



项目编号：202350074625

上海市普陀区规划和自然资源局 文件

沪普规划资源选预〔2023〕30号

关于核定连冠路（桃浦西路—K0+160）新建住宅市政 配套工程建设项目规划土地意见书的决定

上海市普陀区住房保障和房屋管理局：

你单位填报的 20230616266125 号《建设项目规划土地意见书申请表》及所附的相关文件、图纸、资料收悉。经审核，该项目已经上海市房屋管理局批准项目建议书（沪房受理〔2022〕179号）开展前期工作。现根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》、《自然资源部关于积极做好用地用海要素保障的通知》（自然资发

〔2022〕129号）、国家和本市国土空间规划管理有关规定和《上海市工程建设项目审批制度改革试点实施方案》等相关要求，同意核发《建设项目用地预审与选址意见书》（编号：沪普书（2023）BA310107202300760），并告知相关管理意见如下：

一、选址意见

1、建设项目名称：连冠路（桃浦西路—K0+160）新建住宅市政配套工程。

2、项目建设依据：《大场社区 W121501 单元控制性详细规划 C1、C2 街坊局部调整》（沪府规〔2012〕229号）。

3、项目拟选位置：普陀区桃浦镇。东至连冠路，西至桃浦西路。

4、规划用地性质：道路广场用地。

5、建设项目拟用地面积：总用地面积约 3210.3 平方米（以实测为准），其中：地表用地面积约 2651.1 平方米（含退让用地面积约 0 平方米），地上空间用地面积 559.2 平方米，地下空间用地面积 0.0 平方米。

6、拟建设规模：道路全长约 160 米，规划红线宽度 16 米。

二、用地预审意见

根据《自然资源部关于积极做好用地用海要素保障的通知》（自然资发〔2022〕129号），属于经依法批准的国土空间规划规划（含土地利用总体规划）确定的城市和村庄、集镇建设用地范围的建设项目，不需申请办理用地预审。

三、规划设计要求

1、建设工程性质：城市道路工程。

2、规划道路等级及建设规模：城市支路，规划红线宽度 16 米。

3、应以经批准的规划为依据，委托具备相应资质的测绘单位按核准的红线测定道路规划中心线，并提供道路红线中心线坐标。

4、道路断面：按规划所确定的道路等级、红线宽度，以及实际的交通模式、交通组织、交通流量等因素，并兼顾景观功能综合确定道路横断面布置形式，按规划一次实施。道路附属设施设计应符合《上海市街道设计导则》、《街道设计标准》的要求，按照集约、美观的原则，对公共标识、电信箱、路灯、座椅、废物箱等市政设施和街道家具进行集中布局，采用“一杆多用、一箱多用”等方式进行整合，使街面环境整洁有序，提高城市品质。

5、在设计方案中应做好与横向相交道路的工程设计、施工衔接工作，处理好本工程路面标高和邻近地块的室外地坪标高的关系，保证周边单位、居民正常出行。

6、因交通、市政工程引起的管线新建和改建，需组织编制管线综合规划方案，并在设计方案阶段同步提交。中心城、新城、核心镇、中心镇范围内的城市道路新、改、扩建工程还应充分考虑有关部门对架空线入地的要求，实施沿途架空线入地改造，并在设计方案阶段明确实施方案。

7、桥梁设计应符合相应技术规定，考虑人行通行需求

及地面辅道车辆通行需求，与现状道路顺接。人行梯道、桥墩的设计应注意在河流陆域控制线范围内预留防汛通道的宽度，保证防汛通道的联系贯通。

8、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（土地使用 建筑管理）》中的有关要求。并以最终审定的方案为准。

四、其他设计条件和要求

1、该项目涉及及绿容、交警、建管、交通、水务等管理要求的，应按照相关管理部门的意见予以落实。

2、建设工程需跨越现状、规划河流的，河面宽度、梁底标高、净空等应满足水务、航务管理部门的有关要求。

五、其他管理要求

1、设计方案须由具有相应资质的设计单位承担设计，设计单位必须按设计资格证书的等级范围承接设计任务，越级承接的设计文件无效。

2、土地权利人（建设单位）应当做好地块内的永久性测量标志保护工作，新建、改建、扩建、拆除建筑物，以及道路（公路、市政道路、街巷）挖掘、绿化翻新（修建步道）等各项工程活动应当尽量避开永久性测量标志。确实无法避开，必须拆迁或者使其失去使用效能的，应按照相关规定向规划资源部门申请办理永久性测量标志拆迁审批手续，所需迁建费用由土地使用权人承担。

3、本建设项目规划土地意见书有效期为一年，建设单位在有效期满且仍未取得《建设用地规划许可证》的，可以

向我局申请延期，由我局决定是否准予延续。逾期未申请延期的，建设项目规划土地意见书自行失效。延续本建设项目规划土地意见书的，应当在有效期届满三十日前向我局提出申请。

4、建设项目涉及征收集体所有土地的，可凭本规划土地意见书开展土地前期准备工作；涉及收回国有土地的，可凭本规划土地意见书进行收地公告及房屋征收决定公告。征收和收回土地过程中应处理好权属关系，保障权属人利益。

上海市普陀区规划和自然资源局

2023年6月29日