芒市“天沐·华府” 规划分期调整 项目审批前公示

项目名称：芒市“天沐·华府”规划分期调整
项目性质：居住用地
申报类型：建设用地规划许可证，建设工程规划许可证
申报单位：芒市天沐置业有限公司
审批经办：芒市自然资源局
公示类型：行政审批前公示
公示时间： 2022年6月10日至2022年6月21日
公示地点：芒市自然资源局公示栏，项目现场
公示网站： http： //www.dhms.gov.cn
公示组织：芒市自然资源局
项目介绍： 本项目位置：本案位于人保路以北、规划天沐一路以西，总用地面积81435㎡，建筑密度： 22.00%，容积率2.19；绿地率35.01%。项目设置高层住宅(10-12层)、沿街商业、社区配套等。

调整内容：
1. 总体规划。将原总体规划内容分为三期进行，且保证原总体规划中的布局不变、功能不变；总建筑面积、容积率、建筑密度、绿地率等不变；
2. 配套设施。按照实施的新规划要求，在原规划文本的基础上完善并满足各分期指标(主要体现在配套设施方面)。
调整内容的详细说明如下：
1. 分期规划说明：
现将原总体规划分为三期，其中一期包括： 1#~8#楼；二期包括： 9#~12#楼、 18#、 19#、28#楼；三期包括： 13#~17#楼、 20#~27#楼。分期成果完成后，总体规划图布局未变、总体指标未变。
2.配套设施说明：
（1)社区工作用房(社区居委会) 273.56㎡：按每100户不低于20平方米配建，并无偿提供给社区居委会使用；在规划一期的工程建设中已含了二期及三期的指标。其中：一期面积58.14㎡(位于2#楼 与5#楼之间下沉庭院-1F)；二期面积66.83㎡(位于2#楼与5#楼之间下沉庭院-1F)；三期面积148.59㎡，位于5#楼-1F)；总面积满足且不低于规定面积要求的224㎡；
（2)物业管理用房(业主委员会用房) 570.56㎡：按不低于建筑面积的3‰配建；在规划一期的工程建设中已含了二期的指标。其中： 一期位于5#楼与8#楼之间-1F，面积146.59㎡；二期位于5#楼与8#楼之间-1F，面积139.2㎡，三期位于14#楼一层的夹层(H=3.6M)及 2F，面积284.77㎡)总面积满足且不低于规定面积要求的535.23㎡，满足一半以上建筑面积设置于地上建筑中；
（3)养老服务设施用房229.74㎡：按每100户不低于20平方米配建，在规划一期的工程建设中已含了二期的指标。其中：一二期位于5#楼-1F，总面积106.93㎡，三期位于14#楼1F，面积122.81㎡)总面积满足且不低于规定面积要求的224㎡；
3.局部平面布局说明：
（1)位于2#— 5#—8#楼之间对应的地下区域(此区域为下沉庭院和游泳池周边)，为满足分期配套设施用房的面积，该区域的功能布局做了局部调整。
（2)位于14#楼二层，为满足分期配套设施用房的面积，该区域的功能布局做了局部调整。
4.指标中其他面积说明：
（1)住宅部分面积由166945.85㎡调整为167377.76㎡；（2)商业部分面积由4957.63㎡调整为5120.96㎡；（3） 办公部分面积由2763.76㎡调整为1760.63㎡。
注：以上内容均保证了总建筑面积、容积率、建筑密度、绿地率等指标未变动。

区位图

备注：对以上公示项目有异议者，请在公示期间内以书面形式将意见和建议反馈到芒市自然资源局规划中心(芒市胞波路115号)
联系人：
联系电话： 0692-2100556

总平面图(调整前)

主要经济技术指标 （调整前）

项目			数值	计量单位	备注
建设用地面积			81435.00	㎡	合约122.2亩
容积率			2.19	-	
总建筑面积			234689.87	㎡	
计容建筑面积			178410.81	㎡	
其中	住宅建筑面积		166945.85	㎡	
	商业建筑面积		4957.63	㎡	
	办公建筑面积		2763.76	㎡	
	入口大门建筑面积		120.42	㎡	
	配套设施建筑面积		2179.24	㎡	
	其中	消防控制室	64.00	㎡	
		物业管理用房	531.07	㎡	不小于地上面积的3‰，且一半以上建筑面积须设置于地上建筑中
		养老服务(托老所)	30.59	㎡	人均用地不少于0.1平方米
		社区卫生服务	178.67	㎡	每10000平方米地上建筑面积设置不少于10平方米，且须设置于地上建筑中
		公共卫生间	120.00	㎡	单独居住用地至少设置一处，超过60000平方米每60000平方米增加一处，每处建筑面积不少于40平方米，且须设置于地上建筑中
		室内活动中心	265.00	㎡	每10000平方米地上建筑面积设置用地面积不少于15平方米
		生鲜超市	892.91	㎡	每10000平方米地上建筑面积设置不少于50平方米，且须设置于地下一层及以上建筑中
		便利店	97.00	㎡	建筑面积50-100，1000人-3000人设置一处
	生活垃圾收集点（不计容）		40.00	㎡	
	室外文化体育活动场地（不计容）		909.18	㎡	每10000平方米地上建筑面积设置用地面积不少于50平方米的室外活动场所
	架空层建筑面积		1443.91	㎡	
不计容建筑面积			56279.06	㎡	
其中	不计容地下室建筑面积		56279.06	㎡	
绿地率			35.01%	%	
绿地面积			28510.39	㎡	
建筑占地面积			17915.70	㎡	
建筑密度			22.00%	%	
住宅总户数			1120	户	
居住人数			3584	人	
住宅建筑平均层数			10~12	层	
住宅建筑高度(高程)控制最大值			919.8	m	
机动车停车位			1720	辆	根据芒市自然资源局提供的用地规划条件等信息，≥1车位/300平方米住宅建筑面积， ≥0.5车位/100平方米商业办公及配套建筑面积
其中	地上停车位		240	辆	
	地下停车位		1480	辆	
	其中	充电车位	86	辆	根据云南省电动汽车充电基础设施规划要求， 充电车位≥5%
		其他车位	1394	辆	
非机动车停车位			2240	辆	根据芒市自然资源局提供的用地规划条件， ≥2车位/户
其中	充电车位		1120	辆	根据规划局提供的《电动自行车充电车库相关要求》按每户不少于1个充电车位的标准配置充电设施
	其他车位		1120	辆	

总平面图(调整后)

主要经济技术指标 （调整后）

项目			数值	计量单位	备注
建设用地面积			81435.00	㎡	合约122.2亩
容积率			2.19	-	
总建筑面积			235229.87	㎡	
其中	一、计容建筑面积		178410.81	㎡	
	1. 住宅建筑面积		167377.76	㎡	
	2. 商业建筑面积		5120.96	㎡	
	3. 办公建筑面积		1760.63	㎡	1#楼1F 、2F 、-1F及下沉庭院、1F/5#楼与8#楼)
	4. 入口大门建筑面积		129.48	㎡	28#楼
	5. 配套设施建筑面积(计容)		2578.07	㎡	
	其中	5.1 消防控制室	64.00	㎡	5#楼1F
		5.2 社区工作用房(社区居委会)	273.56	㎡	社区工作用房应按每100户不低于20平方米配建， 并无偿提供给社区居委会使用(其中一期含二期及三期， 一期面积58.14㎡(位于2#楼与5#楼之间下沉庭院-1F)；二期面积66.83㎡(位于2#楼与5#楼之间下沉庭院-1F)，三期面积148.59㎡，位于5#楼-1F)总面积满足不低于规定面积要求的224㎡
		5.3 物业管理用房(业主委员会用房)	570.56	㎡	物业管理用房应按不低于建筑面积的3‰配建，(其中一期含二期，一期位于5#楼与8#楼之间-1F,面积146.59㎡，二期位于5#楼与8#楼之间-1F，面积139.2㎡，三期位于14#楼一层的夹层（H=3.6M)及2F，面积284.77㎡)总面积满足不低于规定面积要求的535.23㎡，满足一半以上建筑面积设置于地上建筑中。
		5.4 养老服务设施用房	229.74	㎡	养老服务设施用房应按每100户不低于20平方米配建。(其中一期含二期，位于5#楼-1F,总面积106.93㎡，三期位于14#楼1F，面积122.81㎡)总面积满足不低于规定面积要求的224㎡
		5.5托老所	30.59	㎡	本项目规划总户数1120户，规划居住人口为3584人。按《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018），无详细规划出3000人“居住街坊”级别， 达不到6000~12000人的“五分钟生活圈”级别，其配套介于两个级别建设要求之间，考虑到呼应街坊级， 未按五分钟标准“老年人日间照料中心300-750㎡/处的配备要求”进行设计报建。 同时全国时居住区的生活设施单独配套加严地，仅申报设置一处300㎡的老年人活动室以不缺项，现划方案通过了审查，并取得了用地规划许可证和建设工程许可证，位于10#楼一层。
		5.6 社区卫生服务	178.67	㎡	每10000平方米地上建筑面积设置不少于10平方米，且须设置于地上建筑中,位于10#楼一层及5#层
		5.7 公共卫生间	120.00	㎡	单独居住用地至少设置一处，超过60000平方米每60000平方米增加一处， 每处建筑面积不少于40平方米，且须设置于地上建筑中.位于14#楼一层。
		5.8 室内活动中心	265.00	㎡	每10000平方米地上建筑面积设置用地面积不少于15平方米，位于14#楼与8#楼之间下沉庭院负一层及14#楼负一层
		5.9 生鲜超市	748.95	㎡	每10000平方米地上建筑面积设置不少于50平方米，且须设置于地下一层及以上建筑中，位于14#楼一层及二层。
		5.10 便利店	97.00	㎡	建筑面积50- 100,1000人-3000人设置一处，位于14#楼一层。
		5.11 生活垃圾收集点(不计容)	40.00	㎡	位于基地西北角
		5.12 室外文化体育活动场地(不计容)	909.18	㎡	每10000平方米地上建筑面积设置用地面积不少于50平方米的室外活动场所
		5.13 养老服务设施室外活动场地(不计容)	358.40	㎡	人均用地不少于0.1平方米的要求确定养老服务设施布局和建设标准
	6. 架空层建筑面积		1443.91	㎡	
	二、不计容建筑面积		56819.06	㎡	
	其中	不计容地下室建筑面积	56819.06	㎡	
绿地率			35.01%	%	
绿地面积			28510.39	㎡	
建筑占地面积			17915.70	㎡	
建筑密度			22.00%	%	
住宅总户数			1120	户	
居住人数			3584	人	
住宅建筑层数			10~12	层	
住宅建筑高度(高程)控制最大值			919.8	m	
机动车停车位			1720	辆	根据芒市自然资源局提供的用地规划条件等信息， ≥1车位/100平方米住宅建筑面积， ≥0.5车位/100平方米商业办公及配套建筑面积
其中	1. 地上停车位		240	辆	
	2. 地下停车位		1480	辆	
	其中	2.1 充电车位	172	辆	根据云南省电动汽车充电基础设施规划要求， 充电车位≥10%
		2.2 其他车位	1308	辆	
非机动车停车位			2240	辆	根据芒市自然资源局提供的用地规划条件， ≥2车位/户
其中	1. 充电车位		1120	辆	根据规划局提供的《电动自行车充电车库相关要求》按每户不少于1个充电车位的标准配置充电设施
	2. 其他车位		1120	辆	