金湖县住房和城乡建设局
用地规划条件

日期:2019.2.2

建设项目名称	公开挂牌	座落位置	环城西路东侧、建设西路南侧
建设单位名称	公开挂牌	地块编号	

本条件有效期为一年，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，本条件有效期内有效。

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		商业用地	5	道路	结合周边项目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。
2	用地范围	四至	环城西路东侧、建设西路南侧（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	总用地面积 1877.1 平方米（约 2.8 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公共配套设施如公厕、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件中。
3	建设控制	容积率	≤1.2	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。
		建筑密度	≤60%	9	景观要求	1、规划建筑风格采用仿古造型；2、汗蒸间脱处理，并与周围建筑相协调；3、婴汗蒸干蒸城市景观轮廓线，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，建筑密度照明规划设计，户外广告、霓虹灯等亮化景观要应适当，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。
		绿地率	≥20%			
		建筑限高	建筑高度不大于 12(不超过 2 层) 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	机动车出入口方位：北侧；步行出入口方位：北侧。主出入口的设置，应留有一定的集散地块；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（面积或座位）	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，地面停车比例不大于 20%。	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《建筑防震设计规范》、《建筑设计防火规范》、《民用建筑设计规范》、《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、设计理念强调海绵城市和绿色建筑理念；4、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。
		停车 非机动（面积或座位）	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	应退道路红线不小于 20 米，高层应多退，形成开阔的城市景观。	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、规划全景透视效果图及建筑单体透视效果图 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、视频动画文件盘。 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所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，且不小于 10 米。规划建筑退让地界处须满足《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，西邻规划住宅建筑多层，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、设计单位须按我局确定的方案和本条件进行深化设计，申报一式二份材料报批，申报不作为拆迁的依据；4、环城西路道路红线宽为 24 米，建设西路道路红线宽为 30 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。			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、本设计条件仅作为设计规划方案使用。