

固定资产投资代码：
310107MABQ2J03820221D3101001



项目编号： 202251000716

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〕4号

关于审定普陀区长风社区 W060602 单元 pt0268-09 地块项目建设工程设计方案的决定

上海璞宸置业有限公司：

你单位填报的 20230221278937 《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(2023)DA310107202300162建设工程设计方案决定：

一、建设单位名称： 上海璞宸置业有限公司。

二、建设项目名称： 普陀区长风社区W060602单元pt0268-09地块项目。

三、建设项目位置： 普陀区长风新村街道 东至中江路，南至同普路，西至规划公共绿地，北至金沙江路。

四、规划用地性质： 三类住宅组团用地，商务办公用地。

五、可建用地面积： 60659.7平方米。

六、总建筑面积： 338348.00平方米，地上建筑面积231295.00平方米，地下建筑面积107053.0平方米。

七、计容建筑面积： 224441.0平方米。

八、建筑容积率： 3.7。

九、绿地率： 住宅35%，办公20%。

十、建筑高度控制要求： 99.9米。

十一、市区会审意见：

1、功能布局

统筹商办、居住、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。合理布置办公、底层商业、公服设施等功能，塑造丰富的城市界面和有活力的内部街区。

2、公共空间

综合设置公共通道、活动广场、绿地等公共空间；连接中江路和规划公共绿地（pt0268-03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。应深化项目总

体景观方案，与规划公共绿地（pt0268-03 地块）景观一体化设计；细化屋顶布置，提升空间品质。

3、建筑形态

建筑塔楼、裙房，其立面材质、色彩、线条应协调统一；优化玻璃幕墙设计，与地区整体环境相融合。结合主要公共活动节点和商业流线，优化沿线建筑界面设计，打造活力街区。

4、其它

（1）、建筑面积、计容面积应按国家和本市有关规定计算。建设单位应承诺按照批准的建筑功能建设，并加强后续使用中的管理，不得分隔或夹层。

（2）、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）》。

（3）、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。

十二、其他规划管理要求：

1、深化架空层设计，加强其与小区步行流线以及景观设计的融合，保障其开放性与公共性。

2、建设单位应确保整体项目的高品质、高标准、高要求建设。

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02月28日

抄送:

上海市普陀区规划和自然资源局

2023年02月28日 印发
