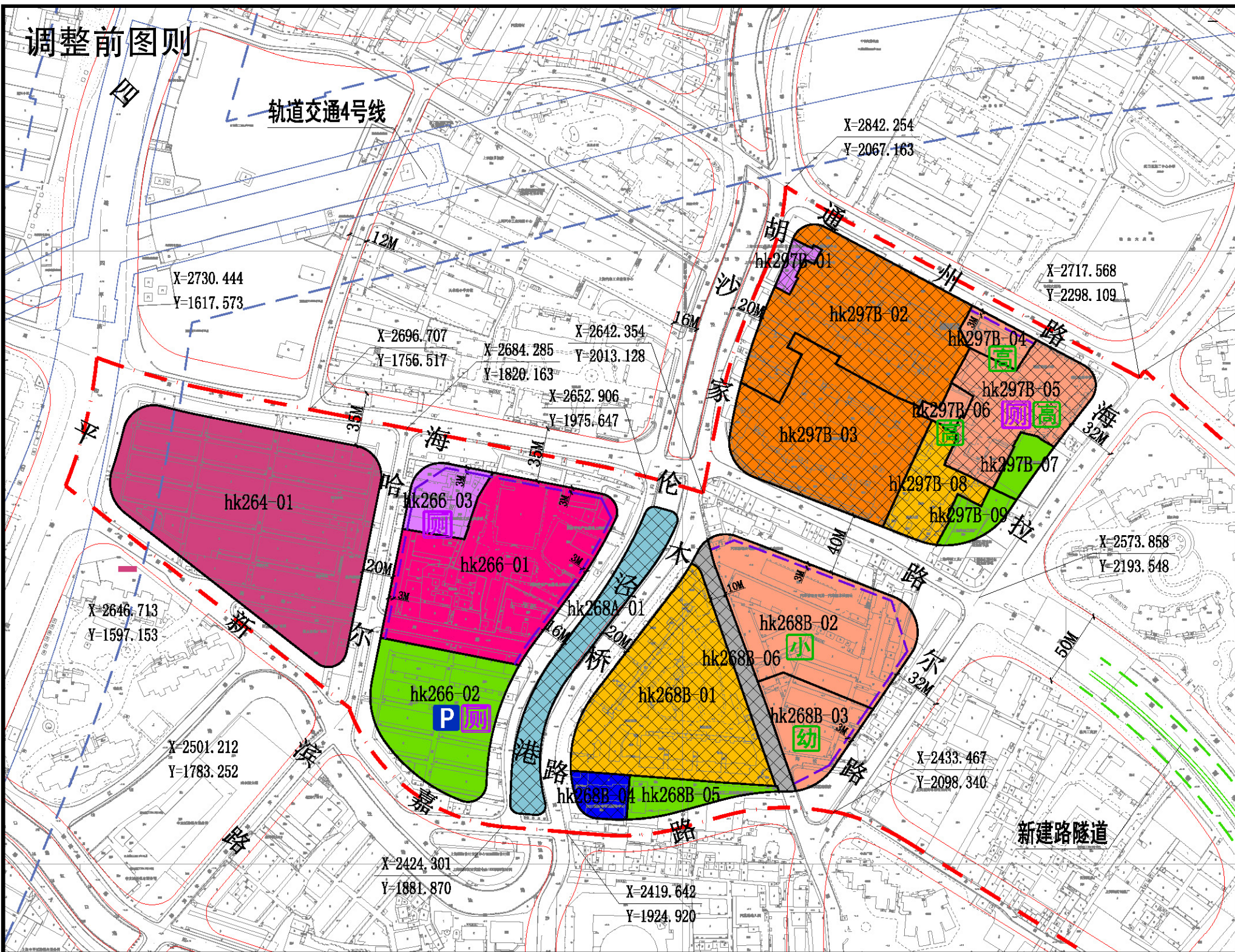




区位图

0 10 25 50M

调整前后街坊规划用地汇总表

用地性质	调整前		调整后	
	用地面积 (公顷)	占建设用地比例 (%)	用地面积 (公顷)	占建设用地比例 (%)
居住用地 (R)	5.73	40.87	5.46	38.32
三类住宅组团用地 (R3)	1.54	10.98	1.34	9.40
商住混合用地 (R2)	1.96	13.98	1.88	13.75
社区级公共服务设施用地 (R2)	0.24	1.71	0.25	1.75
基础教育设施用地 (R2)	1.98	14.19	1.81	13.40
公共服务业设施用地 (C)	2.57	18.33	3.06	21.47
商业办公混合用地 (C2B)	0.79	5.63	0.00	0.00
文化设施用地 (C3)	1.78	12.70	1.88	13.05
文化科研混合用地 (C3B)	0.00	0.00	1.20	8.42
市政设施用地 (U)	0.08	0.64	0.10	0.70
供应设施用地 (U1)	0.08	0.64	0.10	0.70
绿地 (G)	0.92	6.58	1.03	7.23
公共绿地 (G1)	0.92	6.58	1.03	7.23
道路广场用地 (S)	4.71	33.59	4.80	32.28
道路用地 (S1)	4.71	33.59	4.41	30.95
广场用地 (S2)	0.00	0.00	0.19	1.33
建设用地区域	合计	14.02	100	100
水域 (E1)	0.38	2.72	0.38	2.72
规划范围总用地	14.40		14.84	

调整前后技术经济指标对比表

项目	调整前指标	调整后指标	备注
总建筑面积 (万平方米)	17.69	20.20	
商业建筑面积	1.37	0.98	
商务办公建筑面积	1.58	0.81	
科研建筑面积	0.00	1.32	
文化建筑面积	3.02	4.70	
住宅建筑面积	9.09	9.09	
社区公共服务设施建筑面积	0.55	0.59	
基础教育设施建筑面积	2.08	2.91	
人口规模 (万人)	0.23	0.23	
人口净密度 (人/公顷)	200	200	
住宅总套数 (套)	850	850	
人均住宅建筑面积 (平方米)	40	40	

地块控制指标一览表

编制地区类型	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
一般地区	hk264	hk264-01	18566	C3		—	—	—		规划	置换为主, 含保留菜地
	hk266	hk266-01	12017	C3C6	80%R2, 20%C3	3.0	80	—		规划	含国定军产工业基地虹口园区
		hk266-02	6839	G1		—	—	—	—	规划	新建公共停车场, 110个社会停车位, 含公厕1处
		hk266-03	1993	RC3		2.0	18	—	—	规划	社区文化设施, 含公厕1处
	hk268B	hk268B-01	10803	R3		—	—	—	—	保留	含公厕1处
		hk268B-02	9031	RS4		1.7	24	—	—	规划	新建20班小学一处
		hk268B-03	3152	RS6		1.9	24	—	—	规划	新建10班幼儿园一处
		hk268B-04	1011	U1		—	—	—	—	保留	区环境卫生保洁站
		hk268B-05	1555	G1		—	—	—	—	保留	
		hk268B-06	1880	S5		—	—	—	—	保留	保留现状待建路
	hk297B	hk297B-01	451	RC5		—	—	—	—	保留	嘉兴医院
		hk297B-02	10235	C2R2		—	—	—	—	保留	
		hk297B-03	9393	C2R2R3		—	—	—	—	保留	
		hk297B-04	1097	RS3		1.0	24	—	—	规划	民办瑞虹中学扩建
		hk297B-05	5325	RS3		—	—	—	—	保留	民办瑞虹中学, 含公厕1处
		hk297B-06	538	RS3		—	—	—	—	规划	民办瑞虹中学扩建用地
		hk297B-07	880	G1		—	—	—	—	规划	
		hk297B-08	2573	R3		—	—	—	—	保留	
hk297B-09		1033	G1		—	—	—	—	规划		
hk268A	hk268A-01	3944	E1		—	—	—	—	保留		

备注

1、从提高文化设施服务水平、减少设施重复建设角度, 建议hk266-03地块与hk268-01地块进行整体设计、统筹考虑、分块实施。
2、部分保留地块边界由于道路红线调整或根据地籍线进行调整后, 地块面积发生变化; 道路中心线随着道路红线调整略有偏移, 导致规划范围总用地调整前后略有不同。

图例

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

Rc 社区级公共服务设施用地

Rs 基础教育设施用地

C1 行政办公用地

C2 商业服务业用地

C3 文化用地

G4 体育用地

G5 医疗卫生用地

C6 教育科研设计用地

C7 文物古迹用地

C8 商务办公用地

C9 其它公共设施用地

M1 一类工业用地

M2 二类工业用地

W1 普通仓储用地

D1 军事用地

T5 机场用地

S4 公交场站用地

S5 广场用地

S6 综合交通枢纽用地

U1 供应设施用地

U2 邮电设施用地

G1 公共绿地

G2 生产防护绿地

E1 水域

规划范围线

红线

道路中心线

蓝线

绿线

紫线

棕线

轨道交通控制线

隧道控制线

机场净空控制线

机场噪声控制线

电力电缆控制线

重要路段

地块边界线

公共通道 (可变)

建筑控制线

尺寸标注

控制点坐标

建筑控制线位置和贴线率

规划用地

在建用地

保留用地

置换用地

社会服务设施

行政设施

菜场

文化设施

福利设施

体育设施

卫生设施

社区服务设施

道路交通设施

公交保养场

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

长途汽车站

客运码头

铁路场站

交通枢纽

基础教育设施

幼托

初中

高中

小学

九年一贯制学校

完中

市政基础设施

供水设施

燃气设施

污水设施

通信设施

水利设施

雨水设施

供电设施

邮政设施

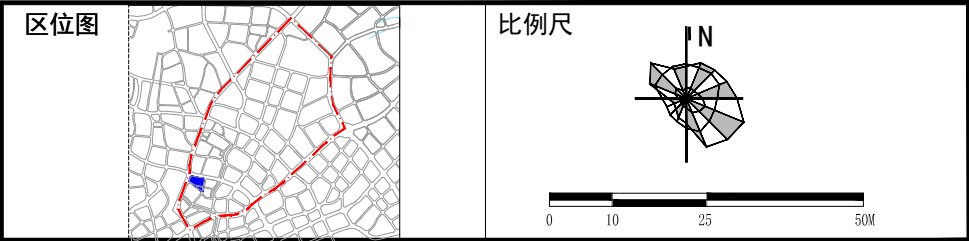
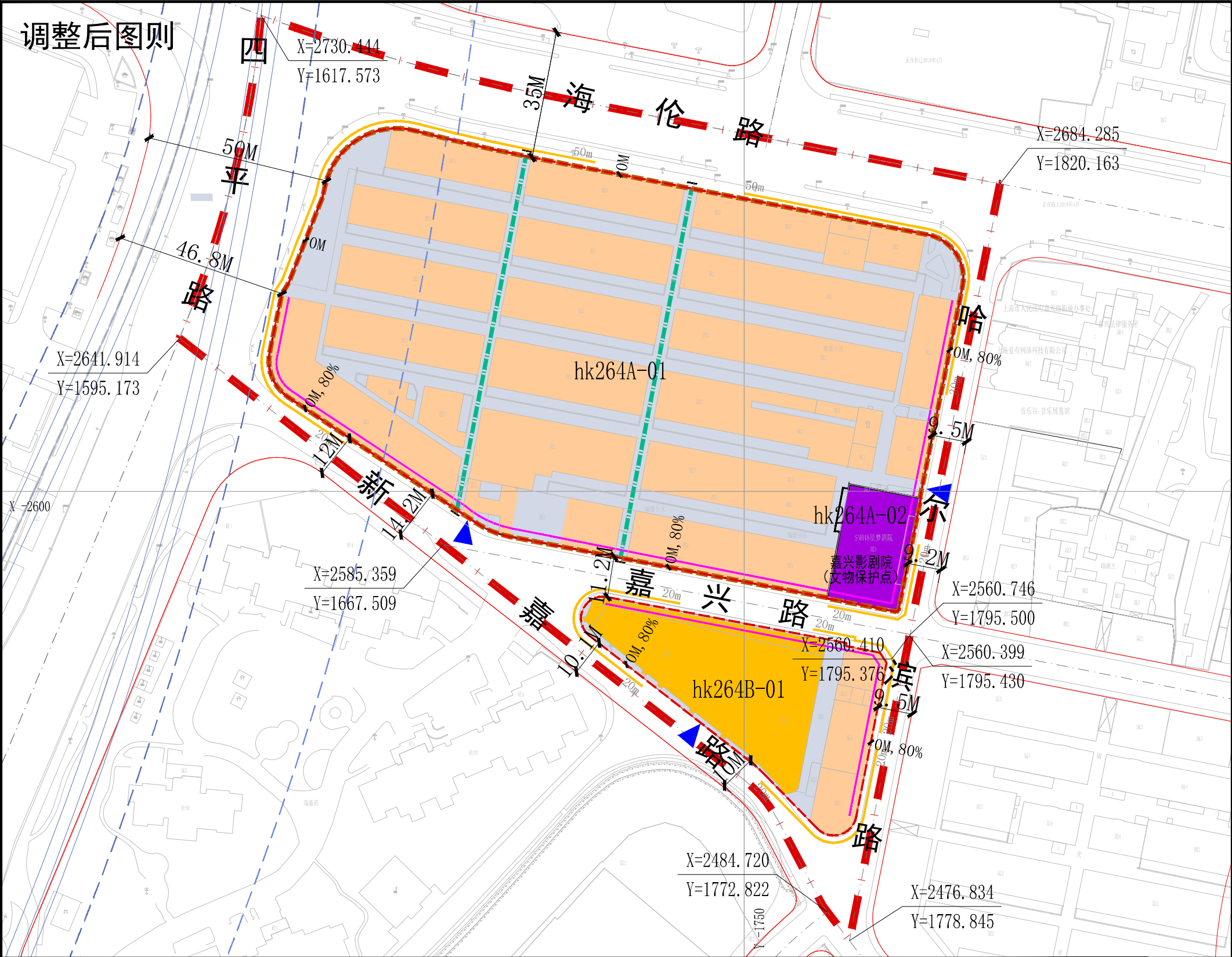
环卫设施

公共厕所

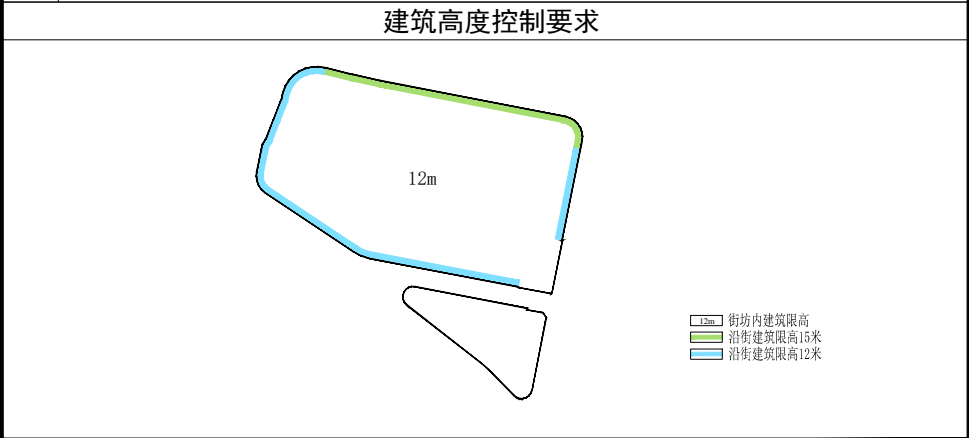
城市安全设施

避难场所

消防设施



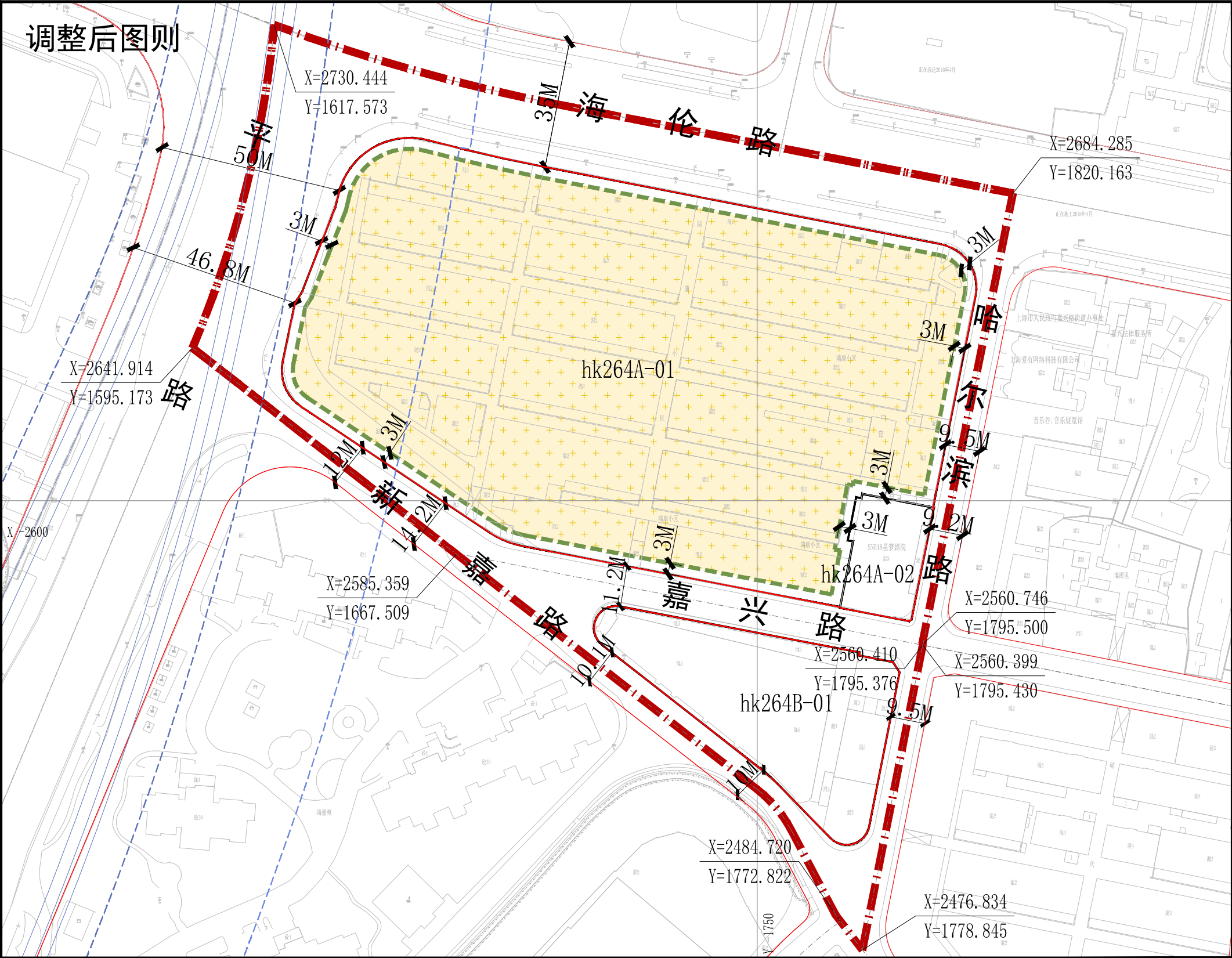
强制性管控要求	
地块控制通则	
风貌保护	1、肌理保护范围内建筑以低多层为主，除公共空间外，建筑密度原则上不得低于45%。肌理保护范围属于“各类保留保护建筑用地”范畴，规划地块内肌理保护范围占比不得小于90%。肌理保护范围具体边界可局部微调，占地规模具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。 2、规划范围内需要保留的历史建筑的建筑面积不少于3.20万平方米，其中里弄类历史建筑的建筑面积不少于2.15万平方米。hk264A-01地块需要保留的历史建筑的建筑面积不少于2.15万平方米，hk264A-02地块约960平方米，hk264B-01地块约0.95万平方米。各类历史建筑的建筑面积具体以实测为准。 3、文物保护单位可结合所在规划范围的建设予以保护保留，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的方案为准；需要保留的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、肌理保护范围内建设活动确因历史风貌保护需要，建筑间距、退让、面宽、密度、高度、日照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后进行调整，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。 5、主要弄巷应维持基本走向和空间尺度不变，具体线形、宽度、位置可根据方案进行微调。
建筑形态	1、哈尔滨路和嘉兴路为重要界面，沿街建筑立面应维持历史界面主要特征，优先设置商业和其他公共服务功能。 2、为延续道路历史空间尺度，hk264A-01地块沿四平路、海伦路、哈尔滨路、嘉兴路、新嘉路路段地上建筑可零退界。在满足风貌保护的前提下，为尊重现状肌理，允许与嘉兴影剧院适当贴建，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。 3、加强海伦路和新嘉路的沿街界面保护。
公共空间	
交通空间	1、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。



图例	基本图例	建筑形态	风貌保护	公共空间	交通空间
	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 规划范围线	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 重要界面	文物保护单位 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） 肌理保护范围 主要弄巷（可变）	弄巷端口（可变）	禁止机动车开口段 轨道交通站点出入口 机动车出入口

引导性管控要求	
实施	1. 肌理保护范围内应当延续以里弄式、街店式为主的历史肌理特征。建筑空间布局可结合风貌评估建议，参考肌理类型和空间组合方式。 2. 肌理保护范围内建筑形式、立面、材质、设计元素上提取历史建筑的特色要素，宜采用坡屋顶形式。 3. 历史建筑的特色构件保护应结合风貌评估的规划建议，进一步细化甄别，确定合理的保护利用方案，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。 4. 宣传历史人文信息，延续使用里弄名称。

上海市虹口区嘉兴社区080301单元控制性详细规划		经 上海市规划委员会 年 月 日会议审议通过，		设计单位 上海市上规院城市规划设计有限公司	
hk264A、hk264B街坊局部调整（HK-066风貌保护街坊保护规划）		上海市人民政府 沪府规划〔 〕 号文批准。		证书编号：自资规甲字21310366	
附加图则 风貌保护控制图则（风貌甄别深度）		（市政府城乡规划审批专用章）		组织编制单位 虹口区人民政府	
		签发日期： 年 月 日		上海市规划和自然资源局	
				实施运营措施	
				运营	



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
- 规划范围线

交通空间

- 轨道交通站点出入口

各层空间（分层图则）

- 地下各层空间建设范围(可变)

功能业态

- 地下各层设施（含住宅套内地下室）空间范围及面积

区位图

比例尺

指北针

强制性管控要求

1、本规划图则中地下空间可建设范围、层数、面积和功能均为弹性控制，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。地下空间建议开发二层，可局部夹层，以住宅附属空间、停车和相关配套功能为主。

2、沿道路红线地下建筑物因风貌保护需求按规定后退道路红线距离有困难的，应通过历史风貌区和优秀历史建筑保护专家委员会论证，并采取技术安全措施和有效的施工方法，经相应的施工技术论证部门评审，可不退界。

引导性管控要求

1、居住功能地块小区附属配套设施原则上可在地下设置。

上海市虹口区嘉兴社区080301单元控制性详细规划 hk264A、hk264B街坊局部调整(HK-066风貌保护街坊保护规划) 附加图则（地下控制图则）	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) 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 虹口区人民政府 上海市规划和自然资源局	实施	实施运营措施
			运营	