

# 金湖县自然资源和规划局 用地规划条件

金湖地设(2020)036号

日期: 2020.9.11

建设项目名称		公开挂牌		座落位置	建设东路北侧、规划道路西侧		建设条件	
建设单位名称		公开挂牌		地块编号	规划业务章		建设条件	
规划条件		内 容		序号		规划条件		
用地性质		居住用地		5		道 路		
1						合理组织内外部交通,做好人车分流,消防通道和无障碍设计。		
2		四 至		建设东路北侧、规划道路西侧(详见附图)		6		
用地范围		用地面积		总面积60070平方米(约90.11亩),具体尺寸以测量为准		管 线		
						7		
						市政公用设施		
						8		
						公共设施		
						9		
						景观要求		
						10		
						其他要求		
						11		
						主要申报材料		
3	建设控制	容积率	>1.0, ≤1.2 (本次地下开发空间不计入容积率)	8	公共设施	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,并将其反映到设计图纸中。配电房设置应满足相关规范要求。		
		建筑密度	≤35%	9	景观要求	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。		
		绿地率	≥30%				1、规划建筑采用传统建筑造型,适当融入现代元素,并与相邻地块建筑风格相协调。 2、住宅建筑外立面应采用真石漆或石材饰面。 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。	
		建筑限高	红线范围内阴影部分规划建筑层数不大于三层,其余区域建筑限高不大于40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。				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》、《公共建筑节能设计标准》、“海绵城市”、“绿色建筑”等相关法律法规。 3、建筑底层不得设置机动车车库,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发【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、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3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》(苏自然资组发【2019】94)等法律法规和《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。 8、由开发企业按照规划要求无偿代建用地东侧的规划道路(建设东路-新港路)段,与首期住宅同时开工建设交付使用,建成验收合格后移交县市政部门。 9、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。	
		出入口方位	主出入口设置在规划路西侧,次出入口设置在建设东路北侧,需考虑与公交站点的距离,形成一定的集散场地;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。					
4	建筑退让	机动车(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。地下和半地下停车可结合绿地或建筑进行综合布置,地面停车位不大于5%,小区内不得设置地面机动车停车位。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。电动机动车位比例不少于10%。					
		非机动车(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%;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。					
		退道路红线	建筑和围墙分别后退建设东路道路红线不少于15米和5米,建筑和围墙分别后退规划道路西红线不少于5米和3米,建筑和围墙分别后退新港道路南红线不少于10米和5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。					
		退用地边界	规划建筑主要朝向后退建设用地边界不得小于建筑间距的一半,次要朝向后退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	后退河道蓝线应满足《江苏省城市规划管理技术规定》(2011年版)要求。					
		其他	规划各类低层、多层、小高层住宅建筑,与用地范围内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内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。			1、1:500或1:1000的现状图,需以现状地形图为基础设计总平面,并含规划用地以外200米范围内的现状情况。 2、1:100或1:200建筑单体的平、立、剖面图。 3、设计说明书(含经济技术指标)。 4、规划全貌透视图效果图及建筑单体透视图效果图。 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。 以上申报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。凡本规划条件未作具体规定的应满足国家现行有关法律法规的要求,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。		
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、建设东路道路红线宽为30米,规划道路红线宽为12米,新港道路红线宽为26米。						