海安市自然资源和规划局建设用地规划条件

编号：海建规地设 2024170 号　　日期：2024-10-31

<table>
<tr><td colspan="2">建设项目名　称</td><td></td><td>座落位置</td><td>大公镇</td><td colspan="4">建设项目用地须同时符合现行有关标准、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 12 个月。本条件作为地块修建性详细规划设计依据和建设项目报批的附件材料。本条件由海安市自然资源和规划局负责解释。</td></tr>
<tr><td>序号</td><td colspan="3">规划设计要点</td><td colspan="2">内　　容</td><td>序号</td><td colspan="2">规划设计要点</td><td>内　　容</td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="3">用地性质</td><td colspan="2">工业用地</td><td>6</td><td colspan="2">管　　线</td><td>所有管线均地下敷设。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">2</td><td rowspan="2">用地范围</td><td>四　至</td><td colspan="2">见附图</td><td>7</td><td colspan="2">市政公用设施</td><td>信报箱、垃圾箱、供电设施等按规定要求布置。</td></tr>
<tr><td>用地面积</td><td colspan="2">11890 ㎡</td><td rowspan="2">8</td><td colspan="2" rowspan="2">公共设施</td><td rowspan="2">根据厂区建设要求配建。</td></tr>
<tr><td rowspan="6">3</td><td rowspan="6">建设控制</td><td>容 积 率</td><td colspan="2">≥1.4</td></tr>
<tr><td>建筑密度</td><td colspan="2">≥45%</td><td>9</td><td colspan="2">景观要求</td><td>建筑物整齐美观，与周边建筑协调。</td></tr>
<tr><td>绿地率</td><td colspan="2">≤6%</td><td rowspan="5">10</td><td colspan="2" rowspan="2">其他要求</td><td rowspan="2">1、建筑面积计算按《海政规〔2021〕7 号》文件执行。
2、配备必要的技防设施。
3、建筑物外观立面效果应整体协调。
4、非生产性建筑占地面积不得超过总用地面积的 7%。
5、建筑面积的计算按国家相关规范文件执行。
6、凡涉及到各类管线必须按照国家有关规范要求，符合相应的规定要求。
7、规划及施工图设计必须满足国家法律法规、《江苏省绿色建筑发展条例》和《江苏省建筑节能管理办法》要求。
8、独立设置的单层传达室、配电房等附属建（构）筑物，在符合日照、环保、消防等要求的前提下，建筑退让可酌情减少。
9、如该地块与周边地块为同一受让人，容积率、建筑密度、绿地率、建筑退让、停车、出入口等可与周边地块统筹考虑。
10、地上已有建筑物符合规划予以保留，建筑物面积 14310.06 平方米计入容积率。</td></tr>
<tr><td>建筑限高</td><td colspan="2">≤24m</td></tr>
<tr><td rowspan="3">地下空间开发利用</td><td>地下建筑退用地红线</td><td>满足控制性详细规划、《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》等相关规划、规定要求。</td></tr>
<tr><td>出入口方位</td><td colspan="2">地块东侧</td><td>地下开挖深度（层数）</td><td>在满足地质、市政条件的前提下，可开挖深度控制在不大于 10 米或不大于 2 层。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">停车</td><td>机动车（面积或泊位）</td><td rowspan="2">按《海安县建筑物停车设施配建标准》（海政办发〔2014〕102 号）文件执行。</td><td>功能要求</td><td>地下建筑的主要使用功能为停车、设备、通道、人防及配套用房等，地下空间建筑面积不计入地块容积率。</td></tr>
<tr><td>非机动车（面积或泊位）</td><td>其他要求</td><td>本次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，均符合《中华人民共和国城乡规划法》《江苏省城乡规划条例》《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》《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）等法律法规、技术规范标准及相关文件。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">4</td><td rowspan="4">建筑退让</td><td colspan="2">退道路红线</td><td colspan="2">按退用地边界执行</td><td rowspan="6">11</td><td rowspan="6">主要报审材料</td><td>设计说明</td><td>wps 或 word 格式光盘文件一份，书面材料两份。</td></tr>
<tr><td colspan="2">退用地边界</td><td colspan="2">≥5m</td><td>现状图</td><td>dwg 格式光盘文件一份，图纸两份。</td></tr>
<tr><td colspan="2">退河道控制线</td><td colspan="2">无</td><td>总平面图</td><td>dwg 格式光盘文件一份，图纸两份。</td></tr>
<tr><td colspan="2">其　　他</td><td colspan="2">无</td><td>管线综合图</td><td>dwg 格式光盘文件一份，图纸两份。</td></tr>
<tr><td>5</td><td>道路</td><td colspan="4">做好与外围道路的衔接，满足内部交通需要，符合消防疏散要求。</td><td>其　　他</td><td>应同时报送总平面规划图、多方位的环境和景观分析图、环境和景观设计意向，建筑设计初步方案及效果图，数量及格式同上。</td></tr>
<tr><td colspan="2">备注</td><td colspan="8">未尽事宜按 2011 年版《江苏省城市规划管理技术规定》及相关现行规范执行。</td></tr>
</table>