

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14-68号

日期：2019年10月11日

建设项目名称		迎宾大道南侧、洪三公路西侧地块	
建设单位名称		洪泽县土地储备中心	
序号	规划条件	内容	备注
1	用地性质	二类居住用地（配套的商业建筑面积不大于地上建筑总面积的5%）。	本规划条件有效期为两年，至2021年10月10日止。规划条件附图项目编号为淮自然资条字（2019）第14-68号。
2	项目位置	迎宾大道南侧、洪三公路西侧	合理组织好内外交通的转换与衔接，处理好静态交通与动态交通的衔接，做好消防通道及无障碍设计。 综合配套各类管线，所有管线必须地下敷设，排水实行雨污分流，污水经化粪池处理后与雨水分别排入周边道路管网。综合管网规划设计另行审查。
	四至	东至洪三公路、西至盐河。（具体定位见红线图）	
	用地面积	可出让范围面积 85684 平方米。	
3	容积率	>1.0, ≤1.2	市政基础设施及地下空间开发 按服务半径不大于70米标准设置垃圾收集点，设置燃气调压站、变配电用房，按标准设置小区安全防范设施，监控房及警卫室面积不少于40平方米。 1、应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。2、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。3、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。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平方米配置群众健身相关设施。5、按《关于加强城市末端公共配套设施建设管理的意见》（淮城建配〔2016〕1号）要求配建城市末端公共配送站点。6、无障碍设施按照《无障碍设计规范》和《淮安市政府办公室关于印发淮安市无障碍设施建设管理实施方案通知（淮政办〔2015〕142号）》执行。7、按照规定建设卫生机构业务用房。8、按照《关于规范设置邮政服务场所和智能信报箱的实施意见》（淮邮管联〔2018〕5号）文件要求设置智能信报箱。 规划建设形式应新颖，立面简洁美观大方；着重处理道路沿线城市景观界面，包括沿路空间组织、立面效果、夜景亮化等；注重建筑细部处理，精心设置建筑小品，丰富美化环境。
	建筑密度	≤40%	
	绿地率	≥30%	
	建筑限高	≤40米	
	出入口方位	结合周边环境统筹考虑，与道路交叉口距离应符合相关规定要求。	
4	建筑退让	机动车：按1.0车位/100㎡建筑面积，按1.0车位/户配建。 非机动车：按1.5车位/100㎡建筑面积，按1.5车位/户配建。 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。 同时应符合《淮安市区建筑物停车设施配建准则（试行）》（淮政发〔2016〕145号）的规定。 应满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011版）》及人防、消防、环保、交通等要求。 退让北界不小于8米，退让西界不小于3米，退让南界不小于5米，退让东界不小于5米，应满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011版）》及日照、人防、消防、环保、交通等要求。	1、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、规划全貌透视图效果图及建筑单体透视图效果图、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、方案许可前应附具人防、园林等部门的书面意见。 10、凡本规划条件未具体规定的应满足国家、省、市现行有关法规、规范的要求。
	其他	多、小高层住宅建筑日照间距系数不小于1.44控制，高层住宅建筑须满足《淮安市日照影响分析规划管理规定（2013年版）》。规划建设建筑的间距控制等须满足《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、卫生、抗震等要求。	
5	规划条件	道路交通	其他要求
6	管线		
7	公共配套设施		
8	景观要求		
9	其他要求		
10	主要申报材料		
11	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。