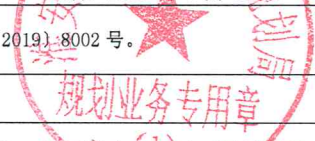


# 淮安市自然资源和规划局规划条件

项目编号：淮自然资条〔2019〕8002号

日期：2019年9月25日

储备项目名称		滨河路北侧地块			储备单位名称		淮安市土地储备中心			本规划条件有效期为两年，至2021年9月25日止。规划条件附图项目编号为准自然资条〔2019〕8002号。			
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（可以配建不大于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	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（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	用地范围	项目位置	淮安生态文旅区高铁商务区	地块编码	高铁商务区 C-021	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，最低不少于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）；卫生机构业务用房（按每100户不少于10平方米配置，建筑面积应不低于200平方米，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3000平方米，位置可综合考虑与物业管理用房结合，社区用房门前应设置不小于500平方米广场）；净菜超市（按每100户不少于20平方米，最低不少于200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。					
		四至	东至城东路，西至宏盛路，南至滨河路，北至黄岗路（详见附图）										
	用地面积	可出让范围面积80116平方米，公共绿地面积6641平方米。（面积以实测为准）											
3	建设控制	容积率	>1且≤2.5			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；着重处理沿滨河路、城东路、宏盛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，规划方案应结合淮安生态新城高铁新区核心区城市设计综合考虑，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。					
		建筑密度	≤20%										
		绿地率	≥30%										
		建筑限高	≤100米										
		出入口方位	宏盛路、黄岗路、滨河路，各类建筑基地出入口距离道路交叉口不宜小于规定距离。										
	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个非机动车位留足停车位，满足一户一个小汽车停车位。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”	规划建筑退让城东路、滨河路绿线不小于5米（绿线宽度15米），规划建筑高度不大于24米部分退让黄岗路道路红线不得小于5米；高度大于24米部分退让黄岗路道路红线不得小于10米；规划建筑高度不大于24米部分退让宏盛路道路红线不得小于8米；高度大于24米部分退让宏盛路道路红线不得小于12米。若沿路设置商业，则规划商业建筑退让道路红线或绿线不得小于8米。			10	其他要求	1. 地块西南侧幼儿园规划建设应按《中共江苏省委 江苏省人民政府关于学前教育深化改革规范发展的意见》（苏发〔2019〕19号）与本地块统筹考虑，并与居住建筑同步设计、同步施工、同步验收。					
		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。					2. 不得设置小开间门面，不得设置多层商住楼。					
		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，与地块西南侧幼儿园建筑之间日照间距系数按不小于1.66控制；高层建筑应与周边居住及幼儿园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。					3. 规划建筑必须达到建筑节能标准，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设计。					
	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。					4. 规划12层及以下的住宅建筑和有热水需求的公共建筑，应统一设计和安装太阳能热水系统。规划应同步设计和建设雨水收集利用设施。						
	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。管线综合设计另行审查。					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。						
							7. 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）。						
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，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。			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. 规划全貌透视效果图及建筑单体透视效果图、夜景亮化效果图						
							5. 沿滨河路、城东路、黄岗路、宏盛路的立面图						
							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。						
							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。