上海市静安区江宁社区C050201单元控制性详细规划039-1地块规划实施深化公示并征询公众意见

项目背景

本次实施深化对象为上海市静安区江宁社区C050201单元控制性详细规划039街坊039-1地块，四至范围：东至昌化路、南至039-2地块、西至江宁路、北至昌平路。为进一步完善江宁社区的公共服务设施规划布局，衔接已批静安区单元规划，本次实施深化拟对039-1地块内的社区级公共服务设施予以调整。

实施深化内容

社区级公共服务设施：将原规划“039-1地块内新增保留历史建筑1800平方米，用作社区级体育设施”调整为“039-1地块内新增保留历史建筑1800平方米，用作社区级文化设施”。

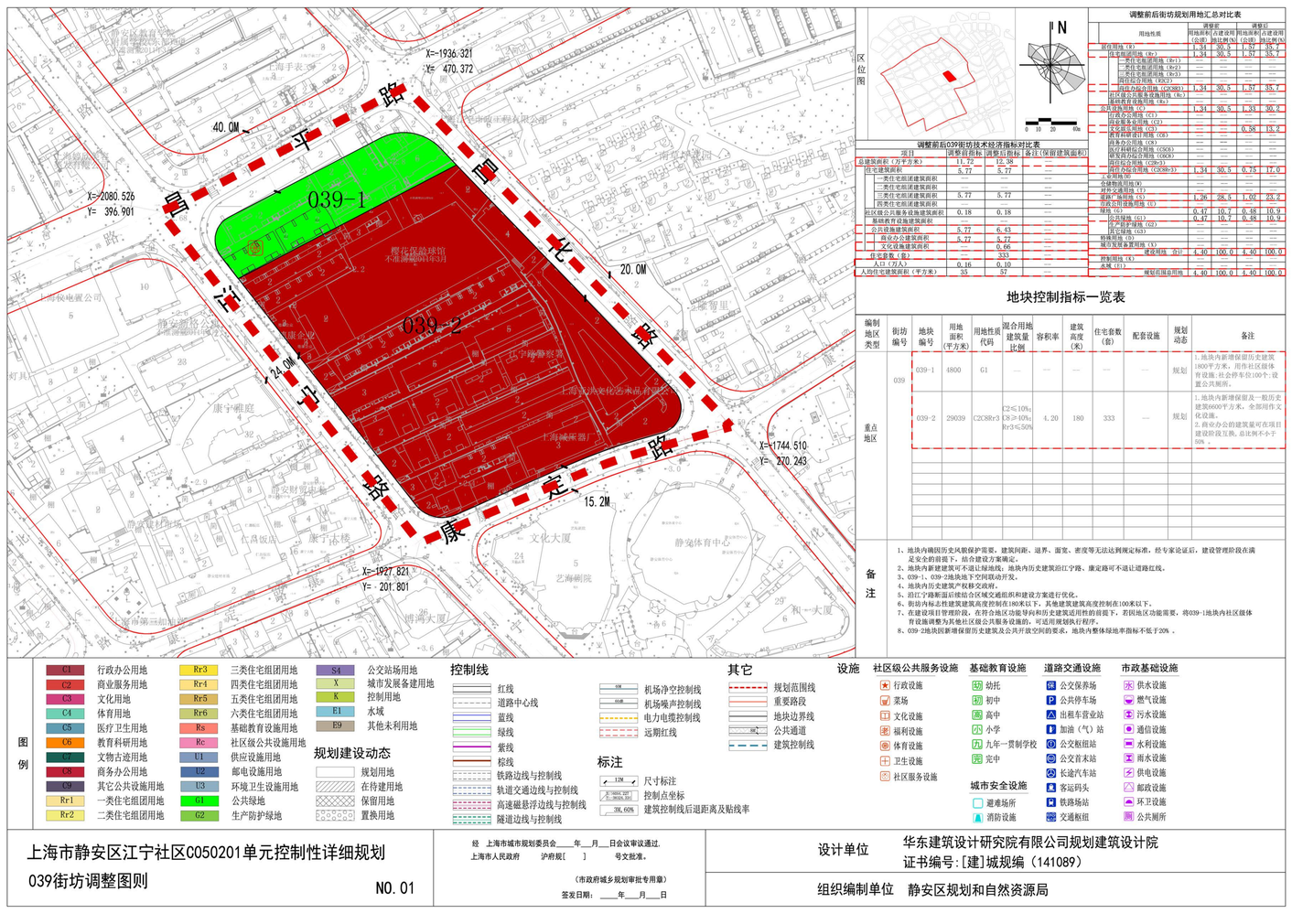
公示说明

现按照《上海市城乡规划条例》等相关要求，于2025年8月2日至2025年8月11日于静安区门户网站(www.jingan.gov.cn)和现场就该实施深化内容进行公示并征询公众意见，若有意见或建议，请书面递交至上海市静安区规划和自然资源局(大统路480号)或通过电子邮件:ghzyjxkk@jingan.gov.cn反馈，反馈意见截止日期:2025年8月18日。

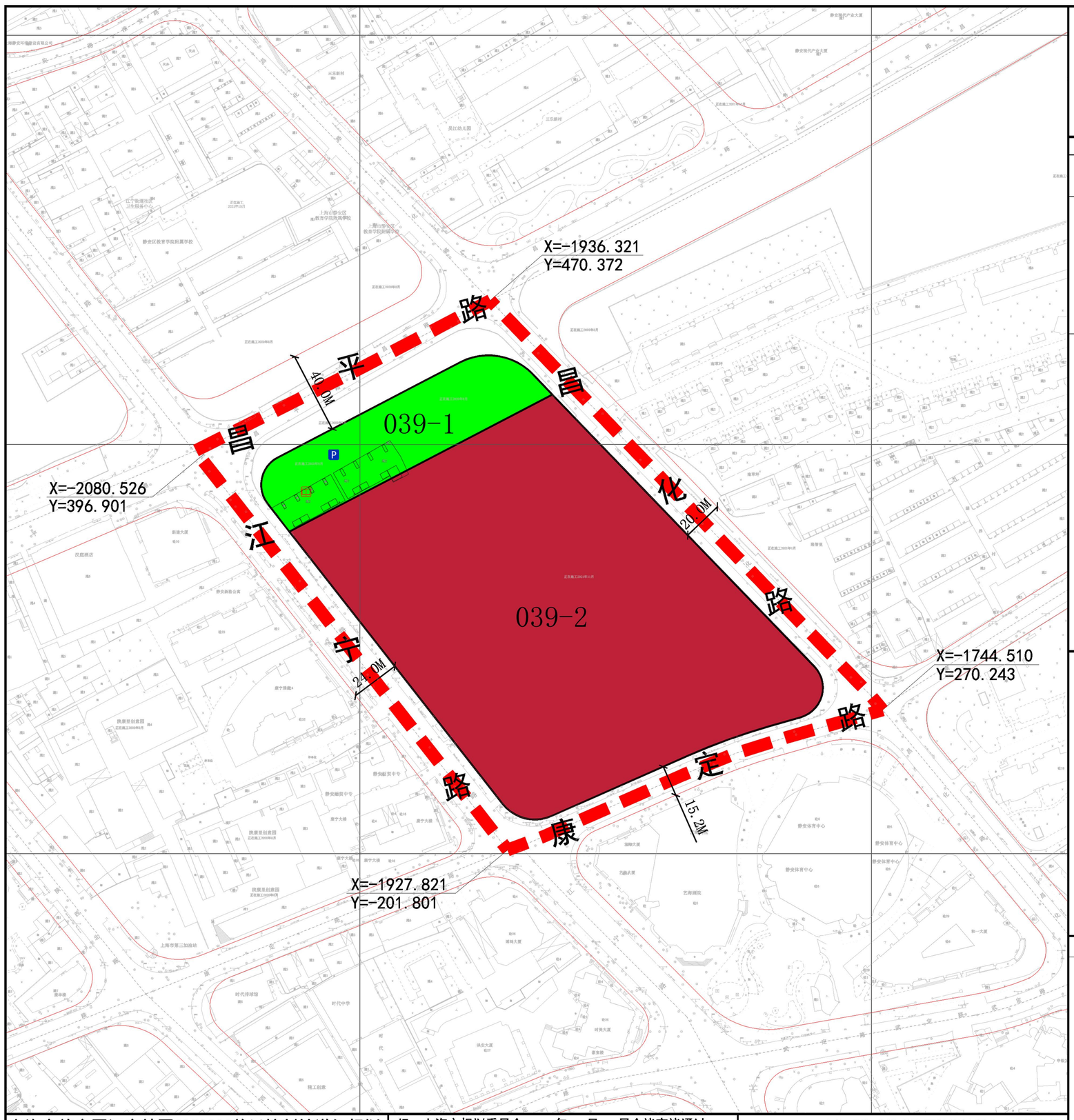
上海市静安区规划和自然资源局

2025年8月2日

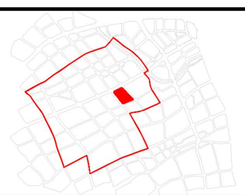
原规划普适图则



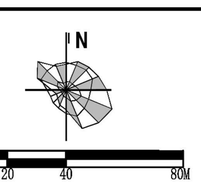
调整后普适图则



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	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
039	039-1	4800	G1	—	—	—	—	—	规划	1.地块内新增保留历史建筑1800平方米，用作社区级文化设施;社会停车位100个;设置公共厕所。
	039-2	29039	C2C8Rr3	C2≤10%;C8≥40%;Rr3≤50%	4.20	180	333	—	规划	1.地块内新增保留及一般历史建筑6600平方米，全部用作文化设施。2.商业办公的建筑量可在项目建设阶段互换，总比例不小于50% 。

特定管理条文

1、地块内确因历史风貌保护需要，建筑间距、退界、面宽、密度等无法达到规定标准，经专家论证后，建设管理阶段在满足安全的前提下，结合建设方案确定。
2、地块内新建建筑可不退让绿地线;地块内历史建筑沿江宁路、康定路可不退让道路红线。
3、039-1、039-2地块地下空间联动开发。
4、地块内历史建筑产权移交政府。
5、沿江宁路断面后续结合区域交通组织和建设方案进行优化。
6、街坊内标志性建筑建筑高度控制在180米以下，其他建筑建筑高度控制在100米以下。
7、在建设项目管理阶段，在符合地区功能导向和历史建筑适用性的前提下，若因地区功能需要，将039-1地块内社区级体育设施调整为其他社区级公共服务设施的，可适用规划执行程序。
8、039-2地块因新增保留历史建筑及公共开放空间的要求，地块内整体绿地率指标不低于20%。

图 例

用地性质
- Rr3 三类住宅组团用地
- C2 商业服务业用地
- C8 商务办公用地
- G1 公共绿地

规划动态
- 规划用地

设施
- 社区级公共服务设施
- 文化设施
- 道路交通设施
- 公共停车场

控制线
- 红线
- 道路中心线

标注
- 01-01 地块编号
- 12m 尺寸标注
- X=10000.000, Y=10000.000 控制点坐标

上海市静安区江宁社区C050201单元控制性详细规划
039-1地块规划实施深化
普 适 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 上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司
证书编号:自资规甲字22310552
组织编制单位 静安区人民政府、上海市规划和自然资源局