

上海市普陀区规划和自然资源局文件

普规划资源规〔2021〕23号

关于重新核定万里社区 W060701 单元 X101-01、 X102-02、X103-01 地块规划条件的复函

上海市普陀区土地使用权出让招拍挂办公室：

普土招办〔2021〕1号《关于对普陀区万里社区 W060701 单元 X101-01、X102-02、X103-01 地块重新核提规划条件的函》收悉。我局根据批准的控制性详细规划以及《普陀区万里社区 W060701 单元 X102-02 地块规划执行意见征询会议纪要》，对万里社区 W060701 单元 X101-01、X102-02、X103-01 地块规划条件分别核定如下：

X101-01 地块：

一、地块名称：万里社区 W060701 单元 X101-01 地块。

二、地块位置：真南路以东，富平路以南，规划万泉南路以西，交通路以北。

三、 规划用地性质：商务办公、商业服务业用地（C8C2）。

四、 规划用地面积：约 22718 平方米（具体范围见附图，以实测为准）。

五、 建设工程性质：商务办公和商业服务业设施。

六、 建设工程规模：地上计容建筑面积约 87237 平方米，其中商务办公建筑面积占比不大于 80%；商业服务业建筑面积占比不小于 20%。（以审定的方案为准）

七、 规划管理要求：

1、 建筑容积率：不大于 3.84。

2、 建筑高度：不大于 150 米。

3、 绿地率：不小于 5%。

4、 建筑退让规划道路红线和控制线要求：建筑应后退道路红线不小于 5 米。

5、 建筑退让基地边界要求：建筑后退相邻公共绿地边界不小于 3 米。

6、 建筑面宽控制要求：按《上海市城市规划管理技术规定》控制。

7、 建筑层高控制要求：按《上海市城市规划管理技术规定》控制，办公建筑层高不超过 4.5 米，办公楼门厅、商业建筑等按需要确定。

8、 建筑间距和日照控制要求：应符合现行《上海市城市规划管理技术规定》有关要求。

9、绿化和景观控制要求：建筑设计方案应符合真如副中心核心区整体规划要求。

10、道路交通组织：

(1) 出入口：地块内交通组织在方案设计阶段进一步深化，机动车主出入口宜设在富平路、万泉南路，合理布局非机动车和人行出入口，并征询交警部门意见。

(2) 停车位：按规定配置停车泊位，并征求专业管理部门意见。

11、建设基地标高：高于相邻道路中心线标高 0.3 米以上。

八、其他设计要求：

1、地下空间与 X102-02 地块地下空间一体化设计、建设，地下一层用于商业功能，地下建筑总层数原则上不少于四层，建筑面积以审定方案为准。地上二层设置宽度不小于 8 米的架空连廊与 X102-02 地块连通，地块竖向设计应统筹考虑、便于连通，涉及跨越市政道路的，方案征询交通和市政管理部门的意见。

2、地块与南侧沿交通路绿带进行一体化设计并由土地受让人同步实施，结合项目整体景观需要，塑造沿路城市景观，具体建设范围及标准征询绿化管理部门意见。

X102-02 地块：

一、地块名称：万里社区 W060701 单元 X102-02 地块

二、地块位置：规划万泉南路以东，富平路以南，规划水泉南路以西，交通路以北。

三、规划用地性质：商务办公用地、三类住宅组团用地和商业服务业用地（C8Rr3C2）。

四、规划用地面积：约 54212 平方米（具体范围见附图，以实测为准）。

五、建设工程性质：商务办公、商业服务业、文化设施及住宅。

六、建设工程规模：地上计容建筑面积约 189742 平方米，其中商业建筑面积占比不小于 27%；商务办公建筑面积占比不大于 42%，文化设施建筑面积占比不大于 5%，商业、文化和办公建筑面积内设置不小于 5%的人才公寓；住宅及配套服务设施建筑面积占比不大于 26%。（以审定方案为准）

七、规划管理要求：

1、建筑容积率：不大于 3.5。

2、建筑高度：不大于 180 米。

3、绿地率：不小于 5%。

4、建筑退让规划道路红线和控制线要求：建筑应后退道路红线不小于 5 米。

5、建筑退让基地边界要求：建筑后退相邻地块边界不小于 5 米。

6、建筑间距和日照控制要求：应符合现行《上海市城市规划管理技术规定》有关要求。

7、建筑面宽控制要求：应符合现行《上海市城市规划管理技术规定》有关要求。

8、建筑层高控制要求：住宅建筑按《上海市城市规划管理技术规定》控制，办公建筑层高不超过 4.5 米，办公楼门厅、商业建筑等按需要确定。

9、绿化和景观控制要求：建筑设计方案应符合真如副中心核心区整体规划要求。

10、道路交通组织：

（1）出入口：地块内交通组织在方案设计阶段进一步深化，机动车主出入口宜设在富平路、水泉南路、万泉南路，合理布局非机动车和人行出入口，并征询交警部门意见。

（2）停车位：按规定配置停车泊位，设置公共停车位 100 个，可结合公共服务设施配置，并征询专业管理部门意见，并以审定方案为准。

（3）地块内设置出租车营运站，共计 5 个停车泊位。

（4）地块内预留西站北广场及轨道交通进出口、换乘等功能所需要的设施。广场空间建议结合轨道交通出入口设置，与西站地下通道、轨交设施一体化设计。

（5）地块内设置一条公共步行通道，通道宽度不小于 7 米，公共通道两端不得设置围墙，全时段对公众开放，若与建筑结合设置公共通道，则通道净空高度不低于 4.5 米，通道位置、线型可结合方案设计，且需要满足机动车应急救助通行要求。

11、建设基地标高：高于相邻道路中心线标高 0.3 米以上。

八、其他设计要求：

1、地下空间与 X101-01 地块地下空间一体化设计、建设，地下一层用于商业功能，地下建筑总层数原则上不少于四层，建筑面积以审定方案为准。地上二层设置宽度不小于 8 米的架空连廊与 X101-01 地块连通，地块竖向设计应统筹考虑、便于连通，涉及跨越市政道路的，方案征询交通和市政管理部门的意见。

2、地块与南侧沿交通路绿带进行一体化设计并由土地受让人同步实施，结合项目整体环境需要，塑造沿路城市景观，具体建设范围及标准征询绿化管理部门意见。

3、地块有轨交线路穿越，且紧邻轨交站点，建筑设计应符合轨道交通管理技术要求，项目实施过程中应确保地铁运营及施工的安全，并征询轨道交通行政管理部门意见。

4、地块内建筑按规定与加油站（X102-01 地块）保持安全防护距离。

X103-01 地块:

一、地块名称：万里社区 W060701 单元 X103-01 地块。

二、地块位置：规划水泉南路以东，万里雅筑以南，真金路以西，交通路以北。

三、规划用地性质：三类住宅组团用地（Rr3）。

四、规划用地面积：约 18355 平方米（具体范围见附图，以实测为准）。

五、规划建筑性质：住宅。

六、规划建筑规模：计容建筑面积约 45885 平方米。（以审定的方案为准）

七、规划管理要求：

1、建筑容积率：不大于 2.5。

2、建筑高度：不大于 65 米。

3、建筑退让规划道路红线和控制线要求：建筑应后退道路红线不小于 5 米。

4、建筑退让基地边界要求：建筑后退相邻地块边界不小于 5 米。

5、建筑间距和日照控制要求：应符合现行《上海市城市规划管理技术规定》有关要求。

6、建筑面宽控制要求：应符合现行《上海市城市规划管理技术规定》有关要求。

7、建筑层高控制要求：按《上海市城市规划管理技术规定》控制。

8、绿化和景观控制要求：建筑设计方案应符合真如副中心核心区整体规划要求。

9、道路交通组织：

（1）出入口：机动车出入口宜设在规划水泉南路、交通路，合理布局非机动车和人行出入口，并征询交警部门意见。

（2）停车位：按规定配置停车泊位，并征询专业管理部门意见。

10、建设基地标高：高于相邻道路中心线标高 0.3 米以上。

八、其他设计要求:

1、地块与南侧沿交通路绿带进行一体化设计并由土地受让人同步实施，塑造沿路城市景观，具体建设范围及标准征询绿化管理部门意见。

X101-01、X102-02、X103-01 三幅地块还应符合如下要求:

1、保留区级文物保护单位暨南大学科学馆，保护方案结合地块开发建设方案确定，保护建筑面积不计入地块容积率，由土地受让人负责修缮，修缮完成后产权移交政府。保护方案征询相关管理部门和文保部门意见。

2、根据三幅地块土地出让前规划实施评估的要求，地块内应配建公共服务设施，建筑面积不小于 32300 平方米。该部分建筑面积不计入容积率，由土地受让人负责建设，建成后产权移交政府。其中 2300 平方米的社区公共服务设施，与 X103-01、X102-02 地块住宅功能结合布置在建筑物三层及以下位置，且临街布置，独立出入口。另 30000 平方米的公共服务设施为服务长三角的公共活动中心，可在 X101-01、X102-02 地块根据建筑设计方案统筹设置。保留修缮的区级文物保护单位暨南大学科学馆，修缮后的地上建筑面积计入上述公共服务设施面积内。（以审定方案为准）

3、保障性住房的配建规模征询住房保障部门意见，保障性住房可结合住宅功能统筹设置，并以审定方案为准。

除上述要求外，地块建设还应符合真如城市副中心管委办编制

的规划建设导则规定的相关要求，还应符合《上海市普陀区真如社区 W060801 单元、W060802 单元 B5、E3 街坊等/石泉社区 W060401 单元 A6、A7 街坊灯控制性详细规划局部调整》、《上海市城乡规划条例》和《上海市城市规划管理技术规定》中的有关要求。涉及到环保、消防、卫生防疫、房管、铁路、轨交、交通、绿化、人防、文保和净空等管理部门要求的，请征求相关部门的意见。

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》。

国有土地使用权转让合同必须附有原出让合同中的各项规划要求及附图，国有土地使用权受让人在开发和经营土地的活动，未经原审批的规划管理部门同意，不得变更出让合同中的各项规划要求。原普规划资源规[2020]17号《关于核定万里社区 W060701 单元 X101-01、X102-02、X103-01 地块规划设计要求的复函》废止。

特此回复。

上海市普陀区规划和自然资源局

2021年4月15日

上海市普陀区规划和自然资源局

2020年4月15日印发