固定资产投资项目代码：
31010700244245120201A3101001

项目编号：202150077274

上海市普陀区规划和自然资源局
文件

沪普规划资源选预〔2022〕10号

关于核定西张家宅地块棚户区改造项目工程建设项目规划土地意见书的决定

上海荣和公共租赁住房运营有限公司：

你单位填报的 20211227254440 号《上海市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，该项目已经普陀区发展和改革委员会以普发改投（2020）39号文批准开展前期工作并以普发改投（2021）71号文批准更换实施主体。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》、《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革

的通知》(自然资规[2019]2号)以及本市国土空间规划管理的有关规定，同意核发西张家宅地块棚户区改造项目《建设项目选址意见书》(编号：沪普书(2022)BA310107202200107)，并提出选址、用地预审意见如下:

一、选址意见

1、建设项目名称：西张家宅地块棚户区改造项目 。

2、项目代码：310107002442451202 01A3101001 。

3、项目建设依据：上海市普陀区甘泉社区 W060303 单元控制性详细规划 C7 街坊局部调整。

4、项目拟选位置：普陀区宜川路街道 东至信立城培训中心及现状住宅，南至现状住宅及信立城培训中心，西至现状住宅，北至现状住宅。

5、规划用地性质：四类住宅组团用地 。

6、建设项目拟用地面积：5265.9 平方米。

7、拟建设规模：计容建筑面积不超过 7898.85 平方米(以审定的设计方案为准)。

二、用地预审意见

1、根据《房屋土地权属调查报告书》(编号：202207554389)，该项目申请总用地面积为 5265.9 平方米，其中国有建设用地为 5265.9 平方米。该项目符合国土空间规划，符合供地政策，不涉及农用地和未利用地。根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》(自然资规[2019]2号)，该项目使用土地均为建设用地，不再办理用地预审。

三、规划设计要求

1、建设工程性质：四类住宅组团。

2、建筑容积率：上限:1.5。

3、建筑退让道路规划红线及有关规划控制线要求：按《上海市城市规划管理技术规定》执行。

4、建筑后退基地边界要求：按《上海市城市规划管理技术规定》执行。

5、建筑间距及日照控制要求：按《上海市城市规划管理技术规定》执行。

6、建筑高度控制要求：24.0 米。

7、建设基地室外地坪标高：宜高于周边道路中心线标高 0.3 米。

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。

四、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、本规划土地意见书有效期为三年，自批准之日起计算。如需对土地用途、建设项目选址等进行重大调整的，应当重新申请建设项目规划土地意见书。

上海市普陀区规划和自然资源局

2022年01月20日

抄送:

上海市普陀区规划和自然资源局　　2022年01月20日 印发