

# 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[2020]第 5-4 号

建设(储备)项目名称		富民路南侧、康安路东侧居住地块		本规划条件有效期为两年, 至 2022 年 3 月 xx 日止。规划条件附图项目编号为淮自然资条字[2020]第 5-xx 号			
建设(储备)单位名称		淮安區土地储备中心					
序	规划条件	内 容		序号	规划条件	内 容	
1	用地性质	居住用地(商业及各类配套用房面积不得超过总建筑面积的 5%)					
2	用地范围	项目位置	富民路南侧、康安路东侧	地块编码			
		四至	北至富民路、南至用地地界、西至用地地界、东至用地地界		5	道路交通	结合周围交通系统合理组织内外交通流线, 符合《淮安市农民集中居住区规划建设导则(试行)》要求。
	用地面积	30848 平方米(最终以国土部门实测为准)		6	管 线	同步开展各类管线综合规划, 宜采用地下敷设。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周边管网, 建设自然积存、自然渗透、自然净化的海绵城市。	
3	建筑控制	容积率	1 < r ≤ 1.8		7	市政基础设施及地下空间开发	每千人或按照服务半径 300 米设置 1 处公厕, 建筑面积不少于 30 平方米; 按服务半径不大于 70 米标准设置生活垃圾收集点; 设变配电用房, 10KV 配电室应采用户内式, 低压线路供电半径不宜超过 250 米; 有条件的农民集中居住区宜同步实施燃气管网敷设, 暂不具备条件的应规划预留燃气管网位置。
		建筑密度	≤ 20%				
		绿地率	≥ 35% 应设置集中公共绿地, 人均绿地面积不少于 1 平方米。				
		建筑限高	40 米		8	公共服务设施	按照《淮安市农民集中居住区规划建设导则(试行)》要求, 结合周边情况, 综合配套政务服务、公共教育、医疗卫生、健康养老、文化体育、公共安全、商贸物流等公共服务设施。配套建设不少于 40 平方米的物业用房。
		出入口方位	北				
	停 车	住宅: 机动车 1.0 车位/户, 非机动车 1.5 车位/户以上标准设置。 公共设施: 按小汽车 1.0 车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积, 非机动车 3.0 车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积以上标准设置。 停车场应考虑生态化设计; 停车位建议按 100% 比例建设充电基础设施或预留充电桩的建设安装条件。		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。	
4	建筑退让	退让城市“五线”	拟建建筑退让北侧富民路道路红线不得小于 5 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。		10	其他要求	1. 规划需具有相应设计资质的设计单位进行方案比选, 方案应遵循《淮安市农民集中居住区规划建设导则(试行)》要求。 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. 规划建筑采用一星级及以上绿色建筑标准。优先考虑使用集中供暖或热泵系统进行采暖和供热, 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。 4. 充分考虑无障碍设施设计。 5. 小区内配套公共服务设施集中设置。 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)。
		退让用地边界	拟建建筑退让南侧地界不得小于 5 米, 退让西侧地界不得小于 5 米, 退让东侧地界不得小于 5 米, 同时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。		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. 工程许可前应附具人防、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。
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。					