系统编号：BM00106180

**金坛大道北侧、徐塘路东侧地块规划条件**

**1、地块概况**

1.1 地块编号：BH030114

1.2 项目编号：条字第320482201811005号。

1.3 地块名称：金坛大道北侧、徐塘路东侧地块。

1.4 地块位置及四至：位于滨湖新城；东至新城路、南至金坛大道、西至徐塘路、北至金桂路。

1.5 规划用地红线面积：138382㎡。

**2、规划控制指标要求**

2.1 用地性质：居住用地。

2.2 容积率:＜2.0。

* 计容建筑面积按《金坛建设用地容积率管理办法》（坛政规〔2015〕1号）执行。

2.3 建筑密度：＜30%。

2.4 绿地率：≥35%。

2.5 建筑高度：≤60米。

2.6 室外地坪标高

* 地块室外地坪标高应与交通组织、绿化环境、周边城市道路及现状其他房屋地形标高相衔接，且应符合地区防洪排涝的要求。

2.7 建筑退让

* + - 建筑退让不得超出各类建筑控制线范围，建筑控制线即规划建筑后退建设规划红线最小控制要求（详见附图）。本地块的开发建设应充分考虑规划建筑尤其是高层建筑对周边地块开发的影响，在满足相关技术规范的基础上，合理确定建筑退让。

2.8 围墙退让

* + - 围墙退让不得超出围墙控制线范围（详见附图），围墙控制线是指在项目建设需要设置围墙的情况下，围墙后退用地红线的最小控制要求。
* 在地块出让范围内、规划围墙线外的退让城市道路的用地原则上应为绿化、广场用地，并对外开放。

2.9 建筑间距

* 地块内规划建筑之间及与周边现状、在建、规划建筑之间的间距须满足相关技术规范要求。
* 地块内北侧规划建筑与地块外金桂路北侧建筑之间建筑间距须满足建筑日照系数1.36和日照要求。
* 地块规划建筑日照要求按《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》及《金坛市建设项目日照分析管理暂行规定》（坛政规[2012]13号）执行。

**3、交通组织**

3.1 周边路网

* + 周边道路红线宽度和标准横断面详见附图。
* 金坛大道为城市主干路；金桂路、新城路为城市次干路；

徐塘路为城市支路。

3.2 出入口及附属设施的设置

* + 设置方位：

沿地块东、西侧可设置机动车出入口；沿地块北侧可设置人行出入口或非机动车出入口。

* 道路禁止开口范围及具体设置要求详见附图。

3.3 停车泊位

* 住宅：单元式住宅：P机≥1.5车位/户；低层住宅：P机≥2.0车位/户；P非机≥2.0车位/户。
* 公建配套用房：P机≥1.0车位/100㎡,P非机≥5.0车位/100㎡。
* 住宅建筑配建的机动车停车位应100%预留配电线、管路通道和通电设备，并适当预留相关变配电设备设置条件。建成时电动汽车充电车位配置总数量不少于建筑配建机动车停车位数量的14%，快充停车位配置数量不少于建成时充电停车位总数量的3%。
* 停车场和车库的总停车位应设置不少于0.5%的无障碍机动车停车位，若设有多个停车场和车库，宜每处设置不少于1个无障碍机动车停车位。
* 需考虑电动自行车的充电需求，若设置非机动车地下停车，出入口宜采用坡道式。
* 住宅小区内部须实施人车分流，地面可设置部分临时停车位，停车数量不得大于机动车停车位总数的10%，不计入停车指标。
* 地块内不得设置机械式停车。

3.4 交通影响评价

* 交通影响评价按《金坛城市建设项目交通影响评价编制管理暂行办法》（坛规联字〔2009〕1号）执行。

**4、公共服务设施：**

4.1 物业管理用房

* 住宅物业管理服务用房的面积按总建筑面积（包括地面、地下建筑面积）的7‰计算，其中总建筑面积（包括地面、地下建筑面积）的2‰可用于经营；
* 经营性物业管理用房应结合出入口设置，一层面积不少于50%；
* 未尽事宜按《金坛物业管理办法》（坛政规〔2014〕1号）执行。

4.2 小区变

* 地块内配套，并按供电部门要求配置。

**5、市政设施及管线**

* 给水：由徐塘路、金桂路市政给水管向本地块提供水源。
* 污水：地块内污水收集后进徐塘路、新城路污水管道。
* 雨水：地块内雨水收集后排入附近河道。
* 燃气：由周边道路中压燃气管供气，地块内按需设置燃气调压箱。
* 供电：电源由周边道路10kV线提供，根据供电部门要求设置变电所。
* 信息: 由周边道路信息电缆接入，并按有关专业部门要求设置机房。
* 实施时序：相关市政管线应同步实施。
* 以上市政设施及管线具体方案须在方案设计阶段结合实际建设条件作进一步深化和完善。

**6、空间景观**

6.1 室外环境景观：

* 景观风格：采用现代风格。
* 硬质景观：综合考虑、统筹设计。
* 种植设计要求：注重植物的高低搭配与色彩变化，创造生态效果优良，富于季相变化和景观，同时鼓励使用本土植物，满足城市景观要求。
* 景观照明须符合《金坛区城市照明专项规划》相关要求，中标单位须向区路灯管理部门缴纳景观照明维护费，缴纳标准为景观照明设施工程总造价的20%。其他按《常州市金坛区城市景观照明管理暂行办法》（坛政办发〔2016〕61号）执行。
* 围墙景观：景观式镂空围墙，其中临金坛大道宜采用绿篱形式。

6.2 建筑景观：

* 住宅底层架空面积应大于住宅建筑占地的50%。
* 建筑空间：规划建筑高度考虑与相邻地块和周边环境的影响，保证空间上相互联系、相互呼应，以形成空间景观的协调统一。
* 建筑风格：采用现代风格，并与周边建筑、环境相协调。
* 建筑形态：综合考虑周边环境因素及各个角度的景观，住宅建筑阳台应封闭。临金坛大道建筑立面需公建化处理。
* 建筑色彩：在满足城市建筑色彩明快淡雅的前提下，使区域内的建筑色彩既能和谐统一，又能富有特色，并与周边建筑相协调。
* 其它:明确建筑照明、广告店招及LOGO设置、屋顶空间利用、遮阳遮雨设施等；各类管网、室外空调机位等外露设备须进行隐蔽设置。

**7、地下空间利用**

7.1 地块地下空间利用具体范围详见附图。

7.2 地下空间开发建筑不得超出地下建筑控制线范围（地下空间控制线详见附图），并同时需满足相关技术规范规定要求。

7.3 地下空间开发建筑的使用功能是停车、设备、人防。

7.4 地下空间出入口的设置不得突破规划条件附图所示的低多层建筑控制线。

7.5 人防设施按人防部门要求配设。

**8、实施管理要求**

8.1 无障碍设计

* 无障碍设计须符合《无障碍设计规范》（GB50763-2012）的相关要求。

8.2 组团绿化

* 地块内需按绿色建筑设计建设，组团公共绿地不少于1.0㎡/人，每个组团至少设置一块不少于400㎡的集中绿地，且至少有三分之一的绿地面积在规定的建筑标准日照阴影线之外，其中体育活动场地结合公共绿地设置的还应符合公共绿地的相关规定。

8.3 绿色建筑

* 根据《江苏省绿色建筑发展条例》要求：新建建筑的规划、设计、建设，应当采用一星级（含一星级）以上绿色建筑标准。

8.4 海绵城市

* 地块应结合海绵城市建设的“渗、滞、蓄、净、用、排”等低影响开发措施进行设计、建造。

8.5 本规划条件未尽事宜须满足《城市居住区规划设计规范（2016年版）》、《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》以及其他相关技术规范和规定的要求。

**9、其他**

9.1 方案报送要求：

* 规划平面方案、建筑单体设计方案需同时报送。
* 建筑设计方案必须满足国家、省关于建筑节能相关要求。
* 方案须满足《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016年版）要求。
* 需提供与规划条件相对应的自查报告（含面积统计表）。
* 方案报送前须通过专家评审、交通影响评价及公建配套部门论证。
* 方案须具有符合承担本规划建设工程设计资格业务范围的设计单位进行规划建筑和配套工程设计。
* 需提供方案15本（含电子文件）。

9.2 方案评审：方案须按金坛区城乡规划审议决策制度执行，方案提交规划评审会议审议前，须经相关部门预审。

9.3 市政管线设计要求：满足相关规划、建筑设计规范要求，并与属地政府、相关部门衔接，地块内管线实行雨污分流，综合下地。市政管线及场地绿化方案需在建筑工程核发建设工程规划许可证前完成报批。

9.4 在申请核发建设工程规划许可证时须提交《安全防范系统评审合格意见书》。

9.5 在申请核发建设工程规划许可证时按相关要求提供建筑面积核算报告。

9.6 建设过程中，与周边单位或个人的矛盾，由中标单位自行协调解决。

9.7 中标单位需向区规划局委托的编制单位支付规划编制费用20.7万元。

**10、附则**

10.1 本规划条件书附附图一份，图文一体方为有效文件。

10.2 本规划条件的有效期为一年。超过有效期出让国有土地使用权的，应当在出让前重新核定规划条件。

10.3 若地块部分转让或须分割出让的，须重新核定规划条件。