

广德市城西片区 CX-03-13-1 地块规划条件通知书

广自然资源规条字[2023]092号

经研究，结合有关规划、规范及规定的要求，现对该地块提出规划设计

条件如下：

		具体控制要求		备注	
土地 使用 控制	具体位置	本地块位于广德市城西片区玉溪路与松涛路交叉口西南角地块。（详见附图）		强制性	
	用地面积	29218 m ² （约合 43.83 亩）		强制性	
	用地性质	二类居住用地(R2)		强制性	
	建筑使用 性质	主要使用性质	住宅建筑		强制性
可兼容使用 性质		商业建筑，其中商业建筑可沿支五、玉溪路布置，商业建筑面积所占比例不超过计容总建筑面积的 10%。			
建设 用地 强度 要求	容积率	≤1.65，>1.0		强制性	
	建筑密度	≤30%		强制性	
	建筑高度	建筑高度≤56m		强制性	
	建筑后退距 离	建筑后退道路红线、用地红线等满足《广德县控制性详细规划通则》及相关技术规范的要求。			强制性
		围墙须明确定位，且须为通透式围墙或绿篱，高度不超过 2.2 米，围墙基础不得超出用地红线。 门卫室退让城市道路红线不小于 5 米。			
	建筑与周边 已建或已规 划建筑间距	建筑间距必须符合《广德县控制性详细规划通则》及相关技术规范的要求，应编制日照分析报告且结论应明确。			强制性
其它	住宅 10 层及 10 层以上架空率不应小于住宅单元数的 20%。			强制性	
	地下空间不得设置储藏室。				
交通 规划 要求	机动车 出入口	沿玉溪路、支五路设置。		强制性	
		合理进行交通组织，处理好出入口与市政道路和周边用地的关系；项目的出入口设计应将市政道路机非隔离带开口纳入一并设计。			

广德市自然资源局

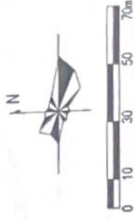
	交通流线	合理组织小区内部交通, 主次分明, 应采用人车分流方式。	强制性
	竖向设计	结合周边道路和场地现状及规划高程进行设计。	强制性
	停车位	机动车 居住部分: 户建筑面积低于 160 m ² 按 1 个/户配置, 高于 160 m ² 按 2 个/户配置, 停车入地率不低于 80%; 商业部分: 按不小于 0.8 车位/100 m ² 建筑面积配置。	强制性
非机动车		居住部分按不小于 1.5 车位/户配置, 商业部分按不小于 7 车位/100 m ² 建筑面积配置。	强制性
停车位应 100% 预留充电设施建设安装条件, 且具有充电设施的停车位应不少于总车位的 30%。		强制性	
绿化设计 要求	绿地率	≥35%	强制性
	公共绿地	须符合《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018) 第 4.0.7 条, 且老年人、儿童活动场地面积不应小于 170 m ² 。	强制性
	1、工程建设项目的附属绿化工程设计方案, 必须经城市绿化行政主管部门审批后, 按照基本建设程序审批。 2、建设单位必须按照批准的设计方案进行施工。设计方案确需改变时, 须经原批准机关审批。		强制性
配套设施 建设 要求	物管用房	不得设置于地下或半地下, 须按不低于总建筑面积 3% 比例配置, 且不小于 150 m ² 。	强制性
	城市公共设施	人防设施按省政府 286 号令和皖政〔2017〕2 号文件要求配建或缴纳易地建设费。	强制性
	老年活动用房	按照 30 m ² /100 户配建, 单体面积不低于 350 m ² , 且总建筑面积不小于 600 m ² 。	强制性
	亮化设施	沿松涛路考虑亮化设计, 合理布置亮化设施, 节约能源, 避免产生光污染。	强制性
	技防设施	根据《广德市平安智慧小区建设管理实施方案》要求, 符合平安智慧小区各项技术标准, 由公安部门审核及验收。	强制性
市政管网 设施 布置	须绘制给水、排水、电力、电信、燃气等管线图, 合理确定竖向标高及管径大小, 处理好自用管线与市政管线衔接问题, 自用管线不得超出建设用地范围。 排水体制为雨污分流制, 雨、污水均应纳入城市管网。		强制性

要求	鼓励居住区内绿地与广场利用透水铺装、生物滞留设施、植草沟等小型、分散式低影响开发设施消纳自身径流雨水。		引导性
城市 设计 要求	与相邻建筑空间 关系	建筑风格风貌应注意与周边已建建筑相协调融合，妥善处理相互之间的关系。	引导性
	结合立面造型，合理布置太阳能、标识标牌、户外广告、商业店招、空调室外机等建筑附属设施。		引导性
	按国家、省、市等有关规定，根据《绿色建筑评价标准》(GB/T50378-2019)做好建筑节能设计，节能设计应报建筑节能主管部门审查同意。鼓励采用新技术、新工艺、新材料。		引导性
程序 说明	<p>1. 下阶段应依据规划条件通知书编制该地块<u>修建性详细规划初审稿报市自然资源主管部门初审，修改完善规划成果后报市自然资源和规划委员会审议。</u></p> <p>2. 满足各项最新法规、规章、规范及规定的要求，并按照有关规定与有关行政管理部门联系，因涉及<u>有关部门</u>问题，请取得<u>有关部门</u>的意见。</p> <p>3. 在进行规划设计时，应委托具有相应资质的规划设计单位。方案设计应符合规范要求，提交的规划成果须符合<u>《广德市修建性详细规划设计成果内容及装订要求》</u>，同时方案应加盖出图专用章和项目主持人的注册章。</p> <p>4. 本通知书附规划红线图，文图一体方为有效文件。</p> <p>5. 本通知书一式<u>四</u>份，有效期<u>一年</u>，逾期自行失效。如需延期，请准备相关材料在期限届满前三十日内向我局提出申请。</p>		
备注	CX-03-13-1、CX-03-13-2地块若由同一竞买人竞得，机动车出入口、停车位、建筑后退距离、物管用房、老年活动用房、公共绿地等可按同一地块统筹规划。		

核发日期：二〇二三年八月七日



广德市城西片区CX-03-13-1地块用地红线图



X=418008.554
Y=4042172.582

X=418004.157
Y=4042176.770

X=418188.655
Y=4042176.771

X=418008.565
Y=4041888.145

X=418294.177
Y=4041883.420

X=418508.92
Y=4041883.421

玉溪路

支五路

松涛路

钟十路



2013.6

广德市城西片区 CX-03-13-2 地块规划条件通知书

广自然资源规条

〔2023〕93号

经研究，结合有关规划、规范及规定的要求，现对该地块提出规划设计

条件如下：

		具体控制要求		备注
土地 使用 控制	具体位置	本地块位于广德市城西片区纬十路与松涛路交叉口西北角地块。（详见附件）		强制性
	用地面积	47203 m ² （约合 70.80 亩）		强制性
	用地性质	二类居住用地(R2)		强制性
	建筑使用 性质	主要使用性质	住宅建筑	
可兼容使用 性质		商业建筑，其中商业建筑可沿支五路布置，商业建筑面积所占比例不超过计容总建筑面积的 10%。		
建设 用地 强度 要求	容积率	$\leq 1.65, > 1.0$		强制性
	建筑密度	$\leq 30\%$		强制性
	建筑高度	建筑高度 $\leq 56\text{m}$		强制性
	建筑后退距 离	建筑后退道路红线、用地红线等满足《广德县控制性详细规划通则》及相关技术规范的要求。 围墙须明确定位，且须为通透式围墙或绿篱，高度不超过 2.2 米，围墙基础不得超出用地红线。 门卫室退让城市道路红线不小于 5 米。		强制性
	建筑与周边 已建或已规 划建筑间距	建筑间距必须符合《广德县控制性详细规划通则》及相关技术规范的要求，应编制日照分析报告且结论应明确。		强制性
	其它	住宅 10 层及 10 层以上架空率不应小于住宅单元数的 20%。		强制性
		地下空间不得设置储藏室。		
交通 规划 要求	机动车 出入口	沿支五路、纬十路设置。		强制性
		合理进行交通组织，处理好出入口与市政道路和周边用地的关系；项目的出入口设计应将市政道路机非隔离带开口纳入一并设计。		

广德市自然资源局

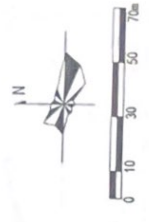
	交通流线	合理组织小区内部交通, 主次分明, 应采用人车分流方式。	强制性
	竖向设计	结合周边道路和场地现状及规划高程进行设计。	强制性
	停车位	机动车 居住部分: 户建筑面积低于 160 m ² 按 1 个/户配置, 高于 160 m ² 按 2 个/户配置, 停车入地率不低于 80%; 商业部分: 按不小于 0.8 车位/100 m ² 建筑面积配置。	强制性
非机动车 居住部分按不小于 1.5 车位/户配置, 商业部分按不小于 7 车位/100 m ² 建筑面积配置。		强制性	
停车位应 100% 预留充电设施建设安装条件, 且具有充电设施的停车位应不少于总车位的 30%。		强制性	
绿化设计 要求	绿地率	≥35%	强制性
	公共绿地	须符合《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018) 第 4.0.7 条, 且老年人、儿童活动场地面积不应小于 170 m ² 。	强制性
	1、工程建设项目的附属绿化工程设计方案, 必须经城市绿化行政主管部门审批后, 按照基本建设程序审批。 2、建设单位必须按照批准的设计方案进行施工。设计方案确需改变时, 须经原批准机关审批。	强制性	
配套设施 建设 要求	物管用房	不得设置于地下或半地下, 须按不低于总建筑面积 3% 比例配置, 且不小于 150 m ² 。	强制性
	城市公共设施	人防设施按省政府 286 号令和皖政〔2017〕2 号文件要求配建或缴纳易地建设费。	强制性
	老年活动用房	按照 30 m ² /100 户配建, 单体面积不低于 350 m ² , 且总建筑面积不小于 600 m ² 。	强制性
	亮化设施	沿松涛路考虑亮化设计, 合理布置亮化设施, 节约能源, 避免产生光污染。	强制性
	技防设施	根据《广德市平安智慧小区建设管理实施方案》要求, 符合平安智慧小区各项技术标准, 由公安部门审核及验收。	强制性
市政管网 设施 布置	须绘制给水、排水、电力、电信、燃气等管线图, 合理确定竖向标高及管径大小, 处理好自用管线与市政管线衔接问题, 自用管线不得超出建设用地范围。 排水体制为雨污分流制, 雨、污水均应纳入城市管网。	强制性	

要求	鼓励居住区内绿地与广场利用透水铺装、生物滞留设施、植草沟等小型、分散式低影响开发设施消纳自身径流雨水。	引导性	
城市设计 要求	与相邻建筑空间关系	建筑风格风貌应注意与周边已建建筑相协调融合，妥善处理相互之间的关系。	引导性
	结合立面造型，合理布置太阳能、标识标牌、户外广告、商业店招、空调室外机等建筑附属设施。		引导性
	按国家、省、市等有关规定，根据《绿色建筑评价标准》(GB/T50378-2019)做好建筑节能设计，节能设计应报建筑节能主管部门审查同意。鼓励采用新技术、新工艺、新材料。		引导性
程序说明	<p>1. 下阶段应依据规划条件通知书编制该地块修建性详细规划初审稿报市自然资源主管部门初审，修改完善规划成果后报市自然资源和规划委员会审议。</p> <p>2. 满足各项最新法规、规章、规范及规定的要求，并按照有关规定与有关行政管理部门联系，因涉及<u>有关部门</u>问题，请取得<u>有关部门</u>的意见。</p> <p>3. 在进行规划设计时，应委托具有相应资质的规划设计单位。方案设计应符合规范要求，提交的规划成果须符合《<u>广德市修建性详细规划设计成果内容及装订要求</u>》，同时方案应加盖出图专用章和项目主持人的注册章。</p> <p>4. 本通知书附规划红线图，文图一体方为有效文件。</p> <p>5. 本通知书一式<u>四</u>份，有效期<u>一年</u>，逾期自行失效。如需延期，请准备相关材料在期限届满前三十日内向我局提出申请。</p>		
备注	CX-03-13-1、CX-03-13-2地块若由同一竞买人竞得，机动车出入口、停车位、建筑后退距离、物管用房、老年活动用房、公共绿地等可按同一地块统筹规划。		



核发日期：二〇二三年八月七日

广德市城西片区CX-03-13-2地块用地红线图



玉溪路

松涛路

文五路

群十路

X=3418208.655
Y=4044278.771

X=3418272.788
Y=4044378.772

X=3418208.902
Y=4044183.421

X=3418765.632
Y=4044183.421

X=3418750.620
Y=4044188.235



广德市住房和城乡建设局文件

建设〔2023〕96号

广德市城西片区 CX-03-13-1 地块建设条件 意见书

广德市土地收储中心：

根据《关于落实房地产开发项目建设条件意见书制度的通知》要求，并结合相关规范、文件要求，现对该地块建设条件作如下要求：

一、绿色建筑规定

1.1、绿色建筑星级要求。新建房地产开发项目应按一星及以上绿色建筑标准进行设计建造。（参照文件：《安徽省绿色建筑评价标准》，宣城市住建局等9个部门印发的《绿色建筑创建行动实施方案》）。

1.2、可再生能源建筑应用。新建房地产开发项目应根据项目实际选择应用一种及以上的可再生能源。（参照文件：宣城市住建局印发的关于加强建筑节能与绿色建筑推广管理工作的通知 建管〔2020〕55号）。

1.3、装配式建筑。配电房、门卫室等辅助用房应采用装配式建筑。（参照文件：宣城市人民政府办公室关于促进装配式建筑产业发展的实施意见。宣政办（2021）2号）。

二、建设标准、质量安全要求

2.1、质量、安全除严格执行国家相关质量验收规范标准、建筑安全检查标准外，屋面排水立管应沿外墙布设，严禁穿越室内阳台或设备平台，阳台污水管网应有明确标识；电梯设计应按《住宅设计标准》DB34/T 3467-2019相关要求执行，每个设置电梯的居住单元至少设计一台电梯可容纳担架进入，轿厢净尺寸不得小于1300x2100。

2.2、工程质量通病防治按照市住建局《关于〈安徽省住宅工程质量通病防治技术规程〉的补充通知》（建设〔2013〕188号）进行设计；十一层及以下房屋应采用坡屋面，坡比不得低于1比2；小区内地下建筑物应同时施工，地下室整体完成后方可施工地上结构，未完成前不得预售；功能性用房（泵房、配电房等）应做简易装修（地面瓷砖、墙面无机涂料）；车库地坪应做耐磨防滑等装饰装修（装饰材料等级不低于B1）。

2.3、在建项目安全围墙围挡应按照广德县创建办《工作任务交办单》（广创建交办〔2018〕6号）、省住建厅《安徽省建筑工程施工扬尘污染防治规定》（建质〔2014〕28号）文件的规定执行，围挡一律采用砖砌体、高度不低于2.5米，墙体采用手绘广告，其中公益广告不低于50%。

2.4、供水、供气设计按市政府《广德县高层住宅二次供水管理暂行办法》（政办〔2013〕137号）、市住建局《关于

进一步加强城市燃气、供水管道设施安全管理工作的通知》(建设〔2020〕056号)和《关于安徽省《二次供水工程技术规程》的补充通知》(建设〔2020〕042号)文件执行,天然气、供水施工实行一户一表。

2.5、房地产开发住宅小区附属工程实行施工许可制度,严格按照省建设工程质量安全总站《关于加强新建住宅小区室外工程质量监督管理的通知》(皖建质安〔2018〕35号)同步设计、施工,并纳入质量、安全监督管理;附属工程建设标准严格按照《关于进一步加强广德市房地产开发项目附属配套工程管理的通知》建设2021〔19〕号执行。

2.6、电动自行车(非机动车)集中存放、充电场所设置要求:住宅小区内应按照1:1.5的户数与电动自行车停车位比例,每个停车位不低于1.8m²,设置独立的电动自行车集中存放、充电场所;设置在建筑外的场所应设置防风、挡雨、遮阳的顶棚和围护结构,硬化地面并施划停车位线,封闭式场所应预留足够的人行、车行通道和出口;住宅小区内应考虑每栋住宅业主的需求,就近设置电动自行车集中存放、充电场所,并与高层住宅建筑保持安全距离;确需设置在高层民用建筑内的,应当与建筑的其他部分进行防火分隔,同时根据实际使用情况需要,出入口宜采用直线形坡道,相关技术指标按照《车库建筑设计规范》(JGJ100—2015)有关规定执行;电动自行车集中存放、充电场所还应符合《高层民用建筑消防安全管理规定》(2021年应急管理部令第5号)有关要求。

2.7、管道燃气自闭阀安装要求：根据《燃气工程项目规范》（GB55009-2021）第6.1.9条规定，家庭用户管道应当设置当管道压力低于限定值或连接灶具管道的流量高于限定值时能够切断向灶具供气的安全装置。

2.8、按照市住建局《广德县房地产开发建设项目竣工综合验收备案办法》（建设〔2011〕72号）文件规定申请综合验收备案，备案前应向主管部门提供地下管网图纸（电子档）。

三、项目开发建设与销售管理

3.1、按照《宣城市国土资源局关于贯彻落实〈安徽省国有经营性建设用地出让管理办法〉的实施意见》（宣国土资函〔2016〕579号）文件要求，按照《土地出让合同》约定时间，履行项目开工、竣工管理。

3.2、按照广德市住房和城乡建设局和中国人民银行广德市支行关于印发《广德市商品房预售资金监管暂行办法的》通知（建设〔2019〕168号）文件规定，对项目实行商品房预售资金监管。

四、其它建设要求按照相关部门提出的要求执行。



广德市住房和城乡建设局文件

建设〔2023〕94号

广德市城西片区 CX-03-13-2 地块建设条件 意见书

广德市土地收储中心：

根据《关于落实房地产开发项目建设条件意见书制度的通知》要求，并结合相关规范、文件要求，现对该地块建设条件作如下要求：

一、绿色建筑规定

1.1、绿色建筑星级要求。新建房地产开发项目应按一星及以上绿色建筑标准进行设计建造。（参照文件：《安徽省绿色建筑评价标准》，宣城市住建局等9个部门印发的《绿色建筑创建行动实施方案》）。

1.2、可再生能源建筑应用。新建房地产开发项目应根据项目实际选择应用一种及以上的可再生能源。（参照文件：宣城市住建局印发的关于加强建筑节能与绿色建筑推广管理工作的通知 建管〔2020〕55号）。

1.3、装配式建筑。配电房、门卫室等辅助用房应采用装配式建筑。（参照文件：宣城市人民政府办公室关于促进装配式建筑产业发展的实施意见。宣政办〔2021〕2号）。

二、建设标准、质量安全要求

2.1、质量、安全除严格执行国家相关质量验收规范标准、建筑安全检查标准外，屋面排水立管应沿外墙布设，严禁穿越室内阳台或设备平台，阳台污水管网应有明确标识；电梯设计应按《住宅设计标准》DB34/T 3467-2019相关要求执行，每个设置电梯的居住单元至少设计一台电梯可容纳担架进入，轿厢净尺寸不得小于1300x2100。

2.2、工程质量通病防治按照市住建局《关于〈安徽省住宅工程质量通病防治技术规程〉的补充通知》（建设〔2013〕188号）进行设计；十一层及以下房屋应采用坡屋面，坡比不得低于1比2；小区内地下建筑物应同时施工，地下室整体完成后方可施工地上结构，未完成前不得预售；功能性用房（泵房、配电房等）应做简易装修（地面瓷砖、墙面无机涂料）；车库地坪应做耐磨防滑等装饰装修（装饰材料等级不低于B1）。

2.3、在建项目安全围墙围挡应按照广德县创建办《工作任务交办单》（广创建交办〔2018〕6号）、省住建厅《安徽省建筑工程施工扬尘污染防治规定》（建质〔2014〕28号）文件的规定执行，围挡一律采用砖砌体、高度不低于2.5米，墙体采用手绘广告，其中公益广告不低于50%。

2.4、供水、供气设计按市政府《广德县高层住宅二次供水管理暂行办法》（政办〔2013〕137号）、市住建局《关于

进一步加强城市燃气、供水管道设施安全管理工作的通知》(建设〔2020〕056号)和《关于安徽省《二次供水工程技术规程》的补充通知》(建设〔2020〕042号)文件执行,天然气、供水施工实行一户一表。

2.5、房地产开发住宅小区附属工程实行施工许可制度,严格按照省建设工程质量安全总站《关于加强新建住宅小区室外工程质量监督管理的通知》(皖建质安〔2018〕35号)同步设计、施工,并纳入质量、安全监督管理;附属工程建设标准严格按照《关于进一步加强广德市房地产开发项目附属配套工程管理的通知》建设2021〔19〕号执行。

2.6、电动自行车(非机动车)集中存放、充电场所设置要求:住宅小区内应按照1:1.5的户数与电动自行车停车位比例,每个停车位不低于 1.8 m^2 ,设置独立的电动自行车集中存放、充电场所;设置在建筑外的场所应设置防风、挡雨、遮阳的顶棚和围护结构,硬化地面并施划停车位线,封闭式场所预留足够的人行、车行通道和出口;住宅小区内应考虑每栋住宅业主的需求,就近设置电动自行车集中存放、充电场所,并与高层住宅建筑保持安全距离;确需设置在高层民用建筑内的,应当与建筑的其他部分进行防火分隔,同时根据实际使用情况需要,出入口宜采用直线形坡道,相关技术指标按照《车库建筑设计规范》(JGJ100—2015)有关规定执行;电动自行车集中存放、充电场所还应符合《高层民用建筑消防安全管理规定》(2021年应急管理部令第5号)有关要求。

2.7、管道燃气自闭阀安装要求：根据《燃气工程项目规范》（GB55009-2021）第6.1.9条规定，家庭用户管道应当设置当管道压力低于限定值或连接灶具管道的流量高于限定值时能够切断向灶具供气的安全装置。

2.8、按照市住建局《广德县房地产开发建设项目竣工综合验收备案办法》（建设〔2011〕72号）文件规定申请综合验收备案，备案前应向主管部门提供地下管网图纸（电子档）。

三、项目开发建设与销售管理

3.1、按照《宣城市国土资源局关于贯彻落实〈安徽省国有经营性建设用地出让管理办法〉的实施意见》（宣国土资函〔2016〕579号）文件要求，按照《土地出让合同》约定时间，履行项目开工、竣工管理。

3.2、按照广德市住房和城乡建设局和中国人民银行广德市支行关于印发《广德市商品房预售资金监管暂行办法的》通知（建设〔2019〕168号）文件规定，对项目实行商品房预售资金监管。

四、其它建设要求按照相关部门提出的要求执行。

