

金湖县住房和城乡建设局 用地规划设计条件

金规地发[2019]05号

日期: 2019.5.5

建设项目名称		公开挂牌		座落位置		淮河路南侧、华海路东侧		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		商业用地		5	道 路		结合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	淮河路南侧、华海路东侧(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	3139平方米(约4.71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、配电房、消防和安防智能化设施等,并将其反映到设计图纸中。		
3	建设控制	容积率	≤1.3		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6级以上防空地下室。		
		建筑密度	≤55%		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;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	≥15%		10	其他要求	1、由建设单位聘请具有乙级及以上资质的设计单位进行方案设计;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》、《公共建筑节能设计标准》、《江苏省绿色建筑设计标准》和海绵城市建设等有关规定;3、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,并由建设单位负责建设,设计方案需报我局审批后实施;4、在建设工程规划许可证核发之前,用地范围内的建(构)筑物须拆迁结束;5、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;6、要充分考虑无障碍设施的设计;7、未尽事宜请按《江苏省城市规划管理技术规定》(2011年版)相关法律法规执行。8、根据项目特点和实际情况实施装配式建筑。9、根据县领导批示,该地块地面建筑3876平方米予以保留,已计入到规划设计指标内,由竞得者按审定价向塔集镇人民政府购买;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	建筑高度不大于100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	应留有一定的集散场地;车流、人流;东侧、西侧,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)	建筑小汽车停车位1.5车位/百平方米建筑面积。						
非机动(面积或车位)	建筑自行车停车位4.0车位/百平方米建筑面积。									
4	建筑退让	退道路红线	高层建筑和道路交叉口处建筑应多退,形成良好的城市空间,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、规划全貌透视图效果图及建筑单体透视图效果图 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、本设计条件仅作为设计规划方案使用,不作为拆迁的依据;4、规划华海路道路红线宽为35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,方案报审应附有消防、环保、安全、人防等管理部门的书面意见。								