

项目编号: 淮自然资条字[2019]第14-9号

X=3664577.547
Y=506149.066

X=3664583.320
Y=506382.401



健康路

32.52

X=3664550.838
Y=506380.812

X=3664551.251
Y=506270.309

永丰路

184.43

代征收道路于庄路

110.50

154.39

120.12

大治路

X=3664393.206
Y=506154.908

X=3664396.930
Y=506274.967

储备单位: 洪泽县土地储备中心

储备项目: 三河镇永丰路东侧、健康路南侧

用地性质: 二类居住用地

用地面积: 可出让范围面积为25426.11平方米, 其中代征收道路面积为2011.79平方米,

可用面积为23414.32平方米



淮 安 市 自 然 资 源 和 规 划 局 规 划 条 件

项目编号：淮自然资条字[2019]第14-9号

日期：2019年4月3日

储备项目名称		三河镇永丰路东侧、健康路南侧		储备单位名称		洪泽县土地储备中心		本规划条件有效期为两年，至2021年4月3日止。规划条件附图项目编号为淮自然资条字[2019]第14-9号。	
序号	规划条件	内 容		序号	规划条件	内 容			
1	用地性质	二类居住用地		5	道路 交通	合理组织好内外交通的转换与衔接。农民集中居住区要充分利用镇区现有公共交通出行条件，完善公共交通体系，满足公共交通通行标准及居民生产、生活需求。			
2	用地范围	项目位置	三河镇永丰路东侧、健康路南侧	地块编码	GH-05-10	6	管 线		
		四 至	(详见附图)				7	市政基础 设施	1. 农民集中居住区按照“七通九有十到位”要求建设相关基础设施。 2. 按照相关规范要求，统一设计和安装太阳能热水系统，并符合节能和绿色建筑的相关规定。
3	建筑控制	用地面积	可出让范围面积为25426.11平方米，其中代征收道路面积为2011.79平方米，可用面积为23414.32平方米(面积以国土部门实测为准)。		8	公共服 务设施	1. 根据实际需求配套社区服务中心、居家养老服务用房、文体活动中心等，公共服务设施满足服务半径要求，并符合相关规范要求。 2. 生活垃圾收集点的服务半径不宜超过70m。 3. 合理配置燃气调压站、变配电用房等。		
		容积率	≤1.5						
		建筑密度	≤30%						
		绿地率	≥30%						
建筑限高	24米		9	景观 要求	1. 建筑布局合理，造型美观大方、构思新颖、色彩明快。 2. 绿化应与集中居住项目主体同步设计，保持建筑主体与绿化景观相协调。 3. 规划一定面积的集中公共绿地，原则上按人均不低于1.0平方米，宽度不小于8米。公共绿地至少有一边与主次道路相邻。 4. 植物配置应以乡土、适生植物为主，合理搭配植物层次。				
出入口方位	主出入口设于于庄路，并综合考虑地块周边实际设置次出入口。出入口与道路交叉口距离满足相关规范要求。								
停 车	机 动 车:住宅按1.0车位/户配建。 非机动车:住宅按2.0车位/户配建。		10	其他 要求	1. 注重阳台、窗台、雨篷、空调机位、太阳能等构件设计，与建筑整体风格协调。2. 新建农民集中居住区同步规划产业发展空间。3. 延续与弘扬优秀的地方传统文化，彰显乡土特色。4. 统建农民集中居住区建立市场化物业管理制度，新建农民集中居住区应同步配套建设不少于40平方米的物业用房。5. 同步规划建设小户型保障性住房。6. 建设充电基础设施或预留充电桩的建设安装条件。7. 居住区应安装路灯亮化。				
退让城市“五 线”	须满足《江苏省城市规划管理技术规定(2011年版)》、《淮安市农民集中居住区规划建设管理导则(试行)》等规范要求。								
退让用地 边界	东侧、西侧退让用地边界≥3米，北侧退让用地边界≥5米，南侧退让用地边界≥6米。并应满足《江苏省城市规划管理技术规定(2011年版)》、《淮安市农民集中居住区规划建设管理导则(试行)》等规范要求。								
其 他	低层、多层住宅建筑日照间距系数按不小于1.44控制。规划建筑的间距控制还须满足《江苏省城市规划管理技术规定(2011年版)》及消防、环保、安全、交通、抗震等要求。		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. 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。				
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，报批方案材料一式四份。 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。 3. 方案设计参照《淮安市农民集中居住区规划建设管理导则(试行)》执行。								