

**涟水县自然资源和规划局**  
**建设用地规划条件**  
连自规(2020)065号



日期: 2020年6月5日

建设项目名称		座落位置		南京路西侧、上海路北侧		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。本规划设计条件有效期一年,解释权归涟水县自然资源和规划局所有。联系电话:0517-8288856					
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				6	退道路红线	退南京路不小于15米;退上海路不小于15米。			
2	建设内容	居住、商业、绿化、配套设施等					退用地边界	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	用地范围	用地面积				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。设置环形塑胶健身步道,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°。			
	建设	容积率	1.0<R≤1.8(计容建筑面积纳入计算)				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		≤24%				9	市政公用设施	硬化地面中可渗透地面积比例不宜低于40%。按照相关技术规范和文件要求,并统筹考虑地块周边实际情况进行配置,鼓励对地下空间进行开发利用。如垃圾收集站(点)、自来水泵房、燃气调压柜(站)、消防设施等,消防监控室、门卫室整体建设。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。物业管理用房按照不低于地上地下总面积千分之四的比例配置,低于100平方米的按照100平米配置,并无偿移交;按照每户不少于30平方米,每个社区最低不少于400平方米的标准,底层建筑面积不小于100平方米,建设社区综合服务中心,为城乡居民提供生产生活服务,社区用房设置在沿街或出入口底层;按每户20至30平方米配套建设社区居家养老服务用房。住宅小区交付时,按照土地出让合同约定配建养老服务设施的产权,无偿移交所在街道管理,归社区使用;居民健身设施、邮政服务设施等按照相关技术规范和文件要求,并统筹考虑地块周边实际情况进行配置项目分期建设的,在首期规划验收时,物管、社区用房、养老用房、商业配套用房等基本生活设施须具备规划验收条件。规划方案设计时应将蓝虚线纳入统筹规划,蓝虚线内为服务设施用地(仅限幼儿园),为12班制幼儿园,用地面积6402.79平方米,容积率0.55≤R≤0.65,建设内容:教学用房、行政管理用房、服务用房、运动场地、生活服务区等,建筑密度≤35%,绿地率≥35%,建筑退上海路不小于15米;由红线内地块竞得人按照江苏省级优质幼儿园标准在蓝虚线内建设,规划设计方案须充分考虑幼儿园的交通组织,预留接送等候区,并经相关部门批准后方可实施。			
建筑限高		不高于80米				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。			
地坪标高		结合周边南京路、上海路设计标高确定。				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,提供总平面方案图、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,由建设单位与规划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。			
地下空间开发		满足人民防空相关法律法规要求,地下室退让各侧用地红线均不小于5米,地下空间深度小于正负零标高以下10米,建筑面积不大于49689平方米。									
出入口方位		主出入口临上海路设置				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,地面停车位数量不超过住宅总套数的10%,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			√			
					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			√			
非机动车数	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6.0辆。其它按《涟水县城区建筑物停车设施配建准则(试行)》执行。				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	√										
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。				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,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、“能效测评标识”认定和实施“分项计量”;新建商品住宅小区,建筑面积20万平方米以下的,30%以上采用装配式建筑设计;单体预制装配率达45%以上;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、按照五分钟生活圈建设配套设施,社区服务站、文化活动站、老年人日间照料中心、社区商业网点等服务设施应集中布置、联合建设,用地面积不大于总用地面积的6%,计容商业面积不大于460平方米;6、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。									