

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 6-3 号

日期：2019 年 2 月 27 日

储备项目名称		土地储备		本规划条件有效期为两年，至 2021 年 2 月 27 日止。规划条件附图项目编号为淮自然资条字 [2019]第 6-3 号。		
储备单位名称		淮安市土地储备中心				
序号	规划条件	内 容		序号	规 划 条 件 内 容	
1	用地性质	居住、商业用地（商业面积占地上总建筑面积 5%-10%）		6	管 线 综合配套各类管线，所有管线须地下敷设，排水采用雨污分流制，综合管网规划设计另行审批。	
2	用地范围	项目位置	银川路东、九江路北	地块编码	HY05-D-03-06	
		四 至	北至安江路、南至九江路、西至银川路、东至太平路（详见附图）。			
	用地面积	可出让面积约 44014 平方米（以实测为准）。		7	市政基础设施及地下空间开发 1. 综合配套燃气调压站、配电房、消防栓、公厕、邮政信报箱和垃圾收集点等设施。 2. 按规定设置防空地下室。 3. 按照苏建城（2015）331 号文落实海绵城市建设要求。	
3	建设控制	容积率	大于 1 小于等于 2.5		8	公共服务设施 1. 居住部分社区办公用房和活动用房按每户 30 平方米配建，社区卫生用房不少于 150 平方米，应按照不低于地上地下总建筑面积 4%的比例配置物业服务用房，低于 100 平方米的按照 100 平方米配置，按每户 20-30 平方米配套建设社区居家养老服务用房，并符合相关技术规范要求。 2. 居住部分按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 平方米配套群众健身相关设施。 3. 按相关规定设置符合要求的无障碍设施。 4. 小区配套的公共设施应相对集中设置，各项公共设施及规模须在总图上表示出来。 5. 城市末端公共配送站点应满足《关于加强城市末端公共配送站点建设管理的意见》（淮城建配〔2016〕1 号）要求。 6. 母婴设施按照《关于加快推进母婴设施建设的实施意见》要求配建。 7. 集中设置社区综合服务中心一处，建筑面积不少于 400 平方米并无偿移交政府。
		建筑密度	≤22%			
		绿地率	≥35%			
		建筑限高	≤54 米			
		出入口方位	北、南、东，且符合相关规范要求。			
	停车	机动车	1、机动车：居住部分不得少于 1.0 车位/100 平方米建筑面积与 1.0 车位/户，同时应按每 100 户居民不低于 1 个车位，总数量最高不超过 20 个设置访客机动车停车位，原则上在地面设置，所有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 2、商业停车不得少于 0.8 车位/100 平方米建筑面积。		9	景观要求 1. 注重沿路、沿河建筑的群体组合，打造有韵律的城市景观界面。 2. 太阳能、亮化设施、空调外机等为一体化设计。 3. 沿路、沿河不得设置有碍城市景观环境的附属设施。
		非机动车	居住部分不得小于 1.5 车位/100 平方米建筑面积，配套商服部分不得小于 3.0 车位/100 平方米建筑面积。停车设施的位置及规模应在图上标注。			
4	建筑退让	退让城市“五线”	退安江路、九江路、太平路道路红线≥8 米，退西侧银川路绿化带≥3 米。		10	其他要求 1. 方案竞选依据《淮安市城市规划方案竞选管理办法》（淮政办发〔2003〕177 号）。 2. 规划建筑应按照相关规范要求统一设计和安装太阳能热水系统，并符合节能和绿色建筑的相关规定；商业应集中布置。 3. 符合电力、抗震、消防、卫生等相关专业部门的有关规定要求。 4. 按照淮政办传〔2017〕49 号文件要求实施装配式建筑。 5. 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）。 6. 规划建筑应按照相关规范要求符合节能和绿色建筑的相关规定。
		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	1. 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）》。 2. 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、交通等要求。			
5	道路交通	合理组织内外交通的转换与衔接，处理好静态交通与动态交通的关系，做到人车分流。		11	主要申报材料 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及建筑单体透视图效果、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。	
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，报批方案材料一式三份。 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。				

