

上海市浦东新区康桥镇人民政府文件

浦康府〔2023〕69号

签发人：赵永红

关于周浦中心镇区西单元 PDP0-1002 单元 02-02、02-04、02-05 地块 规划调整的请示

浦东新区“城中村”改造工作领导小组：

周浦中心镇区西单元 PDP0-1002 单元 02-02、02-04、02-05 地块位于梓潼“城中村”改造项目 C 区。目前该项目即将清盘，剩余 02-02、02-04、02-05 三地块涉及规划调整事宜，具体情况如下：

一、基本情况

根据《上海市浦东新区周浦中心镇区西单元 PDP0-1002 控制性详细规划修编》（沪府规〔2014〕54号），02-02 地块用地面积 5794 平方米，规划用地性质为商业服务业用地（C2），容积率为 2.0，建筑高度 40 米；02-04 地块用地面积 9873 平方米，规划用地性质为二类居住用地（Rr2），容积率为 1.0，建筑高度 20 米；02-05 地块用地面积 21146 平方米，规划用地性质为商业服务业用地（C2），容积率为 2.0，建筑高度为 50 米，含菜市场建筑面积 3000 平方米。

二、调整诉求

1. 02-02 地块。

02-02 地块共涉及动迁 25 产，其中国土 3 产，集土 22 产。集土 22 产位于 02-02 地块的东侧，已于 2018 年 1 月前完成协议动迁；国土 3 产位于 02-02 地块的西侧，房屋类型为花园住宅和新式里弄，建筑面积分别为 196.74 平方米、196.74 平方米及 352.77 平方米，房屋面积较大、环境较好。在协议置换过程中，该 3 户居民于 2018 年 8 月 10 日向我镇出具告知信，明确表示不接受镇政府的协议安置。2020 年 7 月，征收二所向该 3 户居民开展房屋征收意愿征询，其中两户再次书面明确表示不同意征收，造成 02-02 地块无法快速完成征收手续，现经综合评定，三户国土居民区位和环境品质较高，建筑较好，不符合城中村动迁标准，为快速完成城中村动迁事宜闭合，完成土地出让，尽快推动后续开发，建议上述三户国土居民予以现状保留。

02-02 地块西侧遵循居民意愿。剩余的地块面积拟引进幼儿园，弥补周康地区无优质幼儿园的局面。提升周边社区教育资源，使城中村项目真正服务于当地居民，带来一定的社会效益。因此，申请切分 02-02 地块，西侧调整为保留住宅用地，东侧用地性质不变，为商业服务业（C2），容积率调整至 1.2，建筑高度调整至 24 米，保留原控规 10 米公共通道。

2. 02-04 地块。

02-02 地块南侧，西侧，北侧均为 2004 年建成的花园小区海通花苑，现出让红线多处与该小区现状围墙冲突。为推动梓潼“城中

村”尽快开发,快速见效的思路,申请按**02-03**地块现状围墙与**02-04**地块宗地相交的最小范围调整**02-04**地块边界,调整后**02-04**地块用地面积约为**9629**平方米,容积率和建筑高度不变。

3. 02-05 地块。

根据地块所属区位,地块南侧 100 米内有成熟商圈万达广场,北侧 200 米内有新兴商圈新田 360 广场,地块西侧 300 米内有新兴商圈永乐广场,周边商业体量已明显过剩。另一方面根据调研,该区域所在的周浦康桥地区城市化程度较高,康桥工业区,民营企业总部经济区和医学园区的产业配套对租赁住宅的需求量大,目前存在较大缺口。

为响应保障性住房政策导向,契合城中村的服务为民发展思路,申请将**02-05**地块用地性质调整为保障性租赁住房和商业混合用地(**Rr4C2**,其中**Rr4≤80%**,**C2≥20%**),容积率和建筑高度不变。

妥否,请示。

- 附件: 1. 原规划图则
2. 调整后图则

上海市浦东新区康桥镇人民政府

2023 年 6 月 27 日

联系人: 李倩 ; 联系电话: 58121532。

上海市浦东新区康桥镇党政办公室

2023 年 7 月 4 日印发

(共印 5 份)