

金湖县自然资源和规划局 用地规划条件

金规地设〔2019〕12号

日期: 2019. 7. 8

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	商住用地 (商业总建筑面积不大于 5600 平方米)				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	神华大道北侧、利农河西侧、黎城路东侧 (具体定位以测量部门资料为准)			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 56125 方米 (约 84.19 亩), 具体尺寸以测量部门测量为准				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件中。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。	
3	建设控制	容积率	$>1.0, \leq 2.2$			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。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。应按照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 \times 0.65 平方米、人均室内建筑面积 0.1 \times 0.26 平方米的标准, 对公共体育设施配套建设。需配建面积不低于 50 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。	
		建筑密度	$\leq 28\%$			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、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), 相关景观方案报自然资源和规划局、水务局等相关部门批准后实施; 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; 6、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; 7、店招需统一规划、实施。	
		绿地率	$\geq 30\%$			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、新建装配式建筑面积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 30%。同时按金政发 [2016] 174 号文采用叠合楼板、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、绿色建筑按二星级及以上标准; 11、规划设计方案应对南侧加油加气站防火安全间距做专篇阐述; 12、根据征收部门的意见要求整幢或整单元回购安置房 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、规划设计方案需结合幼儿园地块统筹考虑, 相关方案报自然资源和规划局、教体局等相关部门批准后实施; 14、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 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。						
		出入口方位	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 25%。							
	非机动 (面积或泊位)	商业建筑自行车停车位 3 车位/百平方建筑面积, 居住建筑自行车停车位 2 车位/百平方建筑面积							
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。 11、绿色建筑专项规划方案。 12、装配式建筑专项规划方案。 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。						
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、凡条件未做具体规定的应满足现行有关法规、规范的要求。							