

上海市黄浦江滨江中北段专项规划

(含 ZBD-01, ZBD-02, ZBD-03, ZBD-07, ZBD-08 单元控制性详细规划)

公众参与草案

上海市规划和自然资源局 | 上海市杨浦区人民政府 | 上海市浦东新区人民政府

2025年9月

规划背景

聚焦“五个中心”建设，着力提升滨江中北段地区长远发展定位，着眼科技创新、产业升级的重大机遇和融合发展要求，强化战略谋划、空间规划和土地资源储备统筹。上海市规划和自然资源局会同杨浦区人民政府、浦东新区人民政府和相关部门开展本次规划编制工作。

目标定位

依托杨浦五角场副中心及周边丰富的科教资源、浦东金桥副中心和外高桥地区产业优势，统筹区域发展格局，推动地区科技教育综合发展和产学研用深度融合，促进创新要素和人才集聚，引领科技创新和产业创新、都市更新，着力将滨江中北段打造成为具有世界影响力的科创高地、创新创业集聚区和高品质水岸示范区。

规划范围

滨江中北段专项规划编制范围北至港城路，西至罗山路 - 宁国路 - 黄兴路 - 淞沪路 - 殷高东路 - 闸殷路 - 双江路，东至张杨北路 - 张杨路，面积约 65 平方公里。其中，控制性详细规划范围北至虬江 - 五洲大道，西至军工路 - 黎平路 - 杨树浦路，南至定海路 - 金桥路，东至浦东大道 - 东葛路，面积约 7.8 平方公里。规划范围涉及杨浦区和浦东新区。



滨江中北段意向效果图



一江两岸意向效果图

滨江中北段专项规划
编制范围 65 平方公里

控规编制范围
7.8 平方公里

— 专项规划编制范围
- - - 控规编制范围

黄

浦

江

双江路

港城路

浦东北路

张杨北路

闸殷路

殷高东路

军工路

松沪路

翔殷路

虬江路

五洲大道

军工路

东塘路

浦东北路

黄兴路

黎平路

杨村浦路

世奥路

杨泰路

张杨北路

中国路

杨浦大桥

鞍山路

浦东南路

路杨路

总体结构

两岸协同构建“两轴、一心、四区”的发展结构。

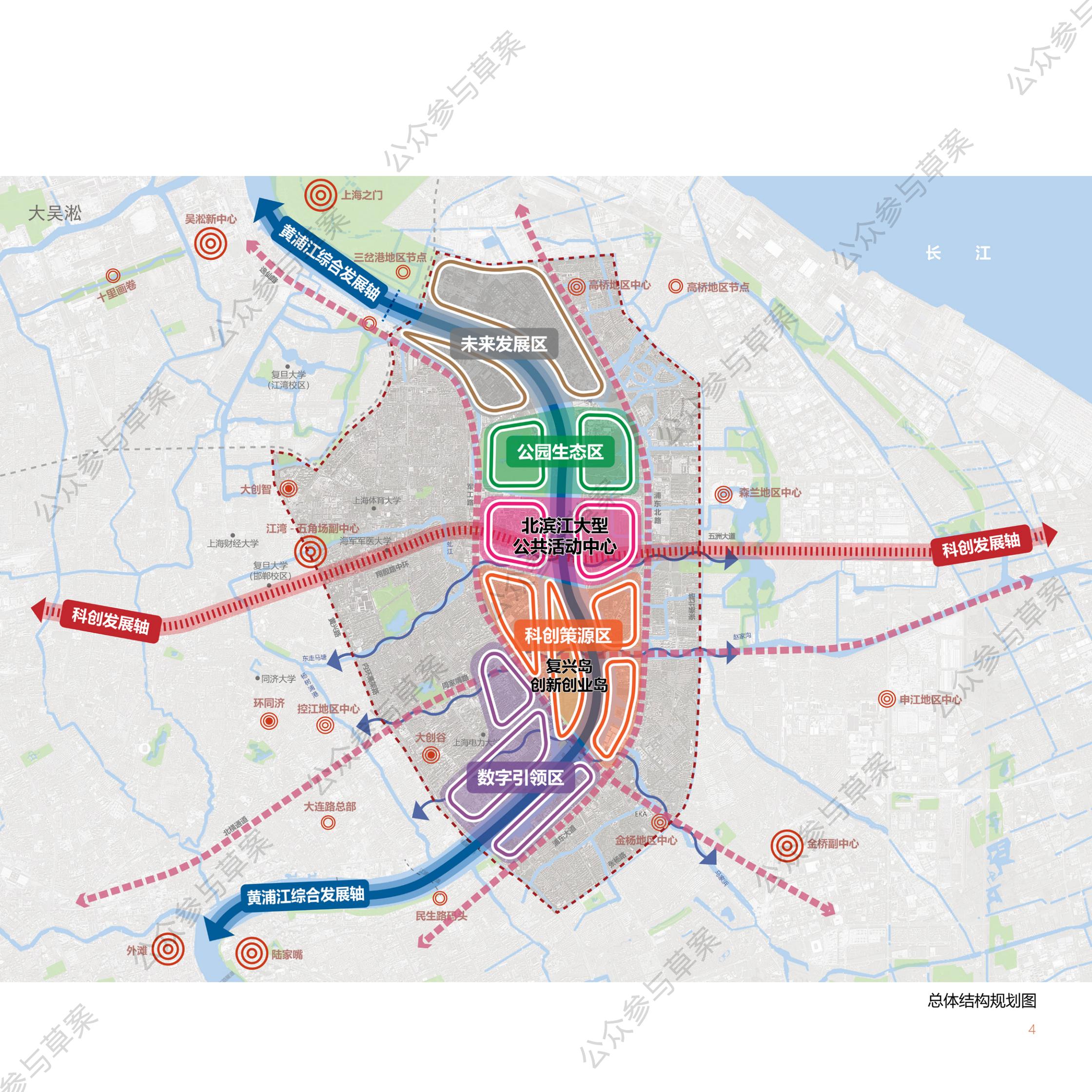
“两轴”为黄浦江沿岸综合发展轴和翔殷路 - 五洲大道科创发展轴。南北向综合发展轴延续黄浦江核心段发展势能，带动北滨江沿岸和腹地提升，衔接大都市圈长江口战略片区科创网络，辐射南通、苏州等城市，提升上海科创门户高地的影响力和综合实力；东西向科创发展轴联动五角场和杨浦大学集聚区，串联金桥副中心、外高桥产业区和港区，强化产学研一体联动。

“一心”为两轴交汇处形成北滨江公共活动中心。依托黄浦江、复兴岛运河、虬江三水交汇的区位优势 and 景观特质，布局标志性的大型体育文化场馆，联动共青森林公园和滨江优质景观资源，塑造文体商旅展一体化发展的市级滨水公共活动中心。

“四区”为以复兴岛为核心，联动两岸形成科创策源区；南部滨江数字引领区提升在线经济产业能级；中北部公园生态区强化生态辐射效应；北部片区为未来发展区。



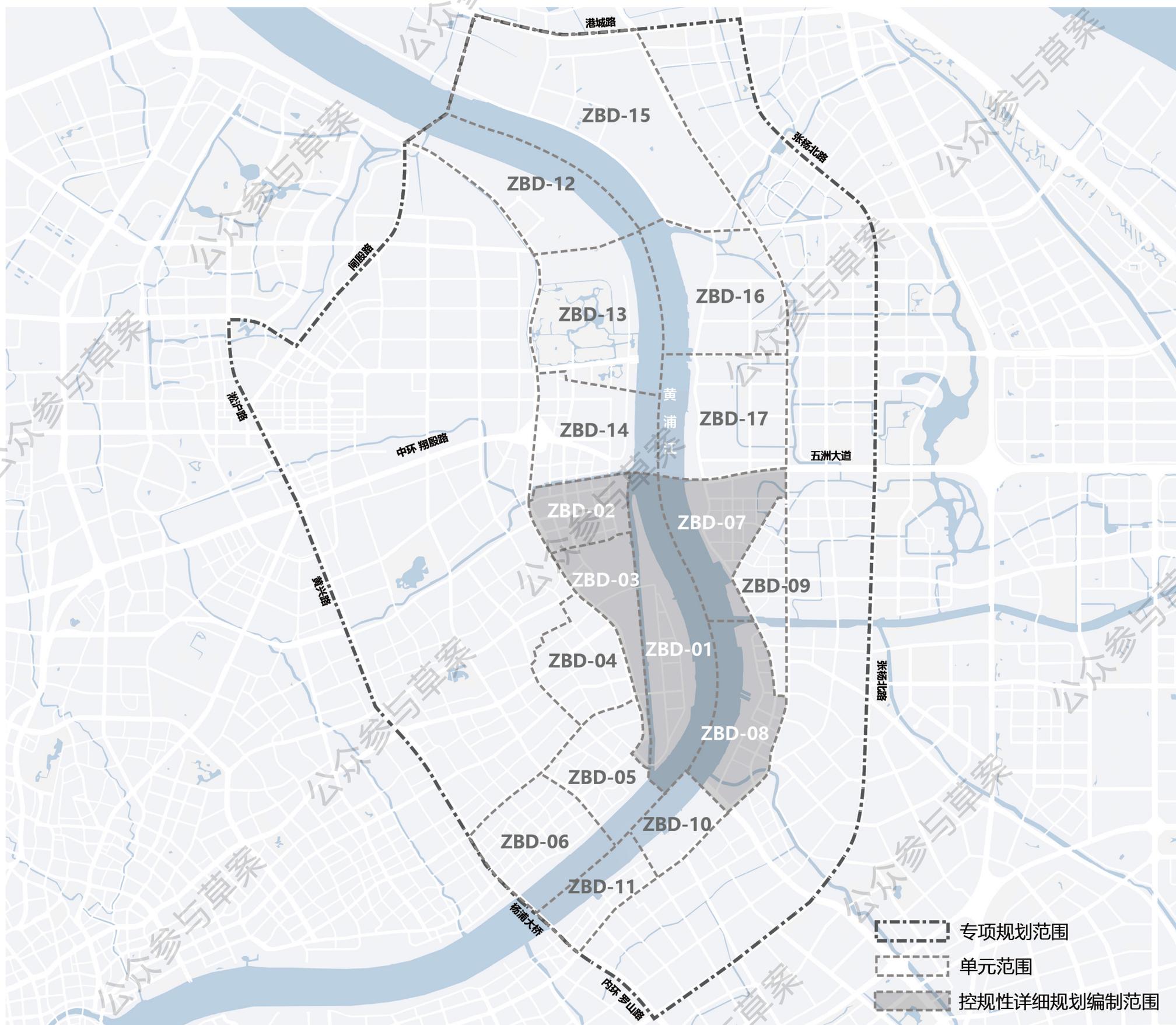
一江两岸意向效果图



总体结构规划图

控规编制单元

本次专项规划编制范围共涉及 17 个规划单元，其中 5 个单元同步做到控制性详细规划深度，分别为 ZBD-01、ZBD-02、ZBD-03、ZBD-07、ZBD-08。其他单元后续落实本专项规划要求，结合实施需求另行编制控制性详细规划。

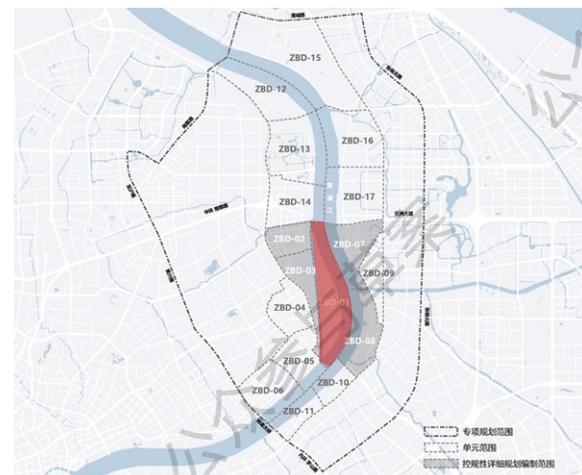


规划单元示意图

单元内容

(1) ZBD-01 单元

复兴岛打造为国际创新创业岛。充分利用复兴岛地理优势、工业遗存和生态资源，整体谋划复兴岛远期发展定位和近期利用方式，建设成为未来城市实验区、创新创业和人才集聚区、空间智能创新先行区。针对复兴岛空间“快创新、低成本、开放式、多元化和超活力、自生长”的特点，集中探索复兴岛战略空间有机更新和科创策源功能耦合共生新模式。因地制宜推动既有建筑改造利用，招募国际顶尖的产业孵化主体进场运营，植入适宜创新创业的多元复合功能。



单元区位图



ZBD-01 单元结构规划图

(2) ZBD-02 单元

提升科创功能，引入都市工业和智造服务。规划对现状工业遗址升级改造，主要公共活力功能沿江设置，通过构建多层次生态景观带、配备多元休闲设施、建设现代化智能办公场所，吸引高端企业、科研机构、创新人才等高端要素。



单元区位图

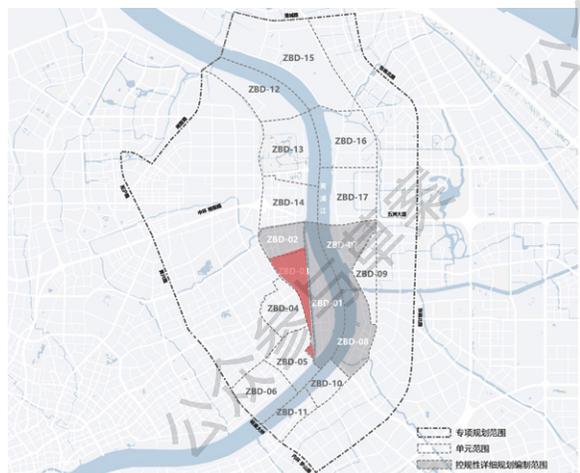


ZBD-02 单元结构规划图

单元内容

(3) ZBD-03 单元

推进上理工全面开放和功能拓展，强化校城融合。以湛恩大道为核心的空间轴线，通过打开校园特色历史建筑界面，向公众展示校园历史文化底蕴，打造“城市里的大学”。结合复兴岛运河规划联动发展，打造一条既充满活力、生态宜居，又富有独特人文历史特色的滨水岸线。



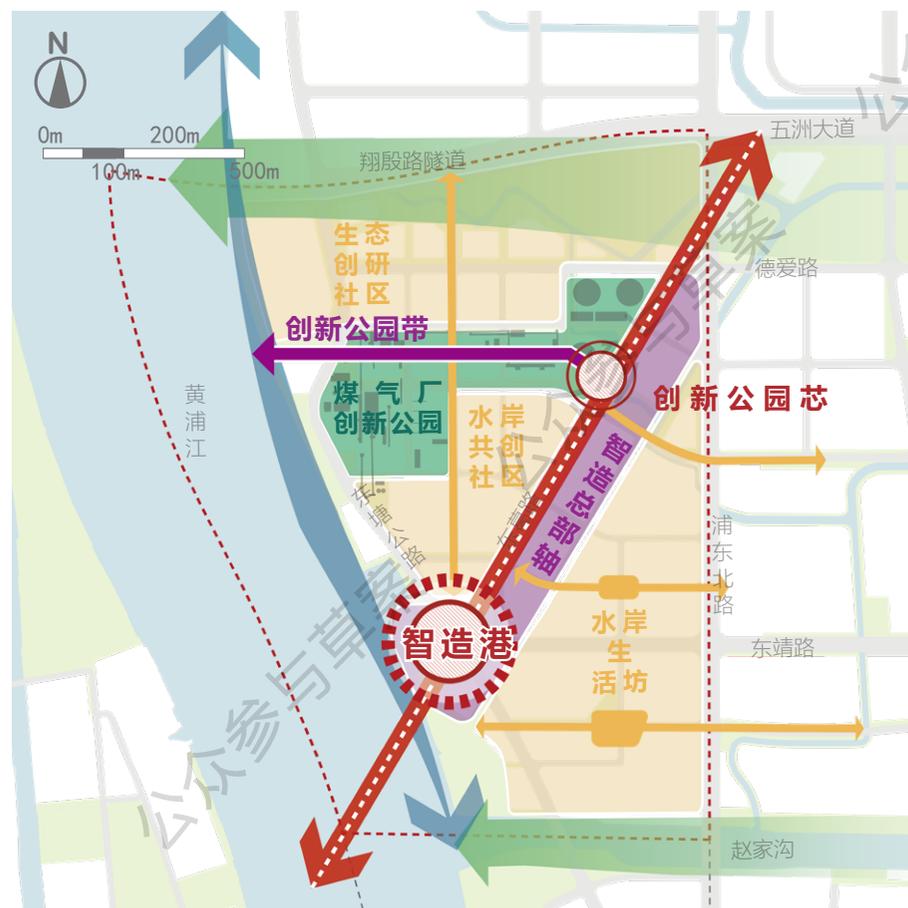
单元区位图



ZBD-03 单元结构规划图

(4) ZBD-07 单元

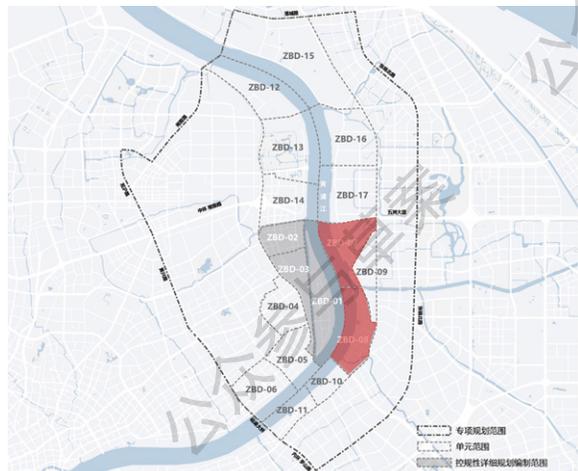
以生态科创、公共艺术、品质宜居为导向的“科创绿堡”。以工业遗存更新为契机，突出科创、文化、居住等复合功能，发展滨水科技创新、夜间经济和网红消费场景。塑造具有辨识度的滨水创新文化地标。



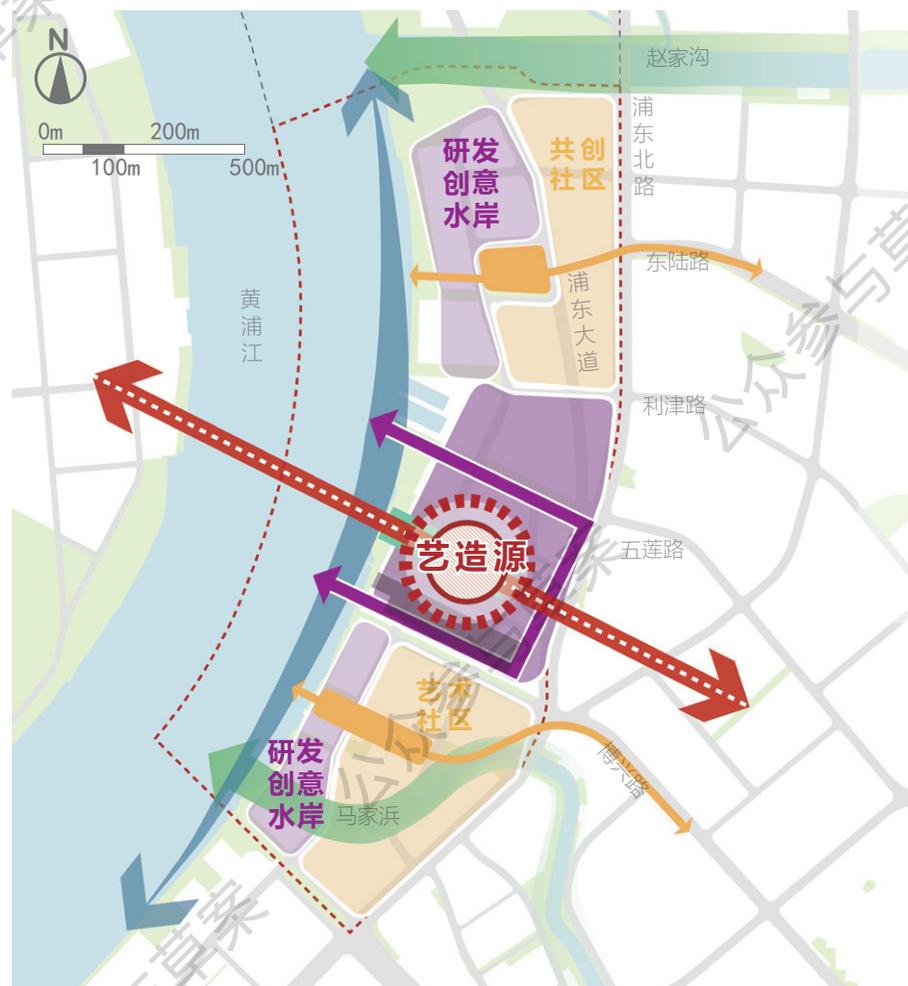
ZBD-07 单元结构规划图

(5) ZBD-08 单元

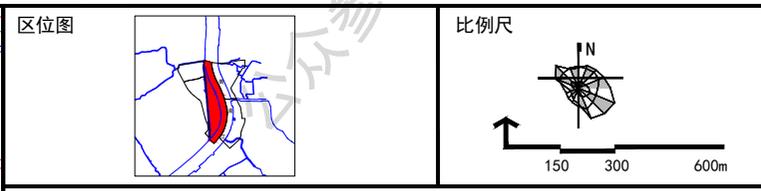
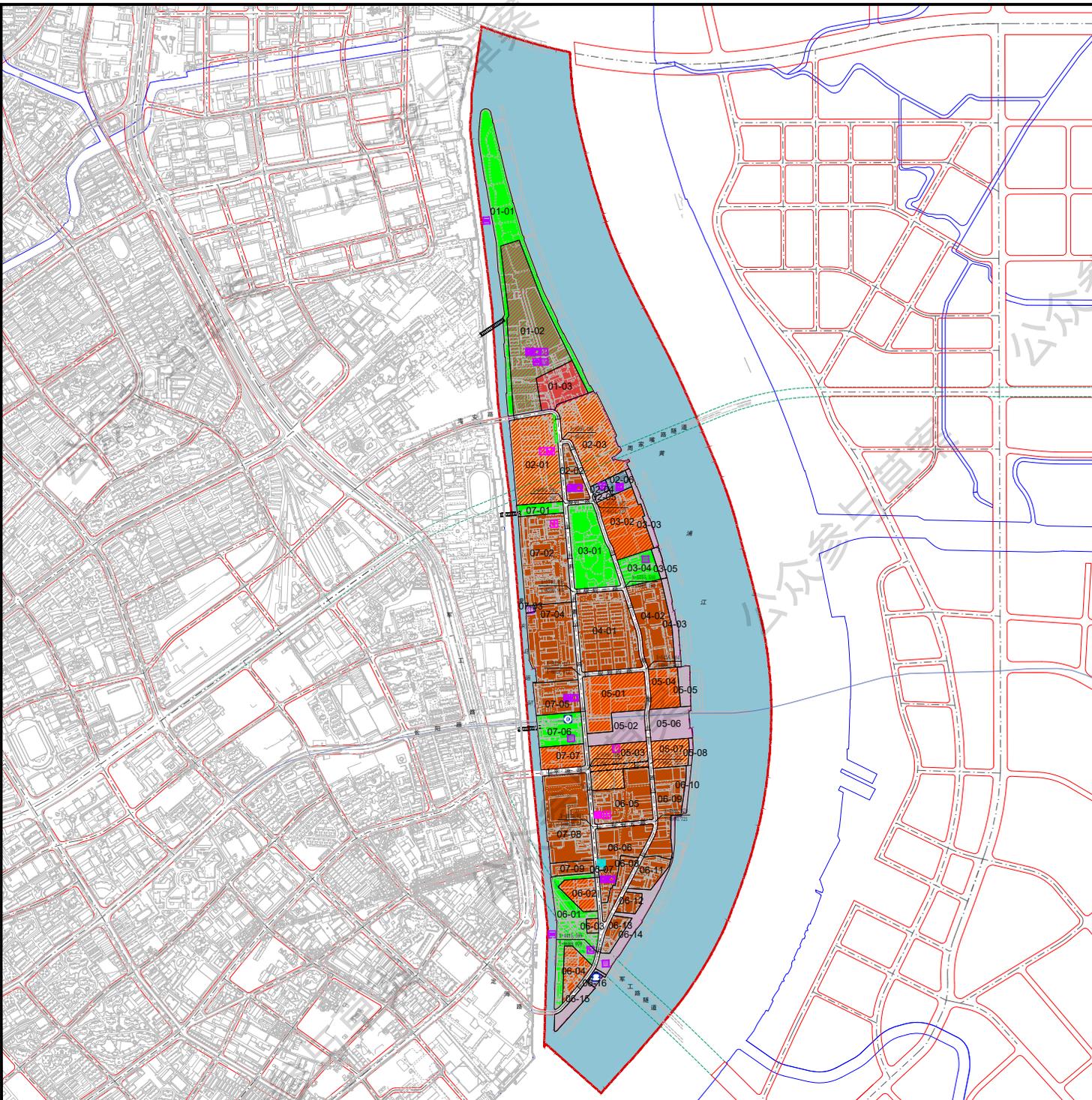
以智造创研、时尚设计、人才宜居为导向的“金色智造”混合功能区。着力打造研发智造中心，构建“智造+创研”场景，推动相关产业落地，提供与周边产业及居住相匹配的高品质公共服务。



单元区位图



ZBD-08 单元结构规划图



地块控制指标一览表									
组团编号	地块编号	用地面积 (平方米)	用地性质代码	混合用地建筑容积率	容积率	建筑高度 (米)	配套设施	规划功能	备注
01	01-01	59683	G1	-	-	-	-	规划	G1
	01-02	83914	C2C3UG1	0.2	-	-	1处信息处理中心(感知处理中心+通信接入机房) 建筑面积1200㎡, 1处净菜房, 1处水调值班室, 1处环卫工人休息场所, 1处公共厕所	规划	G1, 绿地面积不小于5000㎡, 屋顶建筑空间范围可变的, 功能建设为商业、文化、市政设施, 可结合市政设施设置商业类地下停车场并开发地下空间, 具体功能占比比例、布局、地上空间可建设以实施方为准, 预留一定的非机动车停车位, 在交通运行与与周边设施衔接的前提下, 有条件时可在信息处理中心内设置2条及以上的进出线路, 比例以建设规划管理部门审批方案为准。
	01-03	20804	C2	-	1.7	120	-	规划	商业
02	02-01	54206	ZM	-	1.8	40	-	规划	建筑内允许设置储藏室, 为每两户设置储藏室, 储藏室不得设置(含)杂物
	02-02	11302	ZR	-	0.7	40	含1处服务卫生点不小于150㎡, 1处养护托管中心不小于200㎡	规划	建筑内应设置消防水池并与变电站出线设置空间
	02-03	50579	ZR	-	1.0	40	-	规划	建筑内应设置消防水池并与变电站出线设置空间
	02-04	2440	U1	-	-	-	-	规划	110KV变电站, 可结合现状设置非机动车和地下停车场需求设置并开发地下空间
	02-05	1351	S5	-	-	-	-	规划	现状办公、商业、住宅
	02-06	5201	U3	-	-	-	-	规划	现状办公、商业、住宅
03	03-01	40555	G1	-	-	-	-	保留	现状办公、商业、住宅
	03-02	33390	ZC	-	1.4	40	-	规划	现状办公、商业、住宅
	03-03	5506	S5	-	-	-	-	规划	现状办公、商业、住宅
	03-04	14319	G1	-	-	-	含1处公共厕所	规划	现状办公、商业、住宅
	03-05	3027	S5	-	-	-	-	规划	现状办公、商业、住宅
04	04-01	58836	ZM	-	2.0	40	-	规划	现状办公、商业、住宅
	04-02	37567	ZM	-	1.6	40	-	规划	现状办公、商业、住宅
	04-03	7382	S5	-	-	-	-	规划	现状办公、商业、住宅
	04-03	3027	S5	-	-	-	-	规划	现状办公、商业、住宅
05	05-01	38447	ZC	-	0.7	20	-	规划	现状办公、商业、住宅
	05-02	18232	S5	-	-	-	-	规划	现状办公、商业、住宅
	05-03	28505	ZR	-	1.3	20	含1处养护托管中心不小于200㎡	规划	现状办公、商业、住宅
	05-04	15757	ZC	-	0.4	40	-	规划	现状办公、商业、住宅
	05-05	6162	S5	-	-	-	-	规划	现状办公、商业、住宅
	05-06	17562	S5	-	-	-	-	规划	现状办公、商业、住宅
	05-07	13409	ZR	-	1.1	20	-	规划	现状办公、商业、住宅
	05-08	1446	S5	-	-	-	-	规划	现状办公、商业、住宅
	05-09	36340	G1	-	-	-	含1处储能站	规划	G1, 储能站位置可结合全岛停车需求弹性调整
	05-10	12217	ZC	-	0.9	40	-	规划	现状办公、商业、住宅
06	06-03	2284	ZC	-	1.5	40	-	规划	现状办公、商业、住宅
	06-04	12464	ZC	-	0.8	30	-	规划	现状办公、商业、住宅
	06-05	33322	ZM	-	0.7	40	含1处卫生服务点不小于150㎡, 1处社区服务设施(生活服务站、社区食堂、生鲜超市), 不小于600㎡	规划	现状办公、商业、住宅
	06-06	29089	ZM	-	0.9	40	含1处信息房(感知边缘计算节点+通信接入机房) 建筑面积300㎡	规划	现状办公、商业、住宅
	06-07	1000	U6	-	-	-	-	规划	现状办公、商业、住宅
	06-08	9600	ZM	-	1.2	20	-	规划	现状办公、商业、住宅
	06-09	28950	ZM	-	1.0	40	-	规划	现状办公、商业、住宅
	06-10	5059	S5	-	-	-	-	规划	现状办公、商业、住宅
	06-11	11864	ZM	-	0.8	40	-	规划	现状办公、商业、住宅
	06-12	5489	ZM	-	2.5	20	-	规划	现状办公、商业、住宅
	06-13	7785	ZM	-	1.3	40	-	规划	现状办公、商业、住宅
	06-14	18220	S5C2	-	0.3	20	含1处公共厕所	规划	现状办公、商业、住宅
	06-15	8318	S5C2	-	0.2	20	-	规划	现状办公、商业、住宅
	06-16	1662	T4	-	-	-	-	保留	现状办公、商业、住宅
07	07-01	7097	G1	-	-	-	-	保留	现状办公、商业、住宅
	07-02	55531	ZM	-	1.8	60	含1处服务卫生点不小于150㎡	规划	现状办公、商业、住宅
	07-03	863	U3	-	-	-	-	保留	现状办公、商业、住宅
	07-04	46717	ZM	-	2.4	60	-	规划	现状办公、商业、住宅
	07-05	19566	ZM	-	2.5	60	含1处信息房(感知边缘计算节点+通信接入机房) 建筑面积1500㎡	规划	现状办公、商业、住宅
	07-06	19166	G1	-	-	-	含1处现状地铁站点, 1处公共厕所	规划	现状办公、商业、住宅
	07-07	13422	ZC	-	1.3	80	-	规划	现状办公、商业、住宅
	07-08	51592	ZM	-	4.9	80	-	规划	现状办公、商业、住宅
	07-09	7722	ZM	-	0.8	40	-	规划	现状办公、商业、住宅
	07-10	1000	U6	-	-	-	-	规划	现状办公、商业、住宅

特定管理条文

一、总体要求

1. 落实“五个新城”建设要求, 按照“近远结合、统一规划、循序渐进、综合开发”原则, 将复兴岛划定为过渡型“综合发展区”, 通过制定短期利用规划和精准政策, 提升土地短期利用价值, 通过高弹性的混合用地政策, 推动复兴岛有机更新, 为科创产业孵化提供低成本空间。

二、用地功能

1. 产业综合用地以工业和研发等产业功能为主导功能, 公共配套设施用地以文化、体育和教育等公共功能为主导功能, 居住综合用地以租赁住房 and 宿舍等居住功能为主导功能, 原则上主导功能建筑面积占比不低于50%。

2. 对位于同一产业圈层、核心项目、涉及两岛地以下的, 允许实施统一供应、统一设计、统一建设、非实施配套设施功能共建共享。在符合国土空间规划的前提下, 支持混合开发模式, 支持混合开发模式, 支持混合开发模式, 支持混合开发模式。

3. 01-01、01-02、03-04、05-01、07-06地块增加混合管理要求(GB), 规划实施中, 在确保公共绿地主导功能的基础上, 允许混合设置文化、体育、教育等公共配套设施, 活动场地和绿化景观, 其面积占比不低于10%。

4. 01-01、01-02、01-03地块应一体化设计, 宜采用整体覆土建筑或半覆土建筑形式, 统筹考虑地形景观、滨水景观、交通组织、地下空间开发等因素, 具体以建设规划管理阶段审定方案为准。

三、交通组织

1. 严格落实“慢行友好”原则, 1处自行车、步行设施, 根据现状按照规划标准设置, 满足小型车辆的通行要求, 慢行具体设置以建设规划管理阶段审定方案为准。

2. 01-01地块建议预留步行地下通道, 跨岛连接两岛, 便于01-03地块的交通疏散。

四、公共空间

1. 结合两岛日常活动和大型活动承载区, 01组团和03组团未来可承担大型户外活动, 沿岸现状码头、浮码头区域可作为水上市集等活动的承载地, 环岛公共空间岸线以日常市民休闲功能为主。

五、市政设施

1. 复兴岛内取消消防功能, 转换为休闲和水上活动区, 建议在两岛南、北两端设置水闸, 水闸位置以建设规划管理阶段审定方案为准; 结合水闸设置消防通道连接两岛, 水闸设置消防通道与岸线一并设置。

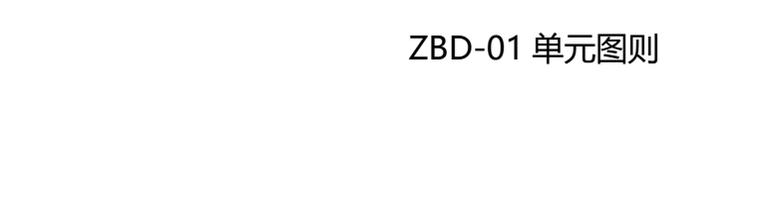
2. 复兴岛内设置消防站和水上活动区, 预留若干处游船码头和游艇码头, 提供若干处水上活动和水上活动的可能性, 码头性质、数量和位置以建设规划管理阶段审定方案为准。

3. 滨水广场用地内, 允许建设不大于200㎡作为公共配套设施, 鼓励与地块内建筑结合。

4. 智能感知基础设施由两岛共同建设, 基础设施结合建筑布局, 保持城市风貌的统一协调; 管线优先与现有设施组合设置, 具体组合方式以建设规划管理阶段审定方案为准。

五、其他

1. 本规划范围内地段的住宅、商业、教育、医疗、养老等环境敏感地段的确认和项目启动前以土壤污染状况调查或土壤检测和修复的结论为前提, 确保对环境敏感的住宅和公共设施建设等环境保护目标在投入使用前得到有效落实。



上海市黄浦江滨江中北段ZBD-01单元控制性详细规划(过渡型综合利用规划)

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 沪规划〔 〕 号文批准。

设计单位 清华大学建筑设计研究院有限公司

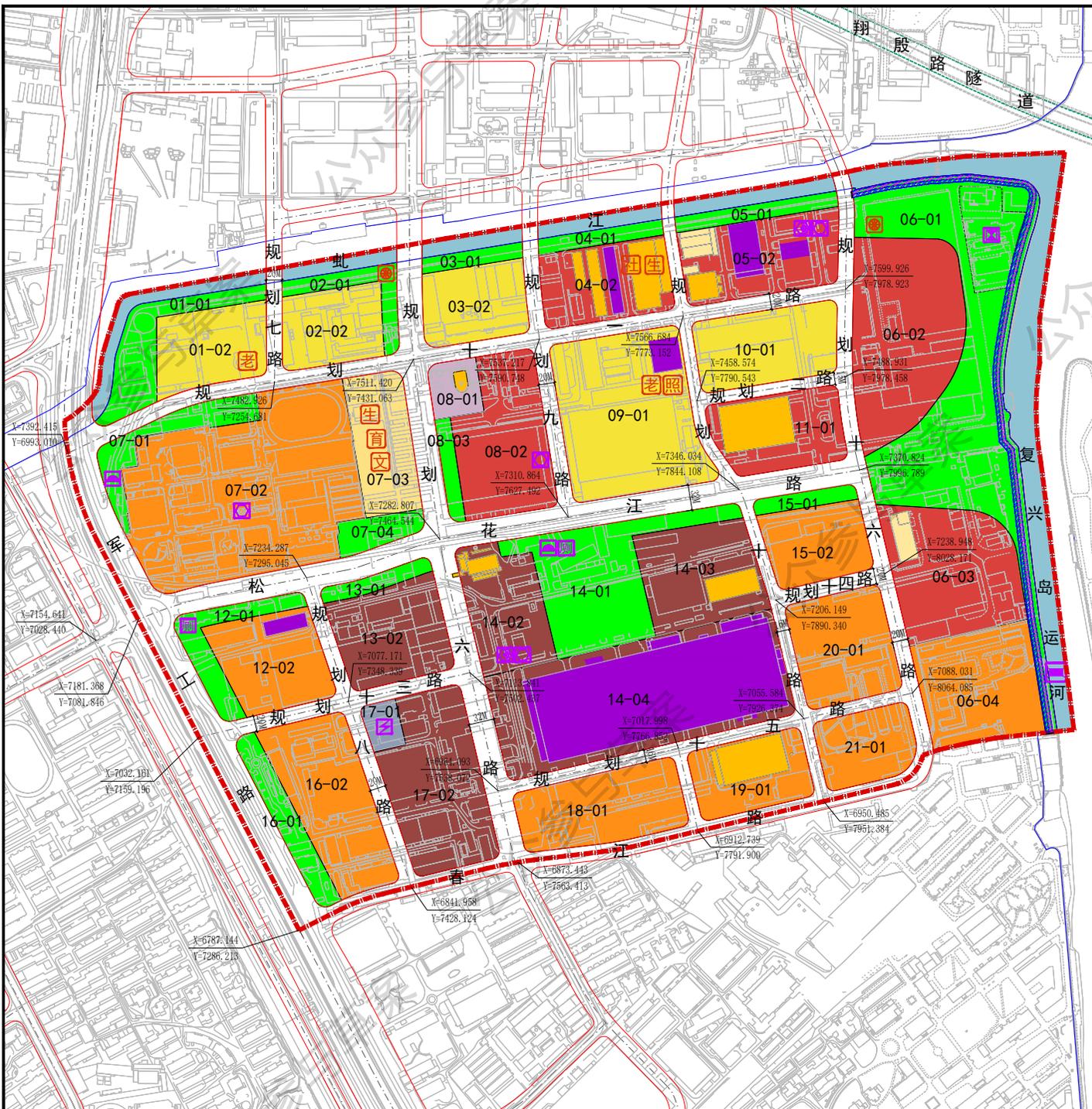
证书编号 自资规甲21110008

组织编制单位 上海市杨浦区人民政府、上海市规划和自然资源局

签发日期: 年 月 日

图则

ZBD-01 单元图则



街坊编号	地块编号	用地面积 (平方米)	用地性质代码	混合用地建筑比例	容积率	建筑高度 (米)	配套设施	规划功能	备注
01	01-01	10014	G1	-	-	-	-	规划	-
	01-02	13617	R3	-	2.5	60	含1处老年活动室不小于200㎡	规划	-
02	02-01	4821	G1	-	-	-	含1处健身点不小于300㎡	规划	-
	02-02	12124	R3	-	2.5	60	-	规划	-
03	03-01	2584	G1	-	-	-	-	规划	-
	03-02	12483	R3	-	2.5	60	-	规划	-
	04-01	3201	G1	-	-	-	-	规划	-
	04-02	15618	C	-	2.0	24	含1处生活服务点不小于100㎡, 1处社区食堂不小于200㎡	规划	建议功能导向为C23, 宜结合现状厂房进行改造提升
05	05-01	4212	G1	-	-	-	-	规划	-
	05-02	19062	C	-	2.0	24	含1处感知基站计算节点+通信机房建筑面积200㎡	规划	建议功能导向为C23, 宜结合现状厂房进行改造提升
06	06-01	58666	G1	-	-	-	含1处健身点不小于300㎡, 1处社区活动室不小于300㎡	规划	G ₆ , 市政设施景观化处理
	06-02	31973	C	-	1.3	24	-	规划	建议功能导向为C23
07	07-01	25073	C	-	2.0	24	-	规划	建议功能导向为C23, 宜结合现状厂房进行改造提升, 充电桩高度为80米
	07-02	58492	C61	-	2.2	80	含1处小型环卫基地和可回收物中转站不小于400㎡	规划	-
	07-03	13239	R4	-	2.8	80	含1处生活服务点不小于100㎡, 1处托育托儿点不小于300㎡, 1处文化活动室不小于100㎡	规划	-
	07-04	4081	G1	-	-	-	-	规划	-
08	08-01	4406	S5	-	-	-	-	规划	-
	08-02	20926	C	-	4.5	100	-	规划	建议功能导向为C23
	08-03	2617	G1	-	-	-	-	规划	-
09	09-01	34524	R3	-	2.5	60	含1处老年活动室不小于200㎡, 1处日间照料中心不小于200㎡	规划	-
	10-01	16505	R3	-	2.2	60	-	规划	-
11	11-01	15359	C	-	2.0	50	-	规划	建议功能导向为C23, 宜结合现状厂房进行改造提升
	12-01	7233	G1	-	-	-	含1处公共厕所	规划	-
12	12-02	15713	C6	-	2.5	40	-	规划	宜结合现状厂房进行改造提升
	13-01	2863	G1	-	-	-	-	规划	-
13	13-02	16647	M1	-	2.5	60	-	规划	M ₂
	14-01	23641	G1	-	-	-	含1处公厕和环卫设施	规划	G ₆
	14-02	14943	M1	-	2.5	60	含1处垃圾处理中心+通信机房建筑面积200㎡	规划	M ₂ , 宜结合现状厂房进行改造提升
	14-03	18512	M1	-	2.5	60	-	规划	M ₂ , 宜结合现状厂房进行改造提升
14	14-04	51091	M1	-	2.0	24	-	规划	M ₂ , 宜结合现状厂房进行改造提升
	15-01	2601	G1	-	-	-	-	规划	-
15	15-02	12078	C6	-	2.0	40	-	规划	-
	16-01	7186	G1	-	-	-	-	规划	-
16	16-02	22380	C6	-	2.5	40	-	规划	-
	17-01	3650	U1	-	-	-	-	规划	110kV变电站
17	17-02	24672	M1	-	2.5	60	-	规划	M ₂
	18-01	18169	C6	-	2.5	60	-	规划	-
19	19-01	13241	C6	-	2.0	60	-	规划	-
	20-01	16828	C6	-	2.0	40	-	规划	宜结合现状厂房进行改造提升
21	21-01	10700	C6	-	2.0	60	-	规划	-

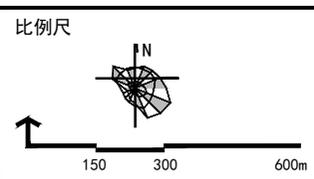
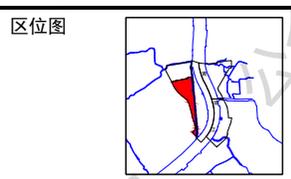
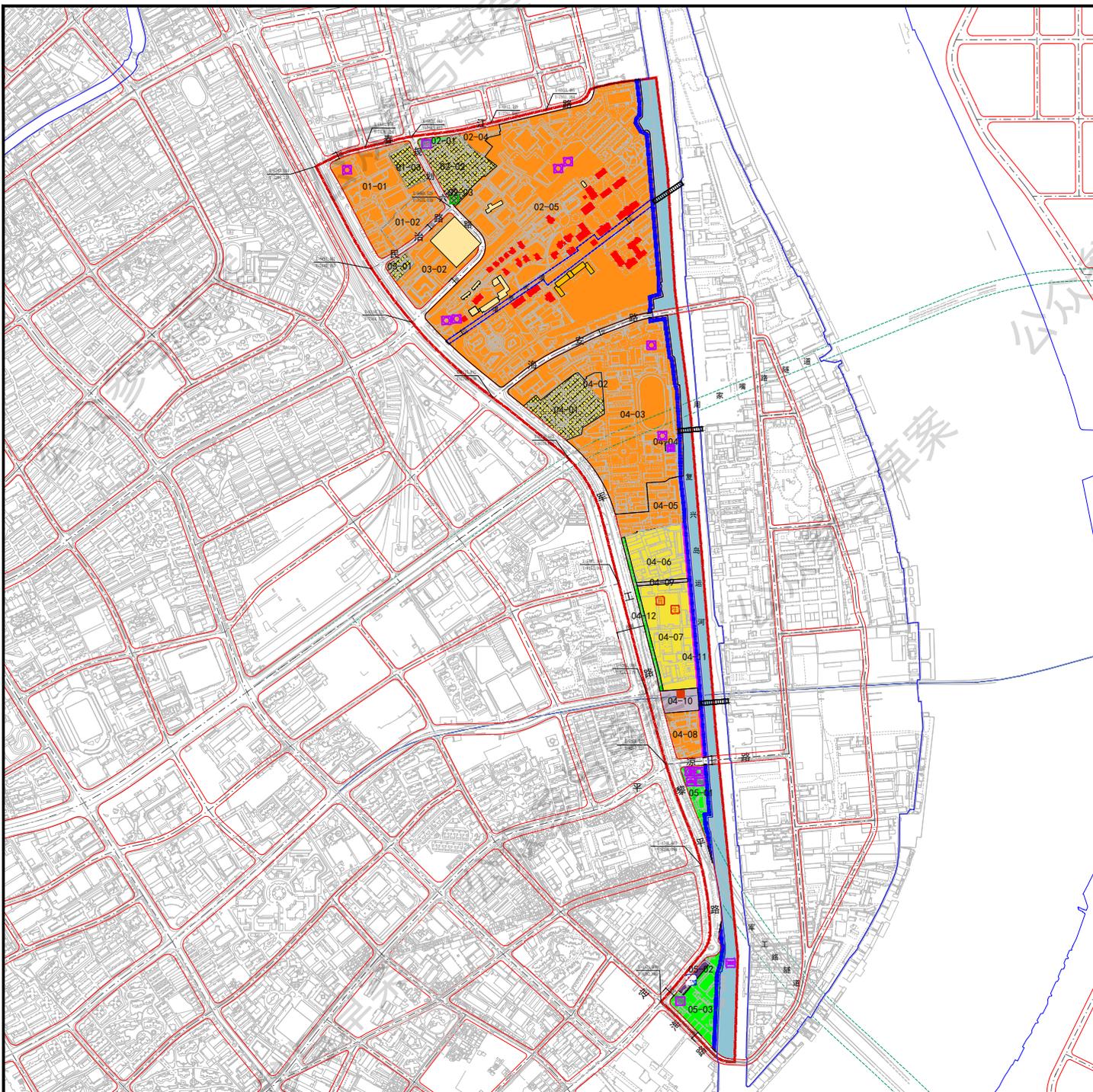
一、用地及功能
 1. 整体转型, 引入都市工业和智能制造, 提升科创功能, 结合滨江滨水资源, 形成以都市工业、科技创新功能为主导的混合功能片区。
 2. 13-02、14-02、14-03、14-04、17-02地块用地可叠加产业兼容要求(M₂)。规划实施中, 在确保以产业为主导功能的前提下, 相应地块用地性质可在工业、研发、仓储间进行转换或混合设置, 公共服务和配套设施按标准配置。
 3. 06-01、14-01地块公共绿地可叠加绿地兼容要求(G₆)。规划实施中, 在确保公共绿地主导功能的基础上, 允许混合设置文化、体育、休闲等公共服务设施、活动场地和对绿化景观无负面影响的配套市政设施, 具体实施方案为准。
 二、交通及市政设施
 1. 高浦浦江副线结合滨江岸线码头和水上活动设施, 规划1-2处游船码头和游艇码头, 提供两岸水上联系和水上活动的可能性, 码头性质、数量和位置以实施方案为准。
 2. 06-01地块的市政设施结合沿江滨水进行设置。
 3. 智能感知设施按集聚的原则, 基础优先结合建筑屋顶布局, 保持城市风貌的统一协调; 感知优先与其他设施结合, 具体组合方式以实施方案为准。
 三、公共空间
 规划设置步行网络系统, 其中设置步行道(不小于3m)、慢行道(不小于3m)和骑行道(不小于3m); 三道线设计应结合场地实际情况综合考虑, 骑行道可结合城市道路和景观设置, 不宜与慢行道、跑步道重叠, 慢行道与步行道合并设置时, 宽度不小于4m。
 四、建筑风貌
 文物保护点按照《中华人民共和国文物保护法》和《上海市文物保护单位名录》要求, 文物保护点可结合所在规划地块的建设开发予以保护, 应参照相关规划管理方案制定方案为准, 风貌建筑的保护以实施为准, 风貌建筑应结合实施方案进行风貌保护, 采取保护性修缮、保留性改造、恢复性改造以及肌理性修复等保护方式, 具体以建设项目规划管理阶段方案为准, 风貌保护及其他管控要求应符合相关规划管理方案。
 七、环境要求
 1. 高度风貌
 对整体建筑高度原则上形成由南向北沿江逐步递减的趋势, 建议在沿江滨水设置文化地标, 高度不大于24米, 13-02、14-02、14-03、14-04、17-02、18-01、19-01、21-01地块的建筑高度为上限, 具体应结合产证研究予以明确。
 2. 实施条件
 1. 04-02、05-02、06-02、06-03、08-02、11-01地块在土地用途明确土地性质。
 2. 在保障公共绿地面积不减少的情况下, 05-02、06-03地块的用地边界可调整, 具体以建设项目规划管理阶段方案为准。
 七、环境要求
 本规划范围内01-02、02-02、03-02、07-03、09-01、10-01地块的住宅、基础教育、医疗、养老等环境敏感地类的确认和避让以土壤污染状况调查和土壤修复的结论为前提, 确保对环境敏感住宅和公共设施等环境保护目标在投入使用前符合相关要求。



上海市黄浦滨江中北段ZBD-02单元
 控制性详细规划
 普适图则

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 清华大学建筑设计研究院有限公司
 证书编号 自资规甲2110008
 组织编制单位 上海市杨浦区人民政府、上海市规划和自然资源局

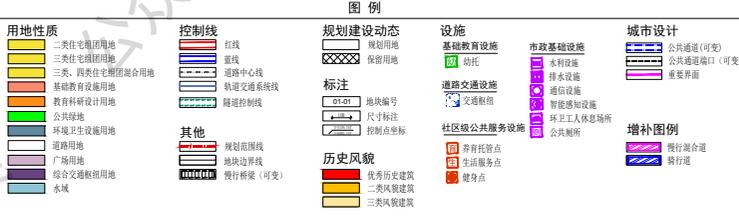


地块控制指标一览表

街坊编号	地块编号	用地面积 (平方米)	用地性质代码	混合用地建筑量比例	容积率	建筑高度 (米)	配套设施	规划动态	备注
01	01-01	42558	C6	-	2.0	50	含1处通信机房建筑面积150m²	规划	-
	01-02	15517	C6	-	2.0	50	-	保留	-
	01-03	7891	Rr2	-	-	-	-	保留	-
02	02-01	2062	G1	-	-	-	含1处公共厕所	规划	-
	02-02	21295	Rr2	-	-	-	-	保留	-
	02-03	1413	R6	-	-	-	-	保留	幼儿园
	02-04	5361	C61	-	1.5	24	-	规划	-
	02-05	377817	C61	-	1.5	60	现状4处通信机房	规划	上海理工大学，一般建筑高度不超过60米，局部新建建筑高度经过论证后可不超过80米，含2处古树名木
03	03-01	3843	Rr2	-	-	-	-	保留	-
	03-02	33997	C61	-	1.5	24	-	规划	上海理工大学
04	04-01	24011	Rr3	-	-	-	-	保留	-
	04-02	2610	C61	-	2.0	50	-	规划	-
	04-03	141355	C61	-	2.0	50	现状2处通信机房	规划	上海理工大学，一般建筑高度不超过50米，局部新建建筑高度经过论证后可不超过80米
	04-04	916	U3	-	-	-	-	保留	合流泵站
	04-05	20114	C6	-	2.5	60	-	规划	东海水产研究所
	04-06	23935	Rr3Rr4	Rr3≤85%; Rr4≥15%	2.5	60	-	规划	-
	04-07	37462	Rr3Rr4	Rr3≤85%; Rr4≥15%	2.8	80	含1处托育托管点不小于360m²，1处生活服务点不小于100m²	规划	-
	04-08	11831	C6	-	2.0	60	-	规划	-
	04-09	1472	S5	-	-	-	-	规划	-
	04-10	6801	S5	-	-	-	含1处健身点不小于300m²	规划	-
	04-11	10216	S5	-	-	-	-	规划	-
05	05-01	11664	G1	-	-	-	含1处小型环卫基地不小于200m²，1处公共厕所，1处感知时缘计算带+通信机房建筑面积200m²	规划	-
	05-02	2410	S6	-	-	-	-	规划	综合交通枢纽
	05-03	22303	G1	-	-	-	含1处公共厕所，1处水间管理用房	规划	-

特定管理条文

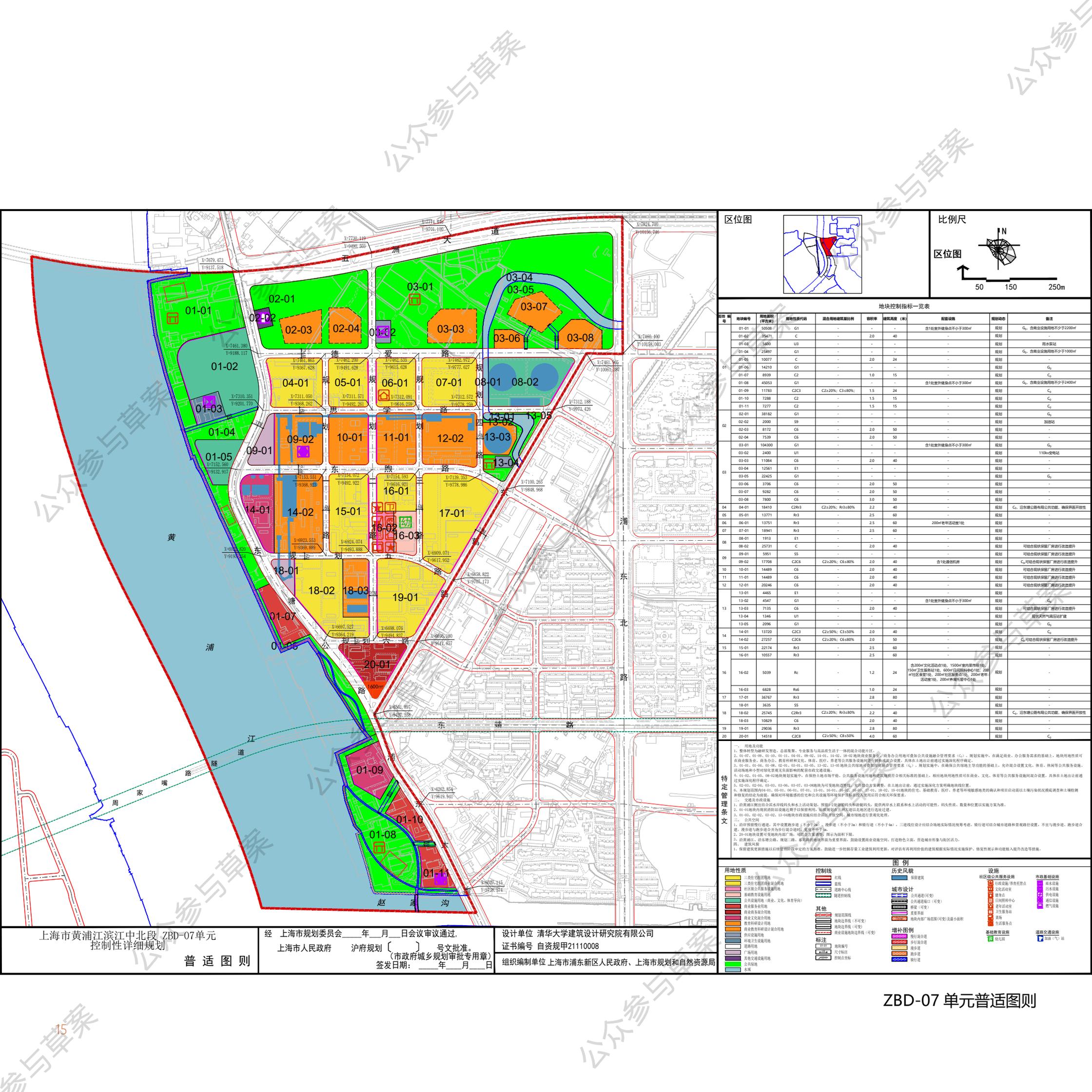
一、用地及功能
 1. 建筑功能复合，新建上海理工大学新建全面开放和功能拓展。
 2. 建筑结合G1-03地块设置景观节点，丰富水上活动。
 3. 智能感知设施应融入公共空间，鼓励结合建筑屋顶布局，保持城市风貌的统一协调，管线路光与其他管线组合设置，具体组合方式以实施方案为准。
 三、公共空间
 1. 滨水空间作为复兴岛滨水的重要轴线，应注重其风貌保护和提升，结合慢行系统、游船码头和滨水休闲等设置专项。
 2. 滨水空间应设置步行、骑行和公共空间，鼓励在滨水区域设置公共开放空间，提升滨水品质，提升滨水品质，形成特色街道，具体以实施方案为准。
 3. 结合复兴岛滨水及上海理工大学校园开放，鼓励在滨水区域设置公共开放空间，提升滨水品质，提升滨水品质，形成特色街道，具体以实施方案为准。
 4. 04-06、04-07地块应结合滨水空间设置步行、骑行和公共空间，提升滨水品质，提升滨水品质，形成特色街道，具体以实施方案为准。
 5. 04-10地块应结合滨水空间设置步行、骑行和公共空间，提升滨水品质，提升滨水品质，形成特色街道，具体以实施方案为准。
 四、建筑风貌
 1. 优秀历史建筑应按照《上海市历史风貌区和优秀历史建筑保护条例》要求进行保护，优秀历史建筑可结合所在规划地块的建设予以保护更新，应按照相关程序审批，并以建设项目规划管理阶段审定方案为准。风貌建筑的面积以实测为准。风貌建筑应结合实施为渐进式保护更新，采取保护性修缮、保留性改造、恢复性修缮以及结构性修缮等保护更新方式，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。风貌保护及更新应坚持“修旧如旧”的原则。
 2. 风貌建筑
 04-08地块的建筑高度为上限，具体应结合产证产别进行控制。
 3. 风貌建筑
 风貌建筑应结合实施为渐进式保护更新，采取保护性修缮、保留性改造、恢复性修缮以及结构性修缮等保护更新方式，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。风貌保护及更新应坚持“修旧如旧”的原则。
 4. 风貌建筑
 风貌建筑应结合实施为渐进式保护更新，采取保护性修缮、保留性改造、恢复性修缮以及结构性修缮等保护更新方式，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。风貌保护及更新应坚持“修旧如旧”的原则。
 5. 风貌建筑
 风貌建筑应结合实施为渐进式保护更新，采取保护性修缮、保留性改造、恢复性修缮以及结构性修缮等保护更新方式，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。风貌保护及更新应坚持“修旧如旧”的原则。
 6. 风貌建筑
 风貌建筑应结合实施为渐进式保护更新，采取保护性修缮、保留性改造、恢复性修缮以及结构性修缮等保护更新方式，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。风貌保护及更新应坚持“修旧如旧”的原则。
 7. 风貌建筑
 风貌建筑应结合实施为渐进式保护更新，采取保护性修缮、保留性改造、恢复性修缮以及结构性修缮等保护更新方式，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。风貌保护及更新应坚持“修旧如旧”的原则。
 8. 风貌建筑
 风貌建筑应结合实施为渐进式保护更新，采取保护性修缮、保留性改造、恢复性修缮以及结构性修缮等保护更新方式，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。风貌保护及更新应坚持“修旧如旧”的原则。
 9. 风貌建筑
 风貌建筑应结合实施为渐进式保护更新，采取保护性修缮、保留性改造、恢复性修缮以及结构性修缮等保护更新方式，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。风貌保护及更新应坚持“修旧如旧”的原则。
 10. 风貌建筑
 风貌建筑应结合实施为渐进式保护更新，采取保护性修缮、保留性改造、恢复性修缮以及结构性修缮等保护更新方式，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。风貌保护及更新应坚持“修旧如旧”的原则。



上海市黄浦江滨江中北段ZBD-03单元
 控制性详细规划
 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 清华大学建筑设计研究院有限公司
 证书编号 自资规甲21110008
 组织编制单位 上海市杨浦区人民政府、上海市规划和自然资源局

普适图则

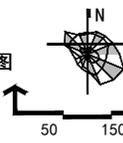


区位图



比例尺

区位图



地块控制指标一览表

序号	地块编号	用地面积(平方米)	用地性质代码	混合用地建筑密度比例	容积率	建筑高度(米)	配套设施	控制要求	备注
01	01-01	5558	G1	-	-	-	-	合1处室外健身点不小于300㎡	规划
01	01-02	39471	C	-	2.0	40	-	-	规划
01	01-03	5600	U3	-	-	-	-	-	雨水泵站
01	01-04	10077	G1	-	-	-	-	-	合1处室外健身点不小于100㎡
01	01-05	14210	G1	-	2.0	24	-	-	规划
01	01-07	8939	C2	-	1.0	15	-	-	规划
01	01-08	45653	G1	-	-	-	-	合1处室外健身点不小于300㎡	规划
01	01-09	11783	C2C3	C2≥20%, C3≥80%	1.5	24	-	-	规划
01	01-10	7288	C2	-	1.5	15	-	-	规划
01	01-11	7277	C2	-	1.5	15	-	-	规划
02	02-01	3000	G1	-	-	-	-	-	规划
02	02-02	2000	S9	-	-	-	-	-	加油站
02	02-03	8172	C6	-	2.0	50	-	-	规划
02	02-04	7539	C6	-	2.0	50	-	-	规划
02	02-05	104300	G1	-	-	-	-	合1处室外健身点不小于300㎡	规划
02	02-06	2400	U1	-	-	-	-	-	110kV变电站
02	02-07	11084	C1	-	2.0	40	-	-	规划
02	02-08	12561	E1	-	-	-	-	-	规划
03	03-05	22425	G1	-	-	-	-	-	规划
03	03-06	7706	C5	-	2.0	50	-	-	规划
03	03-07	9383	C5	-	2.0	50	-	-	规划
03	03-08	7800	C5	-	3.0	50	-	-	规划
04	04-01	18410	C2R3	C2≥20%, R3≥80%	2.2	40	-	-	规划
05	05-01	13771	R3	-	2.5	60	-	-	规划
06	06-01	13751	R3	-	2.5	60	-	200㎡老年活动室1处	规划
07	07-01	18941	R3	-	2.5	60	-	-	规划
08	08-01	1913	E1	-	-	-	-	-	规划
08	08-02	25731	C	-	2.0	40	-	-	规划
09	09-01	5951	S5	-	-	-	-	-	规划
09	09-02	17708	C2C6	C2≥20%, C6≥80%	2.0	40	-	合1处健身步道	规划
10	10-01	14489	C5	-	2.0	40	-	-	规划
11	11-01	14489	C5	-	2.0	40	-	-	规划
12	12-01	20246	C5	-	2.0	40	-	-	规划
13	13-01	4465	E1	-	-	-	-	-	规划
13	13-02	4547	G1	-	-	-	-	合1处室外健身点不小于300㎡	规划
13	13-03	7125	C5	-	2.0	40	-	-	规划
13	13-04	1346	U1	-	-	-	-	-	规划
13	13-05	2096	G1	-	-	-	-	-	规划
14	14-01	13720	C2C3	C2≥50%, C3≥50%	2.0	40	-	-	规划
14	14-02	27257	C2C6	C2≥20%, C6≥80%	2.0	50	-	-	规划
15	15-01	22174	R3	-	2.5	60	-	-	规划
20	20-01	14518	C2C8	C2≥50%, C8≥50%	4.0	60	-	-	规划
16	16-02	5039	Rc	-	1.2	24	-	合200㎡文化休闲点1处、1500㎡室内健身场所1处、1000㎡室外健身点1处、5000㎡日间照料中心1处、200㎡社区食堂1处、200㎡社区服务站1处、200㎡老年活动室1处、200㎡养老服务中心1处	规划
16	16-03	6828	R3	-	1.0	24	-	-	规划
17	17-01	36767	R3	-	2.8	80	-	-	规划
18	18-01	3635	S5	-	-	-	-	-	规划
18	18-02	25745	C2R3	C2≥20%, R3≥80%	2.2	40	-	-	规划
18	18-03	10829	C6	-	2.0	40	-	-	规划
19	19-01	29036	R3	-	2.8	80	-	-	规划
20	20-01	14518	C2C8	C2≥50%, C8≥50%	4.0	60	-	-	规划

特定管理条文

- 一、用地及功能
 1. 整体定位为品质开发，总部聚集、专业服务与高品质生活于一体的混合功能区。
 2. 01-07、01-08、01-10、01-11、01-01、01-02、01-03、01-04、01-05、01-06、01-09、01-11、01-12、01-13、01-14、01-15、01-16、01-17、01-18、01-19、01-20、01-21、01-22、01-23、01-24、01-25、01-26、01-27、01-28、01-29、01-30、01-31、01-32、01-33、01-34、01-35、01-36、01-37、01-38、01-39、01-40、01-41、01-42、01-43、01-44、01-45、01-46、01-47、01-48、01-49、01-50、01-51、01-52、01-53、01-54、01-55、01-56、01-57、01-58、01-59、01-60、01-61、01-62、01-63、01-64、01-65、01-66、01-67、01-68、01-69、01-70、01-71、01-72、01-73、01-74、01-75、01-76、01-77、01-78、01-79、01-80、01-81、01-82、01-83、01-84、01-85、01-86、01-87、01-88、01-89、01-90、01-91、01-92、01-93、01-94、01-95、01-96、01-97、01-98、01-99、01-100、01-101、01-102、01-103、01-104、01-105、01-106、01-107、01-108、01-109、01-110、01-111、01-112、01-113、01-114、01-115、01-116、01-117、01-118、01-119、01-120、01-121、01-122、01-123、01-124、01-125、01-126、01-127、01-128、01-129、01-130、01-131、01-132、01-133、01-134、01-135、01-136、01-137、01-138、01-139、01-140、01-141、01-142、01-143、01-144、01-145、01-146、01-147、01-148、01-149、01-150、01-151、01-152、01-153、01-154、01-155、01-156、01-157、01-158、01-159、01-160、01-161、01-162、01-163、01-164、01-165、01-166、01-167、01-168、01-169、01-170、01-171、01-172、01-173、01-174、01-175、01-176、01-177、01-178、01-179、01-180、01-181、01-182、01-183、01-184、01-185、01-186、01-187、01-188、01-189、01-190、01-191、01-192、01-193、01-194、01-195、01-196、01-197、01-198、01-199、01-200、01-201、01-202、01-203、01-204、01-205、01-206、01-207、01-208、01-209、01-210、01-211、01-212、01-213、01-214、01-215、01-216、01-217、01-218、01-219、01-220、01-221、01-222、01-223、01-224、01-225、01-226、01-227、01-228、01-229、01-230、01-231、01-232、01-233、01-234、01-235、01-236、01-237、01-238、01-239、01-240、01-241、01-242、01-243、01-244、01-245、01-246、01-247、01-248、01-249、01-250、01-251、01-252、01-253、01-254、01-255、01-256、01-257、01-258、01-259、01-260、01-261、01-262、01-263、01-264、01-265、01-266、01-267、01-268、01-269、01-270、01-271、01-272、01-273、01-274、01-275、01-276、01-277、01-278、01-279、01-280、01-281、01-282、01-283、01-284、01-285、01-286、01-287、01-288、01-289、01-290、01-291、01-292、01-293、01-294、01-295、01-296、01-297、01-298、01-299、01-300、01-301、01-302、01-303、01-304、01-305、01-306、01-307、01-308、01-309、01-310、01-311、01-312、01-313、01-314、01-315、01-316、01-317、01-318、01-319、01-320、01-321、01-322、01-323、01-324、01-325、01-326、01-327、01-328、01-329、01-330、01-331、01-332、01-333、01-334、01-335、01-336、01-337、01-338、01-339、01-340、01-341、01-342、01-343、01-344、01-345、01-346、01-347、01-348、01-349、01-350、01-351、01-352、01-353、01-354、01-355、01-356、01-357、01-358、01-359、01-360、01-361、01-362、01-363、01-364、01-365、01-366、01-367、01-368、01-369、01-370、01-371、01-372、01-373、01-374、01-375、01-376、01-377、01-378、01-379、01-380、01-381、01-382、01-383、01-384、01-385、01-386、01-387、01-388、01-389、01-390、01-391、01-392、01-393、01-394、01-395、01-396、01-397、01-398、01-399、01-400、01-401、01-402、01-403、01-404、01-405、01-406、01-407、01-408、01-409、01-410、01-411、01-412、01-413、01-414、01-415、01-416、01-417、01-418、01-419、01-420、01-421、01-422、01-423、01-424、01-425、01-426、01-427、01-428、01-429、01-430、01-431、01-432、01-433、01-434、01-435、01-436、01-437、01-438、01-439、01-440、01-441、01-442、01-443、01-444、01-445、01-446、01-447、01-448、01-449、01-450、01-451、01-452、01-453、01-454、01-455、01-456、01-457、01-458、01-459、01-460、01-461、01-462、01-463、01-464、01-465、01-466、01-467、01-468、01-469、01-470、01-471、01-472、01-473、01-474、01-475、01-476、01-477、01-478、01-479、01-480、01-481、01-482、01-483、01-484、01-485、01-486、01-487、01-488、01-489、01-490、01-491、01-492、01-493、01-494、01-495、01-496、01-497、01-498、01-499、01-500、01-501、01-502、01-503、01-504、01-505、01-506、01-507、01-508、01-509、01-510、01-511、01-512、01-513、01-514、01-515、01-516、01-517、01-518、01-519、01-520、01-521、01-522、01-523、01-524、01-525、01-526、01-527、01-528、01-529、01-530、01-531、01-532、01-533、01-534、01-535、01-536、01-537、01-538、01-539、01-540、01-541、01-542、01-543、01-544、01-545、01-546、01-547、01-548、01-549、01-550、01-551、01-552、01-553、01-554、01-555、01-556、01-557、01-558、01-559、01-560、01-561、01-562、01-563、01-564、01-565、01-566、01-567、01-568、01-569、01-570、01-571、01-572、01-573、01-574、01-575、01-576、01-577、01-578、01-579、01-580、01-581、01-582、01-583、01-584、01-585、01-586、01-587、01-588、01-589、01-590、01-591、01-592、01-593、01-594、01-595、01-596、01-597、01-598、01-599、01-600、01-601、01-602、01-603、01-604、01-605、01-606、01-607、01-608、01-609、01-610、01-611、01-612、01-613、01-614、01-615、01-616、01-617、01-618、01-619、01-620、01-621、01-622、01-623、01-624、01-625、01-626、01-627、01-628、01-629、01-630、01-631、01-632、01-633、01-634、01-635、01-636、01-637、01-638、01-639、01-640、01-641、01-642、01-643、01-644、01-645、01-646、01-647、01-648、01-649、01-650、01-651、01-652、01-653、01-654、01-655、01-656、01-657、01-658、01-659、01-660、01-661、01-662、01-663、01-664、01-665、01-666、01-667、01-668、01-669、01-670、01-671、01-672、01-673、01-674、01-675、01-676、01-677、01-678、01-679、01-680、01-681、01-682、01-683、01-684、01-685、01-686、01-687、01-688、01-689、01-690、01-691、01-692、01-693、01-694、01-695、01-696、01-697、01-698、01-699、01-700、01-701、01-702、01-703、01-704、01-705、01-706、01-707、01-708、01-709、01-710、01-711、01-712、01-713、01-714、01-715、01-716、01-717、01-718、01-719、01-720、01-721、01-722、01-723、01-724、01-725、01-726、01-727、01-728、01-729、01-730、01-731、01-732、01-733、01-734、01-735、01-736、01-737、01-738、01-739、01-740、01-741、01-742、01-743、01-744、01-745、01-746、01-747、01-748、01-749、01-750、01-751、01-752、01-753、01-754、01-755、01-756、01-757、01-758、01-759、01-760、01-761、01-762、01-763、01-764、01-765、01-766、01-767、01-768、01-769、01-770、01-771、01-772、01-773、01-774、01-775、01-776、01-777、01-778、01-779、01-780、01-781、01-782、01-783、01-784、01-785、01-786、01-787、01-788、01-789、01-790、01-791、01-792、01-793、01-794、01-795、01-796、01-797、01-798、01-799、01-800、01-801、01-802、01-803、01-804、01-805、01-806、01-807、01-808、01-809、01-810、01-811、01-812、01-813、01-814、01-815、01-816、01-817、01-818、01-819、01-820、01-821、01-822、01-823、01-824、01-825、01-826、01-827、01-828、01-829、01-830、01-831、01-832、01-833、01-834、01-835、01-836、01-837、01-838、01-839、01-840、01-841、01-842、01-843、01-844、01-845、01-846、01-847、01-848、01-849、01-850、01-851、01-852、01-853、01-854、01-855、01-856、01-857、01-858、01-859、01-860、01-861、01-862、01-863、01-864、01-865、01-866、01-867、01-868、01-869、01-870、01-871、01-872、01-873、01-874、01-875、01-876、01-877、01-878、01-879、01-880、01-881、01-882、01-883、01-884、01-885、01-886、01-887、01-888、01-889、01-890、01-891、01-892、01-893、01-894、01-895、01-896、01-897、01-898、01-899、01-900、01-901、01-902、01-903、01-904、01-905、01-906、01-907、01-908、01-909、01-910、01-911、01-912、01-913、01-914、01-915、01-916、01-917、01-918、01-919、01-920、01-921、01-922、01-923、01-924、01-925、01-926、01-927、01-928、01-929、01-930、01-931、01-932、01-933、01-934、01-935、01-936、01-937、01-938、01-939、01-940、01-941、01-942、01-943、01-944、01-945、01-946、01-947、01-948、01-949、01-950、01-951、01-952、01-953、01-954、01-955、01-956、01-957、01-958、01-959、01-960、01-961、01-962、01-963、01-964、01-965、01-966、01-967、01-968、01-969、01-970、01-971、01-972、01-973、01-974、01-975、01-976、01-977、01-978、01-979、01-980、01-981、01-982、01-983、01-984、01-985、01-986、01-987、01-988、01-989、01-990、01-991、01-992、01-993、01-994、01-995、01-996、01-997、01-998、01-999、01-1000、01-1001、01-1002、01-1003、01-1004、01-1005、01-1006、01-1007、01-1008、01-1009、01-1010、01-1011、01-1012、01-1013、01-1014、01-1015、01-1016、01-1017、01-1018、01-1019、01-1020、01-1021、01-1022、01-1023、01-1024、01-1025、01-1026、01-1027、01-1028、01-1029、01-1030、01-1031、01-1032、01-1033、01-1034、01-1035、01-1036、01-1037、01-1038、01-1039、01-1040、01-1041、01-1042、01-1043、01-1044、01-1045、01-1046、01-1047、01-1048、01-1049、01-1050、01-1051、01-1052、01-1053、01-1054、01-1055、01-1056、01-1057、01-1058、01-1059、01-1060、01-1061、01-1062、01-1063、01-1064、01-1065、01-1066、01-1067、01-1068、01-1069、01-1070、01-1071、01-1072、01-1073、01-1074、01-1075、01-1076、01-1077、01-1078、01-1079、01-1080、01-1081、01-1082、01-1083、01-1084、01-1085、01-1086、01-1087、01-1088、01-1089、01-1090、01-1091、01-1092、01-1093、01-1094、01-1095、01-1096、01-1097、01-1098、01-1099、01-1100、01-1101、01-1102、01-1103、01-1104、01-1105、01-1106、01-1107、01-1108、01-1109、01-1110、01-1111、01-1112、01-1113、01-1114、01-1115、01-1116、01-1117、01-1118、01-1119、01-1120、01-1121、01-1122、01-1123、01-1124、01-1125、01-1126、01-1127、01-1128、01-1129、01-1130、01-1131、01-1132、0

