

六安市自然资源和规划局

六安市自然资源和规划局规划条件通知书 (佛子岭路以北、东城路以西)

根据地块相关规划和市国土空间规划委员会办公室 2023 年第十四次工作例会会议精神，现提供佛子岭路以北、东城路以西地块规划条件如下：

项目位置	佛子岭路以北、东城路以西
用地性质	地块一居住用地，地块二绿地
用地规模	76849 平方米，其中地块一 70730 平方米，地块二 6119 平方米。 (最终以实测面积为准)
容积率	不大于 1.6
建筑密度	不大于 18%
绿地率	不小于 40%

退让和间距要求	<p>1. 地上建筑退佛子岭路不少于 35 米（其中 30 米为绿地），退东城路不少于 20 米（其中 5 米为开敞绿化带），金安路不少于 15 米（其中 3 米为开敞绿化带），退用地边界不少于 10 米；2. 地下室和围墙：退佛子岭路不少于 30 米，退东城路不少于 5 米，退金安路不少于 3 米，同时需满足《六安市控制性详细规划通则（试行）》执行；4. 新建建筑与周边用地、建筑的关系（日照、消防等）须满足国家、省、市相关规范要求。</p>
---------	---

<p>停车配建要求</p>	<p>1. 机动车泊位: 住宅按 1.3 个/100 平方米, 其中地上不多于 0.1 个/100 平方米, 除应急临时停车 (根据消防、医疗、访客等需求适当配置) 外, 不得设置地面停车位; 商业按 1.2 个/100 平方米 (其中地上不多于 0.2 个/100 平方米、地下不少于 1.0 个/100 平方米); 其它配套设施按 0.45 个/100 平方米; 同时地下单个停车位建筑面积不低于 32 平方米。</p> <p>2. 非机动车泊位: 住宅按 1 个/100 平方米, 商业按 4 个/100 平方米, 地面停车率不超过 30%, 地下单个停车位建筑面积不低于 1.7 平方米。同时地面非机动车停车位须配设遮雨 (阳) 棚, 且结合各自楼栋或邻近楼栋成组均衡布置并设置相应充电设施, 方便居民使用。</p> <p>3. 停车位须全部预留充电桩安装条件 (含电力负荷及管线预埋至车位以满足直接装表接电需要), 配建充电桩不少于停车位 30%。</p> <p>4. 其他按《六安市控制性详细规划通则 (试行)》执行。</p>
<p>交通组织要求</p>	<p>1. 出入口设置应满足道路管理等要求。2. 沿佛子岭路、东城路设置的车行出入口, 只能开在辅道上。3. 出入口不应设置于城市道路交叉口展宽段、渐变段及公交港湾范围内。4. 地下机动车库出入口不得直接开向城市道路向城市道路, 且须满足《民用建筑设计统一标准》(GB 50352-2019) 及车库建筑设计规范 (JGJ100-2015)。</p>

建筑设计要求	建筑的风格、高度、色彩等应与周围环境相协调并具有连续性。建筑层数为 6-18 层。应注重天际线变化、强化天际线塑造、组织良好的街道景观。住宅建筑避免大面积采用行列式布局。
海绵城市管控要求	年径流总量控制率为 75%。可采用雨水花园、下沉式绿地、透水铺装、生态植草沟、地下蓄水池等低影响开发措施。同时需按照国家、省海绵城市相关标准规范及《六安市海绵城市规划技术导则》、《六安市海绵城市建设技术标准》等文件要求执行。
地下管线要求	应与相关单位进行对接，落实各项市政配套设施，管线应由市政管网引入，采用地下敷设，排水实施雨污分流。场地竖向标高的确定应考虑项目内排水管线（重力流管线）最终排放时所需标高的要求。
竖向设计要求	应结合周边地形、周边道路、城市防洪排涝等要求，合理确定地块内竖向。
配套设施要求	商业：不得沿佛子岭路布置，且集中布置、商住分离。
	社区、养老用房：沿城市道路低层配置不少于 800 平方米的社区和养老用房，宜独立设置，与住宅分离。
	幼儿园、托儿所：居住地块配置不少于 9 班幼儿园和 40 个托位的托儿所，用地面积不少于 6200 平方米，建筑面积不少于 3800 平方米。须设置家长接送、等待场地。
	物业用房：按省、市物业管理条例的要求配置。
	公厕：按照《城市环境卫生设施规划规范》（GB50337-2003）相关要求配置，配置标准不少于 60 平方米，宜结合室外活动场地或商业、配套等用房在建筑一层设置，有独立对外通道。

配套设施 要求	<p>生活垃圾收集设施：按照《城市居住区规划设计标准（GB50180—2018）》和《安徽省推进城市生活垃圾分类工作实施方案》（建督〔2019〕108号）相关要求配置。应设置在小区公共区域，方便居民，并与周边环境相匹配。</p>
	<p>公共健身设施：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平方米的标准配建。</p>
	<p>装配式建筑：按《关于进一步做好装配式建造技术推广应用的通知》（六建科函〔2021〕445号）文件执行。</p>
	<p>人防：按照地上总建筑面积6%的比例建设人防工程。</p>
	<p>绿色建筑：规划及建筑设计应根据《绿色建筑评价标准（GB/T 50378-2019）》要求，执行不低于基本级绿色建筑标准。</p>
	<p>节水：按照省市有关规定，执行节水三同时等政策。</p>
	<p>配电房：满足《六安市区配网小区典型设计及验收技术规范》。配电房的位置、规模等应征求供电部门的意见，保障用电需求和安全。</p>
	<p>智能信包箱：根据《六安市人民政府办公室关于在全市住宅小区推广建设智能信报（快件）箱及验收网上办理工作的通知》（六政办秘〔2020〕67号），按照国家标准《智能信包箱（GB/T24295-2021）》有关要求规划设计。</p>
	<p>其他配套设施应满足国家、省相关规范规定及《六安市控制性详细规划通则（试行）》等要求</p>

报审要求	<p>一、报审规划设计方案文本应包含：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 区位图、上位规划、现状分析图等。 2. 总平面图、主要经济技术指标（总平面图应落放在 1:500 或 1:1000 地形图上，在表示拟建情况的同时需正确全面反映地块周边规划或现状的道路、竖向、绿地、公共设施及邻避设施等信息）。 3. 日景效果图，夜景效果图，小区大门等重要节点透视图。 4. 建筑单体效果图、外立面效果图(含外立面材质及分色图)。 5. 建筑单体平、立、剖面图。 6. 交通、消防、绿地等相关规划分析图，绿建、海绵城市、装配式等专篇。 7. 规划设计说明书。 8. 日照分析报告。 9. 其他相关材料。 <p>二、图示尺寸与实地尺寸不一致产生的后果由申报单位负责。</p>
备注	<p>一、本规划条件有效期限为一年，项目单位应持本规划条件委托具有相应资质的设计单位进行规划建筑设计。</p> <p>二、报审的规划设计方案应符合本规划条件的各项要求，否则不予受理。</p>

附：佛子岭路以北、东城路以西地块用地红线图



