

# 溧阳市 LC23012 号地块规划条件

溧规设（2023）1080 号

溧阳市自然资源和规划局

2023 年 6 月 16 日



# 溧阳市 LC23012 号地块规划条件

## 1、地块概况

- 1.1 项目编号：溧规设（2023）1080 号
- 1.2 地块名称：溧阳市 LC23012 号地块
- 1.3 地块位置：位于溧阳市溧城街道，南山大道东侧。
- 1.4 用地面积：17189 m<sup>2</sup>。

## 2、规划控制指标要求

- 2.1 用地性质：商业用地（B1）。
- 2.2 容积率： $\leq 3.0$ 。
- 2.3 建筑面积：规划建筑面积（不包括地下空间等不计入容积率的建筑面积） $\leq 51567$  m<sup>2</sup>。

建筑面积的计算及地下室、半地下室容积率的计算应按《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2013）、《溧阳市建设项目建筑面积及容积率指标计算有关补充规定》（溧规[2014]20 号）等相关规定要求执行。

- 2.4 建筑密度 $\leq 50\%$ 。
- 2.5 建筑高度：建筑高度不大于 18 米。（建筑层次定义以《江苏省城市管理技术规定》（2011 年版）中的术语释义为准）。

### 2.6 室外地坪标高

地块室外地坪标高应与交通组织、绿化环境、周边城市道路及现状其他房屋地形标高相衔接，尤其要处理好临路建筑与周边城市道路之间的关系，且应符合地区防洪排涝的要求。建筑的室外地面标高应以相邻城市道路中心线标高为基准，最大高差宜小于 0.3 米。

### 2.7 建筑退让



本地块的开发建设应充分考虑规划建筑对周边地块开发的影响，在满足相关技术规范的基础上，合理确定建筑退让。该地块规划建筑的建筑退让须同时满足《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）的要求。

## 2.8 建筑间距

地块内规划建筑之间及周边现状、在建、规划建筑之间的间距及日照须满足《江苏省城市规划管理技术规定(2011版)》要求及相关规范要求。

## 3、交通组织

### 3.1 出入口及附属设施的设置

3.1.1 设置方位：可按规划设置出入口，并考虑到与城市交通、周边地段交通的相互关系，有利于安全出行。

3.1.2 地块出入口附属设施不得超过建筑控制线。

### 3.2 停车泊位

3.2.1 停车按《溧阳市建筑物配建停车设施设置标准与准则》（溧规[2014]33号）文件执行。若地块内停车指标不能满足要求，经论证，可在地块外适当配建。

3.2.2 充电设施按溧阳市委办公室市政府办公室印发《关于加快建设“电动溧阳”的行动方案（试行）》的通知要求执行。

## 4、空间景观要求（含城市设计及城市色彩要求）

### 4.1 空间景观

4.1.1 规划设计需综合考虑总体布局、空间结构和建筑群体组合的关系，沿街建筑应注重街景景观效果，必须进行街景设计，应体现现代简洁的建筑风格，且与周边建筑相协调。

4.1.2 地块内有碍观瞻的配套用房应加以隐蔽和美化；落水管、空调

资料



481103

机位等附属管线、设施须隐蔽设置。

#### 4.2 建筑色彩

地块进行开发建设时须满足《溧阳市城市色彩规划》的要求。

#### 4.3 室外环境景观

在编制建设工程设计方案时应同步考虑地块室外景观方案，并应经溧阳市城市管理局确认。

#### 4.4 景观照明

应结合景观方案编制景观照明（建筑照明、环境照明）方案（充分考虑安全、美观等因素，科学规划，合理布局，节能环保，因地制宜的进行规划设计，力求简洁、实用，充分彰显城市的发展活力，景观照明应符合“城市照明亮化规划”要求）。并满足《市政府关于印发《溧阳市城市照明管理办法》的通知》（溧政发[2017]46号）文件的要求。

### 5、地下空间利用

5.1 地下空间应与地上建筑同步设计、同步建设、同步竣工验收。

5.2 本地块（图示阴影部分）地下空间可开发利用，开发深度不超过10米，地下空间占地面积为17189m<sup>2</sup>。

5.3 地块地下空间开发建筑的主要使用功能是停车、设备、人防等，地下空间建筑面积不计入地块容积率。

5.4 适度开发利用地下空间，合理控制建设用地的不透水面积，保证雨水自然渗透良好，保证净化所需的生态空间充足。

5.5 本次出让地块所涉及地下空间使用权设立及其各项规划管控要求的出具，均应符合《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》、《江苏省城市规划技术管理规定》、《省政府办公厅关于城市地下空间开发利

用的指导意见》(苏政发[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。

5.6 人防管理按我市现行人防管理要求执行。

## **6、实施管理要求**

6.1 地块出让后,受让单位须将方案提交“溧阳市规划建筑设计方案评审小组”评审,并向溧阳市人民政府报批后方可进入下一阶段设计工作。

6.2 该地块方案应满足《溧阳市建设工程设计方案审查相关办法(修订)》的要求。

6.3 建设单位应委托有相应资质的设计单位编制管线综合设计文件(含给水、燃气、雨水、污水、供电、通讯等管线及附属设施),并在申报建筑类建设工程规划许可证的同时报溧阳市自然资源和规划局审查。

6.3.1 地块内所有管线暗埋,排水做到雨污分流。阳台内设置的落水管须接入小区内污水管网系统。

6.3.2 建设单位、专业管线单位应根据审查通过的管线综合设计文件委托有相应资质的专业设计单位进行管线施工图设计。

6.4 积极推进海绵城市建设,地块建设符合建设海绵城市要求。要按照低影响开发要求规划建设雨水系统;推广建筑雨水收集利用和屋顶绿化技术。小区室外步行道、停车场宜采取透水铺装。鼓励住宅小区绿地采用下凹式绿地、雨水花园、景观水体等形式规划建设蓄存雨水的相应设施。该地块应建设雨水收集利用设施,设置雨水调蓄池。



6.5 地块内消防、技防等须满足相关规范要求，绿色建筑按《江苏省绿色建筑发展条例》要求实施建设。

6.6 本规划条件未尽事宜按市政府批准的该地块规划建筑设计方案执行。

## **7、其他**

7.1 今后若因城市建设需要，占用本地块土地或地上附着物的，该地块土地、房屋所有权单位须无条件服从，涉及有关补偿问题按相关法律法规协商解决。

## **8、附则**

8.1 本规划条件文书及附图两份，图文一体方为有效文件。

8.2 本规划条件的有效期为一年。超过有效期出让国有土地使用权的，应当在出让前重新核定规划条件。

8.3 若地块部分转让或须分割出让的，须重新核定规划条件。

8.4 本规划条件由溧阳市自然资源和规划局负责解释。