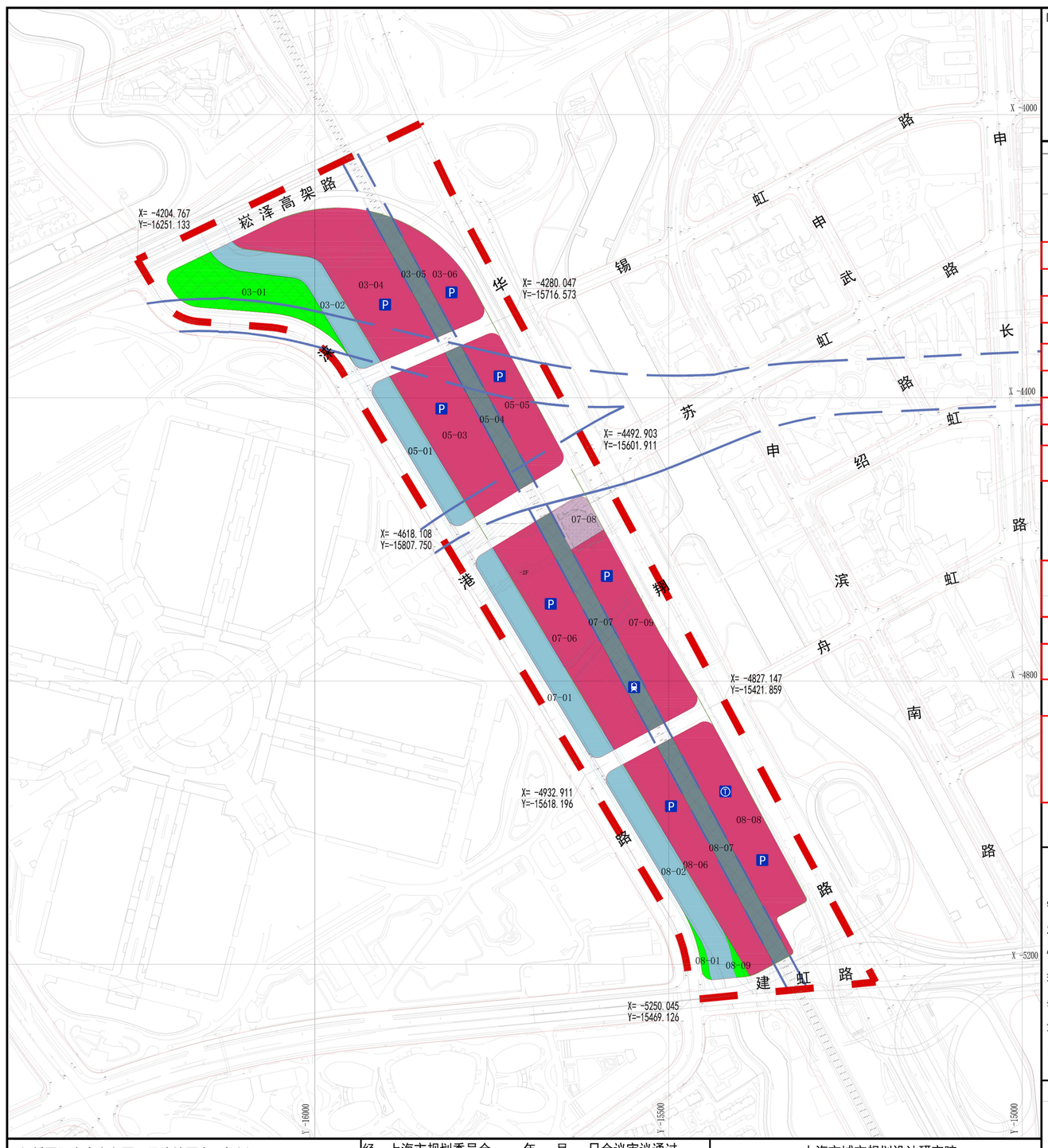
《虹桥国际中央商务区及周边地区专项规划》核心区控制性详细规划局部调整03、05、07、08街坊实施深化

基本情况:本次实施深化对象位于《虹桥国际中央商务区及周边地区专项规划》核心区控制性详细规划局部调整03、05、07、08街坊。本次拟对03、05、07、08街坊进行实施深化，四至范围为东至华翔路，南至建虹路，西至涞港路，北至松泽高架路，实施深化内容主要涉及对03-04、03-06、05-03、05-05、07-06、07-08、07-09、08-06、08-08地块及其相邻道路、铁路上方空间规划指标细化(详见调整前后图则)。

调整前图则



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）	住宅套数（套）	配套设施	规划动态	备注
	03-01	12549	G1	--	--	--	--	--	保留	
	03-02	9705	E1	--	--	--	--	--	--	
03	03-04	24584	C3S3C2	--	--	39	--	--	规划	特定管理条文1、2、3、6
	03-05	4839	T1	--	--		--	--	保留	预留铁路客运化改造空间
	03-06	7457	C3S3C2	--	--	39	--	--	规划	特定管理条文1、2、3、6
	05-01	7866	E1	--	--		--	--	--	
05	05-03	17861	C3S3C2	--	--	39	--	--	规划	特定管理条文1、2、3、6
	05-04	5489	T1	--	--		--	--	保留	预留铁路客运化改造空间
	05-05	11529	C3S3C2	--	--	39	--	--	规划	特定管理条文1、2、3、6
	07-01	11210	E1	--	--		--	--	--	
	07-06	21150	C3S3C2	--	--	39	--	--	规划	特定管理条文 1、2、3、4、5、6
07	07-07	8456	T1	--	--		--	--	保留	预留铁路客运化改造空间。特定管理条文4、5
	07-08	3210	S5	--	--		--	--	保留	地块内设置下沉式广场
	07-09	15406	C3S3C2	--	--	39	--	--	规划	特定管理条文 1、2、3、4、5、6
	08-01	642	G1	--	--		--	--	规划	
	08-02	11991	E1	--	--		--	--	--	
	08-06	16004	C3S3C2	--	--	39	--	--	规划	特定管理条文1、2、3、5、6
08	08-07	8766	T1	--	--		--	--	保留	预留铁路客运化改造空间。特定管理条文5
	08-08	17735	C3S3C2	--	--	39	--	4条线路公交枢纽	规划	特定管理条文1、2、3、5、6
	08-09	604	G1	--	--	--	--	--	规划	

特定管理条文

一、关于建筑

1.03-04、03-06、05-03、05-05、07-06、07-09、08-06、08-08地块，在规划实施阶段确定地块混合用地建筑面积比例。

2.03-04、03-06、05-03、05-05、07-06、07-09、08-06、08-08地块建筑规模总量控制在14万平方米，可统筹平衡地块间建筑规模，在建筑总量不变的情况下可相互转移建筑量，具体规模以批准的建设方案为准。

3.03-04、03-06、05-03、05-05、07-06、07-09、08-06、08-08地块建筑限高需经专家论证，不得影响嘉闵高架对会展中心的视线通廊，以批准的建设方案为准。

二、关于公共空间

4.07街坊内的北潮港建议采用地下管涵方式，具体实施需经专家论证，以批准的建设方案为准。

三、关于交通设施

5.07、08街坊设置城际车站，对线位进行弹性控制，具体形态和规模以实施方案审定为准。08-08地块设置公交枢纽车站。

6.03、05、07、08街坊设置大巴泊位200个、公交车泊位200个、出租车蓄车泊位500个，以及3处即停即走点位，小客车泊位按照配建指标落实，会展期间泊位共享以保障停车需求，满足相关部门的管理规定，非会展期间为24小时公共开放使用。

图 例

用地性质：商业服务业用地、文化用地、铁路用地、道路用地、社会停车场用地、广场用地、铁路用地、公共绿地、水域

规划动态：保留用地、规划用地

其它：规划范围线、地块边界线

标注：地块编号、尺寸标注、控制点坐标、建筑控制线后退距离及配线率

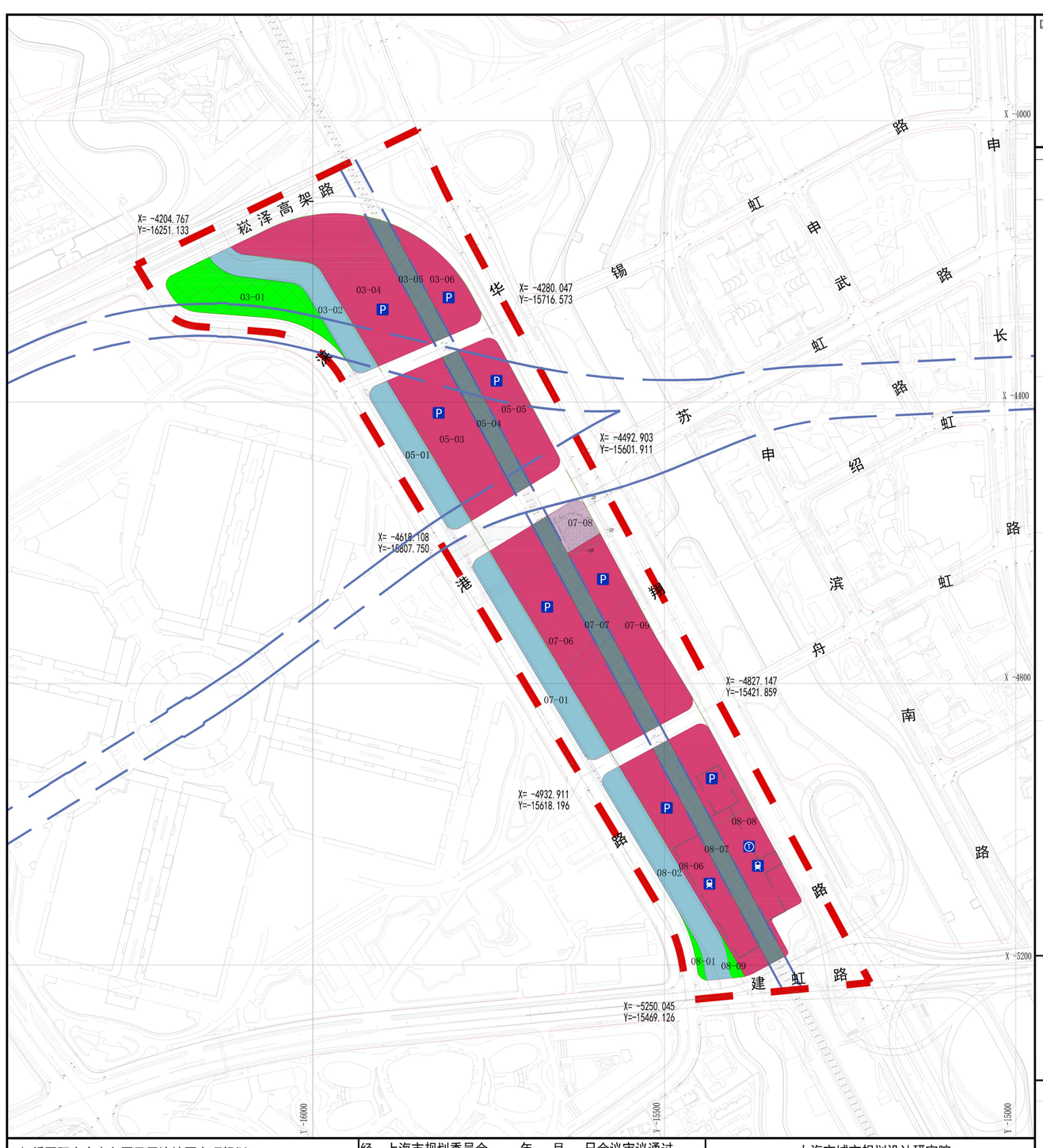
控制线：红线、道路中心线、蓝线、隔离控制线、铁路控制线、轨道交通控制线

城市设计：下沉广场范围（可变）、连通道（可变）、地上二层空间建设范围(可变)

设施：道路交通设施、公共停车场、公交枢纽站、铁路场站

虹桥国际中央商务区及周边地区专项规划 核心区控制性详细规划局部调整 03、05、07、08街坊实施深化 调整前图则	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	上海市城市规划设计研究院 证书编号:自资规甲字21310055
		组织编制单位	上海虹桥国际中央商务区管理委员会 上海市规划和自然资源局

调整后图则



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）	住宅套数（套）	配套设施	规划动态	备注
	03-01	12549	G1	--	--	--	--	--	保留	
	03-02	9705	E1	--	--	--	--	--	--	
03	03-04	24584	C3S3C2	--	--	39	--	--	规划	该地块规划计容建筑面积约12900平方米，其中文化约12800平方米，现状配电站约100平方米。地面架空层服务进博会的停车空间，建筑面积约13000平方米（不计容），进博会期间泊位共享以保障停车需求，满足相关部门的管理规定，非进博会期间为24小时公共开放使用。特定管理条文1、2、3。
	03-05	4839	T1	--	--	--	--	--	保留	预留铁路客运化改造空间
	03-06	7457	C3S3C2	--	--	39	--	--	规划	该地块规划计容建筑面积约3600平方米，其中文化约1600平方米，配套停车约2000平方米。地面架空层服务进博会的停车空间，建筑面积约5200平方米(不计容），进博会期间泊位共享以保障停车需求，满足相关部门的管理规定，非进博会期间为24小时公共开放使用。特定管理条文1、2、3。
	05-01	7866	E1	--	--	--	--	--	--	
05	05-03	17861	C3S3C2	--	--	39	--	--	规划	该地块规划计容建筑面积约27600平方米，其中文化约18800平方米，配套停车约8700平方米。保留配电站约100平方米。地面架空层服务进博会的停车空间，建筑面积约13000平方米（不计容），进博会期间泊位共享以保障停车需求，满足相关部门的管理规定，非进博会期间为24小时公共开放使用。特定管理条文1、2、3。
	05-04	5489	T1	--	--	--	--	--	保留	预留铁路客运化改造空间
	05-05	11529	C3S3C2	--	--	39	--	--	规划	该地块规划计容建筑面积约11200平方米，其中文化约7100平方米，配套停车约4100平方米。地面架空层服务进博会的停车空间，建筑面积约10100平方米(不计容），进博会期间泊位共享以保障停车需求，满足相关部门的管理规定，非进博会期间为24小时公共开放使用。特定管理条文1、2、3。
	07-01	11210	E1	--	--	--	--	--	--	
	07-06	21150	C3S3C2	--	--	39	--	--	规划	该地块规划计容建筑面积约33200平方米，其中文化约600平方米，商业约22100平方米，配套停车约10500平方米。地面架空层服务进博会的停车空间，建筑面积约16500平方米（不计容），进博会期间泊位共享以保障停车需求，满足相关部门的管理规定，非进博会期间为24小时公共开放使用。特定管理条文1、2、3。
07	07-07	8456	T1	--	--	--	--	--	保留	预留铁路客运化改造空间。
	07-08	3210	S5	--	--	--	--	--	规划	地块内设置下沉式广场。广场投影上方空间计容建筑面积约3400平方米，其中文化约3200平方米，配套停车约200平方米。特定管理条文1、2。
	07-09	15406	C3S3C2	--	--	39	--	--	规划	该地块规划计容建筑面积约13700平方米，其中文化约8800平方米，配套停车约4900平方米。地面架空层服务进博会的停车空间，建筑面积约11400平方米(不计容），进博会期间泊位共享以保障停车需求，满足相关部门的管理规定，非进博会期间为24小时公共开放使用。特定管理条文1、2、3。
	08-01	642	G1	--	--	--	--	--	规划	
	08-02	11991	E1	--	--	--	--	--	--	
	08-06	16004	C3S3C2	--	--	39	--	城际车站2000平方米	规划	该地块规划计容建筑面积约6000平方米，其中商业约3900平方米，预留城际车站约2000平方米，现状配电站约100平方米。地面层为服务会展的停车功能，建筑面积约4200平方米（不计容），进博会期间泊位共享以保障停车需求，满足相关部门的管理规定，非进博会期间为24小时公共开放使用。对城际车站线位进行弹性控制，具体形态和规模以实施方案审定为准。特定管理条文1、2、3。
08	08-07	8766	T1	--	--	--	--	--	保留	预留铁路客运化改造空间。对城际车站线位进行弹性控制，具体形态和规模以实施方案审定为准。
	08-08	17735	C3S3C2	--	--	39	--	4条线路公交枢纽700平方米；城际车站1000平方米	规划	该地块规划计容建筑面积约2700平方米。其中配套停车约1000平方米，预留城际车站约1000平方米、公交枢纽约700平方米。地面层为服务会展的停车功能，建筑面积约2100平方米（不计容），进博会期间泊位共享以保障停车需求，满足相关部门的管理规定，非进博会期间为24小时公共开放使用。对城际车站线位进行弹性控制，具体形态和规模以实施方案审定为准。特定管理条文1、2、3。
	08-09	604	G1	--	--	--	--	--	规划	

特定管理条文

1.规划范围内一体化设计、分步实施，总计容建筑面积控制在14万平方米以内。一期主要包括03-04、05-03、07-06、08-06地块及其相邻道路上方空间，计容建筑面积约81500平方米，其中文化约34000平方米，商业约28000平方米，配套停车约19200平方米，现状配电站约300平方米，可统筹地块及其相邻道路上方空间建筑规模；地面架空层服务进博会的停车空间，建筑面积约46700平方米（不计容）。二期主要包括03-06、05-05、07-08、07-09、08-08地块及其相邻道路、铁路上方空间，计容建筑面积约58500平方米，其中文化约42000平方米，配套停车约12800平方米，公交枢纽和预留城际车站约3700平方米，可统筹地块及其相邻道路、铁路上方空间建筑规模；地面架空层服务进博会的停车空间，建筑面积约29000平方米（不计容）。

2.规划范围内道路、铁路投影上方空间计容建筑面积约25700平方米。其中，一期计容建筑面积约4600平方米，包括文化约2600平方米，商业约2000平方米；二期计容建筑面积约21100平方米，包括文化约20500平方米，配套停车约600平方米。

3.03、05、07、08街坊设置大巴泊位200个、公交车泊位200个、出租车蓄车泊位500个，以及3处即停即走点位，小客车泊位按照配建指标落实，进博会期间泊位共享以保障停车需求，满足相关部门的管理规定，非进博会期间为24小时公共开放使用。

图 例

用地性质：商业服务业用地、文化用地、铁路用地、道路用地、社会停车场用地、广场用地、铁路用地、公共绿地、水域

规划动态：保留用地、规划用地

其它：规划范围线、地块边界线

标注：地块编号、尺寸标注、控制点坐标、建筑控制线后退距离及配线率

控制线：红线、道路中心线、蓝线、隔离控制线、铁路控制线、轨道交通控制线

城市设计：下沉广场范围（可变）、连通道（可变）、地上二层空间建设范围(可变)

设施：道路交通设施、公共停车场、公交枢纽站、铁路场站

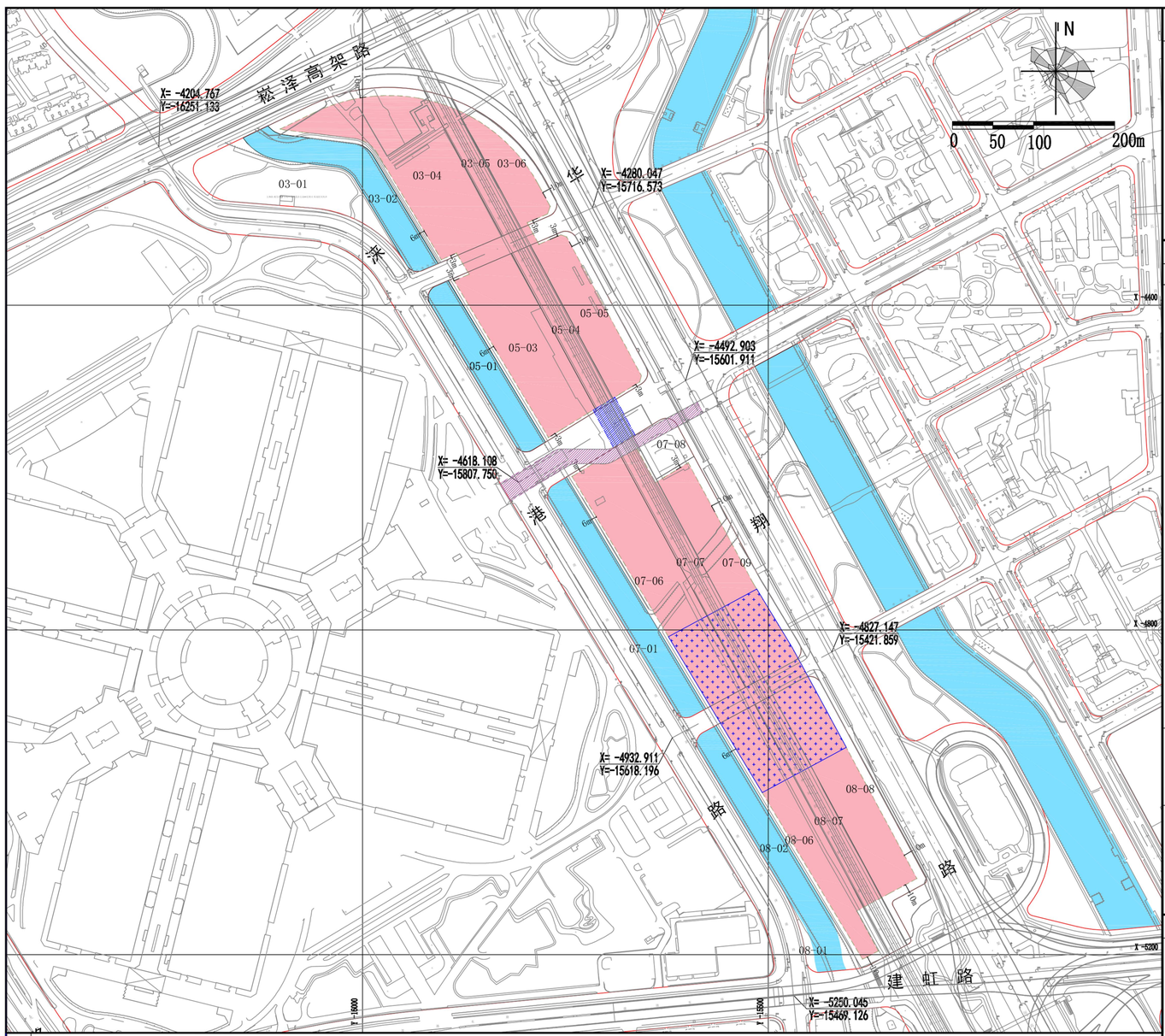
增补图例：公交枢纽、城际车站建设范围

虹桥国际中央商务区及周边地区专项规划 核心区控制性详细规划局部调整 03、05、07、08街坊实施深化 调整后图则	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	上海市城市规划设计研究院 证书编号:自资规甲字21310055
		组织编制单位	上海市闵行区规划和自然资源局

《虹桥国际中央商务区及周边地区专项规划》核心区控制性详细规划局部调整03、05、07、08街坊实施深化

基本情况:本次实施深化对象位于《虹桥国际中央商务区及周边地区专项规划》核心区控制性详细规划局部调整03、05、07、08街坊。本次拟对03、05、07、08街坊进行实施深化，四至范围为东至华翔路，南至建虹路，西至涞港路，北至松泽高架路，实施深化内容主要涉及对03-04、03-06、05-03、05-05、07-06、07-08、07-09、08-06、08-08地块及其相邻道路、铁路上方空间规划指标细化(详见调整前后图则)。

调整前图则



图例

基本图例
- 红线
- 蓝线
- 道路中心线
- 地块边界
- 尺寸标注
- 标高

公共空间
- 连通道（可变）
- 连通道（现状）

功能业态
- 地上二层其它设施空间范围

各层空间（分层图则）
- 地上二层空间建设范围(可变)

区 位 图

强制性管控要求

系统		设计原则	强制性控制要素
公共空间	二层连廊	1.05-03、05-04、05-05、07-06、07-07地块应设置连通道，应与周边地块相连，衔接周边公共活动，并保证便捷安全；其风格、材料形式、色彩等应与周边建筑相协调统一；应设置二层步廊与地面、地下的垂直交通。 2.现状二层连廊形态以实际勘测为准。	连通道
公共空间	二层平台	03与05街坊、07与08街坊设置相连的二层平台，在07、08街坊建设城际车站等交通设施；其风格、材料形式、色彩等应与周边建筑相协调统一；应设置二层平台与地面、地下的垂直交通。	地上二层空间建设范围
公共空间	广场		
功能业态	其他功能	07、08街坊设置城际车站，其风格、材料形式、色彩等应与周边建筑相协调统一；其建筑高度应保证嘉闵高架对会展中心的视线通廊。	地上二层其他设施空间范围
管理要求		在规划实施方案阶段，在满足相应设计原则的前提下，二层连廊、二层平台、广场和功能业态等控制要素的具体形态和规模需经专家论证，以批准的建设方案为准。	

引导性管控要求

二层连廊宜向规划范围外延伸，与周边地块相连，具体形态需经专家论证，以批准的建设方案为准。

实施运营措施

实施	
运营	

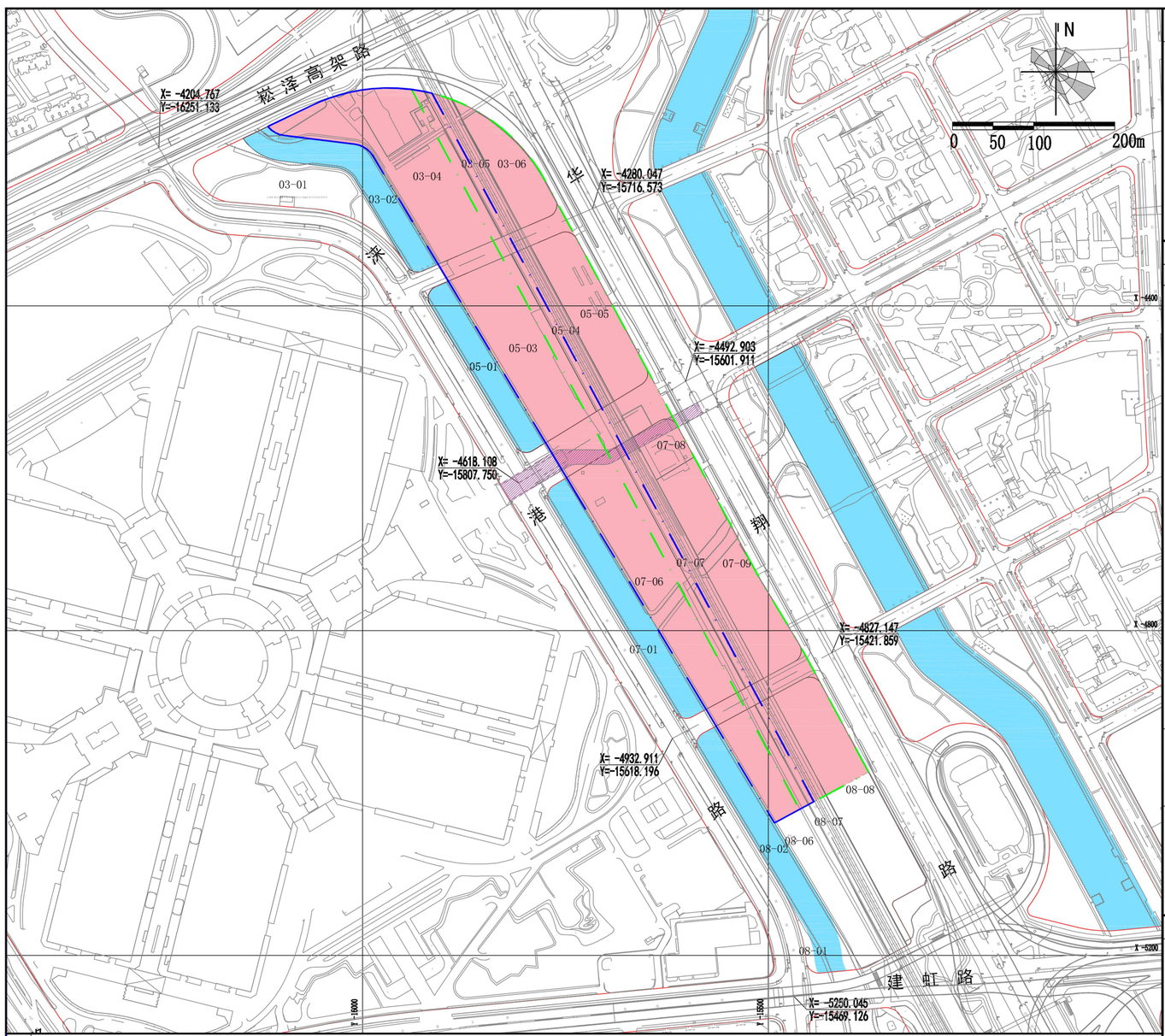
虹桥国际中央商务区及周边地区专项规划
核心区控制性详细规划局部调整
03、05、07、08街坊实施深化
调整前附加图则 （地上二层分层控制图则）

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 上海市城市规划设计研究院
证书编号:自资规甲字21310055

组织编制单位 上海虹桥国际中央商务区管理委员会
上海市规划和自然资源局

调整后图则



图例

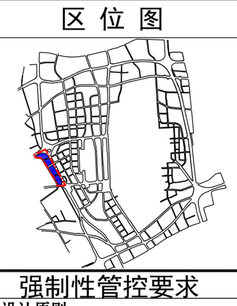
基本图例
- 红线
- 蓝线
- 道路中心线
- 地块边界
- 尺寸标注
- 标高

公共空间
- 连通道（可变）
- 连通道（现状）

各层空间（分层图则）
- 地上二层空间建设范围(可变)

增补图例
- 一期地上二层空间建设范围（可变）
- 二期地上二层空间建设范围（可变）

区 位 图



强制性管控要求

系统		设计原则	强制性控制要素
公共空间	二层连廊	1.规划二层平台与现状二层连廊相连，可一体化设计。 2.现状二层连廊具体形态以实际勘测为准。	连通道
公共空间	二层平台	03、05、07、08街坊设置相连的二层平台，标高为12米；其风格、材料形式、色彩等应与周边建筑相协调统一；应设置二层平台与地面、地下的垂直交通。	地上二层空间建设范围
公共空间	广场		
功能业态	其他功能		
管理要求			

引导性管控要求

实施运营措施

实施	
运营	

虹桥国际中央商务区及周边地区专项规划
核心区控制性详细规划局部调整
03、05、07、08街坊实施深化
调整后附加图则 （地上二层分层控制图则）

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 上海市城市规划设计研究院
证书编号:自资规甲字21310055

组织编制单位 上海市闵行区规划和自然资源局