

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 5-16 号

日期: 2019年4月17日

| | | | | | | |
|------------|--|--|------|---|--|---|
| 建设(储备)项目名称 | | 昌盛路北侧、创业路西侧地块 | | 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 5-16 号 | | |
| 建设(储备)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 | 内 容 |
| 1 | 用地性质 | 居住用地(配套商业, 地上商业建筑不得超过总建筑面积的 5%) | | 5 | 道路交通 | 结合周围城市道路合理组织内外交通流线。 |
| 2 | 项目位置 | 昌盛路北侧、创业路西侧 | 地块编码 | 6 | 管 线 | 做好各种管线综合规划, 确保地下敷设。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城市管网, 建设自然积存、自然渗透、自然净化的海绵城市。 |
| | 四 至 | 东至创业路、南至昌盛路、西至康业路、北至昌荣路。(详见附图) | | | | |
| | 用地面积 | 可出让范围面积为 27967 平方米。(最终以国土部门实测为准) | | | | |
| 3 | 容积率 | 大于 1.0 且小于等于 1.8 | | 7 | 市政基础设施及地下空间开发 | 设置对外公厕, 建筑面积不少于 60 平方米; 按服务半径不大于 70 米标准设置垃圾收集点, 设燃气调压站、变配电用房, 按标准设置小区安全防范设施。 |
| | 建筑密度 | ≤25%。 | | | | |
| | 绿地率 | ≥35%。 | | | | |
| | 建筑限高 | ≤50 米。 | | | | |
| | 出入口方位 | 东、南。 | | 8 | 公共服务设施 | 1. 新建住宅物业管理区域内, 按照不低于地上地下按物管用房按总建筑面积的千分之四比例配置, 低于一百平方米的按照一百平方米配置, 并无偿移交; 2. 社区办公用房每百户不低于 30 平方米, 最低不少于 400 平方米, 底层建筑不少于 150 平方米; 社区活动用房不低于 120 平方米, 居家养老每百户不低于 20-30 平方米; 3. 小区归社区统一管理。4. 配套设施建设不低于 180 平方米的沿街社区卫生服务站, 一楼面积不低于总面积的 50%, 并免费提供社区卫生服务站使用。5. 配建停车位应按 100% 比例建设充电基础设施或预留充电桩的建设安装条件。 |
| 停 车 | 居住: 机动车 1.0 车位/100 m ² /户, 非机动车 1.5 车位/100 m ² /户以上标准设置。 商业: 按小汽车 0.8 车位/100 m ² 建筑面积, 非机动车 3.0 车位/100 m ² 建筑面积以上标准设置。 应按每 100 户居民不低于 1 个车位, 总数最高不超过 20 个设置访客机动车停车位, 原则上在地面设置, 且不得出售或出租; 结合人防工程(按相关标准设置)设地下停车场, 地面停车位数量不大于总停车位数量的 20%。 | | 9 | 景观要求 | 1. 建筑造型美观大方、构思新颖、色彩明快。 2. 组织沿街街景设计和地段内外空间的设计。 3. 做好沿街面的街景的细部设计, 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。 | |
| 4 | 退让城市“五线” | 拟建建筑退让南侧昌盛路道路红线不得小于 5 米, 退让北侧昌荣路道路红线不得小于 5 米, 退让西侧康业路道路红线不得小于 5 米, 退让东侧创业路道路红线不得小于 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. 规划需有相应设计资质的设计单位进行方案比选。 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, 则应统一设计和安装太阳能热水系统。 3. 规划建筑必须达到建筑节能标准。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。(综合考虑建筑节能及绿色建筑标准等要求) 4. 充分考虑无障碍设施设计。 5. 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。 6. 装配式建筑设置比例按照市政府办文件执行。(淮政办传[2017]49号)。 7. 新建住宅全装修成品房比例按照市政府文件执行(淮政发[2018]24号) |
| | 退让用地边界 | 拟建建筑退让用地边界须满足《江苏省城市规划管理技术规定(2011年版)》等规范要求。 | | 11 | 主要申报材料 | 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. 建设项目交通影响评价报告(是否举行论证参照相关文件要求) 9. 工程许可前应附具人防、园林等部门的书面意见。 10. 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。 |
| | 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。 | | | | |