

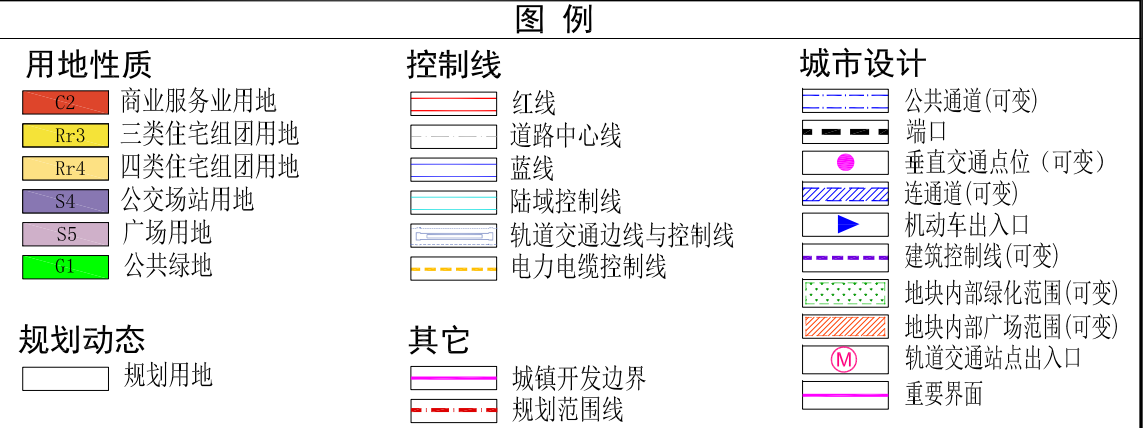
街坊编号	地块编号	用地面积(平方米)	用地性质代码	混合用地建筑面积比例	容积率	建筑高度(米)	配套设施	规划动态	备注
	42A-01	159496	S4	—	—	—		规划	
	42A-02	18370	G1	—	—	—		规划	含两处垂直大堂, 分别综合设置于地块西北侧、东南侧, 占地面积各约30-50m <sup>2</sup> , 由开发主体统一实施。
42A	42A-03	16404	Rr3	—	—	—		规划	42A-03为规划住宅用地地块, 42B-01为规划住宅上盖层地块, 其控制指标以42B-01地块为准。42A-03地块沿沈砖公路设置商业建筑规模不少于600m <sup>2</sup> , 计容。42A-03地块0-10米布局夹层停车位, 建筑规模不大于32800m <sup>2</sup> , 不计容, 用于42B-01地块停车位配建, 如有余量可统筹解决42B-02、42B-06地块的停车配建需求。
	42A-04	16182	Rr3	—	—	—		规划	42A-04为规划住宅用地地块, 42B-06为规划住宅上盖层地块, 其控制指标以42B-06地块为准。42A-04地块沿沈砖公路设置商业建筑规模不少于600m <sup>2</sup> , 计容。42A-04地块0-10米布局夹层停车位, 建筑规模不大于32300m <sup>2</sup> , 不计容, 用于42B-06地块停车位配建。
	42A-05	15978	C2Rr4	C2≤70%; Rr4≥30%	3.50	100		规划	地块包含不少于10000m <sup>2</sup> 的应急预留设施(应急楼), 产权无偿交予政府, 含10000m <sup>2</sup> 地上停车位。本地块为落地开发部分, 地面层布局本地块的出入口及交通组织。
	42A-06	3472	S5	—	—	—		规划	上下盖板匝道

**特定管理条文**

规划管理特定条文:  
 1、基地东侧设置1处匝道连接刘五公路, 北侧设置2处匝道连接沈砖公路, 均为机动车上下盖板匝道, 通过公共通道形式表达, 其中填充部分表达为地面0米至10米高度区段范围。轨道交通地面设两处出入口, 分别结合沈砖公路洞泽路、刘五公路洞库路交叉口的公共通道设置。  
 2、基地内机动车上下板匝道具体线型和位置可根据设计方案进行调整, 南侧匝道后继续结合南侧薛村路道路红线调整。  
 3、42A-02地块跨刘五公路、沈砖公路的步行天桥标高为10米, 具体位置、线型、宽度和高度可结合设计方案调整, 具体以实施方案为准, 由地块开发主体与公共绿地统一建设, 建成后交由属地政府统一管理, 并与上盖平台无缝衔接, 为上盖部分提供人行及非机动车上下盖的出入口。  
 4、在地块开发过程中, 允许地面层、上盖层公共绿地和附属绿地统筹考虑计算绿地率, 具体以相关部门意见为准。  
 5、本规划图则中轨交边线和控制线均为示意, 具体以审定方案为准。  
 6、42A-03、42A-04、42A-05、42B-01、42B-02、42B-06、42B-07地块如由同一主体实施, 配建的社区服务配套设施可在项目阶段进行统筹。  
 7、42A-03、42A-04地块如由同一主体实施, 地块间沿沈砖公路设置的商业建筑规模可在项目阶段进行统筹。

城市设计管控要求:  
 1、强制性要求:  
 1) 城市界面: 沿沈砖公路划设重要界面。42A-03、42A-04、42A-05地块鼓励沿沈砖公路布局沿街商业、社区公共服务设施, 形成积极界面, 应与站点附属设施连接。受场地及限高等综合限制因素影响, 面宽允许突破80米, 鼓励建筑方案采用不同的立面分割形式形成积极活力的城市界面。地块地面至上盖层高度之间的沿街商业、公共服务建筑规模容量不超过地面层地地总建筑面积的10%。宜对盖板建设形成的侧边高差界面进行设计引导, 宜通过装饰饰板、竖向绿化等方式进行界面设计, 以保证城市公共界面的和谐有序, 整洁美观。  
 2) 慢行廊道: 42A-04地块设置慢行廊道, 向南与上盖层衔接, 通过地块内部绿化范围形式表达, 其中填充部分表达为地面至上盖高度区段范围。慢行廊道的端口、线型可变, 宽度按下限控制, 具体实施方案以设计方案为准。  
 3) 地标节点: 结合沈砖公路、刘五公路区域交通提升城市形象, 建议42A-05地块通过建筑形态设计提升地域识别度, 打造片区标志性节点。  
 2、引导性要求:  
 1) 第五立面: 宜对第五立面进行设计引导, 鼓励屋顶设施设备集中布置, 提升鸟瞰视角城市环境品质。  
 2) 城市色彩: 鼓励色彩与周边城镇地区相呼应, 居住建筑宜体现温暖、舒心的居住环境, 以暖灰、赭石、浅灰、白色为主; 非居住建筑宜展现简洁明快、现代风格的姿态, 以混凝土色、玻璃色、金属色、石灰色为主。

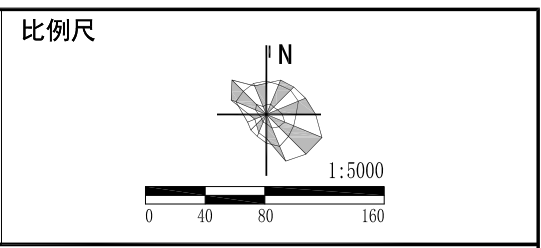
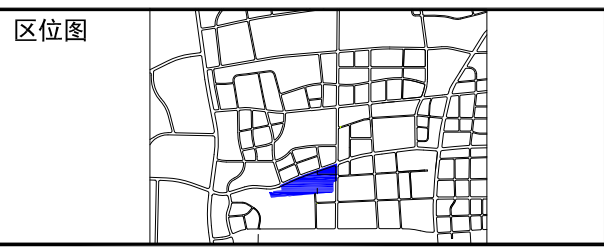
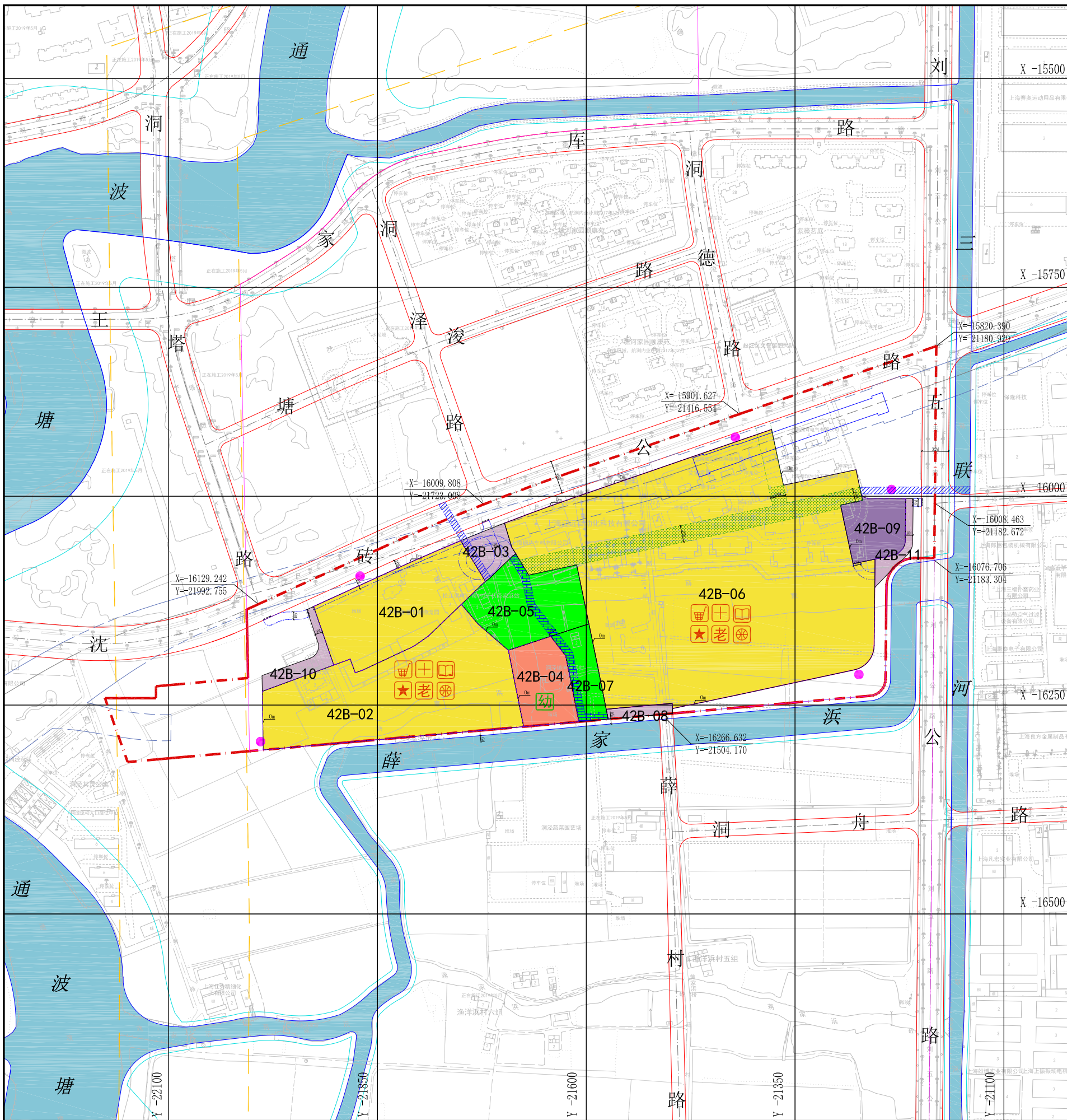
竖向设计管控要求:  
 建议规划范围内通过适当抬高场地标高、地块开挖后的土方回填、绿化地块景观营造等, 实现地块内土方自消纳比例90%以上。



上海市松江区洞泾镇泗泾南拓展大居城镇单元 (SJS2-0008)  
 42街坊控制性详细规划 普适图则 (地面层)

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 上海市上规院城市规划设计有限公司  
 证书编号: 自资规甲字21310366  
 组织编制单位 松江区人民政府、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	混合用地建筑面积比例	容积率	建筑高度(米)	配套设施	规划动态	备注
42B	42B-01	16620	Rr3	—	2.50	80		规划	42A-03为规划住宅地面地块, 42B-01为规划住宅上盖层地块, 其控制指标以42B-01地块为准。
	42B-02	31091	Rr2Rr3	—	1.40	80	包含居委会400㎡、卫生服务站300㎡、老年活动室200㎡、文化活动室100㎡、社区文化设施340㎡、生活服务点100㎡、健身点300㎡	规划	地块10-16米为夹层停车场, 建筑规模不大于31000㎡, 不计容。结构转换层不计容。
	42B-03	2451	S5	—	—	—		规划	上下盖板匝道的上方空间
	42B-04	6485	Rs6	—	0.85	30		规划	幼儿园。地块10-16米为夹层停车场, 建筑规模不大于6450㎡, 不计容。结构转换层不计容。
	42B-05	10706	G1	—	—	—		规划	10m标高上, 与42B-07地块的10m夹层联通。地块内公共通道以慢行功能为主, 24小时开放, 满足消防应急通行要求, 具体边界可根据实际方案进行调整, 与中央绿带统筹设计, 需满足通道宽度不小于9m, 并对接洞泽路与薛村路匝道。
	42B-06	96197	Rr2Rr3	—	1.65	80	包含社区行政设施500㎡、养育托管点360㎡、健身点300㎡、卫生服务站300㎡、日间照料中心200㎡、老年活动室200㎡、社区福利设施100㎡、社区食堂200㎡、生活服务点100㎡、社区商业设施1000㎡	规划	42A-04为规划住宅地面地块, 42B-06为规划住宅上盖层地块, 其控制指标以42B-06地块为准。42B-06地块10-16米为夹层停车场, 建筑规模不大于96100㎡, 不计容。结构转换层不计容。地块应与42A-02地块统筹设计, 做好竖向衔接。
	42B-07	4111	G1	—	—	—		规划	地块的10m夹层对接匝道; 16m标高以上为绿化。地块内公共通道以慢行功能为主, 24小时开放, 满足消防应急通行要求, 具体边界可根据实际方案进行调整, 与中央绿带统筹设计, 需满足通道宽度不小于9m, 并对接洞泽路与薛村路匝道。
	42B-08	945	S5	—	—	—		规划	
	42B-09	4966	S4	—	—	—		规划	轨道交通车场综合楼
	42B-10	2116	S5	—	—	—		规划	上下盖板匝道的上方空间
	42B-11	1304	S5	—	—	—		规划	上下盖板匝道的上方空间

**特定管理条文**

1、规划高度均从地面层地埋起算。42B-01、42B-05、42B-08、42B-09地块盖层完成标高为10米, 42B-02、42B-04、42B-06、42B-07地块盖层完成标高为16米, 具体以审定方案为准。在不影响相邻关系、不超出地块面积的前提下, 由于工程要求, 盖层高度、范围可结合实施方案进行局部调整, 不同标高间应完善人行垂直交通联系, 具体以审定方案为准。

2、基地东侧设置1处匝道连接刘五公路, 北侧设置2处匝道连接沈砖公路, 均为机动车上下盖层匝道, 通过公共通道形式表达。其中公共通道形式表达, 其中填充部分表达为上盖高度区段范围。

3、42A-02地块跨刘五公路、沈砖公路的步行天桥标高为10米, 具体位置、线型、宽度和高度可结合设计方案调整, 具体以审定方案为准, 由地块开发主体与公共绿地统一建设, 建成后交由属地政府统一管理, 并与上盖平台无缝衔接, 为上盖部分提供人行及非机动车上下盖的出入口通道。

4、42B-01、42B-02、42B-04、42B-06、42B-07地块由同一主体实施, 夹层车库可一体化设计, 并统筹解决停车配建需求, 具体以建设管理阶段审定方案为准。

5、盖板沿薛家浜陆域控制线可零米退界。在满足建筑间距的情况下, 盖板上各地块可退界, 具体以审定方案为准。

6、在地块开发过程中, 允许地面层、上盖层公共绿地和附属绿地统筹考虑计算绿地率, 具体以相关部门意见为准。

7、在满足已批控规图则明确的小类社区级公共服务设施规模要求基础上, 其他社区级公共服务设施的规模和具体功能可在项目实施阶段结合实际需求, 在小类之间互相转换、优化调整, 鼓励设置品质提升类设施。

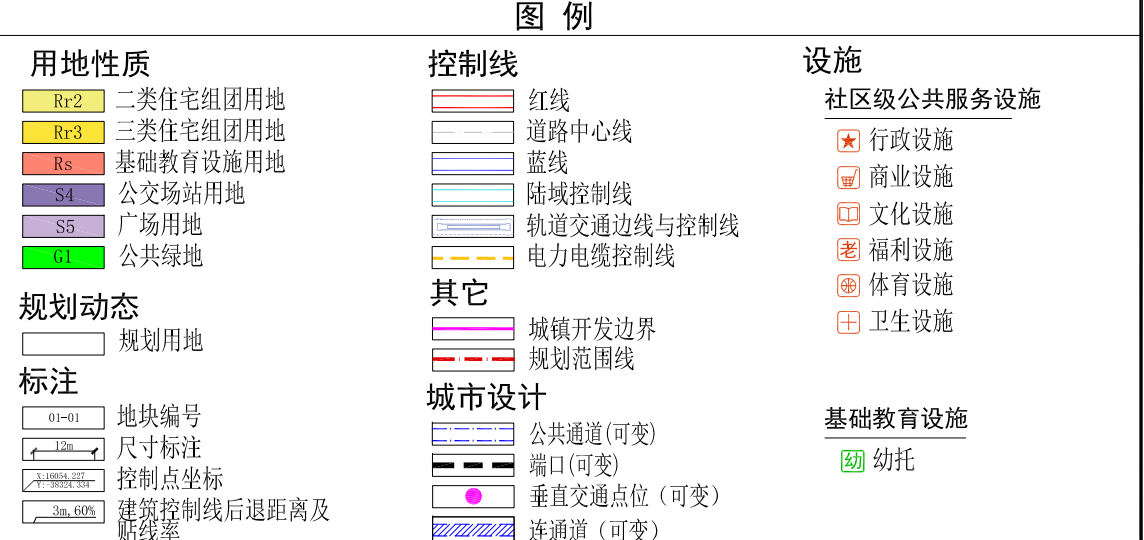
8、42B-01、42B-02、42B-06地块由同一主体实施, 地块间的建筑面积、配建的保障性住房可在项目阶段进行统筹。

9、42A-03、42A-04、42A-05、42B-01、42B-02、42B-06地块由同一主体实施, 配建的社区服务配套设施可在项目阶段进行统筹。

**城市设计管控要求**

1、强制性要求:  
 1) 城市界面: 沿沈砖公路、薛家浜划示重要界面, 宜对盖层建设形成的侧边高差界面进行设计引导; 宜通过装饰饰板、竖向绿化等方式进行界面设计, 以保证城市公共界面的和谐有序, 整洁美观。沿沈砖公路的沿街界面应增加公共功能和公共配套提升活力和形象; 盖板沿薛家浜一侧的滨水界面应结合公共绿地, 通过垂直交通、景观台地等形式, 与地面做好竖向衔接; 10m、16m盖层之间的侧边界面应通过台阶抬升、景观台地、板边配套等形式, 做好竖向衔接。  
 2) 慢行廊道: 42B-06地块设置慢行廊道, 分别做好与42A-05、42B-05地块的慢行系统衔接, 并向东南衔接刘五公路过街天桥, 通过地块内部绿化范围形式表达, 其中填充部分表达为上盖10米至16米高度区段范围。慢行廊道的端口、线型可变, 宽度按下限控制, 具体实施方案以设计方案为准。  
 2、引导性要求:  
 1) 第五立面: 宜对第五立面进行设计引导, 鼓励屋顶设施设备集中布置, 提升鸟瞰视角城市环境品质。  
 2) 空间形态: 街坊内部通过差异化建筑高度、密度控制, 形成层次分明的建筑布局; 滨水区建筑高度可适度降低, 营造宜人亲水环境。  
 3) 城市色彩: 鼓励色彩与周边城镇地区相呼应, 居住建筑宜体现温暖、舒心的居住环境, 以暖灰、赭石、浅灰、白色为主; 非居住建筑宜展现简洁明快、现代风格的姿态, 以混凝土色、玻璃色、金属色、石灰色为主。

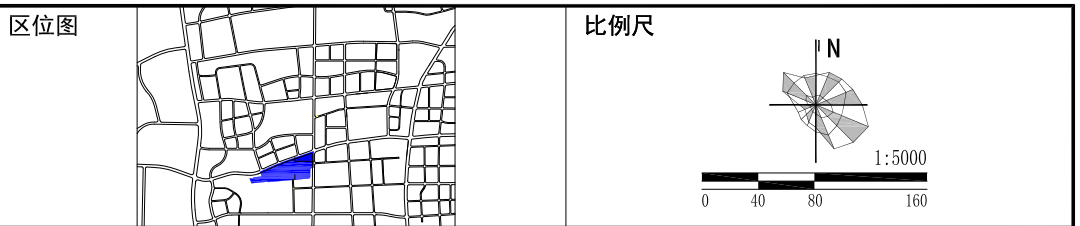
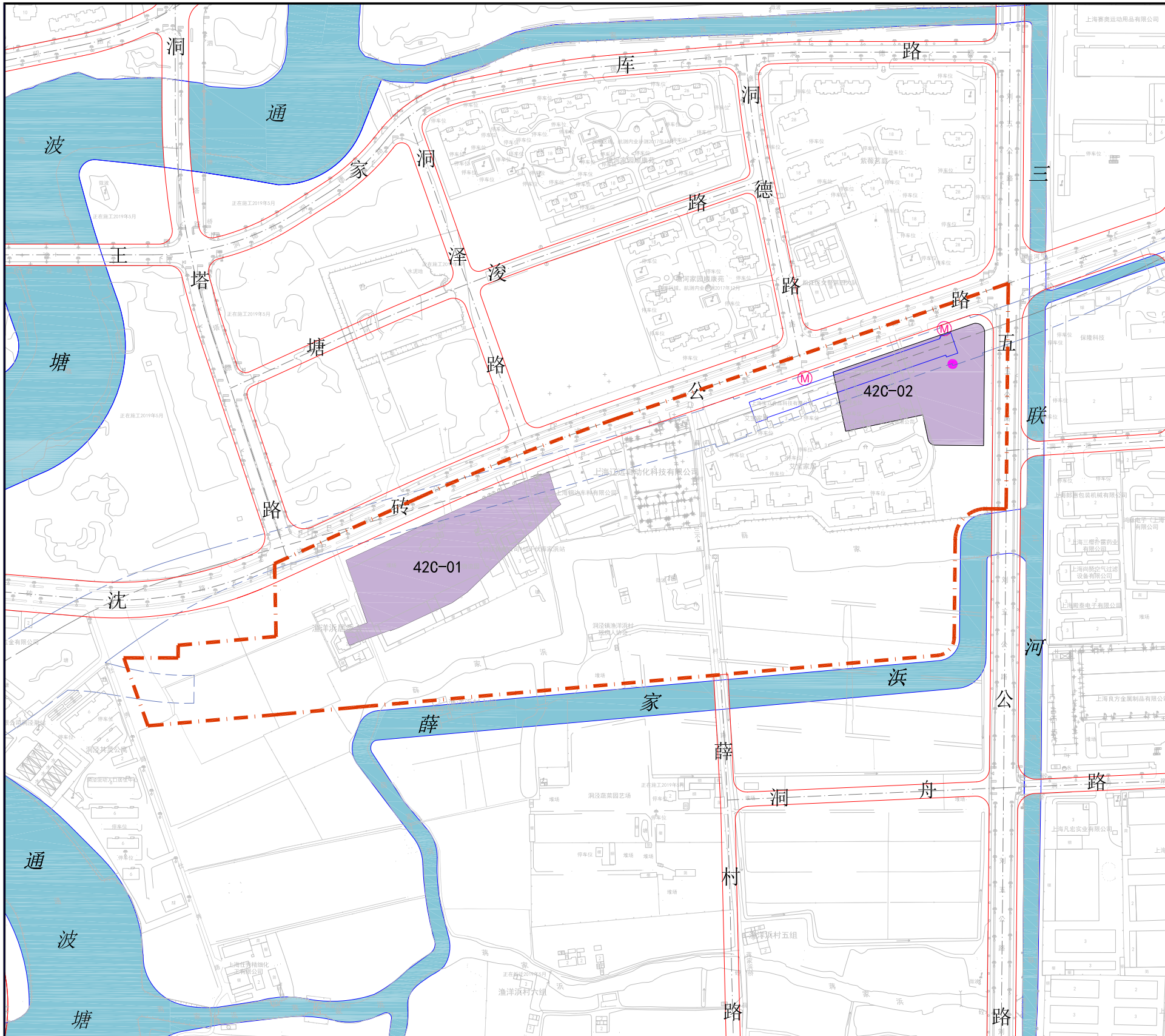
**竖向设计管控要求:**  
 建议规划范围内通过适当抬高场标高、地块开挖后的土方回填、绿化地块景观营造等, 实现地块内土方自消纳比例90%以上。



上海市松江区洞泾镇泗泾南拓展大居城镇单元 (SJS2-0008)  
 42街坊控制性详细规划 普适图则 (上盖层)

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 上海市上规院城市规划设计有限公司  
 证书编号:自资规甲字21310366  
 组织编制单位 松江区人民政府、上海市规划和自然资源局



**强制性管控要求**

系统	设计原则	强制性控制要素
公共空间 慢行系统	42C-02地块与轨交12号线刘五公路站（暂名）建立慢行联系。	
交通空间 静态交通	42C-01、42C-02地块可结合设计方案设置地下机动车停车。	
交通空间 立体交通	地铁站结合人流流线布局垂直交通联系。	
功能业态 公共功能		

**管理要求**

- 1、本规划图中轨交边线和控制线、轨交站点出入口均为示意，具体以审定方案为准。
- 2、42C-01、42C-02地块为地下空间开发用地，主要包括停车及人防功能。42B-02、42B-06地块的配套停车位在42C-01地块中进行统筹考虑。
- 3、42C-01地块地下空间建筑层数为1层，42C-02地块地下空间建筑层数为1层（局部2层，与站厅层衔接），具体建筑面积以审批方案为准。

**引导性管控要求**

**实施运营措施**

实施	1、地下空间建设应与地面洞泾车辆基地同步实施。
运营	

**基本图例**

- 红线
- 蓝线
- 道路中心线
- 地块边界
- 尺寸标注
- 轨道交通边线与控制线

**交通空间**

- (M) 轨道交通站点出入口
- 公共垂直交通

**用地性质**

- S6 综合交通枢纽用地

上海市松江区洞泾镇泗泾南拓展大居城镇单元（SJS2-0008）42街坊控制性详细规划 附加图则（地下空间控制图则）

经 上海市城市规划委员会\_\_\_\_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）

设计单位 上海市上规院城市规划设计有限公司 证书编号：自资规甲字21310366

组织编制单位 松江区人民政府、上海市规划和自然资源局

签发日期：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日