

※ 建湖县规划和城市管理局文件 ※

地块规划设计条件

建规地设 201820003

地块名称:

未来城南侧、城南高中西侧地块

编制单位：建湖县规划和城市管理局

编制日期：2018年6月8日

该地块东至府右路，南至崔墩路，西至规划道路，北至规划道路，用地面积约 86430 平方米，A 地块 16680 平方米（约 25 亩），B 地块 69750 平方米（约 105 亩），具体用地界址见附图。

1、用地性质

A 地块商业服务业设施用地，不规划住宅建筑。

B 地块二类居住用地，不配建商服建筑。

2、土地使用强度

A 地块建筑密度不大于 45%，容积率 1.0-1.5。

B 地块建筑密度不大于 22%，容积率 1.0-2.0。

3、建筑退距

建筑退让东侧府右路不小于 20 米，退西侧规划道路不小于 15 米，退北侧规划道路不小于 15 米，退南侧崔墩路不小于 15 米。

4、绿化及景观要求

A 地块商服建筑立面须采用石材及以上材质饰面。

B 地块绿地率不少于 35%，建筑立面须采用真石漆及以上材质饰面；地块南侧和东侧已实施的 10 米绿化带须保留，该段绿化除必要的出入口外不得取消，并做好已实施绿化与小区内部空间衔接。

5、停车位

机动车：住宅按 0.8 车位/100 m²配置，商服建筑按 0.6 车位/100 m²建筑面积配置。住宅小区内部机动车停放须满足人车分流要求。

非机动车配置要求：住宅按 2.0 车位/户配置，商服按 5.0 车位/100 m²建筑面积配置。住宅小区内部非机动车应科学合理布置充电设施。

为商服建筑配套停车位全部在 A 地块配建；为住宅建筑配套停车位全部在 B 地块配建。

6、交通出入口

应结合基地周边现状和规划情况合理组织地块出入口。

7、配套设施要求

(1) B 地块按照《江苏省物业管理条例》要求配建物业管理用房；并按要求在小区中心区域或者小区出入口处集中配建建筑面积不小于计容建筑面积 8% 社区用房，其中养老服务设施用房不得少于 20 平方米/每百户，且社区用房须在建筑的 3 层（含）以下配建，底层建筑面积不少于总社区用房面积的 40%。

(2) 各类配套用房、配套设施应分类集中布置。

(3) 地块内排水要求雨污分流，并满足环保要求。

(4) 做好防尘、除臭、污水收集及周边绿化。

(5) 做好垃圾分类设施合理布放，并满足环卫要求，方便转运。

(6) 在 A 地块规划一个独立的计容建筑面积不少于 4000 平方米的社区菜场和一般商业，社区菜场须在底层布置且建筑面积不少于 2000 平方米、层高不低于 5.5 米，与周边相邻住宅建筑间距按照规范要求须不少于 30 米，菜场须沿西侧规划道路布置。社区菜场除必要的出入口外不得沿外墙开设门店。社区菜场须与 B 地块住宅同步开工建设。

(7) 须按规范配置地下人防地下室或缴纳人防异地建设费。

8、其他要求

(1) 建筑色彩须按《建湖县城市色彩规划》有关要求进行设计。

(2) B 地块内规划住宅建筑的建筑高度不得低于 40 米。

(3) 未尽事项服从《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》。

(4) 由土地竞得单位同步实施 A 地块北侧规划道路、滨水绿化带、生态驳岸，设计方案须经规划、住建、水利部门联合审查，竣工后由规划、住建部门联合验收。

(5) 地块内规划建筑须按二星级或以上的绿色建筑标准进行规划建设。

(6) A 地块内不得规划公寓等类住宅产品。

(7) 该规划条件有效期一年。

9、报审成果要求

建设单位（土地使用权受让方）应按此规划设计条件，编制三套以上（含三套）具有可比性的设计方案向规划部门报审，每套成果包括规划说明书、图纸、光盘。

(1) 规划说明书（含经济技术指标）

(2) 图纸（挂图 1 份，A3 规格规划设计文本合订本 2 份）

① 规划建筑方案自审表

② 总平面图（落放在 1: 500 或 1: 1000 地形图上，含主要经济技术指标）

③ 建筑单体平、立、剖面图

④ 重要节点放大效果图

⑤ 地块鸟瞰效果图及主要建筑透视效果图

⑥ 建筑沿路等立面效果图（应反映周边真实情况）

⑦ 建设项目日照分析等专项评价

⑧ 有关分析图（高度、实景、照片分析等）

⑨ 交通系统、停车系统、绿地系统、市政管网综合系统、配套设施（环卫、配电、物管等）等专项规划图

(3) 规划成果光盘两份（规划说明书为 word 格式，图形文件为 AUTOCAD 现行版本的*. dwg 格式并同时相应转化为*. JPG 格式）。

(4) 要求效果图应反映出周边真实环境，方案应在现状地形图上绘制。

(5) 方案审定过程中有关住建、供电、社区、物管、环卫等需征求相关主管部门意见。

