

固定资产投资项目代码：
31010742485013X20231A3101003



项目编号：202454070269

上海市普陀区规划和自然资源局 文件

沪普规划资源选预〔2024〕11号

关于核定中以创新园九年一贯制学校新建 项目规划土地意见书的决定

上海市普陀区教育事业服务中心：

你单位填报的 20240315123525 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〔2023〕104 号文批准项目建议书。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,同意核发中以创新园九年一贯制学校新建项目《建设项目选址意见书》(编号:沪普书(2024)BA310107202400374),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:中以创新园九年一贯制学校新建项目。

2、项目代码:31010742485013X20231A3101003。

3、项目建设依据:《上海市普陀区桃浦科技智慧城(W06-1401单元)控制性详细规划009、020、021等街坊、甘泉社区W060302单元B2街坊局部调整》(沪府规划〔2023〕201号)。

4、项目拟选位置:普陀区桃浦镇,东至规划皋兰山路、南至规划永登路、西至规划山丹路、北至规划武威路。

5、规划用地性质:九年一贯制学校用地(Rs5)。

6、建设项目拟用地面积:建设用地面积约34218.83平方米,另退让规划道路用地面积399.44平方米(以实测为准)。

7、拟建设规模:计容建筑面积不超过68437.7平方米(总建筑面积以审定的设计方案为准)。

二、用地预审意见

根据《自然资源部关于积极做好用地用海要素保障的通知》(自然资发〔2022〕129号),属于经依法批准的国土空间规划规划(含土地利用总体规划)确定的城市和村庄、集

镇建设用地范围的建设项目，不需申请办理用地预审。

三、规划设计要求

1、建设工程性质：九年一贯制学校用房及配套设施。

2、建筑容积率：不大于 2.0。

3、建筑退让规划道路红线要求：退规划皋兰山路道路红线不小于 3 米，退规划武威路道路红线不小于 3 米，退规划永登路道路红线不小于 3 米，退规划山丹路道路红线不小于 3 米，并符合现行《上海市城市规划管理技术规定》有关要求。

4、建筑退轨道交通边线与控制线：按《上海市普陀区桃浦科技智慧城(W06-1401 单元)控制性详细规划 009、020、021 等街坊局部调整(调整后附加图则)》(沪府规划〔2023〕201 号)执行，且符合轨交部门管理要求。

5、禁止机动车开口路段：按《上海市普陀区桃浦科技智慧城(W06-1401 单元)控制性详细规划 009、020、021 等街坊局部调整(调整后附加图则)》(沪府规划〔2023〕201 号)执行，且符合交警部门管理要求。

6、建筑后退基地边界要求：按照《上海市城市规划管理技术规定》执行。

7、建筑间距及日照控制要求：按照《上海市城市规划管理技术规定》执行。

8、建筑高度控制要求：50.0 米。

9、建设基地室外地坪标高：高于周边道路中心线标高 0.3 米以上。

10、风貌及品质控制：新建建（构）筑物外墙及顶部色彩景观应与周边环境相协调，建筑材料应主要采用铝板、石

材、陶板等材料，确保高品位与高品质。

11、除上述要求外，还应符合《中华人民共和国城乡规划法》《上海市城乡规划条例》《上海市城市规划管理技术规定》和已批准的《上海市普陀区桃浦科技智慧城（W06-1401单元）控制性详细规划 009、020、021 等街坊、甘泉社区 W060302 单元 B2 街坊局部调整》（沪府规划〔2023〕201 号）中的有关要求。另涉及建管、绿化、卫生、生态环境、交通、交警、民防、绿化、水务、电力、轨交等相关管理部门要求的，应征询相关管理部门意见，并以审定的方案为准。

四、其他设计条件和要求

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

2024 年 3 月 21 日

抄送：

上海市普陀区规划和自然资源局

2024 年 3 月 22 日 印发