

# 金湖县住房和城乡建设局 用地规划条件

金规地设(2019)076号

日期: 2019.11.11

建设项目名称		公开挂牌		座落位置	准金线西侧、金湖路南侧		建设项目用地须同时符合有关标准、规范和技术规定,如与本条件有关要求相抵触,应及时与我局联系,本条件有效期为一年。	
序号	规划条件	内 容		序号	规划条件	内 容		
1	用地性质	商业用地		5	道 路	结合周边小区道路系统合理组织人、车流线和车辆停放,创造安全、安静、方便的居住环境,做好消防通道及无障碍设计,应做好与周边地块的衔接协调工作。		
2	用地范围	四 至	准金线西侧、金湖路南侧	6	管 线	应设置给水、污水、雨水、电力、燃气和通讯等综合管线,所有管线必须地下敷设,且与城市管网衔接,综合管线规划另行审查。		
	用地面积	地块2面积: 32160平方米(约48亩,以测量资料为准)		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垃圾收集点、配电房、消防和安防智能化设施等应设置在建筑内部,并将其反映到设计图纸中。		
3	建设控制	容积率	≤3.3	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,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。人防工程建设面积不少于项目总建筑面积的5%执行。		
		建筑密度	≤30%	9	景观要求	1、规划建筑体量、高度、材料、色彩等应富有时代气息;2、注重细部处理,并与周围建筑相协调;3、要注意丰富城市景观轮廓线,建筑物的亮化 and 外挂物采用隐蔽设计,充分考虑外装饰与建筑设计的有机结合;4、要求进行园林绿化景观设计,建筑夜景照明规划设计;户外广告、霓虹灯等位置设置应适当,布置形式设计应与城市景观设计要求相结合,形成完好、整齐、美观的街景效果。		
		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设计;2、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”等的有关规定;3、沿相关道路应铺设大理石路牙,后退红线部分应建设街头绿化和铺设花岗岩大理石,项目内部道路采用沥青路面,设计方案需报我局审批后实施;4、建筑底层不得设置机动车库,非机动车库采用内廊式;5、要充分考虑无障碍设施的设计;6、商业建筑外立面应采用石材饰面;7、应注意沿街景观效果,店铺开间不少于4.5米;8、装配式建筑符合江苏省、淮安市、金湖县相关建筑产业现代化政策要求;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。		
		建筑限高	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	车流、人流:北侧,应留有一定的集散场地;各类建筑基地出入口距离道路交叉口应满足《江苏省城市规划管理技术规定》(2011年版)的要求。					
停 车	机 动 车 (面形或斜位)	商业建筑小汽车停车位0.6车位/100m <sup>2</sup> 。						
	非 机 动 车 (面形或斜位)	商业建筑自行车停车位5车位/100m <sup>2</sup> 。						
4	建筑退让	退道路红线	满足《江苏省城市规划管理技术规定》(2011年版)的要求。		11	主要报审材料	1、1:500或1:1000的现状图,需以现状地形图作为总平面为底图,并含规划用地以外50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。经相邻地块产权单位同意,可临界建设。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	规划建筑与周边住宅建筑日照间距系数按1:1.43(含)以上控制,如为高层建筑,与周边住宅建筑之间进行日照分析,满足大寒日不低于3小时的日照标准,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、设计单位须按本条件进行方案设计;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,不作为拆迁的依据;4、凡本条件未做具体规定的应满足现行有关法规、规范的要求,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。						