

金湖县自然资源和规划局 用地规划条件

金湖县自然资源和规划局
规划业务专用章

日期: 2019. 3. 19

建设项目名称		公开挂牌		座落位置	神华大道北侧、利农河西侧、黎城路东侧		
建设单位名称		公开挂牌		地块编号			
序号	规划设计条件	内容		建设项目的用地规划条件	应符合有关标准、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。		
1	用地性质	商住用地(商业总建筑面积不大于5600平方米)		内	容		
2	用地范围	四至	神华大道北侧、利农河西侧、黎城路东侧(具体定位以国土部门资料为准)		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。
		用地面积	总用地面积62634平方米(约93.95亩), 其中A地块用地面积18903平方米(约28.35亩), B地块用地面积43731平方米(约65.6亩), 具体尺寸以国土部门测量为准		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。
3	建设控制	容积率	$>1.0, \leq 2.2$		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, 并将其反映到设计图中。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。
		建筑密度	$\leq 28\%$		8	公共设施	按相关技术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, 由业主委员会负责代管, 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。按照规范要求设置独立幼儿园, 以省优质园标准建设3轨9个班规模幼儿园, 幼儿人均用地、建筑、绿化面积分别达到15、9、2平方米; 户外幼儿活动场地生均6平方米以上, 幼儿入园用地不少于4725平方米, 幼儿园建成后产权由政府统一移交教育部门, 幼儿园需独立设置, 需配建面积不低于20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。
		绿地率	$\geq 30\%$		9	景观要求	1、规划建设可采用现代造型, 体现以人为本的思想, 创造高品质的城市空间; 2、红线外东侧沿利农河西侧、北侧及中间由开发企业无偿代建不得少于1.2万平方米的集中绿化(具体范围详见红线图); 3、注重细节处理, 并与周围建筑相协调; 4、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; 5、要求进行园林绿化景观设计, 建筑夜景照明规划设计; 太阳能热水器、空调室外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; 6、唐招需统一规划、实施。
		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。		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”等有关法律法规的要求; 3、后退红线部分应建设街头绿化, 小区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; 4、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; 5、要充分考虑到无障碍设施的设计; 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、新建装配式建筑外立面不小于总建筑面积的30%, 新建装配式建筑的预制装配率达到45%以上, 新建成品住房交付比例达到25%。同时按金政发【2016】174号文采用叠合板、预制楼板、预制阳台等水平预制构件; 9、设计理念须体现海绵城市理念, 海绵城市需满足《金湖县海绵城市专项规划(2016-2030)》的要求; 10、绿色建筑按三星级及以上标准; 11、规划设计方案应对南侧加油站防火安全间距做专题阐述; 12、根据征收部门的意见要求整幢或单元回购安置房100套(其中: 120 m^2 左右户型60套, 90 m^2 左右户型40套), 安置房套型、面积以产权登记为准, 回购总面积不小于10800 m^2 , 回购价3850元/ m^2 , 以最终面积按实结算; 13、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。
		出入口方位	A、B地块的主出入口的设置, 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/百平方米建筑面积, 及1个/户双向控制, 商业建筑小汽车停车位0.8车位/百平方米建筑面积, 地下和半地下停车位可结合绿地或建筑进行综合布置, 地面停车比例不大于25%。					
非机动车(面积或泊位)	商业建筑自行车停车位3车位/百平方米建筑面积, 居住建筑自行车停车位2车位/百平方米建筑面积						
4	建筑退让	退道路红线	后退黎城路道路红线不少于15米, 后退神华大道道路红线不少于15米, 后退道路红线应满足相关规范要求。		11	主要申报材料	10. 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;
		退用地边界	规划建筑主要朝向后退建设用地边界不得小于建筑间距的一半, 次要朝向后退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。				11. 设计说明书(含经济技术指标)
		退河道控制线	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。				12. 建筑单体的平、立、剖面图
其他					13. 规划全貌透视图及建筑单体透视图效果图		
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、黎城路道路红线宽为24米, 神华大道道路红线宽为44米; 5、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、园林、环保、安全等管理部门的书面意见。					