附件 1

杨浦区定海社区 I11-01 地块（大桥街道 89 街坊）规划建设等要求

该地块建设用地面积 18735.37 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 26229.51 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约 14.39%（计 3500.43 平方米）配建保障性租赁住房（原公租房），全装修比例为 100%，装修标准不低于 2200 元/平方米，设施配备需达到保障性租赁住房（原公租房）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。商品住宅风貌公寓的全装修比例为 100%，装修标准不低于 4000 元/平方米（集采价）。

三、住宅开发特别约定

1.本地块禁止建造别墅及私家庄园；不得随意划分缩小宗地面积、改变用途、降低开发强度和建筑高度等控制性指标；不得设置建筑高度小于五层（含五层）独门独栋建筑；不得设置庭院面积大于 200 平方米的独门独院建筑。

2.本地块严禁未经审批直接通过不动产登记，分割或合并宗地后形成别墅、私家庄园。

四、公服设施建设要求

设置100平方米（计容）的生活服务点、1800平方米（计容）的公共服务设施空间，应布局在建筑物三层及以下位置，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规划设计方案中明确。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1600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。

五、红色资源要求

本地块风貌建筑包含红色资源3处：（1）中共沪东敌厂（敌纱）委员会联络点旧址（杨树浦路）（杨树浦路1825弄润玉里50号亭子间）；（2）中共市政工作委员会旧址（杨树浦路1825弄润玉里60号）；（3）中共市政工作委员会旧址（杨树浦路1825弄润玉里64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，通过设置保护标识等予以保护，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。为传承红色文化，后续结合公服设施利用，设置红色资源展陈空间，具体以审定方案为准。

六、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%。I11-01地块风貌建筑面积约1.5万平方米，均为里弄建筑，具体风貌建筑面积以实测为准，以风貌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。

2.风貌建筑结合实施方案进行细化甄别，可采取保护性修缮、保留性改造、恢复性修建、肌理性延续等保护更新方式，具体以建设项目规划管理阶段审定方案为准。

3.I11-01 地块沿周家牌路、松潘路、杨树浦路道路红线内的风貌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。

5.沿杨树浦路为重点保护风貌界面，涉及建筑檐口高度整体不超过 12 米，局部不超过 15 米，具体高度及保护要求以建设项目规划管理阶段审定方案为准。

6.受让人对地块内风貌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。

七、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）。

八、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。

九、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。

十、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、公租房配建停车位不得出售。

2.根据《关于印发<上海市居民小区电动汽车充电设施建设管理办法>的通知》（沪交行规〔2023〕3号）要求，所有配建停车位按照本市《电动汽车充电基础设施建设技术规范》（DG/TJ-08-2093-2019）落实充电设施安装和使用条件。并在地块内地面或地下停车库出入口附近的公用停车位（公建配套、公租房配建停车位）上建设5个快充桩停车位（功率不小于60kW），作为小区共享专用充电停车位，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，供物流非机动车临时停放；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。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。

十一、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。

十二、建筑业管理要求

1.建筑节能。按照《上海市绿色建筑条例》、《上海市住房和城乡建设管理委员会关于本市执行绿色建筑有关要求和标准的通知》（沪建建材〔2024〕649号）、《杨浦滨江南段绿色生态专业规划》的要求，项目在符合风貌保护要求的前提下，新建建筑按照按照绿色建筑二星级标准设计建设，并建议取得绿色建筑二星级评价，根据绿色建筑评价标准（DG/TJ08-2090-2020）要求，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。项目应落实《关于推进本市新建建筑开再生能源应用的实施意见》（沪建建材联〔2022〕679号文）要求，新建建筑屋顶安装太阳能光伏的面积比例不低于30%。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。新建民用建筑应全部采用装配式建筑，具体按照《上海市住房和城乡建设管理委员会关于进一步明确装配式建筑实施范围和单体预制率、装配率计算细则的通知》（沪建建材[2025]250号）执行。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。

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（含劲性复合桩）。

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。

十三、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〔2023〕6号）等相关技术标准和规范执行。

2.环卫管理要求:

（1）住宅部分应配建总建筑面积不小于25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，建成后归小区全体业主共有。生活服务点应配建不小于12平方米的生活垃圾房，其工具间不应小于2平方米。

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管网排放，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。

十四、人防建设要求

1.本项目属于人防结建范围，应按地上总计容面积的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部。

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。

十五、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。

十六、电力要求

地块内须预留 35（10）KV 电业站的位置，与架空线入地开关站采取合建方案，需征询电力公司、建管委意见，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。

十七、轨道交通要求

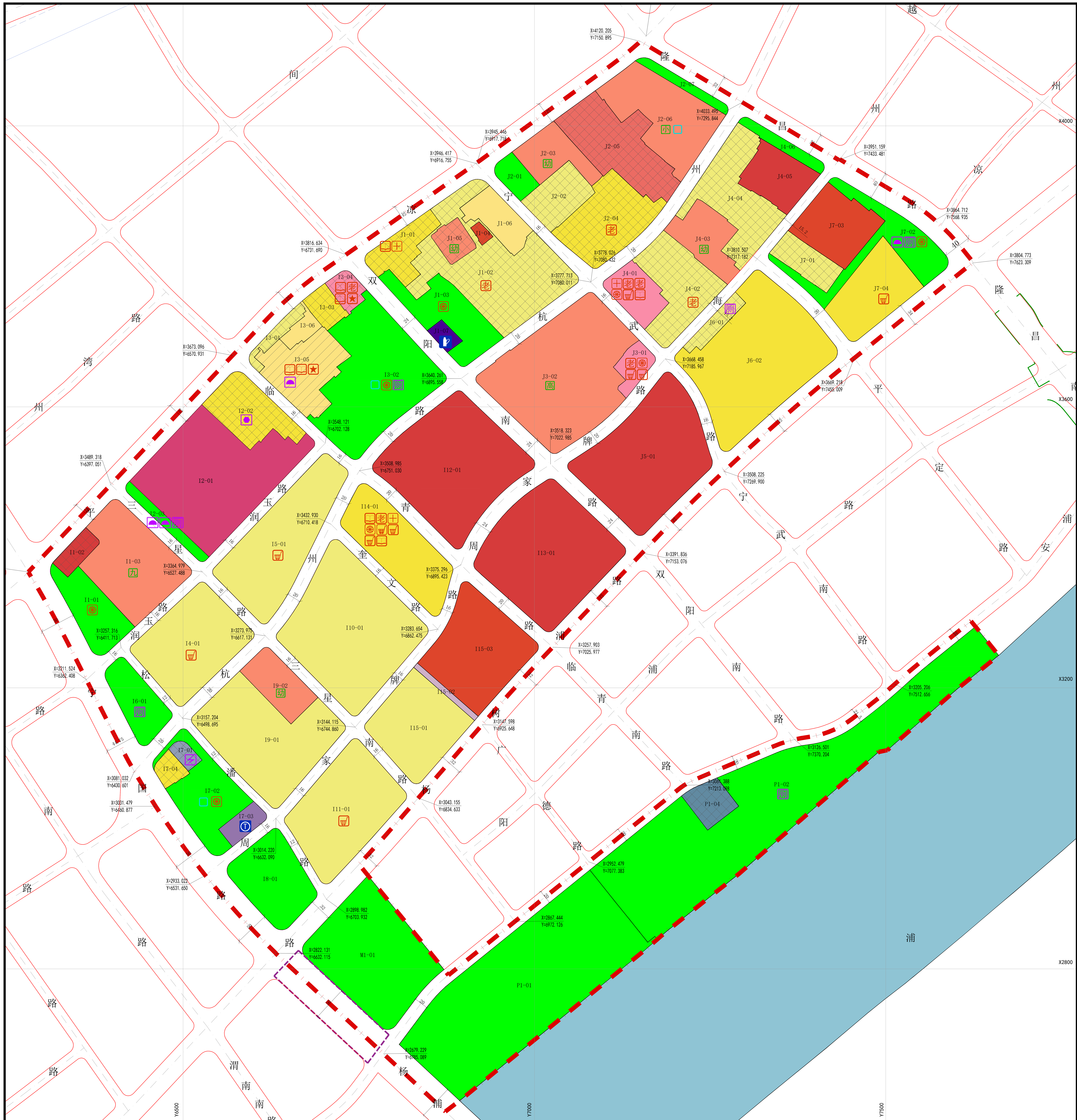
1.规划轨道交通 24 号线盾构区间进入本地块约 8.4 米-15 米，下阶段应结合方案深化，为地块内 24 号线盾构区间预留建设条件。

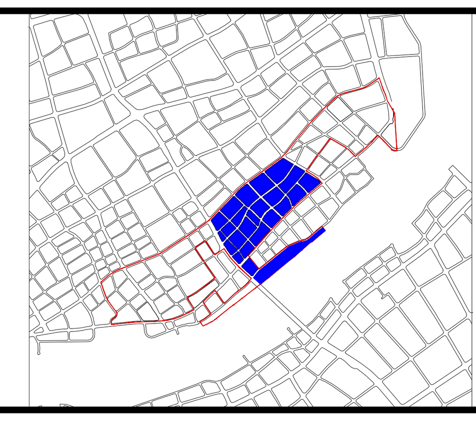
2.先期实施的地块需提前考虑轨道交通后期实施的影响，减少相互干扰。设计应满足《上海市轨道交通管理条例》、DG/TJ08-2434-2023《城市轨道交通结构安全保护技术标准》等规范要求。

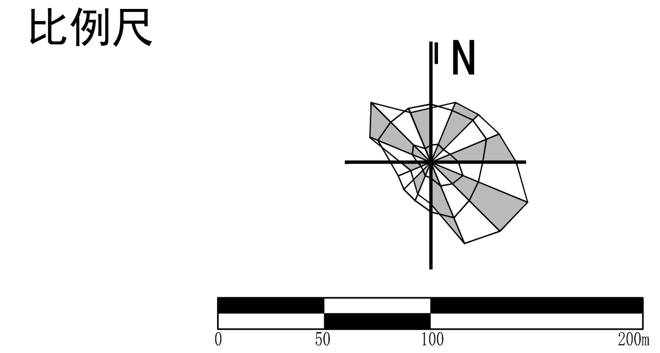
3.24 号线仍处于前期研究阶段，目前尚未立项，后续可能因轨道交通网络调整引起的系统制式、车站选址、建设主体变化等情况调整设计方案，最终设计方案以政府主管部门批复为准。

4.地块相关施工图、竣工图均应及时提供给申通集团，作为轨道交通设计及实施的边界条件。

5.项目涉及轨道交通规划控制区，根据《上海市轨道交通管理条例》第 9 条：进入规划控制区的新建、改建、扩建建筑物、构筑物的，应征得市交通行政管理部门同意，受让人后续须按进度办理规划控制区技术咨询手续，相关深化方案待下一步研究确定。







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

增补图例
大桥管理用地范围

规划动态
规划用地
在待建用地
保留用地
置换用地

标注
01-01 地块编号
12M 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

其它
规划范围线
地块边界线

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

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）

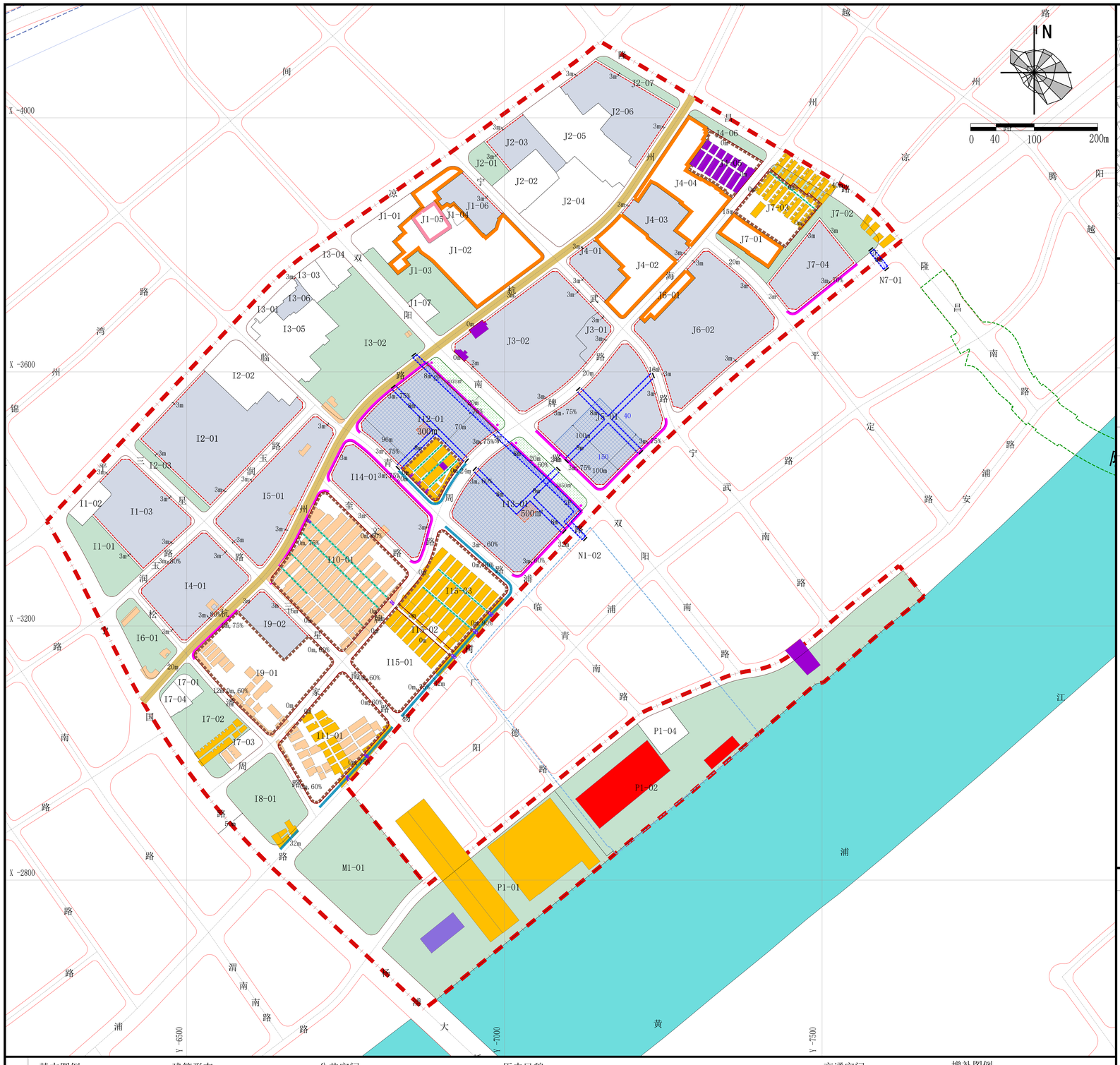
普 适 图 则 NO.02

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

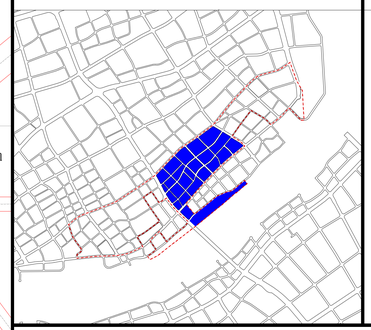
设计单位 上海市上规院城市规划设计有限公司
证书编号：自资规甲字21310366

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）

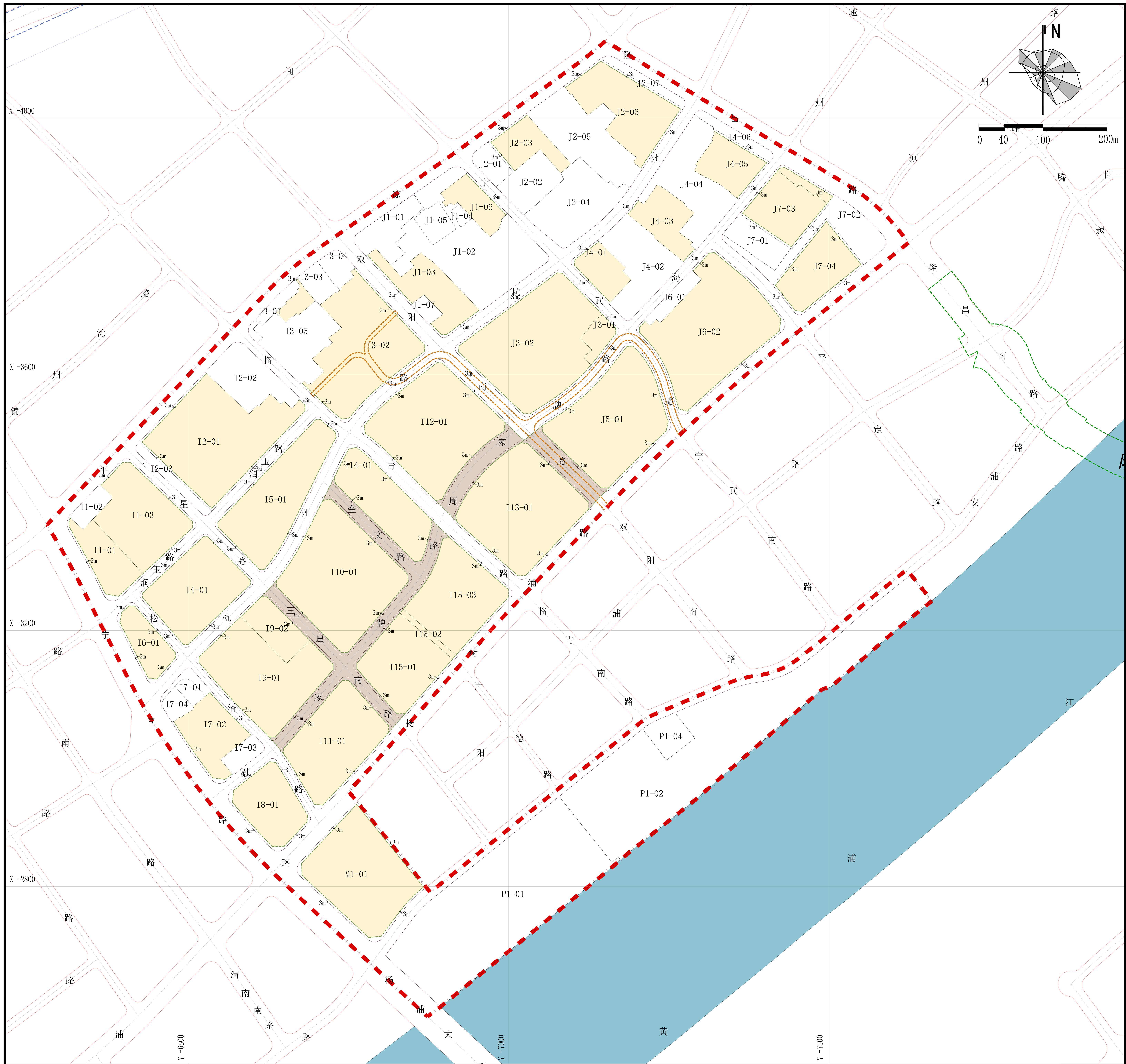
附 加 图 则 （控制总图则） NO.02

经 上海市规划委员会____年___月___日会议审议通过，

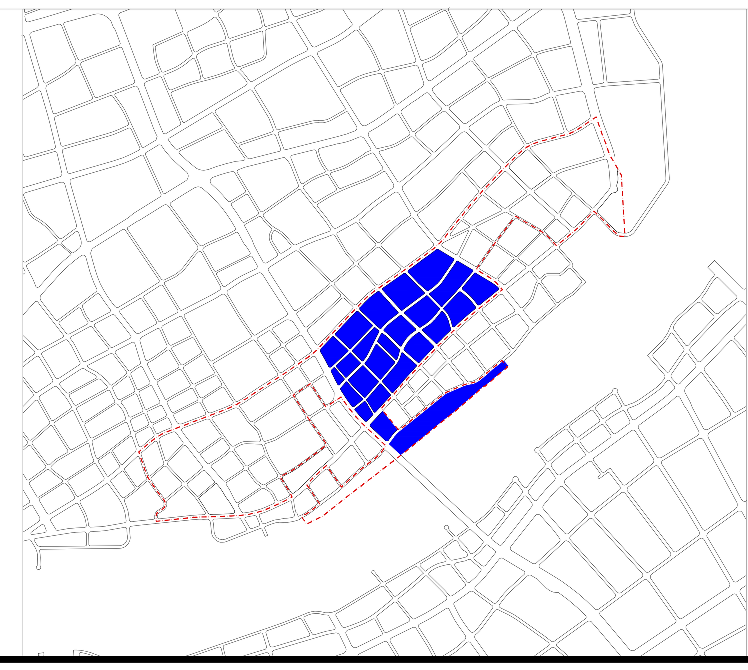
上海市人民政府 沪府规划〔 〕 号文批准。
（市政府城乡规划审批专用章）
签发日期：____年___月___日

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

实施运营：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。

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