

大场镇人民政府文件

宝大府〔2022〕27号

签发人：孙 兰

上海市宝山区大场镇人民政府 关于宝山区大场镇祁连社区 W121601 单元 B3-01 地块社区卫生服务中心新建工程 控规指标调整的请示

宝山区人民政府：

上海宝山区大场镇祁连社区 W121601 单元 B3-01 地块社区卫生服务中心新建工程位于我镇祁连地区，地块四至范围为：北至塘祁路，西至华秋路，东侧及北侧至滨江公园壹号小区。现由于该地区

人口的不断导入，叠加原城市工业园区部分居（农）民相继纳入大场镇管理，导致区域人口基数不断增加。我镇在按照《关于印发上海市社区卫生服务机构功能与建设指导标准的通知》（沪卫规〔2020〕11号）的文件要求进行方案设计后，发现该地块原控规容积率、建筑高度、建筑密度指标均不能满足规范要求。为此，我镇拟对原控规容积率和建筑高度等规划指标进行调整，现就具体调整情况汇报如下：

一、关于原规划情况

根据《宝山区祁连社区控制性详细规划》（沪规划〔2007〕1366号），涉及调整的该地块原规划情况如下：B3-01 地块规划用地面积7600平方米，规划用地性质为社区医疗设施，容积率1.5，建筑高度18米，建筑密度30%。

二、关于调整动因

按照《关于印发上海市社区卫生服务机构功能与建设指导标准的通知》（沪卫规〔2020〕11号）的配建要求及服务人口计算（本项目服务人口约15万人）：

1、容积率

基本建筑面积为： $150000 \text{ 人} \times 80 \text{ 平方米（低限）} / 1 \text{ 千人} = 12000 \text{ 平方米}$ 。

床位设置标准，按最低要求，设100张床位，每张床位为25至30平方米，则需要 $100 \text{ 张} \times 25 \text{ 平方米（低限）} / \text{张} = 2500 \text{ 平方米}$ 。

设发热哨点诊室的卫生服务中心再增加20至30平方米。

以上几项合计计容建筑面积应为:12000 平方米+2500 平方米+20 平方米(低限)=14520 平方米。现方案计容建筑面积 13680 平方米,容积率 1.8,勉强能满足使用要求,故建议容积率由 1.5 调整至 1.8。

2、建筑高度:

控规限高 18 米(包括“女儿墙”高度),则每层的层高不得高于 3 米,《关于印发上海市社区卫生服务机构功能与建设指导标准的通知》明确建筑净高不低于 2.6 米。根据消防及设备要求,每层吊顶内需设置排烟、新风、空调、强弱电桥架及喷淋等设施,层高需达到 3.9 米左右才能满足基本净高要求。根据功能配置需设置 6 层,建筑高度接近 24 米,故建议建筑高度由 18 米调整至 24 米。

3、建筑密度:

原控规建筑密度 30%,建筑占地面积 2280 平方米,不能满足社区卫生服务中心基本的首层功能配置,所以建议建筑密度按 45%控制。

三、关于拟调整内容

根据《关于印发〈上海市详细规划实施深化管理规定〉的通知》(沪规划资源详〔2020〕503号)上海市详细规划实施深化适用清单中第三点第 5 条“经区政府或区政府指定部门同意,社区级公共服务设施、基础教育设施,根据功能调整容积率和建筑高度的”,可开展实施深化(图则更新)工作。

本轮规划调整(图则更新)主要结合项目实际建设需求,根据《关于印发上海市社区卫生服务机构功能与建设指导标准的通知》(沪卫规〔2020〕11号)的配建要求,拟对 B3-01 地块容积率、建筑高度和建筑密度进行调整。

调整内容涉及：容积率、建筑高度和建筑密度。其中容积率拟由 1.5 调整为 1.8，建筑高度拟由 18 米调整为 24 米，建筑密度拟由 30%调整至 45%，调整后地上建筑面积约为 13680 平方米。

四、后续工作计划及建议

本项目目前处于方案设计阶段，待方案评审形成稳定成果后，拟根据实施深化管理相关政策，请区规划资源局开展控详规划实施深化（图则更新）工作。

特此请示。

上海市宝山区大场镇人民政府

2022 年 9 月 19 日

上海市宝山区大场镇人民政府

2022 年 9 月 19 日印发

(共印 6 份)