

连云港市市区建设项目规划条件

项目名称：_____ 地块

案卷编号：_____ 号

连云港市自然资源和规划局

2021年1月06日

一、项目名称

_____ 地块

二、案卷编号

三、用地位置

_____ (详见红线图)

四、建设基地面积

_____ 平方米 (建设基地面积以出让 (划拨) 用地红线
对应的不动产权属证书载明的面积为准)

五、规划用地性质

六、规划控制要求

(一) 控制指标

1、 容积率

2、 建筑密度

3、 绿地率

4、 建筑高度

5、 室外地坪标高

(二) 建筑退让

东：_____路规划红线宽度_____米，建筑退道路红线____米；或东临_____，建筑退让用地边界_____；

西：_____路规划红线宽度_____米，建筑退道路红线米；或西临_____，建筑退让用地边界_____；

南：_____路规划红线宽度_____米，建筑退道路红线米；或南临_____，建筑退让用地边界_____；

北：_____路规划红线宽度_____米，建筑退道路红线米；或东临_____，建筑退让用地边界_____；

其它：围墙中心线退邻道路一侧用地边界 ≥ 2 米，退让部分作为绿化用地，绿化由用地单位负责实施。

（三）交通组织

1、机动车出入口

机动车出入口方向为_____。开设出入口须避让路灯杆、公交停靠站等，并符合相关规范要求，同时须采取措施，确保地下（上）管线（道）安全，并符合相关规范要求。

2、停车配建

总体要求：停车位面积应根据具体停车方式按照国家和省有关标准、规范执行。配套建设的停车场应当与主体工程统一设计、施工、竣工核实。

住宅：机动车_____辆/户，停车位应 100% 预留充电设施建设安装条件；自行车_____辆/户。

商业、配套商业及公共服务设施：机动车_____辆/100 平方米，自行车_____车位/100 平方米，新建大于 2 万平方米的商场、宾馆、医院办公楼等大型公共建筑配建停车场以及社会公共

停车场具有充电设施的停车位应不少于总停车位的 10%。

（四）配套设施等

1、物业用房

建设单位应当按照不低于地上地下总建筑面积千分之四的比例配置物业管理用房，低于一百平方米的按照一百平方米配置，物业用房布局应与物业管理区域相协调，物业服务用房应与建设项目一期工程同步设计、同步施工，无偿移交。

物业服务用房应当是独用成套房屋，具备办公或商业经营条件，设置在住宅楼内的，应当具有独立的通道。原则上未配置电梯的物业，物业服务用房所在楼层不得高于三层；配置电梯的物业，物业服务用房所在楼层不得高于六层。物业服务用房配置在一层的面积不应低于物业服务用房总面积的三分之一。

2、幼儿园

代建一所_____班幼儿园，用地面积_____平方米，容积率_____，建筑密度_____，绿地率_____。幼儿园应当与住宅区首期建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。将幼儿园用地直接无偿划拨给属地教育主管部门，由属地教育主管部门配合代建单位办理相关用地、规划、建设等手续，属地教育主管部门负责接收工作。代建单位按规定标准建成后无偿移交给属地教育主管部门，由属地教育主管部门申办不动产登记等相关手续。

3、社区居家养老服务用房

新建住宅区按照每百户 20-30 平方米配套建设社区养老服务用房，并与住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。

4、社区党群服务中心

社区党群服务中心的建筑面积按照每百户不低于 30 平方米，最低不少于 600 平方米，建成后无偿移交给街道（乡镇）社区使用，分期开发的商品房，街道社区党群服务中心必须在首期规划建设周期内建设完成。应沿路沿街设置，不得设在居民小区内。严格落实社区用房相关规定，有完全独立开放的出入口、楼梯间和公厕等；若附于住宅、商务楼宇，应集中设置在建筑的一至二层且室内使用空间相对规整。其中，一层建筑面积应不小于社区用房总面积的 50%。

5、体育健身用房/用地

居住用地内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 平方米的标准配套群众健身相关设施。

6、保障性住房

保障性住房的具体配建指标、建设时序、建设标准、移交标准在土地出让公告、土地出让合同中予以明确。

7、绿色建筑和装配式建筑

绿色建筑和装配式建筑执行《连云港市住房和城乡建设局关于明确绿色建筑和装配式建筑配建要求的通知》（连建展[2020]539号）相关要求。

（五）市政基础设施等

1、结合建筑总平面图及周边现状，规划市政管线，对项目配套建设的给水、雨水、污水、供电、燃气、通信、有线电视等管线及附属设施进行管线综合设计。市政管线接入周边道路市政管网，需衔接好新建管线与现状、规划市政管线布局关系，管线

接口尽可能集中布置，减少城市道路开挖，最终方案以有关部门及公共管线产权单位审查意见为准。允许政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、穿过、穿越项目用地。管线综合设计参照《城市工程管线综合规划规范》(GB50289-2016)的要求执行。

2、规划建设用地面积 20000 平方米以上的新建建筑应建设雨水收集利用设施。每公顷建设用地宜建设不小于 100 立方米的雨水调蓄设施，并满足海绵城市建设的相关要求。

3、室外场地竖向标高满足防洪、防潮要求，同时做好与周边道路标高相衔接。

4、配电房、水泵房以及通信设施用房等应予以落实。

(六) 地下空间及人防工程

鼓励地下空间的合理开发利用，地下空间开发建筑的主要使用功能是_____。地下空间开发利用深度不得低于 1985 国家高程_____米。

地下空间应当统筹规划，有序开发。地下空间利用应与地面建筑、人防工程、地下地上交通、管网及其它地下构筑物统筹规划、合理安排，并符合地下文物保护的要求。同一街区内的公共地下空间应按规划进行互通设计。

地下空间开发利用按照《连云港市城市地下空间开发利用的暂行意见》（连自然资发 2019 562 号）执行。

地下室退让用地边界_____米。防空地下室按照《江苏省人民防空工程建设使用规定》（江苏省人民政府令第 129 号）执行。

七、规划引导要素

根据项目实际情况进行相关文字性约束，特别是大型公共建筑项目以及在以下区域的建设项目：

城市核心区和中心地区；体现城市历史风貌的地区；新城新区；重要街道，包括商业街；滨水地区，包括沿河、沿海、沿湖地带；山前地区；其他能够集中体现和塑造城市文化、风貌特色，具有特殊价值的地区。

八、建设工程设计方案相关要求

（一）总体要求

1、规划设计要符合《建设工程设计文件编制深度规定》（2016年版）的相关规定。

2、规划设计要符合《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》的相关规定。

3、规划设计应符合《无障碍环境建设条例》（2012年版）及《无障碍设计规范》（GB50763-2012）的相关规定。

4、建筑设计应满足《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018年版）的相关规定。

5、建筑设计应满足《建筑抗震设计规范》GB50011-2010（2016年版）的相关规定。

6、需满足其它所涉及国家、省、市相关法律法规要求。

（二）总平面设计要求

建筑群布局排列有序，建筑风格与周边环境相协调，同时符合该片区经市政府批复城市设计的有关要求。

在 1: 500 或 1/1000 现势性地形图（包含场地及周边 1/500

或 1/1000 的现势管线图) 上做总平面规划图(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。), 总平面图在表示拟建情况的同时需正确全面反映地块周边现状情况及规划条件所载明的道路、绿地、公共设施配套及邻避设施等规划信息。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。机动车位需编号。

(三) 建筑单体要求

1、建筑物的形态、体量、尺度、色彩以及空间组合关系应与周围的空间环境相协调。重要城市界面控制地段建筑物的建筑风格、建筑高度、建筑界面等应与相邻建筑基地建筑物相协调。

2、对于拟设置功能有油烟、噪音等环境卫生影响的, 应统一设置专用排烟通道、排污设施。

预留太阳能设施位置。新建有热水需求的建筑, 应统一设计和安装太阳能热水系统。上下水管道和溢水管道不得在建筑外墙敷设。

建筑的空调室外机不得裸露无序设置, 应结合建筑立面设计一体化考虑, 合理、有序、集约设置空调室外机板, 统一设置冷凝水排水管道。

3、住宅建筑层高按 3 米要求进行设计。设有户式中央空调及中央新风或地暖系统的住宅, 层高不应高于 3.3 米。

(四) 关联性要求

1、交通影响评价

建设项目应当根据需要组织编制交通影响评价。

2、日照分析

建设工程设计方案阶段应进行日照影响分析。

3、专家评审

在建设工程设计方案阶段，自然资源和规划主管部门在审查过程中，应当根据需要组织专家评审。

4、方案比选

规划设计须由有相应资质单位设计，_____方案比选（比选方案要具有明显差异性，不同布局、不同造型等）。

九、其它要求

1、凡本规划条件未作具体规定的，应按国家、省、市以及我局现行的法律、法规、规范、技术标准、文件的要求执行。

2、报审的建设工程设计方案应符合本规划条件的各项要求。

3、遇有重要考古发现、规划调整或其他重大事项的，可依法按程序对规划条件调整或撤回。

4、项目建设还应满足发改、环保、建设、消防、应急等主管部门的相关要求。

十、备注

1、本规划条件自发出之日起有效期为 18 个月，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。

2、本规划条件的用地红线图统一采用 2000 国家大地坐标系，中央子午线采用 119° 15' ，基准标高采用 1985 国家高程。

3、本规划条件由连云港市自然资源和规划局负责解释。