

# 淮安市规划局规划条件

项目编号：淮规条字[2019]第 13001 号

日期：2019 年 01 月 24 日



建设项目名称		运北西路北侧、勤政路东侧地块（运河公司一号地）			本规划条件有效期为两年，至 2021 年 01 月 24 日止。规划条件附图项目编号为淮规条字[2019]第 13001 号。		
建设单位名称		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			5	道路交通 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关系。做好消防通道及无障碍设计。	
2	用地范围	项目位置	运北西路北侧、勤政路东侧	地块编码	QP02-20-12	6	管 线 综合配套各类管线，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周边道路管网。综合管网规划设计另行审批。
		四至	东至城西路，西至勤政路绿化带，南至运北西路，北至清浦路（详见附图）			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，并统筹考虑地块周边实际情况进行配置。结合现状合理设置公厕对外服务，不得独立设置。鼓励对地下空间进行开发利用。
3	建设控制	用地面积	可出让范围面积 21658 平方米，另代征绿地面积 10584 平方米。（面积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配建必要的公共设施。新建住宅物业管理区域内建设单位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 100 平方米的按照 100 平米配置，并无偿移交。按照每百户不少于 30 平方米，最低不少于 400 平方米的标准，建设社区综合服务中心，为城乡居民提供生产生活服务。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。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。社区卫生服务机构用房不小于 150 平方米；健身场地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 平方米的标准建设。邮政服务用房不低于 25 平方米。
		容积率	≤2.5				
		建筑密度	≤30%				
		绿地率	≥35%				
		建筑限高	≤80 米，运北西路向北 50 米范围内建筑限高 50 米。				
		出入口方位	北侧、东侧、南侧，出入口距离道路交叉口不得小于规定距离。				
	停 车	按每 100 m <sup>2</sup> 建筑面积不少于 1.0 个、且每户不少于 1.0 个机动车位，每户不少于 1.5 个非机动车位标准设置；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%。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。			9	景观要求 1. 采用现代手法进行规划建筑与环境设计，建筑形式新颖，简洁美观大方，与周围环境相协调，注重景观和空间的完整性； 2. 注重建筑细部处理，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； 3. 精心设置建筑小品，丰富美化环境。	
4	建筑退让	退让城市“五线”	规划建筑退让西侧及南侧出让用地红线不得小于 8 米；高度不大于 24 米部分建筑退让清浦路、城西路道路红线不得小于 8 米；高度大于 24 米部分建筑退让清浦路、城西路道路红线均不得小于 15 米。同时须满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》等规范要求。			10	其他要求 1. 符合《江苏省城市规划管理技术规定（2011 版）》和海绵城市建设要求。 2. 符合《江苏省绿色建筑发展条例》的规定。 3. 地块内涉及文物保护、古树名木保护、人防、消防、水利、环保、安全、节能、工程管线等应报相关主管部门审批。 4. 装配式建筑的设置比例按照《淮政办传〔2017〕49 号》文件执行。 5. 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） 6. 引导住宅小区内配套的公共服务设施集中设置。
		退让用地边界	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、水利等要求，且不得小于 5 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） 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（景观视线）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。
		其 他	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，则应与周边住宅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）》。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。				
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。					