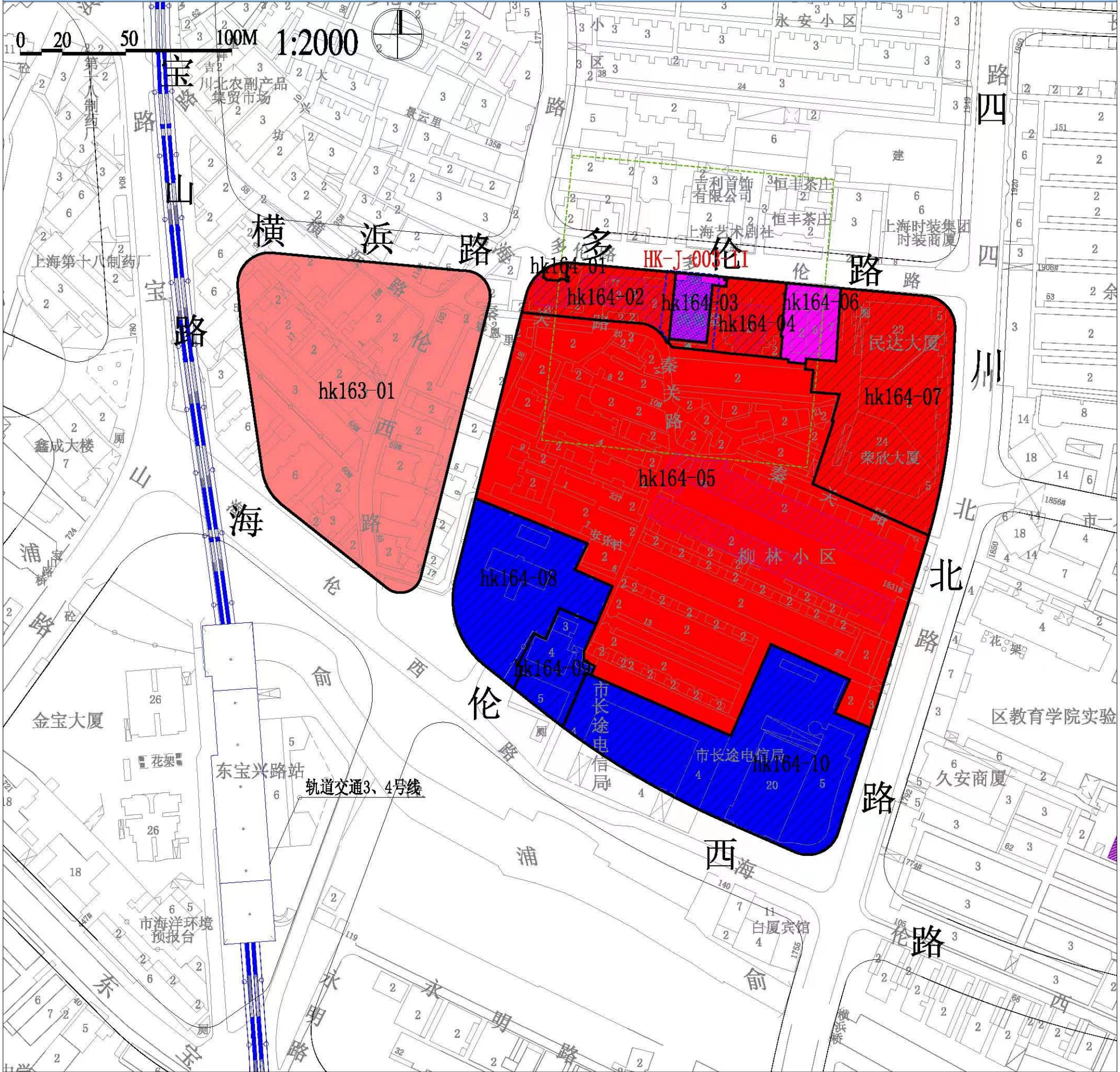
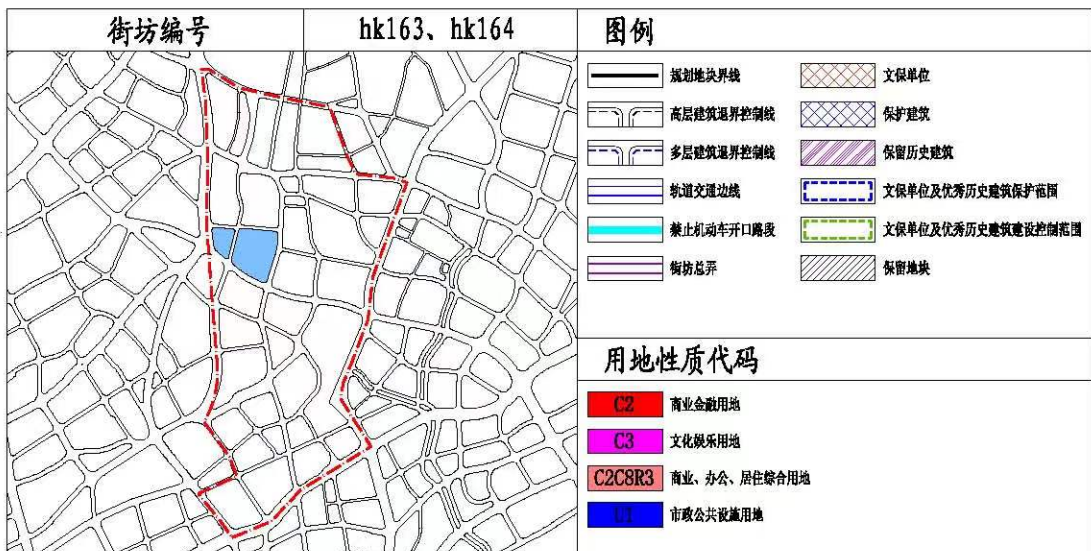


调整前图则



地块控制规定性指标

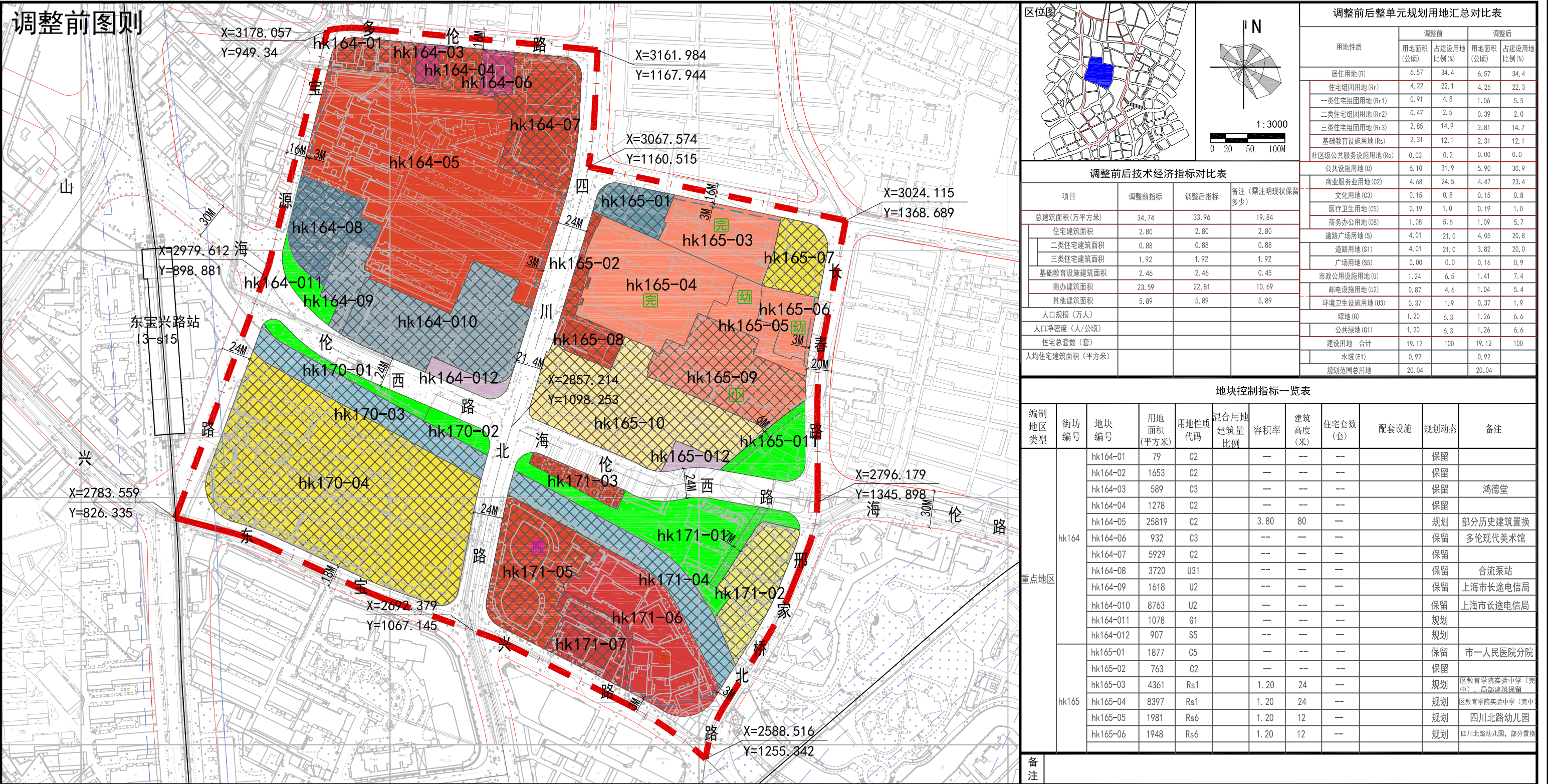


规划补充规定

1. hk163-01和hk164-05地块应结合项目实施,进一步优化方案设计,具体容量等规划指标以审定的方案为准。

地块控制规定性指标

[illegible]



图例

用地性质

C1

行政办公用地

C2

商业服务用地

C3

文化用地

C4

体育用地

C5

医疗卫生用地

C6

教育科研用地

C7

文物古迹用地

C8

商务办公用地

C9

其它公共设施用地

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

Rr4

四类住宅组团用地

Rr5

五类住宅组团用地

Rr6

六类住宅组团用地

Rs

基础教育设施用地

Rc

社区级公共服务设施用地

U1

供应设施用地

U2

邮电设施用地

U3

环境卫生设施用地

U4

施工维修设施用地

U5

殡葬设施用地

U6

消防设施用地

M1

一类工业用地

M2

二类工业用地

M3

三类工业用地

M4

工业研发用地

W1

普通仓储用地

W2

危险品仓储用地

W3

堆场用地

W4

物流用地

T1

铁路用地

T2

公路用地

T3

管道运输用地

T4

港口用地

T5

机场用地

S1

道路用地

S2

轨道交通用地

S3

社会停车场用地

S4

公交场站用地

S5

广场用地

S6

综合交通枢纽用地

S9

其它交通设施用地

D1

军事用地

D2

外事用地

D3

保安用地

X

城市发展备用地

K

控制用地

N

农用地

E1

水域

E9

其他未利用地

U9

其它市政设施用地

M1

一类工业用地

M2

二类工业用地

M3

三类工业用地

M4

工业研发用地

W1

普通仓储用地

W2

危险品仓储用地

W3

堆场用地

W4

物流用地

T1

铁路用地

T2

公路用地

T3

管道运输用地

T4

港口用地

T5

机场用地

S1

道路用地

S2

轨道交通用地

S3

社会停车场用地

S4

公交场站用地

S5

广场用地

S6

综合交通枢纽用地

S9

其它交通设施用地

D1

军事用地

D2

外事用地

D3

保安用地

X

城市发展备用地

K

控制用地

N

农用地

E1

水域

E9

其他未利用地

U9

其它市政设施用地

T4

港口用地

T5

机场用地

S1

道路用地

S2

轨道交通用地

S3

社会停车场用地

S4

公交场站用地

S5

广场用地

S6

综合交通枢纽用地

S9

其它交通设施用地

D1

军事用地

D2

外事用地

D3

保安用地

X

城市发展备用地

K

控制用地

N

农用地

E1

水域

E9

其他未利用地

U9

其它市政设施用地

T4

港口用地

T5

机场用地

S1

道路用地

S2

轨道交通用地

S3

社会停车场用地

S4

公交场站用地

S5

广场用地

S6

综合交通枢纽用地

S9

其它交通设施用地

D1

军事用地

D2

外事用地

D3

保安用地

X

城市发展备用地

K

控制用地

N

农用地

E1

水域

E9

其他未利用地

U9

其它市政设施用地

T4

港口用地

T5

机场用地

S1

道路用地

S2

轨道交通用地

S3

社会停车场用地

S4

公交场站用地

S5

广场用地

S6

综合交通枢纽用地

S9

其它交通设施用地

D1

军事用地

D2

外事用地

D3

保安用地

X

城市发展备用地

K

控制用地

N

农用地

E1

水域

E9

其他未利用地

U9

其它市政设施用地

T4

港口用地

T5

机场用地

S1

道路用地

S2

轨道交通用地

S3

社会停车场用地

S4

公交场站用地

S5

广场用地

S6

综合交通枢纽用地

S9

其它交通设施用地

D1

军事用地

D2

外事用地

D3

保安用地

X

城市发展备用地

K

控制用地

N

农用地

E1

水域

E9

其他未利用地

U9

其它市政设施用地

T4

港口用地

T5

机场用地

S1

道路用地

S2

轨道交通用地

S3

社会停车场用地

S4

公交场站用地

S5

广场用地

S6

综合交通枢纽用地

S9

其它交通设施用地

D1

军事用地

D2

外事用地

D3

保安用地

X

城市发展备用地

K

控制用地

N

农用地

E1

水域

E9

其他未利用地

U9

其它市政设施用地

T4

港口用地

T5

机场用地

S1

道路用地

S2

轨道交通用地

S3

社会停车场用地

S4

公交场站用地

S5

广场用地

S6

综合交通枢纽用地

S9

其它交通设施用地

D1

军事用地

D2

外事用地

D3

保安用地

X

城市发展备用地

K

控制用地

N

农用地

E1

水域

E9

其他未利用地

U9

其它市政设施用地

T4

港口用地

T5

机场用地

S1

道路用地

S2

轨道交通用地

S3

社会停车场用地

S4

公交场站用地

S5

广场用地

S6

综合交通枢纽用地

S9

其它交通设施用地

D1

军事用地

D2

外事用地

D3

保安用地

X

城市发展备用地

K

控制用地

N

农用地

E1

水域

E9

其他未利用地

U9

其它市政设施用地

T4

港口用地

T5

机场用地

S1

道路用地

S2

轨道交通用地

S3

社会停车场用地

S4

公交场站用地

S5

广场用地

S6

综合交通枢纽用地

S9

其它交通设施用地

D1

军事用地

D2

外事用地

D3

保安用地

X

城市发展备用地

K

控制用地

N

农用地

E1

水域

E9

其他未利用地

U9

其它市政设施用地

T4

港口用地

T5

机场用地

S1

道路用地

S2

轨道交通用地

S3

社会停车场用地

S4

公交场站用地

S5

广场用地

S6

综合交通枢纽用地

S9

其它交通设施用地

D1

军事用地

D2

外事用地

D3

保安用地

X

城市发展备用地

K

控制用地

N

农用地

E1

水域

E9

其他未利用地

U9

其它市政设施用地

T4

港口用地

T5

机场用地

S1

道路用地

S2

轨道交通用地

S3

社会停车场用地

S4

公交场站用地

S5

广场用地

S6

综合交通枢纽用地

S9

其它交通设施用地

D1

军事用地

D2

外事用地

D3

保安用地

X

城市发展备用地

K

控制用地

N

农用地

E1

水域

E9

其他未利用地

U9

其它市政设施用地

T4

港口用地

T5

机场用地

S1

道路用地

S2

轨道交通用地

S3

社会停车场用地

S4

公交场站用地

S5

广场用地

S6

综合交通枢纽用地

S9

其它交通设施用地

D1

军事用地

D2

外事用地

D3

保安用地

X

城市发展备用地

K

控制用地

N

农用地

E1

水域

E9

其他未利用地

U9

其它市政设施用地

T4

港口用地

T5

机场用地

S1

道路用地

S2

轨道交通用地

S3

社会停车场用地

S4

公交场站用地

S5

广场用地

S6

综合交通枢纽用地

S9

其它交通设施用地

D1

军事用地

D2

外事用地

D3

保安用地

X

城市发展备用地

K

控制用地

N

农用地

E1

水域

E9

其他未利用地

U9

其它市政设施用地

T4

港口用地

T5

机场用地

S1

道路用地

S2

轨道交通用地

S3

社会停车场用地

S4

公交场站用地

S5

广场用地

S6

综合交通枢纽用地

S9

其它交通设施用地

D1

军事用地

D2

外事用地

D3

保安用地

X

城市发展备用地

K

控制用地

N

农用地

E1

水域

E9

其他未利用地

U9

其它市政设施用地

T4

港口用地

T5

机场用地

S1

道路用地

S2

轨道交通用地

S3

社会停车场用地

S4

公交场站用地

S5

广场用地

S6

综合交通枢纽用地

S9

其它交通设施用地

D1

军事用地

D2

外事用地

D3

保安用地

X

城市发展备用地

K

控制用地

N

农用地

E1

水域

E9

其他未利用地

U9

其它市政设施用地

T4

港口用地

T5

机场用地

S1

道路用地

S2

轨道交通用地

S3

社会停车场用地

S4

公交场站用地

S5

广场用地

S6

综合交通枢纽用地

S9

其它交通设施用地

D1

军事用地

D2

外事用地

D3

保安用地

X

城市发展备用地

K

控制用地

N

农用地

E1

水域

E9

其他未利用地

U9

其它市政设施用地

T4

港口用地

T5

机场用地

S1

道路用地

S2

轨道交通用地

S3

社会停车场用地

S4

公交场站用地

S5

广场用地

S6

综合交通枢纽用地

S9

其它交通设施用地

D1

军事用地

D2

外事用地

D3

保安用地

X

城市发展备用地

K

控制用地

N

农用地

E1

水域

E9

其他未利用地

U9

其它市政设施用地

T4

港口用地

T5

机场用地

S1

道路用地

S2

轨道交通用地

S3

社会停车场用地

S4

公交场站用地

S5

广场用地

S6

综合交通枢纽用地

S9

其它交通设施用地

D1

军事用地

D2

外事用地

D3

保安用地

X

城市发展备用地

K

控制用地

N

农用地

E1

水域

E9

其他未利用地

U9

其它市政设施用地

T4

港口用地

T5

机场用地

S1

道路用地

S2

轨道交通用地

S3

社会停车场用地

S4

公交场站用地

S5

广场用地

S6

综合交通枢纽用地

S9

其它交通设施用地

D1

军事用地

D2

外事用地

D3

保安用地

X

城市发展备用地

K

控制用地

N

农用地

E1

水域

E9

其他未利用地

U9

其它市政设施用地

T4

港口用地

T5

机场用地

S1

道路用地

S2

轨道交通用地

S3

社会停车场用地

S4

公交场站用地

S5

广场用地

S6

综合交通枢纽用地

S9

其它交通设施用地

D1

军事用地

D2

外事用地

D3

保安用地

X

城市发展备用地

K

控制用地

N

农用地

E1

水域

E9

其他未利用地

U9

其它市政设施用地

T4

港口用地

T5

机场用地

S1

道路用地

S2

轨道交通用地

S3

社会停车场用地

S4

公交场站用地

S5

广场用地

S6

综合交通枢纽用地

S9

其它交通设施用地

D1

军事用地

D2

外事用地

D3

保安用地

X

城市发展备用地

K

控制用地

N

农用地

E1

水域

E9

其他未利用地

U9

其它市政设施用地

T4

港口用地

T5

机场用地

S1

道路用地

S2

轨道交通用地

S3

社会停车场用地

S4

公交场站用地

S5

广场用地

S6

综合交通枢纽用地

S9

其它交通设施用地

D1

军事用地

D2

外事用地

D3

保安用地

X

城市发展备用地

K

控制用地

N

农用地

E1

水域

E9

其他未利用地

U9

其它市政设施用地

T4

港口用地

T5

机场用地

S1

道路用地

S2

轨道交通用地

S3

社会停车场用地

S4

公交场站用地

S5

广场用地

S6

综合交通枢纽用地

S9

其它交通设施用地

D1

军事用地

D2

外事用地

D3

保安用地

X

城市发展备用地

K

控制用地

N

农用地

E1

水域

E9

其他未利用地

U9

其它市政设施用地

T4

港口用地

T5

机场用地

S1

道路用地

S2

轨道交通用地

S3

社会停车场用地

S4

公交场站用地

S5

广场用地

S6

综合交通枢纽用地

S9

其它交通设施用地

D1

军事用地

D2

外事用地

D3

保安用地

X

城市发展备用地

K

控制用地

N

农用地

E1

水域

E9

其他未利用地

U9

其它市政设施用地

T4

港口用地

T5

机场用地

S1

道路用地

S2

轨道交通用地

S3

社会停车场用地

S4

公交场站用地

S5

广场用地

S6

综合交通枢纽用地

S9

其它交通设施用地

D1

军事用地

D2

外事用地

D3

保安用地

X

城市发展备用地

K

控制用地

N

农用地

E1

水域

E9

其他未利用地

U9

其它市政设施用地

T4

港口用地

T5

机场用地

S1

道路用地

S2

轨道交通用地

S3

社会停车场用地

S4

公交场站用地

S5

广场用地

S6

综合交通枢纽用地

S9

其它交通设施用地

D1

军事用地

D2

外事用地

D3

保安用地

X

城市发展备用地

K

控制用地

N

农用地

E1

水域

E9

其他未利用地

U9

其它市政设施用地

T4

港口用地

T5

机场用地

S1

道路用地

S2

轨道交通用地

S3

社会停车场用地

S4

公交场站用地

S5

广场用地

S6

综合交通枢纽用地

S9

其它交通设施用地

D1

军事用地

D2

外事用地

D3

保安用地

X

城市发展备用地

K

控制用地

N

农用地

E1

水域

E9

其他未利用地

U9

其它市政设施用地

T4

港口用地

T5

机场用地

S1

道路用地

S2

轨道交通用地

S3

社会停车场用地

S4

公交场站用地

S5

广场用地

S6

综合交通枢纽用地

S9

其它交通设施用地

D1

军事用地

D2

外事用地

D3

保安用地

X

城市发展备用地

K

控制用地

N

农用地

E1

水域

E9

其他未利用地

U9

其它市政设施用地

T4

港口用地

T5

机场用地

S1

道路用地

S2

轨道交通用地

S3

社会停车场用地

S4

公交场站用地

S5

广场用地

S6

综合交通枢纽用地

S9

其它交通设施用地

D1

军事用地

D2

外事用地

D3

保安用地

X

城市发展备用地

K

控制用地

N

农用地

E1

水域

E9

其他未利用地

U9

其它市政设施用地

T4

港口用地

T5

机场用地

S1

道路用地

S2

轨道交通用地

S3

社会停车场用地

S4

公交场站用地

S5

广场用地

S6

综合交通枢纽用地

S9

其它交通设施用地

D1

军事用地

D2

外事用地

D3

保安用地

X

城市发展备用地

K

控制用地

N

农用地

E1

水域

E9

其他未利用地

U9

其它市政设施用地

T4

港口用地

T5

机场用地

S1

道路用地

S2

轨道交通用地

S3

社会停车场用地

S4

公交场站用地

S5

广场用地

S6

综合交通枢纽用地

S9

其它交通设施用地

D1

军事用地

D2

外事用地

D3

保安用地

X

城市发展备用地

K

控制用地

N

农用地

E1

水域

E9

其他未利用地

U9

其它市政设施用地

T4

港口用地

T5

机场用地

S1

道路用地

S2

轨道交通用地

S3

社会停车场用地

S4

公交场站用地

S5

广场用地

S6

综合交通枢纽用地

S9

其它交通设施用地

D1

军事用地

D2

外事用地

D3

保安用地

X

城市发展备用地

K

控制用地

N

农用地

E1

水域

E9

其他未利用地

U9

其它市政设施用地

T4

港口用地

T5

机场用地

S1

道路用地

S2

轨道交通用地

S3

社会停车场用地

S4

公交场站用地

S5

广场用地

S6

综合交通枢纽用地

S9

其它交通设施用地

D1

军事用地

D2

外事用地

D3

保安用地

X

城市发展备用地

K

控制用地

N

农用地

E1

水域

E9

其他未利用地

U9

其它市政设施用地

T4

港口用地

T5

机场用地

S1

道路用地

S2

轨道交通用地

S3

社会停车场用地

S4

公交场站用地

S5

广场用地

S6

综合交通枢纽用地

S9

其它交通设施用地

D1

军事用地

D2

外事用地

D3

保安用地

X

城市发展备用地

K

控制用地

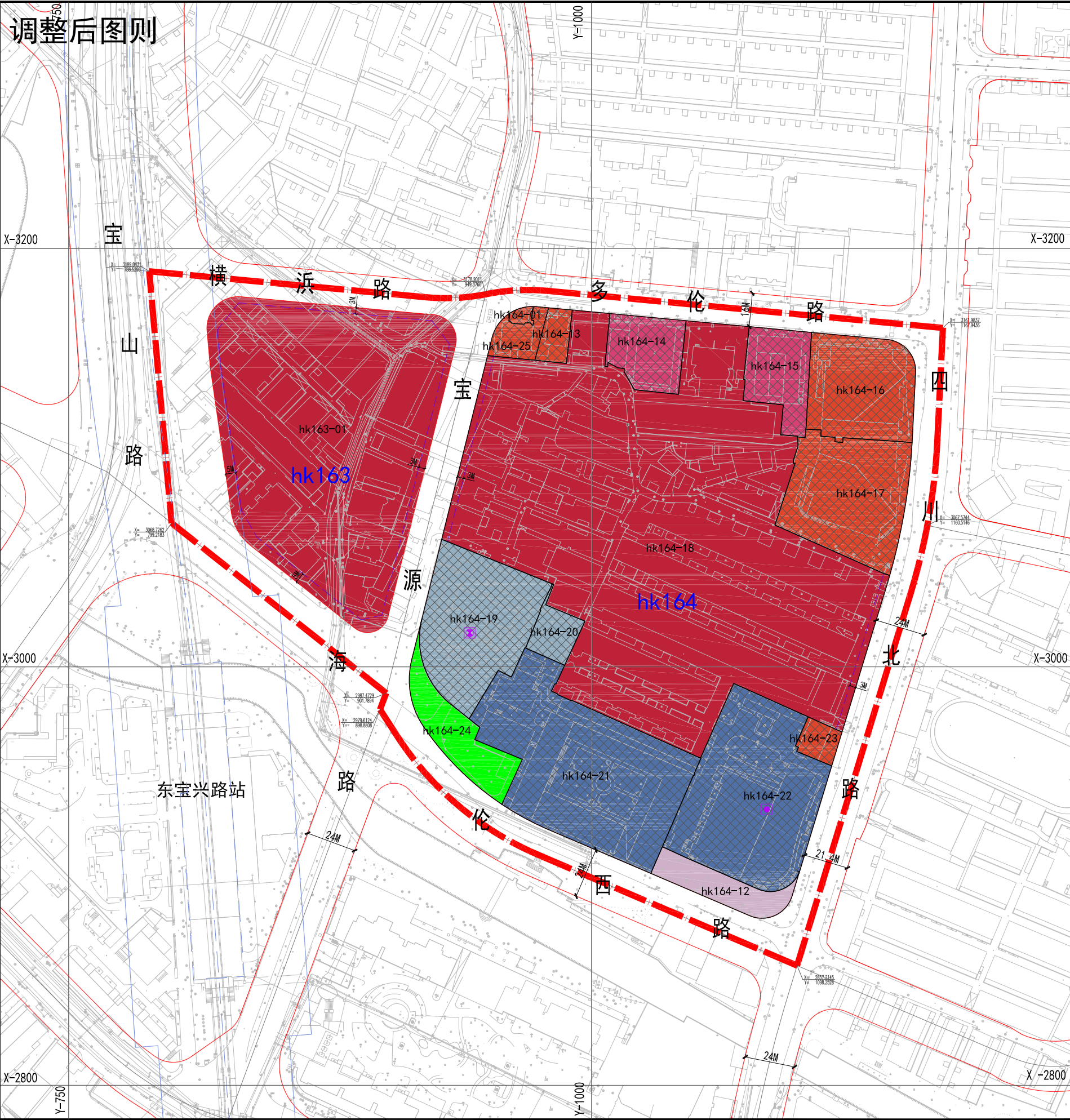
N

农用地

E1

水域

E9</



区位图

比例尺

1:2000

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)	住宅套数 (套)	配套设施	规划动态	备注
hk-163	hk163-01	13493	C3C8	C3≥10%, C8≤90%	4.90	100			规划	—
	hk164-01	79	C2	—	—	—			保留	—
hk-164	hk164-12	905	S5	—	—	—			规划	—
	hk164-13	341	C2	—	—	—			保留	—
	hk164-14	1164	C3	—	—	—			保留	鸿德堂
	hk164-15	1260	C3	—	—	—			保留	多伦现代美术馆
	hk164-16	2411	C2	—	—	—			保留	—
	hk164-17	3123	C2	—	—	—			保留	—
	hk164-18	26364	C2C3C8	C2≤30%, C3≥10%, C8≤60%	3.74	140			规划	—
	hk164-19	3264	U31	—	—	—			保留	合流泵站
	hk164-20	495	U31	—	—	—			保留	—
	hk164-21	6010	U2	—	—	—			保留	上海市长途电信局
	hk164-22	4878	U2	—	—	—			保留	上海市长途电信局
	hk164-23	317	C2	—	—	—			保留	—
	hk164-24	1308	G1	—	—	—			规划	—
	hk164-25	445	C2	—	—	—			保留	—

特定管理条文

1、hk163-01地块和hk164-18地块分别设置一条公共通道，以步行为主，宽度为3米，端口、线型均可变，24小时对外开放。其中hk163-01地块内公共通道需处理好与东宝兴路地铁站之间的联系。

2、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，其余新建部分后续根据方案继续深化研究。

3、考虑hk163-01地块和hk164-18地块地下空间综合开发与利用，可设置地下连通道进行东西串联。

4、如hk163-01及hk164-18地块为同一主体统一实施，可在两地块间进行统筹平衡，具体以建设项目规划管理阶段审定方案为准。

图例

用地性质

标注

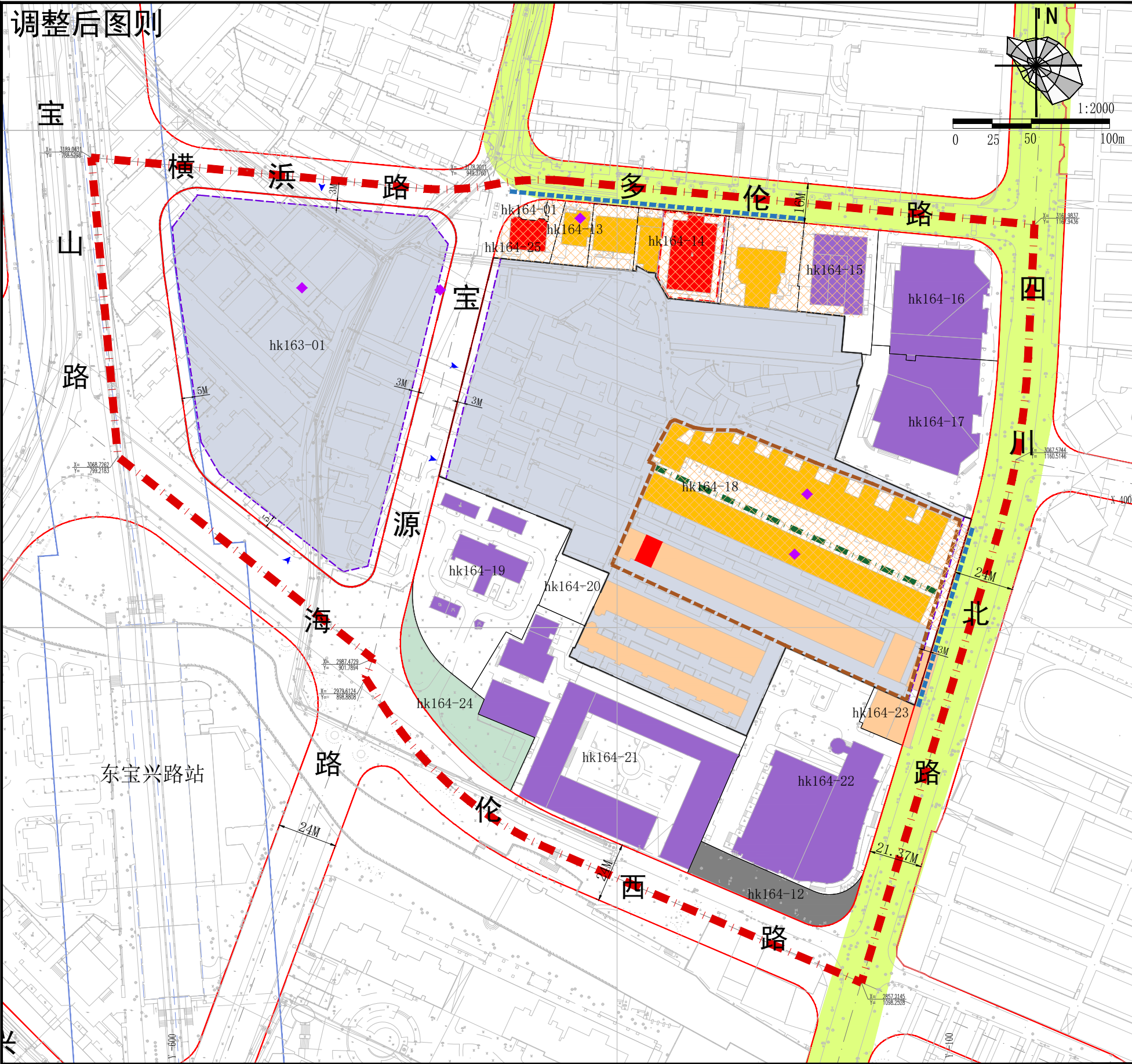
其它

规划动态

控制线

城市设计

市政基础设施



图例

基本图例

- 地块编号
- 红线
- 道路中心线
- 地块边界线
- 尺寸标注
- 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）
- 建设控制范围
- 建筑高度分割线及对应高度

风貌保护

- 优秀历史建筑和文保单位
- 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）
- 其他建筑

肌理保护范围

- 重点保护风貌界面
- 主要弄巷（可变）
- 优秀历史建筑及文保单位保护范围
- 历史文化风貌区核心保护范围
- 风貌保护道路（街巷）

交通空间

- 建议地块机动车出入口

上海市虹口区四川北路社区C080101单元控制性详细规划hk-163、hk-164街坊局部调整附加图则（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 上海城策行建筑规划设计咨询有限公司 证书编号：沪自资规乙字22310025

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

系统	设计原则	强制性控制要素
建筑形态	建筑高度 以建筑高度控制要求为准，沿海伦西路塑造标志性建筑景观。	建筑高度分割线及对应高度
	街道界面 塑造连续街道空间界面。	重点保护风貌界面 建筑控制线后退距离
公共空间	公共通道 形成密集的步行网络，与周边步行网络相衔接。	公共通道（可变） 公共通道端口（可变）
风貌保护	延续里弄肌理风貌。新建建筑的体量、色彩、材质、立面设计应与相邻历史建筑风貌特色相协调。	重点保护风貌界面 肌理保护范围 主要巷弄（可变）

管理要求

- 公共通道：hk163-01地块和hk164-18地块分别设置一条公共通道，以步行为主，宽度为3米，端口、线型均可变，24小时对外开放。其中hk163-01地块内公共通道需处理好与东宝兴路地铁站之间的联系。
- 公共绿地：hk164-24地块景观设计应与街坊开发地块建设项目方案设计进行协调。
- 历史建筑规模：调整后hk163街坊及hk164街坊范围内需要保留保护的历史建筑总量约为10191平方米，里弄类历史建筑总量约为14376平方米。hk163-01地块及hk164-18地块范围内需要保留的历史建筑总量约为7951平方米，里弄类历史建筑总量约为13680平方米，最终面积以现场实测报告及审批方案为准。以上述各街坊的历史建筑规模不变为原则，应结合保护更新开展细化甄别，在建设项目设计方案中落实各项保护要求。
- 历史建筑保护更新：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《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方案为准。需要保留的历史建筑结合实施方案进行细化甄别，可采取保护修缮、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。
- 肌理保护范围：肌理保护范围内建筑高度管控要求为檐口高度，具体边界以建设项目规划管理阶段审定方案为准。
- 重点保护风貌界面：具体保护要求以建设项目规划管理阶段审定方案为准。
- 主要巷弄：主要弄巷格局不变，可适当调整巷弄宽度，具体保护要求以建设项目规划管理阶段审定方案为准。
- 绿地率：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，其余新建部分后续根据方案继续深化研究。

建筑高度控制要求

引导性管控要求

实施运营措施

实施	区域内合理统筹开发时序。
运营	1、公共通道确保24小时开放。 2、地块内绿化满足对外开放要求。