

项目编号: 淮自然资条[2019]3007号规划条件

X=3708911.626
Y=502481.601

新武黄路

X=3708830.504
Y=502488.725

X=3708844.405
Y=502759.537

X=3708821.457
Y=502479.962

储备单位: 淮安市土地储备中心
建设项目: 新武黄路南侧, 中心路东侧
用地性质: 居住用地
用地面积: 32533.20平方米

道路红线

承德路

用地红线

作为淮自然资条[2019]3007号规划条件附件使用

X=3708719.330
Y=502579.943

X=3708722.004
Y=502755.292

X=3708718.252
Y=502477.952

1:2000



比例尺 1:2000

淮安市自然资源和规划局规划条件

项目编号：淮自然资条〔2019〕3007号



建设项目名称 储备用地		建设单位名称 淮安市土地储备中心		本规划条件有效期为两年，至2021年3月6日止。规划条件附图项目编号为淮自然资条〔2019〕3007号。	
序号	规划条件	内 容		序号	内 容
1	用地性质	居住用地		5	道路交通 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。
2	用地范围	项目位置	新武黄路南侧，中心路东侧	6	管 线
		四 至	北至新武黄路，西至中心路（详见附图）		
	用地面积	32533.20平方米（面积以国土部门实测为准）		7	市政基础设施及地下空间开发 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㎡）、有线电视机房（面积不小于20㎡）、人防、消防设施等，须满足《城市居住区规划设计规范》、《江苏省城市规划管理技术规定》等相关规范。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。
3	建筑控制	容积率	≤1.8	8	公共服务设施
		建筑密度	≤30%		
		绿地率	≥30%		
		建筑限高	限高35米		
		出入口方位	北侧、西侧		
	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，非机动车不低于2.0辆/户和2.0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%。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市区建筑物停车设施配建准则（试行）的通知）执行。		9	景观要求 采用现代手法进行建筑单体设计，突出处理沿城市道路立面的设计效果并注重建筑细部处理，统一考虑空调室外机、广告店牌店招等安装位置使之与建筑融为一体。如需要配置太阳能，按规定预留太阳能位置，并需统一安装。外部以明快色彩为主，建筑形式新颖，简洁大方，总平面布局及单体设计要注重与周边建筑的协调统一。
4	建筑退让	退让城市“五线”	规划低、多层建筑退让中心路道路红线不得小于10米，小高层建筑退让中心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。	10	其他要求
		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。		
				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. 规划全貌透视效果图及建筑单体透视效果图、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. 工程许可前应附具人防、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。
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。			