

淮安市规划局规划条件

项目编号：淮规条字[2018]第7-6号

日期：2018年2月23日

建设项目名称		枚皋路南侧、规划路东侧地块			本规划条件有效期为两年。规划条件附图项目编号为淮规条字[2018]第7-6号。		
建设单位名称		淮安经济技术开发区土地储备中心					
序号	规划条件	内 容			序号	规划条件	内 容
1	用地性质	科研用地 (A35)			5	道路交通	合理组织内外部交通, 做好人车分流、消防通道及无障碍设计。
2	用地范围	项目位置	枚皋路南侧、征鸿路西侧	地块编码	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城市管网。规划方案批准后, 另行组织综合管线审查。
		四 至	东至规划路, 南至富泰科技用地边界 (详见附图)				
		用地面积	26979.33 平方米 (面积以国土部门实测为准)				
3	建设控制	容 积 率	不大于 2.0		7	市政基础设施	结合建筑内部设计配建配电房等设施; 合理规划消防、垃圾箱房、停车场地等设施并将其反映到设计图中。
		建筑密度	不大于 35%				
		绿 地 率	不小于 35%				
		建筑限高	不大于 50 米		8	公共服务设施	合理规划小品、雕塑、广场等设施并将其反映到设计图中, 合理规划科研办公、后勤等功能分区。
		出 入 口 方 位	规划路、枚皋路, 且道路交叉口不小于 80 米。				
停 车	按不少于 1.5 个机动车车位、2.0 个非机动车位/100 平方米建筑面积配置, 具体按淮政发 (2016) 145 号文执行。			9	景观要求	规划建筑应具有现代气息, 建筑形式新颖, 立面简洁美观大方, 注重景观和空间的完整性, 与周围景观相协调; 着重处理沿枚皋路沿线城市景观界面, 包括沿路空间组织、立面效果、夜景亮化等; 注重建筑细部处理、建筑形式简洁, 营造鲜明的建筑风格, 与周边环境相协调, 统一考虑太阳能热水器、空调室外主机等安装位置使之与建筑融为一体, 精心设置建筑小品, 丰富美化环境。	
4	建筑退让	退让城市“五线”	规划建筑退枚皋路南侧绿线不小于 10 米, 退北侧高压线的距离须满足供电相关部门要求; 拟建建筑高层部分退规划路道路红线不小于 12 米, 多层、低层部分退规划路道路红线不小于 5 米; 且须满足《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. 规划须由不少于三家具有相应资质的规划设计单位进行方案竞选, 并将中选方案报我局审批。 2. 规划建筑必须达到建筑节能标准。 3. 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。 4. 规划应同步设计和建设雨水收集利用设施。 5. 规划设计应体现低碳理念, 满足绿色建筑标准。 6. 规划方案考虑海绵城市相关要求。 7. 按淮政办传【2017】49 号文件要求, 按 50% 以上实施装配式建筑。
		退让用地边界	退南侧、东侧地界距离须满足《江苏省城市规划管理技术规定 (2011 年版)》等规范要求。				
		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、交通等要求。				
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)			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、建设项目交通影响评价报告 (另行组织论证) (是否举行论证参照相关文件要求) 9、工程许可前应附具人防、园林等部门的书面意见。 10、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。
		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)					
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, 申报一式三份材料报批。 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。					

