

内江市自然资源和规划局规划条件 通 知 书

内市自然资规规管条（2022）74号

内江市自然资源和规划局高新区分局：

根据市政府批准的《内江高新区高铁片区控制性详细规划》（2022 维护版）和《内江高新区高铁片区战略预留区规划论证方案》，经内江市国土空间规划委员会办公室 2022 第 22 次规划会审会审议同意，现将内江高新区高铁片区 B-13-1-2 地块按下列规划条件进行土地使用权处置。

一、规划用地控制指标

编号	土地使用性质	规划净用地面积	容积率	建筑密度	绿地率	建筑限高
B-13-1-2	商业商务用地	22014.40 平方米 (约 33.02 亩)	$R \leq 2.5$	$D \leq 40\%$	$G \geq 25\%$	80 米

二、建筑规划设计要求

（一）布局要求：须符合《内江市城市规划管理技术规定》（2020 版）（以下简称《规定》的要求），最终以审定方案为准。

（二）建筑高度：地块建筑限高 80 米，并符合《规定》的要求。

（三）建筑后退要求

1. 建筑后退规划用地边界距离：并符合《规定》的要求。

2. 建筑后退道路红线：建筑后退北环路道路红线 ≥ 28 米（含 25 米宽绿化带），多、低层建筑后退银山路道路红线 ≥ 5 米，多、低层建筑后退东南侧规划路道路红线 ≥ 15 米，高层建筑后退银山路道路红线 ≥ 8 米，高层建筑后退东南侧规划路道路红线 ≥ 18 米，临城市主、次道路（道路红线宽度 ≥ 24 米）交叉路口建筑须后退道路切角线 13 米以上，形成前区广场，并符合《规定》的要求。

3. 地下建筑控制线后退用地红线距离：须符合《规定》的要求。

（四）建筑间距须符合《规定》的要求，并符合消防、抗震、安全、环保、卫生等方面的要求。

（五）地下空间（含建设规模和功能用途）设计应符合《内江市中心城区地下空间综合利用规划》和《规定》的要求，其中地下空间宜设置地下车库、设备用房、物管用房等配套设施用房，最终以审定方案为准。

三、交通规划要求

（一）按照用地内功能分区合理组织车辆和人流交通，禁止在北环路、银山路一侧设置机动车出入口，人行出入口按实际需要设置。

（二）停车位：停车位配建须符合《规定》的要求，《四川省发展和改革委员会 四川省能源局关于加强电动汽车充电基础设施规划建设有关问题的通知》（川发改能源〔2018〕125 号）的要求，建设充电基础设施或预留建设安装条件。

四、城市设计要求

（一）建筑的体量、高度、材料、色彩应与周边环境协调，规划方案应考虑建筑群体的空间布局、景观及夜景亮化设计；建筑群体的风格、造型、色彩应当协

调统一，并在此基础上，从造型、色彩、细部、小品等方面谋求单体建筑的共识性；建筑空间布局、体量、色彩等方面要求应符合《规定》的要求。

（二）建筑主体面宽要合理，要保证建筑物的通透效果。建筑高度不大于 24 米时，最大连续面宽投影不宜大于 80 米；建筑高度大于 24 米且不大于 54 米时，最大连续面宽投影不宜大于 60 米；建筑高度大于 60 米时，其主要朝向投影面宽不宜大于 40 米。

（三）临城市道路的建筑，其外窗和阳台的安全防护、空调外机、遮阳棚、烟道等设施应当统一规范、统一设计、统一实施。因建筑功能确需在室外设置安全防护、空调机位、各类管线等设施的，需在方案阶段与建筑外观效果统筹考虑，并预留隐蔽设置的安装条件，严禁在后期建设及使用过程中对建筑外立面产生影响。

（四）户外广告及招牌的设置应符合《内江市中心城区城市街区立面规划控制导则》及有关要求。

五、市政要求

（一）应落实水、电、气、通讯等各项市政配套设施，入户及室外水、电、气、通讯设施应统一规范设置，在符合安全要求的前提下应进行绿化、美化，并不得在建筑外立面裸露布设水、电、气、通讯入户管线。

（二）合理结合用地内及周边道路线形进行场地竖向设计，妥善确定建筑室内、外地坪标高；用地内雨水、污水排放系统按分流制进行设计，并进入城市管网。

（三）按《环境卫生设施设置标准》（CJJ27-2012）设置垃圾收集点或垃圾收集站，具体建设事项与市城管执法局衔接落实。

（四）建设项目临街面市政公用设施点位应按照《规定》的要求设置。

六、配套（配建）要求

（一）物业管理用房（包括物业管理企业用房、业主委员会议事活动用房等）应按《规定》要求配置。物业管理企业用房建筑面积不低于房屋总建筑面积的千分之二，且建筑面积不低于 100 平方米。物业管理企业用房可分处设置，但位于地面部分不低于 50%，且每处建筑面积不小于 100 平方米。业主委员会议事活动用房建筑面积不低于 30 平方米，须与地面物业管理企业用房联合建设，并具备水、电等基本功能。

（二）建设项目的配套设施（含配建设施）应与建设项目第一期统一规划，同步实施和验收，并应符合《规定》和相关技术规范要求。

七、特殊要求

该地块土地竞得者若与西南侧 B-13-1-1 地块为同一竞得者，则建筑后退 B-13-1-1 与 B-13-1-2 地块之间用地边界的距离可统筹考虑。

八、其他要求

（一）规划设计方案应符合《内江市绿色建筑创建行动实施方案》和《关于进一步提升内江市建设工程装配式建设水平的实施方案》的相关要求，并在规划设计方案阶段预留绿色建筑和装配式建筑的实施条件，具体建设事项与建设行政主管部门衔接落实。

(二) 规划设计方案应按照国家住房和城乡建设部《海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建(试行)》《四川省人民政府办公厅关于推进海绵城市建设的实施意见》及《内江市中心城区海绵城市专项规划(2016-2030)》的要求,推行低影响开发,采用适宜的海绵城市建设设施和技术措施,具体建设事项与建设行政主管部门衔接落实。

(三) 规划设计方案中的通信设施规划建设须符合国家相关规范要求,具体建设事项与市通发办衔接落实。

(四) 本地块应按照人民防空相关法规、规范同步落实人民防空要求,报人民防空主管部门同步审批及管理,具体建设事项须与人民防空主管部门衔接落实。

八、遵守事项

(一) 持本通知书委托具有设计资质的设计单位进行规划建筑设计,方案报审时并需提供两套(不同布局、不同风格)规划设计方案,含相关电子文档、纸质文本、项目告知承诺函等资料。

(二) 建筑面积计算应符合《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T 50353-2013)的要求。

(三) 本通知书中所列规划条件是审查规划设计方案的依据;规划设计方案除满足规划设计条件外,还应符合国家相关法律、规范的要求。

(四) 本通知书中所列容积率、建筑密度等指标因用地情况不同等原因,在设计中有可能达不到上限,建设单位在项目测算时应予充分考虑。

(五) 本工程涉及消防、环保问题时,应及时与主管部门对接。

(六) 本规划条件通知书有效期为一年。地块规划条件确定后一年内国有建设用地使用权未出让的,再次出让前应当由自然资源规划主管部门重新确定规划条件。

(七) 规划设计方案须采用内江城市坐标系。

(八) 土地取得者应对用地范围内管线及其它市政设施进行探测;新建环卫、市政设施应经主管部门核准位置;涉及管线、沟渠及其它市政设施的保护、搬迁必须征得产权单位及主管部门的同意。

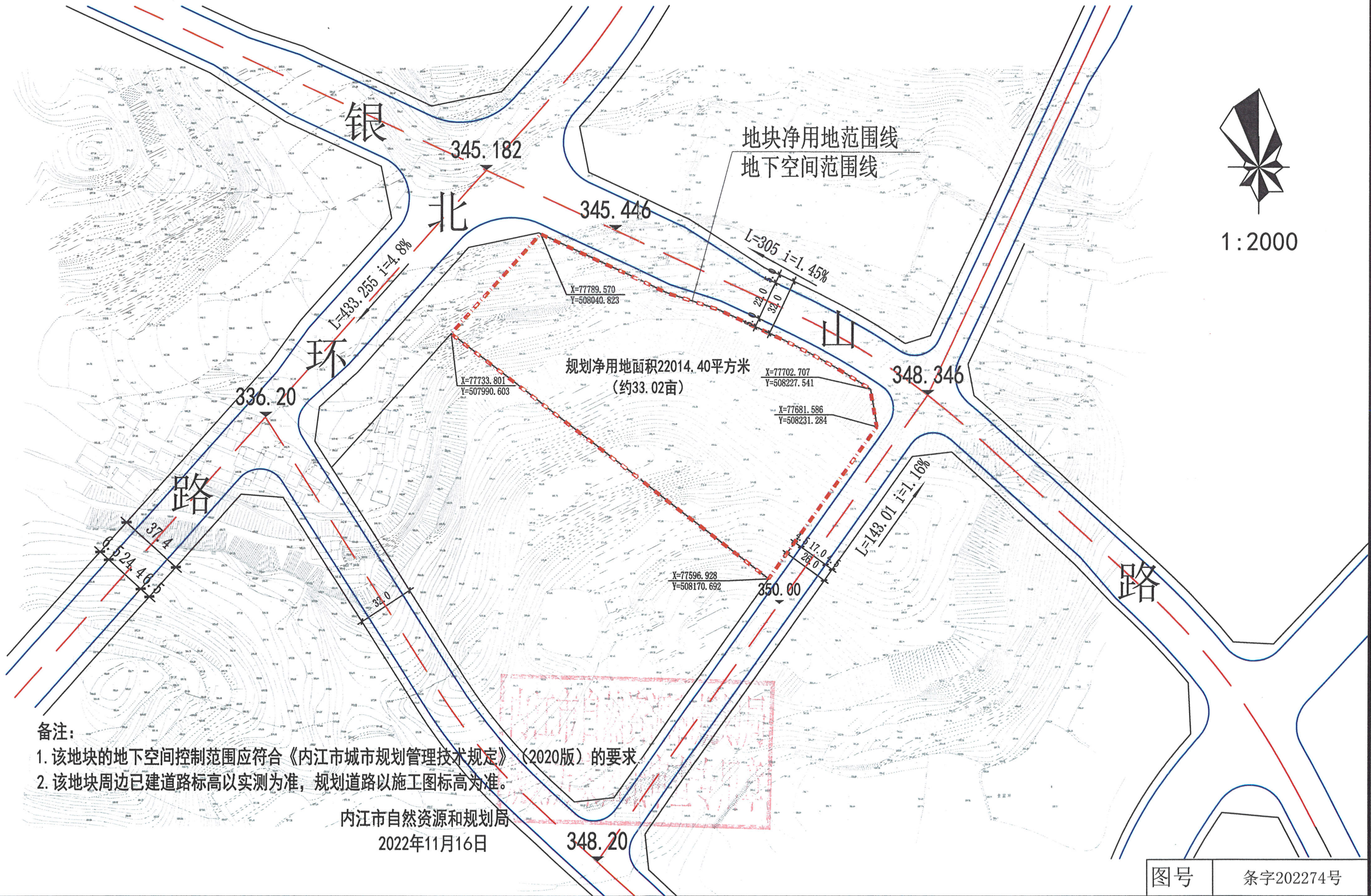
(九) 本通知书与规划用地红线图(条字 202274 号)图文一体方为有效文件。

内江市自然资源和规划局

2022年11月16日



内江高新区高铁片区B-13-1-2地块规划用地红线图



备注：
1. 该地块的地下空间控制范围应符合《内江市城市规划管理技术规定》（2020版）的要求
2. 该地块周边已建道路标高以实测为准，规划道路以施工图标高为准。

内江市自然资源和规划局
2022年11月16日