

# 金湖县自然资源和规划局 用地规划条件

金规地设(2020011号)

日期: 2020.9.27

建设项目名称		公开挂牌		座落位置		理士大道东侧、健康西路北侧	
建设单位名称		公开挂牌		地块编号		建设条件	
序号	规划条件	内 容		序号	规划条件	内 容	
1	用地性质	商住用地(其中商业地上建筑面积不大于33000平方米)		5	道 路	合理组织内外交通,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,并将其反映到设计文件中。
3	建设控制	容积率	>1.0, ≤2.4(本次地下开发空间不计入容积率)		8	公共设施	按相关技术规范要求合理配置必要的公共设施。 1、物管用房应合理布局,独立设置,由开发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、开发单位应按规划部门批准方案,负责建设并无偿提供社区用房,项目总建筑面积低于5万m <sup>2</sup> (含)的,社区用房不低于200m <sup>2</sup> ;项目总建筑面积在5-10万m <sup>2</sup> 之间的,社区用房不低于300m <sup>2</sup> ;项目总建筑面积大于10万m <sup>2</sup> 的,社区用房不低于400m <sup>2</sup> ;社区用房产权归政府所有; 3、应按照不少于项目总建筑面积的5%修建抗力等级6级以上防空地下室; 4、每100户无偿提供室内面积不少于25m <sup>2</sup> 社区居家养老服务用房,产权归政府所有; 5、应在项目内融入体育设施场地,按照人均室外用地面积0.3~0.65平方米、人均室内建筑面积0.1~0.26平方米的标准,对公共体育设施配套建设,产权归全体业主所有; 6、需结合小区门卫配建面积不低于50平方米的邮政服务用房,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、住宅建筑外立面应采用真石漆或石材饰面;商业建筑外立面采用石材饰面。 3、处理好临城市道路景观界面,包括建筑后退红线部分的街头绿化,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。 4、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。 5、店招按要求同步设计、施工到位。
		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、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”等最新的有关规定。 3、建筑底层不得设置机动车停车位,非机动车库可采用内廊式与开敞式相结合,可结合人防设施配置地下停车场。 4、要充分考虑无障碍设施的设计。 5、装配式建筑、新建住宅成品房比例按照淮政办传【2017】49号文等相关文件执行。 6、海绵城市需满足《金湖县海绵城市专项规划(2016-2030)》的要求,绿色建筑需满足淮建发【2016】136号等相关文件的要求。 7、应注意沿街景观效果,店铺开间不少于4.5米。 8、规划住宅建筑与周边工业企业卫生防护距离不小于50米。 9、本次地下空间用地面积不少于20000平方米,深度为浅层地下空间利用(开挖深度不少于5米),地下空间开发建筑的主要使用功能为停车、设备、人防等,不计入容积率,地下空间与地表空间需同步设计、同步施工、同步交付使用,本次出让地块所涉地下空间使用权设立及其各项规划管控要求的出具,均依据已经依法批准的详细规划中相应地下空间的开发利用内容,符合《中华人民共和国城乡规划法》、《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)、《江苏省城乡规划条例》、《江苏省城市规划技术管理规定》、《省政府办公厅关于城市地下空间开发利用的指导意见》(苏政办发〔2020〕58号)、《江苏省自然资源厅党组关于严格执行国有建设用地出让规定进一步加强监管监督工作的意见》(苏自然资源党组发〔2019〕94)等法律法规和技术规范标准有关规定。 10、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。				
		停车	机动(面积或车位)	住宅建筑机动车停车位按不少于1.0车位/100m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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。电动自行车位比例不少于10%。			
	非机动(面积或车位)	住宅建筑自行车停车位2车位/100m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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,形成开敞的城市景观,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;
		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。				2、设计说明书(含经济技术指标);
		退河道控制线					3、建筑单体的平、立、剖面图;
		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。				4、规划全貌透视图及建筑单体透视图效果图;
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、健康西路道路红线宽为28米,理士大道道路红线宽为35米。					