

上海市宝山区顾村大居开发建设导则

0308-02地块



新顾城
NEW GOOD CITY



基础条件



建设细则



市政条件

1、基础条件

1.1 区位条件

0308-02地块位于宝山区顾村大型居住社区BSP0-0103单元内，东至飞航路，南至鄱阳湖路，西至联杨路，北至言观路，规划用途为三类住宅用地。与地铁7号线潘广路站的直线距离约500米。



1、基础条件

1.2 周边条件

道路：

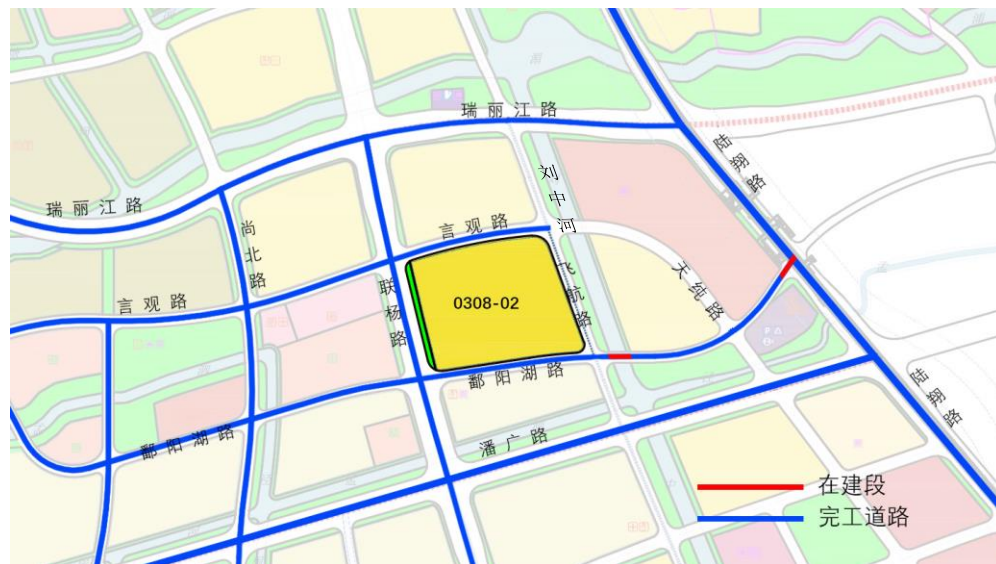
现状已建道路：联杨路、言观路、鄱阳湖路
(除刘中河桥、陆翔路交叉口还未完工)。

市政：

联杨路、言观路、鄱阳湖路有现状雨污水管、
给水管、燃气管、电信管道、电力管道等，
可供开发地块使用。

绿地：

0308-02地块西侧为街边绿带，宽度10米。



1、基础条件

1.3 上位规划

《上海市宝山区顾村大型居住社区BSP0-0101、BSP0-0102、BSP0-0103、BSP0-0104单元控制性详细规划》

建设用地面积约57692平方米（面积以实测为准），地块容积率2.2，用地性质为三类居住用地Rr3，总计容建筑面积126922平方米，建筑高度不大于60米。地块内设置不小于500平的广场一处并公共开放。

地下建筑面积在设计方案审核阶段确认。建筑工程规模以审定的方案为准。



街坊编号	地块编号	地块面积 (m ²)	用地代码	容积率	建筑高度 (m)	配套设施	备注
0308	0308-02	57692	Rr3	2.2	60		普通商品房；地块内设置不小于500平的广场并公共开放。

2、建设细则

2.1 功能布局

功能要求：

地块为新建三类住宅组团用地，以高层住宅为主，其商业服务业配套需要根据实际需要并结合周边功能综合设置。



2、建设细则

2.2 空间管制

建筑退界和高度控制：

建筑退界、退线等控制按相关技术规范和土地出让条件要求进行。

立面设计：

建筑立面材质应保证整体协调，主材质突出，且所用材质避免超过三种。

建议外墙基座及门头采用天然石材、铝板等材料，其他区域局部采用天然石材或铝板装饰。



示意图，仅供参考

2、建设细则

2.2 空间管制

建筑色彩：

0308-02地块作为居住建筑，建筑色彩避免对比强烈，避免采用大面积冷色调作为建筑基调色，单栋建筑色彩不宜超过四种。鼓励在主色调基础上局部点缀暖色系。



居住建筑建议色彩

地下空间：

二等人员掩蔽工程依据《关于在全市开展结建民防工程配建面积计算新标准试点工作的通知》（沪民防规【2018】1号），居住用地项目按地上总建筑面积的10%配建。民防工程为甲类，核武器抗力级别为核六级，常规武器抗力级别为常六级，战时用途为一、二等人员掩蔽部。

2、建设细则

2.2 空间管制

户内精装修要求：

套内装修集中采购价格不低于2500元/平方米。



示意图仅供参考

2、建设细则

2.2 空间管制

绿地率：

用地性质为住宅用地，其绿地率不得小于35%，集中绿地率不得小于10%。

配套绿地造价不低于600元/平方米。



示意图仅供参考

2、建设细则

2.3 配套设施

保障房：

根据《关于本市保障性住房配建的实施意见》（沪府办（2018）72号）文件的相关要求，该地块为三类住宅组团用地，应按照不低于总住宅建筑面积5%的比例配建保障性住房，最终以出让合同为准，并按照规定配建相应数量的产权车位。

环卫设施：

鼓励新建商品住宅小区内规划设置智慧垃圾厢房，内部桶具备称重、识别积分等智慧功能。



保障房示意图，仅供参考

2、建设细则

2.3 配套设施

市政设施:

地块内建设10kv终端开关站1处，建成后无偿移交给国网上海市电力公司市北供电公司。

最终以相关部门意见为准。

2、建设细则

2.4 交通组织

停车设置标准：

新建项目应按照上海市工程建设规范《建筑工程交通设计及停车库（场）设置标准》（DG/TJ08-7-2021）、《无障碍设施设计标准》（DGJ08-103）要求配建机动车停车泊位。顾村大居属于二类区域，按照二类区域标准配建机动车停车泊位。新建项目应按照上海市工程建设规范《停车场（库）标志设置规范》（DB31/T485-2010）的各项具体技术要求，规范开展机动车停车场（库）交通设施设计及施工工作。

新能源汽车停车要求：

新建住宅配建停车100%建设充电设施或预留充电设施建设安装条件（包括预留充电设施、管线桥架、配电设施、电表箱安装位置及用地、电力容量预留、管线预埋）。

2、建设细则

2.5 海绵城市

海绵城市建设指标参照以下要求：

年径流总量控制率70%，设计降雨量19.21mm；年径流污染控制率49%（以SS计）。具体指标数值依据《宝山新顾城海绵城市实施方案（2019-2035）》（沪建综规[2020]339号）中明确的地块指标要求确定，并符合海绵城市建设有关要求。

2、建设细则

2.6 绿色建筑

装配式要求：

项目实施装配式建筑应满足相关政策、标准等文件要求，新建建筑装配式建筑面积的比例为100%。按照《关于进一步明确装配式建筑实施范围和相关工作要求的通知》（沪建建材[2019]97号），应满足建筑单体预制率40%或单体装配率60%。

绿色建筑：

以不低于绿色建筑二星级的标准进行建设，具体参照《上海新顾城绿色生态专业规划》（宝府[2019]54号）执行；本地块应为超低能耗建筑。

3、市政条件

3.1 给水

联杨路、言观路、鄱阳湖路预留地块供水接口：

联杨路现状有给水管DN500；言观路现状有给水管DN300；鄱阳湖路现状有给水管DN300；管径及压力满足地块开发供水需求。

具体接入方案后续根据设计方案及主管部门意见确定。



— 现状给水管

3、市政条件

3.2 电力管网

联杨路、言观路、鄱阳湖路预留电力管线接口：

联杨路有现状电力管（3×7）；言观路有现状电

力管（2×5）；鄱阳湖路有现状电力管

（2×5）；满足地块开发电力需求。

具体接入方案后续根据设计方案及主管部门意见确定。



—— 现状电力管

3、市政条件

3.3 雨水

联杨路、言观路、鄱阳湖路预留地块雨水管接口：

联杨路有现状雨水管DN800-DN1200；言观路有现状雨水管DN1000；鄱阳湖路有现状雨水管DN1000-DN1200；满足地块开发排雨水需求。

具体接入方案后续根据设计方案及主管部门意见确定。



— 现状雨水管

3、市政条件

3.4 污水

联杨路、言观路、鄱阳湖路预留地块污水管接口：

联杨路有现状污水管DN800-DN1000；言观路有现状污水管DN300；鄱阳湖路有现状污水管DN300；满足地块开发排雨水需求。

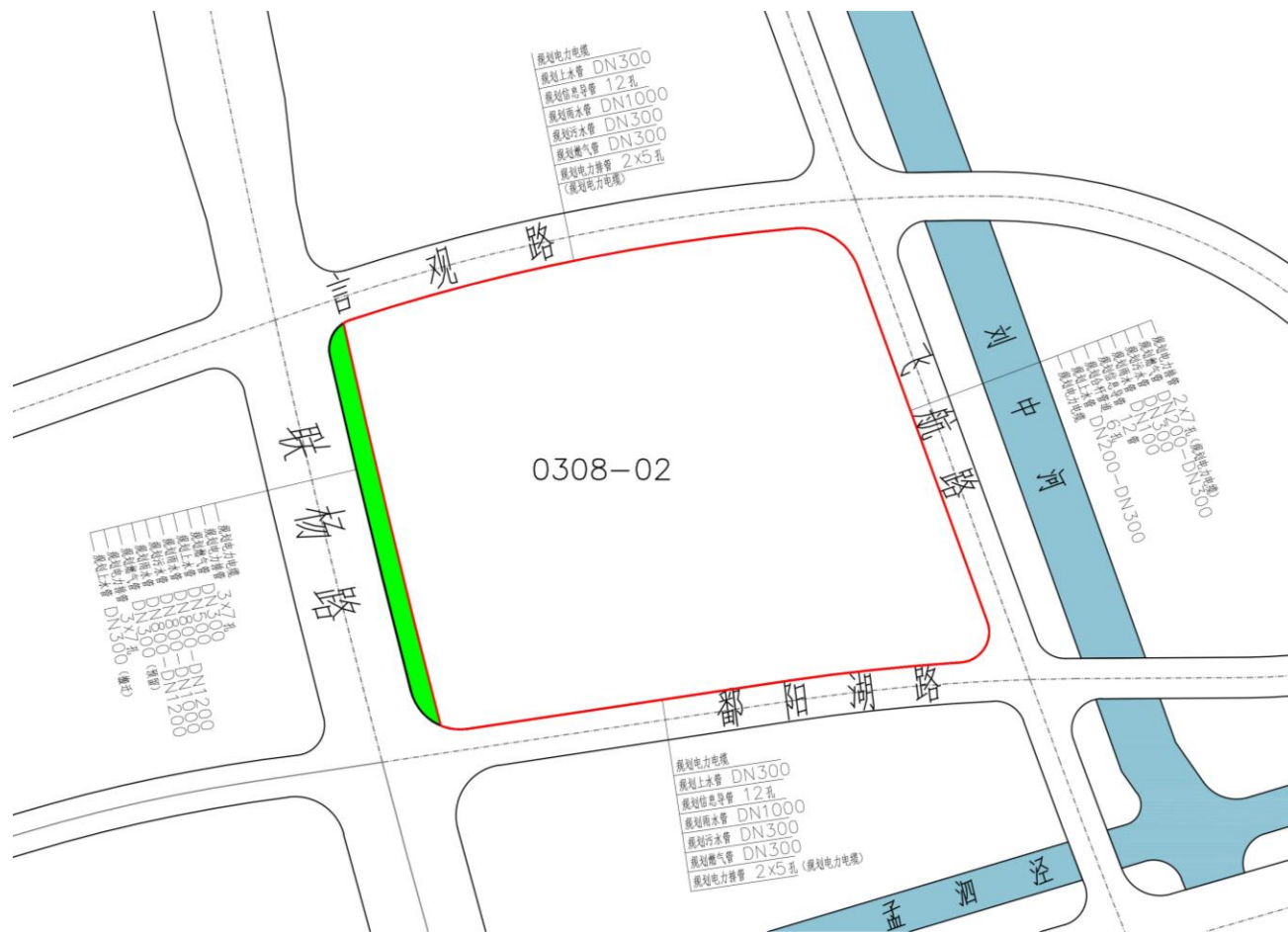
具体接入方案后续根据设计方案及主管部门意见确定。



—— 现状污水管

3、市政条件

3.5 市政管线图则



注：飞航路尚未开工，管线分布仅供参考。最终以相关部门意见为准。