



项目编号： 202350079349

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〕58号

关于核定潮州路 518、538 号地块普陀城市公寓 工程建设项目规划土地意见书的决定

上海金明大酒店有限公司：

你单位填报的 20231215296497 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，该项目为核准制项目。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，同意核发潮州路 518、538 号地块普陀城市公寓《建设项目选址意见书》（编号：沪普书（2023）BA310107202301607），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:潮州路 518、538 号地块普陀城市公寓。
- 2、项目建设依据:《上海市普陀区真如社区 W060802 单元 C02 街坊局部调整》(沪府规划〔2023〕278 号)。
- 3、项目拟选位置:普陀区真如镇街道 潮州路 518、538 号。
- 4、规划用地性质:四类住宅组团用地(Rr4)。
- 5、建设项目拟用地面积:约 10861.01 平方米(以实测为准)。
- 6、拟建设规模:38269.29 平方米。(以审定设计方案为准)。

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(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:保障性租赁住房。
- 2、建筑容积率:不大于 2.5。
- 3、建筑退让道路规划红线及有关规划控制线要求:退潮州路不小于 3 米。
- 4、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)》有关要求。
- 5、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）》、《上海市日照分析技术规范》有关要求。

6、建筑高度控制要求：60.0 米。

7、基地主要出入口宜沿潮州路设置。应按规定配置机动车、自行车停车泊位，且基地内应按标准配置地面临时停车及回车场地。

8、建设基地室外地坪标高：高于潮州路中心线标高约 0.3 米。

9、新建建（构）筑物外墙及顶部色彩景观应与周边环境相协调。

10、方案阶段应按照建管委、消防、交警、环保、绿容、卫生、民防等部门的征询意见落实。

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）》和《上海市普陀区真如社区 W060802 单元 C02 街坊局部调整》（沪府规划〔2023〕278 号）中的有关要求。

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

程活动应当尽量避免永久性测量标志。确实无法避开，必须拆迁或者使其失去使用效能的，应按照相关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12月21日