇组团之间的地带以及基本农田保护区以外的其他区域。

3. 土地使用

至2035年，规划范围内规划建设用地总规模4613.43公顷，其中规划城镇开发边界以内的建设用地共计3104.03公顷。[2]



土地使用规划图

[2] 注：规划建设用地总规模后续将依据“三调”成果更新后数据作相应变化，以规划批后公示数据为准。

第三章 土地综合利用

CHAPTER THREE 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 Protection of Cultivated Land and Basic Farmland

1. 耕地与永久基本农田保护

结合自然资源部下发的三区三线成果，按永久基本农田、部管储备地块、市管储备地块，严格落实本镇至2035年耕地和永久基本农田保护任务及图斑。

永久基本农田和部管储备地块作为长期稳定优质耕地，实施长效特殊保护；市管储备地块按照国家耕地保护相关规定执行，城镇开发边界调整应严格避让，同时协调好与近期各类项目的关系，远期项目涉及市管储备地块的，未来可通过整备引导区内整理复垦后的新增耕地逐步调出，实现耕地保护任务“动态平衡，布局优化”。

至2035年，规划范围内规划永久基本农田5484.03公顷，部管储备地块189.00公顷，市管储备地块1269.18公顷，耕地保有量不低于6942.21公顷，土地整备引导区面积10018.45公顷。

2. 补充耕地

按照镇域范围内土地整备引导区“总用地规模不增加、耕地和永久基本农田保护任务不降低、新增耕地潜力空间不减少”要求，结合实际优化调整土地整备引导区。分析规划期内可能减少的耕地数量（包括建设用地占用、生态占用和农业结构调整减少耕地），按照耕地占补平衡原则，结合土地整备引导区划定方案开展土地整治潜力初步测算，分析补充耕地数量，并将耕地和永久基本农田保护任务分解至各土地整备引导区中。

3. 农业生产布局

陈家镇-东滩地区以农业生产功能为主，同步提升农业生产地区的生态功能、休闲农业功能。规划以现有水网为资源，突出生态林地的景观和生态保育功能改善区域生态环境，逐步发展农业旅游和生态旅游。

陈家镇-东滩地区农业生产用地集中布局在上实东滩地区，规划以规模化农业生产为主。休闲生态农业用地主要集中在镇区中部、南部。鼓励种植经济果林，生态涵养林，花园苗圃等对生态景观作用较强的农业产品，同时区域内鼓励种植化肥需求低、环境效益突出的蔬菜品种。

基本农田和建设用地管制图

第二节 生态空间保护 Ecological Space Protection

1. 一类生态空间

落实已批三区三线中的生态红线，一类生态空间作为上海市生态保护红线进行严格的保护，主要为上海崇明东滩国家级自然保护区，分布在东滩湿地沿岸，总面积229.63公顷。

3. 三类生态空间

三类生态空间主要为市、区级生态廊道、市级生态间隔带、重要林地、基本农田等，总面积16197.01公顷。

市级生态走廊内控制建设用地比重，规划建设用地占比控制在5%以下，在三调现状基础上新增的道路和市政用地不计入建设用地比重，建设用地比重可在全区廊道内平衡；区级生态走廊内控制建设用地比重，规划建设用地占比控制在10%以下，在三调现状基础上新增道路和市政用地不计入建设用地比重，建设用地比重可在全区廊道内平衡。

规划范围内的三类生态空间内应逐步推进建设用地减量，搬迁零星工业用地及农村居民点，除基本农田保护区以外的农用地鼓励农林复合，大力提高森林覆盖率，改善区域生态环境。三类生态空间作为生态维护区是生态保护的重要区域，以生态维护为重点，禁止对主导生态功能产生影响的开发建设活动，控制线性工程、市政基础设施和独立型特殊建设项目用地。

4. 四类生态空间

四类生态空间为城镇开发边界内的结构性生态空间，包括城市公园绿地、水系、楔形绿地等，总面积464.21公顷。

四类生态空间实施结构性控制，对建设用地总量、开发强度、用地类型和适宜建设项目类型等进行严格控制。

生态空间规划图

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。

下一步根据田林水统筹成果，进一步明确近期生态建设行动任务。

第三节 城镇开发边界 Urban Development Boundary

至2035年，规划范围内划定城镇开发边界3328.79公顷。较已批陈家镇总规，规划范围内新增城镇开发边界281.9公顷。

1. 现状已建区

规划范围内现状已建区面积为3230.32公顷，其中城镇开发边界内2124.40公顷。

2. 规划新增区

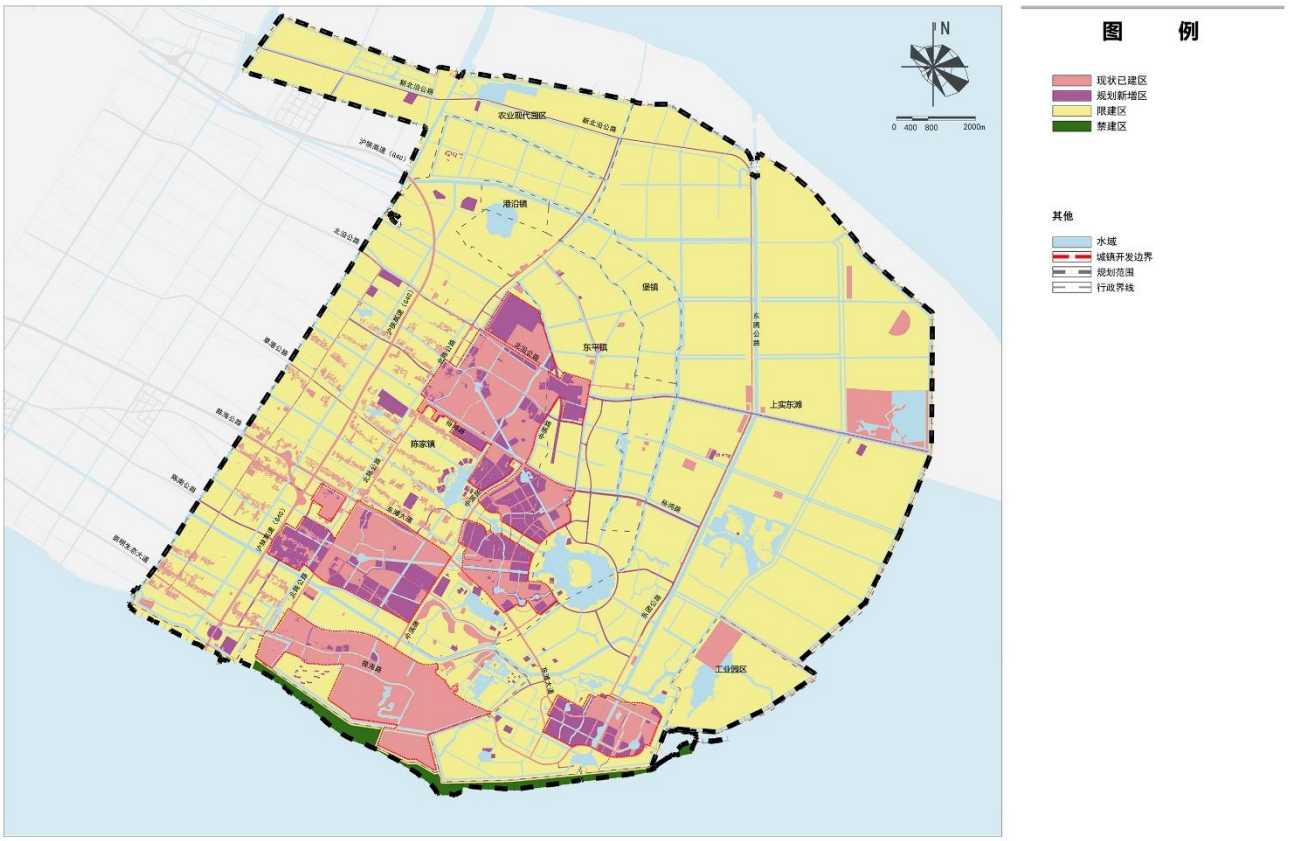
规划范围内的规划新增区主要为通过城镇开发边界外的建设用地减量化获得的新增建设用地区域，规划明确落地的新增建设用地面积共1378.09公顷，其中城镇开发边界内979.63公顷。

3. 限建区

限建区是规划范围内扣除已建区、规划新增区、禁建区的区域，面积为18638.05公顷，该区域的控制要求应根据三类生态控制线的相关要求执行。

4. 禁建区

禁止建设区主要是一、二类生态空间区域，作为上海市生态保护红线进行严格的保护，面积为229.63公顷。



管制分区图

根据全镇域建设用地总规模指标约束和新增建设用地方案，确定现状建设用地减量化任务，包括城镇开发边界内位于规划河湖水面内的现状建设用地和城镇开发边界外未予以规划保留的现状建设用地。规划范围内，现状建设用地减量化面积704.58公顷，其中近期减量化面积111.48公顷。

第四节 文化保护控制线 Cultural Protection Control Line

延续已批陈家镇总规的文化保护控制线格局，结合农民集中安置区，优化调整文化保护红线，主要为自然景观保护风貌区，包括郊野公园和东滩湿地公园。

规划郊野公园：位于陈家镇城镇组团周边，作为郊野公园划入文化保护红线。

东滩湿地公园：现状东滩湿地公园，未来作为自然景观及东滩湿地扬子鳄栖息地予以保护。

文化保护控制线图

第五节 特定政策区 Specific Policy Area

1. 公共中心地区

延续已批陈家镇总规中规划的地区中心布局，结合轨道交通崇明线陈家镇站及裕安站周边开发，将两站TOD区域划定为社区中心，完善陈家镇公共中心体系。

（1）地区中心

国际商务区北片：规划结合轨交站点进行TOD综合开发，鼓励功能混合，规划用地包括商业商务、居住、文化、体育、医疗、养老等多样用途，鼓励各类公共设施混合使用和综合利用，增加公园绿地和公共空间，营造活力公共空间。

（2）社区中心

结合15分钟生活圈建设要求，围绕轨交陈家镇站和裕安站设置社区中心，实现社区公共服务配套全覆盖。

陈家镇站TOD区域：以轨交站点为中心，统筹公交换乘、旅游集散、长途客运等功能，充分利用地铁站和交通枢纽的大流量优势，引入商贸、科创、文创等产业，打造国内领先的生态、创新、艺术三位一体的未来可持续型TOD项目。

裕安站TOD区域：以轨交站点为中心，重点发展“康养文旅、科创办公、体育运动”三大功能，形成展现“新理念、新基建、新产业、新社区、新生活”的“五新小镇”。

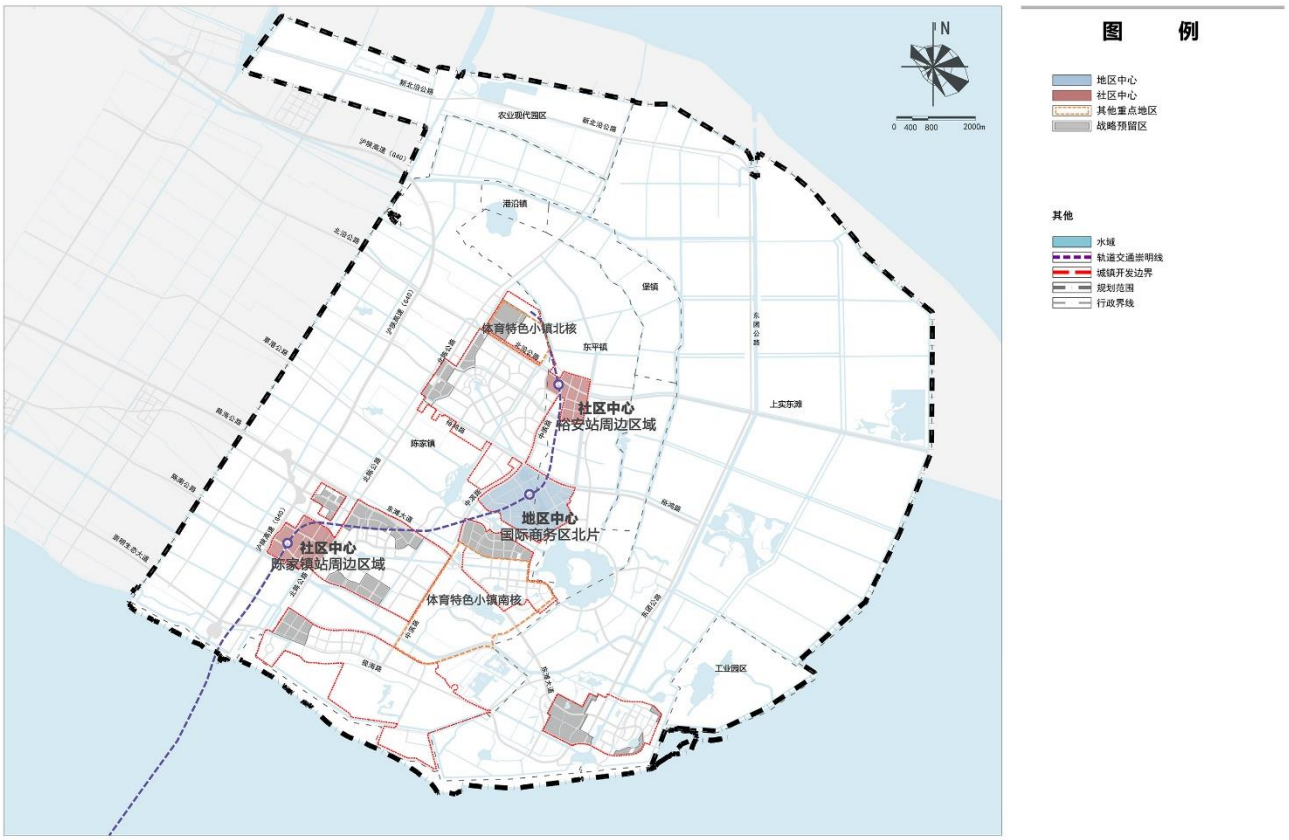
2. 其他重点地区

与已批陈家镇总规的其他重点地区保持一致，建设体育特色小镇，包括北部的国家体育训练基地和南部的国际商务区南片及陈家镇自行车郊野公园，总用地规模7.2平方公里。

3. 战略预留区

做好空间发展留白，应对未来可能的重大功能发展使用，规划范围内控制战略预留区（区域）面积约566公顷，其中陈家镇镇域约455公顷，上实东滩约111公顷。规划战略预留区（地块）用地面积约417公顷，其中陈家镇镇域约324公顷，上实东滩约93公顷。

战略预留区实施过渡期管控政策，除完善生态环境、公共服务和基础设施配套以外，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

第四章
公共服务与基础设施保障

CHAPTER FOUR GUARANTEE OF PUBLIC FACILITIES AND INFRASTRUCTURE

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

第一节 公共服务 Public Service

1. 发展规模与总体布局

规划以“区域级——镇级——社区级”三级体系进行配置，以保障底线、增加弹性、提高品质为原则，以满足人民日益增长的美好生活的需要。实现城镇圈居民幼有所育、学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居、弱有所扶，提升人民的获得感、幸福感、安全感。

围绕地区特色打造高品质服务设施，树立崇明东滩城镇圈地区形象，重点以体育训练、科研高校、休闲养老等三类公共服务设施为抓手，形成规模集聚、品质突出的高等级公共服务设施网络。

实现社区级公共服务设施均等化。加强基层服务体系建设，构建乡村生活圈，有效引导城乡公共服务设施优化配置和整体布局，根据不同发展引导类型的行政村，配置不同标准的公共服务设施，基本实现公共服务15分钟全覆盖。

规划范围内，规划公共服务设施用地面积共计438.00公顷。

2. 行政办公设施

保留现有行政设施用地，适当增加非独立的行政办公设施用地。规划范围内规划行政办公设施共8.38公顷。规划新增的其他非独立行政办公设施，应结合社区级公共服务设施用地进行综合设置。社区级行政办公设施根据15分钟生活圈的布局要求，服务半径一般为1000米范围内，结合社区服务中心综合设置，规划不单独设置用地。

3. 文化设施

规划范围内规划文化设施共13.17公顷。结合镇级文化设施培养特色文化集建区，强化文化创意功能。社区级文化设施根据15分钟生活圈的布局要求，服务半径一般为1000米，结合社区服务中心综合设置，主要包括社区文化活动站、老年人活动室等，以满足广大市民的日常文化生活需要。

4. 体育设施

规划范围内规划体育设施共115,61公顷。衔接《崇明区健身设施补短板五年（2021-2025 年）行动计划》，并根据技术规范，在规划期限内设置不同等级的体育设施。

5. 医疗卫生设施

规划将通过新增医疗卫生设施，结合社区服务中心综合设置医疗服务站，完善陈家镇医疗服务水平。规划范围内规划医疗卫生设施共42.60公顷。其他社区卫生院根据15分钟生活圈的布局要求，结合社区服务中心综合设置，包含村卫生室、社会办医疗机构等。

6. 科研教育设计设施

规划范围内规划科研教育设计设施共138.38公顷。以现有的贤达学院、中华鲟保护基地、东滩鸟类保护基地为基础，吸引一批优秀的高校进驻东滩城镇圈，打造环境优美、联动发展的教育科研高地。

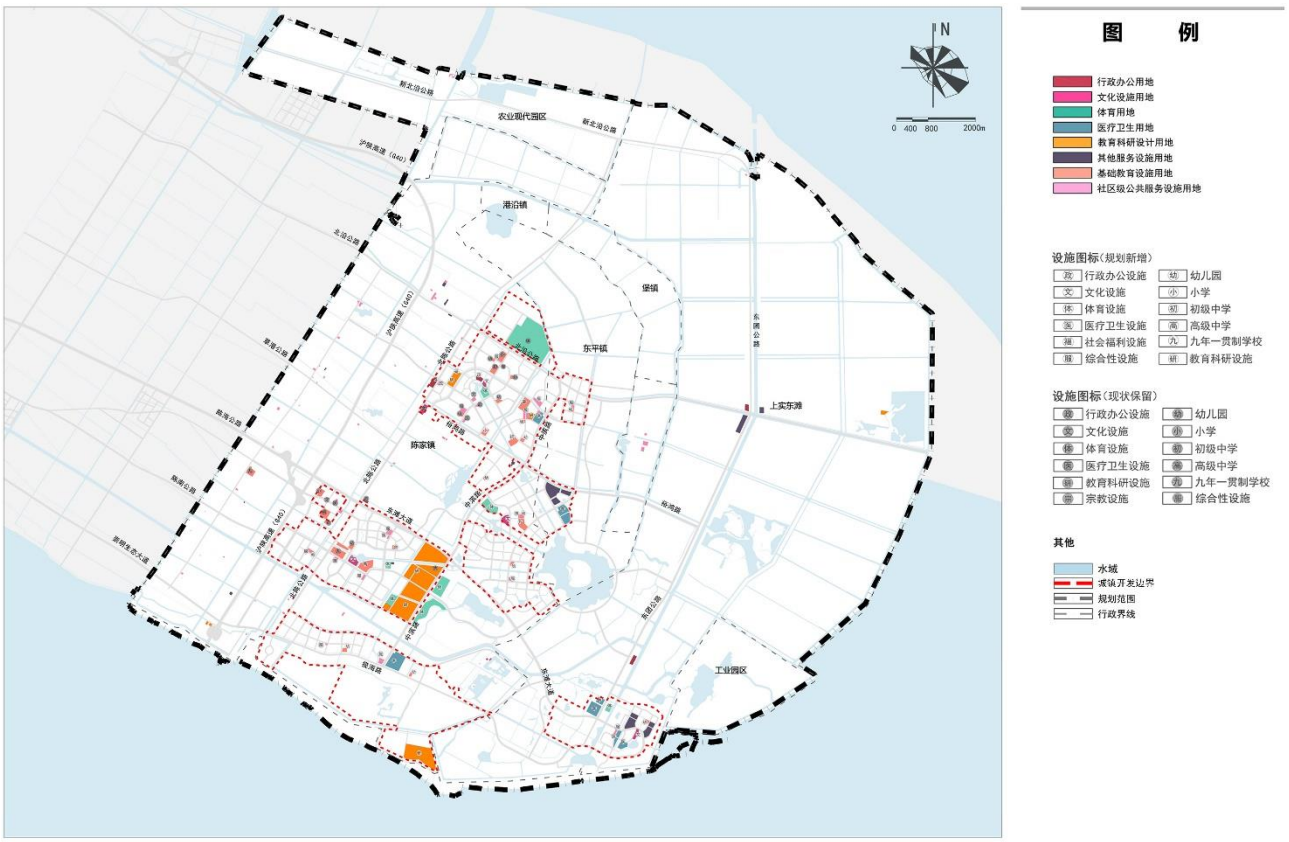
7. 其他社会服务设施

规划范围内规划养老福利设施28.20公顷。

8. 基础教育设施

优化基础教育设施布局，按照幼儿园500米、小学1000米、中学1000米的服务半径，覆盖新建居住用地100%的区域，实现15分钟生活圈全覆盖。

规划范围内规划基础教育设施用地56.22公顷，共计规划幼儿园17所、小学3所、初中3所、九年一贯制学校3所、高中2所。后续教育设施的统筹建设按照教育行业主管部门的相关要求推进。未来根据人口结构和实际需求情况，经论证可将部分基础教育设施调整为其他社区公服设施（如社区养老设施等）。



公共服务设施规划图

第二节 住房保障 Housing Assurance

1. 发展规模

在满足城镇圈发展需求的同时，完善对保障性住宅的基本供应，提供多样化、高品质、可负担的住房保障。解决民生居住、动迁安置等问题，实现人民安居乐业、社会稳定发展的共同目标。鼓励不同类型的保障性住房和商品房混合布置，加强社会融合。本次规划在陈家镇轨道交通站点周边区域增加住宅配套，包括商品房和租赁性住宅，满足多样人群的居住生活要求。

至2035年，规划范围内，城镇住宅组团用地总量控制在826公顷以内，城镇住宅建筑总面积控制在895万平方米以内（含农民进镇集中安置房（E’点））。

2. 住房结构

住房可分为保障性住房与其他住房2种类型。其中，保障性住房包括安置房、租赁房；其他住房一般指商品房或可用于经营投资用途的住房类型。

- **安置房**

开发边界内规划安置房总建筑面积为367万平方米，其中现状保留265万平方米，规划新增102万平方米。其中，本次规划调整在裕安社区西侧规划农民进镇集中安置房（E’点），规划用地面积86.35公顷，建筑面积103.62万平方米。开发边界外规划1处用于安置乡村单元内动迁农户的集中安置点（X点），位于鸿田村北侧、奚家港以西，规划用地面积26.05公顷，建筑面积20.84万平方米。鼓励以货币补偿为主的安置补偿方式，适当降低实物安置的比例。

- **租赁房**

新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例不小于25%。考虑到商务休闲、科技研发、体育休闲、养老服务、旅游产业发展带来的服务人口的住房需求，优先将租赁性住房布局在轨道交通站点周边。

3. 住房政策引导

考虑到地铁上岛将带来大量就业人口，面临新的居住需求，亟需在周边配套一定比例的租赁住房，满足各类新增人口中短期居住的需求。

体育休闲、旅游产业、养老服务产业的发展将引入大量短期居住的旅游休闲人群以及老年人，需要配套适量的租赁住房，满足短期旅游度假居住的需求。

N
0 400 800 2000m
图　例
现状存量保障性住宅用地
规划新增保障性住宅用地
规划新增保障性住宅与经营性住宅混合用地
其他
水域
被认开发边界
规划范围
行政界线
农业现代园区
港沿镇
堡镇
东平镇
上实东滩
陈家镇
工业园区

保障性住房规划图

第三节 公共空间 Public Space

1. 公共开放空间网络

构建“田水路林村滩”和谐共融的大生态格局。强化滨海生态优势，锚固林田滩涂生态本底。依托生态走廊和郊野公园，塑造城林相依景观。利用“湖、河”环网相连，实现绿地网络化渗透。

（1）河道水系

“以水为脉”，衔接蓝线专项规划，强化东滩城镇圈的特质。围绕骨干河道。依托骨干河道，强化河道两岸管控，预留充分的生态空间，形成网络化的蓝绿格局体系，保障生态系统的物质流和能量流，锚固片区的整体生态基底。优化支级河道，连通断头河，完善河道网络体系，依托河道周边带状绿地，构建畅达连续的慢行系统网络。同时，结合郊野公园和坑塘水面预留弹性水面，提升生态环境品质，满足河湖水面率指标要求。

陈家镇镇域规划水域共11.81平方公里，水面率约达到12.5%[3]，其中蓝线内水域面积9.45平方公里，其他弹性控制水域面积2.36平方公里（包括郊野公园中的景观水面）。上实东滩规划水域共11.51平方公里，水面率约达到12.5%，其中蓝线内水域面积10.92平方公里，其他弹性控制水域面积0.59平方公里。分阶段开挖新水系，修复、拓宽现状水系，形成通畅的河道网络，提升内河调蓄能力，加强滨水可达性。

[3] 注：水面率指标以行业部门的专业规划和政策为准。

水系规划图

（2）公园绿地

打造环境优美、体验丰富的公园绿地系统。功能组团与绿地镶嵌互间，绿化廊道、公园、林荫道等形成组团内的生态空间体系，街坊内建筑与绿化有机融合，将东滩城镇圈打造成为生态花园。

地区级公园以主题鲜明的郊野公园为核心，强调生态效应，预留少量建设用地；打造自然生态的城市绿肺，科普野趣的体验地，生态游憩的目的地。口袋公园由400平方米以上“点+线”街角、滨水沿路绿地构成，硬质场地不超过50%；服务周边居民和工作人群，是供全年龄段日常生活、休闲、健身、接触自然环境的场所。点状公园，强调便民性、服务均好性和覆盖性。线性绿地，强调连通性。

至2035年，规划范围内规划公共绿地总规模不低于556.06公顷，其中，开发边界内公共绿地规模不低于416.28公顷，人均公共绿地面积不低于38平方米。

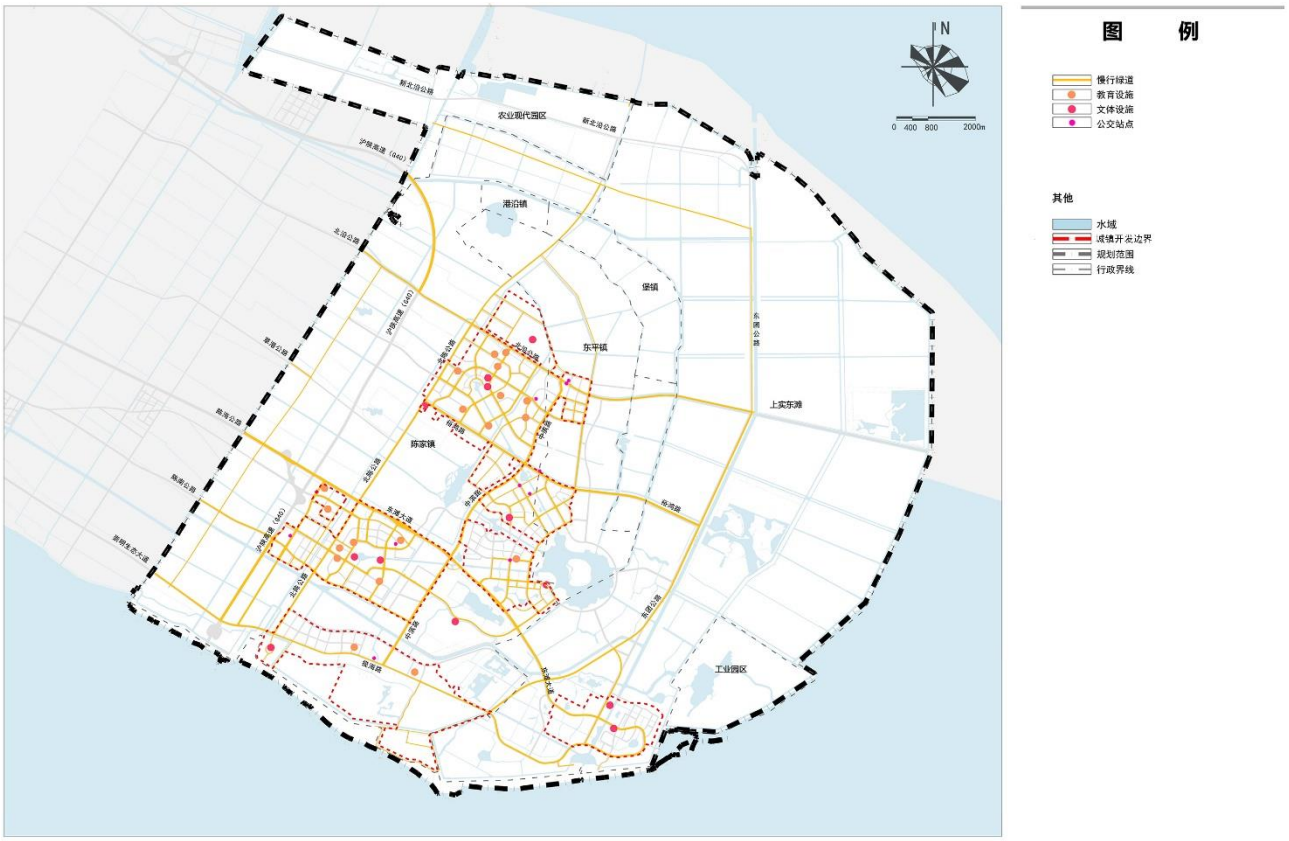
在开发边界外规划5处地区级公园，包括东滩湿地公园、陈家泽湿地郊野公园、陈家镇自行车郊野公园、瀛湖水生态公园、东旺湖生态公园。在开发边界内规划主要社区级公园共10个，总面积约为53公顷。地区级公园覆盖范围为2000米，社区级公园为500米。

功能组团与绿地镶嵌互间，绿化廊道、公园、林荫道等形成组团内的生态空间体系，街坊内建筑与绿化有机融合，将陈家镇打造成为生态花园城镇。

公园绿地规划图

（3）绿道系统

基于开放空间网络，串联旅游休闲、文化体育、教育医疗等公共设施，依托公交站点，整合自行车、步行等慢行系统，构建出具有生态景观、交通联系、健身娱乐的公共活动纽带。规划骨干慢行绿道总长度约为90公里，其中陈家镇镇域内约75公里，上实东滩内约10公里，其他区域内约5公里。



绿色慢行系统规划图

2. 城镇空间景观骨架

陈家镇城市开放空间景观结构概括为“五区交汇，四轴串联”。

·五片区

田园牧歌•花韵生活片区：

以裕安为核心区域，打造樱花社区景观意向，并在向北、向西的拓展区域内构建出人水和谐共处的田园生活景象。

水韵湖漪•水泽商务片区

此区域特点为水系、湖泽交织融汇，城镇空间与郊野空间紧密结合。强调景观空间的亲水性与开放性；可游赏性和可参与性；将体验式景观塑造与商务空间相结合，合理散布具有一定规模的景观休闲区。

科创自然•郊野运动片区

依托国际科教区，园区景观空间注重观赏性与参与性相结合，打造绿色宜人的精致空间尺度。同时强调片区生态垂直空间的塑造和轻轨沿线涵养林/防护林空间的保护，并结合郊野公园打造四季分时郊野景观亮点。

揽海渔歌•高端休闲片区

通过滨江空间营造，结合挑台、亲水平台、人造沙滩、自然驳岸、观景长堤等一系列空间塑造手段，提供漫步赏景、钓鱼、亲水、摄影、亲子、休闲体育等活动空间，同时串联渔人码头、奚家港渔港、高尔夫俱乐部，打造高端休闲片区。

百塘荷风•湿地康养片区

此片区以东旺湖湿地以及东滩生态小镇纵横交错的湿地水网为主题特色，强调自然环境的野趣，提供水塘的穿行体验和美食体验，并在此基础上适当引入与周边地块功能协调的休闲康体项目。

·两实轴

社区商务休闲轴——樱芝悠廊

串联裕安活力社区和国际商务区北片，通过打造景观河道两侧的樱花大道和增加生活型开放空间中观赏性种植，形成具有观赏功能与人林互动结构的生态景观绿廊。

体育科创特色轴——红叶浅丘

通过红枫与银杏的合理搭配，丰富碎片开放空间以及景观河道两岸秋季色叶林木的种植多样性，并结合国际商务区南片和陈家镇自行车郊野公园的空间营造进行局部微地形塑造。

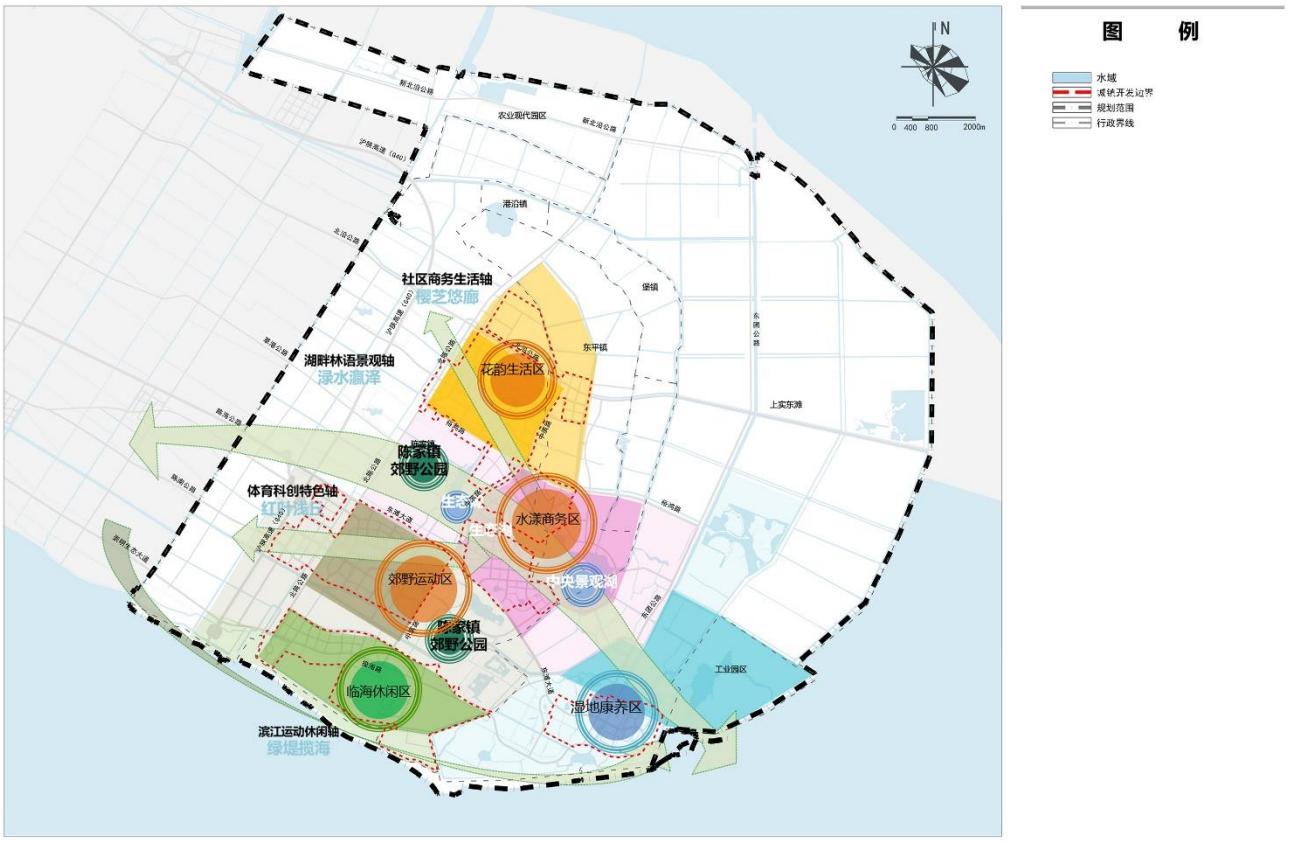
·两虚轴

湖畔林语景观轴——渌水瀛泽

沿景观河道通过慢行系统连接中央景观湖、郊野公园生态湖和湿地公园湖的滨水空间，并沿湖堤建立自然式滨湖湿地。

滨江运动休闲轴——绿堤揽海

结合长堤串联滨江休闲社区和东滩健康小镇，勾勒“水蓝、草绿、栈道、长堤”的景观意向。东滩健康小镇以纵横交错的湿地水网为主题特色，强调自然环境的野趣。



景观构架图

3. 空间形态

陈家镇地区的规划新建地块的建筑高度原则上控制在18米以下。其中，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。在城镇开发边界以外，建筑高度宜按照10米以下控制。

与建筑高度布局方案对应，地区内规划新建地块的开发强度整体控制在I级强度范围内。其中，居住生活功能区和旅游休闲功能区的地块容积率控制在1.0-1.5，商业办公功能区和教育科研设计功能区的地块容积率控制在1.0-2.0。

4. 空间尺度管控

将规划范围划分为重点地区（开发边界内）、重点地区（开发边界外）、一般地区三类不同尺度空间。

开发边界内重点地区的建筑基准高度原则上不超过18米，在建筑环境周围镶嵌不同类型的绿化斑块，包括小型绿地、屋顶绿化、立体绿化等，提升规划范围内绿化的比例。公共中心区域基准高度原则上按18米（6层）控制，形成绿荫衬托的景观氛围；多层住区基准高度原则上按15米（5层）控制，形成绿荫掩映的景观效果；低层住区基准高度原则上按12米（4层）控制，形成绿荫遮蔽的

景观氛围。

开发边界外重点地区主要为陈家镇郊野公园区域，包括了部分旅游休闲用地和体育用地，地块内建筑基准高度原则上不超过18米。建筑结合郊野公园景观，形成绿荫衬托、碧绿掩映的景观氛围。

一般地区在空间尺度上强化秩序梳理，建筑基准高度原则上不超过10米。

在风貌整体管控的前提下，优化城镇内的建筑高度方案，以提升人对绿地、河道等生态空间的视觉体验完整性，并且塑造新城和新市镇的景观特色。

5. 城市色彩引导

色彩分区管控：

规划范围内进行分区色彩管控，包括三种分区类型：一是重点地区（开发边界内），严格控制建筑色彩与周边环境的关系，整体做到协调统一，住宅建筑与公共建筑的主体宜采用原木色、白色、灰色等色彩，形成宁静纯洁的空间氛围。二是重点地区（开发边界外），郊野公园中的建筑色彩选择也应和景观、植物色彩相匹配，色彩较鲜艳的建筑可布局道路交叉口、特色节点等位置。三是一般地区，村庄色彩基调以江南民居的“黑、白、灰”为主，村庄中的小品、廊架、亭台等景观建筑可采用黑色、红色、黄色等色彩。

建筑色彩引导：

在区域总体风貌上，应以体现崇明特色为目标，以协调统一为原则，利用城市色彩的综合功能和意义，改善老镇区城市环境，塑造崇明的新形象。总体控制以“沉稳、素雅、和谐”为原则，基调以江南民居的“黑、白、灰”为主，少量鲜亮活泼颜色点缀。在标志性建筑单体上，也可尝试在标志性建筑中运用色彩变换使其地标属性更为突出，在环境协调统一的前提下凸显新意。

第四节 综合交通 Comprehensive Transportation

1. 公共交通

推动公共交通出行方式多样化、倡导绿色低碳发展模式。构建以轨道交通为骨干、常规公交为主体的多元化公共交通客运体系，形成公共交通和个体机动化交通均衡发展的30分钟交通圈。依托交通枢纽打造集轨道交通、常规公交、慢行、停车于一体的无缝换乘系统，强化多方式一体化衔接，构建“P+R”、“B+R”换乘系统，形成以“常规公交+慢行交通”为主导的绿色交通模式，实现绿色交通出行比重达85%的发展要求。

- **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分钟内接驳至轨道交通系统，城镇开发边界内常规公交站点500米覆盖率达100%；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%。

- **出租车**

结合商业、办公、交通枢纽等用地或建筑，设置出租车候客站或扬招点。在轨道交通站点、居住社区出口下游等需求集中处，可在道路红线内设置出租车候客站，若交通条件不允许，可设置出租车扬招点。

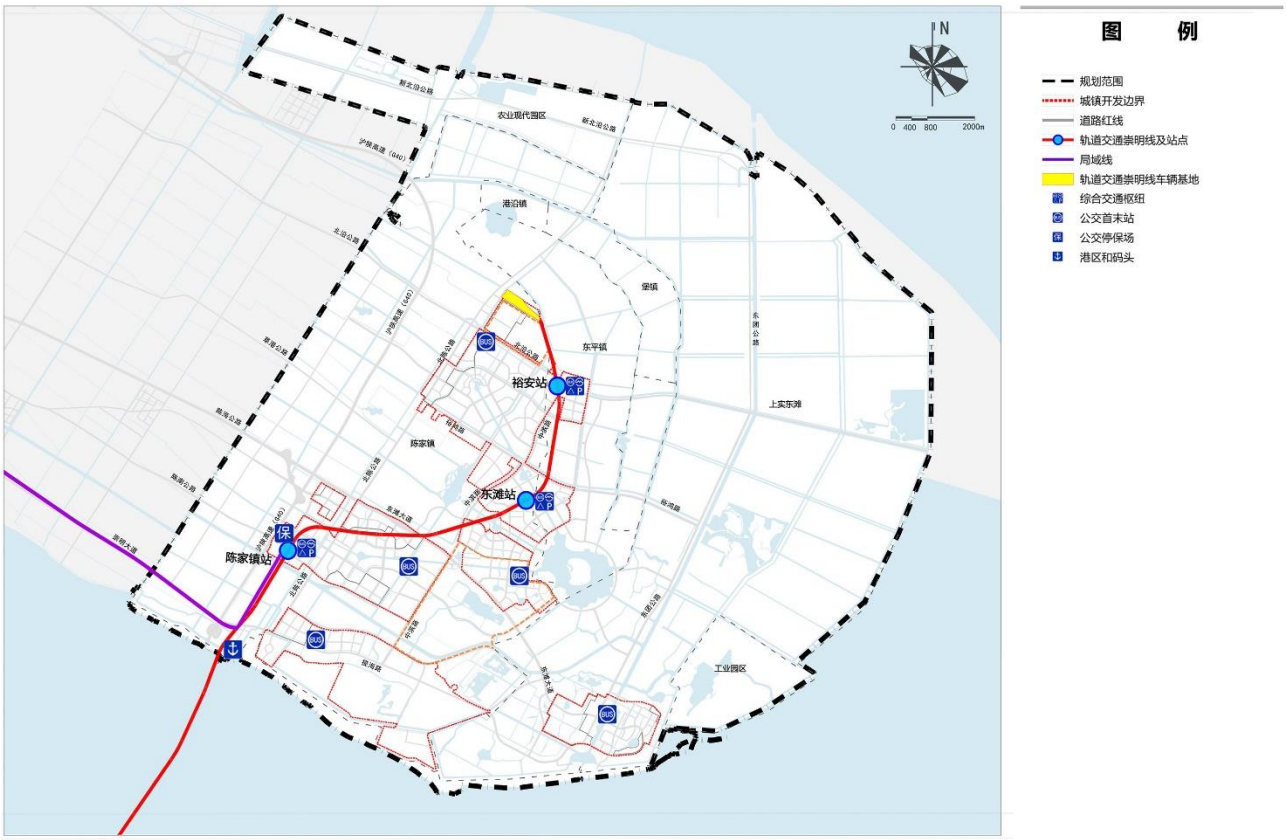
- **水上公共交通**

利用河道水系，规划水上公交线路及接驳点，串联沿线公共空间。

- **交通枢纽及首末站**

坚持“枢纽锚固、分层组织”的原则，形成“交通枢纽-首末站-停靠站”三个层次的客运交通枢纽体系。结合轨道交通崇明线站点，分别设置陈家镇、东滩、裕安三处交通枢纽，其中陈家镇站规划为地区级综合交通枢纽，主要包括市域线、局域线、长途客运、旅游集散、常规公交、出租汽车、“P+R”换乘、“B+R”换乘等交通功能。考虑陈家镇枢纽与周边地块联动发展，加强陈通路两侧地块与轨道交通崇明线陈家镇站的交通联系。

基于无缝衔接、锚固线网等原则，结合陈家镇城镇开发边界内主要客流集散点，规划设置公交首末站5处，每处公交首末站服务2条公交线路，提供常规公交始发终到服务。



公共交通系统规划图

2. 道路系统

按照生态交通发展要求，尊重现状路网机理，不过度拓宽道路，强化道路与生态功能的整合，构建具有生态岛魅力的道路系统。按照“窄宽度，宽绿化”的规划理念，以交通稳静化为导向，完善道路横断面，塑造适宜慢行的街道环境。践行“小街区、密路网”的发展理念，提高城镇开发边界内市政道路网密度，提高街坊道路可达性，实现城镇开发边界内全路网密度≧8公里/平方公里的规划目标。

- **道路体系**

规划范围内构建由“高/快速路、主要公路/主干路、次要公路/次干路、一般公路/支路”组成的道路系统。城镇开发边界内道路分为镇区干路、镇区支路两个等级。

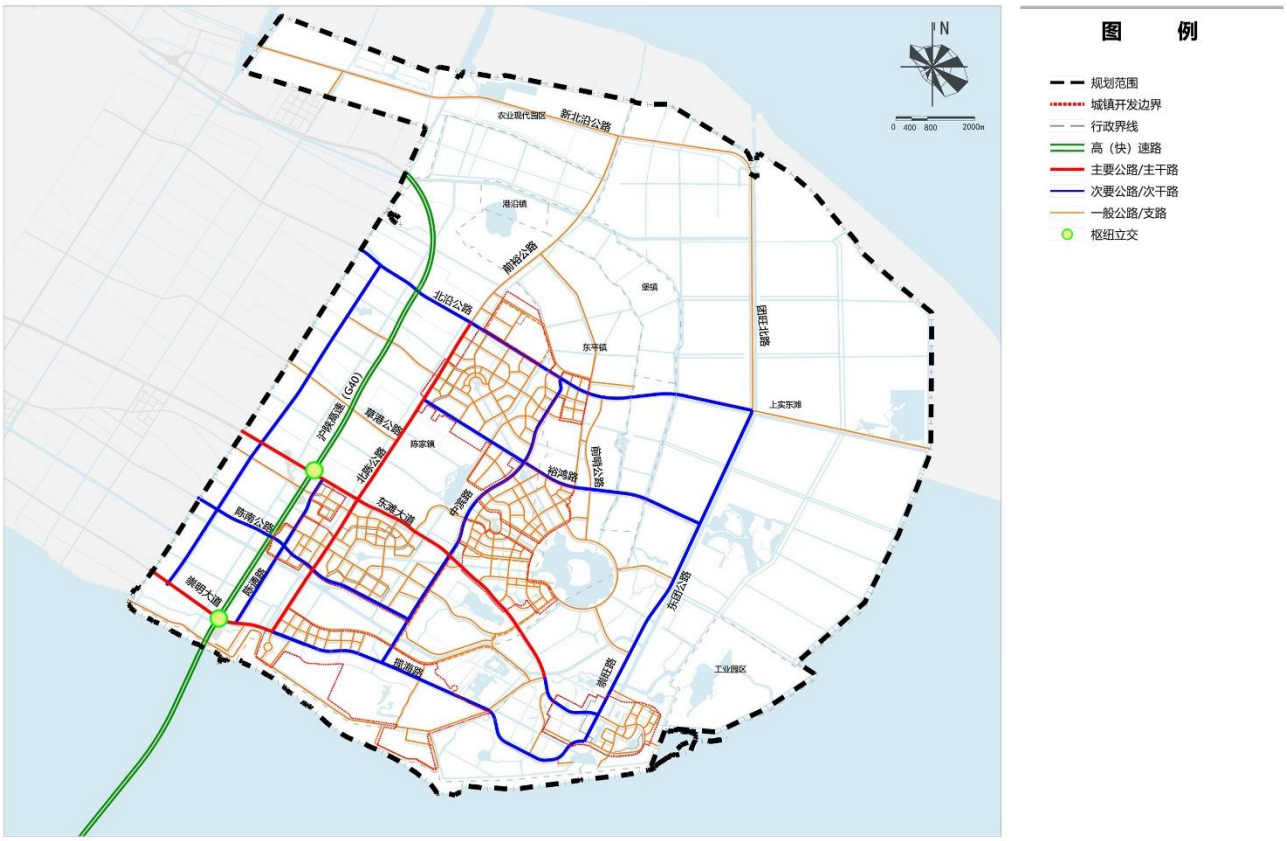
高速公路/快速路主要为沪陕高速（G40），沪陕高速（G40）位于陈家镇北部，规划出入口2处，分别位于陈海公路和崇明大道。沪陕高速（G40）规划红线宽度60米，隔离带规划控制宽度两侧各50米。

主要公路包括崇明大道、陈海公路、东滩大道（东团公路以西）、北陈公路等，规划道路红线宽度40-60米，城镇开发边界外道路的隔离带规划控制宽度两侧各10-20米。

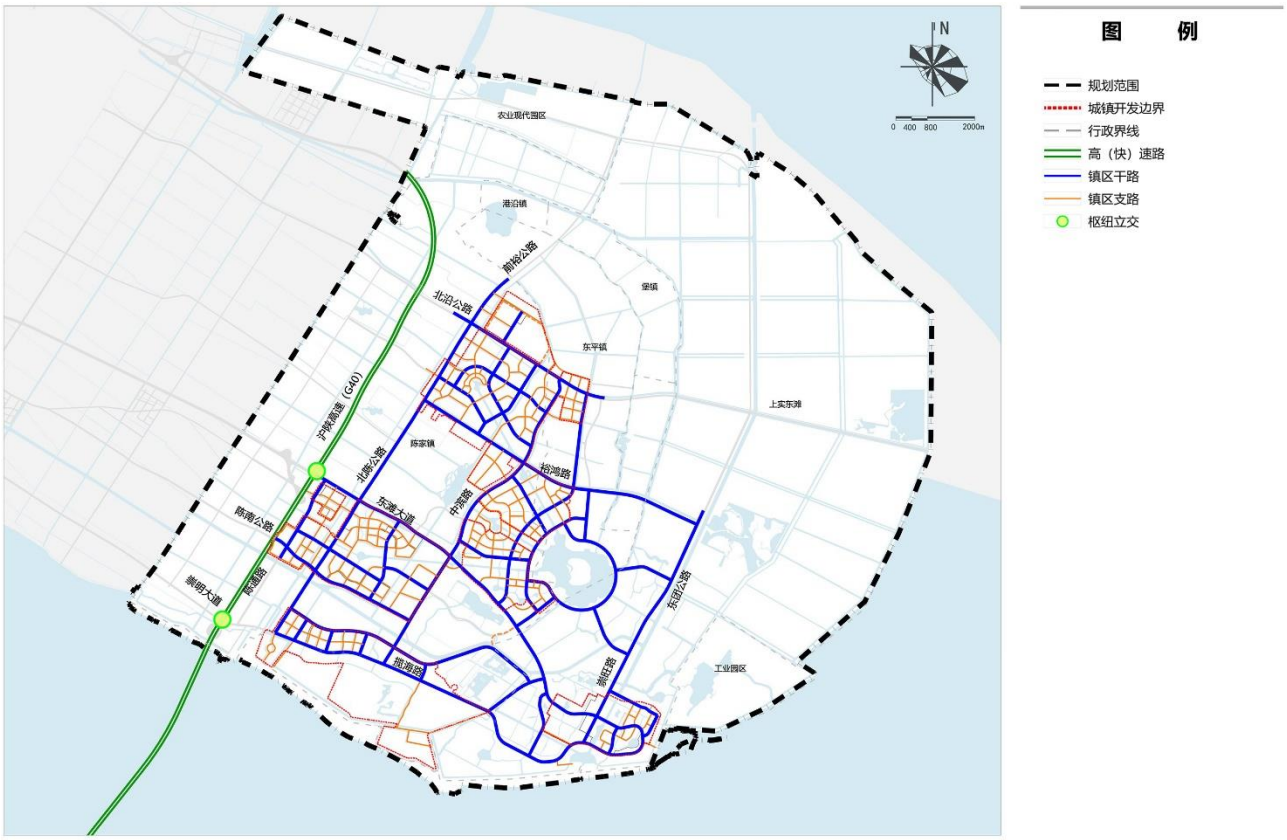
次要公路包括北沿公路、裕鸿路、陈南公路、揽海路（北陈公路-东团公路）、八滧公路、陈通路、中滨路、东团公路（揽海路-北沿公路）等，规划道路红线宽度30-50米，城镇开发边界外道路的隔离带规划控制宽度两侧各10-20米。

- **道路结构**

规划范围内规划“五纵五横”的干路网络，其中“五纵”为八滧公路、陈通路、北陈公路、中滨路、东团公路。“五横”为北沿公路、裕鸿路、陈海公路-东滩大道、陈南公路、崇明大道-揽海路。规划范围内规划道路总长度约313.1公里，规划路网密度约1.4公里/平方公里；城镇开发边界内规划道路总长度约171.5公里，规划路网密度约5.2公里/平方公里。



道路系统规划图（规划范围）



道路系统规划图（城镇开发边界范围）

3. 慢行交通

结合城镇广场、道路、水系、生态廊道、绿道等，构建安全、方便、连贯、优美的慢行交通系统。规划慢行系统主要包括步行系统、非机动车系统和慢行换乘系统。

步行系统：结合镇域内水绿空间和生态景观绿道，布局宽度不低于2.5米的步行休闲道，构建步行绿道网络，串联主要公共交通站点、公共开放空间、公共服务中心和特色风貌景观等。

镇域内主要公路/主干路的步行道和车行道之间通过围栏或绿化带分隔；生活性道路根据红线宽度和道路断面要求，可以通过拓宽人行道、增加道路绿化、设计休憩节点等方式优化步行空间。

非机动车系统：结合步行系统网络，设置自行车休闲道，串联主要公共交通站点、公共开放空间、公共服务中心和特色风貌景观等。

常规自行车道应保证宽度在2.5米以上，有条件的情况下建议与机动车道设置隔离防护措施，保证骑行者安全。无法满足要求的，可通过单向交通、高峰时段禁行等措施弥补。

慢行换乘系统：结合公交站点及重要公共活动中心形成慢行换乘系统。充分将慢行与公交相互衔接，形成多层级的换乘点，实现快慢交通间的转换，构建“B+R”换乘系统。

4. 静态交通

- **停车分区**

按照严格控制、一般控制和基本满足等标准制定分区静态交通政策，划分三类停车分区，引导个体交通合理使用。

I类区域（停车严格控制区）包括东滩城镇圈，严格控制停车泊位供给总量，以“公交+慢行”出行为主导，适当配置新能源车辆停车泊位；II类区域（停车一般控制区）包括陈家镇主要片区，基本满足居住类刚性停车需求，适度兼顾公共活动类需求，适当增加公共服务类配建指标，鼓励“P+R”出行；包括陈家镇西部和北部郊野地区，以解决实际需求为主，满足居住类刚性需求，适当增加公共停车设施。

- **停车设施**

结合停车分区，完善停车供应结构，建立以配建为主、公共为辅和路内为补充的停车设施体系，其中配建停车泊位比例达到80%以上。在新建区域，以配建为主，满足停车需求；在配建不足的已建成区域，以公共停车库（场）为辅助、路内停车位为补充。

结合轨道交通站点及综合交通枢纽，规划“P+R”换乘中心。在配建停车库（场）和公共停车库（场），规划新能源车辆停车泊位，预留新能源车辆充电设施建设条件。

规划公共停车场1处，位于裕安现代社区单元，用地规模1500平方米。

- **静态交通充电设施**

构建以住宅小区、办公场所自用、专用充电设施为主体，以公共停车场、独立充电站等公用充电设施为辅的充电服务网络。城镇开发边界内的公共充电设施达到1.5公里服务半径水平。

依据场所类型，确定充电设施差异化设置标准：对于住宅小区，新建地块按总停车位的100%建设，或预留充电设施建设安装条件，已建地块鼓励建设充电设施、充电泊位分时共享；对于办公场所、独立用地公共停车库（场）、商业、公建等场所，配套停车场按充电泊位≥10%配建到位，并根据需求增加充电设施建设规模；对于陈家镇综合交通枢纽“P+R”换乘停车场，充电泊位宜按不低于15%的比例配建到位。

5. 其他交通设施

陈家镇地区规划加油（气）站7处，充（换）电站2处。积极推进加气站和充（换）电站的规划建设。

第五章 单元规划

CHAPTER FIVE UNIT PLANNING

第一节 单元划分

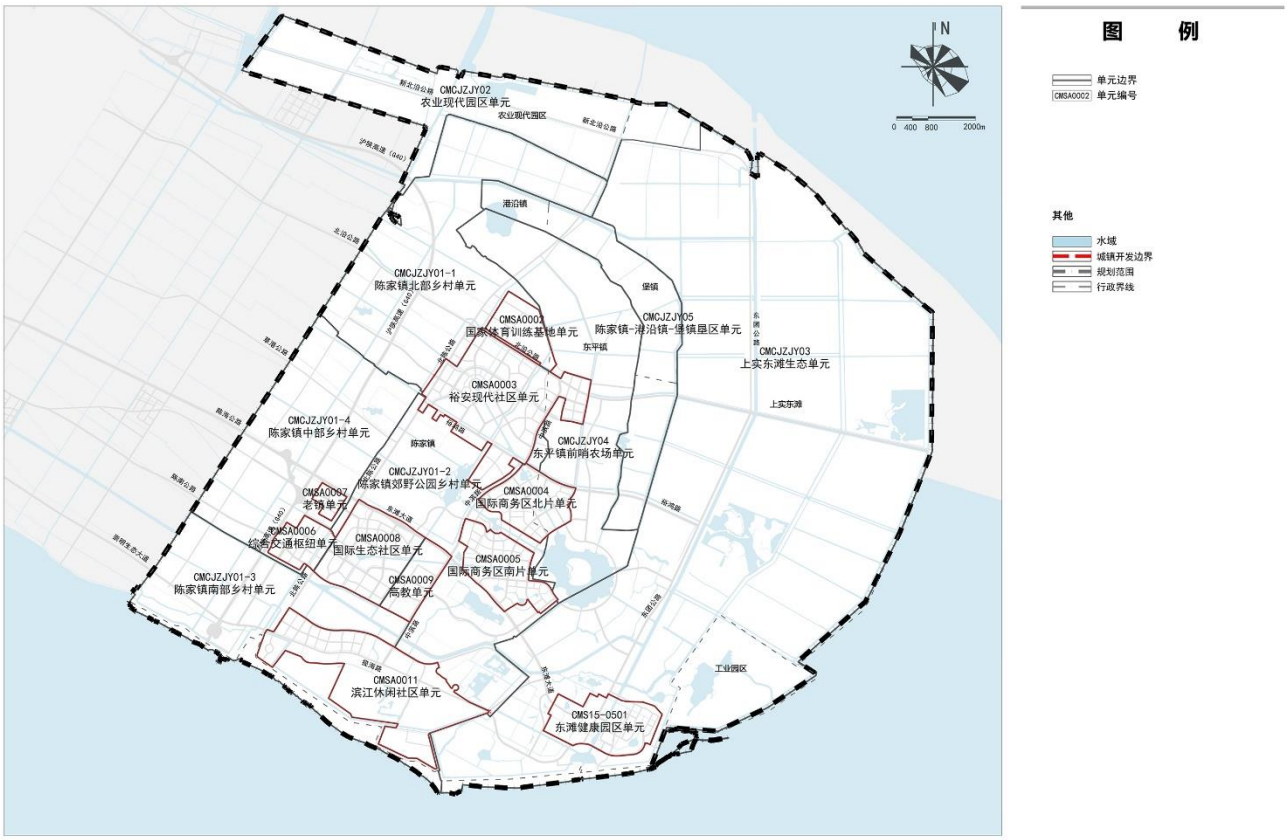
第一节 单元划分 Unit Division

延续已批陈家镇总规的单元划分格局，单元数量与已批陈家镇总规保持一致，针对城镇开发边界修改的部分进行局部单元边界调整。将陈家镇站TOD区域纳入综合交通枢纽单元，将裕安站TOD区域和农民集中安置区纳入裕安现代社区单元。

调整后，规划范围内共划分18个单元，其中城镇开发边界内划分10个城镇单元，城镇开发边界外划分8个乡村单元。

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	国家体育训练基地单元	CMSA0002	1.63	体育训练
	裕安现代社区单元	CMSA0003	7.83	居住生活
	国际商务区北片单元	CMSA0004	2.57	商业商务
	国际商务区南片单元	CMSA0005	2.92	产业研发
	综合交通枢纽单元	CMSA0006	1.33	交通枢纽
	老镇单元	CMSA0007	0.41	居住生活
	国际生态社区单元	CMSA0008	3.86	居住生活
	高教单元	CMSA0009	1.58	教育科研
	滨江休闲社区单元	CMSA0011	8.06	居住生活
	东滩健康园区单元	CMS15-0501	3.08	商务康养
乡村单元	陈家镇北部乡村单元	CMCJZJY01-1	20.09	生态功能
	陈家镇郊野公园乡村单元	CMCJZJY01-2	14.97	生态功能
	陈家镇南部乡村单元	CMCJZJY01-3	14.31	生态功能
	陈家镇中部乡村单元	CMCJZJY01-4	15.34	生态功能
	农业现代园区单元	CMCJZJY02	15.97	农业生产功能
	上实东滩生态单元	CMCJZJY03	93.92	生态功能
	东平镇前哨农场单元	CMCJZJY04	17.21	农业生产功能
	陈家镇-港沿镇-堡镇垦区单元	CMCJZJY05	9.66	生态功能


N
0 400 800 2000m
图 例
单元边界
CMSA0002 单元编号
其他
水域
城镇开发边界
规划范围
行政界线
CMCJZJY02
农业现代园区单元
CMCJZJY01-1
陈家镇北部乡村单元
CMSA0002
国际体育训练基地单元
CMCJZJY05
陈家镇-港沿镇-堡镇垦区单元
CMCJZJY03
上实东滩生态单元
CMSA0003
裕安现代社区单元
CMCJZJY01-4
陈家镇中部乡村单元
CMCJZJY04
东平镇前哨农场单元
CMCJZJY01-2
陈家镇郊野公园乡村单元
CMSA0004
国际商务区北片单元
CMSA0007
老镇单元
CMSA0006
综合交通枢纽单元
CMSA0008
国际生态社区单元
CMSA0005
国际商务区南片单元
CMCJZJY01-3
陈家镇南部乡村单元
CMSA0009
高教单元
CMSA0011
滨江休闲社区单元
CMS15-0501
东滩健康园区单元
港沿镇
堡镇
东平镇
陈家镇
上实东滩
工业园区

单元划分图

第六章 近期实施

CHAPTER SIX 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 Near-term Key Development Areas

1. 国际商务区北片

依托地铁站点以及陈家镇中心区位优势，发展成为陈家镇的综合商业、商务、旅游服务中心，形成地区活力中心，总面积约2.6平方公里。

2. 陈家镇站TOD区域

基于轨道交通崇明线陈家镇站，进行TOD开发，以交通集散、主题游乐、科创商贸、居住配套为主要功能的崇明形象集中展示地，总面积约1.3平方公里。

3. 裕安站TOD区域

基于轨道交通崇明线陈家镇站，进行TOD开发，集康养文旅、体育培训、旅游服务及生活配套为一体的自主创新示范区，总面积约1.1平方公里。

4. 高教园区

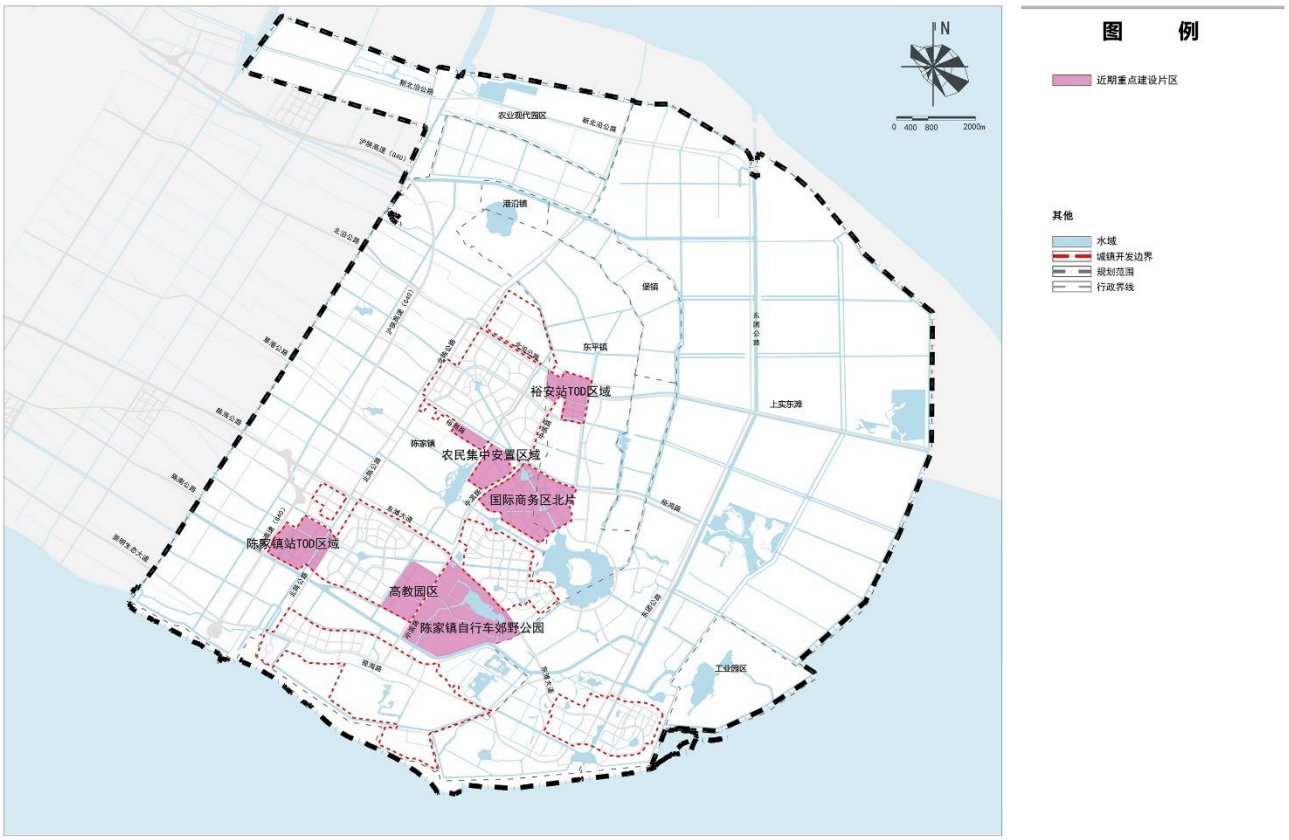
以教育科研为主导功能，引入上海交大等重点院校，打造生态型知识传播研创基地，总面积约0.9平方公里。

5. 农民集中安置区域

位于裕安社区西南侧，以农民集中居住为主要功能，包含必要的基础公共服务设施和幼托设施，总面积约0.9平方公里。

6. 陈家镇自行车郊野公园

结合自然生态空间，引入户外教育、团队拓展、体育健身等功能，鼓励发展青少年户外青训、企业拓展、高端体育等产业，总面积约1.8平方公里。



近期重点发展区域规划图

第二节 近期重点建设项目 Near-term Key Projects

1. 公共服务设施

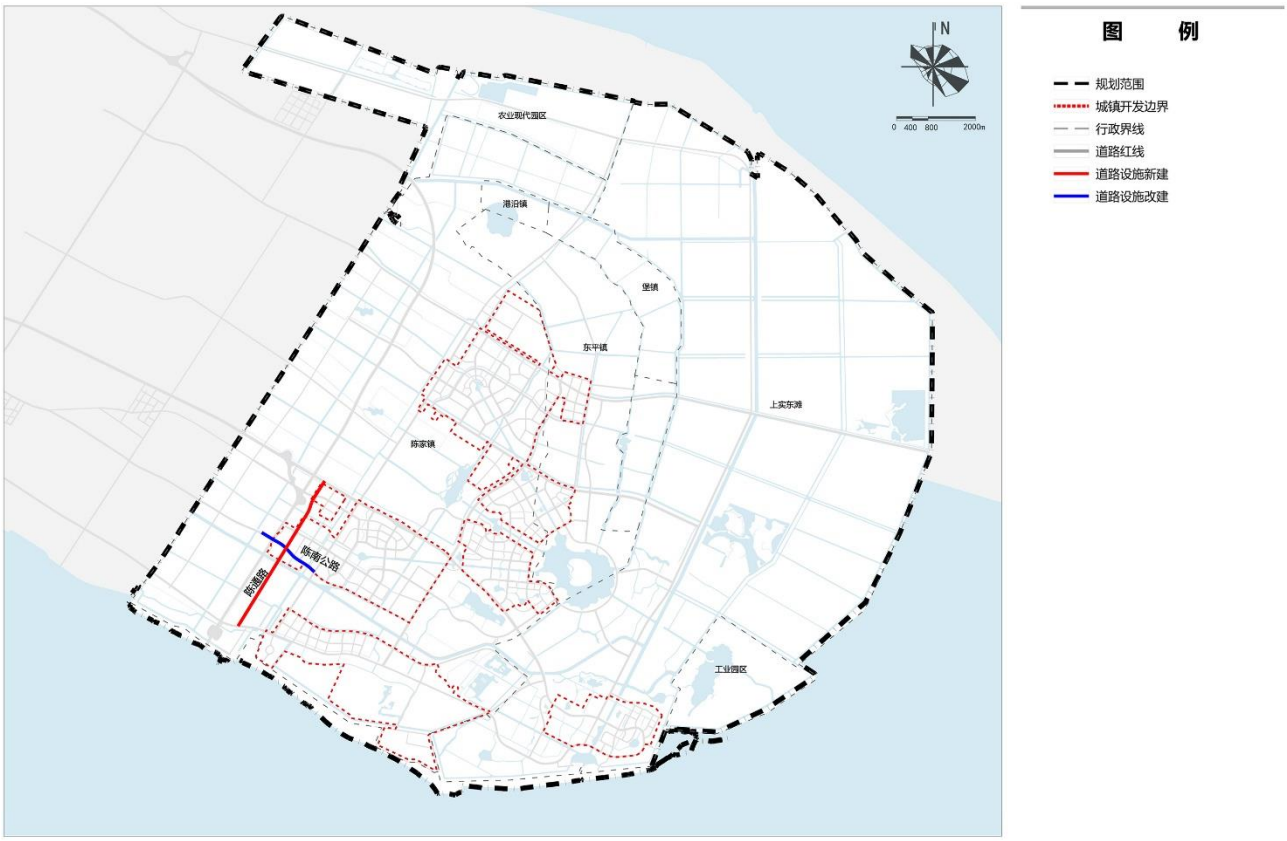
近期将新建1处幼儿园，位于裕安社区南侧的农民集中安置区，用地面积0.78公顷。

近期公共服务设施布局图

2. 综合交通

- **道路设施**

结合轨道交通崇明线建设及城镇开发进程，推进道路建设，完善区域道路系统，贯通主要道路。陈家镇地区近期重点建设陈通路、陈南公路等道路。

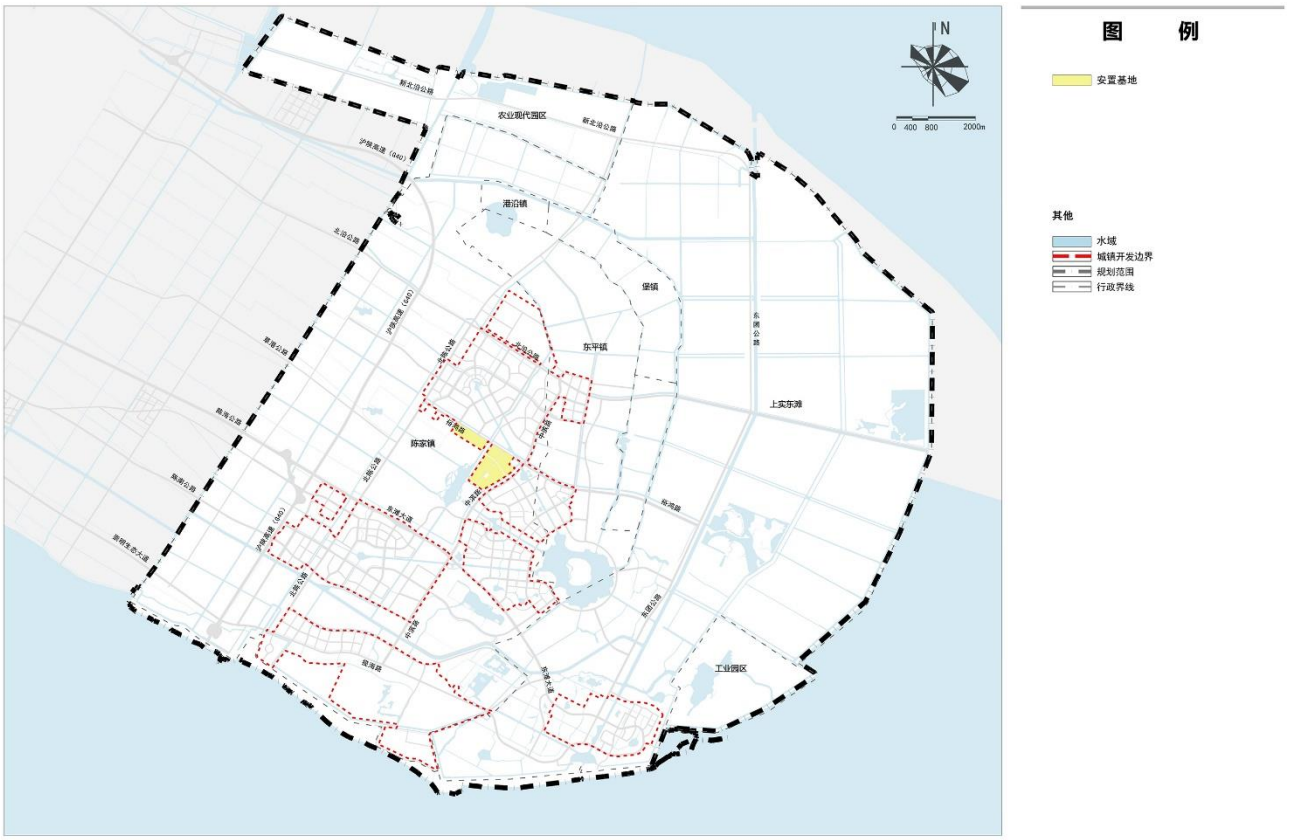


近期道路设施建设规划图

3. 重点住宅供应项目

- **安置基地**

近期新建安置基地86.36公顷，用于落实全区农民集中安置。同时，结合住宅用地新建5处社区级公共服务设施，包括菜场、日间照料中心、老年活动中心、养育托管点、卫生服务中心、生活服务点各1处。



近期住宅供应地块布局图