

淮安市规划局规划条件

项目编号：淮规条字[2017]第 8008 号

日期：2017 年 12 月 25 日

储备项目名称		XC02-29 地块		本规划条件有效期为两年，至 2019 年 12 月 24 日止。规划条件附图项目编号为淮规条字[2017]第 8008 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 地块商业用地，B 地块居住、服务设施用地，C 地块居住用地（居住用地可设不大于地上总建筑面积 5%的商业）		7	市政基础设施及地下空间开发	按相关技术规范要求配置必要的市政公用设施如公厕（应在 A、B、C 地块分别设置总面积不小于 150 平方米）、垃圾收集点、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利用。	
2	项目位置	生态文旅区智慧产业片区	地块编码	XC02-29		8	公共服 务设施
	四 至	东至龙津路，西至万康路，南至海天路，北至万福路（详见附图）					
3	用地面积	总用地面积 196010 平方米，可出让用地面积 178676 平方米。其中 A 地块可出让范围面积为 24026 平方米，公共绿地面积为 2563 平方米；B 地块可出让范围面积为 77844 平方米，含幼儿园用地 14000 平方米；C 地块可出让范围面积为 76807 平方米，公共绿地面积为 14772 平方米。（以国土部门实测为准，公共绿地不出让）		9	景观要求	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 20 平方米，最低不少于 400 平方米，且集中配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）；卫生机构业务用房（按每 100 户不少于 10 平方米配置，社区卫生服务站建筑面积应不低于 200 平方米，开设日间观察床 3 张，不设病床，并无偿提供给政府举办的社区卫生服务机构使用）；文体活动用房（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）（以上五项需集中建设，总面积不小于 2000 平方米）；净菜超市（按每 100 户不少于 20 平方米，最低不少于 200 平方米）；幼儿园（B 地块内建设不少于 30 班，用地面积不小于 14000 平方米）；物管用房（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）；在小区主入口或楼房地面分层分地块设置总建筑面积不低于 100 平方米的智能快件箱服务用房；设置与户数相应的信报箱（其设计标准应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相关设施；并建设相应规模的治安用房、人防等设施等。（前六项可集中建设于 A 地块，其余公共设施除幼儿园外均须在 B、C 地块中分别配置）	
	容 积 率	A 地块不得大于 1.5，B 地块（除幼儿园用地外）、C 地块均不得大于 2.0，幼儿园不得大于 0.6					
	建筑密度	A 地块不得大于 45%，B 地块（除幼儿园用地外）、C 地块均不得大于 20%，幼儿园不得大于 30%					
	绿 地 率	A 地块不得小于 25%，B 地块（除幼儿园用地外）、C 地块均不得小于 35%，幼儿园不得小于 35%					
	建筑限高	A 地块不得大于 24 米，B、C 地块不得大于 80 米，幼儿园不得大于 12 米					
4	出 入 口 方 位	万福路、万康路、龙津路、星辰路，各类建筑基地出入口距离道路交叉口不宜小于规定距离。		10	其他要求	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；着重处理沿万福路、万康路及海天河沿线城市景观界面，包括沿路、沿河空间组织、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考虑，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、空调室外主机等安装位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	居住部分按每 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，满足一户一个小汽车停车位；商业部分按每 100 平方米建筑面积不得小于 0.8 个小汽车停车位、3.0 个自行车位留足停车位；幼儿园部分按每 100 名学生不得小于 3.0 个小汽车停车位、5.0 个非机动车位留足教职工停车位，同时按每 100 名学生不得小于 3.0 个小汽车停车位、10.0 个非机动车位留足学生接送临时停车位。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%，大型公共建筑物、公共停车场不低于 10%，地下或半地下停车位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），每 100 车位设置一个无障碍车位，商业部分应满足每 10000 平方米建筑面积设置 1.0 个出租车位。					
4	退让城市“五线”	规划建筑退让万康路道路红线不小于 20 米（其中中线宽度 15 米），退让海天河绿化带不小于 5 米（绿化带宽约 29 米），规划建筑高度不大于 24 米部分退让万福路、龙津路、星辰路道路红线不得小于 8 米；高度大于 24 米部分退让万福路、龙津路、星辰路道路红线不得小于 10 米。		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）。	
	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，幼儿园主要生活用房的日照间距系数按不小于 1.66 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。		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。			
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与雨水分别排入外围市政管网。综合管线设计另行审查。					
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		核 对	审 核	签 发
			校 核		审 定		