

# 人民西路北侧、福建路东侧 1#地块规划设计条件

## 一、用地情况

- 1、用地四址：具体位置详见规划红线图。
- 2、用地面积：约 69884 平方米（以实测为准）。

## 二、土地使用性质

该地块使用性质为居住用地。（可兼容商业，地块内商业建筑面积占地上总建筑面积比例不得大于 30%）。

## 三、土地使用强度

- 1、容积率：不得大于 2.0
- 2、建筑密度：不得大于 34%
- 3、绿地率：不得小于 25%

## 四、建筑设计条件

1、建筑后退红线及离界距离按建筑控制线要求实施，并应符合相关规范要求，单体建筑限高 99 米（建筑最高点）。

2、建筑风格：以现代建筑风格为主，并与周边环境相互协调。

3、主出入口位置设置于地块南侧。

4、建筑间距及与周边相关建筑距离均应满足《江苏省城市规划管理技术规定》（2011 年版）的要求。同时，须满足抗震消防要求。

5、地块内住宅部分机动车停车位不得少于 0.8 个/100m<sup>2</sup>，且不得少于每户一个。其余部分停车位、停车数量、面积满足《江苏省城市规划管理技术规定》（2011 版）的要求。

6、地块内物管用房建筑面积不得少于总建筑面积的 0.4%。另须布置不少于总建筑面积 0.4% 的社区用房（含产权）无偿提供给社区。并设置公共厕所和垃圾中转站等公共服务设施。

7、须按绿色建筑要求进行设计，并建设达到公安部门要求的技防工程的标准，同时做亮化设计和交通影响评价。



8、落实各项市政配套设施。地块内非机动车道、步行系统、绿化由开发建设单位按海绵型城市建设的要求铺设。地块内应按规范配置庭院灯、草坪灯、路灯等室外灯光景观。所有工程管线均必须采用管沟或地下管廊铺设，不得有任何明杆（除路灯外）、明线布置。地块内南北向支路由土地受让单位按规划位置实施。

9、地块内排水系统采用雨污分流制，污水排放市政污水管网，雨水排入市政雨水管网，配套建设雨水收集利用设施。给水、供电、电信、燃气、广电等管线从市政管线接入。同时必须考虑无障碍设计。

10、地块内室外地面标高须达到 2.2 米（黄海高程）。

11、地块内各种杆线（含铁塔）如果不迁移，与其距离须满足相关规范要求。该地块内邮电设施必须满足邮电部门相关要求。

12、地块周边水系须保持原状并做生态护坡驳岸，水系如须封闭，须征得水利部门同意后方可实施。

13、其它未尽事宜按《江苏省城市规划管理技术规定》（2011 版）等相关技术规定执行。

## 五、其他

方案申报前应首先办理有关用地手续，涉及地名命名、行业管理等事项须提供相关部门的批准文件。

## 六、遵守事项

1、持本规划设计条件委托具有符合承担本工程设计资格及业务范围的设计单位进行方案设计。

2、本规划设计条件是我局审批设计方案的依据。

3、须报送不少于两家甲级资质规划设计单位设计的初步方案共三套，选定后方可进行规划方案设计，规划方案编制完成后报送县规划局，办理有关审批手续。

4、报送审批的规划设计方案图纸装订成 A3 规格（一式四份），同时必须附送电子文件和数字化图及 1：1000 规划总平面图一份。

5、本工程涉及消防、环保等问题时，应取得有关行政主管部门的



审核意见。

6、初步规划方案内容为：（1）包含现状地形地貌的总平面图，（2）总平面鸟瞰图，（3）各单体建筑彩色表现效果图。

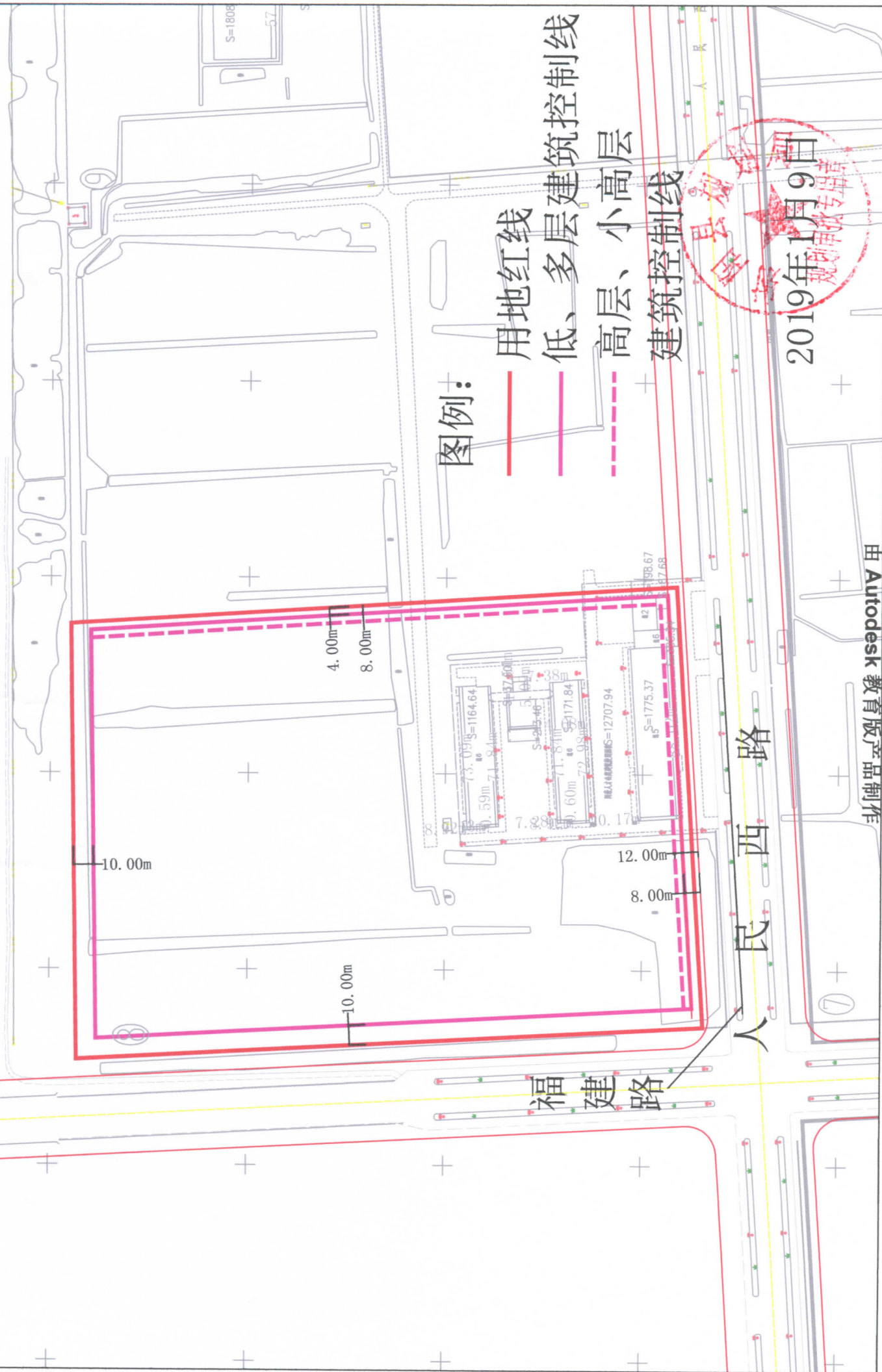
7、规划设计方案内容为：（1）包含现状地形地貌的总平面图，（2）构、建筑物布置总平面图，（3）总平面鸟瞰图，（4）各单体建筑彩色表现效果图，（5）各单体建筑物平、立、剖面图，（6）围墙立面效果图，（7）各种市政公用设施规划图，（8）工程管线综合规划图，（9）竖向设计规划图，（10）设计说明及其他相关资料等。

8、报送审查的方案电子文件中须走好闭合的PL线，并附详细的计算表格。

9、本设计条件有效期二十四个月（从发出之日算起），逾期无效。



# 人民西路北侧、福建路东侧1#地块规划红线图



2019年1月9日