

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] 3033 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	
规划条件		内容	
1	用地性质	居住用地	
	项目位置	淮海南路东侧, 发展大道南侧 (详见附图)	
2	用地范围	西至淮海南路, 北至发展大道 (详见附图)	
	用地面积	总用地面积 152601.16 平方米, 其中本期用地面积 213335.26 平方米。	
3	容积率	1.0 < 容积率 ≤ 1.7 (1.0 < 本期 ≤ 2.3)	
	建筑密度	≤ 28% (本期 ≤ 28%)	
	绿地率	≥ 30% (本期 ≥ 30%)	
	建筑限高	限高 36 米 (本期限高 36 米)	
4	出入口方位	北侧	
	停车	居住按小汽车不少于 1.0 车位/100 m ² , 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比例应达到 100%。地下或半地下停车可结合绿地及建筑进行综合布置, 地面停车比例不宜大于 20%。具体按淮政发 [2016] 145 号 (市政府关于印发淮安区建筑物停车设施配建准则 (试行) 的通知) 执行。	
5	退让城市“五线”	新建规划建筑退淮海南路道路红线不得小于 20 米 (其中 15 米为道路绿化带), 退发展大道道路红线不得小于 20 米 (其中 10 米为道路绿化带), 须满足《江苏省城市规划管理技术规定》要求。	
	退让用地边界	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南侧、东侧边界不得小于山墙间距的一半, 退让建设用地边界不小于 5 米。规划建筑退让地界还须满足《江苏省城市规划管理技术规定 (2011 版)》及人防、消防、环保、安全、交通等要求。	
6	其他	如为高层建筑, 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、交通等要求。	
	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, 报批方案材料一式三份。 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。 3. 方案报审时须附与相关单位的用地协议。	
序号	规划条件	序号	内容
5	道路交通	6	管线
6	管线	7	基础设施及地下空间开发
7	基础设施及地下空间开发	8	公共服务设施
8	公共服务设施	9	景观要求
9	景观要求	10	其他要求
10	其他要求	11	主要报审材料
		<p>结合周边道路系统合理组织和安排人流、车流和车辆停放, 尽可能减少相互交叉, 合理规划功能分区, 做好消防通道及无障碍设计。</p> <p>做好管线综合规划, 所有管线必须地下敷设, 实行雨污分流的排水制度, 污水经无害化处理与雨水分别排入外围市政管网。综合管线设计另行审查。</p> <p>按相关技术规范要求配置必要的市政公用设施, 如公厕、垃圾收集点、配电房、燃气调压站、电信机房 (面积不小于 40 m²)、有线电视机房 (面积不小于 20 m²)、人防、消防站等, 须满足《城市居住区规划设计标准》、《江苏省城市规划管理技术规定》等规范要求。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。</p> <p>按照《城市居住区设计标准》和《淮安市农民集中居住区规划建设导则 (试行)》(淮农房办 [2019] 1 号) 要求, 做好“七通九有十到位”, 并统筹考虑地块周边实际情况进行配置。按照物业管理服务用房 (按照不低于地上地下总面积千分之四的比例配置, 低于 100 m² 的按照 100 m² 配置, 且无偿移交)、社区办公活动用房 (按每百户无偿提供不少于 30 m², 最低不少于 400 m², 且一层部分不得小于 100 m²)、社区居家养老服务用房 (按每百户不低于 20 m² 配置建设社区居家养老服务用房)、治安用房、居民健身设施 (按室内人均建筑面积不低于 0.1 m² 或室外人均用地不低于 0.3 m²)、卫生机构业务用房 (面积不小于 150 m²) 等, 幼儿园按照《市政需预留智能快件箱配套用房 (不得低于 25 m²)》, 还应设置与户数相应的信报箱等。</p> <p>按照《城市居住区设计标准》和《导则》要求, 绿化应与集中居住项目主体同步设计, 保持建筑主体与绿化景观相协调。植物配置应以乡土、适生植物为主, 合理搭配植物层次, 营造乔、灌、藤、花、草复层景观结构。</p> <p>1. 方案竞选, 按照国家和地方有关规范性文件要求和安装建设的要求。须符合《江苏省绿色建筑发展条例》及《江苏省关于推进海绵城市建设指导意见》的要求。</p> <p>2. 1:100 或 1:200 建筑单体的平、立、剖面图</p> <p>3. 设计说明书 (含经济技术指标)</p> <p>4. 规划全貌透视图效果图及建筑单体透视图效果图、夜景亮化效果图</p> <p>5. 沿周边主要道路、河道 (景观轴线) 的立面图</p> <p>6. 综合管线规划图 (另行组织论证)</p> <p>7. 电子文件 (DOC、DWG 文件)</p> <p>8. 工程许可前附具人防、园林等部门的书面意见。</p> <p>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。</p>	



扫描全能王 创建

淮安市自然资源和规划局规划条件（农民集中居住-城镇类）

项目编号：淮自然资条〔2019〕3030号

日期：2019年7月26日



建设项目名称		储备用地		本规划条件有效期为两年，至2021年7月25日止。规划条件附图项目编号为淮自然资条〔2019〕3030号。	
建设单位名称		淮安市土地储备中心			
序号	规划条件	内 容		序号	规划条件
1	用地性质	商业、居住用地（商业计容建筑面积比例不大于10%）		5	道路交通
2	用地范围	项目位置	万瑞路西侧，武黄路北侧	地块编码	HM01-02-09
		四 至	东至万瑞路，南至武黄路，北至鼎盛路，西至学府路（详见附图）		
3	建筑控制	用地面积	总面积52529.06平方米，其中本期49654.31平方米		
		容积率	1.0<容积率≤2.0（1.0<本期≤2.0）		
		建筑密度	≤30%（本期≤30%）		
		绿地率	≥30%（本期≥30%）		
		建筑限高	限高54米		
		出入口方位	北侧、东侧、西侧，南侧建议预留人行出入口		
4	建筑退让	停 车	商业按每万平方米建筑面积不少于80个停车位、300辆非机动车位留足停车位；居住按小汽车不少于1.0车位/100㎡，且不少于1.0车位/户，非机动车不低于1.5辆每户和1.5辆/100㎡；居住停车位建设或预留安装充电设施的比例应达到100%，商业停车位建设或预留安装充电设施的比例不低于10%。地下或半地下停车位可结合绿地及建筑进行综合布置，地面停车比例不宜大于20%。商业、居住停车位应分区设置，分别计算，方便使用。具体按淮政发〔2016〕145号《市政府关于印发淮安市区建筑物停车设施配建准则（试行）的通知》执行。		
		退让城市“五线”	规划低、多层建筑退让学府路、鼎盛路道路红线不得小于10米，高层、小高层建筑退让学府路、鼎盛路道路红线不得小于15米。须满足《江苏省城市规划管理技术规定》要求。		
		退让用地边界	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，退南侧、东侧建设用地边界不小于5米。规划建筑退让地界还须满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011版）》及人防、消防、环保、安全、交通等要求。		
		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，如为高层建筑，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、交通等要求。		
				5	管 线
				6	市政基础设施及地下空间开发
				7	公共配套设施
				8	景观要求
				9	其他要求
				10	主要报审材料
				11	
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，报批方案材料一式三份。 2、申报材料与实际情况不一致产生的后果由申报单位负责。 3、方案报审时须附与相关单位的用地协议。			



扫描全能王 创建

