



淮安市自然资源和规划局规划条件

项目编号：淮自然资条字[2019]第5-18-2号
 建设(储备)项目名称：平桥镇益民路南侧、经六路东侧居住项目(地块二)
 建设(储备)单位名称：淮安区土地储备中心
 本规划条件有效期为两年，自2021年4月17日止。规划条件附图项目编号为淮自然资条字[2019]第5-18-2号
 日期：2019年4月17日

序号	规划条件	用地		建筑控制		备注
		1 用地性质	2 项目位置	3 容积率	4 建筑退让	
1	居住用地	益民路南侧、经六路东侧	北至益民路、南至用地东界、东至用地东界、西至用地西界、南至用地东界、东至用地东界	容积率 1.0 < r ≤ 1.7, 其中地块二容积率 1.0 < r ≤ 1.8	建筑退让南、西、东、北各侧均须满足《江苏省城市居住建筑退让规划管理规定》(2013年版)及人防、消防、环保、安全、交通、水利等部门要求。	1. 设计单位须按本规划条件进行建设工程设计方案设计,报批方案材料一式四份。 2. 申报材料与实地情况不一致产生的后果由申报单位负责。
2	居住用地	益民路南侧、经六路东侧	北至益民路、南至用地东界、东至用地东界、西至用地西界、南至用地东界、东至用地东界	容积率 1.0 < r ≤ 1.7, 其中地块二容积率 1.0 < r ≤ 1.8	建筑退让南、西、东、北各侧均须满足《江苏省城市居住建筑退让规划管理规定》(2013年版)及人防、消防、环保、安全、交通、水利等部门要求。	
3	建筑控制	1 用地性质 2 项目位置	益民路南侧、经六路东侧	容积率 1.0 < r ≤ 1.7, 其中地块二容积率 1.0 < r ≤ 1.8	建筑退让南、西、东、北各侧均须满足《江苏省城市居住建筑退让规划管理规定》(2013年版)及人防、消防、环保、安全、交通、水利等部门要求。	1. 设计单位须按本规划条件进行建设工程设计方案设计,报批方案材料一式四份。 2. 申报材料与实地情况不一致产生的后果由申报单位负责。
4	建筑控制	3 容积率 4 建筑退让	益民路南侧、经六路东侧	容积率 1.0 < r ≤ 1.7, 其中地块二容积率 1.0 < r ≤ 1.8	建筑退让南、西、东、北各侧均须满足《江苏省城市居住建筑退让规划管理规定》(2013年版)及人防、消防、环保、安全、交通、水利等部门要求。	
5	规划条件	道路交通	结合周边交通系统合理组织内外交通流线,符合《淮安市农民集中居住区规划建设导则(试行)》要求。	市政基础设施	每千人或按照服务半径 900 米设置 1 处公厕,建筑面积不少于 30 平方米;按服务半径不大于 70 米标准设置生活垃圾收集点;设置配电用房,10KV 配电室应采用户内式,低压线路供电半径不宜超过 250 米;有条件的农民集中居住区宜同步实施燃气管网敷设,暂不具备条件的应规划预留燃气管网位置。	1. 1:500 的总平面图规划图(需以现状地形图为基础进行规划,并含规划用地以外 50 米范围内现状情况) 2. 1:100 或 1:200 建筑单体的平、立、剖面图 3. 设计说明书(含经济技术指标) 4. 规划全景透视图及建筑单体透视图、效果亮化效果图 5. 沿周边主要道路、河道(景观轴线)的立面图 6. 综合管线规划图(另附组织论证) 7. 电子文件(DWG、PDF 文件) 8. 工程许可前可附具人防、园林等部门的书面意见。 9. 凡本规划条件未具体规定的应满足国家、省、市现行有关法规、规范的要求。
6	规划条件	管线	同步开展各类管线综合规划,宜采用地下敷设,排水实行雨污分流制度,污水经无动力处理后与雨水分别排入周边管网,建设自然积存、自然渗透、自然净化的海绵城市。	公共配套设施	按照《淮安市农民集中居住区规划建设导则(试行)》要求,结合周边情况,综合配套政务服务、公共教育、医疗卫生、健康养老、文化体育、公共文化、商贸物流等公共服务设施,结合项目整体配套建设不少于 40 平方米的物业用房。	
7	规划条件	市政基础设施	每千人或按照服务半径 900 米设置 1 处公厕,建筑面积不少于 30 平方米;按服务半径不大于 70 米标准设置生活垃圾收集点;设置配电用房,10KV 配电室应采用户内式,低压线路供电半径不宜超过 250 米;有条件的农民集中居住区宜同步实施燃气管网敷设,暂不具备条件的应规划预留燃气管网位置。	景观要求	1. 建筑造型美观大方,构思新颖、色彩明快 2. 组织沿街景观设计和地段内外空间的设计 3. 做好沿街界面的街景的装饰设计,沿街建筑的字牌亮化一并考虑,落水管、空调机等外置设备隐蔽处理。	1. 1:500 的总平面图规划图(需以现状地形图为基础进行规划,并含规划用地以外 50 米范围内现状情况) 2. 1:100 或 1:200 建筑单体的平、立、剖面图 3. 设计说明书(含经济技术指标) 4. 规划全景透视图及建筑单体透视图、效果亮化效果图 5. 沿周边主要道路、河道(景观轴线)的立面图 6. 综合管线规划图(另附组织论证) 7. 电子文件(DWG、PDF 文件) 8. 工程许可前可附具人防、园林等部门的书面意见。 9. 凡本规划条件未具体规定的应满足国家、省、市现行有关法规、规范的要求。
8	规划条件	公共配套设施	按照《淮安市农民集中居住区规划建设导则(试行)》要求,结合周边情况,综合配套政务服务、公共教育、医疗卫生、健康养老、文化体育、公共文化、商贸物流等公共服务设施,结合项目整体配套建设不少于 40 平方米的物业用房。	其他要求	1. 规划建筑采用一星级及以上绿色建筑标准,优先采用集中供冷或集中供热系统,进行采暖和供热水,积极采用高效节能照明系统,并应充分考虑节水设施的设计、规划应同步设计和建设雨水收集利用设施。 2. 规划 12 层及以上的住宅建筑或若有热水需求的公共建筑,则应统一设计和安装太阳能热水系统。 3. 规划建筑采用一星级及以上绿色建筑标准,优先采用集中供冷或集中供热系统,进行采暖和供热水,积极采用高效节能照明系统,并应充分考虑节水设施的设计、规划应同步设计和建设雨水收集利用设施。 4. 充分考虑无障碍设施设计。 5. 小区内配套公共服务设施集中设置。 6. 符合电力、抗震、人防、消防、卫生、交通等相关专业部门的有关规定要求。	
9	规划条件	景观要求	1. 建筑造型美观大方,构思新颖、色彩明快 2. 组织沿街景观设计和地段内外空间的设计 3. 做好沿街界面的街景的装饰设计,沿街建筑的字牌亮化一并考虑,落水管、空调机等外置设备隐蔽处理。	停车	1. 建筑造型美观大方,构思新颖、色彩明快 2. 组织沿街景观设计和地段内外空间的设计 3. 做好沿街界面的街景的装饰设计,沿街建筑的字牌亮化一并考虑,落水管、空调机等外置设备隐蔽处理。	1. 1:500 的总平面图规划图(需以现状地形图为基础进行规划,并含规划用地以外 50 米范围内现状情况) 2. 1:100 或 1:200 建筑单体的平、立、剖面图 3. 设计说明书(含经济技术指标) 4. 规划全景透视图及建筑单体透视图、效果亮化效果图 5. 沿周边主要道路、河道(景观轴线)的立面图 6. 综合管线规划图(另附组织论证) 7. 电子文件(DWG、PDF 文件) 8. 工程许可前可附具人防、园林等部门的书面意见。 9. 凡本规划条件未具体规定的应满足国家、省、市现行有关法规、规范的要求。
10	规划条件	其他要求	1. 规划建筑采用一星级及以上绿色建筑标准,优先采用集中供冷或集中供热系统,进行采暖和供热水,积极采用高效节能照明系统,并应充分考虑节水设施的设计、规划应同步设计和建设雨水收集利用设施。 2. 规划 12 层及以上的住宅建筑或若有热水需求的公共建筑,则应统一设计和安装太阳能热水系统。 3. 规划建筑采用一星级及以上绿色建筑标准,优先采用集中供冷或集中供热系统,进行采暖和供热水,积极采用高效节能照明系统,并应充分考虑节水设施的设计、规划应同步设计和建设雨水收集利用设施。 4. 充分考虑无障碍设施设计。 5. 小区内配套公共服务设施集中设置。 6. 符合电力、抗震、人防、消防、卫生、交通等相关专业部门的有关规定要求。	退让城市“五线”	1. 建筑造型美观大方,构思新颖、色彩明快 2. 组织沿街景观设计和地段内外空间的设计 3. 做好沿街界面的街景的装饰设计,沿街建筑的字牌亮化一并考虑,落水管、空调机等外置设备隐蔽处理。	
11	主要申报材料	主要申报材料	1. 1:500 的总平面图规划图(需以现状地形图为基础进行规划,并含规划用地以外 50 米范围内现状情况) 2. 1:100 或 1:200 建筑单体的平、立、剖面图 3. 设计说明书(含经济技术指标) 4. 规划全景透视图及建筑单体透视图、效果亮化效果图 5. 沿周边主要道路、河道(景观轴线)的立面图 6. 综合管线规划图(另附组织论证) 7. 电子文件(DWG、PDF 文件) 8. 工程许可前可附具人防、园林等部门的书面意见。 9. 凡本规划条件未具体规定的应满足国家、省、市现行有关法规、规范的要求。	退让用地边界	1. 建筑造型美观大方,构思新颖、色彩明快 2. 组织沿街景观设计和地段内外空间的设计 3. 做好沿街界面的街景的装饰设计,沿街建筑的字牌亮化一并考虑,落水管、空调机等外置设备隐蔽处理。	

淮安市自然资源和规划局规划条件

项目编号：淮自然资条字[2019]第5-18-3号

日期：2019年4月17日

建设(储备)项目名称		平桥镇复兴路北侧、经六路东侧居住项目(地块三)		本规划条件有效期为两年,至2021年4月17日止。规划条件附图项目编号为淮自然资条字[2019]第5-18-3号		
建设(储备)单位名称		淮安国土储备中心				
序	规划条件	内 容		序号	规划条件	内 容
1	用地性质	居住用地				
2	项目位置	复兴路北侧、经六路东侧		5	道路交 通	结合周围交通系统合理组织内外交通流线,符合《淮安市农民集中居住区规划建设导则(试行)》要求。
	四至	北至用地地界、南至复兴路绿化带、西至用地地界、东至用地地界				
3	用地面积	总面积为40807平方米,其中地块三面积为12379平方米		6	管 线	同步开展各类管线综合规划,宜采用地下敷设。排水实行雨污分流制度,污水经无害化处理后与雨水分别排入周边管网,建设自然积存、自然渗透、自然净化的海绵城市。
	容积率	总容积率 $1.0 < r \leq 1.7$,其中地块三容积率 $1.0 < r \leq 1.6$				
	建筑密度	总建筑密度 $\leq 28\%$,其中地块三建筑密度 $\leq 30\%$				
	绿地率	$\geq 30\%$ 应设置集中公共绿地,人均绿地面积不少于1平方米。				
3	建筑限高	30米		7	市政基础设施及地下空间开发	每千人或按照服务半径300米设置1处公厕,建筑面积不少于30平方米;按服务半径不大于70米标准设置生活垃圾收集点;设变配电用房,10KV配电室应采用户内式,低压线路供电半径不宜超过250米;有条件的农民集中居住区宜同步实施燃气管网敷设,暂不具备条件的应规划预留燃气管网位置。
	出入口方位	北、西				
	停 车	住宅:机动车1.0车位/户,非机动车2.0车位/户以上标准设置。 公共设施:按小汽车1.0车位/100m ² 建筑面积,非机动车3.0车位/100m ² 建筑面积以上标准设置。 停车场应考虑生态化设计;停车位建议按100%比例建设充电基础设施或预留充电桩的建设安装条件。				
4	建筑退让	退让城市“五线” 拟建建筑退让南侧复兴路红线不得小于5米,同时须满足《江苏省城市规划管理技术规定(2011年版)》等规范要求。		10	其他要求	1.规划需具有相应设计资质的设计单位进行方案比选,方案应遵循《淮安市农民集中居住区规划建设导则(试行)》要求。 2.规划12层及以下的住宅建筑或者若有热水需求的公共建筑,则统一设计和安装太阳能热水系统。 3.规划建筑采用一星级及以上绿色建筑标准。优先考虑使用集中供暖或热泵系统进行采暖和供热,积极采用高效节能照明系统,并应充分考虑节水设施的设计。规划应同步设计和建设雨水收集利用设施。 4.充分考虑无障碍设施设计。 5.小区内配套公共服务设施集中设置。 6.符合电力、抗震、人防、消防、卫生、交通等相关专业部门的有关规定要求。
	建筑退让	退让用地边界 拟建建筑退让北侧、西侧、东侧地界应不少于1米且建筑基础不超出地界,同时须满足《江苏省城市规划管理技术规定(2011年版)》等规范要求。				
	其 他	各类低、多、小高层住宅建筑日照间距系数按不小于1.41控制,高层建筑则应与周边居住建筑之间进行日照影响分析,须满足《淮安市日照影响分析规划管理规定(2013年版)》。规划建筑的间距控制等还须满足《江苏省城市规划管理技术规定(2011年版)》及人防、消防、环保、安全、交通、水利等部门要求。				
备 注		1.设计单位须按本规划条件进行建设工程设计方案设计,报批方案材料一式四份。 2.申报材料与实地情况不一致产生的后果由申报单位负责。		11		主要报审材料 1.1:500的总平面规划图(需以现状地形图为总平面规划的底图,并含规划用地以外50米范围内现状情况) 2.1:100或1:200建筑单体的平、立、剖面图 3.设计说明书(含经济技术指标) 4.规划全貌透视图及建筑单体透视图、夜景亮化效果图 5.沿周边主要道路、河道(景观轴线)的立面图 6.综合管线规划图(另行组织论证) 7.电子文件(DOC、DWG文件) 8.工程许可前附具人防、园林等部门的书面意见。 9.凡本规划条件未做具体规定的应满足国家、省、市现行有关法规、规范的要求。



扫描全能王 创建

淮安市自然资源和规划局规划条件 (农民住房条件改善-中心城区类)

项目编号: 淮自然资源 [2019] 3034 号

日期: 2019 年 9 月 3 日

建设项目名称		淮安土地储备中心	
建设单位名称		淮安土地储备中心	
建设单位名称		淮安土地储备中心	
序号	规划条件	内容	备注
1	用地性质 居住用地	茶圣路南側, 南山路西側 地块编码: GYY03-09-02	
2	用地范围 项目位置至四至 用地面积 容积率 建筑密度 绿地率 建筑限高 出入口方位	茶圣路南側, 南山路西側 总用地面积 163157.21 平方米, 其中本期 16855.52 平方米。 1.0 < 容积率 ≤ 1.6 (1.0 < 本期 ≤ 2.8) ≤ 28% (本期 ≤ 28%) ≥ 30% (本期 ≥ 30%) 限高 50 米 (本期限高 50 米) 北側、东側 (可结合相邻地块设置)	
3	建筑控制 停车	居住按小汽车不少于 1.0 车位/100㎡, 且不少于 1.0 车位/户, 非机动车不少于 1.5 辆/户; 居住停车位建设或预留安装充电桩的综合比例应达到 100%。地下或半地下停车位可结合绿地及建筑进行综合布置, 地面停车位比例不宜大于 20%。具体按发改〔2016〕145 号(市政府关于印发淮安区建筑规划管理技术规定(试行)的通知)执行。	
4	建筑退让 退让用地退让边界 其他	新建规划建筑主要朝向退让建设用地边界不得小于规定间距的一半, 次要朝向退让建设用地边界不得小于山墙间距的一半, 退让建设用地边界不得小于 5 米。规划建筑退让边界须满足《江苏省城市规划管理技术规定》(2011 年版)及人防、消防、环保、安全、交通等要求。 须满足《江苏省城市规划管理技术规定》要求。	
5	序号	5	11
6	规划条件	管线	主要材料
7	管线	管线	其他要求
8	管线	管线	景观要求
9	管线	管线	其他要求
10	管线	管线	其他要求
11	管线	管线	其他要求

本规划条件有效期为两年, 至 2021 年 9 月 2 日止。规划条件附图项目编号为淮自规资条〔2019〕3034 号。

