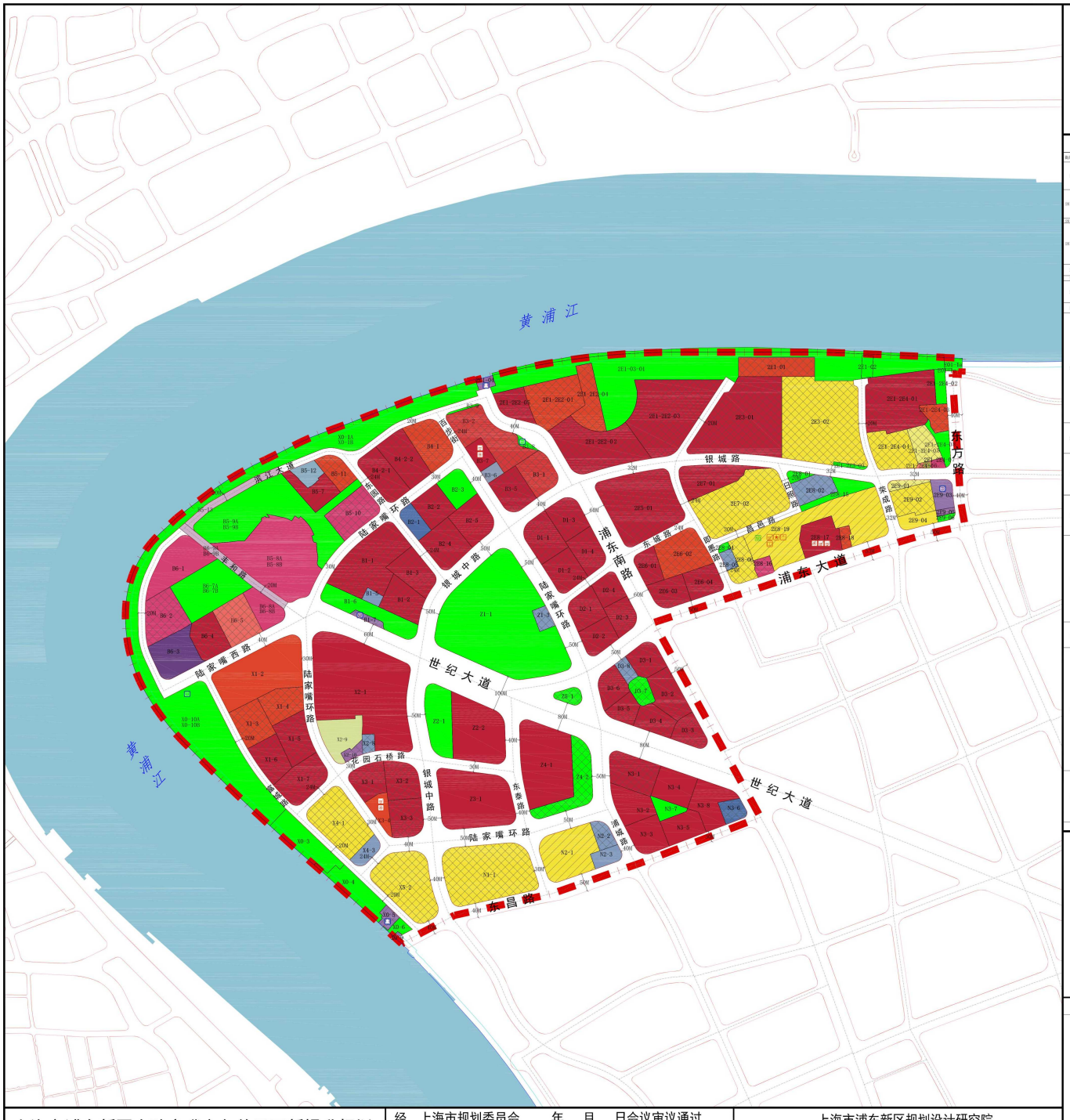
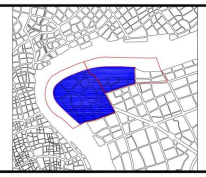
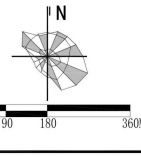


区位图

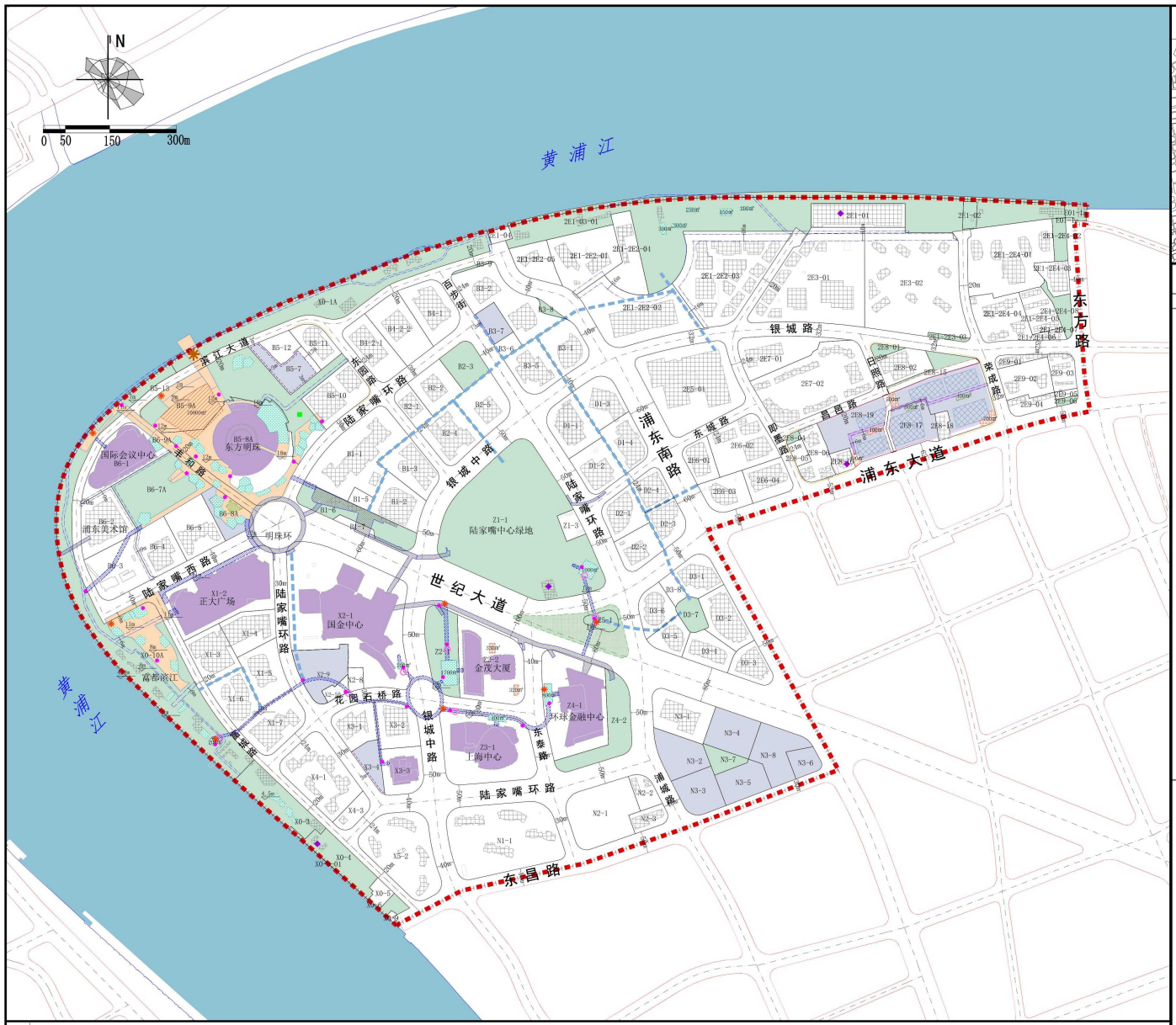


比例尺

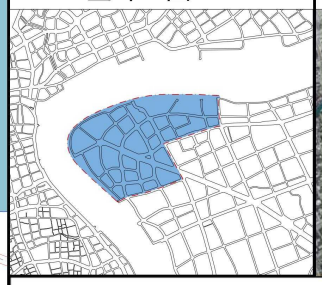


地块控制指标一览表

街坊编号	地块编号	用地面积(平方米)	用地性质代码	地方引导指数及比例	容积率	建筑高度(米)	行车后退距离(米)	配套设施	规划动态	备注
201	201-01	113284	C2/C3/S4	—	—	—	—	—	保留	上海民防东北指挥所(人防)，为行下都门后址。
	201-02	1078	G1	—	—	—	—	地下机关及设施	保留	—
	201-03-01	76642	G1	—	—	—	—	—	规划	建筑在适当地为，G0，结构力构建设施建筑占地面积≤1000㎡，建筑面积≤1610㎡
201-202	201-02	1327	S2	—	—	—	—	—	规划	沿路，形成特色。
	201-202-01	11864	C2	—	—	—	—	—	保留	浦东文学东大酒店
	201-202-02	28296	C3/C2	—	—	—	—	—	保留	浦江花园大厦
	201-202-03	16000	C3/C2	—	—	—	—	—	保留	瑞明大厦，西侧新西街
	201-202-04	10830	C2/C3	—	—	—	—	—	保留	陆家嘴浦江金融城（部分）
	201-202-05	7201	C3/C2	—	—	—	—	—	保留	浦江花园
201-203	201-203-01	896	G1	—	—	—	—	—	规划	—
	201-203-02	22401	C3/C2	—	—	—	—	—	保留	保时广场
	201-203-03	2567	G1	—	—	—	—	—	规划	绿
	201-203-04	4563	G1	—	—	—	—	—	规划	滨江文道
201-204	201-204-01	11976	B/C3	—	—	—	—	—	保留	鸣威花苑
	201-204-02	8473	B/C3	—	—	—	—	—	保留	荣隆大江花园
	201-204-03	824	B/G	—	—	—	—	—	保留	加固
	201-202-07	811	C3	—	—	—	—	—	保留	浦东图书馆（原证鸣文馆）
	201-204-04	3288	G1	—	—	—	—	—	规划	—
203	203-01	42940	C3/C2	—	—	—	—	—	保留	兴证银行大厦，向保衡
205	203-02	58511	B/C3	—	—	—	—	—	保留	九好
	203-03	34973	C3/C2	—	—	—	—	—	保留	向保理工平概
206	204-01	6953	C3	—	—	—	—	—	保留	金概大厦
	204-02	14452	C2	—	—	—	—	—	保留	福禹立商
	204-03	7464	C3	—	—	—	—	—	保留	明概大厦
207	204-04	7653	C3	—	—	—	—	—	保留	数智金融大厦
	207-01	12713	C2/C3	—	—	—	—	—	保留	大华银行大厦
	207-02	32331	B/C3	—	—	—	—	—	保留	浦江花园
	208-01	1378	G1	—	—	—	—	—	规划	—
	208-02	7094	C3	—	—	—	—	—	保留	基下110kV、220kV变电站
	208-03	618	G1	—	—	—	—	—	规划	—
	208-04	1902	C3	—	—	—	—	—	保留	304广变电站
	208-05	4748	B/C3	—	—	—	—	—	保留	上概大厦
	208-15	5381	G1	—	—	—	—	—	规划	预下公交停车库
208	209-16	2342	C3	—	—	—	—	—	保留	含1处区级文物保护点，为浦东开发纪念馆
	209-17	9655	C3	—	—	—	—	建建一处建筑面积≥1000㎡室内运动场，一处建筑面积≥1000㎡社区综合设施（支持邻里）	存详建	—
	209-18	11951	C2	—	—	—	—	—	保留	东海宾馆
	209-19	21990	B/C3/C2/G3/S4	—	—	—	—	设置一处用地面积≥5550㎡，建筑面积≥37000㎡的大型、一处建筑面积≥3500㎡的社区级文化活动中心（含≥1000㎡公园服务点）、一处建筑面积≥3000㎡的社区级养老院、一处建筑面积≥1000㎡的邮局	存详建	—
209	210-01	2107	B/C	—	—	—	—	—	保留	荣城路11弄
	210-02	8711	B/C	—	—	—	—	—	保留	荣城大厦
	210-03	4498	S4	—	—	—	—	—	保留	公交站场
	210-04	3883	B/C	—	3.50	60	—	—	规划	地铁九A11
	210-05	889	G1	—	—	—	—	—	规划	公交枢纽
	210-06	731	G1	—	—	—	—	—	规划	—
01	01-1	24891	C3	—	—	—	—	—	保留	平安金融大厦
	01-2	9913	C3/C2	—	—	—	—	—	保留	中航大厦
	01-3	9913	C3/C2	—	—	—	—	—	保留	交银金融大厦
	01-4	4122	G1	—	—	—	—	—	规划	304变电站
	01-6	13590	G1	—	—	—	—	—	规划	紧靠改造地块G0，结合市级和城建，结合地块整体建设市级层面≤1600㎡、建筑面积≤2000㎡
	01-7	1548	S4	—	—	—	—	—	保留	兴智概
	02-1	4418	C3	—	—	—	—	—	保留	电证花坊
	02-2	8442	C3/C2	—	—	—	—	—	保留	上置大厦
02	02-3	6978	G1	—	—	—	—	—	规划	紧靠改造地块G0，结合公园系统共建，在地块内集中设置社会综合服务设施建筑占地面积≤1500㎡、建筑面积≤3150㎡
	02-4	11873	C3/C2	—	—	—	—	—	保留	上海银行大厦
	02-5	18636	C3/C2	—	—	—	—	—	存详建	—
	03-1	8913	C3/C2	—	—	—	—	—	保留	中海世纪广场大厦
	03-2	18693	C3/C2	—	—	—	—	—	保留	新奥银行大厦
03	03-3	9913	C3/C2	—	—	—	—	—	保留	时代金融中心
	03-4	3005	G1	—	—	—	—	—	规划	304变电站
	03-7	4188	C3	—	6.00	135	—	综合设置1处金融产业服务中心，建筑面积≥4000㎡；1处当识服务点，建筑面积≥300㎡；1处养老设施，建筑面积≥3500㎡（含社区综合活动中心≥1000㎡）；75小时内公交可达	规划	结合立幅系统轨轨，为轨期云轨预留接口和空间，绿地率为10%
	03-8	891	G1	—	—	—	—	—	规划	—
	03-9	496	G1	—	—	—	—	—	规划	—
04	04-1	11960	C2	—	—	—	—	—	保留	第五存属大厦(A)
	04-2	13411	C3/C2	—	—	—	—	—	保留	金上浦大厦
	04-2-2	15411	C3/C2	—	—	—	—	—	保留	红星银行大厦，结构防力人防行动要求设置1个区广场等公共空间，红点大楼等新大楼概念集，24小时开放
05	03-7	2987	C3/C1	—	—	—	—	—	在计建	—
	05-03	42141	C3	—	—	—	—	东方明珠电视塔，紧靠改造地块，适用综合地块整体要求，核心区，生产性服务业核心区，新增文化配套建筑面积≤10000㎡	规划	综合立幅系统轨轨，为轨期云轨预留接口和空间，绿地率为10%
	05-08		C3	—	—	—	—	新增文化配套建筑面积≤10000㎡，概下建筑的功能，边界、面积以建设项目规划管理阶段审定方案为准	规划	
05	05-09		G1	—	—	—	—	紧靠改造地块，适用综合地块整体要求，核心区，G0，结构力配套设施建筑占地面积≤2500㎡，建筑面积≤3150㎡	规划	结合立幅系统轨轨，为轨期云轨预留接口和空间，绿地率为10%
	05-08	42921	C3/C1	—	—	—	—	综合设置1处金融产业服务中心，建筑面积≥4000㎡；1处当识服务点，建筑面积≥300㎡；1处养老设施，建筑面积≥3500㎡（含社区综合活动中心≥1000㎡）；75小时内公交可达	规划	紧靠改造地块，核心区，生产性服务业核心区，新增文化配套建筑面积≤10000㎡，东方明珠电视塔，适用综合地块整体要求，核心区，G0，结构力配套设施建筑占地面积≤2500㎡，建筑面积≤3150㎡
	06-18	11990	C3	—	—	—	—	—	保留	上海海洋水族馆
	06-11	8102	C2/C3	—	—	—	—	—	保留	中国金融信息中心
	06-12	3959	C3	—	—	—	—	—	规划	新水泥场
	06-13	6073	S3	—	—	—	—	—	规划	梅陇7/8/9/10、10-1大街地，一体化设计，保障沿江大道车辆通行功能
06	06-1	16817	C3	—	—	—	—	紧靠改造地块，适用综合地块整体要求，核心区，生产性服务业核心区，新增线上文化配套建筑面积≤10000㎡	规划	国际会计中心，世界风范地块，路陆下沿原国际会计准则建设地标，生产性服务业集聚区，新增线上文化配套建筑面积≤10000㎡
	06-2	17977	C3	—	—	—	—	—	保留	浦东发展银行
	06-3	13317	S3	—	—	—	—	—	规划	结合地块整体，为轨期预留用地，建议结合轨轨接口，以适应轨轨出入的预留设施，允许立体通道穿越轨轨和道路红线，确保便捷，完善城市功能
	06-4	9162	C3	—	—	—	—	—	保留	兴证大厦
01	01-1	11411	C3	—	—	—	—	—	保留	浦东发展大厦
01	80-73	19569	G1	—	—	—	—	—	规划	紧靠改造地块，地下层，在配套设施建筑面积≤4000㎡，在满足交通、足史遗风貌保护要求下，鼓励市级公建和城市功能，地块建筑高度≤70m
	80-78		C3	—	—	—	—		保留	
02	80-84	7364	C3	—	—	—	—	—	保留	地下层，在配套设施建筑面积≤4000㎡，在满足交通、足史遗风貌保护要求下，鼓励市级公建和城市功能，地块建筑高度≤70m
	80-85		C3S5	—	8.5	12	—	—	规划	适用浮动地块管理要求，板上层
	80-88	7288	S3	—	—	—	—	—	规划	紧靠改造地块，适用综合地块管理要求，板上层，在为计划系统统一要求，结合市场特上方，配套设施建筑面积≤1450㎡
	80-93		S3	—	—	—	—	—	规划	
	80-88		S3	—	—	—	—	—	保留	横下层，为地铁出口预留
	01-1	18202	C3/C2	—	—	—	—	—	保留	一资弘德汉大厦
	01-2	9118	C3/C2	—	—	—	—	—	保留	环银资方大厦
	01-5	8986	C3/C2	—	—	—	—	—	保留	新宏银行银行
	01-6	8355	C3/C2	—	—	—	—	—	保留	华夏银行大厦
02	02-1	8031	C3/C2	—	—	—	—	—	保留	世华金融大厦
	02-2	8031	C3/C2	—	—	—	—	—	保留	东银大厦
	02-3	6281	C3	—	—	—	—	—	保留	财通大厦
	02-5	5758	C3/C2	—	—	—	—	—	保留	新上海国际大厦
	03-1	7178	C3	—	—	—	—	—	保留	国家开发银行大厦
	03-2	10000	C3/C2	—	—	—	—	—	保留	上海证券大厦
	03-3	6251	C3	—	—	—	—	—	保留	浦发大厦
03	03-4	7006	C3/C2	—	—	—	—	—	保留	上海信息大厦
	03-5	5395	C3	—	—	—	—	—	保留	浙江银行大厦
	03-6	6744	C3/C2	—	—	—	—	—	保留	中国保险大厦
	03-7	5395	C3	—	—	—	—	—	保留	—
	03-8	5395	C3	—	—	—	—	—	保留	304变电站
01	101-1a	1853	G1	—	—	—	—	—	保留	—
	101-1a	120	G1	—	—	—	—	—	规划	—
01	01-1	16326	B/C3	—	—	—	—	—	保留	浦发金融（二期）
	01-2	19955	B/C3	—	—	—	—	—	存详建	浦发金融（二期）
02	02-2	3662	C3	—	—	—	—	—	保留	220kV变电站
	02-3	5567	C3	—	—	—	—	—	保留	304下变电站
	02-1	11922	C3	—	—	—	—	—	保留	21世纪大厦
	02-4	8131	C3/C2	—	5.85	100	—	—	保留	—
	02-5	8131	C3/C2	—	5.85	100	—	—	规划	—
03	03-1	8818	C3/C2	—	5.85	100	—	—	规划	—
	03-2	3962	C3/C2	—	1.85	30	—	—	规划	—
	03-6	3962	C3	—	—	—	—	—	保留	电信局大楼
	03-7	5395	C3	—	—	—	—	—	规划	—
	03-8	10726	C3/C2	—	1.85	30	—	—	保留	—
01	10-14		G1	—	—	—	—	—	规划	紧靠改造地块，适用综合地块管理要求，核心区，G0
	10-1	34808	C3	—	—	—	—	—	规划	紧靠改造地块，地下层，在配套设施建筑面积≤1800㎡，与B5-9地块用地性质一致，建筑面积≤1710㎡，地下建筑应结合地铁设施进行开发
	10-3	13611	G1	—	—	—	—	—	规划	紧靠改造地块，地下层，在配套设施建筑面积≤1800㎡，建筑面积≤2700㎡，按建筑面积1.5倍计入3，高度不超过现状轨道高度，接驳轨道地下换乘设施，与轨道交通设施一体开发
	10-4	10819	G1	—	—	—	—	—	规划	含1处区级文物保护点，为山海关国王庙
	10-5	2281	S4	—	—	—	—	—	保留	东昌路北入
	10-6	1767	G1	—	—	—	—	—	规划	—
	10-7	580	G1	—	—	—	—	—	规划	东昌路绿道站
02	10-101	67235	G1	—	—	—	—	—	规划	紧靠改造地块，适用综合地块管理要求，核心区，G0，结构力配套设施建筑占地面积≤6600㎡，建筑面积≤13700㎡（含公顺配套设施建筑面积≤3500㎡）
	10-10B		S3C3S5	—	—	—	—	含1处交轨枢纽，轨道面积≤15000㎡	规划	紧靠改造地块，地下层，在配套设施建筑面积≤1700㎡，在满足交通、足史遗风貌保护要求下，完善轨轨换乘功能，配下建筑的功能，边界、面积，以及地下开发以上轨轨建设项目规划管理阶段审定方案为准
	11-2	31031	C2	—	—	—	—	—	规划	在广场，紧靠改造地块，适当结构抗震要求，可在广场面积基础上新增地上商业建筑面积≤1400㎡
03	11-3	18043	C2	—	—	—	—	—	保留	存轨道出口
	11-4	19194	C2	—	—	—	—	—	保留	招商银行大厦
	11-5	10300	C3/C2	—	—	—	—	—	保留	东英银产大厦
	11-6	10300	C3/C2	—	—	—	—	—	保留	兴业大厦
	11-7	8000	C3/C2	—	—	—	—	—	保留	金融大厦
	12-1	64402	C3/C2	—	—	—	—	—	保留	陆家嘴中心一期，紧靠改造地块，结构力配套设施建筑占地面积≤1700㎡，建筑面积≤3400㎡	保留	陆家嘴中心一期
	12-8	1748	G1	—	—	—	—	—	保留	—
04	12-9	18607	Xc	—	—	—	—	—	规划	地铁出口，与现状东昌区设施相连，完善城市功能，立节动能为区域服务，结合公顺下层轨道为轨顺设施和公共空间，面积≤1000㎡，具体以建设项目规划管理阶段审定为准
	12-10	1725	S3	—	—	—	—	—	保留	304变电站
	13-1	9321	C3/C2	—	—	—	—	—	保留	长宏银行金融大厦
	13-2	9321	C3/C2	—	—	—	—	—	保留	中国大宇金融大厦
	13-3	9290	C3/C2	—	—	—	—	—	保留	金融大厦
03	13-6	6531	C2	—	6.10	100	—	综合设置1处对内展示、对外宣传的城市客厅，≥300㎡，1处生活服务点，建筑面积≥1000㎡，结合开放空间，建筑面积≥1000㎡，结合轨道交通换乘设施，建筑面积≥1000㎡，结合开放空间，建筑面积≥1000㎡，结合开放空间，建筑面积≥1000㎡，结合开放空间



区位图



总平面示意图



强制性管控要求

系统		设计原则
明珠广场及周边地区	开放空间	构建台场系统，联结以东方明珠塔为心、滨江空间为带、两岸标志视廊为轴的一体化公共空间体系。 1、从东方明珠向北塑造占地面积不少于10000平方米明珠广场公共开放空间，24小时向公众开放。 2、从东方明珠向西衔接浦东美术馆前绿地，塑造集观演、社交、艺术于一体的公共空间，强化与外滩历史建筑的对话关系。 3、从东方明珠向东衔接明珠公园，延续生态空间基底。 4、从东方明珠向南跨丰和路、连接明珠环。
	浮动地坪范围	台场系统涉及B5-8、B5-9、B6-7、B6-8、B6-9、X0-1、X0-10地块，台场顶板标高在7-12米浮动，形成浮动地坪，边界可变，具体以建设项目规划管理阶段审定方案为准。
	竖向设计	1、为优化黄浦江两岸互望视线关系，塑造明珠广场公共开放空间。通过台场系统衔接滨江公共空间、明珠广场、东方明珠塔基座及明珠环。 2、在东方明珠及周边片区，利用场地高差，构建从水岸向东方明珠渐次抬高，竖向标高约7米、9米、12米的空间层次。 3、在富都滨江片区，构建竖向标高约8~11米的空间层次。 4、涉及标志性建筑，竖向高度以建设项目规划管理阶段审定方案为准。 5、上述标高均为绝对标高，最终以建设项目规划管理阶段审定方案为准。
	新增服务配套设施	1、结合台场系统，按需布局新增建设范围，边界可变，范围内嵌入小型设施，形成界面基本连续、灵动的后街空间，保持其公共性、服务性，实现可停留、可漫步，具体以建设项目规划管理阶段审定方案为准。 2、配套设施建筑以1层为主、局部可至2层。 3、配套设施建筑应面向公众开放，鼓励按需设置文化、休闲等公共服务设施，以及餐饮等小型便民设施，应综合考虑实际情况，具体以建设项目规划管理阶段审定方案为准。 4、配套设施建设原则上应符合技术规定的要求，确因城市更新需要，无法达到本市规定的，可经市规委会专家论证，由规划资源管理部门确定具体规划指标，具体以建设项目规划管理阶段审定方案为准。
云廊系统	云廊走向	1、云廊为地块或街坊之间独立的或与建筑物及其他城市设施相结合的通道，包括街坊间跨道路的或跨地块边界的天桥、平台、配套设施等。 2、提升慢行体验、促进慢行网络成体系，依托现状连廊，近期形成陆家嘴云廊体系，远期慢行系统进一步成环成网。 3、在银城路花园石桥路新建环形天桥，向北连接现状连廊，向东北跨世纪大道连接陆家嘴中心绿地，向西连接滨江公共空间，沿陆家嘴西路连接明珠环、正大广场和富都滨江片区，沿浦东美术馆南侧连接滨江和东方明珠及周边片区。云廊以人行连通道的形式进行管控，线型可变。云廊竖向标高宜为11.5米~14.5米。原则上连通道宽度不小于6米，局部结合实际建设条件可适当缩窄，具体以建设项目规划管理阶段审定方案为准。
	云廊复合利用	1、强化活力集聚，鼓励按需设置文化、休闲等公共服务设施，以及餐饮等小型便民设施。鼓励云廊沿线楼宇按需在人群密集的区域设置下沉式广场。 2、结合云廊按需设置若干处小型休憩服务设施，引导结合公共垂直交通、轨交站点及配套设施复合设置。 3、配套设施退界原则上应符合技术规定的要求，确因城市更新需要，无法达到本市规定的，可经市规委会专家论证，由规划资源管理部门确定具体规划指标，具体以建设项目规划管理阶段审定方案为准。
	其他要求	公共通道、连通道应保障地块间的端口对齐；需衔接建筑的，确保连通道与建筑公共功能衔接，原则上后启动地块主动与周边建成地块相协调；公共通道、连通道应充分结合地块现状条件，降低对绿化景观的影响。

引导性管控要求

1、鼓励街坊建筑立面的多元统一，避免立面的单一风格。
2、街道、公共通道和建筑前区融为一体，鼓励多样化的外摆模式。合理安排快速通过、散步以及驻留活动的各类空间，活力相融。
3、云廊应造型轻盈、选材轻质，建筑风貌以简约、现代风格为主导，建筑色彩明亮雅致。沿线空间、建筑的调整与更新，保持与云廊风格和谐统一。
4、鼓励台场系统板上层复合绿化功能，通过设置树池、花钵等元素，丰富公共空间景观层次，增加植被覆盖，提升生态效益。
5、鼓励具备条件地块通过打开围墙、退界等方式，开放附属空间，增加公共活动空间与生态绿化空间。

图例

基本图例
- 规划范围线
- 红线
- 蓝线
- 道路中心线
- 地块边界
- 尺寸标注
- 标高
- 公共绿地

建筑形态
- 建筑控制线（可变）
- 建设控制范围
- 现状保留的其他建筑
- 建筑塔楼控制范围
- 重要界面
- 标志性建筑位置

公共空间
- 公共通道(可变)
- 公共通道（不可变）
- 连通道（可变）
- 端口(可变)
- 端口(不可变)
- 地块内部广场范围(可变)及最小面积 700m²
- 下沉广场范围（可变）及最小面积 700m²
- 地块内部绿化范围(可变)及最小面积 700m²

历史风貌
- 市区级文物保护单位、文物保护点

交通空间
- 公共垂直交通（可变）
- 禁止机动车开口段

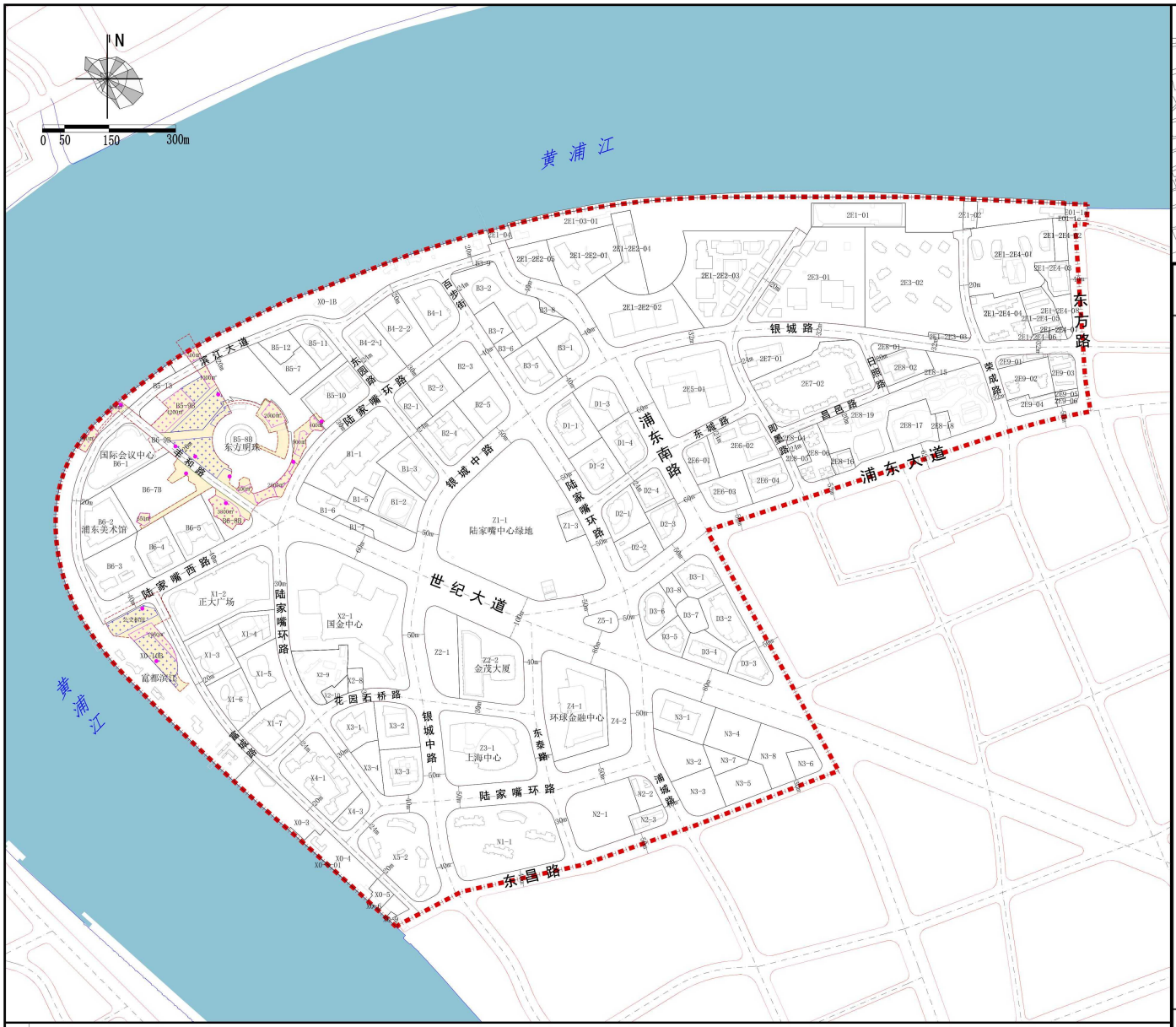
增补图例
- 浮动地坪范围（可变）
- 高度分割线
- 结合台场系统新增建设范围（可变） 700m²
- 关键节点连接建筑
- 小型休憩服务设施建议点位（可变）
- 观景平台建议点位（可变）
- 现状连通道
- 远期连通道建议走向（可变）
- 古树名木

上海市浦东新区小陆家嘴商务单元更新提升规划暨LJZ-01单元控制性详细规划
附加图则（控制总图则）

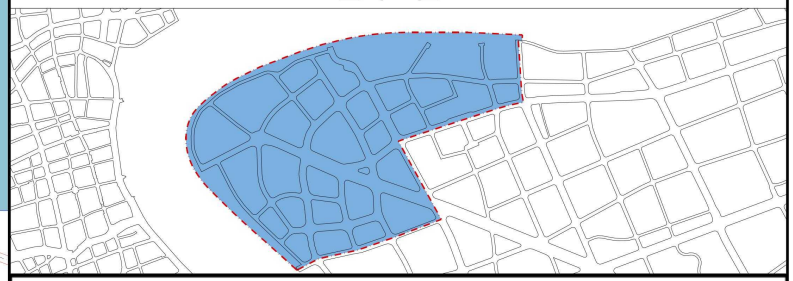
经 上海市规划委员会____年___月___日会议审议通过，
上海市人民政府 沪府规划〔 〕 号文批准。
（市政府城乡规划审批专用章）
签发日期：____年 月 日

设计单位	上海市浦东新区规划设计研究院 证书编号:自资规甲字21310057
组织编制单位	上海市规划和自然资源局、浦东新区人民政府

LJZ-01单元附加图则（控制总图则）



区位图



强制性管控要求

1、本规划图则中可建设范围和功能布局为弹性引导，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。
2、强化板下空间功能复合，促进文商旅体展融合，鼓励结合人群流线在公共活动需求集聚区，设置文化、体育、休闲、餐饮等服务配套设施。其中，B5-8B地块服务配套设施建筑面积≤7400平方米；B5-9B地块服务配套设施建筑面积≤7800平方米，沿滨江和陆家嘴环路形成开放活力界面；XO-1B地块结合B5-9B地块一体化设计，服务配套设施建筑面积≤1000平方米；B6-7B地块服务配套设施建筑面积≤650平方米，结合上海外滩观光隧道出入口布局；B6-8B地块服务配套设施建筑面积≤6600平方米；XO-10B地块应设置1处占地面积不小于1280平方米的公交枢纽，服务配套设施建筑面积≤3160平方米，宜沿富城路、国际会议中心前滨江空间布局。

引导性管控要求

图例

基本图例
- 规划范围线
- 红线
- 蓝线
- 道路中心线
- 地块边界
- 12m 尺寸标注

交通空间
- 公共垂直交通（可变）

板下空间
- 板下空间可建设范围（可变）

功能业态
- 700m² 板下文商旅体展配套设施空间范围及面积（可变）
- 700m² 板下其他配套设施空间范围（可变）

增补图例
- 浮动地坪范围（可变）

上海市浦东新区小陆家嘴商务单元更新提升规划
暨LJZ-01单元控制性详细规划
附加图则（板下空间控制图则）

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	上海市浦东新区规划设计研究院 证书编号：自资规甲字21310057
组织编制单位	上海市规划和自然资源局、浦东新区人民政府