

慈溪市建筑垃圾资源化处置中心项目

地块（项目）规划条件通知书

编号：慈规条字(2020)0029号

一、 地块概况	地块（项目）名称		慈溪市建筑垃圾资源化处置中心项目			
	用地位置、范围 (另详见附件)		东：沿半掘浦现状道路			
			南：沿慈溪开诚有机固废处理有限公司现状道路			
			西：海涂地			
			北：海涂地			
规划建设用地面积		约 55606 m ² (以实测为准。该面积为计算经济指标技术的基数)	其中	原有建设用地面积约： _____ m ² 。		
				新征（占）建设用地面积约： _____ m ² 。		
另代征公共用地面积		约 _____ m ² (以实测为准。)	其中	代征道路用地面积约：_____ m ² 。		
				代征绿化用地面积约：_____ m ² 。		
				代征河道用地面积约：_____ m ² 。		
				代征其他用地面积约：_____ m ² 。		
合计用地面积		约 55606 m ² (以实测为准。)				
二、 规划控制指标	用地性质		单一用地性质	环境卫生设施用地 (U4)		
			混合用地性质		混合比例	
	注：单一居住用地允许配置计容建筑面积小于总计容建筑面积10%的“三房”及商业配套用房。					
	容积率	≤1.0	绿地率	≥20%		
	建筑密度	≤50%	建筑高度			
	建筑层数					
	建筑退让 (详见地块控制图)		退让规划用地边界红线距离：南北向布置时：1、后退东侧、西侧边界低、多层不小于5米；高层不小于6.5米。 2、后退南侧、北侧用地边线，低、多层不小于拟建建筑高度的0.35倍，且不小于5米；高层不小于拟建建筑高度的0.15倍，且不小于9米。 3、其他朝向需审查方案后定。			
		退让规划道路红线距离：1、后退道路按《慈溪市城乡规划管理技术规定》，并需审查方案后定。				
		退让规划河道蓝线距离：后退东侧半掘浦河道边线不小于20米，并满足《慈溪市城乡规划管理技术规定》、《宁波市城市绿化条例》要求。				



		地下建筑退让规划用地边界红线距离：地下室离界距离不小于地下室深度的0.7倍，且不小于5米，其自用管线和支持结构的外侧的离界距离不小于1米
		围墙退让距离：后退道路边线不小于1.5米
		其他退让距离： 注：以上未尽事宜应按《慈溪市城乡规划管理技术规定》进行退让。并应满足景观环境、消防、交通、卫生防疫、环境保护、工程管线、人防疏散、建筑保护和施工安全等方面要求。
	建筑间距	满足消防、通风、卫生等要求，与周围已建建筑的间距按《慈溪市城乡规划管理技术规定》执行 其他间距要求：
	竖向设计	根据周边道路规划标高做好竖向设计，并与周边地块做好衔接。
	日照分析	根据相关规定须提交有资质的中介机构编制的日照分析报告。
	技术经济指标复核	根据相关规定须委托有资质的中介机构进行技术经济指标复核。
	其他	
三、配套设施	物业管理用房	不小于地上总建筑面积的_____。
	物业经营用房	不小于地上总建筑面积的_____。
	社区用房	
	养老服务用房	
	市政依托	给水、雨水、供电、燃气、通讯等各类相关管线应接入市政管网。污水应达标后排入市政管网。
	其他	
注：（1）人防设施、垃圾转运站等按相关部门要求配建。（2）地块内涉及河道填埋须经市水利部门批准，地块内涉及电力线及其他管线的迁移需与相关管线单位对接后方可实施。（3）“三房”应尽量集中设置，物业管理、物业经营用房面积、位置应符合相关规定。（4）养老服务用房的设置具体以民政局要求为准。		
四、交通	出入口设置	机动车主要出入口：南侧现状道路为主
		人行出入口：南侧现状道路为主



组织	停车泊位	小型汽车停车位:
		上落客货车停车位:
		非机动车停车位:
		地面停车位数量要求:
		注:单一居住用地物业管理、社区用房及其他配套用房归入住宅建筑面积计算车位配建数,物业经营用房归入商业建筑面积计算车位配建数。
	停车方式	
	交通组织	
交通分析		
五、城市设计要求	建筑设计	<p>1、地块应统一规划、合理布局,处理好与周边地块的关系,尤其应处理好与周边__的关系。</p> <p>2、应注重周边__道路(街道)城市界面,做好城市空间景观设计。</p> <p>3、建筑风格、体量、色彩宜简洁大方,体现特色,并与周边建筑相协调。</p> <p>4、空调外架、冷凝水落水管与雨水管等建筑附属设施细部应在建筑设计中统一协调设置,确保建筑立面的整体性。</p> <p>5、做好建筑节能设计,鼓励使用环保、节能的新型建筑材料,外墙材料应具有耐久性。</p>
	城市设计	
	专项设计	<p>符合以下相关专项设计要求:</p> <p>1、《宁波市海绵城市建设规划设计管理办法》</p>
	环境景观	<p>1、沿河景观:</p> <p>2、沿路景观:</p> <p>3、绿化景观:</p> <p>4、其他:</p>
六、其他要求		<p>1、规划设计方案提交我局审查时,须提供设计方案一式 5 ____份。</p> <p>2、拟建建设项目的建筑设计须满足国家相关建筑设计规范。</p> <p>3、拟建建设项目应同时满足节能、环保、消防、人防、气象、建设、市政、园林、交通、文物、保密、通讯、水利、教育、体育等各项法规、规章、规范、规定的要求,并按有关规定与有关行政主管部门联系。</p> <p>4、设计深度需符合《建筑工程设计文件编制深度要求》。</p> <p>5、建筑面积及容积率应按浙江省工程建设标准《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》执行。</p> <p>6、划拨地块规划条件有效期同选址意见书为一年。</p> <p>7、出让地块规划条件自核发之日起一年内未依法出让成交的,需重新确认。自出让地块成交之日起二年内未正式提交规划设计方案的,原规划条件作废。</p> <p>8、土地出让后,若相关城乡规划、法律、法规、规范等有重大调整,应对本规划条件作相应调整。</p>

	<p>9、其他未尽事宜按相关法律、法规、规章、规范性文件、有关建筑设计规范及该区域的控规等执行。</p> <p>10、其他：A、根据慈溪市住房和城乡建设局意见，若该项目为其他区域新建项目，则不少于20%的计容建筑面积采用装配式建筑；若该项目为政府（国有）投资为主的新建项目，则全部采用装配式建筑。其他未尽事项和奖励政策按慈政办发〔2018〕44号执行。</p> <p>B、按《宁波市海绵城市建设规划设计管理办法》甬建发〔2018〕47号文件执行海绵城市建设。</p> <p>C、按《宁波市城市绿化条例》要求，设置屋顶绿化、建（构）筑垂直绿化等立体绿化；三层及三层以下裙房屋顶须配建屋顶绿化。</p> <p>D、主入口须设置门卫。</p> <p>E、《慈溪市城乡规划管理技术规定》中未明确的相关规定参照《宁波市城乡规划管理技术规定》及有关文件执行</p>
七、注意事项	<p>1、声明：在满足本规划条件规定的建筑间距、建筑后退、日照要求、停车位配建、绿地率等要求的前提下，由于总平面布局的多样性和不确定性，并考虑到不可预见因素，容积率、建筑密度、建筑高度等指标不一定都能达到本规划条件出具的上限值。建设单位应在充分研究地块相关情况的基础上，充分考虑由于容积率、建筑密度、建筑高度等指标可能做不到上限数值带来的风险。</p> <p>2、规划设计方案在满足本规划条件上述要求的同时，还应满足《慈溪市城乡规划管理技术规定》及城市设计要求。</p> <p>3、本规划条件解释权归慈溪市自然资源和规划局。</p>
八、附件	本条件书附图一份。



慈溪市自然资源和规划局
2020-07-14