



整体片区控制要素

一、强制性控制要素

■ 建筑退界

- 在满足消防要求的前提下，地块AF0212032、AF0212051、AF0212079临绿地的一侧可不退地块界线，并鼓励向公园绿地设置人行出入口。
- 对于文物及周边地块，鼓励相邻用地统筹开发建设。在满足文物保护和消防要求等的前提下，地块AF0212046(日清仓)与地块AF0212048、地块AF0212079，地块AF0212047(协同和机器厂)与地块AF0212045的建筑方案统筹设计、整体开发，且各地块之间可不退地块界线。

二、引导性控制要素

(1) 空中连廊

- 鼓励跨地块建设空中连廊。空中连廊应满足相关规范净空要求，保障与建筑之间高差衔接，并落实文物保护要求（包括可建总高度、风貌管控和视线通透等）。
- 用作交通联系的连廊宽度不大于9米；兼具城市景观、公共空间功能的连廊宽度不大于18米。空中连廊的具体位置、宽度及构造等结合地块建筑深化设计方案进行确定。

(2) 景观节点

- 建议依托江边、涌边、公园绿地和历史文化遗产打造的特色空间节点；

(3) 重要步行联系

- 建议沿公共开敞空间和景观节点设置慢行网络，沿路宜设置公众游憩设施。

地块AF0212079控制要素

一、强制性控制要素

(1) 用地功能

- 用地性质为商业用地。

(2) 公共通江廊道

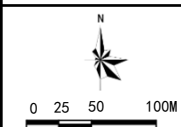
- 在满足消防及建筑退距的前提下，预留至少一条20米以上、两条5米以上公共通江廊道，并保证24小时对公众开放，强化市民到江边的可达性；公共通江廊道的具体位置可结合下一步建筑设计方案调整。

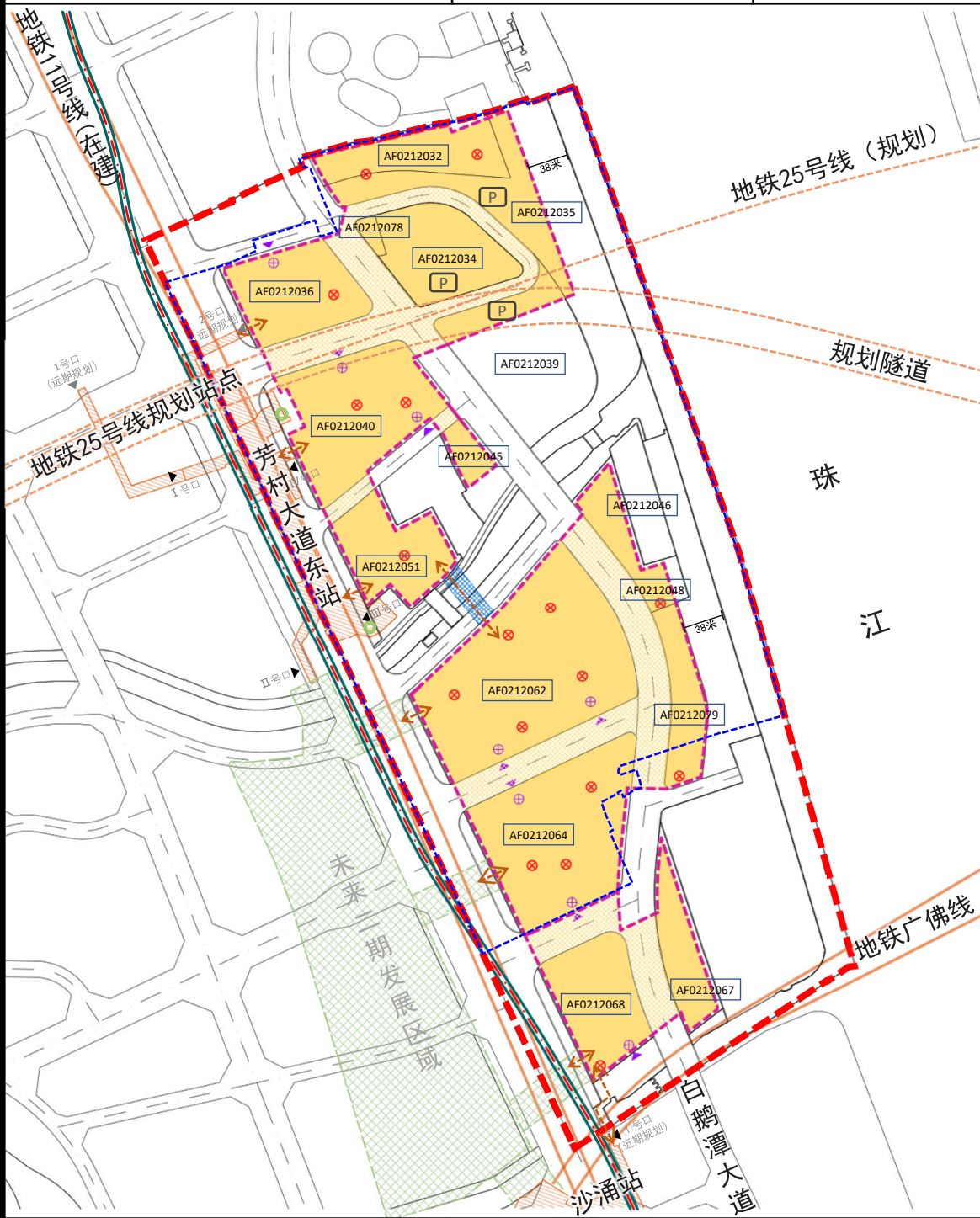
二、引导性控制要素

- 宜采取独栋式布局，建筑风格应与周边历史环境要素相协调，延续场所记忆；
- 引入国际大师进行建筑方案设计，保障地标性、艺术性，并提供至少三个方案进行比选。

图例

- | | |
|-------------------|----------------|
| --- 挂牌范围 | 历史文化遗产本体 |
| --- 图则范围（启动区子单元） | 历史文化遗产（已实施） |
| --- 地块边界 | 空中连廊建设范围（位置示意） |
| --- 建筑退线 | 防护绿地 |
| --- 重要步行联系 | 公园绿地 |
| --- 地块内弹性道路（位置示意） | 水域 |
| --- 通江廊道（位置示意） | 地面建筑可建范围 |
| --- 通江廊道范围边（位置示意） | 地块内开敞空间 |
| --- 景观节点（位置示意） | 市政设施空间 |
| | 古树名木 |





地下空间控制原则

- 在满足市政设施保护和设置要求的前提下，允许跨地块在市政道路下方设置商业设施、文化设施和停车设施等。
- 划定3个一体化开发单元，各单元内可合建停车设施（含社会停车场及配建停车场）、合设地下停车场出入口。
- 在一体化开发范围内，相邻地下空间可不退线。不同开发单元之间设置地下联系通廊，保证地下空间整体联通。
- 集中大型商业建筑地下空间不限定建筑层高，并按该层水平投影面积1倍计算容积率指标。

地下空间控制要素

一、强制性控制要素

- (1) 地下空间开发范围
 - 地下空间开发范围应满足文物保护要求。除地下联系通廊外，任何建构筑物不得超出图示地下空间可建设范围。地下联系通廊的具体建设范围以相关部门最终审批为准。
- (2) 地下空间开发强度
 - 在启动区子单元范围及挂牌范围内均不增加总计容建筑面积的前提下，市政道路下方的计容建筑面积在一体化开发单元内统筹腾挪。
- (3) 地下空间竖向控制
 - 市政道路下方地下空间应优先考虑市政管线敷设的要求，其覆土深度按相关规范要求落实。

二、引导性控制要素

- (1) 地下空间开发功能
 - 负一层以商业功能为主，负二层及以下以停车和其它功能为主（其它功能指后勤、卸货区、机电用房等）。
- (2) 开发衔接要求
 - 做好与在建地铁11号线及芳村大道东站、已建沙涌站、远期25号地铁线、远期聚龙湾隧道和地下综合管廊的方案衔接工作；鼓励隧道匝道口与地下车库连接；鼓励地下商业开发与地铁站点无缝衔接，并设置公共通廊；具体以工程设计方案为准。
- (3) 交通联系
 - 商业空间垂直交通、地下室机动车出入口、地下车库进出口坡道等的数量和位置以工程设计方案为准。

