

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 6-47 号

日期：2019 年 7 月 19 日



| | | | | | | |
|--------|---------|---|--|---|---|---|
| 储备项目名称 | | 土地储备 | | 本规划条件有效期为两年，规划条件附图项目编号为淮规条字[2019]第 6-47 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 30%-40%） | | 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 | 西安路东侧、长江西路南侧 | 地块编码 | HY05-B-01-02 | |
| | | 四 至 | 西安路东侧、长江西路南侧、淮三路北侧、景辉路西侧 | | | |
| | | 用地面积 | 77678 m ² （面积以国土部门实测为准） | | | |
| 3 | 建设控制 | 容积率 | 大于 1，小于等于 3.5 | | | |
| | | 建筑密度 | ≤40% | | | |
| | | 绿地率 | ≥25% | | | |
| | | 建筑限高 | 商业≤100 米、居住≤80 米 | | | |
| | | 出入口方位 | 东、南、北，并综合考虑地块周边实际情况且符合相关规定。 | | | |
| | | 停 车 | 机 动 车 | 1. 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. 配套商业部分不得少于 0.8 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。 | | |
| | 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” | 退淮三路、景辉路≥8 米，退长江西路≥12 米，退西安路绿化带≥3 米。 | | | |
| | | 退让用地边界 | 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。 | | | 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。 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。商业应集中设置。 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）。 |
| | | | | 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、沿河不得设置碍城市景观环境的附属设施。 | |
| | | | | 8 | 公共服务设施 1. 社区办公用房和活动用房按每百户 30 平方米配建。社区卫生用房不少于 150 平方米，开设日间观察床 3 张，不设病床。社区服务用房应集中设在方便居民办事的楼房低层和适宜方位，不得设在地下楼层、高于地面三层、阁楼或边角位置，不得把分散的小微空间累计为办公及服务群众用房面积。 2. 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，并无偿移交。 3. 按每百户 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。 4. 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。；按相关规定设置符合要求的无障碍设施。 5. 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。 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。邮政服务场所和智能信报箱参照淮邮管联〔2018〕5 号文件执行。 6. 母婴设施按照《关于加快推进母婴设施建设的指导意见》（国卫指导发〔2016〕63 号）、省卫生计生委等九部门《关于加快推进母婴设施建设的实施意见》（苏卫指导〔2017〕3 号）精神，市卫计委等 8 部门联合印发了《淮安市加快推进母婴设施建设实施意见》的通知（淮卫发〔2018〕82 号）执行。 | |
| | | | | 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） 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. 规划全貌透视效果图及建筑单体透视效果图、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. 工程许可前应附具人防、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 | | 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。申报材料与实地情况不一致产生的后果由申报单位负责。 | | | | |