

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6-49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6-49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	A区：商业、商务用地（商务面积占地上总建筑面积的比例不超过10%），B区：居住用地		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	项目位置	香江路南侧、翔宇北道东侧	地块编码	B-03-02/03	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。 3. 按照苏建城（2015）331号文落实海绵城市建设要求。
	四 至	香江路南侧、翔宇北道东侧、淮河东北侧、资江西侧					
	用地面积	93398 m ² （A区：25088 m ² 、B区68310 m ² ）（面积以实测为准）		8	公共服务设施	1. 居住部分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。（A区、B区分别配建） 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。（A区、B区分别配建） 3. 居住部分按每百户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. 居住部分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。母婴设施按照《关于加快推进母婴设施建设的实施意见》要求配建。 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。 6. 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。	
3	容 积 率	A区：小于等于3.0；B区：大于1小于等于3.0。					
	建筑密度	A区：≤55%、B区：≤22%					
	绿 地 率	A区：≥15%、B区：≥35%					
	建筑限高	A区：≤80米。B区：≤80米					
出 入 口 方 位	A区：西，B区：东、北，并综合考虑地块周边实际情况且符合相关规定。						
3	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. 商业部分不得少于0.8车位/100平方米建筑面积。 3. 商务部分不得少于0.9车位/100平方米建筑面积。 4. 停车设施的位置及规模应在图上标注。		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。
		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”	A区：退香江路用地红线≥4米，退翔宇北道用地红线≥3米，退淮河路绿化带≥4米，退相邻地块用地红线≥4米；B区：退香江路用地红线≥4米，退资江路用地红线≥3米，退淮河路绿化带≥4米，退相邻地块用地红线≥4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。		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）。
		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。		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。						

