

通化市平岗山二期规划条件

调整批前公示

用地性质:二类城镇住宅用地

调整内容:根据通化市棚户区改造领导小组办公室的申请,因用地实际需求和主管部门意见,调整用地界限以及机动车停车位(由 0.5 每户调整为 0.6 每户);

公示期限:12 月 31 日——1 月 6 日

公示单位:通化市自然资源局

如有意见建议,请于公示期内以书面形式向通化市自然资源局法规科反馈

法规科电话:0435-3916805

国土空间规划科电话:3217355

变更前：

通化市自然资源局规划条件通知书

编号：2023-tj-082

建设用地名称		通化市平岗山二期地块			
规划用地情况	具体位置	平岗路北侧地块（详见附图）			
	用地面积	规划总用地	7.2973公顷		
		规划建设用地	7.2412公顷		
		道路用地	0.0561公顷		
		绿地	-----		
		水域及其他用地	-----		
	现状保留用地	-----			
规划性质	城镇住宅用地（用地代码 0701）				
地块一建设规划控制要求（建设用地 6.5477公顷）					
建设用地强度要求	总建筑面积：≤157144.8㎡；地下建筑面积≤500㎡（不计入容积率）				
	容积率	≤2.4	建筑密度（%）	≤20	
	绿地率（%）	≥35	建筑高度（m）	≤40	
	建筑退道路红线距离（m）	（详见附图）			
	建筑退用地界线距离（m）	（详见附图）			
	建筑间距（m）	满足相关的日照、消防、卫生、环境保护、视觉干扰、防灾、通风、工程管线敷设和建筑保护等要求。			
	公建配套设施建设要求	配建项目名称	配建标准		备注
社区、警务用房		按照不小于总建筑面积的3%配置，且不小于300㎡			
物业办公室		（一）建筑面积10万㎡以下的按照不少于总建筑面积4%配置，且不小于100㎡； （二）建筑面积超过10万㎡（含本数）的，超过部分按照2%配置。			
托育服务设施		按照每千人不少于4.5个托位配置。			
养老服务设施		按照用地面积不小于0.12㎡/人配置。			
给水加压站		按照《城市居住区规划设计标准》设置规定进行配建。			
煤气调压站					
幼儿园					
文化服务中心					
卫生服务站					
垃圾楼					
公厕					
其他配建项目及		根据建设规模及周边基础设施建设条件，合理规划建设各项配套服务设施。			
要求					

停车位 泊位 要求	机动车 停车位	按户均停车率不低于 0.5 车位/ 户计算。	非机动车 停车位	按户均停车率为 1.5 车位/户计算。
市政 工程 设计 要求	道 路 交 通	交通出入口方位详见附图；合理组织内部交通，适当进行人车分流；车行出入口与规划路交叉口距离应满足《城市道路交通规划设计规范》的要求；人行道和建筑物出入口必须设无障碍通道。		
	竖 向 设 计	在设计阶段应重点考虑本地块与周边地块的相对关系及与相邻道路的交通联系。		
	消 防	满足消防要求。		
	电 力	该地块 10kV 电源由市 10kV 供电网引入；地块内 10kV 及 380/220V 电力线路采用埋地敷设。		
	电信及有线电视	该地块内电信及有线电视接入市话网和有线网，有线电视与电话线路均采用地埋敷设。有线电视接口选在弘康丽城一期一侧。		
	给 水	给水来自弘康丽城高位水池，由地块南侧弘康丽城小区现状给水管接入本地块。		
	排 水	污水排入地块北侧污水管，最终排入头道沟污水截流干管。 雨水经管道收集后排入地块北侧，最终排入头道沟河。		
	供 热	地块内设换热站，热力一次网由平岗路引入。		
	煤 气	地块内设煤气调压站，中压煤气由地块南侧弘康丽城小区现状煤气管接入本地块。		
	其 他	落实各项市政配套设施，做好竖向设计及各类工程管线规划，并纳入城市管网体系。		
建筑节能环保 要求	应当按照一星级及以上绿色建筑标准进行规划、设计、施工和验收。鼓励按照二星级及以上绿色建筑标准进行设计建造。			
城市景观及 色彩要求	建筑色彩应与周边建筑环境、自然环境相协调。规划方案应结合用地特点灵活布局，各建筑群疏密相间、高低错落，功能分区合理、空间环境优美、配套设施完善，使用方便安全。			
备 注	委托设计资质符合要求的设计单位编制的规划方案报我局定案实施。			

注：

1. 与本《规划设计条件通知书》同时核发的还有规划条件通知书附图，文图一体方为有效文件。
2. 本《规划设计条件通知书》由通化市自然资源局负责具体解释。

核发部门签章：

核发日期：

2013 年 9 月 5 日



通化市平岗山二期地块规划条件附图



地块编号		地块名称		地块面积		地块用途	
1	1-1	1-1-1	1-1-1-1	1-1-1-1-1	1-1-1-1-1-1	1-1-1-1-1-1-1	1-1-1-1-1-1-1-1

地块编号		地块名称		地块面积		地块用途	
2	2-1	2-1-1	2-1-1-1	2-1-1-1-1	2-1-1-1-1-1	2-1-1-1-1-1-1	2-1-1-1-1-1-1-1

设计说明:

1. 地块编号由地块名称和地块面积组成。
2. 地块名称由地块用途、地块编号和地块面积组成。
3. 地块面积由地块名称、地块编号和地块面积组成。
4. 地块用途由地块名称、地块编号和地块面积组成。
5. 地块编号由地块名称、地块编号和地块面积组成。
6. 地块面积由地块名称、地块编号和地块面积组成。
7. 地块用途由地块名称、地块编号和地块面积组成。
8. 地块编号由地块名称、地块编号和地块面积组成。
9. 地块面积由地块名称、地块编号和地块面积组成。
10. 地块用途由地块名称、地块编号和地块面积组成。
11. 地块编号由地块名称、地块编号和地块面积组成。
12. 地块面积由地块名称、地块编号和地块面积组成。
13. 地块用途由地块名称、地块编号和地块面积组成。

地块编号		地块名称		地块面积		地块用途	
3	3-1	3-1-1	3-1-1-1	3-1-1-1-1	3-1-1-1-1-1	3-1-1-1-1-1-1	3-1-1-1-1-1-1-1

地块编号		地块名称		地块面积		地块用途	
4	4-1	4-1-1	4-1-1-1	4-1-1-1-1	4-1-1-1-1-1	4-1-1-1-1-1-1	4-1-1-1-1-1-1-1

变更后：

通·化·市·自·然·资·源·局·规·划·条·件·通·知·书

.....编号 2025-tj-022*.....

建设用地名称		通化市平岗山二期地块			
规划用地情况	具体位置	和平路东侧、育才路南侧（详见附图）			
	用地面积	规划建设用地	6.5459 公顷		
	规划性质	二类城镇住宅用地（用地代码·0701）			
.....地块一·建设地块规划控制要求					
建设用地强度要求	地上建筑面积 ≤ 157101.6 m ² （计入容积率）	住宅建筑面积：≤ 157101.6 m ² （计入容积率）			
		公共配套建筑面积：≤ 3000 m ² （不计入容积率）			
	地下建筑面积 ≤ 300 m ² （不计入容积率）				
	容·积·率	≤ 2.4	建筑密度（%）	≤ 20	
	绿·地·率（%）	≥ 35	建筑高度（m）	≤ 40	
	建筑退道路红线距离（m）	（详见附图）			
	建筑退用地界线距离（m）	（详见附图）			
	建筑间距（m）	满足相关的日照、消防、卫生、环境保护、视觉干扰、防灾、通风、工程管线敷设和建筑保护等要求。			
	建筑退道路红线距离（m）	（详见附图）			
	建筑退用地界线距离（m）	（详见附图）			
	建筑间距（m）	满足相关的日照、消防、卫生、环境保护、视觉干扰、防灾、通风、工程管线敷设和建筑保护等要求。			
公建设配套设施建设要求	配建项目名称	配建标准		备注	
	社区办公和服务用房	按照不小于总建筑面积的 3% 配置，且不小于 300 m ²		中共通化市委办公室通化市人民政府办公室印发《关于进一步加强社区建设和管理的意见》的通知·通办发〔2010〕15 号	
	物业办公室	(一) 建筑面积 10 万 m ² 以下的按照不少于总建筑面积 4% 配置，且不小于 100 m ² ； (二) 建筑面积超过 10 万 m ² （含本数）的，超过部分按照 2% 配置。		通化市物业管理办法	
	托育服务设施	按照每千人不少于 4.5 个托位配置		通化市“一老一小”整体解决方案	
	养老设施	按照用地面积不少于 0.12 m ² /人配置，且单位用房面积不得少于 300 平方米		通化市新建住宅小区社区居家养老服务用房配建移交管理办法	

					通化市发展改革委关于印发《关于落实吉林省 2020 年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务的分解方案》的通知 _μ
		健身设施 _μ	按室内人均建筑面积不低于 0.1 m ² 或室外人均用地不低于 0.3 m ² 标准。 _μ		
		文化活动站 _μ	按照《社区生活圈规划技术指南》 _μ 设置规定进行配建,《关于进一步加强社区建设和管理的意见》 _μ		含青少年活动站、老年活动站 _μ
		小型多功能运动(球类)场地 _μ			小型多功能运动场地或同等规模的球类场地 _μ
		社区服务站 _μ			含社区服务大厅、警务厅、社区居委会办公室、居民活动用房、活动室、阅览室、残疾人康复室 _μ
		小型多功能运动(球类)场地 _μ			小型多功能运动场地或同等规模的球类场地 _μ
		社区商业网点 _μ			_μ
		再生资源回收点 _μ			_μ
		生活垃圾收集站 _μ			_μ
		公共厕所 _μ			关于新建工程项目必须配建水冲公厕的规定·通建发〔2015〕53 号 _μ
		给水加压站 _μ			_μ
		煤气调压站 _μ			_μ
		换热站 _μ			_μ
		其他配建项目 _μ 及要求 _μ	根据建设规模及周边基础设施建设条件,合理规划建设各项配套服务设施 _μ		
停车泊位要求 _μ	机动车停车位 _μ	按户均停车率不低于 0.6 位/户计算。 _μ 应 100%建设充电基础设施或预留建设安装条件。 _μ		非机动车停车位 _μ	非机动车不低于 1.5 车位/户计算。 _μ 其中:电动自行车停车位不低于小区住户总数的 10%,充电端口数量不低于停车位的 50%。 _μ
市政工程 _μ	道·路·交·通 _μ		交通出入口方位详见附图;合理组织内部交通,适当进行人车分流;车行出入口与规划路交叉口距离应满足《城市道路交通规划设计规范》的要求;人行道和建筑物出入口必须设无障碍通道。 _μ		

市政工程设计要求	竖·向·设·计	在设计阶段应重点考虑本地块与周边地块的相对关系及与相邻道路的交通联系。
	消·防	满足消防要求。
	电·力	该地块 10kV 电源由市 10kV 供电网引入；地块内 10kV 及 380/220V 电力线路采用埋地敷设。
	电·信·及·有·线·电·视	该地块内电信及有线电视接入市话网和有线网，有线电视与电话线路均采用埋地敷设。有线电视接口选在弘康丽城一期一侧。
	给·水	给水来自弘康丽城高位水池，由地块南侧弘康丽城小区现状给水管接入本地块。
	排·水	污水排入地块北侧污水管，最终排入头道沟污水截流干管。 雨水经管道收集后排入地块北侧，最终排入头道沟河。
	供·热	地块内设换热站，热力一次网由平岗路引入。
	燃·气	地块内设煤气调压站，中压煤气由地块南侧弘康丽城小区现状煤气管接入本地块。
	其·他	一、落实各项市政配套设施，做好竖向设计及各类工程管线规划，并纳入城市管网体系。 二、在不影响规划条件及相关设计规范、景观、人身安全、安全生产的前提下，各类市政管线的外接口及用地范围内的路径经管线权属单位同意后，可以根据现状地块的实际情况进行适当调整。
城市景观及色彩要求	建筑色彩应与周边建筑环境、自然环境相协调。规划方案应结合用地特点灵活布局，各建筑物群疏密相间，高低错落，功能分区合理，空间环境优美，配套设施完善，使用方便安全。	
备·注	1、委托设计资质符合要求的设计单位编制的规划方案报我局定案实施。 2、在不影响周边的情况下，鼓励合理开发利用建设用地范围内的地下空间。	

注：

1. 与本《规划设计条件通知书》同时核发的还有规划条件附图，文图一体方为有效文件；

2. 本《规划设计条件通知书》由通化市自然资源局负责具体解释。

核发部门签章：

核发日期： 年 月 日

通化市平岗山二期地块规划条件附图



200米

序号	名称	面积 (m²)	用途	备注
1	1#地块	12000	住宅	
2	2#地块	8000	住宅	
3	3#地块	15000	住宅	
4	4#地块	10000	住宅	
5	5#地块	18000	住宅	
6	6#地块	12000	住宅	
7	7#地块	10000	住宅	
8	8#地块	15000	住宅	
9	9#地块	12000	住宅	
10	10#地块	10000	住宅	
11	11#地块	15000	住宅	
12	12#地块	10000	住宅	
13	13#地块	12000	住宅	
14	14#地块	10000	住宅	
15	15#地块	15000	住宅	
16	16#地块	10000	住宅	
17	17#地块	12000	住宅	
18	18#地块	10000	住宅	
19	19#地块	15000	住宅	
20	20#地块	10000	住宅	
21	21#地块	12000	住宅	
22	22#地块	10000	住宅	
23	23#地块	15000	住宅	
24	24#地块	10000	住宅	
25	25#地块	12000	住宅	
26	26#地块	10000	住宅	
27	27#地块	15000	住宅	
28	28#地块	10000	住宅	
29	29#地块	12000	住宅	
30	30#地块	10000	住宅	
31	31#地块	15000	住宅	
32	32#地块	10000	住宅	
33	33#地块	12000	住宅	
34	34#地块	10000	住宅	
35	35#地块	15000	住宅	
36	36#地块	10000	住宅	
37	37#地块	12000	住宅	
38	38#地块	10000	住宅	
39	39#地块	15000	住宅	
40	40#地块	10000	住宅	
41	41#地块	12000	住宅	
42	42#地块	10000	住宅	
43	43#地块	15000	住宅	
44	44#地块	10000	住宅	
45	45#地块	12000	住宅	
46	46#地块	10000	住宅	
47	47#地块	15000	住宅	
48	48#地块	10000	住宅	
49	49#地块	12000	住宅	
50	50#地块	10000	住宅	

比例尺 1:500

制图人 张三

审核人 李四

日期 2023.10.10