

金湖自然资源和规划局 用地规划设计条件

金规地设(2019)001号

日期:2019.3.20

建设项目名称		公开挂牌		座落位置	园林路东侧、清河路南侧、城南干道北侧			建设项目用地须同时符合有关标准、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		商业服务业设施用地		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	园林路东侧、清河路南侧、城南干道北侧		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,综合管线规划另行报审。		
		用地面积	该地块41950平方米(约62.9亩,具体尺寸以国土部门测量为准)(其中12184平方米,约18.3亩的土地由建设单位无偿为政府建设绿地,不参与用地平衡)		7	市政公用设施		按相关技术要求配置必要的市政公用设施如公厕、垃圾收集点、燃气调压站、配电房、消防设施等,并将其反映到设计图纸中。		
3	建设控制	容积率	$>1.0, \leq 2.0$		8	公共设施		按相关技术规范及省市县要求合理配置必要的公共设施。应按照不少于项目总建筑面积的5%修建抗力等级6级以上的防空地下室。		
		建筑密度	$\leq 30\%$		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	$\geq 35\%$		10	其他要求		1、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》等有关法律法规的要求;2、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,项目内部主要道路采用沥青路面,设计方案需报我局审批后实施;3、建筑底层不得设置机动车库,非机动车库采用内廊式,可结合人防设施配置地下停车场;4、要充分考虑到无障碍设施的设计;5、新建建筑应注重沿街景观效果,外立面需与已建建筑外立面协调一致;6、临城市道路高层建筑贴线率不得大于50%;7、设计理念须体现海绵城市和绿色建筑理念;8、该地块地面建筑物49194.51平方米予以保留,已计入规划设计指标内,由竞得者按审定价向县人民政府购买;9、新建建筑装配式建筑需满足相关政策要求;10、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	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	机动车出入口方位:西侧、南侧;步行出入口方位:南侧、北侧,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应满足《江苏省城市规划管理技术规定》(2011年版)的要求。							
停车	机动(面积或车位)	商业建筑小汽车停车位0.6车位/百平方米建筑面积,地下和半地下停车可结合绿地或建筑进行综合布置,地面停车比例不得大于50%。								
		非机动(面积或车位)	商业建筑自行车停车位5车位/百平方米建筑面积							
4	建筑退让	退道路红线	后退园林路道路东红线不少于20米,后退城南干道道路北红线不少于20米,后退规划清河路道路南红线不少于30米,同时应满足《江苏省城市规划管理技术规定》(2011年版)的要求。		11	主要报审材料		1、1:500或1:1000的现状图,需以现状地形图为基础设计总平面,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。 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。凡本条件未做具体规定的应满足现行有关法规、规范的要求,方案报审应附有人防、消防、环保、安全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端间距的一半。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	用地红线内规划建筑与周边现状住宅建筑之间日照间距系数按1:1.43(含)以上的控制,如为高层建筑,与住宅建筑之间进行日照分析,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、园林路道路红线宽为36米;城南干道道路红线宽为36米;清河路道路红线宽为28米。								

