

附件 1

杨浦区平凉社区 03F1-03 地块（平凉街道 45 街坊） 规划建设等要求

该地块建设用地面积 14063.96 平方米，规划用途为二类住宅组团用地，容积率 1.2，地上计容建筑面积为 16876.75 平方米。

一、保障房配建要求

受让人应按不低于住宅地上计容建筑面积 5%（计 833.84 平方米）配建保障性住房，其类型为公共租赁住房，装修标准和设施配备需达到公共租赁住房直接供应的要求，具体内容及要求以住房保障机构审定为准，建成后成套无偿移交给杨浦区住房保障机构或公共租赁住房运营机构。本地块不配建保障性租赁住房。

二、住宅管理要求

住宅总套数不少于 129 套。新建商品住宅全装修比例为 100%（三层及以下的低层住宅无装修要求）；风貌保护住宅中小套型不做要求、风貌保护住宅外的新建住宅中小套型比例为 60%。

三、公服设施建设要求

地块含长者食堂 1 处，建筑面积不小于 200 平方米（计容），应布局在建筑物三层以下位置，临街布置，方便到达，配备独立出入口，相关建设内容应在建设工程设计方案中明确。以上公共服务设施由受让人出资及建设（含装修），装修标准不低于 1200 元/平方米，建成并达到使用要求后，产权无偿移交区政府指定部门，具体按本区公共设施管理相关规定执行。

四、风貌保护要求

1. 地块历史建筑面积约 0.6 万平方米，均为里弄建筑，以历史建筑规模不变为原则，应结合保护更新开展细化甄别，在建设工程设计方案中落实各项保护要求。

2. 需要保留的历史建筑结合实施方案进行细化甄别，可采取保护修缮、保留改造、更新改建等保护更新方式，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。

3. 肌理保护范围内建筑高度管控要求为檐口高度，具体边界以建设项目规划管理阶段审定方案为准。

4. 主要弄巷：主要弄巷格局不变，可适当调整巷弄宽度，具体保护要求以建设项目规划管理阶段审定方案为准。

五、附加图则要求

本地块除严格按照《上海市杨浦区平凉社区 C090103 单元控制性详细规划 03F1 街坊实施深化》普适图则要求控制外，还需满足附加图则（控制总图则和地下控制图则）的管控、管理等要求。

六、商业配套要求

可配建少量社区配套商业，以生活服务类业态为主，具体以审定方案为准。如设置配套商业的，须由受让人统一招商运营，在出让年限内整体持有，产权不得分割。

七、物业及业委会用房

根据《上海市住宅物业管理规定》第四十二条配置物业服务企业，业主委员会用房。物业用房、业委会用房权属属业主所有，按《不动产登记暂行条例》及本市有关规定申请办理登记。

八、市政水务要求

1. 地块内部应严格实行雨污分流，严禁混接。根据《上海市城镇雨水排水规划（2020-2035 年）》、《上海市雨水调蓄设施规划

建设导则（试行）》，项目应建设雨水集蓄设施。

2. 地下空间建筑面积大于等于 2000 平方米的，需进行地下公共工程防汛影响专项论证，受让人在施工图设计文件送审前完成防汛影响专项论证。

九、停车配建要求

1. 根据现行《建筑工程交通设计及停车库（场）设置标准》DG/TJ08-7 和现行国家标准《无障碍设计规范》GB50763 的有关规定设置机动车泊位，其中公建配套泊位不得出售。

2. 根据《电动汽车充电基础设施建设技术规范》（DG/TJ-08-2093-2019）的有关规定，新建住宅配建车位应 100%预留建设充电设施安装条件；在地块内地面或地下停车库出入口附近的公用泊位（公建配套、公租房配建泊位）上建设 3 个快充桩泊位（功率不小于 60kW），作为小区共享专用充电泊位，并竣工验收前完成充电设施安装及基础数据接入上海充换电设施公共数据采集与监测平台。

3. 非机动车停车区域须设置电动自行车集中充电设施；结合建筑首层设置不少于 1 处非机动车临时停放空间；地下非机动车库在主要人行出入口附近应设置供非机动车推行的斜坡，其他交通设计按照最新《地下车库与非机动车库设计导则》规定实施，非机动车库应设置消防喷淋装置，具体以审定方案为准。地下车库、半地下车库、封闭式地面车库电动自行车充电区域应设置自动喷水局部应用系统，其设计应符合现行上海市工程建设规范《民用建筑水灭火系统设计规程》（DGJ08-94-2007）的有关规定。

4. 停车场（库）在竣工验收前应完成车牌识别系统等智能设备的安装。

5. 地块内部人流主出入口应设置车辆临时上下客停车位。

十、出入口设置要求

车行出入口数量应结合项目性质、规模按规范要求设置，设置位置距离道路交叉口、周边相关公共设施及相邻地块出入口的净距应符合规范要求。

十一、建筑业管理要求

1. 建筑节能。项目在符合风貌保护要求的前提下，新建建筑按照绿色建筑二星级及以上标准设计建设，并取得绿色建筑二星级评价（包括竣工评价和运行评价）。新建建筑应按照《关于推进本市新建建筑可再生能源应用的实施意见》（沪建建材联[2022]679号）要求，同时满足可再生能源综合利用量和分布式光伏设计安装要求，新建建筑安装光伏面积不得小于屋顶面积的30%，具体以审定方案为准。项目主要用能设备应达到相应国家标准的2级能效水平。

2. 本地块要求年径流总量控制率达到75%，SS削减率（年径流污染控制率）达到53%。

3. 受让人应编制项目节能报告，开工前取得节能审查意见，使用前报请节能审查部门验收。

4. 装配式建筑要求。新建建筑应全部采用装配式建筑，单体预制率不低于40%或单体装配率不低于60%。风貌住宅按照《关于进一步明确旧改项目土地出让涉及相关建设管理要求的通知》（沪建旧改联〔2023〕94号）执行，具体以审定方案为准。

5. 基坑安全性及桩基要求。基坑围护设计注意予以加强，以减少对周边环境的影响；应在完成建筑方案设计后尽早启动基坑安全性评估论证。本地块禁止使用静压桩。

6. 应按国家、上海市无障碍设施设计标准做好无障碍设计。

7. 落实《杨浦滨江南段绿色生态专业规划》的相关要求。

8. 项目全过程采用 BIM 技术。

9. 应根据《杨浦区建设工程文明施工导则》的要求沿工地四周连续设置实体围墙或施工围挡，城区主要道路沿线的实体围墙或施工围挡应采用垂直绿化方式进行美化。

10. 扬尘监控。根据《上海市大气污染防治条例》的要求，本项目应在工地现场安装扬尘污染在线监控系统，受让人应落实相关措施费用。

11. 根据《上海市建设工程安全生产责任保险实施意见》，本项目应当在办理施工许可手续节点之前投保建设工程安责险，项目总承包单位落实相关费用。

12. 按照《关于本市推进商品住宅和保障性住宅工程质量潜在缺陷保险的实施意见》，落实工程质量潜在缺陷保险。

十二、绿化及市容要求

1. 绿化要求：

该地块配套绿地率不低于 10%，以建设项目规划管理阶段审定方案为准。绿地设计施工标准每平方米建设标准不低于 1000 元。绿化种植要求具体按照《上海市绿化行政许可审核若干规定》沪绿容规〔2018〕6 号执行。

2. 环卫管理要求：

应配建不少于 25 平方米的生活垃圾房，装修垃圾房与大件垃圾房合并设置，面积统筹，具体以审定方案为准。建成后归小区全体业主共有。

十三、人防建设要求

1. 应按地上总建筑面积的 10%配建甲类人防工程，常规武器、核武器抗力级别为六级及以上，人防工程战时功能为二等人员掩蔽体。

2. 地块内有 1 处老旧人防工程（36.5 平方米）应由受让人予以拆除，并按规定对老旧人防工程拆除进行缴纳补偿，补偿费实际金额根据沪民防[2016]30 号文确定的评估方式评估后确定。未经批准不得擅自拆除人防工程。

3. 为加强地下空间防汛能力及对人防设施设备保护，应在地下车库出入口安装自动防汛挡板，并列入施工图设计。

4. 根据防空警报设置规范要求，应按照《上海市人民防空警报设施专用房图集》要求，设置一间不少于 10 平方米的防空警报设施专用房，同步落实相关配套设施，建设工程综合验收前，受让人应与人防管理部门签订交付使用协议，并办妥交接手续。

十四、信息化建设要求

1. 严格执行上海市工程建设规范 DG/TJ08-606-2023《住宅区和住宅建筑通信配套工程技术标准》，配建并开通移动通信室外覆盖系统。地下空间及公共设施空间配建并开通四家基础电信运营商共用共享的移动通信室内分布式覆盖系统（配置 3 套分布天线并预留 1 套安装位置），与主体建筑同步设计、同步施工、同步交付使用。

2. 本地块住宅建筑通信配套设施的维护工作，按照本市信息基础设施相关管理办法执行。

十五、电力要求

地块内须预留若干座 35（10）KV 电业站的位置，兼顾合杆功能需要，需征询电力公司、区架空线入地指挥部意见，具体以审定

方案为准。受让人应落实电业站站址、承担土建费用，建成后配合将电业站的产权办理至电力公司名下。

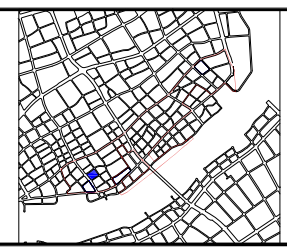
十六、轨道交通要求

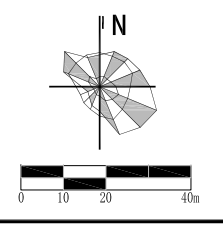
1. 该地块涉及轨交 18 号线“丹阳路站-平凉路站”区间隧道，建筑物布局上应尽量远离轨道交通结构，建筑物桩基及地下室退离地铁结构距离等建设方案，根据《上海市轨道交通管理条例》，受让人应征询市交通行政管理部门意见，并采取相应安全防护措施，最终以建设工程设计方案为准。

2. 轨道交通线路运营过程中，可能会产生一定程度的振动和噪音影响。建筑如有减振降噪需求的，受让人应及早考虑采取减振降噪措施，轨交运营单位不承担由此而产生的后果。

3. 地块位于城市轨道交通安全保护区范围内，在地块开发方案稳定后尽快办理轨道交通安全保护区技术审查及行政许可手续，并落实监护监测措施及相关费用。

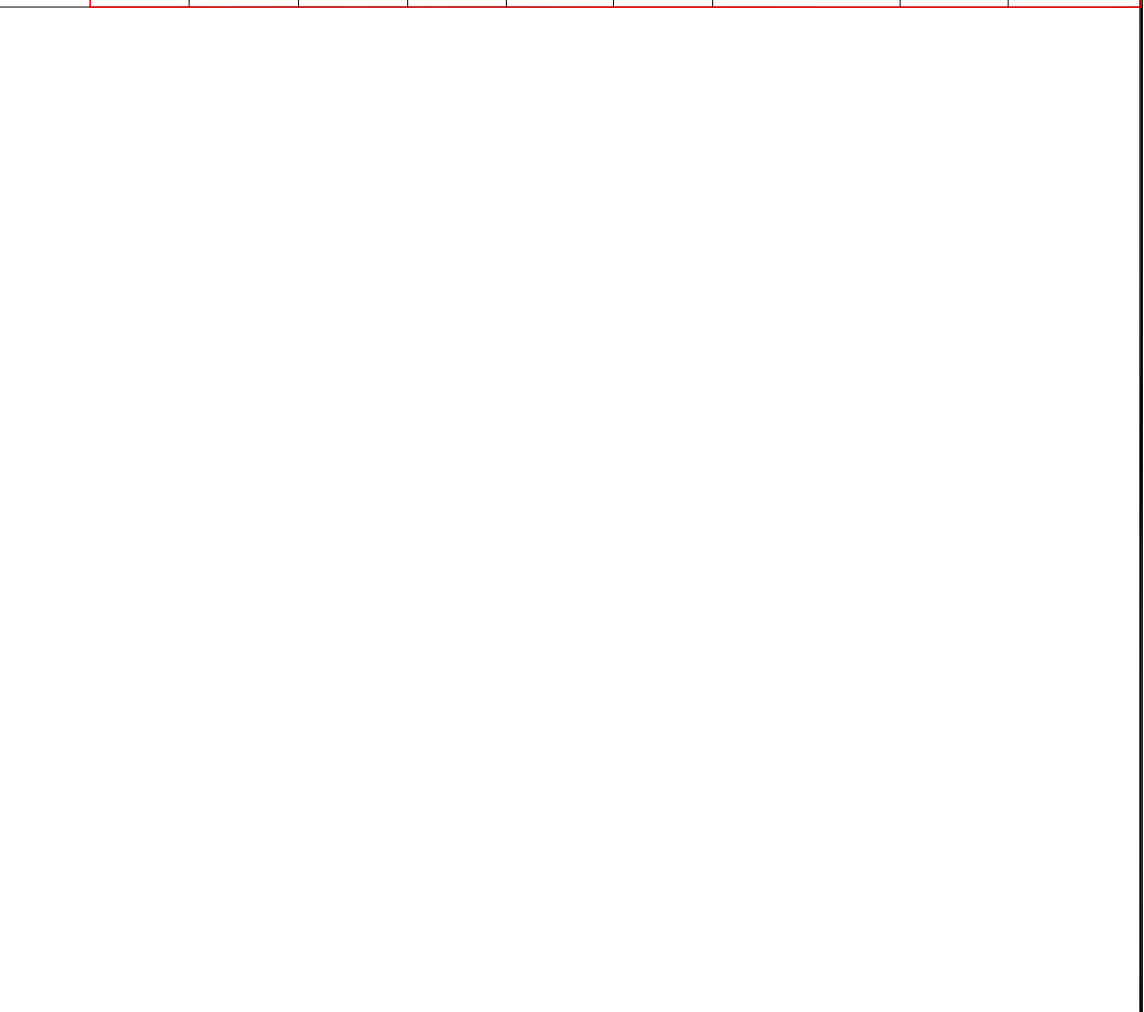


区位图 

比例尺 

地块控制指标一览表

街坊编号	地块编号	用地面积(平方米)	用地性质	容积率	建筑高度(米)	住宅套数	配套设施	规划动态	备注
03F1	03F1-01	4296	Rs6	1.30	18	--		规划	
	03F1-02	9866	Rr2	--	--	--	含现状社区睦邻中心1处	保留	
	03F1-03	14064	Rr2	1.20	24	129	含长者食堂1处, 建筑面积不小于200平方米	规划	



特定管理条文

- 1、地块用地面积以实测为准，现状建筑量以房屋产权证为准。
- 2、综合设置的社区级公共服务配套设施需布局在建筑物三层以下位置，且临街布置，方便到达。养老托管点宜布局在建筑物一层。

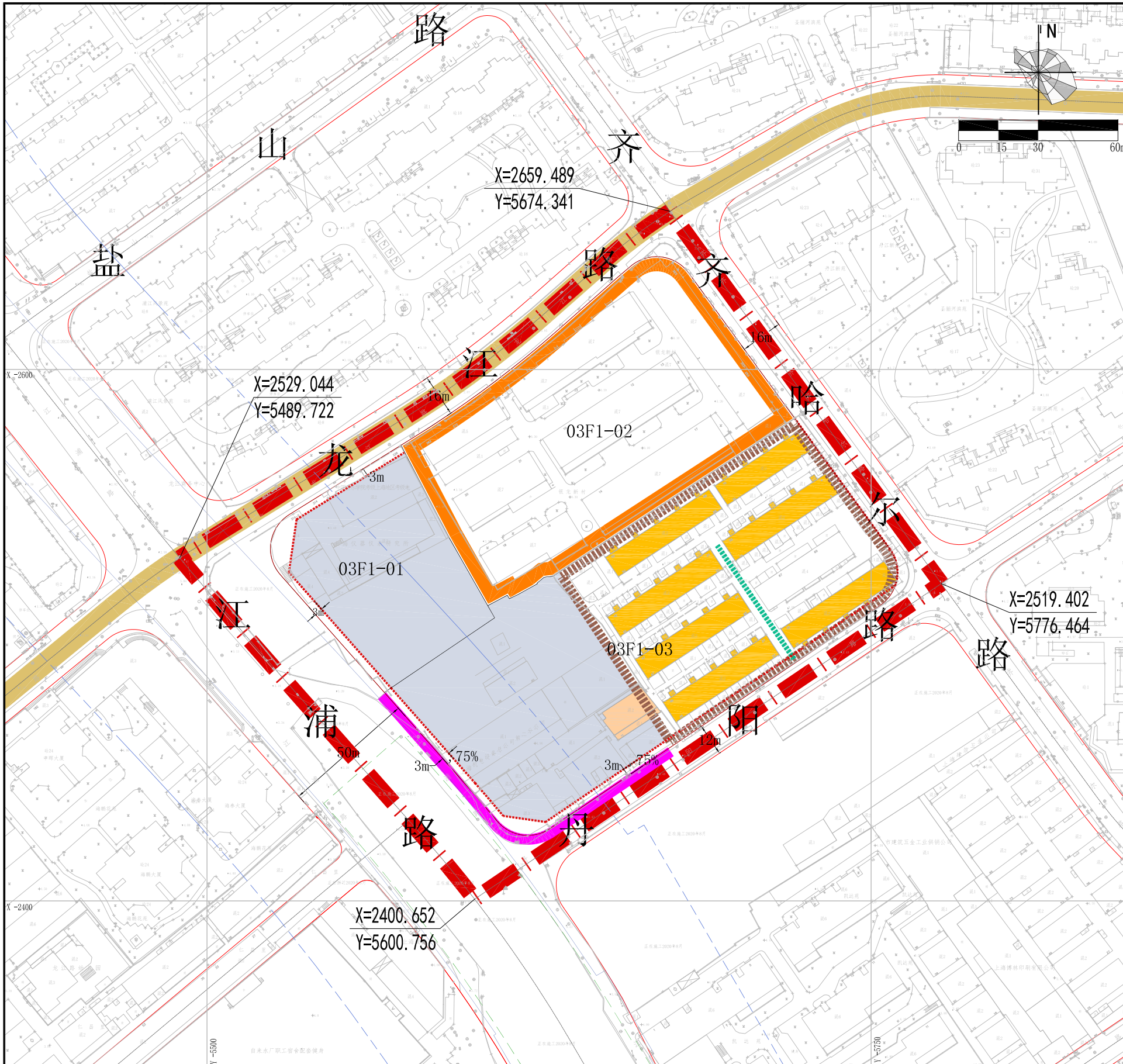
图例

用地性质	规划动态	其它	设施
二类住宅组团用地	规划用地	规划范围线	社区级公共服务设施
基础教育设施用地	保留用地	地块边界线	文化设施
			福利设施
			基础教育设施
			幼托
	标注		
	地块编号		
	尺寸标注		
	控制点坐标		
	控制线		
	红线		
	道路中心线		
	轨道交通保护线和控制线		
	轨道交通控制线		

上海市杨浦区平凉社区C090103单元控制性详细规划
03F1街坊实施深化
普适图则

经 上海市规划委员会____年__月__日会议审议通过，
上海市人民政府 沪府规划〔____〕____号文批准
(市政府城乡规划审批专用章)
签发日期：____年__月__日

设计单位 上海市上规院城市规划设计有限公司
证书编号：自资规甲字21310366
组织编制单位 上海市杨浦区规划和自然资源局



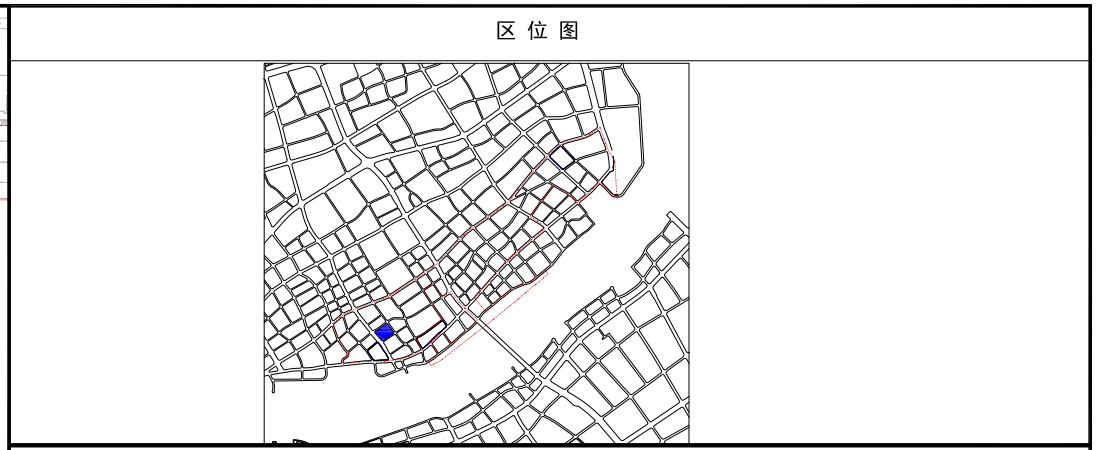
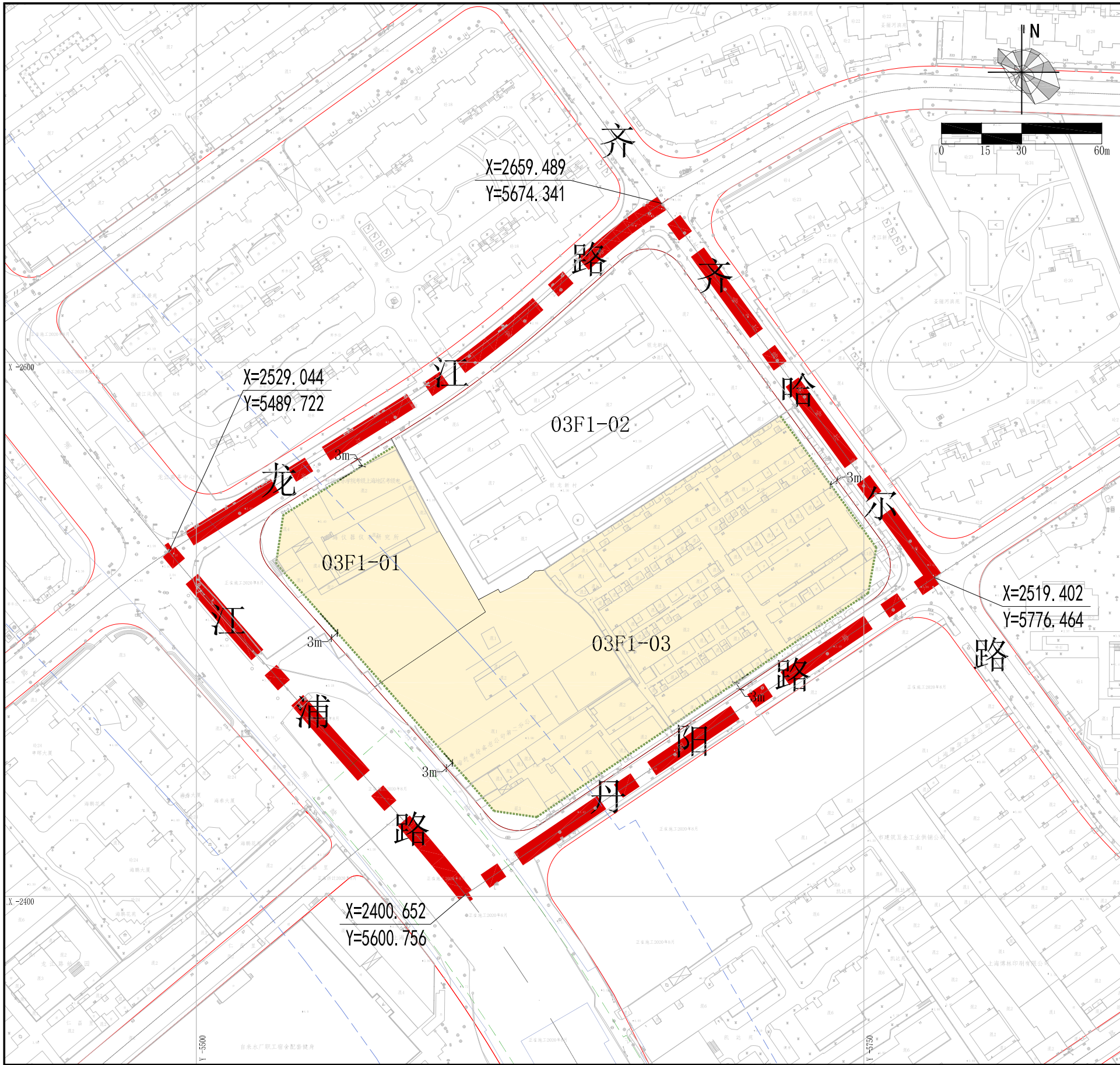
强制性管控要求		
系统	设计原则	强制性控制要素
建筑形态	建筑高度	整体建筑高度逐步向滨江递减，塑造标志性建筑景观。
	街道界面	塑造连续街道空间界面。
风貌保护	延续里弄肌理风貌，新建建筑的体量、色彩、材质、立面设计与相邻历史建筑风貌特色相协调。	

- 管理要求**
- 1、建筑控制线（不可变）与控制范围：建筑控制范围以建筑控制线（不可变）为最小退让距离，界外建筑间距和无建筑控制线的地块边界建筑物退让应符合相关规划管理要求。
 - 2、历史建筑规模：03F1街坊历史建筑面积约0.6万平方米，均为里弄建筑。街坊的历史建筑规模不变为原则，应结合保护更新开展细化甄别，在建设项目设计方案中落实各项保护要求。
 - 3、历史建筑保护更新：需要保留的历史建筑结合实施方案进行细化甄别，可采取保护修缮、保留改造、更新改建等保护更新方式，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。道路红线内的历史建筑和零星的历史建筑结合临近地块规划管理阶段方案统筹考虑，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。
 - 4、肌理保护范围：肌理保护范围内建筑高度管控要求为檐口高度，具体边界以建设项目规划管理阶段审定方案为准。
 - 5、重点保护风貌界面：
 - (1) 重点保护风貌界面涉及建筑檐口高度整体不超过12米，局部不超过15米，具体以建设项目规划管理阶段审定方案为准。
 - (2) 具体保护要求以建设项目规划管理阶段审定方案为准。
 - 6、主要弄巷：主要弄巷格局不变，可适当调整弄巷宽度，具体保护要求以建设项目规划管理阶段审定方案为准。
 - 7、绿地率：03F1-03地块绿地率不低于10%。

- 引导性管控要求**
- 1、重要界面：建筑首层鼓励提供开敞界面、通透窗户与橱窗等通透立面形式。
 - 2、建筑前区：公共开放的建筑前区宜对相邻人行道和建筑首层进行无障碍衔接，并采用硬质铺装。
 - 3、建议居住小区提升：是指保留住宅中，上世纪下半叶建造、现状建筑质量和风貌较差，建议进行提升的老旧小区（主要为工房），通过房屋修缮、立面美化、设施改造、停车整治、景观塑造、智能化等方式对居住小区的空间环境品质进行提升。
 - 4、建议城市道路提升：是指现状保留用地集中的地区，现状环境较差，建议进行改造提升的城市道路，对沿街建筑、街道绿化、小品设置、广告店招、铺装、景观灯光等要素进行优化，形成优美的街道形象和宜人的街道环境。

实施运营措施	
实施	1、推进区域城市更新，结合社区规划师制度，提升居住小区、设施和城市道路。 2、区域内合理统筹开发时序。
运营	-

基本图例 红线 道路中心线 地块边界 尺寸标注 轨道交通保护线与控制线 隧道控制线	建筑形态 建筑控制线（不可变） 建筑控制线后退距离及贴线率 建设控制范围 重要界面	历史风貌 需要保留的历史建筑（保留历史建筑） 需要保留的历史建筑（一般历史建筑） 肌理保护范围 主要弄巷（可变）	其他 规划范围线	增补图例 建议居住小区提升 建议城市道路提升	上海市杨浦区平凉社区C090103单元控制性详细规划 03F1街坊实施深化 附加图则（控制总图则）
					经 上海市规划委员会____年__月__日会议审议通过， 上海市人民政府 沪府规划〔____〕____号文批准。 （市政府城乡规划审批专用章） 签发日期：____年__月__日



强制性管控要求		
系统	设计原则	强制性控制要素
交通空间	地下连通	—
管理要求	1、地下空间建设范围： (1) 地下各层空间建设范围以边线为最小退让距离。 (2) 地下空间可根据实际需要确定开发层数与层高。 (3) 涉及文物保护单位、需要保留的历史建筑的地下各层空间建设范围，根据工程可行性确定历史建筑下方地下空间开发范围，具体以经批准的建设工程设计方案为准。 (4) 同一街坊内地块地下空间进行整体建设实施时，地下空间可不退让地块边界；相应地块分别建设实施时，地块边界退让应符合相关规划管理要求。 (5) 地下空间具体建设规模与范围结合建设工程设计方案确定。	

引导性管控要求	
—	—

实施运营措施	
实施	1、轨道交通保护区范围线内的开发建设，应按有关规定征询轨道交通主管部门的意见。 2、轨道交通规划控制线内的开发建设，应按有关规定征询轨道交通主管部门的意见。
运营	—

图例 基本图例 红线 道路中心线 地块边界 尺寸标注 轨道交通保护区与控制线 隧道控制线 其他 规划范围线 各层空间（分层图则） 地下各层空间建设范围(可变) 增补图例 地下空间整体连通范围(可变)	上海市杨浦区平凉社区C090103单元控制性详细规划 03F1街坊实施深化 附加图则（地下控制图则）	经 上海市规划委员会____年__月__日会议审议通过， 上海市人民政府 沪府规划〔____〕____号文批准。 （市政府城乡规划审批专用章） 签发日期：____年__月__日	设计单位 上海市上规院城市规划设计有限公司 证书编号：自资规甲字21310366 组织编制单位 上海市杨浦区规划和自然资源局
---	--	---	--