

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14-8号

日期：2019年4月3日

储备项目名称		三河镇小康路南侧、长堤路东侧		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14-8号。			
储备单位名称		洪泽县土地储备中心					
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		5	道路 交通		
2	项目位置	三河镇小康路南侧、长堤路东侧	地块编码	SP12-05	6	管 线	
	四 至	(详见附图)					
	用地面积	可用地范围面积26923.04平方米(面积以国土部门实测为准)。				1.应设置给水、污水、雨水、电力、通讯等综合管线，所有管线必须地下铺设。 2.农民集中居住区给水实行区域供水，坚持同网同质，确保给水安全。 3.排水体制原则上采用“雨污分流制”，污水接入镇区污水管网。	
3	建筑控制	容积率	≤1.5		7	市政基础设施	
		建筑密度	≤30%				
		绿地率	≥30%				
		建筑限高	24米				
	出入口方位	主出入口设于地块北侧，并综合考虑地块周边实际设置出入口。出入口与道路交叉口距离满足相关规范要求。		8	公共	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。	
	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。		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。	
4	建筑退让	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。		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.统建代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。
		退让用地边界	各边各退用地边界≥3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。		11	主要报审材料	
		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。				
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。					

