

附件 1

杨浦区平凉社区 01B4-04 地块（平凉街道 19 街坊） 规划建设等要求

该地块建设用地面积 12666.4 平方米，规划用途为二类住宅组团用地，容积率 1.35，地上计容建筑面积为 17099.64 平方米。

一、保障房配建要求

1. 受让人应按不低于住宅地上计容建筑面积 5%（计 855 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。

2. 保障性租赁住房配建：根据《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），本地块为涉及风貌保护的旧改项目，保障性租赁住房建设面积为 0。

二、风貌保护要求

1. 该地块整地块为肌理保护范围，历史建筑保护更新规模不小于 1.47 万平方米（以实测为准），均为需要保留的历史建筑（一般）。

2. 需要保留的历史建筑（一般）应结合实施方案进行细化甄别，采取保护修缮、保留改造、更新改建等保护更新方式，结合 01B4-04 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。

3. 地块内保护更新的历史建筑沿道路红线可不退界，具体边界以建设项目规划管理阶段审定方案为准。

4. 地块建筑高度按檐口高度控制，建筑高度整体控制为 12 米，并以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。

三、附加图则要求

本项目除严格按照控详规划普适图则要求控制外，还需满足《上海市杨浦区平凉社区 C090101 单元控制性详细规划 01B4 街坊、江湾历史文化风貌区保护规划 002 街坊局部调整（YP-21-II 风貌保护街坊保护规划）》附加图则（01B4 街坊控制总图则）的要求。本项目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、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。

五、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。

六、市政水务要求

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）》，项目建设雨水集蓄设施，达到缓排雨水和提标要求，充分考虑非常规水资源利用，加强雨水利用与计量统计。

七、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，其中公租房配建泊位不得出售。

2. 根据《电动汽车充电基础设施建设技术规范》（DG/TJ-08-2092019）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；公用泊位（公租房配建泊位）上建设 5

个快充桩泊位（功率不小于 60kW），作为小区共享专用充电泊位，并在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；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，具体以审定方案为准。

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。

八、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。

九、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，新建建筑应按照绿色建筑一星级及以上标准设计建设，并取得绿色建筑一星级评价，具体以审定方案为准。在符合风貌保护要求的前提下，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，落实上海市有关太阳能热水系统设计安装要求和分布式光伏设计安装要求，具体以审定方案为准。项目用电设备能效等级应达到一级。

2. 海绵城市。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%，并落实海绵城市验收工作与全过程管理。

3. 受让人应编制项目节能报告，年综合能源消费量 1000 吨标准煤以上（含 1000 吨标准煤，电力折算系数按当量值）或年电力消费量 500 万千瓦时以上的应报请节能审查，在开工前取得节能

审查意见，使用前报请节能审查部门验收。

4. 装配式建筑要求根据《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。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。

6. 项目全过程采用 BIM 技术。

7. 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。

8. 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。

9. 受让人应按照《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。

10. 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。

十、绿化及市容要求

1. 绿化要求：

该地块配套绿地率不低于现状，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：

（1）应单独配建1座不小于25平方米的垃圾箱房，建成后归小区全体业主共有。设置位置应选在便于分类投放、清运作业

及作业安全的区域；污水应纳入城镇污水管网排放，具体以审定方案为准。

(2) 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）等有关规定，应设置不小于30平方米大件垃圾房和不小于30平方米装修垃圾房，建成后归小区全体业主共有，具体以审定方案为准。

十一、民防建设要求

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

2. 项目建设期间，受让人应主动接受民防部门对建设情况的事中事后监管。

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. 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。

5. 受让人应将民防工程建设的全过程应用BIM技术。

6. 根据《进一步加强本市民防工程停车位管理工作的通知》（沪民防[2021]120号），民防工程停车位设置不得影响人防门防护效能和平时维护管理，车位与人防门净距离符合设计规范要求。

十二、信息化建设要求

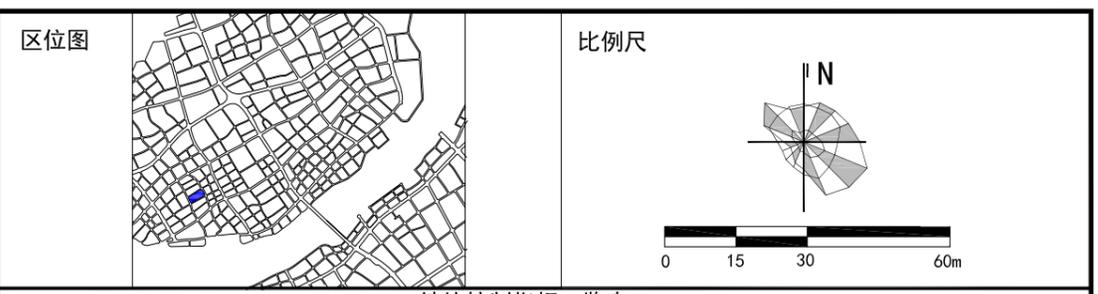
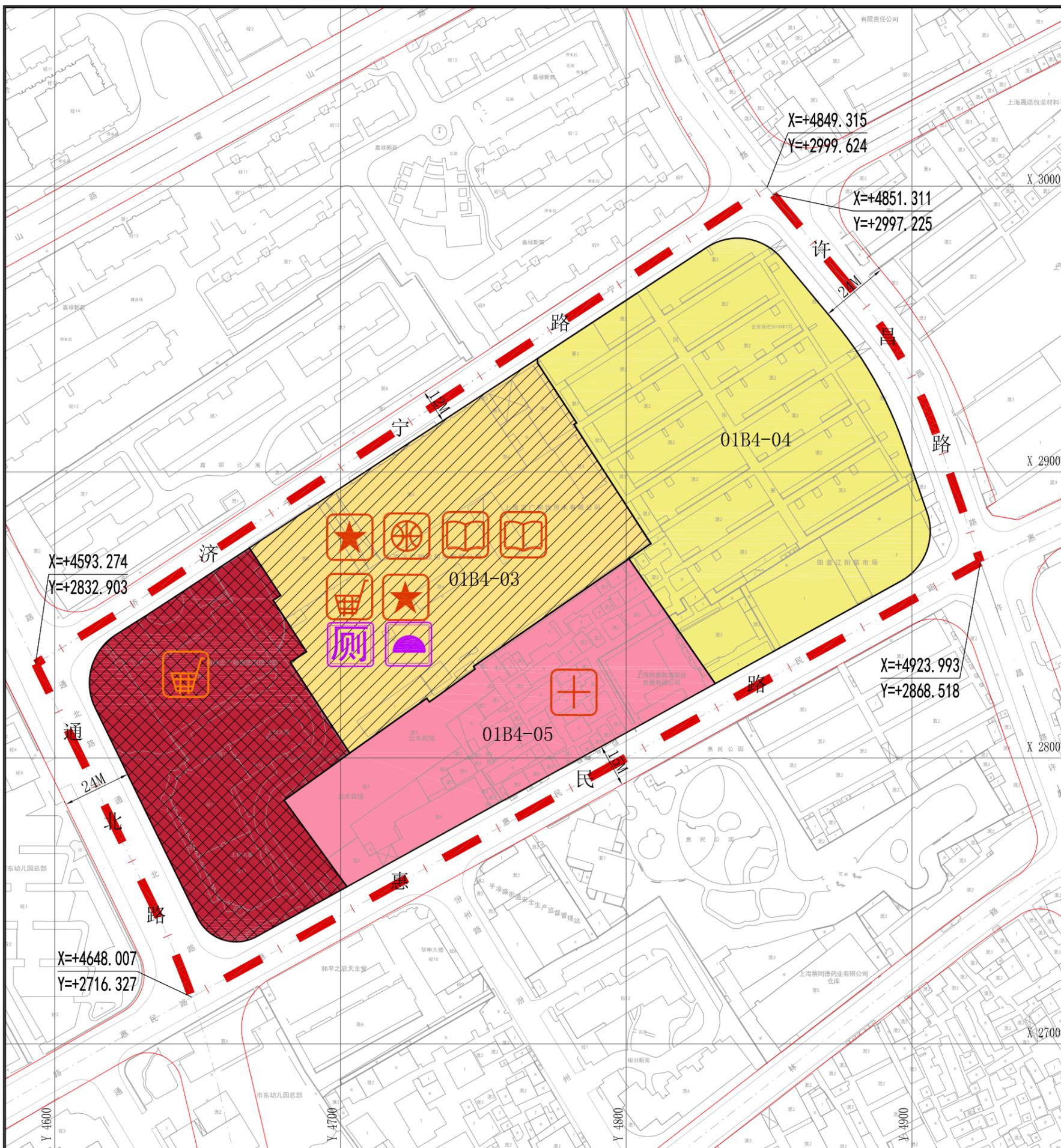
1. 地块内配建公众移动通信小区覆盖系统，地下空间及公共设施空间配建满足四家基础电信运营商共用共享的移动通信室内分布式覆盖系统（配置3套天馈线系统并预留1套安装位置），与主体建筑同步设计、同步施工、同步交付使用。

2. 严格执行 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。

3. 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，方案需征询电力公司、区架空线入地指挥部意见，具体方案以设计批复为准。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。

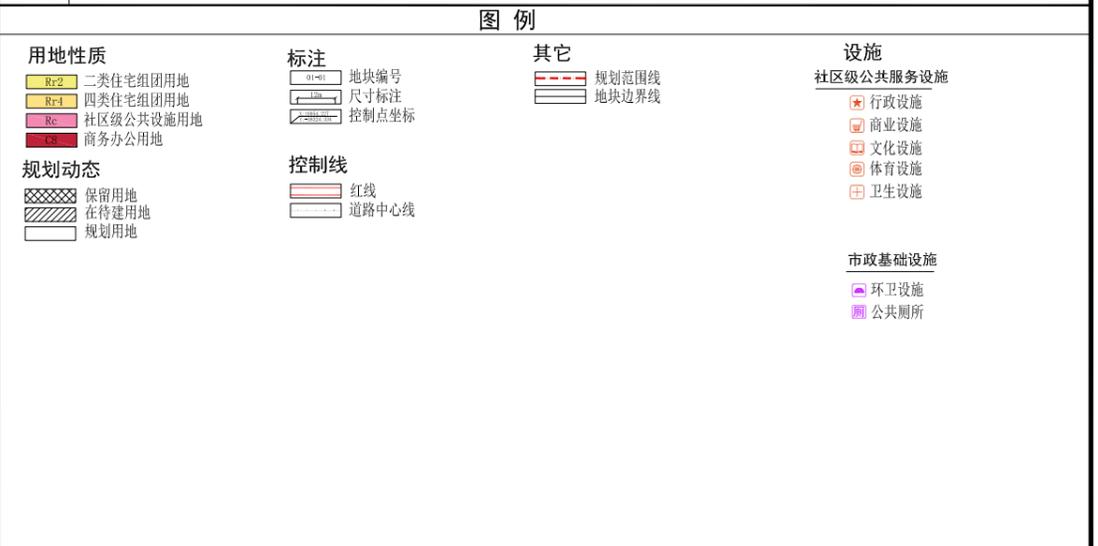


地块控制指标一览表

街坊编号	地块编号	用地面积 (M ²)	用地性质代码	混合用地建筑量比例	容积率	建筑高度 (M)	住宅套数 (套)	配套设施	规划动态	备注
	01B4-01	7475	C8C2		--	--	--	含建筑面积不小于1500平方米的菜场	保留	
01B4	01B4-03	9662	Rr4		--	--	--	含居委会建筑面积150平方米, 运动场场地面积100平方米, 养育托管点建筑面积70平方米, 文化活动室建筑面积40平方米, 生活服务点建筑面积100平方米, 物业用房建筑面积130平方米, 垃圾压缩站建筑面积120平方米, 沿市政道路配建公共厕所所建筑面积100平方米。	在待建	全持有租赁房
	01B4-04	12666	Rr2		1.35	12	--		规划	
	01B4-05	6656	Rc5		1.50	24	--		规划	规划平凉社区卫生服务中心

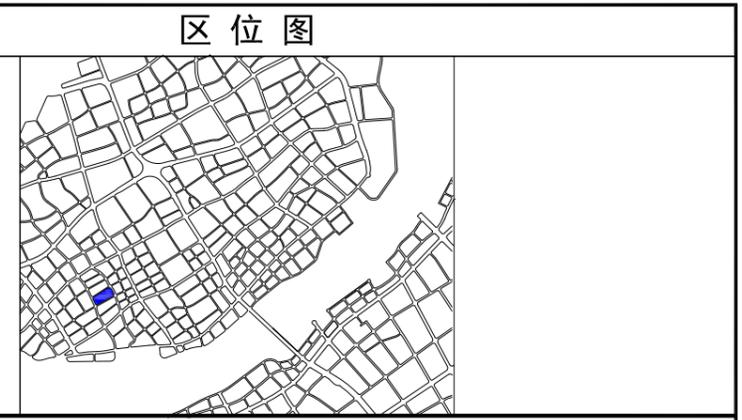
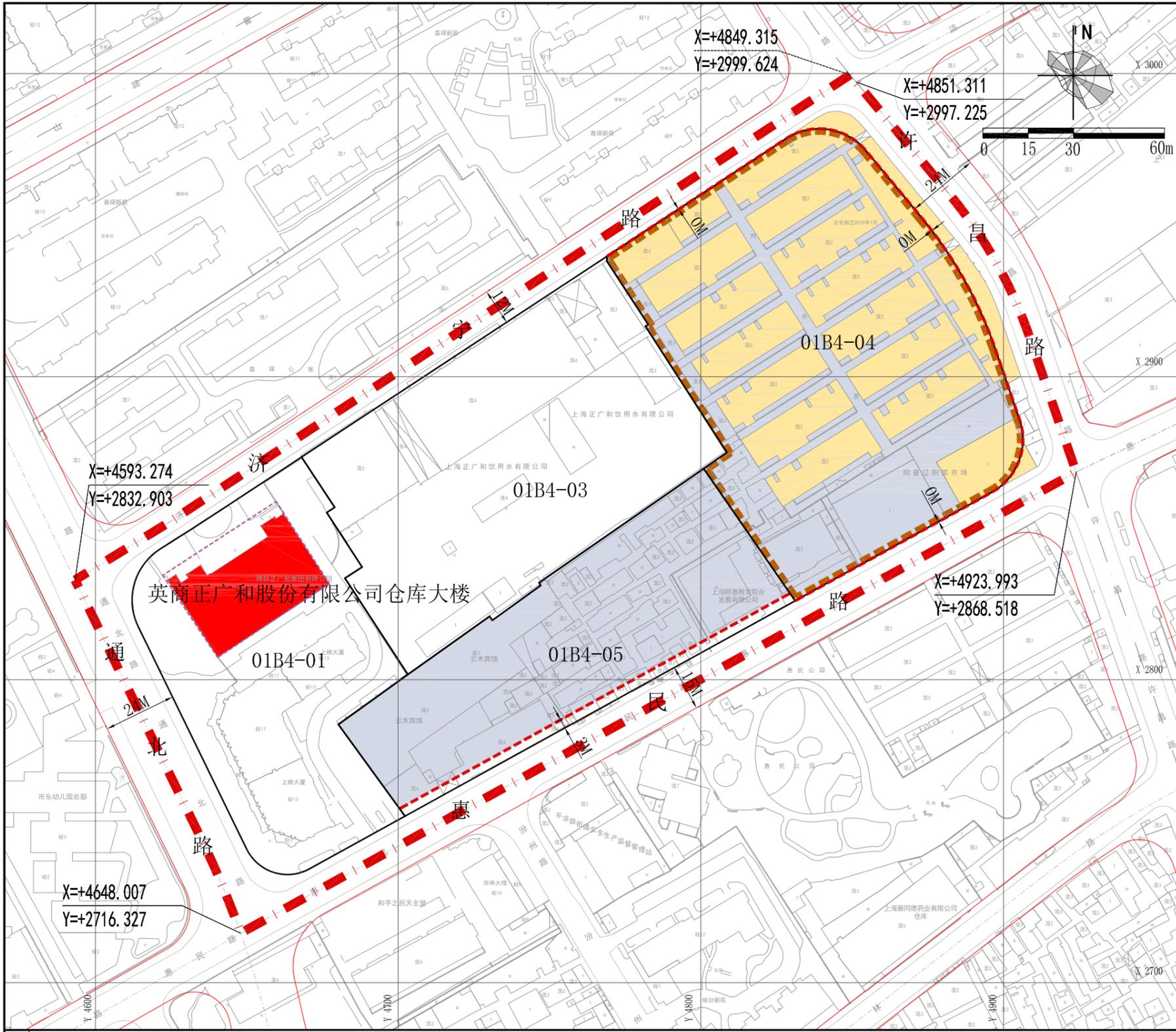
特定管理条文

1、保留地块用地性质、用地面积等指标, 由区局认定, 并确保其准确性。
 2、01B4-03地块配套设施需布局在建筑物三层以下, 且沿街布置, 方便到达。



上海市杨浦区平凉社区C090101单元控制性详细规划01B4街坊、江湾历史文化风貌区保护规划002街坊局部调整 (YP-21-11风貌保护街坊保护规划) 普适图则 01

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。
 设计单位 上海市城市规划设计研究院 证书编号: 自资规甲字21310055
 组织编制单位 杨浦区人民政府、上海市规划和自然资源局
 签发日期: 年 月 日



强制性管控要求

风貌保护

1、01B4-04地块的建筑高度按檐口高度控制，建筑高度整体控制为12米，并以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。
 2、规划范围内保护保留历史建筑的建筑面积合计约2.33万平方米，其中里弄建筑总建筑面积约1.41万平方米，以实测为准。其中，01B4-04地块历史建筑保护更新规模不小于1.47万平方米，均为需要保留的历史建筑（一般）。
 3、需要保留的历史建筑（一般）应结合实施方案进行细化甄别，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结合01B4-04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、01B4-04地块的绿地率不低于现状。

建筑形态

01B4-04地块内保护更新的历史建筑沿道路红线可不退界，具体边界以建设项目规划管理阶段审定方案为准。

交通空间

沿道路机动车开口的数量和位置，可在实施阶段根据主管部门意见确定。

管理要求

引导性管控要求

实施运营措施

图例	基本图例	建筑形态	历史风貌
	<ul style="list-style-type: none"> 红线 道路中心线 地块边界 尺寸标注 标高 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 优秀历史建筑和文保单位 需要保留的历史建筑（一般） 优秀历史建筑及文保单位保护范围 肌理保护范围

上海市杨浦区平凉社区C090101单元控制性详细规划01B4街坊、江湾历史文化风貌区保护规划002街坊局部调整（YP-21-11风貌保护街坊保护规划）
 附加图则 No.01（01B4街坊控制总图则）

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

设计单位 上海市城市规划研究院
 证书编号：自资规甲字21310055
 组织编制单位 杨浦区人民政府、上海市规划和自然资源局

运营
 实施