

芜湖市城乡规划局

规划设计条件通知书



芜规条 2016 字 14 号
2016 年 11 月 3 日

芜湖市国有土地收储中心:

你单位申报的大阳埠湿地公园西侧地块建设工程，经研究，拟提出下列规划条件，待该地块国有土地使用权拍卖出让会签文件经市政府同意后执行。

序号			规划设计要求	备注
1	用地位置		位置详见所附用地红线图	强制性
2	用地性质		居住	强制性
3	用地面积		106022 平方米（具体以国土部门测量为准）	限制性
4	建筑 面积	总计容面积	计容面积 ≤ 169635.2 平方米	强制性
		不同性质建筑 占总建筑面积	—	限制性
5	容积率		容积率 ≤ 1.6	强制性
6	建筑密度		≤ 25%	强制性
7	绿地率		> 40%（结合绿地设置体育健身设施）	强制性
8	建筑高度		≤ 50 米	强制性
9	建筑退规划用地边界 距离		a、退让万春西路（道路红线宽度 60 米） > 40 米； b、退让大曙路（道路红线宽度 32 米） > 10 米； c、退让现状支路（道路红线宽度 20 米） > 10 米； d、退让阳瀚路（道路红线宽度 30 米） > 10 米； e、退让规划支路（道路红线宽度 18 米） > 10 米； e、沿城市道路交叉口应加大退让。 f、其他在按对等退让用地边界线的基础上，与 用地周边保留建筑的距离必须满足日照、消防 等国家规范要求；	限制 性

			g、退让城市道路红线的二分之一空间为人流集散和沿街绿化及敷设市政管线用地,该退让空间内不得布设内部道路,不得修建任何建(构)筑物,不得作为停车用途。	
10		建筑间距	<p>多层及以下住宅建筑:南北正面不小于1:1.25,且最小值为15米。</p> <p>高层住宅建筑:住宅日照标准不低于大寒日2小时标准,同时南北间距不小于南侧建筑高度的0.5倍,且最小值为30米。</p> <p>其他按有关规范、规定要求执行。</p>	限制性
11		停车位	按国家有关规范规定及《芜湖市城市规划管理技术规定》中配建停车场(库)的停车位指标配套机动车和非机动车停车场地,居住建筑地面停车率不超过10%,非居住建筑地面停车率不超过20%,其余利用地下空间解决。居住机动车停车位数的10%应配建可充电停车位,商业、办公机动车停车位数的20%应配建可充电停车位。	限制性
12	市政规划要求	市政配套设施	<p>1、污水处理方式应符合国家有关规范要求,并实行雨污分流;</p> <p>2、地块内所有管线均须下地敷设。</p>	限制性
		市政管线接入口	管线综合利用四周市政道路市政设施。	建议性
		室外地坪标高	参考周边规划道路标高及现状地坪标高控制,比周边市政道路最低点竖向标高高出0.2米以上。	建议性
		基地主要机动车出入口	基地主要机动车出入口应结合道路合理设置,且距道路交叉口及现状道路的距离应符合相关要求。	建议性

13	公共配套设施规划要求	配套要求	<p>1、居住地块内配套商业用房、公建配套设施等规模按国家有关规范和 GB50180—93《城市居住区设计规范》公共服务设施控制指标分项标准的要求进行配套设计。</p> <p>2、社区居委会用房配套标准按芜湖市人民政府芜政办（2004）21 号文执行；物业管理用房配套标准按安徽省物业管理条例执行（2016）；未成年人活动场所及用房配套标准按安徽省建设厅建规（2005）22 号文执行；社区居家养老服务用房标准按照《芜湖市人民政府关于加快发展养老服务业的实施意见》（芜政【2015】77 号）执行；安全防范设施配套应按芜综治办（2005）26 号文执行；体育设施设置按照《国务院关于加快发展体育产业促进体育消费的若干意见》（国发【2014】46 号）的规定执行。</p> <p>3、配建一所 12 班幼儿园，用地面积不小于 5760 m²，建筑面积不小于 3600 m²，建成验收后无偿移交给政府。</p> <p>4、地块内须结合配套公建、地下室等设立附建式的配电房。</p>	强制性
		日照分析要求	满足《芜湖市日照分析规划管理规定》（2016）	限制性
14	建筑设计要求	建筑平面与空间布局	商业用房应集中独立设置，沿主要城市道路不得设置小开间连续商业门面房。	限制性
		建筑形态与风格	---	建议性
		景观环境、亮化要求	结合周边环境做好沿街景观设计和亮化设计	限制性
		底层是否架空	---	---
		第五立面（建筑屋顶形式）	---	---
		阳台形式与面积	沿城市道路住宅正立面阳台应封闭	限制性
		建筑外墙材料及色彩	按关于进一步加强建筑物外立面规划管理的通知（芜规字【2012】154 号）执行	限制性
		层高	---	---
		立面形式	---	---
		绿色建筑要求	---	---
15	公共开放空间	符合《芜湖市规划管理技术规定》	建议性	
16	地下空间用途	满足人防、地下车库及设备用房要求，同时符合《芜湖市规划管理技术规定》。	限制性	

17	空间范围	地块空间范围，平面四至以用地红线为准，地上和地下按建设工程许可证核定的空间范围。	限制性
18	其它规划要求	<ol style="list-style-type: none"> 1、合理安排地块内交通组织，做好交通影响评价报告。 2、控制地块内建筑高度，避免对神山公园视线阻挡。 3、十二层及以下的住宅统一设计和安装太阳能设施，十二层以上的住宅有条件的应设计和安装太阳能设施。 4、城市沿街住宅的阳台必须封闭。 5、夜景工程与方案同步设计、同步施工。 6、所有设计需满足《工程建设标准强制性条文》、《芜湖市规划管理技术规定》、芜规字〔2011〕131号文以及相关规范，同时方案文本中必须含规划条件和土地出让合同的影印件。 	限制性
19	遵守事项	<ol style="list-style-type: none"> 1、持本通知书委托具有符合承担该工程设计资格及业务范围的设计单位进行方案设计，对不遵守设计条件或设计图文、指标弄虚作假的设计单位将取消设计资格，清除出我市的设计市场。 2、本通知书所列规划设计条件是我局审批设计方案的依据，若市内增设新的管理要求按新的要求执行。 3、设计方案编制完成后，按要求报送有关文件和图纸审批。 4、本工程在申报设计方案前，需先征求以下所涉及的有关部门审查意见（人防、消防、环保、交通、园林、市政、文物、通讯、保密、水务、气象、地震、教育等）。 5、本通知书附用地红线图一份，图文一体方为有效文件。 6、本通知书有效期自发生之日算起六个月有效，逾期无效。 	
备注	本图则内路名为规划路名，最终路名以芜湖市地名办批准路名为准。		
	本规划设计条件中未涉及的规划控制要求按国家规范、《芜湖市规划管理技术规定》执行。		

附件：设计方案成果要求。

附件： 建设项目规划、建筑设计方案成果主要内容要求

一、 评审成果要求

三家以上设计单位（其中市外不少于两家，境内设计单位必须具备甲级资质，境外设计单位必须具备相应的设计能力和水平），提交三个以上符合规划条件且设计构思和风格不同的设计方案。文本一式十份，电子光盘一份。

（一） 方案说明书（含规划条件、拍卖公告、各项经济技术指标）

其中：规划方案分组团的，须分列各组团的主要技术指标。

（二）图件要求

- 1、 区位图；
- 2、 现状图（含路网红线及用地界线）；
- 3、 总平面图；
- 4、 鸟瞰图；单体效果图（沿街建筑单体和内部住宅典型单体）
- 5、 亮化设计图；
- 6、 竖向设计图；
- 7、 工程管线综合平面布置图；
- 8、 高层建筑日照分析图；
- 9、 公建配套设施布局图（标注各类配套公建的位置、面积）；
- 10、 住宅户型图及公建单体平、立、剖面设计图（需注明空调机位及外墙材料，商业建筑标明店招位及广告）；
- 11、 地下室平面布置图；

12、其他反映设计意图的图件。

二、 审批成果要求（文本一式五份，电子光盘一份）

建设单位需提供符合《芜湖市规划电子校核技术标准（试行）》的电子文件和纸质文件。

（一） 方案说明书（含各项经济技术指标）

其中：规划方案分组团的，须分列各组团的主要技术指标。

（二） 规划部分设计图件

- 1、区位图；
- 2、现状图（含路网红线及用地界线）；
- 3、总平面图（JPG 彩图，标明分期实施范围）；
- 4、鸟瞰图；
- 5、带现状数字化地形图（电子版地形图）的总平面定位图（含定位尺寸标注）；
- 6、效果图（沿街建筑单体、公建及内部住宅典型单体）；
- 7、亮化设计图（沿道路）；
- 8、竖向设计图；
- 9、工程管线综合平面布置图；
- 10、高层建筑日照分析报告；
- 11、各栋建筑面积明细表（附表1），户型明细表（附表2）
- 12、公建配套设施布局图（标注各类配套公建的位置、面积）；

（三） 建筑部分图件要求

- 1、住宅典型单体及公建单体平、立、剖面设计图（需注明空调机

位及外墙材料，商业建筑标明店招位及广告)；明确各层使用功能；平、立面及效果图要前后一致；

2、地下室平面布置图；

附表 1：各幢建筑面积明细表

楼栋编号	基底建筑面积	建筑层数	总建筑面积	备注
1号楼				
2号楼				
3号楼				
4号楼				
5号楼				
合计		无		
容积率				
建筑密度				

附表 2：户型明细表

户型	户型建筑面积	户数(户)	户数比	占住宅建筑面积的比例
$S \leq 60 \text{ m}^2$				
$60 < S \leq 90 \text{ m}^2$				
$90 < S \leq 143 \text{ m}^2$				
$143 < S \leq 200 \text{ m}^2$				
$S > 200 \text{ m}^2$				
合计	无		100%	100%

备注：上述户型面积含公摊面积

编号:

工程建设单位信用承诺书

市城市规划局:

我单位报建的 _____ 工程项目,已经贵局研究同意。

在此,我单位承诺:填报的所有材料客观、真实;在工程建设中将认真按照拍卖公告内容、规划批准的内容和要求进行建设,否则,愿承担由此造成的相关责任,接受处罚。

建设单位: _____ (盖章)

年 月 日

设计单位信用承诺书

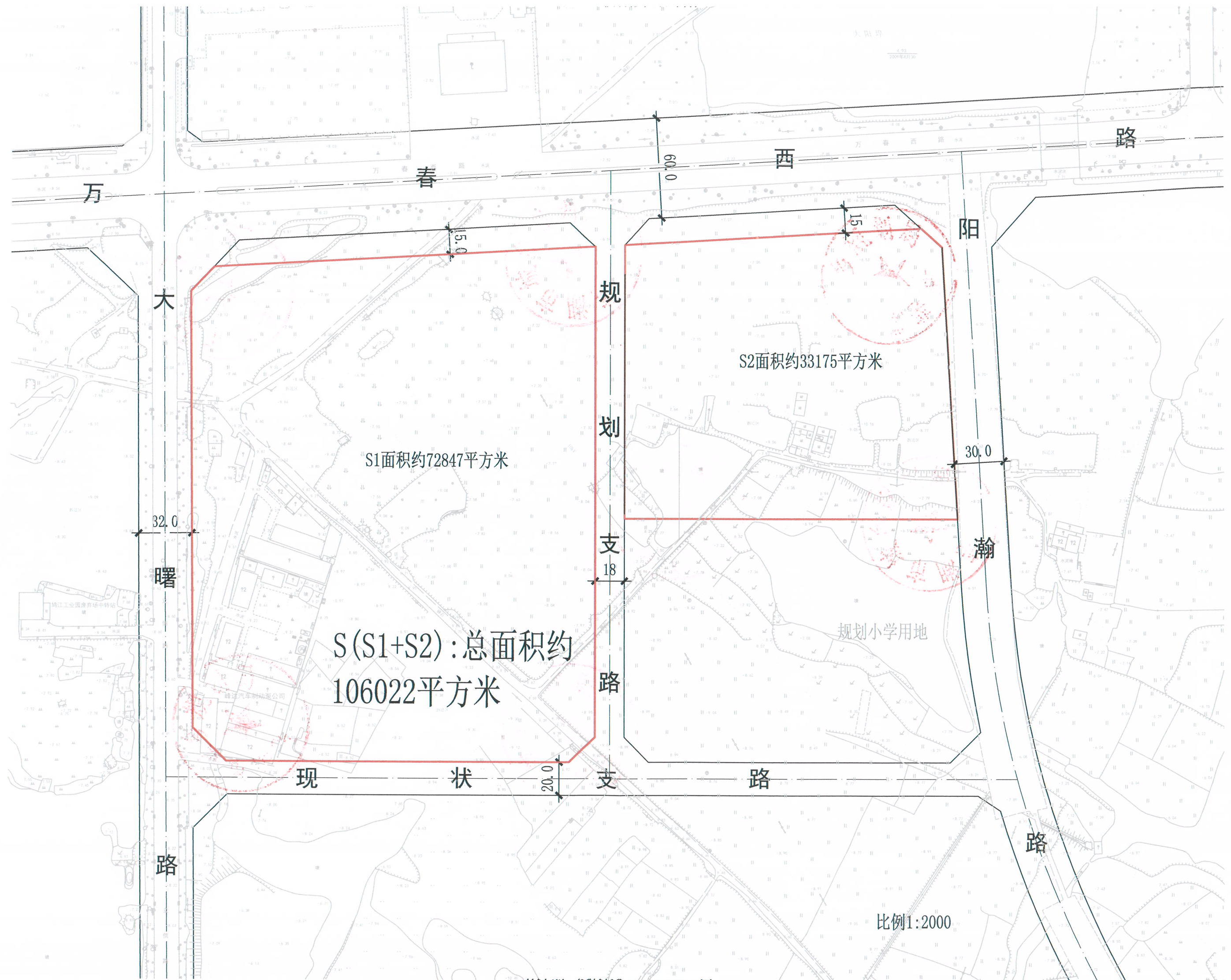
市城市规划局:

我单位负责设计的 _____ 工程项目,已经贵局研究同意。在

此,我单位承诺:填报的所有设计材料和经济技术数据均认真按照拍卖公告内容、规划设计条件通知书及附件的要求进行,内容客观、完整,经济技术指标数据真实;否则,我单位愿无条件承担由此造成的相关责任,接受处罚。

设计单位: _____ (盖章)

年 月 日



万

春

西

路

大

阳

规

划

支

路

支

瀚

路

32.0

60.0

15.0

15.0

30.0

18

20.0

S1面积约72847平方米

S2面积约33175平方米

S(S1+S2):总面积约106022平方米

规划小学用地

现状

支路

比例1:2000