

**涟水县自然资源和规划局**  
**建设用地规划条件**  
涟自规(2019)005号

日期：2019年4月26日

建设项目名称		座落位置	红日大道北侧海西路东侧地块	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：0517-8238856					
申报单位名称		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		6	建筑物、构筑物退让	退道路红线	退红日路不小于20米。退海西路不小于15米。		
2	建设内容	居住、社区用房、绿化、配套服务设施等				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	四至	详见红线图				退河道控制线			
	用地面积	46337.22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	建设控制	容积率	1 < R ≤ 1.8		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。		
		建筑密度	≤ 26%		9	市政公用设施	沿海西路配建公厕一处，用地面积不小于60平方米，设置等级标准不低于二类标准，且对市民开放；其它按规定配套，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。		
		绿地率	≥ 30%		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；其中社区居家养老用房、物管用房、社区用房宜集中统一设置。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。		
		建筑限高	80米		11	景观要求	要注重城市的整体效果，重点控制红日大道城市界面，采用现代建筑风格，与周边小区建筑风格相协调，建筑体现时代特征，色彩明快、简洁大方，在方案报批时，同时提供绿化、亮化景观修建性设计方案。		
		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。		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。同时地块必须按照装配式建筑进行设计和施工，装配式建筑面积比例≥70%，建筑单体装配率不低于45%（注：“70%”是指整个地块所有计容建筑面积不少于70%采用装配式建筑方法建设）。		
		出入口方位	海西路		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（泊位）	不小于1辆/户，地面停车位比例不大于10%，配建10%的充电车位。住宅小区底层不可设置面向开口的机动车库。鼓励建设项目配套建设地上立体停车楼，立体停车楼视作地下停车库计算停车位比例。其它按《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）执行。				现状地形图	√	
		自行车（泊位）	不小于1.5辆/户，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。				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	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		亮化、绿化景观设计图	√					
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。		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					
5	建筑间距			14	建筑设计要求	其他要求			
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”认定和“能效测评标识”认定和实施“分项计量”；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标准》（GB50180-2018）及相关行业法律、法规、规范执行。							