

# 淮安市自然资源和规划局规划条件（农民集中居住-城镇类）



项目编号：淮自然资条〔2019〕3030号

本规划条件有效期为两年，至2021年7月25日止。规划条件附图项目编号为淮自然资条〔2019〕3030号。

建设项目名称		储备用地		规划条件		内容	
建设单位名称		淮安市土地储备中心		序号		规划条件	
序号		规划条件		内容		序号	
1	用地性质	商业、居住用地（商业计容建筑面积比例不大于10%）		5	道路交通	结合周边道路系统合理组织和安排人流、车流和车辆停放，尽可能减少相互交叉，合理划分功能分区，做好消防通道及无障碍设计。	
2	用地范围	项目位置	万瑞路西侧，武黄路北侧	地块编码	HM01-02-09	6	管线
		四至	东至万瑞路，南至武黄路，北至鼎盛路，西至学府路（详见附图）				
3	建筑控制	用地面积	49654.31平方米			7	市政基础设施及地下空间开发
		容积率	1.0 < 容积率 ≤ 2.0				
		建筑密度	≤ 30%				
		绿地率	≥ 30%			8	公共服务设施
		建筑限高	限高54米				
		出入口方位	北侧、东侧、西侧，南侧建议预留人行出入口				
4	建筑退让	退让城市“五线”	规划低、多层建筑退让学府路、鼎盛路道路红线不得小于10米，高层、小高层建筑退让学府路、鼎盛路道路红线不得小于15米。须满足《江苏省城市规划管理技术规定》要求。			9	景观要求
		退让用地边界	规划建筑主要朝向退让建设用地边界不得小于规定间距的一半，次要朝向退让建设用地边界不得小于山墙间距的一半，退南侧、东侧建设用地边界不小于5米。规划建筑退让边界还须满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011版）》及人防、消防、环保、安全、交通等要求。				
		其他	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，如为高层建筑，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）。规划建筑的间距控制还须满足《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	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。					
		3. 方案报审时须附与相关单位的用地协议。					
10	其他要求	1. 方案竞选，按国家和地方有关规范性文件要求执行。 2. 规划建筑应按相关要求统一设计和安装太阳能热水系统，须符合《江苏省绿色建筑发展条例》及江苏省《关于推进海绵城市建设的指导意见》的有关要求。 3. 商业及各项公共服务配套设施宜集中设置，禁止设置多层商住一体综合楼。 4. 无障碍设施按照《无障碍设计规范》执行。 5. 其他未明确事宜，执行省市农房相关要求。					
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. 规划全貌透视图及建筑单体透视图、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. 工程许可前附具人防、园林等部门的书面意见。 9. 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。					



扫描全能王 创建