

地块用地规划设计条件

| | | | |
|--------|---|--|--|
| 案卷编号 | 赣规条[2020]07号 | | |
| 用地位置 | 该地块位于时代路北侧、玻璃厂拆迁地块西地块，用地面积 26768 m ² （约 40 亩），用地范围详见红线图。经区政府研究同意，现对外挂牌出让。规划设计条件如下： | | |
| 建设用地面积 | 26768 m ² | 规划用地性质 | 居住、商业用地（商业建筑面积不超 3500 平方米） |
| 规划控制要求 | 控制指标 | 指标名称 | 数值 |
| | | 容积率 | 1.0 < 数值 < 1.7 |
| | | 建筑密度 | ≤ 28% |
| | | 绿地率 | ≥ 30% |
| | 交通组织 | 出入口方向：主入口方向为东。各类建筑基地出入口位置距离城市主干道交叉口不宜小于 80 米，距离次干道交叉口不宜小于 50 米，需避让市政杆线、公交停靠站，同时须采取措施，确保地下（上）管线（道）及排洪通道安全，并符合相关规范要求。城市道路交叉口建筑应作后退处理。主出入口与城市道路衔接开口宽度不大于 16 米，次出入口不大于 12 米。 | |
| | 建筑退让 | 东：黄海巷道路红线宽 12 米，建筑退让道路红线不小于 8 米； 西：建筑退让用地红线不小于 4 米，且与西侧已建建筑满足规范间距要求； 南：时代路道路红线宽 40 米，建筑退让道路红线不小于 8 米； 北：满足与北侧已建建筑日照间距及最小间距要求，同时满足地下室开挖退让用地边界要求。 高层建筑退让道路红线、用地边界及其它退让及相关指标按《江苏省城市规划管理技术规定（2011 版）》执行。 | |
| | 建筑间距 | 建筑间距以外墙线标注，应包括墙体外装修及保温层厚度。居住建筑日照间距系数为 1.53，同时满足日照分析要求（实行双控）；高层建筑应进行日照分析，并满足规范要求；建筑间距均需满足消防、电力、抗震、安全的要求，并综合考虑采光、通风、环保、视觉卫生、工程管线等的要求，同时符合《江苏省城市规划管理技术规定》（2011 年版）。 | |
| | 配套设施 | 公共服务设施 | 按《城市居住区规划设计标准》（2018 年版）、《江苏省绿色建筑设计标准》相应规模配建公共服务设施，其中： 1、区内道路实施黑色化（沥青路面）； 2、区内应设置技防设施并报公安部门审查通过； 3、退让道路红线部分应作为绿化用地由土地竞得者负责实施； 4、按总建筑面积 4% 配建物管用房； 5、新建居住区和社区要按相关标准规范配套群众健身相关设施，按室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地不低于 0.3 平方米执行； 6、根据海绵城市建设要求，区内人行道及非机动车道的透水铺装率不小于 50%，下沉绿地率不小于 30%。规划用地面积 2 万平方米以上的新建建筑，应配套建设雨水收集利用设施； 7、小区居住建筑无障碍设施建设率应达 100%，并符合《无障碍设计规范》的要求； 8、每百户住宅配套建设 30 平方米的社区居家养老服务用房，养老用房宜集中布置于低层，日照需满足冬至日 2 小时以上； 9、建设社区服务用房，建筑面积不小于 1200 平方米，具备独立使用条件。社区服务中心应达到使用条件，经住建、民政、所在地镇政府和社区验收合格后，无偿交于所在地镇政府统筹管理使用； 10、区内应按照《市政府办公室关于加快推进第五代移动通信网络建设发展的通知》（连政办传〔2019〕71 号）文件要求及专项规划，预留通信基站建设空间，并与建筑方案同期设计，同期公示。 |

| | | | |
|---------------------------|--|---|---|
| | | <p>停车 配建</p> | <p>1、配建指标：住宅部分小汽车 1.0 车位/100 平方米（合约 1.2 辆/户），自行车 2.0 车位/100 平方米。商业部分小汽车 0.6 车位/100 平方米，自行车 5 车位/100 平方米。要求修建地下停车场。新建住宅配建停车位应 100%预留充电设施建设安装条件，其中 30%应实施到位并纳入验收条件。居住区内地面机动车停车位数量不大于总车位的 15%。</p> <p>2、按照《关于进一步规范电动自行车停放、充电场所设置要求的通知》（连规发〔2018〕89 号）要求，在室外配建电动自行车集中停放、充电场所。</p> |
| | | <p>人防 工程</p> | <p>应符合《江苏省人民防空工程建设使用规定》相关要求。</p> |
| | <p>竖向及 管线综 合设计</p> | <p>1、各类工程管线均应以地理方式敷设。</p> <p>2、供热、燃气、供水、通信、电力等市政管线应同时设计。市政管线接入周边路规划管网中。周边道路污水管网尚未建成前，近期小区排放的污水应自行处理达标后排入周边水系，远期接入周边市政污水管网。</p> <p>3、市政管线视配套现状从周边道路接入。</p> <p>4、室外场地标高满足防洪排涝要求，同时与周边市政道路竖向标高相衔接，室外场地标高不得超过周边市政道路中线标高 60 厘米，不得采用抬高室外标高方式进行地下室及日照关系处理。</p> <p>5、土地竞得者需与区住建局沟通对接地块周边管线情况，并结合实际情况进行方案设计。</p> | |
| <p>地下空 间利用 要求</p> | <p>1、本次出让地块所涉及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》、《省政府办公厅关于加强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》（苏自然资党组发〔2019〕94）等法律法规和技术规范标准有关规定。</p> <p>2、地下空间可利用范围为地上用地范围线内，地下建筑物退界距离应当满足施工安全、地下管线敷设等要求，一般不小于基础底板埋深的 50%，且不得小于 5 米。（旧区或用地紧张的特殊地区不得小于 3 米）。；开发深度为室外地坪 1.2 米至负 5 米范围内；用途为配建停车场及人防等公共服务设施；地下空间建筑面积不计容。</p> | | |
| <p>总平面 设计</p> | <p>1、在 1: 500 或 1: 1000 现状地形图上进行总平面设计。</p> <p>2、规划方案应结合周边已批方案进行布局，所有外部条件均作为现状限制条件，建筑布置疏密相间，高低错落，功能分区合理。应有明确中心绿地及组团绿地。所有建筑底层均不得以绿篱、栅栏、围墙等方式形成独立院落。</p> <p>3、须注明燃气调压用房、配电房、水泵房、垃圾收集点、污水处理设施用房、停车棚等市政公用位置，不宜临路布置，且在规划设计时应置于一期工程范围内，保证优先实施，同一期工程同步交付使用。围墙、传达室等同步提交设计方案。</p> <p>4、落实出入口与市政道路衔接的平面设计，注明出入口控制点坐标、设计标高、转弯半径等，出入口路面应采用沥青混凝土。</p> <p>5、机动车位需编号，绿地及公共绿地、容积率、建筑密度等指标需提供计算书和相应图纸。</p> <p>6、总平面方案设计应注意沿街建筑、出入口通道、围墙等与城市道路的衔接处理。围墙位置应在总平面图中体现。</p> <p>7、提倡完全人车分流。</p> <p>8、各类公共服务设施（包括物管用房、群众健身设施、居家养老用房、社区服务中心等类似功能设施）应集中建设，合理布局，统筹考虑。</p> <p>9、方案设计参照《赣榆观澜国际周边地块概念性规划设计方案》执行，因该地块涉及拆迁安置工作，沿东侧规划道路住宅建筑层数不得超过 15 层，高度不得超过 45 米。涉及拆迁安置用房的建设内容不得调整，其他内容允许在不影响总体布局及功能前提下，对方案进行优化。指标性数据均以文字条件为准。</p> | | |
| <p>建筑单 体要求</p> | <p>1、符合《江苏省绿色建筑标准》相关要求。</p> <p>2、建筑设计宜以小高层、高层为主，住宅建筑层数与高度不得超过三种。沿主要道路、沿河建筑应进行公建化立面设计，应以点式建筑为主。建筑形式与色彩应与周边项目相协调。区内建筑外装材质为一体化板，多层建筑一层、小高层建筑 1-2 层、高层建筑 1-3 层材质为干挂石材或面层为天然石材的一体化板。</p> <p>3、建筑顶层不得设计退台，应统一设置排烟通道、预留太阳能设施位置。统一在建筑室内设置太阳能设施，上下水管道和溢水管道不得在建筑外墙敷设。建筑外墙安装空调主机应统一进行美化处理，统一设置冷凝水排水管道，并与建筑立面相协调。区内绿化、硬化应同时设计、同时施工、同时验收。公共建筑的无障碍设施应同步设计、同步施工、同步验收。空调外机、户外太阳能等应在效果图中真实反映。住宅信报箱、安防设计、路灯（照明、太阳能灯）建设应与建设工程统一规划，同步设计、同步施工、同步验收，同时投入使用。可考虑在建筑屋顶，预留通信基站建设空间，且与主体建筑同步设计，体现在建筑效果图中。建筑阳台应采用封闭设计。</p> <p>4、商业建筑中如设置餐饮业，应在方案设计阶段标注明确餐饮用途，并同步设计排烟通道。</p> <p>5、公共服务设施应与住宅建筑一期工程同步设计、同步施工、同步验收、投入使用。</p> <p>6、建筑防盗应设计为窗内防盗设施（可做智能防盗钢丝，不得做钢窗），不得在窗外设置防盗网预留空间，并由土地竞得者统一设计，统一安装；临街阳台不得设计为灰空间，应满足节能要求，并力求保证沿街立面的整洁美观。</p> <p>7、区内部分建筑应设计为装配式，装配式建筑配建比例占总计容建筑面积不低于 23%，装配率不低于 50%。</p> | | |

| | |
|----------|--|
| 土地出让相关要求 | <p>1、该地块地形图勘测费用，由土地竞得者在办理用地手续前到测绘单位缴纳。</p> <p>2、测算各项技术指标的基地面积为用地范围线内面积，建筑面积、容积率测算按省、市有关规定执行。</p> <p>3、土地竞得者应按《赣榆观澜国际周边地块概念性规划设计方案》提供3栋住宅建筑，住宅面积约4763.26平方米，用于征收安置，详细位置见总平面图，并按照标准提供相应数量机动车停车位；土地竞得者应提前与房屋征收机关取得联系，充分沟通，详细了解有关安置情况。</p> |
| 关联性要求 | <p>规划设计须征求以下部门意见：<input checked="" type="checkbox"/>消防、<input checked="" type="checkbox"/>人防、<input type="checkbox"/>交通、<input checked="" type="checkbox"/>教育、<input type="checkbox"/>文物、<input checked="" type="checkbox"/>环保、<input type="checkbox"/>卫生、<input type="checkbox"/>安全、<input type="checkbox"/>水利、<input type="checkbox"/>港口、<input checked="" type="checkbox"/>电力、<input type="checkbox"/>通讯、<input type="checkbox"/>公安、<input type="checkbox"/>其他</p> <p>注：“<input checked="" type="checkbox"/>”表示选中的要求。</p> |
| 其它要求 | <p>1、规划设计需符合《江苏省城市规划管理技术规定（2011）》有关规定。</p> <p>2、凡本设计条件未作具体规定的应按国家现行有关法规和规范的标准执行。</p> <p>3、本条件所有要求均为强制性条件。</p> |
| 报审图件要求 | <p>规划方案文本应按A3纸型标准横向装订，附带电子文件，文本文件采用Microsoft Word的doc格式文件；设计图形文件采用Auto CAD的dwg格式文件；电脑渲染图等图片文件，应采用普及的通用软件制作。主要图件及装订顺序如下：</p> <p>1、扉页（含项目名称、设计单位资质章、主要设计人员签字等）</p> <p>2、项目规划设计条件和用地红线图或用地界线图复印件（须含现场照片）</p> <p>3、规划方案设计说明书（包括各经济技术指标计算书和相应图纸，具体要求见方案设计预告）。</p> <p>4、总平面规划篇</p> <ul style="list-style-type: none"> • 项目区域位置图 • 彩色总平面规划图 • 鸟瞰图 • 表现设计构思的彩色效果图 • 交通流线组织分析图及结构分析图 • 机动车位布置图（注明机动车位编号、各项停车位指标、地上地下车辆按各功能应配建和实施配建指标等） • 绿地规划图（注明各类绿地用地位置、面积、范围及相应尺寸等，各指标列表说明） • 竖向规划设计图 • 综合管网规划方案图 • 总平面规划图（放在1/500或1/1000的现势地形图上，注明用地红线、用地各角点坐标、道路红线及尺寸、建筑退让线及尺寸、建筑名称或编号、建筑平面尺寸、建筑层数、建筑间距、建筑±0.00标高、用地平衡表、综合技术经济指标和公建配套设施详细配建表等） • 其它总平面方面表现图纸 <p>建筑单体篇 • 沿街单体建筑人视效果图（需表现四个立面效果） • 建筑单体平、立、剖面图 • 立面外装设计详图 • 其它表现图</p> <p>6、日照分析篇 • 按照《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）要求完成相关工作。</p> <p>出入口设计平面图、出入口设计纵、横断面图，注明地面铺装材质等。</p> <p>建筑节能设计专项说明。注：封面、封底不得采用硬皮包装</p> |
| 备注 | <p>1、本规划设计条件是我局审批规划设计方案的依据。</p> <p>2、本设计条件自发出之日起有效期为18个月，逾期未出让无效。</p> |

