附件 1

杨浦区定海社区 I14-01 地块（大桥街道 90 街坊）、I15-03、I15-02 地块（大桥街道 89 街坊）功能、规划、建设等出让要求

Ⅰ 杨浦区定海社区 I14-01 地块（大桥街道 90 街坊）

一、地块基本情况

杨浦区定海社区 I14-01 地块（大桥街道 90 街坊），东至临青路、南至周家牌路、西至规划奎文路、北至杭州路，建设用地面积 13439.4 平方米，规划土地用途为三类组团住宅，容积率 3.9，地上计容建筑面积为 52413.66 平方米，建筑限高 80 米。拟建建筑后退杭州路、临青路、周家牌路和规划奎文路道路红线距离大于等于 3 米；沿临青路的贴线率大于等于 75%。

二、规划建设要求

（一）住宅套数及保障房配建要求

本地块总住宅套数不少于 469 套。本地块内中小套型住宅建筑面积不得低于住宅总建筑面积的 70%。住宅全装修比例为 100％。

受让人应按不低于住宅地上计容建筑总面积 5%（2463.43 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者公共租赁住房运营机构。

（二）公共服务设施建设要求

1、本地块含社区级公共服务设施建筑面积不小于 3145 平方米（计容）。其中：老年活动室 1 处，建筑面积不小于 200 平方米；卫生服务站 1 处，建筑面积不小于 300 平方米；菜场 1 处，建筑面积不小于 1500 平方米；文化活动室 1 处，建筑面积不小于 185 平方米；养育托管点 1 处，建筑面积不小于 360 平方米；社区食堂 1 处，建筑面积不小于 200 平方米；健身点 1 处，建筑面积不小于 300 平方米;生活服务点 1 处，建筑面积不小于 100 平方米。

以上公共服务设施，应布局在建筑物三层以下位置（养育托管点、卫生服务站需设置在首层），临街布置，方便到达，相关建设内容应在建筑规划设计方案中明确。以上公共服务设施（除菜场）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。

2、菜场按照《上海市标准化菜市场管理办法》（沪府办发〔2011〕12 号）和《标准化菜场设置与管理规范》（DB331/T344-2020）要求设置，具体建设方案应征询区商务主管部门，以审定方案为准。菜场建成后产权归受让人所有，全年限自持，与住宅项目同步竣工，后续运营中不得改变用途。本地块可配建少量社区商业，统一招商运营、全年限自持。

（三）物业及业委会用房

物业管理、业委会用房按照《上海市住宅物业管理规定》设置，权属归全体业主所有，其余公共服务设施权属按《不动产登记暂行条例》及本市有关规定申请办理登记。

（四）附加图则及风貌保护要求

本地块除严格按照《上海市杨浦区滨江南段地区控制性详细规划平凉、定海社区局部街坊调整（YP-15-Ⅱ等风貌保护街坊保护规划)》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。本地块沿周家牌路的城市界面应加强历史风貌特征塑造，以确保周家牌路两侧历史风貌的完整性和协调性。

（五）机动车出入口要求

本地块机动车出入口优先选择在较低等级的道路上设置，具体位置以审定方案为准。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。

（六）停车位设置要求

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和非机动车泊位的类型及数量。I14-01 地块与 I15-03 地块停车位指标不考虑相互统筹。

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（包括预留充电设施、管线桥架、配电设施、电表箱安装位置及用地、电力容量预留、管线预埋）；在地块内地面或地下停车库出入口附近的公用泊位（社区级公共服务设施、公建配套、公租房配建泊位）上按照不少于公用泊位数的 15%的比例安装充电桩，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、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。

（七）节能与生态管理要求

1、建筑节能。地块新建建筑应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（绿色建筑评价分为竣工评价和运行评价），具体以审定方案为准。

2、新建建筑应落实《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）要求，具体以审定方案为准。（建管委）

3、应编制项目节能报告，年综合能耗 1000 吨标准煤或电力消费量500万千瓦时及以上的应在项目开工前取得节能审查意见。项目竣工前应报请节能审查部门对项目进行节能验收。

4、项目应采用分布式光伏，新建建筑安装光伏面积不小于屋顶面积的50%，具体以审定方案为准。项目需严格执行《居住建筑节能设计标准》（DGJ08-205-2015），用电设备能效等级应达到一级。

（八）建筑业管理要求

1、装配式建筑。新建建筑的装配式要求按照沪建建材〔2019〕97 号执行，具体以审定方案为准。

2、基坑安全性。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；禁止使用静压桩。

3、按照《关于进一步加强上海市建筑信息模型技术推广应用

的通知》及《杨浦区率先推进BIM技术应用示范区建设工作方案》要求，结合绿色建筑，全过程采用 BIM 技术，具体以审定方案为准。

4、地块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，由受让人落实相关措施费用。

5、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，由受让人落实相关措施费用。

6、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，由项目总承包单位落实相关费用。

（九）市政水务管理要求

1、根据《上海市海绵城市专项规划（2016-2035）》、《上海市建设项目设计文件海绵专篇（章）编制深度（试行）》、《上海市杨浦区海绵城市建设规划（2018-2035）》的要求及相关指标体系，落实海绵城市设计，该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%。

2、地下空间 2000 平方米以上的，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与评审。

3、地块内部应严格实行雨污分流,严禁混接。雨水设计标准需满足《建筑给水排水设计规范》(2009 年版）和《室外排水设计规范》(GB50014-2021)(2021 年版)要求，建筑地块内污水排入城

市市政管网需满足《污水排入城镇下水道水质标准》(CJ_343-2010）要求。

4、项目应建设雨水集蓄设施，相关指标及建设要求根据《海绵城市建设技术标准（DG/TJ 08-2298)》和《上海市雨水调蓄设施规划建设导则（试行)》执行。

（十）绿化市容管理要求

1、本地块绿地率不少于 15%。绿地设计施工标准每平方米不低于 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、本地块应配建 1 座垃圾箱房，菜场另须配建垃圾箱房和厕所，具体建设标准及位置以审定方案为准。根据《关于规范本市大件垃圾管理的若干意见》（沪绿容规〔2019〕2 号）和《关于加强本市装修垃圾、大件垃圾投放和收运管理工作的通知》（沪绿容规〔2021〕3 号）的有关规定，设置大件垃圾和装修垃圾堆放场所。

（十一）民防管理要求

1、根据《上海市民防工程建设和使用管理办法》（市政府 129 号令）及沪民防〔2020〕3 号文规定，该项目属于民防结建范围，应按地上总建筑面积的 10%配建民防工程，民防工程为甲类，常规武器、核武器抗力级别为六级及以上级别，民防工程战时功能为二等人员掩蔽体。

2、应预留接入地下空间视频监控设施，支持 GB/T 28281-2016《公共安全视频监控联网系统信息传输、交换、控制技术要求》，满足相关行业上海技防地方标准建设要求，实现与区民防指挥中心数据共享。

3、为加强地下空间防汛能力，应在地下车库出入口安装自动防汛挡板。

4、受让人应将民防工程建设的全过程应用BIM技术。

（十二）信息化建设要求

1、严格执行上海市工程建设规范DG/TJ08-606-2019《住宅区和住宅建筑通信配套工程技术标准》和DG/TJ08-2107-2012《住宅小区移动通信系统设计和验收规范》。地下空间及公共设施空间配建满足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套天馈线系统并预留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、本地块内规划有一处室外宏基站，应预留建造位置。

3、严格执行GB37300-2018《公共安全重点区域视频图像信息采集规范》、GB/T37845-2019《居家安防智能管理系统技术要求》和上海市地方标准DB31/T294-2018《住宅小区安全技术防范系统要求》，对住宅小区智能安全技术防范系统进行设计和施工，设计方案提交公安分局治安支队审核并监督施工验收。

4、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。

（十三）电力管理要求

受让人应落实用户站或电业站站址，兼顾合杆功能需要，承担土建费用，具体以审定方案为准，建成后配合将产权办理至电力公司名下。

Ⅱ 杨浦区定海社区 I15-03、 I15-02 地块（大桥街道 89 街坊）

一、地块基本情况

杨浦区定海社区 I15-03 地块（大桥街道 89 街坊）东至临青路、南至杨树浦路、西至 I15-02 地块、北至周家牌路，建设用地面积 16661.3 平方米，规划土地用途为办公，容积率 1.2，地上计容建筑面积为 19993.56 平方米，建筑限高 10 米，局部不超过 15 米。杨浦区定海社区 I15-02 地块（大桥街道 89 街坊）东至 I15-03 地块、南至杨树浦路、西至 I15-01 地块、北至周家牌路，建设用地面积 921.5 平方米，规划土地用途为广场用地（公共通道）。

二、功能、自持及受让管理要求

（一）功能定位

本地块位于杨浦滨江南段大桥东核心区域，办公定位为企业总部，按照《杨浦区重点功能区发展“十四五”规划》的要求，建议引进科技创新、建筑产业、绿色环保、现代设计等优质企业。

（二）自持要求

本地块办公物业持有比例不低于 50%，持有年限不低于 20 年；办公配套商业物业出让年限内 100%持有。受让人应按上述要求自持物业，不得整体、分幢、分层、分套转让；如遇破产、重组、撤销等特殊情形需整体转让约定自持部分的，受让人须向出让人提出书面申请，且须整体转给符合杨浦区功能定位的区政府认可的企业，并确保税收落地，转让的书面申请须经出让人审核同意后方可执行。

（三）受让管理要求

受让人（或其成立的项目公司）及拟入驻企业在公司设立、建设、经营过程中均应遵守符合功能定位、税收属地征管、属地注册登记的要求，实现“功能、税收、注册”三落地，将以下内容写入土地出让合同的特别约定条款：

1、根据土地出让合同约定的物业持有期间，受让人（或其成立的项目公司）的出资比例、股权结构、实际控制人等未经出让人同意均不得改变。

2、受让人承诺在交付土地之日前拟入驻本项目且符合本区功能定位的企业（2022 年《财富》世界 500 强中排名前 20 强的下属企业，不含 2022 年前注册在本区的存量企业），应完成在本区的工商注册及税务登记，实缴注册资金 1 亿元。

3、受让人承诺自交付土地起 5 年内受让人及其关联企业、拟入驻本项目的企业（不含 2022 年前注册在本区的存量企业）合计完成全口径税收贡献 2 亿元（不含契税）。

4、受让人承诺入驻本项目的企业（税收贡献合并计算的所有企业）在土地出让年限内，未经同意不得将工商税务关系迁移至杨浦区以外区域。

三、商业运营、办公标准

本地块地上可设置不超过地上建筑面积 10%的商业物业，统一招商运营，具体为办公人群服务的配套业态。

本地块办公部分的不动产权证办理以幢为最小登记单位，可出售部分需整幢出售。

四、规划建设要求

（一）公共服务设施、公共空间建设要求

物业管理、业委会用房按照《上海市住宅物业管理规定》设置，权属归全体业主所有，按《不动产登记暂行条例》及本市有关规定申请办理登记。

I15-02 地块设置长约 115 米、宽约 8 米的公共通道，由受让人参照城市支路标准出资建设，提供连续、舒适的步行环境，并满足机动车应急救援通行要求，由受让人落实设计、建设和管理维护主体责任，确保 24 小时对外开放，具体方案需经路政、水务、交通等相关部门审定为准。

（二）保留历史建筑要求

1、I15 风貌街坊按照成片保护街坊保护要求整体管控。

2、I15 街坊历史建筑面积约 2.6 万平方米，均为里弄建筑，其中约 1.9 万平方米位于 I15-03 地块内。

3、I15 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。

4、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。

5、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。

6、沿杨树浦路规划道路红线内的保护、保留建筑,在相邻的 I15-01 地块落实,并确保 I15-01、I15-03 地块沿杨树浦路城市界面的历史风貌特征延续，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。

7、I15-02 地块(公共通道)，因历史风貌保护的要求，可通过实施深化的程序对自身地块及 I15-03 地块边界进行调整，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。

8、肌理保护范围内的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

9、沿临青路、杨树浦路界面为重点保护风貌界面，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。

10、两条主要弄巷格局不变，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。

11、拟建建筑退周家牌路、临青路和杨树浦路规划道路红线距离大于等于 0 米;并且沿杨树浦路、临青路贴线率大于等于 90%。拟建建筑退 I15-03 地块西侧边界线距离大于等于 0 米。

（三）附加图则及规划实施要求

本地块除严格按照《上海市杨浦区滨江南段地区控制性详细规划平凉、定海社区局部街坊调整（YP-15-Ⅱ等风貌保护街坊保护规划)》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。本地块应在建设项目设计方案阶段落实杨浦滨江建设项目规划实施平台的相关要求，优化设计方案。

（四）地下空间开发要求

地下空间可开发 3 层，地下建筑面积不超过 30000 平方米（含车库和配套设备用房），具体建设规模及功能设置以审定方案为准。涉及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。

（五）机动车出入口要求

机动车出入口优先选择在较低等级的道路上设置，具体位置以审定方案为准。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。

（六）停车位设置要求

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和非机动车泊位的类型及数量。I14-01 地块与 I15-03 地块停车位指标不考虑相互统筹。

2、配建的停车设施 24 小时对外开放且根据政府管理需求，对外提供错时或临时停车服务，车位不得出售。若保留建筑地下空间具备利用条件，停车位在整体配建标准之外额外增配 5%公共停车位，公共停车位应优先保障公益属性不得出售，具体使用管理要求征询区交通行政管理部门。

3、配建停车位须设置不少于总停车位 15%的电动汽车专用泊位（其中快充桩占电动汽车专用泊位的比例不少于 35%），并在竣工验收前完成充电设施的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。

4、按照现行《上海市智慧停车场（库）建设技术导则》的技术要求建设智慧停车场（库）。

（七）节能与生态管理要求

1、建筑节能。该地块在符合风貌保护要求的前提下，新建建筑应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（绿色建筑评价分为竣工评价和运行评价），具体以审定方案为准。

2、新建建筑应落实《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）要求，具体以审定方案为准。

3、应编制项目节能报告，年综合能耗 1000 吨标准煤或电力消费量500万千瓦时及以上的应在项目开工前取得节能审查意见。项目竣工前应报请节能审查部门对项目进行节能验收。

4、在符合风貌保护要求的前提下，应执行《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB 55015-2021）及上海市《公共建筑节能设计标准》(DGJ 08-107-2015)。用电设备能效等级应达到一级。

5、在符合风貌保护要求的前提下，综合能耗应达到《商务办公建筑合理用能指南》（DB31/T 1341-2021）中用能指标先进值水平要求。

（八）建筑业管理要求

1、装配式建筑。因涉及风貌保护要求，保留历史建筑和一般历史建筑不作装配式要求；新建建筑的装配式要求按照沪建建材〔2019〕97 号执行，具体以审定方案为准。

2、基坑安全性。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；禁止使用静压桩。

3、按照《关于进一步加强上海市建筑信息模型技术推广应用的通知》及《杨浦区率先推进BIM技术应用示范区建设工作方案》要求，结合绿色建筑，全过程采用 BIM 技术，具体以审定方案为准。

4、地块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，由受让人落实相关措施费用。

5、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，由受让人落实相关措施费用。

6、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，由项目总承包单位落实相关费用。

（九）市政水务管理要求

1、根据《上海市海绵城市专项规划（2016-2035）》、《上海市建设项目设计文件海绵专篇（章）编制深度（试行）》、《上海市杨浦区海绵城市建设规划（2018-2035）》的要求及相关指标体系，落实海绵城市设计，该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%。

2、地下空间 2000 平方米以上的，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与评审。

3、地块内部应严格实行雨污分流,严禁混接。雨水设计标准需满足《建筑给水排水设计规范》(2009 年版）和《室外排水设计规范》(GB50014-2021)(2021 年版)要求，建筑地块内污水排入城市市政管网需满足《污水排入城镇下水道水质标准》(CJ_343-2010）要求。

4、项目应建设雨水集蓄设施，相关指标及建设要求根据《海绵城市建设技术标准（DG/TJ 08-2298）》和《上海市雨水调蓄设

施规划建设导则（试行)》执行。

（十）绿化市容管理要求

1、本地块绿地率不少于现状。绿地设计施工标准每平方米不低于 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、本地块应配建 1 座垃圾箱房，具体建设标准及位置以审定方案为准。根据《关于规范本市大件垃圾管理的若干意见》（沪绿容规〔2019〕2 号）和《关于加强本市装修垃圾、大件垃圾投放和收运管理工作的通知》（沪绿容规〔2021〕3 号）的有关规定，设置大件垃圾和装修垃圾堆放场所。

（十一）民防管理要求

1、本地块符合缴费情形，应按地上总建筑面积每平方米 60 元缴纳民防工程建设费。

2、地块内有 1 处老民防工程（681 平方米）应由受让人予以拆除,受让人应按规定补建民防工程或缴纳民防工程拆除补偿费，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民防工程。

3、应预留接入地下空间视频监控设施，支持 GB/T 28281-2016《公共安全视频监控联网系统信息传输、交换、控制技术要求》，满足相关行业上海技防地方标准建设要求，实现与区民防指挥中心数据共享。

4、为加强地下空间防汛能力，应在地下车库出入口安装自动防汛挡板。

（十二）信息化建设要求

1、严格执行上海市工程建设规范 DG/TJ08-2047-2020《公共

建筑通信配套设施设计标准》。地下空间及公共设施空间配建满足四家基础电信运营商共用共享的公众移动通信室内分布式覆盖系统（配置3套天馈线系统并预留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、严格执行GB37300-2018《公共安全重点区域视频图像信息采集规范》和上海市地方标准DB31/T329系列《重点单位重要部位安全技术防范系统要求》，对智能安全技术防范系统进行设计和施工，设计方案提交公安分局治安支队审核并监督施工验收。

3、信息基础设施（含通信管道和配线管网、桥架等）的建设及运营按照沪通信管发〔2018〕26号文规定执行。开展宽带驻地网（接入网）商用经营业务，须按《中华人民共和国电信条例》取得相应的电信业务经营许可证。

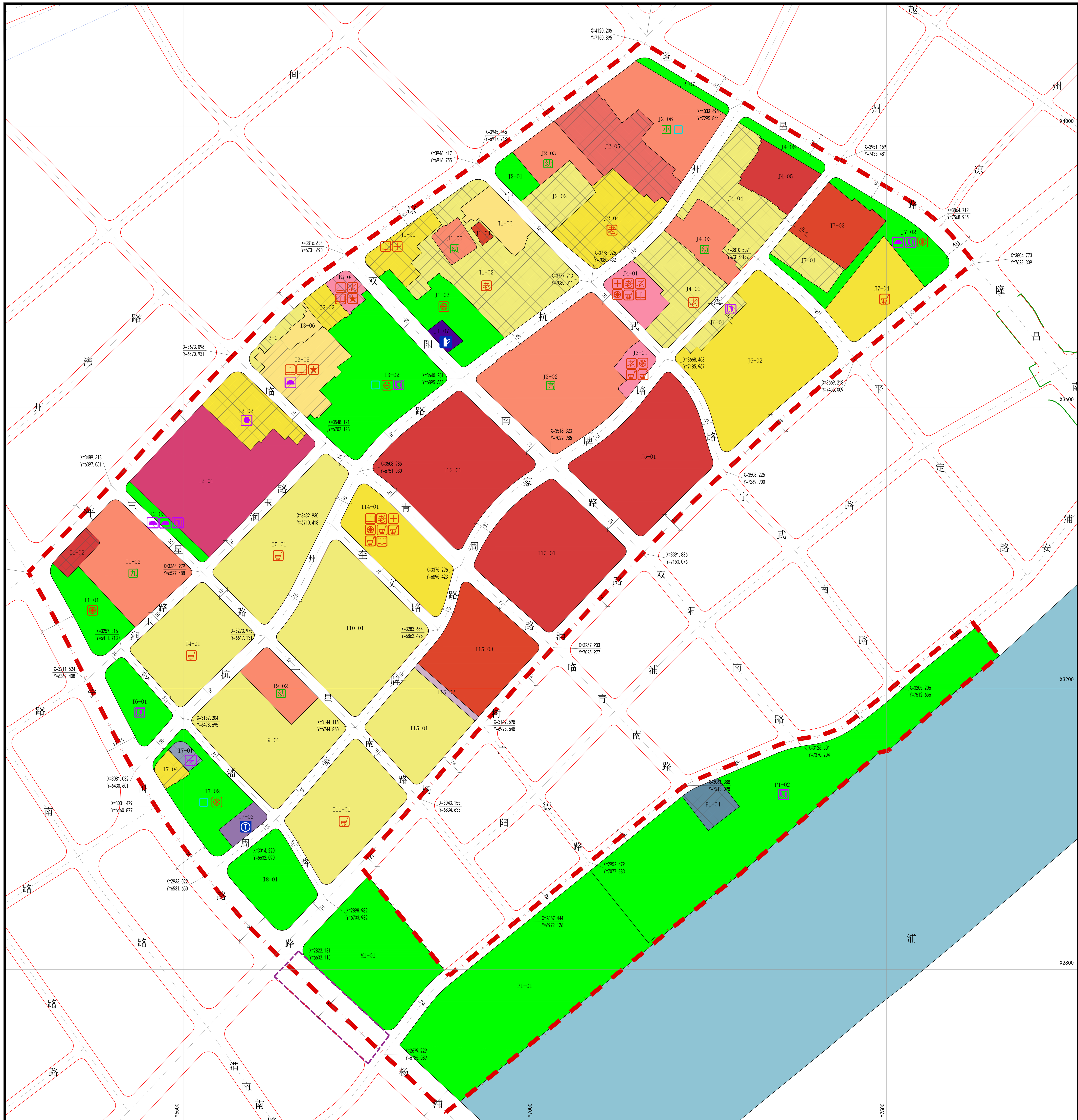
4、如配置数据与算力设施，可参照《上海市数据中心建设导则》对建筑与配套的相关规定实施。

（十三）电力管理要求

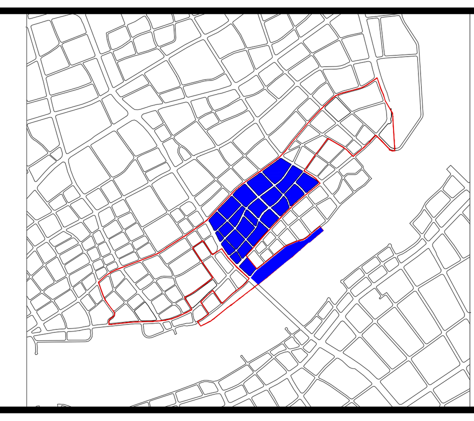
受让人应落实电业站站址、承担土建费用，建成后配合将电业站的产权办理至电力公司名下。

（十四）轨道交通要求

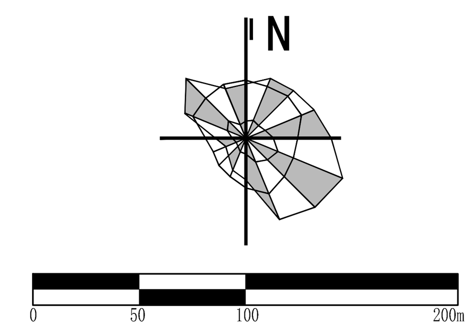
根据《上海市轨道交通管理条例》，受让人应征询市交通行政管理部门意见，最终以建设项目规划管理阶段审定方案为准。



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)	用地性质代码	混合用地建筑面积比例	容积率	建筑高度(米)	住宅总套数(套)	配套设施	建设动态	备注
I1	I1-01	7036	G1		—	—	—	含健身点1处，建筑面积不小于300平方米。	规划	
	I1-02	2057	C8C2		—	—	—		保留	
	I1-03	15391	Rs5		1.50	24	—		规划	
I2	I2-01	26977	C3		1.30	45	—		规划	
	I2-02	7958	Rr3C2		—	—	—	含现状通信机房。	保留	
	I2-03	2156	G1		—	—	—	含环卫休息场所，含公共厕所，含可回收物中转站。	规划	
I3	I3-01	1787	Rr2		—	—	—		保留	
	I3-02	23216	G1		—	—	—	含健身点1处，建筑面积不小于300平方米。含公共厕所。	规划	平凉公园改扩建，结合设置二类应急避难场所
	I3-03	2239	Rr3		—	—	—		保留	
	I3-04	2030	Rc3Rc6Rc1		—	—	—	含现状大桥街道社区文化活动中心1处，街道图书馆1处，社区事务受理服务中心1处，60床社区养老院1处。	保留	
	I3-05	9429	Rr4		—	—	—	含社区级公共服务设施建筑面积不小于400平方米。其中，含文化活动室1处，建筑面积不小于40平方米；含养育托管点1处，建筑面积不小于360平方米。含居委会1处，小型垃圾压缩站1处，物业用房1处。	在待建	沪杨规划资源(2020)出让合同第5号（1.0版）
	I3-06	1576	Rr4		2.50	60	56		规划	租赁住宅
I4	I4-01	16483	Rr2		1.80	24	283	含生活服务点1处，建筑面积不小于100平方米。	规划	
I5	I5-01	19463	Rr2		1.80	24	334	含生活服务点1处，建筑面积不小于100平方米。	规划	
I6	I6-01	6021	G1		—	—	—	含公共厕所。	规划	
I7	I7-01	1058	U1		—	—	—		保留	宁国110KV变电站
	I7-02	9777	G1		—	—	—	含健身点1处，建筑面积不小于300平方米。	规划	结合设置三类应急避难场所
	I7-03	2063	S4		—	—	—		规划	规划公交枢纽
	I7-04	1526	Rr3		—	—	—		保留	
I8	I8-01	10560	G1		—	—	—		规划	
I9	I9-01	21211	Rr2		1.40	12	—		规划	
	I9-02	5616	Rs6		1.20	15	—		规划	
I10	I10-01	28622	Rr2		1.30	12	—		规划	
I11	I11-01	18735	Rr2		1.40	12	—	含生活服务点1处，建筑面积不小于100平方米。	规划	
I12	I12-01	26861	C8Rr4C2	C8<=67%;Rr4>=23%;C2>=10%	4.50	150	397		规划	含约2.8万平方米租赁住宅。I12-01、I13-01、J5-01地块中任一地块建设工程设计方案不可影响其他两地块的规划指标落地。
I13	I13-01	26634	C8C2	C8<=90%;C2>=10%	11.20	320	—		规划	I12-01、I13-01、J5-01地块中任一地块建设工程设计方案不可影响其他两地块的规划指标落地。
I14	I14-01	13439	Rr3		3.90	80	469	含社区级公共服务设施建筑面积不小于3145平方米。其中，含老年活动室1处，建筑面积不小于200平方米；含卫生服务站1处，建筑面积不小于300平方米；含菜场1处，建筑面积不小于1500平方米；含文化活动室1处，建筑面积不小于185平方米；含养育托管点1处，建筑面积不小于360平方米；含社区食堂1处，建筑面积不小于200平方米；含健身点1处，建筑面积不小于300平方米；含生活服务点1处，建筑面积不小于100平方米。	规划	
I15	I15-01	13585	Rr2		1.40	12	—		规划	
	I15-02	922	S5		—	—	—		规划	
	I15-03	16661	C8		1.20	10	—		规划	
J1	J1-01	5068	Rr3		—	—	—	含规划社区睦邻中心1处，建筑面积不小于1250平方米，含规划卫生服务站1处，建筑面积不小于450平方米，其中含1处100平方米的健康驿站和1处50平方米的爱心献血站。	保留	
	J1-02	21158	Rr2		—	—	—	含现状老年活动室1处。	保留	
	J1-03	8805	G1		—	—	—	含健身点1处，建筑面积不小于300平方米。	规划	
	J1-04	513	C2		—	—	—		保留	
	J1-05	2372	Rs6		—	—	—		保留	
	J1-06	4609	Rr4		2.40	30	158		规划	租赁住宅
	J1-07	1125	S9		—	—	—		规划	加油站
J2	J2-01	2326	G1		—	—	—		规划	
	J2-02	5388	Rr2		—	—	—		保留	
	J2-03	5462	Rs6		1.20	18	—		规划	
	J2-04	11373	Rr3		—	—	—	含现状老年活动室1处。	保留	
	J2-05	12880	C1		—	—	—		保留	
	J2-06	14011	Rs4		1.20	24	—		规划	结合设置三类应急避难场所
	J2-07	1871	G1		—	—	—		规划	
J3	J3-01	2503	Rc		1.20	24	—	含日间照料中心1处，建筑面积不小于200平方米。含社区食堂1处，建筑面积不小于200平方米。含健身点1处，建筑面积不小于300平方米。含生活服务点1处，建筑面积不小于100平方米。除以上社区公共服务设施外，该地块剩余建筑面积用作社区服务设施储备。	规划	
	J3-02	29160	Rs2		1.20	24	—		规划	
J4	J4-01	4741	Rc		1.20	24	—	含日间照料中心1处，建筑面积不小于200平方米。含医疗急救站1处，建筑面积不小于300平方米。含养育托管点1处，建筑面积不小于360平方米。含健身点1处，建筑面积不小于300平方米。含生活服务点1处，建筑面积不小于100平方米。含助餐点1处，建筑面积不小于200平方米。除以上社区公共服务设施外，该地块剩余建筑面积用作社区服务设施储备。	规划	
	J4-02	10496	Rr2		—	—	—	含现状老年活动室1处。	保留	
	J4-03	6355	Rs6		1.20	18	—		规划	
	J4-04	12248	Rr2		—	—	—	含社区服务设施储备空间一处，建筑面积不小于420平方米。	保留	
	J4-05	6466	C8C2	C8<=90%;C2>=10%	1.20	12	—		规划	
	J4-06	2101	G1		—	—	—		规划	
J5	J5-01	25087	C8C2	C8<=90%;C2>=10%	5.40	150	—		规划	I12-01、I13-01、J5-01地块中任一地块建设工程设计方案不可影响其他两地块的规划指标落地。
J6	J6-01	2204	Rr2		—	—	—	含公共厕所。	保留	
	J6-02	28987	Rr3C2	Rr3<=81%;C2>=19%	2.30	40	514		规划	
J7	J7-01	4074	Rr2		—	—	—		保留	
	J7-02	9343	G1		—	—	—	含健身点1处，建筑面积不小于300平方米。含环卫休息场所，含公共厕所。	规划	
	J7-03	8797	C8C2	C8<=90%;C2>=10%	1.30	12	—		规划	
	J7-04	10234	Rr3Rr4	Rr3<=73%;Rr4>=27%	2.90	40	320	含生活服务点1处，建筑面积不小于100平方米。	规划	含约0.8万平方米租赁住宅
M1	M1-01	22721	G1		—	—	—		规划	
P1	P1-01	48880	G1		—	—	—		在待建	
	P1-02	56172	G1		—	—	—	含公共厕所。	在待建	含泵站出水箱涵
	P1-04	3202	U3		—	—	—		保留	

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、宁国路（杨树浦路至安浦路）虚线范围为杨浦大桥桥下管理用地，用地面积8947平方米，含杨浦大桥管理用房，建筑面积以建设工程设计方案为准。
3、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。养育托管点宜布局在建筑物一层。
4、03C1-02地块、I9-01地块、I10-01地块、I11-01地块、I15-01地块、J4-05地块、J7-03地块，局部可按15米高度控制，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。
5、L1-01地块、03D3-03地块、I12-01地块，肌理保护范围内的建筑高度不应大于12米，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。

图例

用地性质
- Rr1 一类住宅组团用地
- Rr2 二类住宅组团用地
- Rr3 三类住宅组团用地
- Rr4 四类住宅组团用地
- Rs 基础教育设施用地
- Rc 社区级公共设施用地
- C1 行政办公用地
- C2 商业服务用地
- C3 文化用地
- C5 医疗卫生用地
- C6 教育科研用地
- C8 商务办公用地
- C9 其它公共设施用地
- S2 轨道站线用地
- S4 公交场站用地
- S5 广场用地
- S6 综合交通枢纽用地
- S9 其他交通设施用地
- U1 供应设施用地
- U3 环境卫生设施用地
- U6 消防设施用地
- G1 公共绿地
- G9 其它绿地
- E1 水域

规划动态
- 规划用地
- 在待建用地
- 保留用地
- 置换用地

其它
- 规划范围线
- 地块边界线

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
- 蓝线
- 轨道交通控制线
- 隧道控制线

设施

社区级公共服务设施
- 行政设施
- 商业设施
- 文化设施
- 福利设施
- 体育设施
- 卫生设施
- 社区服务设施

市政基础设施
- 供水设施
- 污水设施
- 雨水设施
- 供电设施
- 通信设施
- 环卫设施
- 公共厕所

基础教育设施
- 幼 幼托
- 初 初中
- 高 高中
- 小 小学
- 九 九年一贯制学校
- 完 完中

道路交通设施
- 公共停车场
- 出租车营业站
- 加油（气）站
- 公交枢纽站
- 公交首末站
- 客运码头

城市安全设施
- 避难场所
- 消防设施

增补图例
- 大桥管理用地范围

上海市杨浦区滨江南段地区控制性详细规划平凉、定海社区局部街坊调整（YP-15-Ⅱ等风貌保护街坊保护规划）

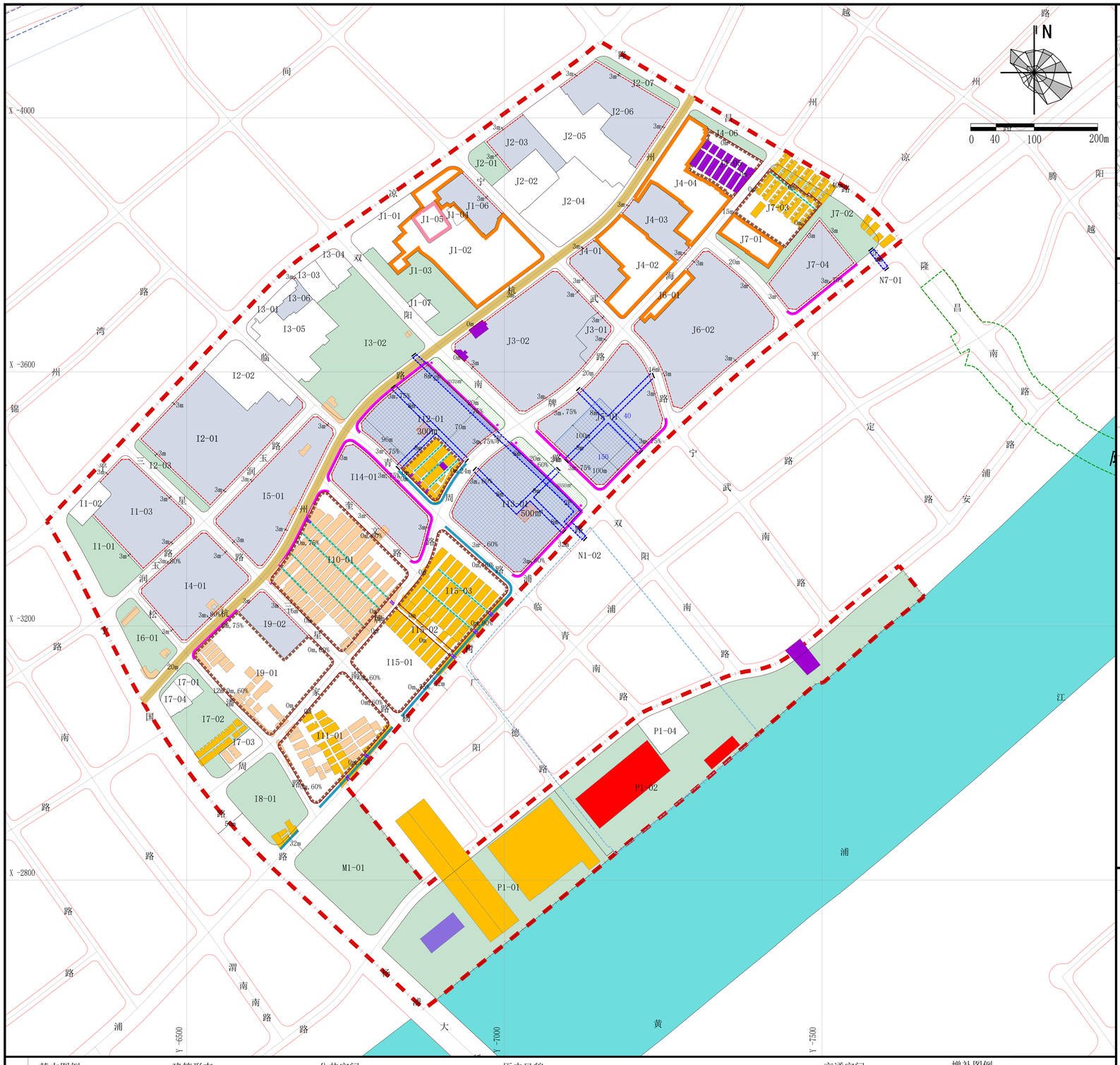
普 适 图 则 NO.02

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

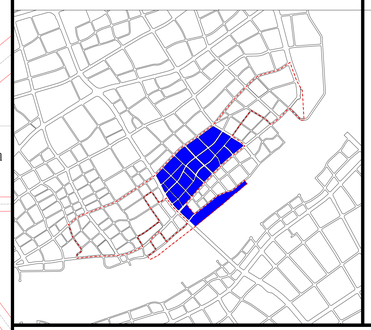
设计单位 上海市上规院城市规划设计有限公司
证书编号：自资规甲字21310366

组织编制单位 杨浦区人民政府、上海市规划和自然资源局

Autodesk



区位图



总平面示意图

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。	建筑高度分割线及对应高度 建筑塔楼控制范围
	街道界面	塑造连续街道空间界面。	重点保护风貌界面 建筑控制线（不可变） 建筑控制线后退距离及贴线率
公共空间	公共通道	形成密集的步行网络，与周边步行网络相衔接。	公共通道（可变） 公共通道端口（可变）
	空中连廊	在滨江与腹地间建立跨越主要城市道路的步行联系。	连通道（可变）
	绿地广场	补充地块内部具有驻留品质的中小型开放空间，衔接滨江腹地绿地通廊。	地块内部广场（可变） 地块内部绿化范围（不可变）
风貌保护		延续里弄肌理风貌。新建建筑的体量、色彩、材质、立面设计应与相邻历史建筑风貌特色相协调。	重点保护风貌界面 肌理保护范围 主要弄巷（可变）

管理要求

1、贴线率：I12-01、I13-01、J5-01地块计算贴线率时，不大于15米的公共通道端口宽度不计入界面总长度，超过15米的公共通道端口宽度按照15米从界面总长度中折减。

2、建筑控制线（不可变）与建设控制范围：建设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。

3、公共通道：
（1）图示公共通道宽度为下限值。
（2）公共通道（可变）的具体位置和线型可结合设计方案调整。
（3）公共通道应位于地面一层，通道上方净空高度一般不少于4.5米。
（4）I13-01地块与I12-01、J5-01块间公共通道端口须对齐。

4、空中连廊系统：I3-02、I12-01、I13-01、N1-02地块间跨越杭州路、周家牌路、杨树浦路设置空中连廊系统。J7-02、N7-01地块跨越杨树浦路设置空中连廊系统。空中连廊系统应24小时公共开放，与建筑结合设置部分宽度不少于6米，跨越城市道路部分宽度不大于8米，建议结合建筑二层布局。空中连廊系统端口须对齐。

5、公共绿地：隆昌路沿线地块景观设计应与同街坊开发地块建设项目方案设计进行协调。

6、地块内部广场范围：I12-01、I13-01地块内部广场范围面积为下限值，短边不少于12米，相邻公共通道不计入广场面积。

7、历史建筑规模：历史建筑总建筑面积约11.9万平方米，其中里弄建筑总建筑面积约11.9万平方米。具体历史建筑面积以实测为准。I3街坊历史建筑面积约0.1万平方米，均为里弄建筑。I4街坊历史建筑面积约0.06万平方米，均为里弄建筑。I5街坊历史建筑面积约0.02万平方米，均为里弄建筑。I6街坊历史建筑面积约0.1万平方米，均为里弄建筑。I7街坊历史建筑面积约0.4万平方米，均为里弄建筑。I8街坊历史建筑面积约0.1万平方米，均为里弄建筑。I9街坊历史建筑面积约0.7万平方米，均为里弄建筑。I10街坊历史建筑面积约3.5万平方米，均为里弄建筑。I11街坊历史建筑面积约1.5万平方米，均为里弄建筑。I12街坊历史建筑面积约0.7万平方米，均为里弄建筑。I15街坊历史建筑面积约2.6万平方米，均为里弄建筑。J3街坊历史建筑面积约0.2万平方米，均为里弄建筑。 J4街坊历史建筑面积约0.7万平方米，均为里弄建筑。J7街坊历史建筑面积约1.2万平方米，均为里弄建筑。
以上述各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。

8、历史建筑保护更新：文物保护点可结合所在规划地块的建设开发予以保护更新，应按照《上海市文物保护条例》及相关规定程序审批，并以建设项目规划管理阶段审定方案为准。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。其中，横跨I10-01地块和I14-01地块的历史建筑结合I10-01地块规划管理阶段方案统筹考虑。

9、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。I9-01、I15-01地块与周边地区风貌里弄肌理相协调。

10、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。

11、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。

12、绿地率：
（1）I14-01、J7-04地块绿地率不低于15%。
（2）I12-01、I13-01地块绿地率不低于10%。
（3）I9-01、I10-01、I11-01、I15-01、J5-01地块绿地率不低于5%。
（4）I15-03、J7-03地块绿地率不低于现状。

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、檐口高度：
（1）I12-01、I13-01、J5-01、J7-04地块杨树浦路、双阳南路沿线新建建筑沿街第一界面檐口高度宜控制在30米左右；相邻地块的檐口高度和屋顶高度宜相互对齐。沿街建筑允许檐口以上设置高退比不大于1.5:1的顶层退台。
（2）I12-01、I13-01、I14-01地块临青路沿线新建建筑沿街第一界面檐口高度宜与地块内及周边历史建筑檐口高度相协调。

3、滨水空间：公共空间设计需整体考虑滨江绿地与历史建筑的关系，共同形成开放、亲水、有文化特色的滨水公共空间。

4、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。

5、地块内部绿化范围：I12-01地块与I13-01地块内部绿化范围宜进行一体化设计或设计衔接。

6、非机动车临时停放空间：I12-01、I13-01、I15-03、J5-01地块沿街，鼓励结合建筑首层设置非机动车临时停放空间，供共享单车与物流非机动车临时停放，每处停放空间面积宜不小于90平方米。

7、过街楼及门牌坊：是指现状比较有特色的过街楼和门牌坊，建议结合重点保护风貌界面的保护更新予以保留。

8、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。

9、建议设施提升：是指建筑质量和场地环境品质较差的基础教育设施和社区级公共服务设施，建议对建筑物进行修缮或改造，提升室外绿化和景观环境品质。

10、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。

11、杨树浦路沿线街坊建筑首层建议以零售、餐饮、社区服务等公共开放、有利于街道活力的功能业态为主。

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、社区级设施和城市道路。 2、区域内合理统筹开发时序。
运营	1、公共通道确保24小时开放，提供连续、舒适的步行环境，满足机动车应急救助通行要求。 2、地块内部广场、绿化需满足对外开放要求。

图例

基本图例
- 红线
- 蓝线
- 道路中心线
- 地块边界
- 尺寸标注
- 公共绿地
- 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
- 建筑塔楼控制范围
- 建筑高度分割线及对应高度
- 重要界面

公共空间
- 公共通道(可变)
- 端口(可变)
- 地块内部广场范围(可变)及最小面积
- 地块内部绿化范围（不可变）及最小面积
- 连通道（可变）

历史风貌
- 优秀历史建筑和文保单位
- 文物保护点
- 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）
- 其他建筑
- 肌理保护范围
- 重点保护风貌界面
- 主要弄巷（可变）
- 优秀历史建筑及文保单位保护范围
- 优秀历史建筑及文保单位建设控制范围

交通空间
- 公共垂直交通

其他
- 规划范围线

增补图例
- 过街楼及门牌坊
- 建议居住小区提升
- 建议设施提升
- 建议城市道路提升

上海市杨浦区滨江南段地区控制性详细规划平源、定海社区局部街坊调整（YP-15-Ⅱ等风貌保护街坊保护规划）

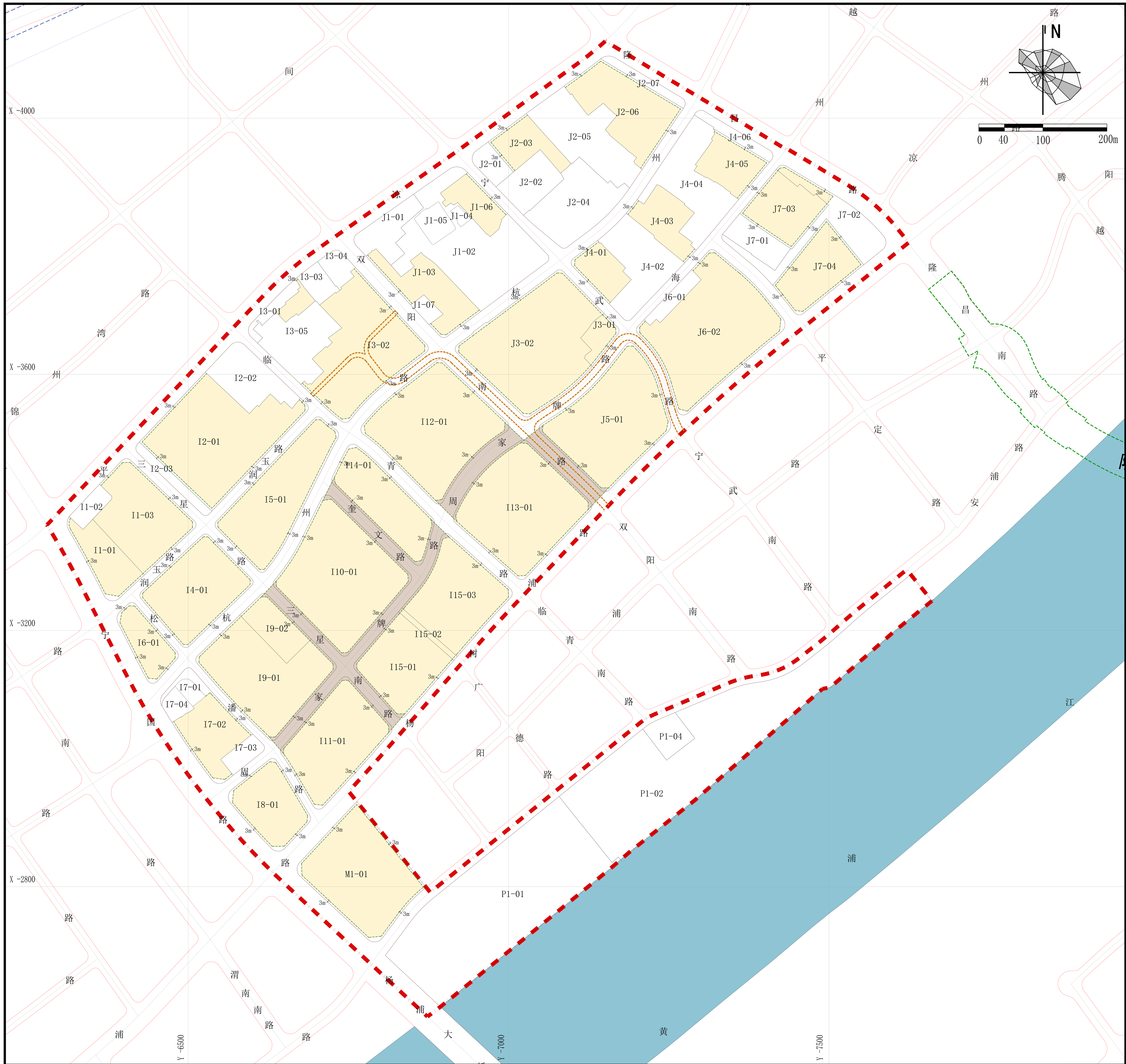
附 加 图 则 （控制总图则） NO.02

经 上海市规划委员会____年___月___日会议审议通过，

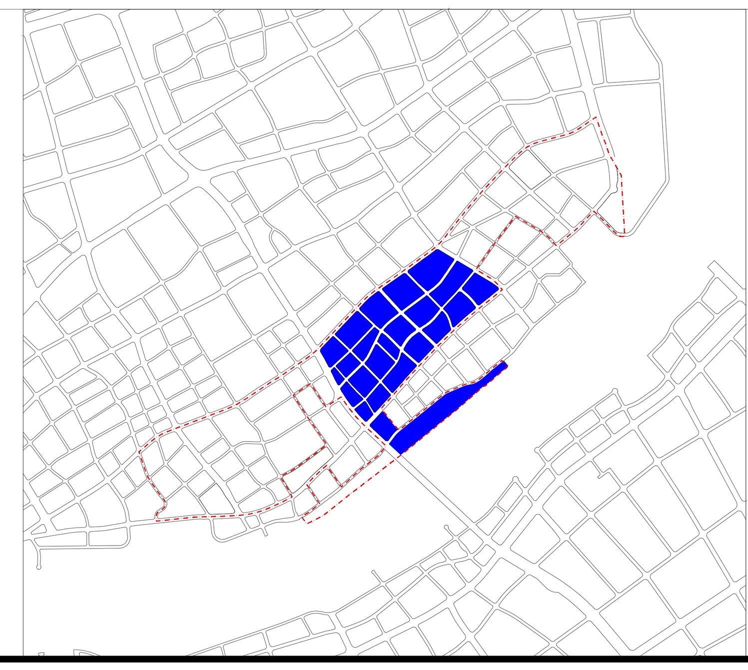
上海市人民政府 沪府规划〔 〕 号文批准。
（市政府城乡规划审批专用章）
签发日期：____年___月___日

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 杨浦区人民政府、上海市规划和自然资源局



区 位 图



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	地下车库互联互通。	连通道（可变） 地下车行连通道（可变） 地下空间整体连通范围（可变）

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）涉及文物保护点、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。

2、地下空间连通：
（1）地下连通道宽度为上限值，连通道覆土要求以相关部门要求为准。
（2）地下车行连通道（可变）：是指位于地下的车行连通道，地下车行连通道与I12-01、I13-01、I3-02、J5-01地块地下空间应进行一体化设计。地下车行连通道的具体线位、形式、宽度以及连接相应地块的出入口数量、位置、形式以相应建设工程设计方案为准。地下车行连通道在实施过程中须进一步征询交通主管部门的意见。I12-01、 I13-01、J5-01地块内应预留地下车行连通道的风机房、安全疏散口、土建结构、设备用房。

引导性管控要求

1、地下空间连通：
地下空间整体连通范围(可变)：是指地下可整体连通建设的区域，I9-01、I9-02、I10-01、I11-01、I14-01、I15-01、I15-02和I15-03地块，I12-01、I13-01和J5-01地块地下空间可进行整体开发，或设置连通道进行连通。

2、地下停车位：
I9-01、I10-01、I11-01、I12-01、I13-01、I14-01、I15-01、I15-03、J5-01地块，停车位指标可进行统筹。

3、地下商业设施：I15-03、I13-01、J5-01地块地下空间建议提供商业设施。

实施运营措施

实施	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
蓝线
道路中心线
地块边界
尺寸标注
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)
地下车行连通道（可变）

上海市杨浦区滨江南段地区控制性详细规划平凉、定海社区局部街坊调整（YP-15-Ⅱ等风貌保护街坊保护规划）

附 加 图 则 （地下控制图则） NO.02

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 杨浦区人民政府、上海市规划和自然资源局