

上海市崇明县陈家镇 CMSA0004、CMSA0005 单元
(国际论坛商务区)
控制性详细规划

崇明县人民政府
上海市规划和国土资源管理局
2012 年 08 月

历次更新登记表

| 编号 | 规划名称 | 批准文号 | 更新时间 | 备注 |
|------|------|----------------|----------|------|
| 1 | | 沪规土资[20] 号 | 年 月 日 | 首份图则 |
| 2 | | 沪规土资[20] 号 | 年 月 日 | |
| 3 | | 沪规土资[20] 号 | 年 月 日 | |
| 4 | | 沪规土资[20] 号 | 年 月 日 | |
| 5 | | 沪规土资[20] 号 | 年 月 日 | |
| 6 | | 沪规土资[20] 号 | 年 月 日 | |
| 7 | | 沪规土资[20] 号 | 年 月 日 | |
| 8 | | 沪规土资[20] 号 | 年 月 日 | |
| 9 | | 沪规土资[20] 号 | 年 月 日 | |
| 10 | | 沪规土资[20] 号 | 年 月 日 | |
| 11 | | 沪规土资[20] 号 | 年 月 日 | |
| 12 | | 沪规土资[20] 号 | 年 月 日 | |
| 其他说明 | | | | |

上海市人民政府城乡规划建设文件

沪府规〔20 〕 号

关于同意《 县 镇 单元 控制性详细规划》的批复

市规划国土资源局：

二〇 年 月 日

抄送： 区政府， 区规土局。

上海市人民政府 20 年 月 日印发

上海同济城市规划设计研究院

规划设计证书编号：（建）城规编第（081035）

规划设计证书等级：___甲___级

崇明县规划设计院

规划设计证书编号：（沪）城规编第（082033）

规划设计证书等级：___乙___级

上海市 崇明县 陈家镇 CMSA0004、
CMSA0005 单元控制性详细规划

| | |
|-------|------------|
| 项目负责人 | 签字： 日期： |
| 参加人员 | 签字： 日期： |
| 校对人 | 签字： 日期： |
| 审核人员 | 签字： 日期： |
| 审定人员 | 签字： 日期： |

规划编制单位资质章

规划审批单位审核章

总 目 录

法定文件

1、图则

 普适图则

2、文本

技术文件

1、基础资料汇编

2、说明书

3、编制文件

上海市崇明县陈家镇 CMSA0004、CMSA0005 单元

控制性详细规划

普适图则

崇明县人民政府
上海市规划和国土资源管理局
上海同济城市规划设计研究院
崇明县规划设计院
2012年08月

上海市崇明县陈家镇 CMSA0004、CMSA0005 单元

控制性详细规划

文本

崇明县人民政府
上海市规划和国土资源管理局
上海同济城市规划设计研究院
崇明县规划设计院
2012年08月

目 录

| | | |
|------|-----------|----|
| 第一章 | 总则 | 1 |
| 第二章 | 功能定位与发展规模 | 4 |
| 第三章 | 土地使用 | 5 |
| 第四章 | 开发强度 | 6 |
| 第五章 | 公共服务设施 | 7 |
| 第六章 | 空间管制 | 8 |
| 第七章 | 住宅 | 9 |
| 第八章 | 生态环境 | 10 |
| 第九章 | 道路交通 | 11 |
| 第十章 | 市政设施 | 12 |
| 第十一章 | 其他规定 | 15 |
| 第十二章 | 附则 | 16 |

第一章 总 则

1、法律效力

1.1 本控制性详细规划范围内的开发建设活动，应遵守本规划的各项规定，并同时遵守国家法律和本市法律的有关规定。

1.2 本控制性详细规划未包括的开发建设控制要求，应符合本市相关法规、规范和行政文件的要求。

1.3 经营性用地的开发建设活动，应当同时遵守土地有偿使用合同相关条款的规定。

2、法定文件

本控制性详细规划为本区两个单元的首份控制性详细规划。其法定文件包括普适图则、文本。本次规划划定的重点地区范围内，通过城市设计（或专项研究）制定的附加图则，也是本规划的法定文件之一。

3、规划范围

3.1 本控制性详细规划的编制范围是：东至湖景路、前哨闸河及 69 塘河，西至中滨路，北至裕鸿路，南至东滩大道。

3.2 本控制性详细规划的规划面积是 10.77 平方公里。依据上位规划，本区分为两个编制单元，CMSA0004 和 CMSA0005 单元。

4、编制依据

4.1 法规、条例、标准、规范、政府文件等依据

4.1.1 《中华人民共和国城乡规划法》（2008 年）

4.1.2 《上海市城乡规划条例》（2011 年）

4.1.3 《城市规划编制办法》（2006 年）

4.1.4 《上海市控制性详细规划管理规定》（2011 年）

4.1.5 《上海市控制性详细规划技术准则》（2011 年）

- 4.1.6 《上海市控制性详细规划成果规范》（2011年）
- 4.1.7 《上海市远郊新市镇控制性详细规划成果规范及管理规定》（2011年）
- 4.1.8 《上海市产业园区控制性详细规划成果规范及管理规定》（2011年）
- 4.1.9 《城市居住地区和居住区公共服务设施设置标准》（DGJ 08-55-2006）

4.2 已批复规划依据

4.2.1 《上海市城市总体规划（1999-2020）》上海市人民政府，2001年国务院批复

4.2.2 《上海市土地利用总体规划（2006-2020）》上海市城市规划设计研究院，2010年国务院批复

4.2.3 《崇明三岛总体规划（2005-2020）》

4.2.4 《崇明生态岛建设纲要（2010-2020年）》

4.2.5 《崇明国家可持续发展实验区建设规划 2009-2014年》

4.2.6 《上海崇明陈家镇城镇总体规划修改（2009-2020）》，上海同济城市规划设计研究院，2010年市规划局批复（沪府规【2010】168号）

4.3 行政许可依据

无

5、规划原则

本控制性详细规划的规划原则为生态为先、融合自然；低碳发展、清洁高效；以人为本、宜居宜业。

6、规划控制指标

普适图则中的规划控制线、用地性质、用地面积、容积率、混合用地建筑量比例、建筑高度、住宅套数、配套设施等均为强制性指标。其中，容积率为上限控制、住宅套数为下限控制、建筑高度为上限控制。

7、规划动态

“保留”指在下一次修编之前，该地块用地性质不变、其上的建筑物基本保留的地块；

“在待建”指该地块已经合法程序划拨或出让，地块规划指标已经合法的行政许可程序确定，但在本次规划编制启动时，其建设活动尚未完成的地块。

“规划”指该地块拟根据本控制性详细规划确定的规划控制指标予以开发建设。

7.2 控制性详细规划所确定的可开发用地的规划指标是对未来土地使用的控制与指导，现状合法的土地用途与控制性详细规划指标不符的，可继续保持其原有使用功能。在不改变现状用途的前提下，一旦这类土地在启动规划实施前要求实施一般性修缮和改造时，应当承诺随时服从规划实施的要求。若需开展非一般性修缮或改造，则必须与本控制性详细规划规定的控制指标相符，并按丙类适用程序或控制性详细规划调整程序执行。

7.3 一般性修缮和改造是指：地块的用地性质不变、建筑的使用性质不变、地块内建筑主体高度基本不变（水箱、电梯井、天线等必要设施的高度改变不计入建筑限高）、建筑面积不大于已取得的产证核定的建筑面积。

8、规划更新

8.1 附加图则。本控制性详细规划整单元普适图则中划定的重点地区属于城市公共活动中心区和重点产业园区，应通过城市设计或专项研究制定附加图则，纳入本控制性详细规划的法定文件。附加图则是重点地区建设项目许可的必要依据。

8.2 局部地块调整图则。若因为必要的原因引起局部地块的规划调整，应按法定程序修订该地块所在街坊的普适图则。局部地块调整图则应作为调整后建设项目许可的必要依据。

8.3 控制性详细规划的修编。根据地区发展的实际情况，适时启动本控制性详细规划的修编。修编后的控制性详细规划法定文件应作为修编后建设项目许可的必要依据。

8.4 局部调整或修编前控规的法律效力。控规局部调整或修编前的控制性详细规划法定文件，作为当时项目许可行为的法定依据，其法律效力可追溯。

9、规划执行

根据建设项目规划管理情况，按照对公共和相邻地块利益的影响程度和地块自身发展的合理程度，控制性详细规划的控制指标和控制线可按《上海市控制性详细规划技术准则》的有关规定选择执行适用程序，分为甲类、乙类和丙类适用。

9.1 甲类适用：通过建设项目审批程序予以确认。

9.2 乙类适用：在建设项目审批过程中，通过专家或专业部门论证程序予以确认。

9.3 丙类适用：通过修建性详细规划的编制和审批予以确认。

第二章 功能定位与发展规模

1、发展目标和功能定位

本控制性详细规划所在地区的发展目标：建设成为上海大都市北翼国际论坛会议的新平台，数据和信息服务企业的总部和研发汇集地，养生康体服务园区，成为依托上海、辐射长三角、面向世界的生态型、低碳化的现代服务业集聚区。

功能定位为：规划定位于崇明现代化生态岛建设的重点地区和陈家镇—东滩地区的核心功能区，将建设成为上海大都市北翼以论坛会议、数据产业、总部商务、养生保健、生态居住等多元功能为主导，以湖泊和森林景观为特色、以低碳生态技术应用为引领的国际化现代服务业集聚区。

2、发展规模

2.1 人口规模：本控制性详细规划的人口规模是 3.64 万人。

2.2 用地规模：本规划区的总用地面积 1077.05 公顷，建设用地面积为 815.76 公顷。各类用地情况详见图则“规划用地汇总表”。

2.3 建设规模：规划总建筑面积不超过 580.76 万平方米。各类设施建筑量详见图则“技术经济指标表”。

第三章 土地使用

1、用地性质

1.1 本控规的用地性质依据地面建筑设施的性质确定。

1.2 在建设项目规划管理阶段，可根据《上海市控制性详细规划技术准则》规划执行的相关要求和程序，对用地性质作合理调整，以指导项目的规划实施。

1.3 在建设项目规划管理阶段，可根据建筑适建性的相关规定，允许各地块不超过 10% 的建筑量按照建设其他性质的建筑设施。

1.4 除本控制性详细规划有特别规定外，在公共绿地内建设建筑面积不大于绿地面积 10% 的公共服务设施，包括管理用房、售票亭、公共厕所、小卖部以及必要的市政设施，可按甲类适用程序执行。

1.5 除独立设置的地下空间系统(如人防)外，地下空间的使用性质与地上土地使用性质之间宜保持关联，或符合《上海市控制性详细规划技术准则》用地混合引导表 3-3 的要求。

2、地块边界和用地面积

2.1 本控制性详细规划按照本规划编制时所使用的地形图，并参照现场情况划分地块并测算地块面积。

2.2 在建设项目规划管理阶段若需核实保留和在待建地块的用地界线、用地面积和建筑面积，应以权证登记的数据作为项目行政许可的依据。

2.3 在建设项目规划管理阶段，可根据《上海市控制性详细规划技术准则》规划执行的相关要求和程序，在不损害相关利益人权益的前提下，对地块边界作合理微调，以指导项目的规划实施。当地块边界合并或细分时，本控制性详细规划确定的各类性质用地和设施可重新布局，但各类性质的建筑总量、比例和建筑界面控制应与原控制性详细规划保持一致。

3、重点地区

3.1 本控制性详细规划共划示一片重点地区。

3.2 重点地区：东至论坛岛东侧湖滨及 69 塘河，南至东滩大道，西至环瀛路及中滨路，北至大阅路，约 579 公顷范围为城市公共活动中心区及其它重点地区。

该地区的功能定位是：以论坛会议、数据产业、总部商务、商业文娱等功能为主导。

该地区的规划原则是：绿色低碳、多元混合、地域特色。

该范围内的项目建设，应同时遵循《上海市城乡规划条例》、《上海市控制性详细规划管理规定》、《上海市控制性详细规划技术准则》、《上海市控制性详细规划成果规范》等法规和规范的要求，并应根据地区的发展特点，通过有针对性的城市设计及其他专项研究，制定控制性详细规划附加图则。该范围内的建设项目许可必须同时符合普适图则和附加图则。

第四章 开发强度

1、开发强度的计算

1.1 本控制性详细规划的开发强度以容积率作为控制指标。容积率是地块地面以上的建筑量与地块面积的商。

1.2 土地出让前，当用地边界按实测调整时，核定地块的建筑总量应为本控制性详细规划确定的容积率和调整后用地面积的乘积；土地出让后，当用规划用地面积与实测用地面积不同时，地块的建筑总量以合同为准。

1.3 在建设项目规划管理阶段，有关容积率的执行适用程序，具体参照《上海市控制性详细规划技术准则》“规划执行”章节的内容。

2、容积率的确定

本控制性详细规划涉及到 I 级强度区，各街坊按 I 级强度区基本强度进行控制。

第五章 公共服务设施

1、设施内容

本规划的市级、地区级、社区级公共服务设施和基础教育设施详见附表 1。社区公益性设施和非经营性设施的解释详见《技术准则》。

2、非独立设置的公共服务设施的位置

本规划图则中非独立设置的公共服务设施符号所在的位置是规划建议的位置。在地块出让前，可根据地区建设的实际情况，经论证后在街坊范围内调整；在地块出让以后，可根据项目建设的实际需要，经论证后在项目建设基地范围内调整。

3. 学校内运动场（馆）、图书馆的开放共享

学校内运动场（馆）、图书馆宜相对独立布置，在有条件的情况下宜向社会开放。

4、实施时序

保证社区公益性设施与地区建设协调发展。居住区公共服务设施应按《上海市控制性详细规划技术准则》的要求，与相应规模的住宅同步规划、同步建设，同步投入使用。

第六章 空间管制

1、空间景观构架

根据上位规划和地区特征，本次规划地区空间结构是“一心三轴、一环五区”。其中，重点地区范围为东至论坛岛东侧湖滨及 69 塘河，南至东滩大道，西至环瀛

路及中滨路，北至大阅路，属于公共活动中心区及其它重点地区的三级城市设计地区，风貌特色为展现绿色低碳技术的人文建筑景观与林湖相依的自然生态景观的相互融合；一般地区的风貌特色为体现绿色生态、舒适宜居的生活、养生、度假景观。重点地区以外的重要路段为中滨路、裕鸿路。

重点地区的规划建设应同时符合附加图则的控制要求。

2、建筑高度控制

2.1 建筑高度采取分区控制方式，根据《上海市控制性详细规划技术准则》。本规划区域以二级分区高度为主，地区基准高度为 24 米。重点地区范围内采用二、三、四级高度分区，地标建筑的高度不超过 60 米。

2.2 在建设项目规划管理阶段，有关建筑高度的执行适用程序，具体参照《上海市控制性详细规划技术准则》“规划执行”章节的内容。

3、建筑界面控制

3.1 本控制性详细规划的建筑界面控制以建筑控制线和贴线率作为控制指标。重点地区的建筑控制线和贴线率以“附加图则”为准。重点地区以外的重要路段，以普适图则中标注的贴线率为准。

3.2 综合商业服务区宜采用商业型界面，规划沿街建筑禁止随意退让，加强街道底层商业空间界面的完整性和连续度；东滩大道、中滨路和裕鸿路为对外重要交通联系通道，道路沿线地块宜采用韵律型界面，规划通过有显著规律的建筑退进或建筑高度变化，强调沿线景观的韵律性和协调性，形成起伏变化、富有韵律节奏感的空间效果；生态养生园和数据产业园内宜采用森林型景观界面，强调建筑界面的通透性和开敞性，营造自然生态、适合游憩等活动的郊野绿色空间环境氛围。

3.3 在建设项目规划管理阶段，有关建筑界面控制的执行适用程序，具体参照《上海市控制性详细规划技术准则》“规划执行”章节的内容。

3.4 其他要求：

本区内次干路和支路建筑控制线退让道路红线距离不小于 3 米。

设置商业型界面，应满足以下控制要求：

(1) 沿街建筑贴线率不小于 70%。

(2) 对步行者习惯视野范围内（一般是指沿街建筑物在 10 米高度以下部分）的建筑在形体轮廓、比例尺度、材料色彩等方面加强衔接与协调，加强商业氛围。

(3) 商业街沿线，至少 60%的底层建筑区域应被用于产生商业活动的用途（如零售/餐饮等）。

第七章 住宅

1、控制指标

住宅规划的控制指标是住宅套数、人口净密度、人均住宅建筑面积。住宅套数在普适图则的“地块控制指标一览表”中表达，人口净密度和人均住宅建筑面积在“技术经济指标表”中表达。

2、住宅套数控制

2.1 本规划范围内规划住宅总套数为 12483 套，人均住宅建筑面积为 41.92 平方米。

2.2 各住宅组团地块住宅套数值为下限。在建设项目规划管理阶段，有关住宅套数的执行适用程序，具体参照《上海市控制性详细规划技术准则》“规划执行”章节的内容。

3、其他规定

3.1 住宅建筑的机动车停车配建标准参见《上海市控制性详细规划技术准则》表 6-2。

3.2 本区住宅建筑标准（套型、套建筑面积等）可在下一层次的具体设计深化过程中进行适当调整和优化。

3.3 本区超过 75%的居住建筑的主要朝向采用南偏东 30 度至南偏西 15 度的适宜朝向，以获得良好的日照。

第八章 生态环境

1、基本要求

以维护生物多样性、提升绿色碳汇能力和营造优质生态环境为基本要求，遵循结合自然、提高绿量、均匀分布、有机连续的规划原则，形成“绿环相联，绿廊渗透，绿园均布”的基本格局。

2、生态建设

2.1 规划公共绿地分为综合公园绿地、社区公园绿地、街坊绿地、滨水带状绿地等类型，满足居民步行 3-5 分钟到达一片公共绿地。

2.2 规划防护绿地主要布局在东滩大道、中滨路以及裕鸿路等城镇主干路布置，具有重要的环境防护和景观展示的功能，宽度不小于 20 米。

2.3 绿地建设应合理采用屋顶绿化、垂直绿化等多种方式，提高本区绿化覆盖率；通过选择高固碳植物、提高绿地单位叶面积指数等方式，大力提升绿地系统的碳中和能力；以适合崇明地方气候与土壤条件的本地乡土树种为主，优化绿地乔灌木的层次空间配置；对基地中已有的古树、名木及成才树木采取原地保护措施；对无法原地保留的成才树木应采用异地栽种的方式加以保护。

2.4 保护场地及周边的生态平衡及生物多样性，尽可能留出生物迁移通道。

2.5 结合自然水系的沟通梳理，形成“一湖一岛、一环四射”的河流水系格局，建构人与自然和谐的开放空间体系。

2.6 加强河道污染治理和生态修复，形成以生态护坡形式为主的自然滨水景观环境。

2.7 尽量减少不透水路面的比例，鼓励人行道、非机动车道、地面停车场和其它硬质铺地采用透水材料。

第九章 道路交通

1、道路断面和交叉口

- 1.1 本规划道路系统和道路断面详见附表 2。
- 1.2 本规划涉及道路均采用平交的方式。

2、交通设施控制线

自行车专用路控制线：规划自行车专用路的路幅宽度不小于 5 米，满足双向通行的需求。

3、交通设施

- 3.1 本规划范围内的交通设施详见附表 3。
- 3.2 在建设项目规划管理阶段，同一地块内经营性设施建筑量不增加的前提下，非独立设置的交通设施可根据具体建设方案确定建筑量，适用乙类适用程序。
- 3.3 本区公共停车场（库）采用地下为主的停车方式，地块配建公共停车泊位详见图则备注栏。
- 3.4 住宅建筑的机动车停车配建标准见《上海市控制性详细规划技术准则》6.3.3 条，其它建筑的机动车停车配建标准参照相关标准。
- 3.5 机动车公共停车场（库）的出入口应设置在次干路或支路上，若必须设置在主干路上，则应位于距交叉口最远处。不大于 100 个停车位的机动车公共停车场（库），可设一个出入口，出入口与道路交叉口的距离不应小于 50 米。大于 100 个停车位的机动车公共停车场（库），出入口不应少于两个，出入口与道路交叉口的距离不应小于 80 米。

在建设项目规划管理阶段，若通过建设项目交通评估后，公共停车场库配建与上述规定不符，以批准的建设项目为准。
- 3.6 本区规划的公交枢纽属 D 类枢纽，同时包括公交首末站、公交换乘站、出租车站、自行车租赁点等。

4、地块机动车出入口控制

4.1 主干路沿线原则上禁止设置地块机动车出入口,若确实需要可设置右进右出出入口,且必须离开交叉口 80 米以上或位于距交叉口最远处(自道路交叉口圆曲线的终点算起)。次干路沿线的地块机动车出入口应离开交叉口 50 米以上或者位于距交叉口最远处。支路沿线设置地块机动车出入口,距离与主干路或快速路辅道相交的交叉口不宜小于 50 米,距离与次干路相交的交叉口不宜小于 30 米,距离与支路相交的交叉口不宜小于 20 米。道路渠化段禁止设置地块机动车出入口,设置边侧公交专用道的道路沿线不宜设置机动车出入口。

4.2 桥梁引道范围内不应设置地块机动车出入口,距引道端点 50 米范围内不宜设置地块机动车出入口,若确实需要可设置右进右出出入口。

4.3 在建设项目规划管理阶段,经交通影响评估论证,地块出入口设置与上述规定不符,以批准的建设项目为准。

5、调整可能

公交枢纽、车站、停车场、自行车专用路、自行车租赁点、道路断面和交叉口形式等,均可能因专项规划、工程设计和实施建设有所调整,在项目许可阶段适用乙类或丙类适用程序。

第十章 市政设施

1、市政设施控制线

河道蓝线:布置 9 条排涝河道,以及 1 个人工湖泊。河道蓝线控制详见附表 5。

2、市政设施(详见附表 4)

2.1 电力

04 单元 110kV 变电站:1 座,位于(18-01),独立占地,用地 0.24 公顷;

05 单元 110kV 变电站:2 座,分别位于(56-12、68-03),独立占地,用地分

别为 0.27 公顷和 0.24 公顷。

电力通道：所有电力线路一律采用电缆敷设于道路下的电缆管沟中。

2.2 给水

直饮水处理站：以小区为单位配置；

给水管道：所有市政给水管道一律沿道路埋地敷设。

2.3 污水

1 号污水提升泵站：位于 (01-01)，独立占地，用地 0.22 公顷；

2 号污水提升泵站：位于 (56-01)，独立占地，用地 0.29 公顷；

污水管道：所有市政污水管道一律沿道路埋地敷设。

2.4 雨水

雨水管道：所有市政雨水管道一律沿道路埋地敷设。

2.5 环卫

垃圾收集站：以小区为单位配置，每座建筑面积不小于 80 平方米；

垃圾码头：规划 1 座，码头岸线 30m 左右，陆上作业用地 450 平方米；

公共厕所：规划 16 座，尽量采用附属式，布局在居住用地内的公厕每座建筑面积 30~60 平方米；布局在公共设施用地内的公厕每座建筑面积 50~120 平方米；

环卫工人作息场所：规划 6 处，结合公共厕所设置，每处建筑面积 7~20 平方米；

废物箱：在道路的两侧或路口设置废物箱。废物箱的设置间隔为：商业、金融业街道：50~100m；主干路、次干路：100~200m；支路：200~400m。

2.6 燃气

燃气管道：所有市政燃气管道一律沿道路埋地敷设。

2.7 通信

移动宏基站：规划 6 个，每个机房面积 25~80 平方米；

三类通信机房：规划 2 座，综合设置。一座位于（33-01），建筑面积不超过 1200 平方米；一座位于（59-06），建筑面积不超过 600 平方米；

三等邮政支局：规划 1 座，综合设置，位于（19-01），建筑面积不超过 1200 平方米；

通信管道：所有市政通信管道一律沿道路埋地敷设。

2.8 消防设施

消防站：1 座，位于（56-07），独立占地，用地 0.48 公顷；

室外消火栓：结合城市自来水管网配置消火栓，道路交叉口 60m 内均应设置，道路宽度超过 40 米时应双侧布置。

消防车取水码头：规划 7 座，应有道路连接，保证消防车能够靠近水源。

2.9 防震避难

规划范围内新建或已建的建、构筑物应按照七度地震烈度标准严格进行抗震设计或抗震加固。

建立由固定和紧急二级避难疏散场所和避难疏散通道构成的避灾救灾应急体系。

固定避难疏散场所 3 处，满足人均有效避难面积不小于 2 平方米的要求，并设置人员栖身场所、生活必需品与药品储备库、消防设施、应急通信与广播设施、临时发电与照明设备、医疗等设施。

紧急避难疏散场所服务半径不超过 500m，步行 5-15 分钟之内可以到达，需配置临时用水、照明设施和临时厕所。

2.10 区域供能

能源中心：规划 1 座，独立设置，位于 52-01 地块内。

3、调整可能

各类市政设施均可能因专项规划、工程设计和实施建设有所调整，在项目许可阶段适用乙类或丙类适用程序。

第十一章 其他规定

1、地下空间

1.1 重点地区地下空间设置位置和范围详见附加图则。

1.2 地下空间设置位置和范围详见地下空间规划图。地下空间的范围可以有一边或多边表示为实线或虚线，实线表示范围不可变；虚线表示范围可变，在建设项目实施阶段可根据具体方案变动。地下公共通道的走向和端点可以用实线或虚线表示，实线表示不可变；虚线表示可变，在建设项目规划实施阶段，可根据具体方案变动，但仍须满足宽度规定。

1.3 本区地下空间的开发利用主要以市政能源中心、停车、民防等为主。其基本控制要求是：公共地下空间的设计与雨水、污水等市政管线相协调，减少矛盾；地下空间退让道路红线和地块边界线距离不小于 3 米。在满足工程技术要求的前提下，鼓励地块的地下空间与相邻地块的地下空间直接相连。相邻地块地下车库的连接通道宽度不宜小于 6 米，并同时满足相关交通管理要求。未作特别规定的，其地下空间的设置按照《上海市控制性详细规划技术准则》或其他相关规定执行。

1.4 民防规划：按照有关法律法规推进民防工程建设，完善民防工程体系。

2、地名规划

2.1 地名申报：根据批复的地名规划方案和本区域规划实施与建设进度，按照《上海市地名管理条例》的有关规定，进行地名命名申报工作。

2.2 规划调整：规划调整如涉及规划用地范围或规划道路，地名专项规划应同步调整。

2.3 地名调整：在办理具体地名命名时，如涉及名称调整，应提出理由和依据，并经专题会议讨论通过后办理申报手续。

3、其他规定

地块建筑密度和绿地率以批准的修建性详细规划或建设方案为准。附加图则如有规定，以附加图则为准。

第十二章 附 则

1、控制性详细规划用词说明

1.1 表示严格程度的用词

1.1.1 表示严格，在正常情况下均应这样做的：正面词采用“应该”或“应”；反面词采用“不应”。

1.1.2 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应该这样做的：正面词采用“宜”或“可”；反面词采用“不宜”。

1.2 表示相关规定的用语

1.2.1 条文指明应严格按其它有关标准或规范执行的用语为：“按照（或遵照）……执行”或“符合……的规定（或要求）”。

1.2.2 非必须按所指定的标准或规范执行的用语为：“参照……执行”。

1.2.3 表示指导性推荐意见的用语为：“建议……”、“最好……”或“……为宜”。

2、解释权归属

本控制性详细规划由市规划管理部门负责解释。

3、生效日期

本控制性详细规划法定文件从批准公布时生效。

附表：

附表 1 公共服务设施规划一览表

| 设施类别 | | 设施名称 | 街坊编号 | 用地面积 (公顷) | 建筑面积 (平方米) | 设置形式 | 备注 |
|-------------------|------------|-------------------|-------------------------------|--------------|---------------|-------------|--------------------|
| | | | | | | (独立/ 综合) | (新增/ 保留/ 改建) |
| 市级公共 服务设施 | 文化 | 国际论坛 会议中心 等 | 04 单元： 35 | 19.35 | -- | 独立 | 新增 |
| 地区级 公共服 务设施 | 其他 | 教堂 | 05 单元： 52 | 0.33 | -- | 独立 | 新增 |
| 社区级 公共服 务设施 | 行政 管理 | 居委会 | 04 单元： 04、 09、17、28、 32 | -- | 每处 200 | 综合 | 新增 |
| | | | 05 单元： 40、 44、51、53 | | | | |
| | 文化 | 社区文化 活动中心 | 04 单元： 08 | -- | 4500 | 综合 | 新增 |
| | 医疗 | 卫生服务 站 | 04 单元： 08 | -- | 每处 200 | 综合 | 新增 |
| | | | 05 单元： 41 | | | | |
| | 福利 | 福利院 | 04 单元： 05 | 0.73 | 5500 | 独立 | 新增 |
| | | 工疗康体 服务中心 | 04 单元： 05 | | 1100 | | 新增 |
| | | 托老所 | 04 单元： 10 | -- | 1400 | 综合 | 新增 |
| | 商业 | 菜市场 | 04 单元： 17 | -- | 2200 | 综合 | 新增 |
| | | | 05 单元： 46 | -- | 2200 | 综合 | 新增 |
| 体育 | 社区运动 场地 | 04 单元： 08 | -- | -- | 综合 | 新增 | |
| | | 05 单元： 39 | | | | | |
| 基础教育设施 | 高中 | 05 单元： 42 | 5.22 | -- | 独立 | 新增 | |
| | 初中 | 04 单元： 02 | 3.28 | - | 独立 | 新增 | |

| | | | | | | |
|--|----|-----------|------|------|----|----|
| | 小学 | 05 单元: 50 | 3.57 | - | 独立 | 新增 |
| | 幼托 | 04 单元: 04 | 0.72 | 5500 | 独立 | 新增 |
| | | 04 单元: 19 | 1.09 | 8400 | | |
| | | 05 单元: 40 | 0.72 | 5500 | | |

附表 2 道路断面一览表

| 道路名称 | 道路 | 红线宽度 (M) | 建议 | 备注 |
|--------------------|-----|------------------|---------------------------------------|-----|
| | 等级 | 防护距离 (m) | 断面形式 | |
| 裕鸿路 (中滨路-规划范围东边段) | 主干路 | 红线 50m; 防护距离 20m | 3.5-3-3.5-4.5-8.5-4-8.5-4.5-3.5-3-3.5 | C-C |
| 中滨路 (裕鸿路-东滩大道段) | 主干路 | 红线 50m; 防护距离 50m | 3.5-3.5-3.5-2.5-8-8-8-2.5-3.5-3.5-3.5 | A-A |
| 东滩大道 (中滨路-规划范围东边段) | 主干路 | 红线 50m; 防护距离 20m | 3.5-3.5-6-8-8-8-6-3.5-3.5 | B-B |
| 湖景路 (浦帆路-大阅路段) | 次干路 | 红线 30m | 7.5-15-7.5 | D-D |
| 瀛湖路 (寿安路-浦帆段) | 次干路 | 红线 30m | 7.5-15-7.5 | D-D |
| 环瀛路 (裕鸿路-层海路段) | 次干路 | 红线 30m | 7.5-15-7.5 | D-D |
| 环瀛路 (层海路-东滩大道段) | 次干路 | 红线 30m | 11.5-7-11.5 | E-E |
| 碧庄路 (中滨路-引商路段) | 次干路 | 红线 30m | 7.5-15-7.5 | D-D |
| 红庄路 (中滨路-引商路段) | 次干路 | 红线 30m | 7.5-15-7.5 | D-D |
| 寿安路 (裕鸿路-湖景路段) | 次干路 | 红线 30m | 7.5-15-7.5 | D-D |
| 寿安路 (湖景路-岛馨路) | 支路 | 红线 16m | 3.0-1.5-7.0-1.5-3.0 | H-H |
| 大阅路 (裕鸿路-湖景路段) | 次干路 | 红线 30m | 7.5-15-7.5 | D-D |
| 贝云路 (中滨路-瀛湖路段) | 次干路 | 红线 30m | 7.5-15-7.5 | D-D |
| 场雪路 (中滨路- | 次干路 | 红线 30m | 7.5-15-7.5 | D-D |

| | | | | |
|----------------|-----|--------|---------------------|-----|
| 瀛湖路段) | | | | |
| 层海路(东滩大道-湖景路段) | 次干路 | 红线 30m | 7.5-15-7.5 | D-D |
| 浦帆路(东滩大道-湖景路) | 次干路 | 红线 30m | 7.5-15-7.5 | D-D |
| 浦帆路(湖景路-岛馨路段) | 支路 | 红线 16m | 3.0-1.5-7.0-1.5-3.0 | H-H |
| 引商路(碧庄路-环瀛路段) | 次干路 | 红线 24m | 4.5-15-4.5 | F-F |
| 引商路(环瀛路-瀛湖路) | 支路 | 红线 24m | 8.5-7-8.5 | G-G |
| 繁郁路(大阅路-碧庄路段) | 支路 | 红线 24m | 8.5-7-8.5 | G-G |
| 碧庭路(嫣府路-层海路段) | 支路 | 红线 24m | 8.5-7-8.5 | G-G |
| 翠庄路(贝云路-场雪路段) | 支路 | 红线 16m | 3.0-1.5-7.0-1.5-3.0 | H-H |
| 桃育路(翠庄路-招商路段) | 支路 | 红线 16m | 3.0-1.5-7.0-1.5-3.0 | H-H |
| 芳府路(中滨路-碧庭路段) | 支路 | 红线 16m | 3.0-1.5-7.0-1.5-3.0 | H-H |
| 嫣府路(翠庄路-碧庭路段) | 支路 | 红线 16m | 3.0-1.5-7.0-1.5-3.0 | H-H |
| 柳裕路(翠庄路-乐商路段) | 支路 | 红线 16m | 3.0-1.5-7.0-1.5-3.0 | H-H |
| 福禄路(康寿路-寿安路段) | 支路 | 红线 16m | 3.0-1.5-7.0-1.5-3.0 | H-H |
| 福满路(康寿路-瀛湖路段) | 支路 | 红线 16m | 3.0-1.5-7.0-1.5-3.0 | H-H |
| 康寿路(大阅路-裕鸿路段) | 支路 | 红线 16m | 3.0-1.5-7.0-1.5-3.0 | H-H |
| 康辰路(福禄路-寿安路段) | 支路 | 红线 16m | 3.0-1.5-7.0-1.5-3.0 | H-H |
| 簇庭路(桃育路-贝云路段) | 支路 | 红线 16m | 3.0-1.5-7.0-1.5-3.0 | H-H |
| 梦庭路(碧庄路-芳府路段) | 支路 | 红线 16m | 3.0-1.5-7.0-1.5-3.0 | H-H |
| 紫庄路(芳府路-桃育路段) | 支路 | 红线 16m | 3.0-1.5-7.0-1.5-3.0 | H-H |
| 招商路(碧庄路-瀛湖路段) | 支路 | 红线 16m | 3.0-1.5-7.0-1.5-3.0 | H-H |
| 盛商路(桃育路-茂商路段) | 支路 | 红线 16m | 3.0-1.5-7.0-1.5-3.0 | H-H |

| | | | | |
|---------------|----|--------|---------------------|-----|
| 茂商路（贝云路-瀛湖路段） | 支路 | 红线 16m | 3.0-1.5-7.0-1.5-3.0 | H-H |
| 乐商路（引商路-场雪路） | 支路 | 红线 16m | 3.0-1.5-7.0-1.5-3.0 | H-H |
| 瑞庭路（翠庄路-绿庭路段） | 支路 | 红线 16m | 3.0-1.5-7.0-1.5-3.0 | H-H |
| 绿庭路（嫣府路-场雪路段） | 支路 | 红线 16m | 3.0-1.5-7.0-1.5-3.0 | H-H |
| 馥邸路（场雪路-场雪路段） | 支路 | 红线 16m | 3.0-1.5-7.0-1.5-3.0 | H-H |
| 创智路（层海路-浦帆路段） | 支路 | 红线 16m | 3.0-1.5-7.0-1.5-3.0 | H-H |
| 富创路（环瀛路-创智路段） | 支路 | 红线 16m | 3.0-1.5-7.0-1.5-3.0 | H-H |
| 博创路（环瀛路-创智路段） | 支路 | 红线 16m | 3.0-1.5-7.0-1.5-3.0 | H-H |
| 睿创路（博创路-育创路段） | 支路 | 红线 16m | 3.0-1.5-7.0-1.5-3.0 | H-H |
| 育创路（博创路-浦帆路段） | 支路 | 红线 16m | 3.0-1.5-7.0-1.5-3.0 | H-H |
| 岛馨路（寿安路-浦帆路段） | 支路 | 红线 16m | 3.0-1.5-7.0-1.5-3.0 | H-H |
| 岛韵路（寿安路-浦帆路段） | 支路 | 红线 16m | 3.0-1.5-7.0-1.5-3.0 | H-H |

附表 3 交通设施一览表

| 设施类别 | | 数量 | 所在街坊编号 |
|--------|----|----|--|
| 充电站 | 新增 | 2 | 04 单元：01、36 |
| 停车场 | 新增 | 21 | 04 单元：08、22、25、31、33、34、35 05 单元：55、56、57、58、60、62、67 |
| 公交枢纽站 | 新增 | 1 | 04 单元：31 |
| 出租车营业站 | 新增 | 2 | 04 单元：31 05 单元：55 |

附表 4 市政设施一览表

| 类别 | | 数量 | 所在街坊编号 |
|-----------|----|----|--|
| 能源中心 | 新增 | 1 | 05 单元: 52 |
| 110kV 变电站 | 新增 | 3 | 04 单元: 18 05 单元: 56、68 |
| 污水提升泵站 | 新增 | 2 | 04 单元: 01 05 单元: 56 |
| 邮政支局 | 新增 | 1 | 04 单元: 08 |
| 通信机房 | 新增 | 2 | 04 单元: 33 05 单元: 59 |
| 公共厕所 | 新增 | 16 | 04 单元: 01、04、08、15、17、30 05 单元: 39、43、47、48、50、52、55、56、58、67 |
| 消防站 | 新增 | 1 | 05 单元: 56 |

附表 5 河道控制一览表

| 河道名称 | 蓝线宽度 (m) | 陆域控制宽度 (m) | 备注 |
|---------|----------|------------|-----------|
| 通瀛河 | 50 | 30 | 原轴线河 |
| 朱雀河 | 50 | 20 | 原琵琶河 |
| 鸿雁河 | 50 | 20 | |
| 绿庭河、紫庭河 | 15-20 | 10 | 原路港河 |
| 裕创河 | 15 | 10 | 原湖西河 |
| 碧庭河 | 20-30 | 15 | 原服务河 |
| 福满河、福禄河 | 20-45 | 10 | 原养生河 |
| 69 塘河 | 50 | 20 | |
| 前哨闸河 | 35 | 20 | 蓝线最窄 35 米 |

