

淮安市规划局规划条件



项目编号：淮规条字[2018]第 8001 号

日期：2018 年 7 月 16 日

建设(储备)项目名称		生态文旅区 222#地块		本规划条件有效期为两年，至 2020 年 7 月 16 日止。规划条件附图项目编号为淮规条字[2018]第 8001 号。			
建设(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		
1	用地性质	居住用地（可以配建小于 5%的商业，按计容面积折算比例）		7	市政基础设施及地下空间开发		
2	项目位置	淮安生态文旅区	地块编码	XC01-18-04	7	按相关技术规范要求配置必要的市政公用设施如公厕（面积不小于 50 平方米，应设置独立出入口）、垃圾收集站（自来水泵房、配电房、燃气调压柜（站）、消防设施等。消防监控室、门卫室整体建设。鼓励对地下空间进行开发和	
	四 至	东至山阳湾路，西至小盐河，南至沁春路，北至枚皋路（详见附图）					
3	用地面积	可出让范围面积 115000 平方米，公共绿地面积 17044 平方米。（以国土部门实测为准）		8	公共服 务 设 施	按相关技术规范要求集中配置必要的公共设施，如社区服务用房（按每 100 户无偿提供不少于 30 平方米，最低不 400 平方米，且集中设置底层面积不得小于 100 平方米）；警务室（无偿提供建筑面积不小于 50 平方米）；文体活动（无偿提供建筑面积不小于 400 平方米）；居家养老服务中心（按每 100 户无偿提供室内面积不少于 20-30 平方米）上五项需集中建设，总面积不小于 3000 平方米，可综合考虑与物业管理用房结合设置，社区用房门前应设置不小于 100 平方米广场，且宜沿沁春路、山阳湾路设置；净菜超市（按每 100 户不少于 20 平方米，最低不少于 200 平方米）；用房（应当按照不低于地上地下总面积千分之四的比例配置，低于一百平方米的按照一百平米配置，并无偿移交）；区主入口或楼房地面层设置建筑面积不低于 50 平方米的智能快件箱服务用房；设置与户数相应的信报箱（其设计标符合国家通信行业标准）；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设施；并建设相应规模的治安用房、人防等设施等。	
	容 积 率	不得大于 1.8					
	建筑密度	不得大于 25%					
	绿 地 率	不得小于 35%					
	建筑限高	不得大于 80 米					
3	出入口方 位	山阳湾路、沁春路，各类建筑基地出入口距离道路交叉口不宜小于规定距离。		9	景观要求	规划建筑应具有现代气息，建筑形式新颖，立面简洁美观大方；着重处理沿枚皋路、小盐河沿线城市景观界面，包路空间组织、立面效果、夜景亮化等；注重建筑细部处理，规划方案应结合淮安生态新城特色空间与色彩规划综合建筑形式简洁典雅，与周围景观相协调，注重景观和空间的完整性。统一考虑广告、太阳能热水器、空调室外主机装置使之与建筑融为一体，精心设置建筑小品，丰富美化环境。	
	停 车	按每 100 平方米建筑面积不得小于 1.0 个小汽车停车位、1.5 个自行车位留足停车位，满足一户两个小汽车停车位。新建住宅停车位建设或预留安装充电设施的比例应达到 100%，地下或半地下停车可结合绿地或建筑进行综合布置。地面停车的比例不宜超过 20%，同时应按每 100 户居民不低于 1 个车位设置访客停车位（总数最高不超过 20 个，原则上在地面设置）。					
4	建筑退让	退让城市“五线”	规划建筑退让枚皋路、沁春路绿线不小于 5 米（绿线宽度 15 米），退让小盐河河道绿线不小于 5 米（绿线宽度 20 米），规划建筑高度不大于 24 米部分退让山阳湾路道路红线不得小于 5 米（如沿路布置商业则不小于 8 米）；高度大于 24 米部分退让山阳湾路道路红线不得小于 10 米。		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. 打造高品质社区，不得设置商住综合楼，商业宜沿沁春路、山阳湾路设置，应相对集中独立布置，不得设置小开面房。 4. 优先考虑使用集中供暖或热泵系统进行采暖和供热水，积极采用高效节能照明系统，并应充分考虑节水设施的同步设计和建设雨水收集利用设施。 5. 规划设计应体现低碳理念，不低于江苏省二星级绿色建筑标准。 6. 规划方案考虑海绵城市相关要求，可上人屋面绿化面积比例不得低于 30%，透水地面面积比例不得小于 45%。 7. 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），新建住宅全装修成品房比例按照市政府文件（淮政发[2018]24 号）。
		退让用地边界	规划建筑退让用地边界须满足《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。				
		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；高层建筑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）》相关要求。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	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。		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（含技术经济指标） 4. 规划全貌透视图效果图及建筑单体透视图、夜景亮化效果图 5. 沿枚皋路、承恩大道的立面图 6. 管线综合规划图（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。	
6	管 线	做好管线综合规划，所有管线必须地下敷设，实行雨污分流的排水制度，污水经无害化处理后排入雨水管网。管线综合设计另行审查。					
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，申报一式四份材料报批。 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。					
				拟稿	审核	签发	
				校核	审定		

注：表格内无内容填写的项目用斜线“/”标注。