

永安市城乡规划局

国有土地使用权大窑坑路 11 号地块规划条件

永城规 [2010] 条字 18 - 1 号

永安市土地收购储备中心:

依据你单位《关于提供大窑坑路 11 号地块规划条件》申请,根据城市总体规划要求,同意该地块按下列规划条件进行设计:

一、建设位置:大窑坑路 11 号(具体位置详见规划用地范围红线图)。

二、规划总用地面积约:26306.6 平方米。

其中规划建设用地面积约:24082 平方米。

代拨城市道路用地面积约:2224.6 平方米。

三、用地性质:商服用地 - 批发零售、商务金融用地;

住宅用地 - 城镇住宅用地。

四、规划设计控制指标(按规划建设用地面积计算):

4.1 容积率 ≤ 3.5 且 ≥ 1.5 (地下室及公共使用的架空层建筑面积单列计算,不计入容积率控制指标。架空层仅作为公共使用,产权归全体业主所有,地下室作为公共使用部分,其产权归全体业主所有)。

4.2 建筑密度 $\leq 25\%$ 。

4.3 绿地率 $\geq 30\%$ 。

4.4 建筑限高:



4.4.1 以国家高程 170.0 米为起算基点,至地块范围内建筑物、构筑物最高点的高度 ≤ 90 米(即国家高程 ≤ 260.0 米),地下室室内地面国家高程 ≥ 164.0 米。

4.4.2 商服用房底层层高 ≤ 5.6 米,二层以上(含二层)商服用房各层层高 ≤ 4.5 米。

4.5 停车泊位:

4.5.1 小区公共停车泊位:地块范围内住宅建筑按 3 个/1000 m^2 、商业建筑按 6 个/1000 m^2 设置小区公共小车停车泊位,小区公共停车泊位属于小区全体业主共同所有。

4.5.2 专用停车泊位:在满足公共停车泊位前提下,可在室内设置专用停车泊位。

4.5.3 地面停车位数量占总停车位比例应 $\leq 10\%$ 。

公共停车泊位、专用停车泊位应在总平面图及建筑平面图上分类标示。

五、住宅建筑日照间距要求:

5.1、层数 ≤ 9 层的建筑间距 $\geq 1: 1.0H$ 。

5.2、层数 10~12 层的建筑:建筑间距 \geq 大寒日日照 1 小时的日照间距要求,且满足 $\geq 1:0.5H$ 及 ≥ 25 米。

5.3、层数 >12 层的建筑:建筑间距 \geq 大寒日日照 1 小时的日照间距要求,且满足 $\geq 1:0.5H$ 及 ≥ 33 米。

新建建筑与地块周边住宅建筑日照间距 \geq 大寒日日照 3 小时。

六、建筑（含地下室与构筑物）退让要求：

东侧、西侧：建筑退规划建设用地红线 ≥ 8 米。

南侧：低层建筑退规划建设用地红线 ≥ 4 米，多层建筑退规划建设用地红线 ≥ 6 米，高层建筑退规划建设用地红线 ≥ 8 米。

北侧：建筑退保留建筑外轮廓线 $\geq 0.5H$ 自身建筑高度且不少于10米。

以上建筑退让必须同时满足住宅建筑日照间距、消防及护坡建设要求。

七、建筑面宽要求：

7.1、层数 ≤ 12 层的建筑，建筑面宽 ≤ 60 米。

7.2、层数 > 12 层的建筑，建筑面宽 ≤ 45 米。

7.3、沿大窑坑路的建筑连续长度应 ≤ 45 米，山墙间距应 ≥ 1.4 倍消防间距。

八、公共设施配建要求：

8.1、本项目必须按《福建省物业管理条例》第三十三条规定配置物业管理用房。

8.2、地块竞得者须在规划建设用地范围内建设 60 m^2 公厕一座，产权无偿归政府，公厕应沿大窑坑路布置。

8.3 地块竞得者须在规划建设用地范围内按办公性质要求建设 350 平方米以上社区服务用房，产权无偿归政府。

九、本项目必须按人防部门要求建设人防工程。

十、建筑设计时不得将配电设施设置在地下室及室外，并在规划建设用地范围内适当位置预留电缆分接箱和环网柜及其它电力、电信设施用地。

十一、套型建筑面积 120 m² 以下以 90 m² 左右的住宅面积所占比重，必须达到住宅总面积 70% 以上。

十二、建筑风格：屋面原则上采用坡屋面，层数 ≤ 12 层的住宅建筑应采用坡屋面，屋面坡度均应 ≤ 40 度；建筑立面必须符合城市景观规划要求。

十三、排水应采用雨污分流制，雨污水分别排入城市雨污管网。

十四、建筑设计时应将商业广告牌纳入建筑整体设计，并标明广告牌尺寸

十五、本项目应符合国家、省、市有关法律、法规标准和规范等要求。容积率计算按闽建规〔2008〕14 号文执行，建筑层高和面积等有关设计问题按闽建设〔2007〕18 号文执行。。

十六、本条件为本项目修建性详细规划审批的依据。

附：规划用地范围红线图一份。

