



地块控制指标一览表																						
街坊编号	地块编号	用地面积(平方米)	规划用地性质代码	混合用地建筑性质代码	容积率	建筑高度(米)	住宅套数(套)	配套设施	规划动态	备注	街坊编号	地块编号	用地面积(平方米)	规划用地性质代码	混合用地建筑性质代码	容积率	建筑高度(米)	住宅套数(套)	配套设施	规划动态	备注	
01	01-01	6744	T1						保留	老沪杭铁路	14	14-01	1858	G1						保留现状水利设施1处	其它	
01	01-02	16420	G2						规划		14	14-02	7875	E1							其它	
01	01-03	760	E1						其它		14	14-03	6622	G1							规划	
02	02-01	13684	T1						保留	老沪杭铁路	14	14-04	35057	X							以医疗卫生等公服设施为主; 旧城强度分区; 四级高度分区	规划
02	02-02	9951	G2						规划		14	14-05	6758	T6							规划	
03	03-01	4361	E1						其它		14	14-06	2999	S9							规划	
03	03-02	5756	G1						规划		14	14-07	529	G1							规划	
03	03-03	59560	Rr3		2.5	80	1567		规划		15	15-01	3254	G1							规划	
04	04-01	38047	Rr3		2.5	80	1001		规划		15	15-02	6453	E1							其它	
04	04-02	6787	R6		1.0	24			规划		15	15-03	5866	G1							其它	
04	04-03	1844	G1						规划		15	15-04	53280	Rr3		2.5	80	1402			含室内菜场1500m²	规划
05	05-01	1774	G1						规划		15	15-05	2400	T1							110kV变电站	规划
05	05-02	28829	Rr2		1.5	40			规划		16	16-01	3505	G1							其它	
06	06-01	31833	Rr3		2.5	80	838		规划		16	16-02	5508	E1							其它	
06	06-02	847	G1						规划		16	16-03	2769	G1							规划	
06	06-03	1844	G1						规划		16	16-04	16581	C8C2		C2≥70%;C8≤60%	4.0	100			规划	
07	07-01	4991	E1						其它		16	16-05	6874	G1							其它	
07	07-02	7764	G1						规划		17	17-01	3637	E1							其它	
07	07-03	46090	Rr3		2.5	80	1213		规划		17	17-02	4832	G1							规划	
08	08-01	25166	Rr4		1.2	24			规划		17	17-03	51897	C5			3.0	80			规划	
08	08-02	29851	Rr3		2.5	80	786		规划		17	17-04	2310	G1							规划	
08	08-03	4646	G1						规划		18	18-01	2273	G1							其它	
09	09-01	4989	G1						规划		18	18-02	64626	Rr2							保留	永丰港
09	09-02	6427	Rr6		1.0	24			规划		18	18-03	11353	Rr6			1.0	24			含公厕所100m², 垃圾收集站20m²	规划
09	09-03	3453	Rr2		1.0	24			规划		18	18-04	6207	G1							其它	
09	09-04	47810	Rr3		2.5	80	1258		规划		18	18-05	26594	Rr2							保留	永丰港
10	10-01	3153	Rr1		1.2	24			规划		19	19-01	33593	C8C2		C2≥70%;C8≤40%	3.5	150			规划	
10	10-02	6836	Rr6		1.0	24			规划		19	19-02	3084	G1							其它	
10	10-03	6647	Rr1		1.2	24			规划		19	19-03	4182	E1							其它	
10	10-04	20744	Rr3		1.5	40			规划		19	19-04	3613	G1							其它	
10	10-05	25165	Rr3		2.5	80	662		规划		20	20-01	5711	G1							其它	
10	10-06	4828	G1						规划		20	20-02	3744	E1							其它	
11	11-01	47908	T1						保留	老沪杭铁路	20	20-03	2906	G1							保留	谷水佳苑
11	11-02	17886	G2						规划		20	20-04	60914	Rr3							含公厕所100m², 环卫休息场所120m², 垃圾收集站75m²	规划
11	11-03	50156	C4C2		C4≥50%;C2≤50%	2.0	60		规划		20	20-05	18304	C2			1.0	24			其它	
11	11-04	53991	G1						规划		20	20-06	1532	G1							其它	
11	11-05	38913	Rr5		1.5	40			规划		20	20-07	3825	E1							其它	
11	11-06	3023	G1						规划		20	20-08	2454	G1							其它	
12	12-01	94669	T1						保留	老沪杭铁路	21	21-01	2278	G1							其它	
12	12-02	24802	G2						规划		21	21-02	4183	E1							其它	
13	13-01	6806	G2						规划		21	21-03	6974	G1							其它	
13	13-02	11027	G1						规划		21	21-04	60804	Rr3			2.5	80	1600		含社区文化活动中心4500m², 室内菜场1500m², 居民委员会200m², 老年活动室200m²	规划
13	13-03	63291	Rr3						保留	玉阳苑	21	21-05	6969	Rr6			1.0	24			其它	
13	13-04	16964	E1						其它		21	21-06	3201	E1							其它	
13	13-05	10276	G2						规划		21	21-07	1956	G1							其它	
13	13-06	18568	G1						规划		22	22-01	7359	E1							设置水利设施1处	其它
13	13-07	68939	S4						规划	公交保养场	22	22-02	8888	G1							其它	
13	13-08	2122	S9						规划	加油站	22	22-03	48009	X							以医疗卫生等公服设施为主; 旧城强度分区; 四级高度分区	规划

特定管理条文

一、城市设计管控要求

1. 30-03和30-04地块在地面设置内部广场, 实现地面步行空间连续、开放, 内部广场应确保站前广场和新老站房之间南北向连接, 以及9号线站房与西侧开发地块东西向连接。30-03地块内部广场面积不小于20000平方米, 30-04地块内部广场面积不小于20000平方米, 广场内可设置休憩、文化展示、旅客服务等功能。广场内空间满足舒适、无障碍通行要求, 净空高度建议不低于5米。
2. 30-03地块和30-04地块、30-05地块的交界处设置东西向公共通道, 确保在站前广场与人民南路连接, 在满足紧急情况下的机动车通行要求, 通道宽度不小于12米, 通道线型和开口可变, 24小时开放。
3. 30-03地块设置南北向公共通道, 确保在站前广场南北向连接, 在满足紧急情况下的机动车通行要求, 通道宽度不小于12米, 通道线型和开口可变, 24小时开放。未来视交通情况需要可调整为城市道路。
4. 34-01和34-02地块设置东西向公共通道, 确保在站前广场与南翔路连接, 作为铁路辅助生产用房进出的主要通道, 通道宽度不小于12米, 满足机动车通行要求, 通道线型和开口可变, 24小时开放。
5. 30-02地块设置一处地下车库出入口, 作为枢纽站北侧地下车库出入口并衔接至人民南路, 具体位置以建设管理阶段审定方案为准。
6. 确保慢行系统沿河设置, 在16街坊跨河一、二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十八、十九、二十街坊跨河设置可变速公共通道, 宽度不小于8米, 满足行人和非机动车通行要求; 在30街坊跨河设置可变速公共通道, 宽度不小于12米, 满足机动车通行要求; 通道24小时开放。
7. 在15街坊设置南北向公共通道, 宽度不小于8米, 满足行人和非机动车通行要求。
8. 在21街坊设置东西向公共通道, 宽度不小于8米, 满足行人和非机动车通行要求。
9. 在30街坊设置公共通道, 宽度不小于8米, 满足行人和非机动车通行要求。

二、高架平台与连接设置要求

10. 在30-03地块30-04地块东、西两侧设置落客平台车道, 其中西侧车道边与外部高架快速专用道的衔接; 东侧车道边在30-02、34-01、34-02地块设置上匝道, 在30-04地块预留下匝道接口。在建设管理阶段, 车道边工程允许在上述各地块进行建设。
11. 确保松江枢纽服务中心30-04地块与西侧地块可以采用高架连接, 在32-03、33-04、30-05、36-01、37-01地块设置可变速通道, 局部上跨城市道路。
12. 确保松江枢纽服务中心30-04地块与北侧地块可以采用高架连接, 在30-14、30-17、38-01、38-02、39-02、39-01地块设置可变速通道, 局部上跨城市道路。
13. 确保松江枢纽站前区30-01地块与北侧地块可以采用高架连接, 在30-02、24-01、25-01、19-01、11-04地块以及16街坊, 设置可变速通道, 局部上跨城市道路。
14. 确保商务区各街坊可以采用高架连接, 在23-01、24-01、25-01、25-02、26-01、26-02、27-01、27-02地块设置可变速通道, 局部上跨城市道路。
15. 各类设施应在建设管理阶段具体明确位置、数量、宽度等。

三、其他设计管控要求

16. 丰富开放空间内容并提升品质, 11-04地块结合北侧体育设施, 建设体育主题公园, 允许在绿地内设置体育运动场地, 场地规模以建设管理阶段审定方案为准; 16街坊、19街坊、25街坊内的公共绿地, 应充分考虑游憩需求, 设置小型零售、文化设施等, 绿地内建筑规模以建设管理阶段审定方案为准; 30-02地块, 建设设置具备交通功能的景观构筑物, 构筑物高度和占地面积以建设管理阶段审定方案为准; 绿地内建筑规模以建设管理阶段审定方案为准。
17. 21-04地块配建社区公共配套设施应布局在住宅地块内, 结合架空空间设置, 与西侧地块形成整体社区商业界面, 设施规模不超过该地块总容积率的10%。
18. 鼓励铁路桥基下方地面空间复合利用, 如设置休憩、文化展示、旅客服务等功能。
19. 30-04地块结合实施要求, 应在9号线换乘通道设计中考虑遮阳、挡雨措施。

四、规划管理特定条文

20. 30-01、30-02、30-03和30-04地块应一体化设计, 30-01和30-03地块的内部广场统一管理和运营。
21. 30-03地块站体建筑设施允许突破地块边界, 部分占用蓝线、30-01和30-02地块, 具体以建设管理阶段审定方案为准。
22. 30-04地块容积率以建设管理阶段审定方案为准。
23. 30-04地块未来可结合需求增加旅客服务功能。
24. 16-04、19-01、32-03、33-04地块, 根据轨道交通站周边鼓励租赁住房的要求, 允许在土地出让前, 根据需求, 在满足公共服务设施配套的情况下, 将部分办公建筑调整为租赁住房(Rr4), 最多不超过总容积率的15%。
25. 32-03、33-04地块, 允许在土地出让前通过实施深化程序, 在土地增加一定比例社会停车场(S3), 最多不超过总容积率的30%。
26. 后续编制规划和管理要求, 本图集中编制规划和管理要求, 在土地出让前, 应根据开发时序和实际建设需求, 按照街坊或片区的形式编制规划和管理要求, 重点关注建筑形态、街道界面、连通性、绿地与开放空间等要素系统。

