

淮安市自然资源和规划局规划条件 (农民集中居住-城镇类)

项目编号: 淮自然资条 (2019) 3022 号

日期: 2019 年 5 月 24 日

储备项目名称		储备用地		本规划条件有效期为两年, 至 2021 年 5 月 23 日止。规划条件附图项目编号为淮规条 (2019) 3022 号。				
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	金康路北侧、为民路东侧	地块编码	QP11-04-22	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。综合管线设计依据《市政府关于加强市区住宅小区综合管理工作的意见》(淮政发 (2013) 16 号)、《淮安市地下管线管理条例》(苏人发 (2017) 42 号) 等相关规定, 另行审查。
		四 至	南至金康路, 西至为民路 (详见附图)					
		用地面积	可出让范围面积为 33933 平方米, 代征收绿化带面积为 3997 平方米。		7	市政基础设施及地下空间开发	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 m ²)、有线电视机房 (面积不小于 20 m ²)、消防设施、人防设施等, 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	不得小于 1.0, 不得大于 2.0					
		建筑密度	≤28%					
		绿地率	≥30%					
		建筑限高	限高 54 米					
		出入口方位	西侧、南侧		8	公共服务设施	按照《城市居住区设计标准》和《导则》要求, 做好“七通九有十到位”, 并统筹考虑地块周边实际情况进行配置。如物业管理服务用房 (新建住宅物业管理区域内建设单位应当按照不低于地上地下总面积千分之四的比例配置, 低于 100 平方米的按照 100 平米配置, 并无偿移交)、社区办公活动用房 (按每 100 户无偿提供不少于 30 平方米, 最低不小于 400 平方米, 且一层部分不得小于 100 平方米)、社区居家养老服务用房 (新建住宅小区按每百户不小于 20 平方米配套建设社区居家养老服务用房, 并符合相关技术规范要求)、治安用房、居民健身设施 (按室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地不低于 0.3 平方米)、卫生机构业务用房 (面积不小于 150 m ²), 须预留智能快件箱配套用房等, 还应设置与户数相应的信报箱 (其设计标准应符合国家通信行业标准)。幼儿园根据实际需求设置并按照《市政府关于印发淮安市居住小区配套幼儿园建设管理暂行办法的通知》(淮政发 (2019) 4 号) 要求执行。	
		停 车	商业按机动车不低于 0.8 车位/100 m ² , 非机动车不低于 3.0 辆/m ² ; 居住按机动车不低于 1 车位/户和 1.0 车位/100 m ² , 非机动车不低于 2 车位/户和 2.0 辆/100 m ² 留足停车面积。住宅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”	规划建筑退让为民路道路红线不得小于 12 米, 且须满足《江苏省城市规划管理技术规定》要求。		9	景观要求	按照《城市居住区设计标准》和《导则》要求, 绿化应与集中居住项目主体同步设计, 保持建筑主体与绿化景观相协调。植物配置应以乡土、适生植物为主, 合理搭配植物层次, 营造乔、灌、藤、花、草复层景观结构。	
		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, 退北、南、东侧建设用地边界不小于 6 米, 且须满足《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, 按国家和地方有关规范性文件要求执行。 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, 须符合《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》的有关要求。 3. 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。 4. 无障碍设施按照《无障碍设计规范》执行。 5. 其他未明确事宜, 执行省市农房相关要求。	
				11				主要报审材料
备 注		1. 编制规划条件须以《淮安市农民集中居住区规划建设导则 (试行)》(淮农房办 2019 1 号) 为基本依据 (简称《导则》)。 2. 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。 3. 申报材料与实地情况不一致产生的后果由申报单位负责。						