

# 关于松江区九亭镇工业区SJS10001单元12-15号地块保障性租赁住房用地项目规划建筑设计方案调整公告

为了让周边单位、居民了解松江区九亭镇工业区SJS10001单元12-15号地块保障性租赁住房用地项目规划建筑设计方案的内容，根据上海市有关方案公示的规定，现将有关情况公示如下：

建设单位名称：上海振亭房地产开发有限公司

建设工程名称：松江区九亭镇工业区SJS10001单元12-15号地块保障性租赁住房用地项目

建设规模：99416.55平方米，规划用地面积：26666.7平方米

建筑规划高度：55米

建筑项目选址：松江区九亭镇

建筑用地范围：松江区涞坊路与沈海高速交叉口处，北至引泾河，南至涞坊路，东至寅宝路（规划二路），西至企业

规划用地性质：四类住宅组团用地

建筑工程性质：保障性租赁住房

本次调整：调整环卫设施的布局，增加环卫设施及配电设备层、建筑面积，具体情况如下：

1、根据环卫部门意见，现调整为生活垃圾房95.06m<sup>2</sup>，成品装修垃圾房40m<sup>2</sup>，成品绿化垃圾房40m<sup>2</sup>，两个成品垃圾收集点共20m<sup>2</sup>，生活垃圾房子项编号为12#，布局详见总平面图。

2、5#楼一层做局部架空，架空面积为：68.59m<sup>2</sup>。

3、8# KT站及9#、10# PT站增加了地下室设备层，共增加地下室设备层面积为653.08m<sup>2</sup>。

4、总技术指标面积：

(1) 原总建筑面积为98363.25m<sup>2</sup>，现调整为99416.55m<sup>2</sup>，面积增加了1053.30m<sup>2</sup>。

(2) 原地上建筑面积为65477.5m<sup>2</sup>，现调整为65549.54m<sup>2</sup>，面积增加了72.04m<sup>2</sup>。

(3) 原公建配套面积为1650.04m<sup>2</sup>，现调整为1737.14m<sup>2</sup>，面积增加了87.10m<sup>2</sup>。

(4) 原地上不计容面积为4144.09m<sup>2</sup>，现调整为4216.13m<sup>2</sup>，面积增加了72.03m<sup>2</sup>。

(5) 原地下建筑面积为32885.75m<sup>2</sup>，现调整为33867.01m<sup>2</sup>，面积增加了981.26m<sup>2</sup>。

其他分项面积做相应的调整，调整后的计容面积不变。

公示时间：2023年6月30日至2023年7月9日

收集意见时间：2023年6月30日至2023年7月16日

意见反馈途径：

(1) 项目情况可咨询：上海振亭房地产开发有限公司

(2) 意见反馈方式

①信函：收件人：松江区规划和自然资源局法规监督科

通讯地址：松江区荣乐东路2111号2号楼

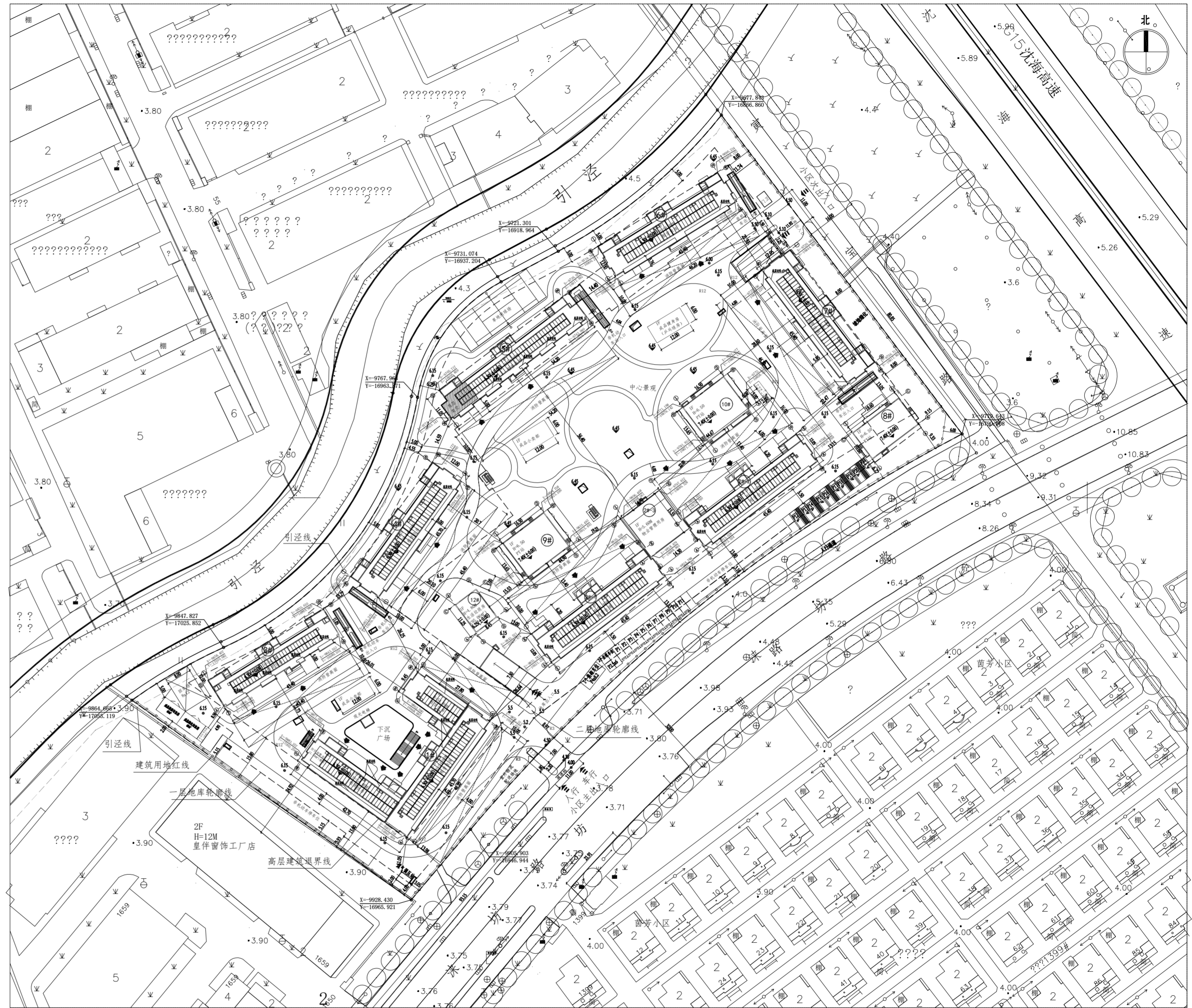
②电话：联系人：法规监督科 方老师 联系电话：67740046

法规科 侯老师 联系电话：57743344

电话接待时间：周一至周五上午8:30至11:30，下午13:00至17:00

③邮箱：sjghzjy@163.com

序号	项目	数量	单位	备注
1	总建设用地面积	26666.7	m <sup>2</sup>	
2	建筑高度	55	m	
3	容积率	2.3		
4	计容面积	61333.41	m <sup>2</sup>	
5	总建筑面积	99416.55	m <sup>2</sup>	
	地上建筑面积	65549.54	m <sup>2</sup>	
	地上计容面积	61333.41	m <sup>2</sup>	
	租赁住房计容面积	57128.56	m <sup>2</sup>	本地块内套型面积70m <sup>2</sup> 以下的保障性租赁住房建筑面积不小于地上总建筑面积的70%。
	租赁住房配套计容面积	2467.71	m <sup>2</sup>	
	公建配套面积	1737.14	m <sup>2</sup>	
	居委会	233	m <sup>2</sup>	
	文化活动室	140	m <sup>2</sup>	
	老年活动室	280	m <sup>2</sup>	
	物业管理	206	m <sup>2</sup>	
	生活服务点	100	m <sup>2</sup>	总面积面积的2‰
	业委会	30	m <sup>2</sup>	最低标准100m <sup>2</sup> 配置
	生活垃圾房	95.06	m <sup>2</sup>	
	配电站	455.92	m <sup>2</sup>	
	开关站	197.16	m <sup>2</sup>	
	地上不计容面积	4216.13	m <sup>2</sup>	
	租赁住房阳台半面积	3756	m <sup>2</sup>	阳台投影面积≤5.5²不计容。
	屋顶机房	391.54	m <sup>2</sup>	
	5#楼一层架空层	68.59	m <sup>2</sup>	
	地下建筑面积	33867.01	m <sup>2</sup>	
	地下机动车库	29673.77	m <sup>2</sup>	设置两层地下车库
	人防面积	6554.95	m <sup>2</sup>	地上建筑面积的10%。
	非机动车库	23118.82	m <sup>2</sup>	
	非非机动车库	2973.24	m <sup>2</sup>	
	租赁住房配套商业	1220	m <sup>2</sup>	
7	建筑占地面积	5400.33	m <sup>2</sup>	
8	建筑密度	20.25%		
9	建筑层数	17	层	
10	总户数	1664	户	
11	绿地面积	9333.35	m <sup>2</sup>	
12	绿地率	35%		
13	集中绿地面积	2666.67	m <sup>2</sup>	
14	集中绿地率	10%		
	机动车停车位	889	辆	
15	其中			
	地面停车	21	辆	
	地下停车	868	辆	
16	非机动车位	1877	辆	按1.1辆/户计算，总户数40%配建非机动车充电设施设备



## 1. 设计依据:

(1) 规划局核定的工程用地范围地形图及管线图

(2) 国家和上海市现行或颁布的有关各项设计规范、规定和技术标准

2. 本工程采用上海市城市坐标系统和吴淞高程系统。

3. 图中所示坐标为：用地界线交点坐标，建、构筑物轴线交点坐标。

4. 图中所注尺寸均以米为单位；建筑尺寸为完成面尺寸，道路尺寸为道路边缘尺寸。

5. 图中所注标高均为绝对标高，以米为单位。

6. 图中F表示建筑物地上层数，D表示地下室层数，H表示檐口标高+室内外高差。

7. 图中除注明外，车行道道路转弯半径为R=3.0米，人行道道路转弯半径为R=1.0米。

8. 围墙除注明外，均沿用地界线建设其基础不得突出用地红线，具体形式见景观相应图纸。

9. 市政道路与小区道路相接处现场实测标高若与图示标高不符时，需与设计人员协商调整。

图中景观、儿童活动场地、公共通道、开放空间等仅为示意，具体设计见景观相应图纸。

10. 消防车道与建筑物之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空线等障碍物。

11. 日照分析结论：本项目基地内所有租赁住房、基地外客体范围内所有住宅建筑均能满足“上海市住宅日照标准”，具体结论详见日照分析报告。

12. 成品绿化垃圾房40m<sup>2</sup>，成品装修垃圾房40m<sup>2</sup>，成品垃圾收集点20m<sup>2</sup>，门卫20m<sup>2</sup>，3个小卖部面积共216m<sup>2</sup>，均为构筑物不计入容积率，不计入建筑总面积。

13. 防空警报房11.39m<sup>2</sup>，按要求设置在1#楼顶层上。

14. 基地内设有150m<sup>2</sup>的室外物流配送场地。

15. 本地块内套型面积70m<sup>2</sup>以下的保障性租赁住房建筑面积不小于地上总建筑面积的70%。

## 图例:

	新建建筑		消防登高场地
	原有建筑		充电桩车位
	建筑首层±100m绝对标高		单元入口
	建筑物室外绝对标高		小区出入口
	道路中心绝对标高		用地红线
	道路中心绝对标高		建筑边界线
	道路转弯半径		地下一层车库轮廓线
	道路转弯半径		地下一层车库轮廓线
	非机动车停车位		建筑坐标点标注
	非机动车停车位		轴线交点坐标
	箱式燃气调压器		围墙
			X=9871.313
			Y=16941.616

## 公示信息

## 总平面图

## 经济技术指标