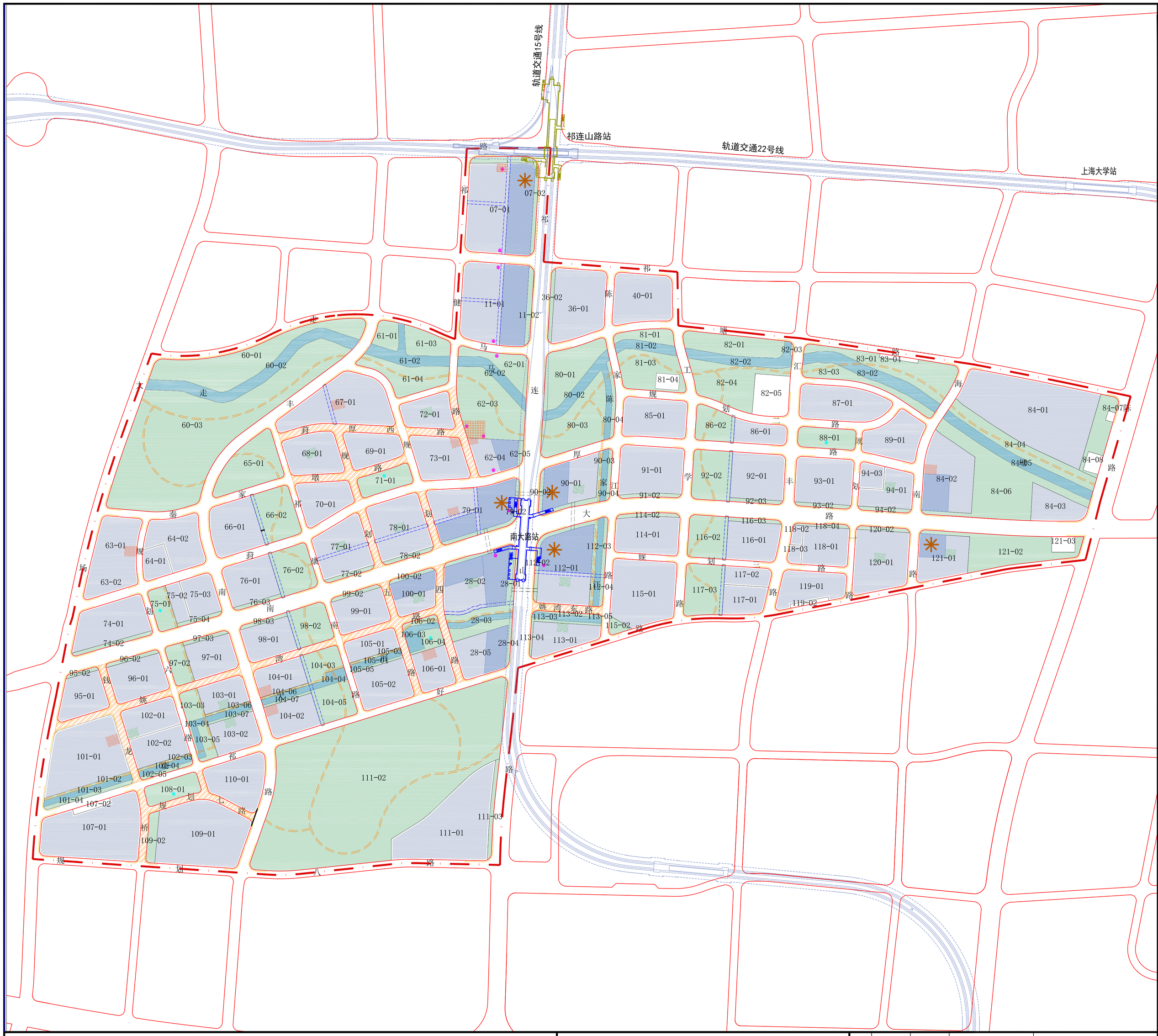
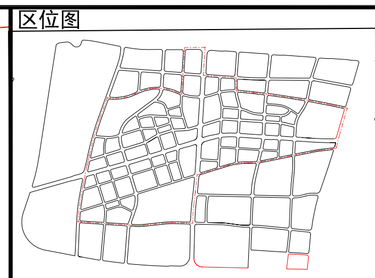
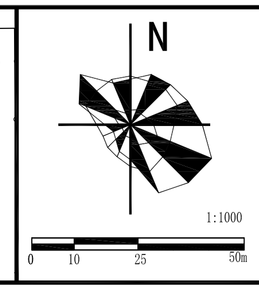


区位图





总平面示意图

强制性管控要求

系统		设计原则	管控要素
建筑形态	界面	沿葑厚路形成城市重要公共界面。葑厚路两侧地块通过控制塔楼位置及群房高度，保证舒适的街廓比，两侧界面贴线率宜达到65%，以零售、餐饮、文化展示、娱乐等积极的商业服务功能为主； 沿南大河（陈家江路-规划六路段或）滨水空间宜营造舒适的亲水空间感受，并以文化娱乐、创新展示、商业餐饮等功能为主 重要公共生活性道路包括葑厚西路、规划五路、规划四路、规划六路、规划一路，宜开放退界空间，形成舒适连续的建筑街墙界面，统筹考虑人行道空间条件与沿线功能需求，除必要的开口和小广场绿地退界外，两侧界面贴线率宜达到60-65%，确保步行活动在建筑界面内紧凑连续。	建筑控制线（可变） 建筑控制线（不可变） 建筑控制范围 2m, 60% 建筑控制线后退距离及贴线率
	塔楼	南大路站、丰翔路站以及的南何支线桃浦站三个交通枢纽形成“一主两次”的高层地标组群，以塑造适应发展、和谐积极、具有文化认同感的创新城区新形象。 主组群设置100米以上、230米以下的标志性建筑群、次组群设置100米以上、150米以下的标志性建筑群。 主要沿丰翔路、南大路两侧布局高层建筑序列，形成两条代表地区新形象的城市景观轴线。 轨交站点300米范围以外街坊以三级分区高度为主，地区基准高度为24-50米。	230m 标志性建筑位置及高度 建筑塔楼控制范围
连廊		设置连续的二层步行连廊串联28、79、90、112 街坊，连接建筑内部公共通道、打通建筑群体间联系。二层连廊应与建筑一体化设计，通过统一交接处地坪、垂直角度交接、统筹考虑垂直交通系统等方面，与建筑应形成合理的结构交接关系。尽量避免对人行道平行的外挂式连廊，对建筑主立面、主入口不造成遮挡。 在实现特色化与艺术化的处理手法同时，与建筑本体风格与审美相协调。	二层连廊
公共空间	绿地广场	每个产业组团宜保证不少于1处地块内部绿化及1处内部广场，单体规模不少于400平米。 地块内部广场宜结合公共绿地、滨水空间、公共通道、公共服务设施出入口设置，形成U型、 L型连续的建筑界面，承载展览、餐饮、零售等积极功能，营造丰富精彩的城区生活。 地块内部绿化空间宜结合产业、商业商务建筑围合的集中绿化庭院空间设置，提供创新人群休憩、交流、遮阴的舒适场所。	300m² 地块内部广场范围(可变) 300m² 地块内部广场范围（不可变） L 300m² 地块内部绿地范围(可变) L 300m² 地块内部绿地范围（不可变）
	慢行系统	沿南大河滨水廊道设置平行河道的慢行通道，并保障其全天候的步行贯通及亲水空间的可达性。 沿走马塘绿地、中央公园等公共绿地空间布设联系贯通的慢行空间，充分利用景观生态资源，形成亲水优美的慢行环境。 沿祁康南路西侧、工学路东侧组团绿廊设置南北向的公共通道，宽度不小于8米，公共通道应保证24小时开放，并保障与南大河滨水慢行路径的步行贯通。	慢行专用道 公共通道(可变) 公共通道（不可变） 公共通道端口(可变) 公共通道端口(不可变)
综合交通	公共交通	局域线站点和公交车站的设置优先考虑与轨道站点的换乘便捷。	
	静态交通	综合考虑公共交通强支撑、道路交通可承载、保障高端商务服务品质等方面要求，提供的停车配套空间。鼓励地下停车共享，提高停车周转率，提升停车位利用效率。	

1、设计原则为刚性，图面表达的具体位置、线型等引导性要求可结合地块详细设计进行确定，贴线率、公共通道宽度、联通道宽度等指标应通过实施性附加图则进行调整；
2、不编制实施性附加图则的区域，可通过专家评审会在建设项目阶段进行调整的指标包括：贴线率、公共通道宽度、联通道宽度等指标在10%幅度内调整。

实施管理要求

实施	1、在开发方式上，坚持设施同步建设，确保公共通道、慢行路径、下沉广场与周边地块开发相结合，以土地开发带动设施建设。 2、对于二层连廊、公共通道、慢行路径、地下连通道等系统要素的建设，应遵循一次规划、分批实施、无缝对接的原则，并在土地出让阶段明确规模、位置、形体尺寸、结构预留等设计条件。
管理	1、产业组团内不跨越主次干道的相邻地下公共停车库可通过地下车行通道进行全面连接，形成地下车库联动机制，进行车库间的调剂，满足地区停车需求。

图例

- 红线
- 蓝线
- 道路中心线
- 地块边界
- 尺寸标注
- 25 标高
- 公共绿地
- 城市广场
- 轨道交通边线与控制线
- 慢行交通优先区
- M 轨道交通站点出入口
- 禁止机动车开口段
- 智慧设施
- 300m² 下沉广场范围（可变）
- 300m² 下沉广场范围(不可变)
- 垂直交通

上海市宝山区W121301单元（祁连敏感区）控制性详细规划

重点地区附加图则 NO.01
（控制总图则）

经上海市城市规划委员会_____年___月___日会议审议，
上海市人民政府以沪府规[　　]　号文批准
（市政府城乡规划审批专用章）
签发日期：_____年____月____日

调整备注表

日期	批文名称	批文号	调整地块