涟水县住房和城乡建设局

建设用地规划条件

涟规（2019）012号

日期：2019年3月8日

建设项目名称		座落位置	红日大道南侧南京路东侧
申报单位名称	江苏安东控股集团有限公司	地块名称	

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

序号	规划条件		内容
1	用地性质		商业服务业设施用地（A1地块）、居住商业混合用地（A2地块，商住需分离，可贴临布置，相对集中设置，其中商业建筑比例不大于5%）
2	建设内容		商业、商务设施、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	127681.33平方米，其中A1地块面积为74665.2平方米，A2地块面积为53016.13平方米
4	建设控制	容积率	A1≤1.5；A2≤2.6
		建筑密度	A1≤55%，A2≤28%
		绿地率	A2≥30%
		建筑限高	满足东南侧的气象保护站限高要求。
		地坪标高	依相邻主干道道路中心线标高确定
		出入口方位	沿南京路、杭州路设置主出入口，临红日大道开设不超过一个出入口。
		小汽车泊位（按建筑面积测算）	A1地块：商业不小于0.8辆/100m²；A2地块：商业不小于0.8辆/100m²，居住不小于0.8辆/100m²，地面停车位比例不大于20%，同时配建10%的充电车位。其它按《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）执行。
		自行车泊位（按建筑面积测算）	A1地块：商业不小于4.0辆/100m²；A2地块：商业不小于4.0辆/100m²，居住不小于2.0辆/100m²，同时配建一定比例的充电车位。其它按《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）执行。
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	建筑物、围墙、构筑物等，A1地块退让红日大道不小于20米、退让南京路不小于15米、退让杭州路不小于10米，A2地块退让南京路不小于18米、退让杭州路不小于13米。
		退用地边界	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	
		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；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；按总建筑面积不小于400平方米、每100户30平方米的标准，配建社区用房；按每100户20平方米的标准，配建社区居家养老用房；其中物管用房、社区用房面积的10%沿城市道路底层设置。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，由建设单位与主管部门组织方案竞选（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主管部门资质登记备案后，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、	√
		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；2、方案须达到修建性详细规划深度要求；3、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；4、按照海绵城市理念进行景观、绿化、市政系统设计；5、若A2地块南侧、上海路北侧、杭州路西侧、南京路东侧地块的国有土地使用权为本地块国有土地使用权人所摘得，该地块可与本地块统筹规划，停车位统筹设置，统筹车位在方案中需标识；6、A1地块规划方案应满足北侧相邻地块退红日大道道路红线20米以北任何一点大寒日日照满足3小时要求。7、沿街商铺开间一般不小于4米；8、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标准》(GB50180-2018)及相关行业法律、法规、规范执行。