

淮安市自然资源和规划局规划条件

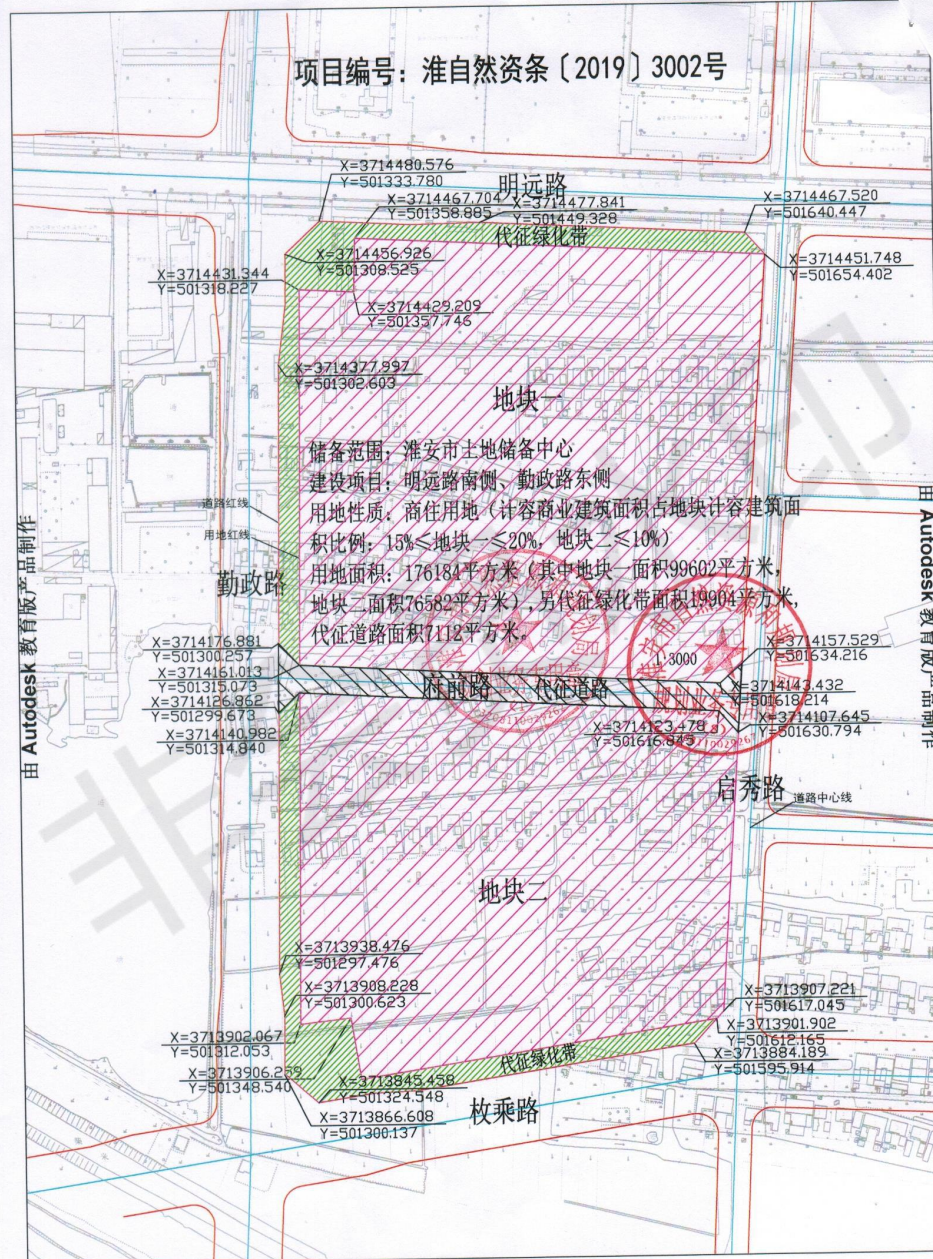
项目编号：淮自然资条（2019）3002号

日期：2019年3月13日



储备项目名称		储备用地		本规划条件有效期为两年，至2021年3月12日止。规划条件附图项目编号为淮自然资条（2019）3002号。	
储备单位名称		淮安市土地储备中心			
序号	规划设计条件	内 容		序号	规划条件
1	用地性质	商住用地（计容商业建筑面积占地块计容建筑面积比例：15%≤地块一≤20%，地块二≤10%）		5	道路交通
	项目位置	清江浦区明远西路	地块编号 QP05-09-01-02 QP05-09-02-01	6	管 线
	四 至	西至勤政路，北至明远路（详见附图）		7	市政基础设施及地下空间开发
	用地面积	可出让范围面积 176184 平方米（其中地块一面积 99602 平方米，地块二面积 76582 平方米），代征绿化带面积为 19904 平方米，代征道路面积 7112 平方米。		8	公共服务设施
3	容积率	≤2.1且地块一≤2.6，地块二≤1.5（以分地块核算数据为准）		9	景观要求
	建筑密度	≤35%且地块一≤35%，地块二≤35%			
	绿地率	≥30%且地块一≥30%，地块二≥30%			
	建筑限高	地块一 80 米，地块二 54 米			
	出入口	可沿枚乘路、启秀路、府前路设置（勤政路可设置人行出入口）		10	其他要求
	停 车	居住按汽车不低于 1 车位/户和 1.0 车位/100 m ² ，非机动车不低于 1.5 辆/户；商业按机动车不低于 0.8 车位/100 m ² ，非机动车不低于 3.0 辆/100 m ² 留足停车面积。住宅停车位建设或预留安装充电设施的比例应达到 100%，地下或半地下停车可结合绿地及建筑进行综合布置，地面停车比例不宜大于 20%。具体按准规发〔2016〕145 号《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。		11	主要申报材料
4	建筑退让	退让城市“五线”	54 米以下建筑退让启秀路、府前路红线不得小于 13 米；54 米以上建筑退让启秀路、府前路红线不得小于 15 米。	1. 方案竞选，按国家和地方有关规范性文件要求执行。 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，须符合《江苏省绿色建筑发展条例》及江苏省《关于推进海绵城市建设的指导意见》的有关要求。 3. 新建商品住宅项目实施装配式建筑，具体按照《关于进一步推进装配式建筑发展的通知》（淮政办传〔2017〕49号）执行。 4. 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）。 5. 商业及各项公共服务配套设施宜集中设置，禁止设置多层商住一体综合楼。 6. 无障碍设施按照《无障碍设计规范》和《淮安市政府办公室关于印发淮安市无障碍设施建设管理实施方案通知（淮政办发〔2015〕142号）》执行。 7. 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） 8. 1:100 或 1:200 建筑单体的平、立、剖面图 9. 设计说明书（含经济技术指标） 10. 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 11. 沿周边主要道路、河道（景观轴线）的立面图 12. 综合管线规划图（另行组织论证） 13. 电子文件（DOC、DWG 文件） 14. 建设项目交通影响评价报告（另行组织论证） 15. 工程许可前应附具人防、园林等部门的书面意见。 16. 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。	
		退用地边界	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，退地块一北侧、西侧建设用地边界不小于 5 米，退地块二南侧、西侧建设用地边界不小于 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。		
		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，报批方案材料一式四份。 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。			

项目编号：淮自然资条〔2019〕3002号



由 Autodesk 教育版产品制作

由 Autodesk 教育版产品制作