

# 前言

## PREFACE

柘林镇地处上海远郊、杭州湾北岸，位于距离上海市中心 40-50 公里的圈层。其西临上海化工区，东接海湾旅游区，北距奉贤新城 5 公里，南临杭州湾，是奉贤区西南端的城镇节点。

柘林镇于 1984 年建乡，1994 年撤乡建镇，2003 年合并新寺、胡桥，形成新的柘林镇。柘林镇自身的发展依托于上海化工区、化工区奉贤分区等工业园区的发展。工业园区的发展带动柘林镇外来人口的增加，推动了对公共服务、基础设施等的需求，吸引了周边配套产业的建设，从而进一步支撑了柘林城乡建设与社会经济的发展。然而化工区当前的发展一方面面临转型发展的要求，另一方面也给柘林的城乡环境带来了影响，降低了人居环境的吸引力，对柘林在新形势下品质发展、特色发展造成了阻碍，根据 2008 年化工区环评的要求，柘林镇选址新寺社区建设新镇区。

2016 年，柘林镇常住人口 8.0 万人；镇域面积 99.05 平方公里，建设用地规模已达 39.73 平方公里。开发边界内的增量空间集中在市、区两级园区，城镇发展空间有限，而开发边界外的建设用地量已经倒挂，从而使得当前基本农田保护压力大，耕地占补不平衡。柘林镇需要根据金山地区环境综合整治的相关要求，促进农村宅基地置换以及 104 区块以外产业用地的逐步退出，推动人口向城镇集聚，工业向园区集聚，切实保护基本农田，划定生态保护红线与城市开发边界。

柘林镇面临的另一核心问题在于由于与周边城镇相比较缺乏特色、公共服务供给不足以及郊野单元缺乏亮点等原因，城镇对本地人口吸引弱，居住增量空间缺乏动力，除了工业发展以外难以寻求其他带动社会经济发展的触媒。柘林镇需要充分发挥其丰富的郊野资源条件，加强公共服务设施的城乡一体化发展，寻求特色农业的发展，从而增强自身的吸引力以及魅力。

在当前的发展形势下，柘林镇是上海市滨江沿海产业带上的重要节点，需要根据上海总规和奉贤区总规的要求，长期锁定产业基地，推动产业绿色转型，提升周边人居环境。柘林镇地处上海确定的四大战略协同区之一的杭州湾北岸地区，需要促进生态保育，协调周边产业区发展，形成田园式空间布局。柘林镇位于奉贤新城城镇圈中，需要积极对接奉贤新城，促进功能互补、交通对接、设施共享，从而促进柘林从以前的产业服务小镇向奉贤新城田园卫星镇转变。

新一轮总体规划，需要重新审视柘林镇拥有的优势与劣势，分析柘林镇面临的机遇与挑战，在上海市以及奉贤区新一轮总体规划的指导下，促进产业转型、空间集聚与特色彰显，将柘林镇建设成为滨江沿海发展轴上的产业支点、上海统筹城乡发展的示范地区、奉贤新城城镇圈中的绿色智慧小镇。

奉贤区规划和自然资源局  
奉贤区柘林镇人民政府

# 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〔2019〕79号

---

## 关于同意《奉贤区柘林镇总体规划暨 土地利用总体规划（2017-2035）》的批复

奉贤区政府、市规划资源局：

《关于请予批准〈奉贤区柘林镇总体规划暨土地利用总体规划〉的请示》（沪奉府〔2018〕188号）收悉。经研究，原则同意《奉贤区柘林镇总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035）》（以下简称“柘林镇总规”）。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。

至2035年，规划控制全镇建设用地总规模不超过3715公顷。实施最严格的耕地保护制度，至2020年，耕地保有量不低于3206.7公顷，基本农田保护面积不低于2735.3顷。根据城镇建设用地集中连片的原则，划定城市开发边界，总用地面积不大于2814.3公顷，城市开发边界内建设用地不超过2724公顷。

至2035年，规划全镇常住人口调控目标不超过6.6万人。结合产业结构转型，优化人口空间布局，促进产城融合。提升城镇居住水平，推进老旧住区改造，推进农村人口集中居住，规划居住用地控制在311.8公顷，住宅建筑面积控制在498.4万平方米。

加强生态环境保护和综合治理。至2035年，划定生态空间面积70.5平方公里，其中三类生态空间面积68.5平方公里、四类生态空间面积2平方公里，人均公园绿地面积不低于15.2平方米。规划期末大气环境治理和保护应实现环境控制质量稳定控制在二级标准，生活垃圾无害化处理率100%。

实现一体化的水资源、能源和信息基础设施保障体系，提升城市生命线安全运行能力。不断完善防灾减灾系统规划与设施建设，提高应急响应能力和灾后恢复能力。

## 二、构建城乡统筹的空间格局

发挥新市镇在城乡发展一体化中的作用，落实“网络化、多

中心、组团式、集约型”的市域空间体系，突出柘林镇产业发展的特色和远郊田园地区的特点，将柘林镇建设成为滨江沿海发展轴上的产业支点、统筹城乡发展的示范地区、奉贤新城城镇圈中的绿色智慧小镇。

形成“镇区-社区-村庄”的镇村体系，考虑化工区对柘林老镇区的影响，依托新寺社区建设柘林新镇区，推动农村居民点置换。保留保护7个行政村（其中保护村1个），涉及约20个自然村，撤并14个行政村，农村人口0.3万人。

坚持公交优先，强化公共交通系统，优化综合交通系统。构建“三横五纵”干路网络格局。加强镇域内部公共交通体系建设与慢行交通体系建设，实现公交线网密度不低于2.7公里/平方公里。完善道路网络布局，实现城镇道路网密度不低于4.5公里/平方公里。

### 三、优化提升空间品质和生活质量

注重历史文化保护，从整体层面保护镇区的河湖水系生态环境，优化城镇空间布局，切实保护文物古迹及其周边历史环境。镇区内划定文化保护红线用地面积30公顷。规划强化城市设计，提升城镇风貌，保护乡野特色，保持文化传承。

坚持以人为本，优先保障公共性、公益性设施空间，大力弥补公共服务短板。规划至2035年，设置地区级公园3处、社区级公园6处，依托水网特色构建水绿公共空间，打造沿滨水空间的

绿色慢行步道。

规划形成多层次完善的公共服务设施体系，实现全镇15分钟生活圈均好配置，各类公共服务设施全面达标。规划公益性公共服务设施用地面积245.2公顷，鼓励各类设施复合利用，提升部分设施的开放性共享性。

规划新增保障性住房建筑面积不低于108.1万平方米，通过改善就业岗位供应，完善社区功能配套，实现与城镇发展的有机融合。

#### 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。

近期五年内完成建设用地减量化面积986.2公顷，以宅基地、工矿仓储用地为主。完善各类公共服务设施配置，新建10处基础教育设施、3处文化设施、1处医疗设施、2处体育设施、2处养老设施。加快镇区生态环境塑造，推动公园绿地建设，新增公园绿地不低于66.2公顷。打通镇域内主要通道，新建新林公路、S3以及其他重点区域的部分城镇道路，完善公交设施，新建扩建16处市政基础设施。

柘林镇总规是柘林镇空间规划和土地利用的主要依据，柘林镇各项规划建设都必须服从柘林镇总规的安排。请奉贤区政府会

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。发挥柘林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。鼓励多方参与规划、实施和管理，实现共建、共治、共享。奉贤区、柘林镇政府要认真落实柘林镇总规提出的各项任务和措施，确保规划目标实现。市、区规划资源部门要加强对柘林镇总规实施的指导、监督和检查工作。

特此批复。



# 目录

## CONTENTS

**总则..... 1**

第一节 规划范围与期限 ..... 2

第二节 规划依据..... 2

第三节 规划效力..... 3

第四节 上位规划要求 ..... 4

第五节 规划实施动态 ..... 5

第六节 重点关注问题 ..... 12

**第一章 空间发展战略 ..... 16**

第一节 发展目标..... 18

第二节 镇村体系..... 23

第三节 空间布局..... 26

**第二章 土地综合利用 ..... 36**

第一节 耕地与基本农田保护..... 38

第二节 生态保护红线 ..... 42

第三节 城市开发边界 ..... 45

第四节 文化保护红线 ..... 47

第五节 特定政策区 ..... 49

**第三章 公共服务设施 ..... 50**

第一节 公共服务..... 52

第二节 住房保障..... 57

第三节 公共空间..... 60

第四节 综合交通..... 70

第五节 环境保护..... 76

**第四章 单元规划 ..... 79**

第一节 单元划分..... 81

第二节 城镇单元..... 83

第三节 乡村单元..... 96

图纸：

- 单元规划图则
- 用地布局规划图
- 近期用地布局规划图
- 四线管控图
- 公共服务与基础设施规划图



奉贤区

柘林镇

99.1平方公里

总则

GUIDELINES

---

## 第一节 规划范围与期限 Scope & Term of Planning

### 1. 规划范围

本次规划范围为柘林镇行政辖区，北与南桥镇交界，南临杭州湾，西与金山接壤，东与海湾镇毗邻，总面积为 99.05 平方公里。

### 2. 规划期限

本规划的规划期限为 2017 年-2035 年，并远景展望至 2050 年。其中：

近期：2017 年-2020 年；

远期：2020 年-2035 年。

## 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》（2008）

《中华人民共和国土地管理法》（2004）

《上海市城乡规划条例》（2011）

《基本农田保护条例》（1998）

《城市规划编制办法》（建设部令第 146 号 2006 年）

《城市用地分类与规划建设标准》（GB50137-2011）

《城市道路交通规划设计规范》（GB50220-95）

《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）》（2017）

国家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）》

《上海市土地利用总体规划（2006-2020 年）》（国函〔2010〕61 号）

《上海市基本生态网络结构规划》

《奉贤区总体规划及土地利用总体规划（2017-2035 年）》（沪府〔2019〕21 号）

《奉贤区及各镇（街道）土地利用总体规划（2010-2020）调整完善》（在编）

《奉贤区国民经济和社会发展第十三个五年规划》

《奉贤区村庄布点规划（2016-2040 年）》

《奉贤区柘林镇城镇总体规划（2010 年新编版）》

《奉贤区柘林镇土地利用总体规划（2010-2020 年）》

《柘林镇国民经济和社会发展第十三个五年规划》

《上海市奉贤区柘林镇郊野单元（FXZL001 FXZL002）规划（2014-2020 年）》

《关于〈奉贤区柘林镇总体规划暨土地利用总体规划设计任务书〉的批复》（沪规土资总〔2016〕16 号）

### 第三节 规划效力 Planning Authority

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。

城市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。

城市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<sup>1</sup>Preliminary Plan Requirements

### 海湾城镇圈发展指引

- 总体发展战略：综合发展型城镇圈，未来奉贤区融入杭州湾一体化重要发展机遇的载体。保障市级产业基地，在大学城、海湾旅游区等创新休闲资源基础上推动功能整合，建立以知识和休闲为特色的功能体系，着重体现现代服务、农林保护、旅游休闲功能。
- 发展规模：规划常住人口 12.3 万人，服务人口 17.7 万人。
- 交通网络：上海化学工业区奉贤分区重点依托沪乍铁路加强与东西两侧产业片区的货运联系，强化南北向通道加强与周边镇区、新城及中心城的客运联系。依托奉浦线加强与新城、中心城的联系，加强各功能板块间的东西向联系。郊野地区构建绿道、蓝道系统，支撑生态休闲旅游功能发展。

### 柘林镇总体规划指引

- 战略目标：环杭州湾产业带的重要节点城镇，上海南部精细化工、新能源特色产业基地，现代化滨海新市镇。
- 发展规模：2035 年规划常住人口规模 6.6 万人，其中规划农村常住人口规模 0.3 万人。建设用地总规模控制在 37.15 平方公里，其中城市开发边界内建设用地规模控制在 27.24 平方公里。
- 生态环境：包含 1 处生态间隔带，位于上海化学工业区沪杭公路南侧；4 条生态走廊，分别为镇域西侧的金奉生态走廊（市级）、东侧的庄柘生态走廊（区级），中部的浦东铁路生态走廊（区级），南部的沿海生态走廊（区级）。
- 农用地保护：柘林耕地保有量 4.81 万亩，基本农田保护任务 4.1 万亩。
- 产业发展：以精细化工、新能源产业为主导。
- 公共服务设施：落实奉贤区总体规划确定的区域级公共服务设施，深化镇级和社区级公共服务设施的布局。

<sup>1</sup> 引自《奉贤区总体规划及土地利用总体规划（2017-2035 年）》（沪府〔2019〕21 号）

## 第五节 规划实施动态

### Planning Implementation Reviews

#### 1. 规划编制情况

2005 年,《上海市奉贤区柘林镇镇域总体规划(2004-2020 年)》(沪奉府批[2005]57 号)获得批复。至 2020 年,柘林镇城镇建设用地 4.02 平方公里,上海化工区 13 平方公里,化工区奉贤分区 13 平方公里。

2010 年,《奉贤区柘林镇城镇总体规划(2010 年新编版)》编制完成。至 2020 年,柘林镇城镇建设用地约为 41.3 平方公里。其中集中建设区内城镇建设用地 29.7 平方公里,集中建设区外城镇建设用地 11.6 平方公里。

2012 年,《奉贤区柘林镇土地利用总体规划(2010-2020 年)》(沪府[2012]92 号)获得批复。至 2020 年,建设用地总规模控制在 4106 公顷以内,其中,集中建设区内建设用地规模控制在 2956 公顷以内。耕地保有义务量不低于 3934 公顷(5.90 万亩)。划定基本农田 3851 公顷(5.78 万亩)

柘林镇当前已经基本实现对镇属开发边界的控规全覆盖。已批控规覆盖面积 4551.6 公顷,其中开发边界内 2682.3 公顷,占开发边界面积的 95.3%,开发边界以外 1869.3 公顷。按照控规已建设完成 2134.4 公顷,正在建设 40.8 公顷,共计实施区域 2175.2 公顷,占已批规划的 47.8%。

#### 2. 规划实施动态

##### • 土规实施动态

至 2016 年,根据柘林镇总规编制现状底板数据,柘林镇建设用地现状规模达到 39.74 平方公里,现状建设用地总量逼近规划确定的 41.06 平方公里建设用地控制“天花板”,规划新增空间有限。

**建设用地指标已逼近“天花板”,减量化任务重。**在建设用地总量控制的前提下,由于柘林镇现状建设用地已逼近规划控制要求,规划将主要引导城市开发边界外建设用地减量化,通过总量控制,存量盘活,逐步促进用地布局优化。

从土地利用现状结构上看,柘林镇城镇用地、工业用地和农村居民点分别占建设用地总量的 26.7%、47.7%、15.2%,工业和农村居民点用地比重偏高,集建区外用地布局分散、用地粗放,与原土规规划用地相比,农村居民点用地规模差距较大,规划实施推进力度不够。

**建设用地布局有待进一步优化。**工业和农村居民点用地比重偏高,城镇化程度偏低,与柘林镇生态宜居远郊城镇发展定位尚有差距,建设用地结构有待进一步优化,规划将衔接郊野单元、村庄布点等相关规划,结合柘林镇实际情况,积极推进工业用地转型升级和减量化,引导宅基地归并,村民向城市开发边界内集中居住。

至 2016 年,柘林镇人均建设用地为 496.7 平方米,但与区内其他乡镇横向相比,柘林镇建设用地集约化程度仍相对偏低,且近几年建设用地增长幅度远高于人口增长。现状建设用地增长趋势较快,规划新增空间不足是制约城镇发展的重要方面。

**土地集约化水平偏低，建设用地增长幅度大。**规划着重优化调整土地利用结构和布局，科学合理确定土地开发强度，加强提高建设集约化水平。

至 2016 年，柘林镇原集建区内新增建设用地约 400.1 公顷，原集建区外建设用地同步增加 125.5 公顷。规划实施期间，原集建设区内存在建设用地“双增长”现象，与原规划引导集建区外建设用地减量导向相矛盾。

**原集建区内外建设用地增减缺乏联动机制。**本轮规划将以实现城市开发边界内新增建设用地与城市开发边界外建设用地减量化挂钩为目标，采用“以拆定增”的发展模式，严控建设用地总规模，盘活存量建设用地，促进土地节约集约利用。

目前，耕地现状面积 4030.1 公顷，虽略高于原规划耕地保有量（3934 公顷）96.1 公顷，但随着后续柘林新镇、市区工业区等板块的开发建设，耕地资源保护形势依然迫切，须积极推进 198 区域低效存量建设用地减量化，加强后备耕地资源潜力挖掘。

**耕地与基本农田保护任务依然突出。**规划将严格落实耕地保护红线，进一步优化耕地结构，加大开发边界内优质耕地资源空间腾挪，严控规划空间管制；基本农田保护方面，通过优化基本农田格局，促进基本农田集中连片分布，落实永久基本农田划定，同时衔接区域生态廊道建设要求，以统筹镇域优质农地资源保护。

### • 城规实施动态

2016 年柘林镇实际建设用地规模为 3973.4 公顷，占镇域总面积的 40.1%。其中，集建区内建设用地规模 2422.9 公顷，集建区外建设用地规模 1550.5 公顷。按照集建区统计口径，2010 新编版总规开发边界内建设用地指标 2818.8 公顷，尚有 395.9 公顷增量空间，但基本集中在产业区块中，镇属增量空间较少。开发边界外建设用地指标 1287.2 公顷，现状已超标 263.3 公顷。

**建设用地增量空间有限。**规划将锁定建设用地总规模，重点推进开发边界外建设用地减量化，对存量用地进行逐步更新优化，进一步提高土地使用效率。

由于上海市化工区、化工区奉贤分区两个市、区级工业园位于柘林镇境内，柘林镇工业用地占比较高。2016 年柘林镇工业用地 1877.2 公顷，占总建设用地的比重为 47.2%；其中镇属工业用地 174.4 公顷。工业用地空间布局分散，用地效益低下，镇属规上工业企业地均产值 324.7 万元/亩，远低于上海市 568 万元/亩的平均水平。其中位于 198 地块的新申工业区地均效益较优，达到 451.8 万元/亩。

**工业用地比重偏高。**针对镇属工业用地，规划将根据整体空间布局以及工业地均效益，逐步实现工业用地减量、整合及更新改造，腾挪建设用地指标，部分实现农田复垦。针对两大化工园区，规划将促进工业转型升级，推动周边环境治理。

2016 年柘林镇公共管理与公共服务设施用地面积为 196.3 公顷，占建设用地的 4.9%，人均 24.5 平方米/人，除了大学城教育设施以及化工区部分配套设施之外，配套设施集中在老镇区，数量不足，空间不均。根据问卷调查，超过 4 成居民选择奉贤新城的公共服务设施，而当地居民对基础教育设施的满意度仅六成。2016 年公园绿地 36.0 公顷，人均 4.5 平方米/人，远低于上海市 15.0 平方米/人的标准，仅在化工区以及老镇区布局，空间分布不均匀。

**居住社区吸引力不足。**规划将重点提升公益性设施供给规模与服务水平，推动公园绿地建设与均衡布局，促进对老旧社区的更新改造，提升生活品质，增强对居民的吸引力，实现从产业配套服务小镇到奉贤新城卫星镇的转变。

柘林镇支路交通尚未成体系，慢行系统尚未建立，公交服务水平低，覆盖不足。300米覆盖率仅27%，500米覆盖率仅51%。根据问卷调查，有45%企业员工、27%的居民提出改善公交的诉求。

**交通支撑力度不够。**规划将建构由轨道交通、中运量公交、常规公交等组成的公共交通体系，提升对居民社区、产业基地、产业社区的覆盖度。依托水网系统以及开放空间网络，构筑慢行交通体系，串联公共交通站点与城镇公共活动中心，促进魅力发展。

2016年柘林镇农村宅基地604.7公顷，占总建设用地的比重为15.2%，接近发证宅基地土地面积的3倍。其中集建区外农村宅基地545.6公顷，占集建区外建设用地比重的35.2%。柘林镇每个农居点聚居户数49户，在奉贤各区中最低。根据问卷调查，80%的村民集中安置意愿强烈，15%房屋存在空置现象。

**农村宅基地散布。**规划将根据受上海化工区的影响程度、敏感设施的建设进度以及其他因素，逐步推进农村宅基地的归并，按照自愿、有序的原则，引导村民向奉贤新城以及新镇区集中，稳步开展村民安置工作。

#### • 控规实施动态

##### 经营性用地

已批控规中商业和商务办公用地31.9公顷，目前已实施7.6公顷，占23.8%；已批控规中住宅用地169.1公顷，目前已实施95.0公顷，占56.2%。

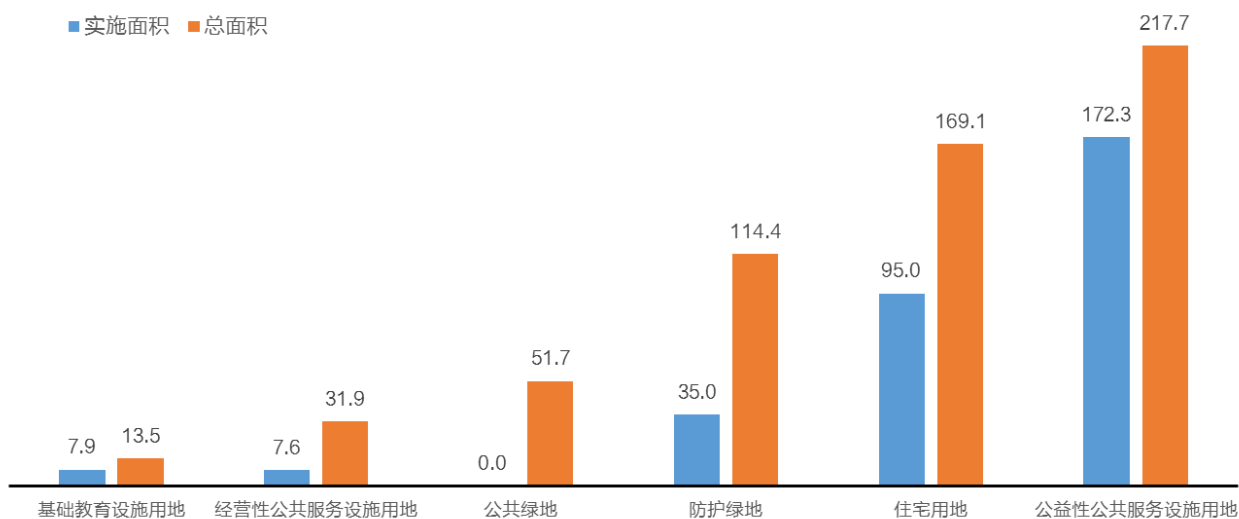
##### 公益性用地

已批控规中公益性公共服务设施用地217.7公顷，目前已实施的172.3公顷，占79.1%；已批控规中基础教育设施用地13.5公顷，目前已实施7.9公顷，占58.5%。已批控规中绿地166.1公顷，包括公园绿地51.7公顷，防护绿地114.4公顷，目前公园绿地未实施，防护绿地仅实施35.0公顷，占21.1%

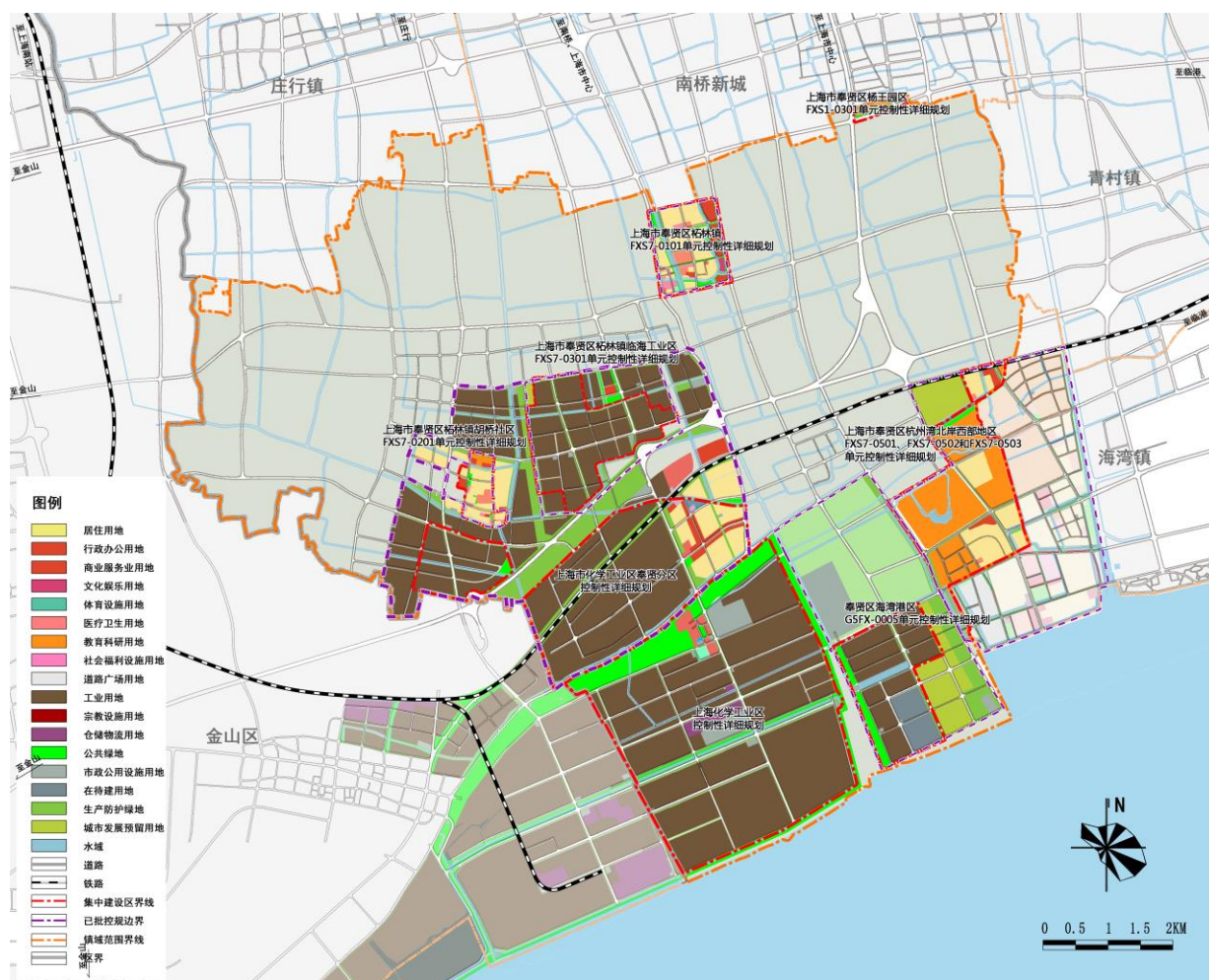
##### 主要问题：经营性用地、绿地实施率低

控规实施过程中，自上而下推动的项目，如农民保障房、公益性公共服务设施实施完成度较高，而由于镇区缺乏吸引力，对人居环境重视不足，商业商务设施实施滞后，公园绿地实施严重滞后。

## 总则



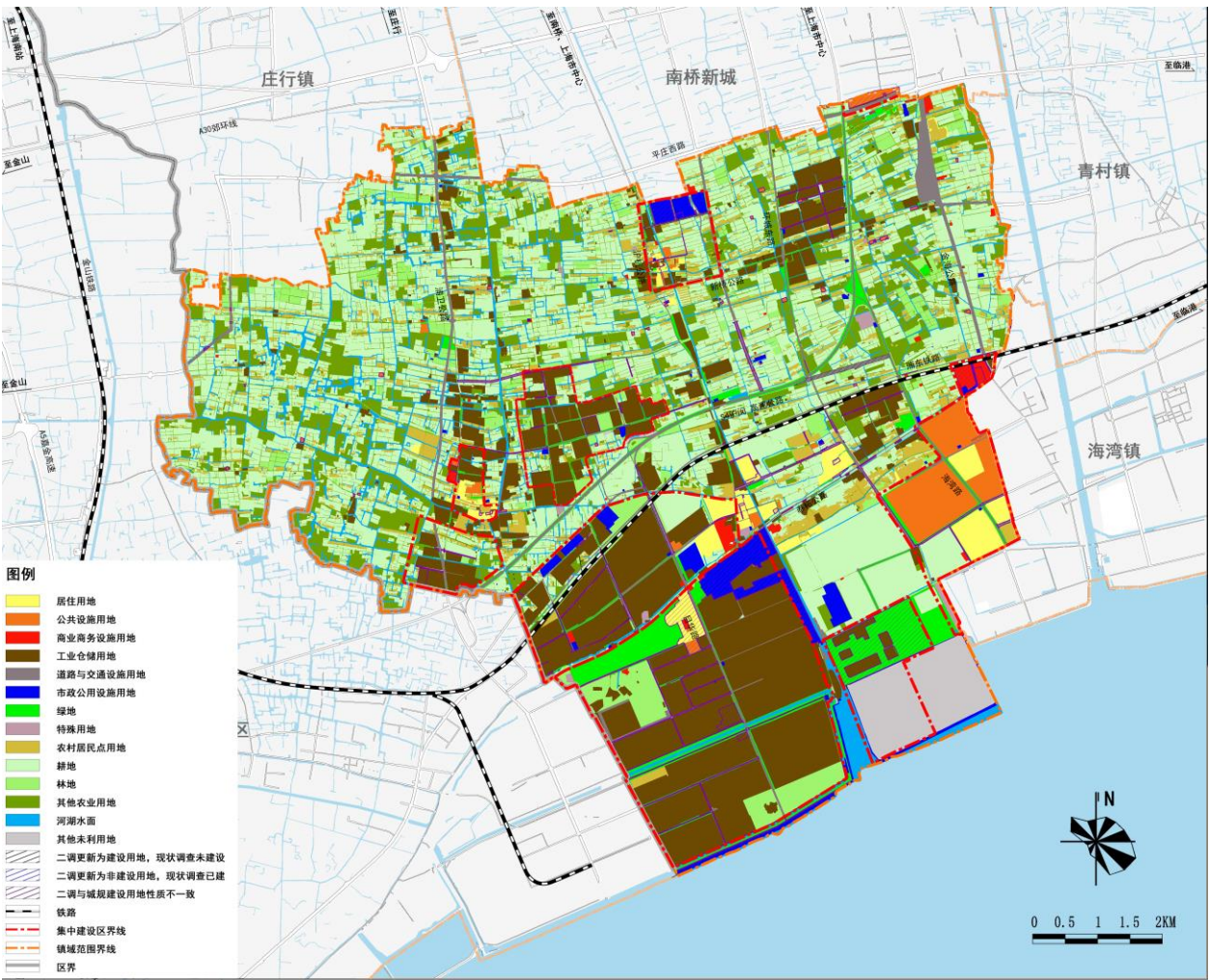
控规各类用地实现率对照图（单位：公顷）



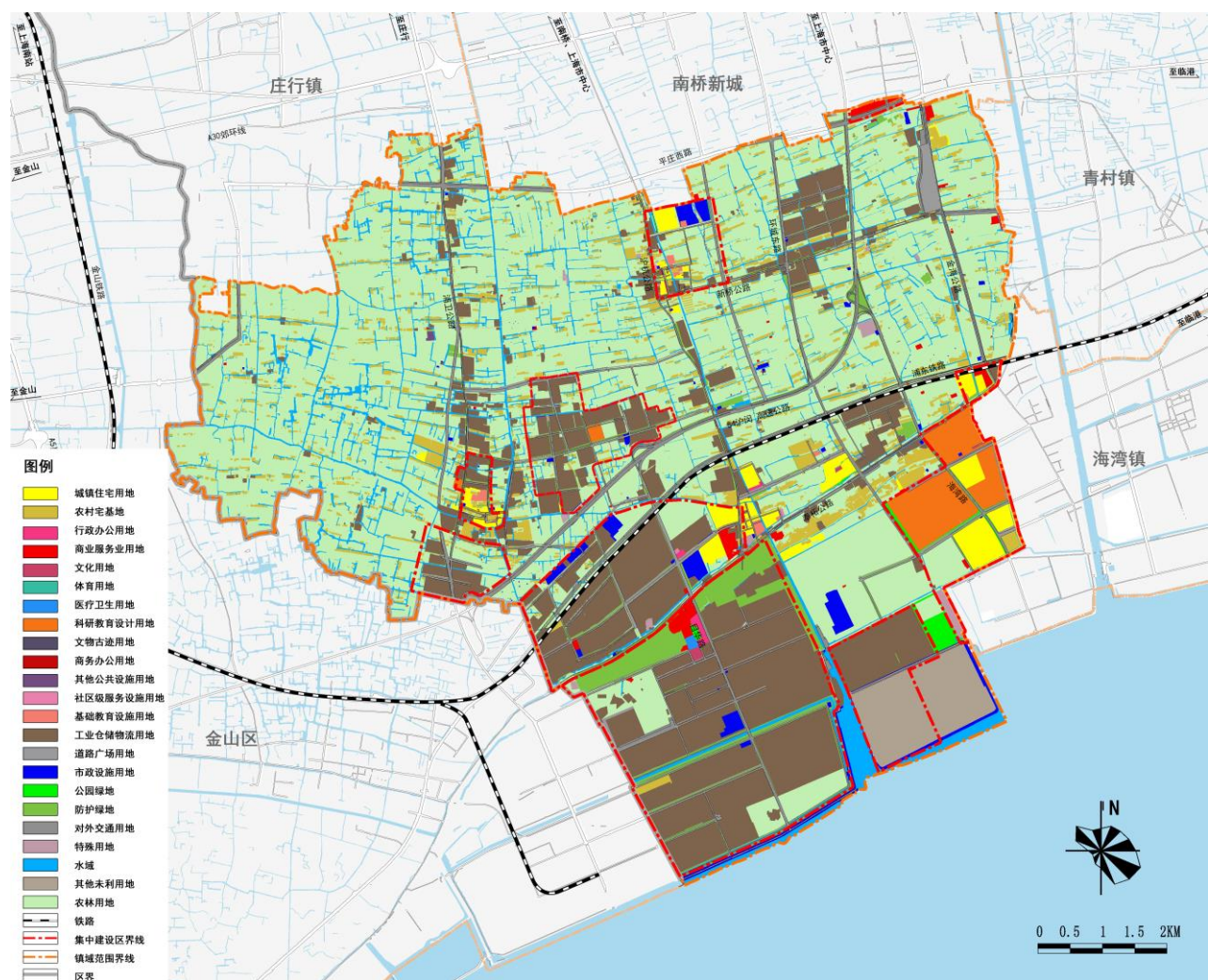
### 控规拼合图

土地利用现状汇总表

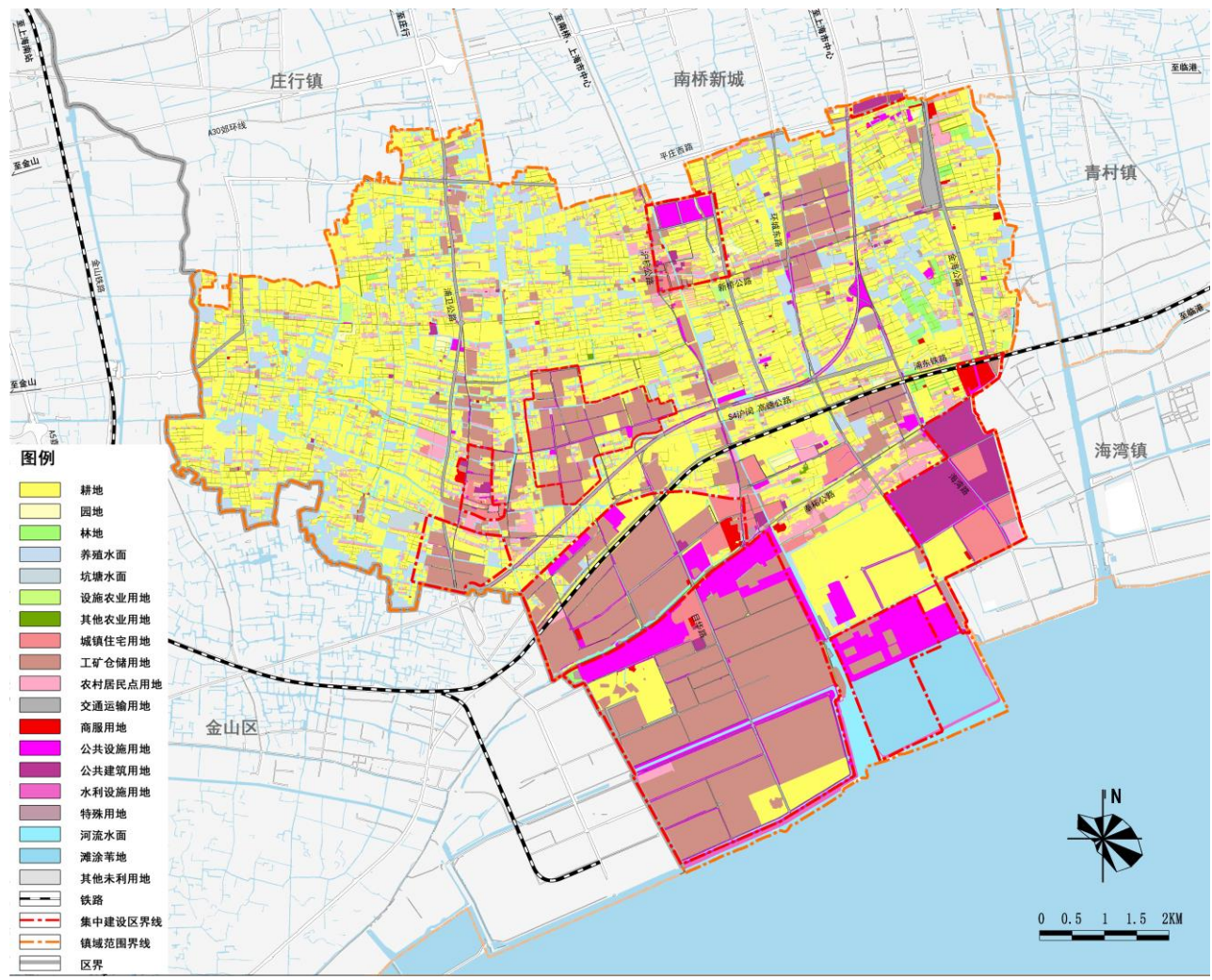
| 用地类型            | 用地面积（公顷） |
|-----------------|----------|
| 二调建设用地实施调查未建设   | 15.5     |
| 二调非建设用地实施调查已建设  | 7.5      |
| 二调与实地调查建设用地性质不符 | 350.6    |



两规合一现状图



土地使用现状图



土地利用现状图

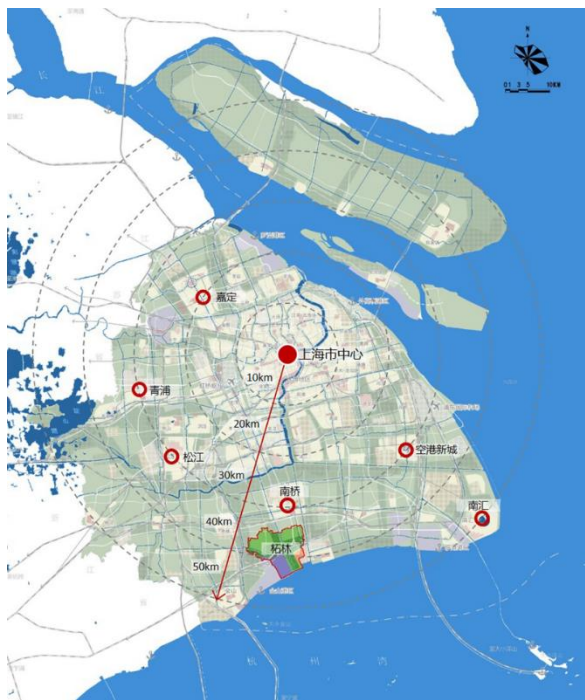
## 第六节 重点关注问题 Key Issues

### 1. 发展目标：从产业服务型小镇向奉贤新城周边卫星镇转变

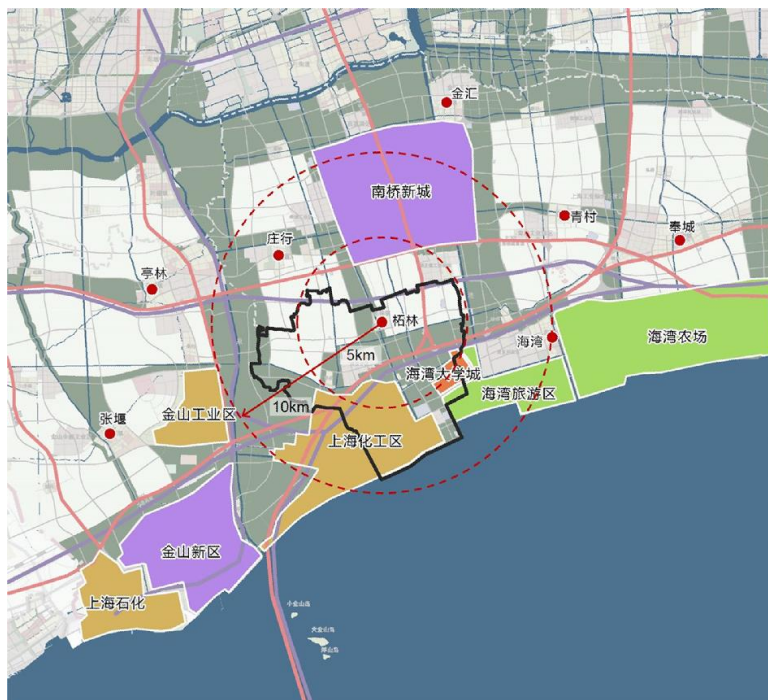
为积极融入奉贤新城城镇圈和提升城镇生态宜居品质，柘林镇区将从当前柘林社区搬迁至新寺社区，其距离奉贤新城的距离也将从 9 公里缩短至 4 公里左右。随着上海总规确定的奉贤新城城镇圈以及奉贤总规确定的大南桥发展战略的实现，柘林镇区将需要更紧密的融入区域，衔接奉贤新城进行发展。

作为滨江沿海产业发展轴带上的重要节点，上海总规对上海化工区及周边区域提出了转型发展的要求，将本着绿色化、集群化、一体化的要求，锁定规模，提升能级，建设世界级产业基地。

规划将承接上位规划要求，聚焦产业发展、城镇发展，关注产城关系、城乡关系的互动，推动产业的绿色转型、城镇的区域融合以及乡村的特色发展。



柘林镇在上海市的区位



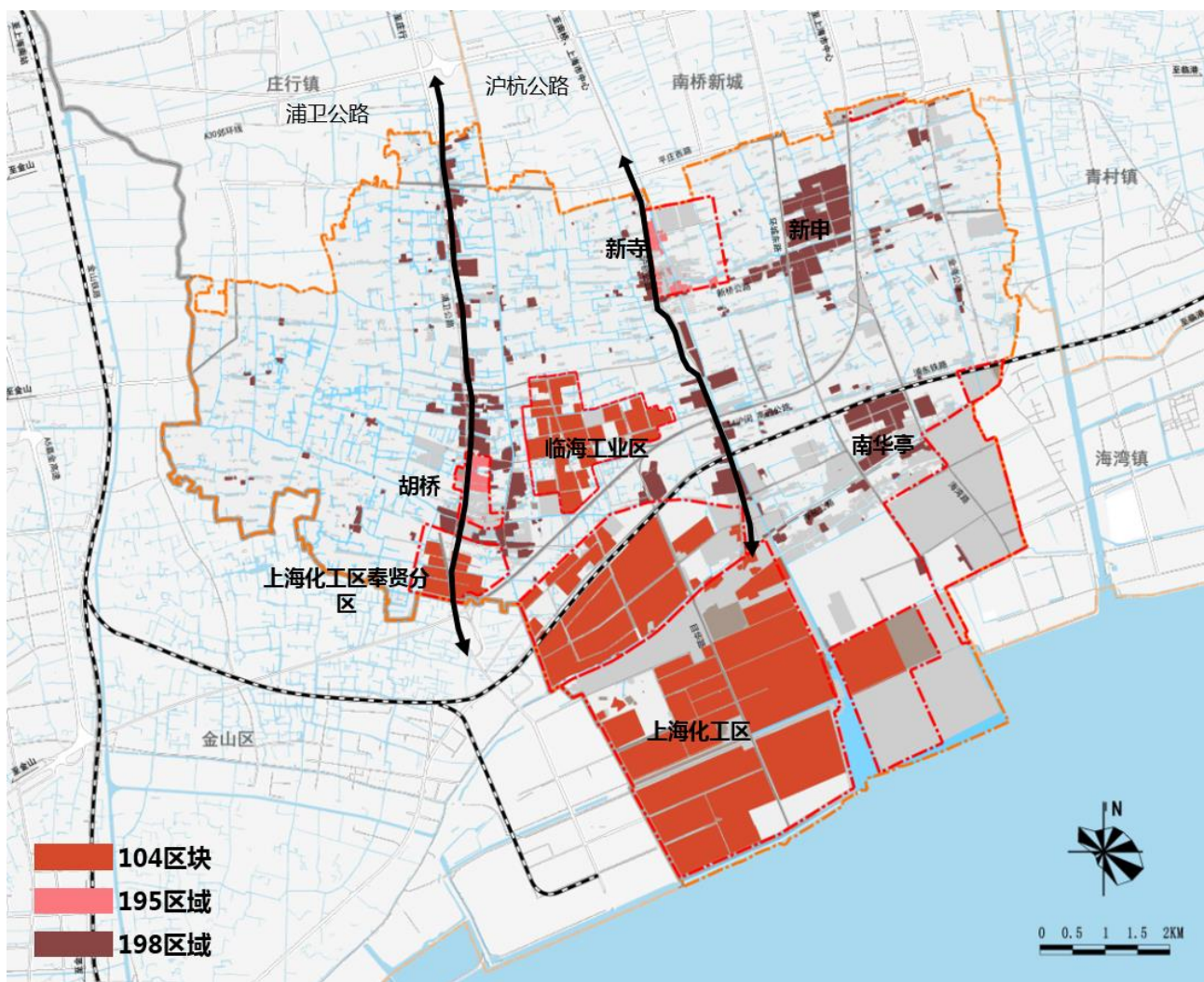
柘林镇周边功能区块

### 2. 产业转型：推动产业绿色化、集约化发展

柘林镇是典型的产业型乡镇，工业用地占城乡建设用地的 47.24%。工业用地主要集聚在 3 个 104 区块（上海化工区、化工区奉贤分区、临海工业区）以及两个 198 区块（新申工业区、南华亭工业区），另外还有 18.4% 的工业用地沿浦卫公路、沪杭公路零散分布。

当前虽然上海化工区以及化工区奉贤分区是上海市以及奉贤区石化产业的重要组成部分，但均出现了产值的瓶颈，其对周边的生态环境以及生态安全也造成了影响，根据上海市的相关要求，需要推动转型发展、绿色发展。

而柘林镇级工业园区效益较低，工业总产值在全区仅排名第五，规上企业地均产值低于全市平均水平，需要推动低效工业用地的减量化，促进集约发展。



柘林镇现状工业用地分布图

### 3. 空间集聚：底线管控基础上的减量化发展

2010 年柘林镇城镇人口 3.02 万，城镇化率较低。当前有 79% 的外来人口聚居在农村，63% 的本地人口聚居在农村，规划需要促进乡村人口向城镇的集聚。

从用地角度，集建区外建设用地  $15.5\text{km}^2$ ，超过了 2010 新编版总规所确定的  $11.6\text{km}^2$  的规模。其中农村宅基地  $5.5\text{km}^2$ 、198 工业用地  $4.6\text{km}^2$ ，是本轮规划中研究的重点。

用地的不集约导致了耕地的保护压力较大。比较 2009 年，耕地以及基本农田面积均有所下降，耕地占补不平衡，复垦力度小，农业地均产值低于全区平均水平。规划需要在人口底线、用地底线以及生态底线管控思维基础上推动对耕地、基本农田以及生态空间的保护。

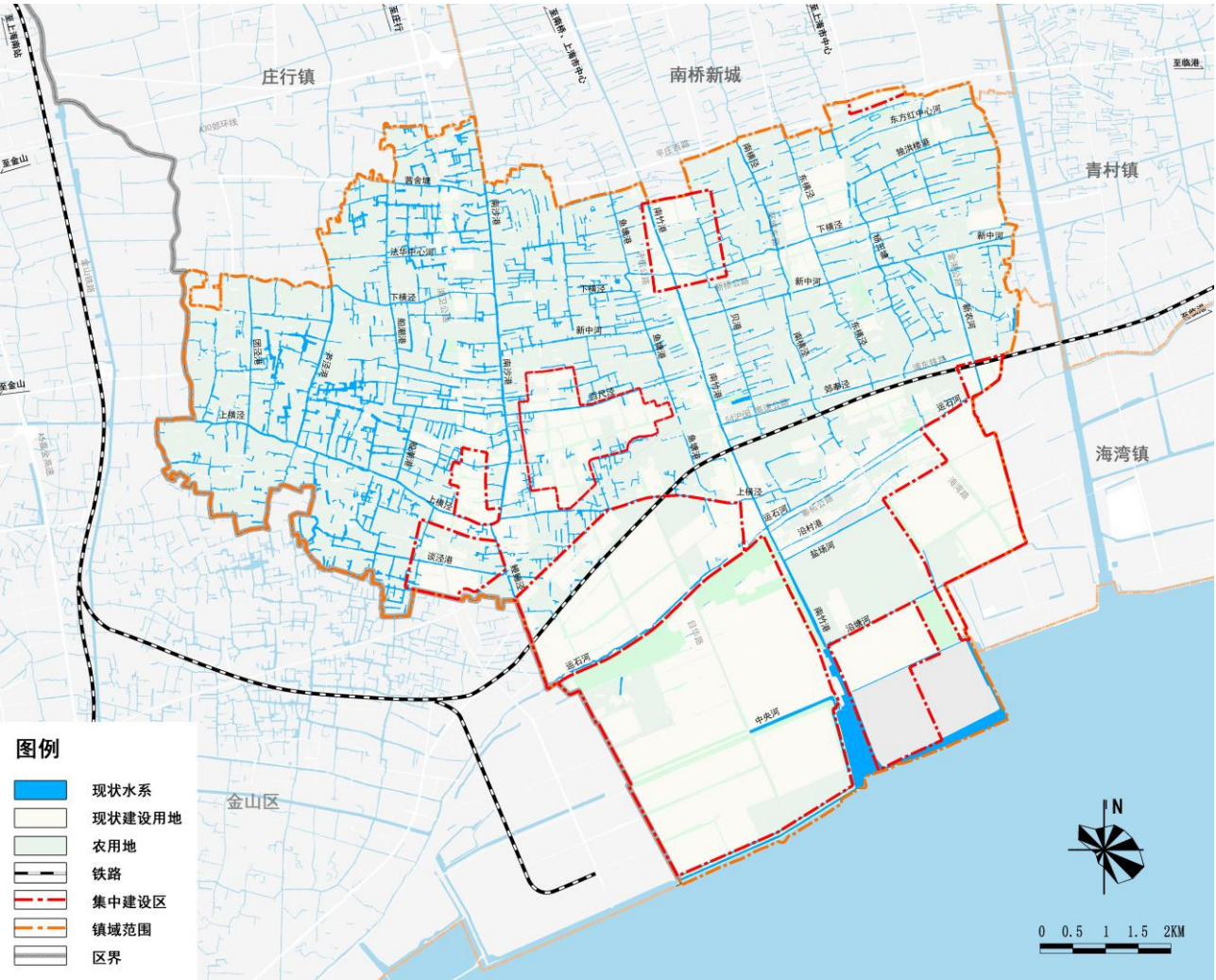
### 4. 特色彰显：更具魅力、更具吸引力的城乡建设

当前除了东南侧大学城的教育用地，柘林镇域公益性公共服务设施人均面积仅 1.5 平方米/人，而从空间分布来看，公共设施多集中在化工区以及大学园区，镇区的设施少。而柘林社区作为老镇

总则

区设施较多，新寺社区上版总规所确定的公共设施均未建设。公共设施不足导致超过 4 成居民选择奉贤新城公共服务设施，2 万左右户籍人口不居住在柘林本地，新寺社区当前发展主要靠政策拉动。柘林镇需要通过基本型的以及特色化的公共服务设施供给、完善的住房保障措施等营造更具吸引力的城镇人居环境。

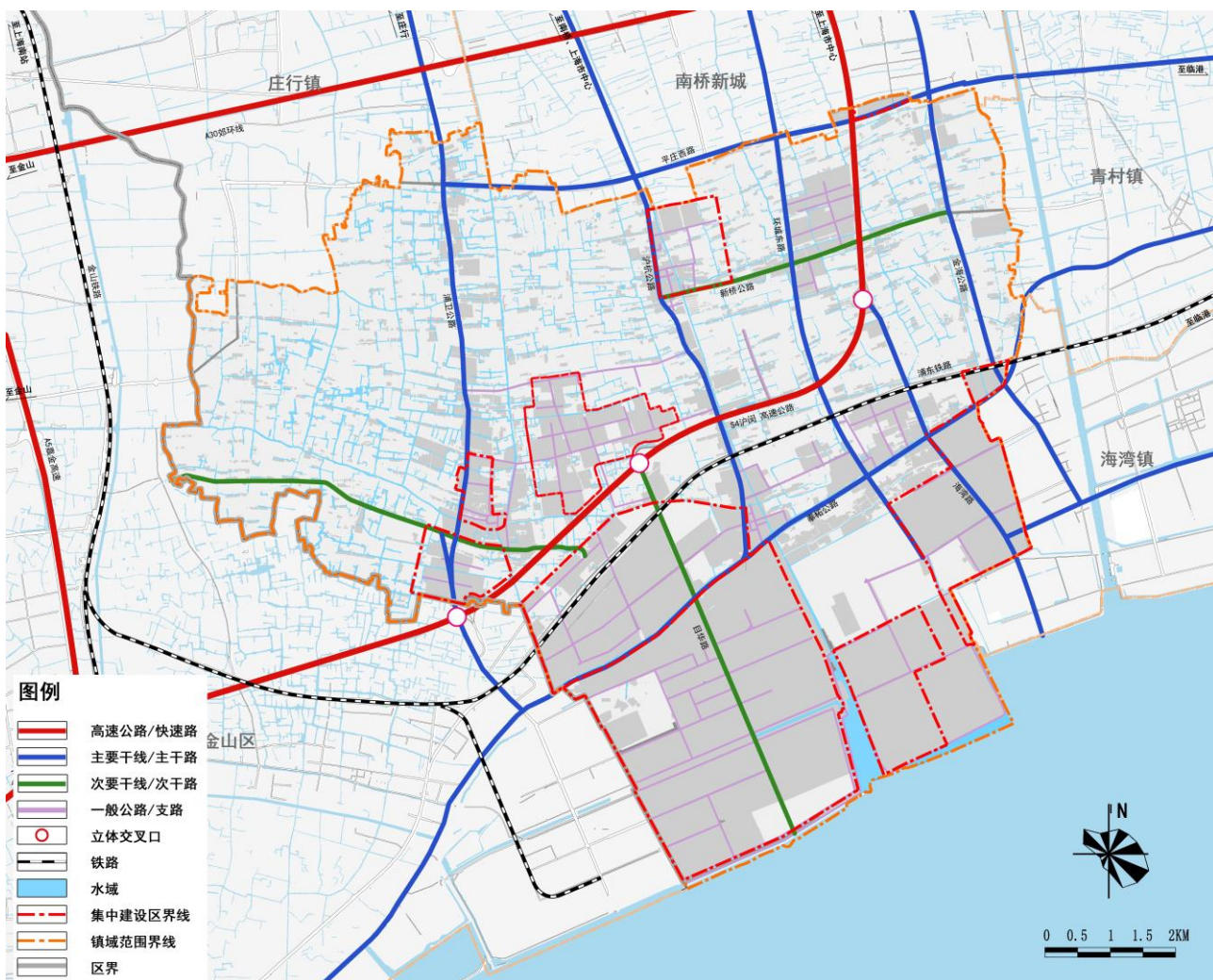
同时从区域角度，作为奉贤新城城镇圈的重要组成部分，柘林镇与其他乡镇定位趋同，资源优势并不明显，郊野休闲设施较少。柘林需要依托其农用地较多、河塘水面较多的特征，打造郊区亮点，营销城镇品牌，建设更具魅力的田园空间。



5. 交通发展：内连外通、高效便捷的交通体系

当前柘林镇公共交通发展滞后，与奉贤新城地区联系较弱；慢行系统不成网络，交通设施水平低；组团之间联系有待加强。与此同时，沪奉高速公路（S3）等重大交通设施的不确定性对镇区的影响较大。

规划需要积极对接区域重大交通设施落位，特别是要构建与上海南部交通枢纽间的快速联系通道；提升公共交通服务水平，充分对接奉贤新城，加密产业区公交服务；注重东西向交通改善，沟通杭州湾北岸城镇带；统筹规划慢行交通体系；改善组团间道路环境，提高组团间联系。



道路系统现状图

# 第一章 空间发展战略



# CHAPTER ONE SPATIAL DEVELOPMENT STRATEGY

---

## 第一节 发展目标

### PLANNING OBJECTIVE

## 第二节 村镇体系

### TOWNS AND VILLAGES SYSTEM

## 第三节 空间布局

### SPATIAL LAYOUT

柘林镇地处上海市远郊、杭州湾北岸，过去 20 年的发展依托了上海化工区、化工区奉贤分区等产业区的发展，与此同时这些园区也给柘林城乡环境与生态安全造成了隐患。当前柘林既存在工业发展瓶颈、城乡空间零散、特色彰显不足等问题，也面临着滨江沿海产业带、杭州湾北岸战略协同区、奉贤新城城镇圈等发展的机遇，需要在面向 2035 年的发展新理念的引导下，通过本次总体规划的编制建立城镇发展新方向。

## 第一节 发展目标 Planning Objective

### 1. 总体目标

# 绿色产业基地 田园智慧新镇

从上位规划要求来看，根据《奉贤区总体规划及土地利用总体规划（2017-2035年）》的要求，柘林镇所在的海湾城镇圈需要保障市级产业基地，在大学城等创新休闲资源基础上推动功能整合，建立以知识和休闲为特色的功能体系，着重体现现代服务、农林保护、旅游休闲功能。因此，基于上位规划的要求，柘林需要落实保障市级产业基地的要求，成为绿色产业基地；落实建立以知识和休闲为特色的功能体系、着重体现现代服务、农林保护、旅游休闲功能的要求，建设田园智慧新镇。

从柘林镇所处区位角度来看，随着柘林镇区向北迁往新寺社区所在地，柘林镇北侧将进一步融入奉贤新城城镇圈，促进柘林从单一的产业服务小镇向产业服务与奉贤新城田园卫星镇并重转变；而南侧将是落实市级、区级规划要求、体现特色职能的承载空间，成为滨江沿海发展轴上的产业支点。

从柘林镇自身来看，首先，由于市化工区、化工区奉贤分区等的存在，2016年柘林镇工业产值（包含奉贤分区）138.99亿，是区内产业重地；其次，柘林镇现状农用地占50.4%，河湖水面面积6.9km<sup>2</sup>，养殖水面、坑塘水面5.7km<sup>2</sup>，未来将有条件成为远郊田园地区；再次，随着新镇区的建设，其将有条件融入新的发展理念，成为特色小镇建设的样板地区。

基于对柘林镇总体目标的判断，以及对柘林镇所处区位和自身特色的分析，柘林镇未来功能定位具体包括以下三个方面：

#### • 滨江沿海发展轴上的产业支点

作为国家七大石化产业基地之一的重要组成部分，需要推动产业向高端化、服务化、集聚化、融合化、低碳化发展，提升上海化工区周边空气环境质量，加强石化行业工控系统的安全防护。作为杭州湾北岸协同发展区的重要组成部分，需要协同金山区，推动上海化工区、奉贤分区、金山分区整合发展，实现一张蓝图规划，一套规则管理，促进道路交通、基础设施、安全管理的一体化；协同海湾地区，促进海湾大学城地区的统一规划与管理。

#### • 上海统筹城乡发展的示范地区

根据上海市委市政府推进新型城镇化建设促进本市城乡发展一体化的相关要求，推动村庄用地减量化，推动行政村撤制，形成合理的镇村体系；推动工业发展集约化，淘汰落后产能；推动公共服务均等化，充实教育、养老、卫生等设施；推动现代农业都市化，发展特色农业，促进“第六产

业” 发展；推动城乡环境优良化，大力改善农村水体环境以及化工区周边空气环境，努力建设上海统筹城乡发展的示范地区。

• 奉贤新城城镇圈中的绿色智慧小镇

以新能源研发、风电设备制造、电动汽车充电设备制造等，促进产业发展绿色化；以太阳能、生物质能等新型能源利用、分布式能源监控中心建设等措施，促进能源利用绿色化；以绿色生态城区建设、绿色建筑建设、超低能耗建筑建设、海绵城镇建设、净水湿地建设等措施，促进城市建设绿色化；以中运量公共交通、慢行体系建设、交通稳静区管理等措施，促进交通运营绿色化。以生态绿色的发展理念，推动与奉贤新城城镇圈其他乡镇功能互补、交通相连、设施共享，共建大南桥。

柘林镇综合发展指标表

| 指标类别   | 序号 | 指标名称                      | 单位    | 引导控制要求 | 基准年    | 2020 年 | 2035 年 |
|--------|----|---------------------------|-------|--------|--------|--------|--------|
| 人口规模   | 1  | 常住人口规模                    | 万人    | 引导     | 8.0    | 6.6    | 6.6    |
|        | 2  | 60 岁以上人口占常住人口比例           | %     | 引导     | 16.1   | 17.0   | 18.5   |
|        | 3  | 学龄儿童人口占常住人口比例             | %     | 引导     | 5.7    | 5.5    | 5.0    |
| 土地利用   | 4  | 耕地保有量                     | 公顷    | 控制     | 4030.1 | 3206.7 | ——     |
|        | 5  | 永久基本农田保护任务                | 公顷    | 控制     | 3851.0 | 2735.3 | ——     |
|        | 6  | 新增建设用地占用耕地面积              | 公顷    | 控制     | ——     | 567.0  | 632.4  |
|        | 7  | 土地整治补充耕地                  | 公顷    | 控制     | ——     | 1132.0 | 1321.7 |
|        | 8  | 现状建设用地减量化指标               | 公顷    | 控制     | ——     | ——     | ——     |
|        | 9  | 一级生态红线保护区建设用地比例           | 公顷    | 控制     | ——     | ——     | ——     |
|        | 10 | 二级生态红线保护区建设用地比例           | 公顷    | 控制     | ——     | ——     | ——     |
|        | 11 | 生态缓冲区范围                   | 公顷    | 控制     | ——     | ——     | ——     |
|        | 12 | 建设用地总规模                   | 公顷    | 控制     | 3973.4 | 3715.0 | 3715.0 |
|        | 13 | 新增建设用地面积                  | 公顷    | 控制     | ——     | 719.7  | 788.4  |
|        | 14 | 城市开发边界内建设用地规模             | 公顷    | 控制     | 2256.6 | 2715.9 | 2715.9 |
|        | 15 | 人均建设用地面积                  | 平方米/人 | 控制     | 467.8  | 562.9  | 562.9  |
|        | 16 | 人均城镇建设用地面积                | 平方米/人 | 控制     | 392.3  | 531.6  | 545.6  |
|        |    | 人均城镇建设用地面积（除化工区、化工分区、大学城） | 平方米/人 | 控制     | ——     | 232.5  | 116.2  |
|        | 17 | 人均文化用地                    | 平方米/人 | 控制     | 0.00   | 0.27   | 0.32   |
|        | 18 | 文化保护控制线范围                 | 公顷    | 控制     | 26.5   | 29.7   | 30.0   |
| 历史文化保护 | 19 | 历史文化风貌区面积                 | 平方公里  | 控制     | ——     | ——     | ——     |
|        | 20 | 风貌保护街坊面积                  | 平方公里  | 控制     | ——     | ——     | ——     |
|        | 21 | 风貌保护道路（街巷）                | 条     | 控制     | ——     | ——     | ——     |
|        | 22 | 风貌保护河道                    | 条     | 控制     | ——     | ——     | ——     |
|        | 23 | 保护建筑数量（登记不可移动文物和优秀历史建筑）   | 处     | 控制     | 47     | 47     | 47     |
| 住房保障   | 24 | 住宅用地面积                    | 平方公里  | 引导     | 2.0    | 3.0    | 3.1    |
|        | 25 | 人均住宅用地面积                  | 平方米/人 | 引导     | ——     | ——     | ——     |

# 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 | 基准年  | 2020 年 | 2035 年 |
|----------|----|-------------------------------|---------|--------|------|--------|--------|
|          | 26 | 新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例       | %       | 控制     | ——   | ——     | ——     |
|          | 27 | 新增住房中，中小套型占比                  | %       | 控制     | ——   | ——     | ——     |
|          | 28 | 保障性住房套数占全镇住房总套数的比例            | %       | 控制     | ——   | 5      | 10     |
|          | 29 | 新增住宅适老型达标率                    | %       | 引导     | ——   | 80     | 95     |
| 公共服务设施保障 | 30 | 文教卫卫、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    |
|          | 31 | 老年人休闲福利及学习机构数量                | 处       | 控制     | ——   | 3      | 6      |
|          | 32 | 市民对社区文化活动满意度                  | %       | 引导     | ——   | ≥80    | ≥90    |
|          | 33 | 市民对城市风貌景观的满意度                 | %       | 引导     | ——   | ≥80    | ≥90    |
|          | 34 | 60 岁以上老年人口人均养老床位数             | 张/人     | 控制     | ——   | 0.04   | 0.05   |
|          | 35 | 人均养老用地                        | 平方米/人   | 控制     | 0.2  | 0.2    | 0.2    |
|          | 36 | 城市社区综合服务设施（文化、体育、医疗设施）覆盖率     | %       | 控制     | ——   | 90     | 100    |
|          | 37 | 基础教育设施服务范围覆盖率                 | %       | 引导     | ——   | 60     | 70     |
|          | 38 | 人均教育用地                        | 平方米/人   | 控制     | 1.5  | 4.3    | 4.3    |
|          | 39 | 人均体育用地                        | 平方米/人   | 控制     | 0.4  | 0.5    | 0.5    |
|          | 40 | 人均医疗用地                        | 平方米/人   | 控制     | 0.1  | 0.2    | 0.2    |
|          | 41 | 社区级医疗设施覆盖率                    | %       | 引导     | ——   | 80     | 90     |
|          | 42 | 社区级文化设施覆盖率                    | %       | 引导     | ——   | ——     | ——     |
| 开放空间保障   | 43 | 骨干绿道长度                        | 公里      | 控制     | ——   | ——     | 18.8   |
|          | 44 | 生态、生活岸线占比                     | %       | 控制     | ——   | ≥95    |        |
|          | 45 | 镇区内所有河道两侧公共空间贯通率              | %       | 控制     |      | 100    |        |
|          | 46 | 人均公园绿地面积                      | 平方米/人   | 控制     | 4.5  | 15.2   | 15.2   |
|          | 47 | 400 平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     | 48 | 路网密度                          | 公里/平方公里 | 引导     | 2.93 | 4.5    | 4.5    |
|          | 49 | 绿色出行占全方式出行比例                  | %       | 引导     | ——   | 85     | 90     |
|          | 50 | 公共交通占全方式出行比例                  | %       | 引导     | ——   | 40     | 50     |
|          | 51 | 个体机动化交通出行比例                   | %       | 引导     | ——   | 18     | 15     |
|          | 52 | 公交线网密度                        | 公里/平方公里 | 引导     | 1.2  | 2      | 2.7    |
| 生态低碳安全   | 53 | 森林覆盖率                         | %       | 控制     | ——   | 38     | 38     |
|          | 54 | 河湖水面率                         | %       | 控制     | 6.95 | 7.26   | 7.26   |
|          | 55 | 水域面积                          | 平方公里    | 控制     | 6.9  | 7.6    | 7.6    |
|          | 56 | 水功能区达标率                       | %       | 控制     | ——   | 90     | 100    |
|          | 57 | 公交站点 300 米半径覆盖人口和岗位数的比例       | %       | 引导     | ——   | 85     | 95     |
|          | 58 | 职住平衡指数                        |         | 控制     | ——   | ≥100   | ≥100   |
|          | 59 | 轨交站点 600 米覆盖用地面积、居住人口、就业岗位比例  | %       | 引导     | ——   | ——     | ——     |
|          | 60 | 应急避难场所人均避难面积                  | 平方米     | 控制     | ——   | ≥3     | ≥3     |

| 指标类别 | 序号 | 指标名称                                          | 单位    | 引导控制要求 | 基准年  | 2020 年  | 2035 年  |
|------|----|-----------------------------------------------|-------|--------|------|---------|---------|
|      | 61 | 新建轨道交通、市政设施地下化比例                              | %     | 控制     | ——   | 100     | 100     |
|      | 62 | 消防责任区 5 分钟到达覆盖率                               | %     | 控制     | ——   | 100     | 100     |
|      | 63 | 院前紧急呼救 8 分钟到达责任区                              | %     | 控制     | ——   | 100     | 100     |
|      | 64 | 符合条件实施装配式建筑覆盖率                                | %     | 控制     | ——   | 100     | 100     |
|      | 65 | 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     |
|      | 66 | 年径流总量控制率                                      | %     | 引导     | ——   | 70      | 70      |
|      | 67 | 区域除涝设计重现期                                     |       | 控制     | ——   | 20 年一遇  | 20 年一遇  |
|      | 68 | 排水系统设计重现期                                     |       | 控制     | ——   | 5 年一遇   | 5 年一遇   |
|      | 69 | 内涝防治设计重现期                                     |       | 控制     | ——   | 100 年一遇 | 100 年一遇 |
|      | 70 | 区域环境噪音符合声环境功能达标率                              | %     | 控制     | ——   | 90      | 100     |
|      | 71 | 固体废弃物资源化利用率                                   | %     | 控制     | ——   | 90      | 95      |
|      | 72 | 新建建筑绿色建筑达标率                                   | %     | 引导     | ——   | 100     | 100     |
|      | 73 | 城乡污水处理率                                       | %     | 控制     | ——   | 95      | 100     |
|      | 74 | 固废无害化处理率                                      | %     | 控制     | ——   | 95      | 100     |
|      | 75 | 垃圾无害化处理率                                      | %     | 控制     | ——   | 100     | 100     |
|      | 76 | 化肥施用强度（折纯）                                    | 千克/公顷 | 控制     | ——   | ——      | ——      |
|      | 77 | 空气质量好于或等于二级标准天数                               | 天/年   | 控制     | ——   | 280     | 300     |
|      | 78 | 主要救灾资源服务覆盖率                                   | %     | 控制     | ——   | 100     | 100     |
|      | 79 | 人均综合用电量                                       | 度/人   | 引导     | ——   | 1       | 1       |
|      | 80 | 人均综合用水量                                       | 立方米/人 | 引导     | ——   | ——      | ——      |
| 产业发展 | 81 | 工业用地占比                                        | %     | 控制     | 19.2 | 17.4    | 17.2    |
|      | 82 | 存量工业用地减量化比例                                   | %     | 控制     | —    | 15.3    | 17.0    |

### 2. 发展规模

#### • 用地规模

2016 年柘林镇实际建设用地规模为 3973.4 公顷，占镇域总面积的 40.1%。其中，开发边界内建设用地规模 22.5 平方公里，开发边界外建设用地规模 17.2 平方公里。

本次按照《奉贤区区域总体规划（2017-2035 年）》规模分配，柘林建设用地规模控制在 37.15 平方公里。

#### • 人口规模

本次根据户籍人口与外来人口的变化趋势，确定常住人口规模控制在 6.6 万人。

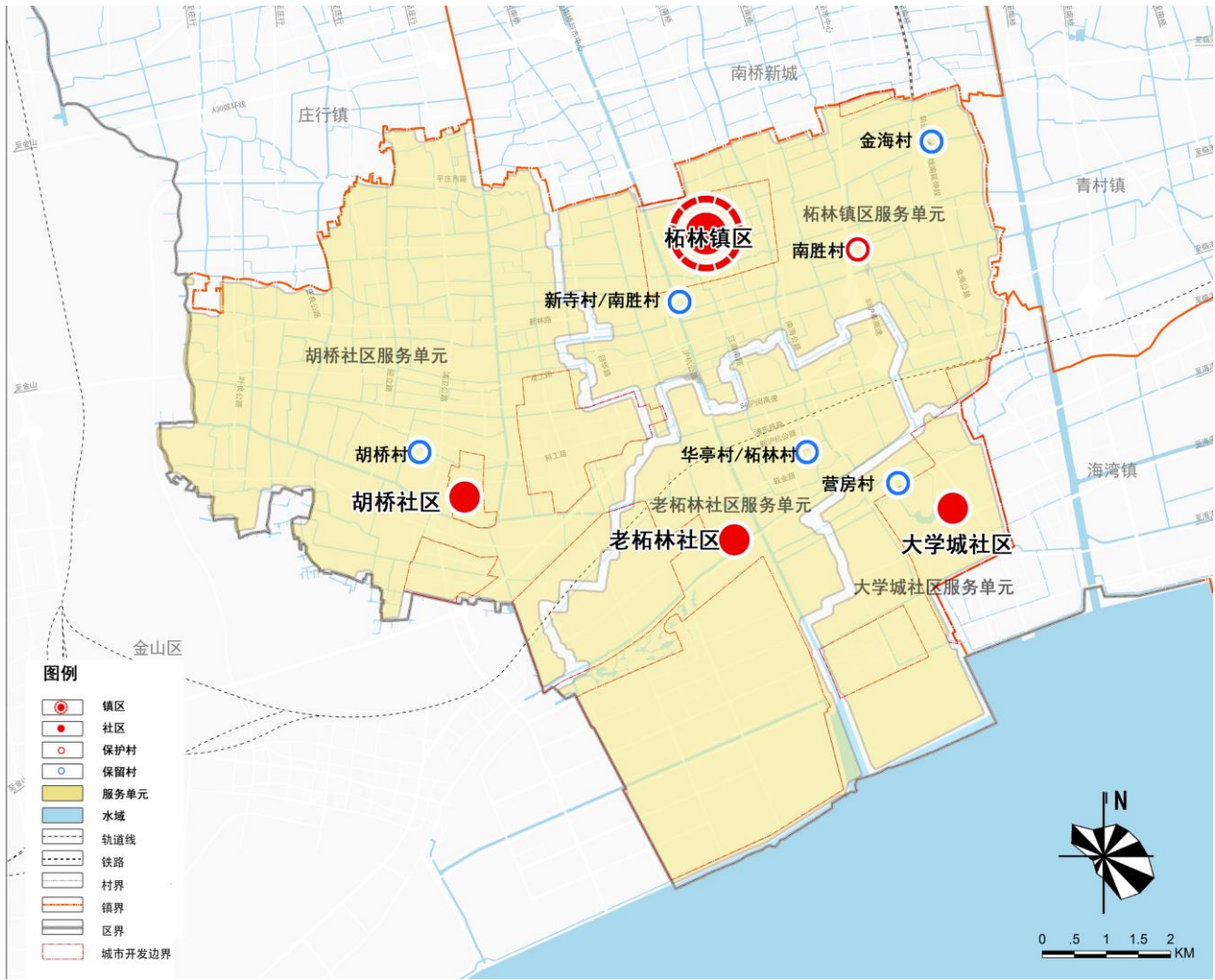
考虑柘林农业旅游的发展，规模期末旅游人口日均约为 0.15-0.3 万人。产业园区的通勤人口约为 0.6 万人。根据大学城内学校自身的规划安排，规划期末学生约为 5.5 万人。

## 第二节 镇村体系 Towns And Villages System

### 1. 规模等级结构

1984 年 2 月，根据上海市人民政府〔1984〕6 号文批复，建立柘林乡。2003 年 11 月，经上海市人民政府批准，胡桥镇、新寺镇划入柘林镇。2011 年 12 月，临海社区由区管辖改为柘林镇管辖。至 2016 年，柘林镇包括临海、新寺、胡桥三个社区，21 个行政村，350 个村民小组，现状常住人口 8.0 万人，户籍人口 5.6 万人，外来人口 4.6 万人。根据六普数据，2010 年常住人口 10.4 万人中 3.0 万居住在镇区及社区，7.4 万居住在农村地区。

通过居民点置换与归并，规划至 2035 年，柘林镇将形成镇区-社区-村庄的镇村体系。依托现新寺社区建设新镇区，常住人口规模 4.5 万人；依托当前胡桥、大学城以及柘林老镇区，形成三个社区，常住人口规模 1.8 万人；农村常住人口规模 0.3 万人。



镇村体系规划图

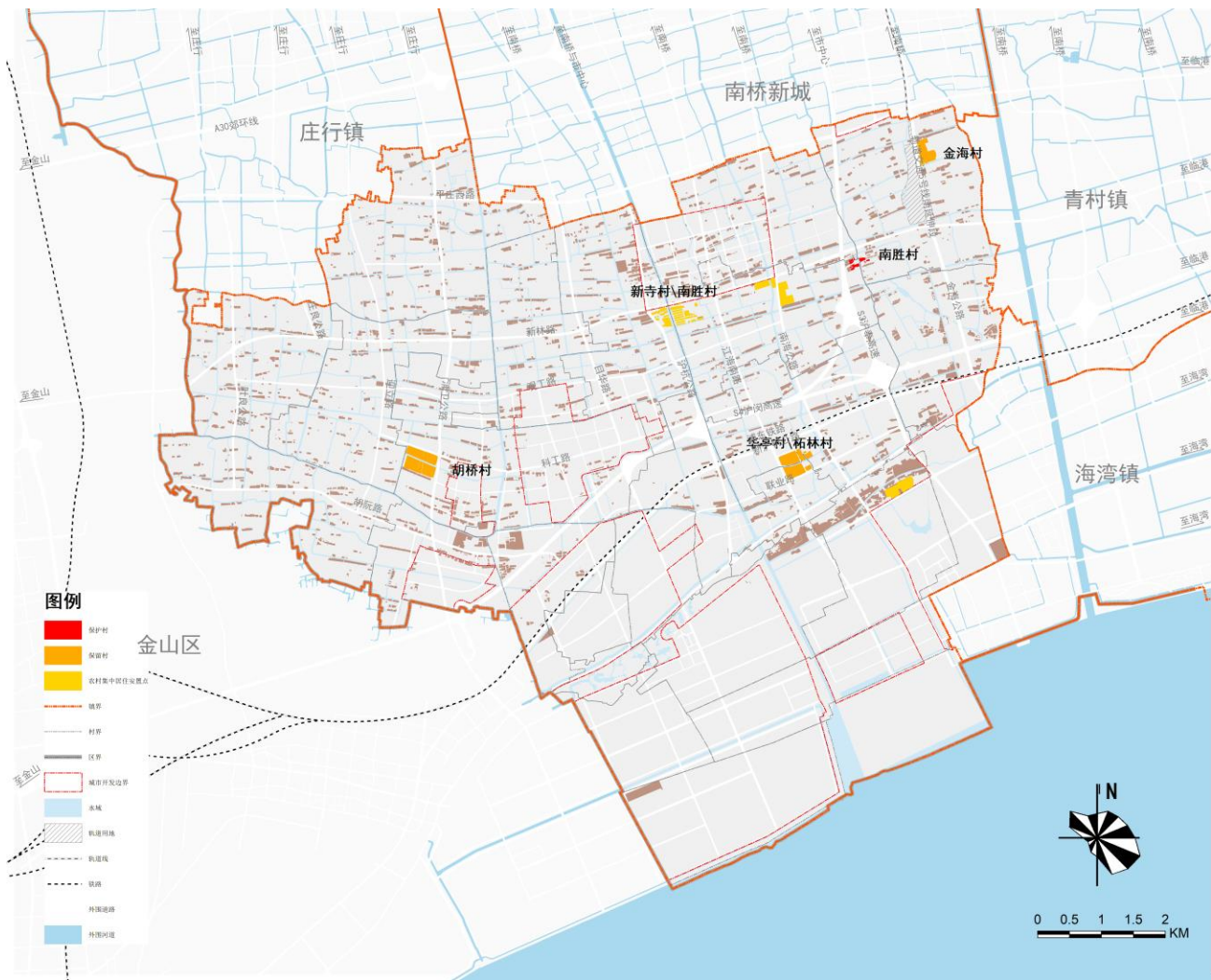
2. 自然村分类与引导

为进一步集约利用土地，提高居民的生活品质，强化城乡统筹发展，解决增量空间不足以及城市开发边界内空间发展问题，本次规划通过对接奉贤区相关规划，梳理整合镇域内村庄，提出保护型、保留型、撤并型三种村庄分类。

保护型：南胜村拥有元代上真道院，其自然环境特色以及历史环境特色需要保护，因此将南胜村上真道院所在村庄列为保护型村庄。

撤并型：统筹考虑化工区影响、敏感设施建设、三高沿线等因素，将镇域内沿线的自然村列为撤并型村庄。在充分尊重农民意愿的前期条件下，应有序组织和合理推进农民集中居住，引导农民向城镇或中心村集中，近期重点以三线区域集中居住为优先试点、为后续工作探索经验。

保留型：统筹考虑当前建设水平、区位交通条件、自然村发展潜力等因素，将胡桥村、柘林-华亭村、新寺-南胜村等多处集中布点的村庄列为保留型村庄。



自然村分类引导与布局图

## 第三节 空间布局 Spatial Layout

### 1. 空间结构：区域生态廊、功能联系轴、差异发展片

#### • 区域生态廊

分隔功能组团、连通区域生态本底的重要结构性要素，属于上海市总体规划（2017-2035）中确定的三类生态空间，需要在强调生态保护的前提下限制规模以及特定功能的建设。

**杭州湾东西向廊道：**分隔滨海空间以及近海功能组团的区域性生态廊道。在维护其生态职能的前提下建设杭州湾绿道，辅助驻留点、地区级公园、郊野休闲服务设施等，构筑维护杭州湾生态安全的重要屏障。

**金汇港生态走廊：**区域层面分隔奉贤新城城镇圈与奉城城镇圈的生态廊道，联系奉贤新城与海湾旅游区。依托金汇港滨水空间，组织金汇港绿道，注重亲水空间的营造，建设慢行交通网络，方便南桥枢纽与海湾地区的联系。

**金奉生态走廊：**奉贤区与金山区之间重要的生态廊道。以郊野空间、生态农业职能为主，逐步稳步进行农村宅基地置换工作，发展现代农业、休闲农业，促进农业集约化、特色化发展。

**奉贤新城西廊道：**奉贤新城西侧重要生态廊道，同时也是联系奉贤新城、柘林新镇区与上海化工区的重要生态型地区。依托沪杭公路与南竹港，逐步实现对低效工业用地的减量，推动生态景观建设，成为柘林镇重要的景观型生态廊道。

#### • 功能联系轴

联系柘林镇各功能组团，促进柘林对外更加紧密融入区域、对内实现产城融合的结构要素。需要加强沿轴带的多元公共交通设施支撑，促进各功能组团之间的密切联系。

#### 滨江沿海发展轴：市级重要产业发展轴

带，在柘林镇域内联系上海化工区、化工区奉贤分区与大学城片区，向东联系海湾旅游区，向西联系金山滨海新区。需要依托该轴线，联动区域产业链条，推动产学研一体化发展，促进化工区产业转型升级。

**沪杭公路发展轴：**联系奉贤新城、柘林新镇区以及上海化工区的重要轴线。需要依托该轴线，加强中运量公交、普通公交的建设，推动各组团之间的紧密联系。

**金海路发展轴：**联系奉贤新城、海湾大学城的重要轴线。需要依托该轴线，推动轨道交通、中运量公交、普通公交建设，加强沿湾地区与南桥枢纽之间的联系。

#### • 差异发展片

依托当前资源禀赋，促进各功能组团的特色化、集约化发展。

**生态新镇：**柘林镇重点发展片区。推动柘林新镇区集约紧凑发展，以品质公共空间建设、充足公共设施供给、特色生态设施营造、宜居居住空间发展，增强柘林新镇区的人居魅力与吸引力，打造特色化生态型镇区。

**产业重地：**长期锁定上海化工区、化工区奉贤分区产业基地，推动上海化工区、化工区奉贤分区以及临海工业区的产业转型升级，以绿色化、服务化、高端化为发展目标，逐步实现对低效工业用地的置换，加强对周边生态环境的整治工作，加强土壤环境监测，注重生态安全。

**智慧社区：**提升海湾大学城发展能级，继续集聚高等院校，推动大学内部公共服务向社会开放，建设品质化大学社区。

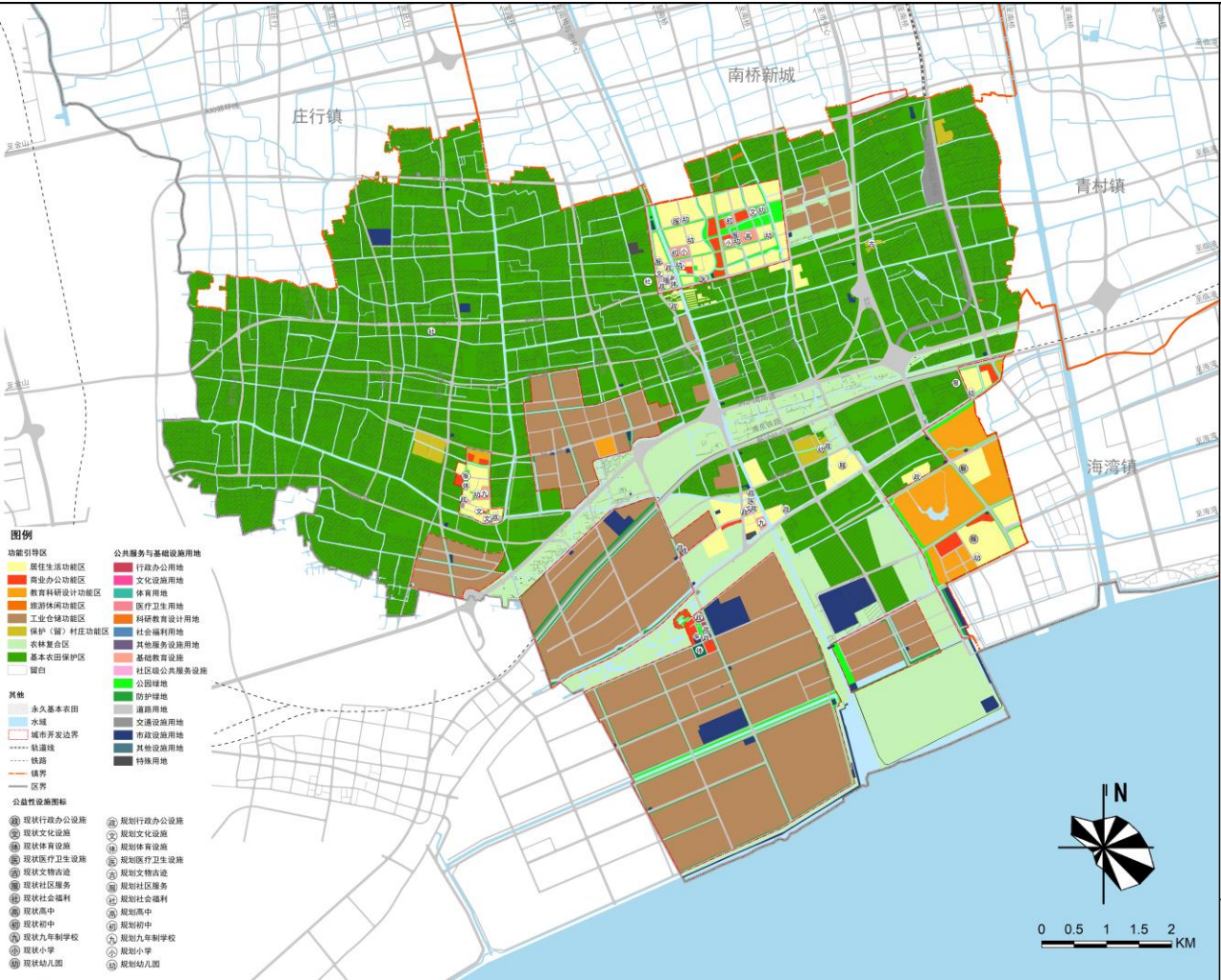
**农业公园：**逐步置换农村居民点，提升农业集约化、现代化水平，适当建设特色农业、设施农业，促进郊野特色的发挥。



空间结构规划图

2. 土地使用

根据上位规划要求，本规划需明确建设用地管制分区。城市开发边界内城镇工矿用地 2715.9 公顷；城市开发边界以外建设用地区域为其他建设用地区，面积控制在 991 公顷以内；此外，明确划示城市开发边界外的基本农田保护区和其他农地区。



用地布局规划图

3. 分区指引

• 柘林镇区

空间结构：生态绿环、功能双轴、景观网络、宜居组团

生态绿环：围绕柘林新镇区，在周边发展体育活动、观光休闲、农业科普、度假娱乐等具有新经济业态的功能，有效激活郊野空间人气活力，提升生态空间吸引力。

功能双轴：结合江海南路构筑镇级公共服务轴，包括镇级医疗中心、镇级旅游服务中心、商业服务综合体等职能，结合周边绿化空间的打造，提升镇区品质。结合新塘路构筑特色发展展示轴，包括文化休闲、养老设施、生态技术展示、基础教育等职能，结合南部生态空间特色化营造，彰显柘林形象。

景观网络：依托东西向的新塘路、新北路以及南北向的南横泾、南竹港、贝港等水系空间，构筑景观特色网络。引入本地树种，引入湿地公园、雨水花园等生态空间，营造生态通廊。建设慢行步道，联系公共交通节点，建设慢行走廊。结合周边社区服务设施建设，加强景观网络向两侧社区延伸，构筑生活次廊。

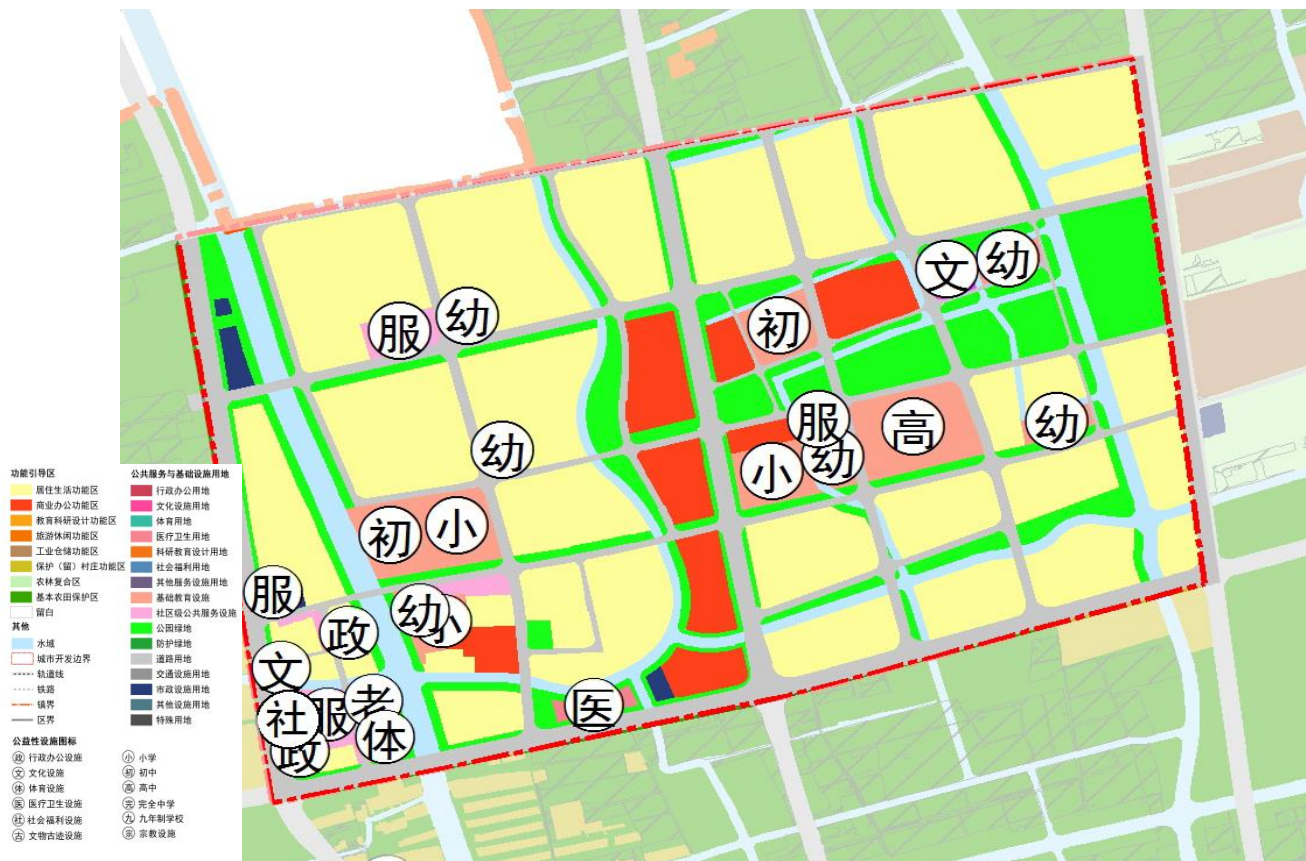
宜居组团：依托景观网络以及社区服务设施布局，将柘林新镇区划分为若干宜居组团，加强社区级公共服务设施供给，注重特色化公交设施建设，注重建筑风格的统一与协调，因地制宜建设街头公园，打造宜居社区。



镇区空间结构规划图

土地利用

柘林镇区为柘林镇今后重点建设区域，沿江海南路布局商业办公组团以及镇级公共服务设施；沿新北路、新塘路布局基础教育设施以及社区级服务设施；建设商品房及保障性住房，形成柘林镇今后的政治、文化中心。



镇区土地利用规划图

• 大学城社区土地利用

规划积极促进大学运动设施、服务设施等逐步、分时段向社会开放，进一步壮大高教规模、提高高教质量，推动与周边产业基地、产业社区的产学研联动发展。



大学城社区土地利用规划图

• 胡桥社区土地利用

规划逐步置换北侧效益低下的 195 产业地块，提升窑桥中心河以北的产业能级。完善居住、社区服务、开放空间等功能建设，推动社区更新，加强与奉贤新城、柘林新镇区以及周边产业区块的公共交通联系，加强其作为服务于化工区、化工区奉贤分区、临海产业区等产业区块的配套生活服务职能。



胡桥社区土地利用规划图