

淮国土挂（2018）63号

淮 北 市
建 设 项 目 规 划 设 计 条 件 通 知 书

淮规条字（2018-014）号

淮北市城乡规划局制

淮北市建设项目规划条件通知书

淮规条 2018-014 号

市国土资源局：

南湖路西、跃进河南地块规划条件，经市规划局 2018 年第十二次业务会研究同意。根据《淮北市中湖景区控制性详细规划》及《淮北市 2018 年度国有土地收购储备及供应计划》

出具以下规划条件：

一、用地面积：

规划总用地面积约 132095.43 m²，其具体位置及范围详见附图。该地块非沿路界址点坐标及面积由市国土资源局提供。

二、用地性质：

商业设施用地(B1)：65406.12 平方米（地块内约 40013.66 平方米的土地，须待城市总体规划对该地块用地性质调整并批准后方可建设，其具体位置及范围详见附图）

二类居住用地（R2）：66689.31 平方米

三、规划建设工程性质：住宅及配套设施、商业设施

四、用地强度：

商业用地：容积率小于 1.2，建筑密度小于 40%；

居住用地：容积率大于 1.0 且小于 1.5，建筑密度小于 25%

五、建筑设计要求：

（一）该地块为运河古镇的一部分，应和跃进河以北（南黎路南、长山东、南湖路西）以及中湖连接通道以西地块统一规划。商业地块内的建筑物、构筑物及环境景观等皆要按照国家 4A 级旅游景区标准进行规划建设。

（二）建筑退让城市道路及规划用地边界距离：

规划建筑退让南湖路（红线 60 米、绿线 15 米）道路红线：多层（低层）、高层 ≥ 20 米，建筑临绿线开口 ≥ 25 米；退让龙山路（红线 45 米、绿线 30 米）道路红线：多层（低层）、高层 ≥ 35 米，建筑临绿线开口 ≥ 40 米；退让北侧跃进河蓝线：≥ 5 米；退让用地西边界：≥ 5 米。

大型商业设施（单层建筑面积 5000 平方米及以上，总营业建筑面积 8000 平方米及以上的），其临城市道路的主要出入口面后退道路红线的距离，不应小于 30 米。

南北向布置的高层建筑退让用地南界距离的平均值不应小于 15 米，南北向布置的多（低）层建筑退让南界距离的平均值不应小于 8 米；东西向布置的建筑应满足《淮北市控制性详细规划技术通则（试行）》等相关规范要求。

（三）建筑间距：满足周边地块不同类型建筑日照、通风、消防、卫生等相应的规范标准要求。

（四）规划建筑风格、色彩、空间组合及天际线等应与北侧运河古镇协调，并符合《中湖景区控制性详细规划》的相关要求。规划建筑形式应符合使用功能要求，建筑材质应经济适用，低碳环保，符合建筑节能设计标准及绿色建筑评价标准。规划建筑应按照一星级或以上绿色建筑标准设计建造，相关技术指标应按照《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2014）执行。

（五）商业用地建筑限高 15 米，居住用地建筑限高 35 米。

（六）商服设施应以旅游服务设施为主，沿跃进河组团式集中布置，每组团之间预留绿化景观廊道，开敞滨河空间。其建筑风格应符合运河古镇城市设计的相关要求，并与中湖景区景观环境协调。

六、绿化要求：

绿地率：商业用地大于 25%，居住用地大于 35%；建议栽植适合淮北生长的地方乔木树种。地块内绿化应与长山南路、南黎路及跃进河两岸绿化景观相协调，并形成统一的园林绿化系统。沿龙山路应连续布置绿化，并以栽植乔、灌木为主，并与龙山路东、西段形成连续的绿化景观。

七、道路交通要求：

土地竞得方应无偿设计并代建地块西侧一座跨中湖连接通道的桥梁（施工图须经市建委审核，桥梁底标高应与龙山路跨中湖连接通道桥梁底标高一致）；商业与居住用地之间（居住用地内）设计并代建红线 12 米宽的内部道路。

按国家有关规范要求配套机动车与非机动车停车场。住宅机动车停车率不小于 1.0 车位/户，居住用地地面停车率不宜大于 10%，且不应大于 20%；非机动车停车率不小于 1.0 车位/户，结合小区规划，合理布局非机动车棚；餐饮、娱乐（包括旅馆、酒店配套）设施机动车停车率不小于 3.0 车位/100 平米建面，非机动车停车率不小于 3.0 车位/100 平米建面；旅馆、酒店不小于 0.6 车位/客房，非机动车停车率不小于 1.0 车位/客房；其他商业设施机动车停车率不小于 0.8 车位/100 平米建面，非机动车停车率不小于 5.0 车位/100 平米建面。

商业按不低于规划非机动车停车位总数的 10%的比例配建充电设施，住宅按不低于规划非机动车停车位总数的 15%的比例配建充电设施，并确保充电设施安全运行；电动汽车充电设施按《淮北市人民政府办公室关于印发淮北市加快电动汽车充电基础设施建设实施方案的通知》（淮政办〔2016〕9 号）执行。

八、市政要求：

基地内须采用雨污分流的方式排水，结合场地高程，做好竖向设计，确保基地内的排水畅通及防洪除涝安全，雨水需经集中收集澄清后排入跃进河；污水必须接入市政污水管网，餐饮业污水必须处理达标后，再排入城市管网，严禁排入跃进河水体。

土地竞得方负责沿城市道路和跃进河及南岸岸的配套环境的建设，并做好夜景亮化工程。沿路、沿河绿化、小品等配套设施建设应与建筑主体同时施工。做好基地内海绵城市专项设计，落实淮北市海绵城市建设专项规划中提出的雨水年径流总量控制率等各项分解指标，在办理施工许可证前，应报市建委审查批准；基地内所有管线均须下地设置。配电房的位置、规模以及线路路径应征求供电部门的意见，保障用电需求和安全。

九、景观要求：

土地竞得方须结合沿路、沿河的建筑退让，按照运河古镇城市设计的总体要求，无偿负责沿南湖路、龙山路、跃进河及南岸配套环境景观设施的建设，沿路、沿河绿化景观应与中湖景区环境景观相协调。

十、配套要求：

按《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)(2016年版)及相关规范要求进行规划设计；总平面设计应符合现行行业标准的有关规定；无障碍设计标准按《无障碍设计规范》(GB 50763-2012)执行；社区医疗卫生用房配套标准按《卫生部、国家中医药管理局关于印发城市社区卫生服务中心、站基本标准的通知》(卫医发[2006]240号)文件执行；未成年人活动场所及用房配套标准按《建设部、民政部关于进一步做好社区未成年人活动场所建设和管理工作的意见》(建精(2004)219号)文件执行；安全防范设施配套应按中华人民共和国建设部、公安部令第49号执行；防火设计符合现行国家标准《建筑设计防火规范》(GB 50016-2014)的规定；邮政设施配套按《安徽省邮政管理办法》(安徽省人民政府令第162号)执行；社区服务活动场所配套标准按《淮北市城市社区服务活动场所配套建设办法》(淮政办秘(2012)171号)执行；体育设施配套按照《淮北市人民政府关于加快发展体育产业促进体育消费的实施意见》(淮政[2016]21号)的要求执行；配套健身相关设施，室内人均建筑面积不低于0.1平方米或室外人均用地不低于0.3平方米；养老服务设施的配置规模和建设标准应按照安徽省《养老服务设施规划建设导则》执行；物业用房配套标准按照《安徽省物业管理条例》执行。

居住用地内按照十五分钟生活圈要求集中布置社区服务、文化、青少年活动、老年活动等社区综合服务用房，各类配套及服务用房的面积及标准均不得低于相关规范及文件要求的最低值。若西侧相邻地块为同一竞得方竞得，相关社区、物业等综合服务用房可统筹布置。居住地块内沿路配建建筑面积不小于100平方米的公厕。

十一、其它：

(一) 该宗地具体范围、面积以建设用地规划许可证为准。

(二) 土地竞得方应充分做好该地块及周边区域的煤炭开采采空区地基稳定性评价，地下采空区由土地竞得方无偿按相关规范要求处理，确保建筑安全。

(三) 配套设施及安全防范设施应在专项图纸上标示，并标明具体位置及面积。

(四) 地块内需设置围墙时应为通透式围墙，且围墙后退龙山路不应小于30米，后退南湖路不应小于15米；后退道路红线用地应作为绿化用地。

(五) 注重沿街立面效果和室外环境的设计，建筑空调器室外机及附属设施应与建筑一体化设计，统一隐蔽设置。

(六) 合理安排地块内交通组织, 宜编制交通影响评价报告。

(七) 所有设计需满足《工程建设标准强制性条文》及相关规范。

(八) 人防设施的配建应符合《安徽省人民政府关于依法加强人民防空工作的意见》(皖政〔2017〕2号)文件要求, 按地面总建筑面积的6%修建防空地下室, 其内容和要求应按相关规范执行。

(九) 报建时应加盖绿色图章。

(十) 方案优化设计, 最后实施方案应以市规划委员会审定为准。

(十一) 除以上要求外还应符合《淮北市城乡规划条例》、《淮北市城市控制性详细规划技术通则》的有关要求, 其涉及环保、消防、卫生防疫、水源井保护、交通等有关方面的管理要求, 请事先征求相关部门的意见。

十二、遵守事项:

(一) 持本通知书委托具有符合承担本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、指标弄虚作假的追究相应责任, 清除出淮北市设计市场。

(二) 本通知书所列规划条件是审批规划设计的依据, 若市内增设新的管理要求, 则按新的要求执行。

(三) 规划建筑方案编制完成后, 按要求报送有关文件和图纸申报审批设计方案。

(四) 本工程在申报设计方案前, 涉及相关部门的, 需先征求有关部门审查意见(商务、卫生、人防、消防、环保、交通、园林、市政、通讯、水务、电力等)。

(五) 该宗用地应整体规划实施。

(六) 本通知书附建设用地图红线一份, 图文一体方为有效文件。

(七) 本通知书有效期自发出之日算起12个月内有效。



发件日期: 2018年10月23日

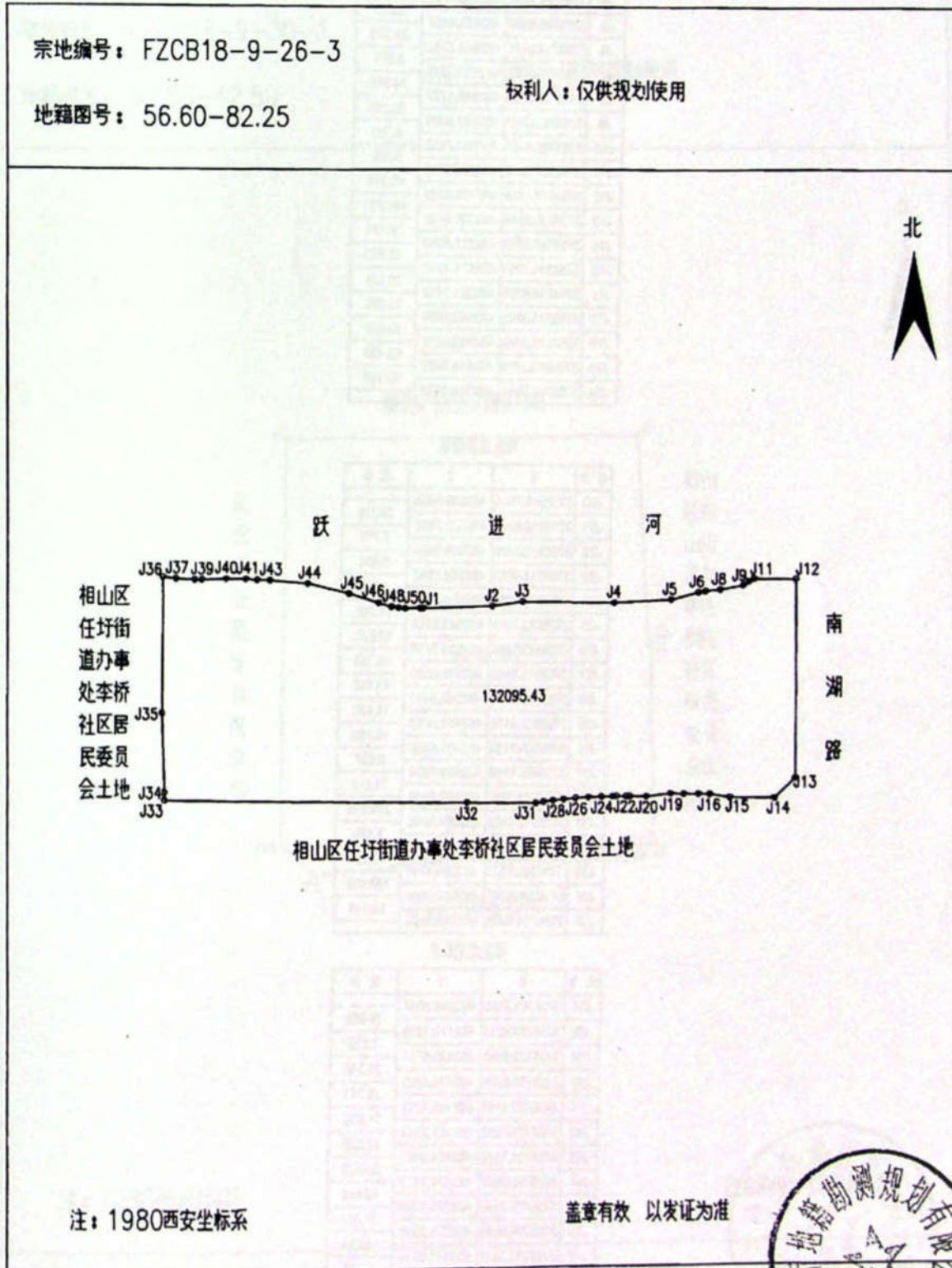
淮国土挂(2018)63号地块宗地图

单位: m.m²

宗地编号: FZCB18-9-26-3

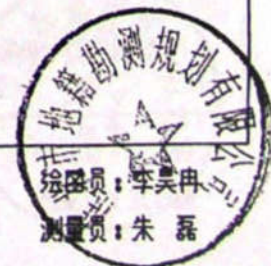
权利人: 仅供规划使用

地籍图号: 56.60-82.25



注: 1980西安坐标系

盖章有效 以发证为准



绘图日期: 2018年9月26日

1:5400

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	3756700.5394	482350.9066	73.930
J2	3756701.9750	482424.8231	32.968
J3	3756705.9750	482457.5480	99.185
J4	3756704.1030	482556.7149	58.837
J5	3756706.8336	482615.4887	29.205
J6	3756714.2684	482643.7312	6.677
J7	3756715.2762	482650.3319	14.910
J8	3756716.6578	482665.1777	23.212
J9	3756721.0721	482687.9665	6.761
J10	3756725.1101	482693.3893	5.489
J11	3756727.5411	482698.3101	40.684
J12	3756727.1744	482738.9926	196.923
J13	3756530.2544	482737.9401	28.125
J14	3756510.5860	482717.8359	43.350
J15	3756511.3041	482674.4917	20.224
J16	3756514.6350	482654.5442	11.540
J17	3756514.8262	482643.0054	15.006
J18	3756515.0748	482628.0012	13.453
J19	3756515.2976	482614.5497	25.180
J20	3756512.7044	482589.5033	

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J20	3756512.7044	482589.5033	16.718
J21	3756512.8912	482572.7868	3.777
J22	3756512.8769	482569.0094	9.826
J23	3756513.0283	482559.1842	4.246
J24	3756512.8782	482554.9408	11.306
J25	3756512.7001	482543.6359	13.872
J26	3756512.2468	482529.7716	13.763
J27	3756511.4993	482516.0288	13.126
J28	3756510.5034	482502.9401	11.430
J29	3756509.4116	482491.5623	10.182
J30	3756508.2633	482481.4457	8.937
J31	3756507.1192	482472.5824	74.912
J32	3756508.3581	482397.6808	309.816
J33	3756513.4820	482087.9088	7.476
J34	3756520.9573	482067.8305	78.231
J35	3756599.1531	482085.4741	133.406
J36	3756732.5567	482086.2684	13.118
J37	3756730.9366	482099.2864	

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J37	3756730.9366	482099.2864	18.869
J38	3756729.9241	482118.1279	7.525
J39	3756729.8855	482125.6533	24.348
J40	3756730.8574	482149.9821	19.741
J41	3756730.6141	482169.7212	11.538
J42	3756729.7289	482181.2248	12.838
J43	3756729.1519	482194.0497	38.523
J44	3756725.8657	482232.4323	42.866
J45	3756715.7040	482273.8706	31.841
J46	3756706.0948	482304.2268	14.214
J47	3756702.3337	482317.9344	7.231
J48	3756701.1607	482325.0594	6.561
J49	3756700.6177	482331.6076	15.656
J50	3756700.6975	482347.2633	3.647
J1	3756700.5394	482350.9066	
S=132095.43 平均 198.1431			