

街坊编号/地块编号	用地面积 (平方米)	规划用途	混合用途建筑面积比例	容积率	建筑高度 (米)	住宅套数 (套)	配套设施	规划动态	备注	街坊编号/地块编号	用地面积 (平方米)	规划用途	混合用途建筑面积比例	容积率	建筑高度 (米)	住宅套数 (套)	配套设施	规划动态	备注
23-23-01	4817	C8R3	C8≥50%,R3≤50%	3.0	100	708	公共厕所100m²	规划		31-31-01	3979	E1						其它	
23-23-02	315	G1						规划		31-31-02	8921	G1						其它	
23-23-03	545	E1						规划		31-31-03	54341	G1						其它	
23-23-04	64	G1						规划		31-31-04	12733	T1						其它	
24-24-01	3844	C8R3	C8≥60%,R3≤40%	3.5	150	567		规划		32-32-01	3167	E1						其它	
25-25-01	23073	C8R2R4	C2≥20%,R4≥15%,C8≤65%	5.5	200	272	设置邮政支局1处	规划		32-32-02	4377	G1						其它	
25-25-02	14941	G1						规划		32-32-03	42000	C8C2C3			4.5	100		其它	
26-26-01	7861	C8R2R4	C2≥20%,R4≥15%,C8≤65%	9.0	320	676	设置通信设施1处	规划		33-33-01	2353	G1						其它	
26-26-02	35057	C8R2R4	C2≥20%,R4≥15%,C8≤65%	9.0	320	676	设置通信设施1处	规划		33-33-02	3429	E1						其它	
27-27-01	3276	G1						规划		33-33-03	1375	G1						其它	
27-27-02	19995	C8R3	C8≥50%,R3≤50%	3.0	100	316		规划		33-33-04	53671	C8C2C3			4.5	120		公共厕所100m²	规划
28-28-01	4713	E1						规划		34-34-01	2129	G1						其它	铁路线路及生活辅助用房
28-28-02	11792	G1						规划		34-34-02	59911	T1						其它	
28-28-03	21503	C8C2	C2≥20%,C8≤80%	3.5	80			规划		34-34-03	5493	G1						其它	
28-28-04	878	G1						规划		35-35-01	12831	C8C2			3.5	100		其它	
28-28-05	2400	U1						规划	110kV变电站	35-35-02	2085	G1						其它	
29-29-01	871	G1						规划		35-35-03	21535	T1						其它	
29-29-02	1365	E1						规划		35-35-04	7451	G1						公共厕所100m²	规划
29-29-03	541	G1						规划		35-35-05	2153	U31						设置污水泵站1处、雨水泵站1处	规划
29-29-04	12706	C8C2	C2≥20%,C8≤80%	5.5	130			规划		36-36-01	18004	C8C2			4.0	120		设置出租车营运站1处	规划
30-30-01	10451	S5						规划	站前广场	37-37-01	21698	C8C2			3.5	100		其它	
30-30-02	9824	G1						规划		38-38-01	43303	C2			2.0	60		公共厕所100m²、球类运动场地100m²、垃圾收集站100m²	规划
30-30-03	143311	T1						规划	铁路线路及站房	38-38-02	7658	G1						其它	
30-30-04	55605	S6C3	C3≥40%,S6≤60%	2.0	60			保留	混合用地比例可在项目实施阶段通过实施深化进行优化调整,占地面层设置公共设施和公共停车场,占地面积超过1.5万平方米	38-38-03	4663	G1					其它		
30-30-05	21986	S2						保留	保留铁路及站房	38-38-04	575	G1						其它	
30-30-06	8214	G1						规划		38-38-05	6040	G1						其它	
30-30-07	2187	T1						规划		39-39-01	63970	C2C6			3.0	60		其它	
30-30-08	361	G1						规划		39-39-02	17984	G1						其它	
30-30-09	3661	E1						规划		39-39-03	30340	E1						设置水利设施1处	其它
30-30-10	11418	E1						规划	设置水利设施1处	39-39-04	5299	G1						其它	
30-30-11	14235	G1						规划		40-40-01	3780	G1						其它	
30-30-12	19772	G2						规划		40-40-02	31277	E1						保留现状水利设施1处,新增水利设施1处	其它
30-30-13	10914	G1						规划		40-40-03	20319	G1						公共厕所100m²	规划
30-30-14	77107	T1						保留	保留铁路及站房	40-40-04	2101	C9						其它	
30-30-15	24127	G2						规划		40-40-05	2400	U1						110kV变电站	规划
30-30-16	1786	E1						规划		40-40-06	344	G1						其它	
30-30-17	13893	G1						规划		40-40-07	27798	G1						其它	
30-30-18	338	G2						规划		40-40-08	94756	C6			3.0	80		其它	
30-30-19	1544	G2						规划		41-41-01	2861	G1						其它	
30-30-20	9629	G2						规划		41-41-02	5538	E1						其它	
30-30-21	4571	G1						规划		41-41-03	1604	G1						其它	
30-30-22	6792	E1						规划		41-41-04	14799	C6			3.0	80		其它	
30-30-23	2974	G1						规划		41-41-05	1489	G1						其它	
30-30-24	3046	T1						规划											
30-30-25	4521	G1						规划											
30-30-26	31374	E1						规划											
30-30-27	9109	G1						规划											
30-30-28	35165	T1						规划											
30-30-29	13560	G1						规划											
30-30-30	25586	C6						规划											

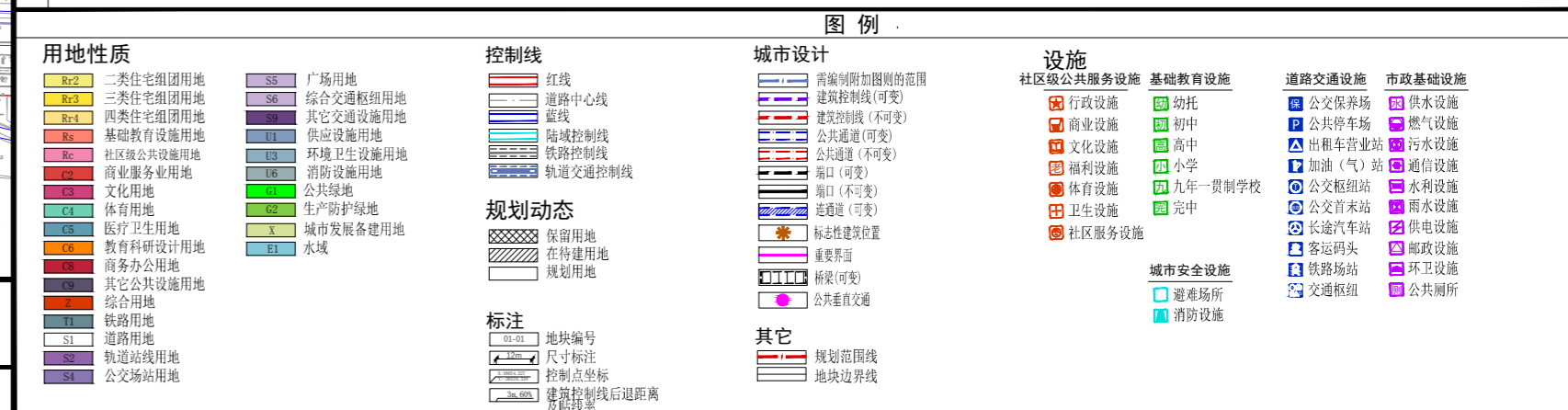
**特定管理条文**

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通,以及9号线站房与西侧开发地块东西向连通。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、旅游服务等功能。广场空间满足步行、无障碍通行要求,净空高度不低于5米。
2. 30-03地块R30-04地块、30-05地块的交界设置东西向公共通道,确保站前广场与人民南路连通。在满足规划南北步行连续的基础上,满足紧急情况下的机动车通行要求。通道宽度不小于12米,通道线型和端点可变更,24小时开放。
3. 30-03地块设置南北向公共通道,确保站前广场南北向连通。在满足机动车通行要求,通道端点可变更,线形允许结合实施方案在来的幅度范围内微调,结合铁路管理需求做好公共开放。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,确保人民南路和嘉松南路连通,作为铁路辅助生产生活用途进出的主要通道。通道宽度不小于12米,满足机动车通行要求,通道线型和端点可变更,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. 确保慢行系统贯通,在16街坊跨河一河、19街坊跨河一河、20街坊跨河一河设置可变更公共通道,宽度不小于8米,满足行人和非机动车通行要求;在30街坊跨河一河设置可变更公共通道,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40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。
10. 在30-03地块R30-04地块东、西两侧设置乘客平台车边,其中西侧车边预留与外部高架快速专用道的衔接,东侧车边在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地块与南侧地块可以采用高架连接,在30-14、30-17、38-01、38-02、39-02、39-01地块设置可变连通道,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、24-01、25-01、19-01、11-04地块以及16街坊,设置可变连通道,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,设置可变连通道,局部上跨城市道路。
14. 确保站前商务区各地块可以采用高架连接,在23-01、24-01、25-01、25-02、26-01、26-02、27-01、27-02地块设置可变连通道,局部上跨城市道路。
15. 各类连通道均应在建设管理阶段具体明确高度、位置、数量、宽度等。
16. 设置公共空间内容提升品质,11-04地块结合北侧体育设施,建设体育主题公园,允许在用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,设置小型亭廊、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的方案为准;绿地内建筑规模以建设管理阶段审定方案为准。
17. 21-04地块配建社区公共服务设施布局在住宅地块内,结合滨水空间设置,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. 鼓励铁路桥段下方的地面空间复合利用,如设置休憩、文化展示、旅游服务等功能。
19. 30-04地块结合实施方案,应在9号线换乘通道设计中考虑遮阳、挡雨措施。

规划管理特定条文:

20. 30-01、30-02、30-03和30-04地块确保一体化设计。30-01和30-02地块的内部广场统一管理运营。
21. 30-03地块建筑体块允许突破地块边界,部分占用临包,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地块绿地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,根据轨道交通周边配建住宅的要求,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(Rt4),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. 后续附加编制和管理要求,本图则中编制附加图则范围内的地块,在土地出让前,应根据开发时序和实际建设需求,按街坊或片区的形式编制附加图则,重点关注建筑形态、街道界面、连通道、绿地与开放空间等要素系统。



上海市松江区松江新城SJC1-0017单元  
(松江枢纽核心区)控制性详细规划修编  
普适图则(公示稿) No. 2

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(甲级)  
组织编制单位 松江区人民政府、上海市规划和自然资源局