上海市静安区中兴社区C070201控制性详细规划
166街坊局部调整公示并征询公众意见

项目背景

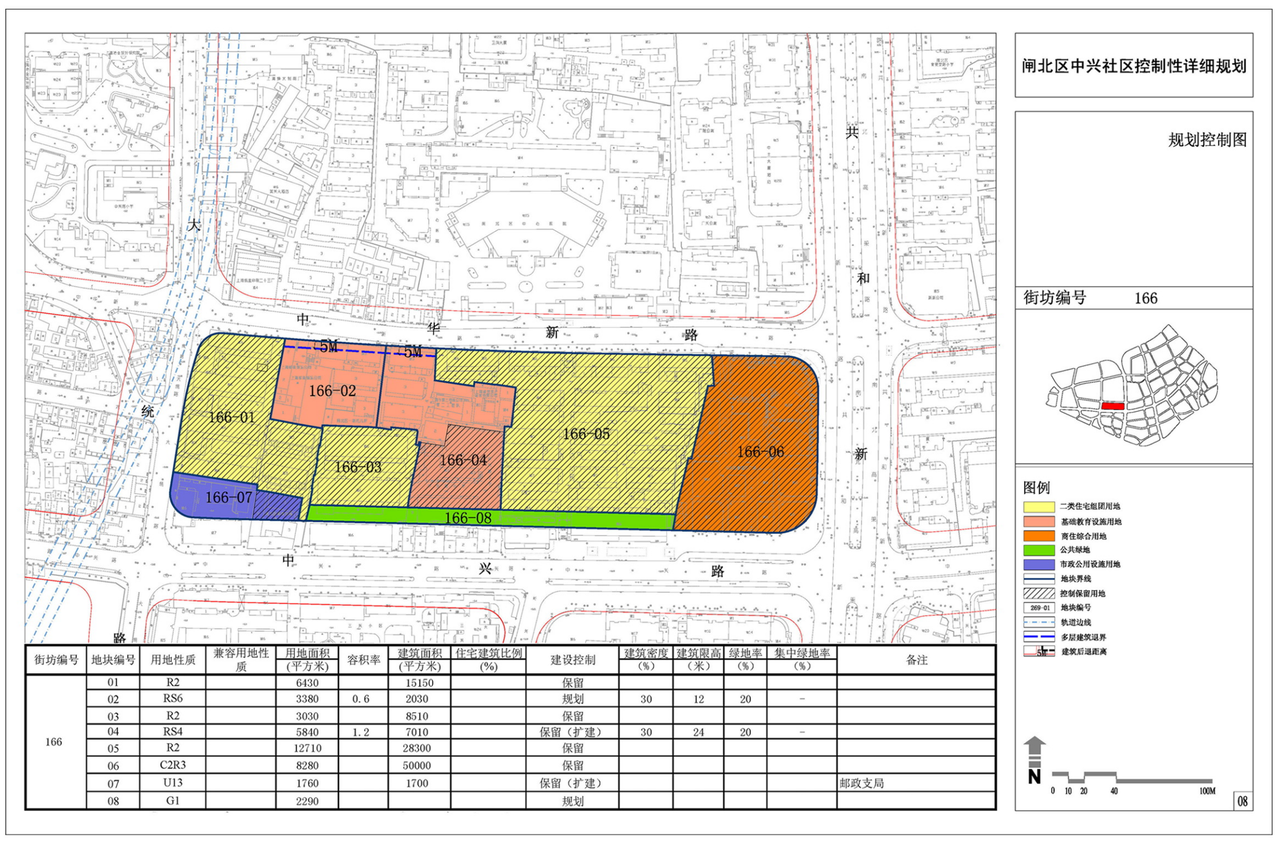
中兴社区C070201单元166街坊东至共和新路，南至中兴路，西至大统路，北至中华新路，用地面积约6.61公顷。为落实静安区中兴社区旧住房改造工作的最新要求，优化地区用地功能及空间布局，按照上位规划及上海市控制性详细规划技术准则和成果规范要求，启动本次规划调整工作。

调整内容

（1）将原控规166-02地块调整为166-11地块，用地性质由幼托用地（Rs6）调整为三类住宅组团用地（Rr3），容积率3.1，建筑高度70米。

（2）将原控规166-04地块切分为166-09和166-10地块，166-09地块用地性质调整为幼托用地（Rs6），规划动态为规划；166-10地块用地性质保持小学用地（Rs4）不变，规划动态为保留。

（3）落实单元规划要求，优化中兴路沿线绿地布局，将原控规166-08地块切分为166-12和166-13地块，用地性质保持公共绿地（G1）不变，用地面积由0.23公顷调整为0.43公顷。



街坊编号	地块编号	用地性质	兼容用地性质	用地面积（平方米）	容积率	建筑面积（平方米）	住宅建筑比例（%）	建设控制	建筑密度（%）	建筑限高（米）	绿地率（%）	集中绿地率（%）	备注
166	01	R2		6430		15150		保留					
	02	RS6		3380	0.6	2030		规划	30	12	20	-	
	03	R2		3030		8510		保留					
	04	RS4		5840	1.2	7010		保留（扩建）	30	24	20	-	
	05	R2		12710		28300		保留					
	06	C2R3		8280		50000		保留					
	07	U13		1760		1700		保留（扩建）					邮政支局
	08	G1		2290				规划					

调整前图则

公示说明

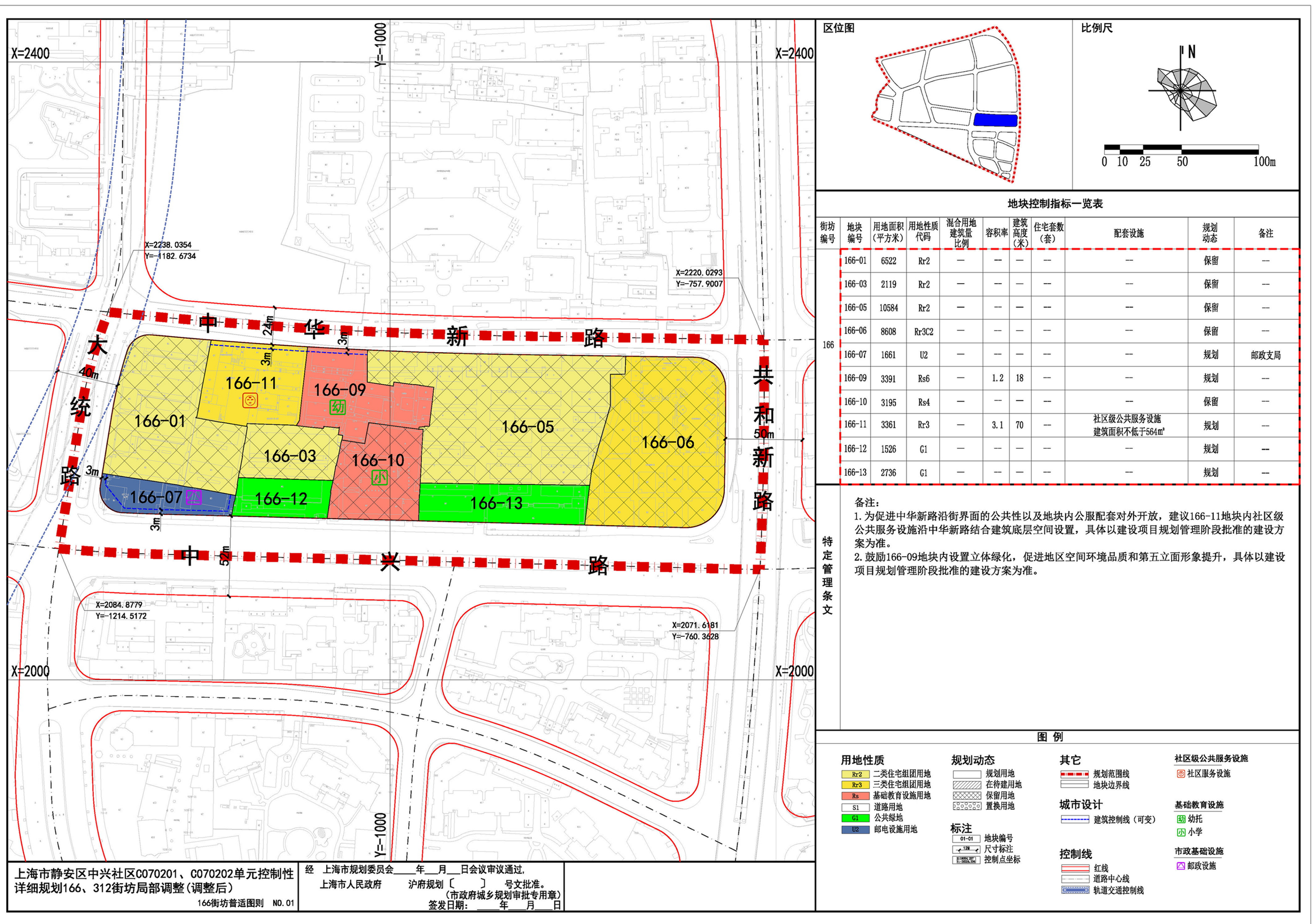
现按照《上海市城乡规划条例》等相关要求，于2025年6月26日至2025年7月25日（为期30天），于项目现场和静安区门户网站（www.jingan.gov.cn）就该规划内容进行公示并征询公众意见，若有意见或建议，请通过以下渠道反馈：

1. 电子邮件：JA_dygh@126.com
2. 将书面意见邮寄至静安区规划和自然资源局（大统路480号，邮编200070）
3. 传真：56094697

静安区人民政府

上海市规划和自然资源局

2025年6月26日



街坊编号	地块编号	用地面积（平方米）	用地性质代码	混合用地建筑量比例	容积率	建筑高度（米）	住宅套数（套）	配套设施	规划动态	备注
166	166-01	6522	Rr2	—	—	—	—	—	保留	—
	166-03	2119	Rr2	—	—	—	—	—	保留	—
	166-05	10584	Rr2	—	—	—	—	—	保留	—
	166-06	8608	Rr3C2	—	—	—	—	—	保留	—
	166-07	1661	U2	—	—	—	—	—	规划	邮政支局
	166-09	3391	Rs6	—	1.2	18	—	—	规划	—
	166-10	3195	Rs4	—	—	—	—	—	保留	—
	166-11	3361	Rr3	—	3.1	70	—	社区级公共服务设施 建筑面积不低于564㎡	规划	—
	166-12	1526	G1	—	—	—	—	—	规划	—
	166-13	2736	G1	—	—	—	—	—	规划	—

备注：

1. 为促进中华新路沿街界面的公共性以及地块内公服配套对外开放，建议166-11地块内社区级公共服务设施沿中华新路结合建筑底层空间设置，具体以建设项目规划管理阶段批准的建设方案为准。
2. 鼓励166-09地块内设置立体绿化，促进地区空间环境品质和第五立面形象提升，具体以建设项目规划管理阶段批准的建设方案为准。

拟调整图则