

第1章 总则

第一条 指导思想

大型居住社区规划建设，以科学发展观为指导，实施上海城市总体规划、完善城乡规划体系、优化城市空间布局、满足特大型城市人口发展需求，实现各种居住群体的和谐融合。

加强理念创新，突破传统居住区概念，坚持社会和谐和以人为本的指导思想，突出城市社区的整体发展理念。

第二条 规划目标

大型居住社区规划设计的目标，是构建社会和谐、功能完善、交通便捷、生态宜居、活力繁荣的城市社区。

大型居住社区的一般规模约为5平方公里，人口规模约10万人，形成以居住功能为主体、生活与就业适当平衡、功能基本完善的城市社区。

第三条 规划原则

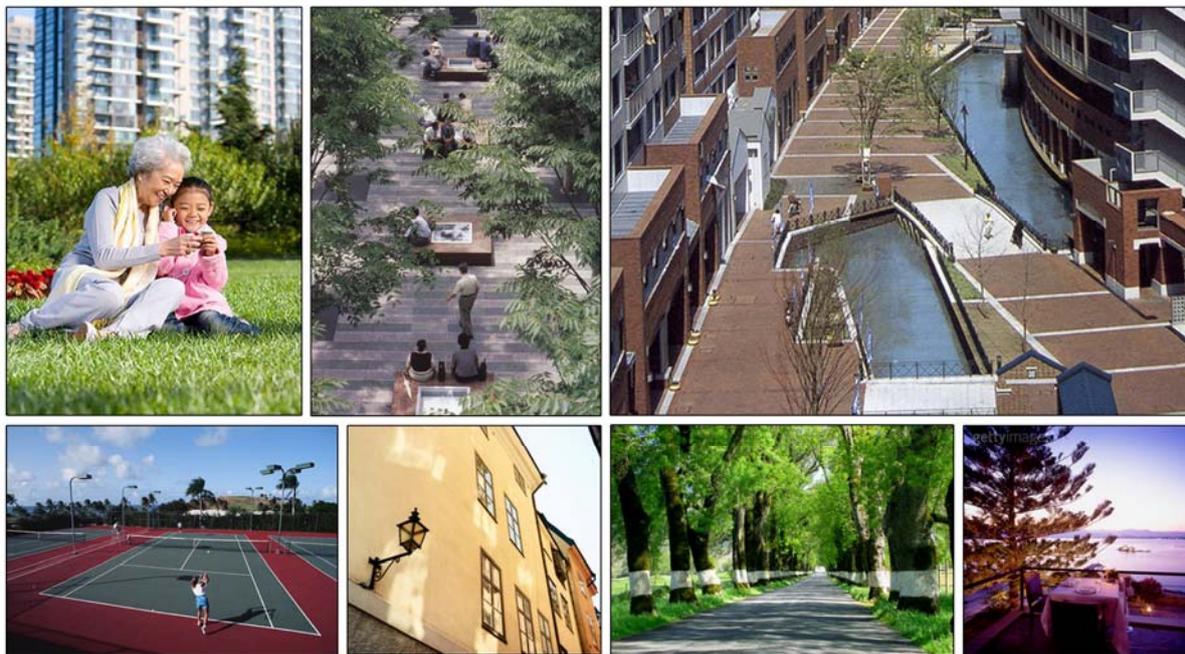
社会和谐，是大型居住社区发展的核心目标。加强各种城市功能融合发展，统筹安排多样化的城市活动空间，兼顾不同收入人群生活需要，努力营造经济、社会和文化的多元化。

功能完善，是大型居住社区发展的重要途径。按照上海城市总体规划以及市域“1966”城镇体系发展要求，聚焦新城和新市镇，充分依托现有居住空间，考虑未来就业安排，完善社区综合功能。

交通便捷，是促进大型居住社区发展的重要保障。优化交通出行条件，完善大型居住社区选址和功能布局，加强与轨道交通站点及其他公共交通设施的结合，创造人性化的交通出行空间。

生态宜居，是提高大型居住社区居住品质的重要手段。充分利用现有自然条件，因地制宜、营造环境优美的人居环境；集约节约利用土地资源，符合节能环保的要求。

活力繁荣，是加强社区凝聚力、提高社区吸引力的重要措施。加强城市魅力塑造，引入优质社会资源，吸引各层次人才，促进大型居住社区的可持续发展。



第2章 功能布局

第四条 多元化居住类型

目标：鼓励、倡导住房类型的多样性，提倡不同收入水平的居民适度混合居住。

策略：

（1）主要面向中等收入人群，以普通商品房为主。普通商品房、配套商品房、经济适用房和廉租房等住房类型占社区住宅供应总量不少于90%。

（2）合理控制户型规模，满足不同类型居民的居住需求。应明确住宅街坊的户型控制要求，以90m²以下的2居室或小3居室为主。户型设计应紧凑、经济、实用。

（3）鼓励建设多类型、多标准的公共租赁房，适当布置人才公寓、青年公寓和工人公寓等，吸引不同层次的人才资源。

（4）根据不同收入群体的生活需要，形成合理的住宅用地布局，并考虑老年人、儿童、残疾人等人群的出行、交往、休憩、游戏等日常生活需求。

（5）应避免面向单一的社会群体，低收入居住街坊不宜连绵开发。

导引：



第五条 综合性城市功能

目标：合理安排土地使用，形成居住、就业、交通、游憩等不同城市功能，确保城市功能的完整性。

策略：

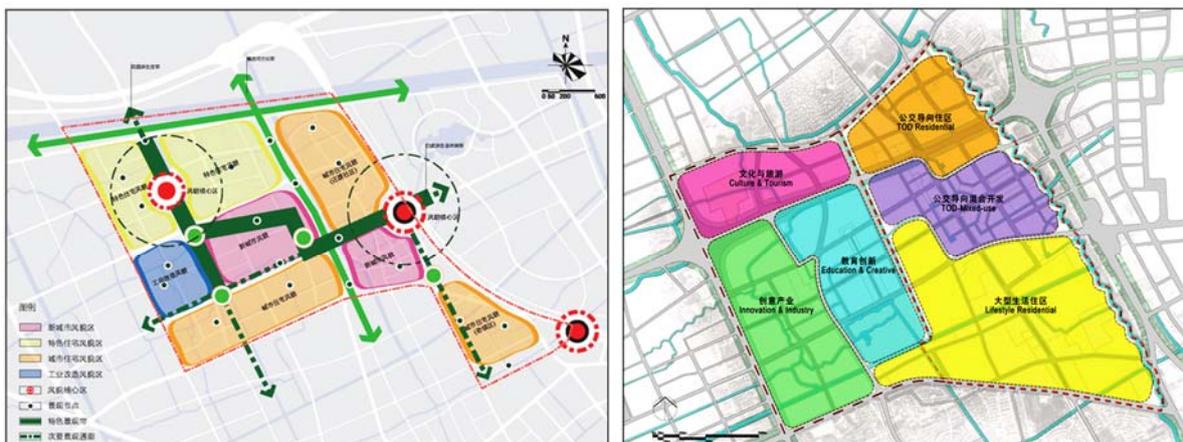
(1) 优化社区功能布局，形成多层次的住房布局、功能齐全的公共设施、高品质的城市公共空间和便捷的公共交通体系。

(2) 注重公共服务，加强产业空间安排。公共服务设施用地约占12-20%，产业用地约占5-15%。结合特定条件，可形成高等教育、研发等特殊功能区。

(3) 注重综合交通与城市功能布局的协调和支撑，鼓励结合轨道交通站点形成公共活动中心，发展城市商业、商务、居住功能，优先安排小户型住宅。

(4) 适度安排就业岗位，预留相应的用地空间，注重社区内居住与就业平衡，减少远距离通勤交通。

导引：



规划功能布局图

第六条 多样化城市生活

目标：结合城市空间的多样性，促进产业、社会和文化的多元化发展。

策略：

（1）促进产业创新发展，提供多种经济活动空间，整合现有就业资源，吸引新的就业类型，鼓励发展创新性产业。

（2）强化社会融合发展，提供多元化社区类型，创造不同背景社会群体交流交往的空间，促进不同层次社会群体的融合。

（3）鼓励文化多元发展，加强社会公共服务，引入优质的教育、文化、科技和产业资源，传承历史和传统文化，形成丰富多彩的文化生活。

导引：



第七条 多层次布局结构

目标：根据大型居住社区不同街区的发展区位、交通条件、空间布局，形成不同空间层次的街区。

策略：

（1）依照分级、分类原则，大型居住社区从中心向外依次可分为中心街区、一般街区和其他街区，对各级街区的人口密度、开发强度、街坊规模、路网密度等分别进行控制。

（2）中心街区，以轨道交通站点或公共中心为核心，约 200-300 米半径范围，集中布置商业、办公、文化等公共设施和主要依靠公交出行的小

户型住宅，形成城市公共活动的集中地区。

（3）一般街区，主要布局面向中等收入人群、户型较小的普通商品房和配套商品房。根据地区功能布局，合理安排居住区级、小区级、街坊级公共服务设施。

（4）其他街区，可结合区位条件，布置相应的特殊功能区。

导引：



第3章 开发控制

第八条 适宜的人口密度

目标：为塑造社区的宜居环境，建议采用适宜的人口密度。

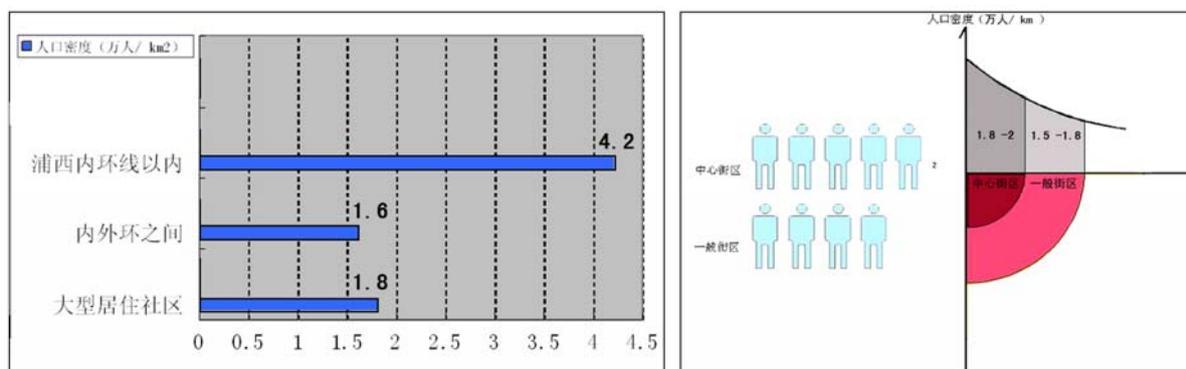
策略：

(1) 现状浦西内环线以内人口密度约 4.2 万人/ km^2 、内外环之间约 1.6/ km^2 ，人口需要向外疏散。大型居住社区以居住功能为主体，既要吸纳中心城人口疏散，又要考虑适宜的环境承载能力，平均人口密度参考值为 1.8 万人/ km^2 。

(2) 不同地段的平均人口密度有所差异，中心街区人口密度参考值为 1.8 - 2 万人/ km^2 ；一般街区为 1.5 - 1.8 万人/ km^2 。

(3) 应避免过低的人口密度和住宅套密度。

导引：



第九条 复合的土地使用

目标：为保证中心区的多元化城市生活，中心街区鼓励土地的复合使用，一般街区应适度控制功能复合。

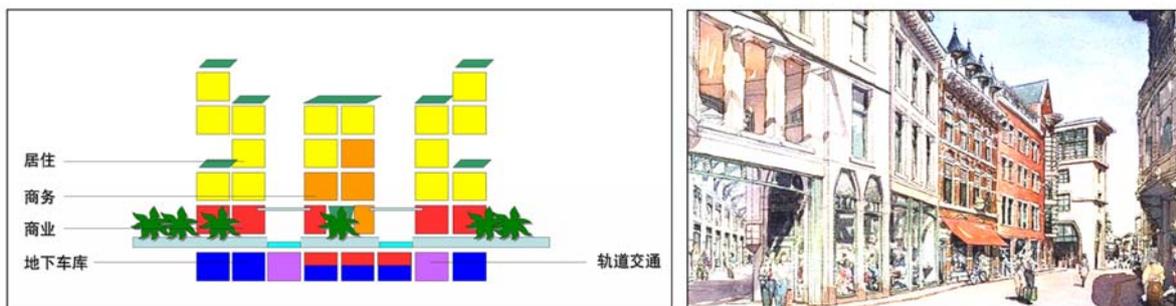
策略：

（1）中心街区鼓励商业、商务与其它公共活动混合设置，并可以适当混合居住功能。不同功能之间，应根据卫生、安全、私密性等要求采取相应的间隔措施。

（2）一般街区以居住功能为主，可以适当混合商业、服务业功能。居住与商业服务之间应注意做好平面分隔。

（3）住宅低层不宜布置餐饮、娱乐及对周边环境、景观和私密性容易造成干扰和影响的低层次商业设施。

导引：



中心街区混合型的土地开发模式



一般街区住宅和商业服务平面分离模式

第十条 合理的开发强度

目标：为促进大型居住社区的土地集约利用，根据街区区位和特点，对开发强度进行分类指导。

策略：

（1）发挥交通引导发展的作用，围绕轨道交通站点，在合理的半径范围内进行从高到低强度的开发。

（2）住宅组团用地和商办用地容积率，中心街区按Ⅲ级控制，一般街区按Ⅱ级控制。鼓励在控制性详细规划编制阶段，开展城市空间布局、交通和环境容量分析，有条件的地区可采用特定强度。其他用地的容积率指标，按有关技术规定合理确定。（表 3-1）

（3）优化城市公共空间和公共环境。鼓励集中绿地沿街布置并对外开放，在确保社区绿地总量的前提下，对地块内部的建筑密度和绿地率实行分类控制。（表 3-2）

（4）应避免过低的容积率，原则上禁止独立别墅的开发，其他的特定类型的开发由规划主管部门另行规定。

导引：

表 3-1：上海市控制性详细规划开发强度控制分类表

强度分区		住宅组团用地容积率	商办用地容积率
Ⅰ级	基本强度	1.0~1.2	1.0~1.5
	特定强度	<1.6	<2.0
Ⅱ级	基本强度	1.2~1.6	1.5~2.0
	特定强度	<2.0	<3.0
Ⅲ级	基本强度	1.6~2.0	2.0~3.0
	特定强度	<3.5	<4.0

表 3-2：大型居住社区不同地段建议建筑密度、绿地率

地段	建筑密度（%）	绿地率（%）
中心街区商业地块	50-60	10-20
中心街区居住地块	40-50	20-25
一般居住地块	30-40	25-30

第十一条 舒适的居住建筑

目标：创造宜居生活环境，鼓励多样化居住空间 and 人性化设施配置。

策略：

（1）住宅建筑应注重设计品质，传承当地的建筑文脉，考虑与周围建筑特征、屋顶形式和材料色彩等要素的协调，并确保通风、日照、卫生防疫等要求。

（2）鼓励小户型住宅设计。一室户（或一室一厅）建筑面积不超过 60 m²，两室户（或二室一厅、二室二厅）不超过 75 m²；三室户（或三室一厅、三室二厅），建筑面积不超过 90 m²。

（3）鼓励增加储藏空间和晾晒空间。配套商品房和保障性住房的阳台（含封阳台），按照一半面积计入建筑面积。

（4）鼓励采用各种节能、环保措施，住宅外保温层不计入容积率计算。

导引：



第十二条 综合利用的地下空间

目标：为促进大型居住社区的土地集约利用，缓解空间资源紧张的矛盾，鼓励地下空间综合利用。

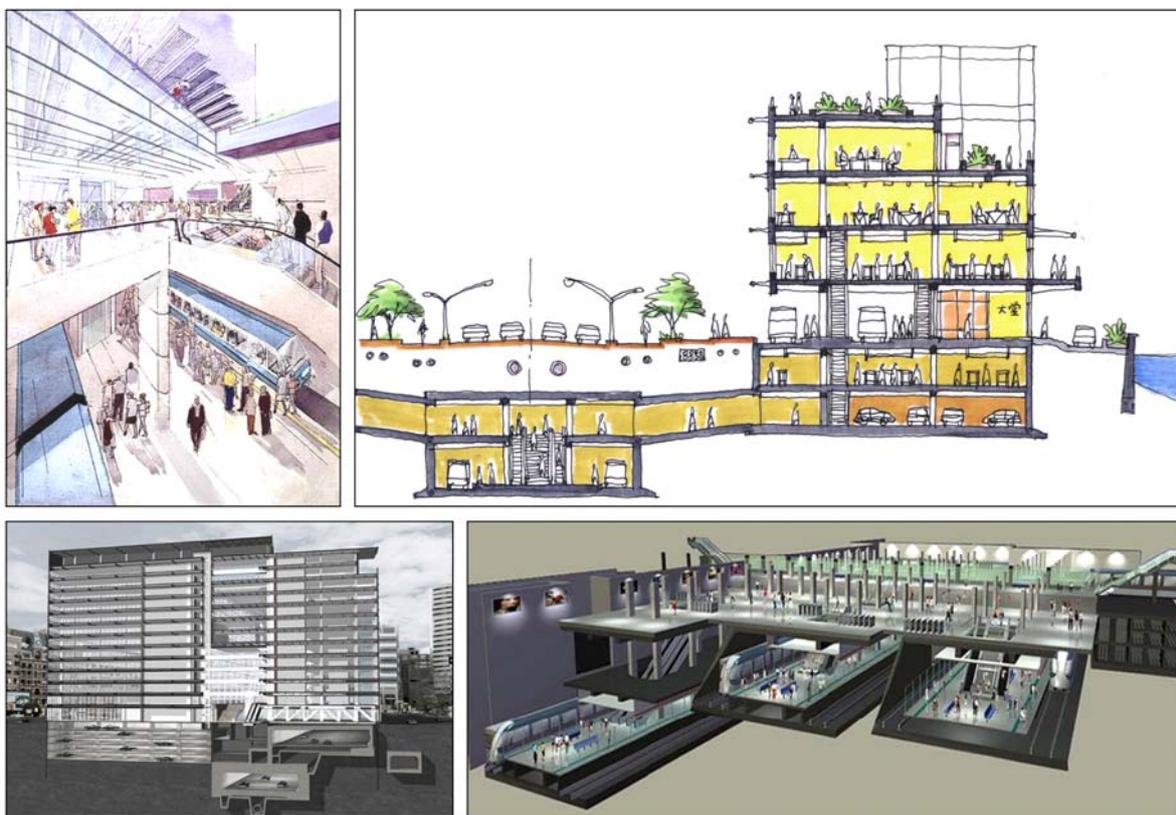
策略：

（1）中心街区轨道交通站点与周边地区的地下空间应采取综合开发模式，鼓励设置商业、文化、娱乐等公共服务设施。强化纵向分层、横向连通，形成便捷的地上、地下联络通道。

（2）一般街区地下空间适度开发。按照规模合理、相对分散原则，均衡配置地下停车场库，其出入口尽可能设置在城市支路沿线，减少对干道的交通影响。

（3）加强管线综合规划，鼓励不同管线合用综合管沟，优化地下市政基础设施配置。地下空间的综合利用应满足人防设施需求和工程地质条件。

导引：



第4章 道路交通

第十三条 高密度的路网系统

目标：加强街坊的可达性，适当加大城市支路网密度。

策略：

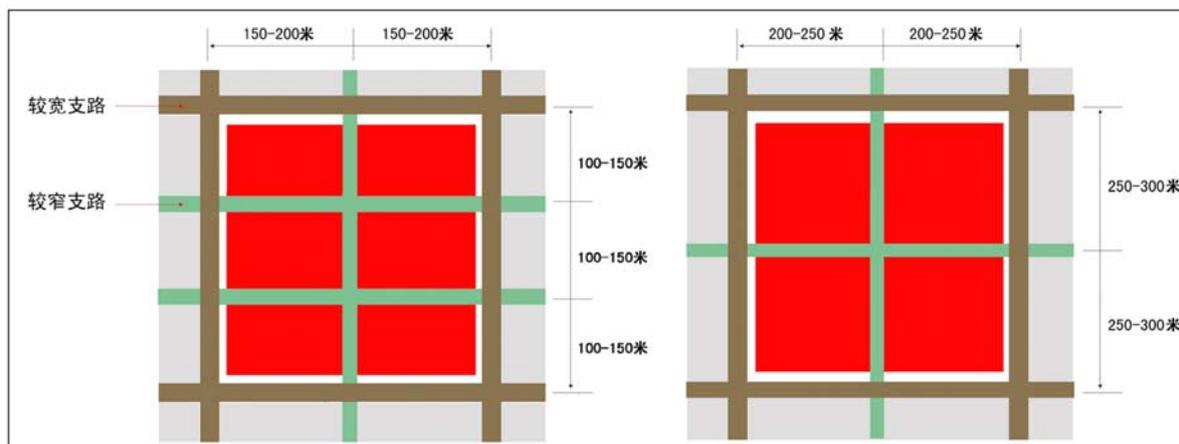
(1) 完善由快速路—主干路—次干路—支路形成的城市道路系统，落实上层次规划确定的系统性道路，确保系统性道路的连续畅通。

(2) 加大路网密度、缩小道路间距，形成适宜规模的街坊用地。中心街区及公共中心，可利用较高密度的支路组织部分单向机动车交通。

(3) 中心街区道路间距约为 150m，应不大于 200m，道路网密度约为 10-15km/km²，街坊面积约 2.5—4 公顷。

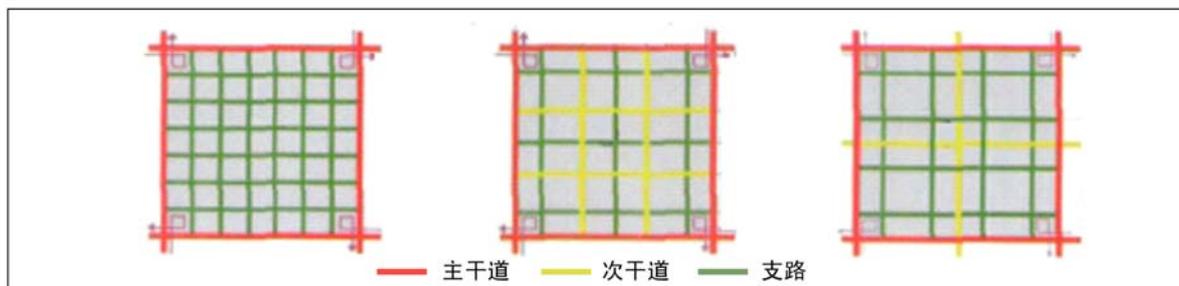
(4) 一般街区道路间距约为 250m，应不大于 300m，道路网密度约 8-10km/km²，街坊面积约 5—8 公顷。

导引：



中心街区街坊规模约2.5-4 公顷

一般街区街坊规模约5-8 公顷



道路衔接模式示意

第十四条 适宜的支路道路宽度

目标：创造亲切的人行空间，增加适宜城市公共活动的生活性街道。

策略：

(1) 满足不同道路的车行和人行空间需求，对城市支路进行相应的道路红线宽度控制和横断面设计。

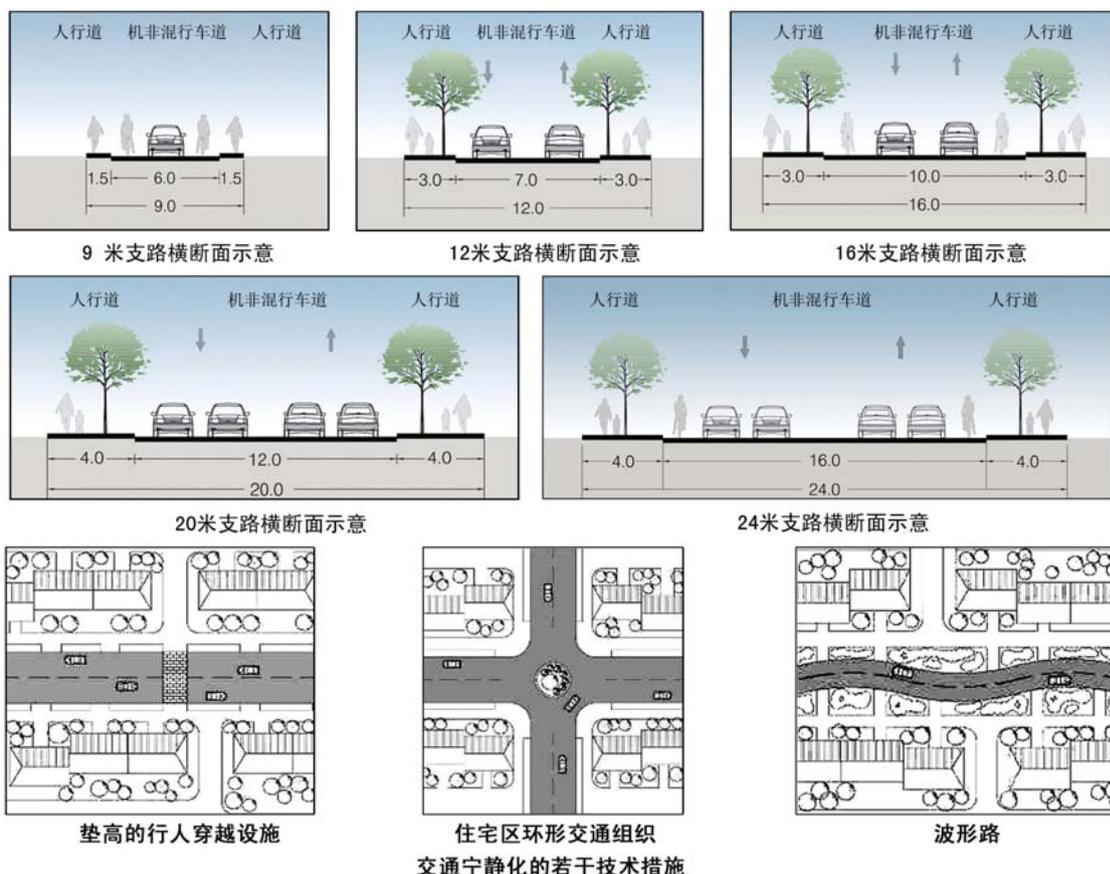
(2) 较宽的城市支路道路红线宽度为 20m-24m，双向 4 个机动车道，通行公共交通，并合理设置非机动车和人行空间。

(3) 一般城市支路道路红线宽度为 12m-16m，双向 2 个机动车道，应充分考虑步行和自行车优先的原则，为步行和自行车系统安排舒适、安全、充足的通行空间。

(4) 组织单向交通的支路，红线宽度不小于 9 米。鼓励街坊内部设置街坊通道对外开放。

(5) 采取交通宁静化措施，尽量减少交通噪声对居民的影响。可通过减速带等方式将一般支路行车速度限制在 20km/h 以下，较窄支路行车速度限制在 10km/h 以下。

导引：



第十五条 便捷的公共交通

目标：实行公共交通优先的原则，建立以公共交通为导向的发展模式（TOD），充分发挥快速轨道交通的运营效能。

策略：

（1）合理配置公共交通线网布局。地面公交线路与站点设置应串联中心街区、一般街区的主要公共服务设施和居住组团的主要出入口，方便与轨道交通的换乘。

（2）在轨道交通站点周边 150m 范围内，应综合布置地面公共交通换乘枢纽、社会停车场库、自行车存放场、出租车候客点，满足各种交通方式之间的换乘要求。

（3）小学及幼儿园等公共设施周边应设有公交站点，并须提供适量的停车场。结合居住组团布局和公交线路设置要求，合理安排公交首末站布局及出租车候客点。

导引：



轨道交通站点与公交线路布局示意

轨道交通站点周边换乘设施布局方案

第十六条 完善的慢行交通系统

目标：在城市生活型道路中，优先安排步行和自行车交通，完善慢行交通出行系统。

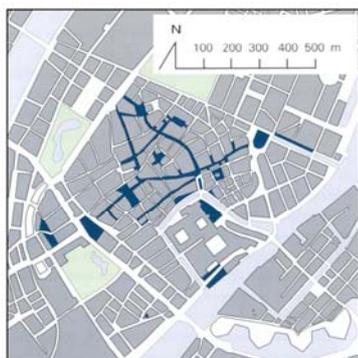
策略：

（1）完善由城市干道两侧的步行道（包括残疾人坡道及盲道）、城市支路、过街设施等组成的步行系统，串联各种公共设施、公共交通站点及住宅街区。结合商业中心布局要求，中心街区可设置休闲步行商业街。

（2）应重点研究自行车路网系统，形成一个线路便捷、环境舒适的自行车交通网。在道路断面设计时，应该为自行车合理安排行车空间和环境。

（3）充分考虑自行车与公共交通之间的换乘要求，在主要换乘点和主要公共设施周边布置适宜规模的自行车集中存放场。

导引：



哥本哈根市中心区的自行车与步行路网系统



自行车停车场示意

第十七条 合理布局的停车设施

目标：预留足够的停车设施空间，解决机动车交通的停车和换乘需求。

策略：

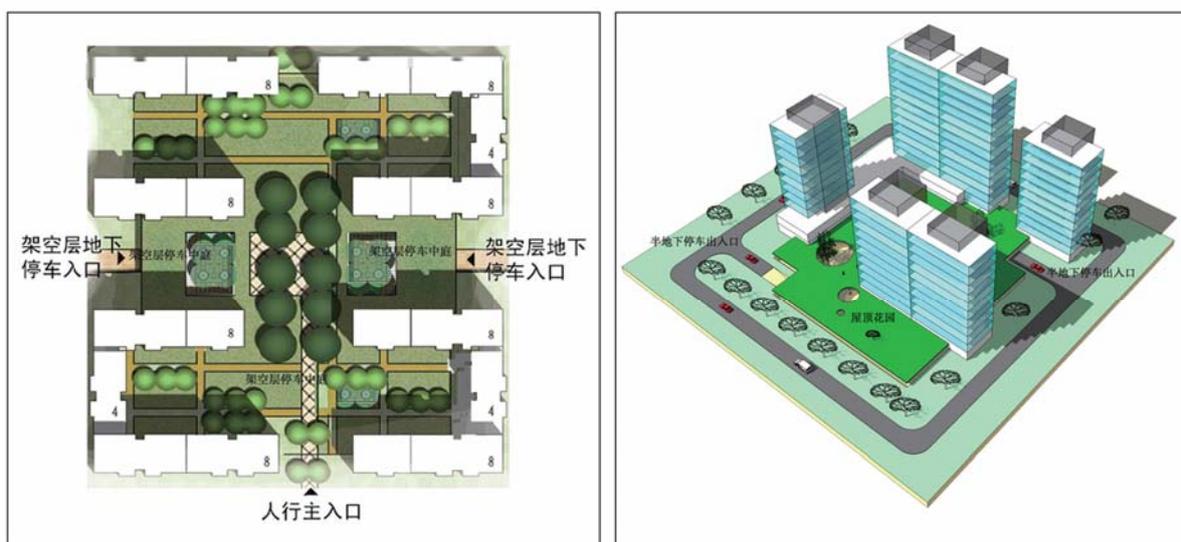
（1）应选择一个轨道交通站点设置 P+R 换乘枢纽，设置一定数量的停车泊位，满足停车-换乘需求。

(2) 在中心街区、一般街区的公共中心区应预留充分的停车空间，可以采用多层停车楼的形式，集约土地利用。

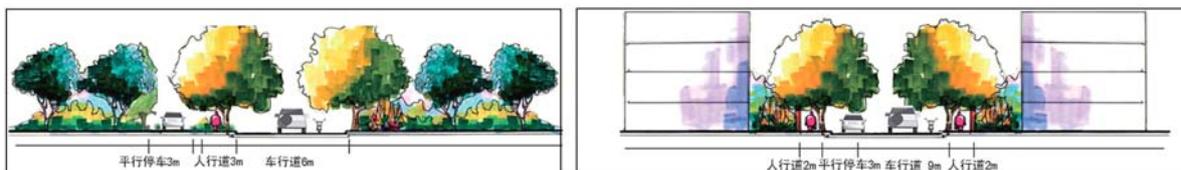
(3) 住宅组团的停车场库宜结合街坊出入口、邻里服务中心等分散布置在街坊四周，减少对居民生活的干扰。鼓励住宅建筑底层架空设置停车库，沿支路可设置路边停车带，供夜间和临时停车。

(4) 保障性住房项目应根据有关标准合理配置停车泊位，可适当提高非机动车停车配置比例。

导引：



架空层地下停车模式



沿支路地面停车模式

第5章 公共设施

第十八条 多功能的城市服务设施

目标：按照新城、新市镇发展目标，建设城市公共活动中心，形成功能完善的城市公共服务设施体系。

策略：

(1) 中心街区是大型居住社区中心，也可能发展成为新城、新市镇的中心。应按照城市发展要求，预留城市中心相应的商业、商务办公等功能，并注重博物馆、剧场等文化设施和医疗、科研等功能发展。

(2) 鼓励结合轨道交通站点进行紧凑、高密度的综合开发，鼓励多种不同功能的公共服务设施综合设置，加强空间连通和功能融合。

(3) 城市公共服务设施应注重与广场、公园、步行通道等公共空间的紧密结合，形成具有城市生活特色和公共活动功能的场所。

导引：



城市型服务设施

第十九条 多层次的社区服务设施

目标：满足不同层次、不同地段居民的生活需要，完成多层次的社区公共服务设施体系。

策略：

(1) 形成公共服务方便、吸引力较强的社区布局，布置多层次的社区

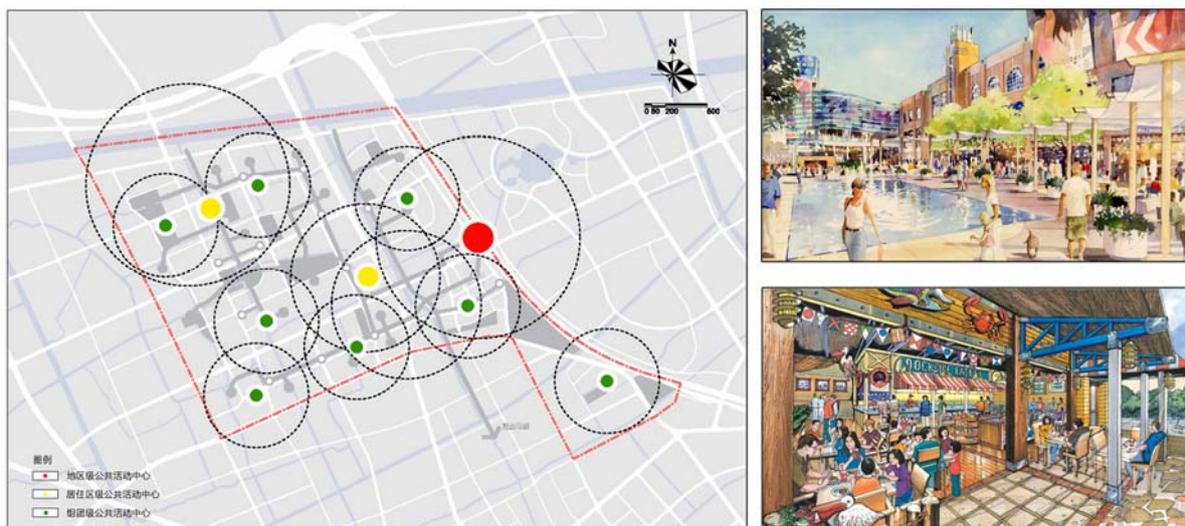
公共服务设施系统。

(2) 应按照居住区公共服务设施设置标准，根据相应的服务半径要求，结合居民的生活需求和社区空间环境进行合理设置。

(3) 鼓励社区级的商业、文化、卫生服务等设施**适当集中、综合设置、复合利用**，结合一般街区的公共活动中心进行相对紧凑、较高密度的开发，提高土地利用效率和公共服务水平。

(4) 居住街坊的便民服务设施，宜**组团式**布局，突出**就近服务**。与住宅建筑相邻布置的商业服务设施，应根据卫生、安全和私密性要求，与住宅建筑保留适当的距离。

导引：



第二十条 多类型的产业设施

目标：为居住人口提供产业支撑，保持居住与就业的平衡，减少长距离通勤交通，塑造可持续发展的城市社区。

策略：

（1）根据产业类型、就业需求和服务特点，在大型居住社区内，安排一定规模的就业岗位数量，预留相应的产业发展空间。

（2）中心街区宜发展生产性服务业和生活型服务业，一般街区宜发展生活型服务业和都市型产业。在大型居住社区周边地区，宜结合产业园区规划布局，加强对大型居住社区的就业支撑。

（3）不宜在社区内部发展劳动密集型制造业，禁止发展附加值较低或对居民生活干扰较大的制造业。

导引：



生产性服务业



生活型服务业

第二十一条 高效安全的市政基础设施

目标：坚持基础设施先导，确保设施规模布局，注重土地集约利用，形成安全、高效的现代化市政基础设施。

策略：

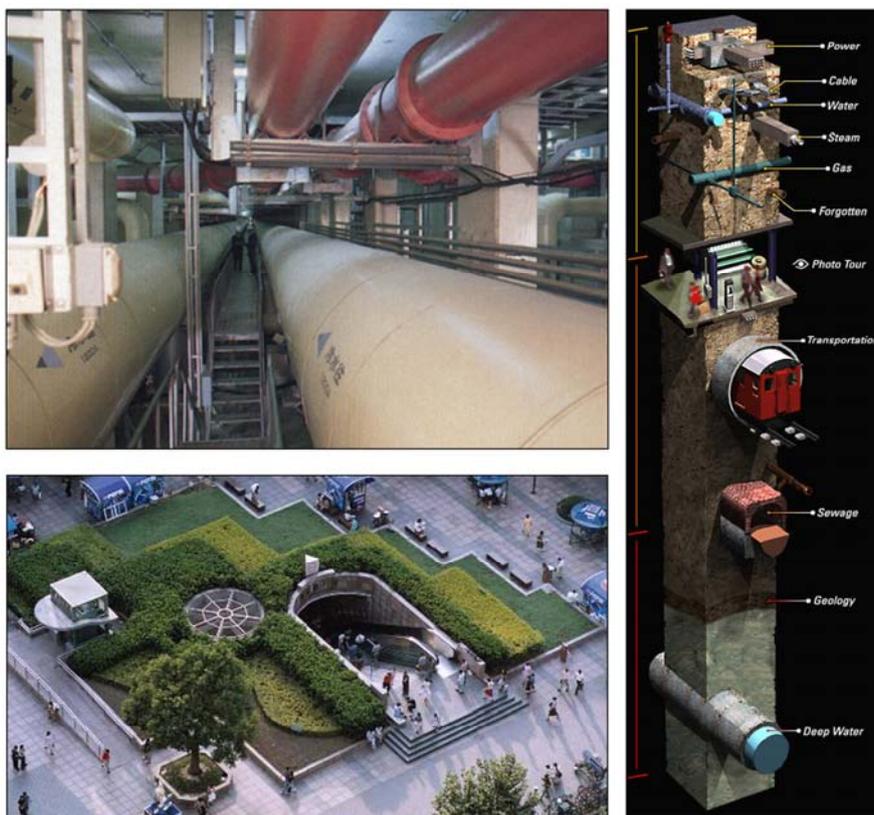
（1）按照相关标准和技术要求，合理安排市政基础设施的规模和布局，努力提高服务和支撑能力。

（2）加强空间协调，妥善处理市政基础设施与周边区域的关系，市政基础设施（如变电站、泵房、调压站等）应当尽量利用地下空间。地上部分除必须的出入口、通道、设备外，应当实施绿化，并对公共开放。

（3）鼓励结合非居住建筑设置市政基础设施，该市政基础设施不计入容积率计算。市政基础设施的管理用房，原则上应与其他建筑结合设置。

（4）禁止通过市政基础设施建设圈占土地从事其他与市政设施不相关的用途。

导引：



第6章 空间特色

第二十二条 整体协调的社区风貌

目标：保持大型居住社区的整体建筑风貌，传承地区历史文脉，协调建筑与周边环境风貌关系，实现有序性与多样性的统一。

策略：

（1）必须通过城市设计确定整体风貌控制要求，努力创造富有特征、和谐有序的天际轮廓线，增强城市社区的风貌特色和魅力。

（2）建筑空间布局应注重多样化建筑群体的统一协调。相邻街坊的开发建设，应该符合统一的城市设计规定，鼓励由不同的设计机构协同设计，保持相互协调又各有特点。

（3）鼓励街坊内部建筑高度的均质化。优化街坊内部空间形态，因地制宜组织多种形式的住宅建筑组合。可以布置低层（1-3层）和多层（4-8层）组合，多层和小高层（9-16层）组合，小高层和高层（16层以上）组合。

（4）禁止建设超高层（100米以上）住宅建筑，禁止布置低层和小高层、高层组合。

（5）积极保护基地内的城市文化遗产，融入城市的景观风貌系统，营造具有地方特色的地段或街区，鼓励采用江南水乡等具有本土传统风貌特色的建筑风格。

导引：



第二十三条 怡人的公共开放空间

目标：形成独特、开放、便捷、舒适的公共开放体系。

策略：

（1）通过城市公园、广场、街头绿地和街道等，形成人工环境与自然环境有机融合的公共开放空间体系。

（2）结合人流集中的主要公共建筑群，布置不同功能和主题多元化的城市广场，形成具有强烈场所感和标识性的公共开放空间。

（3）结合公园和街头绿地，布置满足公众体育、休闲、娱乐和社交性活动需求的开放空间，按照相关规范和标准，设置运动场地、休闲娱乐和文化设施。

（4）加强步行系统的完整性，完善步行道对公园、公共活动中心、广场等的联系。鼓励设置二层连廊、骑楼、地下通道等多种形式的步行空间，完善遮阳、避雨等设施，提供人性化、舒适的步行环境。

导引：



第二十四条 小尺度的围合街坊

目标：为塑造人性化的城市社区空间，适度减小街坊尺度。

策略：

（1）沿着大型居住社区及各街坊的边界，可利用天然河道、绿化及建筑等要素，采取多样设计手法限定边界，减小街坊尺度。

（2）鼓励小街坊尺度。中心街区是由小规模街坊组成的功能复合型街区，街坊规模在 2.5-4 公顷左右；一般街区是由住宅街坊为主组成的小尺度生活街区，街坊规模在 5-8 公顷左右。

（3）加强住宅街坊的围合度，提高街坊内部的安全感和归属感。南北向街道两侧宜布置公共服务设施。鼓励在南北向街道两侧设置东西向住宅，东西向住宅窗户的日照时间，可按一定折减系数，计入有效日照时间。鼓励朝向良好街道、广场和自然景观的方向，布置适量自由朝向住宅。

导引：



上海老城厢肌理



欧洲城市街坊肌理



街坊围合式布局模式

第二十五条 优美有序街道界面

目标：塑造具有生活性和趣味性，功能合理、连续有序的街道界面，提高街坊周边的围合度，创造人性化、安全舒适的社区生活空间。

策略：

（1）构建由城市支路、商业步行街、街坊通道等构成的生活型街道体系。生活型街道的线型设计应有利于塑造丰富变化的街道景观，顺应自然地形，曲线优美，形成良好的建筑对景和自然景观对景。

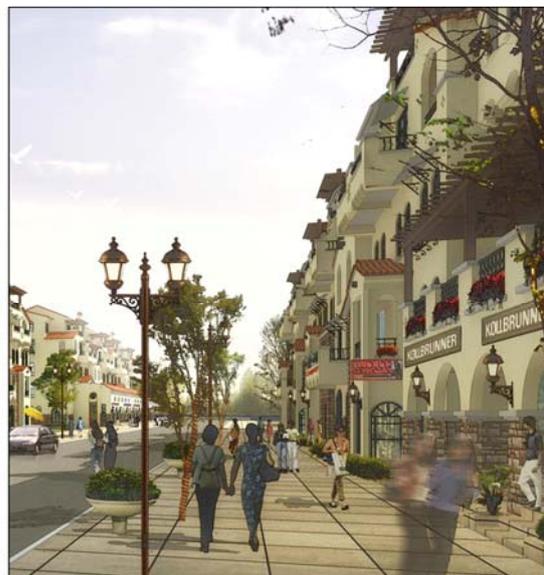
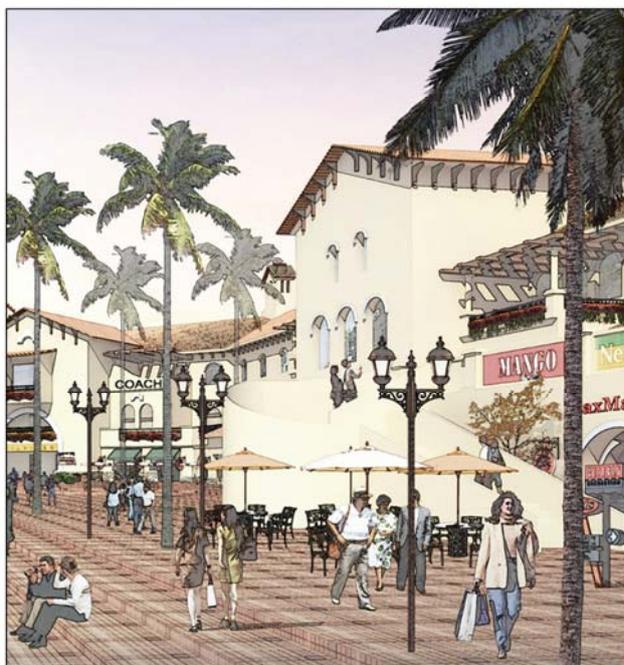
（2）应对街道空间界面进行整体设计，加强沿街文化、休闲功能，精心安排门窗、店招、座椅等设施，塑造沿街景观界面。鼓励形成连续有序的街道界面，在符合消防、应急疏散、安全等条件下，沿街建筑面宽可以适当增加。

（3）在满足道路通行、安全和市政管线布置要求的情况下，支路两侧的建筑退界可以适当减小；经城市设计研究论证，商业街两侧的建筑可以不后退道路红线。

（4）关注街道的高宽比，形成尺度宜人、丰富多变的街廓空间。在同一路段、同一街区内，宜按相近的街道高宽比进行整体控制。商业、办公街区的街道，高宽比控制在 2.0 左右；生活街区的街道，高宽比控制在 1.0 左右。在功能类型变化较大的路段，或在街道网密度有较大变化街区的路段，须经过城市设计予以确定。

（5）应避免环境品质较差、经营效益不高的底层商业模式，禁止在住宅底层，沿街设置连绵的卷帘门式商业服务业。

导引：



第7章 生态环境

第二十六条 自然生态空间

目标：充分利用现状自然资源，保护原生生态系统，形成亲近自然、宜人开敞的城市社区空间。

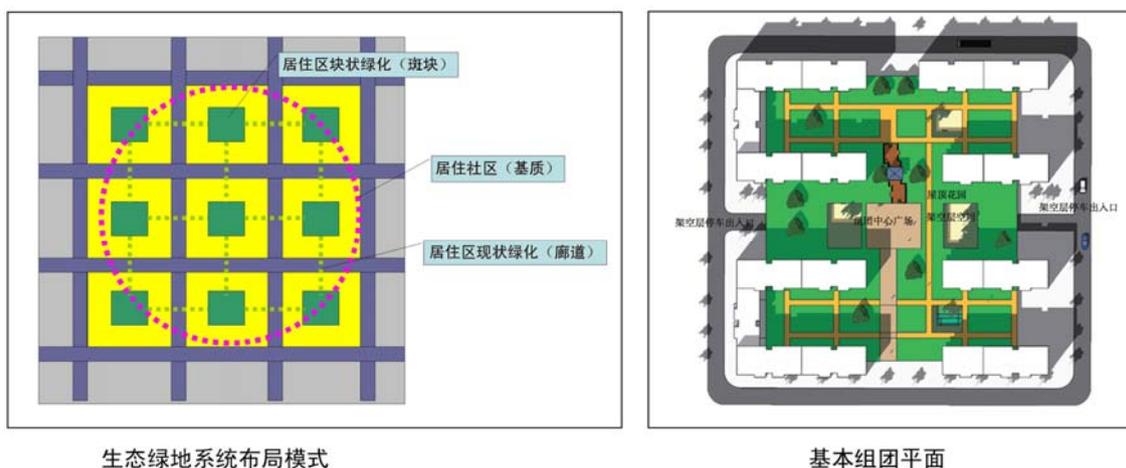
策略：

（1）构建由农田、林地、生态廊道、公园、街头绿地等组成的生态绿地系统。每5万人设置一处公园，用地面积约为4.0公顷；在出行500米范围内至少设置一处街头绿地，用地面积不小于3000m²。

（2）保护大型居住社区内部以及周边的景观资源，充分利用河湖水域、地形地物、植被绿化等自然要素，划定保护范围，控制视线景观走廊。

（3）注重保护生态系统，优先使用本地植物，优化树林、灌木、草坪和花草配置，河流两侧及水域周边应该控制作为绿色开敞空间。

导引：



第二十七条 省地节能环保

目标：贯彻落实低碳城市理念，充分利用自然能源，鼓励节能减排，通过先进的科学技术和合理布局，创造与周围生态环境相融共生、健康舒适的城市社区。

策略：

(1) 推广应用节约资源的新技术、新设备和新材料。引导商业和民用节能，在公共场所、道路、景观灯光工程等推广绿色照明和智能可控照明，推广路灯与景观灯光联动，住宅楼道全面普及声控节能灯，居民家庭及社区公共给水系统中全面推广适用节水型生活用水器具。

(2) 推广建设节能省地型住宅。严格执行《上海市建筑节能管理办法》，新建住宅和公共建筑按照节能率50%设计建造，建设低能耗、超低能耗和绿色建筑示范工程。

(3) 开发利用可再生能源。积极推广太阳能利用设备，推进建设太阳能与建筑一体化工程，鼓励使用太阳能热水系统和光伏发电系统。公共交通设施、生产生活能源使用方面宜推广清洁燃料。

(4) 试行中水回用和雨水利用。市政、环卫、绿化用水提倡使用中水、雨水和江河水，居住区景观用水提倡循环用水或使用中水、雨水，逐步减少将自来水用作绿化和环卫用水。对屋顶等集流面积合计超过1万 m^2 的新建住宅或超过5万 m^2 的公共服务设施，积极推进屋顶雨水集蓄利用。

(5) 提高生活垃圾分类收集和资源化利用水平，加强废弃可再生利用资源的回收利用。

导引：



第二十八条 安全应急防灾

目标：提高防患意识，加强规划控制，预留应急防灾空间和设施，保障大型居住社区生态环境和生活空间的安全。

策略：

（1）按照有关标准，规划设计相应的防震、消防、民防、防汛排涝等应急防灾设施，努力提高应对各类灾害的抵御能力。

（2）应结合公园绿地和开放空间，合理布置应急避难场所，设置必须的应急备用设施和清晰的引导标识系统。

（3）保证建筑群组之间的间距，结合主要道路设置应急疏散通道。加强疏散通道两侧的控制，确保灾时安全通畅，满足救灾与疏散要求。

（4）综合利用地下设施，将大型居住社区各类地下空间纳入人防工程体系，研究平战功能转换的措施和方法。

导引：



应急指挥中心



应急水源



垃圾收集设施



太阳能蓄电站



应急厕所



监控设施

第8章 实施对策

第二十九条 规划深化

目标：结合规划实施，组织编制大型居住社区各项专业规划和不同功能街区的规划方案，深化各层次规划设计。

策略：

（1）根据控制性详细规划，深化编制各项专业系统规划，加强综合协调和平衡。

（2）结合规划实施，编制近期实施开发单元的修建性详细规划，合理安排各项功能设施和建筑布局。

（3）对中心街区，应当组织编制城市设计方案，开展多方案比选，进一步提升规划设计理念和水平。

导引：



第三十条 规划实施

目标：实行政府主导、市场运作的大型居住社区开发机制，围绕轨道交通站点及社区公共交通系统成单元式布局 and 开发；统一规划，分期、分单元开发建设。

策略：

（1）根据基本生活功能配置要求，合理确定开发单元。每个开发单元由5—10个完整街坊组成，应统一设计、统一建设。

（2）开发建设中应加强单元之间的综合协调和管理控制。涉及跨单元之间、公共空间管理要求的，应由相关主管部门或专业化机构负责调控与协调。

（3）应充分考虑社区建设的时序性和时效，合理计划近、远期的实施时序，合理安排相应的空间布局。

（4）近期以基础设施优先，重点建设市政、交通等基础设施，合理安排基础教育、卫生医疗等社会事业设施，优先启动实施条件较好的住宅组团建设。远期以融入新城新市镇、产业集聚为主要目标，推进人口导入和就业平衡，完善社区各项综合服务功能。

导引：



一期围绕轨道交通站点周边开发商业金融、办公等公共服务设施功能，形成地区活力与吸引力；二期开发完善社区的产业功能，并新增部分居住用地，构成功能完善，比例协调的用地结构。

第9章 附则

第三十一条 适用范围

本《导则》适用于本市各大型居住社区的规划、设计方案的编制和审批。本市大型居住社区的范围，由上海市规划和国土资源管理局负责划定，并报市政府批准确定。本市新城、新市镇的规划、设计，参照本《导则》执行。

各规划编制单位、建筑设计单位、实施开发主体以及规划土地管理部门应当按照本《导则》执行，其他相关专业管理部门参照本《导则》以及相应的法律法规执行。

本《导则》未涉及的内容，应当按照《城市居住区规划设计规范》、《上海市城市规划管理技术规定》、《上海市居住地区和居住区公共服务设施设置规范》等相关规范、标准执行。

第三十二条 适用期限

本《导则》自发布之日起试行。

第三十三条 解释权

本《导则》由上海市规划和国土资源管理局负责解释。