

淮安经济技术开发区行政审批局规划条件

项目编号：淮规条字[2019]第7-40号

日期：2019年10月14日

建设项目名称		和畅路南侧商住项目	
建设单位名称		淮安市土地储备中心	
序号	规划条件	内容	规划条件
1	用地性质	商住混合用地(其中商业建筑面积不超过计容建筑面积的10%)	道路交通
2	项目位置	和畅路南侧, 咏贤路以东	管线
	四至	西至咏贤路, 北至膳魔师路, 南至徐杨老街, 东至安澜路小学(详见附图)	
3	用地范围	可出让范围面积51007.83平方米(面积以国土部门实测为准)	市政基础设施
	容积率	≤2.5且>1.0	
	建筑密度	≤30%	
	绿地率	≥30%	
4	建筑退让	不大于80米	公共服务设施
	出入口方位	和畅路、咏贤路、徐杨老街, 且距离次干道交叉口不小于50米。	
5	建筑退让	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, 地面停车位比例不宜超过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/100M 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。	景观要求
	其他要求	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, 注重景观和空间的宗教性, 着重处理沿街和临路、咏贤路沿线城市界面, 包括沿路空间组织、立面效果、亮化效果、亮化亮化等; 注重建筑细部处理, 建筑形式简洁典雅, 与周围景观相协调, 注重建筑空间的完整性, 统一与周边环境; 太阳能热水器、空调室外主机等装置位置应与建筑融为一体, 精心设置建筑小品, 丰富美化外环境。	
6	建筑退让	拟建高层建筑退和畅路、咏贤路、徐杨老街道路红线不小于15米, 拟建多层、低层建筑退和畅路、咏贤路道路红线不小于8米, 退徐杨老街道路红线不小于6米。	其他要求
	其他	1. 规划建筑必须采用节能照明系统, 并积极采用高效节能照明系统, 并应充分考虑节能照明系统; 2. 规划建筑必须采用节能照明系统; 3. 规划建筑必须采用节能照明系统; 4. 优先采用集中供冷或热泵系统进行采暖和供热, 积极采用高效节能照明系统, 并应充分考虑节能照明系统; 5. 规划应向设计应体现低碳理念, 满足绿色建筑标准; 6. 按淮政发(2017)49号文件要求实施装配式建筑; 7. 按淮政发(2018)24号文件要求实施全装修成品住房; 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; 9. 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; 10. 规划不小于500平方米的社区医疗用房。	
7	建筑退让	不小于0.5L, 须满足《江苏省城市规划管理技术规定(2011年版)》等规范要求。	主要申报材料
	其他	1. 1:500的总平面图规划图(需以现状地形图作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. 规划日照透视图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(DWG、PNG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. 工程许可前应聘具人防、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。	
8	备注	1、设计单位须按本规划条件进行建设工程设计, 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。	

