

金湖县自然资源和规划局 用地规划条件

金湖县自然资源和规划局
规划用地(2019079号)

日期: 2019. 12. 23

建设项目名称		公开挂牌	座落位置	神华大道南侧、九里四路东侧				
建设单位名称		公开挂牌	地块编号	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。				
序号	规划设计要点	内 容		序号	规划设计要点	内 容		
1	用地性质	商业用地				5	道 路	结合周边城市道路系统合理组织人、车流线和车辆停放, 创造方便的商业环境, 做好消防通道及无障碍设计, 以及做好与周边地块的衔接协调工作。
2	用地范围	四 至	神华大道南侧、九里四路东侧 (具体定位测量资料为准)			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 45997 平方米 (约 69 亩), 具体尺寸以测量为准			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纸中。配电房设置应满足相关规范要求。
3	建设控制	容积率	≤3.0			8	公共设施	按相关技术规范及省市县要求合理配置必要的公共设施。应按照不少于项目总建筑面积的 5% 修建抗力等级 6 级以上的防空地下室。
		建筑密度	≤50%			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、注重细节处理, 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; 5、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; 6、店招按相关要求同步设计、施工到位。
		绿地率	≥15%			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、沿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, 内部道路采用沥青路面, 设计方案需报我局审批后实施; 4、商业建筑外立面应注意沿街景观效果, 沿街店铺开间不少于 4.5 米; 5、装配式建筑按照准政办传【2017】49 号文等相关规范要求执行; 6、设计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, 绿色建筑按二星级及以上标准; 7、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	总建筑高度不大于 24 米, 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	主要出入口设置在九里四路东侧; 次要出入口设置在神华大道南侧, 并形成一定的集散场地; 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 车 (面积和泊位)	小汽车停车位 0.8 车位/百平方米建筑面积; 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 30%。				
非 机 动 车 (面积和泊位)	非机动车停车位 6 车位/百平方米建筑面积							
4	建筑退让	退道路红线	建筑及围墙退九里四路道路东红线不少于 10 米, 退神华大道道路南红线不少于 15 米, 退黎东河道路西红线不少于 10 米, 同时还应满足《江苏省城市规划管理技术规定》(2011 年版) 的要求。			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	规划多层和小高层建筑与周边已建住宅建筑日照间距系数按 1:1.43 (含) 以上控制。如为高层建筑, 与周边已建住宅建筑同时满足日照分析大寒日不少于 3 小时和日照系数的要求, 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、本条件仅作为设计规划方案使用, 不作为拆迁的依据; 4、神华大道道路红线宽为 44 米、九里四路道路红线宽为 24 米、黎东河道路红线宽为 18 米。						