

淮安经济技术开发区行政审批局规划条件

项目编号：淮经开审条字[2020]第2号

日期：2020年3月6日

建设项目名称		富淮路北侧商业商务项目	
建设单位名称		淮安市土地储备中心	
序号	规划条件	内容	规划条件
1	用地性质	商业商务用地 (B1B2) (商业建筑面积占比容建筑面积比例不大于80%，且需建设不小于6000平方米的农贸市场)	道路交通
2	项目位置	富淮路以北，徐州街以西	管线
	用地范围	南至富淮路 (详见附图)	
3	用地面积	可出让范围面积7322.4平方米 (面积以国土部门实测为准)	公共服务设施及市政设施
	容积率	不大于2.0且不小于1.0	
	建筑密度	不大于40%	
	绿地率	不小于20%	
3	建筑限高	不高于50米	景观要求
	出入口方位	富淮路	
4	停车位	商业部分按不小于0.9个机动车车位、不小于3.0个非机动车车位/100 M2 建筑面积的标准执行。具体按淮政发 (2016) 145号文件执行。	其他要求
	退让城市“五线”	拟建高层建筑退富淮路道路红线不小于15米，拟建多层、低层建筑退富淮路道路红线不小于8米，须满足《江苏省城市规划管理技术规定 (2011年版)》等规范要求。	
4	退让用地边界	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。	主要申报材料
	其他	高层建筑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须满足《江苏省城市规划管理技术规定 (2011年版)》及《供电、人防、消防、环保、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、申报材料与实际地籍不一致产生的后果由申报单位负责。		

本规划条件有效期为两年。规划条件附图项目编号为淮经开审条字[2020]第2号

内容

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。

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。所有商业用房均需配套燃气管道燃气及单独污水排水设施。规划方案批准后，另行组织综合管线审查。

结合建筑内部设计配建配电房等设施；合理规划公厕、消防、垃圾箱房、停车场等设施并将其反映到设计文件中。

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；着重处理富淮路沿线城市景观界面，包括沿街空间组织、立面效果、夜景亮化等；与周围景观相协调。注重建筑细部处理，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。

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. 规划应同步设计和建设雨水收集利用设施。
4. 规划设计应体现绿色低碳理念，满足绿色建筑标准。
5. 规划方案考虑海绵城市相关要求。
6. 装配式建筑按淮政办传【2017】49号文件要求执行。

1、1:500的总平面图规划图 (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、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。