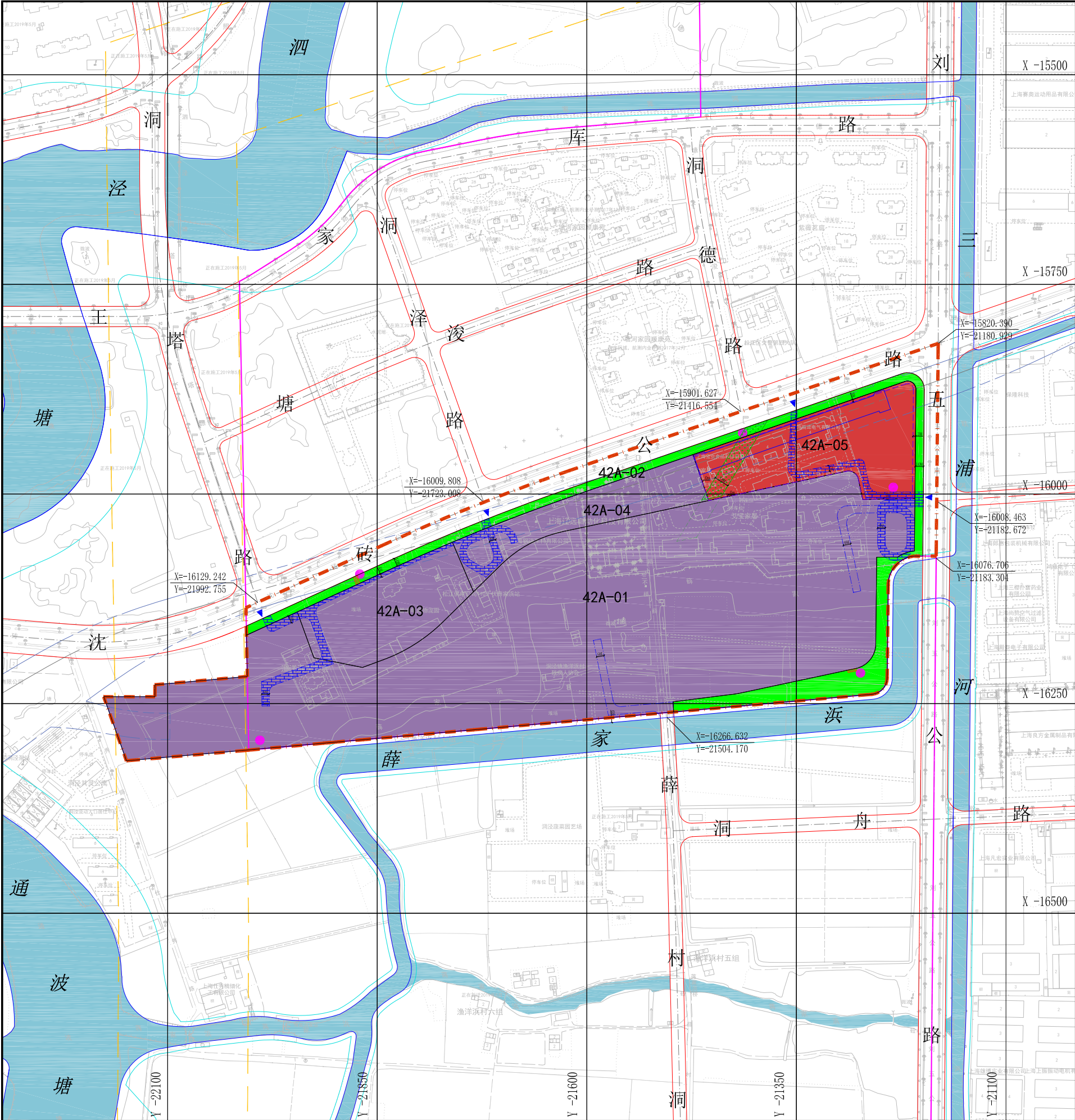


地块控制指标一览表										
街坊编号	地块编号	用地面积(平方米)	用地性质代码	混合用地建筑面积比例	容积率	建筑高度(米)	住宅套数(套)	配套设施	规划动态	备注
42A	42A-01	157697	S4	—	—	—	—		规划	
	42A-02	18490	G1	—	—	—	—		规划	叠加绿化融合管理要求(G0)。含两处垂直大堂,分别综合设置于地块西北侧、东南侧,占地面积各约30-50㎡,由开发主体统一实施。
	42A-03	17208	S4	—	—	—	—		规划	
	42A-04	13893	S4	—	—	—	—		规划	
	42A-05	22613	C8C2	C8≥50% C2≤50%	3.5	100	—		规划	含10000㎡应急预留设施独栋设置,后续产权无偿移交政府。商业办公混合比例应扣除应急预留设施建筑面积后计算。42A-05、42B-08地块如由同一主体实施,商业商办建筑规模、应急预留设施(独栋设置)可在项目阶段进行统筹。本地块为落地开发部分,地面层布局本地块的出入口及交通组织。

1、基地东侧、北侧分别设置一处、两处匝道接刘五公路、沈砖公路,为机动车上下板匝道,通过公共通道形式表达。车场设两处出入口,分别结合沈砖公路洞塔路、刘五公路洞库路交叉口的公共通道设置。

2、基地内机动车上下板匝道具体线型和位置可根据设计方案进行调整,南侧薛村路道路红线方案可结合后续规划深化调整。

3、42A-02地块跨刘五公路、沈砖公路的步行天桥标高为10米,由地块开发主体与公共绿地统一建设,建成后交由属地政府统一管理,并与42A-02、42A-05地块的上盖平台(公共通道)无缝衔接,为上盖部分提供人行及非机动车上下盖的出入通道。

4、42A-03、42A-04、42A-05地块鼓励沿沈砖公路布局沿街商业、社区公共服务设施,形成积极界面,应与站点附属设施结建。受场地及限高等综合限制因素影响,面宽允许突破80米,鼓励建筑方案采用不同的立面分割形式形成积极活力的城市界面。地块地面至盖板高度之间的沿街商业、公共服务建筑规模容量不超过地面层地块总建筑面积的10%。

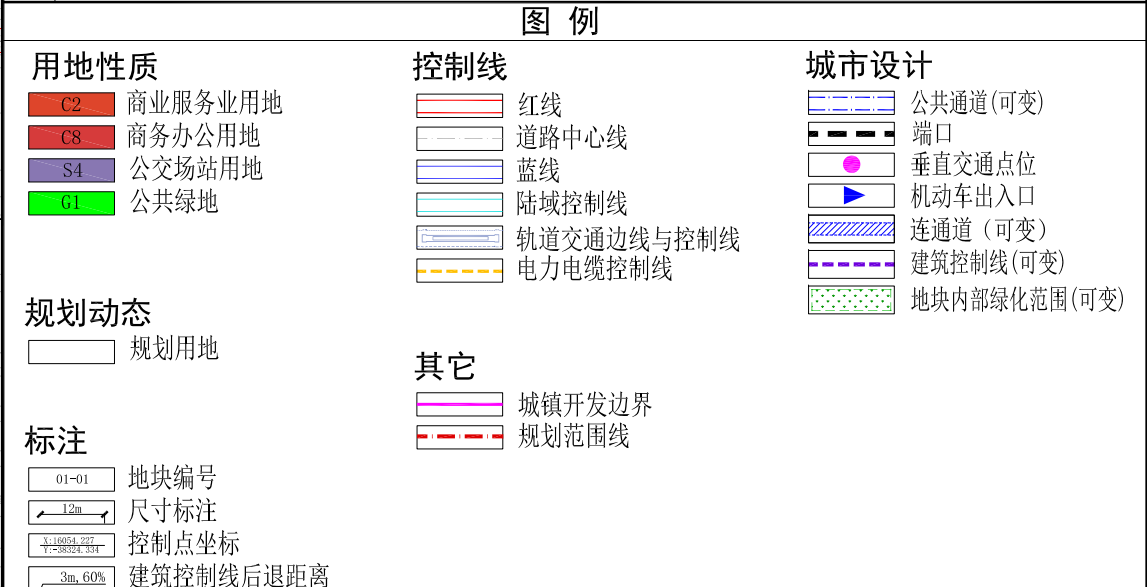
5、42A-04、42A-05地块内部绿化范围为T字型慢行廊道的主要组成部分,其中填充部分表达为地面至上盖高度区段范围,在绿化范围面积不减少的前提下,具体线型和位置可结合设计方案进行调整。

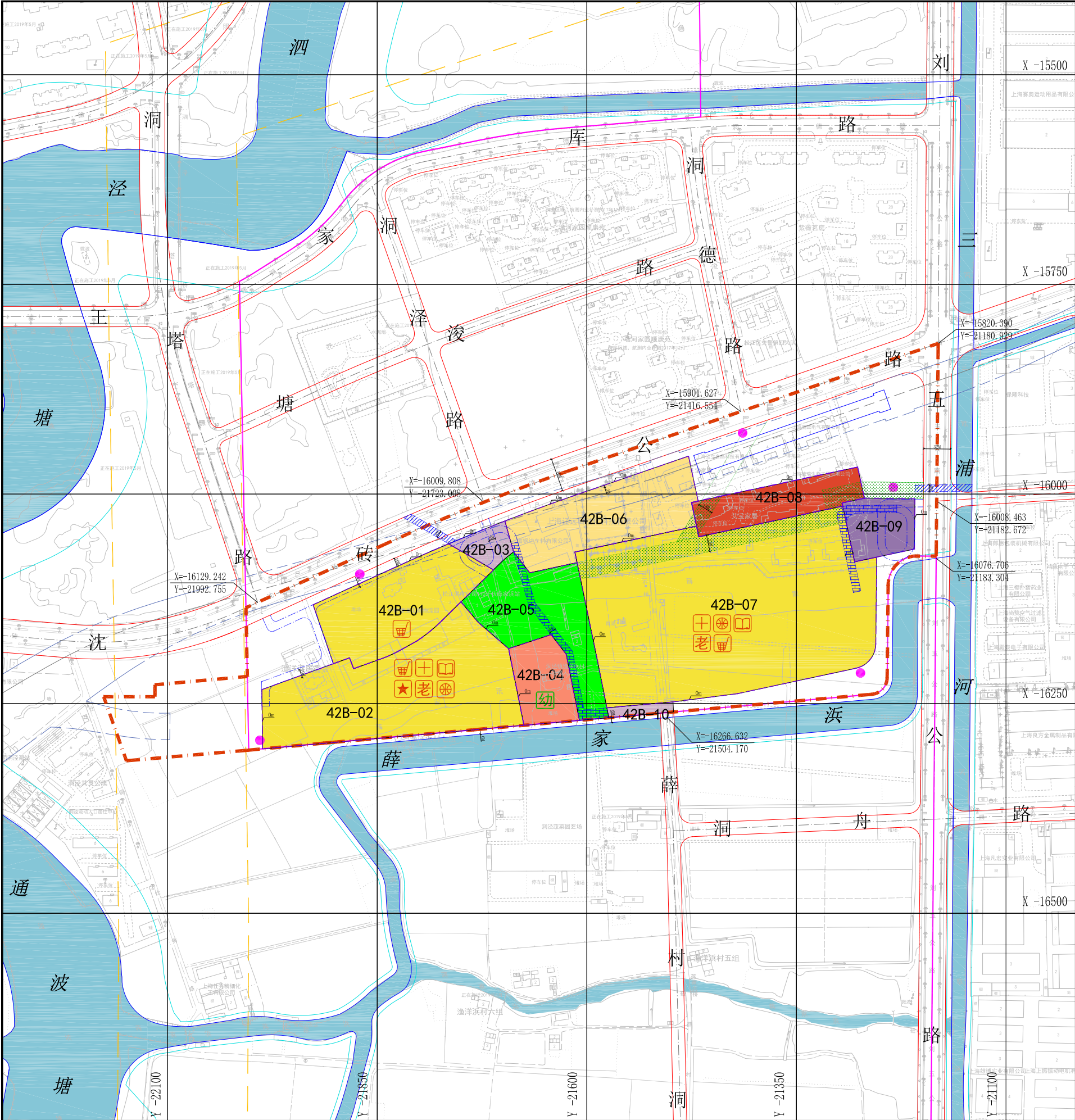
6、在地块开发过程中,允许地面层、上盖层公共绿地和附属绿地统筹考虑计算绿地率,具体以相关部门意见为准。

7、本规划图则中轨交边线和控制线均为示意,具体以审定方案为准。

8、公共通道需与周边地块做好竖向衔接,保障步行系统的连续性。

9、42A-05、42B-08地块如由同一主体实施,商业商办建筑规模、应急预留设施(独栋设置)可在项目阶段进行统筹。





区位图

比例尺

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	混合用地建筑面积比例	容积率	建筑高度(米)	配套设施	规划动态	备注
42B	42B-01	16378	Rr3	—	3.05	80	包含社区商业设施1110m²	规划	
	42B-02	31316	Rr3	—	1.55	80	包含卫生服务站200m²、老年活动室300m²、文化活动室100m²、社区学校1000m²、生活服务点100m²、健身点300m²、社区行政设施700m²、社区商业设施330m²	规划	配套设施可与42A-03、42B-01地块统筹设置
	42B-03	2323	S5	—	—	—		规划	机动车上下板匝道的上方空间
	42B-04	6486	Rs6	—	0.85	24		规划	幼儿园
	42B-05	14973	G1	—	—	—		规划	叠加绿化融合管理要求(G0)。地块内公共通道以慢行功能为主,24小时开放,满足消防应急通行要求,具体边界可根据实际方案进行调整,与中央绿带统筹设计,需满足通道宽度不小于9m,并对接洞泽路与薛村路面道。
	42B-06	16372	Rr4	—	2.0	70		规划	
	42B-07	64794	Rr3	—	1.45	80	包含综合健身馆1800m²、日间照料中心700m²、卫生服务站300m²、老年活动室500m²、社区食堂200m²、养老托管点360m²	规划	配套设施可与42A-04、42A-05、42B-06地块统筹设置
	42B-08	8367	C2	—	1.25	80		规划	42A-05、42B-08地块如由同一主体实施,商业商办建筑规模、应急预留设施(独栋设置)可在项目阶段进行统筹。
	42B-09	5409	S4	—	—	—		规划	综合楼
	42B-10	939	S5	—	—	—		规划	

特定管理条文

1、42B-01、42B-02、42B-03、42B-04、42B-05、42B-09、42B-10地块盖板完成标高为10米,42B-06、42B-07、42B-08地块盖板完成标高为16米,具体以审定方案为准。规划高度均从地面层地坪起算。

2、在不影响相邻关系的前提下,由于工程建设要求,10米、16米盖板范围可结合实施方案进行局部调整,具体以审定方案为准。

3、基地东侧、北侧分别设置一处、两处匝道接刘五公路、沈砖公路,为机动车上下板匝道,通过公共通道形式表达。其中填充部分表达为上盖高度区段范围。

4、42A-02地块跨刘五公路、沈砖公路的步行天桥标高为10米,由地块开发主体与公共绿地统一建设,建成后交由属地政府统一管理,并与42A-02、42A-05地块的上盖平台(公共通道)无缝衔接,为上盖部分提供人行及非机动车上下盖的出入通道。

5、宜对盖板建设形成的侧边高差界面进行设计引导,鼓励沿沈砖公路的沿街界面增加公共功能和公共通道提升活力和形象;其余界面,宜通过装饰板、竖向绿化等方式进行美化,以保证城市公共界面的和谐有序,整洁美观。

6、本区域容积率计算未包含盖板结构顶板以下的夹层停车库的面积。

7、在满足建筑间距的情况下,盖板上各地块可不退界,具体以审定方案为准。

8、42B-06、42B-07、42B-08地块内部绿化范围为上盖T字型慢行廊道的主要组成部分,其中填充部分表达为上盖10米至16米高度区段范围,在绿化范围面积不减少的前提下,具体线型和位置可结合设计方案进行调整。

9、鼓励盖板沿薛家浜一侧引入公共空间和公共活力功能,并通过垂直交通与地面连接。

10、在地块开发过程中,允许地面层、上盖层公共绿地和附属绿地统筹考虑计算绿地率,具体以相关部门意见为准。

11、42B-01、42B-02、42B-07地块如由同一主体实施,配建的保障性住房、社区服务配套设施可在项目阶段进行统筹。

12、42A-05、42B-08地块如由同一主体实施,商业商办建筑规模、应急预留设施(独栋设置)可在项目阶段进行统筹。

图例

用地性质

Rr3

三类住宅组团用地

Rr4

四类住宅组团用地

Rs

基础教育设施用地

C2

商业服务业用地

C8

商务办公用地

S4

公交场站用地

S5

广场用地

G1

公共绿地

规划动态

规划用地

标注

01-01

地块编号

12m

尺寸标注

Y=16378.242
Y=21824.241

控制点坐标

3m,60%

建筑控制线后退距离及贴线率

控制线

红线

道路中心线

蓝线

陆域控制线

轨道交通边线与控制线

电力电缆控制线

其它

城镇开发边界

规划范围线

城市设计

公共通道(可变)

端口(可变)

垂直交通点位

连通道(可变)

建筑控制线(可变)

地块内部绿化范围(可变)

设施

社区级公共服务设施

★

行政设施

商业设施

文化设施

老

福利设施

⊕

体育设施

+

卫生设施

基础教育设施

幼

幼托

上海市松江区洞泾镇泗泾南拓展大居城镇单元(SJS2-0008)

42街坊控制性详细规划

普适图则(上盖层)(公示稿)

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

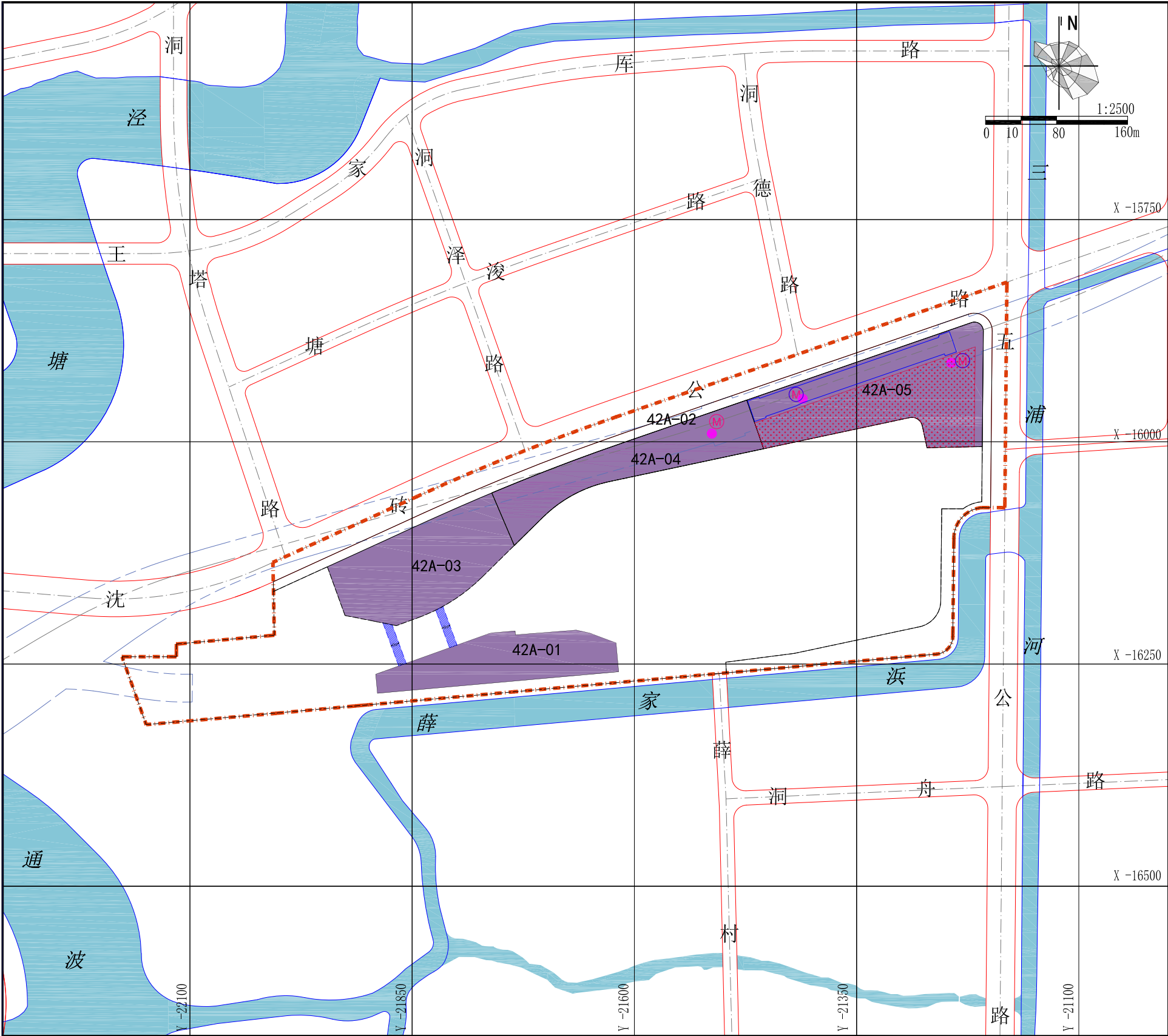
设计单位

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

松江区人民政府、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

轨道交通边线与控制线

交通空间

(M)

公共垂直交通

公共通道(可变)

连通道(可变)

端口(可变)

各层空间(分层图则)

地下各层商业设施空间范围(可变)

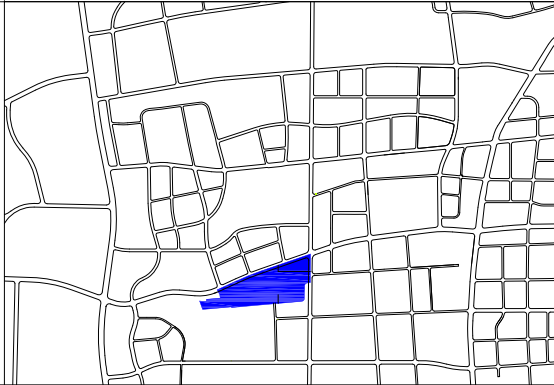
用地性质

S4

公交场站用地

图例

上海市松江区洞泾镇泗泾南拓展大居城镇单元(SJS2-0008)42街坊控制性详细规划附加图则(地下空间控制图则)(公示稿)

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 交通空间 功能业态 管理要求	慢行系统	42A-03、42A-04、42A-05地块地下空间与轨交12号线智创云城站（暂名）建立慢行联系。	
	静态交通	42A-01、42A-03、42A-04、42A-05地块设置地下机动车停车。	
	立体交通	地铁站结合人流流线布局垂直交通联系。	
	公共功能	42A-05地块范围内，结合轨交12号线智创云城站（暂名）布局建筑面积不大于14000m²的地下商业设施。	
1、本规划图则中轨交边线和控制线、轨交站点出入口均为示意，具体以审定方案为准。 2、地下空间为洞泾车辆基地综合开发的预留结构工程，主要包括商业和停车功能。其中，停车功能均为服务上盖商业商办、住宅使用。			
引导性管控要求			
实施运营措施			
实施	1、地下空间建设应与地面洞泾车辆基地同步实施。		
运营			

区位图

