

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5-5号

建设(储备)项目名称		世纪大道南侧、政和路西侧地块		本规划条件有效期为两年, 至2021年3月19日止。规划条件附图项目编号为淮自然资条字[2019]第5-5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		5	道路交通	结合周围交通系统合理组织内外交通流线。					
2	项目位置	世纪大道南侧、政和路西侧	地块编码	6	管 线	做好各类管线综合规划, 确保地下敷设。排水实行雨污分流制度, 污水经无害化处理与雨水分别排入周边管网, 建设自然积存、自然渗透、自然净化的海绵城市。					
	四 至	北至地界、南至地界、西至地界、东至地界。									
	用地面积	可出让范围面积为27413平方米。(最终以国土部门实测为准)									
3	容 积 率	≤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30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	≤30%。									
	绿 地 率	≥35%。									
	建筑限高	50米。		8	公共服务设施	1. 按照《淮安市农民集中居住区规划建设导则》要求, 结合周边情况, 综合配套物业管理、社区服务、社区卫生、居家养老、商业服务等公共设施(配套设施面积待文件出台后按文件标准执行) 2. 配建停车位建议按100%比例建设充电基础设施或预留充电桩的建设安装条件。 3. 邮政服务用房不低于25平方米。					
	出入口方位	东、南									
停 车	住宅: 机动车1.0车位/户, 非机动车1.5车位/户以上标准设置。 商业: 按小汽车0.8车位/100㎡建筑面积, 非机动车3.0车位/100㎡建筑面积以上标准设置。应结合实际情况, 统筹布置停车场, 建议设置地下停车场。		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	建筑退让	退让城市“五线” 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. 规划需具有相应设计资质的设计单位进行方案比选, 方案应遵循《淮安市农民集中居住区规划建设导则》要求。 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水, 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. 建议在居住区内、外部设置菜地, 规模建议按户均30-50平方米, 最大不应超过户均100平方米。 5. 充分结合周边自然环境, 构成完善、相对独立的有机整体。 6. 建筑形式须体现乡村风貌特色, 保证空间形态的自然属性, 采取团块紧凑布局形式。 7. 充分考虑无障碍设施设计。 8. 小区内配套公共服务设施集中设置。 9. 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。 10. 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)。 11. 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	退让北侧地界不得小于5米, 退让南侧地界不得小于5米, 退让西侧地界不得小于5米, 退让东侧地界不得小于5米, 拟建建筑退让用地地界须满足《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。	
	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。									