

上海市普陀区规划和自然资源局文件

普规划资源规（2022）1号

关于核定普陀区长风社区 W060602 单元 pt0268-09

地块规划条件的复函

上海市普陀区土地使用权出让招标拍卖挂牌办公室：

你办《关于对普陀区长风社区 W060602 单元 pt0268-09 地块核提规划条件的函》及有关图纸收悉。根据本市城市规划及规划管理等有关规定，对普陀区长风社区 W060602 单元 pt0268-09 地块核定规划条件核定如下：

一、地块位置：东至中江路、南至同普路、西至规划公共绿地、北至金沙江路。（具体范围见附图）

二、用地面积：60660 平方米。（见附图，以实测为准）

三、规划用地性质：商务办公和三类住宅组团混合用地（C8Rr3）。

四、建设工程性质：商务办公、三类住宅及社区级公共服务设施。

五、建筑面积：地上计容总建筑面积约 224442 平方米，其中社区级公共服务设施建筑面积不小于 10870 平方米，商务办公建筑面积不小于 149501 平方米，住宅建筑面积不大于 64071 平方米。（以审定的方案为准）

六、商务办公、住宅建筑比例：扣除社区级公共服务设施建筑面积后，住宅建筑面积不大于 30%，商务办公建筑面积不小于 70%。

七、容积率：不大于 3.7。

八、建筑高度控制：不大于 100 米。

九、建筑后退道路规划红线要求：应符合现行《上海市城市规划管理技术规定》有关要求。

十、建筑间距及日照控制要求：应符合现行《上海市城市规划管理技术规定》有关要求。

十一、建筑后退地块边界要求：应符合现行《上海市城市规划管理技术规定》有关要求。

十二、建筑层高及面宽要求：应符合现行《上海市城市规划管理技术规定》有关要求。

十三、配套公共服务设施及市政设施要求：

1. 地块内须配置社区级公共服务设施建筑面积 10870 平方米，其中包括建筑面积不小于 500 平方米的生鲜超市、不小于 1000 平方米的社区文化、不小于 1000 平方米的社区体育各 1 处。

2. 社区级公共服务设施的设置应同时满足行业标准和功能要求，可结合建筑综合设置，建成后产权无偿移交政府。

3. 基地内须设置一处 110kV 变电站，可结合建筑综合设置，具体建设要求应征询电力主管部门意见。

十四、道路交通组织：

1. 出入口设置：地块主要出入口宜沿中江路设置，并征询交警部门意见。

2. 停车位配置：机动车、非机动车停车泊位配置需满足相关规范要求，另应提供不小于 180 个公共机动车停车位，并征询交通管理部门意见。

3. 地块应设置一处东西向公共通道，宽度不小于 6 米，应保持全时段对外开放。

十五、地块室外地坪标高：宜高于相邻道路中心线标高 0.3 米。

除上述要求外，还应符合《上海市城乡规划条例》和《上海市城市规划管理技术规定》和批准的《关于同意《苏州河滨河地区控制性详细规划(内外环间)普陀段 W060602 单元 pt0268 街坊局部调整》的批复》(沪府规划〔2021〕258 号)中的有关要求。涉及到环保、消防、卫生防疫、交通、房管、绿化、人防、市政及公建配套等管理部门要求的，请征求相关部门的意见。

有关规划条件应写入国有土地使用权出让合同文本，并通知土地受让方按《上海市城乡规划条例》规定，向我局申领《建设用地规划许可证》。

国有土地使用权转让合同必须附有原出让合同中的各项规划要求及附图。国有土地使用权受让人在开发和经营土地的活动，未经原审批的规划管理部门同意，不得变更出让合同中的各项规划要求。

特此函复。

附件：核定规划条件范围图

上海市普陀区规划和自然资源局

2022年1月10日



上海市普陀区规划和自然资源局

2022年1月10日印发
