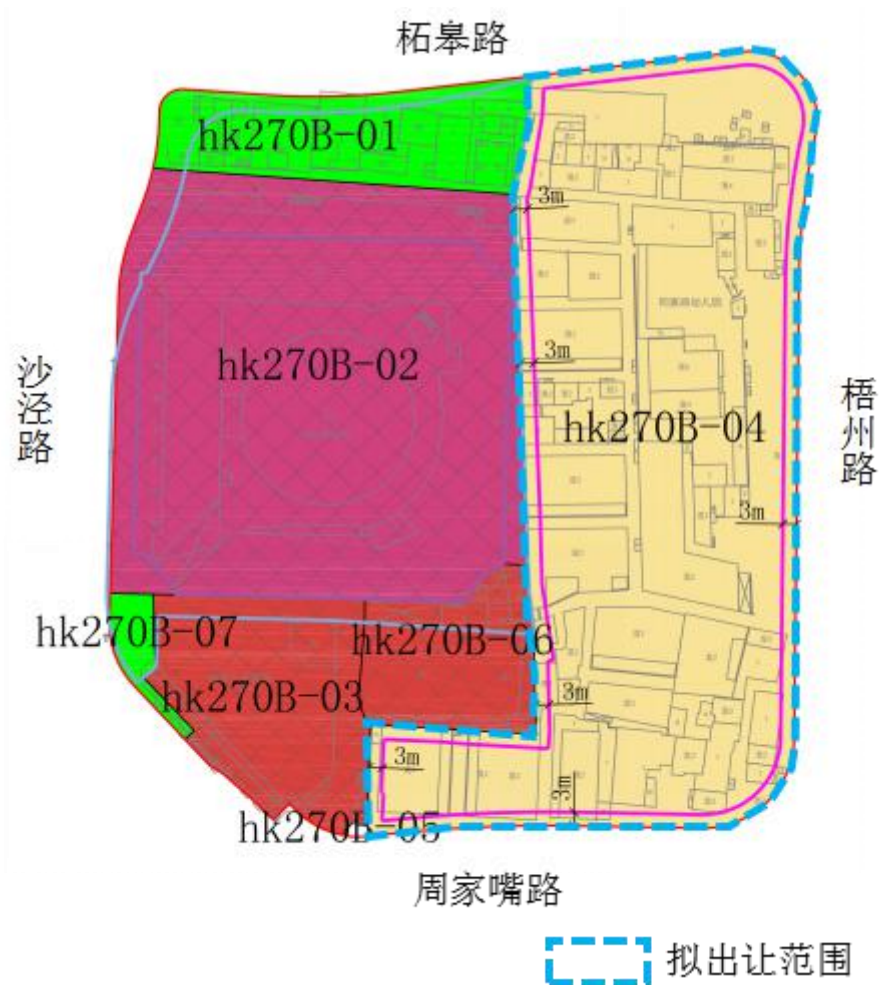


虹口区嘉兴路街道 hk270B-04 地块 规划建设要求



地块范围图

一、规划及保护、保留要求

受让人按批准的控制性详细规划附加图则或风貌区保护规划要求建设。

地块地上建筑面积 14027 平方米。地下空间层数宜为 3 层，具体标高及层数以审定方案为准。地下建设用地的规划性质为住宅配套地下停车库、项目配套设施（含住宅套内地下室）。地下经营性建筑面积 32370 平方米，其中项目配套设施（含住宅套内地下室）不大于 22500 平方米。

（1）技术条件

建筑限高：檐口高度不超过 15 米。

建筑面宽：具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。

退红线距离：地块沿周家嘴路、梧州路、柘皋路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。

退基地边界距离：具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。

退绿线距离：具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。

地块整体位于成片风貌街坊内，地块内的建设活动确因历史风貌保护需要，建筑间距、退让、面宽、高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。

地面标高: 建设基地标高应高于周边规划道路中心线标高 0.3 米, 具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。

建筑色彩及材质: 具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。

建筑形式: 具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。

景观界面: 保护沙泾港、虹口港历史水系。

地区风貌: hk270B 街坊为成片风貌保护街坊(工业遗存), 保护更新要求按照相关规定执行, 应保留街坊原有巷弄格局和空间尺度。

地下退基地边界距离: 地下空间建设范围退让地块边界距离为 3m, hk270B-04 地块西侧与 hk270B-02 地块相邻处建议适当扩大地下空间退界距离, 以确保地下空间建设安全, 具体地下空间建设方案以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。

(2) 保护、保留建筑

地块内需要保留的历史建筑规模约 4400 平方米, 均为里弄建筑。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。

(3) 出入口设置

地块的机动车出入口建议设置在梧州路和规划柘皋路, 具体机动车出入口位置以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。

二、建设管控

(1) 按《虹口区海绵城市建设规划(2018~2035)》要求,控制雨水年径流总量至少达到70%,年径流污染至少达到50%,通过综合采用渗、滞、蓄、净、排等措施落实到位。

(2) 按照上海市雨水排水规划,加强地块范围雨水调蓄利用,项目内须设置不小于130立方米的提标调蓄设施,建设标准应满足《城镇雨水调蓄工程技术规划》(GB51174-2017)相关要求,设施运行应具备自动化运行控制、计量设施,控制信号及计量数据(包括水位、流量)应预留接入政府管理平台的条件。做好排水方案与雨水调蓄设施方案的对接。

(3) 项目内部应按照雨污分流实施,用地范围内的排水方案与原地块做好衔接,具体方案与区市政和水务管理中心做好对接。

(4) 地块内建筑应当达到一星级及以上绿色建筑标准。

(5) 在建设期全周期应用BIM技术(规划、设计、施工、竣工交付),同时按照《关于印发<上海市房屋建筑施工图、竣工建筑信息模型建模和交付要求(试行)>的通知》(沪建建管〔2021〕725号)文件落实相关要求。鼓励在运营阶段同步应用BIM技术。

(6) 按照《关于推进本市新建建筑可再生能源应用的实施意见》(沪建建材〔2022〕679号)落实相关要求。

(7) 按照无障碍设施工程建设标准,设计无障碍设施。

(8) 根据《关于本市推进商品住宅和保障性住宅工程

质量潜在缺陷保险的实施意见》(沪府办规〔2019〕3号)及《关于印发〈上海市住宅工程质量潜在缺陷保险实施细则〉的通知》(沪住建规范联〔2019〕7号)文件要求,建设单位应在办理施工许可手续时间节点前,根据有关规定投保建设工程质量潜在缺陷保险。

(9) 按照《建筑工程交通设计及停车库(场)设置标准》(DG/TJ08-7-2021)配置机动车及非机动车停车位。住宅泊位按总泊位数100%预留充电设施建设条件。具体以主管部门意见为准。

(10) 土地受让人须承担地块周边市政道路(柘皋路、梧州路、周家嘴路)规划红线范围内市政市容全要素品质提升的相关费用(按道路面积约14000平方米计,单价预估不低于3000元/平方米,具体在方案阶段确定);主要包括但不限于:车行道、人行道、分隔带、绿化、城市家具、多杆合一、多箱合一、架空线入地、景观照明、市政公用管线等整治提升,以及涉及到的管线搬迁等内容;标准参见《市政道路建设及整治工程全要素技术规定》(沪建设施联〔2019〕440号)、《上海市街道设计导则》等。

(11) 土地受让人应配合做好周家嘴路-海宁路沿线城市公共空间景观提升工作,项目方案应与周家嘴路-海宁路沿线城市公共空间景观提升方案相衔接。

(12) 场地竖向设计应与周边市政道路标高衔接顺畅,出入口应采用内坡方式与人行道边界标高接平。地块标高应以周边市政道路实测标高作为控制标高,具体在方案阶段予

以明确。

(13) 本项目涉及北横通道安全保护区范围，具体实施按照《城市桥梁隧道安全保护区域技术标准》执行。

(14) 地块内存在一座周边路段架空线入地临时设置的箱变，如果需要搬迁，应由土地受让人出资及负责结合本地块及周边开发复正，方案需征得电力部门同意。

(15) 受让人应统筹考虑地块开发的公用管线接入，集中时段开挖施工。

(16) 地块沿柘皋路红线 3 米宽范围内应采用硬质地坪，兼做人行道并对外开放。

(17) 建议为后续柘皋路实施及柘皋路出入口设置（如需）创造有利条件。

三、住宅建设要求

(1) 根据沪建旧改联[2023]94 号文，风貌保护住宅的中小套型、装配式建筑比例不作要求；对于保护建筑和规划有明确保留要求的历史建筑，依据实施主体方案可采取定制式装修。小区内智能快件箱应按照每 300 户 90-130 个格口的标准配置（一套智能快件箱）并且配备不低于 25 平方米的智能末端配送设施服务用房。取得工程规划许可证后至区房管局办理配套费手续。

(2) 根据《上海市住宅物业管理规定》第四十二条规定，建设单位应当在物业管理区域地面上配置独用成套的物业管理用房，其中物业服务企业用房按照物业管理区域房屋总建筑面积的 2‰配置，但不得低于 100 平方米；业主委员

会用房按照不低于 30 平方米配置。

(3) 保障性住房配建：根据本区 2022 年度商品住房配建保障性住房统筹方案，经市相关部门同意，本地块无需配建保障性住房。

(4) 该地块为风貌保护旧改地块，根据《关于进一步明确旧改项目土地出让及相关假设管理要求的通知》（沪建旧改联[2023]94 号文），扣减风貌保护住宅建筑面积后该地块应配建的租赁住房建筑面积为零。

(5) 应按照《上海市体育设施管理办法》配置建设体育设施，新建居民住宅区配套建设的体育设施，可以根据需要，设置在室内或者室外。

四、市容景观要求

(1) 根据《上海市绿化条例》的规定：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项目，不得减少原有的绿地面积。

(2) 绿地内以植物造景为主，绿化种植面积应当不少于绿地总面积的百分之七十。建（构）筑物的占地面积不得超过绿地总面积的百分之二，有技术规范的，按照有关技术规范执行。

(3) 绿化种植的地下空间顶板标高应当低于地块周边道路地坪最高点标高 1.0 米以下，地下空间顶板上覆土厚度应当不低于 1.5 米，确保符合植物种植条件。

(4) 绿化设计、施工根据《上海市新建住宅环境绿化建设导则》（2005 年修订版）的规定实施。

(5) 重要地区和主要景观道路两侧建设项目的集中绿地，应当沿道路一侧设置。

(6) 以植草砖铺设的用地，不计入绿地面积。

(7) 项目根据《上海市景观照明管理办法》和《上海市景观照明总体规划》等相关要求，项目楼宇顶部和其他适当部位设置景观照明，禁止使用投光、激光、动态光等照明形式，避免对周边居民产生污染。景观照明总控系统按统一标准纳入区灯光集控系统。本项目为风貌建筑群，建议满足风貌建筑要求基础上做适当照明，特别是临街立面，以确保主要道路沿线夜景的一致性。若有灯光方案，完成后需报虹口区绿化市容局。

(8) 项目建筑标识、招牌等户外设施设置需与周边环境相适应，招牌的高度、字体大小、发光亮度及使用材质需符合上海市上海市户外招牌设置技术规范(2021版)相关要求。6层或18m以上设置数量不超过两块，且应设置在不同方向。禁止利用建筑幕墙玻璃、采光玻璃、橱窗玻璃设置且影响其安全；禁止在墙体保温材料燃烧性能低于B1级的建筑外墙上设置户外招牌的；招牌设施不影响建筑采光、通风、消防安全等相关要求。招牌设置位置不应破坏建筑立面特征，在历史文化风貌区或者风貌保护街坊内、风貌保护道路或者风貌保护河道沿线、文物保护单位或者优秀历史建筑上设置户外招牌的，应当同时符合历史风貌保护的相关要求。文物保护单位和优秀历史建筑上不应设置电子显示装置类招牌(字符式除外)。

(9) 该地块属于广告三区管控的一般控制区，除围墙静态公益性户外广告设施以外，居住建（构）筑以及场地不得设置其它户外广告设施。如申请设置围墙静态公益性户外广告设施，需符合市户外广告设施设置规划要求、纳入区广告设施设置阵地实施方案、并经市绿化市容局同意后方可实施。

(10) 根据《垃圾房技术要求》(DB31/T1374-2022)，规范设置生活垃圾房、装修垃圾房和大件垃圾房。

五、其他要求

(1) 建议在地块内设置一间面积为 30 平方米的通信接入机房，主要用于放置无线覆盖主设备、固网及有线设备，机房建筑梁下净高不小于 3200mm，地面承重不小于 600KG/平方米，用电要求 380V，30KW。建设标准详见《住宅区和住宅建筑通信配套工程技术标准》(DG / TJ08-606-2019)。

(2) 地块应配建地上总建筑面积 10%的人防工程。配建人防工程为甲类、核武器抗力等级 6 级、常规武器抗力等级 6 级的二等人员掩蔽部，并按有关规定配置电站。

(3) 人防工程停车位应严格落实《关于进一步加强本市民防工程停车位管理工作的通知》(沪民防〔2021〕120号)规定和民防工程禁止和限制机动车停车位设置要求，建设单位在规划设计方案文本中应对防护设备设施设置作出符合性说明。车位设置要求和符合性说明示例详见上海市国防动员办公室有关文件。

(4) 建设单位应按照《上海市民防工程标识系统技术

标准》（沪民防〔2022〕61号）要求，在施工图设计阶段落实人防标识系统的建设要求，做到与工程建设项目同时设计、同时施工、同时验收、同时投入使用。

（5）建设单位应参照《上海市公用民防工程安全监管物联设施设计规范（2021版）》在人防工程建设中设计、安装智能监管物联设施和无线通信设备，并在投入使用前将监测预警信息汇聚至相关智能监管运行管理系统。