

# 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6-43号

日期：2019年6月10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6-43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	用地范围	项目位置	兴商路东侧、九江路南侧	地块编码	HY05-D-04-03	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。
		四 至	兴商路东侧、九江路南侧、漓江路北侧、正光路西侧					
3	建设控制	用地面积	28599.9 m <sup>2</sup> (面积以国土部门实测为准)			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。 5. 按相关规定设置符合要求的无障碍设施。 6. 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。
		容积率	大于 1，小于等于 3.1					
		建筑密度	≤20%					
		绿地率	≥35%					
		建筑限高	≤80 米。					
		出入口方位	东、南，并综合考虑地块周边实际情况且符合相关规定。					
4	建筑退让	退让城市“五线”	退兴商路、漓江路、正光路、九江路道路红线均≥8米。			10	其他要求	7. 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)。 8. 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。 9. 符合电力、抗震、消防、卫生等相关专业部门的有关规定要求。 10. 按照淮政办传〔2017〕49号文件要求实施装配式建筑。 11. 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)。 12. 商业应集中设置。
		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。					
5	道路交通	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。			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。
		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。					
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。						

