

# 上海市宝山区（中心城部分）单元规划

（含重点公共基础设施专项规划）

草案公示稿

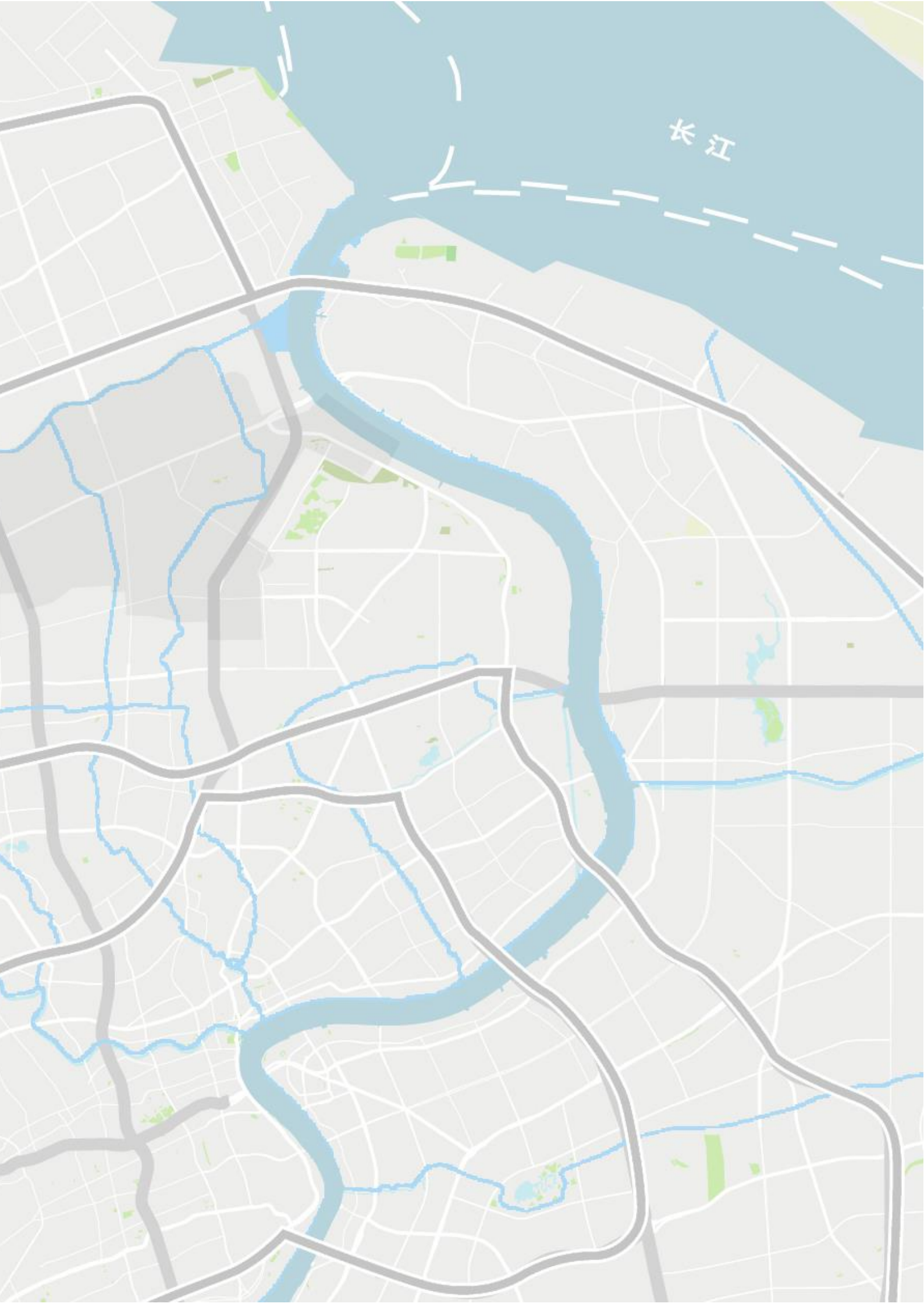
上海市规划和自然资源局|宝山区人民政府

2021年11月





# 上海科创中心 主阵地的核心承载区



# 前言

宝山区（中心城部分）单元位于中心城北部、宝山区南部，北依蕴藻浜，东临黄浦江，南与杨浦、虹口、静安、普陀四区相接，规划总面积68.9平方公里。在全市的规划布局中，宝山区（中心城部分）单元一直是重要的战略空间，是重要的产业承载地，特别是实体经济的承载区，亦因为发展空间相对其它主城区单元更为充足，在发展新经济、集聚创新资源、构建转型升级示范区等方面被寄予厚望。

这里，水面宽展，历经辉煌与动荡。贯穿东西的蕴藻浜西连苏昆，东通黄浦江、长江，孕育了大场古镇的旧日繁华。从吴淞百年开埠到淞沪会战浴火洗礼，从蕴藻浜工业区的建立到上海一钢厂的建设，本单元承载了上海近现代发展的缩影。

这里，率先布局，转型发展进入加速期。智能科技、新材料等新产业新业态新模式崭露头角，一改往日重污染、低效能、低用地效率的局面。南大和吴淞两大地区进入开发建设期，巨大发展空间陆续释放，环上大科技园初具集聚效应和品牌效应，吴淞科技园、中成智谷等项目陆续建成投用。

这里，继往开来，将承载上海“北转型”的重任。在中国百年未有的大变局之中，在上海迈向卓越的全球城市进程中，紧紧围绕国家战略、上海部署、宝山实际，重新审视宝山区（中心城部分）单元的发展机遇与自身禀赋，提升核心竞争力，推动高质量发展、创造高品质生活、实现高效能治理。

宝山区（中心城部分）单元规划是全市国土空间规划体系的重要层次，全面承接“上海2035”和宝山新一轮总体规划的发展要求，不仅对指导单元未来规划、建设、管理工作有着重要的引领作用和指导意义，更是落实“以人民为中心”基本要求，衔接“十四五”发展，统筹空间资源，推进高质量发展，实现高品质生活的重要平台。

未来，宝山区（中心城部分）单元将以更高的发展要求，围绕宝山区建设上海科创中心主阵地的主战略，以科技创新为地区转型注入新动力，强化综合功能提升，将本单元建设成为上海北部科创中心主阵地的核心承载区、江河交汇的滨水魅力展示区、品质活力的生态宜居城区，为上海建设具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市作出更大贡献。

## 说明：

本次宝山区（中心城部分）单元规划草案上承《上海市城市总体规划（2017-2035年）》和《上海市宝山区总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035）》的要求，向下指导未来控制性详细规划调整与修编，重点体现地区发展战略，突出公共利益和公共资源，是统筹协调生态空间、公益性设施和文化风貌等底线型内容，强化空间引导和落地管控的管理平台。

本文件为单元规划草案公示文件，最终规划内容以公布文件为准。

# 目录

## CONTENTS

### 第一章 总则

#### General Principle

- 规划范围和依据
- 编制重点

### 第二章 总体发展战略

#### Comprehensive Development Strategies

- 发展目标与战略
- 发展规模与开发容量
- 空间结构和用地布局
- 空间管制
- 城市设计

### 第三章 重大专项统筹

#### Major Projects

- 住房保障
- 公共服务设施
- 公共空间
- 综合交通

### 第四章 单元图则

#### Unit Graph

- 单元划分
- 图则内容说明

### 第五章 实施保障

#### Implementation Security

- 保障机制





## 第一章

---

# 总则

General Principle



- 1 规划范围和依据
- 2 编制重点



# 1、规划范围和依据

## 1.1 规划范围

宝山区（中心城部分）单元位于上海中心城北部、宝山区南部，南与杨浦、虹口、静安、普陀4区毗邻，西接嘉定区，东跨黄浦江与浦东新区连接。规划范围北至大场镇、庙行镇、张庙街道、淞南镇行政界限，西南至宝山区界，东至淞南镇行政界线、黄浦江，总用地面积68.9平方公里。

规划范围内辖4个镇、1个街道，分别为大场镇、庙行镇、淞南镇、高境镇和张庙街道。

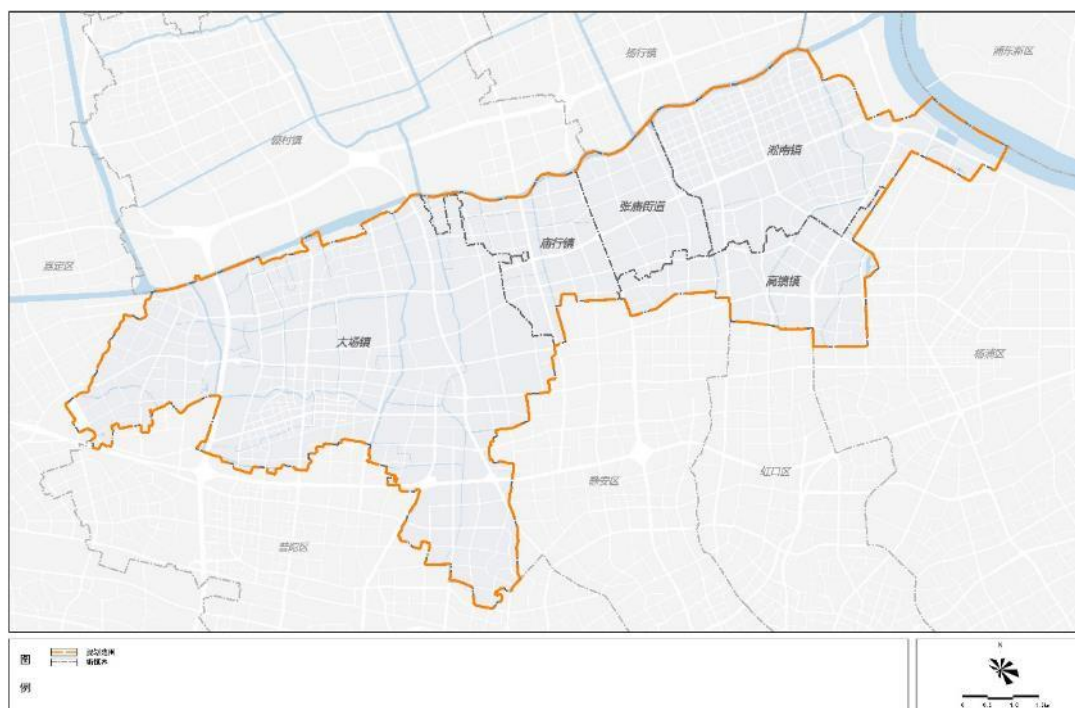


图 1-1：规划范围图

## 1.2 规划依据

### 1.2.1 国家及地方法律法规、规范、技术标准

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）
- (3) 《中华人民共和国环境保护法》（2015 年施行）
- (4) 《城市规划编制办法》（2006 年施行）
- (5) 《上海市城乡规划条例》（2018年修正）
- (6) 《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》（2019年修正）
- (7) 《上海市城市更新实施办法》（2015年）
- (8) 《上海市主城区单元规划编制技术要求和成果规范（试行）》（2019年修订）
- (9) 《上海市控制性详细规划技术准则》（2016年修订）
- (10) 《上海市15分钟社区生活圈规划导则（试行）》（2016年）
- (11) 国家颁布的其他法律法规、规范、技术标准

### 1.2.2 相关规划成果及政府文件

- (1) 《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（2019年）
- (2) 《中共上海市委上海市人民政府关于建立上海市国土空间规划体系并监督实施的意见》（2020年）
- (3) 《中共上海市委上海市人民政府关于全面实施〈上海市城市总体规划（2017-2035 年）〉的意见》（2018年）
- (4) 《长江三角洲区域一体化发展纲要》（2019年）

- (5) 《上海市城市总体规划（2017-2035 年）》（2017年）
- (6) 《上海市宝山区总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035 年）》（2018年）
- (7) 《上海市宝山区国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要（阶段稿）》  
(2021年)
- (8) 《宝山区河道蓝线专项规划》（2018年）
- (9) 《吴淞创新城市建设规划》（2020年）
- (10) 《关于落实“上海2035”，进一步加强四条控制线实施管理的若干意见》  
(2018年)
- (11) 《关于加强容积率管理全面推进土地资源高质量利用的实施细则》（2020年）
- (12) 《关于深化城市有机更新促进历史风貌保护工作的若干意见》（2017年）
- (13) 其他相关规划成果及政府文件。

### 1.3 规划期限

本次规划期限为2020-2035年，近期为2025年。

### 1.4 规划效力

本规划是下位规划的法定依据。

本规划一经批准应当作为本区控制性详细规划和专项规划（控详深度）等下位规划编制和修改的依据。下位规划应当落实单元规划明确的总体发展战略和重大专项统筹内容，并在分单元图则的指导下进行深化。下位规划应当优先保障公共空间和公益性设施的落地，在满足配置标准的前提下，可对具体用地布局和实施方案进行深化。

## 2、编制重点

“上海2035”提出中心城区应着力提升全球城市的功能能级，积极推进有机更新，增加公共绿地、公共空间，提升公共服务水平、地区就业水平以及城市空间品质。宝山区2035总规提出宝山区（中心城部分）单元建设成为上海打造全球城市的重要功能承载区，宝山区现代服务业、新兴创意产业的集聚区，上海中心城重要的居住组团和体育休闲目的地。

宝山区（中心城部分）单元规划编制重点：

### ◆ 注入科技创新新动力，打造上海科创中心主阵地

以科技创新引领区域转型再塑，依托南大、吴淞科创功能集聚区，加速推动科技成果转化和产业化，全面推进产城融合创新发展、新兴产业创新发展，建设宝山区（中心城部分）单元成为上海科技创新中心建设的主阵地。

### ◆ 优化整体空间布局，加强重点地区引导

以重点转型区的带动，推动单元整体空间结构调整。深化落实公共中心体系，推动职住平衡发展，优化调整用地结构、用地布局、土地开发强度，在保障公益类、底线型设施用地需求的前提下，强化TOD发展模式，提高土地利用效率。加强公共中心地区、历史风貌地区、创新功能集聚区、战略预留区等各类特定政策区的管控要求和发展引导，细化落实各类指标要求和差异化管控措施。

### ◆ 落实全覆盖均等化公共服务，提升公共空间品质

落实“人民城市人民建，人民城市为人民”的发展理念，严格落实上位规划对于公益性、底线型设施的基本要求，补足各类公共服务设施短板，打造15分钟社区生活圈，提高城市宜居水平；通过增加公共绿地、优化公园体系、贯通生态网络等措施，进一步改善生态环境，提升城市公共空间品质和活力。

### ◆ 加强历史文化保护，塑造滨水特色风貌

充分挖掘吴淞地区历史文化资源和元素，凸显科技创新、滨水资源和工业遗存优势，重点研究滨水工业遗存的保护和利用，推动创意研发、知识创新、滨水工业遗存等多元文化融合发展，彰显宝山的科创城区形象和历史文化底蕴。重点贯通蕰藻浜滨水地区，提升生活服务功能，突出滨水岸线地区的空间景观设计。

◆ **优化多模式交通，加强公共交通与用地布局的耦合度**

优化多模式轨道交通，强化多层次互联互通。完善地区综合交通，持续提升路网规模、优化路网结构，支撑重点地区的发展建设。倡导绿色出行，营造绿色低碳的慢行出行环境。加强公共交通与用地布局的耦合度，强化轨交站点周边的综合开发利用。

◆ **保障城区安全韧性，合理预留发展弹性**

在保障底线型、公益性设施及公园绿地的空间落实基础上，为应对未来发展的不确定性，单元规划在用地布局、服务设施配置、备用地使用等方面预留弹性。同时明确单元规划修编、更新和执行的适用范围，加强控制性详细规划与单元规划的有效衔接。

## 第二章

---

# 总体发展战略

Overall Development Strategy





- 1 发展目标与战略
- 2 发展规模与开发容量
- 3 空间结构和用地布局
- 4 空间管制
- 5 城市设计



# 1、发展目标与战略

## 1.1 发展目标

根据《宝山区总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035）》、《宝山区国民经济和社会发展规划第十四个五年规划纲要》对本单元的规划要求，以上海全球城市核心功能的重要承载区为目标，促进单元产业升级，重点强化综合功能提升。

至2035年，将宝山区（中心城部分）单元建设成为上海科创中心主阵地的核心承载区、江河交汇的魅力滨水城区、品质活力的生态宜居片区。

## 1.2 发展战略

规划形成“科创驱动、魅力升级、品质提升”三大发展战略。

### ■ 科创驱动战略：推动科技创新与区域转型融合赋能，强化综合功能提升

**实现以科技创新为动力的能级提升。**持续打响“科创宝山”品牌，全力构筑创新主体活跃、创新人才集聚、创新功能突出、创新生态优良的上海科创中心主阵地的核心承载区。加快建设南大、吴淞等重点转型区域，发挥两大市级重点转型板块空间优势，着力在科创金融服务、大学科创成果转移转化、国资国企科创研发等方面实现突破，打造科创中心主阵地建设和新兴产业创新发展的核心承载区。大力发展上海大学科技园，加快形成环上大地区“高校+创新中心+产业社区”的新格局，重点植入激发区域创新活力的新兴功能，提升产业能级和集聚度，从重点地区向腹地辐射，带动区域的整体发展。

**推动轨交带动，强化功能复合多元。**提升内部公共交通水平，强化多模式的轨道交通支撑，形成市域线、市区线和局域线互为补充。加强功能复合开发，引导轨交站点周边地区开发，提升公共中心、轨道站点周边地区的开发强度，促进产城融合发展和职住空间平衡。

**着眼融入新发展格局，分类分片提升城市空间功能。**西部片区依托南大生态智慧城、上海大学周边转型地块、超能新材料产业园（宝山城市工业园）等重点板块，打造上海科

创中心主阵地的策源功能区。东部片区以吴淞创新城-5编制单元为核心区，联动吴淞城市副中心、淞宝地区中心、滨水文化中心，形成副中心综合服务圈的重要组成部分。

#### ■ 魅力升级战略：激活水绿文脉，推动公共服务、生态环境与创新社区的融合发展

**加快滨水沿岸功能转型，推动蕴藻浜滨水魅力升级。**促进蕴藻浜沿线用地转型，打通滨水公共空间通道，按照不低于苏州河沿岸地区标准建设蕴藻浜沿线。结合吴淞创新城整体转型、轨交站点周边土地开发，有序推进蕴藻浜两岸的城市更新和融合发展，形成标志性的城市空间。加强走马塘、西泗塘、南泗塘等城市河道水环境治理，为市民提供开放共享可及的滨水公共空间。

**坚持高标准公共服务，彰显地域文化特色和城市精神。**重视单元内市河文化、工业文化、红色文化的积淀和传承，加快在南大地区、吴淞地区、大场地区以及黄浦江、蕴藻浜滨水地区引入高等级的文化、体育、学校设施，营造历史底蕴和现代气息兼备的特色空间，成为北上海进入中心城的文化展示平台。

**强化生态塑底，全面推进滨江沿河生态廊道建设。**锚固自然生态基底，完善水绿生态网络，构建“一横三纵”区域生态格局，持续推进外环绿环建设工作，有序开展吴淞楔形绿地、大场楔形绿地规划工作。全面构建公共游憩网络，提升生态空间对多样公共活动的承载力，形成功能复合的滨水活动空间。推动生态修复，减少生态负债，切实加强水体修复、老工业基地土壤修复。

#### ■ 品质提升战略：提标宜居品质，建设绿色活力的韧性城区

**打造联系完备的交通出行空间。**落实“内联外畅、统筹协调”的综合交通体系，构建30分钟接轨市中心，20分钟便捷内部通勤的高效通勤圈。完善区域交通，提升交通性能，强化东西片区联动。结合产业转型减少货运交通影响，加快推进南大和吴淞地区的干线道路实施，打通跨铁路、跨蕴藻浜等瓶颈节点，强化转型区域与中心城、吴淞城市副中心的交通联系。依托区内道路、公交系统贯通，促进单元内部东西联动。依托多模式轨道交通

系统，大幅提高公共交通出行比重；提高路网密度，构建“安全、连续、便捷”的慢行交通网络。

**提标宜居品质，优化住房结构布局。**提标主城区内住房、商务设施建设品质，打造1-2个高品质社区样板区。加快南大地区的复合性开发，全面建设成为综合智能产业社区发展标杆。实现住房供应总量平衡、结构合理和布局优化，严格控制新增住房建设规模，重视存量更新改造，优化和完善居住环境、设施配套与交通支撑，新增住房以中小套型、租赁性住房为主。

**构建全覆盖、均等化的基本公共服务体系。**以人民为本，建好市民“家门口”的服务体系，提高市民获得感。构建优质、均衡、完善的公共服务设施体系，补足公益性设施短板，按照15分钟社区生活圈要求，基本实现公共设施总量和服务范围的“双达标”，打造有温度、有烟火气、人性化、洋溢着人情味的宜居城区。

**提升基础设施保障，打造智慧韧性城区。**提升各类基础设施对城市运行的保障能力和服务水平，践行绿色技术，加强重大市政设施的复合利用和智慧化人工智能技术的运用，加强城市安全风险防控，增强抵御灾害事故、处置突发事件、危机管理能力。

### 1.3 综合发展指标

对照市2035、宝山区总规对核心控制指标进行了梳理，建立了涵盖发展规模、服务设施和历史文化、综合交通、生态低碳安全4个方面的引导管控指标体系，包括常住人口、建设用地总规模、人均公园绿地面积、400平方米以上的公园和广场的5分钟步行可达覆盖率、骨干绿道长度、生态、生活岸线占比、生态空间面积、河湖水面率等。其中底线规模、公共服务设施、生态安全等主要约束性指标均严格落实了宝山区总规的要求。

表 2-1 综合发展指标表

指标类别	序号	指标项	单位	本轮规划	类型
发展规模	1	常住人口规模*	万人	89	预期性
	2	建设用地总规模*	平方公里	65.0	约束性
	3	城市开发边界面积	平方公里	68.0	约束性
	4	城市开发边界内新增建设用地规模	平方公里	0.7	约束性
	5	永久基本农田保护任务	万亩	0	约束性
	6	耕地保有量	万亩	0	约束性
	7	新增建设用地占用耕地面积	万亩	0.06	约束性
	8	土地整治补充耕地面积	万亩	0	约束性
	9	现状建设用地减量化指标	公顷	163	约束性
	10	主要劳动年龄人口中受过高等教育的比例	%	60 左右	预期性
服务设施和历史文 化	11	风貌保护街坊面积	平方公里	4.6	约束性
	12	保护建筑数量(登记不可移动文物和优秀历史建筑)	处	18	约束性
	13	住宅用地面积*	平方公里	19.29	预期性
	14	新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例	%	≥40	约束性
	15	新增住房中,中小套型住房占总套数的比例	%	≥85	约束性
	16	保障性住房套数占全区住房总套数的比例	%	10	约束性
	17	文教体卫、养老等社区公共服务设施15分钟步行可达覆盖率	%	100	约束性
	18	除高中、义务教育学校外的普通高等学校和职业教育机构数量(含文化交流中心、职业教育中心、开放大学、成人教育)	个	12	预期性
	19	每 10 万人拥有的博物馆、图书馆、演出场馆、美术馆或画廊数量	处	1.5 (博物馆) 4 (图书馆) 2.5 (演出场馆)	约束性

## 上海市宝山区（中心城部分）单元规划（含重点公共基础设施专项规划）

				6（美术馆或画廊）	
	20	每万名老年人拥有老年人休闲福利及学习机构数量	处	28左右	约束性
	21	具有全球影响的国际文化节庆和体育赛事数量	个	3	预期性
	22	市民对社区文化活动满意度	%	≥80	预期性
	23	市民对城市风貌景观满意度	%	≥80	预期性
	24	骨干绿道长度*	公里	≥25	约束性
	25	生态、生活岸线占比*	%	100	约束性
	26	区内所有河道两侧公共空间贯通率	%	100	约束性
	27	400平方米以上的公园和广场的5分钟步行可达覆盖率*	%	100	约束性
	28	人均公园绿地面积*	平方米/人	12	约束性
综合交通	29	全路网密度	公里/平方公里	7.3（不含战略留白）	约束性
	30	轨交线网密度	公里/平方公里	1.13	约束性
	31	绿色出行占全方式出行比例	%	85	预期性
	32	公共交通占全方式出行比例	%	50	预期性
	33	个体机动化交通出行比例	%	20	预期性
生态低碳安全	34	生态空间面积*	平方公里	9.03	约束性
	35	三类生态空间建设用地比例	%	1.13	约束性
	36	河湖水面率*	%	5.6	约束性
	37	水功能区达标率	%	100	约束性
	38	职住平衡指数	%	100	约束性
	39	轨交站点600米用地覆盖率	%	55	预期性
	40	应急避难场所人均避难面积*	平方米	≥2.0	约束性
	41	新建轨道交通、市政设施地下化比例	%	100	约束性
	42	满足消防相应时间	分钟	≤5	约束性
	43	满足院前紧急呼救响应时间	分钟	≤8	约束性
	44	符合条件实施装配式建筑覆盖率	%	100	约束性
	45	新建民用建筑的绿色建筑达标率（重点地区公共建筑按绿建二星）	%	100	约束性
	46	年径流总量控制率	%	75	预期性
47	区域除涝设计重现期		20年一遇	约束性	
	排水系统设计重现期		5年一遇		
	内涝防治设计重现期		100年一遇		
	黄浦江宝山段防洪标准		千年一遇		

## 2、发展规模与开发容量

### 2.1 人口规模

至2035年，明确本单元内规划常住人口89万人左右。同时在常住人口基础上，预留一定的公共服务设施保障能力，进行公共资源配置。高等级文化、医疗、教育、体育等公共服务设施及水、能源、环境保障、交通等基础设施，按照更大区域内人群的需求予以配置。

### 2.2 用地规模

至2035年，宝山区（中心城部分）单元用地规划建设用地规模控制在65.0平方公里内。

本次单元规划的用地方案重点优化了单元内土地利用结构，保障城区空间环境品质；加强土地集约复合利用、提升土地利用效率。严格落实底线管控要求，增加公园绿地、社区服务设施、基础教育设施；适量增加市区级公共服务设施，结合覆盖需求，引导设施复合利用；优化提升产业社区用地功能，引导工业仓储用地转型升级，提高经济密度；积极探索交通设施、市政设施地下化、复合化建设。

## 2.3 开发容量

结合空间布局优化，提升重点区域开发强度。在重点区域以强度换空间，以空间促品质，新增开发容量主要以强化重点地区创新研发、科技商务等核心功能和提升城市品质为目的。

增加公共服务设施规模，提高公共服务品质，增加文化、体育、养老、基础教育等设施建筑规模，鼓励公共服务设施进行综合设置。

合理确定住宅开发容量，提升人均住宅建筑面积标准，提高居住质量和生活品质；优化住宅结构，提高租赁性住房比例，合理确定保障性住房、中小套型住房比例。

结合总体功能结构，优化商业办公设施、科研设施空间布局，提高高品质商业办公设施和科研设施的规模比重，合理引导地区内工业、仓储、对外交通、市政等部分低效利用土地向科技研发、商业办公功能转化，提升土地利用效率，增加高品质的创新空间。

优化调整开发容量空间布局，引导居住、就业、公共服务设施等功能向未来发展重点地区、TOD街坊集中，适量提高TOD街坊的开发强度和开发容量。



## 3、空间结构与用地布局

### 3.1 空间结构

#### 3.1.1 整体空间结构

本次单元规划提出“轴带引领、三心带动、东西发力”的空间结构。

##### （1）轴带引领：包括“两轴、三带”

“两轴”为东西滨江智创走廊、1号线共和新路功能发展轴。结合18号线二期站点和原有产业用地转型升级，融合科创、艺术、生活体验功能，构建东西滨江智创走廊。依托1号线站点，推动创新要素集聚，鼓励研发商办功能向TOD社区进一步集聚，提高土地开发强度，打造1号线共和新路功能发展轴。

“三带”为外环绿带、机场绿带和滨江绿带。依托外环绿环、大场楔形绿地、吴淞楔形绿地、滨水绿地等结构性生态空间，形成生态效益显著的区域生态绿带。

##### （2）三心提升

“三心”包括科创核心区、大场-南大公共活动核心、高境-淞南公共活动核心。

科创核心区依托“上海科创中心主阵地”名片，全面提升北上海枢纽门户形象，以打造“北上海科创体验区”为目标，构建科创与艺术融合、科创与城市生活体验结合的智慧科创湾。

大场-南大和高境-淞南公共活动核心，以“专业服务+综合服务”为导向，增加高品质、高等级的大型公共服务设施。

##### （3）东西发力

西片——上海北部科技创新片区：依托南大生态智慧城、上海大学及周边产业园区、超能新材料产业园（宝山城市工业园）等重点板块，以数字化转型为核心要义，聚焦智能产业、金融服务、科创转型和城市生活与服务，坚持以存量发展推进创新转型，打造上海创新城区新标杆，整体形成上海科创中心主阵地的策源功能区。

**东片——文创科创综合服务片区：**以吴淞创新城-5编制单元为核心区，联动吴淞城市副中心、淞宝地区中心、滨水文化中心，结合轨道交通站点和原有产业用地转型升级，推动科技智慧、电子信息、文化创意产业集聚，打通蕰藻浜滨江岸线，融入公共活动，强化产业节点、商业商务节点、社区生活节点和生态景观节点的空间联系和资源互动。

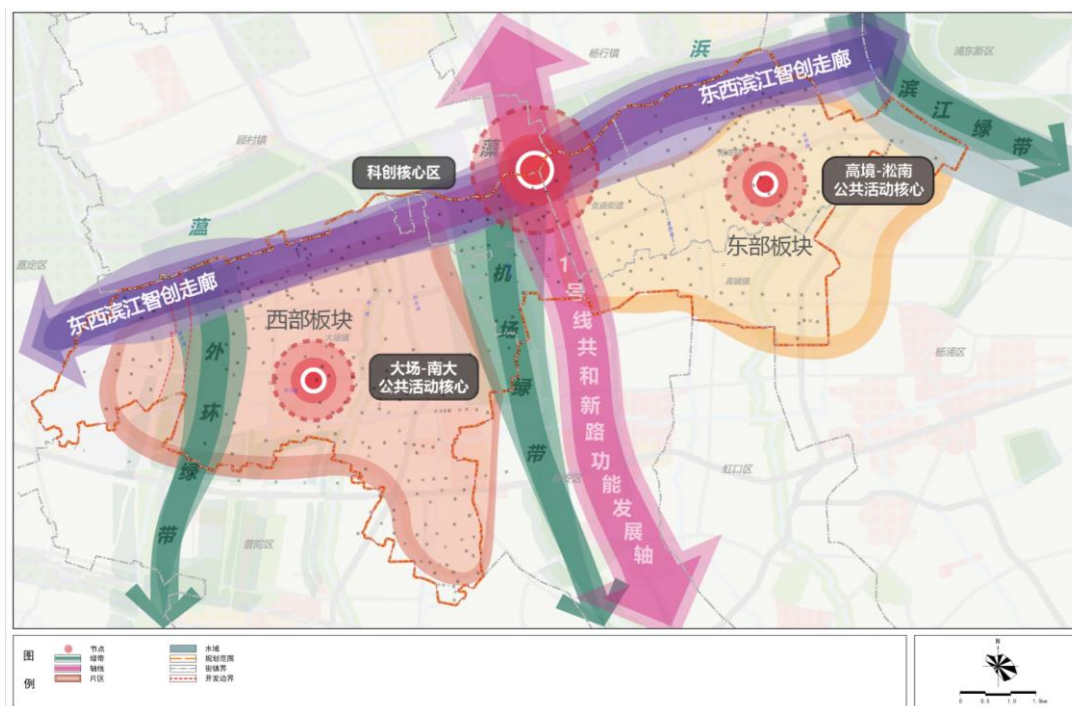


图 2-1：空间结构规划图

### 3.1.2 公共中心体系：二级公共中心体系

完善“3+N”的公共中心体系，提升城市能级，建设复合型城区。

#### (1) 地区中心

优化完善上位区总规中心体系，形成张庙-庙行、高境-淞南、大场-南大3个地区中心，以“专业服务+综合服务”为导向，增加高品质、高等级的大型公共服务设施。

**大场-南大地区中心：**用地面积约59公顷，以人工智能、创新研发为主导，重点突出“生态和智慧”发展特色，为产城融合的智慧城区提供综合服务。



桃浦、走马塘、西弥浦、东菱泾、西泗塘、南泗塘六条河道两侧的滨水绿廊。构建多层次的开放空间体系，加强水绿空间和公共活动的融合，以开发空间提升城区环境品质。

量质并举提升公园绿地服务水平，增加形式多样的社区公园、口袋公园或各类开放空间，加强各类功能活动区的环境品质，体现高水平治理，满足广大市民对美好生活的向往，提升获得感和幸福感。

结合区域重要支流水系和城市干道线性空间对生态慢行网络空间进行织补，沟通基地与蕴藻浜、黄浦江、苏州河的生态联系，并有效串联组织内部公共中心网络布局。

### 3.2 规划用地布局

本次规划结合功能空间结构，优化土地利用布局；强化承载未来发展的核心功能；合理提升土地开发强度，集约节约利用土地，提升土地利用效率；落实总体规划要求，补齐短板，保障公共性、公益性服务设施的落地；大幅提升公共绿地规模，构建网络化的绿地系统，提升环境品质。

（1）居住用地：严控控制住宅用地规模，优化住宅用地布局，合理引导住宅用地向TOD街坊和就业岗位集中地区新增，在新增就业岗位较集中的重点地区适当增加租赁住房；结合社区微更新，逐步提升建成区的居住环境品质。

（2）公共设施用地：按照宝山区总规的要求确保各项高等级公共服务设施落地，完善公共服务设施空间分布，鼓励设施的混合布局，提供复合活力。合理确定地区中心、吴淞转型区等重点转型地区的科研用地、商办用地的新增和结构，引导商办用地复合使用，优化产业用地布局，促进产城融合发展。

（3）道路广场及对外交通用地：落实宝山区总规对单元内的道路系统、交通设施的控制要求。结合城市转型，推动交通供需再分布，加密东西向，贯通南北向，提升吴淞转型区、机场战略留白区对外交通连通度。以道路交通为基础，依托多模式轨道交通，大幅提高公共交通出行比重；依托全路网，构建“安全、连续、便捷”的慢行交通网络。

（5）绿地：锚固单元内外环绿环、大场楔形绿地、吴淞楔形绿地等结构性生态空间，落实上位规划要求的三类、四类生态空间，构建多层次的城市公园体系。结合社区服务圈，建设一批服务半径为500米的社区公园、口袋公园。结合城市主要道路、河道两侧设置连续贯通的绿带，提升城市品质。

（6）市政设施用地：落实全区重大交通、市政等基础设施及廊道用地需求。规划引导大型市政设施改造、复合综合利用。





## 4、空间管制

### 4.1 底线控制

#### 4.1.1 生态空间保护

本单元严格落实区总规不低于9.02平方公里生态空间的要求。规划将外环绿环（西侧）作为三类生态空间进行保护，面积约0.8平方公里，禁止对主导生态功能产生影响的开发建设活动，控制线型工程、市政基础设施和独立特殊建设项目用地；将重要的滨江绿带、蕰藻浜滨水绿地、大场楔形绿地、吴淞楔形绿地等结构性生态空间以及开发边界内的重要水系作为四类生态空间进行保护，面积约8.2平方公里，严格保护并提升生态功能，结合市民游憩空间，提升生态空间的品质。

落实区总规要求，生态、生活岸线占比100%，森林覆盖率不低于17%，河湖水面率达到5.6%。规划主干河道8条，包括黄浦江、蕰藻浜、西泗塘、东茭泾-彭越浦、桃浦河-木渎港、新槎浦、走马塘、南泗塘；次干河道5条，包括小吉浦、西弥浦、龙珠港-大场浦、西走马塘、新河南浜；支级河道50条。完善河网体系，强化骨干河道的保护与管控；整理修复河道水体，提高水体水质等级；贯通河道两侧公共空间，优化河道岸线功能环境；在大中型公园绿地适量增加生态游憩水面。

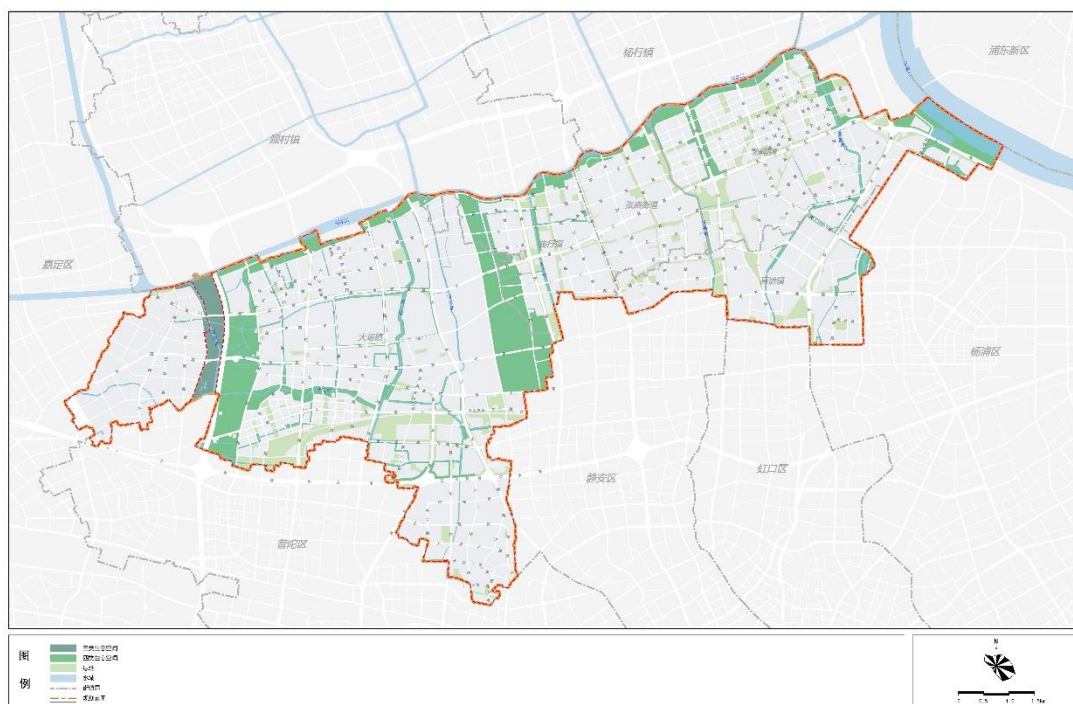


图 2-4：生态空间规划图

#### 4.1.2 城市开发边界

至2035年本单元控制城市开发边界面积68.0平方公里。

#### 4.1.3 文化保护控制线

严格落实“上海2035”及宝山区总规对本地区保护文化资源的整体要求，针对历史文化遗产、公共文化服务设施集聚区，逐级分类划示文化保护控制线。

##### （1）保护内容

**历史文化遗产保护控制线：**包括1处风貌保护街坊，2处市级文物保护单位、2处区级文物保护单位和14处不可移动文物，并定期实施评估增补机制。

**自然（文化）景观保护控制线：**将黄浦江生态廊道纳入自然文化景观保护线进行管控，按照不小于100米的宽度控制生态廊道范围。

**公共服务设施保护控制线：**涉及公共文化服务设施保护控制线的设施共计30处，主要为市区级公共文化和体育设施。



## （2）管控要求

文化保护控制线内各项建设需满足《中华人民共和国文物保护法》、《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》、《上海市文物保护条例》、《宝山区关于加强不可移动文物保护工作的实施意见》、《关于深化城市有机更新促进历史风貌保护工作的若干意见》等法律法规的相关规定。

公共文化服务设施保护控制范围内确保以公共文化服务为主导，不得擅自改变地块的用地性质，按控规要求保证文体设施功能空间规模。

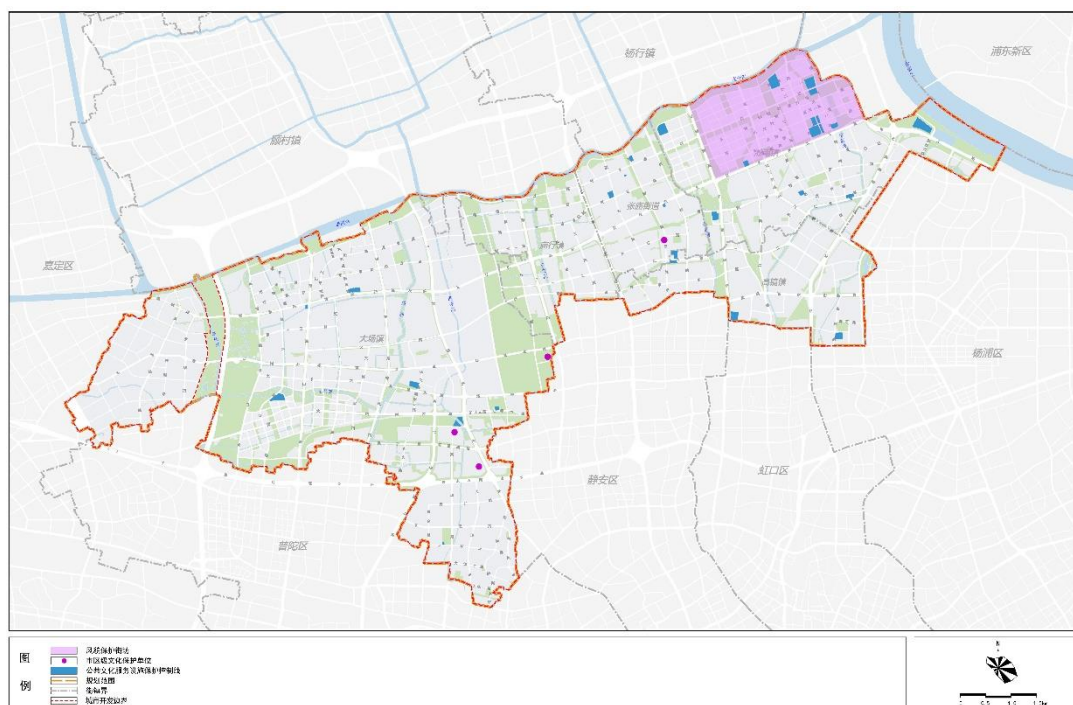


图 2-5：文化保护控制线规划图

## 4.2 特定政策区

本次单元规划特定政策区包括公共中心地区、历史风貌地区、创新功能集聚区和战略留白区。

### 4.2.1 公共中心地区

根据单元内街镇人口分布、用地空间发展特点、依托轨道交通站点，建设完善张庙-庙行(跨蕙藻浜北岸)、高境-淞南、大场-南大3处地区中心。各中心建设完善方向基于结合轨交站点综合开发，加快各中心建设步伐，提升完善地区综合服务配套能力，补充地区发展短板，塑造富有特色的商业服务集群。

结合社区15分钟服务圈，按照每5-10万人左右配置一处的原则布局社区中心体系，增强生活服务功能，保障市民享有便捷舒适的公共服务，营造宜居、宜业、宜学、宜游、宜养的社区环境。

#### 4.2.2 历史风貌地区

协调新建建筑与历史风貌特色。在不影响整体风貌的前提下，允许局部新建高层建筑，高层布局及高度应结合更大范围的城市设计研究确定，位于滨江滨河、保护建筑周边等高度敏感区的街坊，应做好重要视点视线分析。

落实区总规明确的1处风貌保护街坊，四至边界为鹤岗路-长江西路-蕙藻浜-江杨路，总面积约4.73平方公里。结合创新功能活化利用工业遗存，根据历史价值与风貌特征实施对建筑高度、密度等要素的控制要求，突出历史保护与城市更新的有机结合，打造宝山区特色工业文明展示基地。

#### 4.2.3 创新功能集聚区

本次规划确定的创新功能集聚区包括南大创新功能集聚区、环上大创新功能集聚区、吴淞创新功能集聚区、复旦高新技术产业基地，主要发展策略包括：

一是注重用地功能的复合性，鼓励以科技研发用途为主，兼容商业、商业和租赁住宅等功能，提升地区活力，集聚创新性生产性服务业，引导创新人口集聚，加强经济密度和产业就业岗位密度；

二是构建完善的交通支撑体系，以轨道交通站点、公共服务中心、共享平台为节点构建慢行交通网络；

- 三是优化住房结构，重点增加中小户型的租赁性住房，促进产城融合；
- 四是提升整体开放空间品质，增加绿化和开放空间，承载多样多元的公共活动；
- 五是创新政策供给，提供特色型的土地、规划和建设政策，促进更新活力。

#### 4.2.4 战略留白区

落实区总规确定的宝山城市工业园留白区和大场机场留白区，由于道路红线调整对四至边界微调。其中宝山城市工业园留白区区域总面积4.0平方公里，规划建设超能新材料科创园，在符合战略留白区政策的基础上提升园区品质和能级，推动园区向“制造+研发+孵化+服务”复合功能转变。

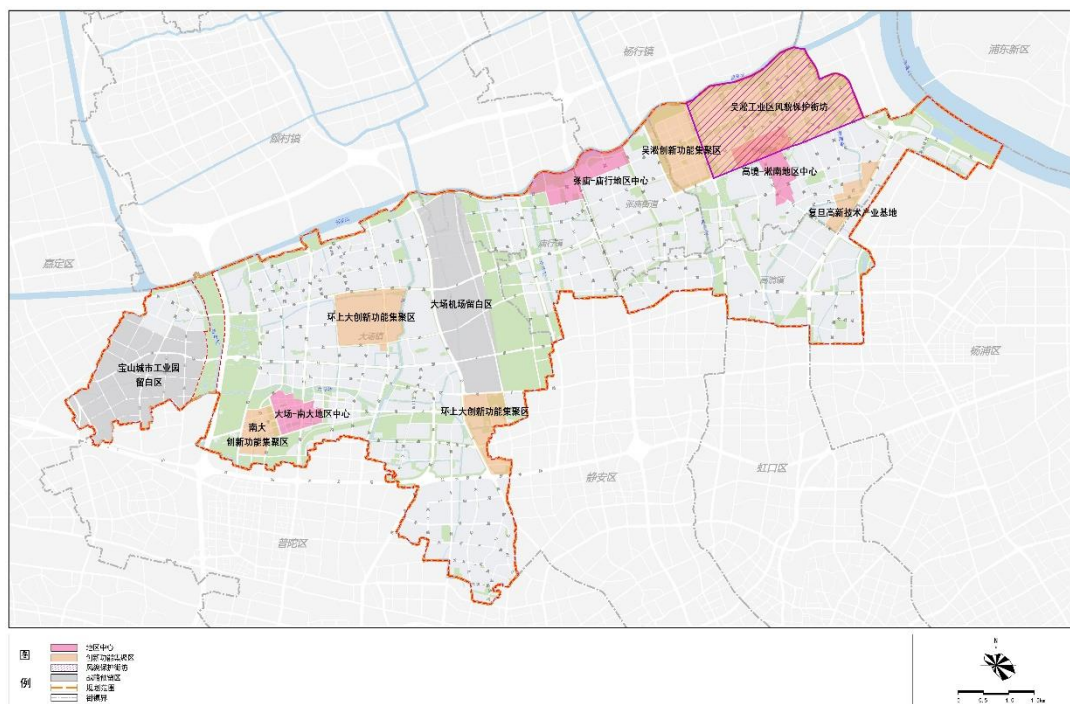


图 2-6：特定政策区布局图

## 5、城市设计

### 5.1 空间景观结构

#### 5.1.1 整体景观结构

规划进一步加强对公共活动中心、滨水凸岸、河流交汇处、视线廊道焦点、人流集聚区等区域的空间景观设计，明确空间尺度边界、景观轴线和标识节点等内容，提升空间风貌的整体性、多样性和可识别性。梳理骨干道路、骨干河道、重要的公共活动联系通道两侧的空间尺度关系。

规划结合滨水走廊、风貌道路、景观河道和公共步行通道等廊道空间，优化空间轴线和视线通廊，丰富廊道两侧的景观界面，规划形成沿骨干道路和河道的主要景观轴线：即包括沪太路、南北高架路、逸仙高架路、外环、长江南路、长江西路、江杨南路、康宁路、祁连山路、锦秋路、环镇北路、南大路、丰翔路城市景观轴线。以及沿蕴藻浜、新槎浦、桃浦、西弥浦、东菱泾、西泗塘、南泗塘等骨干河道形成滨水景观空间轴线。

规划结合地区公共活动中心、工业遗存风貌街坊、城市公园等地区塑造多个主要景观节点，即大场-南大、张庙-庙行、高境-淞南地区公共中心；沿蕴藻浜和黄浦江的滨水公共建筑、不锈钢风貌保护街坊（BS-112-1）等建筑景观节点；以及顾村公园、泰和绿地、祁连公园、机场公园、南大公园、大场楔形绿地和吴淞楔形绿地等多个自然景观节点。

#### 5.1.2 空间尺度管控

依据风貌特征划分为严控地区、重点地区、一般地区三类地区，采取不同空间尺度管控要求。

##### （1）严控地区

严控地区范围4.9平方公里，主要指不锈钢风貌保护街坊（BS-112-1），位于宝山不锈钢地区。在保护风貌区特色空间尺度类型和特征前提下，允许局部新建高层建筑，高层

布局及高度应结合更大范围的城市设计研究确定，位于滨江滨河、保护建筑周边等高度敏感区的街坊，应做好重要视点视线分析。

### （2）重点地区

指影响城市空间格局、体现城市特质、展现城市或某一地区空间的形象标识性的地区。包括公共活动中心地区、重要滨水区、吴淞转型区、南大生态智慧城。凸显公共活动中心的空间尺度特征，塑造中心城层面视觉核心。梳理重要道路、河流两侧的空间尺度关系。

### （3）一般地区

除上述地区以外的其他地区，空间尺度上强化秩序梳理，针对建筑基准高度及比例进行管控。

## 5.2 城市色彩引导

### 5.2.1 色彩分区管控

**严控地区：**历史风貌街坊，施行严格的色彩管理，对现状色彩进行色谱采集，严格控制规划地区建筑色彩与周边环境的关系。

**重点地区：**公共活动中心地区、重要滨水区、吴淞创新城单元-5、南大生态智慧城。应加强色彩方案比选，提升色彩品质，通过附加图则进行管控，通过色彩导则进行合理引导。

**一般地区：**除上述区域外的其他地区，应增加色彩管控内容的审批流程，进行通则式管控。

### 5.2.2 建筑色彩引导

本单元的建筑色彩引导主要分为三大原则，一是建筑色彩的主色调应普遍彩度低，中高明度居多，少量低明度，辅调色和点缀色与主色调相互协调。二是大体量的建筑宜使用

低彩度色彩和以中高明度色彩为主的色彩，小体量建筑的色彩则可以较为灵活地使用。三是同一建筑群应保持建筑色彩具有一定整体性、连续性，在符合色彩负面清单的基础上，鼓励积极进行建筑色彩和材质的变化，避免单调的色彩关系；注重前景建筑与背景建筑的色彩对比调和；协调相近建筑间、单体建筑的色调对比调和，鼓励使用和谐而不沉闷的色彩关系；相邻区域内的色彩应避免强烈的变化。

## 第三章

---

# 重大专项统筹

Overall Planning Of Major Projects





# 上海玻璃博物馆

SHANGHAI MUSEUM OF GLASS

- 1、住房保障
- 2、公共服务设施
- 3、公共空间
- 4、综合交通





# 1、住房保障

## 1.1 发展目标

以塑造活力人文之城为出发点，全面落实以人为本的发展理念，以“让多样性的城市居民享有适宜的住房”为发展目标，提升宜居品质，实现住房供应总量平衡、结构合理和布局优化。

## 1.2 发展策略

根据未来人口的总量控制要求和结构优化趋势，结合可承载人口总量预测单元城镇住宅总套数、住宅建筑面积及住宅用地总规模。单元未来城镇住宅的增量需求规模主要来自于以下两方面，一是新增城镇居民的住房需求，其中包含本地城镇化和人口结构调整所产生的住房需求；二是居民住房改善所产生的需求，包括旧城改造与家庭户居住水平的适度提升。

本次单元规划方案重点整合住宅空间与就业岗位和轨道交通布局关系，引导住宅布局的优化提升，新增住宅中小套型比例不低于85%，针对不同区域提出差异化的住房供给政策。

**基本建成区：**结合城市更新的要求，依据微更新，多策并举，提升居住环境品质；优化老旧住房的环境，改善居住条件；适量增加高品质住宅，采取差异化、精准性、特色化的公共服务设施配置，塑造更具文化魅力和吸引力的生活环境。

**其他重点转型区：**未建住宅组团用地严格落实中小套型住房建筑面积标准。结合南大、吴淞不锈钢等地区的整体转型更新升级，引入高品质、具有带动引领作用的高能级服务设施，聚焦高品质生活；建设国际社区、租赁性住房、人才公寓等多元化住房，提供多元混合、高标准的社区生活场所。

### 1.3 租赁型住房规划

根据宝山区总规要求，新增住宅中租赁住宅占新增住房比例不低于40%。规划引导租赁性住房向轨交站点周边布局，增加产业集聚区的租赁性住房及人才公寓配套，促进产城融合和社区融合。

## 2、公共服务设施

### 2.1 发展目标

始终贯彻“以人民为中心”的发展理念，按照市级功能分解和15分钟社区生活圈配置要求分类分级优化区域公共服务设施布局，强化全覆盖、均等化的基本公共服务设施布局，提供覆盖全年龄段的公共服务保障，完善公平共享、弹性包容的基本公共服务体系。重点聚焦以下三个方面：

**一是提升单元能级，优化完善高等级优质公共服务资源布局。**对标全球城市建设标准，有针对性地扩大优质公共服务资源的布局力度，进一步推进高等级、高品质、高水准的公共服务设施布局，提高优质公共服务供给的覆盖率。在南大、吴淞创新城-5编制单元重点区域引入高能级、特色化公共服务设施，提升宝山中心城的整体形象。活化利用工业遗存，通过更新改造方式，建设博物馆、演艺剧场等各类文体设施，打造具有工业文明的公共设施集聚区和公共活动品牌。重视滨水区域的公共功能打造，结合蕴藻浜、黄浦江滨水地区引入高等级的文化、体育、学校设施，逐步实现公共功能从滨水沿线向腹地延伸，从重点地区向一般地区辐射。

**二是提升单元品质，落实15分钟社区生活圈的要求。**以建设15分钟社区服务圈为目标，完善优质公共服务资源布局，构建公平共享的基本服务体系。重点关注基础公共服务均等化布局，引导开放共享、高效复合的公共服务空间。规划围绕社区中心，打造一个步行可达、活力便捷的设施圈，增补完善社区级文化、体育、教育、医疗、养老等服务设

施，提供类型丰富、便捷可达的社区服务，满足不同人群的公共服务需求，基本实现15分钟社区生活圈建设。

**三是预留发展弹性，公共服务设施适度超配。**为了应对未来发展的不确定性，总体按照公共服务设施适度超配的原则，预留一定的规划余量和备用空间，为未来发展留有弹性。

## 2.2 文化设施

### 2.2.1 市、区级设施

落实文化引领战略，对标“上海2035”指标和国际领先城市水平，加强高品质、高等级文化设施设置。重点在南大、吴淞创新城-5编制单元两大转型板块及黄浦江、蕴藻浜滨水地区加强高等级文化设施的设置，鼓励文化设施复合设置，应结合商业商办用地植入文化设施。规划未建的文化设施用地应以博物馆、图书馆、美术馆、演出场馆为主。

本次规划市、区级文化设施17处，用地面积约26.1公顷。

### 2.2.2 社区级设施

按照社区文化设施15分钟步行可达标准，规划社区级文化设施70处，用地面积约13.9公顷。

## 2.3 体育设施

### 2.3.1 市、区级设施

加快市、区公共体育设施建设，加大区属体育场馆公益开放力度，提升各类体育资源利用效能，完善区级体育活动中心布局。重点在南大、吴淞创新城-5编制单元两大转型板块及蕴藻浜滨水地区布局高等级区域设施。

本次规划4处区级体育设施，用地面积约8.5公顷。

### 2.3.2 社区级设施

按照社区体育中心15分钟步行可达标准，规划社区级体育设施51处，用地面积约12.95公顷。

## 2.4 医疗卫生设施

### 2.4.1 市、区级设施

促进优质医疗资源均衡布局，加强薄弱地区医疗资源配置，优化完善医疗资源结构。

本次规划区级医疗卫生设施9处，用地面积24.6公顷。

### 2.4.2 社区级设施

按照每个街道（镇）设置1处社区卫生服务中心、超过10万服务人口的街道（镇）设置分中心标准，规划社区级医疗卫生设施86处，含社区级卫生服务中心10处，用地面积约7.5公顷。

## 2.5 养老设施

### 2.5.1 市、区级设施

健全养老服务格局，加快推进市区级养老设施建设，优化养老机构空间布局。

本次规划落实上位规划，未设置市区级养老院。

### 2.5.2 社区级设施

按照社区养老设施15分钟步行可达标准，规划社区级养老设施258处，用地面积约17.35公顷。

## 2.6 教育科研设施规划

发展高品质公共教育服务，构建涵盖高等院校、中等专业学校、职业学校等多类型、多层次的教育服务体系，满足就业人群学习提升需求。

本次规划教育科研设施13处，用地面积165.5公顷。

## 2.7 基础教育设施规划

按照中学服务半径不宜大于1000 米，小学服务半径不宜大于500 米，幼儿园服务半径不宜大于300 米标准，优化均衡基础教育设施布局。

本次规划基础教育设施194处，其中完全中学7处，高级中学10处，初级中学16处，九年一贯制学校20处，小学36处，幼儿园105处。规划总用地面积238.8公顷。

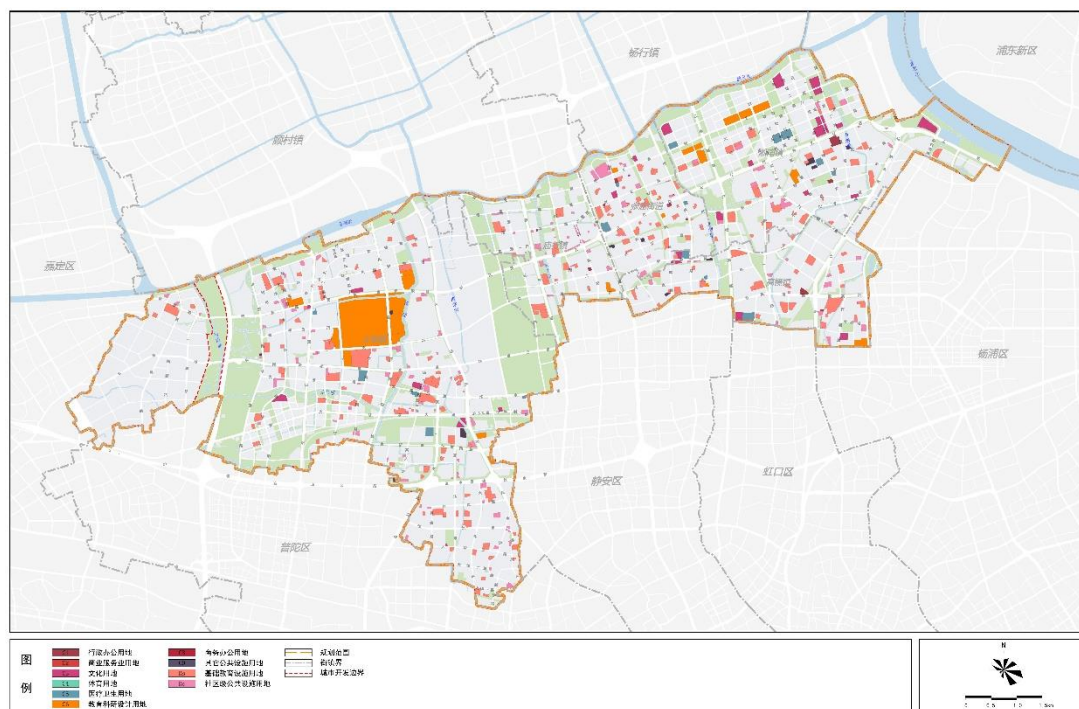


图 3-1：公共服务设施规划图



## 3、公共空间

### 3.1 开放空间

#### 3.1.1 发展目标

以外环绿环、蕙藻浜滨水绿带、大场楔形绿地、吴淞楔形绿地等主要的生态空间为核心锚固宝山主城区单元“一横三纵六廊”区域生态格局，构建多层次的开放空间体系，加强水绿空间和公共活动的融合，以开发空间提升城区环境品质。结合区域重要支流水系和城市干道线性空间，沟通与蕙藻浜、黄浦江、苏州河的生态联系，并有效串联组织内部公共中心网络布局。量质并举提升公园绿地服务水平，增加形式多样的社区公园、口袋公园或各类开放空间，加强各类功能活动区的环境品质，体现高水平治理，满足广大市民对美好生活的向往，提升获得感和幸福感。

#### 3.1.2 开放空间规划

构建多层次的开放空间体系，形成“城市公园——地区公园——社区公园——口袋公园”四级公园体系，实现4公顷以上公园广场步行30分钟可达、3000平方米以上公园广场步行10分钟可达、400平方米以上公园广场步行5分钟可达。提高绿化布局系统性，在主要河道水系、公共活动路径沿线布置绿化，加强绿化对公共活动的承载力。至2035年，社区400平方米以上绿地、广场等公共开放空间5分钟步行可达覆盖率达到100%。规划人均公园绿地指标达到12平方米/人。

##### 城市公园

单元内落实3处大型城市公园：南大地区城市公园、大场城市公园、中央钢铁公园。

##### 地区公园

单元内落实22处地区公园：南大公园、祁连公园、大场公园、行知公园、共和公园、智力公园、虎林园、泗塘公园、泗南公园、淞南公园、后工业生态景观公园和11处规划公园。

### 社区公园

结合城市更新，充分挖掘空间潜力，布局社区公园，提升公共开放空间密度。

### 口袋公园

结合街头广场、绿地形成小微开放空间，满足居民日常休闲需求。

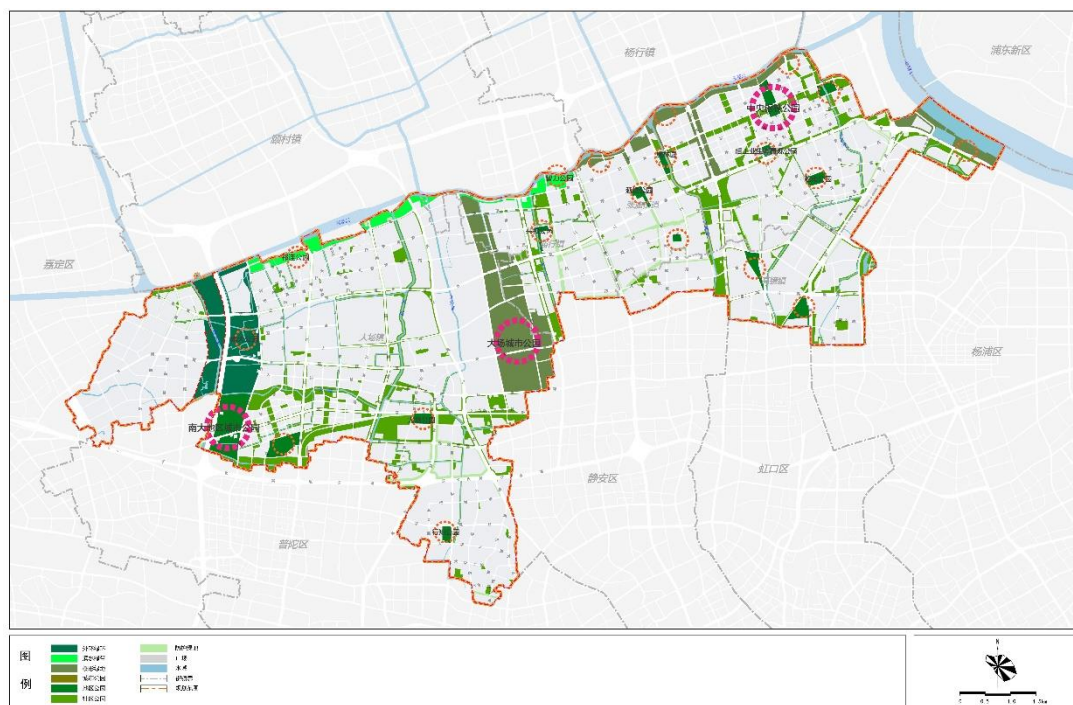


图 3-2: 开放空间规划图

## 3.2 慢行系统规划

依托主要生态廊道、道路两侧慢行空间，串联单元内各类公共活动中心、景观节点，形成网络化的慢行系统。单元内慢行系统主要分为四类：骨干绿道、一般绿道、公共通道、步行及非机动车道。

### 3.2.1 骨干绿道

规划沿蕙藻浜、外环绿带、西弥浦等主要水系、干道沿线布局骨干绿道，形成“纵横九纵”的骨干绿道网络，规划骨干绿道总长度不小于25公里。“四横”即蕙藻浜绿道、锦秋路-长江西路绿道、丰翔路-环镇北路-殷高路绿道，走马塘绿道。“九纵”即外环绿道、祁连山路绿道、西弥浦绿道、沪太路绿道、东菱泾绿道、共和新路绿道、西泗塘绿道、铁山路绿道、吴淞滨江绿道。

### 3.2.2 一般绿道

结合城市街道网络及城市绿带构建尺度宜人、便捷可达的社区绿道。依托干线道路和一般河道两侧绿化空间，连通骨干绿道和社区级主要公共开放空间，服务大众日常公共活动的慢行网络，主要满足周边居民日常休闲散步、跑步健身、上班上学等日常公共活动需求。

### 3.2.3 公共通道

公共通道规划将街区内可为步行、自行车开放通行的街坊弄堂等纳入公共通道，计入全路网管理，弥补因开发地块过大引起的步行、骑行不连续和绕行的慢行交通出行不足，助力15分钟生活圈打造，并为慢行交通空间增添交通功能之外的生活、景观等其他功能。

### 3.2.4 步行及非机动车道

步行及非机动车道重点依托支路和非交通性次干路，规划“安全、连续、便捷”的慢行交通系统，保障充足的慢行空间，打造宜人的慢行环境。在轨道交通站点、交通枢纽等交通方式转换点和居住社区等出行起终点，结合周边道路空间，合理设置非机动车停车区。

## 4、综合交通

### 4.1 发展目标

依托传统工业区大面积转型，全面提升地区交通服务品质，重构中心城交通出行空间，引导地区交通供需再平衡。

充分落实公交优先战略，以道路系统的完善为基础，优化轨道交通网络与基础交通设施布局，提升多模式公共交通体系对于区域的服务；结合地区生态空间网络，完善慢行系统布局，形成舒适宜人的街区尺度与慢行出行环境。依托区域转型，全面提升宝山区（中心城部分）单元城市交通系统服务品质，构建“安全、绿色、高效、宜人”的综合交通系统。至2035年，公共交通占全方式出行比重达到50%以上，绿色交通出行比例达到85%以上。中心城单元居民平均通勤时间控制在30分钟以内。

### 4.2 道路交通

结合新一轮城市总规和骨干道路网规划，立足宝山区中心城规划发展最新动态，完善地区道路交通网络，促进中心城地区东西联动发展，改善南大、吴淞创新城等重点发展片区的对外道路通达条件。

规划宝山区（中心城部分）单元道路系统由快速路、主干路、次干路、支路及公共通道构成。地区规划市政道路网密度5.9公里/平方公里，全路网密度7.3公里/平方公里（不包含战略留白区）。

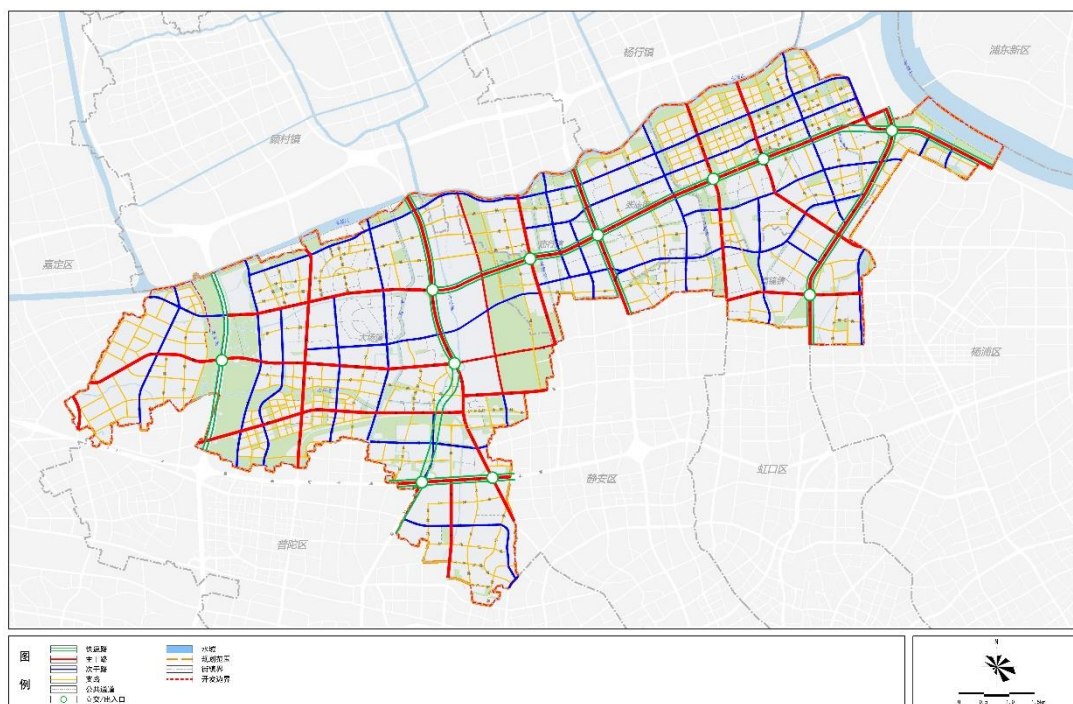


图 3-3：道路系统规划图

### 4.3 公共交通

规划公共交通系统包括市域线、市区线、局域线、常规公交等，结合区域功能优化和用地布局调整，提高轨道交通站点覆盖率及常规公交线路接驳换乘，强化轨道交通对沿线地区服务。



## 第四章

---

# 单元图则

Unit Graph





1 单元划分

2 图则内容说明



# 1、单元划分

发挥行政主体在资源统筹配置上的优势和自组织更新的积极性，促进单元划分与行政事权相匹配，优化单元边界线与街镇边界保持一致，落实15分钟社区生活圈的规划理念，对于过大的街道考虑以快速路或主干道为界进行分割。

宝山区（中心城部分）单元共划分为9个单元。

表 4-1 宝山区（中心城部分）单元信息表

序	单元编号	街道名	涉及的控规编制单元
1	BS-01 (SN)	淞南镇	N12-0401（部分）、N12-0402、N12-0603（部分）、N12-0102（部分）、N09-1101（部分）、N09-1102（部分）、N12-0101（部分）
2	BS-02 (SN)		N12-0501（部分）
3	BS-03 (GJ)	高境镇	N12-0301、N12-0302、N12-0401（部分）、N12-0602（部分）、N12-0603（部分）、N12-0102（部分）、N09-1103（部分）
4	BS-04 (ZM)	张庙街道	N12-0601、N12-0602（部分）、N12-0603（部分）、N12-0501（部分）
5	BS-05 (MH)	庙行镇	N12-0701、N12-0702、N12-1001（部分）
6	BS-06 (DC)	大场镇	N12-1001（部分）
7	BS-07 (DC)		W12-1401、W12-1402、W12-1601、W12-1602、N12-1701（部分）、PTPO-0001（部分）
8	BS-08 (DC)		W12-1301、W12-1403、W12-1501（部分）、N07-0601（部分）、N07-0401（部分）、W12-1201、W06-0701（部分）、W12-1202（部分）、W06-1101（部分）、W06-1102（部分）
9	BS-09 (DC)		BSP0-0133

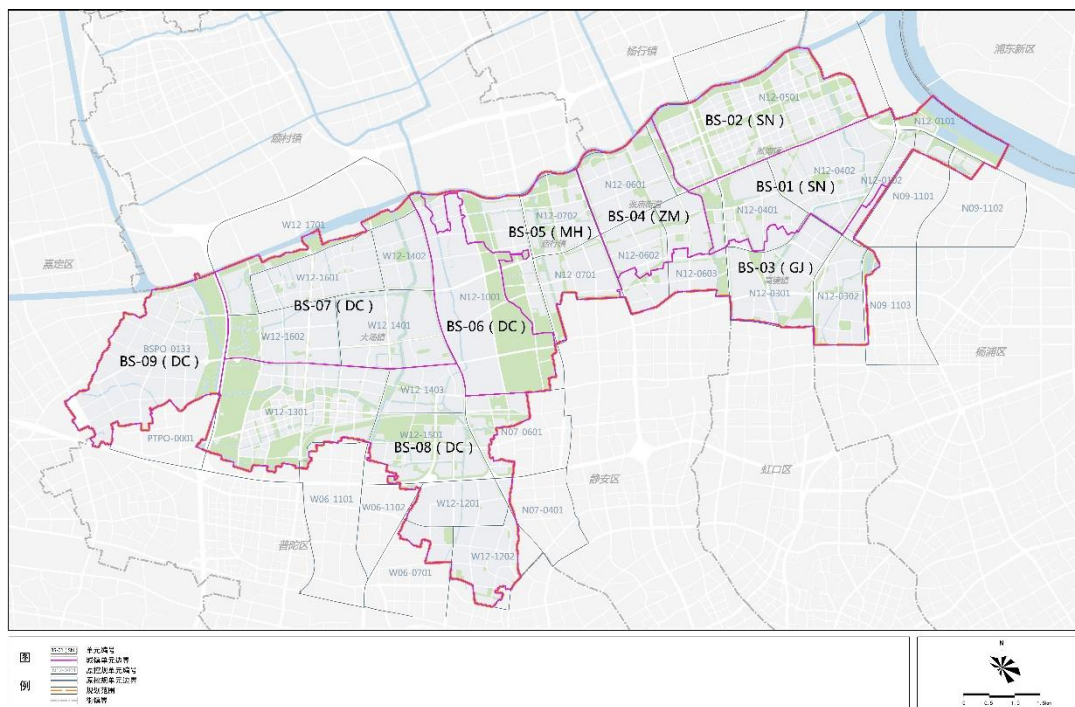


图 4-1：宝山区（中心城部分）单元划分图

## 2、图则内容说明

各单元公示图则包括单元规划图则、公共基础设施专项控制性详细规划图则。各图则主要公示内容信息如下：

### 2.1 单元规划图则

图纸内容包括功能引导区、土地使用、公共设施点位等信息，其中对规划调整的商业服务、商务办公、住宅、工业仓储、研发等功能用地以功能引导区形式表达，体现该区域的主要功能特征；对公共设施的独立用地以及现状保留用地以地块形式表达；公共服务设施的规划建设动态以颜色进行区分。

表格包含单元总体控制一览表和单元设施规划控制一览表。其中单元总体控制一览表反映单元的功能定位、人口规模、建设用地规模、公园绿地面积下限，以及住宅、商务办



公和商业建筑面积上限等指标；单元设施规划控制一览表反映单元内各类公共基础设施的数量、用地面积以及建筑规模。

## 2.2 公共基础设施专项控制性详细规划图则

图纸内容包括涉及规划调整的公益性、底线型设施地块以及规划调整的公共设施点位。公共基础设施地块控制指标一览表反映较已批控规对各类公共设施进行规划调整的地块信息。

各单元具体规划信息详见分单元公示图则。

## 第五章

---

# 实施保障

Implementation Guarantee





# 1 保障机制



# 1、实施保障机制

## 1.1 刚性管控

通过单元整体管控作用指导下位规划编制，兼顾刚性和弹性。其中分单元人口和建筑规模等总量、底线型控制线、公共空间和公益性设施配置标准为刚性要求。

## 1.2 弹性适应

单元规划主要承上落实“上海2035”、宝山区总规的要求，以此为基础设定本区单元规划至2035年的要求。单元规划批准以后，在规划实施管理过程中，单元规划以不同方式应对以下三类变化。

单元规划修改：若上位规划出现重大变化带来全区结构性变化，如重大政策或重大设施布局出现变化，单元规划需进行修改并按程序报批。

单元规划数据平台更新：应随下位控详规划或专项规划审批同步报送单元规划更新电子文件。

单元规划不变：

- (1)、公益性、底线型设施和公共空间发生街坊内位移、形变、拆分、合并。
- (2)、经营性设施用地在建筑规模不增加的前提下，发生街坊内位移、形变、拆分、合并。
- (3)、公益性、底线型设施的规模保持不变，在符合综合设置原则的基础上，由独立用地设置调整为综合设置。
- (4)、在容积率不增加的前提下，住宅用地调整为租赁性住宅用地或商业、办公用地。
- (5)、经营性设施用地调整为公益性、底线型设施用地和公共空间用地。
- (6)、在街坊总建筑面积不变的前提下，增加公益性、底线型设施建筑规模。