

# 金湖县自然资源和规划局 用地规划条件

金规地设(2019069号)

日期:2019.11.1

建设项目名称		公开挂牌		座落位置	宁淮东线西侧	建设项目建设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	规划条件		内 容		序号	规划条件	
1	用地性质		商业服务业设施用地		5	道 路	
2	用地范围	四 至					
2		用地面积	总用地面积 23911 平方米 (约 35.9 亩), 具体尺寸以测量部门测量为准				
3	建设控制	容积率	≤1.0				
3		建筑密度	≤30%				
3		绿地率	≥25% ≤65%				
3		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。				
3		出入口方位	机动车出入口方位: 南侧; 步行出入口方位: 南侧。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。				
3		停 车	机动车 (面积或车位) 商业建筑小汽车停车位 0.8 车位/百平方米建筑面积; 地下和半地下停车可结合绿地或建筑进行综合布置。 非机动车 (面积或车位) 商业建筑自行车停车位 5 车位/100 m <sup>2</sup> 。				
4	建筑退让	退道路红线	满足《江苏省城市规划管理技术规定》(2011年版)的要求。				
4		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。经相邻地块产权单位同意, 可临界建设。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。				
4		退河道控制线					
4		其 他	规划建筑与周边住宅建筑日照间距系数按 1:1.43 (含) 以上控制, 如为高层建筑, 与周边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; 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、本规划条件仅作为设计规划方案使用, 不作为拆迁的依据; 4、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, 方案报审应附有消防、环保、安全、园林、人防等管理部门的书面意见。					
6	管 线	结合周边小区道路系统合理组织人、车流线和车辆停放, 创造安全、安静、方便的居住环境, 做好消防通道及无障碍设计。应做好与周边地块的衔接协调工作。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。					
7	市政公用设施	按相关技术要求配置必要的公共配套设施如垃圾收集点、配电房、消防和安防智能化设施等应设置在建筑内部, 并将其反映到设计文件中。					
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, 由业主委员会负责代管, 并登记造册。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。					
9	景观要求	1、规划建筑体量、高度、材料、色彩等应富有时代气息; 2、注重细节处理, 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; 户外广告、霓虹灯等位置设置应适当, 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。					
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》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, 项目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, 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; 7、应注意沿街景观效果, 店铺开间不少于 4.5 米; 8、装配式建筑符合江苏省、淮安市、金湖县相关建筑产业现代化政策要求; 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、绿色建筑满足相关要求; 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。					
11	主要报审材料	1、1:500 或 1:1000 的现状图, 需以现状地形图作为总平面为底图, 并含规划用地以外 50 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、景观效果图 7、夜景效果图 8、综合管线规划图 9、交通影响评价分析 10、海绵城市专项规划方案。 11、预制装配式专篇。 以上报审材料都必须提供电子文件 (dwg、jpg、word 文件) 报审的规划设计方案应符合本规划设计条件的各项要求和方案扩初设计深度要求。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。					