

芜湖市城乡规划局

规划设计条件通知书

芜规条 2016 字 03 号
2016 年 5 月 6 日



芜湖市国有土地收储中心:

你单位申报的**德盛广场西侧地块**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、商业服务业设施用地	强制性
3	用地面积		150663 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	< 331458.6 平方米	强制性
		不同性质建筑 占总建筑面积	其中商业计容面积占总计容面积比例小于 13%	限制性
5	容积率		< 2.2	强制性
6	建筑密度		< 25%	强制性
7	绿地率		> 35%（结合绿地设置体育健身设施）	强制性
8	建筑高度		满足机场飞行净空要求	强制性
9	建筑退规划用地边界 距离		a、退让文昌路（道路红线宽度 40 米） > 15 米（ $H < 24M$ ），> 20 米（ $24 < H < 100$ M），H 为建筑高度； b、退让文津路（道路红线宽度 40 米） > 15 米（ $H < 24M$ ），> 20 米（ $24 < H < 100$ M），H 为建筑高度； c、退让规划路（道路红线宽度 18 米） > 10 米（ $H < 24M$ ），> 15 米（ $24 < H < 100$ M），H 为建筑高度； d、菜市场、沿城市道路交叉口应加大退让。 e、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； f、退让城市道路红线的二分之一空间为人流集	限制性

		散和沿街绿化及敷设市政管线用地；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。 g、退北侧 110KV 高压线，距高压线中心线 ≥ 15 米。		
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%，其余利用地下空间或停车楼解决。居住机动车停车位数的 10% 应配建可充电停车位，商业机动车停车位数的 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；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。</p> <p>3、配建一处菜市场，建筑面积不少于 2000 平方米，层数不宜超过 2 层，建成验收后无偿移交政府。</p> <p>4、配建一所九班幼儿园，用地面积不小于 3400 m²，建筑面积不小于 2500 m²，建成验收后无偿移交给政府。</p> <p>5、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暂行规定》	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	---	---
		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	<p>1、合理安排地块内交通组织，做好交通影响评价报告。</p> <p>2、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。</p> <p>3、城市沿街住宅的阳台必须封闭。</p> <p>4、夜景工程与方案同步设计、同步施工。</p> <p>5、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。</p>	限制性
19	遵守事项	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3、设计方案编制完成后，按要求报送有关文件和图纸审批。</p> <p>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）。</p> <p>5、本通知书附用地红线图一份，图文一体方为有效文件。</p> <p>6、本通知书有效期自发生之日算起六个月有效，逾期无效。</p>	
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。			