

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24号

日期：2019年8月2日

建设项目名称		运河南路南侧商住项目	
建设单位名称		淮安市土地储备中心	
建设单位名称		淮安市土地储备中心	
序号	规划条件	内容	备注
1	用地性质	居住、商业用地 (Rb) (其中商业建筑面积不超过计容建筑面积的 3%)	
2	项目位置	明远路以北, 合意路以东	
	四至	西至合意路, 北至运河南路, 东至通甫路 (详见附图)	
3	用地范围	可出让范围面积68362.33平方米	
	容积率	≤2.2且>1.0	
	建筑密度	≤28%	
	绿地率	≥30%	
4	建筑限高	不大于 80 米	
	出入口方位	运河南路、合意路, 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。	
5	停车位	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 0.8 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。	
	其他	规划建筑退让南路、运河南路道路红线不小于 15 米 (其中沿路 10 米用于绿化); 规划高层建筑退让合意路道路红线不小于 15 米, 多层、低层建筑退让合意路道路红线不小于 8 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。	
6	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。	
	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。	
7	市政基础设施	公共配套设施	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 现状 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. 规划全部透视图效果图及建筑单体透视图效果图 5. 沿周边主要道路、河道 (景观轴线) 的立面图 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。
8	管线	市政基础设施	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。
9	景观要求	景观要求	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。
10	其他要求	其他要求	1. 规划理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, 并将中选方案报规划局审批。 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热或热泵采暖系统进行采暖和供水, 采暖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. 按淮政发 (2017) 49 号文件要求实施装配式建筑。 8. 按淮政发 (2019) 14 号文件要求实施装配式幼儿园 (不小于 8 个班用地规模不小于 3600 平方米)。 9. 按淮政发 (2018) 24 号文件要求实施全装修成品住宅比例不低于 30%。 10. 120 平方米以下户型比例不低于 20%。 11. 建筑规划设计应符合淮安经济技术开发区住宅设计导则要求。 12. 不得设置商住综合楼。
11	主要报审材料	主要报审材料	

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。

