

# 淮 安 市 规 划 局 规 划 条 件

项目编号：淮规条字[2018]第 6-39 号

日期：2018 年 5 月 31 日



储备项目名称		土地储备		本规划条件有效期为两年，至 2020 年 5 月 31 日止。规划条件附图项目编号为淮规条字[2018]第 6-39 号。	
储备单位名称		淮安市淮阴区土地储备开发中心			
序号	规划条件	内 容		序号	规划条件 内 容
1	用地性质	二类居住用地（商业比例不超出 15%）		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	珠江路南侧、永平路西侧	地块编码	A-01-05
		四 至	东至永平路道路红线，南至香江路道路红线，西至规划用地界限，北至珠江路道路红线，详见附图。		
		用地面积	45248.82 平方米（面积以国土部门实测为准）		
3	建设控制	容积率	≤2.5		
		建筑密度	≤35%		
		绿地率	≥30%		
		建筑限高	≤80 米		
		出入口方位	南、北，且距道路交叉口距离符合相关规定要求。		
	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	居住部分不得少于 1.5 车位/100 平方米建筑面积，配套商服部分不得少于 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”	退珠江路道路红线≥12 米； 退永平路、香江路道路红线均≥8 米； 退西侧用地红线≥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。			
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。			
				7	市政基础设施及地下空间开发 1. 综合配套燃气调压站、配电房、消防栓、公厕、邮政信报箱和垃圾收集点等设施。 2. 按规定设置防空地下室。
				8	公共服务设施 1. 按每百户不少于 30 平方米，最低不少于 400 平方米的标准配套建设社区综合服务中心。 2. 社区卫生用房不少于 150 平方米。 3. 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。 4. 按每百户 20 至 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。 5. 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。 6. 按相关规定设置符合要求的无障碍设施。 7. 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。 8. 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。
				9	景观要求 1. 注重沿路建筑的群体组合，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. 装配式建筑设置比例按照市政府办文件执行。（淮政办传〔2017〕49 号）。 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. 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） 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。