上海市城市规划设计研究院

SHANGHAI URBAN PLANNING AND DESIGN RESEARCH INSTITUTE

规划设计证书编号：（建）城规编第（081146 ）

规划设计证书等级：甲级

质量管理体系认证证书编号：00313Q20679R2M

上海市奉贤区四团镇拾村村村庄规划

任务编号： 2013395004042G

院长:张玉鑫

分管院长：孙珊

总工程师：苏功洲

项目负责处所：规划三所

所长：俞进

副所长（所总工）：周晓娟、林华

项目参加所：重大办、交通分院、市政分院

所长（主任）：许俭俭、高岳、徐国强

副所长（副主任、所总工）：卢柯、郎益顺、夏凉

项目负责人：周晓娟、苏志远

项目参加人：何宽、秦战、张维、郑豪、刘帅、陶楠、张睿杰、沈海洲、金敏、李坤恒

校对人：张彬

二〇一三年十月

前　言

党的十八大，把城乡一体化发展作为解决“三农”问题的根本途径。2013年本市十四届人大会议上，杨雄市长在政府报告中指出“加大城乡统筹力度，加快郊区新城和新农村建设”，新型城镇化背景下的农村规划和建设成为国家战略的重要组成部分。今年4月，住房和城乡建设部下发《关于做好2013年全国村庄规划试点工作的通知》。在上海市规土局的领导下，市规划院对全市村庄展开调研，经多次研究，最终上报奉贤区四团镇拾村村作为村庄规划的试点。

拾村村是上海远郊贫困村，本次规划工作得到了上海市有关领导、权威专家、上海市规划和国土资源管理局和市发改委、市建交委、市农委、市水务局、奉贤区委、区政府及相关区级部门、区规土局、四团镇的大力关心、指导和支持。

规划按照“村庄规划、专题研究、规划编制导则和建设管理导则”相结合的形式，注重城镇总体规划、土地利用总体规划、十二五规划以及近期建设规划的相互衔接，力争通过科学务实的规划，引导贫困村的健康发展，探索上海国际化大都市的村庄发展新模式、新机制。

拾村村村庄规划工作于2013年4月份开始启动，前期工作重点是现状调研和发现问题，工作组现场调研分为四个阶段，总计151人日，其中第三、四阶段工作组驻扎拾村村，全日制调研，并在村委会设置了工作室，现场与村干部、村民代表和骨干农户充分沟通交流。规划编制过程中，前后多次召开专家和部门研讨会，并向镇政府进行过五次专项汇报，得到充分肯；同时，村民参与贯彻规划的全过程，包括方案编制、项目研讨、规划公示等方面。市规划院和拾村村进行支部结对，不定期组织活动，增强相互了解，请村委会老支书等参与联合规划团队。

本成果由文本/图集、说明书/现状调研报告、专题研究报告（共7个专题）等内容组成。

上海市奉贤区四团镇拾村村村庄规划

文　本

目 录

第一章 总则.....5

第一条 编制目的.....5

第二条 规划依据.....5

第三条 规划理念.....5

第四条 规划范围.....6

第五条 规划期限.....6

第二章 发展目标与人口规模.....7

第六条 发展目标.....7

第七条 人口规模.....7

第三章 产业发展规划.....8

第八条 指导思想.....8

第九条 发展思路.....8

第十条 发展措施.....8

第十一条 产业空间布局.....10

第四章 土地使用规划.....12

第十二条 镇村统筹.....12

第十三条 建设用地布局.....12

第十四条 农用地布局.....13

第十五条 空间管制.....13

第五章 村庄公共服务设施规划.....15

第十六条 配置原则.....15

第十七条 布局和规模.....15

第六章 农村居民点规划.....17

第十八条 农村居民点分类建设.....17

第十九条 公共空间分类引导.....18

第二十条 新建住宅组团.....18

第二十一条 道路整治.....19

第二十二条 水系整治.....19

第二十三条 宅前屋后绿化空间整治.....20

第七章　道路交通规划 21

第二十四条　对外道路.....21
第二十五条　内部道路.....21
第二十六条　交叉口.....23
第二十七条　交通设施.....23

第八章　市政设施规划..... 24

第二十八条　农业生产基础设施.....24
第二十九条　农村生活基础设施.....25
第三十条　小块自留地的排灌系统.....27
第三十一条　智慧农村社区.....27
第三十二条　水系规划.....28

第九章　乡村生态规划 29

第三十三条　乡村生态规划策略与措施.....29
第三十四条　生态网络规划.....29
第三十五条　水系廊道生态规划.....30

第十章　乡村风貌设计引导 31

第三十六条　总体目标和策略.....31
第三十七条　乡村风貌分区.....31
第三十八条　乡村风貌构成要素.....32

第十一章　建筑设计引导..... 34

第三十九条　新建住宅建筑.....34
第四十条　改建建筑.....35
第四十一条　保留整治住宅建筑.....36
第四十二条　公共建筑.....38

第十二章　重要节点详细设计 39

第四十三条　农家乐.....39
第四十四条　田园休闲养生区.....39
第四十五条　新建住宅组团.....39
第四十六条　砖街.....39

第十三章　近期实施规划 40

第四十七条　分期实施.....40

第四十八条　近期重点.....40

第四十九条　近期建设项目.....41

第五十条　建设机制.....42

第十四章　附则 45

第五十一条　规划法制.....45

第五十二条　规划管理和实施跟踪.....45

第五十三条　成果法律效用.....45

第五十四条　解释权限.....45

第五十五条　规划生效日期.....45

文本

第一章　总则

第一条　编制目的

依据 2013 年市政府工作报告 “加大城乡统筹力度，加快郊区新城和新农村建设”的总体要求，参照《奉贤区统筹城乡发展实施方案》，结合住房与城乡建设部《关于做好 2013 年全国村庄规划试点工作的通知》，制定奉贤区拾村村的村庄规划，统筹村庄生产、生活和生态，探索上海国际化大都市的村庄规划建设新模式、新机制。

规划按照新型城镇化和生态文明的要求，充分利用已有条件，整合各方资源，坚持政府引导与农民自力更生相结合，完善村庄最基本的公共设施，改变农村相对落后面貌、提高广大农民生活质量、焕发农村社会活力。

第二条　规划依据

1. 《上海市土地利用总体规划（2006-2020）》
2. 《上海市基本生态网络结构规划（2010-2020）》
3. 《奉贤区土地利用总体规划（2010-2020）》
4. 《奉贤区国民经济和社会发展十二五规划》
5. 《四团镇土地利用总体规划（2010-2020）》

第三条　规划理念

1. 整体协调，统筹规划

通过对农村生产、生活、生态等要素的统筹规划与布局，考虑村庄的整体发展导向，引导土地集约利用与空间集聚发展。

2. 尊重村民，以农为本

改变传统的城市规划方法，进村入户深入调查，针对问题开展规划编制，建立有针对性的规划目标，充分体现与农民的互动和问题导向。

3. 尊重自然，有机更新

尊重既有村庄格局，尊重村庄与自然环境及农业生产之间的依存关系，不大拆大建，重点改善村庄人居环境和生产条件，实现有机更新。

第四条　规划范围

规划范围为拾村村村域范围，东北部与 S2 沪芦高速相临，接壤浦东新区大团镇，西与本镇渔墩村相接，南与渔洋村毗邻。规划总用地面积 346.6 公顷。

第五条　规划期限

本次规划期限为 2013-2020 年。

考虑拾村村的区位优势和经济发展趋势，对发展目标、空间布局及基础设施安排等也作了远期的统筹规划。

第二章　发展目标与人口规模

第六条　发展目标

1. 发展目标——江南水乡、美丽村庄

依托水乡格局，统筹乡村生产、生活和生态，探索上海特色村庄规划的建设新模式新机制，建设宜居宜业、景色宜人、城乡互动的魅力乡村，为“美丽上海”描绘生动、精彩的一笔。

2. 基本定位——以保留整治为主的大都市远郊村庄

以现代农业和休闲养老为特色产业，社会和谐、生态宜居、环境优美、设施完备，是上海郊区典型代表性的新时代示范村庄。

第七条　人口规模

规划人口规模统筹考虑新型城镇化、保留发展型村庄的人口集聚以及就业岗位预测等各方面因素，并且考虑接纳周边村庄的迁移人口约 250 人。规划期末，拾村村常住人口规模约为 2200 人。

第三章　产业发展规划

第八条　指导思想

积极寻求新型城镇化背景下的村庄经济的发展路径，以发展现代都市农业为主要方向，以农业增效、农民增收为两大核心，盘活存量资产，培育村庄自身可持续的造血机制。通过产业的转型和提升，壮大集体经济组织的实力，积极扩大非农就业岗位，促进社会民生，保持社会稳定。

第九条 发展思路

1. 产业发展两条主线

（1）“菜篮子”：承担都市郊区的农副产品的保障作用，满足优质化、特色化和健康化的要求；

（2）“后花园”：发挥农业的社会效应和生态效应，满足上海都市人群渴望亲近自然，假日休闲和养生需求。

2. 产业发展总体思路：

以发展都市农业为基础，适度延伸产业链，结合自身条件逐步拓展三产服务业。

（1）一产增效：坚实农业基础、通过机械化生产和智慧化管理，提升农业生产效率，切实提高农业从业人员收入水平；

（2）二产转型：依据全市产业发展导向，逐步淘汰落后工业企业，并结合一产、三产规划逐渐转变二产功能，改造成符合农业需求的配套设施，纳入一产产业链；

（3）三产拓展：结合村庄自身条件和村民发展意愿，拓展产业发展思路，落实适应市场需求的、可操作的养老和农业观光旅游产业。

第十条 发展措施

1. 一产发展

（1）优化组织经营

积极推动土地承包权流转，倡导以家庭农场为主体的适度规模化经营，结合实际条件，开放专业企业参与农业生产经营。

（2）配套设施与服务

完善农田水利等基础配套设施，发展农业专业服务体系，推动农业布局的规模化、设施化、标准化、专业化。

（3）提升产品附加值

注入优质管理和技术，培育红心火龙果等具有区域比较优势的特色农产品，引导农产品升级为有机、无公害的品牌认证产品，提升产品附加值。

（4）对接消费市场

以市场为引导，加强农产品市场体系和营销体系建设，减少流通环节，扶持“农超对接、农校对接、农企对接”。

2. 三产发展

以多种层次、依托一产、盘活资产、村民参与和逐步推进的发展方式，按照市场规律有序建设，具体内容有以下三方面。

（1）农家乐

将一产和三产相结合，利用拾村村自然环境、田园景观和生产、生活空间，为都市区游客提供观光、休闲、体验和购物等多种消费服务。主要组织方式是企业注入资金和管理并组织运营，村民以土地房屋入股并从事服务。当产业形成规模后，适度放开农家自主经营。

（2）商业养老会馆

以企业为主导，发展面向都市区老年人的有偿养老服务，提供住宿、文化、活动、健身和医疗、康复护理、心理护理和精神慰藉等服务。通过租金和就业带动本次经济的发展和村民收入的提高。

（3）田园休闲养生

农业观光旅游与休闲养生相结合，把握细分市场，以发展与民宿型农家乐相融合的度假式养生服务业。服务对象为向往农村生活的城市健康老年群体，以中短期出租整修住宅为主要经营方式，由龙头企业和村集体组织联合运营。保持乡村自然风貌格局，利用宅前屋后的菜园、果园、水塘等资源，进行环境治理，同

时将农民原有住宅和配套设施更新改造。

第十一条　产业空间布局

1. 布局原则

（1）因地制宜。充分尊重拾村村自然环境和资源条件特征，以及原有的土地利用格局和产业分布格局，科学进行适度布局优化调整。

（2）有利生产。同类产业用地尽量集中连片，促进生产发展和不同功能区之间的联系互动，提高规模集聚效应。

（3）节约用地。通过整合归并零星土地资源，工业用地腾笼换鸟，民宅和其他房源设施更新改造二次开发等，盘活存量资源增加产业发展空间。

（4）生态安全。保护生态、生活环境质量，不受产业发展影响，风貌景观与村庄整体相协调，产业发展与生态环境结成相互促进的良性关系。

2. 产业空间布局

（1）无公害蔬菜：位于村域北部和东部，采用标准化设施菜田的形式，采取封闭式管理，用地面积 43.9 公顷。

（2）生态果园：位于村域北部和东部，用地面积 17.2 公顷。

（3）高标准设施粮田：位于村域南部，用地面积 60.6 公顷。

（4）现代标准化水产养殖：位于村域南部，与相邻的渔洋村养殖水面连片经营，用地面积 60.3 公顷。

（5）都市体验农园：位于村域西部，与农家乐相结合，联动经营，用地面积 15.4 公顷。

（6）特色农产品培育基地：位于村域西部，主要培育红心火龙果，用地面积 5.7 公顷。

（7）商业养老会馆：位于村庄的西北侧，用地面积 1.2 公顷，建筑面积约 12400 平方米，可提供 200 个床位。利用停产的村集体橡胶厂用地建设。

（8）农家乐：位于村庄的西侧，用地面积 1.3 公顷。利用农宅置换改造的休闲农家乐，约 22 户，约可提供 50 间客房。

（9）田园休闲养生：位于村庄的西南侧，约 27 户农宅，用地面积 1.1 公顷。利用农宅置换改造的休闲生活设施。

（10）村民自主产业引导区：位于村庄的东侧和中部，约 37 户农宅，用地面积 1.0 公顷。服务产业发展时机成熟后向村庄内部延伸，适当放宽建设要求，由村民自发利用农宅加建扩建改造的经营性服务设施。

第四章　土地使用规划

第十二条　镇村统筹

土地使用规划首先应在镇域内协调发展，统筹镇村关系和村村关系。未来村庄发展遵循集中建设的原则，逐步向城镇集中，较偏远的村庄向上位规划确定保留的中心村适当集中。

依照镇村统筹的原则，确定拾村村总体用地布局和用地指标。拾村村是四团镇保留发展型的村庄，规划考虑容纳部分周边村庄居民的迁入。

第十三条　建设用地布局

1．村庄建设用地

村庄建设用地总面积 31.6 公顷，占总用地面积的 9.2%。

促进土地资源的集约化利用，增加耕地面积，形成农村居民点的紧凑布局。南部零散农宅用地逐步有序收缩，尊重村民意愿，引导拆迁农户进入新建住宅组团。规划各类住宅用地 21.1 公顷。在村庄北部安排归并住宅用地 1.7 公顷；保留住宅用地 18.4 公顷；置换住宅用地 1.0 公顷。

推动公共服务设施和市政基础设施配置水平的提升，并利用闲置和低效的宅基地建设村级公共服务设施，规划村级公共服务设施用地 0.9 公顷和市政设施用地 0.3 公顷。

商业服务业用地面积 3.7 公顷。盘活原有建设用地，通过置换农宅用地发展农村多层次的服务业，鼓励住宅用地的灵活使用。农家乐用地 1.3 公顷，娱乐康体用地（主要指休闲养老）2.3 公顷，其中村集体橡胶厂工业用地置换为娱乐康体用地。

规划村庄道路广场用地 5.2 公顷。

2．城镇建设用地

城镇建设用地总面积 19.3 公顷，占总用地面积的 5.5%。主要包括高速公路、城市道路、防护绿地以及一块工业用地。

第十四条　农用地布局

以有利生产为原则，优化农用地布局，推动农用地的适度规模化经营。

农用地总面积 261.4 公顷，占总用地面积的 75.4%。

规划基本农田面积为 203.1 公顷，高标准基本农田[1]面积 104.5 公顷。

设施粮田位于村域南部，面积 60.6 公顷；设施菜田位于村域的北部和东南部，用地面积 43.9 公顷；果园位于村域北部，面积 17.2 公顷；其他园地 21.1 公顷；养殖水面位于村域南部，用地面积 60.3 公顷；林地位于村域的东面，面积 10.1 公顷；保留并整理宅间农用地，促进家庭庭院经济的发展，面积 35.7 公顷；生态景观绿地是指利用原有的小规模自留地，种植部分乡土经济作物或苗圃等，面积 7.7 公顷；田间道路用地 4.2 公顷。

第十五条　空间管制

1．禁建区：完全禁止建设区域（除消防及管理所必要的小型建筑）。为保护基本农田，并满足高压走廊、公路等防护的需要，在规划中划定的禁止安排建设的地区。主要指城市防护绿化、涵养林、特殊市政设施防护安全区域、河流水系、基本农田区等。

2．限建区：在规划中划定的不宜建设地区，在这个范围内原则上不进行大规模的新建活动，确有必要进行建设时，应符合整体和全局发展的要求，建设行为没有环境影响，并且有利于各项功能的实施。具体建设行为需通过相关部门审核后进行统一建设。具体包括果园、其他园地等。

3．适建区：适建区主要包括符合规划导向、建设条件较好、以及禁限建区之外的其他区域，包括规划的农村居民点、规划产业发展用地等。

[1] 一定时期内，通过农村土地整治形成的集中连片、设施配套、高产稳产、生态良好、抗灾能力强、与现在农业生产和经营方式相适应的基本农田。包括经过整治后达到标准的原有基本农田和新划定的基本农田。

表 1　土地使用规划汇总表

用地分类			用地面积(公顷)	占总用地比例(%)
村庄建设用地	村庄住宅用地		21.1	6.1
	其中	保留住宅用地	18.4	
		置换住宅用地	1.0	
		归并住宅用地	1.7	
	商业服务业用地		3.7	1.1
	其中	农家乐用地	1.3	
		娱乐康体用地	2.3	
		其他公共设施用地（宗教用地）	0.1	
	工业用地		0.4	0.1
	村级公共服务设施用地		0.9	0.3
	市政设施用地		0.3	0.1
	道路广场用地		5.2	1.5
	其中	道路用地	4.5	
		广场停车场用地	0.7	
	小计		31.6	9.2
城镇建设用地	工业用地		0.5	0.1
	防护绿地		11.1	3.2
	道路广场用地		7.7	2.2
	小计		19.3	5.5
农用地	耕地		104.5	30.2
	其中	粮田	60.6	
		菜田	43.9	
	园地		38.3	11.1
	其中	果园	17.2	
		其他园地	21.1	
	林地		10.1	2.9
	养殖用地		60.3	17.4
	农业辅助设施用地		0.6	0.2
	其他农用地		47.6	13.7
	其中	田间道路用地	4.2	
		宅间农用地	35.7	
		生态景观绿地	7.7	
	小计		261.4	75.4
水域	河湖水域		34.3	9.9
	小计		34.3	9.9
总计			346.6	100

第五章　村庄公共服务设施规划

第十六条　配置原则

1. 镇村统筹设施配置公共服务设施，拾村村距离四团镇镇区较近，部分公共服务设施依托镇区发展。

2. 公共服务设施规划以需求为导向，充分结合村民意愿和偏好，本着方便、适用为原则，相对集中布置，并混合利用。

3. 针对人口老龄化和社区空心化日趋严重的情况，规划建议依托社区建立居家养老服务中心，为老年人提供家政、护理和精神慰藉服务，采取上门服务和日托管理等方式。

第十七条　布局和规模

1. 村级公共服务设施建筑面积共计 3050 平方米，每千人公共服务设施建筑面积 1380 平方米。

2. 规划乡村活动中心位于拾村村中心，连心路以北，结合千岁庙和原闲置的村小学进行改扩建。

3. 村级公共服务设施含村庄综合管理用房（村委会）1 处，利用废弃的原南十家村委会用地重建，用地面积 1100 平方米，位于 A-06 片区；

卫生室 1 处，用地面积 600 平方米，利用闲置建筑重建，位于 A-06 片区；

文化活动室 1 处，利用原废弃的小学改造，用地面积 790 平方米，位于 A-07 片区；

为农综合服务站 1 处，用地面积 600 平方米，位于 A-06 片区；

体育健身房 1 处，用地面积 450 平方米，位于 A-07 片区；

乡村会所 1 处，为现状村委会改造，用地面积 5300 平方米，位于 A-01 片区。

4. 结合村内养老产业布置 1 处居家养老服务中心，服务村内老人，用地面积 600 平方米，位于 A-06 片区。

5. 可根据需求结合开放广场设置小型体育健身点，位于 A-02、A-04、A-08 片区。

6. 农贸市场分时段使用，位于 A-07 片区。

7. 结合砖街改造，鼓励沿街住宅设置经营性商业设施，以餐饮、手工业为主。

表 2　村庄公共服务设施配置表

设施类别	建筑面积（㎡）	用地面积（㎡）	内容	备注
村庄综合管理用房（村委会）	550	1100	村委会服务中心	利用废弃的原南十家村委会用地重建
			农村社区事务受理中心	
			物业管理中心	
			便民服务点	
卫生室	200	600		搬迁改造
文化活动室	630	790	文化活动室	利用原小学改造，增加图书阅览室、棋牌、座椅、音像设备、儿童游戏设施
			阅览室	
			青少年娱乐室	
			老年活动室	
		长度＞10 米	文化宣传栏	
为农综合服务站	300	600	农业培训、农业生产资料购买	搬迁改造
体育健身房	270	450		新建
乡村会所	800	5300	婚丧嫁娶，节庆活动、餐饮	现状村委会改造
居家养老服务中心	300	600	日托管理、上门服务	利用闲置土地新建
农贸市场		100		建筑整治，增加树池兼作休息座椅
体育健身苑		用地面积 100-300	每处设置小型绿化，场地铺装，石桌石凳三套，健身器材一套	

第六章　农村居民点规划

第十八条　农村居民点分类建设

对住宅用地进行分类引导，依据对农宅的综合评估，结合规划导向，分为新建扩建型、保留整治型、功能置换型和拆除搬迁型。

1．新建扩建型

相对集中建设的居住组团，选址在交通比较便捷的地区，完全新建或在一部分原有基础较好的住宅基础上扩建。

建筑形式依据农民意愿，以联排院落式和叠加并联式为主，建筑层数以 4 层为主。房型经过统一设计、风格统一、并能延续四团镇的特色风貌。

2．保留整治型

对现状建筑质量较好、区位适中、有利于组织农民生活和现代化农业生产的居民点进行保留改造。通过改造，营造一个环境清晰、街道整洁、设施完善、布局合理、建筑协调、美观的居住环境。

保留整治型的农村居民点的宅基地，在规定标准范围内，允许在原址改建或者翻建。

整治策略包括：

环境整治：完善绿化空间和公共开敞空间，拆除影响环境的破旧杂乱建筑；

增配设施：填空补缺相应的公共设施和市政基础设施；

整合道路：形成清晰的道路系统，改善路面材料和道路景观；

疏浚河道：形成江南水乡特色的水系网络，包括改善水质、驳岸处理、岸边绿化种植等；

建筑改善：对建筑质量尚好、但立面不协调的建筑进行必要的外装修。形成“白墙、黛瓦、硬山墙”的基本特征。

3．功能置换型

依据农民意愿，对部分农宅进行功能置换，发展农家乐和休闲养老设施。对农宅建筑和宅前屋后环境进行统一整治。包括统一门窗材料风格、统一招牌设计、院落环境整修等。

4．拆除搬迁型

对于保留整治点以外的零星分布的、建筑质量较差的、低效闲置利用的农村居民点采用搬迁等方式，逐步向城镇和新建住宅组团集中。

严禁在拆除搬迁点进行新建和扩建住房。原则上也禁止对住房进行改造，但要结合当地的社会经济条件。如果近期难以对撤销点的居民进行统一安排，则需要对质量较差的住宅进行基本的维修，以保证农民的基本生活安全等需求。

第十九条　公共空间分类引导

1. 滨水空间：滨水以开敞空间为主，可沿道路设置小规模广场、景观生态林地及经济果林，形成生态绿带，与农宅交融渗透。

2. 小型广场：在居住组团之中设置小广场，是村民生活起居和社会交往的主要场所，可用作晒谷场等农业生产用途，也可布设体育健身点，同时可结合周边需求设置临时停车位。

3. 村口空间：应结合连心路，通过特色景观、雕塑的塑造，强化标识性。同时通过绿化及水系整治，引导进入村庄内部空间。

4. 小规模自留地：着重塑造田在村中，村在田中的乡村风貌，同时将生产与生态结合，并成为村民自发的半公共交往场所。

5. 院落邻里：结合居住组团，开放院落围墙，塑造交往空间。

6. 街巷：打造砖街及水街特色街巷，进行立面、建筑色彩、铺地材料、开放空间等风貌特色要素的改造。

第二十条　新建住宅组团

规划新建住宅组团塑造配套完善、宜居舒适的生活环境，增强居民生活的归属感，并延续村庄传统空间格局与景观风貌。包括近期的分户建房以及部分拆迁归并住宅。

新建住宅组团位于村庄西部，南十家中心路东北侧，用地面积为 1.7 公顷，总建筑面积 2.0 万平方米，净容积率为 1.2，建筑密度为 40%，总户数约 150 户，建筑高度控制在 16 米以内。

第二十一条　道路整治

根据规划交通需要，连接一些道路，使之有利于形成更为连通、便捷、完整的道路交通体系。

对道路路面进行硬化、平整处理。

主要道路两侧，有条件的地方种植绿化。

沿河有步行道路的，修整完善，营造优美舒适的步行环境。

表 3　道路整治措施表

类型	道路宽度	整治措施	路面材料	道路绿化
村庄主路	4-6 米	局部拓宽道路、平整硬化道路	路面材料沿用现状混凝土路面，待条件成熟可改为沥青路面。	香樟等
村庄次路	3-5 米	整理一般路径，减少断头路，统一材质	硬化的砂石或碎石路面	蔬菜、果树等
滨水休闲步道	2-3 米	线型自由、道旁设置休闲坐登	乡土材料，混凝土砖、碎石、鹅卵石等	观赏性植物

第二十二条　水系整治

1. **水体处理**

目标：清淤河道，改善水质

具体措施：

✧ 清除河道淤泥，加快河道流动

✧ 清理水面上一些破坏水质与视觉景观效果的浮游植物

2. **驳岸处理**

✧ 基本保留原有河流岸线走向

✧ 驳岸基本采用软质处理手段

✧ 结合沿岸环境场所特征，适当采用一些适宜活动的硬质驳岸形式

✧ 清理驳岸旁农民杂乱搭建的构架以及散落的垃圾

驳岸形式主要有：

✧ 人工驳岸：建筑与水系距离较近时采用，间隔布置亲水台阶。

✧ 自然驳岸：用于河流腹地较大，建筑离水较远。采用水生植物或蔬菜护坡。

✧ 混合驳岸：用于需要设置滨水活动的场所。

3. 岸边绿化种植

✧ 基本保留岸边的原生植被状态

✧ 在岸线上形成水生植物——灌木——乔木过渡结合的层次，根据视觉景观需要在不同河段进行疏密布置

✧ 绿化种植乔灌结合，开花与常绿灌丛间隔布置。树种可选择柳树、水杨、水杉、芦苇、菖蒲等具有喜水特性的植物

4. 桥梁处理

原有桥梁：保留桥梁现有特色，对其进行修整美化处理，例如，栏杆修缮、桥面清洁整理、拆除桥梁栏杆旁乱搭建的构架。

新建桥梁：桥梁形式应与村落整体风格相一致。步行桥宜采用木平桥、石板桥等形式；车行桥需考虑交通量，主要采用混凝土的材质。

第二十三条　宅前屋后绿化空间整治

1. 改造重点

✧ 界定公共通道及每户院落空间

✧ 变完全硬地为软硬结合，增加植被种植面积

✧ 树种配置反映四团特色

2. 村舍前后绿化

统一宅前自留地内凌乱种植，建议种植具有观赏价值的蔬菜，如辣椒、茄子、西红柿等。

3. 宅后庭院绿化

建议采用开花果树如：桃树、李树、橘树等形成宜人的庭荫空间，局部种植竹子等形成特色。

4. 村舍间公共绿化

采用规整的具有观赏价值的蔬菜，如豌豆、油菜花等具有色彩对比的条带状的村舍公共绿化，烘托乡村氛围。

第七章　道路交通规划

第二十四条　对外道路

拾村村对外交通便捷，通过周边道路可到达四团镇区、南桥新城以及中心城等区域。对外道路主有新杨公路、川南奉公路、沪芦高速等。通过沪芦高速可到达中心城和临港新城，通过川南奉公路、新杨公路可到达南桥新城，通过四团环北路、纬二路可到达四团镇区。

表 4　对外规划道路表

路名	等级	红线宽度(m)	隔离带宽度(m)
沪芦高速	高速公路	60	50
川南奉公路	市级干线	40	10
新杨公路	市级干线	40	10
纬二路	主干路	40	—
四团环北路	支路	24	—

第二十五条　内部道路

结合实地条件，本着节约资金和用地和减少拆迁的原则，因地制宜规划道路系统。道路布局与村庄原有格局相耦合，道路系统应满足村民日常出行、适应村庄农业生产并符合管线敷设要求。

道路按服务功能划分为村庄道路和田间道路。村庄道路属于集体建设用地，分为主路、次路和宅间路三级；田间道路属于农用地，分为干道和支道两级。村域内道路规划总里程 35 公里，其中村庄主路 4.3 公里，村庄次路 8.2 公里，宅间路 12.5 公里，田间干道 5.5 公里，田间支道 4.5 公里。村域内规划桥梁 38 座。

表 5　村域主要规划道路表

名称	起迄点	等级	路幅宽度(m)	长度(m)
会通路	川南奉公路-十村中心路	村庄主路	6	830
十村中心路	川南奉公路-会通路	村庄主路	6	965
南十家中心路	川南奉公路-滨港路	村庄主路	6	835
田彩路	会乐路-东横河	村庄主路	6	360
新浜路	会通路-连心路	村庄主路	6	470
会乐路	连心路-田彩路	村庄主路	6	590
会乐路	田彩路-新杨公路	村庄主路	12	265
田乐路	南十家中心路-会乐路	村庄次路	6	495
滨港路	会通路-田彩路	村庄次路	4	1170
砖街路	会通路-田彩路	村庄次路	4—6	1085
裕民路	十家中心路-砖街路	村庄次路	4	400
裕家路	裕民路-南十家中心路	村庄次路	4	545
田居路	砖街路-十村中心路	村庄次路	4	805
连心路	川南奉公路-滨港路	村庄次路	3.5—4	740
北林路	川南奉公路-西林路	村庄次路	5	565
西林路	北林路-川南奉公路	村庄次路	5	520
中林路	西林路-川南奉公路	村庄次路	5	395
连林路	北林路-中林路	村庄次路	5	180
会通路	十村中心路-丰收路	田间干道	6	950
田彩路	东横河-新杨公路	田间干道	6	990
丰联路	丰产路-丰收路	田间干道	6	390
丰惠路	田彩路-丰收路	田间干道	6	445
丰产路	田彩路-会通路	田间干道	6	900
丰收路	新杨公路以东	田间干道	6	1788

第二十六条　交叉口

拾村村对外规划 6 处出入口，构成“3 主 3 次”的对外出入口格局。主要出入口与公路衔接方式为信号控制，次要出入口与公路衔接方式为“右进右出”。另外规划 1 处行人出入口，即川南奉公路/连心路，以满足村民选择公共交通的需要。

表 6　对外规划交叉口表

名称	交叉口形式	控制方式	备注
川南奉公路/十村中心路（中林路）	″十″型平面交叉	信号控制	主要出入口
新杨公路/会乐路（四团环北路）	″十″型平面交叉	信号控制	主要出入口
新杨公路/田彩路	″T″型平面交叉	信号控制	主要出入口
川南奉公路/会通路(北林路)	″十″型平面交叉	右进右出	次要出入口
川南奉公路/南十家中心路	″T″型平面交叉	右进右出	次要出入口
新杨公路/丰收路	″T″型平面交叉	右进右出	次要出入口

第二十七条　交通设施

1. 公交站点

在新杨公路/会乐路以及川南奉公路/连心路设置两对公交停靠站。

2. 停车设施

对于外来交通，在会乐路以北、田乐路以南设置 1 处集中式公共停车场；内部村民停车，不设置专门停车场，结合村庄内规划的小型硬地广场，设置分散停车。

第八章　市政设施规划

第二十八条　农业生产基础设施

1．规划内容

规划对拟建灌区进行灌溉系统、排水系统、交通系统等内容的建设，以建成灌溉便利、排水通畅、生产管理设施齐全、河道水利设施配套、高产高效的现代化高标准菜田，满足农业生产种植和建设发展所需的基础设施条件。

2．规划原则

（1）干渠应布置在灌区的较高地带，以便自流控制较大的灌溉面积。

（2）使工程量和工程费用最小。

（3）斗、农渠的布置要满足机械耕作的要求，渠道线路要直，上、下级渠道尽可能垂直。

（4）灌溉渠系规划应和排水系统规划结合进行。在多数地区，必须有灌有排，以便有效地调节农田水分状况。

（5）灌溉渠系布置应和土地利用规划（如耕作区、道路、林带、居民点等规划）相配合，以提高土地利用率，方便生产和生活。

3．灌区布局

将现状 5 个排灌区调整为 4 个：拾村西灌区（28.8 公顷），拾村东灌区（40.4 公顷），南拾家北灌区（15.3 公顷），南拾家灌区（66.9 公顷），取消拾村南灌区。

总灌溉面积约 151.4 公顷。其中：

拾村西灌区 175.3 亩露天蔬菜种植，256.7 亩水果种植。

拾村东灌区 606.6 亩大棚蔬菜种植。

南拾家北灌区 138.9 亩大棚蔬菜种植，90.1 亩水果种植。

南拾家灌区 1004.2 亩粮田种植。

4．灌溉管道

菜田种植采用微喷的灌溉方式，采用干、支两级管道输水；水田种植时采用低压管道输水灌溉的节水灌溉方式，采用干、支、斗三级管道输水。

5．排水系统布置

由于项目区地势较高，排水主要为自排。在大棚与大棚之间设土质棚间沟，在道路两侧根据需要布置预制板农沟，在农沟下一级设预制板毛沟，最后就近排入河道。

第二十九条　农村生活基础设施

规划重点加强污水的收集处理 、生活垃圾的收集转运及管理工作

1．供水设施

以节水为核心，推进水资源的优化配置和循环利用，构建安全、高效、和谐、健康的水系统。

预计最高日需水量为 240 立方米。

现状供水管网建设时间较短，可继续使用。规划将现状枝状管网连环成网，以保障地区供水安全。规划上水管以 DN110 为主。

2.　污水设施

本地区污水全部纳入城市污水系统，污水管道与地区整治同步建设，污水管道达标率达到 100%，污水处理率达到 100%。

预计生活污水量为 200 立方米/日。

规划在川南奉公路下敷设 DN300 污水管，通过四团镇内的现状四团泵站提升后，接入新四平公路下污水干管，最终进入奉贤东部污水处理厂处理。规划在川南奉公路以南、新杨公路以西设一处污水泵站，用地面积约 800 平方米。

3.　雨水

充分利用地区内河网密布的特点，采用重力自流就近入浜的缓冲式排水模式。

由于本地区位于圩区外地区，因此需适当提高路面标高。地区河道平均最高控制水位在 3.7m，因此本地区规划竖向地坪标高不宜低于 4.2m。

本地区雨水通过道路两侧明渠或暗渠进行雨水汇集，就近排入河道。

4.　燃气

村庄用气纳入城市天然气管网，对于不同的用户提供不同压力等级的燃气。

预计天然气平均日需求量约为 340 立方米。

本地区距离城市天然气管网较近，距离新四平公路下现状 0.4MPa 天然气管约 1.2 公里，因此具备天然气接入的条件，本地区规划使用天然气。

靠近西侧的养老院等商业设施需要较高的天然气压力级制，因此考虑 0.4MPa 天然气管接入。村庄居民点考虑设置一处天然气调压站（0.4MPa/1500Pa），在各条村庄道路下敷设 1500Pa 天然气管直接供居民使用。

5. 供电

遵循供电安全可靠，便于电网建设与分期实施，投资节省的总原则，使电网规划与村庄规划相统一，同时具备先进性和经济性。

现状 2 条 500KV 高压线需保留，规划控制宽度为 120 米。

本地区规划电源来自鹏程 35KV 变电站。

供电线路以 10KV 为主，并设置箱式或杆式变压器以供用户使用。

电力线路设置方式可采用直埋或架空的敷设方式，但架空线路必须规整，沿道路敷设，设杆方式与周边景观相协调。

6. 其他能源

积极开发太阳能、生物质能、地热能等新能源，按照“优质化，可持续，经济合理，因地制宜”的原则，不断提高新能源特别是可再生能源在总能源消费结构中的比重。

适合于本村庄使用的方式有：太阳能路灯、太阳能热水器、生物质能利用等。

7. 通信

按照“统一规划、集约建设、资源共享、规范管理”的原则，合理配置信息基础设施资源，逐步实现各类信息通信网络全覆盖。

规划在拾村村设置一处通信机房，建立中央信息平台，结合村委会设置。

规划在川南奉公路下敷设 6－12 孔通信导管，在其他道路下敷设通信缆线。

8. 环卫

垃圾收集处理按照减量化、再利用、资源化的 3R 原则，在垃圾分类收集的基础上，构建可回收资源循环利用、有机垃圾生化处理、不可回收废物无害化处理的综合处置体系。

生活垃圾进入奉贤区垃圾处理场统一处置。

在村庄内采用转运方式运输垃圾，但并不是传统单纯的生活垃圾转运，而是

在分选利用流转中心内按照分类收集来的各类垃圾进行分选、回收利用和流转。因此，需在村域西侧建一座分选利用流转中心，位于川南奉公路以南、新杨公路以西，用地面积 2300 平方米。

每 7-8 户居民设置一处垃圾收集点，每个服务半径不超过 70 米；

公共厕所设置密度为 3-5 座/平方公里，总共在区域内设置 5 座公共厕所。

9. 消防

本地区不增加消防站，在本地区西侧将的四团镇内将新增一座消防站，本村属于其服务范围。

10．防洪除涝

地区内河道主要承担防汛排涝、引水调度、调蓄。景观等功能。地区河道平均最高控制水位在 3.70m，常水位控制为 2.5-2.8m。建议规划竖向地坪标高不低于 4.2m。

除涝标准采用 1963 年型相当于 20 年一遇最大 24 小时面雨量，总雨量为 209mm，雨型分配采用 63 年 9 月 12 日 7：00~13 日 7：00 的降雨过程，其中最大 1 小时的降雨强度为 36mm，与城市小区排水设计强度一年一遇的标准相适应。外河潮位采用同步潮位过程。

第三十条　小块自留地的排灌系统

小块自留地主要存在排水问题，通过对自留地的改造，设置地旁边沟，自留地里的积水再由地旁边沟通过道路边沟，排入河道，从而解决排水难题。

第三十一条　智慧农村社区

规划引入“智慧社区”的概念，并结合农村地区的实际需求，提出“智慧农村”的设想。智慧农村由智慧村务管理、智慧农业、智慧农村交通、智慧农村能源、智慧农村家居等方面组成。

结合村委会建设一处中央信息平台，并带有展示功能。沿村级道路敷设通信光缆。新增一座综合移动基站，位于新杨公路以东、会乐路以南。

第三十二条　水系规划

本地区规划一级支河 4 条，二级支河 8 条，以及其他支河若干条。规划将水系沟通成网，形成“一横三纵”的水系主体格局。一横为东横河；三纵为包家桥港、二泐港、连心河。

表 7　河道宽度一览表

河道名称	宽度（米）	等级	备注
东横河	20-40	一级支河	东端两侧均为保留建筑，维持现状 20 米
连心河	20	一级支河	
包家桥港	13-18	一级支河	两侧均为保留建筑
二泐港	14-20	一级支河	北端两侧均为保留建筑
四团港支河	12-14	二级支河	两侧有保留建筑
拾村中心河	15	二级支河	川南奉公路以北
拾村中心河	12-16	二级支河	川南奉公路以南，两侧均为保留建筑
拾村竖河	10-13	二级支河	两侧均为保留建筑
邬家港	16	二级支河	
包家东河	16-18	二级支河	
富田河	24	二级支河	
耀阳河	18	二级支河	两侧为鱼塘，河道宽度维持现状

第九章　乡村生态规划

第三十三条　乡村生态规划策略与措施

1. 规划策略

（1）维护拾村村乡村地域特色：发掘维护地域特色，遵循自然的田-水-路-林肌理关系，同时，奉贤区水网发达，河道众多，对河流水系的梳理与规划也是规划的重点策略。

（2）保护自然环境，确立重要生态廊道，形成网络发展：保护自然生境和基本农田作为乡村规划的本底，确立重要的生态廊道，实现生态锚固。

（3）改善人居环境，提升环境品质：合理规划配置村庄内部的自留地和绿地，鼓励种植生态林和果林，不断提高生态效应，营造舒适宜人的人居环境，创造生态家园。

2. 规划措施

（1）重要自然因素的充分保护，在环境日益人工化的情况下，仍可以通过林地、绿带、农田水网以及池塘湖泊的巧妙布置来使生物多样性保持在很高程度上。

（2）人工因素的生态化趋势，包括建筑的水平、垂直向绿化，院落的柔性化处理，水系边界从硬质化逐步走向自然生态化等。

（3）乡村环境与自然环境双向渗透，达到一种和谐共生的存在状态。

第三十四条　生态网络规划

1. 人工、自然复合生态系统

规划保持一个稳定的人工-自然复合生态系统，关键在于自然生态要素例如基本农田、林地、生物多样性的妥善保护。

2. 生态空间网络化

通过“田、水、林、园”生态空间的合理布局，以及绿地、湿地、自留地等各种生态要素的有机整合，组织高效的生态网络系统，融入区域的生态体系。

3. 生态功能复合化

生态空间追求整个系统效益的多样和高效，使生态用地效益最大化，鼓励农业旅游和休闲农业等项目的结合。

第三十五条　水系廊道生态规划

1. 滨水生态系统规划原则

（1）保持基质的整体性与连续性

（2）遵从基质的生态环境特征，减少人为干扰与破坏

（3）生态、景观、农业生产等多功能兼顾

（4）以绿为主，生态优先

（5）景观结合文化，突出地方性特色

2. 滨水空间的处理与竖向设计

在纵向上，沿水岸设置带状空间，串连各景观节点，构成纵向景观序列。竖向设计考虑带状景观序列的高低起伏变化，利用地形堆叠和植被配置的变化，在景观上构成优美多变的林冠线和天际线，形成纵向的节奏与韵律；在横向上，需要在不同的高程安排临水、亲水空间，滨水空间的断面处理要综合考虑水位、水流、潮汛、交通、景观和生态等多方面要求，所以要采取一种多层复式的断面结构。

3. 滨水绿地植物生态群落的设计

在滨水生态敏感区引入天然植被要素，建立多种野生生物栖息地等，建立完整的滨水绿色生态廊道。

（1）绿化植物品种的选择。除常规观赏树种的选择外，还应注重以培育地方性的耐水性植物或水生植物为主，同时高度重视水滨的复合植被群落。

（2）乡村滨水绿地应尽量采用自然化设计，模仿自然生态群落的结构，同时体现乡土特点。

第十章　乡村风貌设计引导

第三十六条　总体目标和策略

规划拾村村将形成“前后良田、宅旁菜园；小桥流水、林木掩映；空气清新、环境洁净；科技生产、蔬果丰盛”的上海大都市郊区典型乡村景观。

规划策略：

1. 保护传统风貌和空间格局、维护乡村地域特色 。
2. 保育生态生境、塑造乡村地貌风景。
3. 保持人居活力、提升环境品质。
4. 保全多样性、创造可持续性景观。

第三十七条　乡村风貌分区

结合村域不同地区的的景观风貌特征，划分为 8 个风貌分区。

（1）乡间洲苑：位于村庄西侧，结合养老服务区设置的景观苗圃，与村庄农业大地景观相得益彰。

（2）流水人家：位于村庄南侧，通过曲折的水体联系，构建灵活多变的空间，建筑形体与自然环境耦合交融。

（3）时代新风：位于村庄北侧，新营造的住宅组团与原有的村庄空间格局相呼应，既体现新旧区别又有内在的联系，成为有机的整体。

（4）众邻相聚：位于村庄中部，自然形成的住宅集聚型的村庄风貌，属典型的村庄空间肌理，体现浓郁的生活氛围和密切乡亲关系。

（5）居田相间：位于村庄外围边缘，居田无生硬的分割，形成相互渗透的关系。

（6）碧水泽田：属农业生产的主体空间，河水沟渠与农田密不可分，再加上田间路和田间林共同构成村庄景观基底。

（7）林茂清源：位于村域东北部，片林构成块状、带状的生态屏障，划分景观区块。

（8）渔歌唱晚：位于村域南部，面状的养殖水体呈现舒展、纯净的景观效

果。

第三十八条　乡村风貌构成要素

规划提出十大乡村风貌构成要素，分别是水、田、路、林、场、宅、院、街、桥、社。

1. 水

规划形成五种水系模式：缓坡入水，菜园驳岸模式；沟、渠、塘、河结合的多层次的水模式；　生态排水浇灌系统模式；伴水而居模式以及湿地模式。

2. 田

规划形成六种农田模式：生态农场模式；设施蔬菜地模式；设施粮田模式；整合型农林塘互作模式；花田模式以及鱼塘　。

3. 路

路的形态风貌分为两种：鱼骨状路网，即水系围绕村落布局，主要道路穿越村落形成鱼骨状的布局方式；和线性滨水路网，即村落沿水系线性展开，主要街巷沿与水系平行方向设置，形成滨水的街巷空间。

4. 林

规划形成七种林地模式：人工种植林模式（林木培育基地）；田间林模式；畔水生态林模式；生态涵养林模式；果林模式；防护林模式以及宅间林模式

5. 场

规划场（公共交往空间）沿街增长模式分为三种：沿与道路垂直方向向两侧拓展，形成路边广场，受道路分割，易于发生动态的交流；以道路为中心向单侧放射状拓展，形成街角广场，空间较为完整，便于组织活动，易发生静态交流；以道路中心向周围放射状拓展，形成街心广场，空间分割较为严重，但空间较开阔，极易形成动态交流。

6. 宅

规划模式一：宅水相依——村宅建筑沿水系线性分布

规划模式二：宅田交错——村宅建筑与农田错落相间

规划模式三：宅街相邻——村宅建筑沿街巷伸展

7. 院

奉贤区四团镇传统院落布局为“路西、井东南、面宽宽、进深浅、院子、两层、小三楼坡顶、菜地、南门前大路、北面河、自家围墙”，当地村民常以此作为农宅选址和建设的标准。

规划院落整治分为五种：前院式、后院式、前后院式、半周边式、全周边式。

8. 街

街：砖街和水街为历史形成，呈现出带状的条形空间。街道两侧的建筑参差不齐，从而使街道空间忽宽忽窄，或者出现某些小转折，形成丰富多变的街道空间。

巷：巷与街共同组成交通网络，密如蛛网地延伸到村的各个角落，这种网络形同树状结构，以街为主干，巷为树杈，通过它连接各家各户，对于传统的生活环境具有特殊的功能和审美意义。

9. 桥

桥一般多于路口小广场形成开放的村民公共空间，桥头附近也是人们活动频繁的地段之一。桥及桥头广场不仅提供了行人驻足欣赏村落风貌整体景观的空间，其本身也是水上游线的重要景观。

规划修建十个桥头广场，丰富、美化拾村公共空间与村落风貌。

10. 社

规划形成四种模式：村庄会所院落式模式、寺庙临水而居模式、零售店沿街设置模式、文化活动中心沿街围合而成广场。

第十一章　建筑设计引导

第三十九条　新建住宅建筑

1．设计原则

从节约用地的角度倡导多层、联排、叠加等住宅类型。提出菜单式的分类房型模板以及指引。

2．设计引导

设计针对拾村居民安置点的规划，在安置点的新建建筑设计中按照经济、适用、美观三个原则进行。控制建设成本，以村民为使用者量身定制，延续江南水乡传统建筑形式，既能满足生活方式的需求，同时又能体现拾村所特有的江南水乡文化特质。

建筑设计根据居民意愿，提出菜单式分类房型，包括：多层叠加户型、多层户型、联排户型（A）、联排户型（B）。

多层叠加户型建筑设计为四层建筑，一梯两户，其中一二层叠加为一户，三四层叠加为一户，户型建筑面积 138 平方米。建筑风格延续江南传统风格白墙，青砖，灰瓦等建筑元素。对于立面阳台构件根据每户使用功能进行结合设计，在传统风貌建筑中加入悬挑、构架结构突显现代元素。

多层户型建筑设计为四层建筑，一梯两户，户型建筑面积 120 平方米。建筑风格延续江南传统风格白墙，青砖，灰瓦等建筑元素。对于立面阳台构件根据每户使用功能进行结合设计，在传统风貌建筑中加入悬挑、构架结构突显现代元素。

联排户型（A）建筑设计为两层建筑，户型建筑面积 140 平方米。建筑平面延续拾村原有建筑三开间平面形式，南侧布置主要生活居住功能，北设置厨卫、楼梯间等辅助功能，最大程度利用自然采光和自然通风，室内居住环境适宜。建筑风格在延续江南传统风格白墙，青砖，灰瓦等建筑元素的同时，在门、窗、阳台、栏杆等细部建筑元素中融入金属、玻璃、木材等现代风格元素，在传统风格中突显现代、时尚感。

联排户型（B）设计为两层建筑，户型建筑面积 136 平方米。建筑平面设计

为两开间平面形式，户型布置相对紧凑，土地使用更为有效。卧室与起居空间设置于南侧，能较好的进行自然采光。建筑风格在延续江南传统风格白墙，青砖，灰瓦等建筑元素的同时，在门、窗、阳台、栏杆等细部建筑元素中融入金属、玻璃、木材等现代风格元素，在传统风格中突显现代、时尚感。

第四十条　改建建筑

1. 外部改建

在村民自主产业引导区内，结合产业发展要求，对于有加建改造需求的住宅，在安全且不影响周边居民的前提下，在其主体建筑上进行建筑的加建和改建，建筑风格需与原建筑统一。

表 8　加建改造指标表（适用于村民自主产业引导区）

主体建筑面积	可加建面积	可加建高度	建议加建方式
120 平方米以下	<60%	可加建二层，总建筑高度不超过 12 米	顶层式、 单边式、围合式、
120-180 平方米	<40%	可加建二层，总建筑高度不超过 12 米	顶层式、 单边式、
180-240 平方米	<25%	可加建一层， 总建筑高度不超过 16 米	顶层式、 单边式、
240 平方米以上	<15%	可加建一层， 总建筑高度不超过 16 米	顶层式

2. 局部功能改造

对于拾村砖街、水街沿街建筑内部功能改造，沿街建筑底层功能由居住改变为商业性功能，包括裁缝店、豆腐店、米行、酱菜房等，形成底商上宅或者前店后宅的格局，建筑底层开放，对街道空间进行重新构造，打造休闲观光、购物、活动空间，使得砖街、水街恢复其历史形制，形成贯穿全村的特色人文景观。

3. 存量居住建筑改造

在三产发展区，对存量居住建筑进行整体改造，由开发商进行统一改造、统一管理、统一运营。本次规划主要将农宅建筑改造为农家乐和田园休闲养生设施。改造措施包括统一门窗材料风格、统一招牌设计、院落环境整修等。

第四十一条　保留整治住宅建筑

1.　整治原则

（1）尊重村落原始肌理和建筑现状特征，妥善处理建筑与环境之间、建筑与建筑之间的关系。

（2）建筑整治按照经济、适用、美观三个原则进行。为村民量身定制，延续江南水乡传统建筑形式，既能满足生活方式的需求，同时又能体现拾村所特有的江南水乡文化特质。

（3）建筑整治方案切实可行、经济实惠、节约为本的原则，不改变原有建筑结构体系和基本外形，争取用尽量少的投入取得尽量多的成效，以保证在农村地区的实施和推广。

（4）体现环保、节能的原则，尽量保持和利用农村的生态优势，注重节能材料和节能方法的使用和推广。

2．整治措施

对村庄现状住宅建筑进行综合评估，保留结构和风貌较好的建筑，对缺乏特色以及安全性较差的建筑进行整治改造或原地翻建。整治措施包括：建筑室内空间与设施改造、建筑细部改造、外部院落空间改造和节能改造等。

（1）　建筑室内设施与空间整治：

对于建筑室内功能布局进行合理化设计，延续村民主要生活习惯和使用空间，改造卫生间厨房等功能设备，卫生间至少配备抽水马桶和淋浴设备；厨房间至少配备灶台、水槽、排油烟机。

经过室内设施与空间整治后，将老年人卧室设置于一楼，方便老年人的使用；改造卫生设施，配备抽水马桶和淋浴设备，同时增加了二层客厅空间，以利于家庭活动和交流。储物空间则可利用楼梯间下部空间。厨房间配备灶台、水槽、排油烟机，厨房能源采用液化气。

（2）　建筑细部整治：

对于屋顶、墙面、阳台、栏杆、门、窗等建筑细部进行修缮更新。外墙材料统一粉刷、檐口统一采用白灰色系涂料；门窗玻璃采用无色玻璃，门窗框建议采用传统样式，阳台采用敞开式。屋顶材料采用江南特色的深灰色系瓦。

屋顶：保留整治建筑屋面以修缮修整为主要措施，对于无法修补、需要更新

重建的建筑屋顶统一为灰黑色系，增设保温隔热层，表面鼓励使用新材料瓦面或者金属屋面，提高建筑室内保温隔热效果。 屋面形式可结合太阳能光伏发电设施等综合设置。

墙面：保留整治建筑墙面以结构修缮为主要措施，对于现状砖墙墙面、粉刷墙面进行重新修缮，有条件的应增设保温隔热层，以增强建筑墙体的保温隔热性能。对于新建或改建建筑墙面统一为灰白色系，设置墙体保温隔热层，主体材质采用砖石或者贴面，辅以涂料与白色干粘石。

阳台：改造策略以保留修缮为主要措施。 鼓励新建与改造阳台在延续现状风貌基础上使用与建筑形式、色彩相协调的新材料、新结构形式。

门：保留整治建筑中，门主要以修缮更新为主要措施， 现状门主要以木门为主，是现状建筑中延续江南传统建筑风格的主要元素。 对于整体更新的门色彩为灰褐色系或深木色系，与建筑整体色调形成一定的虚实对比。材质建议以木质或合金为主。

窗：保留整治建筑中，窗主要以整体更新为主要措施，现状窗主要以木窗和铝合金窗为主，单层玻璃。 对于整体更新的窗鼓励设计形式的变化，应延续江南传统建筑风格中窗元素蕴涵的装饰性，色彩为灰褐色系或深木色系，与建筑整体色调形成一定的虚实对比。材质建议以木色塑钢或铝合金为主。

（3） 院落空间整治：

保留整治居住建筑中建筑外围院落设计包括院落围墙栏杆、院落大门、辅助用房、室外设备和植物种植。其中院落围墙栏杆、院落大门、辅助用房等形式须与主体建筑相协调，鼓励使用视线开放式院落，院落围墙等可通过植物种植进行分隔。 室外设备不宜单独摆放，可通过加建辅助用房或者构筑物进行统一安置。

（4） 节能改造：

①自然通风

通过减小建筑进深、增加窗地比、设置内庭院等设计手法，使得建筑室内通风条件相对提高。

②立体绿化

通过院落种植、庭院绿化、阳台绿化、退台绿化和屋顶绿化进行多方位立体绿化设计。营造村庄的立体复合绿化景观。

③保温隔热构件

通过屋顶、墙体等保温隔热层的设计，以及门、窗保温构件的使用 ，使得建筑室内环境保持相对稳定,不易受外部环境而改变。

④太阳能供能

通过太阳能光伏发电设备进行供能，根据不同供能方式设置于屋顶或者院落内部。为提高能效利用，建议通过组团进行太能功能设置。

第四十二条　公共建筑

运用传统元素结合现代主义设计手法，体现拾村所特有的江南水乡典雅而含蓄的文化特质。

建筑色彩以延续江南传统建筑风格的灰白色调为主，辅以局部构件的深褐色和深木色。鼓励使用新材料与新结构形式。

新建改建公共建筑包括商业养老会馆、农家乐、乡村活动中心，其中商业养老会馆以及农家乐位于新杨公路东侧，周边区域为生态景观，新建建筑以现代风格为主，融入景观环境，形成新的建筑与景观特色。乡村活动中心位于砖街和水街，由原小学改造建设，周边区域主要有传统风格建筑以及部分现代风格功能改建建筑，新建建筑以现代风格结合传统元素，与周边区域相协调。

第十二章　重要节点详细设计

第四十三条　农家乐

以村集体经济组织和市场企业为主导，通过置换、搬迁 22 户开发条件较好，但距离村庄中心较远的村民，改造利用其原有住宅，形成以休闲居住功能为主，塑造“宅-院-园”多层次田园空间景观，形成风貌建筑与田园景观相融合的农家乐组团，并最终形成“民居客旅、主客共享”的新型村庄旅游目的地。农家乐与体验农业区结合建设，提供农耕体验、果实采摘、河塘垂钓等活动。西部配置建设旅游服务中心。

第四十四条　田园休闲养生区

通过环境治理、农民原有住宅和配套设施更新改造，以宅前屋后的菜园、果园、水塘等资源，游客可住农家屋，吃农家菜，体验耕作、采摘、垂钓等农趣。位于村庄的西南侧，约 27 户农宅，用地面积 1.1 公顷。

第四十五条　新建住宅组团

新建建筑设计中按照经济、适用、美观三个原则进行。控制建设成本，以村民为使用者量身定制，延续江南水乡传统建筑形式。设计方案充分考虑村民意愿，新建建筑以人均建筑面积 45 平方米为标准，集约使用土地，倡导多层、联排、叠加等多样化住宅类型，提出菜单式的分类房型。

第四十六条　砖街

挖掘历史元素，重拾村庄历史文脉，延续灵活多变的空间肌理，塑造村庄新街巷文化。重点整治砖街和水街（连心路），形成贯穿全村的特色人文街巷，恢复砖街两侧的商业店铺，引入村民的公共活动。梳理砖街周边的小巷，拆除违章搭建，整治环境，形成整洁、清新的村落街巷环境。

第十三章　近期实施规划

第四十七条　分期实施

村庄规划实施应本着经济节约、逐步推进的原则，根据实际问题的轻重缓急和财务计划来有序推进，分期实施。

1．Ⅰ期主要实施内容：配备设施，整治环境。

完成4道5桥的修建，以及相关的雨污管道系统；启动河道水质治理，驳岸整治，部分河道疏通关联；建设乡村活动中心；启动新建住宅组团；完成设施菜田和设施粮田的排灌系统；完成危旧桥改造5座；配备垃圾中转站1座；配备污水泵站1座，配备公共厕所5座；启动三产服务业的发展。

2．Ⅱ期主要实施内容：推进一产，拓展三产。

完成道桥、市政等基础设施；推进农业集中规模化经营；完成高标准设施粮田及设施菜田建设；加快现代水产养殖业提升转型；建成新建住宅组团；拓展三产经营项目，包括商业养老会所、农家乐、田园休闲养生等；整治砖街、水街传统街巷；整理宅间农用地；引导实施村民住宅规范化建设管理。

3．Ⅲ期主要实施内容：完善一产，改善风貌。

实现都市农业现代化经营；完成村庄风貌整治；完备各项基础设施；实现住宅用地的集约化布局，优化生态景观环境，三次产业形成良性循环。

第四十八条　近期重点

1．道路贯通：包括南十家中心路、十村中心路、会通路、会乐路，以及 5 座桥梁。

2．特色街巷改造：包括砖街、水街（连心路）。

3．河道治理：河道水质治理，驳岸整治，部分河道疏通关联；

4．项目建设：部分农宅改造整治、乡村会所改造、商业养老区及其园地建设、乡村活动中心建设，启动新建住宅组团建设。

第四十九条　近期建设项目

根据启动道桥、河道、新建住宅组团和公共服务设施等项目的研究、论证和规划报批的准备工作，已经批准的项目有 1 个，报送在批的项目 2 个，规划项目 5 个。近期 8 个项目共涉及资金 1.04 亿元。

表 9　近期建设重点项目一览表

类别	项目名称	主要内容	资金总额（万元）	主管部门/资金来源	项目进展	设计或估算单位	备注
道桥	拾村村新建道路及雨污管道专项工程（一期）	会通路、会乐路、南十家中心路、连心路等	1488.8	四团镇政府	在批	上海市市政工程定额管理站	①新增道路长度 2.5 公里 ②改造道路长度 7.8 公里 ③路灯 80 个
	拾村村新建桥梁专项工程（一期）	编号 TQ09、TQ10、TQ13、TQ18、TQ23 共 5 座桥梁	207.6	四团镇政府	在批	上海市市政工程定额管理站	
农田水利	奉贤区 2013 年度设施菜田水利配套项目（拾村村部分）	设施菜田灌溉系统和排水系统	425.2	上海市水务局	已批		①新增 4 处排灌站 ②涉及 500 亩农用地整理
	拾村村高标准农田水利工程	设施粮田灌溉系统和排水系统	2704	上海市水务局	规划	上海交通大学	
公共服务设施	拾村村村庄综合服务设施建设工程	村委会、文化活动室、乡村会所改造	565.5	四团镇政府	规划	上海市城市规划设计研究院	
河道治理	拾村村水系疏浚工程（一期）	河道整治疏浚	556	奉贤区水务局	规划	上海市水务规划设计研究院	清淤、驳岸整治 6 公里
新建住宅组团	拾村村农民小区规划	新建农民住宅 151 户，约 2.0 万平方米。	4213.2	四团镇政府	规划	上海市城市规划设计研究院	
环卫设施	拾村村环卫设施工程	污水泵站 1 座，垃圾中转站 1 座，公共厕所 5 座	178.8	四团镇政府、奉贤区水务局	规划	上海市城市规划设计研究院	

第五十条　建设机制

打破条块分割，统筹整合资源，市区联手创建“部门联动、政策集成、资金聚焦、资源整合”的运作机制，建立联席会议制度，上下联动、条块协作。由区政府进行指导，以镇政府为建设责任主体，以村委会为长效管理的实施主体，充分尊重村民意愿，沿着有序计划、逐步推进的工作路线推进村庄的建设实施。安排好资金投入和使用，积极筹措财政和专项补助资金，吸引社会力量参与，建立规范化项目管理机制，加强信息和程序公开。具体包括以下方面：

1．村民自建住宅

村民新建、翻建或修缮的住宅应遵循村庄规划确定的统筹安排，由建房人进行申报，符合条件的准许建设。由镇政府受区规土局委托，审核和验收。村民新建、翻建或修缮住宅由上海市村庄改造修缮专项资金进行补贴。该资金由市农委和市财政落实安排，每户 2 万元，合计 1586 万元。

2．新建住宅组团

涉及因集中居住和综合整治而拆迁的，本着自愿和等价交换的原则，应在村内新建住宅组团，或近镇住宅引导区予以统筹安排。村内新建住宅组团由镇政府负责主管，由区、镇两级政府财政补贴，村集体经济组织和村民个人适当出资，统一规划，统一设计，统一建设。并依照政策减免相关行政事业性收费。

3．公共服务设施

由镇政府负责主管，由市、区、镇三级政府财政补贴，利用各项专项补助，村委会和村民适当筹资并全程参与，按照村庄规划确定的类型和用地，统一建设。

4．基础设施

（1）村内道路：由市区两级政府给予补贴，比例为市 45%，区 55%。村主路给予 145 元/平方米、村次路给予 135 元/平方米的补助。区政府为责任主体，成立工作小组，由区建交委牵头，会同相关部门，加强衔接。

（2）桥梁：由区农村桥梁改造协调小组统筹，由区建交委牵头，会同区相关部门参加，由市公路处负责指导、监督和协调。使用市、区两级政府补贴，使用十二五期间村庄建设市级补贴，市级占比 65%，区级占比 5%。

（3）给水管网：市级财政对郊区小口径管网改建实施补贴，奉贤区补贴标准为 25 万元/公里。

5．三产建设

镇政府牵头组织规划产业研究，用活政策，积极接洽企业，筹措社会资金，注入管理经验，并实时跟踪与监督，逐步培育、规范发展三产服务业。

6．农业建设

（1）设施菜田：区组成协调小组，负责规划设计、实施、验收。区农委、水务局主持编制实施方案，区农委是建设管理主体。项目要落实生产经营主体，农民专业合作社和农业企业优先。资金列入市、区农业部门预算。资金列入市、区农业部门预算，市承担 70%，区承担 30%。

（2）设施粮田：区农委、水务局主持编制实施方案，分别承担农业设施和水利设施的管理主体。小型农田水利工程市级财政补贴 80%。

7．水体整治

水系整治由区水利局牵头，负责编制实施方案，上报申请市级专项补贴资金，并组织实施建设。其中生态河道整治市级财政补贴 70%，中小河道轮疏市级财政补贴 30%，农村生活污水市级财政补贴 70%。

表10　项目资金来源和管理部门

项目类别	主管单位	资金来源与比例	专项资金或发文号	专项资金数额	备注
村民自建住宅和新建住宅组团	四团镇政府	市财政、区财政	上海市村庄改造修缮专项资金	1586 万	每户 2 万元
道路	奉贤区政府	市财政补贴 45%，区财政 55%	沪府办（2012）115 号		村主路给予 145 元/平方米补助，村次路给予 135 元/平方米补助
桥梁	奉贤区建交委	市财政补贴 65%，区财政 35%	十二五期间上海市级村庄桥梁建设专项补贴，沪府办（2012）14 号	奉贤区分得市级专项资金 7900 万元	市级补贴每座桥梁 30 万元以内
农田水利	奉贤区农委、水利局	市财政补贴 70%，区财政 30%	沪农委（2012）5 号，沪农委（2012）73 号，沪水务（2010）432 号		
公共服务设施	四团镇政府	市（含中央补助）、区财政、镇财政、农民和社会筹资	沪农委（2011）16 号		
河道治理、环卫设施	奉贤区水务局	市财政（含中央补助）、区财政、镇财政、农民和社会筹资	沪府办（2012）45 号		

第十四章　附则

第五十一条　规划法制

贯彻落实《中华人民共和国城乡规划法》，本规划经法定程序批准后，作为村庄建设的法规文件，村庄内各类建设项目必须服从本规划的规定。

奉贤区人民政府制订相应的乡村建设管理条例、实施细则等一系列法规文件，经法定程序审核通过后，落实执行。

第五十二条　规划管理和实施跟踪

根据四团镇发展和政府职能转变的需求，将明确管理职责。镇政府负责建设项目推进，村委会负责范围内公共管理服务，镇村联合负责村庄内招商引资，区规土局负责城乡规划和土地管理。

奉贤区人民政府应组织有关部门和专家定期对规划实施情况进行评估，并采取论证会、听证会或其它方式征求公众意见。

第五十三条　成果法律效用

本规划由规划文本/图集、说明书/现状调研报告、专题研究报告三部分组成，规划文本/图集是法定文件，具有法律效力；说明书/现状调研报告是技术文件；专题研究报告是支撑文件。

第五十四条　解释权限

本规划由上海市规划和国土资源管理局负责解释。

第五十五条　规划生效日期

本规划报经奉贤区人民政府批准后即行生效，由奉贤区人民政府负责组织实施。

文本

图纸目录

1. 总平面图
2. 效果图-1
3. 效果图-2
4. 效果图-3
5. 效果图-4
6. 效果图-5
7. 效果图-6
8. 区域关系图
9. 区域产业与镇域空间分析图
10. 村域土地使用现状图
11. 现状土地所有权界限图
12. 现状土地所有权示意图
13. 现状建设用地权籍划分图
14. 现状建筑功能分析图
15. 现状独户老人住宅分布图
16. 现状宅基地和人口分布图
17. 现状农田类型分布图
18. 现状农田利用等级分布图
19. 现状建筑高度分析图
20. 现状建筑质量分析图
21. 现状道路系统图
22. 市政设施现状图
23. 河道水系现状图
24. 村域规划结构图
25. 村域产业布局规划图
26. 村域土地使用规划图
27. 村域道路系统规划图
28. 村域交通设施规划图
29. 村庄市政设施规划图
30. 村域农田供水管规划图
31. 村域供电系统规划图
32. 村域河道水系规划图
33. 乡村休闲旅游规划图
34. 乡村风貌总体设计引导图
35. 村域空间管制规划图
36. 规划要素分析图
37. 农村居民点分类布局图
38. 农村居民点土地使用规划图
39. 农村居民点规划结构图
40. 公共服务设施规划图
41. 公共空间规划引导图
42. 建筑与驳岸整治规划引导图-1
43. 建筑与驳岸整治规划引导图-2
44. 建筑与驳岸整治规划引导图-3
45. 住宅建设设计引导图-1
46. 住宅建设设计引导图-2
47. 核心空间要素规划图——田
48. 核心空间要素规划图——水
49. 核心空间要素规划图——路
50. 核心空间要素规划图——林
51. 核心空间要素规划图——场
52. 核心空间要素规划图——宅
53. 核心空间要素规划图——院
54. 核心空间要素规划图——街
55. 核心空间要素规划图——桥
56. 核心空间要素规划图——社
57. 节点详细规划图-1
58. 节点详细规划图-2
59. 节点详细规划图-3
60. 节点详细规划图-4
61. 节点设计意象图
62. 分期实施规划图
63. 近期建设项目图
64. 村域片区编码图

上海市奉贤区四团镇拾村村村庄规划

图　集