淮安市规划局规划条件

项目编号：淮规条字[2018]第50076号

日期：2018年12月26日

建设（储备）项目名称	吴鞠通路东侧、山阳大道南侧地块	本规划条件有效期为两年，至2020年12月26日止。规划条件附图项目编号为淮规条字[2018]第5-78号。	
建设（储备）单位名称	淮安市土地储备中心		

序号	规划条件		内容		
1	用地性质		居住用地		
2	用地范围	项目位置	吴鞠通路东侧、山阳大道南侧	地块编号	CZ-03-06-20
		四至	东至铁云路西侧河道西侧绿化带，南至规划二东路，西至吴鞠通路绿化带，北至山阳大道。（详见附图）		
		用地面积	可出让总国土面积为56537平方米。（最终以国土部门实测为准）		
3	建筑控制	容积率	≤2.5。		
		建筑密度	≤30%。		
		绿地率	≥35%。		
		建筑限高	≤54米。		
		出入口方位	北、西、南。		
		停车	居住：机动车1.0车位/100㎡/户，非机动车1.5车位/户以上标准设置。 商业：按小汽车0.8车位/100㎡建筑面积，非机动车3.0车位/100㎡建筑面积以上标准设置。 应按每100户居民不低于1个车位，总数最高不超过20个设置访客机动停车位，原则上在地面设置，且不得出售或出租，结合人防工程（按相关标准设置）设地下停车场，地面停车位数量不大于总停车位数量的20%。		
4	建筑退让	退让城市"五线"	拟建建筑退让南侧规划二东路道路红线不得小于8米，退让东侧铁云路道路红线不得小于45米（含20米绿化带，20米河道），退让西侧吴鞠通道路红线不得小于15米（含10米绿化带），退让北侧山阳大道道路红线不得小于15米（含10米绿化带），同时须满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》等规范要求。		
		退让用地边界	拟建建筑退让用地地界须满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》等规范要求。		
		其他	各类低、多、小高层住宅建筑日照间距系数按不小于1.41控制，高层建筑，需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、水利等部门要求。		

序号	规划条件	内容
5	道路交通	结合周围城市道路合理组织内外交通流线。
6	管线	做好各种管线综合规划，确保地下敷设。排水实行雨污分流制度，污水经无害化处理后与雨水分别接入城市管网，建设自然积存、自然渗透、自然净化的海绵城市。
7	市政基础设施及地下空间开发	设置对外公厕，建筑面积不少于60平方米，按服务半径不大于70米标准设置垃圾收集点，设燃气调压站、变配电用房，按标准设置小区安全防范设施。
8	公共服务设施	1.新建住宅物业管理区域内，按照不低于地上地下按物管用房按总建筑面积的千分之四比例配置，低于一百平方米的按照一百平方米配置，并无偿移交；2.社区办公用房每百户不低于30平方米，最低不少于400平方米，底层建筑不少于150平方米；社区活动用房不低于120平方米，居家养老每百户不低于20-30平方米；3.小区归社区统一管理。4.配套建设不低于180平方米的沿街社区卫生服务站，一楼面积不低于总面积的50%，并免费提供给社区卫生服务站使用。5.配套建设幼儿园一所（按省优质幼儿园标准建设建筑面积不少于3000平方米），并无偿移交政府相关部门。6.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。7.配套建设建筑面积不少于2000平方米的菜场。
9	景观要求	1. 建筑造型美观大方，构思新颖、色彩明快。 2. 组织沿街景设计和地段内外空间的设计。 3. 做好沿街面的街景的细部设计，沿街建筑的字牌亮化一并考虑，落水管、空调机等外置设备隐蔽处理。
10	其他要求	1.规划需有三家具有相应设计资质的设计单位进行方案竞选，参加竞选的设计单位资质需经我局认可。 2.规划12层及以下的住宅建筑或者若有热水需求的公共建筑，则应统一设计和安装太阳能热水系统。 3.规划建筑必须达到建筑节能标准。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，规划应同步设计和建设雨水收集利用设施。（综合考虑建筑节能及绿色建筑设计标准等要求） 4.充分考虑无障碍设施设计。 5.沿规划二东路综合小区出入口建设配套商业建筑。 6.符合电力、抗震、人防、消防、卫生、交通等相关专业部门的有关规定要求。 7.装配式建筑设置比例按照市政府办文件执行。（淮政办传[2017]49号）。 8.新建住宅全装修成品房比例按照市政府文件执行（淮政发[2018]24号）
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. 规划全景透视效果图及建筑单体透视效果图、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。

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。