

淮安经济技术开发区行政审批局规划条件

项目编号：淮经开审条字[2019]第 25 号

日期：2019 年 8 月 2 日

建设项目名称		大同路南侧地块		本规划条件有效期为两年。规划条件附图项目编号为淮经开审条字[2019]第 25 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	内 容		
1	用地性质	居住、商业用地(其中商业建筑面积不超过计容建筑面积的 5%)		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	飞耀路以东,大同路以南	地块编码			
		四 至	南至水渡口大道,北至大同路,西至飞耀路(详见附图)				
		用地面积	可出让范围面积 201748.55 平方米				
3	建设控制	容积率	≤1.8 (且>1.0)		7	市政基础设施 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(站)、配电房、燃气调压柜(站)、消防设施等。	
		建筑密度	≤25%				
		绿地率	≥30%				
		建筑限高	不大于 50 米				
	出入口方位	飞耀路、大同路、水渡口大道,且距离主干道道路交叉口不小于 80 米,距离次干道道路交叉口不小于 50 米。			8	公共服务设施 相关技术规范要求配置必要的公共设施,无偿提供物管用房(不小于项目总建筑面积的 4%,并不少于 100 m ²)、社区办公活动用房(按每 100 户无偿提供不少于 30 m ² ,最低不少于 400 m ² 配建,且集中设置一层面积不小于 100 m ²);居家养老服务中心(按每 100 户无偿提供室内面积不少于 20-30 m ²)、母婴设施;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),并提供一定的快递用房;按室内人均建筑面积不低于 0.1 m ² 或室外人均用地不低于 0.3 m ² 配置群众健身相关设施;按规范配置人防设施、治安用房(门卫)、公厕、垃圾收集站(点)、配电房、燃气调压柜(站)、自来水泵房、消防设施等。	
	停 车	住宅部分按不少于 1.0 个机动车车位、1.5 个非机动车车位/户或 100M ² 建筑面积的双指标控制,取高值配建停车位,应按每 100 户居民不低于 1 个,总数最高不超过 20 个设置访客机动车位,地面停车比例不宜超过 20%;商业部分按不小于 0.7 个机动车车位、3.0 个非机动车车位/100 M ² 建筑面积的标准执行;新建住宅类建筑配建停车位,应按 100%比例建设充电基础设施或预留充电桩的建设安装条件,具体按淮政发(2016)145 号文件执行。			9	景观要求 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;着重处理飞耀路、大同路的沿线城市景观界面,包括沿路空间组织、立面效果、夜景亮化等;与周围景观相协调。注重建筑细部处理,统一考虑店招、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。阳台应统一封闭,并做好隐蔽处理。	
4	建筑退让	退让城市“五线”	规划建筑退飞耀路红线不小于 20 米(其中 15 米用于绿化),退水渡口大道、大同路红线不小于 15 米(其中 10 米用于绿化),规划高层建筑退规划路红线不小于 8 米,多、低层建筑退规划路红线不小于 6 米,且须满足《江苏省城市规划管理技术规定(2011 年版)》的要求。			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. 规划方案考虑海绵城市相关要求。 4. 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。 5. 规划应同步设计和建设雨水收集利用设施。 6. 规划设计应体现低碳理念,满足绿色建筑标准。 7. 按淮政办传(2017)49 号文件要求实施装配式建筑。 8. 按淮政发(2018)24 号文要求实施全装修成品住房比例不小于 30% 9. 120 平方米以下户型比例不高于 20%。 10. 建筑规划设计应满足淮安经济技术开发区住宅设计导则要求。 11. 沿水渡口大道不宜设置商业。
		退让用地边界	规划建筑退让用地边界距离须满足《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) 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、规划全貌透视图效果及建筑单体透视图效果、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。
		其 他	各类低、多、小高层建筑日照间距系数按不小于 1.41 控制,幼儿园建筑日照间距系数按不小于 1.66 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。				
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。					