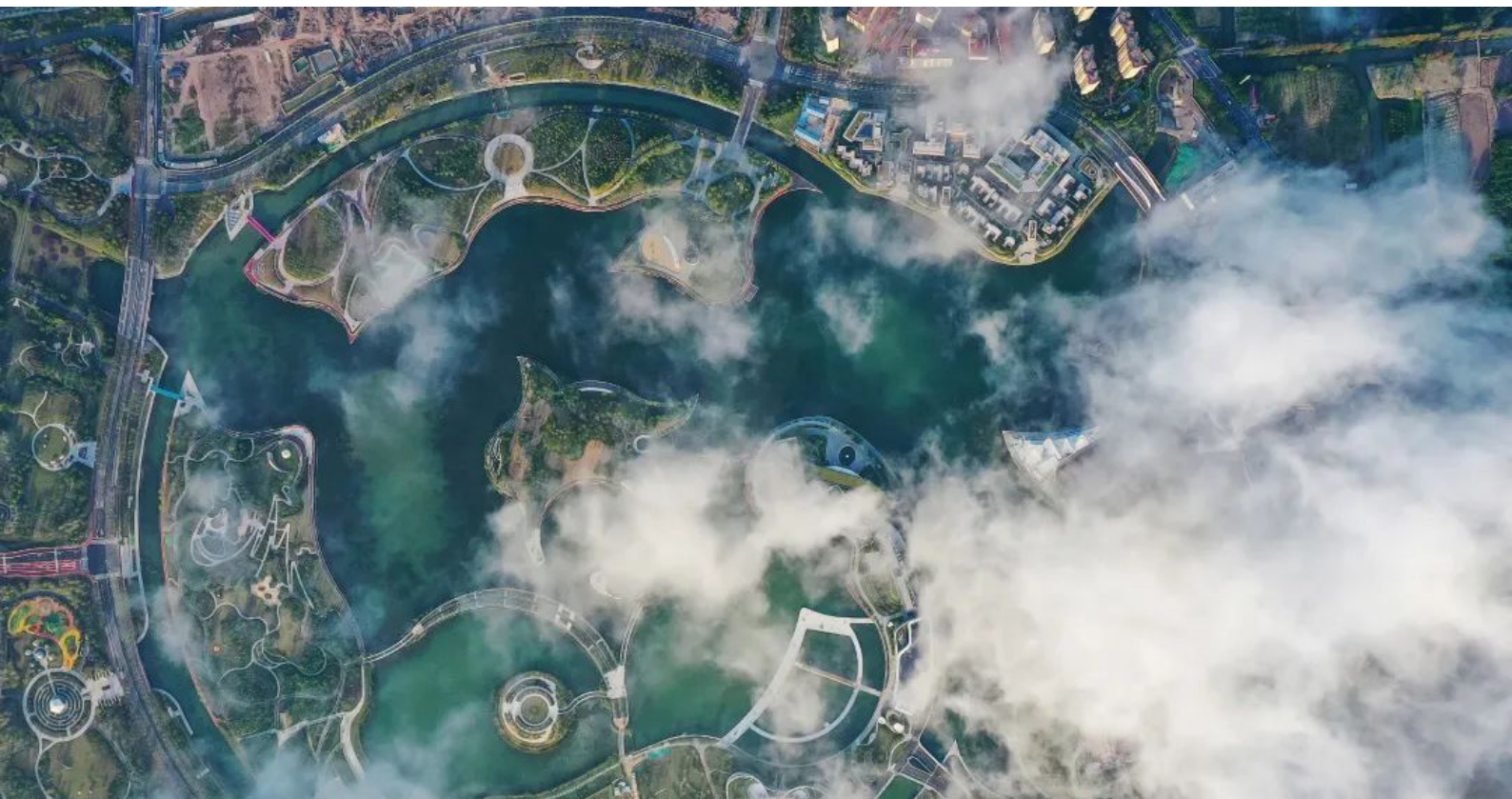


### 3.2.2 开发边界外规划用地布局

城镇开发边界外重点保障基础设施建设用地。衔接新城绿环专项规划，结合绿环贯通道，打通内外断点；适度增配公共服务设施，提高特色村落保留比例；引导农田集中成片，充分利用各类生态空间增补林地，优化田林风貌；促进农林复合，充分发挥生态功能。

### 3.3 土地使用

至 2035 年，奉贤新城南桥镇部分建设用地总规模约 58.79 平方公里。其中，城镇开发边界内建设用地约 53.24 平方公里，城镇开发边界外建设用地约 5.55 平方公里。





图例

功能引导区

- 居住生活功能区
- 工业仓储功能区
- 保护(留)村庄功能区
- 商业办公功能区
- 教育科研设计功能区
- 旅游休闲功能区
- 农林生态区

公共服务与基础设施用地

- 行政办公用地
- 体育用地
- 教育科研设计用地
- 社区养老福利用地
- 基础教育设施用地
- 道路用地
- 交通设施用地
- 城市发展备用地
- 文化设施用地
- 医疗卫生用地
- 其他公共设施用地
- 社区级公共服务设施用地
- 公园绿地
- 生产防护绿地
- 市政设施用地
- 综合产业用地

公益性设施图标

- 市级行政办公设施
- 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
- 社区级行政办公设施
- 社区文化活动中心/青少年活动中心
- 文化活动室
- 综合健身馆/游泳馆/运动场
- 健身点
- 社区养老院
- 日间照料中心
- 老年活动室
- 卫生服务中心
- 卫生服务站
- 菜市场
- 生活服务中心
- 幼托
- 小学
- 初中
- 高中
- 九年一贯制学校
- 完中

其他

- 水域
- 永久基本农田
- 街/镇界
- 道路红线
- 规划范围
- 区界
- 城镇开发边界

注：功能区指以该类用地为主的区域  
如居住生活功能区指以居住用地为主的区域

图 1-6 土地使用规划图

# 第二章 土地综合使用

## COMPREHENSIVE LAND USE

---

- 1 耕地与永久基本农田保护
- 2 生态空间保护
- 3 城镇开发边界
- 4 文化保护控制线
- 5 特定政策区



## 1 耕地与永久基本农田保护 Protection of Cultivated Land and Basic Farmland

根据本市耕地和永久基本农田划定成果，分别按照永久基本农田、耕地保护任务、耕地保护空间严格落实市级下达的耕地和永久基本农田保护任务，具体根据国家和本市永久基本农田和耕地保护的相关规定执行。

至 2035 年，奉贤新城南桥镇部分规划永久基本农田面积约 240.8 公顷，永久基本农田外的耕地保护任务约 140.6 公顷。禁止在生态保护红线、城镇开发边界调整过程中，擅自调整永久基本农田保护红线。禁止占用永久基本农田挖湖造景、建设绿化带，种植草皮等用于绿化装饰的植物，堆放固体废弃物，填埋垃圾，以及其他法律法规禁止的其他行为。永久基本农田保护红线在坚持整体稳定，确保保护任务不突破的前提下，可以对布局进行正向优化。

奉贤新城南桥镇部分规划永久基本农田面积外的耕地保护空间面积（202 耕地保护空间内除永久基本农田）不低于 173.8 公顷。各类建设行为涉及占用永久基本农田外的耕地保护空间的，通过“空间预存 + 实时扣减 + 年终结算”的方式实施耕地占补平衡，实现耕地保护空间“动态平衡，布局优化”。

永久基本农田布局优化和耕地占补优先在规划范围内平衡，确有必要的可在奉贤区范围内整体统筹平衡，确保保护目标不突破。



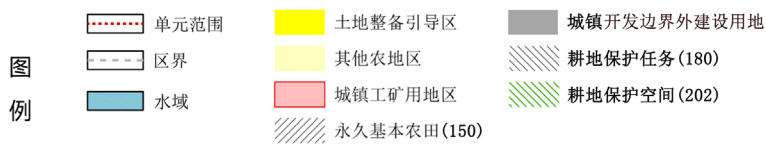
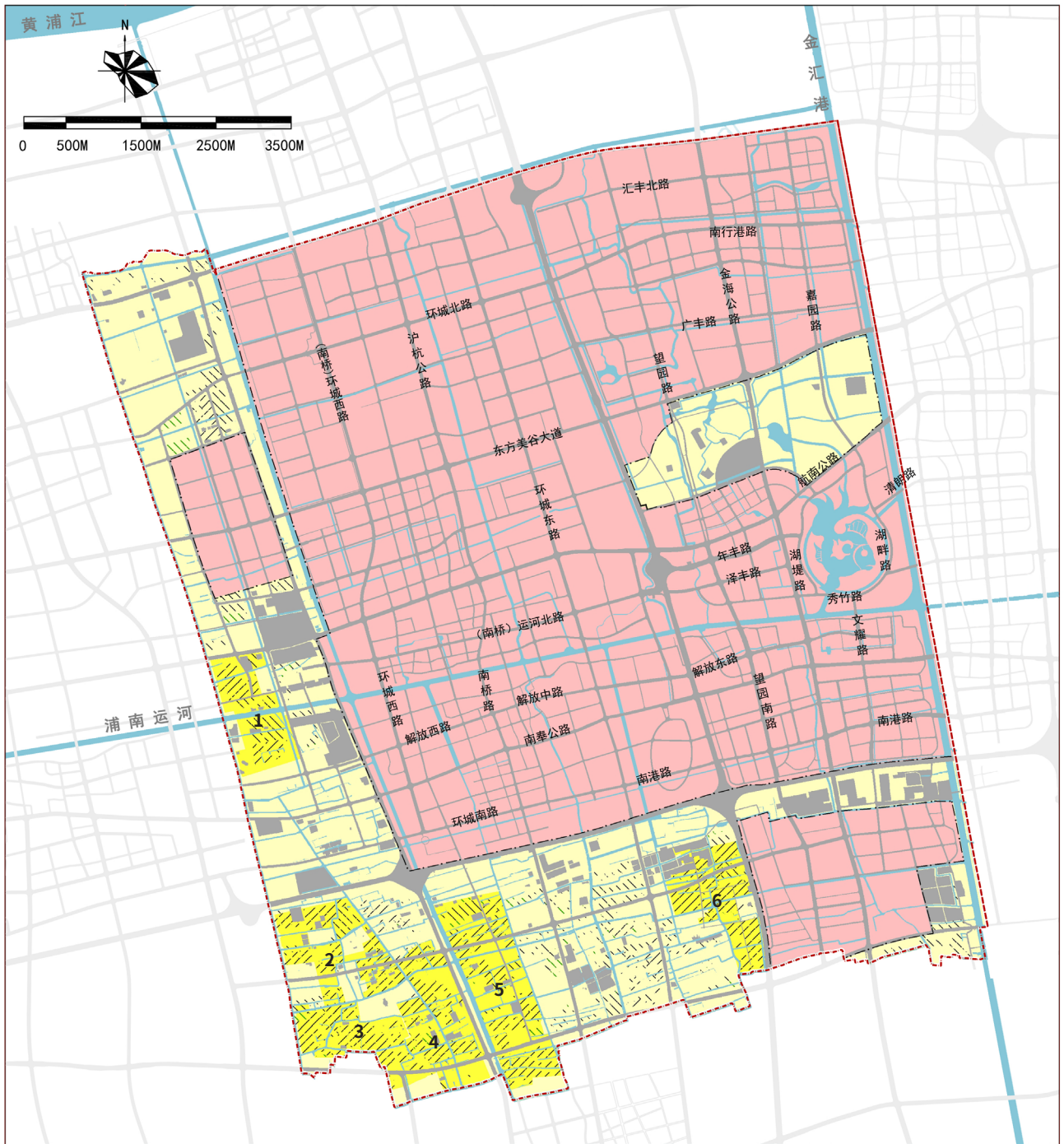


图 2-1 基本农田和建设用地图

## 2 生态空间保护 Ecological Space Protection

### 2.1 生态空间划定

本次规划落实上位规划提出的生态空间管控要求，提升地区生态环境品质。根据上位规划要求，奉贤新城南桥镇部分规划三类生态空间约 1819.2 公顷，四类生态空间约 1159.6 公顷。

### 2.2 三类生态空间

**三类生态空间**，主要包括开发边界外的庄柘生态走廊、中央林地等非建设用地。总面积约 1819.2 公顷。庄柘生态走廊整体规划建设用地规模不大于总面积的 15%（北至大叶公路，东至南竹港 - 沪杭公路，南至蒋家浜，西至浦卫公路 - 南沙港范围），森林覆盖率水平应达到 40% 以上，涉及本次规划范围内建设用地比例约为 25%。

将三类生态空间划入限制建设区予以管控，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、水利基础设施和独立型特殊建设项目用地。三类生态空间内应逐步推进建设用地减量，不得扩大建设用地面积。与生态环境保护相矛盾的现状建设用地应逐步退出，搬迁零星工业用地及农村居民点，提高森林覆盖率，优先推进生态建设，着力增加水、田、林等生态要素的规模和质量，改善区域生态环境。加强生态空间内建设项目用途管制。建立水、田、林保护与建设的综合生态补偿机制。

### 2.3 四类生态空间

**四类生态空间**，主要包括开发边界内的城市公园、地区公园、主要河道及其两侧绿地等结构性绿地空间，规划四类生态空间约 1159.6 公顷。四类生态空间实施结构性控制，对开发强度、用地类型和适宜建设项目类型等进行严格控制。应严格保护并提升生态功能，注重生态品质的培养塑造，注重生态空间与市民游憩空间的结合。保护完善骨干河道、支级河道，整理修复河道水体，提高水体水质等级。规划奉贤新城南桥镇部分河湖水面率不低于 9.14%。贯通河道两侧公共空间，优化河道岸线功能环境。

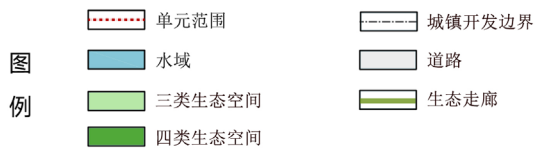


图 2-2 生态空间规划图

## 3 城镇开发边界 Urban Development Boundary

### 3.1 城镇开发边界

按照《自然资源部 关于印发城镇开发边界管理办法（试行）》（自然资发〔2026〕1号）要求，在严守空间安全底线、不突破国土空间总体规划确定的约束性指标，不对城镇空间结构、功能布局产生重大影响的前提下，因国家和省重大战略实施、重大政策调整、重大项目建设等七种情形需要，可对城镇开发边界进行局部优化。在符合国家及本市“三区三线”实施管理相关规定，深化落实城镇开发边界布局优化，奉贤新城南桥镇部分城镇开发边界面积约 57.0 平方公里，布局优化方案纳入全国“一张图”系统后予以实施。

规划奉贤新城南桥镇部分建设用地总量不超过 58.79 平方公里。其中，城镇开发边界内的建设用地不超过 53.24 平方公里，城镇开发边界外不超过 5.55 平方公里。

### 3.2 分区管制

根据上位规划要求以及规划布局情况，划定空间管制分区，包括现状已建区、规划新增区、限建区，规划无禁建区。

#### 现状已建区

结合现状建设用地布局情况，通过增减挂钩分析，划定现状建设用地中规划保留的区域为现状已建区。

#### 规划新增区

划定规划建设用地中的现状非建设用地区域为规划新增区。

#### 限建区

限建区为镇域内位于三类生态空间中除去现状已建区、规划新增区外的区域，该区域的控制要求应根据三类生态空间保护的相关要求执行。

## 4 文化保护控制线 Cultural Protect Control Line

本次规划以《上海市奉贤区总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035）》为依据，奉贤新城南桥镇部分历史文化遗产主要包括保护建筑及文保单位等，规划范围内无历史文化风貌区、风貌保护街坊等控制要素。结合文物普查及时更新文物保护单位名录，具体认定、保护要求及修缮监管以行业主管部门意见为准。

奉贤新城南桥镇部分共有上海市文物保护单位 1 处，为沈家花园；区文物保护单位 8 处，分别为卜罗德祠、抗日第八集团军司令部旧址、南塘第一桥、南石桥（积善桥）、仁寿桥、三官堂阮氏牌坊、江海古文化遗址、二严寺（张翁庙）；区文物保护点 16 处，主要位于南桥镇张翁庙村、曙光村、六墩村、杨王村等 16 处古建筑及近现代重要史迹及代表性建筑。

奉贤新城南桥镇部分共 22 株古树名木，包括古树名木 21 株，古树后续资源 1 株，是重要的自然资源和遗产，也是宝贵的历史文化财富。对优化城市自然环境、丰富城市人文环境具有重要作用，应依照《上海市古树名木和古树后续资源保护条例》进行保护。

## 5 特定政策区 Special Policy Area

### 5.1 集聚核心功能，打造示范样板，凸显市级副中心标志门户形象

奉贤新城市级副中心范围为树贤路 - 水悦路 - 湖堤路 - 年丰路 - 沪金高速围合范围，总面积约 1.48 平方公里。奉贤新城市级副中心与中央林地相结合，在五个新城中独具特色。加强中央林地与周边城市功能的有机融合，形成一体化连续的公共开放空间网络，打造联系中央林地与商业商务区的高品质连续的慢行系统。

### 5.2 突出特色功能，促进产城融合，彰显地区中心活力

根据单元内街镇人口分布、用地空间发展特点，依托轨道交通站点，建设完善金海、奉浦、老城、城南等 4 处地区中心。

### 5.3 完善基础服务，打造便捷舒适的社区中心

结合社区生活圈设置社区中心，分别为金海、萧塘、江海、老城、运河南、奉浦、育秀等 7 个社区中心，建设 15 分钟社区生活圈，引导社区文化、教育、体育、卫生、养老、商业等公共设施向社区中心集聚，鼓励各类公共设施混合使用和综合利用，提升社区生活便利性。

### 5.4 打造功能完善的产业社区

结合产业发展布局和城市功能提升，打造与片区发展定位相匹配、二三产融合发展、配套功能完善、环境景观宜人的产业社区。规划奉贤经济开发区、生物科技园区、江海经济园区、数字江海等产业社区，总面积约 21.45 平方公里。

### 5.5 战略预留区

奉贤新城南桥镇部分在奉贤经济开发区、杨王工业区设置 2 处战略预留区，总面积约 379.4 公顷，其中奉贤经济开发区约 76.4 公顷，杨王工业区约 303.0 公顷。

### 5.6 TOD 社区

围绕轨道交通枢纽和站点，引导人口、就业岗位、公共服务设施向站点集聚。轨道交通站点周边 600 米半径覆盖就业岗位 30% 以上。以 TOD 理念发展，引导绿色出行模式，强化慢行网络系统建设，增补中运量交通和 B+R 设施配置。

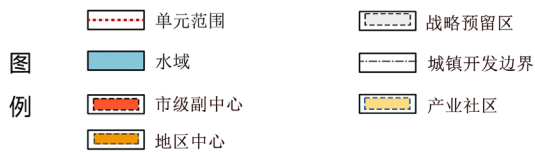
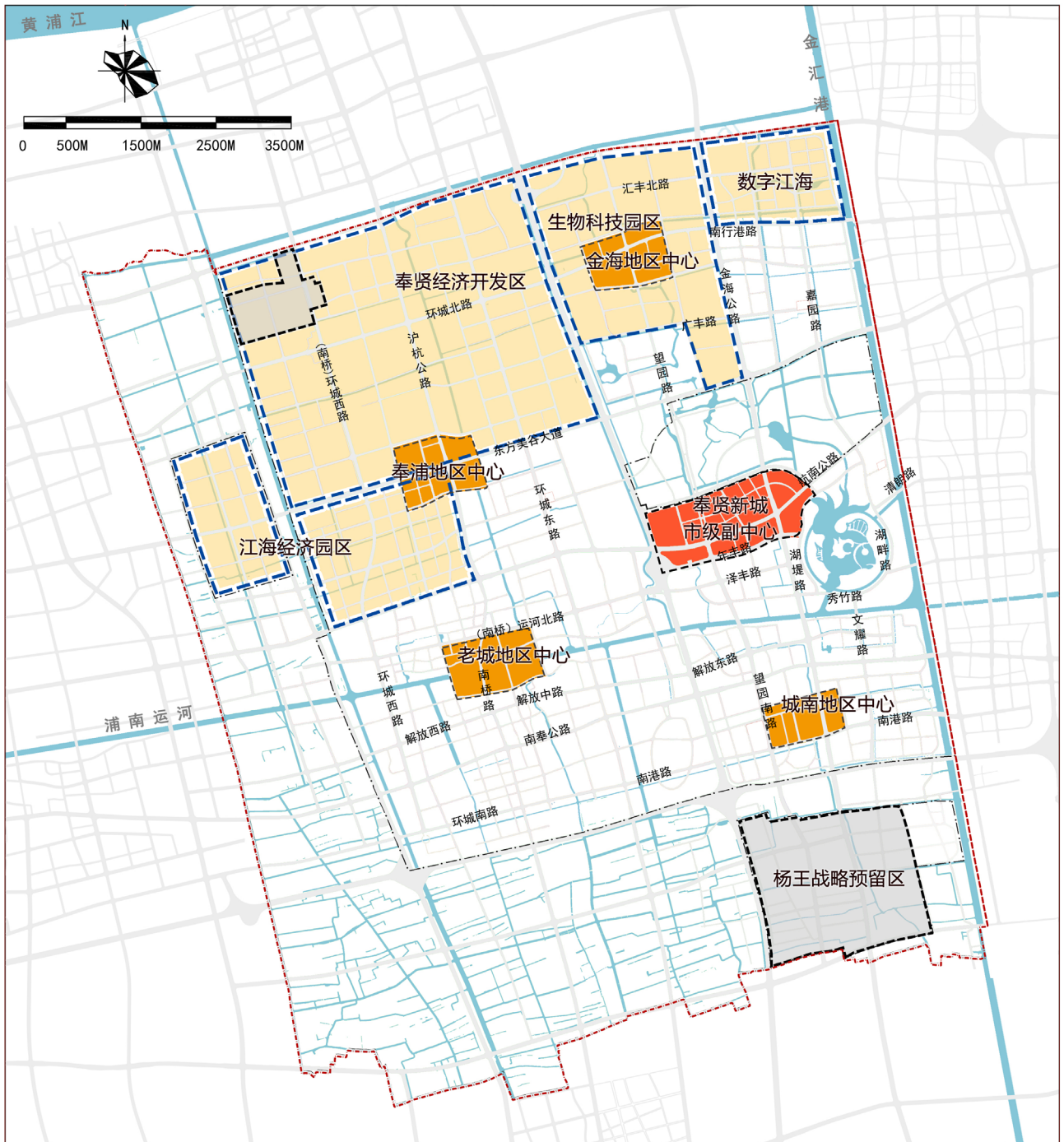


图 2-3 特定政策区规划图

# 第三章 重大专项统筹

## COORDINATION OF MAJOR SUBJECTS

---

1 公共服务

2 住房保障

3 公共空间

4 产业发展

5 综合交通



## 1 公共服务 Public Service

深入贯彻“人民城市”的发展理念，以高于中心城的标准推进新城社区级文、教、体、卫等公共服务设施建设，以高能级优质资源集聚提升新城公共服务的功能能级。分类分级优化区域公共服务设施布局，强化全覆盖、均等化的基本公共服务，提供覆盖全年龄段的公共服务保障，完善公平共享、弹性包容的基本公共服务体系。

### 1.1 发展规模与总体布局

公共服务设施规划以“市区级 - 镇级 - 社区级”三级体系进行配置。市区级设施以奉贤区 / 奉贤新城城镇圈为配置单元，重点落实奉贤区总体规划的相关要求，规划强化地域特色和品牌特色，进一步提升奉贤新城城镇圈乃至奉贤区的公共服务水平；镇级设施以镇域为配置单元，规划面向镇域提供高品质、高覆盖的公共服务；社区级设施以 15 分钟社区生活圈为配置单元，规划综合考虑公共中心位置、人群需求特征、设施服务能级以及道路河流对空间的间隔作用，优化生活圈划分的空间边界，完善设施配置。

在满足有关标准的基础上，本次规划已对就业岗位、服务人口导入所涉及的公共服务设施、公共空间和基础设施供给留有一定弹性空间。部分建成度较高的地区，公共服务设施可结合周边地区统筹平衡。

### 1.2 行政办公设施

基本保留既有规划行政办公设施，考虑奉贤新城南桥镇部分的功能定位及现行控规的配置情况，市区级 / 镇级行政办公设施主要通过区域统筹协调，按照《上海市控制性详细规划技术准则》、《上海市 15 分钟社区生活圈规划导则（试行）》和《新城规划建设导则》要求，社区级行政设施（除派出所以外）宜综合设置，保证建筑面积符合标准。

规划行政办公设施用地面积约 33.4 公顷。

### 1.3 文化设施

强化新城文化品牌建设，增强新城生活品质和对各类人才吸引力，满足多样化人群的文化体验需求。提升地区整体服务质量和公共活力。落实上位规划高等级文化设施布局，满足 15 分钟社区生活圈的建设要求。

规划文化设施用地面积约 35.0 公顷。

## 1.4 体育设施

围绕“南上海运动健康新城”总体目标，完善城镇圈体育服务职能，增设高等级体育设施；加大全民健身设施建设力度，优化完善全民健身设施网络，有效满足群众多层次多样化的建设需求。进一步结合公共绿地、绿道设置体育设施，满足设施的服务半径要求。

规划体育设施用地面积约 24.2 公顷。

## 1.5 医疗设施

加快配置医疗卫生资源，推进新城区域性医疗中心建设、强化基层医疗卫生资源配置，推动医疗卫生服务内涵提升。

规划医疗设施用地面积 33.3 公顷。

## 1.6 教育科研设计设施

规划教育科研设计设施用地面积约 47.1 公顷。

## 1.7 其他公共设施

强化新城民政养老建设，完善居家养老服务体系，合理布局和预留养老福利设施，实现社区养老院、日间照料中心、老年活动室等社区养老设施全覆盖，鼓励运用政府和社会资本合作模式支持养老服务业发展。

至 2035 年，其他设施用地面积总计 9.1 公顷。

## 1.8 基础教育设施

推动义务教育优质均衡发展，办好家门口每一所学校。提供优质均等、全面覆盖的基础教育服务，完善设施布局，满足不同年龄段学生就近入学的需求，实现 15 分钟社区生活圈基本覆盖。

规划基础教育设施主要结合社区生活圈布局，用地面积约 188.9 公顷。

## 1.9 社区级公共服务设施

根据 15 分钟社区生活圈的布局要求，规划布局社区级公共服务设施用地面积约 49.8 公顷。

## 2 住房保障 Housing Assurance

### 2.1 基本原则

#### 2.1.1 坚持产城融合，职住平衡

以产兴城、以业引人、以房安居，推进居住与就业空间协调发展。按照人口居住需求，适当考虑国际交往人群的居住需求，合理安排住宅用地供应的规模与布局。

#### 2.1.2 坚持绿色发展、生态宜居

顺应市民对美好生活的追求，推进绿色低碳的生产生活方式。加大住房建设和修缮科技创新力度，节约集约利用土地、水、能源等资源，强化环境保护和生态修复，打造宜居宜业社区，使城市更具韧性、更可持续。

### 2.2 发展规模

坚持以居住为先、以市民消费为主、以普通商品房为主，构建可负担、可持续的住房供应体系，满足市民多层次、多样化的住宅需求，优化奉贤新城南桥镇部分的住房布局和供应结构。

至 2035 年，奉贤新城南桥镇部分规划城镇住宅用地占建设用地比重约 23.4%，规划城镇住宅用地面积约 1377 公顷，城镇住宅建筑面积约 2470 万平方米。

### 2.3 住房结构

加强区域协调，调整产品结构，提升与不同人群住房需求的匹配程度。按照“住有所居”的要求，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房体系，培育发展住房租赁市场。

### 2.4 空间布局

综合考虑住宅新增空间与人口导入关系，结合 TOD 发展模式与就业人口布局，优化新增住宅用地布局。结合单元人才结构特点，打造国际商务社区、产城融合社区、生态宜居社区等不同产品。结合轨道站点周边及就业地供应人才公寓、单身公寓等多元类型住宅，满足不同类型就业人群的多层次住房需求。



## 3 公共空间 Public Space

### 3.1 公共开放空间网络

在上位规划确定的骨干绿道基础上，依托主要生态廊道、道路两侧慢行空间，串联单元内各类公共活动中心、景观节点，形成网络化的慢行系统。规划范围内形成“区域绿道—城市绿道—一般绿道—公共通道”四级绿道体系。

### 3.2 河道水系

保护完善骨干河道、支级河道，整理修复河道水体，提高水体水质等级；贯通河道两侧公共空间，优化河道岸线功能环境；在大中型公园绿地适量增加生态游憩水面，规划奉贤新城南桥镇部分河湖水面率不低于 9.14%。

### 3.3 公园绿地

规划范围内形成“城市公园—地区公园—社区公园—口袋公园”四级公园体系，打造 5 分钟进园、10 分钟见林、30 分钟入森林的高品质绿地系统。

城市公园：规划城市公园 1 处，为上海之鱼及其周边地区。

地区公园：规划地区公园 6 处，其中规划保留 3 处，包括奉浦四季生态园、古华园、市民公园；规划新增 3 处，包括苏贤港体育公园等。地区公园宜结合片区特色及周边环境要素植入特色主题，积极推进体绿融合，形成一批有地区特色的体育公园。加强与地区中心及轨交站点的空间联系，加强与周边水系、道路绿带等链接，提升公共交通和慢行的可达性，提高使用效率。

社区公园和口袋公园：按照服务半径布置社区公园和口袋公园。社区公园由 400 平方米以上“点+线”的街角、滨水沿路绿地构成，口袋公园由点状公园和线型绿地组成。



图 3-2 公共开放空间网络规划图

### 3.4 空间景观结构

奉贤新城南桥镇部分是奉贤新城的主体，十字水街穿城而过具有优越的生态空间基底，规划景观结构以蓝绿网络为切入点，结合镇域空间结构和功能布局，整体形成“**十字水街、人民之环、一核四心六带**”的总体空间景观架构。

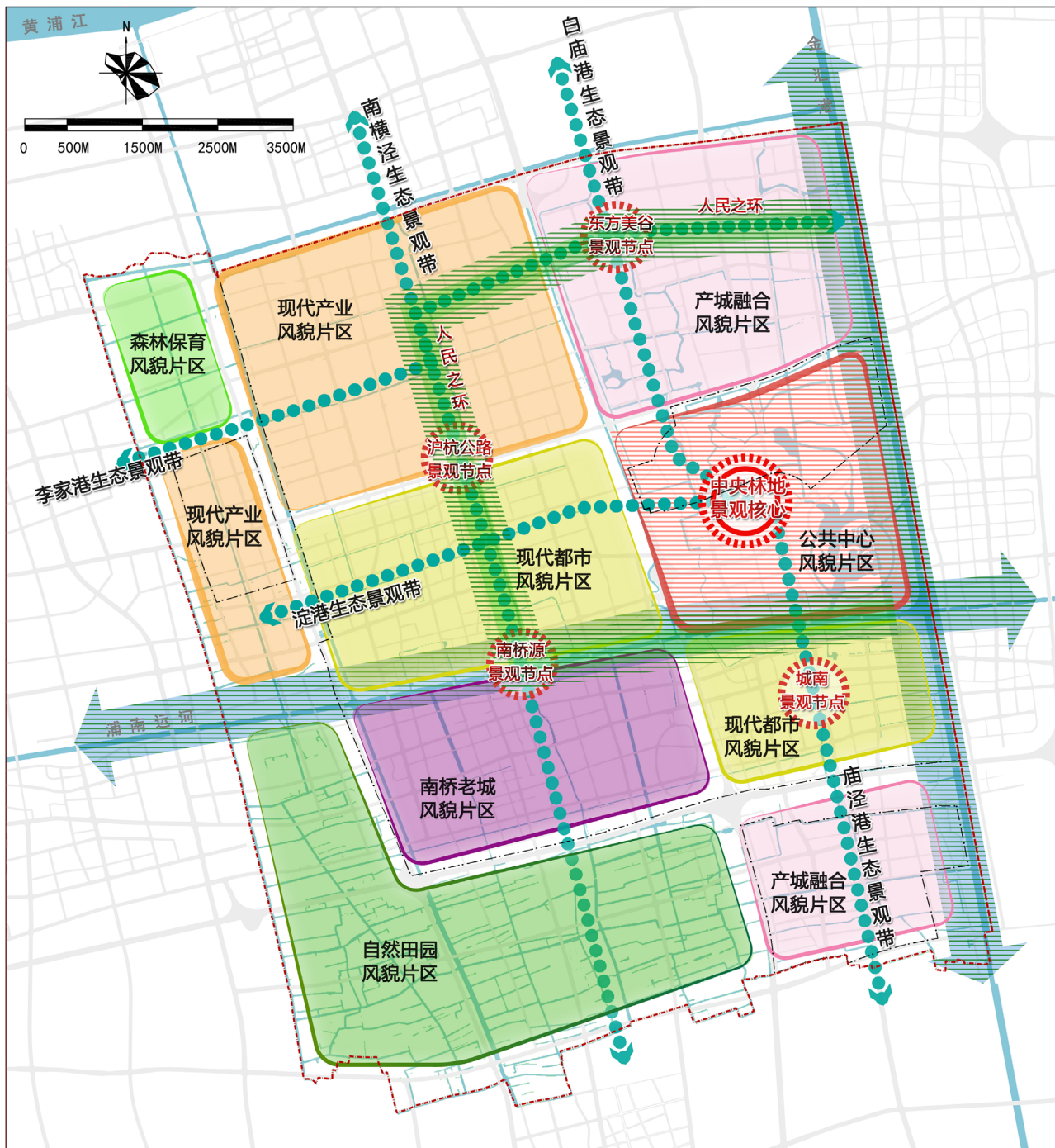
**十字水街：**浦南运河、金汇港锚固新城的核心景观骨架。其中浦南运河沿线规划重点推进老城段岸线改造，通过岸线贯通实施带动老城区两岸社区城市更新。金汇港沿线强化滨水活力塑造，结合金汇港生态基底和金海公路 / 金钱公路交通功能轴线联动，融合生产、生活、生态空间。

**人民之环：**结合环城北路、沪杭公路、浦南运河、金汇港打造 25 公里贯通“人民之环”，串联奉贤新城市级副中心与地区级公共活动中心，聚合公共活动和公共服务功能，做到高水平公共服务设施均衡覆盖。

**一核：**即中央林地景观核心，依托上海之鱼及南上海中央公园的生态基底，放大中央林湖生态优势，优化交通枢纽、奉贤新城市级副中心和中央林地的关系，打造极致亲近自然的特色城市景观中心，形成“城林相映”的特色空间形象。

**四心：**在南上海中央公园景观核心外，围绕人民之环形成四处次级景观节点，分别为南桥源景观节点（滨水文化休闲风貌）、沪杭公路景观节点（站城融合商务区风貌）、城南景观节点（商务景观地标风貌）、东方美谷景观节点（科技智慧创新风貌）。

**六带：**延续九宫方城特色空间格局，在人民之环的基础上南、西、北三个方向各自打造两条向外辐射生态景观带，作为新城内部重要的公共活动联系通道，打通中央林地生态核心核心与外围新城绿环之间的视线通廊和慢行联系。六条生态景观带自北向南分别为南横泾生态景观带（北）、白庙港生态景观带、李家港生态景观带、淀港生态景观带、南横泾生态景观带（南）、庙泾港生态景观带。



图例

- |          |          |          |
|----------|----------|----------|
| 单元范围     | 十字水街     | 现代都市风貌片区 |
| 城镇开发边界   | 人民之环     | 产城融合风貌片区 |
| 水域       | 景观节点     | 现代产业风貌片区 |
| 生态景观带    | 公共中心风貌片区 | 森林保育风貌片区 |
| 南桥老城风貌片区 | 自然田园风貌片区 |          |

图 3-3 景观空间结构规划图

## 4 产业发展 Industrial Development

### 4.1 产业规模

本次单元规划延续奉贤区总体规划与新城总体城市设计要求，深化奉贤新城南桥镇部分产业空间布局结构，聚焦美丽大健康、绿色新能源、通用新材料、数智新装备等重点领域，合理引导产业集聚布局，打造专业化、特色化的现代服务业集聚区。

### 4.2 产业布局

#### 4.2.1 促进产业社区融合发展

产业社区注重开放共享，激发科技创新活力，同时完善配套，实现产城融合发展。结合功能组团和城镇社区布局产业社区，包括江海经济园区、奉贤经济开发区、生物医药科技园区、数字江海等。

#### 4.2.2 打造专业化、特色化的现代服务业集聚区

促进高端现代服务业集聚发展，重点发展金融服务、总集成总承包、高端商务服务、现代商贸等附加值较高的生产性服务业和生活服务业，依托新城枢纽打造市级中央商务区。

沿东方美谷大道打造美丽健康服务产业链。以东方美谷大道、望园路为主要创新轴，推动空间融合、形态融合，集聚龙头企业、功能性平台、科技服务机构，打造美丽健康都市产业创新生态圈。

沿 G1503 打造智能制造服务产业链。以 G1503 为纽带，为“智能制造产业链”的加速形成和先进制造业的迭代升级做服务配套，促进与临港地区联动发展。

沿金海公路打造研发设计、终端服务集聚带。推进生产性服务业功能区建设，依托公园新城优质生态环境带动高端产业、宜居生活融合发展。



## 5 综合交通 Comprehensive Transportation

充分发挥望园路综合交通枢纽对区域功能和交通的整合提升功能，构建与片区功能和用地空间相互协调、综合协同、集约高效、生态低碳的综合交通体系。增强片区东西向的交通融合，提升公共交通支撑和高品质慢行服务，引导打造公交优先、绿色智慧的功能片区。

### 5.1 公共交通

构建由市域线、市区线、局域线、常规公交等组成的多元化公共交通体系，增强片区整体公共交通服务水平，提高公交分担比例，规划片区公共交通出行分担率达到 40% 左右。

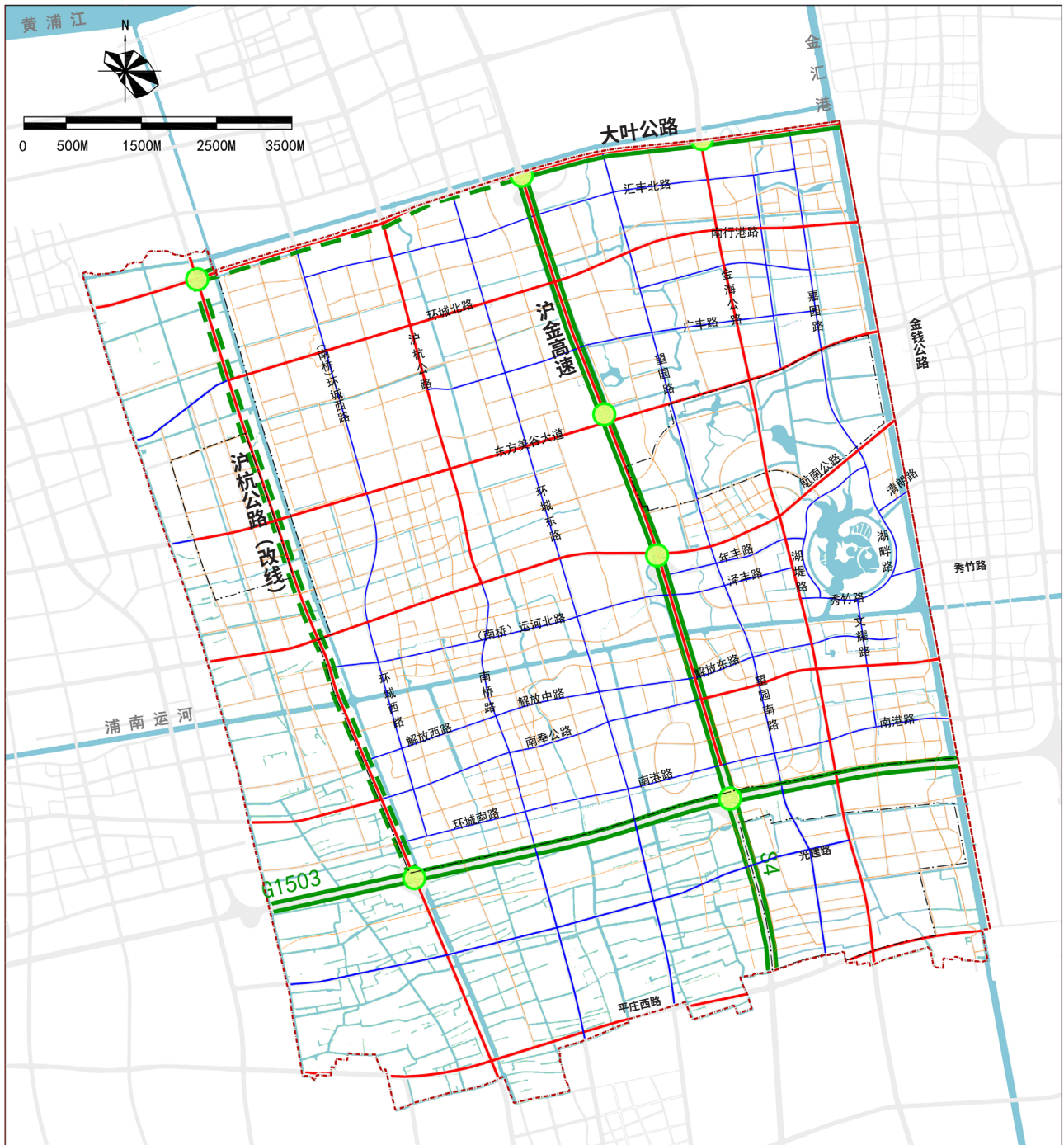
突出交通枢纽对空间布局的优化作用，进一步优化完善奉贤新城客运枢纽体系，形成“中心集聚、地区均衡”的客运枢纽总体布局。依托 5 号线望园路站规划新增 1 处城市级客运枢纽，承载奉贤新城对外辐射杭州湾、长三角地区，对内衔接中心城及周边新城的重要功能。结合 5 号线奉浦大道站设置一座地区级奉浦公交枢纽，承担节点、组团或镇域范围内公共交通组织功能。

### 5.2 道路系统

规划道路系统由高（快）速路、主干路、次干路、支路四级道路系统构成。

强化骨干路网对空间聚合的支撑作用，快速衔接外围高快速路系统，新城范围内形成“二横一纵”高（快）速系统布局 and “五横四纵”主干路网布局。

片区开发边界内规划市政道路网密度 6.0 公里 / 平方公里，全路网密度可达 8.0 公里 / 平方公里。











- |        |  |  |
|--------|--|--|
| 图<br>例 |  高速公路/快速路 |  单元范围   |
|        |  主要公路/主干路 |  城镇开发边界 |
|        |  次要公路/次干路 |  水域     |
|        |  一般公路/支路  |  |
|        |  立交、出入口   |  |

图 3-5 道路系统规划图

# 第四章 单元图则

## UNIT PLANNING

---

1 单元划分

2 图则内容说明



## 1 单元划分 Unit Division

### 1.1 城镇单元划分

单元划分原则上以现行控规编制单元为基准，结合城镇开发边界调整和单元规划编制范围而划定。奉贤新城南桥镇部分划分为 18 个城镇单元。

### 1.2 乡村单元划分

从行政管理需求角度出发，以行政村为边界划分乡村单元，将各项规划管控指标落实到各个乡村单元。基于城镇开发边界、行政村基层组织、单元规划编制范围形成的生活圈边界，奉贤新城南桥镇部分的郊野地区划分为 7 个乡村单元。

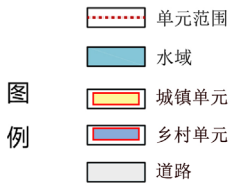
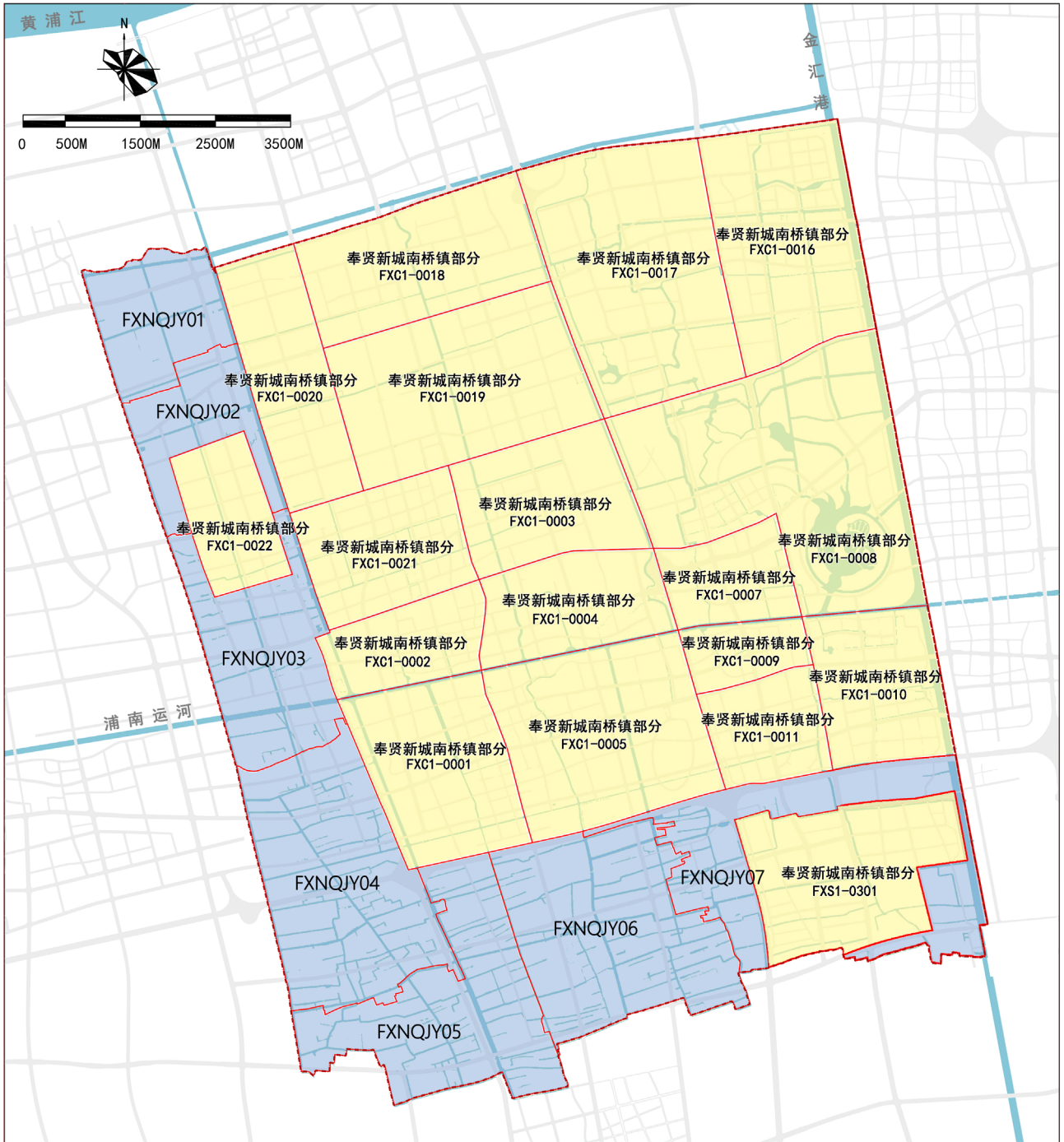


图 4-1 单元划分图