

上海市徐汇区 徐家汇-01更新单元规划图则

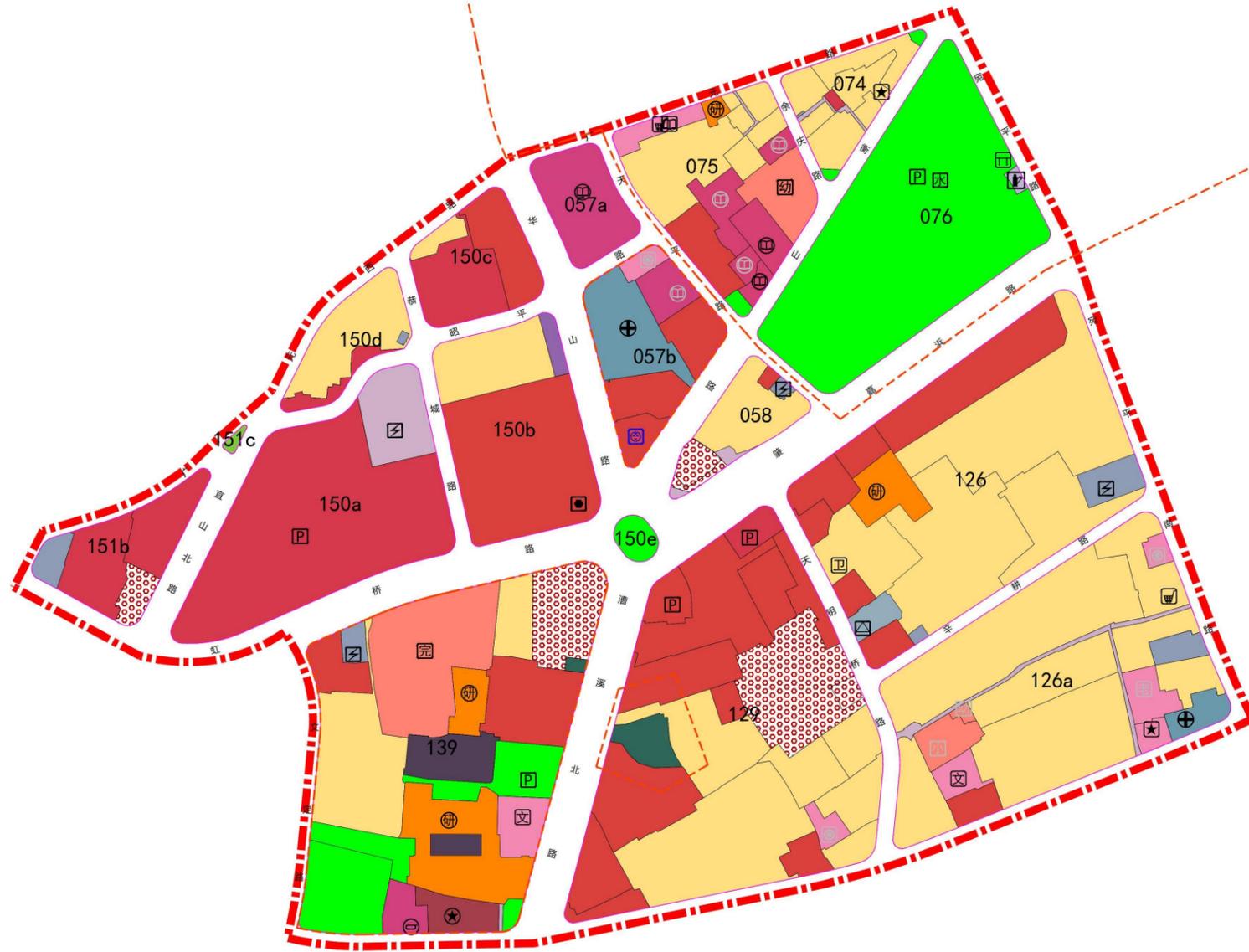
No. 1

单元总体控制一览表

单元编号	徐家汇-01更新单元	产业用地面积上限(公顷)	0
功能定位	商旅办公	公共服务设施用地面积下限(公顷)	15.24
用地面积(平方公里)	1.20	公共服务设施建筑面积下限(万平方米)	27.98
人口规模(万人)	1.35	公园绿地面积下限(公顷)	11.38
建设用地面积(平方公里)	1.20	老年人休闲福利及学习机构数量下限(个)	1
住宅用地面积上限(公顷)	32.51	2、3类应急避难场所面积下限(公顷)	1.02
住宅建筑面积上限(万平方米)	109.6	支路网密度下限(公里/平方公里)	3.47
新增住房中,中小套型占比(%)	≥70	骨干绿道长度(千米)	0
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例(%)	≥20	文化保护控制线面积(公顷)	34.45
商业商务办公用地面积上限(公顷)	30.69	生态空间面积(公顷)	11.44
商业商务办公建筑面积上限(万平方米)	193.02	河湖水面率(%)	—

单元设施规划控制一览表

设施类别	数量	建筑面积(平方米)	用地面积(公顷)		
市区级公共服务设施	行政办公设施	1	7990	0.47	
	文化设施	7	54335	3.03	
	体育设施	1	20060	0.34	
	医疗卫生设施	2	48040	1.57	
	教育科研设计设施	4	47470	2.77	
	其他公共设施	2	6243	0.89	
	小计	17	184138	9.07	
	社区级公共服务设施	文化设施	3	21402	0.75
		体育设施	4	7691	0.31
		商业设施	2	5198	0.31
医疗卫生设施		1	790	—	
养老福利设施		1	11100	0.37	
行政管理设施		2	5455	0.16	
其他社区服务设施		1	1579	—	
小计		14	53215	1.90	
基础教育		幼儿园	2	2491	0.77
		小学	1	4000	0.40
	初中	—	—	—	
	完中	1	14880	2.46	
	小计	4	21371	3.63	
	交通设施	7	—	1.70	
市政设施	8	—	1.38		
公园绿地	9	—	11.38		



单元索引图

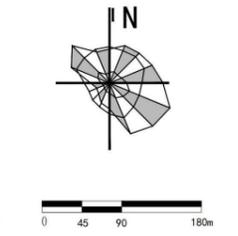


图例

用地性质	功能分区	控制线	市政设施	公共基础设施	基础教育设施	交通设施	市政公用设施
行政办公用地	居住生活功能区	道路红线(规划线)	行政办公设施	行政办公设施	幼儿园	公共停车场	供水设施
商业商务用地	商业办公功能区	绿线	文化设施	文化设施	小学	公共厕所	燃气设施
文化用地	工业仓储功能区	黄线	体育设施	文化设施	初中	垃圾中转站	污水处理
体育用地	教育科研设计功能区	紫线	医疗卫生设施	教育科研设计设施	九年一贯制学校	加油站(气)站	环卫设施
医疗卫生用地	保障性住房功能区	蓝线	社会福利设施	社会福利设施	高中	公共充电桩	雨水设施
文物古迹用地	保护(旧)村居功能区	黑线	慈善科研设施	慈善科研设施	完中	非机动车库	供电设施
商务办公用地	基本农田保护区	紫线	其他公共设施	其他公共设施	—	公共自行车	消防设施
其他公共用地	农林复垦区	黄线	—	—	—	共享单车	环卫设施
住宅用地	—	绿线	—	—	—	—	环卫设施
—	—	紫线	—	—	—	—	环卫设施
—	—	黑线	—	—	—	—	环卫设施
—	—	—	—	—	—	—	环卫设施

备注

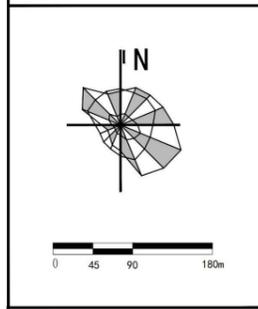
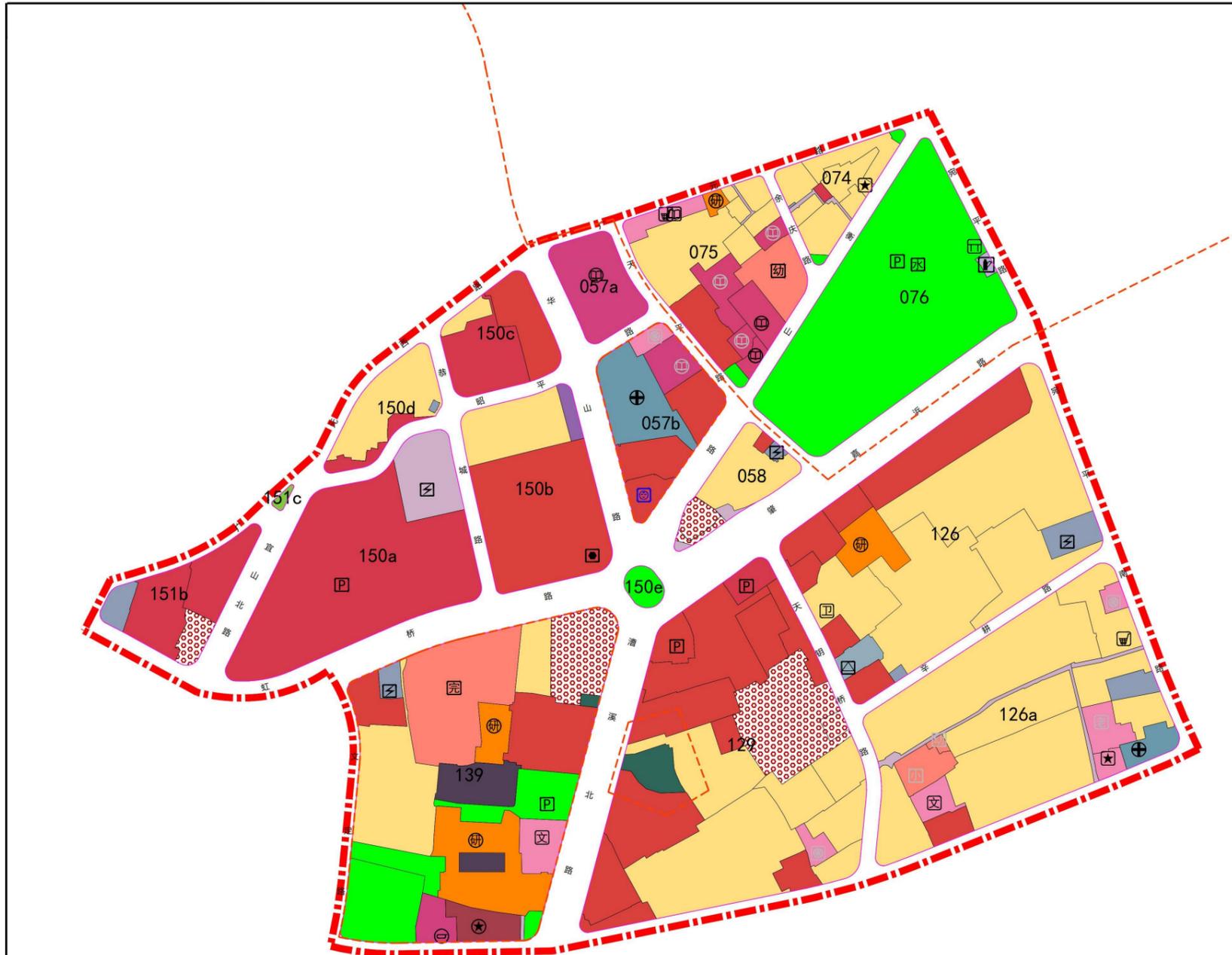
- 规划统筹
 - 057b街坊内增加1处社区级公共服务设施,建筑面积不小于1579平方米,可地下化设置。
 - 鼓励多个地块进行整体设计和分期开发,多个地块在同一主体及不突破地块限高、总建筑面积、用地性质前提下,同类型建筑量和配套设施可在地块间统筹。
 - 126、129街坊内沿肇嘉浜路商办用地,建议适用R政策,推动低效楼宇功能转型。
 - 076街坊徐家汇公园、139街坊教堂前绿地,建议适用G政策,增加开放空间的公共空间,提升街区活力。
 - 058街坊内含地铁出入口,应结合后续建设方案研究优化布局。
- 城市设计
 - 历史保护方面,按照相关规定要求进行严格保护。
 - 沿虹桥路-肇嘉浜路和华山路-漕溪北路十字形主轴,营造开明大气的城市高端服务功能集聚区形象。沿虹桥路自西向东形成“西高东低,塔楼成组,梯级下降”的高度格局和天际轮廓线。
 - 鼓励徐家汇观象台周边附属绿地对外开放,提升空间共享性,形成连通教堂前广场和光启公园的公共路径。
 - 引导天钥桥路沿线发展街区式商业空间,打造高品质开放空间。
 - 075、129街坊内应设置公共通道,24小时开放。
 - 以“一心四翼双触角”空间结构为指引,构建特色慢行网络体系,融合慢行网络与商业动线,分层优化慢行网络,打造多首层连续商业界面。
 - “空中层”以五岔路口天桥与平台环线为枢纽,串联057b、058、129、139、150b等街坊内主要商业办公建筑,打造兼具通行与游憩功能的立体开放空间。
 - “地面层”聚焦地铁出入口、商场及街区商业入口的衔接,推动南北两片商业后街形成独立环路,鼓励恭城路、昭平路、天平路打造慢行优先道路。
 - “地下层”加强地下空间互联互通,提升公共交通集散效率,形成地上地下协同的高效慢行系统。
- 其他要求
 - 各类建筑面积为统计数据,具体面积以不动产权证为准。
 - 本单元规划三类设施的规划动态区分“规划一致”、“规划调整”:规划一致是指与已批规划一致的设施,分为已建成和未建成,“规划调整”是指与已批规划相比,用地性质、容积率、建筑面积等指标发生变化的地块、设施。



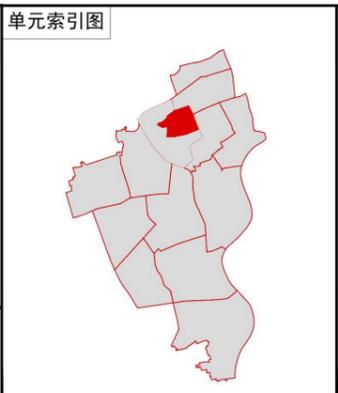
街道名称:徐家汇街道
单元编号:徐家汇-01更新单元

街坊控制一览表

街坊编号	街坊面积(公顷)	主导功能	建筑规模(万平方米)	住宅建筑规模(万平方米)	商业建筑规模(万平方米)	办公建筑规模(万平方米)	三类设施建筑规模(万平方米)	绿地规模(公顷)	生态空间面积(公顷)	文化保护面积(公顷)	一般绿道长度(公里)	公共服务设施		基础教育设施		公园和广场		交通设施		市政设施		街坊属性			
												规划一致	规划新增	规划一致	规划新增	规划一致	规划新增	规划一致	规划新增	规划一致	规划新增		规划一致	规划新增	
057a	1.43	商业办公	2.99	-	-	-	29946	-	-	-	-	-	市区级文化设施1个	-	-	-	-	-	-	-	-	-	TOB街坊		
057b	3.17	商业办公	13.50	-	7.59	-	59070	-	-	3.17	-	-	市区级文化设施1个; 社区级文化设施1个; 社区级医疗服务设施1个; 综合健身馆1个	-	-	-	-	-	-	-	-	-	TOB街坊		
058	1.49	居住生活	11.43	6.79	4.54	-	960	-	-	-	-	-	-	-	-	-	广场用地2个	-	-	-	供电设施1个	-	TOB街坊		
074	8.49	公园绿地	-	-	-	-	-	8.43	8.43	8.49	-	-	-	-	-	-	公共绿地1个	-	公共停车场1个; 加油站(气)站1个	-	-	供水设施1个	-	TOB街坊	
075	12.51	居住生活	47.32	27.67	17.49	-	21765	-	-	-	-	-	市区级教育科研设施1个; 卫生服务站1个	-	-	-	-	-	-	-	-	-	TOB街坊		
076	11.34	居住生活	31.23	27.22	0.42	-	36639	-	-	-	-	-	市区级医疗设施1个; 菜场1个; 社区级行政设施1个; 社区级文化活动中心1个; 社区级养老设施1个; 综合健身馆1个	小学1个; 幼儿园1个	-	-	-	-	-	-	-	-	TOB街坊		
126	14.77	商业办公	69.71	17.52	44.71	6.71	7740	-	-	1.41	-	-	综合健身馆1个	-	-	-	-	-	公共停车场2个	-	-	-	TOB街坊		
126a	14.74	商业办公	37.59	7.83	20.03	-	97285	2.55	2.55	14.74	-	-	市区级教育科研设施2个; 市区级博物馆1个; 市区级行政设施1个; 社区级文化活动中心1个	-	完中1个	-	-	-	公共绿地2个; 广场用地1个	-	公共停车场1个	-	供电设施1个	-	TOB街坊
150a	7.37	商业办公	47.55	-	16.64	30.91	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	广场用地1个	-	公共停车场1个; 公交首末站1个	-	-	供电设施1个	-	TOB街坊	
150b	4.81	商业办公	24.61	3.63	20.98	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	TOB街坊	
150c	2.16	居住生活	11.69	1.20	8.39	2.10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	TOB街坊	
150d	1.57	居住生活	9.96	8.98	-	0.98	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	TOB街坊	
150e	0.27	公园绿地	-	-	-	-	-	0.27	0.27	-	-	-	-	-	-	-	公共绿地1个	-	-	-	-	-	-	TOB街坊	
151a	2.19	商业办公	8.46	-	0.92	7.54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	供电设施1个	-	TOB街坊	
151b	0.05	公园绿地	-	-	-	-	-	0.05	0.05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	TOB街坊	
074	1.75	居住生活	2.42	2.36	-	0.06	655	0.06	0.06	1.75	-	-	社区级行政设施1个	-	-	-	-	-	公共绿地2个	-	-	-	-	TOB街坊	
075	4.89	居住生活	11.98	6.40	3.01	-	25700	0.07	0.07	4.89	-	-	市区级教育科研设施1个; 社区级行政设施1个; 社区级文化活动室1个	-	幼托1个	-	-	-	公共绿地1个	-	-	-	-	-	TOB街坊



街道名称: 徐家汇街道
单元编号: 徐家汇-01更新单元



图例

<p>用地性质</p> <ul style="list-style-type: none"> 行政办公用地 商业服务用地 文化用地 体育用地 教育科研设计用地 医疗卫生用地 文物古迹用地 商务办公用地 其它公共设施用地 住宅用地 商业办公用地 工业用地 物流仓储用地 公园绿地 防护绿地 广场用地 公共绿地 其他绿地 水域 	<p>功能分区</p> <ul style="list-style-type: none"> 居住生活功能区 工业仓储功能区 教育科研设计功能区 医疗卫生功能区 保护(旧)村址功能区 基本农田保护区 战略预留区 农林复合区 	<p>控制线</p> <ul style="list-style-type: none"> 道路红线(规划线) 绿线 黄线 紫线 历史文化风貌区控制线 轨道交通用地控制线 轨道交通通道控制线 	<p>市政设施</p> <ul style="list-style-type: none"> 行政设施 文化设施 体育设施 医疗卫生设施 社会福利设施 教育科研设施 	<p>社区级公共服务设施</p> <ul style="list-style-type: none"> 行政设施 社区文化活动中心 文化设施 图书馆 健身点 社区养老院 日间照料中心 工作、便民服务 卫生服务站 公厕 长者照料之家 社区服务中心 社区服务站 	<p>基础教育设施</p> <ul style="list-style-type: none"> 幼托 小学 九年一贯制学校 高中 	<p>交通设施</p> <ul style="list-style-type: none"> 公共停车场 出租车场 加油站(气)站 公共自行车 公共汽车 轨道交通 步行设施 非机动车 	<p>市政设施</p> <ul style="list-style-type: none"> 供水设施 燃气设施 污水设施 雨水设施 供电设施 环卫设施 环卫设施 环卫设施
---	--	---	---	--	--	--	---

注: 规划一致(本图例)设施(以灰色图例式表示)
规划调整设施(以蓝色图例式表示)

备注

(1) 在更新项目实施阶段, 在经营性建筑规模总量不突破的前提下, 可通过相应论证, 允许经营性设施开发容量在更新单元范围内跨街坊统筹。

(2) 本单元规划确定的公益性、底线型设施和公共空间可在街坊内调整, 结合实际需求, 如需跨单元统筹, 需在后续阶段进行相关论证。

(3) 本单元规划三类设施的规划动态区分“规划一致”、“规划调整”; 规划一致是指与现行已批规划一致的设施, 分为已建成和未建成, “规划调整”是指与现行已批规划相比, 用地性质、容积率、建筑面积等指标发生变化的地块、设施。

