

## 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5-1号

日期：2020年1月3日

|            |      |   |  |  |  |  |
|------------|------|---|--|--|--|--|
| 建设(储备)项目名称 |      | 漕运镇兴业路东侧、幸福路北侧居住项目  |  | 本规划条件有效期为两年，至2022年1月3日止。规划条件附图项目编号为淮自然资条字[2020]第5-1号 |  |  |
| 建设(储备)单位名称 |      | 淮安区土地储备中心   |  |  |  |  |
| 序          | 规划条件 | 内 容   |  | 序号   | 规划条件<br>内 容  |  |
| 1          | 用地性质 | 居住用地  |  |  |  |  |
| 2          | 用地范围 | 项目位置  | 漕运镇兴业路东侧、幸福路北侧   | 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。   |
|            |      | 四至  | 北至绿线、南至用地红线及用地地界、西至兴业路及用地地界、东至绿线   |  |  |  |
|            |      | 用地面积  | 33790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   | $1.0 < r \leq 1.8$   | 7  | 市政基础设施及地下空间开发  | 每人户或按照服务半径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  | $\leq 30\%$  |  |  |  |
|            |      | 绿地率   | $\geq 30\%$ 应设置集中公共绿地，人均绿地面积不少于1平方米。   | 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。   |
|            |      | 建筑限高  | 36米  |  |  |  |
|            |      | 出入口方位   | 西、南  |  |  |  |
|            | 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。<br>公共设施：按小汽车1.0车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积，非机动车3.0车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积以上标准设置。<br>停车场应考虑生态化设计；停车位建设按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。<br>2. 组织沿街景观设计 and 地段内外空间的设计。<br>3. 做好沿街面的街景的细部设计，沿街建筑的招牌亮化一并考虑，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。<br>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，则统一设计和安装太阳能热水系统。<br>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。<br>4. 充分考虑无障碍设施设计。<br>5. 小区内配套公共服务设施集中设置。<br>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)<br>2. 1:100或1:200建筑单体的平、立、剖面图<br>3. 设计说明书(含经济技术指标)<br>4. 规划全景透视图及建筑单体透视图、夜景亮化效果图<br>5. 沿周边主要道路、河道(景观轴线)的立面图<br>6. 综合管线规划图(另行组织论证)<br>7. 电子文件(CAD、DWG文件)<br>8. 工程许可前附具人防、园林等部门的书面意见。<br>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。<br>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。  |  |  |  |  |