

淮安市自然资源和规划局规划条件（农民集中居住-城镇类）



项目编号：淮自然资条〔2019〕3030号

日期：2019年7月26日

建设项目名称		储备用地		本规划条件有效期为两年，至2021年7月25日止。规划条件附图项目编号为淮自然资条〔2019〕3030号。		
建设单位名称		淮安市土地储备中心				
序号	规划条件	内容		序号	规划条件	
1	用地性质	商业、居住用地（商业计容建筑面积比例不大于10%）		5	道路交通	
2	项目位置	万瑞路西侧，武黄路北侧	地块编码	HM01-02-09	6	管线
	四至	东至万瑞路，南至武黄路，北至鼎盛路，西至学府路（详见附图）				
	用地面积	总面积52529.06平方米，其中本期49654.31平方米		7	市政基础设施及地下空间开发	
3	容积率	1.0<容积率≤2.0（1.0<本期≤2.0）		8	公共服务设施	
	建筑密度	≤30%（本期≤30%）				
	绿地率	≥30%（本期≥30%）				
	建筑限高	限高54米				
	出入口方位	北侧、东侧、西侧，南侧建议预留人行出入口				
	停车	商业按每万平方米建筑面积不少于80个停车位、300辆非机动车位留足停车位；居住按小汽车不少于1.0车位/100㎡，且不少于1.0车位/户，非机动车不低于1.5辆/户和1.5辆/100㎡；居住停车位建设或预留安装充电设施的比例应达到100%，商业停车位建设或预留安装充电设施的比例不低于10%。地下或半地下停车位结合绿地及建筑进行综合布置，地面停车位比例不宜大于20%。商业、居住停车位应分区设置，分别计算，方便使用。具体按淮政发〔2016〕145号（市政府关于印发淮安市区建筑物停车设施配建准则（试行）的通知）执行。		9	景观要求	
4	退让城市“五线”	规划低、多层建筑退让学府路、鼎盛路道路红线不得小于10米，高层、小高层建筑退让学府路、鼎盛路道路红线不得小于15米。须满足《江苏省城市规划管理技术规定》要求。		10	其他要求	
	退让用地边界	规划建筑主要朝向退让建设用地边界不得小于规定间距的一半，次要朝向退让建设用地边界不得小于山墙间距的一半，退南侧、东侧建设用地边界不小于5米。规划建筑退让地界还须满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011版）》及人防、消防、环保、安全、交通等要求。		11	主要报审材料	
	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，如为高层建筑，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。				
备注		<ol style="list-style-type: none"> 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. 申报材料与实际情况不一致产生的后果由申报单位负责。 3. 方案报审时须附与相关单位的用地协议。 				