

# 淮安市规划局规划条件



项目编号：淮规条字[2019]第 5-5 号

日期：2019 年 1 月 28 日

本规划条件有效期为两年，至 2021 年 1 月 28 日止。规划条件附图项目编号为淮规条字[2018]第 5-5 号。

| 建设（储备）项目名称 |                                                                                                                                                         | 兴政路北侧、凤凰路东侧地块                                                          |                                                                                                                                                       | 建设（储备）单位名称 |                                                                                                      | 淮安市宏信国有资产投资管理有限公司   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 序号         | 规划条件                                                                                                                                                    | 内 容                                                                    |                                                                                                                                                       | 序号         | 规划条件                                                                                                 | 内 容                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1          | 用地性质                                                                                                                                                    | 居住用地                                                                   |                                                                                                                                                       | 5          | 道路交通                                                                                                 | 结合周围交通系统合理组织内外交通流线。 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2          | 用地范围                                                                                                                                                    | 项目位置                                                                   | 兴政路北侧、凤凰路东侧                                                                                                                                           | 地块编码       |                                                                                                      |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            |                                                                                                                                                         | 四 至                                                                    | 北至繁荣路、南至兴政路、西至凤凰路、东至地界。                                                                                                                               |            |                                                                                                      | 6                   | 管 线                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|            | 用地面积                                                                                                                                                    | 可出让范围为 57867 平方米。（最终以国土部门实测为准）                                         |                                                                                                                                                       |            |                                                                                                      |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 3          | 建筑控制                                                                                                                                                    | 容积率                                                                    | 大于 1.0 且小于等于 1.2                                                                                                                                      |            | 7                                                                                                    | 市政基础设施及地下空间开发       | 设置对外公厕，建筑面积不少于 60 平方米；按服务半径不大于 70 米标准设置垃圾收集点，设燃气调压站、变配电用房，按标准设置小区安全防范设施。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|            |                                                                                                                                                         | 建筑密度                                                                   | ≤35%。                                                                                                                                                 |            | 8                                                                                                    | 公共服务设施              | 1. 按照《淮安市农民集中居住区规划建设导则》要求，结合周边情况，综合配套物业管理、社区服务、社区卫生、居家养老、商业服务等公共设施（配套设施面积待文件出台后按文件标准执行）2. 配建停车位建议按 100%比例建设充电基础设施或预留充电桩的建设安装条件。3. 邮政服务用房不低于 25 平方米。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|            |                                                                                                                                                         | 绿地率                                                                    | ≥25%。                                                                                                                                                 |            |                                                                                                      |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            |                                                                                                                                                         | 建筑限高                                                                   | ≤18 米。                                                                                                                                                |            |                                                                                                      |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            |                                                                                                                                                         | 出入口方位                                                                  | 北、东、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。<br>商业：按小汽车 0.8 车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积，非机动车 3.0 车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积以上标准设置。<br>应结合实际情况，统筹布置停车场，建议设置地下停车场。 |                                                                        | 9                                                                                                                                                     | 景观要求       | 1. 建筑造型美观大方、构思新颖、色彩明快。<br>2. 组织沿街街景设计和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”                                                               | 拟建建筑退让南侧兴政路道路红线不得小于 5 米，退让西侧凤凰路道路红线不得小于 5 米，退让北侧繁荣路道路红线不得小于 8 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》要求。<br>2. 规划 12 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。<br>3. 规划建筑必须达到建筑节能标准。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。（综合考虑建筑节能及绿色建筑标准等要求）<br>4. 建议在居住区内、外部设置菜地，规模建议按户均 30-50 平方米，最大不应超过户均 100 平方米。<br>5. 充分结合周边自然环境，构成完善、相对独立的有机整体。<br>6. 充分考虑农业生产特点和需求，建筑形式须体现乡村风貌特色，保证空间形态的自然属性，采取团块紧凑布局形式。<br>7. 充分考虑无障碍设施设计。<br>8. 小区内配套公共服务设施集中设置。<br>9. 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。<br>10. 装配式建筑设置比例按照市政府办文件执行。（淮政办传[2017]49 号）。<br>11. 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）。 |
|            |                                                                                                                                                         | 退让用地边界                                                                 | 退让东侧地界不得小于 5 米，拟建建筑退让用地地界须满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》等规范要求。                                                                                            |            | 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. 规划全貌透视效果图及建筑单体透视效果图、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（DOC、DWG 文件）<br>8. 工程许可前应附人防、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。 |                                                                                                                                                       |            |                                                                                                      |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |