

浦东新区张江镇人民政府

浦张府〔2023〕99号

签发人：李 灿

关于孙桥社区单元（部分）08-07、12-01 地块 商请调规函

中国（上海）自由贸易试验区管理委员会张江管理局：

张江镇孙桥社区单元（部分）08-07、12-01 地块位于孙桥社区单元 08、12 街坊，现状为空地。根据原控规，08-07、12-01 地块均为混合用地，为适应不同土地出让与划拨方式，优化用地布局，推动地块开发建设，经贵局组织张江镇、张江集团会商，拟对原控规 08-07、12-01 地块进行拆分，具体如下：

一、原控规

《上海市浦东新区孙桥社区单元(部分控制性详细规划修编》（沪府规划〔2018〕228号）

08-07 地块：用地性质为混合用地（ $R_c \geq 60\%$ ； $C_2 \leq 40\%$ ），容积率 1.5，建筑限高 40m。东至勤政路，南至群秀路，西至绿

晓路，北至 08-05、08-06 地块，规划面积 1.5 公顷（计至道路中心线）。其中公服设施（Rc）包括行政、体育、文化、医疗、养老、商业等。

12-01 地块：用地性质为混合用地（ $R_c \geq 60\%$ ； $C_6 \leq 40\%$ ），容积率 1.5，建筑限高 40m。东至 12-02 地块，南至 12-02 地块，西至孙农路，北至殷军路，规划面积 0.8 公顷（计至道路中心线）。其中公服设施（Rc）包括教育科研、体育、文化、菜场等。

《上海市浦东新区孙桥社区单元控制性详细规划 08、12 街坊实施深化》（编号:202331036300260）

2023 年完成一轮实施深化，并得到批准完成入库。

调整动因：08-07、12-01 地块承载着张江孙桥国际社区重要的社区级服务功能，迫切推进实施。但在原控规中，08-07、12-01 地块兼容的社区级服务设施存在类别重复和归类不够清晰的问题，有必要优化兼容设施的布局。

调整内容：在保证地块用地面积、容积率、混合用地建筑面积比例等控制指标不变的情况下，考虑设施兼容性与动静分离，对地块兼容的社区级公服设施布局进行适当整合优化，形成各有侧重、更加合理的设施布局。

调整后：08-07 地块为商业服务业用地（C2）与社区级公共服务设施用地 Rc（商业、文化、体育设施）的混合用地，12-01 地块为教育科研设计用地（C6）与 Rc（养老、医疗、行政设施）

的混合用地。两地块用地面积、容积率、混合用地建筑面积比例等控制指标均不变。

二、进一步调整的必要性

一方面，Rc 与 C2、C6 分别适用不同的土地出让（划拨）方式，另一方面，土地出让价格的核拟需要明确的土地拆分比例作为依据，因此综合考虑便于未来推进土地出让和开发建设，有必要对原控规中确定的混合用地进行拆分。

三、本轮调整设想

经专题会议，邀请张江集团、规划和建筑设计方案编制单位等各方对地块开发建设提出意见建议，初步明确了该地块规划调整内容。

1、拆分地块：根据混合用地建筑面积比例，将 08-07 地块拆分为 08-07A 地块和 08-07B 地块，用地性质分别为 Rc 和 C2，用地面积分别为 9037 m²和 6024 m²，其他控制指标不变；将 12-01 地块拆分为 12-01A 地块和 12-01B 地块，用地性质分别为 Rc 和 C6，用地面积分别为 4949 m²和 3300 m²。

2、进一步优化设施布局：拆分地块后，原地块社区级公服设施均集中布局在公服设施用地（Rc）中，商业服务业用地（C2）及教育科研设计用地（C6）均为独立用地。其余地块控制指标均不变。

3、虽切分地块但不破坏地块建设的完整性，因此在图则中增加特定管理条文：“鼓励 08-07A 与 08-07B 地块、

12-01A 与 12-01B 地块，通过设置连通道实现地面、地上、地下立体互联，实施地下空间整体开发，进行统一设计、统一管理、统筹利用，具体方案在建管审批阶段进一步明确。”
特此函商。

上海市浦东新区张江镇人民政府
2023 年 12 月 22 日

(此件公开发布)

张江镇党政办公室

2023 年 12 月 22 日印发
