

衢州市市区国有建设用地规划条件

衢资规条字(西区)[2019]9号

根据城市总体规划及控制性详细规划,按照《中华人民共和国城乡规划法》、《浙江省城乡规划条例》等法律法规及相关技术标准要求,同意按以下规划条件进行规划建设。

一、用地情况

1、用地名称: 衢州市西区 G2-1 地块。

2、用地位置: 该地块位于九华中大道以南,锦西大道以东 (详见附图)。

3、用地面积: 30810 平方米。

4、用地性质: 商住用地。

二、用地与建筑控制指标

1、容积率: $> \underline{1.0}$ 且 $\leq \underline{2.0}$ 。

2、建筑密度 $\leq \underline{25\%}$ 。

3、绿地率 $\geq \underline{30\%}$,其中集中绿地要求人均不应低于 0.5 平方米,且宽度不小于 8 米。

4、建筑控制高度: 建筑高度 $\leq \underline{60}$ 米。

5、建筑面积: 30810 < 计容建筑面积 $\leq \underline{61620}$ 平方米,其中商服用房 $\leq \underline{3300}$ 平方米(含物业管理、体育健身、居家养老、公共文化设施等配套用房)。

6、建筑控制高度: 建筑高度 $\leq \underline{60}$ 米。

7、建筑层高: 住宅层高 2.9 米。

三、交通组织

1、机动车出入口、禁止机动车开口路段：详见附图。
内外交通组织应清晰流畅。

2、停车泊位：

1) 住宅停车位（包括无障碍停车位）按《浙江省城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》设置机动车泊位；地面停车数按配建总停车数的 10%以内控制，公共停车位须占总停车数的 10%以上且要有明显标志；鼓励有条件小区于主要出入口就近位置设置临时地面停车位，满足访客停车需求。

2) 商业停车位按商业建筑面积每 100 平方米不少于 1 个标准设置，要求部分就近设置在地面，物业洗车用房可结合地面停车位配建设置；

3) 非机动车停车位按《浙江省城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》执行。

3、充电设施配置：住宅建筑配建的机动车停车位应 100% 预留配电线路通道和充电设备位置，按建成时机动车停车位总数的不少于 12% 配建电动汽车充电停车位，同时宜适当集中布置成电动汽车停车单元；需合理均衡设置电动自行车集中停放区域，并配置相应充电设备。充电设施应与其他设备统筹安排、同步设计、同步施工、同步验收。

四、配套设施要求

1、物业管理用房:

1) 按照建设工程规划许可证载明的地上总建筑面积千分之七的比例配置物业管理用房, 其中千分之三为物业管理办公用房、千分之四为物业管理经营用房, 且 50%以上的物业管理用房须设置在一楼。物业经营用房应沿街设置, 并在建设工程设计方案中载明其位置、面积。

2) 小区物业经营用房内或地下车库内预留为洗车服务的配套设施(需配置排水、排污、净水池等相关设施, 不得影响市容和街道整洁)。

3) 合理预留快递服务设施及便利店位置, 在建设工程设计方案中予以明确。

2、居家养老服务照料中心用房: 按有关要求设置居家养老服务照料中心用房, 要求套内建筑面积不得少于该项目住宅总建筑面积的千分之二, 并不得少于 20 平方米; 内设电梯并设有单独出入口, 在建设工程设计方案中明确其位置和面积, 由受让人统一建设, 建成后无偿移交给政府。

3、小区健身设施: 根据《浙江省居民住宅区公共文化设施配套建设标准》要求, 体育健身用房建筑面积应根据住宅总套数, 按不少于 0.3 平方米/套配建, 或按用地面积不少于 0.9 平方米/套配建室外体育健身场地。

4、公共文化设施:

1) 公共文化设施用房建筑面积应根据住宅总套数, 按

不少于 0.12 平方米/套配建且应不小于 50 平方米。

2) 居民住宅区内应配建用地面积不少于 100 平方米的室外场地作为配套公共设施的文化活动场地(不得与配建室外体育健身场地面积相抵扣)。

3) 配套的公共文化设施要符合《浙江省居民住宅区公共文化设施配套建设标准》相关要求,并应与居民住宅区的主体工程同时规划设计、同时建设、同时验收、同时投入使用。

五、城市设计及建筑控制要求

1、重要街景及城市天际线控制: 方案设计要把握好建筑与周边环境之间的空间关系,建筑形态和风貌要与周边相协调,形成高低错落、层次丰富、景观优美的城市天际线。

2、居住定位: 按照“未来社区”理念建设高品质小区的定位进行规划设计、设施配套和建设施工。

3、建筑形体: 多层建筑原则上采用坡屋面或屋顶绿化。沿道路立面不得设置开敞式阳台、平台和露台。用作餐饮用途的商业建筑,必须设置专用烟道,同时满足 50%以上的商业建筑须配建餐饮专用烟道(按建筑面积计算)。商业建筑立面需明确店招位置。不得在建筑上设置与功能无关的构架(镂空阳台、屋顶构架等)。

4、建筑外墙色彩与材质: 外墙采用真石漆、石材等高档饰面材料,色彩需与周围建筑相协调,外墙施工前需进行

主立面和侧立面现场试做，并符合审定的效果图要求。

5、建筑间距及后退要求：建筑退让控制线详见附图。多层住宅日照间距系数 $\geq 1:1.2$ ，并提供建筑日照分析报告；其他应满足采光、通风、管线埋设、视觉卫生、消防等相关规范要求。

6、地下空间要求：地下 ≥ 1 层，用于地下停车、设备用房、人防设施、住宅储藏等功能不计入容积率。

7、景观绿化及亮化设计：应结合住宅建筑布局设置集中绿地和宅旁绿地，集中绿地宽度 ≥ 8 米且在标准建筑日照阴影线范围之外绿地面积不应小于 $1/3$ ，其中应设置老年人、儿童活动场地并设置夜间照明，在设计方案中载明其位置、面积。须提供用地范围内绿化平面布置图和夜景灯光设计效果图。沿街建筑需按规定设置两套控制系统（分别由业主内部控制和公共管理部门控制）。

8、综合管线设计要求：须提供综合管线图，该项目内部实施雨污分流排水系统。

9、竖向标高设计要求：小区内道路标高应与周边道路的标高及排水、排污标高相衔接，原则上按照不高于周边城市道路平均标高 0.6 米考虑，特殊情况按规划审定的方案为准。

10、围墙设置要求：围墙形式采用空透式或实体绿化形式。沿道路围墙后退用地红线 1 米。



11、其他：住宅需预留空调室外机位置。如果设置太阳能热水器，则需统一设计太阳能热水器摆放位置。在住宅小区内设置生活垃圾收集点和建筑、装修垃圾堆放点以及需配套的通讯基站、开关站、变压器、垃圾桶放置点等按规范设置，并在报批的方案总图上明确位置。

六、其它要求

1、地块内涉及海绵城市建设、人防设施与节能等要求，严格按照建设管理现行标准执行，具体由建设行政部门负责解释并监督实施。

2、地块内公共使用的管线通道和检查井、排水渠等应予以保留，同时结合绿化布置。

3、容积率计算要求：

(1) 建筑面积按照浙江省工程建设标准《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规范》DB33/T1152-2018 计算。

(2) 多层及高层的底层有效架空部位的水平投影面积达到 200 m² 或占所在建筑主体建筑主体结构水平面积的 1/3 及以上的，不计建筑面积。该有效架空部位可用于公共开放空间（包括通道、非机动车停车、居民休闲健身设施等公共用途），但不得围合封闭改作他用或作为出售、出租等其它用途。底层不得建设 2.2 米以下的储藏间。地上开闭所（开关站）不计入容积率及建筑密度。

七、附则

1、土地使用权受让方持本规划条件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。

2、本规划条件是我局审查规划及建筑设计方案的依据。

3、本地块竞拍后，业主和委托的设计单位需到我局进行规划设计交底，以利于更好地编制规划建筑设计方案。

4、建筑设计成果、内容及深度应符合《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016版）要求；按《房屋建筑制图统一标准》（GB/T 50001-2017）、《建筑制图标准》（GB/T 50104—2010）绘制相关技术图纸，列表反映各项技术指标。

5、报送建筑方案效果图须包括主要立面图和鸟瞰图。重要地段需同时报送3D影像图。

6、建筑总平面图需在数字化地形图上布置，各阶段送审的建设项目，均需同步提供对应图纸的电子本报我局。

7、本项目涉及消防、环保、人防、水利、机场等问题，在报批设计方案前应征求相关行政主管部门的意见。

8、控制性详细规划和规划管理技术规定或导则与本规划条件有矛盾的，以本规划条件为准。

9、本规划条件有效期一年，逾期无效。

10、本规划条件解释权归市自然资源和规划局所有。

八、附图

1、地块用地红线图。

2、 地块控制性详细规划图。

衢州市自然资源和规划局

2019年11月5日

