

附件 1

杨浦区定海社区 I9-01 地块（大桥街道 90 街坊） 规划建设等要求

该地块建设用地面积 21210.66 平方米，规划用途为二类住宅组团用地，容积率 1.4，地上计容建筑面积为 29694.92 平方米，建筑限高 12 米（局部可按 15 米高度控制，肌理保护范围内建筑高度管控要求为檐口高度，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准）。

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 1484.75 平方米）配建公共租赁住房，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。

二、住宅管理要求

根据沪建旧改联（2023）94 号文有关要求，风貌保护住宅的中小套型不作要求；旧改项目以扣减风貌保护商品住房后的住宅建筑面积为基数核算中小套型住房供应比例。新建高层住宅的中小套型住房供应比例原则上不低于 60%。

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）。

三、红色资源要求

本地块有红色资源 1 处，民智平民学校遗址（原周家牌路 33 号）。受让人应按照《上海市红色资源传承弘扬和保护利用条例》等要求通过设置纪念标识予以保护，相关方案应报区红色资源保护利用工作联席会议进行专题评审。

四、风貌保护要求

1. 该地块均位于规划肌理保护范围内，风貌保护用地占整个地块出让范围的 100%。I9-01 地块历史建筑面积约 0.7 万平方米，均为里弄建筑，具体历史建筑面积以实测为准，以历史建筑规模不变为原则，地块内历史建筑规模，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。

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方案为准。

3. 沿杭州路、松潘路、周家牌路道路红线内的历史建筑结合本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。与周边地区风貌里弄肌理相协调。

5. 受让人对地块内一般历史建筑进行保护更新应符合本市工程质量、消防安全等相关管理要求。

五、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。

受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业外）。

六、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。

七、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。

八、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，其中公建配套配建停车位不得出售。

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 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. 根据现行《建筑工程交通设计及停车库（场）设置标准》DG/TJ08-7 有关规定设置非机动车停车位。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一处非机动车临时停放空间，每处面积宜不少于 30 平方米，供物流非机动车临时停放；地下非机动车库出入口宜设置在居住区人行出入口或主要通道附近，坡道净宽不宜小于 2.6 米。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。

九、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、建筑业管理要求

1. 建筑节能。按照《上海市建筑节能条例》、《上海市

绿色建筑“十四五”专项规划》（沪建建材[2021]694号文）、《关于加强本市绿色建筑设计管理工作的通知》（沪建建材[2021]337号）、《杨浦滨江南段绿色生态专业规划》的要求，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），具体以审定方案为准。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。改扩建建筑应按照《上海市公共建筑节能设计标准》、《上海市建筑节能条例》有关要求，开展既有建筑节能改造，单位建筑面积能耗下降不低于15%。项目需严格执行《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB55015-2021）及上海市《居住建筑节能设计标准》（DGJ08-205-2015）、上海市《公共建筑节能设计标准》（DGJ08-107-2015）。

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%。

3. 装配式建筑要求。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，除风貌住宅以外建筑按照《市住建委关于进一步明确装配式建筑实施范围和相关工作要求的通知》（沪建建材〔2019〕97号）执行，具体以审定方案为

准。

4. 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。

5. 落实《杨浦滨江南段绿色生态专业规划》的相关要求。

6. 在规划、设计、施工、竣工交付等阶段全生命周期正向应用 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. 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。

10. 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。

十一、绿化及市容要求

1. 绿化要求：

该地块配套绿地率不低于 5%。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) 住宅部分应配建总建筑面积不小于 30 平方米的生活垃圾房，其可回收物服务区面积不应小于 6 平方米，工具间不应小于 2 平方米，建成后归小区全体业主共有。生活垃圾房应包括分类垃圾投放和收集、可回收物回收服务、垃圾桶清洗等功能。选址应在便于分类投放及满足垃圾收集车通行要求的区域，宜设置绿化或其他隔离设施，以消除邻避矛盾影响。污水应纳入市政污水官网排放，具体以审定方案为准。

(2) 配建不小于 30 平方米的大件垃圾房和不小于 30 平方米的装修垃圾房，宜合并设置，且有隔断，地面硬化处理。选址应在便于垃圾投放及满足收集车通行要求的区域，宜设置绿化或其他隔离设施，以消除邻避矛盾影响。建成后归小区全体业主共有，具体以审定方案为准。

十二、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. 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。

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，实现与区人防指挥中心数据共享。

4. 人防工程停车位设置应符合《关于进一步加强本市民

防工程停车位管理工作的通知》（沪民防办[2021]120号）。

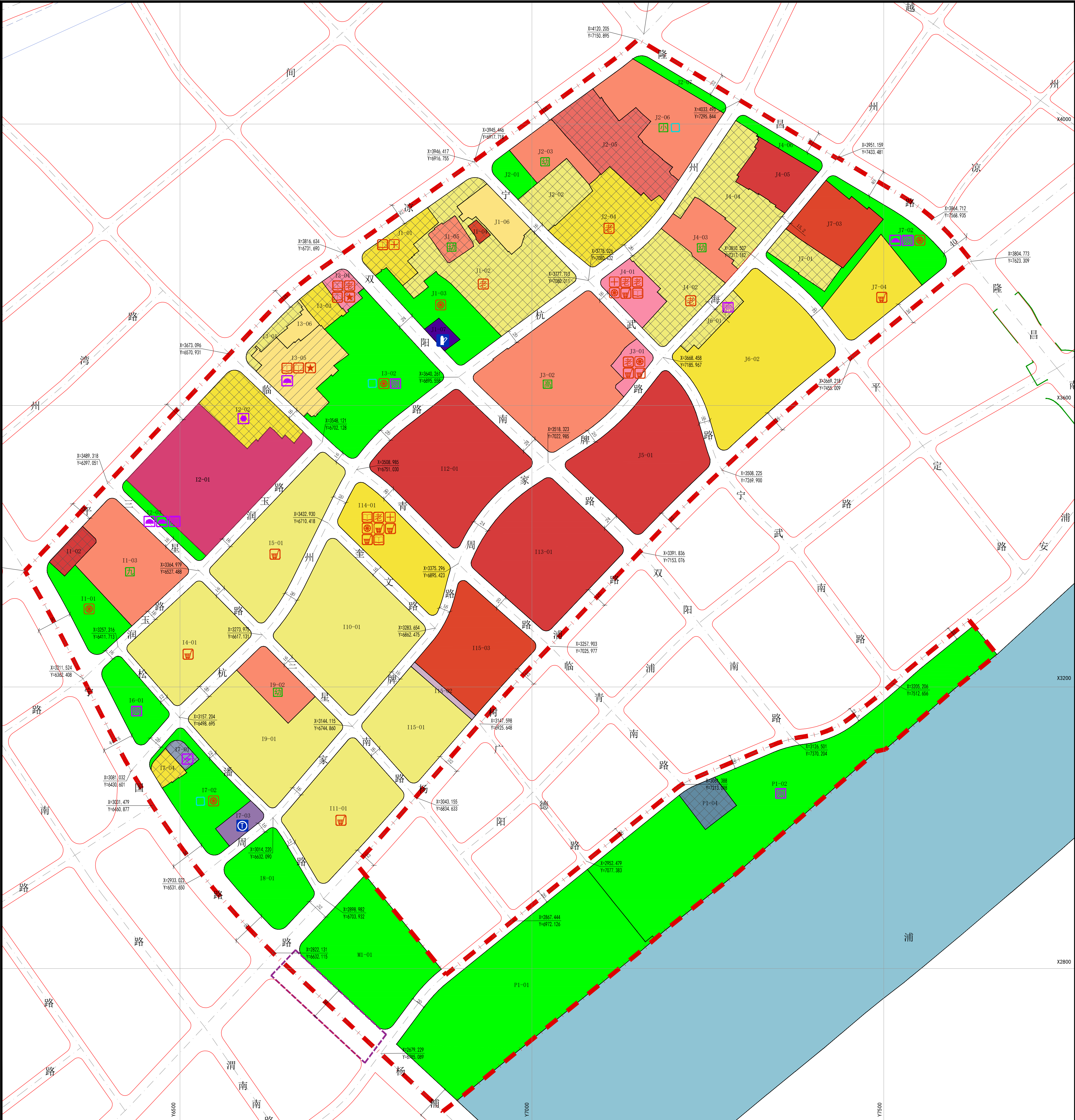
十三、信息化建设要求

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。

十四、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。



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	混合用地建筑比例	容积率	建筑高度(米)	住宅总套数(套)	配套设施	建设动作	备注
11	J1-01	7036	G1		—	—	—	含健身点1处, 建筑面积不小于300平方米。	规划	
	J1-02	2057	C8C2		—	—	—		保留	
	J1-03	15391	Ra5		1.50	24	—		规划	
	J2-01	26977	C3		1.30	45	—		规划	
12	J2-02	7658	Rc3C2		—	—	—	含现状通信机房。	保留	
	J2-03	2156	G1		—	—	—	含环卫休息场所, 含公共厕所, 含可回收物中转站。	规划	
	J3-01	1787	Rr2		—	—	—		保留	
	J3-02	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, 结合设置三类应急避难场所
13	J3-03	2239	Rr3		—	—	—		保留	
	J3-04	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, 邮政社区服务站1处。	保留	
	J3-05	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; 含养老托管点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	沪杨规划街镇(2020)由社合同第5号(1.006)
	J3-06	1575	Rr4		2.50	60	56		规划	租赁住宅
14	J4-01	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	
	J5-01	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	
	J6-01	4921	G1		—	—	—	含公共厕所。	规划	
	J7-01	1058	U1		—	—	—		保留	宁国110KV变电站
17	J7-02	9777	U1		—	—	—	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
	J7-03	2063	S4		—	—	—		规划	规划公交枢纽
	J7-04	1526	Rr3		—	—	—		保留	
	J8-01	10560	G1		—	—	—		规划	
19	J9-01	21211	Rr2		1.40	12	—		规划	
	J9-02	5616	Ra6		1.20	15	—		规划	
	J10-01	28622	Rr2		1.30	12	—		规划	
	J11-01	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	
112	J12-01	26861	C8Rr4C2	C8<=67%;Rr4<28%;C2=10%	4.50	150	397		规划	含约2.8万平方米租赁住宅, J12-01、J12-01、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。
	J13-01	26634	C8C2	C8<=90%;C2=10%	11.20	320	—		规划	J12-01、J13-01、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。
114	J14-01	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; 含生活服务点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100平方米; 含文化活动室1处, 建筑面积不小于185平方米; 含养老托管点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	
	J15-01	13385	Rr2		1.40	12	—		规划	
	J15-02	922	S5		—	—	—		规划	
	J15-03	16661	C8		1.20	10	—		规划	
J1	J1-01	5068	Rr3		—	—	—	含规划社区级服务中心1处, 建筑面积不小于1200平方米, 含规划卫生服务站1处, 建筑面积不小于160平方米, 其中含设100平方米的综合服务站和1处50平方米的爱心服务站。	保留	
	J1-02	21158	Rr2		—	—	—	含规划老年活动室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。	保留	
	J1-04	513	C2		—	—	—		保留	
J2	J1-05	2372	Ra6		—	—	—		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
	J2-01	2326	G1		—	—	—		规划	
J3	J2-02	5388	Rr2		—	—	—		保留	
	J2-03	5462	Ra6		1.20	18	—		规划	
	J2-04	11373	Rr3		—	—	—	含规划老年活动室1处。	保留	
	J2-05	12880	C1		—	—	—		保留	
J4	J2-06	14011	Ra4		1.20	24	—		规划	结合设置三类应急避难场所
	J2-07	1871	G1		—	—	—		规划	
	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	Ra2		1.20	24	—		规划	
J5	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	
	J4-02	10496	Rr2		—	—	—	含规划老年活动室1处。	保留	
	J4-03	6355	Ra6		1.20	18	—		规划	
	J4-04	12248	Rr2		—	—	—	含社区服务设施服务空间一处, 建筑面积不小于420平方米。	保留	
J6	J4-05	6466	C8C2	C8<=90%;C2=10%	1.20	12	—		规划	
	J4-06	2101	G1		—	—	—		规划	
	J5-01	25087	C8C2	C8<=90%;C2=10%	5.40	150	—		规划	J12-01、J13-01、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。
	J6-01	2204	Rr2		—	—	—	含公共厕所。	保留	
J7	J6-02	28987	Rr3C2	Rr3<=81%;C2=19%	2.30	40	514		规划	
	J7-01	4074	Rr2		—	—	—	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。	保留	
	J7-02	9343	G1		—	—	—		规划	
	J7-03	8797	C8C2	C8<=90%;C2=10%	1.30	12	—		规划	
M1	J7-04	10234	Rr3R4	Rr3<=72%;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
	M1-01	22721	G1		—	—	—		规划	
	P1-01	48880	G1		—	—	—		在待建	
	P1-02	56172	G1		—	—	—	含公共厕所。	保留	含餐厨出水箱
P1	P1-03	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、19-01地块、110-01地块、111-01地块、115-01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、112-01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

- Rr-1 一类住宅组团用地
- Rr-2 二类住宅组团用地
- Rr-3 三类住宅组团用地
- Rr-4 四类住宅组团用地
- Ra 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
- C4 医疗卫生用地
- C5 教育科研用地
- C6 商务办公用地
- C7 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
- Ra6 综合交通枢纽用地
- U1 其他交通设施用地
- U2 供应设施用地
- U3 环境卫生设施用地
- U4 消防设施用地
- U5 公共绿地
- U6 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

增补图例

- 大桥管理用地范围

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
- 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

- 幼托
- 初中
- 高中
- 小学
- 九年一贯制学校
- 高中

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
- 客运站

城市安全设施

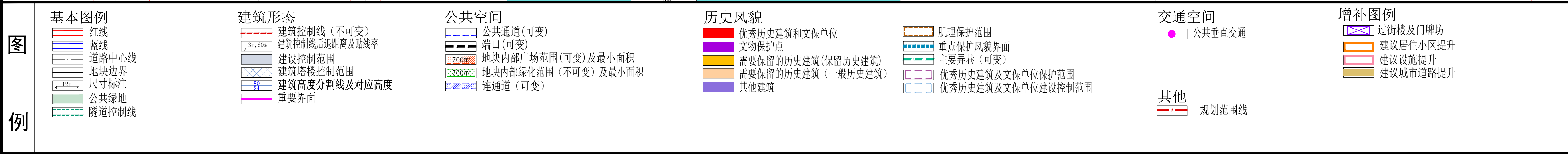
- 避难场所
- 消防设施

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)

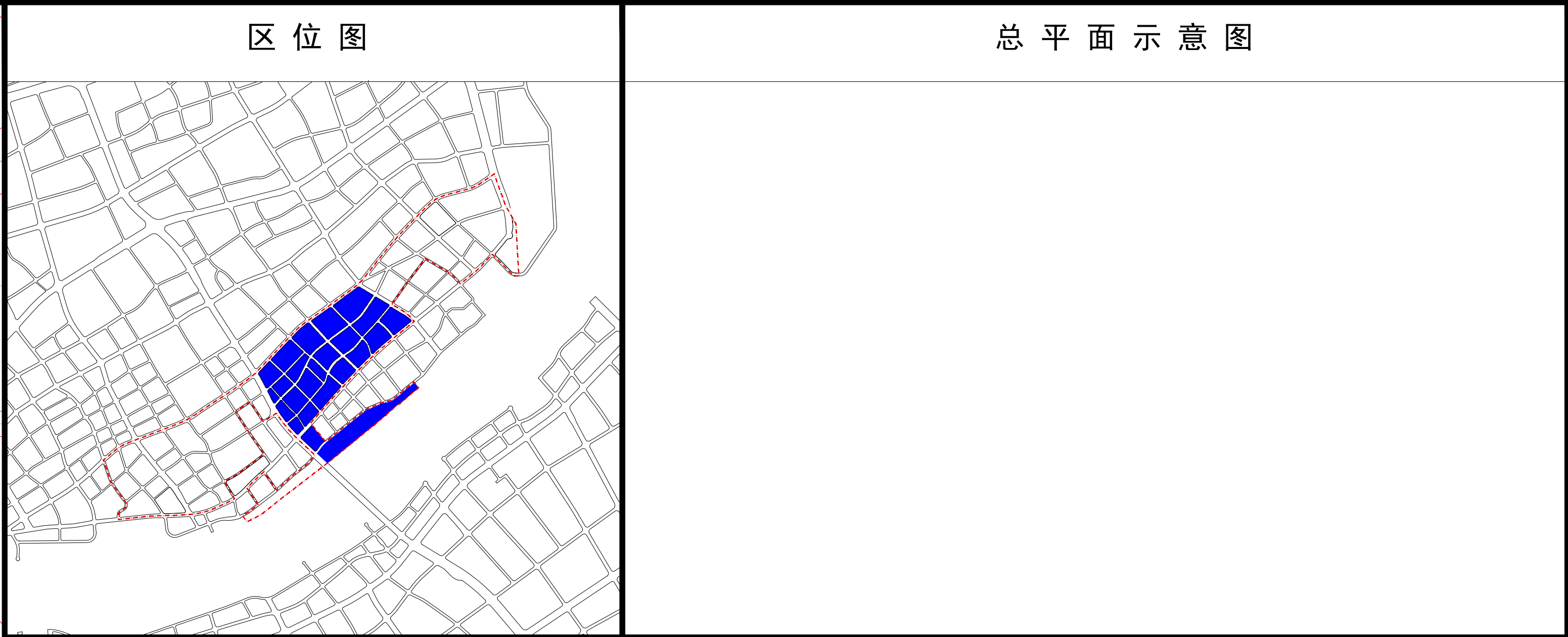
上海市规划委员会____年__月__日会议审议通过, 上海市人民政府 沪府规划〔 〕号文批准(市政府城乡规划审批专用章) 普适图则 NO.02 签发日期: 年 月 日

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



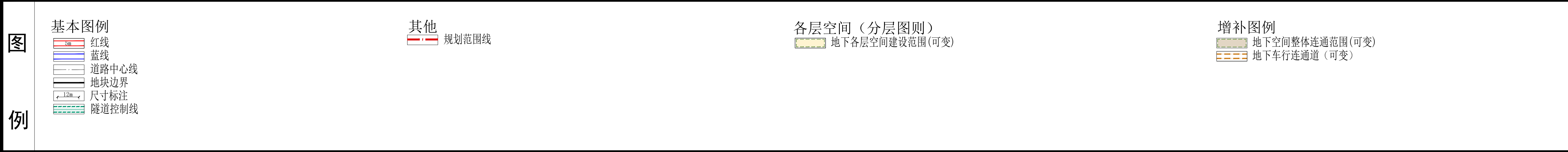
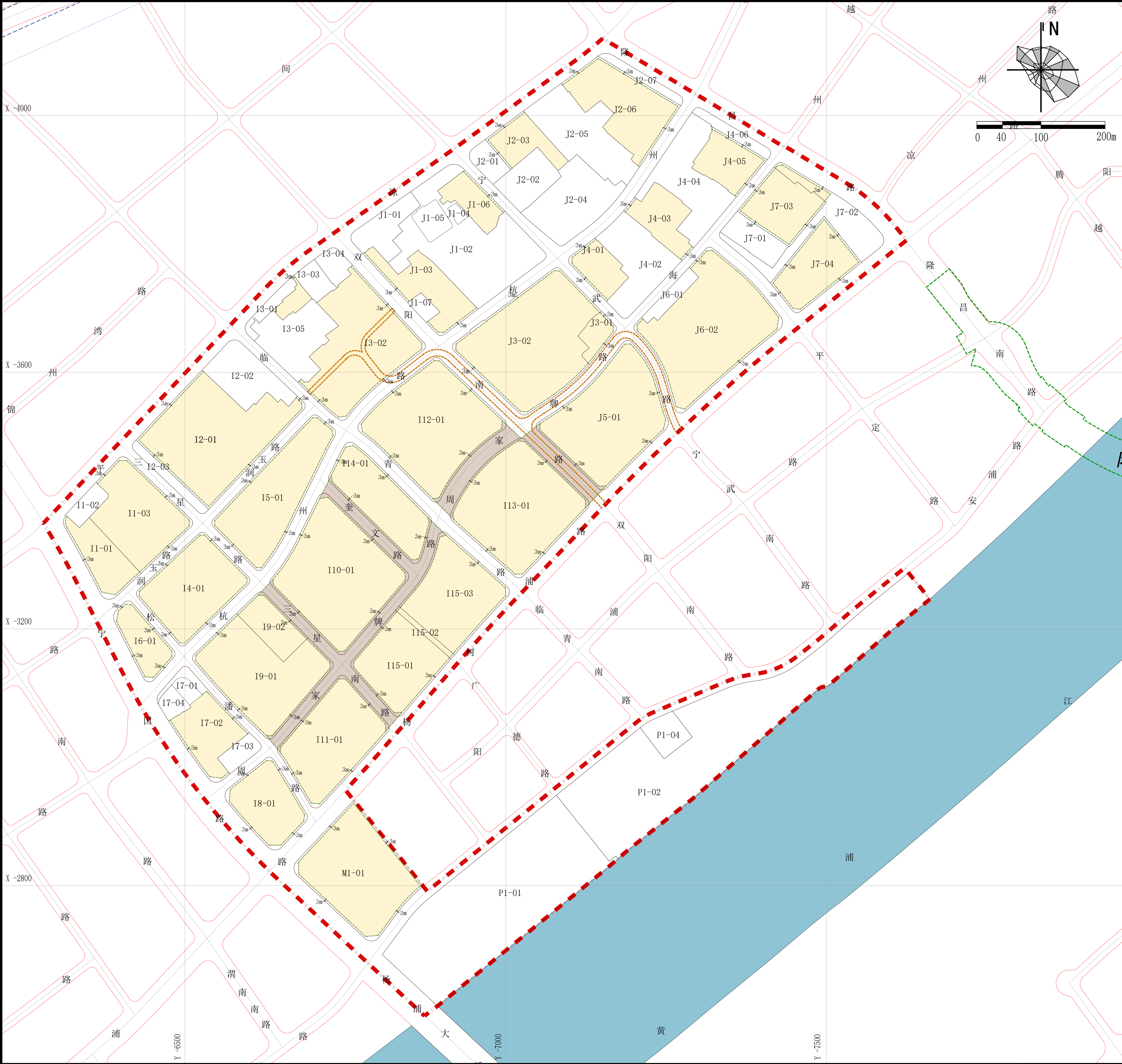
上海市杨浦区滨江南段地区控制性详细规划平凉、定海社区 局部街坊调整（YP-15-II等风貌保护街坊保护规划） 附 加 图 则 （控制总图则） NO. 02	经 上海市规划委员会____年__月__日会议审议通过， 上海市人民政府 沪府规划〔 〕号文批准。 (市政府城乡规划审批专用章) 签发日期：____年__月__日	设计单位 上海市上规院城市规划设计有限公司 证书编号：自资规甲字21310366
		组织编制单位 杨浦区人民政府、上海市规划和自然资源局



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）
风貌保护	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。 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地块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：临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11.2万平方米，均为里弄建筑。 8、历史建筑保护更新：文物保护单位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、区域内合系统统筹开发时序。
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，满足机动车应急救援通行要求。 2、地块内部广场、绿化需满足对外开放要求。



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）		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	
附 加 图 则 （地下控制图则） NO. 02				组织编制单位 杨浦区人民政府、上海市规划和自然资源局	



强制性管控要求			
系统		设计原则	强制性控制要素
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	