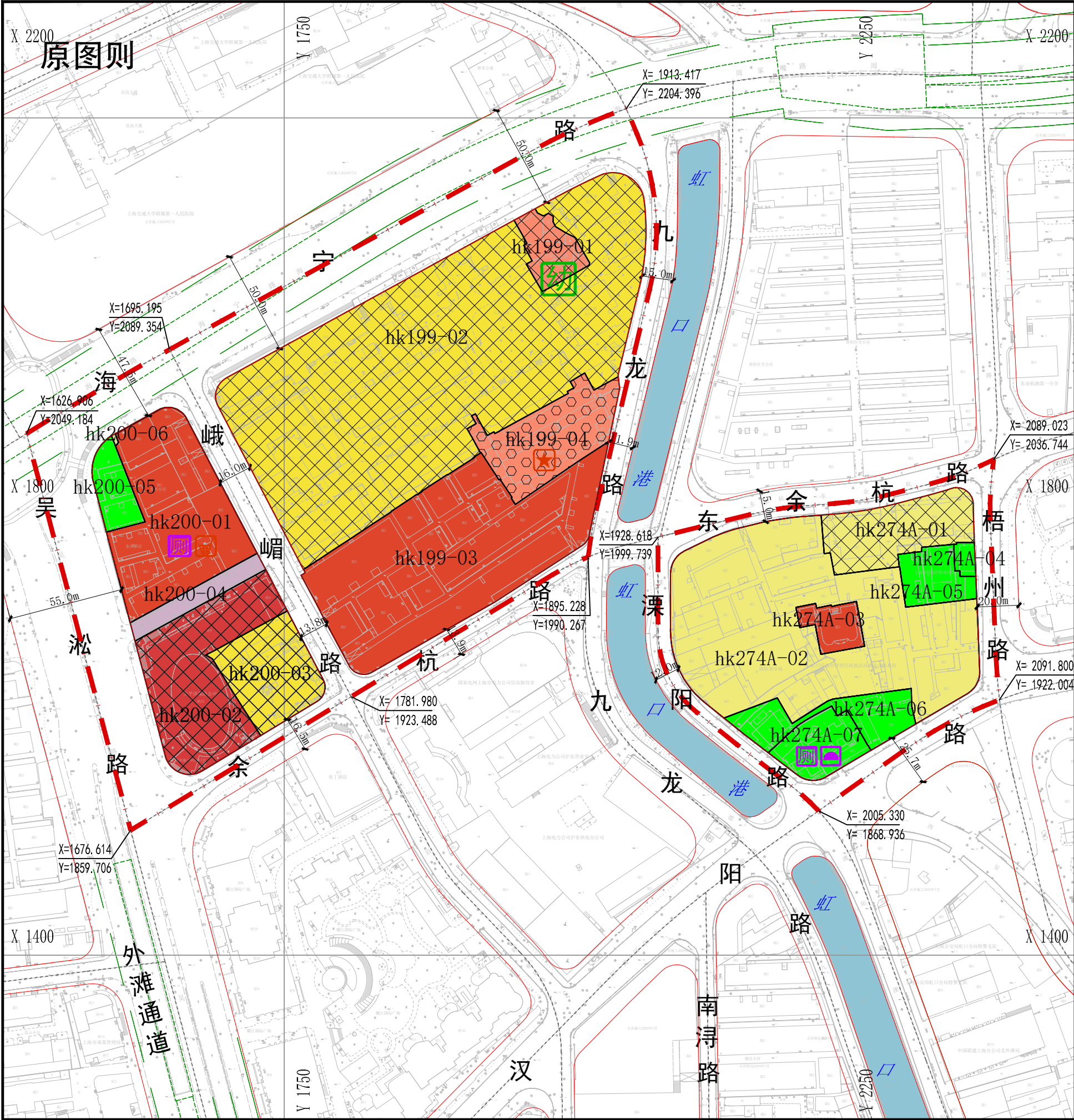


地块控制指标一览表									
街坊编号	地块编号	用地面积 (平方米)	用地 性质 代码	混合用地 建筑面积 比例	容积率	建筑 高度 (米)	住宅套 数 (套)	配套设施	备注
hk199	hk199-01	760	Rs6	—	—	—			保留
	hk199-02	17957	Rr3Rr2	—	—	—			保留
	hk199-03	7823	C2Rr2	C2≥71%, Rr2≤29%	1.09	12			规划 特定政策管理条文1、2、3、5
	hk199-04	2144	Rc	—	—	—		含社区事务受理中心一处。	置换 建筑面积具体按现状保留建筑计。
hk200	hk200-01	4193	C2	—	1.37	12		含菜场一处，建筑面积不小于1500平方米，可地下设置。公厕60平方米（不计容），可地下设置，产权需无偿移交政府。	规划 特定政策管理条文1、2、3、5
	hk200-02	3510	C8	—	—	—			保留
	hk200-03	1844	Rr3	—	—	—			保留
	hk200-04	616	S5	—	—	—			规划 茂林路
	hk200-05	653	G1	—	—	—			规划
	hk200-06	13	X	—	—	—			规划 预留hk200-01地块出入口，建议结合hk200-05绿地一并实施。
hk274A	hk274A-01	1921	Rr2	—	—	—			保留
	hk274A-02	9536	Rr2C2	Rr2≤89%, C2≥11%	1.23	12			规划 特定政策管理条文1、2、3、4、5、6
	hk274A-03	547	C2	—	1.86	12			规划 特定政策管理条文1、2、3、5
	hk274A-04	152	G1	—	—	—			规划
	hk274A-05	799	G1	—	—	—			规划 特定政策管理条文6
	hk274A-06	1195	G1	—	—	—			规划 特定政策管理条文4、6
	hk274A-07	1004	G1	—	—	—		公厕60平方米（不计容），环卫道班房120平方米（不计容），可地下设置，产权需无偿移交政府。	规划 特定政策管理条文4

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。

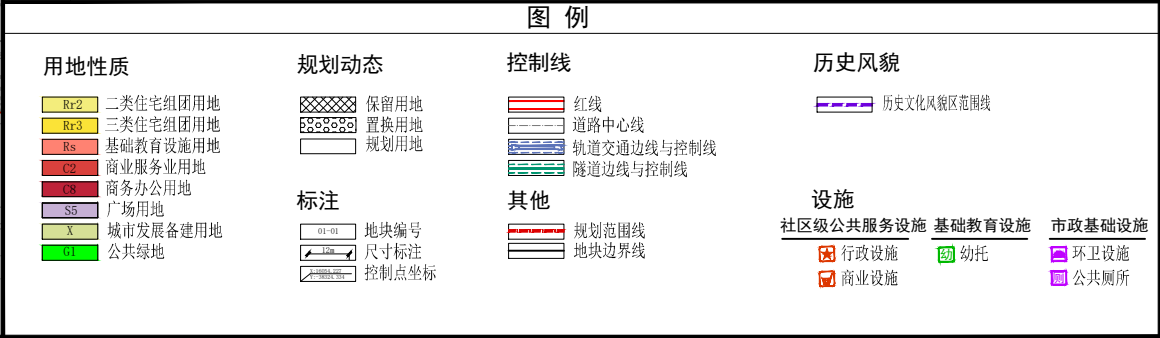
2、用地性质为Rr2的规划地块允许混合一定比例的Rr1。规划为商业功能的地块可布局公寓式酒店，可综合设置菜场、老年活动室、文化活动室等配套设施，各类配套设施可在相同主体的经营性地块内统筹布局，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。

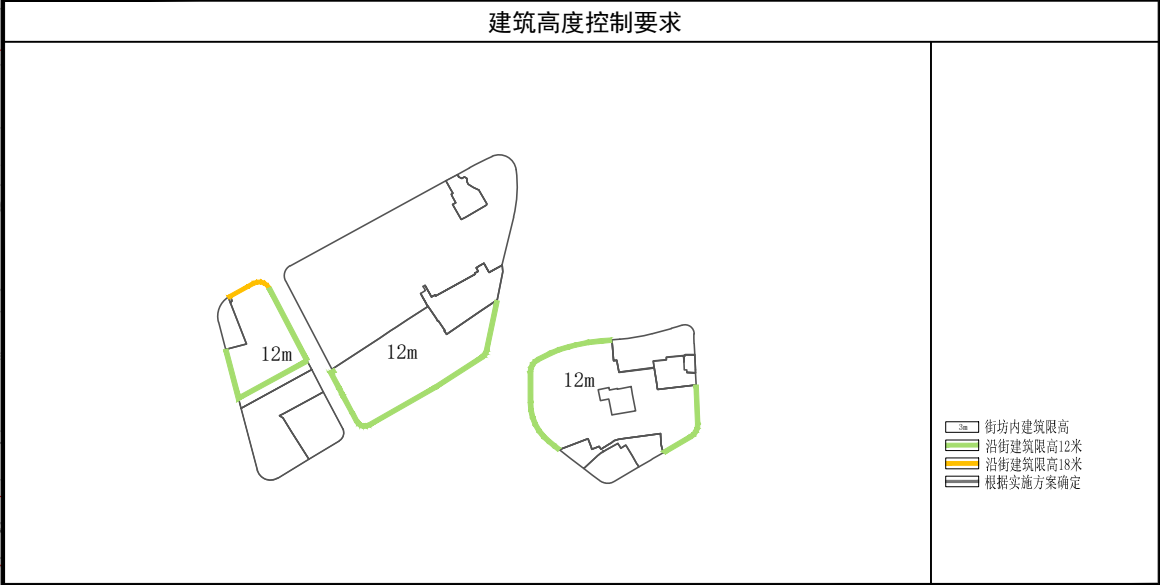
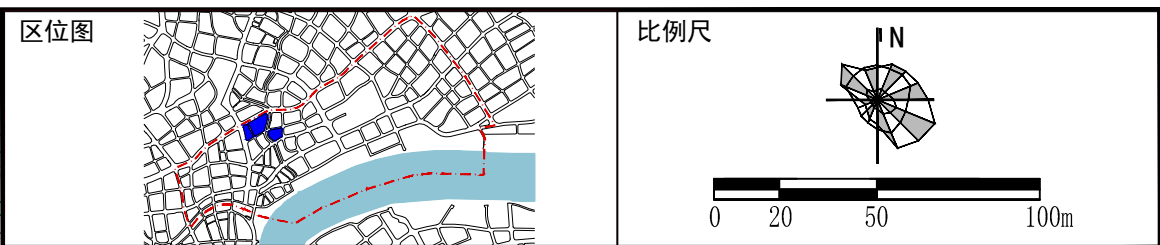
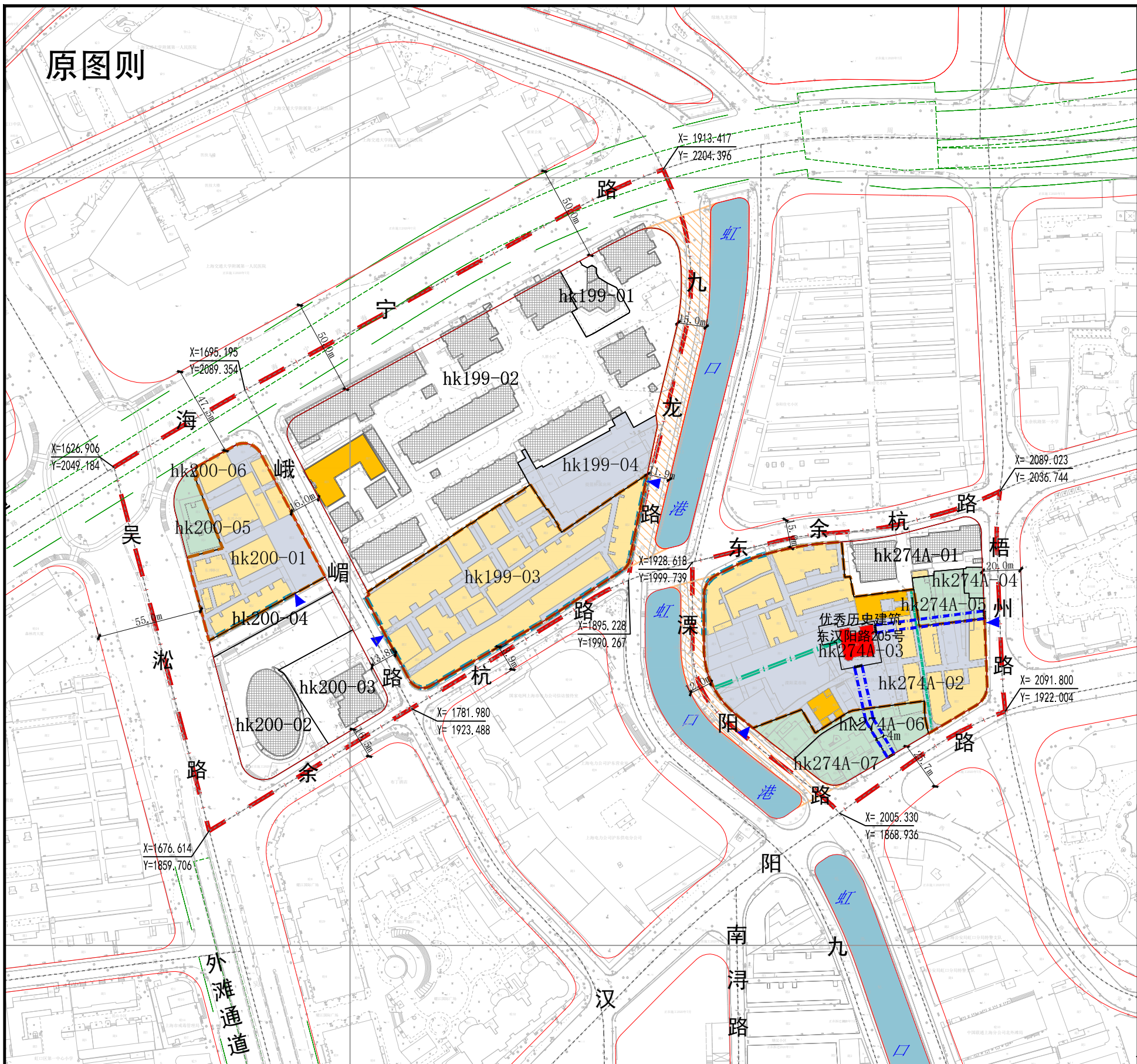
3、涉及风貌保护地块的建筑高度指檐口高度。如涉及周边道路和地块内部地面改造，沿街建筑高度以改造后周边道路地坪标高为基准，地块内部建筑高度以改造后地块内部地面地坪标高为基准。保护建筑按现状高度控制。

4、hk274A街坊内，虹口港沿线地块应结合地块建设方案，进一步协调地块内历史建筑和滨水空间的关系、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实施管理阶段批准的建设方案为准。

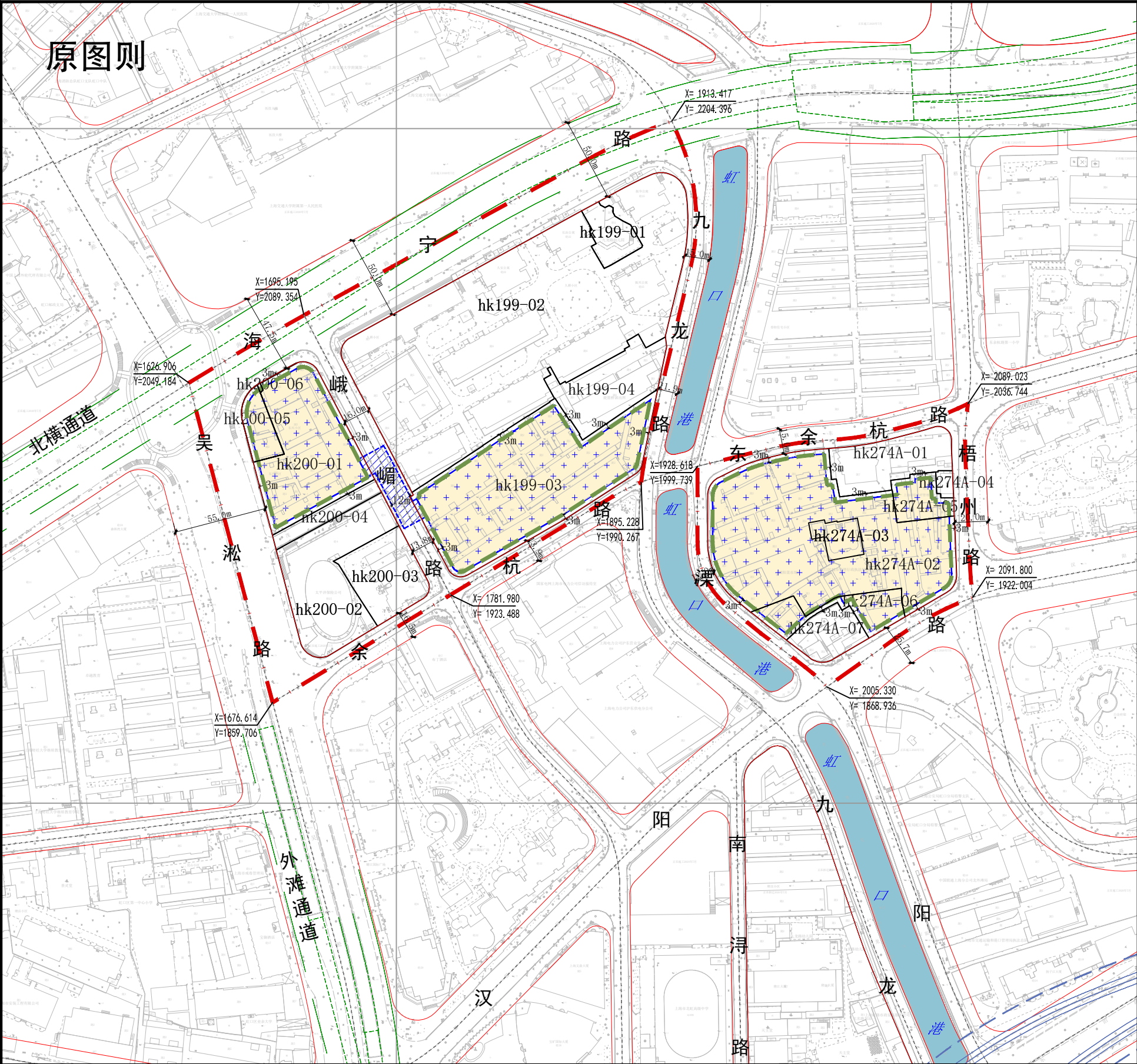
5、涉及风貌保护地块的绿地率指标不予控制。

6、hk274A街坊内设置宽度不小于4米的公共通道，保障hk274A-03地块的出行，公共通道线型、端口位置均为可变，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。





上海市虹口区北外滩地区控制性详细规划hk199、hk200、hk274A街坊局部调整		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 上海市城市规划设计研究院 证书编号：自资规甲字21310055	
(HK-071、HK-15-II、HK-17-II 风貌保护街坊保护规划)		附加图则（风貌保护控制图则）		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

比例尺

强制性管控要求

- 1、本规划图则中地下空间可建设范围面积和功能布局均为弹性控制，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。地下空间建议开发一到二层，可局部夹层，以住宅附属空间、停车和相关配套功能为主。
- 2、拟利用优秀历史建筑及其他原址保护的历史建筑地下空间的，应确保其建筑质量安全，满足相关的保护管理要求，避免出现开裂、沉降等。
- 3、市政道路下方地下空间开发应优先满足各类市政管线及设施建设要求。
- 4、沿道路红线地下建筑物因功能使用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、公共绿地与公共通道的地下空间可与周边开发地块的地下空间统筹开发利用，可用作配套停车功能。
- 2、住宅组团用地小区P站、垃圾收集站、智能末端配送设施等附属配套设施原则上可在地下设置。
- 3、若多个街坊整体开发，其地下车库在满足停车位总数的要求下，可以在地块间统筹协调。

实施运营措施

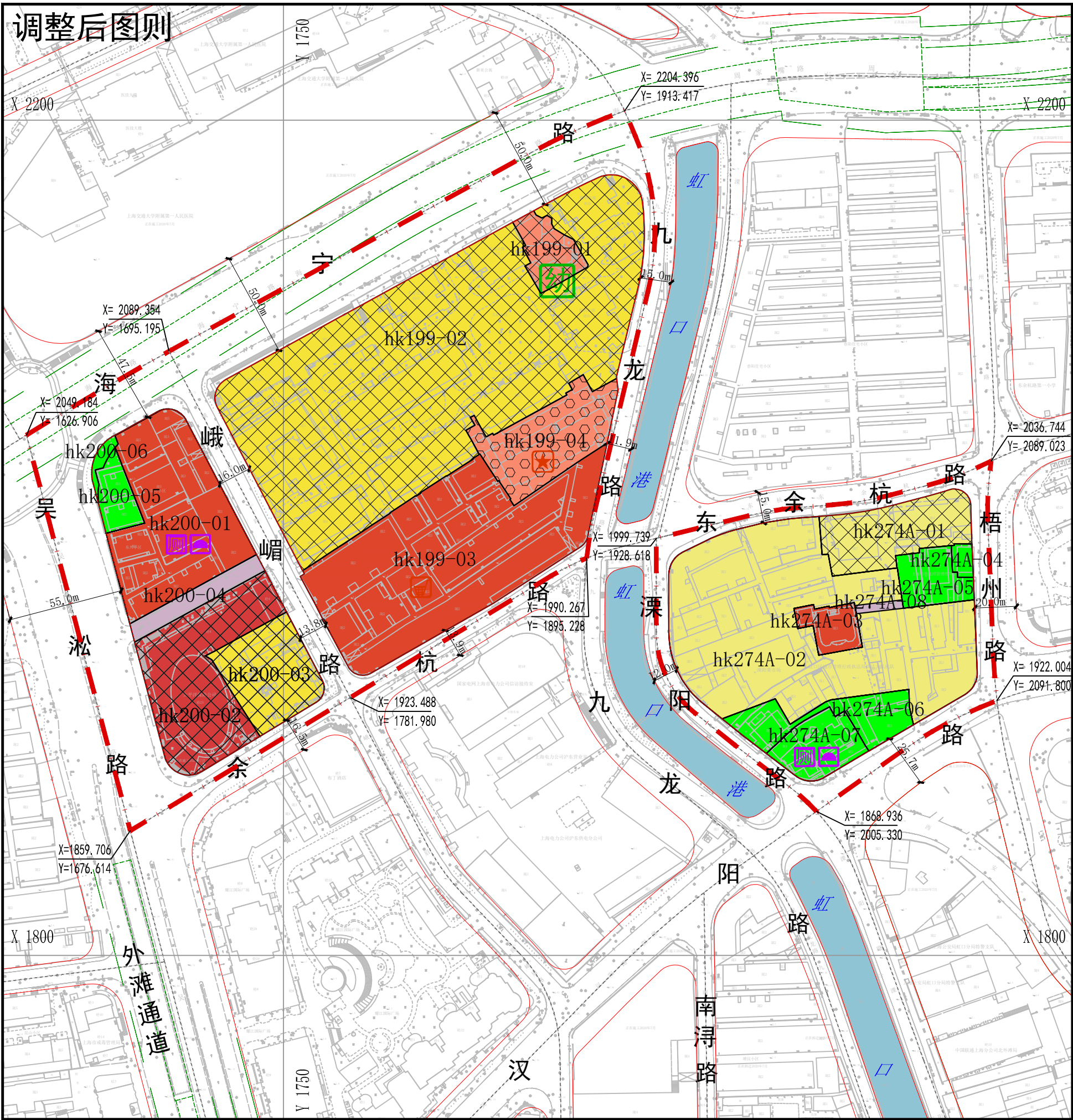
实施	
运营	

图例

基本图例

各层空间（分层图则）

交通空间



区位图

比例尺

0 20 50 100m

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)	住宅 套数 (套)	配套设施	规划动态	备注
hk199	hk199-01	760	Rs6	—	—	—			保留	
	hk199-02	17957	Rr3Rr2	—	—	—			保留	
	hk199-03	7823	C2Rr2	C2≥71%, Rr2≤29%	1.09	12		含菜场一处, 建筑面积不小于 1500平方米, 可地下设置。	规划	特定管理条文1、2、3、5
	hk199-04	2144	Rc	—	—	—		含社区事务受理中心一处。	置换	建筑面积具体按现状保留建筑计。
hk200	hk200-01	4193	C2	—	1.37	12		公厕70平方米(不计容), 环卫 道班房100平方米(不计容), 可 地下设置, 产权需无偿移交政府。 含10个环卫车辆专用停车位和5个 公共泊位。	规划	特定管理条文1、2、3、5
	hk200-02	3510	C8	—	—	—			保留	
	hk200-03	1844	Rr3	—	—	—			保留	
	hk200-04	616	S5	—	—	—			规划	茂林路
	hk200-05	541	G1	—	—	—			规划	
	hk200-06	125	G1	—	—	—			规划	预留hk200-01地块出入口, 建议 结合hk200-05绿地一并实施。
hk274A	hk274A-01	1921	Rr2	—	—	—			保留	
	hk274A-02	9445	Rr2C2	Rr2≤89%, C2≥11%	1.24	12		结建电力设施一处(不计容)。	规划	特定管理条文1、2、3、4、5
	hk274A-03	547	C2	—	1.86	12			规划	特定管理条文1、2、3、5
	hk274A-04	152	G1	—	—	—			规划	
	hk274A-05	799	G1	—	—	—			规划	特定管理条文6
	hk274A-06	1195	G1	—	—	—			规划	特定管理条文4
	hk274A-07	1004	G1	—	—	—		公厕70平方米(不计容), 环卫 道班房120平方米(不计容), 可 地下设置, 产权需无偿移交政府。	规划	特定管理条文4
	hk274A-08	91	S5	—	—	—			规划	特定管理条文6

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、用地性质为Rr2的规划地块允许混合一定比例的Rr1。规划为商业功能的地块可布局公寓式酒店, 可综合设置菜场、老年活动室、文化活动室等配套设施, 各类配套设施可在相同主体的经营性地块内统筹布局, 具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。

3、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。

4、hk274A街坊内, 虹口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和滨水空间的关系、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实施管理阶段批准的建设方案为准。

5、涉及风貌保护地块的绿地率指标不予控制。

6、hk274A街坊内设置宽度不小于4米的公共通道, 保障hk274A-02、hk274A-03地块的出行, 公共通道线型、端口位置均为可变, 具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。

图例

用地性质

Rr2 二类住宅组团用地
Rr3 三类住宅组团用地
Rs 基础教育设施用地
C2 商业服务业用地
C8 商务办公用地
S5 广场用地
G1 公共绿地

规划动态

保留用地
置换用地
规划用地

控制线

红线
道路中心线
轨道交通边线与控制线
隧道边线与控制线

历史风貌

历史文化风貌区范围线

其他

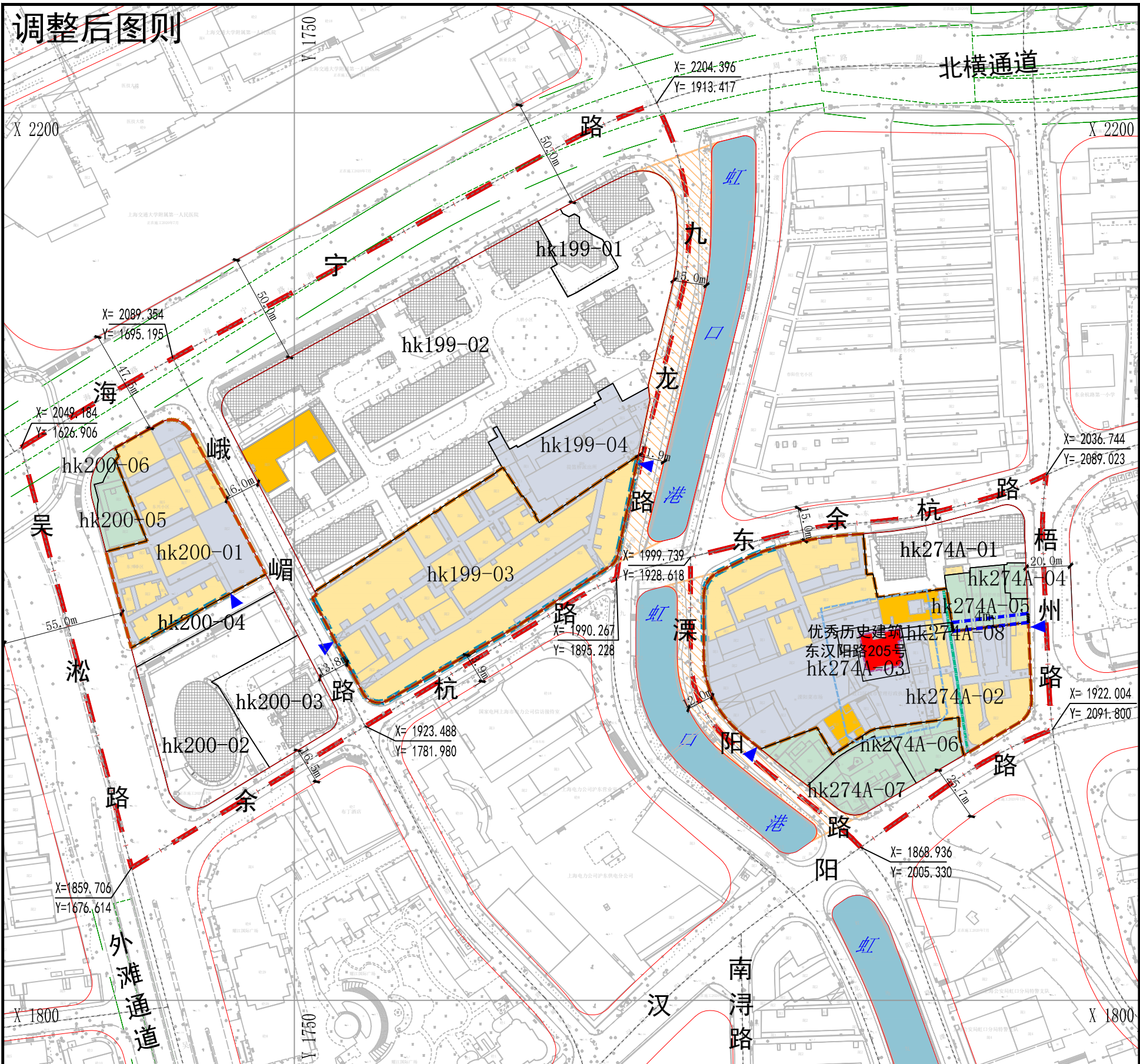
规划范围线
地块边界线

设施

社区级公共服务设施
行政设施
商业设施

基础教育设施
幼托

市政基础设施
环卫设施
公共厕所



图例	基本图例 红线 蓝线 道路中心线 地块边界 尺寸标注 标高 公共绿地 城市广场 轨道交通边线与控制线	建筑形态 建筑控制线(可变) 建筑控制线(不可变) 建筑控制线后退距离及退线率 建筑控制范围 建筑将楼控制范围 标志建筑位置 现状保留的其他建筑 桥梁(可变) 地块内部广场范围(可变)及最小面积 公共通道(可变) 开口(可变)	风貌保护 优秀历史建筑和文物保护单位 二级风貌建筑 三级风貌建筑 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 重要界面 主要弄巷(可变) 肌理保护范围	交通空间 禁止机动车开口段 慢行优先道路 轨道交通站点出入口 公共垂直交通 机动车出入口 地下车库出入口 出租车乘客站 公交车站

区位图

比例尺

0 20 50 100m

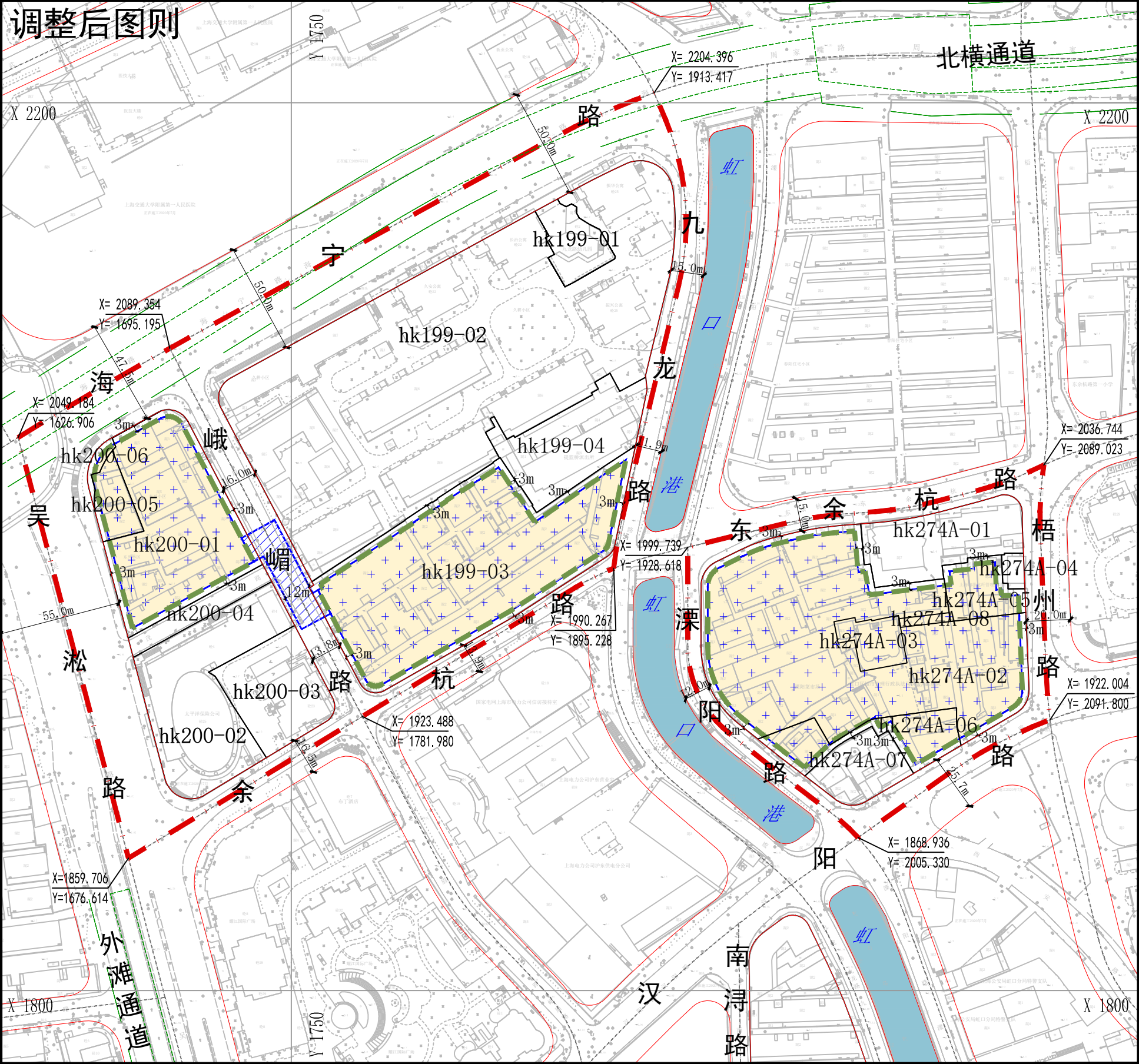
强制性管控要求	
地块控制通则	
风貌保护	1、肌理保护范围内建筑以低多层为主，(除hk200-01地块以外)檐口高度原则上不超过12米，局部确需提高的不得超过15米，hk200-01地块建筑高度部分有所提高的不超过现状高度，经历史风貌区和优秀历史建筑保护专家委员会论证后，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。肌理保护范围属于“各类保留保护建筑用地”范畴。规划经营性用地内(不含保留地块和置换地块)肌理保护范围占比均为100%。肌理保护范围的具体边界以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。 2、规划范围内风貌建筑保护更新规模不少于2.70万平方米，其中，里弄类风貌建筑的建筑面积不少于2.66万平方米。 3、优秀历史建筑和文物保护单位、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、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，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，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。 5、主要弄巷维持基本走向不变，具体线型、宽度、位置可根据方案进行适当调整。
建筑形态	1、肌理保护范围内风貌建筑沿市政道路、公共通道、绿地可不退界建设，在满足风貌保护的前提下，新建建筑允许与风貌建筑适当贴建，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。 2、变电站建筑及构筑物应与地区风貌特色协调，注重沿街界面的塑造。
公共空间	1、在虹口港滨水区域打造连续的开放空间体系，九龍路、漂阳路沿街应结合风貌建筑的保护更新形成连续的城市公共界面，建筑首层以社区服务、商业等公共功能为主。
交通空间	1、九龍路(海宁路-余杭路)、漂阳路(东余杭路-东汉阳路)段，通过道路断面改造、交叉口转弯半径缩小、路面铺装变化、信号指示灯优先等手段建设慢行优先道路。

建筑高度控制要求

街坊内建筑限高
沿街建筑限高12米
沿街建筑限高18米
根据实施方案确定

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。 2、肌理保护范围内的新建建筑在建筑形式、立面、材质、设计元素上提取优秀历史建筑和风貌建筑的特色要素。	

实施运营措施	
实施	
运营	



图例	基本图例 红线 蓝线 道路中心线 地块边界 尺寸标注 标高 公共绿地 城市广场 轨道交通边线与控制线	各层空间（分层图则） 地下各层空间建设范围(可变) 地下各层空间建设范围(不可变) 功能业态 地上/地下各层商业设施空间范围及面积 地上/地下各层其它设施空间范围及面积	交通空间 轨道交通站点出入口 公共通道出入口 机动车出入口 地下车库出入口 连廊道(可变)

区位图

比例尺

0 20 50 100m

强制性管控要求

- 1、本规划图则中地下空间可建设范围、面积和功能布局均为弹性控制，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。地下空间建议开发一到二层，可局部夹层，以住宅附属空间、停车和相关配套功能为主。
- 2、拟利用优秀历史建筑地下空间的，应按照《上海市历史风貌区和优秀历史建筑保护条例》及相关规定程序审批，确保其建筑质量安全，避免出现开裂、沉降等，并以建设项目规划管理阶段审定方案为准。
- 3、市政道路下方地下空间开发应优先满足各类市政管线及设施建设要求。
- 4、沿道路红线地下建筑物因功能使用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。
- 5、相同主体地块的配建车位可在各地块内统筹布局。
- 6、相同主体地块的人防工程可在各地块内统筹布局。

引导性管控要求

- 1、住宅组团用地小区P站、垃圾收集站、智能末端配送设施等附属配套设施原则上可在地下设置。
- 2、公共绿地与公共通道的地下空间可与周边开发地块的地下空间统筹开发利用，可用作配套停车功能。
- 3、若多个街坊整体开发，其地下车库在满足停车位总数的要求下，可以在地块内统筹协调。

实施运营措施

实施	
运营	