

金湖县自然资源和规划局 用地规划条件

金规地设(2019)03号

日期:2019.7.9

建设项目名称		公开挂牌 <th colspan="2">座落位置</th> <td colspan="2">船塘路西侧、工三路北侧 <th colspan="2">日期:2019.7.9</th> </td>		座落位置		船塘路西侧、工三路北侧 <th colspan="2">日期:2019.7.9</th>		日期:2019.7.9						
建设单位名称		公开挂牌 <th colspan="2">地块编号</th> <td colspan="2"></td> <th colspan="2">有效期为一年。</th>		地块编号				有效期为一年。						
序号	规划设计条件			内 容			规划设计条件			内 容				
1	用地性质			商住用地(其中商业建筑面积占地上总建筑面积比例不大于5%)						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		船塘路西侧、工三路北侧(具体定位以县自然资源和规划局资料为准)						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 8879.27 平方米(约 13.32 亩),具体尺寸以县自然资源和规划局测量为准						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		$>1.0, \leq 1.5$						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。物业管理用房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。物管用房应合理布局,独立设置,按照项目总建筑面积的4%提供。应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0.3~0.65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。		
		建筑密度		$\leq 25\%$						9	景观要求	1、规划建筑可采用仿古造型,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,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25%;9、设计方案需体现海绵城市理念,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理念;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。		
		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		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按照1.0车位/百平方米建筑面积和每户不少于1个停车位双层控制,商业建筑小汽车停车位0.6车位/百平方米建筑面积,半地下停车可结合绿地或建筑进行综合布置,地面停车比例不得大于20%。									
非机动(面积或泊位)			居住建筑自行车停车位2车位/百平方米建筑面积,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		建筑后退人民路道路东红线不少于20米,后退船塘路道路西红线不少于15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,需以现状地形图为底图设计总平面,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,申报一式四份材料报批。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、人民路道路红线宽为52米,城南干道道路红线宽度为36米,船塘路道路红线宽度为18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。												