

桐城市自然资源和规划局

A21-24#宗地规划条件

根据批准的该地块控规图则及相关区域评估要求，现将桐城经济技术开发区 A21-24#宗地规划条件提供如下：

一、地块概况

（一）用地范围：位于桐城经济技术开发区 TC13 单元，南四路南侧，铁东二路与龙池南路之间。（具体范围详见附件）

（二）总用地面积：99891.91 平方米，约 149.84 亩（地块准确面积以国土部门出具的实际测量成果为准）。

二、用地性质和地块控制指标

（一）用地性质：工业用地。

（二）地块控制指标：容积率 ≥ 1.2 ，建筑密度 $\geq 40\%$ ，绿地率 $\leq 10\%$ ，建筑高度 ≤ 60 米。行政办公、研发和生活服务设施等非生产性建筑用地面积不得超过总用地面积的 6%，严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

三、建筑退让与间距

（一）建筑退让

建筑退让应与周边地块统筹考虑，规划建筑后退南四路、铁东二路、龙池南路道路红线不小于 5 米，建筑退让南侧相邻用地界线距离车间不小于 5 米，办公楼、食堂等非生

产性建筑不小于 3 米。相邻地块无建筑的需按《建筑设计防火规范》GB50016 要求的间距一半在自有地块内退让。

（二）建筑间距

建筑间距应在考虑满足电力和管线埋设、环保、气象、交通安全、视觉卫生、防灾等要求的基础上统筹确定，且应符合《建筑设计防火规范》（GB50016 2018 版）和《安庆市控制性详细规划通则》（宜政秘〔2021〕78 号）等法律法规的有关规定。

四、地块交通组织

（一）交通出入口方位：北向、东向、西向

沿龙池南路开设出入口时，出入口距离道路红线交叉点距离不小于 70 米；沿南四路或铁东二路开设出入口时，出入口距离道路红线交叉点距离不小于 40 米；原则上只允许开设不超过 2 个出入口，且主出入口宽度不大于 18 米，次出入口宽度不大于 12 米。

（二）机动车停车位

单层工业厂房 ≥ 0.1 停车位/100 m²建筑面积；多、高层工业厂房 ≥ 0.2 停车位/100 m²建筑面积；办公用房和其他公共用房 ≥ 0.8 停车位/100 m²建筑面积。

（三）非机动车停车位

工业厂房 ≥ 1.0 停车位/100 m²建筑面积；办公用房和其他公共用房 ≥ 1.5 停车位/100 m²建筑面积。

（四）机动车停车位应相对集中设置，机动车停车场地要建设 10% 以上规划停车位的机动车充电装置；非机动车停车场地须同步设置 50% 以上规划停车位的电瓶车充电设施。

五、市政管网

（一）各类管线须综合布置，给排水、供电、燃气、通讯等设施在签订建筑施工合同前由区建设局会同相关部门研究批准。

(二) 地块内排水必须采用雨污分流制。雨水就近接入市政雨水管网预留井或检查井；污水须达到环保部门要求的排放标准后，方可通过一个排放口接入市政污水管网预留井或检查井，且污水管网在出围墙前应留有检查井。

(三) 弱电管线须采用共同沟铺设。

六、竖向设计

竖向设计须结合本地块自然地形及周边道路标高进行综合设计，室外地坪与周边道路平均标高高差不大于 0.3 米，并做好与周边地块、道路的衔接。

七、区域评估

地块内环境影响评价、节能评价、水土保持、水资源论证、气候可行性论证、文物保护评价等区域评估应符合批准的有关要求，并查询征求相关部门批准。

八、人防工程

工业项目中的居住性建筑和办公、经营性仓储、物流等建筑属非生产性建筑，应当依法配套修建防空地下室或缴纳人防工程易地建设费。

九、其他要求

(一) 建筑风格、造型、体量、色彩等应与周边建筑相协调，建筑立面要求美观大方，与南五路相邻的建筑立面须与南五路平行，建筑沿街面不得设置直排烟气装置和烟囱等有碍市容景观的附属设施。

(二) 规划建筑设计方案申报前需满足消防安全、卫生防护、绿色建筑、经开区“标准地”等方面的规定要求，并征求相关部门的同意。

(三) 鼓励合理开发利用地下空间，地下空间主要使用功能包括机动车停车、非机动车停车及其他配套用房等。

(四) 建设工程开工前，建设单位应当委托具有相应测绘资质的单位依据规划坐标进行放线，同时通知区建设局会

同相关部门组织验线；用地红线、围墙线由区资规中心负责放线。原则上先建设厂房，后建设办公楼等非生产性建筑。

（五）沿城市道路围墙应采用通透式栅栏围墙，围墙高度以人行道高程为基础不超过2米；围墙基础梁底高程须不高于人行道地面高程；相邻地块之间应采用实心围墙，费用自行协商共建共摊，围墙高度控制在1.8~2.2米之间。

十、遵守事项

（一）本规划条件是规划建筑设计方案审查、建设项目规划许可、规划竣工核实的重要依据。未经批准，不得擅自调整变更。

（二）建设单位须委托符合工程设计资质及业务范围要求的设计单位进行规划建筑设计，在签订建筑施工合同3日内须报送符合国家技术规范和本规划条件要求的图件，如有违反，设计单位和建设单位须承担相应的责任。

（三）未特别说明之处，严格按照国家相关法律、法规和《安庆市控制性详细规划通则》（宜政秘〔2021〕78号）要求执行。

（四）本规划条件一式贰份，附图、附件具有同等法律效力。

（五）本规划条件自核发之日起有效期一年。逾期未取得土地的，自行失效。

（六）本规划条件由桐城经济技术开发区建设局负责解释。联系电话：0556-6566320

