

和平路南、侯集路东地块规划条件

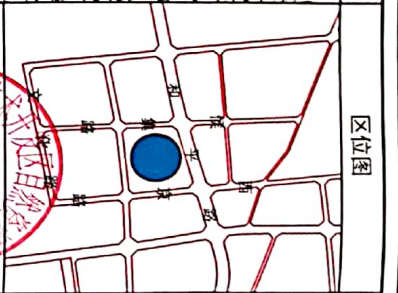
编号: \_\_\_\_\_ 日期: 2021年6月14日



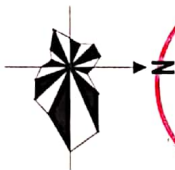
地块名称		和平路南、侯集路东地块		海 绵 城 市 指 标	控制性 指标	满足《徐州市中心城区海绵城市建设专项规划》的要求。
序号	规划条件	内 容		指 导 性 指 标	指 导 性 指 标	满足《徐州市中心城区海绵城市建设专项规划》的要求。
1	用地范围	地块位置	经济技术开发区, 和平路南、侯集路东	7	装配式建筑 指 标	该地块位于三个重点区域之外, 新建项目装配式建筑面积占总建筑面积的比例不低于30%, 且每宗地块不低于5万平方米, 装配式建筑单体预制装配率不低于50%, 其中Z1计算项不低于20%, 成品住房面积占总开发面积的比例不低于30%。今年未开工的要达到开工当年市政府对装配式建筑及成品住房的要求。同时执行《苏建科(2017)43号》三板应用文件其他要求。
		边界四至	东至西京路, 南至文化路, 西至侯集路, 北至和平路	8	绿色建筑 标 准	主要建筑按照二星级及以上绿色建筑标准规划、设计、建设, 获得相应等级的绿色建筑标识, 同步建设雨水收集利用系统。
		用地面积	地表: 62989平方米(94.48亩), 地下: 62989平方米(94.48亩)。 (最终出让范围以勘测定界报告为准)	9	工程管线	落实各项市政配套设施: 1、设置地块给水系统; 2、设置地块排水系统, 采用雨污分流制, 并做好同市政管网的衔接; 3、设置地块强弱电系统; 4、设置地块燃气系统; 5、设置地块安防监控系统和信息化控制系统。
2	建设控制	用地性质	住宅用地	10	景观要求	1、建筑造型、风格、体量、色彩应与周边整体风貌相协调, 充分考虑和平路沿线景观。方案须报开发区管委会批准后实施。 2、建筑外立面色彩应符合《徐州城市色彩规划》要求。低层建筑外立面用材: 石材; 多层及以上建筑外立面用材: 底层石材, 上部不得用涂料, 须采用面砖或真石漆。配建的配套设施外面用材应采用干挂石材或新型建筑节能板材。 3、规划与建筑设计应注重太阳能利用, 符合节能的有关规定和标准要求。太阳能设备的设置应与建筑立面一体化设计, 太阳能设备应统一颜色、尺寸, 宜设置在窗台下方并有序排列。空调室外机应采用格栅遮挡, 如阳台封闭应采用统一的材料和形式, 不得妨碍城市景观。 4、规划方案应考虑建筑亮化, 附建筑夜景效果图和亮化方案。
		容积率	2.0-2.2			
		建筑密度	≤20%			
		绿地率	≥35%			
3	建筑退让	建筑高度	≤54米			
		建设内容	主要建设住宅及相应的居住区配套设施和市政设施。			
		退道路红线	建筑高度≤24米: 退侯集路道路红线不小于3米; 退文化路、西京路道路红线不小于5米; 退和平路道路红线不小于9米。 建筑高度>24米: 退侯集路、文化路、西京路道路红线不小于8米; 退和平路道路红线不小于12米。			
4	交通组织	退用地边界	按《江苏省城市规划管理技术规定(2011年版)》执行。	11	地下空间 利 用	1、出让范围: 地下空间出让范围同地表出让范围一致, 出让面积为62989平方米(94.48亩), 具体范围和主要控制点坐标详见附件。 2、开发深度: 在地质条件满足要求的情况下, 可开发深度控制在15米以内。 3、开发用途: 地下空间仅能用于停车、设备用房和人防工程建设。 4、地下建(构)筑物退界应符合《江苏省城市规划管理技术规定(2011年版)》相关规定。 5、地下建筑除《关于徐州市城市规划管理若干问题的补充规定》(徐规字〔2011〕79号)中规定计容的情况外, 均不计入容积率。 6、地下空间建设须与地上建设同步验收。
		退绿线蓝线	——			
		日照间距	按规范、规定执行。			
		出入口位置	机动车(非机动车)出入口: 侯集路、文化路、西京路; 行人出入口: 和平路、侯集路、文化路、西京路。			
5	公共配套设施	道路红线宽度	详见附件。	12	其他要求	1、人防工程严格按照人防规定执行。 2、开发建设单位按规定做好本地块的交通影响评价报告, 并报相关行政主管部门批准。 3、开发建设单位需提供地块内及地块周边满足日照要求的文件。 4、海绵城市指标、装配式建筑指标和绿色建筑标准由主管部门纳入监管, 其他配套设施需征求相关部门意见。 5、地块周边的城市道路、绿化带和市政管线等由相关主管部门统筹协调, 推进建设。 6、开发建设单位须按规定做好地质灾害评估报告, 并报相关行政主管部门批准。 7、项目建成后小区公共配套等公建无偿移交政府。 8、地块东侧为规划的轨道2号线延长线城东新区站, 建筑、市政管线后退轨道站点、线路的安全距离应书面征求地铁集团意见。
		机动车	住宅机动车停车位不小于1.2辆/户, 停车设施的设置同时应符合《徐州市建筑物配建停车设施设置标准与准则》(徐规字〔2011〕75号)的相关要求。			
		非机动车	住宅非机动车停车位不小于3辆/户, 停车设施的设置同时应符合《徐州市建筑物配建停车设施设置标准与准则》(徐规字〔2011〕75号)的相关要求。			
5	公共配套设施	应按下列要求配建相应的公共服务设施: 1、集中绿地: 应集中设置不小于0.5平方米/人的集中绿地, 并应符合《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)第4.0.7的规定。 2、社区用房(社区服务站): 30平方米/百户, 单幢建筑面积不低于80平方米。 3、居家养老服务用房: 30平方米/百户。 4、物业用房: 配建标准不少于地上地下总建筑面积的4%。 5、邮件和快递送达设施(快递站): 地块内住宅套数如在1000户以下, 邮件和快递送达设施用房室内建筑面积不少于25m <sup>2</sup> ; 在1000-3000户以内, 邮件和快递送达设施用房室内建筑面积不少于40m <sup>2</sup> ; 在3000户以上, 可设置两个以上邮件和快递送达设施用房, 室内建筑面积合计不少于60m <sup>2</sup> 。 6、群众健身设施(含儿童、老年人活动场地及室外健身器械): 配建标准按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平方米执行, 并与住宅区主体工程同步设计、同步施工、同步投入使用。 7、微型消防站: 10-50m <sup>2</sup> 。 8、生活垃圾收集点: 住宅区生活垃圾分类收集点平均每300户设置一处, 面积不低于6m*3m, 装修垃圾及大件物品收集房1处, 面积不小于50平方米, 超过1000户的新建住宅小区, 面积应按照20m <sup>2</sup> /每千户的比例调整增加。积分兑换点1处, 面积不小于50平方米, 超过1000户的新建住宅小区, 面积应按照30m <sup>2</sup> /每千户的比例调整增加。 9、配套设施应集中布局, 设置独立出入口, 方便居民使用。	13	遵守事项	1、本次出让地块所涉地下空间使用权设立及其各项规划管控要求的出具, 均应依据已经依法批准的详细规划中相应地下空间的开发利用内容, 符合《中华人民共和国城乡规划法》、《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)、《江苏省城乡规划条例》、《江苏省城乡规划条例》、《江苏省城市管理条例》、《省政府办公厅关于加强城市地下空间开发利用的指导意见》(苏政办发〔2020〕58号)、《江苏省自然资源厅党组关于严格执行国有建设用地出让规定进一步加强监管监督工作的意见》(苏自然资党组发〔2019〕94号)等法律法规和技术规范标准有关规定。 2、本规划条件是我局审批规划设计方案的依据之一。 3、本规划条件未涉及事项按《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018(2018年版)、《江苏省城市规划管理技术规定(2011年版)》等现行的有关法律、法规、规范和技术规定执行。 4、本规划条件有效期一年(自发出之日计算), 未出让逾期无效。 5、本规划条件及附图解释权属徐州经济技术开发区自然资源和规划局。	



扫描全能王 创建










和平路南、侯集路东地块  
规划条件附图



1:3000

图例

-  规划道路红线
-  地块范围线
-  规划轨道交通2号线延长段
-  规划交通控制保护区
-  边线
-  拟出让地下空间控制点坐标
-  拟出让地下空间



扫描全能王 创建