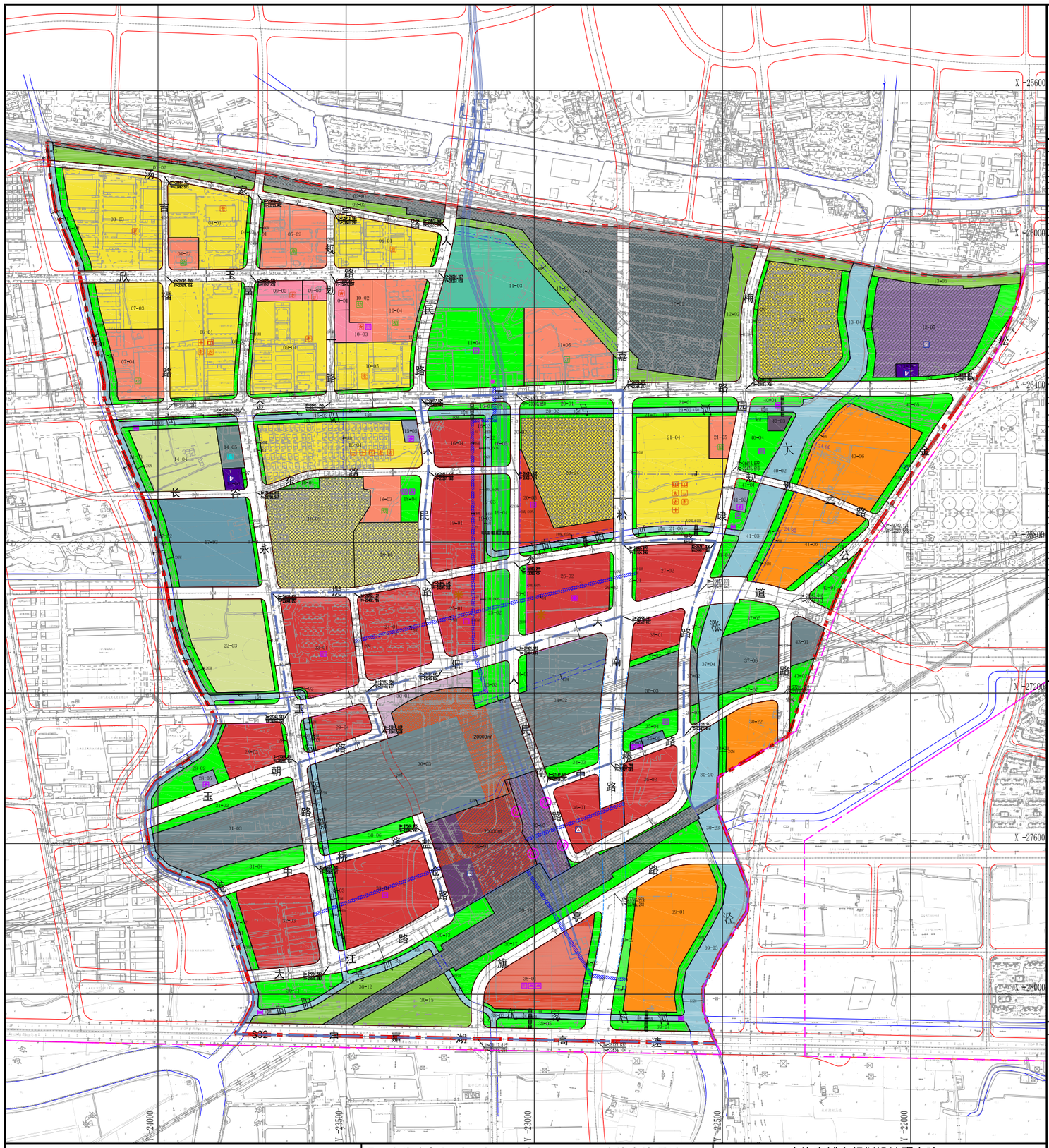
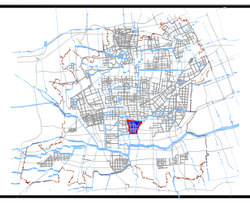
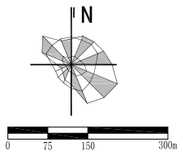


区位图



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）	住宅套数（套）	配套设施	规划动态	备注
30	30-01	10453	S5	—	—	—	—		规划	站前广场。
30	30-02	9824	G1	—	—	—	—		规划	
30	30-03	14331	T1	—	—	—	—		规划	铁路线路及站房
30	30-04	55603	S6C3	—	—	—	—	—	存量建筑	—
30	30-05	21886	S2	—	—	—	—		规划	9号线轨道交通站
30	30-06	8214	G1	—	—	—	—		规划	
30	30-07	2187	T1	—	—	—	—		规划	
30	30-08	361	G1	—	—	—	—		规划	
30	30-09	3661	E1	—	—	—	—		规划	
30	30-10	11418	E1	—	—	—	—	设置水利设施1处	规划	
30	30-11	14235	G1	—	—	—	—		规划	
30	30-12	19772	G2	—	—	—	—		规划	
30	30-13	10914	G1	—	—	—	—		规划	
30	30-14	77107	T1	—	—	—	—		现状	保留铁路及站房
30	30-15	24427	G2	—	—	—	—		规划	
30	30-16	1786	E1	—	—	—	—		—	—
30	30-17	28086	G1	—	—	—	—		规划	
30	30-18	338	G1	—	—	—	—		规划	
30	30-19	3926	G1	—	—	—	—		规划	
30	30-20	12044	E1	—	—	—	—		—	—
30	30-21	2982	G1	—	—	—	—		规划	
30	30-22	18691	C6	—	3.0	80	—		规划	
30	30-23	6192	S5	—	—	—	—		—	—
31	31-01	3929	E1	—	—	—	—		规划	
31	31-02	8921	G1	—	—	—	—		规划	
31	31-03	54341	T1	—	—	—	—		规划	
31	31-04	12733	G1	—	—	—	—		规划	
32	32-01	3167	E1	—	—	—	—		—	—
32	32-02	4377	G1	—	—	—	—		规划	
32	32-03	42000	C8C2C3	C8≤60%;C2≥20%;C3≥20%	4.5	100	--		规划	
33	33-01	2333	G1	—	—	—	—		规划	
33	33-02	3429	E1	—	—	—	—		—	—
33	33-03	1375	G1	—	—	—	—		规划	
33	33-04	53671	C8C2C3	C8≤60%;C2≥20%;C3≥20%	4.5	120	--	设置建筑面积100㎡的公共厕所1处	规划	
34	34-01	2129	G1	—	—	—	—		规划	
34	34-02	59911	T1	—	—	—	—		规划	铁路线路及生产生活辅助用房
34	34-03	5493	G1	—	—	—	—		规划	
35	35-01	12831	C8C2	C8≤80%;C2≥20%	3.5	100	--		规划	
35	35-02	2085	G1	—	—	—	—		规划	
35	35-03	21535	T1	—	—	—	—		规划	
35	35-04	7451	G1	—	—	—	--	设置建筑面积100㎡的公共厕所1处	规划	
35	35-05	750	U31	—	—	—	--	设置污水泵站1处、雨水泵站1处	规划	
35	35-06	1403	U3	—	—	—	—		规划	
36	36-01	22836	C8C2	C8≤80%;C2≥20%	3.5	120	--	设置出租车营运站1处	规划	
36	36-02	21758	C8C2	C8≤80%;C2≥20%	3.5	100	--		规划	
37	37-01	2692	G1	—	—	—	—		规划	
37	37-02	3046	T1	—	—	—	—		规划	
37	37-03	1296	E1	—	—	—	—		规划	
37	37-04	17176	E1	—	—	—	—		—	—
37	37-05	8409	G1	—	—	—	—		规划	
37	37-06	23457	T1	—	—	—	—		规划	
37	37-07	5501	G1	—	—	—	—		规划	
38	38-01	43303	C2C8	C2≥70%;C8≤30%	2.0	60	--	设置建筑面积100㎡的公共厕所1处、建筑面积120㎡的环卫休息场所1处和建筑面积100㎡的垃圾收集站1处	规划	
38	38-02	7638	G1	—	—	—	—		规划	
38	38-03	4663	E1	—	—	—	—		—	—
38	38-04	575	G1	—	—	—	—		规划	
38	38-05	6040	G1	—	—	—	—		规划	
39	39-01	63970	C6C2	C6≤80%;C2≥20%	1.3	24	--		规划	
39	39-02	17984	G1	—	—	—	—		规划	
39	39-03	30040	E1	—	—	—	—	设置水利设施1处	—	
39	39-04	5299	G1	—	—	—	—		规划	

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
40	40-01	3780	G1	—	—	—	—	设置建筑面积150㎡的水闸管理用房1处	规划	
40	40-02	18185	E1	—	—	—	—		—	
40	40-03	2109	C9	—	—	—	—		规划	
40	40-04	14136	G1	—	—	—	—	设置建筑面积100㎡的公共厕所1处	规划	
40	40-05	27511	G1	—	—	—	—		规划	
40	40-06	55483	C6	—	3.0	80	—		规划	
41	41-01	4824	G1	—	—	—	—	设置建筑面积75㎡的垃圾收集站1处和建筑面积150㎡的水闸管理用房1处	规划	
41	41-02	2400	U1	—	—	—	—		规划	110kV变电站
41	41-03	18122	E1	—	—	—	—		—	
41	41-04	3959	G1	—	—	—	—		规划	
41	41-05	5691	G1	—	—	—	—		规划	
41	41-06	37761	C6	—	3.0	80	—		规划	
41	41-07	4715	G1	—	—	—	—		规划	
42	42-01	6391	G1	—	—	—	—		规划	
43	43-01	8472	E1	—	—	—	—		规划	
43	43-02	5465	G1	—	—	—	—		规划	

特定管理条文

松江枢纽及夹心地设计管控要求与规划管理特定条文：

规划在30、32、33、34、36、37街坊，依托松江枢纽站与东西两片夹心地，构建站城一体化开发的标志性区域。

1. 构建地面城市通廊，改善通出站体验。30-03和30-04地块在地面层设置内部广场，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。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，净宽宜连续不低于5米。

2. 增加公共通道，优化枢纽用地地面交通组织。在30-03地块设置东西向公共通道，确保金仓路与人民南路连通，满足应急情况下的机动车通行要求，24小时开放。在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房进出的主要通道，满足机动车通行要求，24小时开放。可变公共通道隔口和具体线型均应结合枢纽实施方案进行优化。在30-03地块设置南北向公共通道，确保金仓路南北两端连通，通道有效通行宽度不小于20米，满足机动车通行要求，通道端口不可变，线形允许结合实施方案在5米的幅度范围内微调，结合铁路管理要求做好公共开放，并且根据交通情况禁止车辆穿越。

3. 预按高架专用道，提高枢纽集疏运效率。在30-03地块和30-04地块东、西两侧设置落客平台车道边，其中西侧车道边预留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。

4. 确保站房方案实施，30-03地块站本体建筑挑檐允许突破地块边界，部分占用金仓路、30-01和30-02地块，具体以建设管理阶段审定方案为准。

5. 确保枢纽及站前广场一体化设计。30-01、30-02、30-03和30-04地块确保一体化设计。30-01和30-03地块的内部广场需统一管理和运营。

6. 构建立体连廊提高枢纽地区慢行可达性，确保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、36-02地块设置可变连通道，局部上跨城市道路。确保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，分阶段实施时，后建的连通道端口应与先建的确保衔接。

7. 确保夹心地一体化设计，分层分导地块功能：允许开发容积率平衡。32-03与33-04地块、36-01与36-02地块应确保一体化设计，建议采用混合式建筑布局，在地块内部形成开放空间，沿金仓路、向阳新开河，宜塑造活力开放的建筑底层界面，并且以公共性功能为主。建议地面层以外车等交通配套为主，上层布局商业、商办、公寓等功能，并对建筑连廊、平台、屋顶等加以利用。在同一主体开发实施的情况下，允许32-03与33-04地块、36-01与36-02地块，在两个地块建筑规模、建筑高度均满足控规要求的情况下，根据实施方案在两个开发地块间对建筑规模进行调整。36-01与36-02地块开发应优先确保嘉松南路下穿及配套市政管线实施条件。

8. 形成和谐统一的形象风貌，根据松江枢纽站房实施方案，相邻街坊建筑方案应确保在建筑材质、色彩、形式等方面与枢纽站房和谐统一。

中央活力绿轴设计管控要求：

规划在16、19、25街坊东侧，依托绿地、文体连廊与平台、建筑群房商业空间等，构建兼具餐饮、休闲、游憩等功能的中央活力绿轴，向北连接至体育公园，向南连接至松江枢纽。

9. 宜选活力开放的建筑界面，在16-04、19-01、25-01地块东侧划定建筑控制线，建议底层功能以商业等公共功能为主，鼓励临近绿轴的建筑界面采用通廊、骑楼、架空等本篇的建筑形式，宜靠绿轴布局建筑裙房，鼓励开放裙房屋顶平台作为公共活动空间。

10. 构建高架慢行连廊，实现空间立体互联，在11、16、19、25、30街坊，与建筑结合在二层设置可变连通道，向南连接松江枢纽站房，向北连接规划体育公园，连通道局部上跨城市道路，鼓励连廊宽度局部放大，与沉水公共空间设计紧密结合，形成若干景观节点。

11. 设置桥梁，确保慢行系统的河道连通，在16街坊南向阳一号河、19街坊南向阳二号河，分别结合桥梁，宽度不小于8米，满足人行通行要求。

12. 丰富开放空间内涵并提升品质，16、19、25街坊内的公共绿地，应充分考虑游憩需求，鼓励设置小型零售、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。绿轴北侧11-04地块，结合体育设施用地建设体育主题公园，绿地内建议设置体育运动场地，场地规模以建设管理阶段审定方案为准。绿轴北侧11-04地块以及绿轴南侧30-02地块，建议设置具备景观交通功能的景观构筑物，与高架连廊衔接，构筑物高度和占地面积以建设项目管理阶段审定的方案为准。

13. 塑造魅力滨水空间，在确保水面面积不减少、保证排涝要求的前提下，河道具体布局和线型可结合绿地实施方案进行优化调整，建议允许亲水平台、步行桥等构部跨河道露线建设，鼓励采用亲水驳岸或自然驳岸设计。

滨水生活街设计管控要求：

规划在20、21街坊南侧，依托临河商业及社区公共服务设施，构建一条融合生活服务与休闲体验功能的滨水生活街。

14. 宜选民宜人、活力开放的滨水界面，在20-05、21-04地块南侧划定建筑控制线。21-04地块建社区公共服务设施应布局在住宅地块南侧，结合滨水空间设置，与20-05地块形成整体连续社区商业界面，设施规模不超过地块总计容面积10%，其中社区商业设施规模不少于3000平方米。滨水社区服务类建筑高度不宜超过10米。

15. 设置桥梁，提高滨水生活的步行可达性。在20、21街坊跨向阳河设置步行桥梁，宽度不小于8米，满足人行通行要求。

其他设计引导性要求：

16. 改善地块出入条件，跨绿地、河道设置公共通道。在38、39、40、41街坊设置可变公共通道，宽度不小8米，满足人车通行要求，24小时开放。

17. 鼓励机修厂等分散地面空间复合利用，鼓励设置休憩、文化展示、旅客服务等公共功能。

18. 细化重要建筑界面控制引导，沿东阳大道、人民路形成重要建筑界面，优化街道断面设计，形成商业步行空间，加强功能、风格、材质、色彩引导。建筑底层功能以以商业等公共性功能为主。建筑风格宜现代简约，采用金属、玻璃等建筑材质为主，不宜使用仿古、仿欧式建筑风格或大面积使用砖石、木质材料，立面主色调宜彩度较低且明度较高。

19. 优化科创园区沉河建筑界面。40-06、41-06地块引导建筑高度从西到东依次提高，最高不超过80米。

其他规划管理特定条文：

20. 鼓励商业商办地块增加租赁住宅配置。在16-04、19-01、32-03、33-04地块，根据轨交站点周边鼓励租赁住宅的要求，允许在土地出让前，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宅，最多不超过总计容面积的15%。

21. 后续需加图则编制和管理要求：本图则中要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，按整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。

图 例

用地性质

- R2 二类住宅组团用地
- R3 三类住宅组团用地
- R4 四类住宅组团用地
- R5 基础教育设施用地
- R6 社区级公共设施用地
- C1 商业服务业用地
- C6-C8 文化用地
- C4 体育用地
- C5 医疗卫生用地
- C6 教育科研设计用地
- C8-C3 商务办公用地
- C2-C3 其它公共设施用地
- T1 铁路用地
- S1 道路用地
- S2 轨道站线用地
- S3 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
- U1 供应设施用地
- U2 环境卫生设施用地
- U3 消防设施用地
- E1 公共绿地
- G2 生产防护绿地
- X 城市发展备建用地
- E 水域

增补图例

- 城市开发边界线

控制线

- 红线
- 道路中心线
- 蓝线
- 陆域控制线
- 铁路控制线
- 轨道交通控制线

规划动态

- 保留用地
- 在传建用地
- 规划用地

标注

- 地块编号
- 尺寸标注
- 控制点坐标
- 建筑控制线后退距离及短线率

城市设计

- 需编制附加图则的范围
- 建筑控制线（可变）
- 建筑控制线（不可变）
- 公共通道（可变）
- 公共通道（不可变）
- 出口（可变）
- 出口（不可变）
- 连通道（可变）
- 标志性建筑位置
- 重要界面
- 桥梁（可变）
- 公共重点空间
- 建筑高度分级及对应高度

其它

- 规划范围线
- 地块边界线

设施

社区级公共服务设施
- 行政设施
- 商业设施
- 文化设施
- 福利设施
- 体育设施
- 卫生设施
- 社区服务设施

基础教育设施
- 幼托
- 初中
- 高中
- 小学
- 九年一贯制学校
- 完中

城市安全设施
- 避难场所
- 消防设施

道路交通设施
- 公交保养场
- 公共停车场
- 出租车营业站
- 加油（气）站
- 公交枢纽站
- 公交首末站
- 长途汽车站
- 客运码头
- 铁路场站
- 交通枢纽

市政基础设施
- 供水设施
- 燃气设施
- 污水设施
- 通信设施
- 水利设施
- 雨水设施
- 供电设施
- 邮政设施
- 环卫设施
- 公共厕所

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（草案公示）

普 适 图 则 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