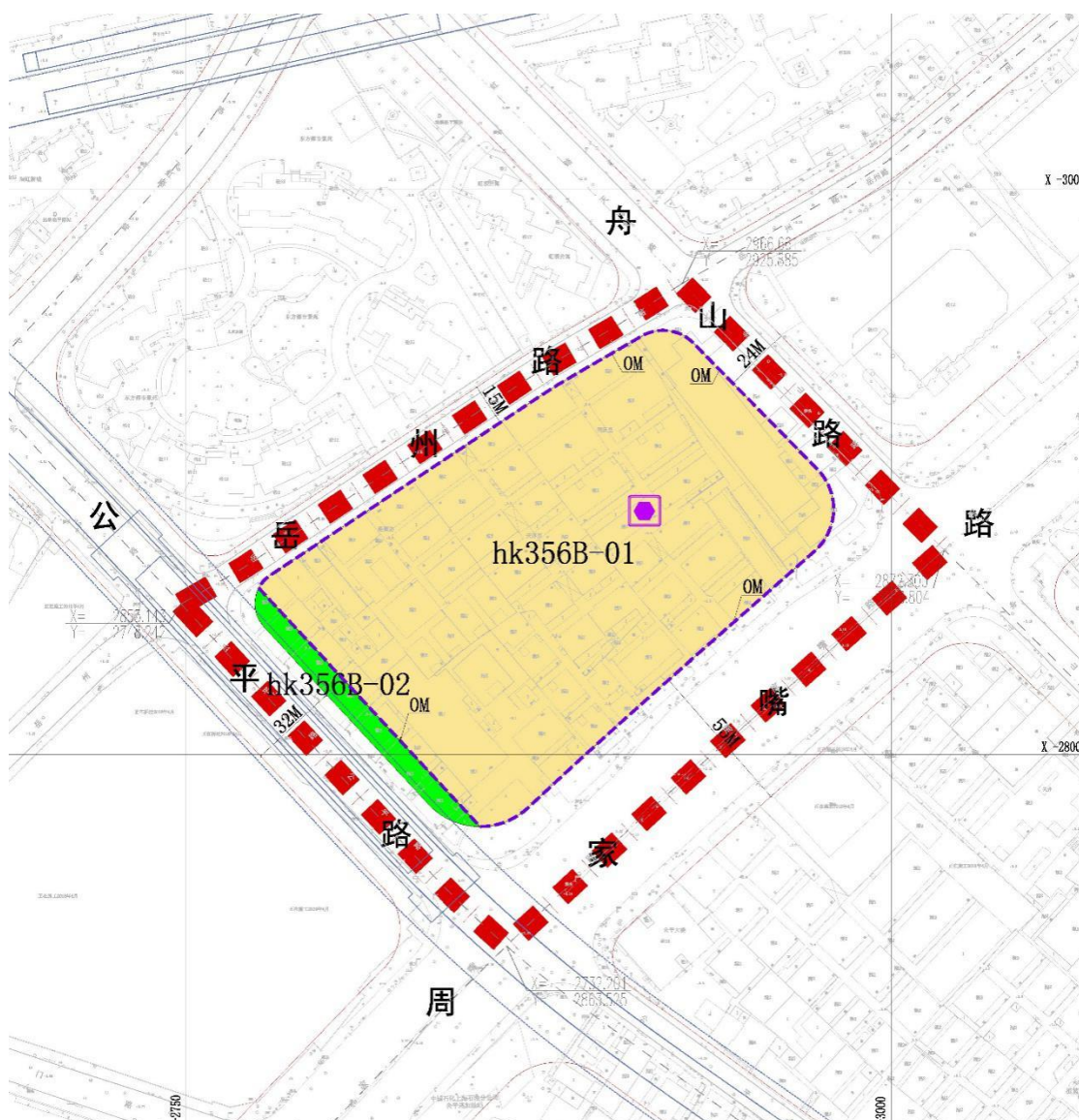


附件 1

虹口区嘉兴路街道 hk356B-01 地块（138 街坊）、hk311-01 地块（135 街坊） 规划建设等要求

（一）hk356B-01 地块（138 街坊）



地块范围图

一、规划及保护、保留要求

受让人按批准的控制性详细规划附加图则或风貌区保护规划要求建设。

地块地上建筑面积 25432 平方米。地下空间可设置 3 层，具体结合审定方案予以确定。地下建设用地规划性质为住宅附属空间、停车和相关配套功能。地下经营性建筑面积 56400 平方米，其中住宅附属空间、项目配套设施建筑面积不大于 18800 平方米。

（1）技术条件

建筑限高：地块内部建筑限高按檐口高度控制，不超过 15 米；沿周家嘴路建筑檐口高度不超过 15 米，沿岳州路建筑檐口高度不超过 9 米，局部需有提高的，应经过历史风貌区和优秀历史建筑保护专家委员会论证，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。

建筑面宽：按照上海市城市规划管理技术规定执行，风貌保护街坊规划范围内的建设活动，因历史风貌保护需要，建筑面宽无法达到相关规定的，可以经历史风貌区和优秀历史建筑保护专家委员会论证后，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。

退红线距离：具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。

退基地边界距离：具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。

建筑层高：岳州路沿街建筑（YZL-A 至 YZL-F）在保持层数不变的前提下，可结合具体更新方案适当提高单层层高，

延续外立面风貌特征和特色元素，具体保护更新方式及建筑面积以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。

（2）公共空间配置

地块结合公共绿地统筹考虑设置 200 平方米公共开放空间，并预留轨道交通出入口。由于 19 号线仍处于工可研究阶段，目前专项规划还未公示和批复，后续仍可能调整设计方案，最终以政府主管部门批复为准。如根据批准的方案（19 号线预控站点）应在本地块内设置出入口的，鼓励该出入口结合街坊一体化设计，该出入口地上建筑面积不计容，轨道交通出入口由受让人代建，建成后无偿移交给地铁主管部门。

（3）保护、保留建筑

hk356B 街坊和 hk311 街坊的保护、保留建筑应统一规划、整体考虑，hk356B 街坊内历史建筑保护保留规模不小于 2.14 万平方米（含 hk311 街坊历史建筑保护保留规模 0.34 万平方米），hk356B 街坊内历史建筑保护更新规模不小于 2.54 万平方米。hk356B 街坊和 hk311 街坊内历史建筑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。

（4）景观界面：加强对公平路、岳州路沿街界面的控制引导，传承地区空间肌理特色。

（5）地区风貌：地块为成片风貌保护街坊，规划范围内均需进行肌理保护。街坊内部延续以主弄为核心的鱼骨状人行交通体系。总弄宽度宜为 4-8 米，支弄宽度宜为 3-4 米，局

部可适当放宽，具体弄巷布局以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。

（6）出入口设置

机动车出入口建议设置在岳州路。机动车开口位置应按照《上海市控制性详细规划技术准则》执行。若根据地块实际情况难以达到《准则》的要求，则应在建设项目实施阶段开展交通组织研究论证，按批准的建设方案实施。

二、建设管控

（1）按《虹口区海绵城市建设规划（2018~2035）》要求，控制雨水年径流总量至少达到 70%，年径流污染至少达到 50%，通过综合采用渗、滞、蓄、净、排等措施落实到位。

（2）地块位于虹镇排水系统，为合流制排水系统，场地内排水系统采取雨污分流，并与区市政和水务中心做好市政排水接入方案对接。

（3）按照上海市雨水排水规划，加强雨水调蓄利用，区域内建设容量不小于 270 立方米的提标调蓄设施，做好排水方案与雨水调蓄设施方案对接。

（4）出让宗地中建筑应当达到一星级及以上绿色建筑标准，鼓励提高建设标准。

（5）在设计、施工阶段应当应用 BIM 技术，鼓励在运营阶段同步应用 BIM 技术。

（6）根据沪府办规[2019]3 号及沪住建规范联[2019]7 号文件要求，建设单位应在办理施工许可手续时间节点前，根据有关规定投保建设工程质量潜在缺陷保险。

(7) 按照《建筑工程交通设计及停车库(场)设置标准》(DG/TJ08-7-2021)配置机动车及非机动车停车位。住宅按总泊位数 100%预留充电设施建设条件,按照《电动汽车充电基础设施建设技术规范》(DG/TJ08-2093)要求实施。

(8) 土地受让人须承担地块周边市政道路(公平路、岳州路、舟山路、周家嘴路)全要素景观提升的相关费用(按道路面积计,预估不低于 4000 元/平方米,具体在方案阶段确定);主要包括但不限于:车行道、人行道、分隔带、绿化、城市家具、多杆合一、多箱合一、架空线入地、景观照明、市政公用管线、行道树、店招店牌等整治提升,以及涉及到的管线搬迁等内容;标准参见《市政道路建设及整治工程全要素技术规定》(沪建设施联〔2019〕440 号)、《上海市街道设计导则》等。

(9) 土地受让人应在地块内出资建设临平路周家嘴路架空线入地变电站 1 座,具体以电力部门意见为准,建成后产权移交电力部门。

(10) 场地竖向设计应与周边市政道路标高衔接顺畅,出入口应采用内坡方式与人行道边界标高接平。

(11) 地块标高应以周边市政道路作为控制标高,最终以审批方案为准。

(12) 地块方案应与周家嘴路-海宁路沿线公共空间景观提升方案相协调。

(13) 考虑到未来规划轨交 19 号线、南北通道、北横中运量公交等市重大交通工程项目建设需要以及地块内用户

管线敷设必要空间，项目退红线距离以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。

三、住宅建设要求

(1) 小区内智能快件箱应按照每满 300 户 90-130 个格口的标准配置（一套智能快件箱）并配置不低于 25 平方米智能末端配送设施（智能快件箱）服务用房，周边市政及公建配套按规划实施，取得工程规划许可证后至区房管局办理配套费手续。

(2) 根据《上海市住宅物业管理规定》第四十二条规定，建设单位应当在物业管理区域地面以上配置物业服务企业、业委会用房。物业服务企业用房按不少于总建筑面积的千分之二且不低于 100 平方米配置，业委会用房不少于 30 平方米配置。

(3) 根据沪建旧改联[2021]75 号文，对于保护建筑和规划有明确保留要求的历史建筑，依据实施主体方案可采取定制式装修，并且不做中小套户型住房比例及装配式比例要求。

(4) 保障性租赁住房配建：根据本区 2022 年度商品住房配建保障性租赁住房统筹方案，经市相关部门同意，本地块住宅物业建筑面积自持比例为 0%。

(5) 保障性住房配建：根据本区 2022 年度商品住房配建保障性住房统筹方案，经市相关部门同意，本地块无需配建保障性住房。

(6) 应按照《上海市体育设施管理办法》配置建设体育

设施，

新建居民住宅区配套建设的体育设施，可以根据需要，设置在室内或者室外。

四、市容景观要求

（1）在历史文化风貌保护区和优秀历史建筑保护范围内进行建设项目，不得减少原有绿地面积。

（2）绿地内以植物造景为主，绿化种植面积应当不少于绿地总面积的百分之七十。建(构)筑物的占地面积不得超过绿地总面积的百分之二。有技术规范的，按照有关技术规范执行。

（3）绿化种植的地下空间顶板标高应当低于地块周边道路地坪最高点标高 1.0 米以下，地下空间顶板上覆土厚度应当不低于 1.5 米，确保符合植物种植条件。

（4）hk356B-02 号地块绿地由土地受让人出资建设，方案须绿化主管部门认可，最终以审定方案为准。绿地建成后产权归区政府所有，受让人须协助办理产证登记手续。

（5）该项目需设置垃圾箱房，面积不少于每座垃圾箱房 25 平方米，原则同意该地块垃圾箱房设置在地下，不设置分类垃圾收集点。该地块内垃圾箱房的设置需满足《垃圾房技术要求》。同时，需满足环卫作业收集、运输要求（在设计方案阶段明确具体要求）。根据《上海市生活垃圾管理条例》相关规定，应做好垃圾四分类工作即按干垃圾、湿垃圾（含餐厨垃圾）、有害垃圾、可回收垃圾，垃圾箱房竣工验收后由物业公司自行管理。

(6) 该基地污水需达到环保排放标准后纳入市政污水管网。

(7) 根据《虹口区住宅小区装修垃圾、大件垃圾清运管理办法》的要求，合理设置装修垃圾堆点（在设计方案阶段明确具体要求）。

(8) 该项目位于周家嘴路北横通道区域，根据《上海市景观照明管理办法》和《上海市景观照明总体规划》等相关要求，受让人需在项目楼宇顶部和其他适当部位设置景观照明，整体风格与周家嘴路沿线景观照明风格一致，避免对周边居民产生污染，景观照明总控系统按统一标准纳入区灯光集控系统。

(9) 项目地块位于本区广告禁设区，禁止设置户外广告设置，禁止设置户外电子显示屏。

(10) 项目建筑标识、招牌等户外设施设置需要按照《上海市户外招牌设置管理办法》、《上海市户外招牌设置技术规范》等相关要求进行设置，不得设置在建筑物楼顶、玻璃幕墙表面等位置；不设置电子显示屏、走字屏；不影响建筑采光、通风、消防安全等相关要求。

五、其他要求

(1) 在地块内区域配套用房内设置一间面积至少为 100 平方米的通信接入机房，机房建筑梁下净高不小于 3200mm，地面承重不小于 600KG/平方米，用电要求 380V，70KW。通信机房建成后产权归受让人所有。

(2) 该地块应配建地上总建筑面积 10%的民防工程。嘉

兴路街道 hk356B-01、hk311-01 地块如为需要统筹建设民防工程的，须编制民防工程统筹建设方案，并通过市民防办审查。

(二) hk311-01 地块 (135 街坊)



地块范围图

一、规划及保护、保留要求

地块地上建筑面积 28373.5 平方米。地下空间可设置 2 层，具体结合审定方案予以确定。地下建设用地规划性质为住宅附属空间、停车和相关配套功能，地下经营性建筑面积 20400 平方米，其中住宅附属空间、项目配套设施建筑面积不大于 5000 平方米。

（1）技术条件

退红线距离：与通州路退界不小于 3 米，与岳州路退界不小于 3 米，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。

建筑限高：80 米。

（2）公共空间配置

配置室内健身点，建筑面积约 300 平方米（计容）；配置生活服务点，建筑面积约 100 平方米（计容）；配置社区食堂，建筑面积约 200 平方米（计容）；新增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，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。公共服务配套设施权属及运营管理要求：建成后产权无偿移交给区政府。

（3）保护、保留建筑

hk356B 街坊和 hk311 街坊的保护、保留建筑应统一规划、整体考虑。hk311 街坊历史建筑保护保留规模 0.34 万平方米，历史建筑应开展细化甄别，并在 hk356B 街坊设计方案中予以落实。

（4）出入口设置

宜沿通州路及岳州路设置，具体以建设项目规划管理阶

段审定的方案为准。

二、建设管控

(1) 按《虹口区海绵城市建设规划（2018~2035）》要求，控制雨水年径流总量至少达到 70%，年径流污染至少达到 50%，通过综合采用渗、滞、蓄、净、排等措施落实到位。

(2) 地块位于虹镇排水系统，为合流制排水系统，场地内排水系统采取雨污分流，并与区市政和水务中心做好市政排水接入方案对接。

(3) 按照上海市雨水排水规划，加强雨水调蓄利用，项目内设置有效容积不小于 162 立方米的雨水调蓄设施，做好排水方案与雨水调蓄设施方案对接。

(4) 出让宗地中建筑应当达到一星级及以上绿色建筑标准，鼓励提高建设标准，同时按照超低能耗建筑要求落实。

(5) 在设计、施工阶段应当应用 BIM 技术，鼓励在运营阶段同步应用 BIM 技术。

(6) 根据沪府办规[2019]3 号及沪住建规范联[2019]7 号文件要求，建设单位应在办理施工许可手续时间节点前，根据有关规定投保建设工程质量潜在缺陷保险。

(7) 项目应按照市住建委关于新建建筑可再生能源应用的相关要求落实太阳能光伏应用。

(8) 按照《建筑工程交通设计及停车库(场)设置标准》(DG/TJ08-7-2021) 配置机动车及非机动车停车位。住宅按总泊位数 100%预留充电设施建设条件，按照《电动汽车充电基础设施建设技术规范》(DG/TJ08-2093) 要求实施。

(9) 土地受让人须承担地块周边市政道路（岳州路、通州路、高阳路、周家嘴路）规划红线范围内市政市容全要素品质提升的相关费用（按道路面积计，预估不低于 4000 元/平方米，具体在方案阶段确定）；主要内容包括但不限于：车行道、人行道、分隔带、绿化、城市家具、多杆合一、多箱合一、架空线入地、景观照明、市政公用管线、行道树、店招店牌等整治提升，以及涉及到的管线搬迁等内容；标准参见《市政道路建设及整治工程全要素技术规定》（沪建设施联〔2019〕440 号）、《上海市街道设计导则》等。

(10) 土地受让人应在地块内出资建设一处架空线入地电站，具体以电力部门意见为准，建成后产权移交电力部门。

(11) 场地竖向设计应与周边市政道路标高衔接顺畅，出入口应采用内坡方式与人行道边界标高接平。

(12) 地块标高应以周边市政道路作为控制标高，最终以审批方案为准。

(13) 地块方案应与周家嘴路-海宁路沿线公共空间景观提升方案相协调。

三、住宅建设要求

(1) 全装修住宅建筑面积应占总住宅建筑面积的 100%，装配式建筑面积的比例为 100%，单体预制率不低于 40%或单体装配率不低于 60%。小区内智能快件箱应按照每 300 户 90-130 个格口的标准配置并且配备不低于 25 平方米的智能末端配送设施服务用房，周边市政及公建配套按规划实施，取得工程规划许可证后至区房管局办理配套费手续。

(2) 根据《上海市住宅物业管理规定》第四十二条规定，建设单位应当在物业管理区域地面以上配置独用成套的物业管理用房，其中物业服务企业用房按照物业管理区域房屋总建筑面积的千分之二配置，但不低于 100 平方米；业委会用房按照不低于 30 平方米配置。

(3) 应按规定配建保障性住房，配建的保障性住房建筑面积应占本建设项目规划总住宅建筑面积的 5.0% 以上，计约 1389 平方米以上。上述配建保障性住房按规定无偿移交给虹口区住房保障机构或者公共租赁住房运营机构。

(4) 保障性租赁住房配建：根据本区 2022 年度商品住房配建保障性租赁住房统筹方案，经市相关部门同意，本地块住宅物业建筑面积自持比例为 0%。

(5) 中小套型住房比例下限按照市房管局意见执行。

(6) 应按照《上海市体育设施管理办法》配置建设体育设施，新建居民住宅区配套建设的体育设施，可以根据需要，设置在室内或者室外。

四、绿化市容要求

(1) 该建设项目为住宅用地，根据《上海市绿化条例》的规定：新建居住区内绿地面积占居住区用地总面积的比例不得低于 35%，其中用于建设集中绿地的面积不得低于居住区用地总面积的 10%。

(2) 该建设项目绿地内以植物造景为主，绿化种植面积应当不少于绿地总面积的百分之七十。建（构）筑物的占地面积不得超过绿地总面积的百分之二，有技术规范的，按照

有关技术规范执行。绿化种植的地下空间顶板标高应当低于地块周边道路地坪最高点标高 1.0 米以下，地下空间顶板上覆土厚度应当不低于 1.5 米，确保符合植物种植条件。绿化设计、施工根据《上海市新建住宅环境绿化建设导则》（2005 年修订版）的规定实施。重要地区和主要景观道路两侧建设项目的集中绿地，应当沿道路一侧设置。以植草砖铺设的用地，不计入绿地面积。

（3）hk311-05 及 hk311-03 号地块绿地由土地受让人出资建设，方案须绿化主管部门认可，最终以审定方案为准。绿地建成后产权归区政府所有，受让人须协助办理产证登记手续。

（4）该项目位于北横通道。根据《上海市景观照明管理办法》和《上海市景观照明总体规划》等相关要求，受让人在项目楼宇顶部和其他适当部位设置景观照明的，需符合《上海市环境保护条例》的相关规定，避免对周边居民产生污染。景观照明总控系统按统一标准纳入区灯光集控系统进行管理。

（5）项目位于本区广告禁设区，住宅部分禁止设置户外广告，禁止设置户外电子显示装置。

（6）项目建筑标识、招牌等户外设施设置需要按照《上海市户外招牌设置管理办法》、《上海市户外招牌设置技术规范》等相关要求进行设置，不得设置在建筑物楼顶；不设置电子走字屏；不影响建筑采光、通风、消防安全等相关要求。

五、信息及民防配建要求

(1) 建议在地块内设置一间面积为 60 平方米的通信接入机房，主要用于放置无线覆盖主设备、固网及有线设备，机房建筑梁下净高不小于 3200mm，地面承重不小于 600KG/平方米，用电要求 380V，40KW。建设标准详见《住宅区和住宅建筑通信配套工程技术标准》(DG / TJ08-606-2019)。通信机房建成后产权归受让人所有。

(2) 该地块应配建地上总建筑面积 10% 的民防工程。嘉兴路街道 hk356B-01、hk311-01 地块如需要统筹建设民防工程的，须编制民防工程统筹建设方案，并通过市民防办审查。

(3) 该地块应配建民防工程为甲类、核武器抗力等级 6 级、常规武器抗力等级 6 级的二等人员掩蔽部，并按有关规定配置电站。

(4) 设置社区类应急避难场所。

(5) 民防工程停车位应严格落实《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〔2021〕120 号)规定和民防工程禁止和限制机动车停车位设置要求，建设单位在规划设计方案文本中应对防护设备设施设置作出符合性说明。车位设置要求和符合性说明示例详见上海市民防办公室有关文件。

(6) 建设单位应按照《上海市民防工程标识系统技术标准》(沪民防〔2022〕61 号)要求，在施工图设计阶段落实民防标识系统的建设要求，做到与工程建设项目同时设计、同时施工、同时验收、同时投入使用。

(7) 建设单位应参照《上海市公用民防工程安全监管物

联设施设计规范（2021 版）》在民防工程建设中设计、安装智能监管物联设施和无线通信设备，并在投入使用前将监测预警信息汇聚至相关智能监管运行管理系统。

（8）建设单位应按照《建筑信息模型设计交付标准》（GB/T51301-2018）和《人防工程设计信息模型交付标准》（DG/TJ082206-2016）建立建筑信息模型，在设计和竣工阶段，提交施工图和竣工的民防建筑信息模型。