

内江市自然资源和规划局规划条件 通 知 书

内市自然资规管条〔2023〕14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）（内府函〔2022〕47号）、《内江高新区高铁片区战略预留区规划论证方案》（内府函〔2022〕209号），经内江市国土空间规划委员会办公室2023年第8次规划会审会审议同意，现将内江高新区高铁片区B-14-1-1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-14-1-1	商业商务用地	21873.87平方米 (约32.81亩)	$1.0 < R \leq 2.5$	$D \leq 40\%$	$G \geq 25\%$	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》（2023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：须符合《规定》的要求。。

2. 建筑后退道路红线：建筑后退东侧东兴大道道路红线 ≥ 33 米（含30米宽绿化带）；多、低层建筑后退东北侧银山路道路红线 ≥ 5 米，高层建筑后退东北侧银山路道路红线 ≥ 8 米；多、低层建筑后退西侧规划城市道路红线 ≥ 15 米，高层建筑后退西侧规划城市道路红线 ≥ 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，禁止在东兴大道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，同时按照《四川省充电基础设施建设运营管理办法》（川发改能源规〔2023〕137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60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，且建筑面积不小于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小于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南侧B-14-1-2地块为同一竞得者，则建筑后退B-14-1-1与B-14-1-2地块之间用地边界的距离及地块机动车出入口位置可统筹考虑。

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。

九、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方案设计,方案报审时需提供两套(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现行《建筑工程建筑面积计算规范》《民用建筑通用规范》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 202314 号)图文本体为有效文件。

内江市自然资源和规划局

2023年6月22日



内江高新区高铁片区B-14-1-1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》(2023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

2023年5月22日

图号 条字202314号