**内江市城乡规划局规划条件**

**通 知 书**

**内规规管条（2014）37号**

**内江市国土资源局中区分局：**

**经内江市城乡规划委员会2014年第5次主任会议审议，同意你单位对内江市市中区城南片区乐贤三社内椑南路西侧地块按下列规划设计条件进行土地使用权处置:**

**一、用地情况**

**（一）规划用地范围：如图示红线范围（最终用地范围线以国土部门核定界限为准）**

**（二）规划净用地面积约：151360平方米(约227.0亩）**

**二、土地使用性质**

**（一）使用性质：二类居住用地**

**（二）可兼容性质：商业、商务用地**

**三、土地使用强度**

**（一）容积率：1.0≤R≤2.5，地上计容建筑面积不大于378400平方米，其中可兼容的地上商业、商务建筑面积比例不大于地上计容建筑面积的15%。**

**（二）建筑密度：D≤35%(高层住宅建筑密度≤20%)**

**（三）绿地率：G≥30%（按国家标准计算）**

**四、建筑规划设计要求**

**（一）布局要求：地块临内椑南路一侧可设独立商业、商务建筑，地块中部道路可设商业、商务建筑。**

**（二）建筑高度：以审批方案为准。**

**（三）建筑后退规划用地边界距离：按《内江市城市规划技术管理规定》后退。**

**（四）建筑后退道路红线：内椑南路一侧建筑退后道路红线大于等于10米；多层建筑后退其它道路道路红线距离≥5米，高层建筑后退其它道路道路红线距离≥8米。临城市主、次道路交叉路口须加退10米以上，并形成前区广场。**

**（五）地下建筑控制线后退道路红线须与地上建筑一致。**

**（六）建筑间距：建筑间距应符合《内江市城市规划技术管理规定》的要求，并符合消防、抗震、安全、环保、卫生等方面的要求。**

**五、交通规划要求**

**（一）按照用地内功能分区合理组织车辆和人流交通，交通出入口应结合规划道路路网进行设置，人行出入口按实际需要设置。**

**（二）停车位：**

**机动车停车位按计容建筑面积每100平方米配建1个车位标准配置，其中80%以上的停车位须设置在地下（按地上每个车位面积25～30平方米，地下每个车位面积30～35平方米配建），临街不得设置地面机动车停车位。**

**自行（摩托）车位按每户0.3个标准配置（按地上每个车位面积0.8～1.2平方米，地下每个车位面积1.5～1.8平方米配建）。**

**六、配建要求**

**按住宅总建筑面积3%的比例配建公租房，其户型标准不超过60平方米／套，建成后产权无偿交由市中区政府。**

**七、城市设计要求：**

**（一）建筑的体量、高度、材料、色彩应与周边环境协调，规划方案应考虑建筑群体的空间布局、景观及夜景亮化设计；建筑群体的风格、造型、色彩应当协调统一，并在此基础上，从造型、色彩、细部、小品等方面谋求单体建筑的共识性；建筑空间布局、体量、色彩等方面要求应符合《内江市城市规划技术管理规定》。**

**（二）建筑主体面宽要合理，要保证建筑物的通透效果。**

**（三）临城市道路的建筑，其外窗和阳台的遮阳设施（雨棚）应在方案设计时统一设计，并作好室外空调机位、落水管、管线等设施的隐蔽设置，减少对建筑外立面的影响。**

**（四）户外广告及招牌的设置应符合有关要求。**

**八、市政要求**

**（一）应落实水、电、气、通讯等各项市政配套设施，入户及室外水、电、气、通讯设施应统一规范设置，在符合安全要求下应进行绿化、美化，并不得在建筑外立面裸露布设水、电、气、通讯入户管线。**

**（二）合理结合用地内道路线型进行场地竖向设计，妥善确定建筑室内、外地坪标高；用地内污雨水排放系统按分流制进行设计，并进入城市管网，化粪池不得临道路设置。**

**（三）按《生活垃圾收集站技术规程》设置垃圾收集点或垃圾收集站。**

**九、配套要求**

**（一）小区业主委员会及物业管理用房按国家及内江市相关规定配置，业主委员会面积不小于30平方米；物管用房不小于房屋总面积的千分之二，其中50%以上用房面积应在地面上。**

**（二）配套的社区服务用房不小于400平方米，建成后产权无偿移交市中区政府。**

**（三）配套1所6个班独立幼儿园，幼儿园用地面积不小于2700平方米，建筑面积不小于1800平方米，建成后产权无偿移交市中区政府。**

**（四）配套1处不小于60平方米临街独立公厕。**

**（五）文化体育设施按《城市居住区规划设计规范》千人指标配置室内外文化体育活动设施及活动场地。**

**（六）涉及建设项目的配套设施，如绿化、临街小广场、公共厕所、停车场、照明、市政设施（含管线综合）等应与建设项目统一规划，同步实施和验收。**

**十、遵守事项**

**（一）持本通知书委托具有符合承担本工程规划设计资格及业务范围的设计单位进行规划方案设计，由两家甲级设计单位完成两个以上方案进行优选。**

**（二）取得土地使用权后6个月内向我局报送有关文件和图纸，申领《建设用地规划许可证》；规划方案须附建筑选型、鸟瞰图及效果图；报审方案设计深度应符合《内江市城市规划管理技术规定》。**

**（三）本通知书中所列规划设计条件是我局审批规划设计方案的依据； 设计及建筑方案除满足规划设计条件外，还应符合国家相关规范、规定的要求。**

**（四）本通知书中所列容积率、建筑密度等指标因用地情况不同等原因，在设计中有可能达不到上限，建设单位在项目测算时应予充分考虑。**

**（五）本工程涉及消防、人防等问题时，应与有关主管部门取得联系，并满足各相关部门的要求。**

**（六）本通知与规划建设用地红线图共有使用，图文一体方为有效文件。**

**（七）原地块规划条件内规规管条（2013）83号文件作废。**

**（八）原地块规划条件内规规管条（2014）21号文件作废。**

**内江市城乡规划局**

**2014年的7月2日**