

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 6-25 号

日期：2019 年 5 月 16 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 6-25 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 5%-10%）。		6	管 线	1. 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	景辉路东侧、滨河路北侧	地块编码	HY05-B-03-03	
		四 至	滨河路北侧、衡山路南侧、西坝路西侧、景辉路东侧			
3	建设控制	用地面积	58402 m ² （面积以实测为准）			
		容 积 率	大于 1，小于等于 3.0			
		建筑密度	≤28%			
		绿 地 率	≥35%			
		建筑限高	≤80 米。			
		出 入 口 方 位	东、南、西，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. 配套商服部分不得少于 0.8 车位/100 平方米建筑面积。 3. 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”	退衡山路、西坝路、景辉路、滨河路≥8 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。				
				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。
				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、沿河不得设置有碍城市景观环境的附属设施。
				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）。
				11	主要报审材料	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） 1:100 或 1:200 建筑单体的平、立、剖面图 设计说明书（含经济技术指标） 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 沿周边主要道路、河道（景观轴线）的立面图 综合管线规划图（另行组织论证） 电子文件（DOC、DWG 文件） 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） 工程许可前应附具人防、园林等部门的书面意见。 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		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. 申报材料与实地情况不一致产生的后果由申报单位负责。				