

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[2018]第9号

日期: 2018年4月20日

建设项目名称		南马厂安置小区四期		本规划条件有效期为两年。规划条件附项目编号为淮经开审条字[2018]第9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					
1	用地性质	二类居住用地 (R21)		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	水渡口大道以北, 开运路以东	地块编码						
		四 至	南至水渡口大道, 西至开运路, 北至内湖路, 东至开泰路 (详见附图)							
		用地面积	可出让范围面积 68368.28 平方米 (面积以国土部门实测为准)							
3	建设控制	容积率	$\leq 2.0, > 1.0$				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	$\leq 25\%$							
		绿地率	$\geq 35\%$							
		建筑限高	不高于 100 米				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, 无偿提供社区办公活动用房 (按每 100 户无偿提供不少于 30 平方米, 最低不少于 400 平方米配建, 且集中设置一层面积不小于 100 平方米); 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 平方米); 物业管理用房 (不小于项目总建筑面积的千分之四)、治安用房; 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)、人防等设施, 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 平方米配置群众健身相关设施。	
		出入口方位	开泰路、内湖路, 且距离道路交叉口不小于 80 米。							
停 车	住宅部分按不少于 1.0 个机动车车位、2 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; 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, 地面停车比例不宜超过 20%, 具体按淮政发 (2016) 145 号文件执行。				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; 着重处理沿水渡口大道、开运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; 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, 阳台应统一处理, 并做防坠网处理。			
退让城市“五线”	拟建建筑退开运路道路红线不小于 25 米, 退内湖路、开泰路道路红线不小于 15 米。							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. 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。 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 30% 以上实施装配式建筑。 8. 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。
退让用地边界	退南侧地界不小于 15 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。				11	主要报审材料	1. 1:500 的总平面规划图 (需以现状地形图为基础平面规划的依据, 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. 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、规章的要求。			
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人防、消防、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。								

