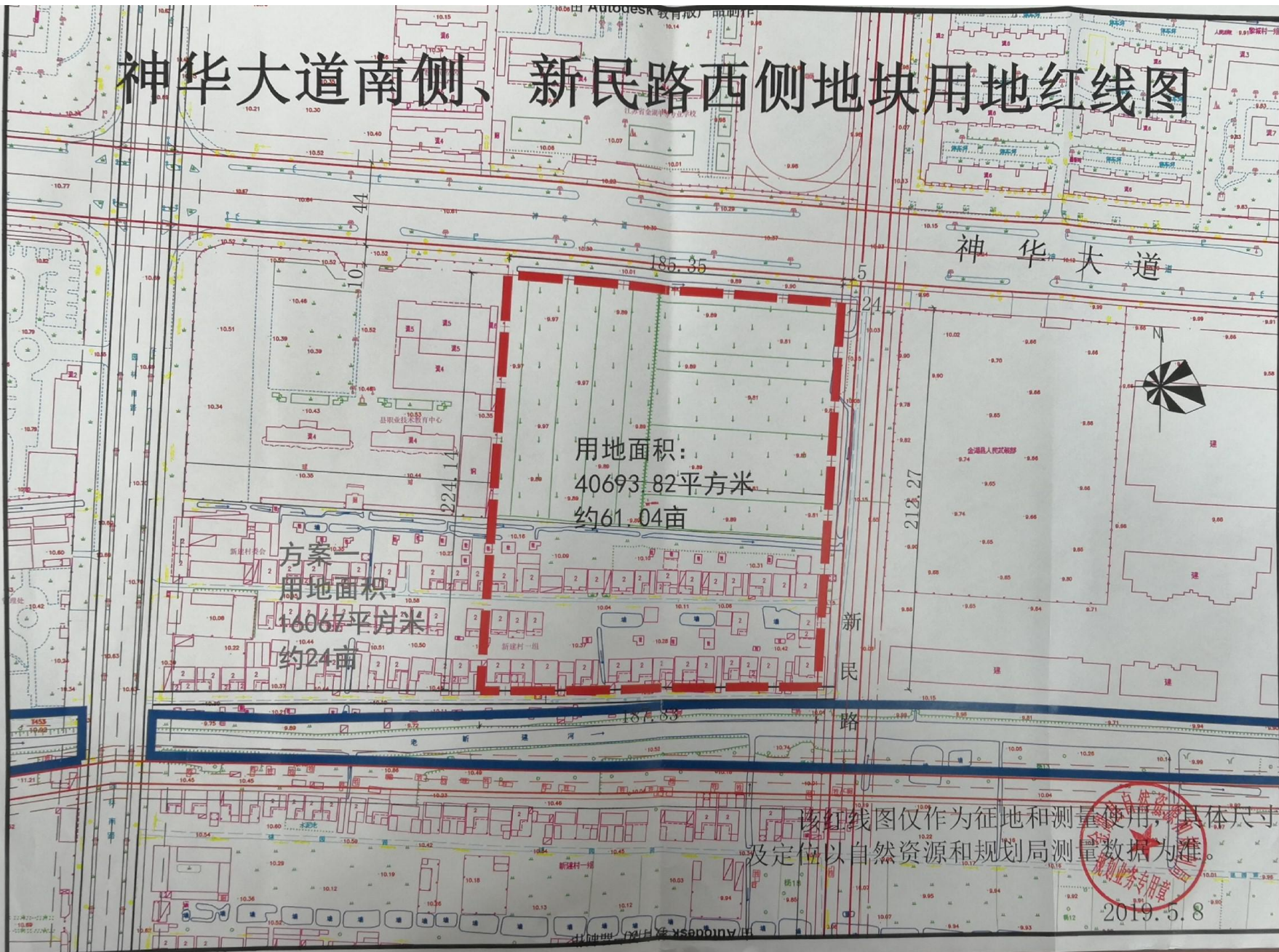


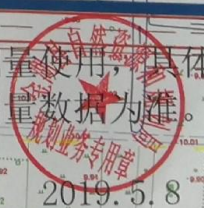
# 神华大道南侧、新民路西侧地块用地红线图

由 Autodesk 教育版产品制作

由 Autodesk 教育版产品制作



该红线图仅作为征地和测量使用，具体尺寸及定位以自然资源和规划局测量数据为准。



2019.5.8

# 金湖县自然资源和规划局 用地规划条件

金规地设

2019029

日期: 2019.5.8

建设规划条件符合有关标准、规范和技术规定, 如与本条件有关要求相抵触, 应及时与我局联系, 本条件有效期为一年。

建设项目名称		公开挂牌		坐落位置		神华大道南侧、新民路西侧				
建设单位名称		公开挂牌		地块编号						
序号	规划设计条件		内 容		序号	规划设计条件		内 容		
1	用地性质		商住用地 (其中商业建筑面积不少于 18000 平方米, 不大于 19000 平方米)		5	道 路		结合周边项目道路系统合理组织人、车流线、车辆停放以及消防通道, 创造安全、安静、方便的环境, 并与周边地块的相衔接。		
2	用地范围	四 至	神华大道南侧、新民路西侧 (具体定位以国土部门资料为准)		6	管 线		应设置给水、污水、雨水、电力、燃气和通讯等综合管线, 所有管线必须地下敷设, 且与城市管网衔接, 综合管线规划另行审查。		
		用地面积	40693.8 平方米 (约 61.04 亩, 具体尺寸以国土部门测量为准)		7	市政公用设施		按相关技术要求配置必要的市政公用配套设施如公厕、垃圾收集点、燃气调压站、配电房、消防设施等, 并将其反映到设计文件中。配电房设置应满足江苏省电力公司《新建居住区供配电设施规划设计导则 (试行)》的要求。		
3	建设控制	容积率		$>1.0, \leq 1.8$		8	公共设施		按相关技术规范要求合理配置必要的公共设施。物管用房应合理布局, 独立设置, 由开发单位按项目总建筑面积 4% 的比例无偿提供。产权归开发区域内全体业主所有, 由业委会负责代管, 并登记造册。开发单位应按规划部门批准方案, 负责建设并无偿提供社区用房, 项目总建筑面积低于 5 万 $m^2$ (含) 的, 社区用房不低于 200 $m^2$ ; 项目总建筑面积在 5-10 万 $m^2$ 之间的, 社区用房不低于 300 $m^2$ ; 项目总建筑面积大于 10 万 $m^2$ 的, 社区用房不低于 400 $m^2$ ; 社区用房产权属政府。应按照不少于项目总建筑面积的 5% 修建抗力等级 6 级以上防空地下室。按照金政发[2015]33 号文要求新建住宅小区按每百户 20 至 30 平方米配套建设社区居家养老服务用房。应在项目内融入体育设施场地, 按照人均室外用地面积 0.3*0.65 平方米、人均室内建筑面积 0.1*0.26 平方米的标准, 对公共体育设施配套建设。需配建面积不低于 30 平方米的邮政服务场所。养老服务用房、室内体育用房、邮政服务场所的产权归全体业主所有。菜市场不少于 4000 平方米。整体商业需与一期住宅同时建设交付使用。	
		建筑密度		$\leq 40\%$		9	景观要求		1、规划建筑可采用现代造型, 体现以人为本的思想, 创造高品质的城市空间; 2、注重细部处理, 并与周围建筑相协调; 3、要注意丰富城市景观轮廓线, 建筑物的亮化和外挂物采用隐蔽设计, 充分考虑外装饰与建筑设计的有机结合; 4、要求进行园林绿化景观设计, 建筑夜景照明规划设计; 5、太阳能热水器、空调室外主机等安装与建筑融为一体, 布置形式设计应与城市景观设计要求相结合, 形成完好、整齐、美观的街景效果。	
		绿地率		$\geq 30\%$		10	其他要求		1、由建设单位聘请具有甲级建筑设计资质的设计单位进行设计; 2、应符合国家现行标准《建筑抗震设计规范》、《建筑设计防火规范》、《商店建筑设计规范》、《公共建筑节能设计标准》、“海绵城市”、“绿色建筑”等的有关规定; 3、沿相关道路应铺设大理石路牙, 后退红线部分应建设街头绿化和铺设花岗岩大理石, 小区内部道路采用沥青路面, 设计方案需报我局审批后实施; 4、建筑底层不得设置机动车库, 住宅非机动车库采用内廊式, 可结合人防设施配置地下停车场; 5、要充分考虑无障碍设施的设计; 6、商业建筑外立面应采用石材饰面, 住宅建筑外立面应采用真石漆或石材饰面; 7、应注意沿街景观效果, 店铺开间不少于 4.5 米; 8、新建装配式建筑面积不小于总建筑面积的 30%, 新建装配式建筑的预制装配率应达到 45% 以上, 新建成品住房交付比例达到 25%。同时按金政发【2016】174 号文采用叠合楼板、预制楼板、预制阳台等水平预制构件; 9、设计须体现海绵城市和绿色建筑理念, 海绵城市需满足《金湖县海绵城市专项规划 (2016-2030)》的要求, 绿色建筑按照一星级及以上标准建设; 10、建设单位需无偿建设与建业路连接的桥梁, 规划设计方案报自然资源和规划局、水务局、住建局等相关部门批准实施; 11、未尽事宜请按《江苏省城市规划管理技术规定》(2011 年版) 等相关法律法规执行。	
		建筑限高		建筑高度不大于 60 米, 同时必须满足《江苏省城市规划管理技术规定》(2011 年版) 及相关法律法规的有关规定。						
		出入口方位		主要出入口设置在新民路及地块南侧 (南侧需建设单位无偿建设与建业路连接的桥梁), 人行出入口设置在神华大道, 出入口的设置应留有一定的集散场地; 各类建筑基地出入口距离道路交叉口不宜小于 80 米。						
		停车		机动 (面积或泊位) 居住建筑小汽车停车位 1.0 车位/百平方建筑面积, 及 1 个/户双向控制, 商业建筑小汽车停车位 0.8 车位/百平方建筑面积, 地下和半地下停车可结合绿地或建筑进行综合布置, 地面停车比例不大于 20%。 非机动 (面积或泊位) 商业建筑自行车停车位 3 车位/百平方建筑面积, 居住建筑自行车停车位 2 车位/百平方建筑面积						
4	建筑退让	退道路红线		后退神华大道道路南红线不少于 30 米, 后退新民路道路西红线不少于 15 米, 并满足相关规范要求。		11	主要报审材料		1. 1:500 或 1:1000 的现状图, 需以现状地形图为底图设计总平面, 并含规划用地以外 200 米范围内的现状情况; 2. 设计说明书 (含经济技术指标) 3. 建筑单体的平、立、剖面图 4. 规划全貌透视图及建筑单体透视图 5. 沿城市道路的街景立面图 6. 景观专项规划方案 7. 夜景专项规划方案 8. 综合管线规划方案 9. 项目交通影响评价报告 10. 海绵城市专项规划方案。 11. 绿色建筑专项规划方案。 12. 装配式建筑专项规划方案。 以上报审材料都必须提供电子文件 (dwg、jpg、word 文件) 其它报审的规划设计方案应符合本规划设计条件及《规划设计方案申报须知》的各项要求, 扩初报审。凡本条件未作具体规定的应满足国家现行有关法规、规范的要求, 方案报审应附有消防、环保、安全、园林、人防等管理部门的书面意见。	
		退用地边界		规划建筑主要朝向退让建设用地边界不得小于建筑间距的一半, 次要朝向退让建设用地边界不得小于规定山墙间距的一半。规划建筑退让地界还须满足《江苏省城市规划管理技术规定》(2011 年版) 及人防、消防、环保、安全、交通等要求。						
		退河道控制线								
		其 他		规划建筑与用地范围外住宅建筑日照间距系数按 1:1.43 (含) 以上控制, 如建高层建筑, 应与用地范围外住宅建筑同时满足日照间距系数 1:1.43 (含) 以上及日照分析大寒日不低于 3 小时的日照标准; 内部规划住宅建筑多层、小高层日照间距系数按 1:1.43 (含) 以上控制, 高层应进行日照分析, 满足大寒日不低于 3 小时的日照标准; 规划建筑物的间距控制还应满足《江苏省城市规划管理技术规定》(2011 年版) 及人防、消防、环保、安全、交通等要求。						
备 注		1、设计单位须按本条件进行方案设计, 申报一式三份材料报批。2、图示尺寸与实地尺寸不一致产生的后果由申报单位负责。3、本条件仅作为设计规划方案使用, 不作为拆迁的依据; 4、神华大道道路红线宽为 44 米, 新民路道路红线宽为 24 米。								

