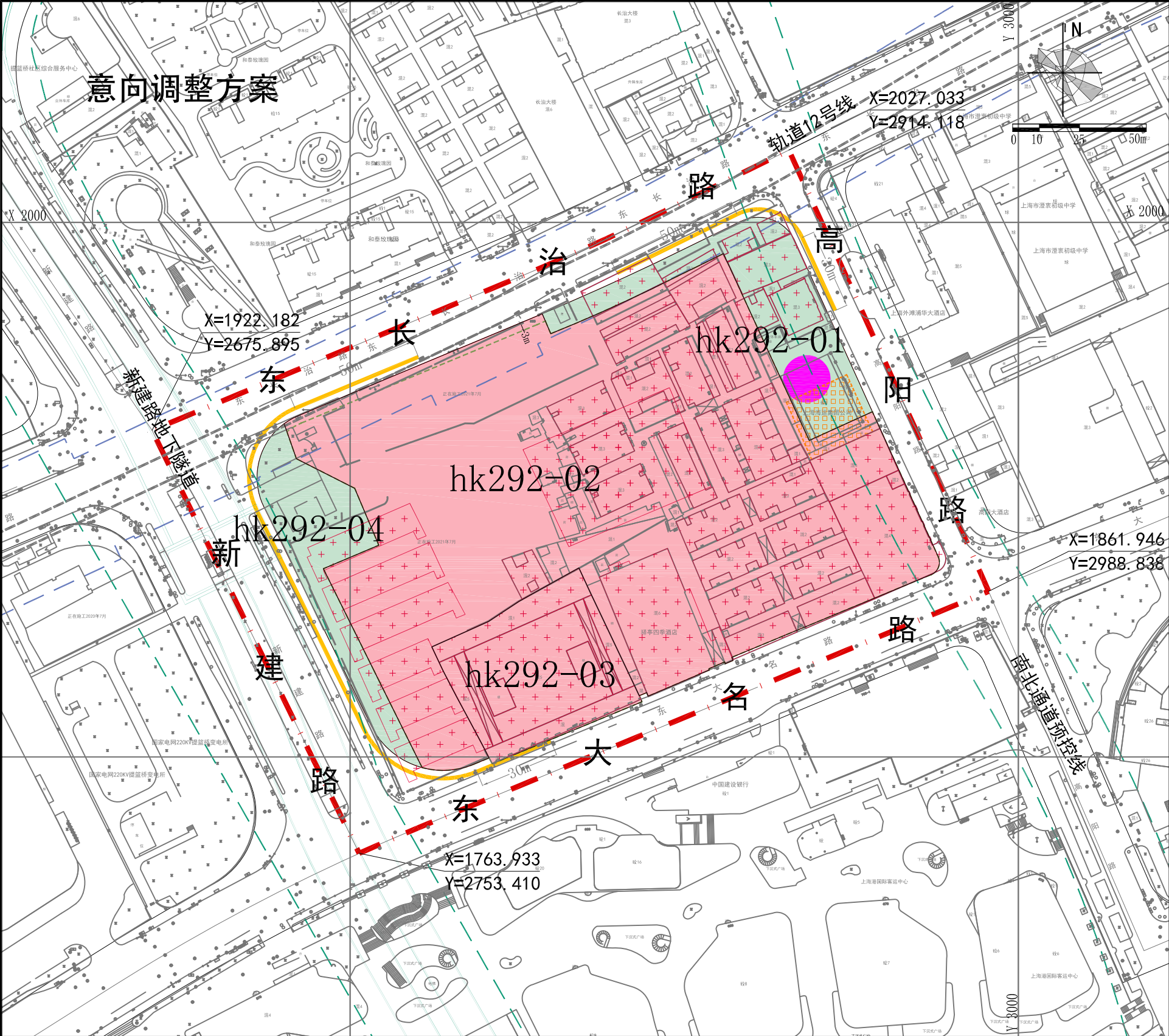


[illegible]

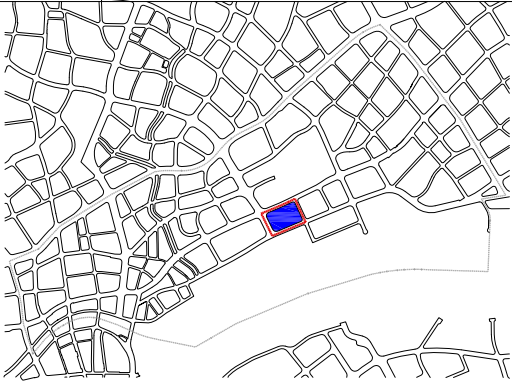
1、文物保护单位建筑面积以文物主管部门意见和具体实测数据为准。

用地性质 <table border="0"> <tr><td></td><td>商业服务业用地</td></tr> <tr><td></td><td>商务办公用地</td></tr> <tr><td></td><td>道路用地</td></tr> <tr><td></td><td>公共绿地</td></tr> <tr><td></td><td>水域</td></tr> </table>		商业服务业用地		商务办公用地		道路用地		公共绿地		水域	规划动态 <table border="0"> <tr><td></td><td>保留用地</td></tr> <tr><td></td><td>在待建用地</td></tr> <tr><td></td><td>置换用地</td></tr> <tr><td></td><td>规划用地</td></tr> </table>		保留用地		在待建用地		置换用地		规划用地	其它 <table border="0"> <tr><td></td><td>规划范围线</td></tr> <tr><td></td><td>地块边界线</td></tr> </table>		规划范围线		地块边界线	设施 <table border="0"> <tr><td colspan="2">社区级公共服务设施</td></tr> <tr><td></td><td>行政设施</td></tr> <tr><td></td><td>商业设施</td></tr> <tr><td></td><td>文化设施</td></tr> <tr><td></td><td>福利设施</td></tr> <tr><td></td><td>体育设施</td></tr> <tr><td></td><td>卫生设施</td></tr> <tr><td></td><td>社区服务设施</td></tr> <tr><td colspan="2">基础教育设施</td></tr> <tr><td></td><td>幼儿园</td></tr> <tr><td></td><td>初中</td></tr> <tr><td></td><td>高中</td></tr> <tr><td></td><td>小学</td></tr> <tr><td></td><td>九年一贯制学校</td></tr> <tr><td></td><td>完中</td></tr> </table>	社区级公共服务设施			行政设施		商业设施		文化设施		福利设施		体育设施		卫生设施		社区服务设施	基础教育设施			幼儿园		初中		高中		小学		九年一贯制学校		完中												
	商业服务业用地																																																																		
	商务办公用地																																																																		
	道路用地																																																																		
	公共绿地																																																																		
	水域																																																																		
	保留用地																																																																		
	在待建用地																																																																		
	置换用地																																																																		
	规划用地																																																																		
	规划范围线																																																																		
	地块边界线																																																																		
社区级公共服务设施																																																																			
	行政设施																																																																		
	商业设施																																																																		
	文化设施																																																																		
	福利设施																																																																		
	体育设施																																																																		
	卫生设施																																																																		
	社区服务设施																																																																		
基础教育设施																																																																			
	幼儿园																																																																		
	初中																																																																		
	高中																																																																		
	小学																																																																		
	九年一贯制学校																																																																		
	完中																																																																		
标注 <table border="0"> <tr><td></td><td>地块编号</td></tr> <tr><td></td><td>尺寸标注</td></tr> <tr><td></td><td>控制点坐标</td></tr> <tr><td></td><td>建筑控制线后退距离及贴线率</td></tr> </table>		地块编号		尺寸标注		控制点坐标		建筑控制线后退距离及贴线率	城市设计 <table border="0"> <tr><td></td><td>需编制附加图则的范围</td></tr> <tr><td></td><td>建筑控制线(可变)</td></tr> <tr><td></td><td>建筑控制线(不可变)</td></tr> <tr><td></td><td>公共通道(可变)</td></tr> <tr><td></td><td>公共通道(不可变)</td></tr> <tr><td></td><td>端口(可变)</td></tr> <tr><td></td><td>端口(不可变)</td></tr> <tr><td></td><td>地块内部广场范围(可变)及最小面积</td></tr> </table>		需编制附加图则的范围		建筑控制线(可变)		建筑控制线(不可变)		公共通道(可变)		公共通道(不可变)		端口(可变)		端口(不可变)		地块内部广场范围(可变)及最小面积	城市安全设施 <table border="0"> <tr><td></td><td>避难场所</td></tr> <tr><td></td><td>消防设施</td></tr> </table>			避难场所		消防设施																																				
	地块编号																																																																		
	尺寸标注																																																																		
	控制点坐标																																																																		
	建筑控制线后退距离及贴线率																																																																		
	需编制附加图则的范围																																																																		
	建筑控制线(可变)																																																																		
	建筑控制线(不可变)																																																																		
	公共通道(可变)																																																																		
	公共通道(不可变)																																																																		
	端口(可变)																																																																		
	端口(不可变)																																																																		
	地块内部广场范围(可变)及最小面积																																																																		
	避难场所																																																																		
	消防设施																																																																		
控制线 <table border="0"> <tr><td></td><td>红线</td></tr> <tr><td></td><td>道路中心线</td></tr> <tr><td></td><td>轨道交通边线与控制线</td></tr> <tr><td></td><td>隧道边线与控制线</td></tr> </table>		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 <table border="0"> <tr><td></td><td>优秀历史建筑及文保单位</td></tr> <tr><td></td><td>文物保护单位</td></tr> <tr><td></td><td>二级风貌建筑</td></tr> <tr><td></td><td>三级风貌建筑</td></tr> <tr><td></td><td>优秀历史建筑及文保单位保护范围</td></tr> <tr><td></td><td>优秀历史建筑及文保单位建设控制范围</td></tr> <tr><td></td><td>历史文化风貌区范围线</td></tr> <tr><td></td><td>风貌保护街坊</td></tr> </table>		优秀历史建筑及文保单位		文物保护单位		二级风貌建筑		三级风貌建筑		优秀历史建筑及文保单位保护范围		优秀历史建筑及文保单位建设控制范围		历史文化风貌区范围线		风貌保护街坊	道路交通设施 <table border="0"> <tr><td></td><td>公交保养场</td></tr> <tr><td></td><td>公共停车场</td></tr> <tr><td></td><td>出租车营业站</td></tr> <tr><td></td><td>加油(气)站</td></tr> <tr><td></td><td>公交枢纽站</td></tr> <tr><td></td><td>公交首末站</td></tr> <tr><td></td><td>长途汽车站</td></tr> <tr><td></td><td>客运码头</td></tr> <tr><td></td><td>铁路场站</td></tr> <tr><td></td><td>交通枢纽</td></tr> </table>		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	市政基础设施 <table border="0"> <tr><td></td><td>供水设施</td></tr> <tr><td></td><td>燃气设施</td></tr> <tr><td></td><td>污水设施</td></tr> <tr><td></td><td>通信设施</td></tr> <tr><td></td><td>水利设施</td></tr> <tr><td></td><td>雨水设施</td></tr> <tr><td></td><td>供电设施</td></tr> <tr><td></td><td>邮政设施</td></tr> <tr><td></td><td>环卫设施</td></tr> <tr><td></td><td>公共厕所</td></tr> </table>		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
	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																																																																		
	优秀历史建筑及文保单位																																																																		
	文物保护单位																																																																		
	二级风貌建筑																																																																		
	三级风貌建筑																																																																		
	优秀历史建筑及文保单位保护范围																																																																		
	优秀历史建筑及文保单位建设控制范围																																																																		
	历史文化风貌区范围线																																																																		
	风貌保护街坊																																																																		
	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																																																																		
	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																																																																		

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



区位图



强制性管控要求

系统	设计原则	强制性控制要素
功能业态	商业功能 临街建筑底层以公共功能为主，主要为商业功能，尤其沿慢行优先道路布局。	地上各层商业设施空间范围，具体以审定的建筑方案为准

管理要求	1. 地块内部下沉广场、公共通道、垂直交通管控要求参见总图则。
------	---------------------------------

引导性管控要求

1. 建筑前区：建筑前区与街道空间整体设计。

实施运营措施

实施	1、公共区域：中央公共开放空间、下沉广场、公共通道、公共设施、公共垂直交通、机动车出入口等一体化公用部分均统一设计、统筹实施。
运营	1、公共区域：中央公共开放空间、下沉广场、公共通道、公共设施、公共垂直交通、机动车出入口等一体化公用部分中，移交市政单位运营的除外，均统一后期维护管理。 2、经营性地块内附属绿地、公共通道、二层连廊和地下连通道等公共空间24小时对公众开放，公共服务配套设施鼓励24小时对公众开放。

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
- 轨道交通边线与控制线
- 隧道边线和控制线

公共空间

- 公共通道(可变)
- 公共通道(不可变)
- 连通道(可变)
- 连通道(不可变)
- 下沉广场范围(可变)
- 下沉广场范围(不可变)

交通空间

- 公共垂直交通
- 禁止机动车开口段

各层空间（分层图则）

- 地上各层空间建设范围(可变)
- 地上各层空间建设范围(不可变)

功能业态

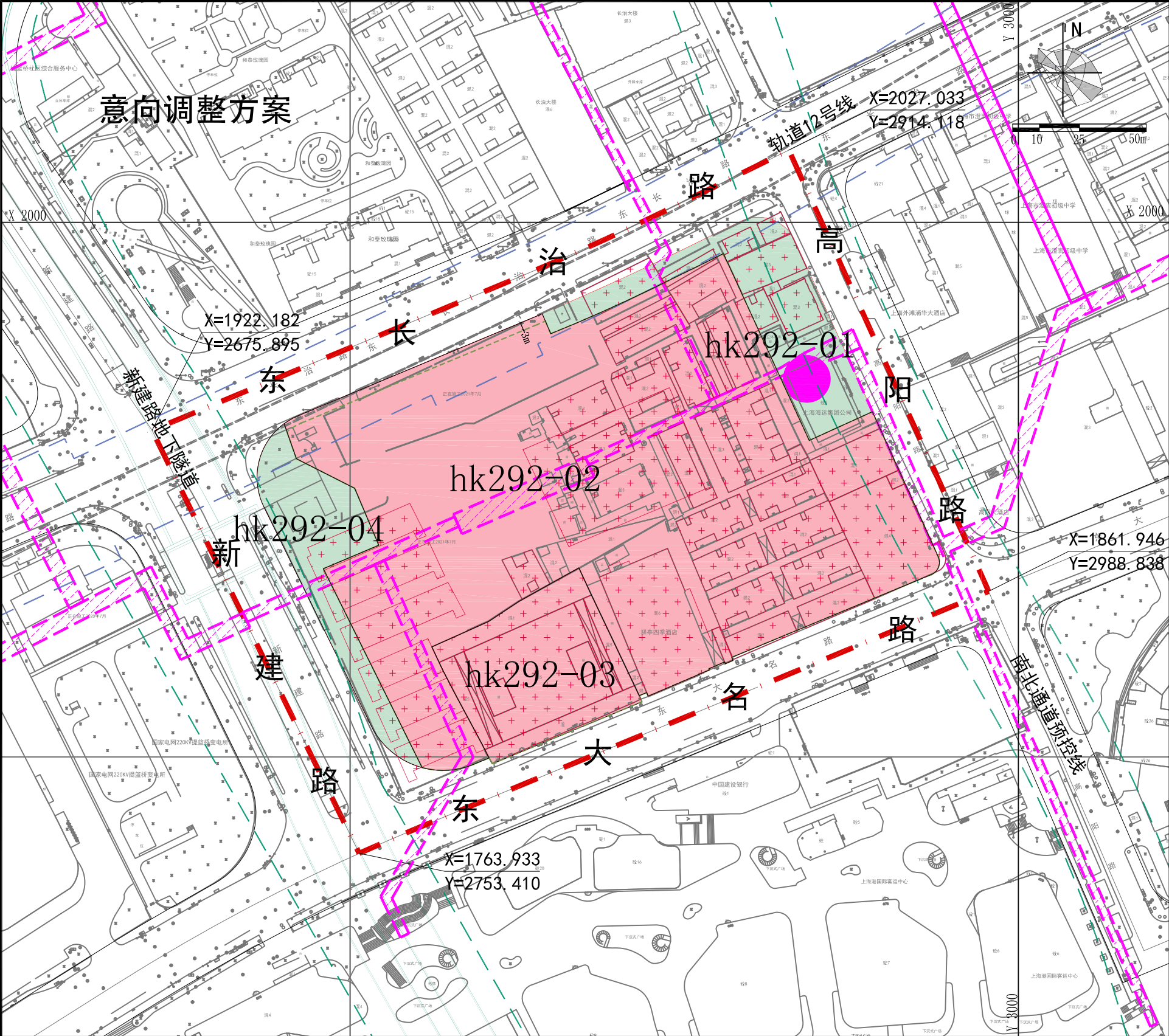
- 地上/地下各层商业设施空间范围
- 地上/地下各层其它设施空间范围

上海市虹口区北外滩地区hk292街坊控制性详细规划局部调整（HK-05-11风貌保护规划）
附加图则（地上一层分层控制图则）（意向调整方案）

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



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

轨道交通边线与控制线

隧道边线和控制线

公共空间

公共通道(可变)

公共通道(不可变)

连通道(可变)

连通道(不可变)

交通空间

公共垂直交通

各层空间(分层图则)

地上各层空间建设范围(可变)

地上各层空间建设范围(不可变)

功能业态

地上/地下各层商业设施空间范围

地上/地下各层其它设施空间范围

增补图例

二层连廊(不可变)

二层连廊(可变)

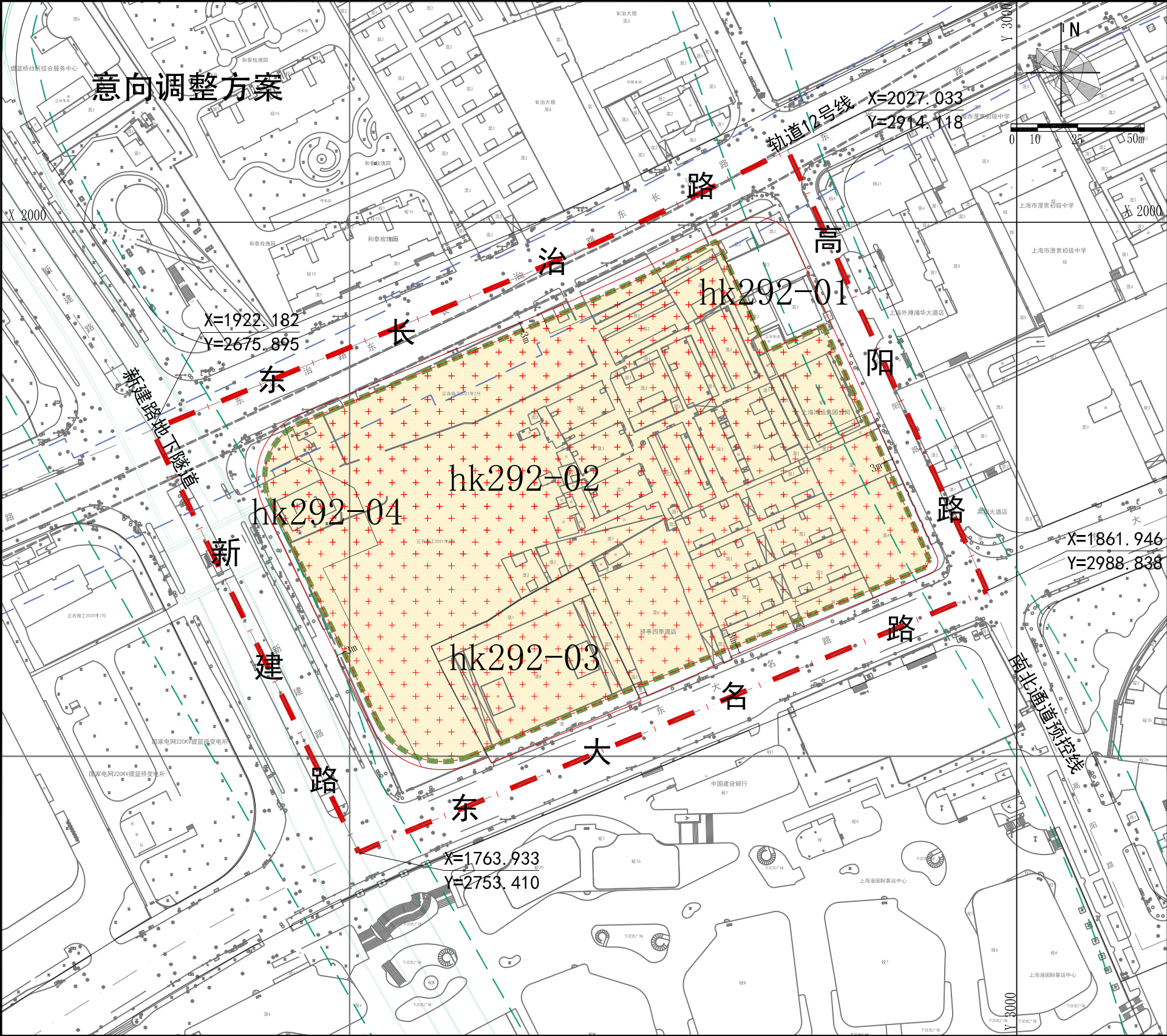
上海市虹口区北外滩地区hk292街坊控制性详细规划局部调整(HK-05-11风貌保护规划)附加图则(地上二层分层控制图则)(意向调整方案)

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

意图图			
强制性管控要求			
系统	设计原则	强制性控制要素	
公共空间	慢行系统	二层连廊:连廊宽度一般不小于4米,联系垂直交通的连廊宽度不小于6米,与建筑结合部分不小于8米。线形可变的二层连廊尽量结合建筑设置,具体以实施方案为准。	二层连廊 二层连廊端口
	功能业态	地上二层业态强调公共功能,以商业功能为主。地上二层与连廊相连的部分,应设置公共活动或公共服务功能。具体以审定的建筑方案为准	
管理要求			
1. 二层连廊:室外连廊标高相对场地标高整体控制在6-7米,并与周边已建、在建地块建筑二层连廊预留接口的相对场地标高相协调、相衔接,桥身采用轻薄材质,减少立柱,并进行艺术化处理;建议室内连廊标高与建筑层高相适应。二层连廊的调整需遵照中央公共开放空间总体设计,并满足连廊整体性及协调性。 2. 垂直交通管控要求参见总图则。			
引导性管控要求			
1. 连廊下空间:减少遮挡、增强通透性。结合立柱布置公共功能和服务节点;遵照与公共服务设施、基础设施(照明、城市家具等)结建原则,通过艺术化处理、光线和灯光设计,最大程度提升连廊下空间的活力。 2. 防风雨设施:增加通勤空间的舒适性。在不对主要景观产生遮挡的前提下,可设置防风雨设施。 3. 垂直交通(室外部分):结合立体交通核设置二层连廊-地面-地下空间的垂直交通连接点,跨越城市道路两侧,需就近设置垂直交通连接点。			
实施运营措施			
实施	1. 二层连廊建设时序衔接方面,先期启动地块应为后续衔接预留接口,后启动地块应主动与周边建成地块相协调。		
运营	1. 经营性地块内附属绿地、公共通道、二层连廊和地下连通道等公共空间24小时对公众开放,公共服务配套设施鼓励24小时对公众开放。		



基本图例

红线

蓝线

道路中心线

地块边界

尺寸标注

12m

标高

公共绿地

轨道交通边线与控制线

隧道边线和控制线

公共空间

公共通道(可变)

公共通道(不可变)

连通道(可变)

连通道(不可变)

交通空间

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

出租车候车站

公交车站

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

地上/地下各层其它设施空间范围

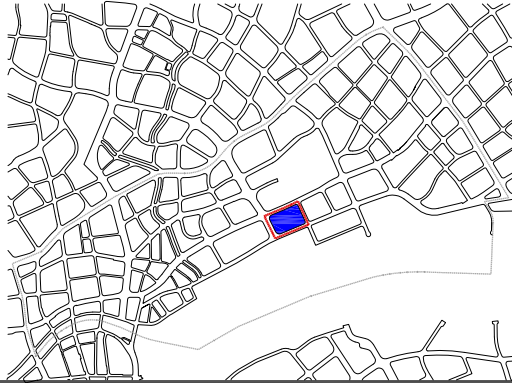
上海市虹口区北外滩地区hk292街坊控制性详细规划局部调整(HK-05-11风貌保护规划)

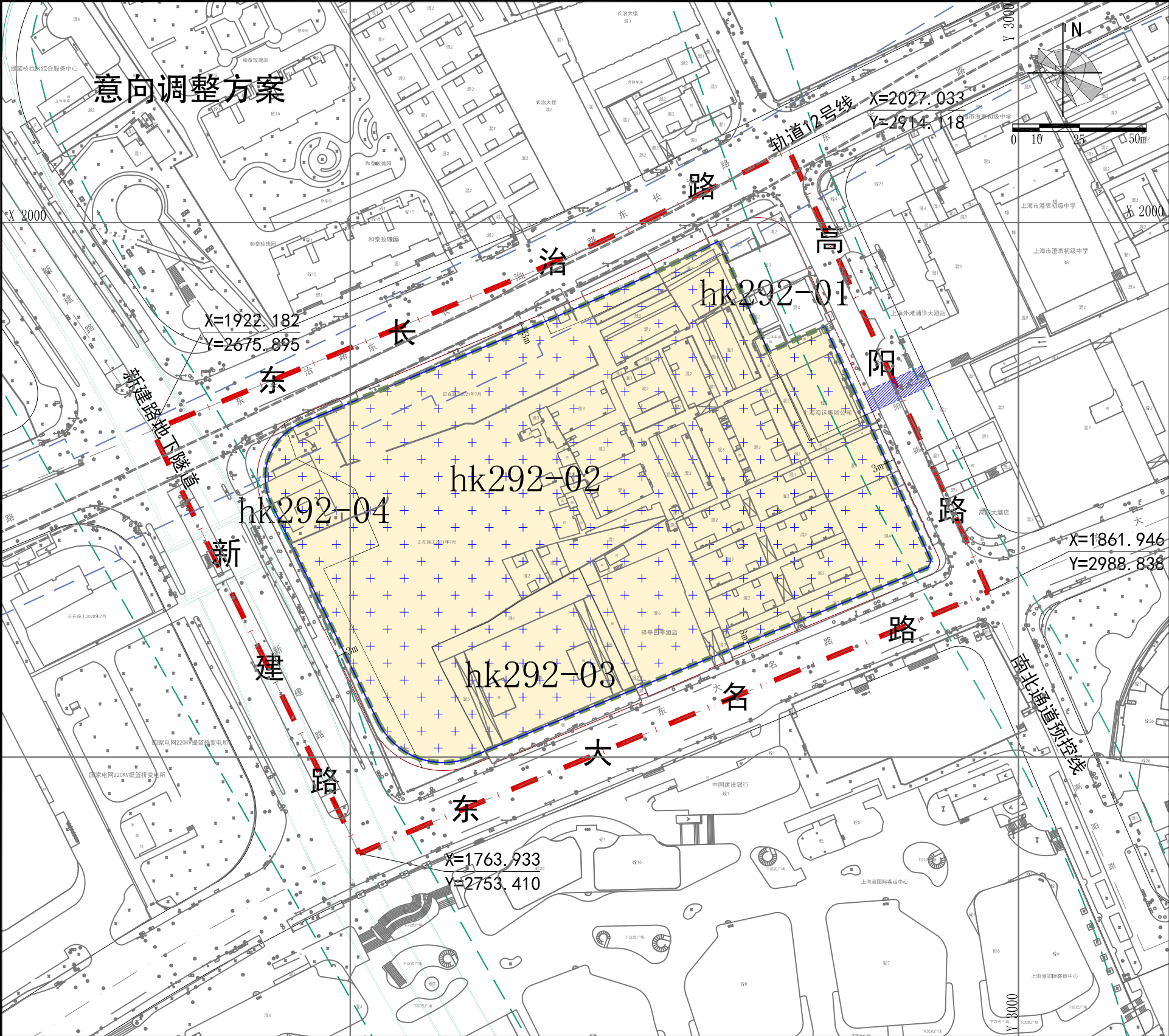
附加图则(地下二层分层控制图则)(意向调整方案)

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

区 位 图			
			
强制性管控要求			
系统		设计原则	强制性控制要素
公共空间	公共通道	人行通道宽度不小于6米，相邻街坊的公共通道端口尽量对齐，局部高程变化不大于1.5米。	公共通道
	功能业态	各层平面地下二层以商业和停车等公共功能为主	地下二层商业设施空间范围及面积
管理要求			
1、下沉广场、公共垂直交通、地下公共功能、市政设施的管控要求参见地下一层图则。			
引导性管控要求			
1、公共功能、空间品质的管控要求参见地下一层图则。 2、鼓励地下空间与轨道交通12号线国际客运中心站连通。 3、涉及新建路隧道风塔、轨道交通12号线风亭等设施及配套用房，可与本街坊方案统筹考虑。 4、本规划图则中地下空间范围为可变控制。具体实施范围可在建设项目管理阶段经工程方案研究论证后认定，以批准的建设方案为准。			
实施运营措施			
实施	1、在轨道交通安全防护线内的地下空间的开发建设，需要与地铁建设部门协商并进行评估，通过相应的工程措施，保证地铁地下结构安全。 2、为确保公共通道与轨道交通站点的衔接，建议先实施地块代建与地铁出入口连接的公共通道。 3、在隧道控制线内的地下空间的开发建设，需要与相关部门协商并进行评估，通过相应的工程措施保证地下隧道结构安全。		
	运营		
1、地下公共通道及其他公共空间应统一管理运营, 确保联通。 2、附属绿地、公共通道、二层连廊和地下连通道等经营性开发地块内公共空间24小时对公众开放，公共服务配套设施鼓励24小时对公众开放。 3、停车场全面连通，统筹停车服务。			



基本图例

红线

蓝线

道路中心线

地块边界

尺寸标注

10m

标高

公共绿地

轨道交通边线与控制线

隧道边线和控制线

公共空间

公共通道(可变)

公共通道(不可变)

连通道(可变)

连通道(不可变)

交通空间

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

出租车候客站

公交车站

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

地上/地下各层其它设施空间范围

上海市虹口区北外滩地区hk292街坊控制性详细规划局部调整(HK-05-11风貌保护规划)

附加图则(地下三层分层控制图则)(意向调整方案)

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划〔____〕____号文批准。(市政府城乡规划审批专用章)

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

意图图				
强制性管控要求				
系统	设计原则	强制性控制要素		
功能业态	各层平面	地下三层以停车、辅助用房、市政设施为主。地下空间总层数以土地出让条件中约定内容为准。	地下三层停车设施空间范围及面积	
	静态交通	新增商业办公等公共建筑按照0.2车位/100m²的标准配建停车位，在公共交通体系尚未建成和运营的过渡阶段，可进一步合理确定停车配比。待公交体系建成运营后，应落实控规规定的停车配比要求，将多余的停车空间转换为符合地区发展的其他功能。停车库主通道宽度不小于7米。	地下三层停车设施空间范围及面积	
管理要求	1、市政设施、地下社会停车及配建设施的管控要求参见地下一层图则。			
引导性管控要求				
1、社会停车位：跨地块联动开发地下停车空间，共享设置出入口。 2、地下空间可跨市政道路整体开发，各地块地下车库在满足停车位总数的要求下，可以在地块间互相调整。 3、市政设施：与周边其他功能区按照相关标准规定保持安全距离。涉及新建路隧道风塔、轨道交通12号线风亭等设施及配套用房，可与本街坊方案统筹考虑。 4、本规划图则中地下空间范围为可变控制。具体实施范围可在建设项目管理阶段经工程方案研究论证后认定，以批准的建设方案为准。				
实施运营措施				
实施	1、先实施地块应预留与相邻地块的机动车通道接口，后实施地块应主动与周边已建成地块相协调。 2、鼓励跨地块、跨街坊整体开发地下空间，配套停车位在总数达标的前提下，可在地块间相互调整停车空间整体联通，统筹管理服务。			