

上海市普陀区规划和自然资源局文件

普规划资源建〔2025〕4号

关于核定普陀区石泉社区W060401 单元A17A-06、 A17B-01 地块规划土地意见的复函

上海市普陀区土地使用权出让招标采购挂牌办公室：

你办《关于对普陀区W060401单元A17A-06、A17B-01地块核提规划土地意见的函》（普土招办〔2025〕9号）收悉。为合理配置土地资源，提高土地集约节约利用效率，加快城市规划的实施，你办拟通过出让方式供应土地使用权。

根据《上海市普陀区石泉社区W060401 单元控制性详细规划A15、A17A、A17B街坊，槎浦物流基地PTP0-0001 单元5A街坊控制性详细规划局部调整》（沪府规划〔2025〕233号）及规划管理等有关规定，核定普陀区石泉社区W060401 单元A17A-06、A17B-01地块规划土地意见如下：

一、A17A-06 地块

(一) 地块名称：石泉社区W060401 单元A17A-06 地块。

(二) 地块位置：普陀区石泉路街道，东至碌曲路、南至堰门路、西至兰田路、北至岚皋西路。

(三) 用地面积：约26856平方米(以实测为准)。

(四) 规划用地性质：三类住宅组团用地(Rr3)。

(五) 建筑工程性质：住宅及配套建筑。

(六) 规划管理要求：

1、容积率：不大于2.56。

2、建设规模：计容建筑面积不大于68751.36平方米，含菜场不小于1500平方米(总建筑面积以审定的方案为准)。

3、建筑高度：80米。

4、建筑后退道路规划红线及有关规划控制线要求：应符合现行《上海市城市规划管理技术规定(土地使用建筑管理)》和已批控详规划有关要求。

5、建筑后退基地边界要求：应符合现行《上海市城市规划管理技术规定(土地使用建筑管理)》和已批控详规划有关要求。

6、建筑间距及日照控制要求：应符合现行《上海市城市规划管理技术规定(土地使用建筑管理)》有关要求。

7、室外平均地坪标高不低于3.3米，具体以审定设计方案为准。

二、A17B-01 地块

(一)地块名称：石泉社区W060401单元 A17B-01地块。

(二)地块位置：普陀区石泉路街道，东至碌曲路、南至 A17B-02 地块、西至兰田路、北至堰门路。

(三)用地面积：约19518平方米(以实测为准)。

(四)规划用地性质：三类住宅组团用地(Rr3)。

(五)建筑工程性质：住宅及配套建筑。

(六)规划管理要求：

1、容积率：不大于2.50。

2、建设规模：计容建筑面积不大于48795平方米(总建筑面积以审定的方案为准)。

3、建筑高度：80米。

4、建筑后退道路规划红线及有关规划控制线要求：应符合现行《上海市城市规划管理技术规定(土地使用建筑管理)》和已批控详规划有关要求。

5、建筑后退基地边界要求：应符合现行《上海市城市规划管理技术规定(土地使用建筑管理)》和已批控详规划有关要求。

6、建筑间距及日照控制要求：应符合现行《上海市城市规划管理技术规定(土地使用建筑管理)》有关要求。

7、室外平均地坪标高不低于3.3米，具体以审定设计方案为准。

三、用地预审意见

根据《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》

(自然资发〔2023〕89号),属于经依法批准的国土空间规划(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。

四、其他设计要求

1、A17A-06 和 A17B-01 地块禁止建造别墅及私家庄园。“别墅及私家庄园”定义以国家或本市出台的文件要求为准。

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》、《上海市普陀区石泉社区 W060401 单元控制性详细规划A15、A17A、A17B 街坊,槎浦物流基地PTP0-0001 单元5A街坊控制性详细规划局部调整》(沪府规划〔2025〕233号)以及本市相关部门管理要求,涉及到生态环境、消防、卫生、房管、建管、水务、交通、交警、绿化、市容、人防、应急、邮政等管理部门要求的,请按照相关部门的要求予以落实。

本规划设计要求作为该国有土地使用权出让的规划设计条件有效期为一年,逾期未签订国有土地使用权出让合同的,本规划设计要求即行失效。有关规划设计要求内容应写入国有土地使用权出让合同文本,并通知土地受让方按《上海市城乡规划条例》规定向我局申领《建设用地规划许可证》。

请按照批准的《上海市普陀区石泉社区W060401 单元控制性详细规划 A15、A17A、A17B街坊,槎浦物流基地 PTP0-0001 单元5A 街坊控制性详细规划局部调整》(沪府规划〔2025〕233号)的要求实施建设项目规划管理,并请你办进一步征询管理部门意

见，纳入土地全生命周期管理。

特此复函。

上海市普陀区规划和自然资源局

2025年11月18日

上海市普陀区规划和自然资源局

2025年11月18日印发