

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〕3051号

日期：2019年11月8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11月7日止。规划条件附图项目编号为淮自然资条〔2019〕3051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	春晖路北侧，玉龙路东侧		6	管 线	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，污水经无害化处理后与雨水分别排入外围市政管网。综合管线设计另行审查。	
		四 至	南至春晖路，西至玉龙路（详见附图）					
3	建筑控制	用地面积	总面积54014.6平方米		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标准》、《江苏省城市规划管理技术规定》等相关要求。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。	
		容积率	1.0<容积率≤1.8					
		建筑密度	≤25%		8	公共服务设施	按相关技术规范要求配置必要的公共设施，如物业管理服务用房（按照不低于地上地下总面积千分之四的比例配置，低于100㎡的按照100㎡配置，并无偿移交）、社区办公活动用房（按每百户无偿提供不少于20㎡，最低不小于400㎡，且一部分不得小于100㎡）、社区居家养老服务用房（按每百户不小于20㎡配套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㎡或室外人均用地不低于0.3㎡）、卫生机构业务用房（面积不小于150㎡）等，需预留智能快件箱配套用房（不得低于25㎡），还应设置与户数相应的信报箱等。	
		绿地率	≥35%					
		建筑限高	限高50米					
出入口方位	南侧、西侧		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等安装位置使之与建筑融为一体。需要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。			
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1.5辆/户；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%。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、多层建筑退让玉龙路、春晖路道路红线不得小于10米，高层、小高层建筑退让玉龙路、春晖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	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. 装配式建筑设置比例按《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. 新建住宅全装修成品房比例按《关于促进建筑业改革和发展的实施意见》（淮政发〔2018〕24号）执行。 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。	
		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。							