

上海市浦东新区祝桥镇人民政府

祝府〔2025〕27号

签发人：范叶青

关于《上海市浦东新区祝桥镇郊野单元村庄 规划（PDZQJY-01 远东大道乡村单元、 PDZQJY-04 祝桥西乡村单元）专项》 规划编制的请示

浦东新区规划和自然资源局：

祝桥镇人民政府组织编制了《上海市浦东新区祝桥镇郊野单元村庄规划（远东大道、祝桥西乡村单元）专项暨村庄设计》。现向贵局请示如下：

一、规划概述

祝桥镇位于浦东新区“十四五”规划的中部乡村振兴示范带，2021年，星火村挖掘红色文脉、优化村庄环境、推进产业融合，绘就了“玫瑰星火·临空田园”的振兴画卷，成功创建第三批乡村振兴示范村；2023年，新营村坚持兴产业、护生态、抓党建，以“奥莱乡驿·航空新营”为主题，坚持把周边的浦东机场、佛罗伦萨小镇等元素融入乡村旅游，吸引更多的市民

回归乡村，焕发活力；星光村立足东方枢纽大背景，着力在枢纽配套、假日休闲、现代农业三大重点方向发力，以“东方绿野·璀璨星光”推动乡村与城区双向赋能，促进城乡融合发展，两村在2024年顺利通过市级验收。2024年，祝西村和立新村纳入区级第七批乡村振兴示范村创建名单，为落实本市乡村振兴战略部署，推进乡村振兴示范村建设，祝桥镇拟结合实际需求对原规划进行调整。同时为强化新营等示范村的长效建设工作，同步将新营村第二批次重点建设项目纳入本次规划调整范围。

为有效指导乡村振兴实施，根据《上海市郊野单元村庄规划技术要求和成果规范（试行）》（沪规划资源乡〔2023〕16号）和《上海市郊野单元村庄规划管理操作规程（试行）》（沪规划资源乡〔2023〕17号）开展规划编制，2021年《关于上海市推进乡村振兴战略加强规划资源管理的实施意见》（沪规划资源乡〔2021〕496号）明确强化规划支撑，加强乡村规划编制和提升村庄设计水平。结合《上海市规划和自然资源局关于保护乡村风貌开展村庄设计工作的通知》确定村庄设计的目标和定位，优化用地布局结构，提升村庄的居住品质和环境风貌，完善公共空间和服务设施的功能，增进产业发展的动力。

落实相关政策文件要求，郊野单元村庄规划专项编制适用于因乡村建设行动需要引起的局部区域空间布局变化和用地规划条件变更，本次调整申请专项编制，以项目范围作为规划范围，所在的两个乡村单元纳入研究范围。

二、规划范围

本次规划范围位于祝桥镇远东大道乡村单元（PDZQJY-01）

和祝桥西乡村单元（PDZQJY-04），用地包括 17 处，总用地规模 4.39 公顷，全部位于城市开发边界外。其中结合乡村振兴产业项目新增经营性建设用地 7 处，用地面积 2.08 公顷；推动农业生产配套和优化农田布局调整农用地 2 处，用地面积 0.61 公顷；减量化平衡补划地块 8 处，用地面积 1.70 公顷。

三、规划内容

（一）建设用地调整

本次专项调整后，规划范围内由不落图的机动建设指标调整为落图建设用地的总体规模为 1.62 公顷。相较于上一轮郊野单元村庄规划，主要调整情况如下：

规划涉及 7 个乡村振兴项目，共计 7 幅经营性地块，面积合计 2.08 公顷，分别位于祝桥西乡村单元（PDZQJY-04）和远东大道乡村单元（PDZQJY-01），具体情况如下：

祝西东方建设者之家公寓式酒店项目（祝桥西乡村单元 03-02 地块）位于祝西村，项目拟承接东方枢纽区域就业人才的配套居住服务需求，打造公寓式酒店。功能包括各房型的公寓式酒店产品，服务于航空类企业、铁路类企业、外贸类企业以及东方枢纽区域其他相关企业员工。规划商业用地 0.45 公顷，地块容积率不大于 1.7，建筑限高为 18 米。

“祝家桥”大米综合加工中心项目（祝桥西乡村单元 03-03 地块）位于祝西村，落实区级规划新增设施农用地，选择毗邻地块新增集体经营性建设用地，打造一三产联动项目。其中经营性建设用地部分包含大米生产加工、年糕生产加工、面条生产加工三大部分，涵盖大米、年糕加工及包装、年糕体验、文

创研学等服务功能。规划商业用地面积 0.19 公顷，地块容积率不大于 2.0，建筑限高为 18 米。

“津津乐稻”碾米坊提升项目（祝桥西乡村单元 03-04 地块）位于祝西村，拟打造祝家桥系列产品销售展示中心，包含清美商超、睦邻点、党建联建联络点、祝家桥品牌展示等功能。规划商业用地面积 0.04 公顷，地块容积率不大于 1.5，建筑限高为 15 米。

乡村康养中心项目（祝桥西乡村单元 03-05 地块）位于立新村，项目旨在完善祝桥区域乡村疗养设施，包括疾病康复治疗，如腹膜透析治疗等。规划商业用地面积 0.59 公顷，地块容积率不大于 1.7，建筑限高为 18 米。

鲜食超市项目（远东大道乡村单元 03-24、03-25 地块）位于新营村，引入清美资源一是打造清美鲜家超市，提供村民日常所需各类生鲜；二是建设清美味道，包含社区食堂，可兼顾满足村民三餐需求，提供丰富的餐食。该项目为存量房屋提升，三调现状为设施农用地，将其调整为商业用地，用地面积 0.38 公顷。

萌宠乐园项目（远东大道乡村单元 03-26 地块）位于新营村，项目包含宠物寄养、宠物繁育、进口宠物食品用品展销、宠物赛事活动及各类宠物相关延伸服务，规划商业用地面积 0.43 公顷，地块容积率不大于 2.0，建筑限高为 18 米。

以上 7 幅地块总用地面积 2.08 公顷，其中“津津乐稻”碾米坊提升项目用地中的 0.03 公顷原郊野单元规划为农村宅基地（建设用地），已核实原为集体所属房屋、不涉及相关农户；萌

萌宠乐园项目用地 0.43 公顷建设用地为村内建设指标平移、非机动指标落图情形，故本次专项调整中落图的建设用地增加 1.62 公顷。

（二）非建设用地调整

本次规划落实全市 202 万亩耕地和永久基本农田保护要求，并结合相关专项规划，主要对耕地、设施农用地及林地等进行优化。规划农用地 2 处，分别为原规划调减的商业用地（原规划萌宠乐园项目）、新增的设施农用地（祝西村祝家桥大米综合加工中心）。本次规划衔接全市 202 万亩耕地和永久基本农田保护要求、镇总规及相关专项规划、“三调”底板等，重点优化耕地和设施农用地布局，以及对公益林占补平衡，具体情况如下：

耕地：本次专项规划不涉及占用 202 万亩耕地保护空间，同时采用镇减量化复垦为耕地资源补充现状耕地，可实现现状耕地占补平衡。

设施农用地：衔接《浦东新区设施农业空间布局专项规划（2022—2035 年）》，结合祝家桥大米综合加工中心项目祝西村新增设施农用地 0.18 公顷；鲜食超市项目提升功能业态核定用地性质，新营村减少设施农用地 0.38 公顷。

林地：新营村萌宠乐园项目、祝西村东方建设者之家公寓式酒店项目占用现状公益林 0.85 公顷，结合《浦东新区“十四五”造林专项规划》，选取东滨村、施湾村 2 处已完成减量化（且已立项批复）的空地进行植树造林，保证林地资源不减少，符合公益林“占一补一”的要求。

减量化用地：新增产业项目涉及减量化用地 1.68 公顷，结

合近年镇减量化工作，拟于新营村、森林村、营前村、星光村、立新村调入 8 处减量化用地，共计 1.70 公顷。对比镇总规以及原郊野单元规划，减量化用地规模未减少。

（三）耕地保护空间（202 万亩）、永久基本农田（150 万亩）和“十四五”造林专项规划

经衔接上海市“三区三线”划定成果，本次规划范围不涉及占用 202 万亩耕地保护空间和永久基本农田。并与“十四五”造林规划做了充分的衔接。

特此请示。

浦东新区祝桥镇人民政府

2025 年 3 月 3 日

（联系人：杜秋；电话：68102193）

（此件公开发布）

浦东新区祝桥镇党政办公室

2025 年 3 月 13 日印发