

# 淮安市规划局规划条件



项目编号：淮规条字[2018]第 13040 号

日期：2018 年 8 月 1 日

<b>建设项目名称</b> 地块一：二污厂路北侧、楚一路东侧地块，地块二：二污厂路东侧、滨河大道北侧地块，地块三：滨河大道北侧、里运河西侧地块 A，地块四：滨河大道北侧、里运河西侧地块 B。		本规划条件有效期为两年，至 2020 年 8 月 1 日止。规划条件附图项目编号为淮规条字[2018]第 13040 号。			
<b>建设单位名称</b> 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	地块一：商业用地，地块二：娱乐康体用地，地块三：商业用地，地块四：商业用地	5	道路交通	合理组织好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。做好消防通道及无障碍设计。
2	用地范围	<b>项目位置</b> 滨河大道北侧、里运河西侧 <b>地块编码</b> QP03-11-01、18、21、22	6	管 线	综合配套各类管线，所有管线必须地下敷设，实行雨污分流的排水制度，污水经无害化处理后排入雨水管网。
		<b>四 至</b> 地块一：东至里运河绿化带，西至楚一路绿化带，南至二污厂路绿化带，北至里运河绿化带（详见附图） 地块二：东至里运河绿化带，西至二污厂路绿化带，南至滨河大道北侧绿化带（详见附图） 地块三：东至里运河绿化带，南至滨河大道北侧绿化带（详见附图） 地块四：东至里运河绿化带，南至滨河大道北侧绿化带（详见附图）			
3	建筑控制	<b>用地面积</b> 地块一：可出让范围面积 32969 平方米。（面积以国土部门实测为准） 地块二：可出让范围面积 97062 平方米。（面积以国土部门实测为准） 地块三：可出让范围面积 69835 平方米。（面积以国土部门实测为准） 地块四：可出让范围面积 176559 平方米。（面积以国土部门实测为准）	7	市政基础设施及地下空间开发	按相关技术规范要求配置必要的市政公用设施。按规定设置公厕，公厕、配电房不得独立设置，公厕要对外服务。
		<b>容积率</b> ≤0.56，且地块一：≤0.6，地块二：≤0.4，地块三：≤0.65，地块四：≤0.6。 <b>建筑密度</b> ≤43%，且地块一：≤40%，地块二：≤50%，地块三：≤40%，地块四：≤40%。 <b>绿地率</b> 地块一：≥20%，地块二：≥20%，地块三：≥20%，地块四：≥20%。 <b>建筑限高</b> 地块一：≤60 米，地块二：≤50 米，地块三：≤50 米，地块四：≤24 米。			
4	建筑退让	<b>出入口方位</b> 地块一：出入口可设置在南侧；地块二：出入口可设置在西侧； 地块三：出入口可设置在南侧；地块四：出入口可设置在南侧。 各出入口应符合规定要求。	8	公共服务设施	按相关技术规范要求配建必要的公共设施。
		<b>停 车</b> 地块一：按每 100 平方米建筑面积不得少于 0.8 个机动车位、3.0 个非机动车位设置； 地块二：按每 100 平方米建筑面积不得少于 0.8 个机动车位、2.0 个非机动车位设置； 地块三及地块四：按每 100 平方米建筑面积不得少于 0.8 个机动车位、3.0 个非机动车位设置。 停车场可在二污厂路南侧规划停车场内设置。新建大型公共建筑物、公共停车场停车位建设或预留安装充电设施的比例应不低于 10%。应符合《淮安市区建筑物停车设施配建准则（试行）》（淮政发〔2016〕145 号）的规定。			
4	建筑退让	<b>退让城市“五线”</b> 地块一：规划建筑退让二污厂路道路红线不得小于 15 米，退让楚一路东侧绿地绿线不得小于 5 米。 地块二：规划建筑退让二污厂路道路红线不得小于 15 米，退让南侧地界不得小于 5 米。 地块三：规划建筑退让南侧规划道路红线不得小于 15 米。 地块四：规划建筑退让南侧规划道路红线不得小于 15 米。 大运河淮安城区段，遗产区范围为岸线外扩 5 米，缓冲区范围以遗产区外扩 50 米。	10	其他要求	1. 应进行亮化设计；考虑太阳能、空调外机的设置。 2. 沿城市道路不得设置妨碍城市景观和市容卫生的附属设施。 3. 符合《江苏省城市规划设计技术规定（2011 版）》和海绵城市建设要求。 4. 符合《江苏省绿色建筑发展条例》的规定。 5. 符合《关于加快推进母婴设施建设的实施意见》（淮卫发〔2018〕82 号）的规定。 6. 装配式建筑设置比例按照市政府办文件（淮政办传〔2017〕49 号）执行。 7. 地块内涉及文物保护、古树名木保护、人防、消防、环保、安全、节能、工程管线等应报相关主管部门审批。 8. 二污厂路北侧、楚一路东侧等四个地块均有少量用地位于大运河缓冲区范围内，依据相关法律、法规以及世界文化遗产保护与管理的规定和要求，在缓冲区范围内的建设项目须依法上报国家文物局审批。 9. 里运河及大运河背水坡脚外 50 米内涉水项目建设须经水行政主管部门行政许可。
		<b>退让用地边界</b> 应满足《江苏省城市规划设计技术规定（2011 版）》的各项要求，且不小于 5 米。			
<b>备 注</b>		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。			

储备单位：淮安市土地储备中心  
 储备项目：苏中一路北侧、里运河西侧地块  
 用地性质：商业用地  
 用地面积：可出让范围面积为22969平方米，地界及面积最终以国土部门的土地确权证书为准。

储备单位：淮安市土地储备中心  
 储备项目：苏中一路北侧、里运河西侧地块  
 用地性质：商业用地  
 用地面积：可出让范围面积为997062平方米，地界及面积最终以国土部门的土地确权证书为准。

储备单位：淮安市土地储备中心  
 储备项目：苏中一路北侧、里运河西侧地块  
 用地性质：商业用地  
 用地面积：可出让范围面积为69835平方米，地界及面积最终以国土部门的土地确权证书为准。

储备单位：淮安市土地储备中心  
 储备项目：苏中一路北侧、里运河西侧地块  
 用地性质：商业用地  
 用地面积：可出让范围面积为170009平方米，地界及面积最终以国土部门的土地确权证书为准。

储备单位：淮安市土地储备中心  
 储备项目：苏中一路北侧、里运河西侧地块  
 用地性质：商业用地  
 用地面积：可出让范围面积为170009平方米，地界及面积最终以国土部门的土地确权证书为准。

储备单位：淮安市土地储备中心  
 储备项目：苏中一路北侧、里运河西侧地块  
 用地性质：商业用地  
 用地面积：可出让范围面积为997062平方米，地界及面积最终以国土部门的土地确权证书为准。

储备单位：淮安市土地储备中心  
 储备项目：苏中一路北侧、里运河西侧地块  
 用地性质：商业用地  
 用地面积：可出让范围面积为997062平方米，地界及面积最终以国土部门的土地确权证书为准。

储备单位：淮安市土地储备中心  
 储备项目：苏中一路北侧、里运河西侧地块  
 用地性质：商业用地  
 用地面积：可出让范围面积为69835平方米，地界及面积最终以国土部门的土地确权证书为准。

储备单位：淮安市土地储备中心  
 储备项目：苏中一路北侧、里运河西侧地块  
 用地性质：商业用地  
 用地面积：可出让范围面积为170009平方米，地界及面积最终以国土部门的土地确权证书为准。

储备单位：淮安市土地储备中心  
 储备项目：苏中一路北侧、里运河西侧地块  
 用地性质：商业用地  
 用地面积：可出让范围面积为170009平方米，地界及面积最终以国土部门的土地确权证书为准。

