

# 通化市恒大东侧地块(地块二)规划条件调整批前公示

调整前

		道引入。
	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。 在不影响规划条件及相关设计规范、景观、人身安全和安全生产的前提下，各类市政管线的外接口及用地范围内的路经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。
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改造。	
城市景观及色彩要求	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；建筑色彩应与周边恒大一期建筑环境自然环境相协调，因东北气候特点，阳台应封闭。	
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。	
建 设 用 地 强 度 要 求	地块二建设规划控制要求（规划建设用地0.6971公顷）	
	地上建筑面积≤4531.15㎡	
	容 积 率	≤0.65
	建 筑 密 度（%）	≤35
	绿 地 率（%）	≥35
	建 筑 高 度（m）	≤15
	建筑退道路红线距离（m）	（详见附图）
停 车 泊 位 要 求	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。
市 政 工 程 设 计 要 求	机动车停车位	按停车率不低于2.0车位/100名师生计算
	非机动车停车位	按停车率不低于1.0车位/100名师生计算
	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应满足《城市综合交通体系规划标准》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	电力10kV电源接市10kV供电网，地块内10kV和0.4kV电缆埋地敷设。未尽事宜待修建性详细规划设计阶段根据单体建筑面积确定。
	电信及有线电视	电信、有线电视和电话线路埋地敷设，不共管。

	给 水	给水由地块一引入本地块。
	排 水	污水：排入地块一污水管道。 雨水：排入地块一雨水管道。
	供 热	供热管道二次网由地块一接入。
	燃 气	燃气管道由地块一燃气管道接入。
	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。 在不影响规划条件及相关设计规范、景观、人身安全和安全生产的前提下，各类市政管线的外接口及用地范围内的路经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。
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

调整后

通化市自然资源局规划条件通知书				
编号 2025-tj-010				
建设用地名称		通化市恒大东侧地块(地块二)		
规划用地情况	具体位置	通化市江湾东路西侧，江湾西路南侧，滨江南路北侧（详见附图）		
	用地面积	地块二规划建设用地 0.6971 公顷		
	规划用地性质	地块二	幼儿园用地(用地代码 080404)	
建设用地强度要求	地上建筑面积<5576.80㎡			
	容 积 率	<0.80	建筑密度(%)	<35
	绿 地 率(%)	>35	建筑高度(m)	<15
	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。		
	停车位要求	机动车停车位	按停车率不低于2.0车位/100名师生计算	非机动车停车位
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应满足《城市综合交通体系规划标准》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		电力10kV电源接市10kV供电网，地块内10kV和0.4kV电缆埋地敷设。未尽事宜待修建性详细规划设计阶段根据单体建筑面积确定。	
	电信及有线电视		电信、有线电视和电话线路埋地敷设，不共管。	
	给 水		给水由地块北侧江湾西路引入本地块。	

	排 水	污水：排入滨江南路污水管道。 雨水：排入江安路雨水管道。
	供 热	供热管道接长安城换热站。
	燃 气	低压燃气管道接长安城调压站。
	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。 在不影响规划条件及相关设计规范、景观、人身安全和安全生产的前提下，各类市政管线的接口及用地范围内的路经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。
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

用地性质:幼儿园用地

调整内容:根据东昌区政府申请，在符合详细规划的前提下容积率由≤0.65调整为≤0.8；

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