

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5—73号

日期：2019年11月20日

建设项目名称		铁云路西侧山阳大道北侧地块		建设单位名称		淮安市土地储备中心		本规划条件有效期为两年，至2021年11月20日止。规划条件附图项目编号为淮自然资条字〔2019〕第5-73号。	
序号	规划条件	内 容		序号	规划条件	内 容			
1	用地性质	商住用地（其中商业建筑占地上总建筑面积不超过10%）		5	道路交通	结合周围城市道路合理组织内外交通流线。			
2	用地范围	项目位置	铁云路西侧山阳大道北侧	地块编码					
		四至	东至铁云路西侧河道西侧绿化带、南至山阳大道绿化带、西至吴鞠通路绿化带、北至规划一路。（附红线图）		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排入城市管网，建设自然积存、自然渗透、自然净化的海绵城市。		
3	建 控 制	用地面积	可出让用地面积约为50476平方米。（最终面积以确定的土地权属范围为准）		7	市政基础设施及地下空间开发	设置建筑面积不少于60平方米对外公厕1座；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。		
		容积率	大于1.0且小于等于2.6		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；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；小区建设健身场地，室内人均建筑面积不低于0.1平方米或室外人均用地不低于0.3平方米的标准；社区卫生服务机构用房不低于180平方米，一楼面积不低于总面积的50%，并无偿提供给政府举办的社区卫生服务机构使用3、小区归社区统一管理；4、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。5.城市末端公共配送站点按《淮政发〔2017〕137号》和《江苏省邮政条例第12条》要求进行配套建设。		
		建筑密度	≤28%		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。		
		绿地率	≥30%		10	其他要求	1、规划方案须要有三家具有相应设计资质的设计单位进行方案竞选。 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。绿色建筑等级建议按不低于二星级标准实施。 4、充分考虑无障碍设施设计。 5、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。 6、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） 7、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）		
		建筑限高	≤80米						
		出入口方位	南、西、北。						
	停 车	住宅停车：机动车1.0车位/100㎡/户，非机动车1.5车位/户以上标准设置。 商业停车：机动车0.8车位/100㎡/户，非机动车3.0车位/户以上标准设置。 同时需满足《淮安市区建筑物停车设施配建准则（试行）》（淮政发〔2016〕145号）。							
4	建 筑 退	退让城市“五线”	拟建建筑退让东侧河道绿化带、南侧山阳大道绿化带、西侧吴鞠通路绿化带均不得小于5米，退让北侧规划一路道路红线不得小于8米，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。		11	主要申报材料	1、1:500总平面规划图（需以现状地形图为基础，并含规划用地以外50米范围内现状情况）。 2、主要规划建筑单体的平、立、剖面图，比例1:100或1:200。 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、工程许可前附具人防、园林等部门的书面意见。 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。		
		退让用地边界	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，高层建筑则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、抗震、安监、交通、水利、						
备注		1、设计单位须按本条件进行方案设计，申报一式三份材料报批。 2、图示尺寸与实地尺寸不一致产生的后果由申报单位负责。							