

涟水县自然资源和规划局
建设用地规划条件

涟规(2019)054号

日期：2019年8月22日

项目名称		坐落位置	缘分大道南侧、香樟路东侧	建设工程须同时符合有关法律、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：0517-82388666			
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		序号	设计条件	内容	
1	用地性质	居住用地（商业建筑用地比例不大于5%，商业建筑面积比例不大于5%，商住需分离，相对集中设置）		6	退道路红线	退让香樟路、缘分大道不小于10米。	
2	建设内容	居住、商业配套、绿化、配套设施等			建筑物、构筑物退让	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		退绿化控制线		
	控制点坐标	详见红线图		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	建设控制	用地面积	42512.99平方米	7	道路	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。	
		容积率	1.0<R≤1.8	8	管线	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。	
		建筑密度	≤28%	9	市政公用设施	1、按照小区总建筑面积的4%配置物业管理用房；2、按每100户30平方米的标准，配建社区办公和服务用房；3、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城市道路底层设置。4、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。	
		绿地率	≥30%	10	公共设施	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。	
		建筑限高	不大于80米，参考滨河新城重要片区城市设计的成果	11	景观要求	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，提供总平面图、鸟瞰图效果图、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主管部门资质登记备案后，方可进行方案设计。	
		地坪标高	依相邻主干道道路中心线标高确定，高差不高于0.45米	12	规划设计要求		
		出入口方位	沿香樟路设置主出入口	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。
		小汽车（面积或泊位）	住宅建筑不小于1辆/户，商业服务业建筑面积每100平方米不小于0.8辆，应具备充电基础设施安装条件。地面停车位比例按照《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)执行，其它按《涟水县城区建筑物停车设施配建准则（试行）》执行。			现状地形图	√
		自行车（面积或泊位）	住宅建筑不小于1.5辆/户，商业服务业建筑面积每100平方米不小于5.0辆。其它按《涟水县城区建筑物停车设施配建准则（试行）》执行。			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	√						
效果图	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	√					
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，住宅日照间距符合《江苏省城市规划管理技术规定》2011版中有关规定。		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；5、商住分离，商业集中设置，沿街商铺开间一般不小于6米，临香樟路不得设置商业门面；6、绿建、节能、装配式建筑按照省或市有关标准执行；7、若与本地块相邻的郑梁梅大道北侧、翠柏路西侧、香樟路东侧、缘分大道以南地块的国有土地使用权为本地块国有土地使用权人所拥有，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；8、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）、《滨河新城控制性详细规划》、《滨河新城重要片区城市设计》及相关行业法律、法规、规范执行。					