

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〕3005号

日期：2019年3月7日
编号为淮自然资条〔2019〕3005号。

建设项目名称		储备用地		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〕3005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	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，合理规划分功能分区，做好消防通道及无障碍设计。	
2	用地范围	项目位置	新武黄路北侧，中心路东侧	地块编码	QP07-YH03-05		
		四至	南至新武黄路，西至中心路（详见附图）				
	用地面积	41511.60平方米（面积以国土部门实测为准）					
3	建筑控制	容积率	≤1.8				
		建筑密度	≤30%				
		绿地率	≥30%				
		建筑限高	限高35米				
		出入口方位	南侧、西侧				
	停 车	居住按小汽车不少于1.0车位/100m ² ，且不少于1.0车位/户，非机动车不低于2.0辆/户和2.0辆/100m ² ；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。					
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。				
		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。				
				10	其他要求	1. 方案竞选依据《淮安市城市规划方案竞选管理办法》（淮政办发〔2003〕177号）执行。 2. 规划建筑应按照相关规范要求统一设计和安装太阳能热水系统，并符合节能、绿色建筑和海绵城市等的相关规定。具体按《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的指导意见》执行。 3. 装配式建筑具体按《关于进一步推进装配式建筑发展的通知》（淮政办传〔2017〕49号）执行。 4. 执行《关于促进建筑业改革和发展的实施意见》（淮政发〔2018〕24号）。 5. 新建建筑物配套建设雨水收集利用系统，硬化地面中可渗透地面面积比例不宜低于40%。 6. 商业及各项公共服务配套设施宜集中设置，禁止设置多层商住一体综合楼。 7. 执行省、市农房办相关要求。	
				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. 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。					