固定资产投资项目代码：
310107MABUFCBH820221D3101001

项目编号： 202251000697

# 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〕21号

## 关于审定普陀区中山北社区C060202单元B2-18地块住宅项目建设工程设计方案的决定

上海招新锦实置业有限公司：

你单位填报的20220923266552《上海市建设工程设计方案申请表》（第1次送审）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)DA310107202200701建设工程设计方案决定:

一、建设单位名称： 上海招新锦实置业有限公司 。

二、建设项目名称： 普陀区中山北社区C060202单元B2-18地块住宅项目 。

三、建设项目位置： 普陀区长寿路街道 东至现状住宅及拟建学校，南至拟建学校，西至现状住宅及进修学校，北至凯旋北路。

四、规划用地性质： 三类住宅组团用地 。

五、可建用地面积： 20740.80平方米。

六、总建筑面积： 79039.55平方米，地上建筑面积54999.55平方米，地下建筑面积24040.00平方米 。

七、计容建筑面积： 51852.00平方米。

八、建筑容积率：2.5。

九、绿地率：35.61% 。

十、建筑高度控制要求： 99.75米 。

十一、其他规划管理要求：

1、应满足上海市超低能耗建筑项目要求，在申请地上工程规划许可证之前取得相应评审意见，申请图纸应严格按照评审意见执行。

2、本项目于凯旋北路出入口为消防及人行出入口，不设车行出入口。后续管理按照市、区交警部门管理相关要求执行。在地下许可证申报之前完成市交警意见的取得和落实工作。

3、本项目地下车库环卫办公车位与住宅停车位应分别设置并分区管理，应设置道闸或实体分隔等分区管理手段。

严格按照市区交通委的相关要求执行，在地下许可证申报之前完成区交通委意见的取得和落实工作。

4、充分考虑邻里关系，降低小区构筑物对周边建筑的遮挡及影响。

5、场地内公共通道设计标高应深化设计，确保与周边小区、道路地形相适应、与现状标高相协调。

6、深化设计阶段应明确小区排水的方式及竖向设计，避免对周边小区排水，造成负面影响。规划许可证核发之前需提供相关附件作为申报材料。

7、严格按照电力主管部门意见执行，进一步明确电力设施布置情况，并在地下许可证之前予以确认。

8、严格按照区府及区局要求确保项目整体高品质，进一步提升标准，包括但不限于以下要求:

（1）外立面：基座材质以干挂石材为主,主体外墙主要立面为干挂石材和铝板；色彩以浅色调为主，辅以其他颜色点缀。

（2）地下室：入口大堂及前区采用铝格栅板吊顶、墙面采用陶瓷板、玻璃制作景墙；车行坡道采用硬质铺装，行车道与车位采用环氧树脂，入户大堂前区车库墙面柱面以墙砖为主。

（3）围墙：透空透绿设置，与相邻建成项目及周边环境相协调。

（4）其它提升品质的设计和施工措施。

9、建筑效果图作为本批复附件之一，建设单位应按图

施工。

10、规划许可证核发之前，需要提供小区景观方案。

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 09 月 26 日

抄送:

上海市普陀区规划和自然资源局　　2022 年 09 月 26 日 印发