

淮安经济技术开发区行政审批局规划条件

项目编号: 淮规条字[2020]第6号

日期: 2020年4月8日

建设项目名称		康乐佳苑	
建设单位名称		淮安市土地储备中心	
序号	规划条件	内容	
		用地性质	地块编码
1	用地性质	二类居住用地	
2	用地范围	项目位置	通甫路以东, 枚乘路以北
		四至	西至通甫路, 东至五支渠, 南至枚乘路(详见附图)
3	建设控制	用地面积	可出让范围面积 171709.68 平方米
		容积率	≤ 1.8 且 > 1.0
		建筑密度	$\leq 25\%$
		绿地率	$\geq 30\%$
		建筑限高	不大于 80 米
4	建筑退让	出入口	通甫路、枚乘路, 且距离次干道交叉口不小于 80 米。
		停车位	住宅部分按不少于 1.0 个机动车车位、1.5 个非机动车车位/户或 100M ² 建筑面积的双指标控制, 取高值; 商业部分按不少于 0.7 个机动车车位、3.0 个非机动车车位/100 M ² 建筑面积的标准执行; 新建住宅类建筑配建停车位, 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, 具体按淮政发(2016)145号文件执行。
5	其他要求	退让城市“五线”	拟建筑退枚乘路道路红线不小于 23 米, 退通甫路道路红线不小于 15 米。
		建筑退让边界	不小于 0.5L, 须满足《江苏省城市规划管理技术规定(2011年版)》等规范要求。
6	其他	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)》。规划建筑间距控制等还须满足人防、消防、安全、交通等要求。
		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, 申报一式三份材料报批。 2、申报材料与实际情况不一致产生的后果由申报单位负责。 3、保留建筑物计容建筑面积合计 249744.2 平方米。

本规划条件有效期为两年。规划条件附图项目编号为淮规条字[2020]第6号。

序号	规划条件	内容
5	道路交通	合理组织内外部分交通, 做好人车分流、消防通道及无障碍设计。
6	管线	做好管线综合规划, 所有管线必须地下敷设, 实行雨污分流的排水制度, 污水经无害化处理后排入城市管网。规划方案批准后, 另行组织综合管线审查。
7	市政基础设施	相关技术规范要求配置必要的市政公用设施如公厕、垃圾收集点(站)、配电站、燃气调压柜(站)、消防设施等。
8	公共服务设施	相关技术规范要求配置必要的公共设施, 无偿提供物用用房(不小于项目总建筑面积的 4%, 并不少于 100 m ²)、社区办公活动用房(按每 100 户无偿提供不少于 30 m ² , 最低不少于 400 m ² 配置, 且集中设置一层面积不小于 100 m ²); 居家养老服务用房(按每 100 户无偿提供室内面积不少于 20-30 m ²); 母婴设施; 设置与户数相应的信报箱(其设计标准应符合国家通信行业标准), 并提供一定的快速用房; 按室内人均建筑面积不低于 0.1 m ² 或室外人均用地不低于 0.3 m ² 配置群众健身相关设施; 按规范配置人防设施、治安用房(门卫)、公厕、垃圾收集站(点)、配电站、燃气调压柜(站)、自来水泵房、消防设施等。
9	景观要求	规划建筑应具有现代气息, 建筑形式新颖, 立面简洁美观大方, 注重景观和空间的完整性; 着重处理沿路建筑、构筑物沿街城市界面, 包括沿街空间组织、立面效果、夜景亮化等; 注重建筑细部处理, 建筑形式简洁典雅, 与周边环境相协调, 注重景观和空间的完整性。统一考虑店招、太阳能热水器、空调室外主机等安装位置使之与建筑融为一体, 精心设置建筑小品, 丰富美化环境。
10	其他要求	1. 规划须由不少于三家具有相应资质的规划设计单位进行方案竞选, 并将中选方案报我局审批。 2. 规划建筑必须达到建筑节能标准。 3. 规划方案考虑海绵城市相关要求。 4. 优先考虑使用集中供暖和热水, 积极采用高效节能照明系统, 并应充分考虑建筑节能设计。 5. 规划应向设计和建设雨水收集利用设施。 6. 规划应向设计体现绿色低碳理念, 满足绿色建筑标准。 7. 按淮政发(2017)49号文件要求实施装配式建筑。 8. 按淮政发(2018)24号文件要求实施全装修成品住房。 9. 建筑规划设计应满足淮安经济技术开发区住宅设计导则要求。
11	主要申报材料	1. 1:500 的总平面图规划图(需以现状地形图作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、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。