

※ 建湖县自然资源和规划局文件 ※

地块规划设计条件

建规地设 202010028

地块名称:

秀夫路东侧、崔墩路南侧地块

编制单位：建湖县自然资源和规划局

编制日期：2020年9月22日

该地块东至规划道路，南至唐桥路，西至秀夫路，北至崔墩路，用地面积约 89204 平方米（约 133.8 亩），功能区一 19424 平方米（约 29.1 亩），功能区二 69780 平方米（约 104.7 亩），具体用地界址见附图。

1、用地性质

功能区一为商业服务业设施用地。

功能区二为二类居住用地。

2、土地使用强度

功能区一建筑密度不大于 45%，容积率 $1.0 < R \leq 1.5$ 。

功能区二建筑密度不大于 25%，容积率 $1.0 < R \leq 2.0$ 。

3、建筑退距

建筑退西侧现状河道不小于 13 米，退东侧规划道路不小于 15 米，退北侧崔墩路不小于 15 米，退南侧河道不小于 10 米。

4、绿化及景观要求

功能区一商服建筑立面须采用石材及以上材质饰面。

功能区二绿地率不少于 35%，建筑立面须采用真石漆及以上材质饰面。

地块内西侧沿规划河道须规划不小于 8 米的绿化带。

5、停车位

机动车配置要求：住宅按 0.8 车位/户配置，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。商、住停车要相对独立。

非机动车配置要求：商服按 5.0 车位/100 m² 建筑面积配置；住宅按 2.0 车位/户配置。须根据《关于加强电动自行车消防安全综合治理工作的通知》要求科学合理规划集中区域布置充电设施用于电动自行车停放及充电。

为商服建筑配套停车位全部在功能区一配建；为住宅建筑配套停车位全部在功能区二配建。

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) 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) 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) 住宅建筑阳台须设计为全封闭式，住宅建筑阳台需另设污水排水管道。

(3) 地块内绿色建筑、装配式建筑按住建部门要求建设。

(4) 根据《城市居住区规划设计标准》要求，住宅建筑高度不得大于 80 米。

(5) 未尽事项服从《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》。

(6) 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供电、社区、物管等需征求相关主管部门意见。

