

建设项目规划公示

项目名称: 华诚丽都商住小区项目
建设单位: 济南华诚丽都房地产开发有限公司
公示类别: 修规方案调整
公示时间: 2019年8月30日—2019年9月12日
公示网址: 济南市自然资源和规划局信息网 (<http://jnup.jinan.gov.cn>)

为盘活钢城区闲置楼盘，济南华诚丽都房地产开发有限公司拟建设位于钢都大街以南、永兴路以西的华诚丽都项目后续工程。为提升小区品质和居住环境，建设单位按照《城市居住区规划设计标准（GB50180-2018）》及相关文件要求，结合自身开发需要，对原规划方案进行了优化调整。为增强公众的参与权和知情权，现将调整内容面向社会进行公告，公示期为本公示发布之日起十个工作日。

项目概况：

华诚丽都项目位于济南市钢城区，规划地块东至永兴路，北临钢都大街，西邻前进路、南靠双山河，交通便利，位置优越，规划建设用地面积为42354平方米，主要以居住建筑为主，同时配有一部分商业建筑。

规划调整原因：规划地块原规划方案为2012年设计，原户型设计已不满足现阶段购房者需求，且由于《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）的实施，原建筑设计方案已不能满足现有规范。

一、调整前的规划方案

1、规划布局：用地面积42354平方米，规划建设2栋住宅楼（3#、6#）、4栋商住楼（1#、2#、5#、7#）、1栋商业楼（8#）及相关配套设施。

2、规划设计要求：《建设用地规划设计条件通知书》确定的主要内容为：用地面积42354平方米，容积率不大于4.5，建筑密度不大于40%，绿地率不小于25%。

3、主要经济技术指标：用地面积42354平方米，总建筑面积248218.62平方米，其中地上建筑面积184565.03平方米，地下建筑面积63653.59平方米，容积率4.36，建筑密度29.10%，绿地率35.05%，居住停车位1128个，公建停车位196个。

二、调整后的规划方案

1、规划布局调整：该项目一期（2#、5#、7#、9#、8#部分及车库）已基本建成，主要对未建的二期工程（1#、3#、6#及8#）进行调整：1#住宅楼建筑层数不变，底层商业取消，长度由原103.3米调整为约98米，宽度由18.2米调整为约19米；3#住宅楼层数不变，长度由49.8米调整为约77米，宽度由14.9米调整为约12米；6#住宅楼调整为6#、10#住宅楼，层数由11层+17层调整为11层+27层，长度由80.55米调整为约67米，宽度由17.8米调整为约18米；8#未建设部分由4层调整为5层，长度由45米调整为约35米，宽度由30米调整为约20米；小区西侧增加一处三班幼儿园。调整详见附图。

2、方案调整后主要经济技术指标：总建筑面积248218.62平方米，其中地上建筑面积184565.03平方米，地下建筑面积63653.59平方米，容积率4.36，建筑密度28.27%，绿地率25.07%，居住停车位1390个，公建停车位196个。调整后经济技术指标均满足《建设用地规划设计条件通知书》要求。调整内容详见附图。

3、调整后的日照影响分析：项目一期主体工程按原规划方案已建设完成，一期工程对周边建筑的影响符合日照标准要求（日照分析报告由上海经纬建筑规划设计研究院股份有限公司利用专业数据软件分析后得出，如有异议由上海经纬建筑规划设计研究院股份有限公司负责解释），本次日照分析只针对二期工程对地块内建筑的日照影响进行，结论如下：地块内现状2#、5#、7#住宅，每套住宅至少有一个居住空间满足大寒日3小时的日照要求。

备注：

1. 公示期内，对以上公示项目有异议者，请在公示期限内以书面形式将意见和建议反馈至钢城区行政服务大厅二楼规划局窗口（钢城区汶水路10号）。我局将对合理化意见、建议予以采纳，公示期结束后将不予受理。反馈材料必须包括反馈者的真实姓名、有效的联系方式、反对的理由。公示期内利害关系人享有申请听证的权利。有关听证相关事项按《山东省实施行政许可听证办法》实施。
2. 批前公示期内公示无异议、异议不成立，或公示期内不提出听证书面申请的，我局将依法进行行政许可，现场公示牌保留至建设工程竣工验收前。
3. 公示期间建设单位应保持公示牌清洁、完整，如有损坏、丢失，建设单位应当及时修复或重新制作，且不得恶意修改规划方案内容，否则市自然资源和规划局将依法进行严肃处理。
4. 原规划方案和规划调整方案均由上海经纬建筑规划设计研究院股份有限公司编制，如对日照分析结果等方面存在异议，由上海经纬建筑规划设计研究院股份有限公司、建设单位和属地政府负责解释。上海经纬建筑规划设计研究院股份有限公司电话：0533-8170900、建设单位电话：0634-5783888、属地政府电话：0634-6891606。

受理电话：0634-6885000 6895025 安全责任单位：济南华诚丽都房地产开发有限公司 电话：0634-7909998

