涟水县住房和城乡建设局
建设用地规划条件

涟规（2018）9号

日期：2018年3月19日

建设项目名称		座落位置	郑梁梅大道北侧翠柏路东侧	建设工程须同时符合有关标准、规范和技术规定，如与本条件相抵触，应及时与我局联系。本条件有效期一年，解释权归涟水县住房和城乡建设局所有。联系电话：0517-82380158
申报单位名称	江苏安东控股集团有限公司	地块名称		

序号	规划条件		内容
1	用地性质		居住用地
2	建设内容		居住、绿化、配套设施等
3	用地范围	四至	详见红线图
		控制点坐标	详见红线图
		用地面积	25480.11平方米
4	建设控制	容积率	≤1.8
		建筑密度	≤28%
		绿地率	≥30%
		建筑限高	
		地坪标高	依相邻主干道道路中心线标高确定
		出入口方位	
		小汽车（面积或泊位）	不小于1辆/户，地面停车位比例不大于20%。具体要求详见《涟水县城区建筑物停车设施配建准则（试行）》。
		自行车（面积或泊位）	不小于1.5辆/户，具体要求详见《涟水县城区建筑物停车设施配建准则（试行）》。
5	建筑间距		必须满足消防、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、监控技防等方面要求，住宅日照间距需符合《江苏省城市规划管理技术规定》2011版中有关规定。

序号	设计条件		内容
6	建筑物、构筑物退让	退道路红线	退让翠柏路不小于10米。
		退用地边界	退地块边界不小于5米。需满足《江苏省城市规划管理技术规定》2011年版的要求
		退绿化控制线	退东侧、南侧绿化控制线不小于5米
		其他	需满足《江苏省城市规划管理技术规定》2011年版的要求
7	道　路		结合周边道路系统合理组织内外部交通流线，做好消防通道及无障碍设计。规划方案应进行交通影响评价。不得采用草坪砖铺装；车行道采用沥青混凝土路面；人行道、广场主材采用石材；出入口与城市道路应尽量采用正交布置，如斜交不宜小于75°。
8	管　线		合理组织综合管线，雨、污采用分流制，电力、弱电、燃气管线采用地下敷设，间距满足最小间距要求。
9	市政公用设施		根据用地规模，合理规划市政公用配套设施。项目分期建设的，在每期规划验收时，道路、给排水、垃圾收集点、燃气等基本生活设施须同时具备规划验收条件。
10	公共设施		按规定配套。按照小区总建筑面积的4%配置物业管理用房；项目分期建设的，在每期规划验收时，物管、社区用房、养老用房、商业配套用房等基本生活设施须同时具备规划验收条件。
11	景观要求		要注重城市的整体效果，采用现代建筑风格，并注重建筑细部处理，突出沿道路的景观效果，突出沿道路的景观效果，注意强调沿街景观，并与周边相邻地块相协调，形成城市景观的地方特色，建筑体现时代特征，色彩明快、简洁大方，精心设置建筑小品，丰富美化环境，在方案报批时，同时提供绿化、亮化景观修建性设计方案。
12	规划设计要求		在方案竞选阶段由3家具有相应规划设计资质以上的单位进行方案初选设计，提供总平方案图、鸟瞰图效果、临街立面效果图、夜景亮化图、标准单体建筑平面图、单体建筑立面效果各一套，由建设单位与住建局组织方案竞选（附电子文件，提供资质证书）；然后对中选方案进行深化设计，报批方案需达到修建性详细规划设计编制深度要求，履行方案报批。规划设计单位须先行到涟水县住建局资质登记备案后，方可进行方案设计。
13	主要报批材料	设计说明	内容全面、构思清晰，建筑设计部分明确表述立面用材等，注明材质类型、规格、色彩编号等。
		现状地形图	√
		总平面图	含室外地面标高及道路控制点坐标及标高
		竖向规划图	√
		建筑平、立面、剖面图	√
		亮化、绿化景观设计图	√
		建筑单体设计	建筑立面色彩、材质；太阳能设置方案；空调外挂机方案；户外广告方案；
		管线综合图	√
		效果图	总体鸟瞰图、单体建筑效果图、沿街建筑整体透视图,主要景观节点、出入口效果图

备注	1、需进行智能化设计。方案须达到修建性详细规划深度要求。进行“二星及以上标识”认定、“能效测评标识”认定和实施“分项计量”；建筑面积3万平方米以上的新建商业、办公等公共建筑50%以上实施装配式建筑，新建商品住宅小区，建筑面积20万平方米以下的，30%以上采用装配式建筑设计；单体预制装配率达45%以上；2、涉及人防、消防、环保、抗震等方面应满足国家有关规范及相关要求；3、如设置围墙，则围墙采用镂空设置；4、按照海绵城市理念进行景观、绿化、市政系统设计；5、其它未尽事宜按《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）、《城市居住区规划设计规范》及相关行业法律、法规、规范执行。