

规划条件

开规[2014]02 号

上板城原益百森木业有限责任公司地块规划条件

一、规划用地要求

1、规划用地位置和范围：该地块位于承德高新区上板城镇。北侧、南侧、东侧临规划城市道路，西侧为建设用地，具体位置见附图（用地范围线根据开发区国土资源分局提供的范围和现状实际情况而定）。

2、规划用地性质：居住用地。

3、规划用地面积：118117.00平方米（177.18亩）。

二、主要经济技术指标

1、容积率： ≤ 2.3 。

2、建筑密度： $\leq 30\%$ 。

3、绿地率： $\geq 35\%$ 。

4、建筑高度： ≤ 50 米。

5、停车率：机动车 $\geq 100\%$ ，非机动车 ≥ 1 辆/户。

三、规划、建筑设计要求

1、规划建筑后退道路红线及用地界限要求：该地块东侧临规划道路，道路红线宽度 12 米，规划多层建筑及高层

裙房后退道路红线不少于 5 米，规划高层建筑后退道路红线不少于 10 米；西侧临建设用地，规划多层建筑及高层裙房后退用地界线不少于 4 米，规划高层建筑后退用地界线不少于 7 米；北侧临规划城市道路，道路红线宽度 24 米，规划规划多层建筑及高层裙房后退道路红线不少于 10 米，规划高层建筑后退道路红线不少于 15 米；南侧临规划城市主干道，道路红线宽度 30 米，规划多层建筑及高层裙房后退道路红线不少于 10 米，规划高层建筑后退道路红线不少于 15 米。

2、规划、建筑设计：总平面布局要合理紧凑，节约用地。功能分区要明确。多层建筑采用坡屋顶形式，规划高层住宅建筑应设计为塔式、点式或短板形式，建筑面宽控制在 45 米左右，要注重第五立面的设计。同时注意地下空间的开发，要科学利用，统筹考虑。

3、场地设计：综合考虑规划用地地质条件、雨水收集与排放、配套设施衔接、消防车辆通行以及交通组织等问题，作好场地设计，要满足国家《用地竖向规划规范》等相关规范要求。做出场地的竖向规划。

4、住宅建筑间距：规划建筑间距以及与北侧现有建筑间距应符合防火、日照、采光、通风、卫生、防视线干扰、防噪声等有关规定。对周边及自身有日照要求的建筑必须提供有效详实的日照分析报告，日照分析报告必须委托有相应

资质的设计单位计算，要使用经住建部认证的正版软件。同时要符合《城市居住区规划设计规范》的要求，内部日照标准不低于大寒日日照 2 小时，与相邻地段日照标准不低于大寒日日照 3 小时。

4、根据《河北省“十二五”绿色建筑和绿色生态城区发展规划》，必须按照绿色建筑不低于一星级的标准进行规划和建设。

5、其它相关要求：规划建筑考虑节能设计，建筑层数十一层以下（含十一层）的规划建筑，需统一考虑屋顶太阳能设计。规划建筑中需按《无障碍设计规范》要求，考虑无障碍设施的设置。

6、建设项目必须有国家环境保护行政主管部门审批的环境影响评价报告。

三、道路、市政设施及公共服务设施要求

1、路网及出入口位置：道路设计应满足消防、工程管线敷设、与规划道路的衔接等要求。基地机动车出入口应设置在东侧。与城市道路连接时，道路转弯半径、交角要满足现行相关规范要求。

2、市政设施：根据道路高程，依据相关规范合理确定用地标高。要充分考虑地块内的供水、供电、排水等基础设施，做好地块内竖向规划。与市政管网做好衔接，各类管线与市政主管网的衔接的具体位置要在规划方案中明确标明。

所有管线均应地下敷设，各种地下管线之间和地下管线与建筑物、构筑物、道路之间的最小净距，应满足安全、检修安装及工艺的要求，并符合国家有关规范、规定要求。

3、公建配套设施按《城市居住区规划设计规范》等有关规定逐级配套。公共服务设施用地要达到居住用地的12%—18%。《城市居住区规划设计规范》要求的公共服务设施要独立设置，相关设施具体位置、名称、建筑面积要在规划方案图中注明，并与建设项目要同时竣工验收。该用地应设置幼儿园、社区服务中心、居委会、居民运动场馆、物业用房、公厕等附属配套设施。配套设施的规划用地面积、建筑面积不得低于居住区规范要求。小区规划中公建配套设施的具体位置、面积需在规划方案图中注明。各地块要求建设的配套设施在保证总量不变的情况下，可结合整体项目统筹考虑。项目用地周边现有配套设施可供统一使用的，建设单位需要出具有关主管单位意见。

4、规划用地内除按居住区规范配建相应配套设施外，下列配套设施需按承德市委、市政府文件执行。社区居委会等设施建设规模按承德市委、市政府《中共承德市委、承德市人民政府关于推进“四有一创”加强城市社区建设的意见》（承发[2010]3号）文件执行；物业用房建设规模按《承德市物业管理办法》文件执行；商业和综合服务设施建设规模按《承德市深化流通体制改革加快流通产业发展重点工作方

案》（承市政办字[2013]192号）文件执行。

五、城市设计及景观要求

1、建筑形体与色彩：充分考虑建筑高度、体量、风格、材质、色彩等与周边整体环境相协调，考虑和相邻地块内建筑物的关系，建筑风格要简洁、明快、现代，体现出新城的风貌。基地东北角用地不规则，应设置集中绿地或街头广场。

2、亮化设计：在主要道路或重要节点处规划建筑要做好亮化设计，并报送亮化设计的夜景效果图。

六、其它要求

1、规划条件中未尽事宜按国家现行法律、法规和规范等相关要求执行。

2、该规划用地出让以后，受让方需到我局领取有关规划方案编制要求资料，规划方案必需要由二至三家甲级资质的设计单位分别设计，按程序上报审批。

3、该地块原规划条件“开规[2013]06号”同时废止。

2014年1月28日