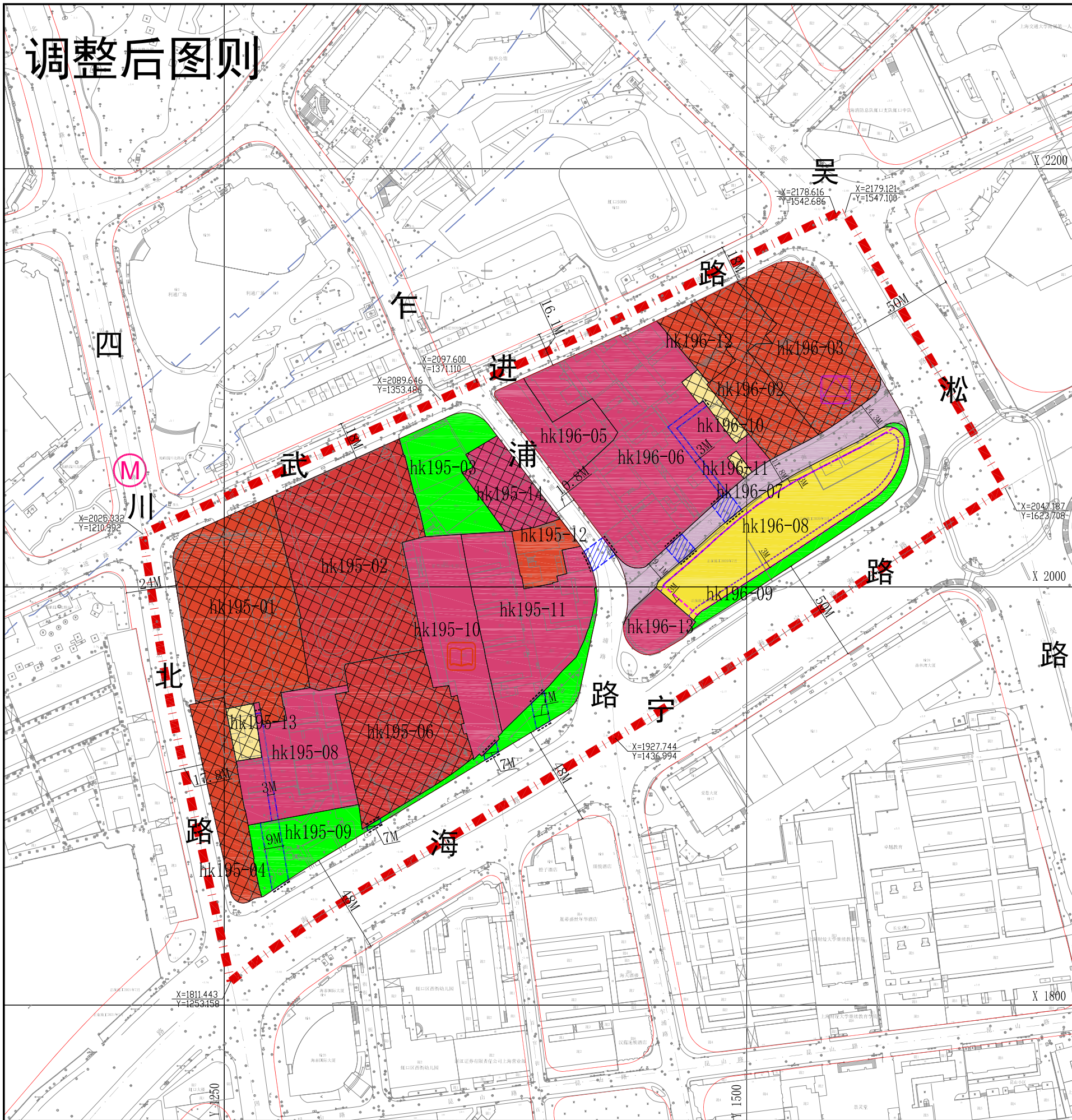


调整后图则



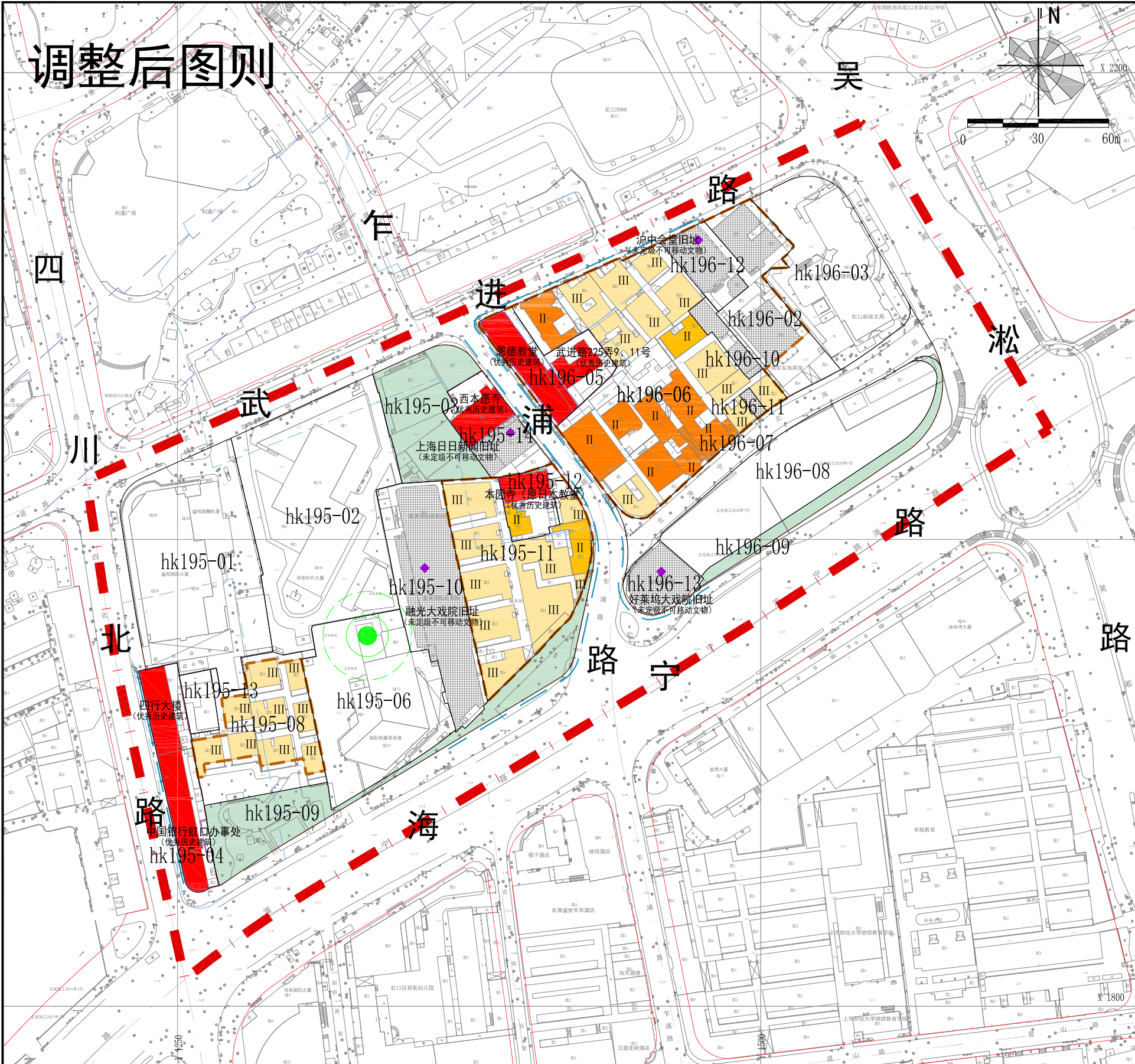
区位图		比例尺							
地块控制指标一览表									
街坊编号	地块编号	用地面积 (平方米)	用地性质 代码	混合用地 建筑量 比例	容积率	建筑 高度 (米)	配套设施	规划动态	备注
hk195	hk195-01	4908	C2C8	—	—	—		保留	
	hk195-02	5813	C8	—	—	—		保留	
	hk195-03	1841	G1	—	—	—		规划	
	hk195-04	1486	Rr2C2	—	—	—		保留	含四行大楼、中国银行虹口办事处。
	hk195-06	3582	C2C8	—	—	—		保留	
	hk195-08	2627	C2C3	C2≤20% C3≥80%	1.00	12		规划	具体建筑面积以实测建筑面积为准。 特定管理条文1、7
	hk195-09	2197	G1	—	—	—		规划	特定管理条文5
	hk195-10	2582	C3	—	—	—		规划	未定级不可移动文物融光大戏院旧址，地块的用地性质、建筑规模及建筑高度具体以文物主管部门意见为准。 特定管理条文7
	hk195-11	3466	C2C3	C2≤20% C3≥80%	1.65	12		规划	特定管理条文1、3、7
	hk195-12	685	C2	—	1.33	12		规划	含本圆寺（原日本教堂）。 特定管理条文1、7、8
	hk195-13	335	Rr1	—	—	—		保留	
	hk195-14	1087	C2C3	—	—	—		保留	含西本愿寺、未定级不可移动文物上海日日新闻旧址。
hk196	hk196-02	1980	C2	—	—	—		保留	
	hk196-03	3121	C8	—	—	—		保留	含一处邮电支局。
	hk196-05	1316	C2C3	C2≤20% C3≥80%	1.21	12		规划	含恩德教堂、武进路225弄9、11号。 特定管理条文1、7、8
	hk196-06	6582	C2C3	C2≤20% C3≥80%	1.39	12		规划	
	hk196-07	1889	S51	—	—	—		规划	住宅计容面积约2.22万㎡。 住宅平均容积率为1.72。hk196-08地块含商业建筑面积800㎡，北侧设置沿街商业。 特定管理条文1、3、7、9
	hk196-08	3708	Rr3	—	6.20	100		规划	
	hk196-09	689	G1	—	—	—		规划	
	hk196-10	309	Rr1	—	—	—		保留	
	hk196-11	65	Rr1	—	—	—		保留	
	hk196-12	712	C2	—	—	—		保留	含未定级不可移动文物沪中会堂旧址。
	hk196-13	679	C3	—	—	—		规划	未定级不可移动文物好莱坞大戏院旧址，地块的用地性质、建筑规模及建筑高度具体以文物主管部门意见为准。 特定管理条文6、7
	特定管理条文	1、规划范围内相同主体的经营性地块，其地上同类型经营性建筑面积可进行统筹，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。如因地块建筑面积统筹引起的用地性质、混合用地建筑面积比例改变，应经详细规划实施深化程序进行调整。							
2、风貌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。									
3、在做好风貌保护及周边道路交通组织的前提下，建议hk195、hk196街坊的地下空间整体开发，可通过地下车行连通道跨乍浦路、hk196-07地块进行连通，具体线型、宽度、形式和位置可根据实施方案确定。hk196-08地块地下空间不宜小于两层，鼓励加强地下空间开发，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。									
4、公共绿地的地下空间可结合开发地块统筹考虑，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。									
5、hk195-09地块内公共通道的具体线型和位置根据实施方案确定，应分别满足hk195-06、hk195-08、hk195-10、hk195-11、hk195-13地块的机动车通行要求，并保证24小时对外开放。									
6、hk196-13地块相邻的乍浦路、海宁路根据《上海市街道设计导则》，在后续实施阶段进一步优化道路断面。									
7、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活动，不得减少原有的绿地面积。									
8、hk195-12、hk196-05地块容积率根据地块内现存优秀历史建筑与风貌建筑总建筑面积确定，具体以实测和房屋主管部门意见为准。									
9、hk196-07地块的具体边界可根据风貌建筑轮廓及后续实施方案，通过详细规划实施深化程序微调。									
10、沿武进路、乍浦路应延续沿街历史空间尺度，形成连续历史风貌界面。沿乍浦路、海宁路应延续沿街历史空间尺度，形成连续历史风貌界面。									
图例									
用地性质			标注			城市设计			
Rr1	一类住宅组团用地		01-01	地块编号			公共通道(可变)		
Rr2	二类住宅组团用地			尺寸标注			端口(可变)		
Rr3	三类住宅组团用地			控制点坐标			地下连通道(可变)		
C2	商业服务业用地		控制线				地下空间建设范围线(可变)		
C3	文化用地			红线		设施			
C8	商务办公用地			道路中心线		公共服务设施			
G1	公共绿地			轨道交通边线与控制线					
S51	交通广场用地			建筑控制线(可变)		文化设施			
规划动态			其它			市政基础设施			
	规划用地			规划范围线					
	保留用地			地块边界线		邮政设施			

上海市虹口区四川社区C080101单元控制性详细规划
hk195、hk196街坊局部调整(HK-12-II、HK-070风貌保护街坊保护规划)
普适图则

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)
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



图例	基本图例 红线 道路中心线 地块边界 尺寸标注 公共绿地 轨道交通边线与控制线	风貌保护 优秀历史建筑 未定级不可移动文物 优秀历史建筑 and 文保单位保护范围 优秀历史建筑 and 文保单位建设控制范围 肌理保护范围 重点保护风貌界面	增补图例 古树 古树保护区 古树控制区
		二级风貌建筑 三级风貌建筑 现状保留的其他建筑 建议保留性改造 建议恢复性修建 建议肌理性延续	

上海市虹口区四川社区C080101单元控制性详细规划hk195、hk196街坊局部调整（HK-12-II、HK-070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））	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
--	--	--

区位图	总平面示意图
强制性管控要求 地块控制通则 1、乍浦路两侧风貌界面连续性保持良好，建筑以一至三层的公共建筑与沿街市房为主，西本愿寺、本圆寺、恩德教堂为代表的宗教历史建筑较为集中分布，在地区内具有独特的风貌特色。现状北海宁路北侧由风貌建筑形成连续界面，完整性较高，道路南侧现状已无风貌特征，现状为空地；道路西端为好莱坞大戏院旧址，结合海宁路融光大戏院旧址，片区内的观演类文化建筑密集分布，具有浓厚的文化气息。武进路、乍浦路交叉口区域的风貌界面保存基本完好，道路北侧以外廊样式历史建筑为主，南侧乍浦路东侧分布有恩德教堂、沪中会堂旧址为代表的宗教类建筑，间以不同类型的石库门里弄建筑。保护由乍浦路、北海宁路、武进路和吴淞路529号建筑围合的风貌街坊（包括：hk196-02、hk196-05、hk196-06、hk196-10、hk196-11、hk196-12等地块），其中现存的优秀历史建筑、未定级不可移动文物和风貌建筑总建筑面积约为1.65万平方米（具体以实测为准），后续的保护更新应保持低层连綿的空间肌理与院落式、进深式的布局特征，同时充分挖掘并尊重地块内宗教建筑、观演类文化建筑、公寓类建筑较为密集的独特且富有历史韵味的城市风貌特征，延续两至三层的建筑高度，建筑高度（檐口）不大于12米，局部可提高至15米，具体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，规划范围内现存优秀历史建筑、未定级不可移动文物和风貌建筑总建筑面积约为2.42万平方米，其中hk195-08地块约0.23万平方米、hk195-11地块约0.57万平方米、hk195-12地块约0.09万平方米、hk196-05地块约0.16万平方米、hk196-06地块约0.91万平方米，具体以实测为准。hk195-08地块里弄建筑面积约0.23万平方米，hk195-11地块里弄建筑面积约0.30万平方米。 3、优秀历史建筑和未定级不可移动文物应当按照《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。优秀历史建筑和未定级不可移动文物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，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。 4、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%，其中hk195-11、hk195-12地块建筑密度不低于50%。肌理保护范围属于“各类保留保护建筑用地”范畴，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。肌理保护范围内风貌建筑和新建建筑檐口高度不大于12米，局部可提高至15米。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、肌理性延续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。 6、hk195街坊古树名木的具体位置与保护要求以绿化主管部门要求为准。 7、本次调整不涉及hk196-02、hk196-10、hk196-11保留地块，根据相关管理要求，地块涉及风貌建筑，后续按照相关法律法规政策执行。 建筑形态 为延续道路历史空间尺度，除高层建筑外，hk195-11、hk195-12、hk196-05、hk196-06地块沿海宁路、乍浦路、武进路、北海宁路街坊通道路段，hk196-08地块沿北海宁路街坊通道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 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、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，延续小规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。新建高层建筑应通过建筑色彩、材质等设计与地区风貌建筑的风貌特征保持协调。 3、建议规划地块延续乍浦路两侧、武进路（乍浦路-沪中会堂旧址段）南侧、四川北路（四行大楼-海宁路段）东侧的界面风貌特征。乍浦路两侧建议结合恩德教堂、西本愿寺、上海日日新闻旧址、本圆寺（原日本教堂）等建筑与绿化设置以文化为特色的商业与公共功能。 4、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 公共通道确保24小时开放，提供连续、舒适的步行环境，满足机动车通行要求。	