

淮国土挂（2018）62号

淮 北 市

建设项目规划设计条件通知书

淮规条字（2018-013）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 2018-013 号

市国土资源局:

长山路东、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 114207.66 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):51926.52 平方米(地块内约 28450.93 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):62281.14 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、长山路东、南湖路西)以及中湖连接通道以东地块统一规划。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:

规划建筑退让长山路(红线 45 米、绿线 30 米)道路红线:多层(低层)、高层 \geq 50 米;退让南侧规划道路(红线 14 米)道路红线:多层(低层) \geq 8 米,高层 \geq 10 米;退让北侧跃进河蓝线: \geq 5 米;退让用地东边界: \geq 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 平方米及以上均),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。

(三)建筑间距:满足周边地块不同类型建筑日照、通风、消防、卫生等相应的规划建设要求。

(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, 沿跃进河及中湖连接通道应组团式集中布置, 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; 沿长山路应连续布置绿化, 并以栽植乔、灌木为主, 并与长山路南段形成连续的绿化景观。

七、道路交通要求:

土地竞得方应在商业及居住用地之间(居住地块内)预留并代建红线宽度 12 米的内部道路; 同时设计并代建商业地块内(西北部)沿长山路配建占地不小于 10000 平方米的公交首末站及大巴车停车场。

按国家有关规范要求配套机动车与非机动车停车场地。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及长山路沟。土地竞得方负责沿城市道路和跃进河及南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。

基地内长山路沟（待建设）为城市排洪主干沟，土地竞得方应无偿提供沿长山路东侧（绿线外）东西向约 20 米的用地范围用于长山路沟建设，并不应在排洪沟上及两侧 10 米范围内设置任何建筑物、构筑物，若必须设置，须征得市级主管部门同意。

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，无偿负责沿长山路、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。若东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。

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，且围墙后退长山路不应小于 30 米，后退南侧规划道路不应小于 3 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方案的依据，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22日

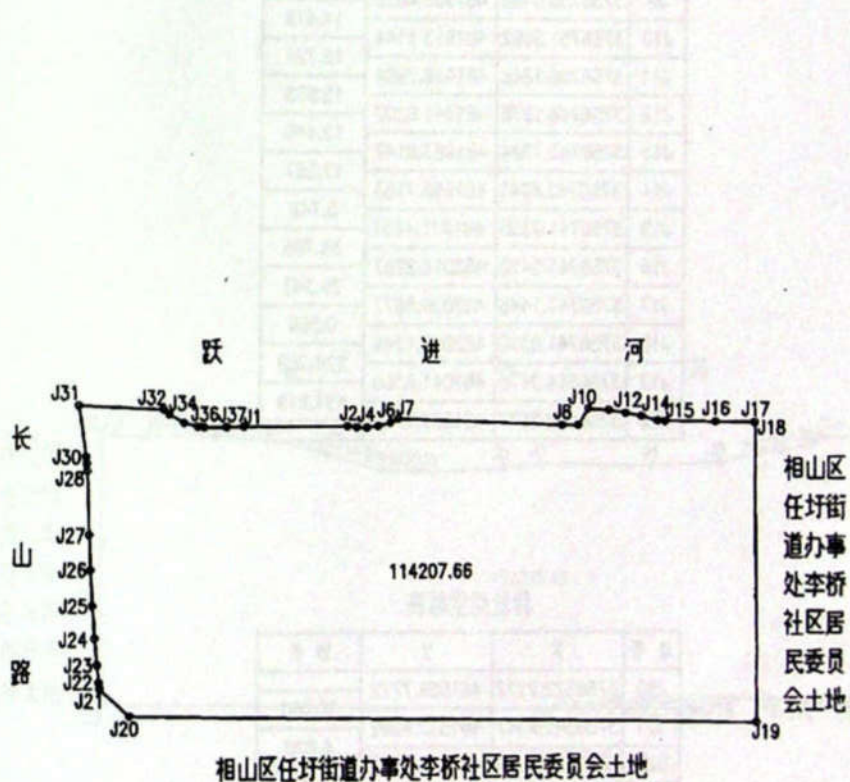
淮国土挂（2018）62号地块宗地图

单位：m.m²

宗地编号：FZCB18-9-26-2

权利人：仅供规划使用

地籍图号：56.60-81.50



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

1:5000

绘图员：李吴冉

测量员：朱磊

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	3756738.9750	481646.6970	
J2	3756738.8627	481727.3701	80.673
J3	3756737.9323	481734.3823	7.074
J4	3756737.7307	481742.2958	7.916
J5	3756738.9782	481751.2105	9.001
J6	3756741.7112	481760.7563	9.929
J7	3756744.3299	481766.7497	6.540
J8	3756739.0038	481893.1826	126.545
J9	3756739.0168	481905.4626	12.280
J10	3756751.3092	481913.1144	14.479
J11	3756750.1848	481928.7984	15.724
J12	3756748.1978	481941.6203	12.975
J13	3756745.7394	481953.8147	12.440
J14	3756742.4241	481965.7183	12.357
J15	3756741.9355	481971.4451	5.748
J16	3756741.5410	482010.2287	38.786
J17	3756741.1446	482039.5677	29.342
J18	3756741.0316	482040.1249	0.569
J19	3756514.2475	482041.6306	226.789
J20	3756522.2177	481559.7772	481.919

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J20	3756522.2177	481559.7772	
J21	3756542.4347	481537.4892	30.091
J22	3756547.0269	481536.9795	4.620
J23	3756560.1978	481535.6430	13.239
J24	3756580.1143	481533.8589	19.996
J25	3756604.6494	481532.0517	24.602
J26	3756631.2658	481530.5772	26.657
J27	3756657.6675	481529.6126	26.419
J28	3756705.3712	481528.2680	47.723
J29	3756710.6211	481527.9818	5.258
J30	3756715.8487	481527.4200	5.258
J31	3756754.6309	481522.2177	39.130
J32	3756751.9637	481585.5342	63.373
J33	3756748.3435	481590.0234	5.767
J34	3756741.8143	481601.3405	13.065
J35	3756738.9986	481611.6630	10.700
J36	3756738.4795	481616.4578	4.823
J37	3756738.5600	481633.6880	17.230
J1	3756738.9750	481646.6970	13.016
S=114207.66, 面积			171.3115