

上海市普陀区规划和自然资源局文件

普规划资源规〔2021〕13号

关于核定普陀区真如社区 W060802 单元 F04-01 地块地下空间规划条件的复函

上海市普陀区土地使用权出让招标拍卖挂牌办公室：

普土招办〔2020〕12号《关于对红旗村F04-01地块地下空间核提规划条件的函》及资料收悉。根据批准的控制性详细规划，真如社区W060802单元F04-01地块地下空间规划条件核定如下：

- 一、地块名称：真如社区W060802单元F04-01地块地下空间。
- 二、地块位置：东至真华路，南至颐宁苑，西至曹杨路，北至规划南郑路。
- 三、建设用地面积：F04-01地块用地面积约43149平方米，其中地下空间开发占地不大于33000平方米，具体范围见附图，面积以实测为准。
- 四、规划用地性质：商业服务业用地和停车场用地（地下空间）。

五、建设工程性质：地下商业设施和配套停车场库。

六、建设工程规模：地下建筑面积约 57000 平方米，其中商业设施建筑面积不大于 24000 平方米，停车场库建筑面积约 33000 平方米。（以审定的方案为准）

七、规划管理要求：

1、建筑退道路红线控制要求：地下建筑退北侧规划南郑路、东侧真华南路、西侧曹杨路道路红线垂直投影边界不小于 5 米。

2、建筑退界控制要求：按《上海市城市规划管理技术规定》执行。

3、出入口和停车位的设置：主出入口宜设于规划南郑路；次出入口宜设于真华路和曹杨路，其中曹杨路出入口宜结合 F04-02A 地块设置，另配置公共停车位不少于 100 个，并征询交警部门及交通管理部门意见。

八、其它设计要求：

1、建筑物、构筑物和相关建设活动需依据法规要求避让电力设施。地下空间建设与现状高压塔基应保持安全距离，具体方案应征得电力部门同意意见。

2、预留地块地下空间与北侧 E03-03 地块和 F04-05 地块的连通道，地块间竖向设计应统筹考虑，鼓励互联互通。涉及跨越城市道路，方案征询交通和市政管理部门意见。

3、地下空间开发建设应与后续高压电力架空线入地和市政管线、地道等建设相衔接，预留建设空间，并满足地下空间建设的相

关规范要求，注意防汛、抗浮等维护要求。

4、地下建筑建设需保证地上公共绿地的建设要求，地下建筑必配的出入口等地上设施可结合地上公共绿地配置，不得影响绿地功能布局和景观形态控制要求。公共绿地建设及配套相关要求应询绿化管理部门意见。

5、基地内部人流主出入口处预留港湾式公交车站和3-5个出租车泊车位，并征询交通管理部门意见。

除上述要求外，还应符合《上海市城乡规划条例》、《上海市城市规划管理技术规定》、批准的《上海市普陀区真如社区W060801单元、W060802单元B5、E3街坊等/石泉社区W060401单元A6、A7街坊等控制性详细规划局部调整》、《真如社区W060802单元E04、F03街坊/石泉社区W060401单元A10B街坊控制性详细规划实施深化》、《城市地下空间开发利用管理规定》、《真如城市副中心规划建设管理导则红旗村区域（真如社区E03、F04街坊，石泉社区A06、A07、A10A、A11A街坊）实施细则》等相关法定文件中的有关要求。另应询电力、消防、交警、环保、卫生、绿化、民防等部门意见，并以审定的方案为准。

本规划设计要求作为该国有建设用地使用权出让的规划设计条件，有效期为一年，逾期未签订国有建设用地使用权出让合同的，本规划设计要求即行失效。有关规划设计要求内容应写入国有建设用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》。

国有建设用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。国有建设用地使用权受让人在开发和经营土地的活动中，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。

上海市普陀区规划和自然资源局

2021年2月7日

上海市普陀区规划和自然资源局

2020年2月7日印发