

大吴淞地区专项规划

文本、图则

上海市规划和自然资源局 | 上海市宝山区人民政府 | 上海市浦东新区人民政府

2024年6月

上海市人民政府文件

沪府〔2024〕35号

上海市人民政府关于同意 《大吴淞地区专项规划》的批复

市规划资源局、宝山区政府、浦东新区政府：

沪规划资源总〔2024〕187号文收悉。经研究，市政府同意你们编制的《大吴淞地区专项规划》，请自行印发并会同各有关部门、单位认真组织实施，做好督促检查和监测评估等工作。

特此批复。



(此件公开发布)

上海市人民政府办公厅

2024年6月3日印发

前言

PREFACE

学习贯彻习近平总书记考察上海重要讲话精神，落实市委主要领导 2023 年 5 月 8 日在吴淞创新城现场调研、专题会上的指示精神和市委、市政府对推进吴淞创新城更新转型工作的总体部署，市规划资源局会同宝山区、浦东新区等组织开展了吴淞创新城及其周边地区（以下简称“大吴淞地区”）用地评估和整体规划工作。

吴淞创新城位于上海北部门户地区，总面积约 26 平方公里，跨外环线南北与中心城交接，属于总体规划确定的主城区范围；区位优势、交通优势明显，滨水岸线、航运资源丰富，沿黄浦江有军工路、张华浜集装箱码头，东部沿长江有吴淞邮轮母港。该区域前身为吴淞工业区，现状存在产业结构落后、用地绩效低下、环境污染影响、安全事故多发易发、综合交通环境差、地区能级和品质不佳等问题，亟待转型和更新。

规划突出国际视野、世界标准，强化系统观念，注重整体谋划。为统筹规划好这一重要战略空间：一是强化总规统领，着眼区域整体格局，统筹确定规划空间范围。基于该地区三水交汇和北部门户的独特区位，以吴淞创新城为重点区域，向北纳入高铁宝山站区域，向东纳入浦东三岔港区域，向西纳入蕰藻浜两岸等，整体考虑区域功能格局。二是突出产业发展，强化绩效评估和低效用地盘活。首创推进产业用地综合绩效评估工作，加快低效产业用地腾退盘活。三是着眼国际视野、世界标准，强化多专业集成创新。试点“三师负责制”，组织国内外 18 家高水平咨询和设计团队集成联创，实现发展战略、产业业态、城市设计、绿色低碳、蓝绿空间、韧性海绵、融合智能等统筹联动，为高质量发展奠定基础。

目录 / CONTENTS

第一章 总则	01
1.1 规划范围与期限	2
1.2 规划依据	4
1.3 规划效力	5
1.4 编制重点	5
第二章 总体发展战略	09
2.1 发展目标与战略	10
2.2 发展规模与开发容量	13
2.3 空间结构与用地布局	14
2.4 空间管制	20
2.5 城市设计.....	29
第三章 重大专项统筹	43
3.1 产业发展	44
3.2 住房保障.....	48
3.3 公共服务设施	52
3.4 公共空间	57
3.5 综合交通	63
3.6 绿色低碳	68
第四章 单元图则	75
4.1 单元划分.....	76
4.2 图则内容说明.....	78

附件 81

第一章 总则

GUIDELINE

1.1 规划范围与期限

1.2 规划依据

1.3 规划效力

1.4 编制重点

1.1 规划范围与期限

1.1.1 规划范围

落实市委、市政府对吴淞创新城区创新和转型发展的总体安排和要求，按照《上海市城市总体规划（2017-2035年）》（以下简称“上海2035”总规）和北转型的相关要求，本次规划在吴淞创新城区基础上，适当扩大范围开展统筹研究。以吴淞创新城为核心，向北将高铁宝山站枢纽及周边地区纳入，向东将宝山老城区、吴淞国际邮轮港区域、黄浦江对岸浦东三岔港区域纳入，向西将蕴藻浜沿线低效用地地区、宝山杨行镇居住社区地区纳入，向南将宝山张庙、高境、淞南及杨浦新江湾城、静安北部居住社区地区纳入。

因此，形成本次工作的规划范围：东至长江-双江路-闸殷路，南至殷高路-保德路，西至蕴川公路-南北高架路，北至马路河，面积约109.49平方公里，其中，长江、黄浦江水域面积约22平方公里。

规划范围涉及4个区，分别为宝山区、浦东新区、杨浦区和静安区。

1.1.2 重点更新范围

聚焦本次工作重点，识别主要转型潜力地区，在规划范围内进一步形成重点更新范围：北至绕城高速，南至长江西路-军工路，东至同济路-蕴藻浜-外环线-双江路，西至江杨北路-外环线-南北高架路，总用地面积约41.49平方公里，其中，黄浦江水域面积约2平方公里。重点更新范围中，宝山区范围内约32.45平方公里，浦东新区范围内约9.04平方公里。

重点更新范围涉及2个区的3个街道、3个镇，分别为宝山区友谊路街道、吴淞街道、张庙街道、杨行镇和淞南镇，以及浦东新区高桥镇。

1.1.3 规划期限

本次规划期限为2024-2035年，其中：

近期至2030年，远期至2035年，远景展望至2050年。

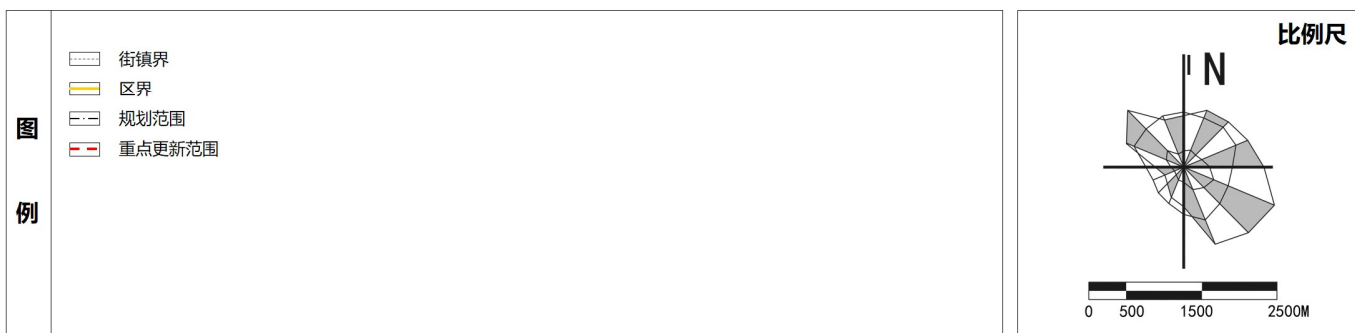


图 1-1：规划范围和重点更新范围图

1.2 规划依据

1.2.1 国家及地方法律法规、规范、标准

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）
- (3) 《中华人民共和国环境保护法》（2015年施行）
- (4) 《上海市城乡规划条例》（2018年修正）
- (5) 《上海市历史文化风貌区和优秀建筑保护条例》（2019年修正）
- (6) 《上海市城市更新条例》（2021年）
- (7) 《上海市主城区单元规划编制技术要求和成果规范》（2019年修订）
- (8) 《上海市控制性详细规划技术准则》（2016年修订）
- (9) 《上海市15分钟社区生活圈规划导则（试行）》（2016年）
- (10) 国家和地方颁布的其他法律法规、规范、技术标准

1.2.2 相关规划及政府文件

- (1) 《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（2019年）
- (2) 《中共上海市委 上海市人民政府关于建立上海市国土空间规划体系并监督实施的意见》（2020年）
- (3) 《中共上海市委上海市人民政府关于全面实施〈上海市城市总体规划（2017-2035年）〉的意见》（2018年）
- (4) 《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》（2019年）
- (5) 《上海市城市总体规划（2017-2035年）》（2017年）
- (6) 《上海市宝山区总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035）》（2018年）
- (7) 《上海市浦东新区国土空间总体规划（2017-2035）》（2019年）
- (8) 《黄浦江沿岸地区建设规划（2018-2035）》（2019年）
- (9) 《宝山区河道蓝线专项规划》（2018年）
- (10) 《上海市浦东新区河道蓝线专项规划》（2019年）
- (11) 《关于落实“上海2035”，进一步加强四条控制线实施管理的若干意见》（2022年修订）
- (12) 《上海市国土空间近期规划（2021-2025）》（2021年）
- (13) 《上海市生态空间专项规划（2021-2035）》（2021年）
- (14) 《上海市污水处理系统及污泥处理处置规划（2017-2035年）》（2018年）
- (15) 《上海市“一江一河”发展“十四五”规划》（2021年）
- (16) 《上海市宝山区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（2021年）
- (17) 《浦东新区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（2021年）

- (18) 《吴淞创新城建设规划》(2020年)
- (19) 《上海市宝山区(中心城部分)单元规划(含重点公共基础设施专项规划)》(2022年)
- (20) 《上海主城区(宝山部分)淞宝单元规划(含重点公共基础设施专项规划)》(2022年)
- (21) 《宝山区杨行镇国土空间总体规划(2022-2035)(含近期重点公共基础设施专项规划)》(2023年)
- (22) 《上海市浦东新区金桥-外高桥单元规划(含重点公共基础设施专项规划)》(2022年)
- (23) 《关于提升黄浦江、苏州河沿岸地区规划建设工作指导意见的通知》(2019年)
- (24) 《关于加强容积率管理全面推进土地资源高质量利用的实施细则》(2020年)
- (25) 《关于深化城市有机更新促进历史风貌保护工作的若干意见》(2017年)
- (26) 《关于促进城市功能融合发展 创新规划土地弹性管理的实施意见(试行)》(2023年)
- (27) 其他相关规划成果及政府文件

1.3 规划效力

本规划是下位规划的法定依据。本规划一经批准,应当作为大吴淞地区控制性详细规划和专项规划(详细层次)等下位规划编制和修改的依据。下位规划应当落实本规划明确的总体发展战略和重大专项统筹内容,并在分单元图则的指导下进行深化。下位规划应当优先保障公共空间和公益性设施的落地,在满足配置标准的前提下,可对具体用地布局和实施方案进行深化优化。

1.4 编制重点

按照“上海2035”总规、《上海市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、《关于加快推进南北转型发展的实施意见》等要求,在大吴淞区域建设吴淞城市副中心,为面向所在区域的公共活动中心,同时承担面向市域或国际的特定职能;加快形成“中心辐射、两翼齐飞、新城发力、南北转型”的空间新格局,促进市域发展格局重塑、整体优化。其中,宝山区按照“全域转型、产城融合、战新集聚、绿色低碳”的总体要求,全力构筑创新主体活跃、创新人才集聚、创新功能突出、创新生态优良的上海科创中心主阵地,打造现代化、创新型、生态化国际大都市主城区和全市绿色低碳转型样板区,成为上海服务辐射长三角北翼的重要节点和上海北部经济发展新的增长极。

近年来,以吴淞创新城为核心的大吴淞地区转型发展逐渐加速,2个1平方公里区域已完成控规编制并先行启动开发。尽管如此,受地区权属复杂、产业转型难以一蹴而就、钢铁物流形象深入人心等因素限制,大吴淞地区的整体创新转型发展仍有待进一步谋划与推进。

按照习近平总书记考察上海重要讲话精神和深入推进长三角一体化发展座谈会精神,大吴淞地区作为上海本轮发展中新的空间“核爆点”,推进策划谋划和规划建设,加快功能重塑、结构重整、品质提升。基于以上要求,本次规划编制重点如下:

(1) 重塑空间格局,激活地区价值

结合大吴淞地区在长江经济带、上海大都市圈和黄浦江全球城市核心功能空间载体、人文内涵丰

富的城市公共客厅、具有宏观尺度价值的生态廊道的定位，按照上海科创中心主阵地、现代化、创新型、生态化国际大都市主城区和全市绿色低碳转型样板区的要求，重新谋划地区整体空间结构。通过空间重塑适应新发展模式和新发展要素的需要，实现地区形象由灰色到绿色、由钢铁冶金到科技创新、由厂区到城区的转变。

(2) 坚持科技引领，突出智能低碳

坚持科技创新引领，强化智能智造导向，重点补充服务、科技、文化、休闲等功能，布局高端综合服务、低碳科技转化、跨界文化原创、先锋主题休闲等产业功能平台，形成高端、低碳、跨界、先锋的产业发展特色。

(3) 创新风貌保护，引领全新动能

保留工业历史遗存，塑造历史与未来共生对话的独特风貌。延续和展示地区在城市发展中发挥的重要作用，深化工业风貌保护和利用研究，丰富和完善上大美院、金色炉台、炼钢厂等保留保护建筑的保护利用，为历史风貌建筑植入新功能，为城市发展注入新动能。

(4) 强化产城融合，建设活力城区

适应大吴淞地区的整体定位转变，坚持产城融合发展，按照高品质城区要求，增加公共服务、居住、休闲等功能，强化交通、基础设施和空间环境品质支撑，为吸引创新和活力功能、人才创造条件。

第二章 总体发展战略

OVERALL DEVELOPMENT STRATEGY

2.1 发展目标与战略

2.2 发展规模与开发容量

2.3 空间结构与用地布局

2.4 空间管制

2.5 城市设计

2.1 发展目标与战略

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实习近平总书记考察上海重要讲话精神和对上海工作的重要指示要求、十二届市委四次全会和全市城市更新推进大会精神，落实新发展理念，构建新发展格局，坚持高质量发展，奋进中国式现代化，结合大吴淞地区当前产业转型、城市更新紧迫性要求，针对所处的区位条件、空间资源优势、水陆交通门户特点、三江交汇滨水特色和中心城北核心区重塑特征，坚持世界眼光、国际标准、中国特色、高点定位，统筹谋划区域未来发展目标和空间格局，强化上海城市北部水陆门户特征、国际科创中心核心区塑造和高品质世界级滨水城区营造总体要求。

2.1.1 发展目标

坚持世界眼光、国际标准、中国特色、高点定位，聚焦“五个中心”、“四大功能”，着力将大吴淞地区打造成为生态基底品质优越、创新创造功能集聚、滨水空间魅力彰显的上海产业转型示范区、智能制造引领区、绿色低碳发展样板区，成为超大城市转变发展方式、实施城市更新行动、展现中国式现代化的新标杆。其中，北部高铁宝山站和国际邮轮母港相互联动，完善功能配套，形成上海北部水、陆门户枢纽；南部吴淞创新城强化产业转型、科创引领，突出转型示范、智能制造和低碳绿色；东部三岔港区域彰显上海江海交汇、绿色生态、人与自然和谐共生的开放门户形象，融入文化艺术博览等功能。

2.1.2 发展战略

（1）创新驱动

紧紧围绕现代化产业体系发展，融入长江经济带、上海大都市圈长江口战略协同区、上海市域北部整体创新协作格局，突出科技和低碳两大品牌，关注高端服务、转化中枢、文化原创和主题休闲四大功能。一方面充分依托地区原有龙头企业的创新能力，另一方面进一步强化外部创新要素的导入，建设上海科创中心主阵地的核心承载区和绿色低碳转型样板区。

（2）蓝绿筑基

充分依托地区优越的蓝绿空间基底，突出高品质蓝绿空间营造，以此重塑地区空间形态，扭转原有以钢铁和物流产业为主的城市面貌，激活地区价值。

（3）魅力升级

按照国际化大都市主城区要求，推进产城融合，坚持高标准公共服务，提升宜居品质，强化公共交通服务，加快滨水地区功能转型和魅力提升，传承工业文脉和风貌，彰显城市精神。

2.1.3 综合发展指标

承接并落实“上海 2035”总规的指标管控要求，建立 32 项引导管控指标，涵盖发展规模、服务设施和历史文化、综合交通、生态低碳安全等 4 个方面。其中，发展规模指标 4 项，包括约束性指标 3 项；服务设施和历史文化指标 10 项，包括约束性指标 7 项；综合交通指标 5 项，包括约束性指标 2 项；生态低碳安全指标 13 项，包括约束性指标 10 项。

表 2-1：重点更新范围综合发展指标表

指标类别	序号	指标项	单位	规划目标	类型
发展规模	1	规划人口规模	万人	33.65	预期性
	2	建设用地总规模	平方公里	34.21	约束性
	3	城镇开发边界面积	平方公里	37.76	约束性
	4	城镇开发边界内建设用地规模	平方公里	33.13	约束性
	5	住宅用地面积	平方公里	6.17	预期性
服务设施和历史文化	6	新增住房中，中小套型占总套数的比例	%	外环外 \geq 50 宝山区外环内 \geq 60 浦东新区外环内 \geq 70	约束性
	7	文教体卫、养老等社区公共服务设施 15 分钟步行可达覆盖率	%	100	约束性
	8	本区新增住宅适老性达标率	%	100	约束性
	9	市民对社区文化活动满意度	%	\geq 80	预期性
	10	市民对城市风貌景观的满意度	%	\geq 80	预期性
	11	生态、生活岸线占比	%	\geq 90	约束性
综合交通	12	区内所有河道两侧公共空间贯通率	%	100	约束性
	13	400 平方米以上的公园和广场的 5 分钟步行可达覆盖率	%	100	约束性
	14	人均公共绿地面积	平方米/人	27.39	约束性
	15	市政道路网密度	公里/平方公里	宝山 8.9 浦东 4.6	约束性
	16	轨交线网密度	公里/平方公里	1.25	约束性
	17	绿色出行占全方式出行比例	%	85	预期性
	18	公共交通占全方式出行比例	%	50	预期性
	19	个体机动化交通出行比例	%	20	预期性
生态低碳安全	20	生态空间面积	平方公里	10.14	约束性
	21	河湖水面率	%	13.14	约束性
	22	水功能区达标率	%	100	约束性
	23	轨交站点 600 米覆盖用地覆盖率	%	47	预期性
	24	应急避难场所人均避难面积	平方米	\geq 3	约束性
	25	新建轨道交通、市政设施地下化比例	%	100	约束性
	26	满足消防响应时间	分钟	\leq 5	约束性
	27	满足院前紧急呼救响应时间	分钟	\leq 8	约束性
	28	符合条件实施装配式建筑覆盖率	%	100	约束性
	29	新建民用建筑的绿色建筑达标率（重点地区公共建筑按绿建二星以上标准，其他建筑按绿建一星以上标准）	%	100	约束性

指标类别	序号	指标项	单位	规划目标	类型
	30	年径流总量控制率	%	≥ 75	预期性
	31	年径流污染控制率	%	≥ 55	预期性
	32	区域除涝设计重现期		30年一遇	约束性
		排水系统设计重现期		5年一遇	
		内涝防治设计重现期		100年一遇	
	黄浦江防洪标准		千年一遇		

2.2 发展规模

规划范围用地面积约 109.49 平方公里，规划建设用地面积约 77.86 平方公里，非建设用地 31.63 平方公里。重点更新范围用地面积约 41.49 平方公里，规划建设用地面积约 34.21 平方公里，非建设用地面积约 7.28 平方公里。重点更新范围内，城镇开发边界内规划建设用地约 33.13 平方公里，城镇开发边界外建设用地约 1.08 平方公里。

本次规划重点优化规划范围内的土地利用结构，以适应地区定位和功能导入要求。加强土地集约复合利用，提升土地利用效率。增加生活和相应服务配套功能，提高地区生活品质。优化商业办公、研发、工业仓储用地规模和布局，在保障产业发展空间的基础上，提高经济密度。积极探索交通、市政设施景观化、复合化、地下化建设。

用地结构方面，重点更新范围内，蓝绿空间占比约 38%。其中：

宝山区重点更新范围内，总体形成 1/3 蓝绿空间、1/3 产业及配套服务空间、1/3 城市生活空间的功能布局。地区蓝绿空间规模较原规划不减少。

浦东新区重点更新范围内，三岔港楔形绿地内总体参照楔形绿地相关要求进行功能布局，即生态组团占比不小于 65%、开发组团占比不大于 35%。本次规划较原规划减少的绿地规模，在浦东北路东侧南塘村、陆凌新村城中村地区和西侧高化留白等地区补偿平衡，补偿类型和规模以详细规划阶段各类绿地实际变化量为准，具体结合相应地区详细规划予以落实。

2.3 空间结构与用地布局

2.3.1 空间结构

结合区域整体空间特点、基础设施条件和三江交汇、黄浦江沿岸北部门户的独特区位，统筹考虑长江经济带国家战略和主城区功能格局、交通枢纽以及黄浦江两岸功能结构和空间景观，规划着力打造城市北部“三江交汇、上海之门”的标志形象和“蓝绿交织、清新明亮、城水共融、低碳睿智”的区域整体意向，形成“一核三带五组团、绿色开放融合式”的总体空间结构。

(1) 一核

为黄浦江-蕰藻浜交汇区，浦东、浦西两岸功能联动、空间意向高低呼应，形成城市公共中心，承载主城区北部城市副中心功能。

(2) 三带

为一横两纵水绿交织空间带，包括黄浦江都市滨水空间带、蕰藻浜东西文化艺术景观带和淞兴塘南北创新功能集聚带。

(3) 五组团

重点是突出特色功能导向，包括吴淞创新城科创产业组团、高铁站枢纽片区组团、邮轮港门户组团、宝山城区更新组团和浦东三岔港绿色门户组团。

(4) 绿色开放融合式

重点强化尺度适宜、功能互补、格局清晰、特点鲜明的空间组织模式，彰显三江交汇的水上门户特色和水城共融、蓝绿交织的世界级滨水区域特色。

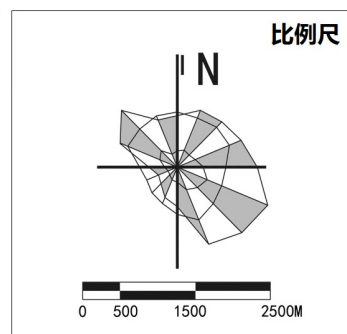
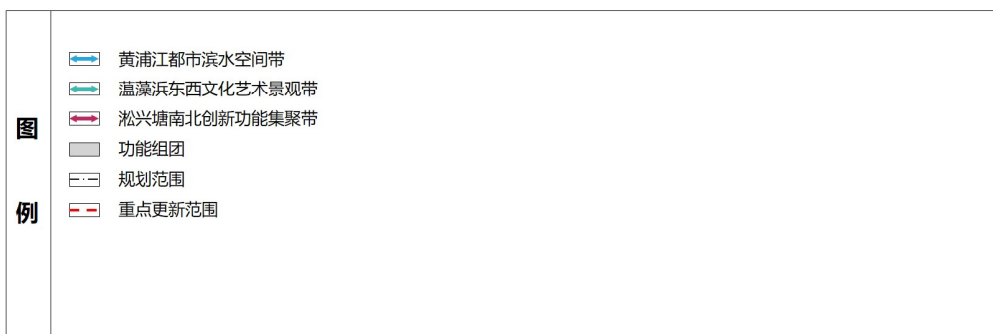
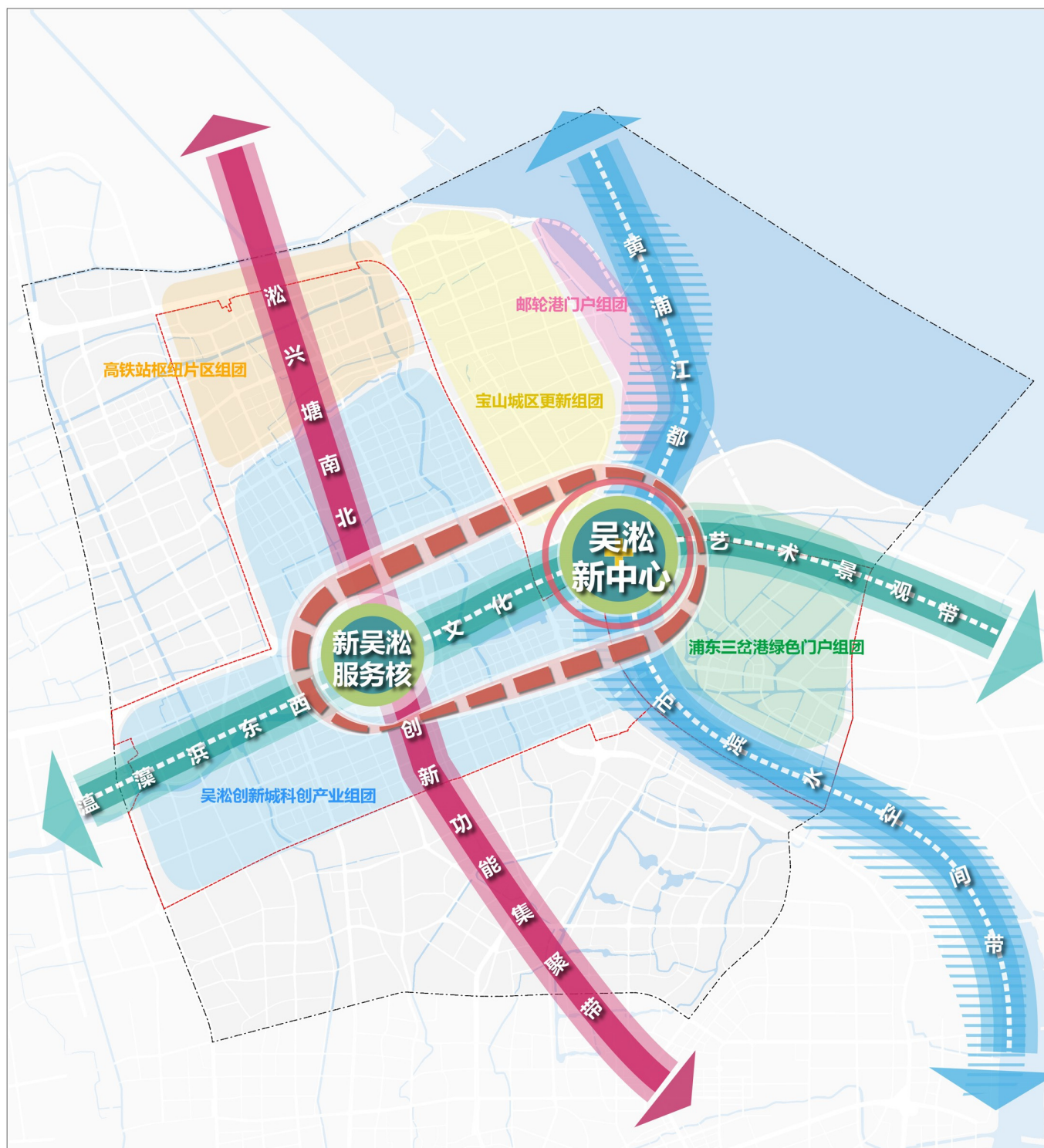


图 2-1：空间结构示意图

2.3.2 公共中心体系

完善形成“1+4+5+N”的公共中心体系，优化地区空间结构，提升城市能级，为建设高品质城区夯实基础。

(1) 城市副中心

于黄浦江两岸、蕴藻浜与黄浦江交汇处附近布局吴淞城市新中心。由黄浦江西岸的绿色金融商务中心、东岸的文化博览和交易中心、蕴藻浜两岸的公共服务中心共同组成。黄浦江西岸以绿色金融商务和创新功能为主，东岸以文化博览和交易功能为主，蕴藻浜两岸以公共服务功能为主。

(2) 地区中心

规划形成淞宝、杨行、张庙-庙行、高境-淞南4处地区综合服务中心。

淞宝地区中心，以科创研发、休闲娱乐、现代服务为主导，依托轨交综合枢纽，实现高强度复合功能开发，与吴淞口国际邮轮港形成产业联动发展，重点发展国际航运、商贸商务、新材料总部和研发和数字产业等。

张庙-庙行地区中心以商业商贸、文化休闲为主导，结合城市更新，重点提升城市环境品质，优化地区生活服务配套，为地区人群提供综合服务。

高境-淞南地区中心以商业商办、科创研发为主导，结合吴淞不锈钢地区工业遗存的活化利用和淞南镇“小五角场”地区，打造激活地区活力的综合服务中心。

杨行地区中心，以数字科创、综合服务、品质生活功能为主导，面向主城片区（宝山部分）中部地区，定位为行政服务、商业商贸、创新创意的综合服务中心。

(3) 专业节点

在城市副中心与地区中心基础上，结合地区特色功能打造5处专业服务节点。包括宝山站枢纽商贸节点、邮轮旅游休闲节点、科技商务服务节点、复旦创新研发节点、双江路绿色创研节点。

(4) 社区中心

完善15分钟服务圈，进一步落实社区中心建设。旨在均好服务和精准配置公共服务设施。

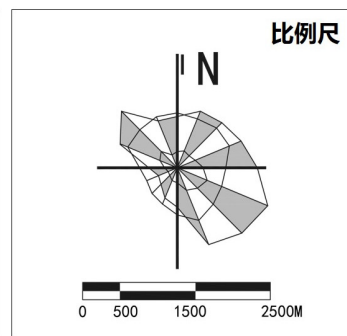
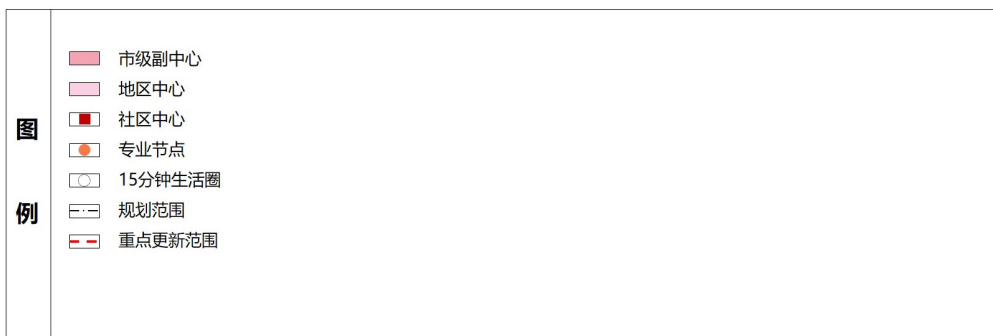
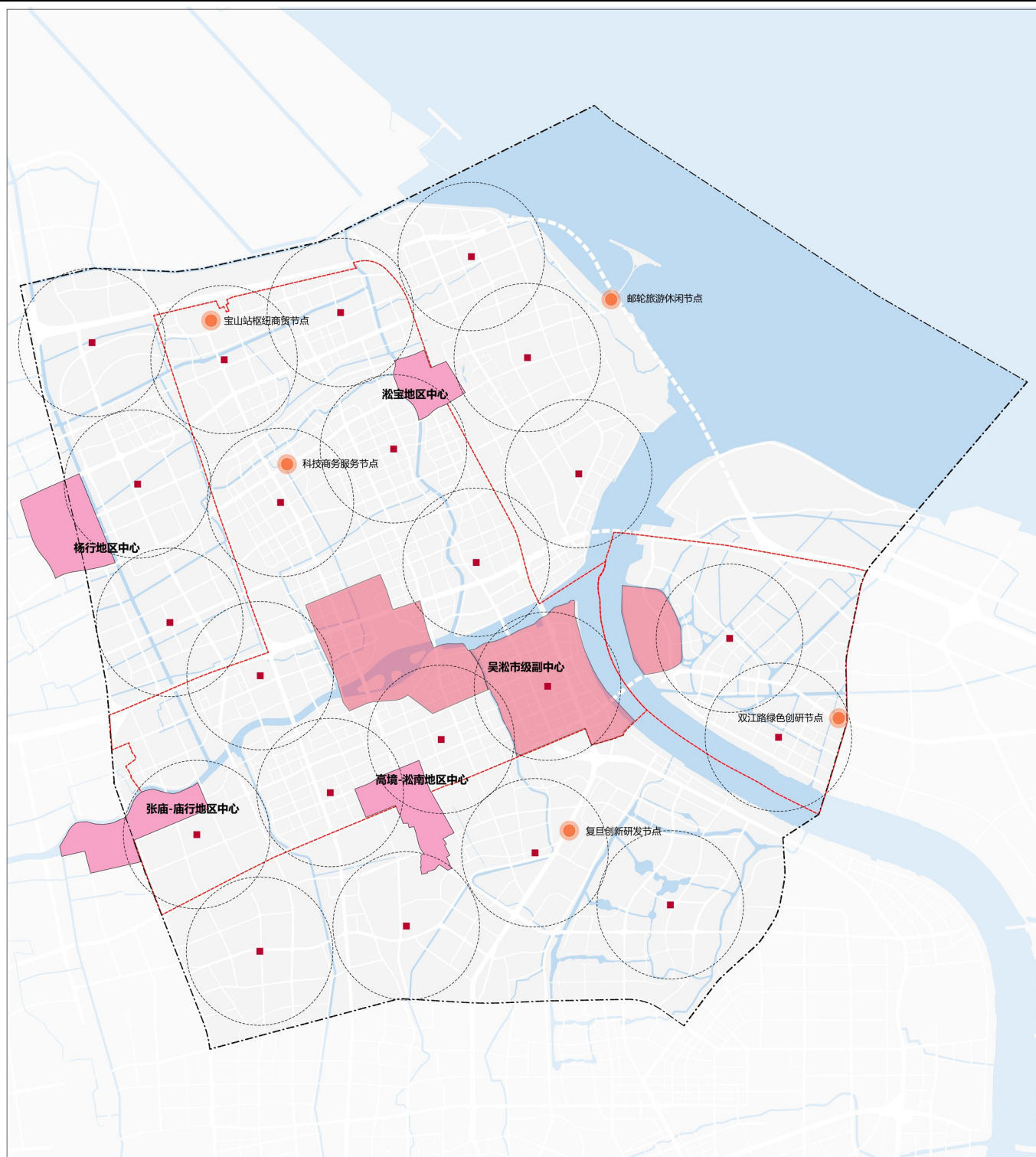


图 2-2：公共中心体系示意图

2.3.3 用地布局

本次规划结合地区定位、空间结构，优化土地利用布局，促进城市功能融合发展。强化城市副中心的核心功能承载，强调滨水空间的高品质开发和改造，优化公共空间系统布局，保障科创产业发展空间，提升产城融合水平，锚固公共性、公益性服务设施。

本市 M_0 、 C_0 、 R_0 、 G_0 、 W_0 等规划土地弹性管理要求，以相关部门制定的要求为准。

居住用地：在产城融合目标引导下，优化住宅用地布局和规模，提供多种类型的住宅产品。合理引导住宅用地向 TOD 街坊和就业岗位集中地区布置，在新增就业岗位较集中的重点地区适当增加租赁性住房供给。对居住用地叠加物流仓储融合管理要求 (W_0)，提升城市终端物流服务水平。结合社区微更新，逐步提升建成区居住环境品质。按照 15 分钟社区生活圈要求，优化社区级服务设施、基础教育设施的规模和布局。

公共设施用地：结合公共中心体系完善公共服务设施空间布局。鼓励大型设施与城市其他功能的混合布局，统筹商办用地规模和布局，对商业服务业、商务办公用地叠加公共设施融合管理要求 (C_0)、物流仓储融合管理要求 (W_0) 和居住融合管理要求 (R_0)，提供复合活力和高品质终端物流服务水平。

综合产业用地（科研设计、工业仓储用地）：重点关注激发产业创新，满足生产、研发、配套服务需求，顺应产业多业态融合发展趋势，保障产业用地规模和空间，对工业、研发、仓储用地叠加产业融合管理要求 (M_0)，在确保以产业为主导功能的基础上，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，公共服务配套设施按标准配置，引导产业空间和公共服务、生活、生态等城市功能的融合。

道路广场及对外交通用地：结合地区功能提升和空间重塑要求，进一步完善、加密、贯通道路网。强化多模式轨道交通支撑，增加黄浦江两岸、大吴淞地区的内外交通联系。

绿地：锚固地区近郊绿环、外环绿带、吴淞楔形绿地、三岔港楔形绿地、黄浦江、蕰藻浜等重要滨水绿带、湖泊河道等结构性生态空间，优化绿地布局，构建多层次的生态网络，增强地区碳汇能力。对公共绿地叠加绿化融合管理要求 (G_0)，在确保公园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、活动场地和小型对绿化景观无负面影响的配套市政交通设施，支持地上地下空间分层供地、确权。

市政设施用地：落实地区重大交通、市政等基础设施及廊道用地需求，按照地区定位、结构和功能布局，引导大型市政设施功能复合、集约利用和地下化改造。

本次规划重点更新范围内，城镇开发边界外规划建设用地共 1.08 平方公里，重点保障基础设施和重大功能性项目建设用地。

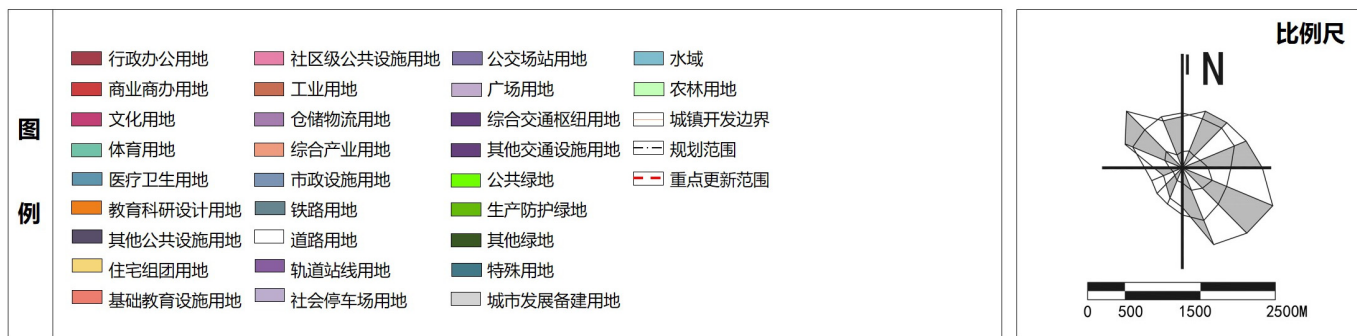
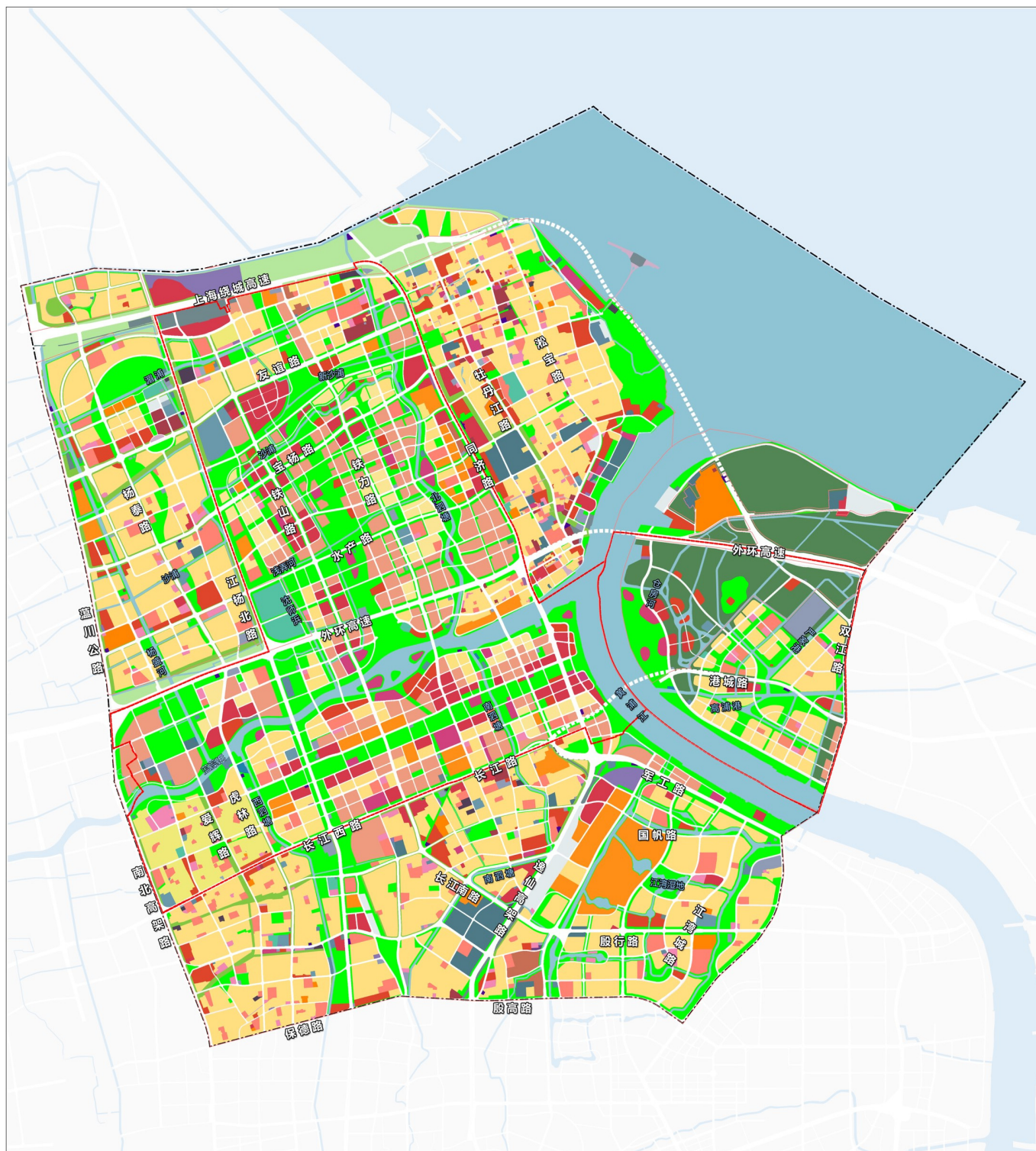


图 2-3：土地使用规划图

2.4 空间管制

2.4.1 耕地和永久基本农田保护红线

落实全市“三区三线”划定成果，本次规划范围不涉及本市 202 万亩耕地保护空间、150 万亩永久基本农田。

规划范围涉及现状耕地 124.78 公顷，其中重点更新范围内 104.24 公顷。现状耕地在项目实施阶段落实占补平衡要求。

2.4.2 生态空间保护

把生态环境要求作为城市发展的底线和红线，锚固城市生态基底，加强生态空间的保育和修复。规划范围内，规划生态空间总面积约 19.73 平方公里；重点更新范围内，规划生态空间总面积约 10.14 平方公里。其中：

重点更新范围内，规划三类生态空间包括城镇开发边界外的湖泊河道、近郊绿环、外环绿带和三岔港楔形绿地等，总面积约 2.73 平方公里；规划四类生态空间包括城镇开发边界内的湖泊河道、外环绿带、吴淞生态间隔带、吴淞楔形绿地以及其他重要的滨江、滨水绿带、公共绿地等结构性生态空间，总面积约 7.41 平方公里。

三类生态空间划入限制建设区予以管控，禁止对主导生态功能产生影响的开发建设活动，控制线型工程、市政基础设施和独立特殊建设项目用地。四类生态空间位于城镇开发边界内，严格保护并提升生态功能，结合市民游憩空间，提升生态空间的品质。重点加强外环绿带、黄浦江蕹藻浜滨江绿带、吴淞生态间隔带、吴淞楔形绿地等结构性生态空间的管控，着力提升其生态功能和品质。

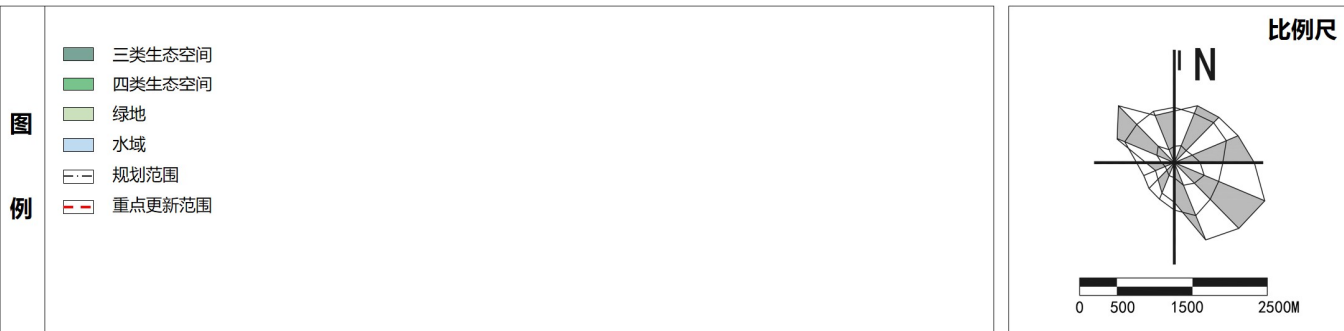
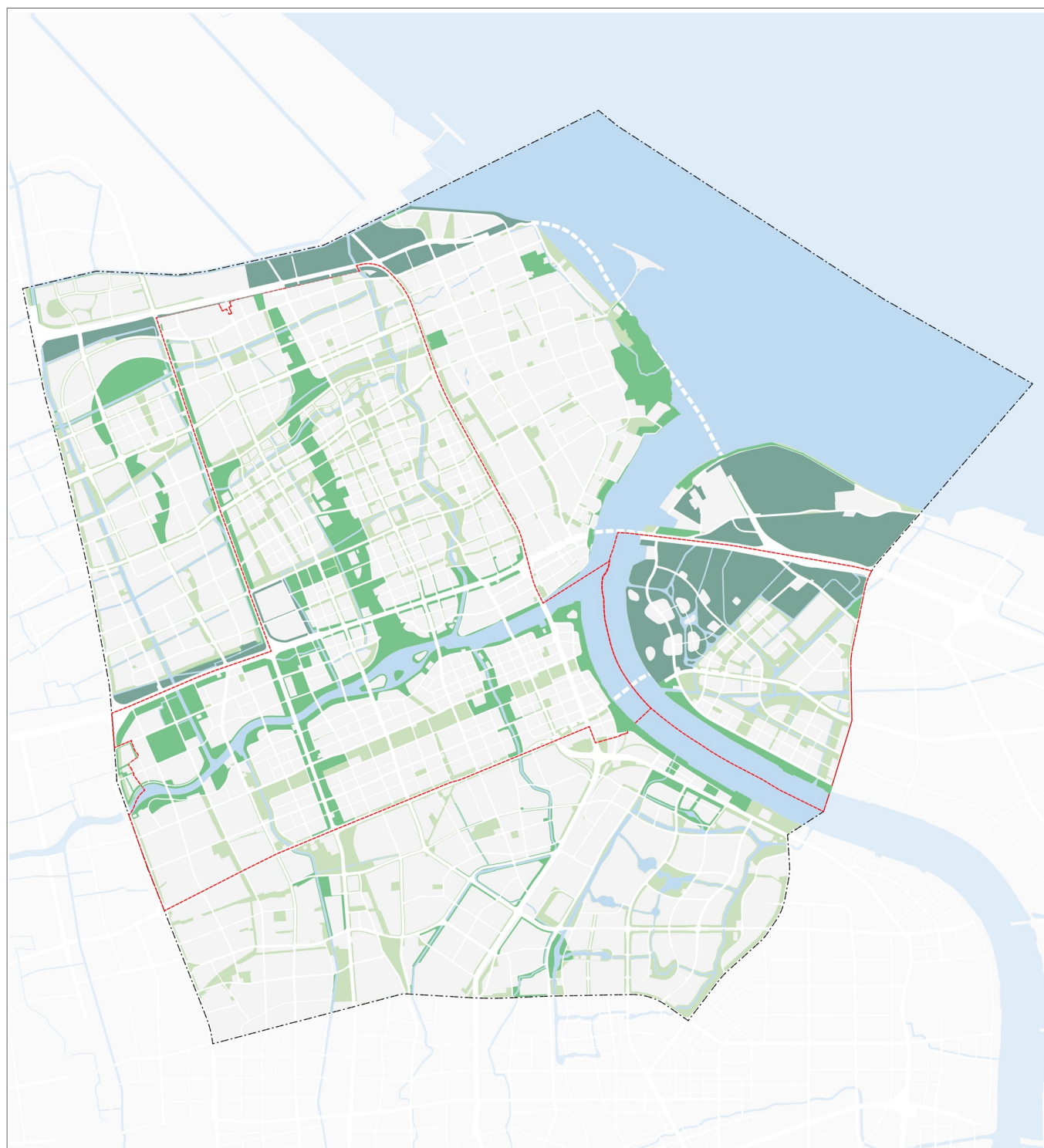


图 2-4：生态空间规划图

完善河网体系，整理修复河道水体，提高水体水质等级。河道两侧公共空间贯通率达 100%，优化河道岸线功能环境；合理控制水面率。协调弹性河道整体布局，结合公共绿地和生态廊道适量增加生态游憩水面。规划范围内，刚性控制河湖水面积 2511.85 公顷。重点更新范围内，刚性控制河湖水面积 459.11 公顷，弹性控制河湖水面积 86.01 公顷，河湖水面率约 13.14%（含弹性控制河湖水面积）。

鼓励林水复合、水绿融合，通过在绿地、林地内适度增加水体面积，水系内适度开展绿化造林、营造自然缓坡、增设种植平台等措施，进行整体设计，加强蓝绿功能和空间协同。

规划范围内，规划主干河道 4 条，包括黄浦江、蕙藻浜、西泗塘、南泗塘；次干河道 12 条，包括杨盛河、湄浦、北泗塘、马路河、沙浦、小吉浦、纬六河、钱家浜、经一河、高三港、严家港、高浦港。

重点更新范围内，规划主干河道 4 条，包括黄浦江、蕙藻浜、西泗塘、南泗塘；次干河道 7 条，包括杨盛河、湄浦、北泗塘、沙浦、高三港、严家港、高浦港。

表 2-2：重点更新范围骨干河道规划控制表

河道（湖泊）名称	河道等级	蓝线宽度（米）	备注
黄浦江	主干河道	基本维持现状	I 级航道
蕙藻浜	主干河道	85-410	III 级航道
西泗塘	主干河道	30-42	通航水域
南泗塘	主干河道	30-40	——
杨盛河	次干河道	47.5-53	VI 级航道
湄浦	次干河道	37.5-46	通航水域
北泗塘	次干河道	42.5-50	VI 级航道
沙浦	次干河道	28-36.5	——
高三港	次干河道	26	——
严家港	次干河道	32.5-58	——
高浦港	次干河道	32.5-46.5	——

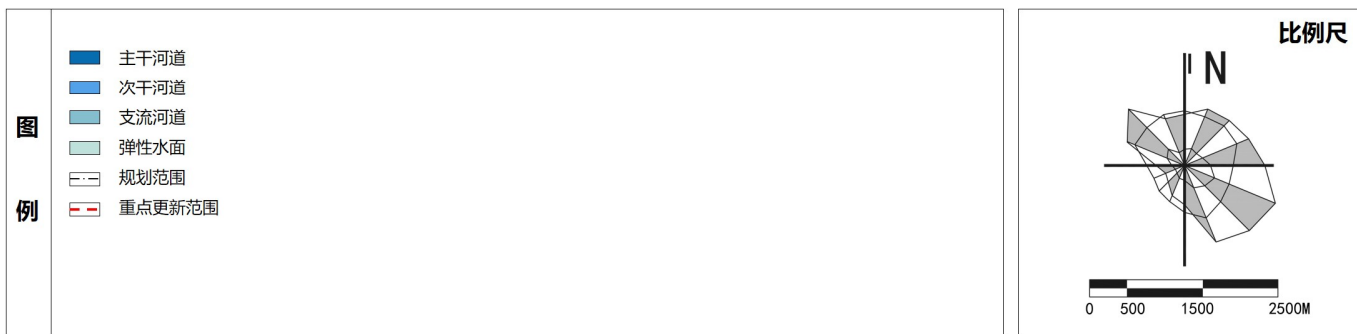


图 2-5：骨干河道网络规划图

2.4.3 城镇开发边界

落实全市“三区三线”划定成果，本次规划范围内，城镇开发边界规模 83.84 平方公里；重点更新范围内，城镇开发边界规模 37.76 平方公里。

(1) 划定各类管制区域

规划范围内，现状已建区面积 72.34 平方公里，规划新增区面积 5.59 平方公里，其中城镇开发边界内 4.90 平方公里，限制建设区为现状已建区、规划新增区以外区域，面积 31.55 平方公里。

重点更新范围内，现状已建区面积 30.01 平方公里，规划新增区面积 4.19 平方公里，限制建设区为现状已建区、规划新增区以外区域，面积 7.28 平方公里。

(2) 差别化管控城镇开发边界内外建设用地

促进城镇开发边界内空间紧凑集约。引导城镇建设集中布局和集约紧凑式发展，提高土地综合利用效率，优化建设用地结构。积极推进城镇开发边界外低效工业用地和农村建设用地减量，严格限制除市政、交通基础设施、公共服务设施用地、特殊用地以外的其他新增建设用地。

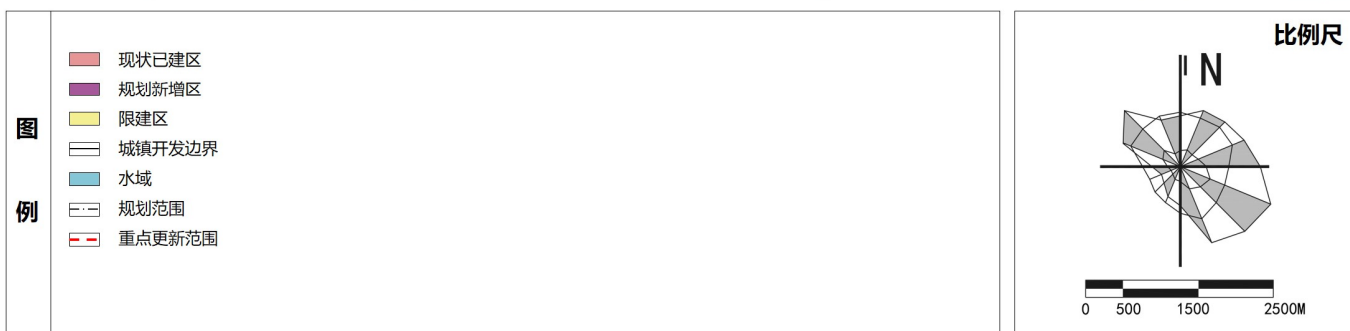
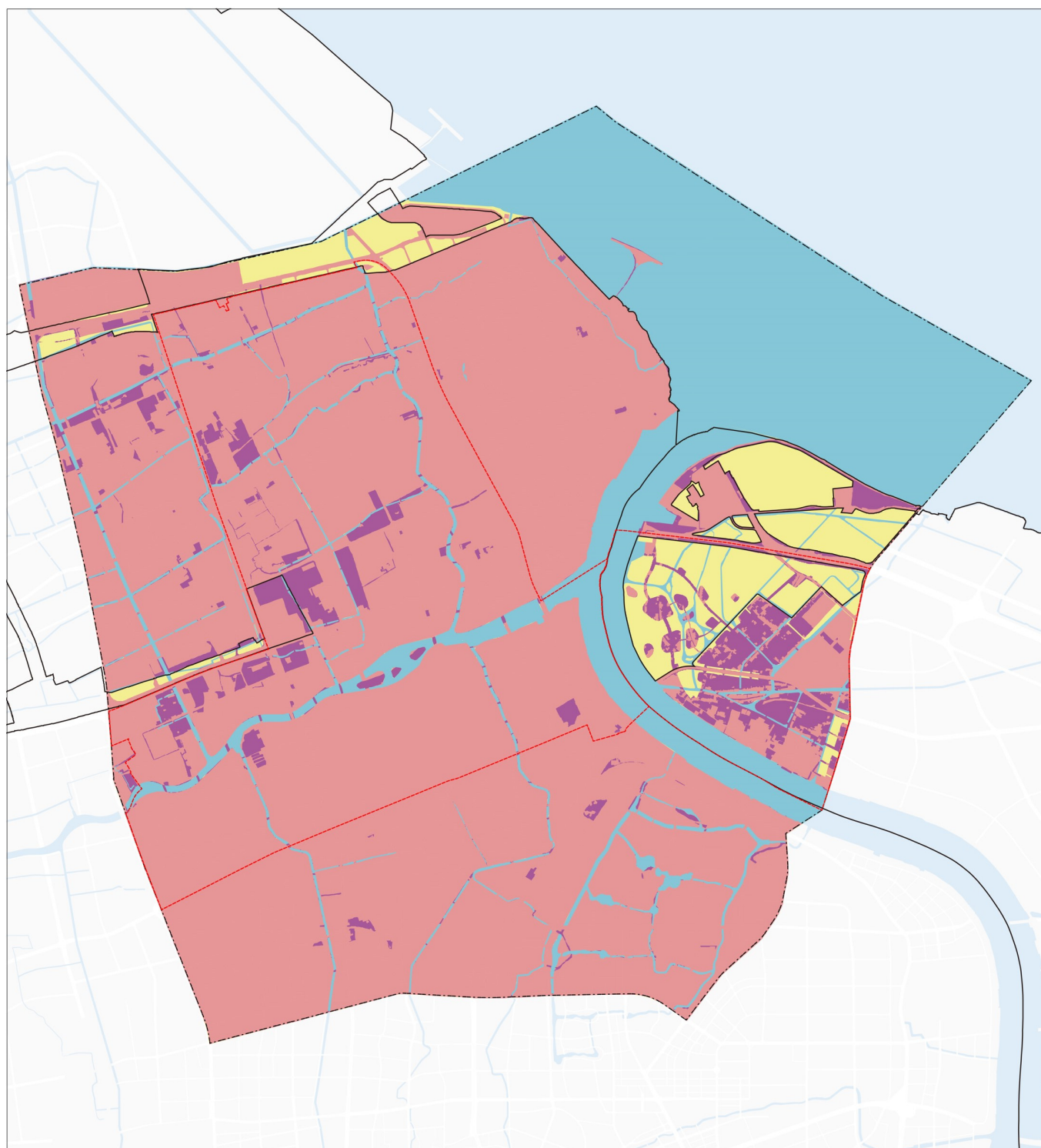


图 2-6：管制分区图

2.4.4 文化保护控制线

为保护文化资源，保障文化发展，分类划定文化保护控制线，规划范围内 1.82 平方公里，其中重点更新范围内 0.99 公顷。

自然文化景观保护控制线：落实上位规划要求，规划范围内，依托上海吴淞炮台湾国家湿地公园保护范围和上海淞沪抗战纪念公园保护范围划定自然文化景观保护线。其中，吴淞炮台湾国家湿地公园保护控制线范围面积为 60.42 公顷，上海淞沪抗战纪念公园保护控制线范围面积为 9.33 公顷。上述自然文化景观保护控制线全部位于重点更新范围外。此外，规划范围内包含古树名木 2 棵，其中 1 棵位于重点更新范围内，重点保护自然地形、景观环境、生态系统和场所特征。

公共文化服务设施保护控制线：规划范围内，包括森林探秘体育休闲基地，保护控制线范围为 111.51 公顷；上海玻璃博物馆，保护控制线范围为 0.99 公顷。其中，上海玻璃博物馆位于重点更新范围内。

规划范围内，落实划定 1 处历史建筑、6 处市级文物保护单位、3 处区级文物保护单位、20 处区级文物保护点。其中，11 处位于重点更新范围内。对于工业风貌历史遗存，坚持“以用促保、活化利用”，重点保护钢铁生产的核心工艺流程、重要生产设备等系统性要素，预留弹性，体现钢铁工业遗址的历史风貌。

严格按照相关法律法规，对文化保护控制线实施分级管控。建立文化保护控制线的定期评估与更新机制，根据文化发展要求，逐步增补保护对象，拓展文化保护范围。

2.4.5 特定政策区

本次规划范围内的特定政策区包括公共中心地区和其他重点地区。

(1) 公共中心地区

公共中心地区主要包括吴淞市级副中心、地区中心和专业中心。

吴淞市级副中心位于黄浦江两岸、蕴藻浜与黄浦江交汇处。黄浦江西岸以绿色金融商务和创新功能为主，东岸以文化博览和交易功能为主，蕴藻浜两岸以公共服务功能为主。

淞宝地区中心以科创研发、休闲娱乐、现代服务为主导，依托轨交综合枢纽，实现高强度复合功能开发，与吴淞口国际邮轮港形成产业联动发展，重点发展国际航运、商贸商务、新材料总部和研发和数字产业等。

张庙-庙行地区中心以商业商贸、文化休闲为主导，结合城市更新，重点提升城市环境品质，优化地区生活服务配套，为地区人群提供综合服务。

高境-淞南地区中心以商业商办、科创研发为主导，结合吴淞不锈钢地区工业遗存的活化利用和淞南镇“小五角场”地区，打造激活地区活力的综合服务中心。

杨行地区中心，以数字科创、综合服务、品质生活功能为主导，面向主城片区（宝山部分）中部地区，定位为行政服务、商业商贸、创新创意的综合服务中心。

(2) 其他重点地区

其他重点地区包含产业区块、创新功能集聚区、旅游功能区。其中，产业区块为吴淞创新产业社区；创新功能集聚区包括高铁宝山区枢纽商贸区、宝杨路科技商务服务区、双江路绿色研创区、复旦高新技术创新功能集聚区；旅游功能区为邮轮旅游休闲区。

产业社区

产业社区内鼓励实践综合产业用地，在确保以产业为主导功能的基础上，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，公共服务配套设施按标准配置，适度考虑生活功能导入，形成功能相对综合的产业社区。工业仓储用地相关要求按产业社区相关政策执行。

创新功能集聚区

高铁宝山区枢纽商贸区定位为上海北部交通门户展示区与区域协同发展前哨区，打造“站城一体”的产业集核及高品质配套功能，保障多种交通方式的高效换乘。

宝杨路科技商务服务区定位为以科创、产业服务功能为主，水绿融合、功能复合、活力凸显的科技核智能制造服务中枢。

双江路绿色研创区定位为“浦东北部低碳创新策源核”，面向浦东北部先进制造功能需求，布局创

新研发、产业服务、商务办公等功能，打造“零碳未来场景”。

复旦高新技术创新功能集聚区定位为产学研联动的服务业创新发展示范区，进一步加强体制机制创新，深化服务业技术、模式、业态创新，植入高等级公共服务设施，提升区域发展能级。

旅游功能区

邮轮旅游休闲区面积定位为依托吴淞口国际邮轮港，通过城市更新推进功能完善和品质提升，打造集航运服务、商业商务、文化博览、主题休闲、水上活动等功能于一体的休闲度假区。

2.5 城市设计

通过蓝网绿脉的融合渗透，整体性地重塑地区形象，展现钢城新生的风貌，强化分区风貌特色，形成“三廊、四轴、多点”的空间结构，打造一座集群错落、起伏有致，充分展现“蓝绿交织、清新明亮、水城共融、低碳睿智”特色的未来都市。

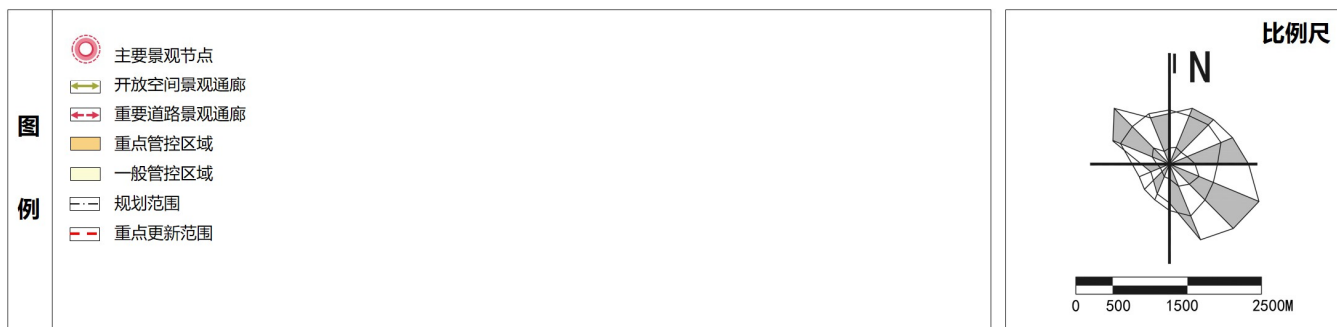
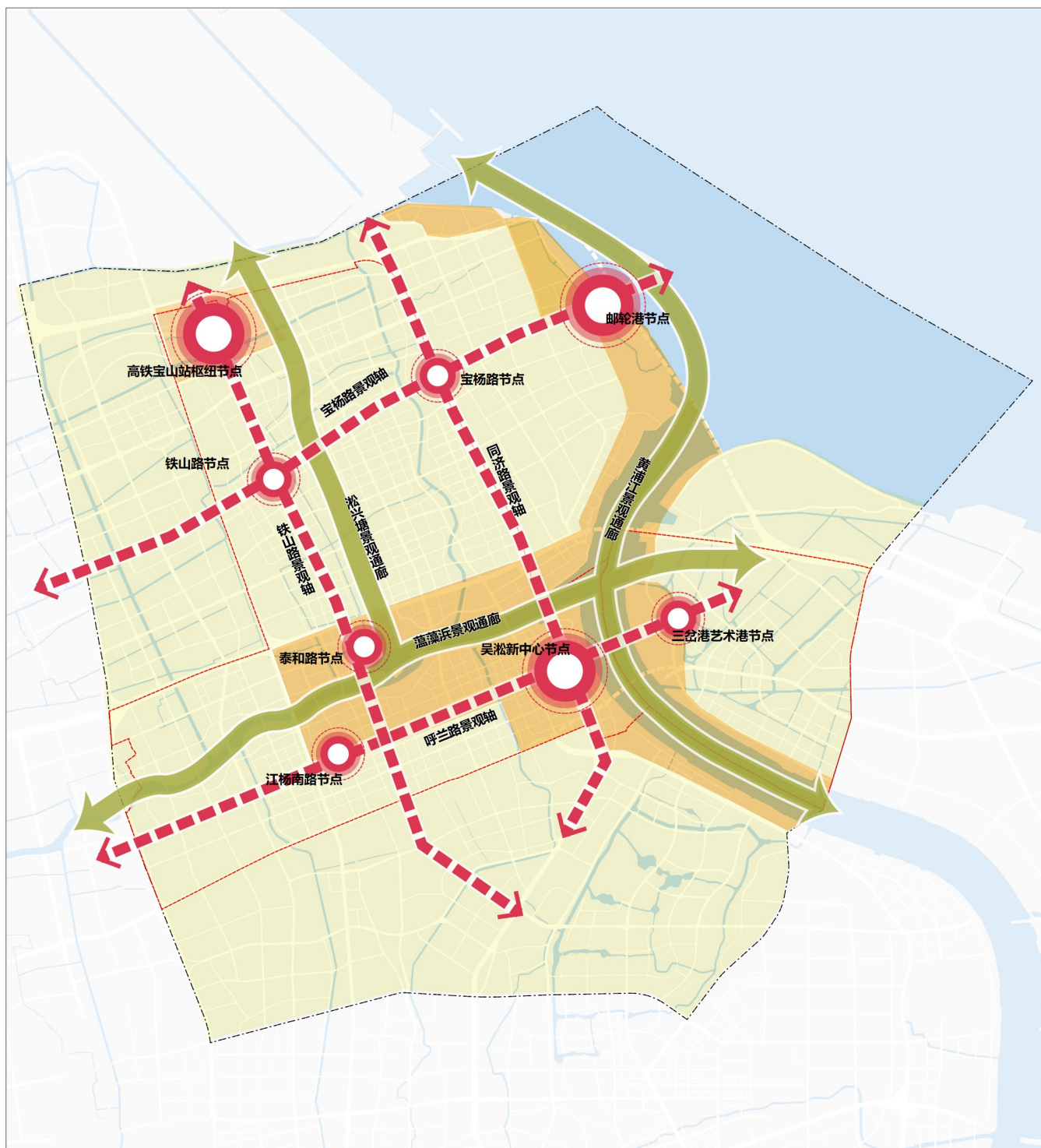
2.5.1 空间景观结构

(1) 空间景观结构

规划进一步加强对公共活动中心、滨水凸岸、河流交汇处、视线廊道焦点、人流集聚区等区域的空间景观设计，明确空间尺度边界、景观轴线和标识节点等内容，提升空间风貌的整体性、多样性和可识别性。

规划结合滨水走廊、景观道路、景观河道和公共步行通道等廊道空间，优化空间轴线和视线通廊，丰富廊道两侧的景观界面，规划形成7条主要景观轴线，控制视线通廊：沿铁山路、沿同济路的2条纵向景观道路轴线，沿宝杨路、沿呼兰路的4条横向景观道路轴线，黄浦江、蕴藻浜、淞兴塘（暂名）3条重要滨水走廊，加强沿线景观风貌引导和植物景观特色塑造。

规划结合公共活动中心、滨水空间、城市公园、交通枢纽门户等地区塑造8个主要景观节点，即高铁宝山站枢纽节点、邮轮港休闲节点、铁山路节点、宝杨路节点、泰和路节点、吴淞新中心节点、江杨南路节点、三岔港艺术港节点等8个节点。



注：以上地名均为暂名。

图 2-7：空间景观结构规划图

（2）城市风貌特点

塑造“水城岛链，吴淞蓝湾”的城市风貌。

结合水系空间，塑造城市洲岛空间形态特色，扭转吴淞地区原有的钢硬、灰暗的形象，激活地区价值、促进转型发展。以蓝绿基底为边界，形成 29 处空间尺度约 1-2 平方公里的城市洲岛，结合综合服务、金融商贸、科技创新、滨水生活等四类城市功能，形成风貌特色。

凸显综合服务片区都市风风貌。综合服务风貌片区包括宝山站周边区域、三岔港黄浦江门户区域、蕴藻浜十字中轴南侧区域等 4 个洲岛地区。建筑风貌展现浓郁的现代、国际化的都市气息；天际线簇群错落、起伏有致；办公生活环境舒适，空间尺度宜人，建筑形态活泼多样。

展现金融商贸片区国际化风貌。金融商贸风貌片区包括黄浦江西侧吴淞新中心区域的 2 个洲岛地区。结合城市副中心布局，形成新片区发展的标杆门户。街坊开放，空间整体相连，塑造高活力街区。建筑风貌体现时代性、开放性、门户性，鼓励建筑形式的创新和大气，突出地标建筑的未来感。

塑造科技创新片区科技感风貌。科技创新风貌片区包括重点更新范围中部、长江路沿线的 9 个洲岛地区，建筑设计鼓励花园式、立体景观环境，注重建筑与绿化的融合，体现智慧、交互、科技元素。规划尊重场地内部十字交叉水系，围绕水系布置低密度与退台式建筑，创造绿色滨水区域。

提升滨水生活片区宜人化风貌。滨水生活风貌片区包括重点更新范围周边的 14 个洲岛地区，是整个片区的建筑风貌基底。规划以清新简洁的居住建筑风格为主，打造高品质居住环境，体现多元文化特质和绿色宜居生活环境。

（3）总体高度格局

以浦江两岸为核心，形成沿江大气开敞、门户突出，内部水绿交融、节点鲜明的总体风貌格局。浦江两岸分别结合吴淞新中心形成城市建筑地标、结合翡翠山、江海楼为生态文化地标，一高一低、一集聚一开敞、生态与都市交相呼应。

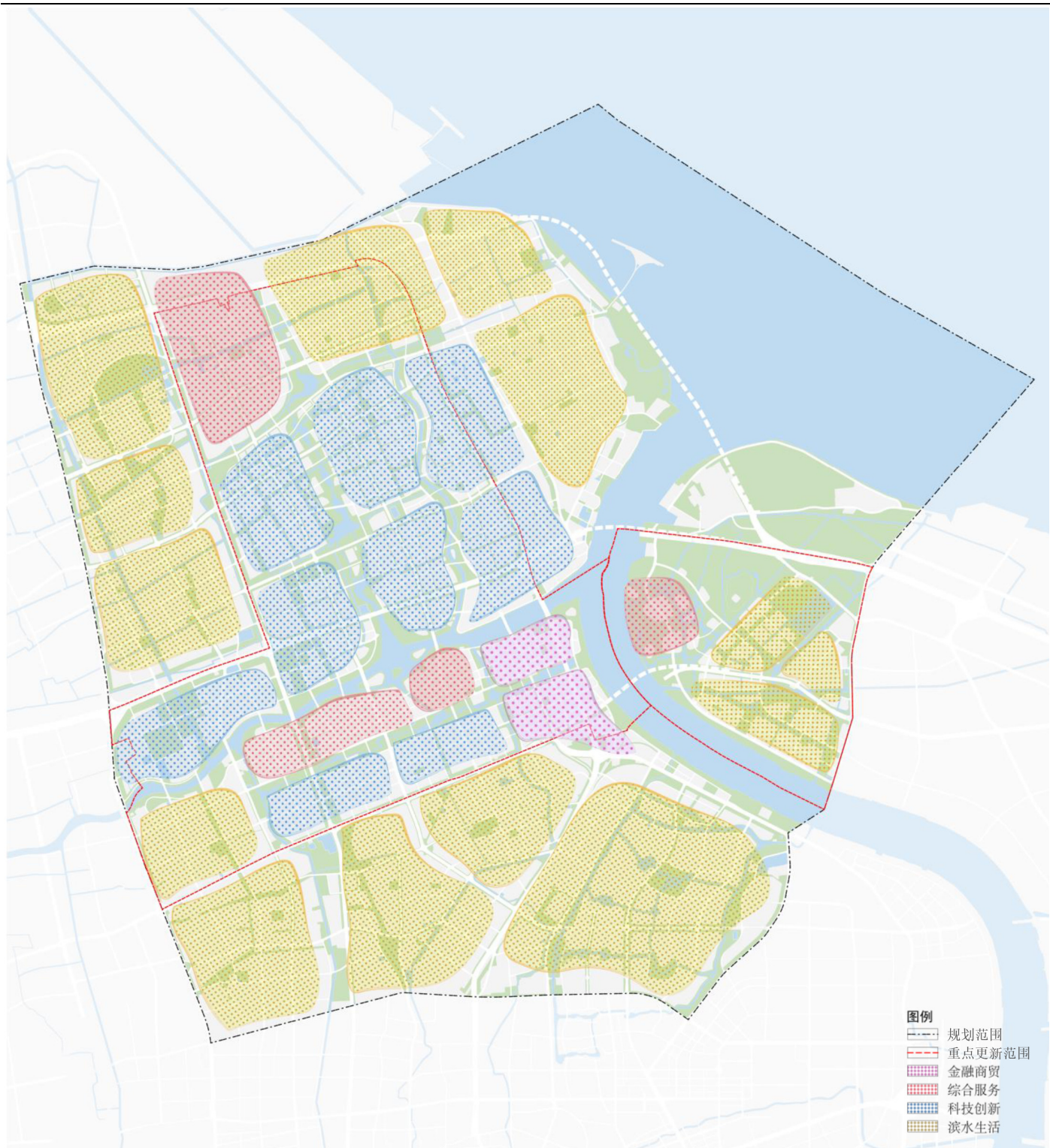


图 2-8：城市洲岛形态示意图

2.5.2 建筑高度和开发强度

(1) 建筑高度分区

为打造高低错落的丰富视觉感受，大吴淞地区形成五级建筑高度分区。

按照功能分区划定建筑高度分区。总体按照滨水地区 24-40 米，一般地区 60-80 米，重点地区 100-150 米，局部核心地区 200-300 米控制。具体建筑高度应结合重点地区城市设计，分析眺望系统和天际轮廓线确定。

打造核心引领的门户形象。规划吴淞新中心地区、宝山站周边地区及三岔港滨江文化地标地区等重点地区以四、五级高度分区为主，形成标志性建筑群。其中，吴淞新中心地区建筑高度按照 200-300 米控制，其他重点地区建筑高度按照 100-200 米控制。

形成尺度怡人的生态滨水空间。黄浦江、蕴藻浜、淞兴塘等主要生态景观带周边以二、三级高度分区为主，滨水临绿第一界面以 24 米以下为主，形成错落有致的都市景观空间。

营造整体开敞疏朗的空间体验。其他一般区域适度控制建筑高度，以四级高度分区为主。

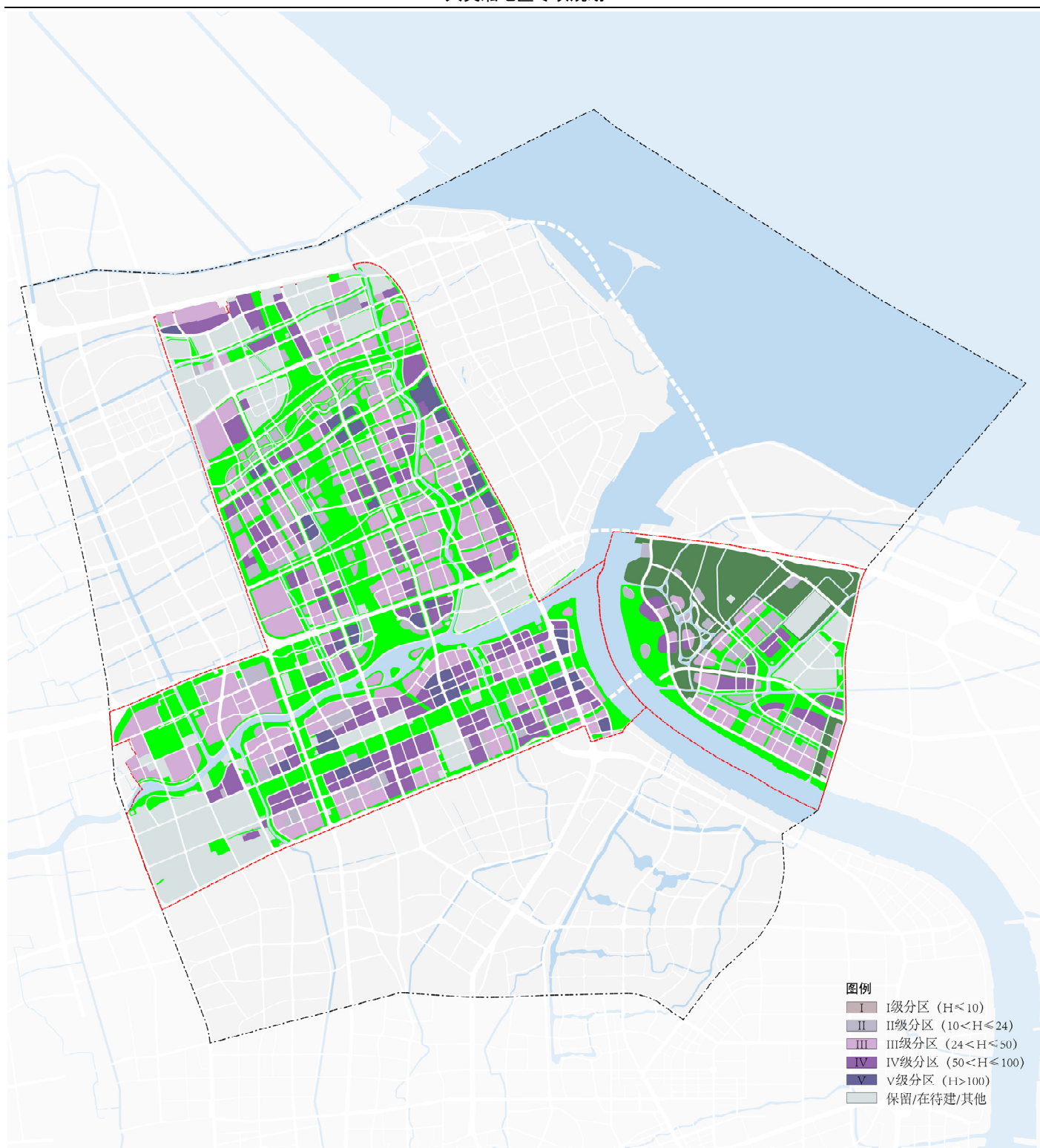


图 2-9：建筑高度分区引导图

(2) 开发强度分区

根据建筑高度确定开发强度，规划大吴淞地区形成五级强度分区。根据总体开发规模，确定各功能片区基准强度分区。

规划吴淞新中心、三岔港滨江文化地标周边、轨交站点及重要功能节点周边以 IV、V 级强度分区为主，提高核心区域土地利用效率。

最大化利用生态景观资源，确定蕴藻浜、淞兴塘、十里画卷等主要生态景观带周边以 I、II 级强度分区为主，形成舒朗开阔的景观空间。

一般区域以 II、III 级强度分区为主。

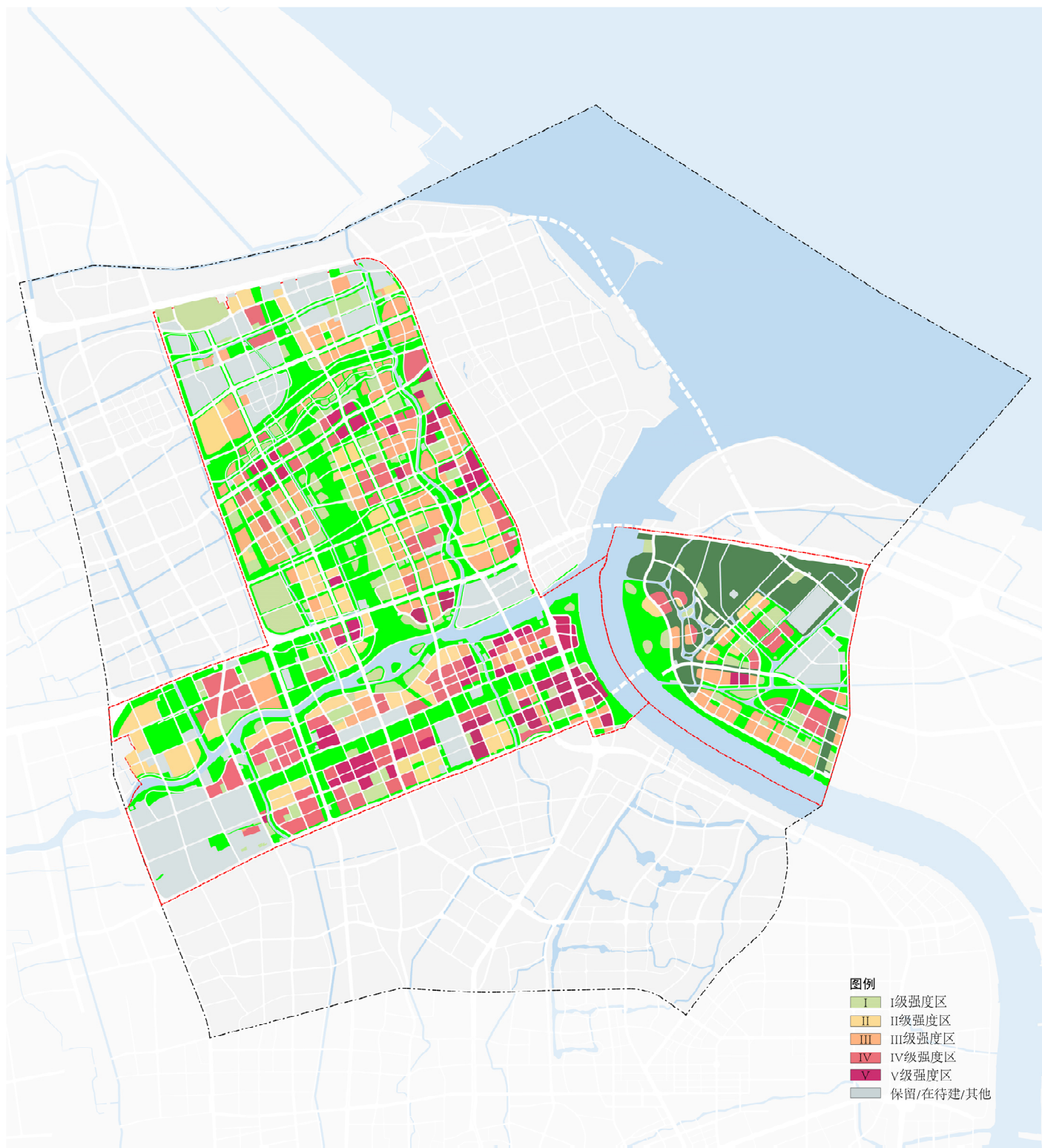


图 2-10：开发强度分区引导图

2.5.3 立体开发引导

(1) 城市立体空间组织

充分考虑地区空间品质特色和防洪安全，特别是对于滨水受海平面上升、极端气候等影响有淹没风险的区域，强化竖向设计和土方平衡。建议结合地区形态，塑造多层次韧性和活力空间。其中：

对于河道水面与现状滨水空间之间的空间，通过亲水平台、驳岸等方式，进一步加强日常条件下滨水一线空间的亲水性，强化滨水体验。

对于现状滨水空间与防洪水位高程之间的空间，构建生态化、可淹没的公共活动和水生态修复空间。空间上，通过地形、构筑物、建筑等多种方式消解堤防形象。功能上，以开放空间为主，适度布局相应公共服务功能。生态上，为水生物预留裂缝、水下光照空间、潮下带、潮间带栖息地等；构建水下生境缓冲带，利用滩涂修建梯状湿地，采用生态贴片等生态工法优化底栖生物栖息环境，设置人工潮地、可淹没草坪等，构建从水向陆的多样生境梯度。

针对防洪水位高程与极端风暴潮模拟潮位之间的空间，打造连续完整的海绵韧性生态岸线与韧性滨水公共空间。包括构建缓坡微地形、雨水花园等连通的蓝绿调蓄空间；完善道路、排水、电力、照明等强化灾害风险应对韧性的市政基础设施；增设抢险河道并在其两侧增加人工蓝绿景观；考虑以阶梯形式将地面逐步抬升至满足防汛标准安全高度，作为连接水岸和城市街道的过渡式滨水公共空间。

对于极端风暴潮模拟潮位以上的建设区空间，遵循建筑适应性设计原则，设置建筑高程保护及抗浮设计措施，采用抗雨建筑材料；搭建高于地面的汛期安全通道，并利用屋顶等建筑空间，强化建筑、街区之间的立体交通连接，保证在汛期维持城市正常通行功能。

重点区域、公共活动功能突出的的组团之间，鼓励通过平台、连廊等方式跨越交通性干道，如外环、逸仙高架、同济高架等，强化组团之间的功能和慢行联系，形成完整连续的活动和空间体验。

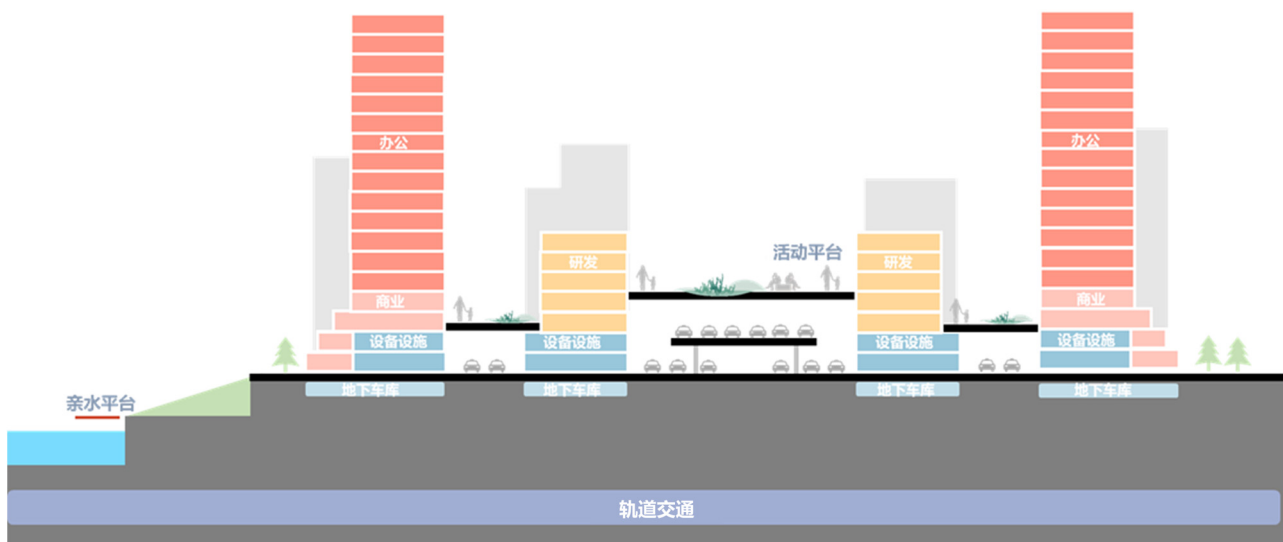


图 2-11：滨水地区立体开发竖向关系示意

(2) 地下空间综合利用

分层分区合理利用地下空间，针对地下空间进行分层评估与利用，可分为浅层（0-15 米）、中层（15-50 米）、深层（50-100 米）地下空间。浅层地下空间中，应结合区域发展的功能导向，兼顾经济效应、地质条件、景观品质和安全性，适度开发。中层地下空间根据地质环境适应性可布设地下工程。深层地下空间应谨慎或尽量避免进行地下空间资源开发与利用。

衔接城市空间形态、结合地上功能定位，综合化布局地下商业、文化、社区公共服务、公共空间等，并探索办公、科研、智造等产业空间延伸至地下，主要结合蕴藻浜东西文化艺术景观带、淞兴塘南北创新功能集聚带沿线形成一系列地下空间综合功能节点。

地下空间综合功能节点优先发展地下交通设施，鼓励物流仓储系统地下化，并研究试点无人公交、无人物流等组团特色服务系统。其它区域地下空间布局一般功能，以配建停车、人防、市政功能为主。

(3) 聚焦重点地区，打造立体城市空间

加强沿黄浦江、蕴藻浜两岸的重点发展地区的一体化综合利用引导，展现具有集中度和显示度的立体城市形象，形成上下通达、网络互联、空间可辨识的立体功能空间。

统一规划设计。以黄浦江及蕴藻浜两岸的6个核心洲岛作为地下空间系统化重点利用区域，以满足交通、市政设施空间布局为基础，在洲岛内部对地下空间进行统一规划利用。地下空间利用以4层为主，其中1至2层为下沉庭院、广场、商业等公共服务和活动空间，3至4层为地下环路、通道、综合管廊和市政设施、应急保障等空间。衔接地上功能特征，形成网络化、体系化的地下空间，提高土地集约利用率，提升地区活力。轨道交通站点600米覆盖范围内，建议地下建设规模达到地上建设规模的50%-60%左右。

空间内通外联。地下空间重点利用区域在洲岛内部，围绕轨道交通站点600米覆盖范围，鼓励规模化、一体化开发地下空间，建立地块间互联的地下步行网络，并根据景观品质要求构建地下车行环路或车库连通体系，一体化开发地下停车空间，同时满足消防疏散要求，打造慢行为主的地面空间。洲岛之间通过轨道交通、立体道路实现互联，同时结合城市设计及地形塑造特征，探索地下景观地面化，结合下沉广场、采光中庭以及光导系统，延伸地面生态景观进入地下，提升空间品质。

2.5.4 城市色彩引导

城市色彩是城市性格和城市精神的集中表现，是空间管理的重要内容。大吴淞地区城市色彩注重提升城市风貌和空间品质，塑造符合卓越的全球城市风貌的城市色彩。

(1) 色彩分区管控

划定三种类型的色彩管控分区，其中严控地区、重点地区提出在控制性详细规划中应遵守的管控要求，对控制性详细规划阶段的色彩规划进行合理引导；一般地区采用通则式管控要求指导下位规划编制。

严控地区：主要为历史风貌地区和黄浦江两岸，施行较为严格的色彩管控，对现状色彩进行色谱采集，严格控制规划地区建筑色彩与周边环境的关系，并通过附加图则进行刚性管控，通过色彩导则进行合理引导。

重点地区：包括城市公共活动中心、重要滨水区等，应结合城市设计进一步开展色彩规划方案专题研究和设计，根据空间特性，确定色彩管控结构，提出相应的色彩管控要素和管控要求。加强色彩方案比选，提升色彩品质，并通过附加图则进行刚性管控，通过色彩导则进行合理引导。其中，蕰藻浜沿岸地区城市色彩应以平衡与协调人工色彩与自然色彩的搭配关系为基本导向，对滨江界面和生态廊道的色彩进行严格管控。对临水、临大型绿地的建筑界面进行重点设计与管控。对桥梁、越江隧道、垂江隧道、临水通道等建（构）筑物进行统一色彩管控。

一般地区：指除严控和重点地区以外的区域。该类区域应加强风貌的整体协调，逐步提升城市色彩品质，增加色彩管控内容的审批流程，进行通则式管控。应以体现和谐性为原则，加强风貌的整体协调，应实行分类通则式弹性引导。

(2) 建筑色彩引导

全区的建筑色彩引导主要分为三大原则。一是建筑色彩的主调色应普遍彩度低，中高明度居多，少量低明度，辅调色和点缀色应与主调色相互协调。二是大体量的建筑宜采用低彩度的色彩和以中高明度色彩为主的色彩，小体量建筑的色彩则可以较为灵活的使用。三是同一建筑群应保持建筑色彩具有一定整体性、连续性。鼓励积极进行建筑色彩和材质的变化，避免单调的色彩关系；注重前景建筑与背景建筑色彩的对比调和；协调相近建筑间、单体建筑的色调对比调和，鼓励使用和谐而不沉闷的色彩关系；相邻区域内的色彩应避免强烈的变化。

第三章 重大专项统筹

COORDINATION OF MAJOR SUBJECTS

3.1 产业发展

3.2 住房保障

3.3 公共服务设施

3.4 公共空间

3.5 综合交通

3.6 绿色低碳

3.1 产业发展

3.1.1 发展目标

大吴淞地区内部产业发展具有“龙头企业自身转型基础和需求”、“新院校及研究机构设立”“交通新链接”等关键优势，也存在“生态形象有待提升”、“工业及物流用地多”、“与企业谈判难度高”等劣势影响未来发展。外部具有“工业回流”、“绿色低碳”、“创新驱动”、“多元融合”等发展机遇，也面临“发展廊道产业基础较薄弱”、“绿色发展新要求”等挑战。

在产业发展和产业空间布局方面，产业策略重点关注绿色转型、创新驱动、区域联动；空间策略重点关注多核联动、产业集聚、蓝绿引领等。

因此，规划建议构建以智能经济、低碳经济为引领，以邮轮经济、枢纽经济为特色的现代产业发展体系。具体来说，围绕环保低碳、新材料、智能制造三大核心产业，谋划“3+6+6”重点产业发展方向，重塑大吴淞都市制造中心形象。

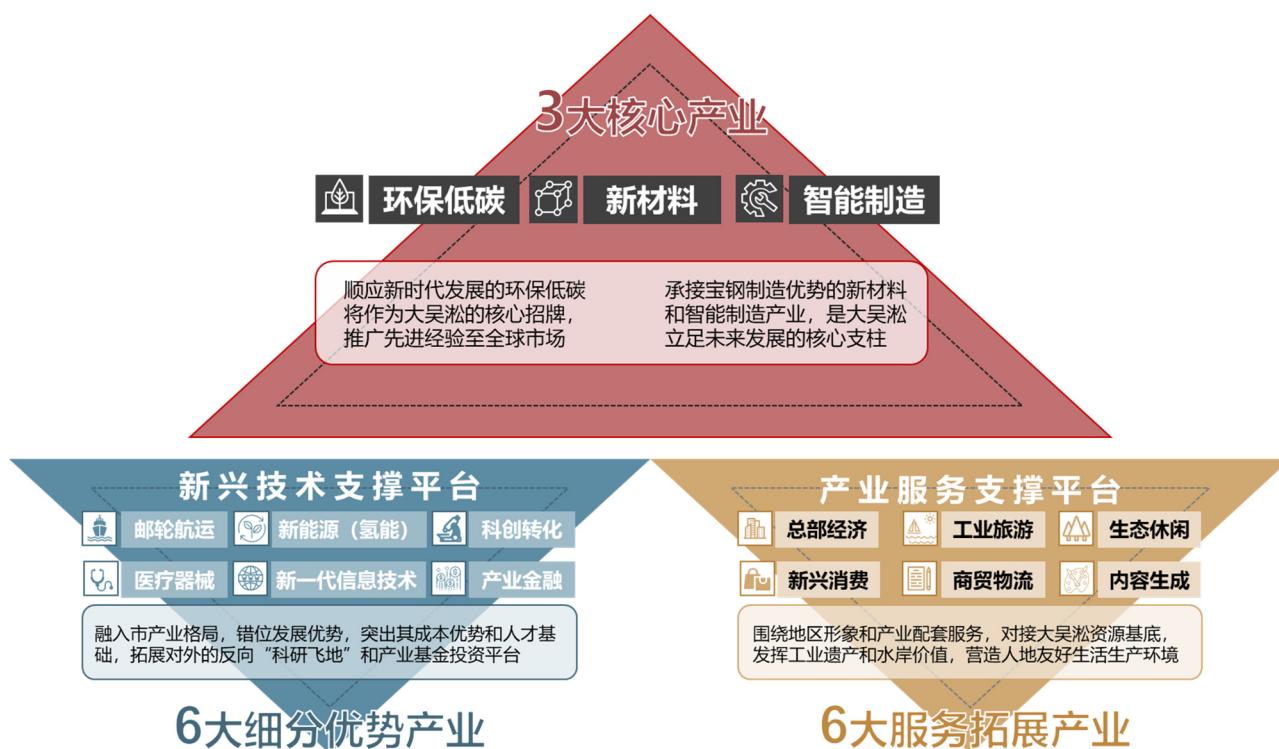


图 3-1：大吴淞地区重点产业示意图

3.1.2 产业布局

结合大吴淞地区产业体系，在空间上打造四大产业集聚区，包括：

科创领航区以北部高铁宝山区区域、中部科创总部区域形成双核心，联动内外资源和需求，带动区域向科技服务、研发和智能制造转型。重点关注的核心产业包括新材料、环保低碳、智能制造、科

创转化、新能源、医疗器械、总部经济、商贸物流、新一代信息技术等。

工业文化产业区依托蕴藻浜及外环沿线区域，导入设计类高校，改造工业遗址孵化文创产业，促进设计和前沿技术的融合，聚合展商贸一体服务中心。重点关注的核心产业包括新材料、环保低碳、内容生成、新兴消费、新一代新兴技术、新能源、科创转化等。

邮轮经济集聚区充分发挥邮轮母港和公服配套优势，配合长滩、阅江汇等项目，结合宝山老城区的城市更新和功能提升，打造国际游客和本土居民交汇的国际邮轮旅游度假区和新消费示范区。重点关注的核心产业包括邮轮航运、新兴消费、生态休闲等。

绿色低碳产业区结合吴淞新中心，串联黄浦江两岸景观、文化资源，以大吴淞功能转型升级和空间环境整治成果的最佳展示舞台为目标塑造绿色生态产业核心。重点关注的核心产业包括总部经济、环保低碳、产业金融、工业旅游、新兴消费、内容生成、生态休闲等。

在此基础上，商业办公用地主要结合城市副中心、蕴藻浜沿线、国际邮轮港、高铁宝山区、铁山路、同济路、宝杨路等主要发展轴线布局。

综合产业用地主要沿蕴藻浜东西文化艺术景观带和淞兴塘南北创新功能集聚带、结合吴淞转型产业社区布局。其中，外环以南地区以研发设计功能为主，外环以北地区统筹考虑研发、制造、物流等综合产业需求。结合相关产业和用地政策，对工业、研发、仓储用地叠加产业融合管理要求（M₀），在确保以产业为主导功能的基础上，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，公共服务配套设施按标准配置。

现状工业仓储用地变更用途按相关规定开展土壤污染状况调查、风险评估、风险管控及修复等。

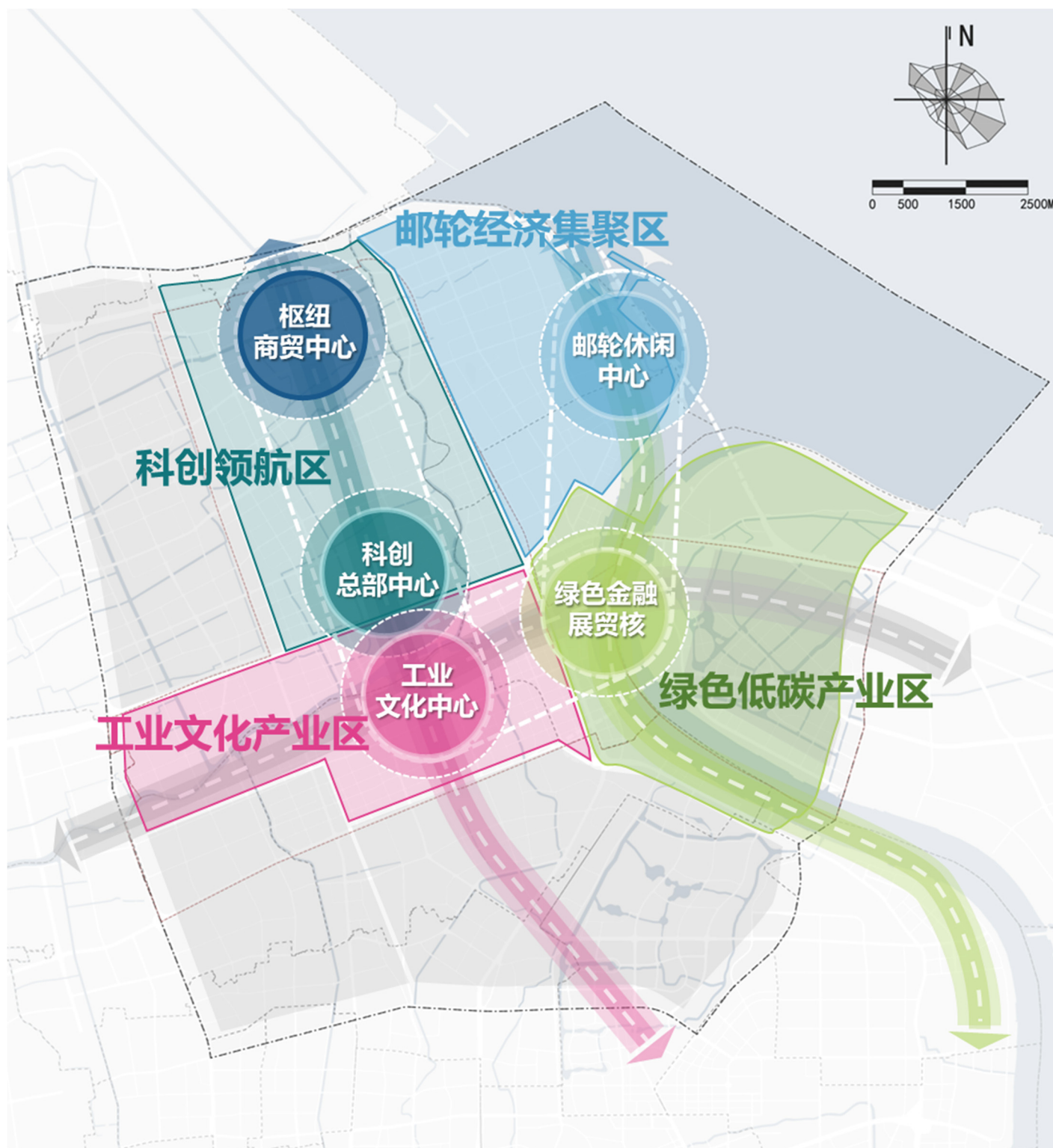


图 3-2：产业发展布局示意图

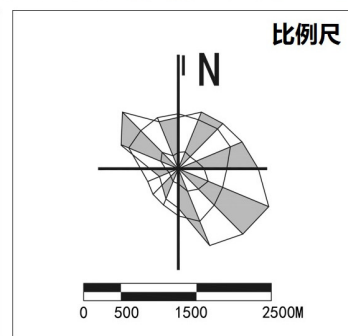
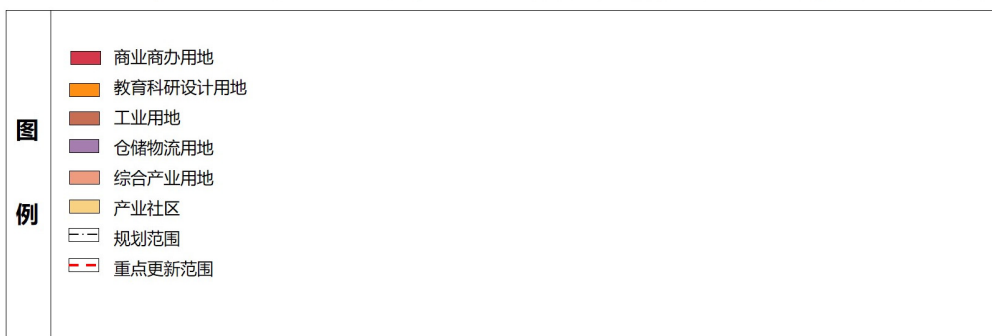
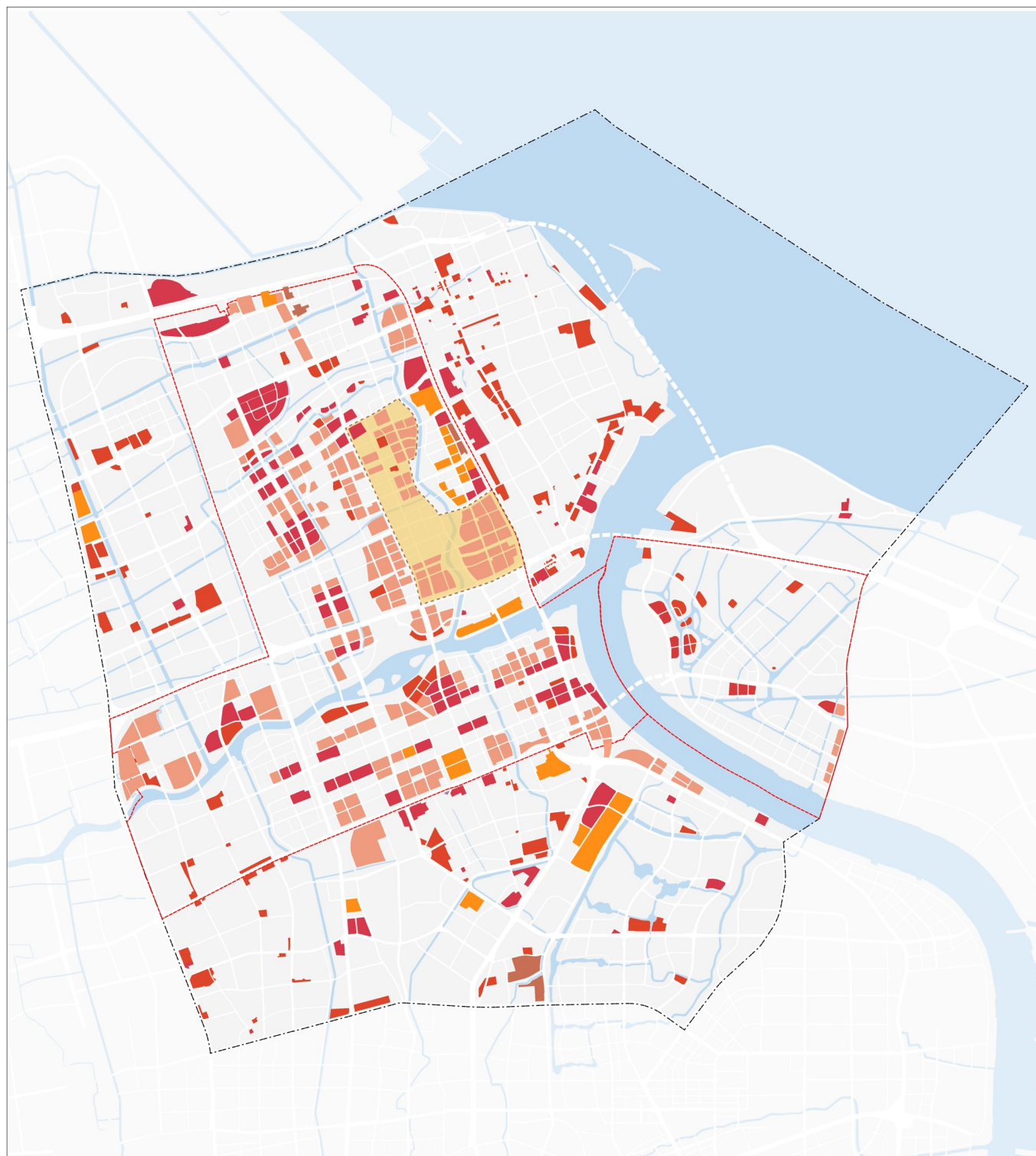


图 3-3：产业空间布局规划图

3.2 住房保障

3.2.1 规划目标

统筹考虑大吴淞地区发展目标定位、人口变化趋势和住房类型需求，以完善住房供应体系和保障体系为重点，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，实现住房供应总量平衡、结构合理和布局优化，实现老旧社区的更新改造和可持续使用，提升居住品质，满足市民多层次、多样化的住房需求。

更加关注民生保障，品质提升。发展保障性住房、中小套型住房和租赁性住房，同时满足居民对居住条件改善和居住环境提升的需求，营造充满沟通和关怀、便利和舒适的社区环境。

更加关注多样融合，弹性应对。构建多元化住宅供应体系，满足城市居民多层次、多样化的住房需求，特别是吸引不同层次的创新人才集聚。对住宅用地供给、套型结构作一定的弹性预留，以应对不同情景下合理住房需求。

更加关注集约高效，空间适配。以提高资源利用效率为核心，统筹考虑住房布局与轨道交通建设、就业岗位分布、公共设施配套；发展混合而平衡的社区，增加住房有效供应。

3.2.2 住房体系

以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障，完善住房保障制度，建立能满足并适应不同人群需求的住房体系。重点更新范围内，人均住宅建筑面积约 35 平方米，后续可根据实际发展需要，在满足相关政策基础上，在单元内进行统筹平衡。

(1) 套型结构

适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求。牢牢把握大吴淞地区的目标定位，兼顾人口集聚导向和适老化长远发展需求，按照吸引产业人才集聚，促进产城融合、职住平衡的要求，根据规划人口合理确定套型管控要求，确保规划住房套数与规划人口相匹配。打造好房子、好小区、好社区、好城区，提供多样化、高品质居住产品，重点更新范围内宝山区外环内区域按照把南北转型重点区域住房的价格优势、品质优势、制度优势转化为发展优势要求，规划新建商品住房用地中小套型住房比例不低于 60%，打造租购并举住房制度的先行示范区；重点更新范围内宝山区外环外区域的新建商品住房用地中小套型住房比例不低于 50%，支持改善性需求；重点更新范围内浦东新区中外环间的新建商品住房用地中小套型住房比例不低于 70%，支持新市民、青年人刚性居住需求。

(2) 保障性租赁住房

统筹考虑人口、产业、用地和重点发展区域，发挥政府引导和市场机制作用，深挖潜力，推动多主体投资、多渠道供应保障性租赁性住房。鼓励通过新增用地建设租赁住房；允许商办用房按照规定

改建用于住房租赁；鼓励有条件的企事业单位、产业园区利用产业类工业用地按照规定比例配建单位租赁房、职工宿舍等租赁住房。重点在高校及科研院所周边、科创园区、产业集聚区、商业商务集聚区，以及交通枢纽地区（含轨道交通站点周边）等交通便捷、生产生活便利的区域布局。重点更新范围规划保障性租赁住房规模约 252.95 万平方米。

3.2.3 空间引导

综合考虑功能结构、交通组织、产业发展、创新空间等规划布局，加强住房与轨道交通、就业岗位、公共设施配套等在空间上的整合，强化产城融合与宜居生活，引导职住空间匹配。根据城市功能发展以及住房需求，对规划范围整体住宅发展提出差异化的引导供给策略。吴淞创新城地区、浦东三岔港滨江地区，随着吴淞创新城的转型和发展，将大量引入科创、文创等青年人才，在增加就业和提升交通支撑水平的基础上，有针对性的增加国际社区、租赁性住房等满足创新人才需求的住宅产品。宝山老城区、杨行、张庙、高境等老旧居住社区地区，为老公房等存量住房集中区域，已集聚形成一定商业、文化、生活、休闲等功能，应重点关注社区更新，加强各类住房的修缮和维护，持续改善老旧社区的居住条件。新江湾城、杨行东社区、中心社区等地区，为中高品质住宅比较集中的区域，应充分发挥片区的高品质住宅集聚优势，进一步提升居住环境和住宅品质，塑造高品质的居住社区。

鼓励混合居住、开放社区等活力居住形式，产城融合、促进交流，避免大片单一社区连片布局。开放社区通过公建化立面、公共界面使社区生活融入城市；产业社区为创新创意人群提供便利居住，适应工作生活方式；商办社区融入城市核心区域，具有强烈都市氛围生活空间。依托社区主导功能，划分三类 22 个 15 分钟生活圈，结合生活圈类型提供差异化的公共服务。

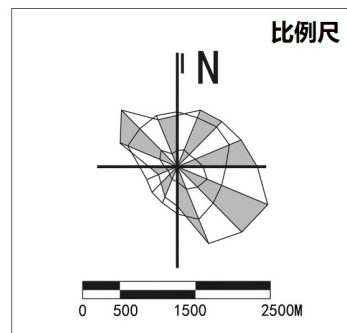
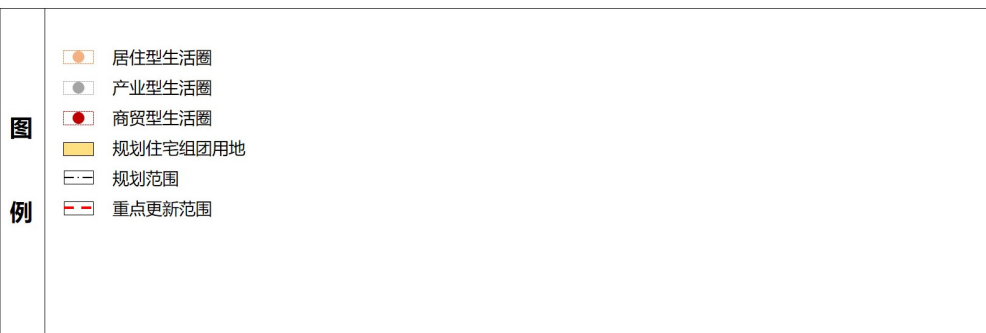
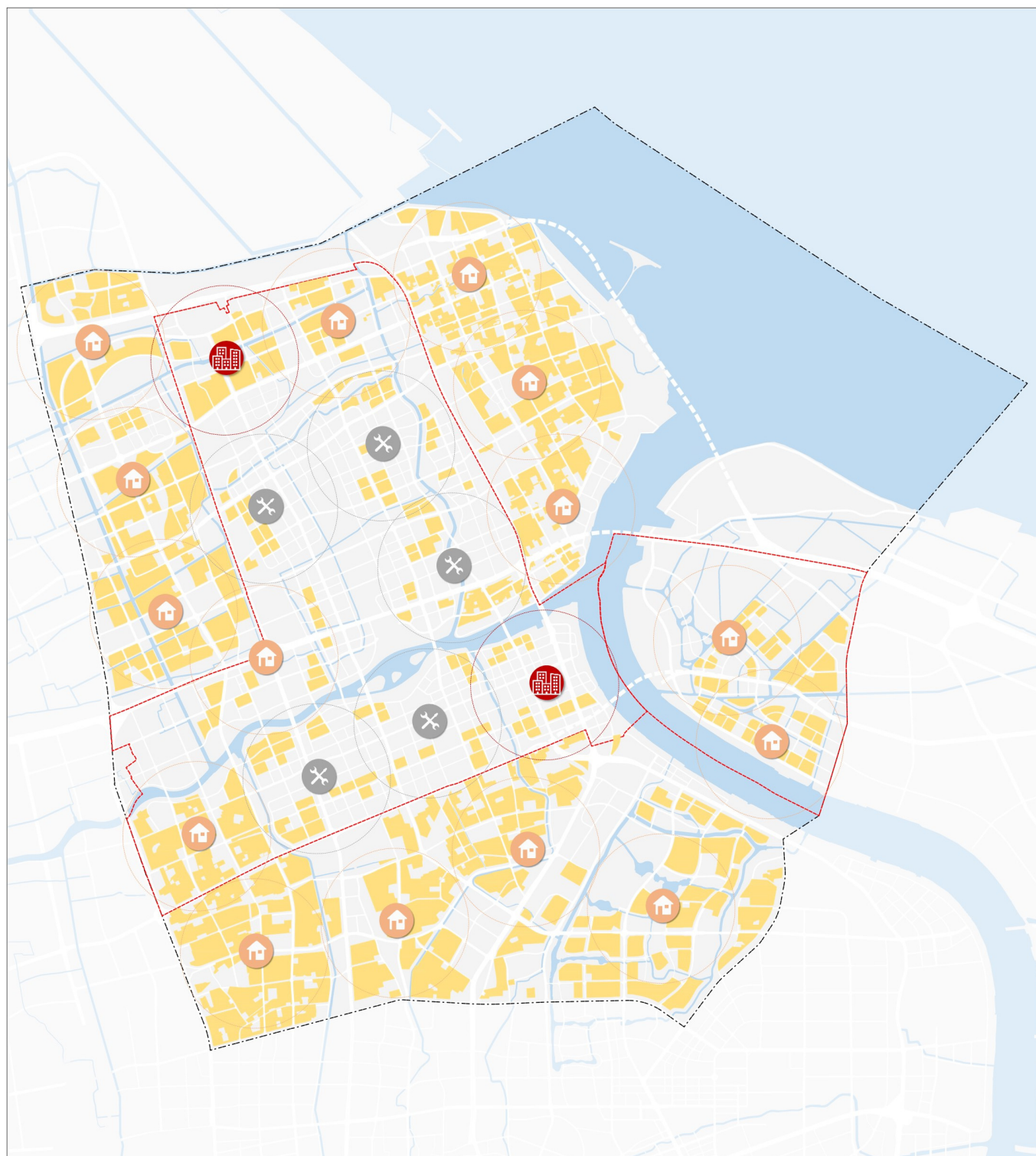


图 3-5：生活圈及居住空间布局示意图

3.3 公共服务设施

3.3.1 规划目标

完善公平共享、弹性包容的基本公共服务体系，强化全覆盖、均等化的基本公共服务设施布局。重点聚焦以下三个方面：

一是提升服务能级，优化完善高等级优质公共服务资源布局。对标全球城市建设标准，有针对性地扩大优质公共服务资源的布局力度，进一步推进高等级、高品质、高水准的公共服务设施布局，提高优质公共服务供给的覆盖率。引入高能级、特色化公共服务设施，提升地区整体形象。活化利用工业遗存，打造公共活动品牌，重视滨水区域的公共功能打造，结合蕴藻浜、黄浦江滨水地区引入高等级的文化、体育、学校设施，逐步实现公共功能从滨水沿线向腹地延伸。

二是提升城区品质，落实 15 分钟社区生活圈的要求。以建设 15 分钟社区服务圈为目标，完善优质公共服务资源布局，构建公平共享的基本服务体系。重点关注基础公共服务均等化布局，引导开放共享、高效复合的公共服务空间。规划围绕社区中心，打造步行可达、活力便捷的设施圈，增补完善社区级文化、体育、教育、医疗、养老等服务设施，提供类型丰富、便捷可达的社区服务，满足不同人群的公共服务需求，基本实现 15 分钟社区生活圈建设。

三是预留规划与发展弹性。本次规划各类公共服务设施用地及建筑规模均为下限，后续规划可根据实际发展需要对设施布局、数量、规模进行评估和优化。

3.3.2 发展规模

规划范围内，各类市区级设施总用地面积约 420.45 公顷。重点更新范围内，各类市区级设施用地面积约 180.75 公顷。

规划范围内，各类社区级公共设施及基础教育设施总用地面积约 396.18 公顷。其中，独立占地的社区级公共服务设施用地面积约 92.15 公顷；基础教育设施用地面积约 304.03 公顷。重点更新范围内，各类社区级公共设施总用地面积约 133.65 公顷。其中，独立占地的社区级公共服务设施用地面积约 37.88 公顷；基础教育设施用地面积约 95.77 公顷。

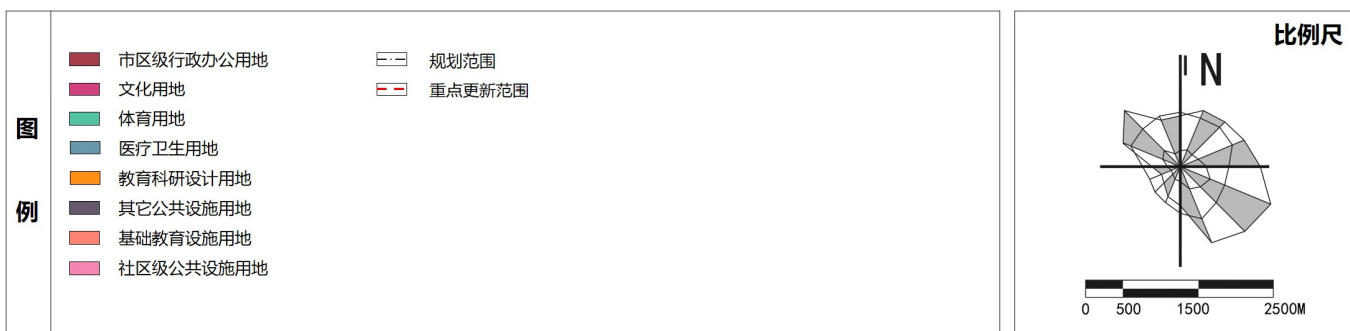
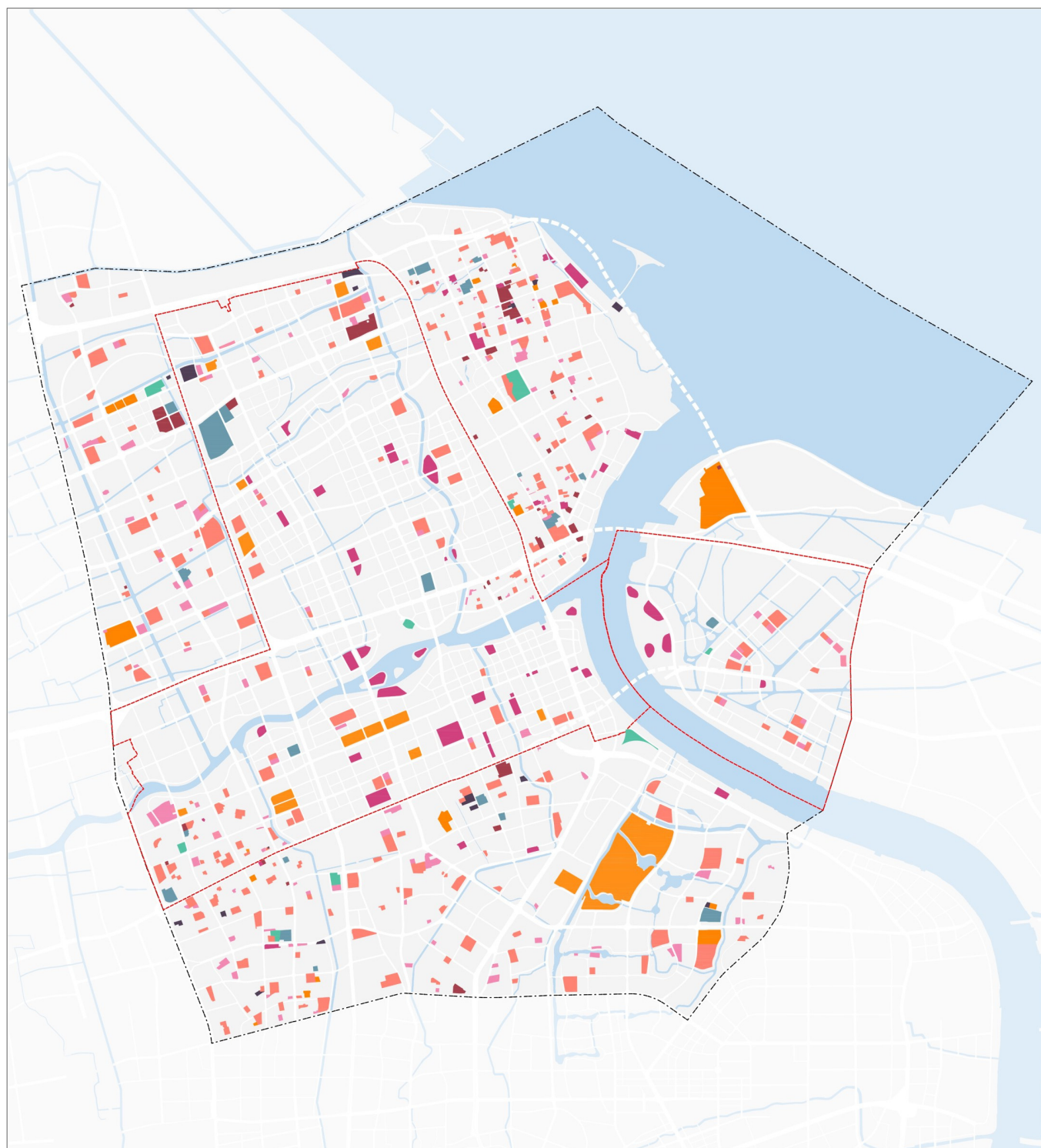


图 3-6：公共服务设施规划图

3.3.3 行政办公设施

(1) 市区级设施

规划范围内，行政办公用地面积共约 38.23 公顷；重点更新范围内，行政办公用地面积约 9.26 公顷，规划市区级行政办公设施 7 处。

(2) 社区级设施

重点更新范围内，结合现状保留，规划社区行政中心 5 处，派出所 3 处；按照 0.5 万人设置 1 处社区居委的标准，规划社区居委 41 处。

3.3.4 文化设施

(1) 市区级设施

落实文化引领战略，对标“上海 2035”指标和国际领先城市水平，加强高品质、高等级文化设施设置。重点在黄浦江、蕴藻浜滨水地区及大型开敞空间附近加强高等级文化设施的设置，鼓励文化设施复合设置，规划文化设施以博物馆、图书馆、美术馆、工业展示馆、演艺场馆等为主。规划范围内，文化用地面积共约 85.97 公顷；重点更新范围内，文化用地面积约 66.54 公顷，规划市区级文化设施 41 处。

(2) 社区级设施

重点更新范围内，按照服务半径要求规划布局各类社区级文化设施。结合现状保留，建议规划社区文化活动中心 13 处；按照每 1.5 万人至少设置 1 处文化活动室、养育托管点的标准，规划文化活动室、养育托管点各 17 处；三岔港区域规划社区学校 1 处。

3.3.5 体育设施

(1) 市区级设施

加快市、区级体育设施建设，加大区属体育场馆公益开放力度，提升各类体育资源利用效能，完善区级体育活动中心布局，重点在蕴川公路以东、蕴藻浜滨水地区布局高等级区域设施。规划范围内，体育用地面积共约 50.37 公顷；重点更新范围内，体育用地面积约 32.37 公顷，规划市区级体育设施 5 处。

(2) 社区级设施

完善综合健身馆、社区体育中心、百姓健身房、居委体育活动室、健身路径、健身步道等各类社区体育设施，推动学校体育设施开放和综合利用，推广全民健身运动。重点更新范围内，按照服务半径要求规划布局各类社区级体育设施。结合现状保留，规划市民综合健身馆、游泳馆各 13 处；按照

每 0.5 万人至少设置 1 处健身点的标准，建议规划 45 处健身点。结合绿地、广场、建筑内部或屋顶等设置运动场 21 处，每处用地面积不小于 300 平方米。

3.3.6 医疗卫生设施

(1) 市区级设施

促进优质医疗资源均衡布局，加强薄弱地区医疗资源配置，优化完善医疗资源结构。规划范围内，医疗卫生用地面积约 52.96 公顷；重点更新范围内，医疗卫生用地面积约 29.65 公顷。

(2) 社区级设施

重点更新范围结合现状保留，社区卫生服务中心原则上按照街镇所辖范围规划设置，每个街镇应当设有一所由政府举办的社区卫生服务中心。常住人口超过 10 万的街镇，每新增 5-10 万人口，按照标准增设 1 所社区卫生服务中心或分中心；按照每 1.5 万人至少设置 1 处卫生服务站的标准，规划社区卫生服务站 23 处。

3.3.7 教育科研设施

发展高品质公共教育服务，构建涵盖高等院校、中等专业学校，职业学校等多类型多层次的教育服务体系，满足就业人群学习提升需求。规划范围内，教育科研设计用地（不含科研设计用地 C65）面积共约 179.67 公顷；重点更新范围内，教育科研设计用地（不含科研设计用地 C65）面积约 36.98 公顷，规划市区级教育科研设施 12 处。

3.3.8 养老及福利设施

(1) 市区级设施

健全养老服务格局，优化养老机构空间布局，加快推进养老机构建设，弥补设施缺口，满足多层次养老服务需求。规划范围内，其它公共设施用地面积共约 13.26 公顷；重点更新范围内，其它公共设施用地面积约 5.95 公顷，规划市区级养老服务设施 3 处。

(2) 社区级设施

重点更新范围结合现状保留，建议规划社区养老院 11 处；按照每 1.5 万人设置 1 处日间照料中心的标准，建议规划日间照料中心 21 处；建议三岔港区域规划工疗、康体服务中心 1 处；按照每 0.5 万人设置 1 处老年活动室的标准，建议规划老年活动室 71 处；按照每 1.5 万人设置 1 处社区食堂的标准，建议规划老年助餐点及社区食堂 18 处。

3.3.9 基础教育设施

按照每 5 万人配置一所高中，每 2.5 万人配置一所初中、小学，每 1 万人配置一所幼儿园的标准，兼顾人口规模与服务半径，优化均衡基础教育设施布局。规划范围内，基础教育设施用地面积共约

304.03 公顷；重点更新范围内，基础教育设施总用地面积约 95.77 公顷，规划基础教育设施共 80 处，包括高中 6 处，初中 11 处，九年一贯制学校 4 处，小学 15 处，幼托 44 处。

3.4 公共空间

3.4.1 开放空间格局

(1) 构建蓝绿交织、水城共融的生态格局

从区域整体生态格局出发，依托现有水系优化蓝绿骨架，打造高品质的开放空间网络，实现公园与城市无界融合、人与自然和谐共生的城市发展新形态。

规划形成“两核、四轴、多廊”的公共开放空间结构。以淞南湖城市绿核、三岔港生态绿核为两大生态踏脚石；黄浦江、蕴藻浜和淞兴塘科创绿轴、中央文化绿轴四条生态轴线共同形成双“T”型生态骨架；以涓浦、沙浦、浅弄河、沈师浜、北泗塘等形成次级生态廊道，共同组成水绿城融合的开放空间体系，夯实城市生态屏障，提升城市生态韧性，为市民提供活力多元、便捷舒适的公共开放空间网络。黄浦江、蕴藻浜河口等重点地区，鼓励合理设施雕塑、喷泉等公共艺术景观，提升公共空间特色和标志性。

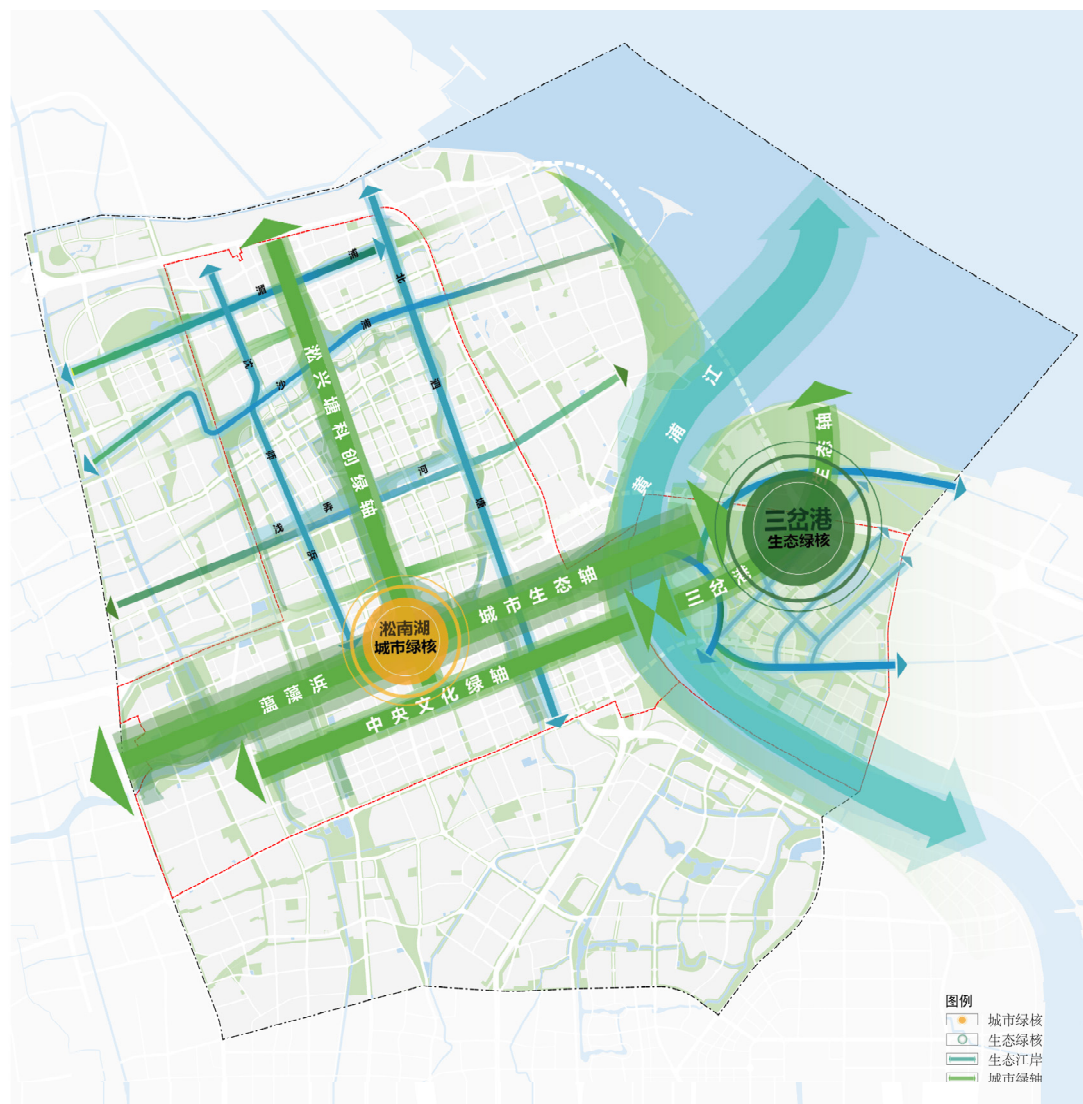


图 3-7：开放空间系统示意图

(2) 打造绿色开放、活力共享的多级公园体系

依托生态空间、滨江、滨河廊道，合理布局城市公园、地区公园、社区公园，满足各级公园的服务覆盖要求，形成覆盖全域的公园体系。

实现4公顷以上公园广场步行30分钟可达、3000平方米以上公园广场步行10分钟可达、400平方米以上公园广场5分钟步行可达。

城市公园为上海市域居民提供日常活动及周末休闲的空间，并融合文化艺术、运动健身、休闲游憩等各类功能提供综合服务。结合蕰藻浜、淞兴塘沿线及三岔港楔形绿地布局，打造4处城市公园，分别为淞兰湖公园、吴淞公园、十里画卷公园及翡翠山公园。植入体育、文化、科普、集会等多元主题功能，配置体育运动场、儿童游乐园、文化展示区、市民集会场地等空间，满足市民各类活动需求，激发地区活力。结合森林、湿地、生物栖息地等自然生境资源，设置科普标识、自然教室等环保科普教育空间或者结合公园相应主题进行专题科普空间建设。充分发挥生态基底及地区功能特色，打造城市地标型公共空间。

地区公园为地区内的居民提供日常交往、休闲娱乐的空间，促进地区交流与活力。依托蕰藻浜、淞兴塘、北泗塘等蓝绿轴线，规划15处地区公园，分别为湄浦公园、扬帆公园、淞兴塘公园、吴淞科技公园、浅弄河公园、数字公园、元吉公园、泗南公园、河口公园、张庙公园、泗塘公园、江杨公园、后工业生态公园、创新公园和艺海汇公园。鼓励配置多元功能的综合活动空间，例如主题广场、各类球场、滑板基地、观景平台等。挖掘所在区域的文化资源特色，结合红色文化、江南文化、海派文化，打造多元丰富的文化展示与活动空间，结合植物景观、雕塑小品及硬质铺装等景观要素强化文化要素的表达，凸显地区公园主题特色。

社区公园为社区居民提供交流互动、休憩娱乐的空间，满足全年龄段日常生活、休闲、健身、接触自然环境的需求。结合地区转型和城市更新，植入小尺度人性化公共开放空间，规划布局社区公园22处，提升公共开放空间密度和服务覆盖。合理配置市民健身活动设施、休憩设施，优先配置老年人与儿童活动场地。结合居民日常交流需求，布局灵活的多功能场地，按需布置临时性设施，为各类活动开展提供可能。



注：公园名均为暂名。

图 3-4：开放空间规划图

3.4.2 慢行系统

依托主要生态廊道、道路两侧慢行空间，衔接并串联各类开放空间，形成安全、连续、舒适的高品质慢行空间。慢行系统主要分为骑行道、跑步道与漫步道。

重点更新范围内，形成两环一网的慢行系统，联系副中心、地区中心、社区中心以及主要开放空间节点。

(1) 骑行道

在现状基础上优化骑行道布局，规划形成全线贯通、便捷快达的高效通勤环。高效通勤环为双环结构，其中：外围依托绕城高速、杨盛河、长江路、黄浦滨江形成相对独立的骑行环路，内环依托沙浦、沈师浜、蕰藻浜、西泗塘、中央文化绿轴、北泗塘、高三港、高浦港、严家港等开放空间，形成骑行环路。骑行道宽度 3-4 米。

(2) 跑步道

串接各景观区域与节点，打造自由灵动、景观优先的跑步道系统。沿滨江和主要蓝绿空间，展开连续跑步道，链接一江两岸、双核三轴等主要开放空间，打造慢跑环线。跑步道宽度 1.5-4.5 米。

(3) 漫步道

结合各功能片区，塑造局部成环的漫步道网络，提供趣味丰富的休闲游赏路径。依托洲岛蓝绿空间，链接各组团活力点，使滨水景观资源渗透到街区，提供舒适而安全的步行体验，打造水岸漫步游憩网。漫步道宽度 1.5-5 米。

(4) 越江慢行道

预留慢行越江通道，加强滨江两岸地区之间的联系，具体位置、形式待后续进一步深化研究落地。

(5) 慢行桥

依托现有和规划市政道路桥梁，结合慢行系统，构建慢行桥体系。其中，重点更新范围内，保障重要蓝绿空间区域的游赏性、一般区域的联通性。

布局原则上，在淞兴塘科创绿轴、中央文化绿轴、城市副中心为核心的游赏空间沿线布局游赏型慢行桥，间距控制在 500 米左右；其他区域布局联通型慢行桥，间距控制在 1 公里以内。慢行桥梁可独立设置或结合市政道路桥梁设置，慢行空间宽度不小于 3 米。

造型和风貌上，桥梁造型从区域文化底蕴和地域特点出发，传承历史文化与空间特色，融入现代先进设计理念。造型体量均衡适中、尺度亲切宜人、色彩整体谐调、风格和而不同，体现江南基因和时代风范。桥梁色彩有机融合自然蓝绿环境色，强调文化历史色，采取低色彩饱和度和高明度底色，适当搭配以亮色作为点缀，显现沉稳大气、清新明亮的感觉。

技术要求上，游赏型慢行桥在体现风景游赏功能的同时应满足公园设计规范要求。联通型慢行桥应满足平顺步行系统需要，打造全龄友好、充满活力、品质宜人的慢行空间。

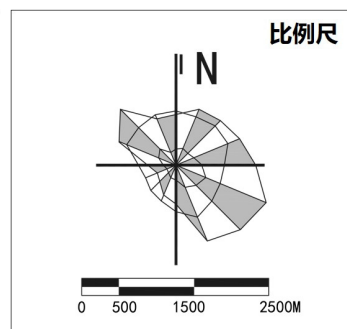
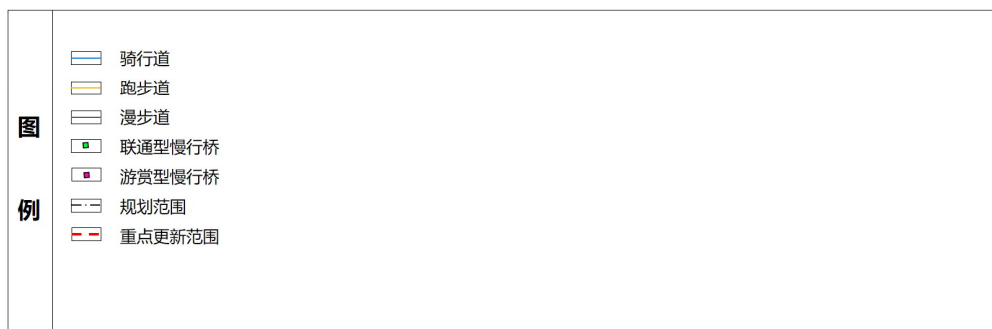
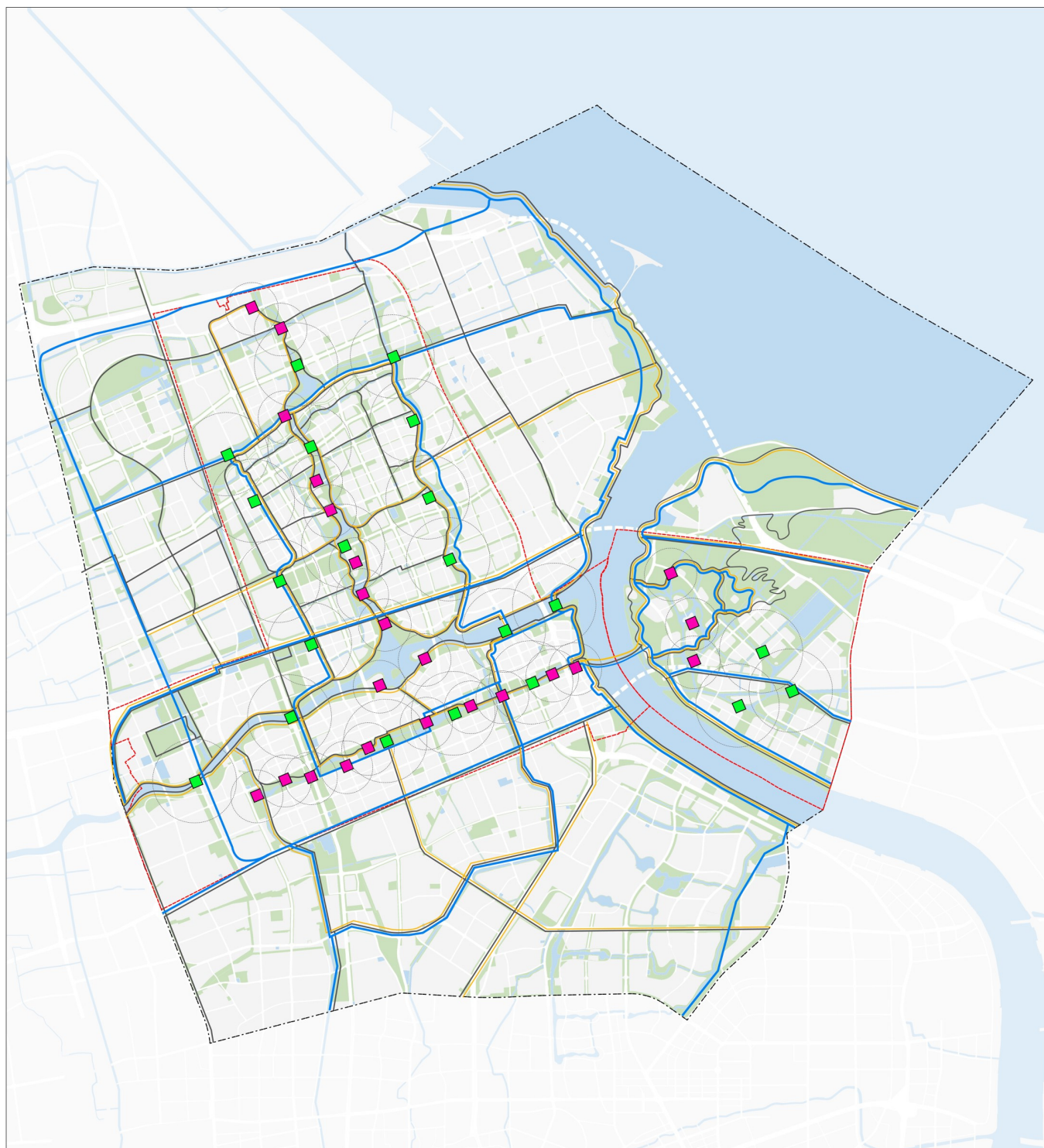


图 3-8：慢行系统规划图

3.5 综合交通

3.5.1 规划目标

充分落实公交优先战略，以道路系统的完善为基础，优化轨道交通网络与基础交通设施布局，提升多模式公共交通体系对于区域的服务；结合地区生态空间网络，完善慢行系统布局，形成舒适宜人的街区尺度与慢行出行环境。

依托区域转型，全面提升大吴淞地区城市交通系统的服务品质，构建“安全、绿色、高效、宜人、特色”的综合交通系统。公共交通占全方式出行比重达到 50%以上，绿色交通出行比例达到 85%以上。

3.5.2 道路系统

结合“上海 2035”总规和骨干道路网规划，立足大吴淞地区“一核三带”的空间结构和“蓝绿交融”生态基底，完善地区道路交通网络，促进区域联动发展，加强高铁宝山站、吴淞副中心等重点发展片区的对外道路通达条件。

规划范围内，道路系统由高快速路、主干路（主要公路）、次干路（次要公路）和支路（公共通道）构成，形成功能完善、级配合理的城市道路系统。重点更新范围内，规划市政道路路网密度约 7.8 公里/平方公里，其中浦西部分路网密度约 8.9 公里/平方公里，浦东部分路网密度约 4.6 公里/平方公里。

（1）高快速路

规划 5 条高快速路，形成“三横二纵”的总体格局，包括 G1503 上海绕城高速、S20 外环路、长江西路快速路-军工路快速路、南北高架路-蘆川快速路、逸仙高架路-同济高架路。

（2）主干路（主要公路）

规划 11 条主干路，形成“六横五纵”的总体格局，包括富锦路、友谊路、宝杨路、长江路-军工路、港城路、保德路-殷高东路、共和新路、江杨北路-江杨南路、铁山路、同济路-逸仙路、双江路-闸殷路。

（3）次干路（次要公路）

规划 25 条次干路，浦西部分形成“十一横九纵”的总体格局，包括湄浦路、盘古路、镇泰路、兰岗路-双城路、水产路、泰和路、铁城路、呼兰路、呼玛路、淞发路-国帆路、一二八纪念路、杨泰路-虎林路、新二路、铁力路-淞良路、鹤岗路、牡丹江路、淞宝路、国权北路、淞沪路、江湾城路；浦东部分形成“四横一纵”的总体格局，包括崇景路-随塘公路、江东路、规划一路、江心沙路和规划二路。

（4）支路（公共通道）

规划新建和更新地区支路网和公共通道实践“窄道路，密路网”的发展导向，提升慢行交通品质，营造安全的步行环境和舒适的交往空间，服务 15 分钟生活圈。城市副中心等重点地区的全路网密度不低于 10 公里/平方公里。

(5) 越江通道

规划越黄浦江通道 3 处，为外环隧道（已建）、长江路隧道（已建）、闸殷路隧道（规划）。规划跨蕴藻浜主要通道 7 处，为南北高架路（已建）、虎林路（规划）、江杨南路（已建）、铁山路（规划）、铁力路（规划）、鹤岗路（规划）、逸仙高架路（已建）；规划跨蕴藻浜次要通道 5 处，为泰联路（规划）、爱辉路（规划）、铁谊路（规划）、型钢西路（规划）、型钢东路（规划）。

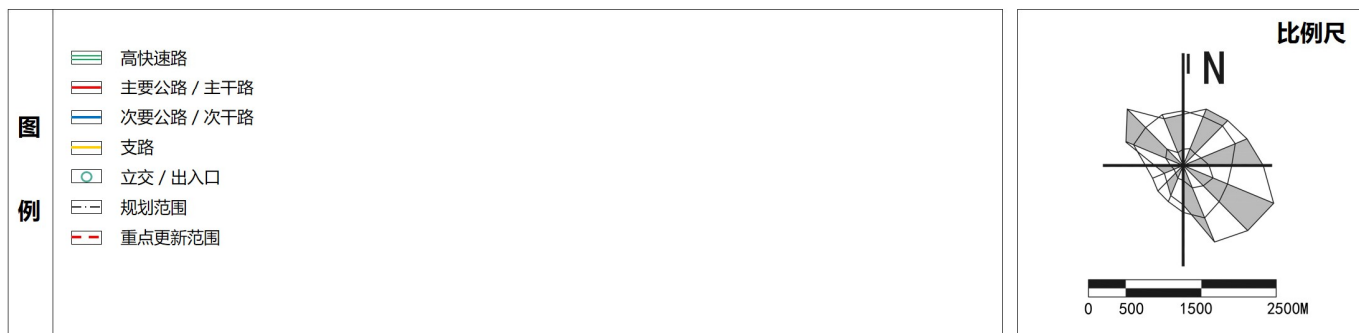
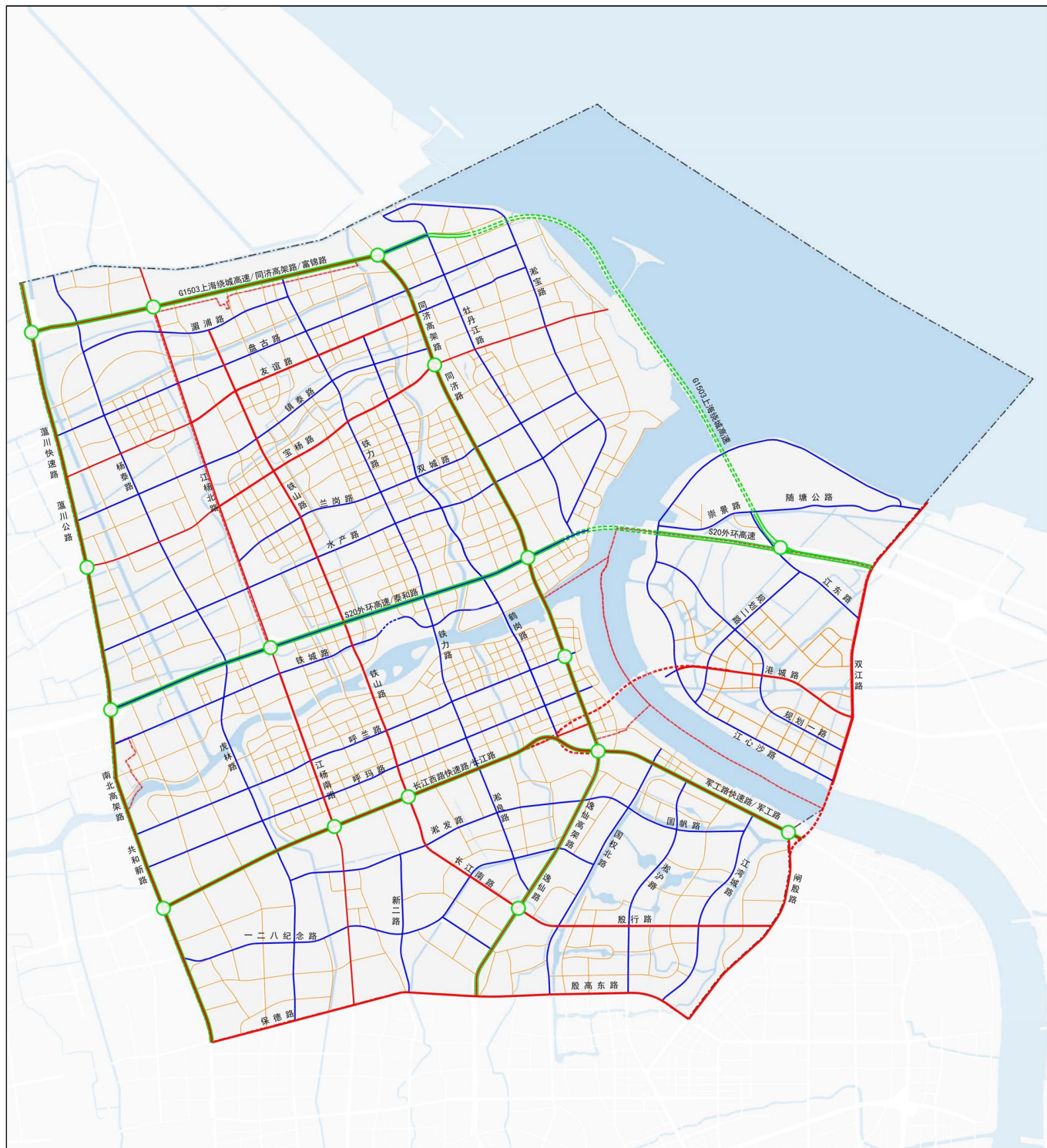


图 3-9：道路系统规划图

3.5.4 水上交通

(1) 规划目标

发挥苏申内港线航运功能，进一步完善长江口沿岸的水上运动、蕴藻浜沿岸的水上观光游览、黄浦江沿岸游艇休闲等功能提升，与周边产业融合，实现工业基地向滨水旅游度假区的转型。

(2) 航运枢纽

规划于蕴藻浜河口新建水利枢纽，功能上包括船闸和泵闸。其中船闸建议按一线船闸考虑，满足Ⅲ级航道船舶通航。为确保嘉定、宝山区域航运需求并疏解黄浦江下游段部分航运功能，建议罗蕴河河口设置船闸。

结合蕴藻浜河口新建水利枢纽工程，原蕴东枢纽平时确保通航以常开为主，保留节制闸功能，仅在流域行洪量较大及闸区河段水流可能发生倒流等情况下关闭。具体运行方式结合下阶段枢纽专项规划编制进一步研究。

(3) 水上游线

在大邮轮航线的基础上，沿黄浦江、蕴藻浜、北泗塘、何家浜等重要水系，结合客船、游船、游艇等中小型水上交通工具，布局水上线路，串联城市蓝绿空间中的重要公共空间节点，提供休闲、体验、通勤多种方式相结合的水上交通，构建无界联动的水陆慢行体系。

在大吴淞地区内部水系，结合滨水公共服务设施设施，补充手摇船、皮划艇、帆船等无动力游船等亲水交通方式，创造城市亲水场景，形成舟行江南的城市文化体验。



注：以上地名均为暂名。

图 3-10：水上游线规划布局示意图

3.6 绿色低碳

3.6.1 发展目标

围绕“碳达峰”和“碳中和”的战略任务，本次规划突出绿色低碳发展理念和导向。通过优化土地利用结构，疏通生态网络，增加公共绿地面积，区域生态服务功能价值较现状有大幅提升；转型提升工业用地，推动产业升级，进一步减少工业污染；加强公共交通及轨道交通，以 TOD 发展模式优化空间布局；提高排水、防洪、防涝标准，实现雨污分流，进一步提升水环境质量。

规划确定了包含低碳空间框架、绿色产业和绿色建筑等内容，以推进城市绿色低碳可持续发展，提升大吴淞区域在环保、生态、低碳等方面的先进性、全球性、前瞻性，对于提高全市和宝山区的生态环境质量等方面具有积极意义。

3.6.2 完善低碳空间框架

(1) 构建城市通风廊道

进一步优化区域生态空间格局，提升区域生态服务功能，推进各类公共绿地、沿河沿路生态廊道建设，提升综合生态服务功能与效益。

建议形成多级通风廊道的低碳空间框架，其中，2 条主要通风廊道位于黄浦江及淞兴塘（暂名），走向接近夏季主导风向（东南向），宽度 ≥ 200 米，5 条次级通风廊道位于虎林路、江杨北路-西泗塘、沈师浜、北泗塘-南泗塘、同济路，走向与主要通风廊道走向一致，宽度 ≥ 50 米。

进一步丰富通风廊道内不同层次的植物植栽。通风廊道内宜种植灌木、乔木为主的树种，并采用除尘降污的植物进行复合式种植，以优化廊道种植结构和提升空气质量。

规划积极推进交通干道两侧、大型环境基础设施、产业园区、生态环境综合整治区域等及周边的防护林建设，有效控制区域生态环境风险。

(2) 营造生物廊道网络

建议围绕本地鸟类生境偏好所对应的栖息地类别，识别规划区潜力生境区域，包括：河湖湿地、城市公园湿地、城市公共绿地、农田、林地等，结合河网水系优化策略，设置滨水缓冲带，形成新的水绿通廊。优先打通关键廊道的未联通区域，实现与生境核心斑块及廊道间的生态联系。鼓励建设涵渠或生态廊桥，避免高速公路对栖息地的割裂。在蕹藻浜河口水利枢纽处应预留渔道，避免影响鱼类迁徙洄游路线。

规划形成“4+4+N”多级多类的生物迁徙网络。其中：4 条一级廊道是由蕹藻浜生态廊道、黄浦江生态廊道、近郊绿环以及南北向的中央水绿通廊组成，分别作为连接规划区东西、南北的核心生物栖息地，宽度控制在 100-200 米。4 条二级廊道是由沙浦-新沙浦水廊道、外环绿带、白沙公园-西泗塘生态廊道、北泗塘-南泗塘水廊道组成，作为将生境核心和一级廊道的生态资源引入规划区内部，宽度

控制在 60-100 米。多条三级廊道是由其他主要河道、道路两侧绿地等组成，宽度控制在 30-60 米。

(3) 构建生态安全格局网络

建议通过蓝绿水网、生物廊道网络、城市通风廊道，链接重组地区蓝绿空间生态格局，营造人、生物共融的生态环境。规划建立多元功能复合廊道，主要包括：南北向中央水绿廊作为重要风廊、水廊和生物廊道，也为市民提供生活游憩和文化服务。黄浦江生态廊道作为重要风廊、水廊和生物廊道，也是市民生活游憩的重要场所。蕰藻浜生态廊道作为重要的水廊、生物廊道，且承担生活休闲功能。

(4) 打造兼顾防汛与休闲的多层级韧性滨水岸线

为应对海平面上升，通过风险区域识别划分并落实相关管控要求，提高地区对气候变化趋势的适应性。根据规划区淹没影响模拟分析，识别滨水地区受海平面上升和风暴潮影响的程度和范围，划定多层级适应性滨水空间，并提出应对淹没影响的适应性设计策略，实现提升片区韧性的同时，满足滨水休闲需求。

(5) 提升碳汇能力

积极打造多层级的绿化空间。推进屋顶绿化、垂直绿化等多种形式的立体绿化建设。研究数据表明，当屋顶绿化率达到 6%，城市热岛效应将降低 1-2 度。

提升单位面积碳汇能力。在不改变绿地率的情况下，积极提升植林率可以提高单位绿地面积的碳汇能力。建议规划范围内在未来设计时考虑乔灌草的多层复合植被群落配置模式。



注：以上地名均为暂名。

图 3-11：多元复合廊道格局示意图

3.6.3 探索绿色低碳产业和建筑

(1) 构建产业循环经济体系，布局绿色工厂形成模式示范

规划推广构建以新材料为主的循环经济体系，形成产品和能量的梯级利用及衔接循环；鼓励从源头减量角度出发，关注新材料产业在原料技术研发端、测试转化端、以及轻型生产端的各个环节；助力绿色化技术创新及集成应用、示范和推广作用；推广采用“工业上楼”模式，布局绿色工厂。

(2) 应用绿色建筑关键技术

鼓励新建建筑积极应用绿色高标准。设定绿色建筑认证目标：到 2030 年新建民用建筑全面执行超低能耗建筑标准，鼓励新建超高层建筑按照绿色建筑三星级标准建设。新建国家机关办公建筑、大型公共建筑及政府投资项目应当按照绿色建筑二星级及以上标准建设。其他新建民用建筑按照绿色建筑基本级及以上标准建设。

鼓励既有建筑节能改造。针对既有公共和居住建筑，鼓励完成节能低碳改造。

推广建筑可再生能源应用。新建公共建筑、居住建筑和工业厂房至少使用一种可再生能源，城镇建筑可再生能源替代率符合《上海市碳达峰实施方案》要求；新建政府机关、学校、工业厂房等建筑屋顶安装光伏的面积比例不低于 50%，其他类型公共建筑屋顶安装光伏的面积比例不低于 30%；推动既有建筑安装光伏，公共机构、工业厂房建筑屋顶光伏覆盖率达到 50%以上；推广光储直柔、光伏发电与建筑一体化应用。

促进建筑全生命周期碳减排。鼓励使用全生命周期排放评估，促进建筑整个生命周期内产生最低碳排放。

关注工业科创建筑碳减技术应用。鼓励进行绿色建筑认证，建议全部执行绿色工业建筑二星级，重点工业建筑执行绿色工业建筑三星级；建议进行超低能耗建筑认证。推广重点技术应用，建议采用超低能耗技术，包括智慧能源管理、水资源循环、废弃物循环等；通过向地上部分拓展空间并利用工业上楼的空间模式，减少隐含碳排放量；采用智慧能源管理系统，作为建筑能源替代及储能技术核心方式。

3.6.4 建立绿色低碳发展指标体系

针对大吴淞地区绿色低碳发展示范的目标，探索建立具有针对性和示范性的绿色低碳发展指标体系。结合大吴淞地区绿色低碳发展研究相关成果，建议建立涵盖生态空间、产业发展、绿色建筑、绿色交通等方面指标体系。具体指标与目标值等可结合后续工作进一步深化和优化。

3.6.5 创建碳中和示范区

考虑开展碳中和示范区建设，重点围绕超低能耗建筑、既有建筑改造、综合能源管理、循环建筑、绿色工厂、智能建造、交通超低排放区以及生物多样性蓝绿廊道等，进行相关试点示范项目建设。

碳中和示范区具体范围结合后续相关工作确定。

第四章 单元图则

UNIT GRAPH

4.1 单元划分

4.2 图则内容说明

4.1 单元划分

本次规划范围共划示 34 个单元。其中：

重点更新范围内结合本次规划工作，形成专项规划图则单元 11 处，作为下层次规划编制的依据。规划范围内的其余 23 处单元以延续既有单元层次规划的单元划分为主，其中公共服务、交通、市政等设施的等级、类型，以已批复的单元层次法定规划为准。

重点更新范围内单元划分原则如下：

一是锚固空间格局，将临近的蓝绿空间和城镇组团作整体划示，促进“先蓝绿、再建城”、“先地下、再地上”的合理科学的建设模式。

二是充分考虑开发时序和建设动态，衔接既有控规单元，兼顾土地权属。以既有单元划分为基础，结合现状建设动态和未来开发时序优化单元边界。

三是控制合理的单元规模。落实 15 分钟社区生活圈要求，构建 3-5 平方公里左右的城镇单元。

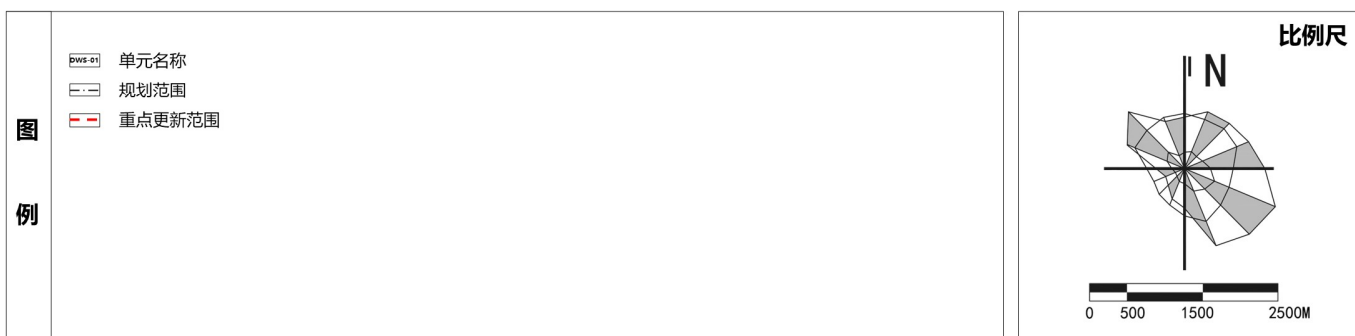


图 4-1：单元划分图

4.2 图则内容说明

为了更好的传导本次规划要求，有效衔接后续控制性详细规划编制，重点更新范围内结合单元划分形成单元管控图则。图则重点突出对结构性、基础性、公益性内容的管控，包括空间结构、功能布局，主要公共设施、重大交通、市政设施等的布局、数量、规模等。

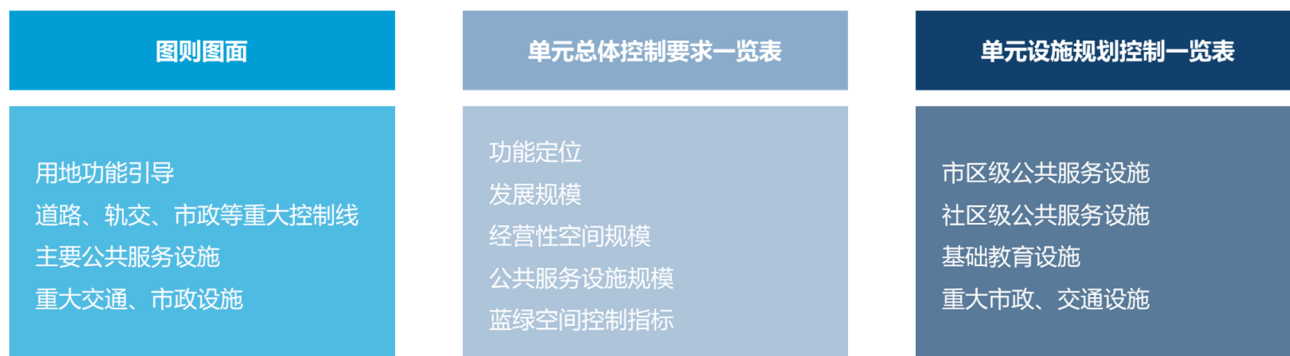


图 4-2：单元管控要素示意图

附件

ANNEXES

1 公众意见汇总和采纳情况的报告

2 分单元图则

《大吴淞地区专项规划》公众意见汇总和采纳情况的报告

公示阶段共收到反馈意见 3 份，主要内容概括及采纳情况如下：

(1) 建议专项规划中淞兴塘科创功能集聚带沿北泗塘布局，适度缩减蓝绿空间规模并减少对涉及企业的影响。

回复：部分采纳。淞兴塘科创功能集聚带在整体空间结构角度统筹考虑，如调整至北泗塘沿线，则与轨交 19 号线、高铁宝山站等重大交通设施过于偏离，缺乏联动衔接。集聚带内部功能布局上考虑蓝绿空间和城市功能的融合，涉及蓝绿空间的企业空间，建议后续进一步研究收储、用地置换等城市更新政策。

(2) 建议进一步增加地区综合产业用地规模。

回复：采纳，本次规划结合地区功能定位和布局，主要结合产业社区适度保留工业用地。研发、工业、仓储用地规模在宝山区整体平衡，以保障先进制造业发展空间。

(3) 建议规划中对水产路、铁山路、宝杨路、铁力路围合区域进行战略留白考虑。

回复：不采纳。上述区域在空间结构上为功能和景观塑造的重点区域，近期已有轨交 19 号线、19 号线铁山路车辆基地等项目、土地储备前期工作推进。

(4) 不锈钢、特钢转型区域建议进一步提升住宅用地比例，促进地区职住平衡。

回复：解释说明，不锈钢、特钢区域近期已批复法定控规，本次专项规划整体上落实已批控规，以促进职住平衡为导向。上述两区域住宅用地规模与已批控规相比基本保持不变。

(5) 宝武会博中心建议用地性质调整为工业用地。

回复：不采纳。为保障会博中心后续功能提升及与中央文化绿轴的功能和空间融合，建议按本专项规划中文化用地考虑。

(6) 宝武特冶区域建议规划为工业用地，减少规划道路贯穿主要生产厂房，减少内部居住用地规模。

回复：采纳，本次规划宝武特冶区域规划为综合产业用地。落实高质量发展要求，在用地功能方面，兼容工业、研发、仓储等功能，允许在规划编制阶段，对工业、研发、仓储用地地块叠加产业融合管理要求（M₀）。在道路格局方面，考虑该区域工业生产特性，道路间距控制在 200 米左右。具体用地功能、规划道路等规划的实施事项建议后续结合地区转型发展时序进一步考虑，并结合控制性详细规划编制阶段进一步研究优化。

(7) G1503 绕城高速北侧宝钢指挥中心、中央研究院区域划出三类生态空间，调整为工业用地。

回复：解释说明。该区域在“上海 2035”总规和各层次规划中，位于城镇开发边界外、近郊绿环内，转为产业园将对本市“三区三线”划定成果和生态空间格局产生较大影响，本次规划按已批法定规划落实用地性质。

(8) 宝钢工程技术集团有限公司企业总部地块已批复《上海市宝山区杨行东社区 BSP0-0801 单元控制性详细规划 05 街坊局部调整》(沪府规划[2023]236 号), 建议按照已批控详纳入本次规划。

回复: 解释说明。本次规划已保留企业总部地块主要现状已建成区域, 并结合规划南北科创功能集聚带、中央绿谷及高铁宝山站等因素对周边用地功能和布局进行调整。

(9) 铁力小区地块于 2021 年完成第一轮投资改造。建议本轮规划按照现状地块纳入, 用地性质保留为工业用地。

回复: 解释说明。铁力小区地块为本次规划南北科创功能集聚带及中央绿谷区域, 建议后续结合控规编制、开发时序、收储、用地置换等研究进一步探索更新方式, 功能和空间上进一步向与地块区位及周边关系相适应的城市型转变。

(10) 宝杨路 2035 号(五钢)地块建议进一步减少并优化地块内路网布局, 适当降低规划绿地比例并将绿地向地块北侧、西侧边界集中布置。

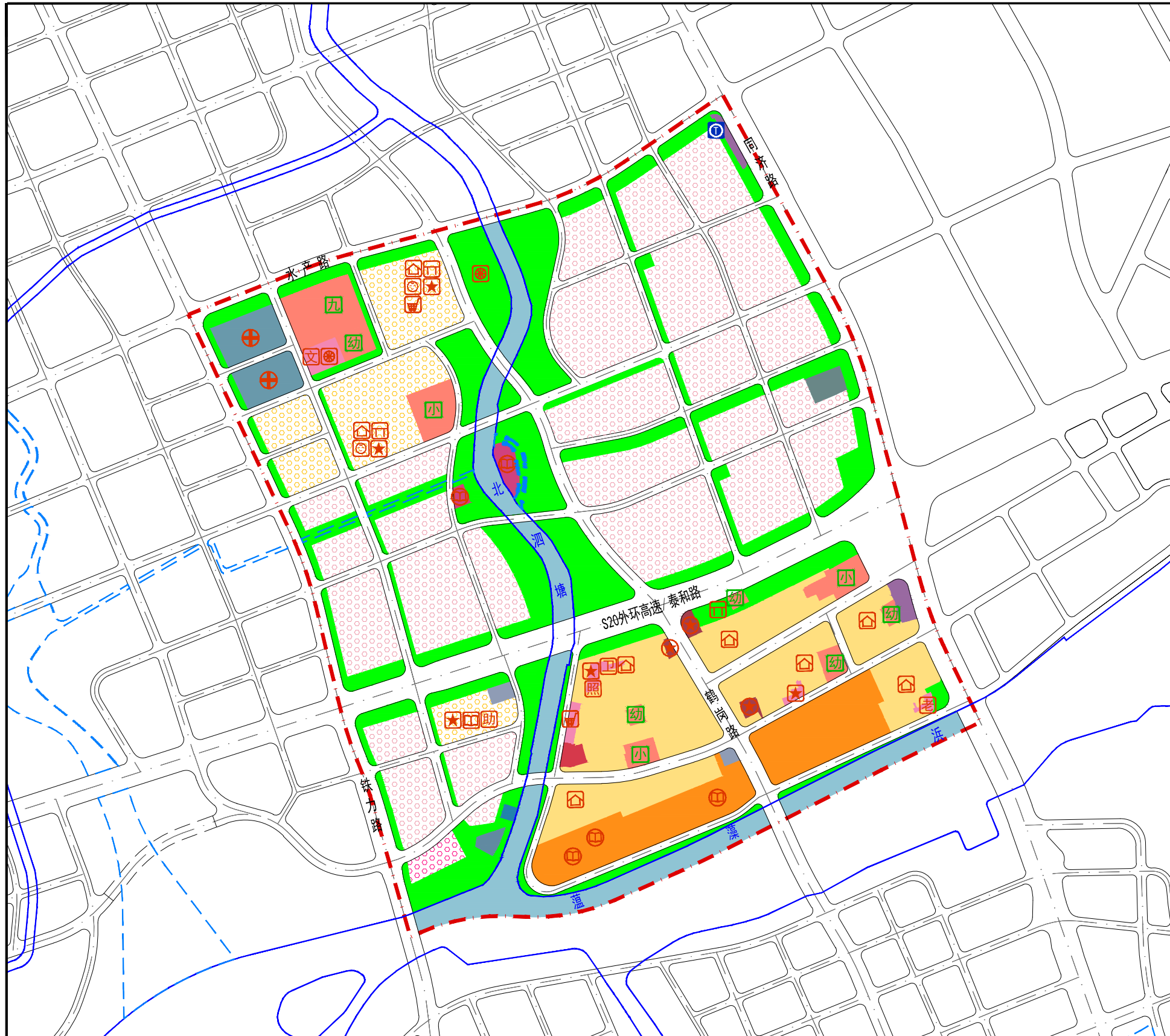
回复: 解释说明。宝杨路 2035 号地块为本次规划南北科创功能集聚带及中央绿谷区域, 建议后续结合控规编制、开发时序、收储、用地置换等研究进一步探索更新方式。

单元总体控制一览表

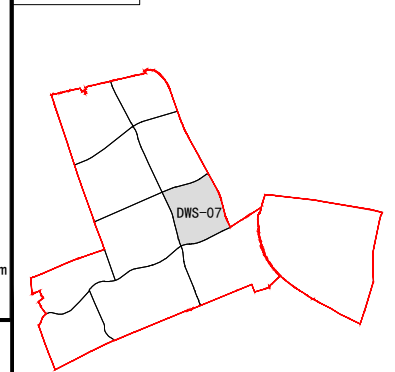
单元编号	DWS-07	商业、商办用地面积上限(公顷)	1.20
功能定位	智能制造	商业、商办建筑面积上限(万平方米)	2.40
用地面积(平方公里)	2.49	公共服务设施及基础教育设施用地面积下限(公顷)	12.74
规划人口(万人)	2.23	公共服务设施及基础教育设施建筑面积下限(万平方米)	15.87
建设用地面积(平方公里)	2.34	支路网密度下限(公里/平方公里)	5.82
住宅用地面积上限(公顷)	36.97	公共绿地面积下限(公顷)	43.49
住宅建筑面积上限(万平方米)	70.98	河湖水面率(%)	6.42

单元设施规划控制一览表

设施类别	数量	建筑面积(万平方米)	用地面积(公顷)	
市区级公共服务设施	行政办公设施	3	0.46	0.52
	文化设施	5	1.86	0.72
	体育设施	0	-	-
	医疗卫生设施	1	4.88	3.25
	教育科研设计设施	0	-	-
	其他公共设施	0	-	-
	小计	0	7.20	4.49
社区级公共服务设施	行政管理设施	4	0.27	-
	商业设施	4	0.36	-
	文化设施	3	0.48	-
	体育设施	5	0.32	-
	医疗卫生设施	1	0.02	-
	养老福利设施	11	0.86	1.50
	其他社区设施	0	-	-
小计	28	2.31	-	
基础教育	完中	0	-	-
	高中	0	-	-
	初中	0	-	-
	小学	3	2.38	2.72
	九年一贯制学校	1	2.50	2.50
	幼儿园	5	1.48	1.54
	小计	9	6.36	6.76
交通设施	1	-	0.71	
市政设施	8	-	1.40	



单元索引图

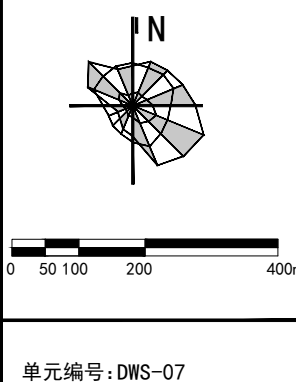


图例



备注

- (1) 各类建筑面积的统计中, 现状建筑面积按地形图测算, 单体建筑准确面积以不动产登记为准。
- (2) 开放空间功能区、公共绿地允许在规划编制阶段, 对公共绿地叠加绿化融合管理要求(G0)。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、活动场地和小型对绿化景观无负面影响的配套市政交通设施, 支持地上地下空间分层供地、确权。具体以控制性详细规划阶段确定的方案为准。
- (3) 教育科研设计功能区、工业仓储功能区、综合产业功能区、工业、研发、仓储用地允许在规划编制阶段, 对工业、研发、仓储用地叠加产业融合管理要求(M0), 在确保以产业为主导功能的基础上, 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, 公共服务配套设施按标准配置。具体以控制性详细规划阶段确定的方案为准。
- (4) 社区级公共服务设施的规模、布局等可结合后续控制性详细规划、专项规划等阶段研究进一步优化调整。具体以控制性详细规划阶段确定的方案为准。
- (5) 结合下位规划完善公厕、小压站、道班房等环卫基础设施布局, 新建设施原则结合公建设施、绿地等综合设置。具体以控制性详细规划阶段确定的方案为准。
- (6) 蓝线(弹性)宜考虑无动力船舶等通行及景观要求, 处理好相交道路与水系的关系, 并考虑水量、水质、排涝等措施。具体以控制性详细规划、蓝线专项规划阶段确定的方案为准。
- (7) 公共绿地面积包括公共绿地、开放空间及其内部的蓝线(弹性)空间, 河湖水面率包括蓝线(刚性)及蓝线(弹性)空间。



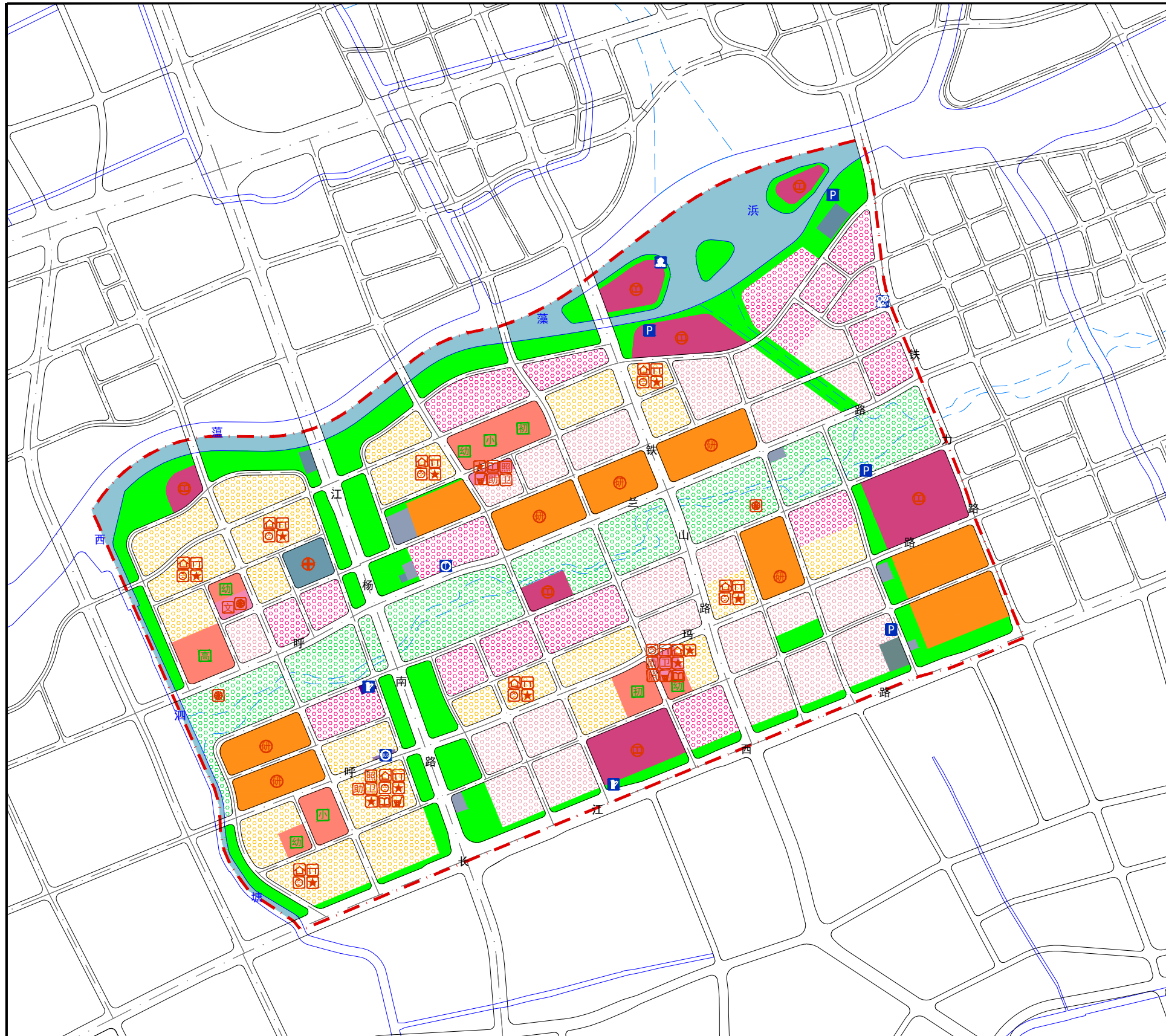
单元编号: DWS-07

单元总体控制一览表

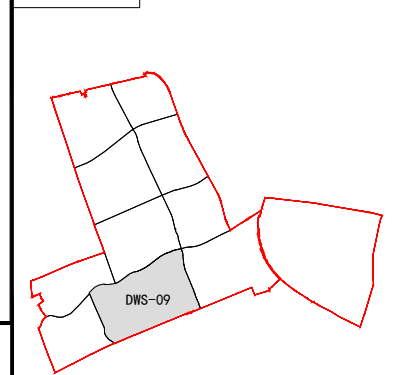
单元编号	DWS-09	商业、商办用地面积上限(公顷)	46.31
功能定位	科创服务	商业、商办建筑面积上限(万平方米)	138.93
用地面积(平方公里)	4.85	公共服务设施及基础教育设施用地面积下限(公顷)	63.15
规划人口(万人)	4.60	公共服务设施及基础教育设施建筑面积下限(万平方米)	86.65
建设用地面积(平方公里)	4.54	支路网密度下限(公里/平方公里)	6.24
住宅用地面积上限(公顷)	64.45	公园绿地面积下限(公顷)	105.35
住宅建筑面积上限(万平方米)	161.13	河湖水面率(%)	9.12

单元设施规划控制一览表

设施类别	数量	建筑面积(万平方米)	用地面积(公顷)
市区级公共服务设施	行政办公设施	0	-
	文化设施	7	35.36
	体育设施	0	-
	医疗卫生设施	1	2.96
	教育科研设计设施	4	32.69
	其他公共设施	0	-
	小计	12	70.99
	行政管理设施	9	0.23
	商业设施	12	0.52
	文化设施	7	0.37
社区级公共服务设施	体育设施	12	0.40
	医疗卫生设施	3	0.05
	养老福利设施	15	0.50
	其他社区设施	0	-
	小计	58	2.07
	完中	0	-
	高中	1	2.77
基础教育	初中	2	3.77
	小学	2	4.01
	九年一贯制学校	0	-
	幼儿园	4	3.03
	小计	9	13.59
	交通设施	8	-
市政设施	15	-	



单元索引图



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 医疗卫生用地 教育科研设计用地 文保办公用地 商务办公用地 其他公共设施用地 住宅用地 商住用地 社区级公共服务设施用地 基础教育设施用地 工业用地 物流仓储用地 混合用地 	<p>交通设施</p> <ul style="list-style-type: none"> 轨道交通 公共自行车 公共停车场 出租车停靠站 加油(气)站 公共充电桩 共享单车 汽车租赁 共享单车 交通标志 	<p>政策区界线及其他</p> <ul style="list-style-type: none"> 单元范围线 行政界线 文化设施 体育设施 医疗卫生 教育科研 其他公共设施 	<p>市区级公共服务设施</p> <ul style="list-style-type: none"> 行政设施 文化设施 体育设施 医疗卫生 教育科研 	<p>社区级公共服务设施</p> <ul style="list-style-type: none"> 行政设施/体育设施 社区文化中心 文化设施 健身点 社区养老 日间照料中心 老年日间照料中心 老年日间照料中心 老年日间照料中心 老年日间照料中心 	<p>基础教育</p> <ul style="list-style-type: none"> 幼儿园 小学 九年一贯制学校 高中
--	--	--	--	--	---

备注

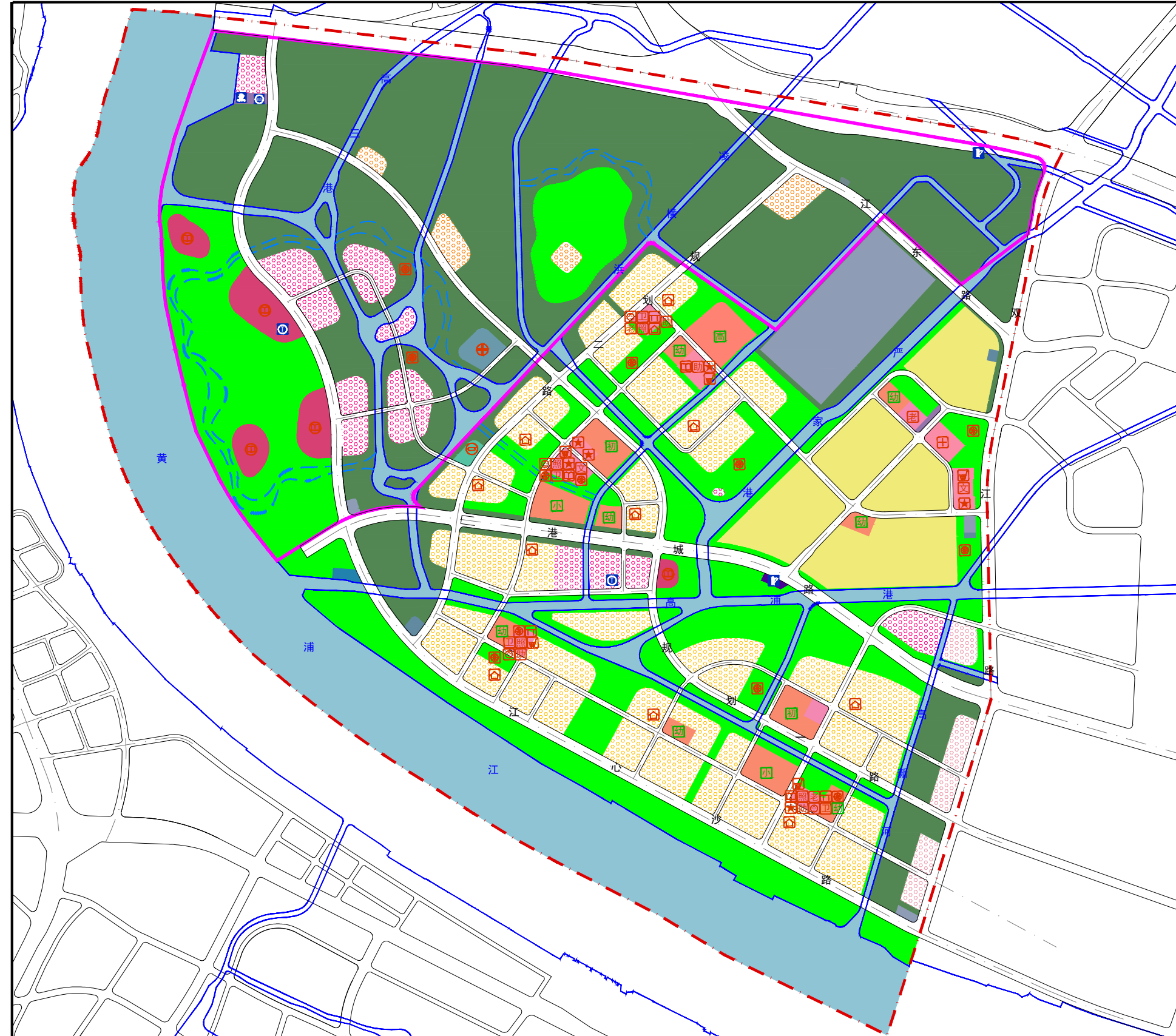
- (1) 各类建筑面积的统计中, 现状建筑面积按地形图测算, 单体建筑准确面积以不动产登记为准。
- (2) 开放空间功能区、公共绿地允许在规划编制阶段, 对公共绿地叠加绿化融合管理要求(G0)。规划实施中, 在确保公共绿地主导功能的基础上, 允许混合设置文化、体育、休闲等公共服务设施、活动场地和小型对绿化景观无负面影响的配套市政交通设施, 支持地上地下空间分层供地、确权。具体以控制性详细规划阶段确定的方案为准。
- (3) 教育科研设计功能区、工业仓储功能区、综合产业功能区、工业、研发、仓储用地允许在规划编制阶段, 对工业、研发、仓储用地叠加产业融合管理要求(M0), 在确保以产业为主导功能的基础上, 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, 公共服务配套设施按标准配置。具体以控制性详细规划阶段确定的方案为准。
- (4) 社区级公共服务设施的规模、布局等可结合后续控制性详细规划、专项规划等阶段研究进一步优化调整。具体以控制性详细规划阶段确定的方案为准。
- (5) 结合下位规划完善公厕、小压站、道班房等环卫基础设施布局, 新建设施原则结合公建设施、绿地等综合设置。具体以控制性详细规划阶段确定的方案为准。
- (6) 蓝线(弹性)宜考虑无动力船舶等通行及景观要求, 处理好相交道路与水系的关系, 并考虑水量、水质、排涝等措施。具体以控制性详细规划、蓝线专项规划阶段确定的方案为准。
- (7) 公共绿地面积包括公共绿地、开放空间及其内部的蓝线(弹性)空间, 河湖水面率包括蓝线(刚性)及蓝线(弹性)空间。

单元总体控制一览表

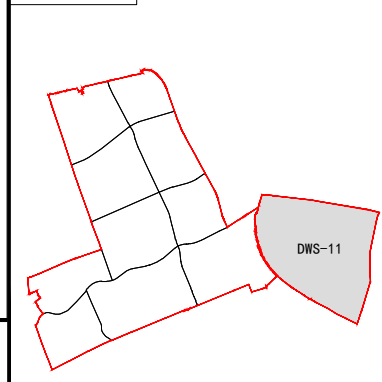
单元编号	DWS-11	商业、商办用地面积上限(公顷)	27.57
功能定位	生态文化	商业、商办建筑面积上限(万平方米)	79.43
用地面积(平方公里)	9.04	公共服务设施及基础教育设施用地面积下限(公顷)	37.72
规划人口(万人)	7.00	公共服务设施及基础教育设施建筑面积下限(万平方米)	43.91
建设用地面积(平方公里)	4.33	支路网密度下限(公里/平方公里)	1.83
住宅用地面积上限(公顷)	124.53	公共绿地面积下限(公顷)	155.68
住宅建筑面积上限(万平方米)	243.55	河湖水面率(%)	23.99

单元设施规划控制一览表

设施类别	数量	建筑面积(万平方米)	用地面积(公顷)
市区级公共服务设施	行政办公设施	0	-
	文化设施	5	18.46
	体育设施	1	0.79
	医疗卫生设施	1	2.33
	教育科研设计设施	0	-
	其他公共设施	0	-
	小计	7	21.58
社区级公共服务设施	行政管理设施	3	1.27
	商业设施	9	1.06
	文化设施	9	1.45
	体育设施	15	0.35
	医疗卫生设施	5	1.40
	养老福利设施	21	1.94
	其他社区设施	1	0.47
小计	63	7.94	8.26
基础教育	完中	0	-
	高中	1	2.70
	初中	2	3.26
	小学	2	3.52
	九年一贯制学校	0	-
	幼儿园	7	4.91
	小计	12	14.39
交通设施	6	-	1.05
市政设施	15	-	19.72

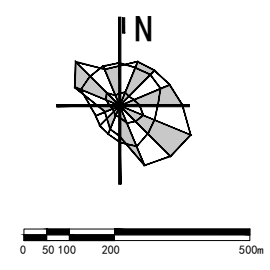


单元索引图



图例

<p>用地性质</p> <ul style="list-style-type: none"> 行政办公用地 商业服务业用地 文化用地 体育用地 医疗卫生用地 教育科研设计用地 文物古迹用地 商务办公用地 其他公共设施用地 住宅用地 保障性住房用地 社区级公共服务设施用地 基础教育设施用地 其他市政设施用地 工业用地 物流仓储用地 市政设施用地 	<p>功能引导区</p> <ul style="list-style-type: none"> 居住生活功能区 商业办公功能区 工业仓储功能区 教育科研设计功能区 综合产业功能区 旅游休闲功能区 开敞空间功能区 保护(蓝)村庄风貌区 基本农田保护区 绿廊控制区 绿楔控制区 公共绿地 生产防护绿地 其他绿地 特殊用地 水域 	<p>政策区范围及其他</p> <ul style="list-style-type: none"> 单元范围线 街坊单元边界 	<p>市区级公共服务设施</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/商务接待点 社区文化服务中心 卫生服务站/社区卫生中心 健身点 社区养老中心 老年日间照料中心/日间照料中心 卫生服务站 菜市场 长者照料之家 助餐点 流浪救助中心 	<p>基础教育设施</p> <ul style="list-style-type: none"> 初中 高中 小学 九年一贯制学校 完中 	<p>交通设施</p> <ul style="list-style-type: none"> 公共交通 公共停车场 出租车停靠站 加油站(气)站 公交枢纽站 公共汽车场 长途汽车站 铁路站 交通艇
--	--	--	--	---	--	--



单元编号: DWS-11

备注

- (1) 各类建筑面积的统计中, 现状建筑面积按地形图测算, 单体建筑准确面积以不动产登记为准。
- (2) 开放空间功能区、公共绿地允许在规划编制阶段, 对公共绿地叠加绿化融合管理要求(GO)。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、活动场地和小型对绿化景观无负面影响的配套市政交通设施, 支持地上地下空间分层供地、确权。具体以控制性详细规划阶段确定的方案为准。
- (3) 教育科研设计功能区、工业仓储功能区、综合产业功能区、工业、研发、仓储用地允许在规划编制阶段, 对工业、研发、仓储用地叠加产业融合管理要求(M0), 在确保以产业为主导功能的基础上, 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, 公共服务配套设施按标准配置。具体以控制性详细规划阶段确定的方案为准。
- (4) 社区级公共服务设施的规模、布局等可结合后续控制性详细规划、专项规划等阶段研究进一步优化调整。具体以控制性详细规划阶段确定的方案为准。
- (5) 结合下位规划完善公厕、小驿站、道班房等环卫基础设施布局, 新建设施原则结合公共设施、绿地等综合设置。具体以控制性详细规划阶段确定的方案为准。
- (6) 蓝线(弹性)宜考虑无动力船等通行及景观要求, 处理好相交道路与水系的关系, 并考虑水量、水质、排涝等措施。具体以控制性详细规划、蓝线专项规划阶段确定的方案为准。
- (7) 公共绿地面积包括公共绿地、开放空间及其内部的蓝线(弹性)空间, 河湖水面率包括蓝线(刚性)及蓝线(弹性)空间。
- (8) 外环南侧绿地上塑造生态地标“翡翠山”, 创新营造方法, 平衡区域土方。山顶设置标志性景观文化建筑“江海楼”, 山体和建筑总高度不超过100米, 具体以详细规划和建设实施阶段方案为准。
- (9) 开发边界外, 建设用地、绿地和河湖水面(含弹性)在保障规模不变的前提下, 布局可结合后续方案进行调整优化, 具体以详细规划和建设实施阶段方案为准。
- (10) 城市副中心范围内绿地鼓励通过地形塑造, 结合轨道交通TOD开发, 进行地下空间整体开发, 综合考虑地下交通、停车和公共服务等功能。