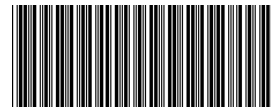


固定资产投资代码：
310107MABWEPNU20221D3101001



项目编号： 202251000939

上海市普陀区规划和自然资源 局文件

沪普规划资源许方〔2023〕6号

关于审定新建上海市普陀区真如社区 W060802 单元 G01-03 地块项目 建设工程 设计方案的决定

上海中环海纳企业发展有限公司：

你单位填报的 20230322280803 《上海市建设工程设计方案申请表》及所附的有关文件、图纸、资料收悉。该建设工程设计方案经审核，发给沪普方(2023)DA310107202300291 建设工程设计方案决定：

一、建设单位名称： 上海中环海纳企业发展有限公司 。

二、 建设项目名称： 新建上海市普陀区真如社区W060802单元G01-03地块项目。

三、 建设项目位置： 普陀区真如镇街道 东至上海西站南广场，南至桃浦路，西至规划兰溪路，北至规划110KV变电站 。

四、规划用地性质： 商业服务业用地，商务办公用地 。

五、 可建用地面积： 20349.4平方米 。

六、 总建筑面积： 121563.6平方米，地上建筑面积88049.4平方米，地下建筑面积33514.2平方米 。

七、 计容建筑面积： 81397.6平方米 。

八、 建筑容积率： 上限： 4.0 。

九、 建筑高度控制要求： 120.0 。

十、 其他规划管理要求：

1、 方案涉及建管委、消防、环保、消防、卫生、绿化、交警、民防、轨道、交通委、房管、地震局、真如副中心、真如镇街道、市北电力等方面管理要求，应按征询部门意见予以落实。

2、 涉及地下经营性面积增加的，请按相关规定办妥调整出让合同的相关手续。

3、 因本建设项目采用玻璃幕墙，如因玻璃幕墙结构安全性评审或光反射环境评审不通过，根据建设行政管理、环保等相关管理部门意见，需要变更立面设计的，应征询规划行政管理部门意见。

4、建设单位在项目建设过程中应当做好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，所需迁建费用由申请拆迁的建设单位承担。

5、施工图应明确100个公共停车位位置。无偿移交给政府的公共服务设施，应设置相应的停车位，明确数量及位置，同时征询接收单位及交通委意见。

6、通信机房面积与位置，进一步征询行业主管部门意见。

7、地下建筑物离界间距小于建筑物深度0.7倍的，应采取技术安全措施和有效的施工方法，并经相应的施工技术论证部门评审。

8、与东侧地块的地下连通道，应做好衔接工作。

9、本地块建筑预留与铁路北侧 X101 街坊或 X102街坊联通的跨铁路空中步行连廊接口，明确预留位置和宽度，接口宽度建议不小于 8 米。净空高度应满足铁路安全通行要求。

10、7米公共通道应保持全时段对外开放。

本项目为市区会审项目，市局会审意见如下：

一、建筑功能与布局

建筑功能应符合出让合同及控规要求。与以上海西站枢纽为核心的北门户站城一体化开发，合理布置办公、底层商业、公共服务设施等功能，保持开放性，塑造丰富的城市界面和活力街区。

二、 交通组织

在结合周边现状、扩大分析论证区域、充分考虑与上海西站等相邻地块及道路联系的基础上优化交通设计，统筹商办、酒店、公服设施、公共空间与城市道路的整体关系，科学组织车行和人行交通流线。

三、 公共空间与地下空间

应综合设置公共通道、下沉广场、绿地等公共空间；连接兰溪路与相邻地块的东西向公共通道，应确保畅通、便捷，并且24小时对公众开放。G01-03地块地下空间开发建设应与上海西站南广场地下空间相连。

四、 建筑形态与空间品质

结合所在地块整体风貌优化建筑造型设计，在简洁明快、符合现代办公园区建筑特征的基础上，深化材质、色彩设计，丰富建筑立面。深化项目总体景观方案，细化第五立面屋顶布置，提升空间品质。建筑高度应符合机场净空高度管理要求，同时应对一号楼女儿墙高度设置的必要性进一步论证。

五、 其它

1. 建筑面积、计容面积应按国家和本市有关规定计算。建筑退界、建筑间距，应符合《上海市城市规划管理技术规

定（土地使用 建筑管理）》。

2. 涉及地下建设用地使用权出让的，应按相关规定办理补充出让合同等土地管理手续。

3. 应确保玻璃幕墙结构安全，同时充分考虑其对道路交通及周边居民的光反射影响、并采取适宜的技术措施。

4. 进一步征询普陀区真如城市副中心开发建设管理委员会意见，贯彻落实《真如城市副中心规划建设管理导则（G01-03地块实施细则）》中关于公共空间、地下空间、地块间连通、建设预留等相关条款的要求。

本设计方案决定有效期为一年，如逾期未向我局申请《建设工程规划许可证》（或报送下一轮设计方案），又未申请延期的，本设计方案决定即行失效。需延续本设计方案决定的，应当在有效期届满三十日前向本机关提出申请。

上海市普陀区规划和自然资源局

2023 年 04 月 10 日

抄送：

上海市普陀区规划和自然资源局

2023 年 04 月 10 日 印发