

# 金湖县自然资源和规划局 用地规划条件

金规地字〔2019〕1号

日期: 2019.3.25

建设项目名称		公开挂牌	坐落位置	金南镇人民路东侧、迎宾路北侧		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		
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(其中商业建筑面积不大于16000㎡)			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	金南镇人民路东侧、迎宾路北侧(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49185平方米(约73.78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中。
3	建设控制	容积率	$>1.0, \leq 1.25$			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㎡(含)的,社区用房不低于200㎡;项目总建筑面积在5-10万㎡之间的,社区用房不低于300㎡;项目总建筑面积大于10万㎡的,社区用房不低于400㎡,社区用房产权属政府。应不少于项目总建筑面积的5%修建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。养老服务用房、室内体育用房的产权归全体业主所有。5万平方米以上10万平方米以下的新建住宅区,宜设置建筑面积不低于30㎡的邮政服务场所;5万平方米以下或者单独住宅楼的,宜设置建筑面积不低于20㎡的邮政服务场所。
		建筑密度	$\leq 30\%$			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、注重细节处理,并与周围环境相协调;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,布置形式设计应与周围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	$\geq 30\%$			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”等的有关规定;3、后退红线部分应建设街头绿化,小区内道路采用沥青路面,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停车位,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应达到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和绿色建筑理念,超过1万平方米的公共建筑应达到绿色建筑二星级及以上标准;10、住宅总建筑面积5万平方米以上,10万平方米以下的新建住宅区,宜设置建筑面积不低于30平方米的邮政服务场所;11、设计单位须按照金南镇人民政府提交的宾馆建筑方案,方案编号20181019(建筑面积约15590㎡、高12层)和本设计条件进行深化设计;12、除宾馆外地块的设计方案及未尽事宜请按本设计条件及《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55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	出入口方位:西侧、南侧,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。					
		机动车(面枳或车位)	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。地下和半地下停车位可结合绿地或建筑进行综合布置,地面停车比例不大于20%。					
非机动车(面枳或车位)	居住建筑自行车停车位1.5车位/百平方建筑面积;商业建筑自行车停车位3车位/百平方建筑面积							
4	建筑退让	退道路红线	规划建设后退规划人民路道路东红线不得小于63米,规划建设后退规划迎宾路道路北红线不得小于30米,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、规划全貌透视图及建筑单体透视图 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,方案报审应符合消防、环保、安全、园林、人防等管理部门的书面意见。
		退用地边界	规划建设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。规划建设退让地界还须满足《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	规划建设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、图示尺寸与实地尺寸不一致产生的后果由申报单位负责。2、本设计条件仅作为设计规划方案使用,不作为拆迁的依据;3、人民南路道路红线宽为44米,迎宾路道路红线宽为32米;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,方案报审应附有人防、园林、环保、安全等管理部门的书面意见。						