

涟水县自然资源和规划局
建设用地规划条件
涟自规〔2019〕097号



项目名称		座落位置	红日大道北侧海西路西侧	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：0517-82382537。			
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	商业居住混合用地（计容住宅建筑面积不大于计容总建筑面积的10%）		6	建筑物、构筑物退让	退道路红线	建筑退海西路不小于15米；建筑退红日大道不小于20米。
2	建设内容	商业、住宅、公共服务、绿化、市政等				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	66996.84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	
建设控制	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，做好内部人车分流设计，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°。	
	建筑密度	≤50%		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	住宅用地绿地率不小于30%		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、垃圾收集点等设施须同时具备规划验收条件。	
	建筑限高	40米		10	公共设施	按规定配套。	
	地坪标高	主干道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；同时地块内主干道标高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	要注重城市的整体效果，采用现代建筑风格，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，围墙内外均设置绿化，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。	
	出入口方位	主出入口临海西路设置，住宅与商业出入口分开设置		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）	住宅机动车按照1.0辆/100平方米配置，且地面停车位比例不大于10%；商业机动车按照0.6辆/100平方米配置				现状地形图	√
自行车（面积或泊位）	按涟建〔2018〕33号中心城区停车设施配建准则（试行）配置		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			√	
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。		建筑平、立面、剖面图	√		
				亮化、绿化景观设计图	√		
				建筑单体设计	√		
				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、建筑节能设计，方案须达到修建性详细规划深度要求；2、绿建、节能、装配式建筑按照省或市有关标准执行；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、商业用地与住宅用地分开，住宅地下停车位可与商业地下停车位统筹规划，但要明确标注住宅停车位位置；5、其它未尽事宜按《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）及相关法律法规、法规、规范执行。					