

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 5-34 号

日期：2020年6月17日

| 建设项目名称 | | 藏军洞路南侧、沈坤路东侧地块 | | 本规划条件有效期为两年，至 2022 年 6 月 16 日止。规划条件附图项目编号为淮自然资条字（2020）第 5-34 号。 | |
|--------|---------|---|--|---|-----------------------------|
| 建设单位名称 | | 淮安市淮安区土地储备中心 | | | |
| 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。 | | 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 | 藏军洞路南侧、沈坤路东侧 | 地块编码 | CZ-03-09-02 |
| | | 四 至 | 东至吴鞠通路西侧绿化带、南至规划三路、西至沈坤路东侧绿化带、北至藏军洞路南侧绿化带。（附红线图） | | |
| 3 | 建 设 控 制 | 用地面积 | 可出让用地面积约为 60302 平方米。 | | |
| | | 容积率 | 大于 1.8 且小于等于 2.5。 | | |
| | | 建筑密度 | ≤22%。 | | |
| | | 绿地率 | ≥35%。 | | |
| | | 建筑限高 | ≤80 米 | | |
| | | 出入口方位 | 东、南、西、北。 | | |
| 4 | 建 筑 退 让 | 退让城市“五线” | 拟建建筑退让北侧藏军洞路道路红线不得小于 25 米（含 20 米绿化带），退让东侧吴鞠通路道路红线不得小于 15 米（含 10 米绿化带），退让西侧沈坤路道路红线不得小于 20 米（含 15 米绿化带），退让南侧规划三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。 | | |
| | | 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、卫生等部门要求。 | | | |
| 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。 | | | |
| 7 | 市政基础设施 | 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。 | | | |
| 8 | 公共服务设施 | 1、新建住宅物业管理区域内，物管用房按照不低于地上地下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。 | | | |
| 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，营造良好的城市天际线。 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） | | | |
| 11 | 主要报审材料 | 1、1:500 总平面规划图（需以现状地形图为底图，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、规划全貌透视图效果图及建筑单体透视图效果图、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、工程许可前应附人防、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。 | | | |