

**涟水县自然资源和规划局  
建设用地规划条件**

涟自规(2019)039号



建设项目名称	座落位置	今世缘大道北侧、普缘路(原上海路)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,解释权归涟水县自然资源和规划局所有。联系电话:0517-82388856			
申报单位名称	高沟镇人民政府	地块名称				
序号	规划条件	内容	序号	设计条件	内容	
1	用地性质	居住用地(商业用地面积不大于总用地面积的3%,建筑面积不大于总建筑面积的5%)	6	建筑物、构筑物退让	退道路红线 围墙、门卫等建构筑物退普缘路不小于10米,退支八路、纬二路不小于5米。	
2	建设内容	居住、商业配套、社区用房、物管用房、绿化、配套设施等		退用地边界	主要朝向不得小于0.5L,同时符合采光、消防、安全要求。需满足《江苏省城市规划管理技术规定》2011年版的要求	
3	用地范围	四至 详见红线图		退河道控制线		
	用地面积	44277.7平方米	其他	需满足《江苏省城市规划管理技术规定》2011年版的要求		
4	建设	容积率	1.0 < R ≤ 1.8	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。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°。
		建筑密度	≤ 28%	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。
		绿地率	≥ 30%	9	市政公用设施	按按照《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)中居住街坊的相关规定配套。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。
	控制	建筑限高	住宅建筑主体不大于60米	10	公共设施	按照小区总建筑面积的4%配置物业管理用房;按每100户30平方米的标准,配建社区办公服务用房;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、社区用房部分使用面积沿道路底层设置。其他按照《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)中居住街坊的相关规定配套。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。
		地坪标高	地坪标高不宜超过地块周边道路(平直段)设计中心线标高45cm;不宜低于地块周边道路(平直段)设计中心线最低标高。	11	景观要求	注重沿今世缘大道一侧的建筑立面风格打造,同时要与周边相协调。
		出入口方位	临普缘路设置机动车主出入口	12	规划设计要求	由3家具有乙级规划设计资质以上的单位进行规划设计,由建设单位与规划部门组织方案竞选(附电子文件,提供资质证书);土地摘牌后受让方所确定的规划设计单位,须先行到涟水县住建局资质登记备案后,方可进行规划方案设计。
		小汽车(泊位)	不小于0.8辆/100平方米,应具备充电基础设施安装条件,明确共享充电桩位所在区域及数量。	13	主要报批材料	设计说明
自行车(泊位)	不小于2.0辆/户	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			
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。	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;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、绿建、节能、装配式建筑按照省市有关标准执行;5、其它未尽事宜按《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)、《江苏省城市规划管理技术规定》(2011年版)及相关行业法律、法规、规范执行。					