

金湖县自然资源和规划局 用地规划条件

金规地字〔2020〕1号

日期:2020.4.15

建设项目名称		公开挂牌		公开挂牌		公开挂牌		公开挂牌		公开挂牌		
建设单位名称		公开挂牌		公开挂牌		公开挂牌		公开挂牌		公开挂牌		
序号	规划条件	内 容		序号	规划条件	内 容		建设项目的用地须同时符合有关标准、规范和技术规定,如与本规划条件有关要求相抵触,应及时与我局联系,本规划条件有效期为一年。				
1	用地性质	居住、商业用地(其中商业建筑面积不大于33200平方米)		5	道 路	合理组织内外部交通,做好人车分流,消防通道和无障碍设计。						
2	用地范围	四 至	理士大道东侧、健康西路北侧(详见附图)		6	管 线	做好管线综合规划,所有管线必须地下敷设,且与城市管网衔接;规划方案批准后,另行组织综合管线规划审查。					
		用地面积	62724平方米(约94.1亩)		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、通信机房等,并将其反映到设计图纸中。					
3	建设控制	容积率	>1.0, ≤2.4		8	公共设施	1、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,由建设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。 2、社区办公活动用房由建设单位按项目总建筑面积低于5万m ² (含)的,不低于200m ² ;项目总建筑面积在5-10万m ² 之间的,不低于300m ² ;项目总建筑面积大于10万m ² 的,不低于400m ² 的要求无偿提供社区办公活动用房,产权归政府所有。 3、按不少于项目总建筑面积5%修建6级以上防空地下室,产权归政府所有。 4、按金政发[2015]33号文要求,每100户无偿提供室内面积不少于20-30m ² 社区居家养老服务用房,产权归全体业主所有。 5、按人均室外用地面积不低于0.3m ² 、人均室内建筑面积不低于0.1m ² 的标准配置体育设施和场地,室内体育用房,产权归全体业主所有。 6、结合小区门卫配建面积不低于50m ² 的邮政服务用房,产权归全体业主所有。					
		建筑密度	≤30%		9	景观要求	1、规划建筑应具有现代气息,建筑形式新颖,立面简洁美观大方,创造高品质的城市空间。 2、着重处理好临城市道路景观界面,包括沿路的空间组织、建筑立面效果、夜景亮化等,与周围建筑相协调,形成完好、整齐、美观的街景效果。 3、注重细部处理,太阳能、热水器、空调室外主机等安装与建筑融为一体,充分考虑外装饰与建筑设计的有机结合,建筑物的亮化和外挂物采用隐蔽设计。					
		绿地率	≥35%		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规划方案设计。 2、规划方案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、要充分考虑到无障碍设施的设计。 6、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、设计理念须体现海绵城市和绿色建筑理念,海绵城市需满足《金湖县海绵城市专项规划(2016-2030)》的要求。 9、绿色建筑要求需满足淮建发【2016】136号文的要求。 10、规划住宅建筑与周边工业企业围墙卫生防护距离不小于50米。 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	不大于80米,同时需满足周边机场和航空产业园的限高要求,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	理士大道、健康西路,出入口应留有一定的集散场地;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。									
		机动车(面积或车位)	住宅建筑机动车停车位按不少于1.0车位/100m ² 建筑面积和1.0车位/户的双指标控制,取高值配建停车位。商业建筑小汽车停车位0.6车位/100m ² 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,地面停车位比例不大于20%。新建住宅类建筑配建停车位(含非机动车),应按100%比例建设充电基础设施或预留充电桩的建设安装条件。电动机动车位比例不少于10%。									
非机动车(面积或车位)	住宅建筑自行车停车位2车位/100m ² 建筑面积,电动自行车位比例不低于50%;商业建筑自行车停车位5车位/100m ² 建筑面积;按电动自行车消防安全综合治理实施方案苏安办【2018】39号文件执行。											
4	建筑退让	退道路红线	后退理士大道道路红线不小于20米,后退健康西路道路红线不小于20米,高层应多退,形成开阔的城市景观,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、1:100或1:200建筑单体的平、立、剖面图。 3、设计说明书(含经济技术指标)。 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、以上报审材料都必须提供电子文件(dwg、jpg、word文件)。 13、其它报审的规划设计方案应符合本规划条件及《规划设计方案申报须知》的各项要求,扩初报审。 14、凡本规划条件未作具体规定的应满足国家现行有关法律法规的要求,方案报审应有消防、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。规划建筑退让边界还须满足《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	规划各类低层、多层、小高层住宅建筑日照间距系数按1:1.43(含)以上控制,规划高层住宅建筑应进行日照分析,满足大寒日不低于3小时的日照标准;规划高层建筑与用地范围外住宅建筑应同时满足日照间距系数1:1.43(含)以上和日照分析大寒日不低于3小时的日照标准,取高值控制建筑间距;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、设计单位须按本规划条件进行建设工程设计方案设计,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、本规划条件仅作为设计规划方案使用,不作为征收的依据;4、凡本规划条件未做具体规定的应满足现行有关法律法规的要求。										

