

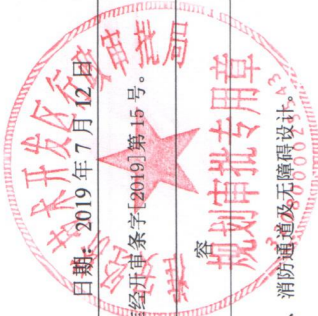
淮安经济技术开发区行政审批局规划条件

项目编号: 淮经开审条字[2019]第15号

建设项目名称 南京路西侧居住项目

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	
用地范围		用地性质		地块编码		序号	
1	项目位置	板闸干渠以南, 南京路以西,	居住用地 (Rb)			5	道路交通
2	四至	南至规划路, 东至南京路, 北至板闸干渠 (详见附图)				6	管线
	用地面积	总面积 26646.72 平方米				7	市政基础设施
	容积率	≤1.2 (且>1.0)					
	建筑密度	≤35%					
	绿地率	≥30%					
	建筑限高	不大于 20 米					
3	出入口方位	规划路。				8	公共服务设施
	建设控制					9	景观要求
	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、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%; 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。				10	其他要求
	退让城市“五线”	规划建筑退规划路红线不小于 6 米。					
4	建筑退让边界	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。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
	备注	1、设计单位须按本规划条件进行建设工程方案设计, 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。					



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15号。

日期: 2019年7月12日

内
容
合理组织内外外部交通, 做好人车分流、消防通道及无障碍设计。
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排入城市管网。规划方案批准后, 另行组织综合管线审查。
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)、配电站、燃气调压柜 (站)、消防设施等。
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 m²)、社区办公活动用房 (按每 100 户无偿提供不少于 30 m², 最低不少于 400 m² 配建, 且集中设置一层面积不小于 100 m²); 居家养老服务服务中心 (按每 100 户无偿提供室内面积不少于 20-30 m²); 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 m² 或室外人均用地不低于 0.3 m² 配置群众健身相关设施; 按规范配置人防设施、治安用房 (门卫室)、公厕、垃圾收集站 (点)、配电站、燃气调压柜 (站)、自来水泵房、消防设施等。
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; 着重处理沿街沿街城市景观界面, 包括沿街空间组织、立面效果、夜景亮化等; 注重建筑细部处理, 建筑形式简洁典雅, 与周边环境相协调, 注重景观和空间的完整性; 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。
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建设相关要求。
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. 按淮政发(2017)49 号文件要求实施装配式建筑。
8. 按淮政发(2018)24 号文件要求实施全装修成品住房。
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。
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. 规划全彩透视图效果图及建筑单体透视图效果图、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. 工程许可前应聘请具有人防、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。