

[illegible]

Date	Time	Location	Observations

用地性质

Rr3	三类住宅组团用地
Rc	社区级公共服务设施用地
C5	医疗卫生用地
U6	消防设施用地
G1	公共绿地

规划动态

	规划用地
	置换用地
	保留用地

标注

01-01	地块编号
	尺寸标注
	控制点坐标

控制线

	红线
	道路中心线
	轨道交通边线与控制线

其它

	规划范围线
	地块边界线

设施

社区级公共服务设施

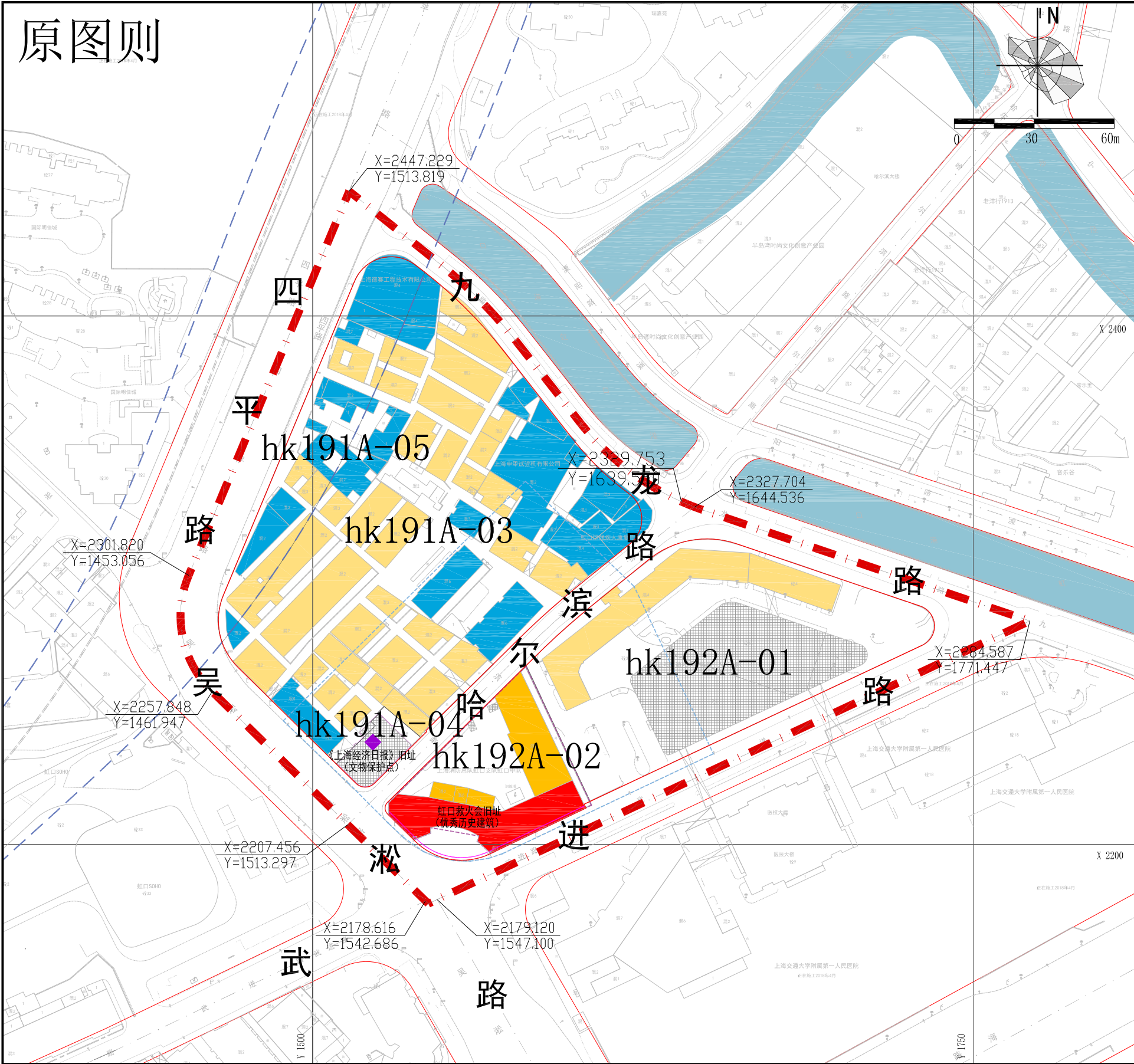
	社区服务设施
--	--------

城市安全设施

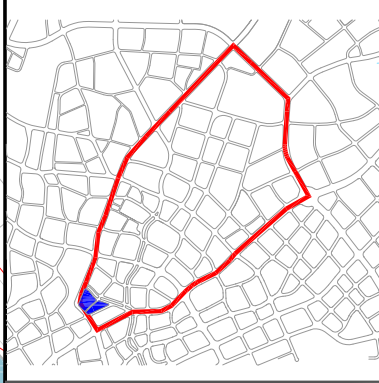
	消防设施
--	------

设计单位	
组织编制单位	虹口区人民政府、上海市规划和自然资源局

原图则



区位图



总平面示意图

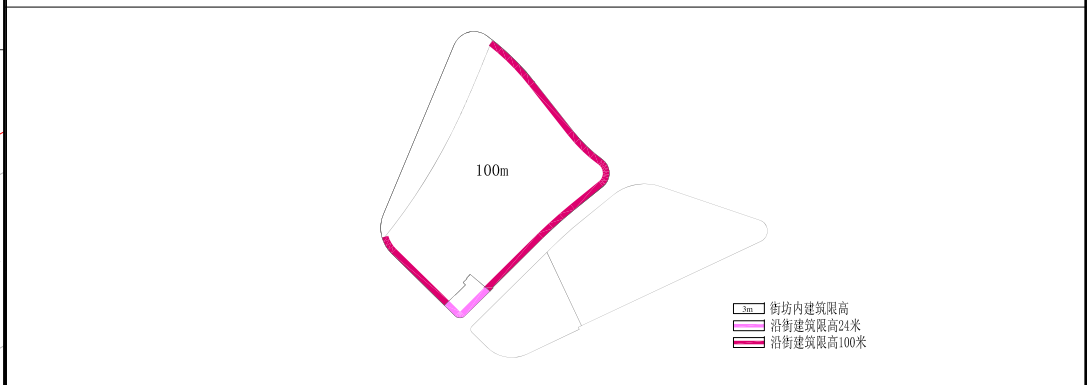


强制性管控要求

地块控制通则

风貌保护	1、hk191A街坊（HK-069）为成片风貌保护街坊，其中里弄类历史建筑的建筑面积约1.31万平方米，风貌建筑结合实施方案进行细化甄别，采取保护性修缮、保留性改造、恢复性修建、肌理性延续等方式在异地保护更新，具体以建设项目规划管理阶段审定方案为准。文物保护单位应严格按照《文物保护条例》和《风貌保护条例》的要求实施保护管理。 2、hk192A街坊（HK-084）为其它风貌保护街坊。优秀历史建筑和文物保护单位应严格按照《文物保护条例》和《风貌保护条例》的要求实施保护管理；风貌建筑结合实施方案进行细化甄别，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方案为准。
建筑形态	1、重要界面沿街建筑立面应维持历史界面主要特征。
公共空间	
交通空间	1、hk191A-03地块的机动车出入口建议设置在哈尔滨路、九龙路。机动车出入口位置可根据地块实际情况，在建设项目规划管理阶段开展交通组织研究论证，按批准的建设方案实施。

建筑高度控制要求



引导性管控要求

1、在做好风貌保护及周边道路交通组织的前提下，充分利用地下空间。hk191A-03地块地下空间层数宜为2层，以住宅附属空间、停车和相关配套功能为主。 2、hk191A街坊涉及轨道交通控制线内应优先保障地铁安全运营的需求，所有开发建设行为需征得申通及交通主管部门许可。
--

实施运营措施

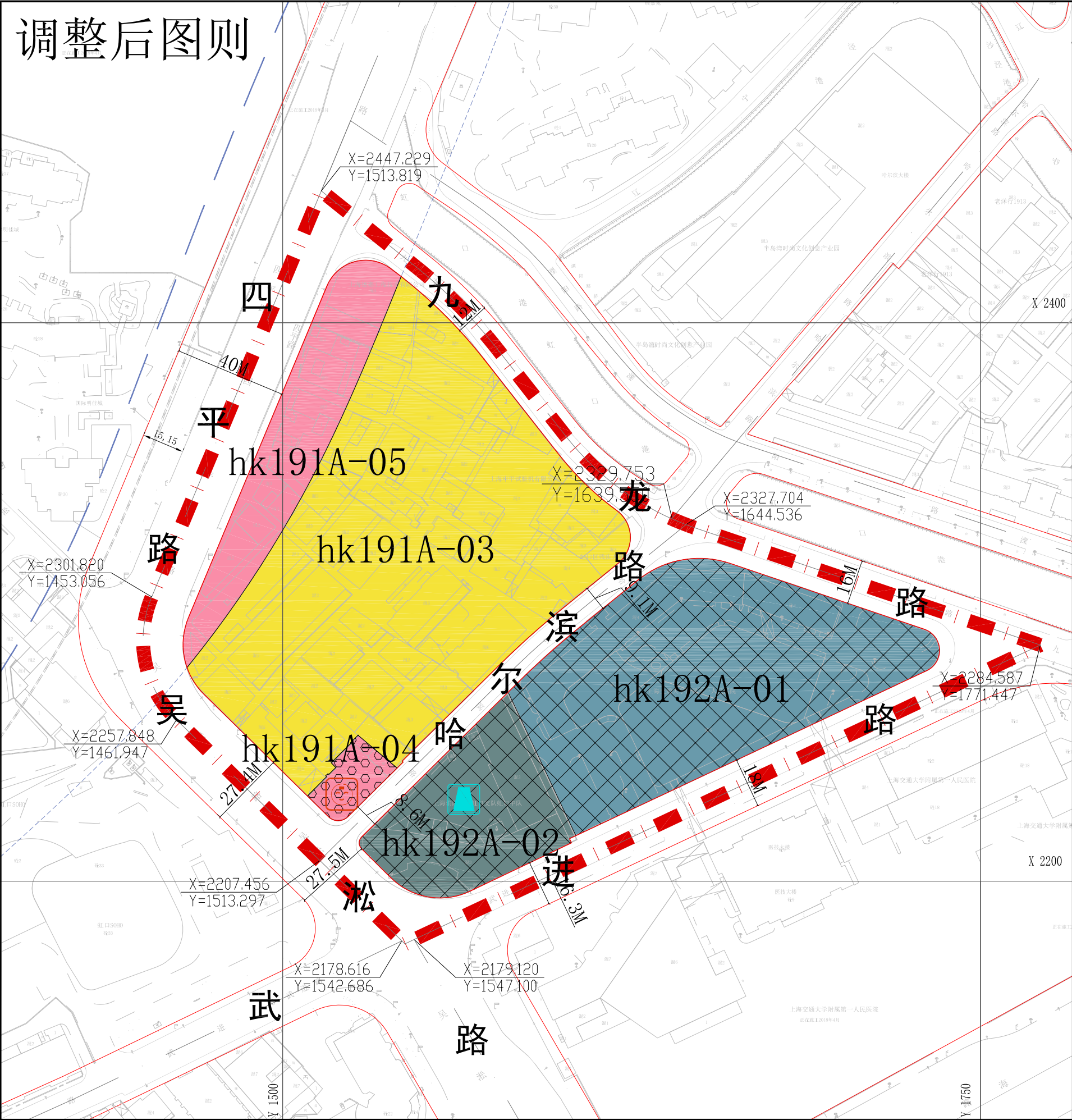
实施	
运营	

图

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
组织编制单位 虹口区人民政府、上海市规划和自然资源局

调整后图则



区位图

比例尺

0 30 60M

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)	配套设施	规划动态	备注
hk191A	hk191A-03	14301	Rr3	—	3.87	100	—	规划	设置社区服务中心一处，建筑面积约2600㎡
	hk191A-04	481	Rc	—	—	—	—	置换	
	hk191A-05	2994	Rc	—	1.77	12	—	规划	
hk192A	hk192A-01	8320	C5	—	—	—	—	保留	虹口消防站
	hk192A-02	3060	U6	—	—	—	—	保留	

特定管理条文

图例

用地性质

Rr3

三类住宅组团用地

Rc

社区级公共服务设施用地

C5

医疗卫生用地

U6

消防设施用地

规划动态

规划用地

置换用地

保留用地

标注

01-01

地块编号

12m

尺寸标注

Y=1513.297

控制点坐标

控制线

红线

道路中心线

轨道交通边线与控制线

其它

规划范围线

地块边界线

设施

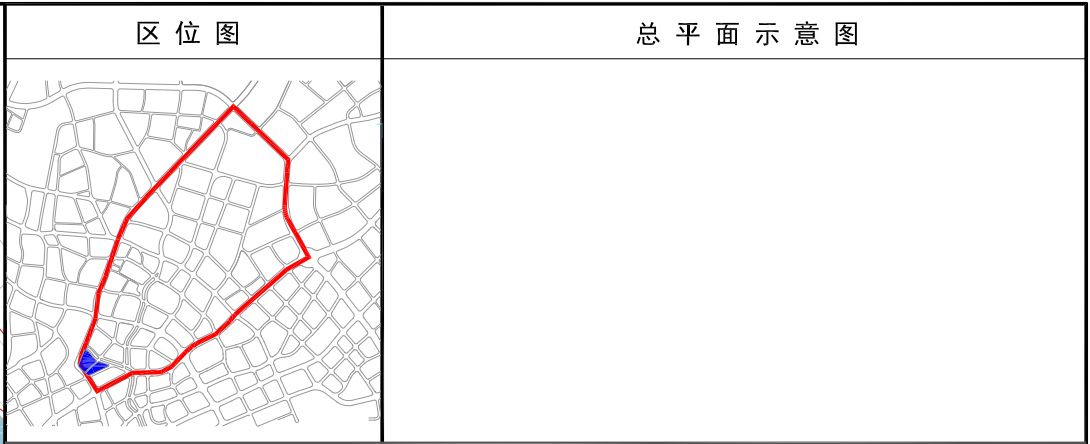
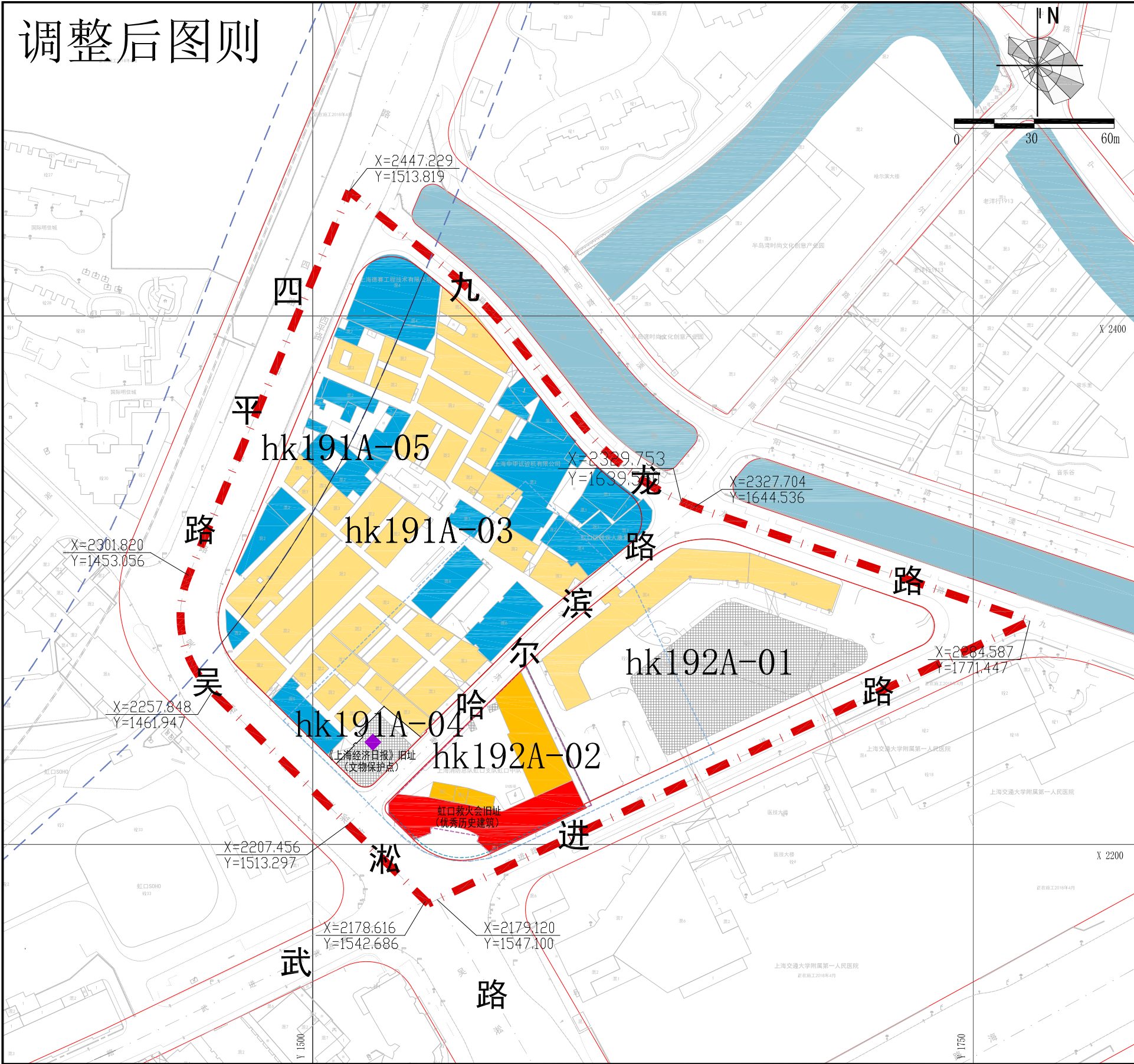
社区级公共服务设施

社区服务设施

城市安全设施

消防设施

调整后图则



强制性管控要求

地块控制通则

风貌保护	1、除保留地块外，规划范围内现存文物保护点和风貌建筑总建筑面积约为1.59万平方米，具体以实测为准。hk191A街坊里弄建筑面积约为1.31万平方米。 2、优秀历史建筑和文物保护单位应当按照《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、恢复性修建以及肌理性延续等保护更新方式在异地保护更新，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。 3、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范要求的，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	为延续道路历史空间尺度，hk191A-05地块沿四平路、吴淞路、九龙江路段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	hk191A-03地块的机动车出入口建议设置在哈尔滨路、九龙江路。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



引导性管控要求

1、在做好风貌保护及周边道路交通组织的前提下，充分利用地下空间。hk191A-03地块地下空间层数建议为2层，以住宅附属空间、停车和相关配套功能为主。 2、hk191A街坊涉及轨道交通控制线内应优先保障地铁安全运营的需求，所有开发建设行为需征得申通及交通主管部门许可。 3、结合风貌评估，建议延续吴淞路（哈尔滨路-武进路段）东侧、武进路（吴淞路-虹口救火会旧址段）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

图例	基本图例 - 红线 - 道路中心线 - 地块边界 - 尺寸标注 - 轨道交通边线与控制线	风貌保护 - 优秀历史建筑 - 文物保护单位 - 二级风貌建筑 - 三级风貌建筑 - 其他建筑	- 优秀历史建筑及文物保护单位保护范围 - 优秀历史建筑及文物保护单位建设控制范围 - 重点风貌保护界面 - 现状保留的其他建筑
	上海市虹口区嘉兴社区C080301单元控制性详细规划 hk191A、hk192A街坊局部调整（HK-069、HK-084风貌 保护街坊保护规划） 附加图则（风貌保护控制图则）		
	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） 设计单位 组织编制单位 虹口区人民政府、上海市规划和自然资源局 签发日期：____年__月__日		