

固定资产投资代码：
310107MA1G1CXT920211D3101001



项目编号：202151000981

上海市普陀区规划和自然资源局

文件

沪普规划资源许方〔2022〕5号

关于审定梅川社区 W060901 单元 A12a-02 地块（就地转型部分）建设项目建设工程设计 方案的决定

上海玖蒲实业有限公司：

你单位填报的 20220224257213 《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(2022)DA310107202200132 建设工程设计方案决定：

一、建设单位名称：上海玖蒲实业有限公司。

二、建设项目名称：梅川社区W060901单元A12a-02地块（就地转型部分）建设项目。

三、建设项目位置：普陀区长征镇 东至规划安岳路，南至规划雅砻江路，西至真北路（中环线），北至怒江北路。

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：23295.0平方米。

六、总建筑面积：150575.6平方米，地上建筑面积107890.14平方米，地下建筑面积42685.46平方米。

七、计容建筑面积：93180.0平方米。

八、建筑容积率：4.0。

九、绿地率：20%。

十、建筑高度控制要求：100.0米。

十一、其他规划管理要求：

1、方案涉及生态环境、消防、卫健委、绿化市容、交警、民防、交通委、建委规建、邮政、地震局、水、电、燃气、苏河办、长征街道等方面管理要求，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、地上二层连廊按情况说明预留今后实施条件。

5、待扩大用地手续完成后申报工程规划许可证。

十二、市局会审意见：

- 1、落实公共服务设施设置及建筑规模要求，进一步复核方案中 6500 平方米备用空间具体位置是否满足使用需求。
- 2、本项目地下不设置商业设施，须通过地区功能业态深化研究，统筹相邻街坊规划商业布局，以明确本项目地下空间功能和布局依据，保证方案落实已批控规和出让合同的合法性。
- 3、方案未按控规和出让合同要求设置地下一层人行通道，应结合地下空间功能研究，落实控规和合同要求预留地下一层人行通道实施可行性。
- 4、控规和出让条件中要求设置地上二层连廊，方案中预留了接口，应进一步结合周边人行天桥、地铁站、公交站点等设施规划布局，确保今后实施的衔接可行性。
- 5、进一步深化整体建筑和空间景观风貌，优化建筑形态、色彩和材质，细化沿中环线建筑立面及屋顶第五立面设计。
- 6、本项目和周边大型商业地块要开展区域交通评估，并结合交通组织完善室外空间和场地设计。
- 7、方案涉及对上位规划依据调整的，应符合《上海市详细规划实施深化管理规定》，其中涉及对出让合同中控制要求调整的，应按规定签订补充出让合同手续。

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

2022年03月07日

抄送：

上海市普陀区规划和自然资源局

2022年03月07日 印发
