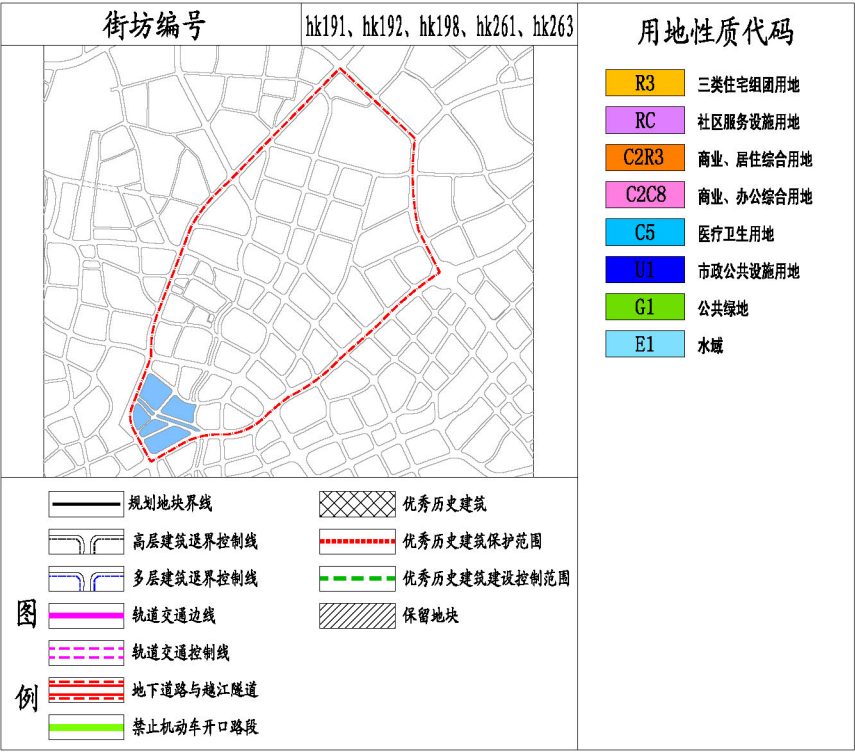
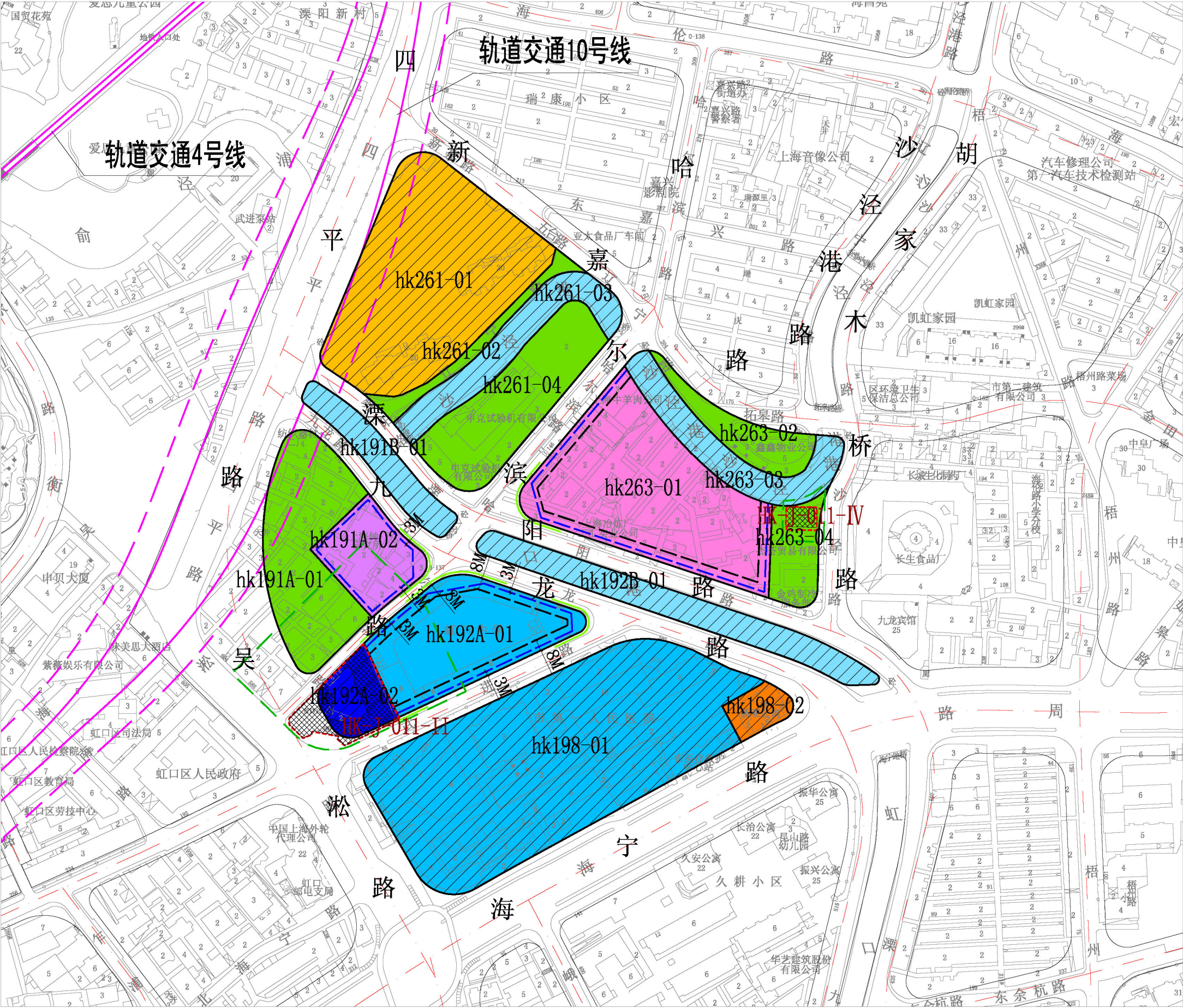
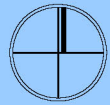


调整前图则

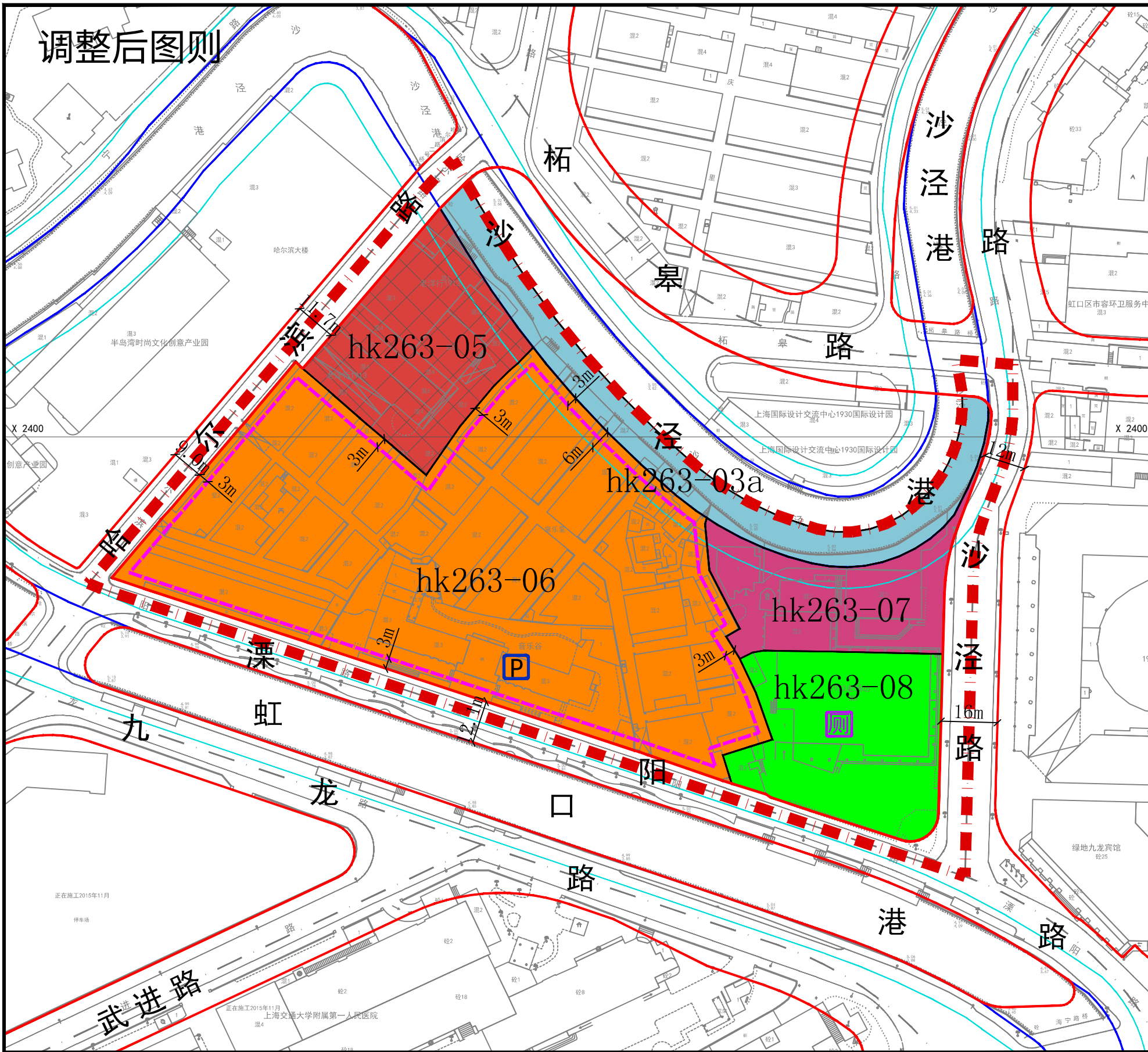


地块控制规定性指标

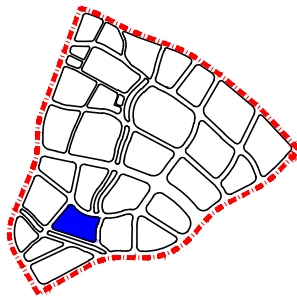
地块编号	用地面积	用地性质	兼容性质	容积率	建筑面积	建筑密度	建筑限高	绿地率	社会停车位	建设控制	备注
单位	M ²				M ²	%	M	%	个		
hk191A-01	8000	G1		—	—	—	—	—	130	开发	含公共停车库
hk191A-02	3590	RC3RC4		2.0	7180	50	24	20	100	开发	规划社区文体休闲设施, 含公共停车位
hk191B-01	2770	E1		—	—	—	—	—	—	保留	
hk192A-01	8320	C5		3.00	24960	50	60	20	—	开发	第一人民医院
hk192A-02	2160	U19		—	—	—	—	—	—	保留	虹口消防站
hk192B-01	5360	E1		—	—	—	—	—	—	保留	
hk198-01	26050	C5		—	70445	—	—	—	—	保留	第一人民医院, 含公厕1处
hk198-02	1190	C2R3		—	10100	—	—	—	—	保留	
hk261-01	15890	R3		—	34900	—	—	—	—	保留	
hk261-02	1470	G1		—	—	—	—	—	—	开发	
hk261-03	4040	E1		—	—	—	—	—	—	保留	
hk261-04	7030	G1		—	—	—	—	—	200	开发	含公共停车库
hk263-01	13880	C2C8		2.00	27760	50	45	20	50	开发	含公共停车库
hk263-02	2560	G1		—	—	—	—	—	—	开发	
hk263-03	4010	E1		—	—	—	—	—	—	保留	
hk263-04	2370	G1		—	—	—	—	—	—	开发	保留建筑功能置换



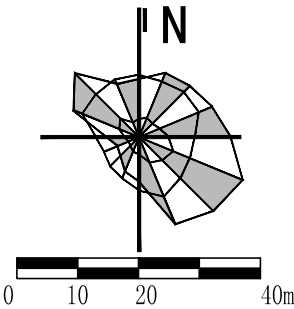
调整后图则



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 建筑量比例	容积率	建筑 高度 (米)	住宅 套数 (套)	配套 设施	规划 动态	备注
hk263	hk263-03a	2110	E1	—	—	—	—	—	—	—
	hk263-05	2384	C2C8	—	—	—	—	—	保留	1913老洋行, 建筑面积约5000m²
	hk263-06	11893	C6C3	C6≤90% C3≥10%	2.10	12	—	社会停车场 100个停车位	规划	—
	hk263-07	1864	C3	—	0.84	—	—	—	规划	容积率根据地块内现存文物保护单位 and 优秀历史建筑总建筑面积确定。保留沙泾路29号1933老场坊2号楼、5号楼, 建筑面积约1564m², 具体以实测和文物主管部门意见为准。
	hk263-08	2570	G1	—	—	—	—	含公厕1处	规划	—

特定管理条文

备注:

- 现状保留地块及保留建筑的面积以实际产证或实测为准, 保留建筑的建筑高度以实测为准。
- 为集约利用地下空间, 在符合土地和建管相关要求的前提下, 鼓励地块地下空间整体建设开发。地下空间层数宜为3层, 地下空间建设范围退让地块边界距离为3m, hk263-06地块北侧与沙泾港相邻处建议适当扩大地下空间退界距离, 以确保地下空间建设安全, 具体地下空间建设方案以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。
- hk263-06地块鼓励在底层设置商业业态, 以满足周边配套需求, 内部附属空间向公众开放, 激发滨水活力。
- hk263街坊内, 沙泾港沿线地块应结合地块建设方案, 进一步协调地块内风貌建筑与滨水空间的关系、促进滨水空间的通行畅通、保障防汛通道建设, 防汛通道内水务管理工作应服从水务主管部门要求, 具体滨水空间建设方案以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。
- 涉及风貌保护地块的建筑高度指檐口高度。如涉及周边道路和地块内部地面改造, 沿街建筑高度以改造后周边道路地坪标高为基准, 地块内部建筑高度以改造后地块内部地面地坪标高为基准。保护建筑按现状高度控制。
- hk263-06地块中教育科研设计用地中15%的配套设施用途应为商业, 以增加片区活力。

图例

用地性质

- C2 商业服务业用地
- C3 文化用地
- C6 教育科研设计用地
- G1 公共绿地
- E1 水域

控制线

- 红线
- 道路中心线
- 蓝线
- 陆域控制线

规划建设动态

- 规划用地
- 置换用地
- 保留用地

其它

- 规划范围线
- 地块边界线
- 地下空间建设范围线 (可变)

标注

- hk263-01 地块编号
- 尺寸标注
- 控制点坐标

市政基础设施

- 公共厕所

道路交通设施

- 公共停车场

上海市虹口区嘉兴社区C080301单元控制性详细规划
hk263街坊局部调整
(HK-083-I风貌保护街坊保护规划)

hk263街坊

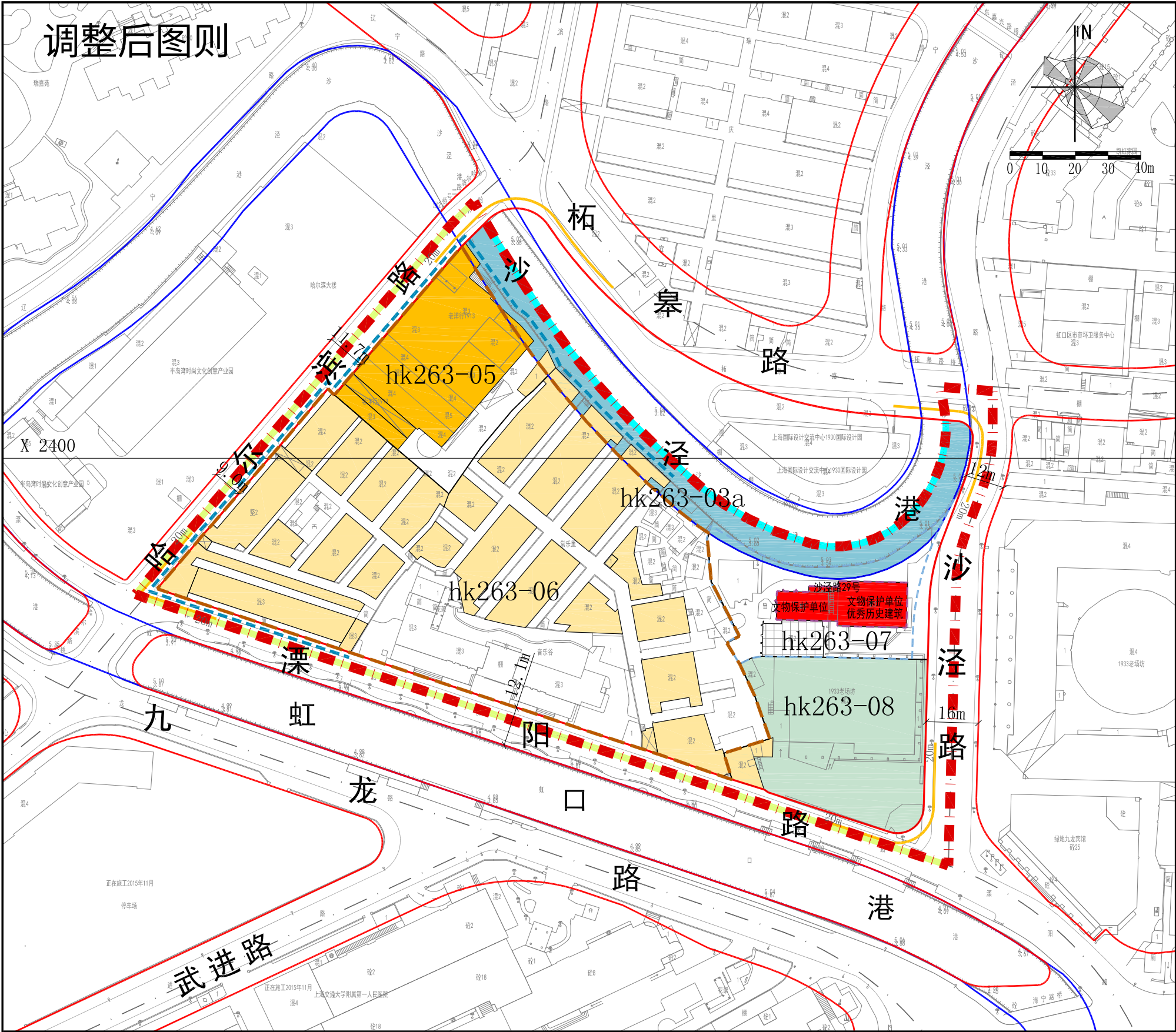
普适图则 NO.01

经 上海市城市规划委员会____年____月____日会议审议通过,
上海市人民政府 沪府规[] 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 上海广境规划设计有限公司
证书编号: 自资规甲字21310054

组织编制单位 虹口区人民政府、
上海市规划和自然资源局



图例	基本图例 - 规划范围线 - 红线 - 蓝线 - 道路中心线 - 地块边界 - 尺寸标注 - 公共绿地	风貌保护 - 优秀历史建筑 and 文保单位 - 二级风貌建筑 - 三级风貌建筑 - 肌理保护范围 - 风貌保护道路(街巷) - 风貌保护河道	建筑形态 - 重点风貌保护界面 - 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 - 现状保留的其他建筑 - 禁止机动车开口段

上海市虹口区嘉兴社区C080301单元控制性详细规划
hk263街坊局部调整
(HK-083-I风貌保护街坊保护规划)

附加图则（风貌保护控制图则（风貌甄别深度）） 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 上海广境规划设计有限公司
证书编号: 自资规甲字21310054

组织编制单位 虹口区人民政府、
上海市规划和自然资源局

总平面示意图	
强制性管控要求	
地块控制通则	
风貌保护	1、规划范围内划定肌理保护范围,肌理保护范围内以低多层建筑为主,肌理保护范围内建筑密度不低于45%。肌理保护范围属于“各类保留保护建筑用地”范畴,hk263街坊规划地块范围内肌理保护范围占比不小于50%。肌理保护范围的具体边界可局部微调,占地规模以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。
	2、除保留地块外,规划范围内现存文物保护单位、优秀历史建筑和风貌建筑总建筑面积约1.36万平方米,具体以实测为准。
	3、hk263街坊内里弄建筑面积约1.2万平方米。优秀历史建筑和文物保护单位、文物保护点应当按照《中华人民共和国文物保护法》、《上海市文物保护条例》和《上海市历史风貌区和优秀历史建筑保护条例》要求进行保护;优秀历史建筑和文物保护单位、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,应按照规定程序审批,并以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。风貌建筑应结合风貌评估的建议进行细化甄别,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的方案为准。
	4、肌理保护范围内新建建筑檐口高度不大于12米,局部可提高至20米,具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。在符合风貌保护的前提下,具体建筑高度经区域研究和专家论证后确定。采用保护性修缮、保留性改造、恢复性修建方式进行保护更新的风貌建筑,原则上其建筑高度按现状高度控制。
	5、风貌保护街坊规划范围内的建设活动,确因历史风貌保护需要,建筑间距、退让、面宽、密度等无法达到相关技术规定要求的,可以经历史风貌区和优秀历史建筑保护专家委员会论证,具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。
建筑形态	1、为延续道路及滨水空间尺度,hk263-06地块沿哈尔滨路、漂阳路和沙泾港的地上建筑可零米退界,具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。
公共空间	—
交通空间	1、地块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》要求的,则应在建设项目实施阶段开展交通组织研究论证,听取专业管理部门意见,按批准的建设方案实施。
建筑高度控制要求	
12m (局部20m) 12m 街坊内建筑限高 沿街建筑限高12米(局部20米)	
引导性管控要求	
1、肌理保护范围内建筑空间组织结合风貌评估的建议,参考地块肌理的空间边界及组合关系进行布局,延续小規模多样化的历史肌理特征。	
2、肌理保护范围内的新建建筑在建筑形式、立面、材质、设计元素上提取风貌建筑的特色要素。	
3、结合风貌评估,建议规划地块延续哈尔滨路东侧、漂阳路北侧、沙泾港南侧的界面风貌特征。	
4、结合风貌评估,建议对风貌建筑特色构件与元素如里弄门头、过街楼等进一步细化甄别和保护,具体以建设项目规划管理阶段批准的方案为准。	
实施运营措施	
实施	—
运营	—