

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 5-75 号

日期：2019 年 11 月 20 日

建设（储备）项目名称		石塘镇石塘大道北侧、花园路东侧地块			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 5-75 号		
建设（储备）单位名称		淮安土地储备中心					
序	规划条件	内 容			序号	规划条件	
1	用地性质	居住用地					
2	用地范围	项目位置	石塘大道北侧、花园路东侧	地块编码	5	道路交通	结合外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。
		四至用地面积	北至用地地界、南至石塘大道北侧绿化带、西至花园路、东至用地地界。 111343 平方米。		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，同时应考虑无障碍设计，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	≤ 30%				
		绿地率	≥ 30%。				
		建筑限高	36 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、西				
		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 ² 建筑面积，非机动车 3.0 车位/100 m ² 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”	拟建建筑高度 > 24 米时，退让兴业路道路红线不得小于 10 米；拟建建筑高度 ≤ 24 米时，退让兴业路不得小于 5 米；拟建建筑退让东侧、北侧绿线不得小于 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 9 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。 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。
		退让用地边界	拟建建筑退让西侧、南侧地界不得小于 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。		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. 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。
		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。				
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。					

