

固定资产投资项目代码：



项目编号： 202350074332

上海市普陀区规划和自然资源 局文件

沪普规划资源选预〔2023〕28号

关于核定普陀区万里社区 W17-6 保障性租赁住房项目 工程建设项目规划土地意见书的决定

上海长征永熠投资管理有限公司：

你单位填报的 202350074332 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。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，同意核发普陀区万里社区 W17-6 保障性租赁住房项目《建设项目选址意

见书》(编号:沪普书(2023)BA310107202300655),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:普陀区万里社区W17-6保障性租赁住房项目。

2、项目建设依据:《上海市普陀区万里社区(W060702单元)控制性详细规划W17街坊局部调整》(沪府规划〔2022〕133号)。

4、项目拟选位置:普陀区万里街道,东至交暨路,南至17-7地块,西至17-10地块,北至富平路。

5、规划用地性质:四类住宅组团用地。

6、建设项目拟用地面积:建设用地面积约6981.4平方米;另退让绿化面积约2903.9平方米、退让规划道路约468.0平方米(以实测为准)。

7、拟建设规模:总建筑面积32278.0平方米。其中地上总建筑面积20972平方米,地上计容建筑面积20944.2平方米,地下建筑面积11306平方米(以审定方案为准)。

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(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,不需要申请办理用地预审。

三、规划设计要求

1、建设工程性质:保障性租赁住房及配套设施。

2、建筑容积率:不大于3.0。

- 3、建筑高度控制要求：不超过 60.0 米。
- 4、住宅总套数：不少于 470 套。
- 5、建筑退让道路规划红线及有关规划控制线要求：退富平路、交暨路 3.0 米；17-11 地块内应设置公共通道连接 17-6 地块与 17-10 地块，通道宽度不小于 6 米。
- 6、建筑后退基地边界要求：应符合《上海市城乡规划条例》、《上海市城市规划管理技术规定（土地使用 建筑管理）》及《上海市普陀区万里社区（W060702 单元）控制性详细规划 W17 街坊局部调整》（沪府规划〔2022〕133 号）。
- 7、建筑间距及日照控制要求：应符合《上海市城市规划管理技术规定（土地使用 建筑管理）》和建筑间距计算规则。
- 8、基地主要出入口宜沿交暨路设置，并征询交警部门意见。
- 9、建设基地室外地坪标高：高于相邻道路中心线标高 0.3 米以上。
- 10、新建建（构）筑物外墙及顶部色彩景观应与周边环境相协调。
- 11、除上述要求外，还应符合《上海市城乡规划条例》、《上海市城市规划管理技术规定（土地使用 建筑管理）》及《上海市普陀区万里社区（W060702 单元）控制性详细规划 W17 街坊局部调整》（沪府规划〔2022〕133 号）中的有关要求。另应征询建管、消防、交警、环保、房管、市容、绿

化、卫生、民防、轨交等部门意见，并以审定的方案为准。

四、其他管理要求

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、土地权利人（建设单位）应当做好地块内的永久性测量标志保护工作，新建、改建、扩建、拆除建筑物，以及道路（公路、市政道路、街巷）挖掘、绿化翻新（修建步道）等各项工程活动应当尽量避开永久性测量标志。确实无法避开，必须拆迁或者使其失去使用效能的，应按照规定向规划资源部门申请办理永久性测量标志拆迁审批手续，所需迁建费用由土地使用权人承担。

3、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

2023 年 06 月 08 日