

# 上海化学工业区G5JS-0203单元A4、C5、C6a、C6b街坊，G5FX-0001单元E6d、E7、F7h街坊，G5JS-0201单元G2街坊控制性详细规划局部调整初步方案公示

《上海化学工业区G5JS-0203单元A4、C5、C6a、C6b街坊，G5FX-0001单元E6d、E7、F7h街坊，G5JS-0201单元G2街坊控制性详细规划局部调整》初步方案已确定，现根据《中华人民共和国城乡规划法》和《上海市城乡规划条例》的相关规定，对该规划进行公示，征求广大公众意见。网上公示具体请见上海化学工业区管理委员会网站，同步进行现场公示。如对该规划方案有意见和建议，请于公示结束前反馈至月华路66号（上海化学工业区管理委员会规划土地建设处）。

公示单位：上海化学工业区管理委员会

公示网站地址：[www.scip.gov.cn](http://www.scip.gov.cn)

现场公示地址：上海化学工业区月华路66号

公示意见收集部门：上海化学工业区管理委员会

联系方式：021-67126666-6622 邮箱：[chenyongqiang@scip.gov.cn](mailto:chenyongqiang@scip.gov.cn)

公示期限：2024年4月23日——2024年5月22日

## 区位分析及调整范围

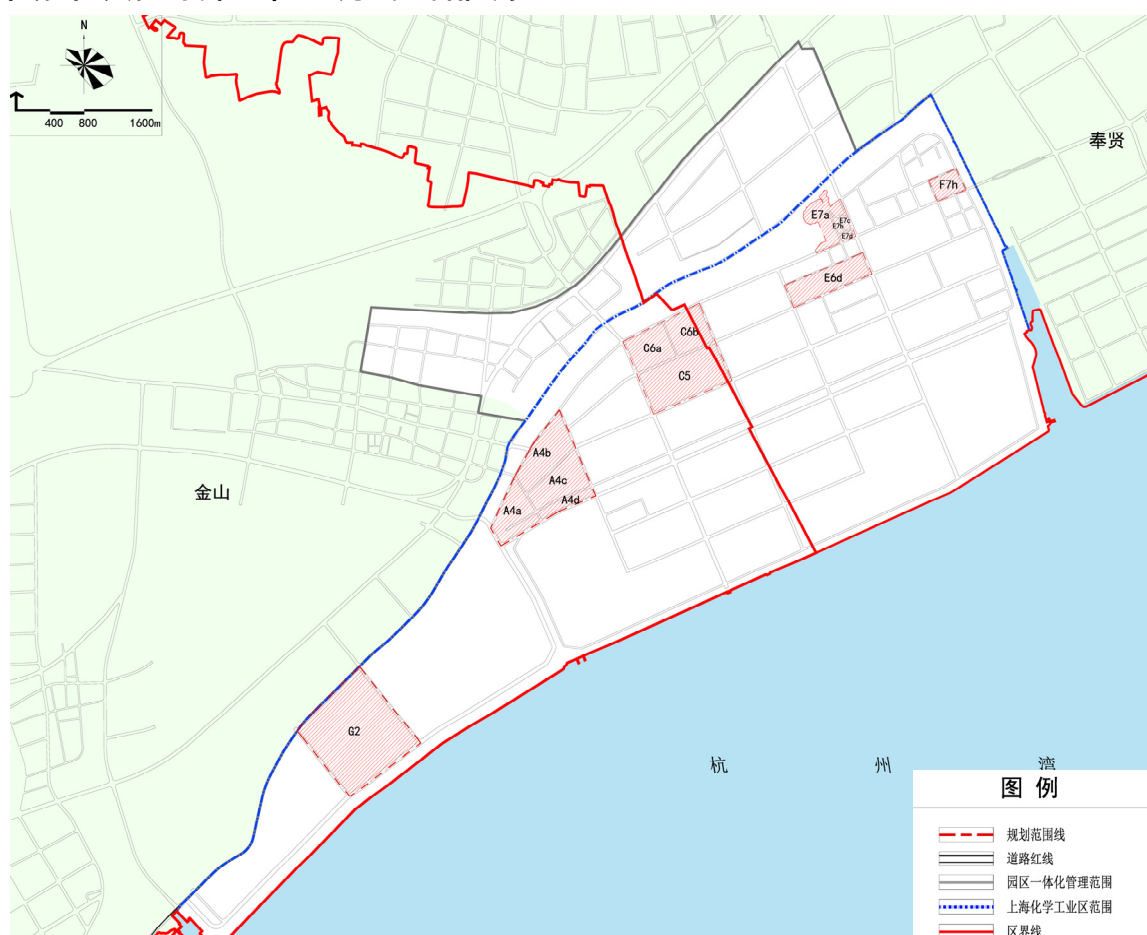
本次控制性详细规划局部调整的街坊为A4、C5、C6a、C6b、E6d、E7、F7h和G2街坊，位于化工区主要生产区与管理中心区域。A4街坊东至舒华路，南至南银河路，西至雄华路，北至北河路延伸段，占地面积89.59公顷；E7街坊东至目华路，南至北河路，西、北至防护绿地，占地面积22.16公顷；C5、C6a、C6b街坊东至联合路，南至普工路，西至天华路，北至北河路，占地面积95.32公顷；E6d街坊东至目华路，南至舜工路，西至楚华路，北至育工路，占地面积28.10公顷；F7h街坊东至东河路，南至北河路，西至湖华路，北至水工路，占地面积9.74公顷；G2街坊东至关华路，南至南河西路，西至漫华路，北至沪杭公路，占地面积112.52公顷。规划范围共357.43公顷。

## 调整动因

本次调整街坊位于化工区主要生产区和管理中心区域，为保障新增产业项目落地，优化园区产业用地布局，完善道路交通组织，并结合现状建设情况细化管理中心区域配套服务设施用地，上海化学工业区管理委员会拟调整相关地块用地边界、用地性质、开发强度等指标，启动本次控制性详细规划局部调整。



上海化学工业区在上海市的位置



相关街坊在上海化学工业区的位置

## 主要调整内容

### 一、土地使用调整

1. **优化道路红线，重新划分相关街坊。**一是优化A4街坊道路红线，加强街坊内外道路衔接。增加北河路延伸段、红线宽度为25米，增加古岗路延伸段、红线宽度为24米，增加漕廊公路延伸段，红线宽度为40米；增加街坊内支路，为古岗路衔接段与普工路延伸段，红线宽度为24米，以上道路将A4街坊划分为A4a、A4b、A4c、A4d街坊。二是结合E7街坊现状设施建设情况取消局部道路红线，并将E7街坊划分为E7a、E7b、E7c、E7d街坊。

2. **保障产业项目新增空间、服务产业项目落位需求，进行用地性质调整与地块划分。**将A4街坊危险品仓储用地及施工与维修设施用地调整为工业用地，并结合产业项目用地规模需求对地块进行拆分；将C5、C6a、C6b、E6d、F7h街坊相关工业地块结合项目用地需求进行拆分；将G2街坊工业用地边界微调。调整后，划示30块二类工业用地（M2），其中保留7块，规划23块；划示5块三类工业用地（M3），其中保留3块，规划2块。

3. **根据公共设施建设情况，对管理中心区域公共设施用地进行细化，进一步划分地块并明确用地性质。**根据现状海事大楼、海关大楼、公安分局、置业大楼、出入境边防检查站用地边界，划示5块行政办公设施用地（C1）；根据现状酒店及相关配套设施用地边界，划示10块商业服务业设施用地（C2）；根据现状体育场地用地边界，划示2块体育设施用地（C4）；根据现状医疗中心一期和二期用地边界，划示2块医疗卫生设施用地（C5）；根据现状化工区大厦、综合大楼用地边界，划示2块商务办公设施用地（C8）。此外，规划1处文化用地（C3）。

4. **根据市政和交通设施现状及配套需求，划示相关设施用地边界。**一是市政设施，划示8块市政设施用地，其中保留4块，为2块供应设施用地（U1）、1块环境卫生设施用地（U3）和1块消防设施用地（U6）；规划4块，为2块供应设施用地（U1）、1块环境卫生设施用地（U3）和1块施工与维修设施用地（U4）。二是交通设施，划示7块交通设施用地，其中保留1块，为管理中心区域街坊通道（S5）；规划6块，为3块其他交通设施用地（S9）、1块广场用地（S5）、2块社会停车场用地（S3）。

5. **落实河道蓝线专项规划，保障河流与道路两侧防护绿地建设。**在A4街坊和管理中心区域划示6块水域，管理中心区域蓝线与现状设施冲突的部分在E7b街坊予以平衡；落实河流与道路两侧防护绿地及管理中心区域中央绿地，划示21块防护绿地与2块公共绿地。

### 二、开发强度与建筑高度调整

A4a-5、A4a-6、A4b-2、A4b-3、A4b-4、A4c-2、A4c-3、A4c-4、C5-5、C5-6、C5-7、C5-8、C5-9、C6a-3、C6a-4、C6a-5、C6a-6、C6b-2、C6b-3、E6d-7、E6d-8、F7h-2、F7h-3、G2-5和G2-7地块根据《关于上海市推进产业用地高质量利用的实施细则（2020版）》相关要求，工业用地控制容积率不大于2.0，建筑高度不大于30米。E7a-19地块根据建设需求，文化用地控制容积率不大于1.5，建筑高度不大于30米。

### 三、城镇开发边界局部优化

本次调整后，城镇开发边界总规模不变。一是化工区A4街坊北侧城镇开发边界局部未覆盖规划北河路，根据道路红线方案优化，增加城镇开发边界约4.5公顷，增加的面积在化工区西区平衡。二是金山、奉贤两区城镇开发边界（位于化工区C5、C6街坊区域）存在间隙，根据区界修正。三是东河路道路红线与城镇开发边界存在0.13-0.33米的细微间隙，根据道路红线修正。四是为保障相关公用设施的建设，将现状生态植物园及泵站等项目纳入城镇开发边界，泵站增加城镇开发边界0.93公顷，生态植物园增加城镇开发边界0.97公顷，增加的面积在管理中心区域和东河路外侧平衡。

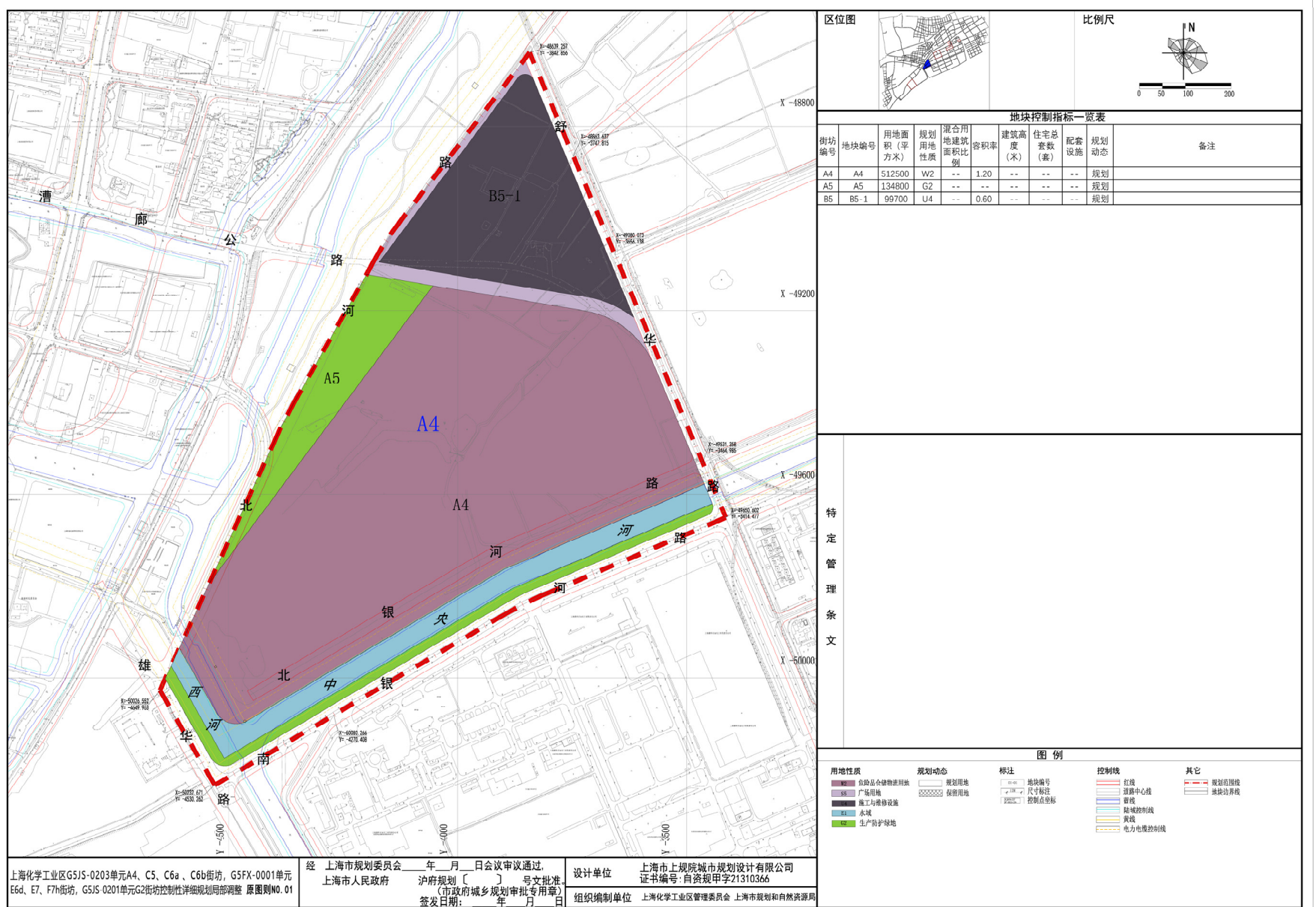
## 调整后的影响

**本次规划调整后：**公共设施用地减少6.18公顷，主要原因是管理中心区域公共设施用地进一步细化，部分划示为道路广场用地、市政设施用地与水域；工业用地增加50.98公顷，危险品仓储用地减少51.25公顷，市政设施用地减少15.28公顷，主要原因是危险品仓储用地及施工与维修设施用地调整为工业用地，高压走廊用地划示为防护绿地；道路广场用地增加7.26公顷，主要原因是优化A4街坊道路红线，并划示管理中心区域公共停车场和街坊通道；绿地增加14.30公顷；水域增加0.17公顷，主要原因是按照蓝线专项规划落实水域。

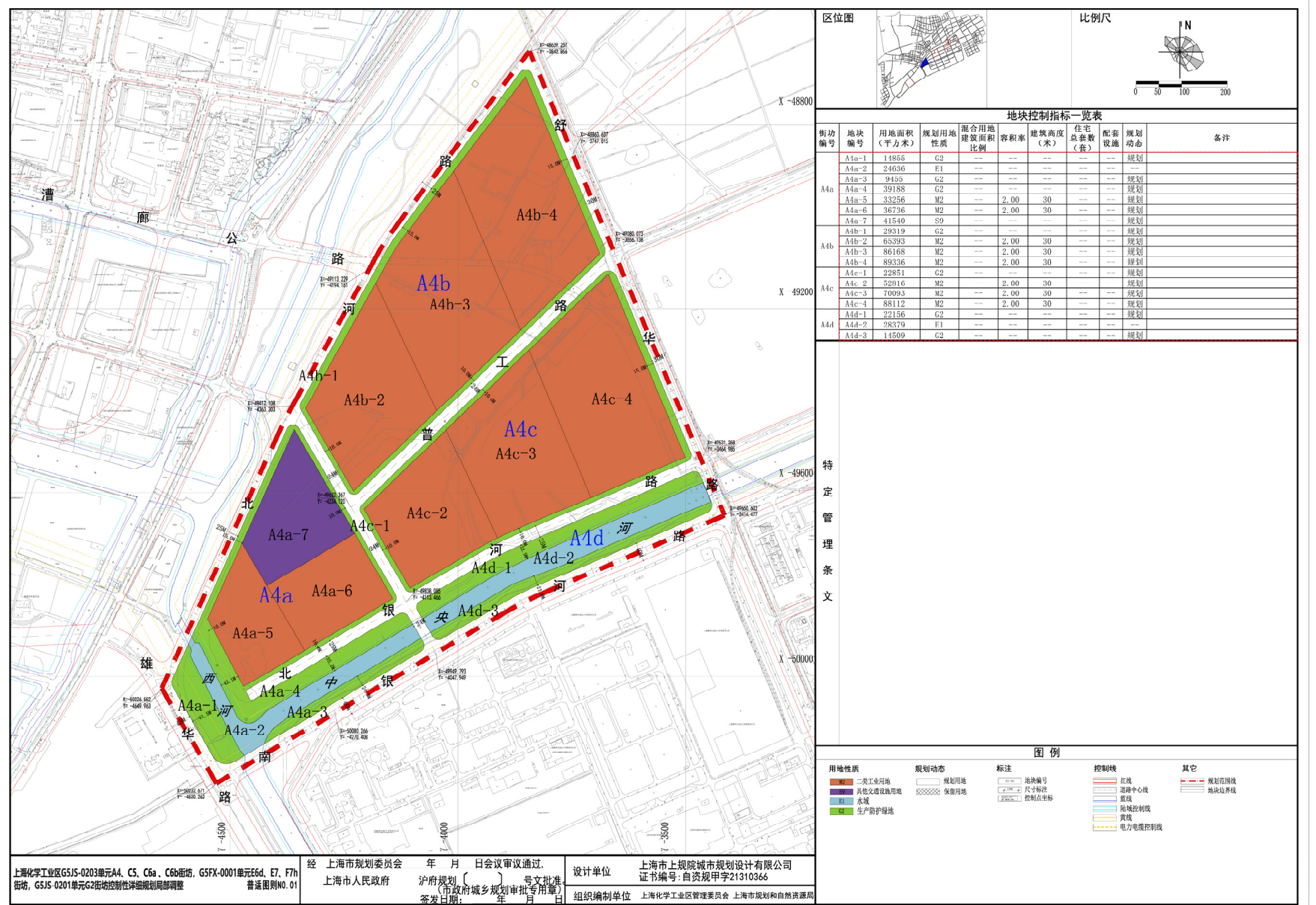
# 调整前后图则对比

## 调整前图则

沪规划〔1999〕第0402号



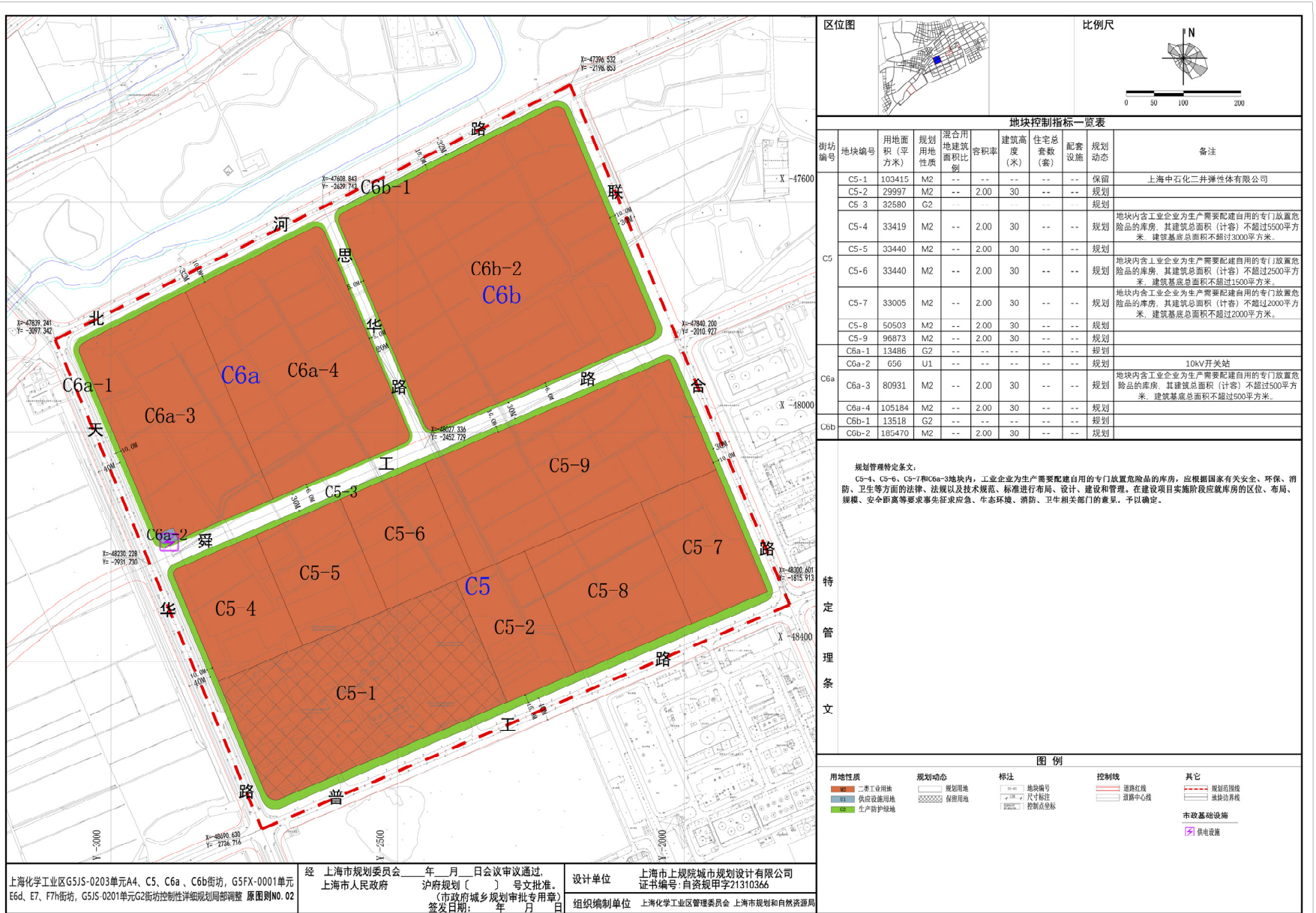
## 调整后图则



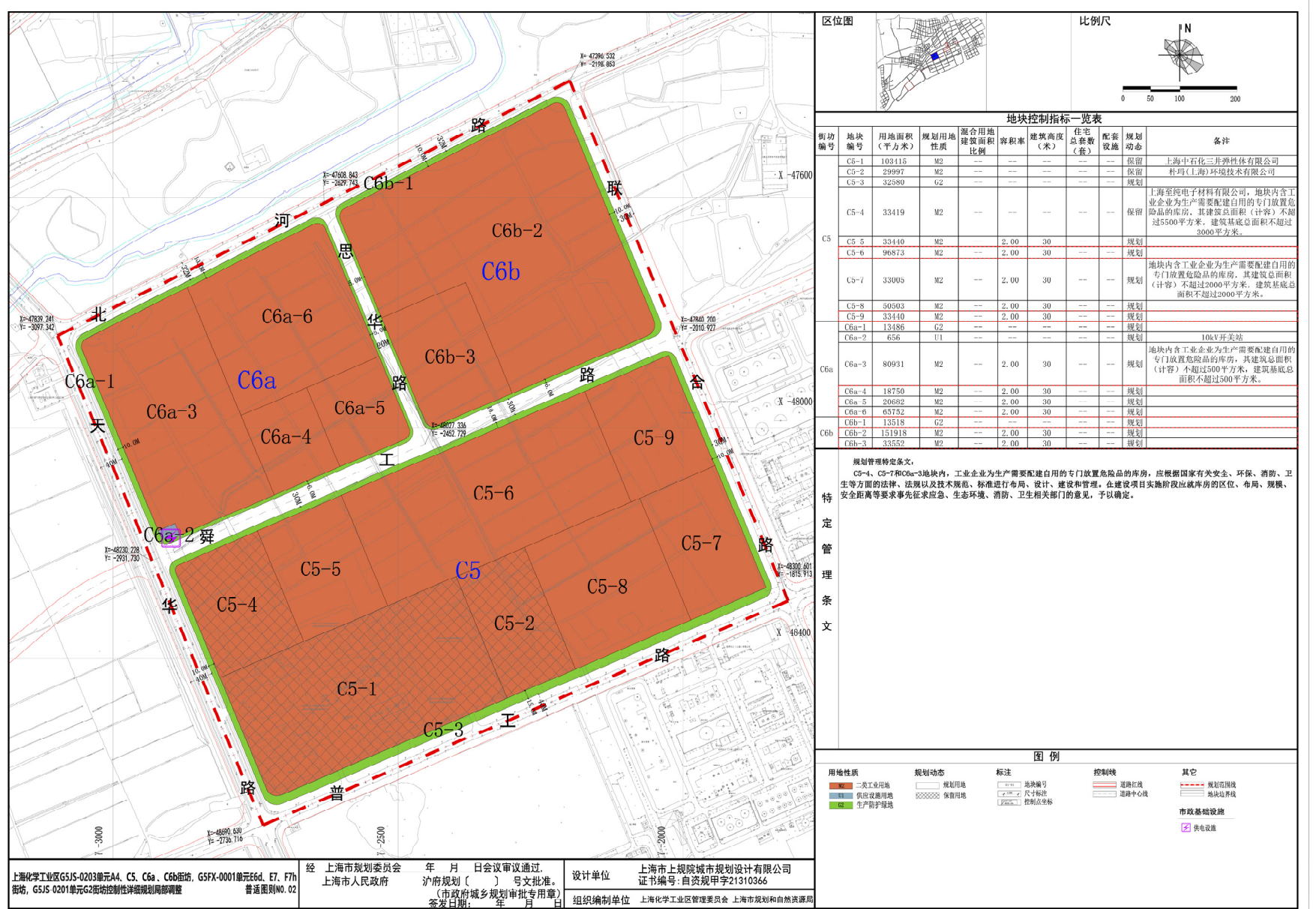
# 调整前后图则对比

## 调整前图则

沪府规划〔2022〕257号  
沪府规划〔2023〕182号



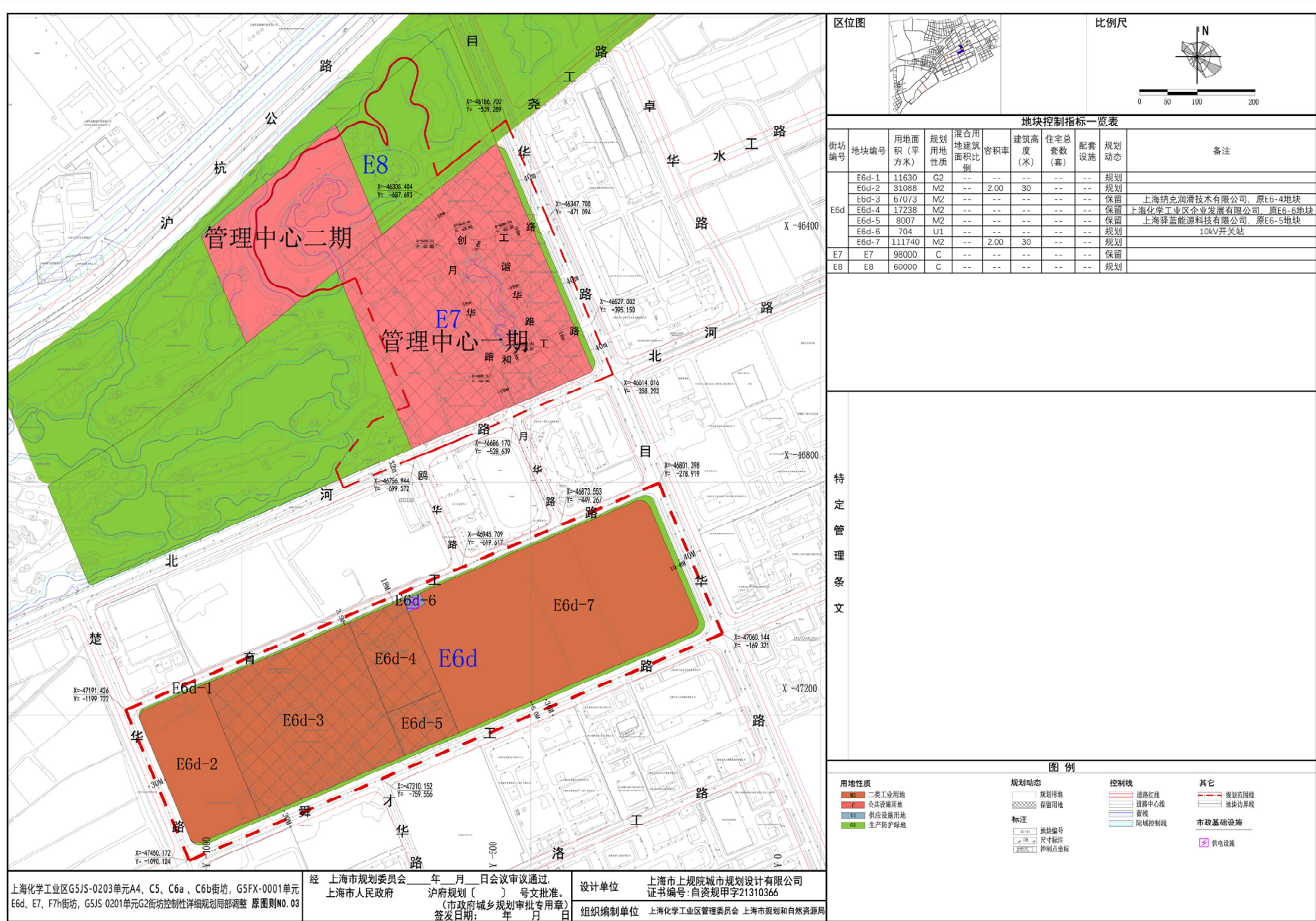
## 调整后图则



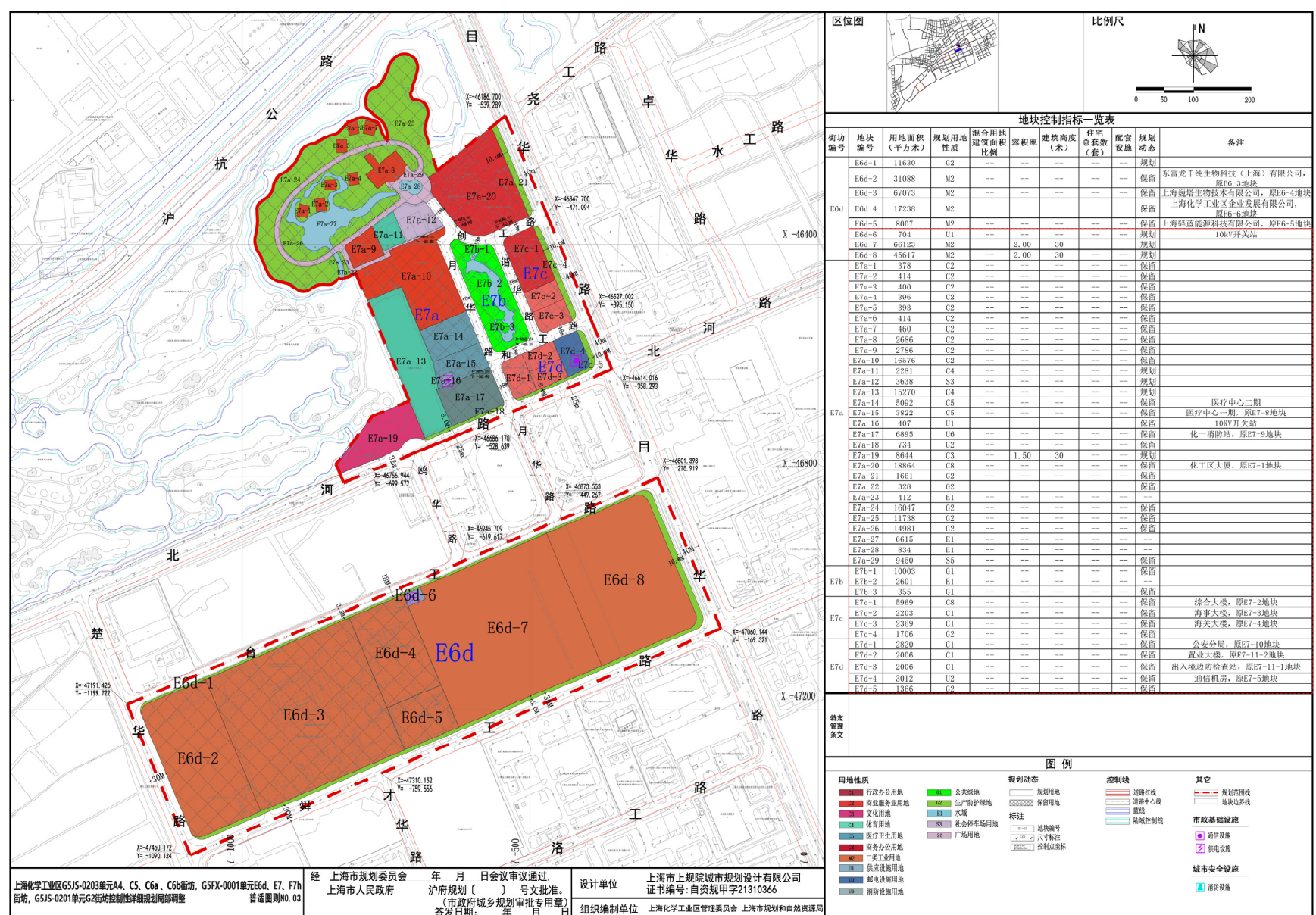
# 调整前后图则对比

## 调整前图则

沪规划〔1999〕第0402号  
沪府规划〔2022〕257号



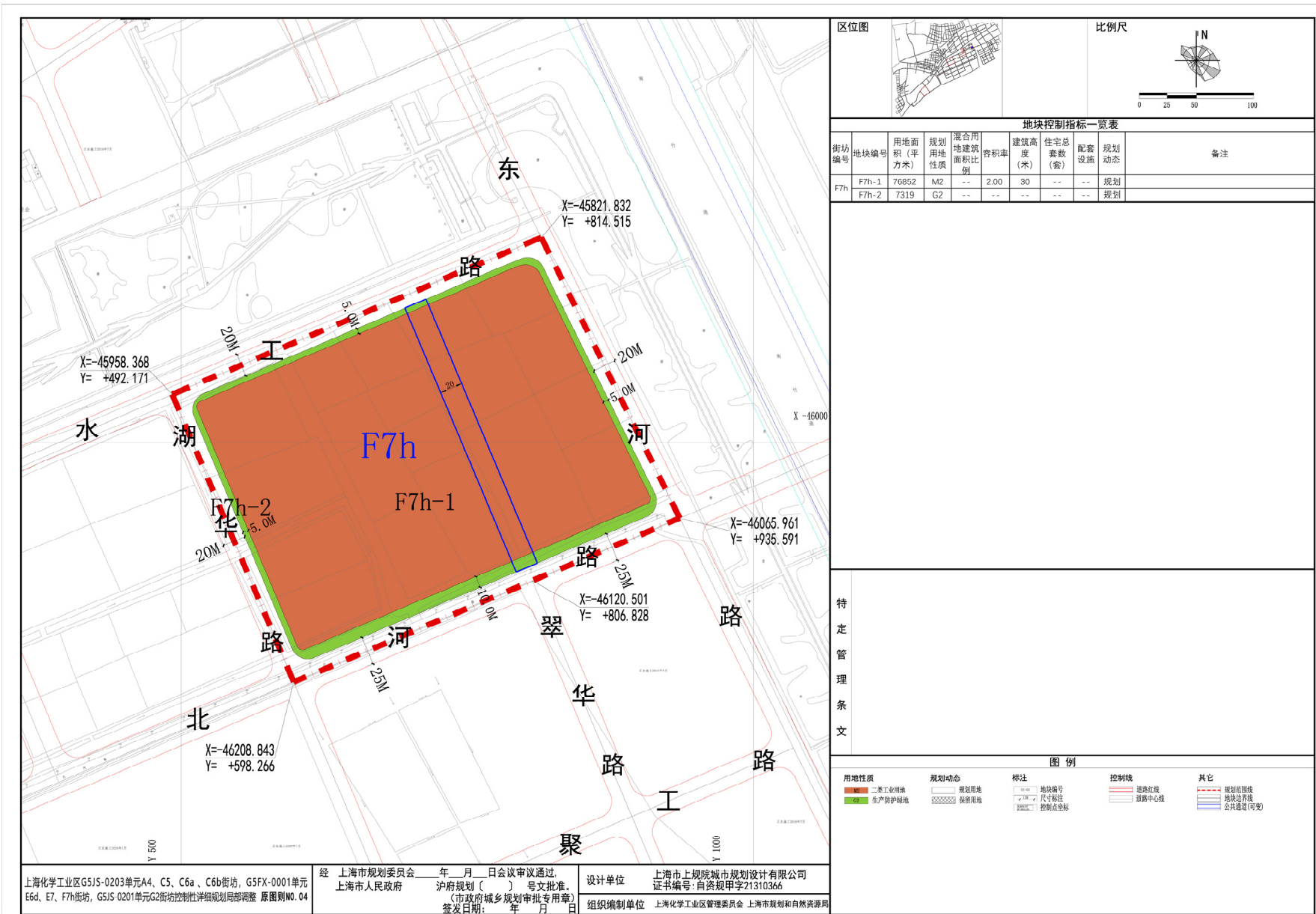
## 调整后图则



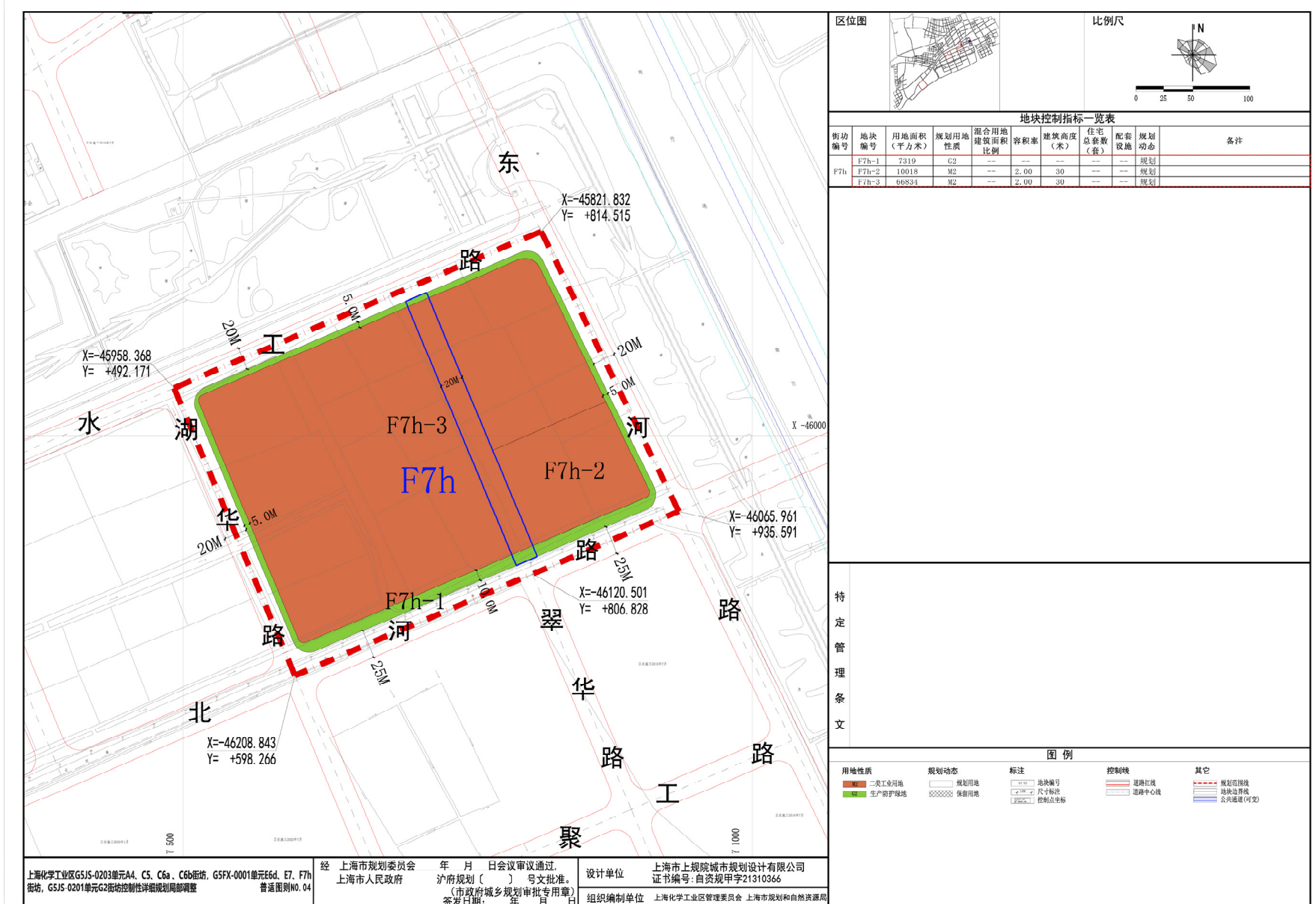
# 调整前后图则对比

## 调整前图则

沪府规划〔2022〕2号



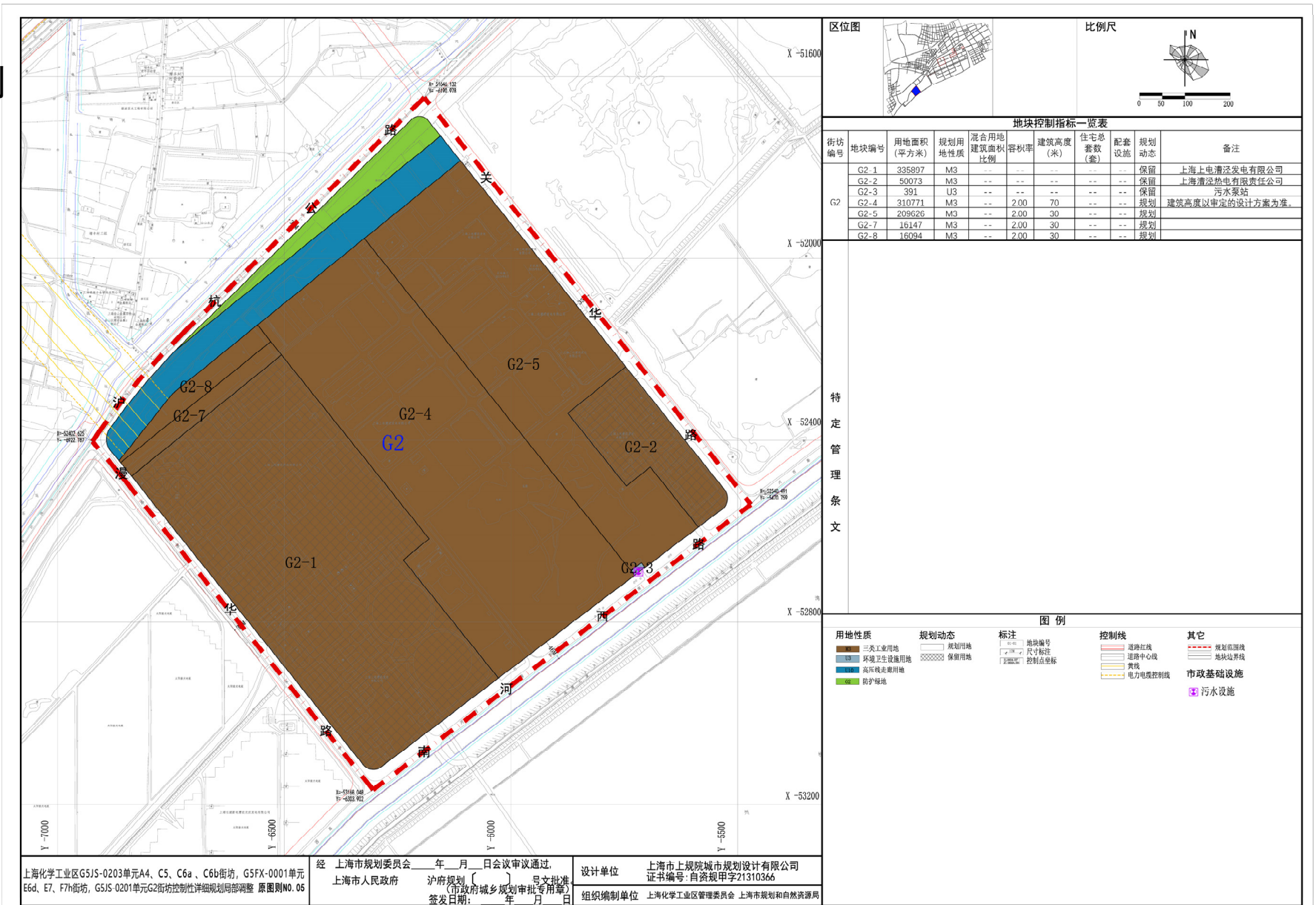
## 调整后图则



# 调整前后图则对比

## 调整前图则

沪规划〔2006〕1128号



## 调整后图则

