

# 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 2024202 号

日期：2024-12-31



建设项目名称	座落位置	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。												
序号	规划设计要点	内 容		序号	规划设计要点	内 容								
1	用地性质	商业服务业用地		9	公共设施 (在总图中明确)	物管用房	社区用房	社区养老服务用房	婴幼儿照护服务用房	邮政服务用房	环卫设施			
2	用地范围	四至	见附图			10	其他要求	无	无	无	无	无	公厕	垃圾房
		用地面积	18909 m <sup>2</sup>										不少于 80 m <sup>2</sup>	不少于 90 m <sup>2</sup>
3	建设控制	容积率	R < 2.2	11	地下空间开发利用	地下建筑退用地红线	1、建筑面积计算按《海政规〔2021〕7号》文件执行。 2、按规定标准配建人防设施、配备技防设施，并做好亮化。建筑物外观立面效果应整体协调，空调外机及太阳能热水器等应在施工图设计时统一预留位置，安装整齐美观。 3、商业 3 层及以下外墙石材（铝板、玻璃）幕墙。 4、报送项目户外工程设计方案，包括道路、绿化、亮化、技防、管线综合等内容，经审查批准后方可实施，并作为综合验收的依据。 5、报送方案不少于 3 个，方案须经审查同意后，方可进行初步设计。 6、在建筑屋顶预留通信合建基站布置条件。					同时满足《南通市城市房产项目配建环卫设施设置标准(试行)》(建设单位无偿移交环卫部门)		
		建筑密度	≤ 45%											
		绿地率	≥ 15%											
		建筑限高	≤ 65m											
		出入口方位	西侧新城路，北侧南湖大道											
	停车设施	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。												
4	建筑退让	退道路红线	按退用地边界执行		12	主要报审材料	1、方案、图纸电子档一份，书面材料两份。 2、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。							
		退用地边界	退西侧用地边界 ≥ 10m， 退东侧、南侧用地边界 ≥ 8m， 退北侧用地边界 ≥ 15m											
		退河道控制线	无											
		其他	无											
5	日照要求	按照 2011 年版《江苏省城市规划管理技术规定》执行。				地下开挖深度(层数)	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。							
6	道路	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。				功能要求	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。							
						其他要求	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。							
7	管线	所有市政管线全部地埋，雨污实行分流，污水应接入城市污水管网，并符合环保要求；电力、通信、燃气等专业设计须符合各行业规范。												
8	景观	注意与周边建筑风格的协调，内部营造宜人的环境。												
备注		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。												