

项目编号：淮自然资条字[2019]第14-14号



储备单位：洪泽县土地储备中心
储备项目：三河镇306县道北侧、宁连一级公路东侧
用地性质：居住用地
用地面积：总用地14891.44平方米

2019年4月12日

淮安市自然资源和规划局规划条件（农民集中居住-乡村类）

项目编号：淮自然资条字[2019]第14-14号

日期：2019年4月12日

| | | | | | | | |
|--------|-------|--|--|---|--------|--|---|
| 储备项目名称 | | 三河镇306县道北侧、宁连一级公路东侧 | | 本规划条件有效期为两年，至2021年4月12日止。规划条件附图项目编号为淮自然资条字[2019]第14-14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 | 内 容 | |
| 1 | 用地性质 | 居住用地（小型农民集中居住区） | | 5 | 道路交通 | 合理组织好内外交通的转换与衔接，农民集中居住区对外联系的道路不低于四级公路标准。按照通行安全、方便出行的原则，合理设置公交站点。 | |
| 2 | 用地范围 | 项目位置 | 三河镇306县道北侧、宁连一级公路东侧 | 6 | 管 线 | 1. 应设置给水、污水、雨水、电力、通讯等综合管线，所有管线必须地下敷设。 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”，应配套独立的集中污水处理设施，生活污水经处理达标后排放。 | |
| | | 四 至 | 西至：宁连一级公路；南至：306县道；东至：住宅楼；北至：机耕路（详见附图） | | | | |
| | | 用地面积 | 可用地范围面积14891.44平方米（面积以国土部门实测为准）。 | | | | |
| 3 | 建筑控制 | 容积率 | ≤1.1 | 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. 积极推广使用沼气、秸秆制气等可再生能源。 3. 规划建筑应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。 | |
| | | 建筑密度 | ≤30% | | | | |
| | | 绿地率 | ≥30% | | | | |
| | | 建筑限高 | 24米 | | | | |
| | 出入口方位 | 主出入口设于地块南侧，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。 | | 8 | 公共服务设施 | 1. 结合地块周边实际情况，配套居家养老服务用房、党群服务中心、医疗卫生、文化礼堂、菜市场、快递点、生活日用品超市、农资超市等，并符合相关技术规范要求。2. 居住区内集中设置公共服务设施，避免多层商住一体综合楼的建设。3. 结合地块周边实际情况，配建建筑面积≥80㎡的文体活动中心。4. 结合地块周边实际情况，配建建筑面积≥500㎡的文体活动场地，并配置1条健身步道。5. 配置微型消防站合防避难场所。6. 每千人宜设置一处公厕或者按服务半径300米设置一处公厕，建筑面积不低于30㎡。7. 生活垃圾收集点的服务半径不宜超过70m。8. 在小区外围统一集中配置菜地，户均不超过50㎡。 | |
| | 停 车 | 机 动 车：住宅按1.0车位/1户配建；公共设施按1.0车位/100㎡建筑面积配建。非机动车：住宅按2.0车位/100㎡建筑面积配建；公共设施按3.0车位/100㎡建筑面积配建。 | | 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. 统建新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。8. 注意避让地块西侧南北走向的国防光缆。 |
| | | 退让用地边界 | 东侧退让用地边界≥8米，南侧、北侧退让用地边界≥3米，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 | 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； 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。 |
| | | 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. 编制规划条件须以《淮安市农民集中居住区规划建设导则（试行）》（淮农房办2019 1号）为基本依据（简称《导则》）。 2. 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。 3. 申报材料与实地情况不一致产生的后果由申报单位负责。 | | | | | |

