

# 淮安市自然资源和规划局洪泽分局规划条件

日期：2019年12月12日

项目编号：淮自然资源条字[2019]第14-77号

项目名称		蒋坝镇彭祖大道北侧、福寿路（洪三公路）西侧地块	
储备单位名称		洪泽县土地储备中心	
规划条件		内 容	
序号	用地性质	序号	规划条件
1	商住混合用地（商业建筑面积不大于地上建筑面积的10%）	5	道路交通
2	项目位置	6	管线
	四至		
	用地面积		
	容积率		
3	建筑密度	7	市政基础设施及地下空间开发
	绿地率		
	建筑限高		
	出入口方位		
4	建筑退让	10	其他要求
	退出城市“五线”		
	退出用地边界		
	其他		
备注		11	主要申报材料

本规划条件有效期为两年，至2021年12月12日止。规划条件附图项目编号为淮自然资源条字[2019]第14-77号

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。

应设置给水、污水、雨水、电力、燃气和通讯等综合管线，所有管线必须地下敷设，且与城镇管网衔接，排水实行雨污分流，污水按规定排放。

按相关要求配置必要的公共配套设施如垃圾收集点、配电房、消防设备等，并将其反映到设计文件中。

1、依据《江苏省物业管理条例》要求进行配置物业服务用房，按照不低于地上地下总面积千分之一的比例配置，低于100平方米的按照100平方米配置，并无偿移交。2、依据《关于加强城市基层党建引领工作的意见》（淮办发〔2018〕37号）、《关于全面加强城市基层党建工作的意见（试行）》的通知（苏组发〔2017〕7号）相关规定，按照每户不少于40平方米，最低不少于400平方米的标配，建设社区综合服务中心。3、依据《住房城乡建设厅等部门关于加强养老服务设施规划建设工作的通知》（苏建科〔2014〕436号）相关规定，按每百户20至30平方米配置建设社区居家养老服务用房，并符合相关技术规范要求。4、依据《江苏省公共体育服务体系示范区体系（1.0版）》、《市政府办公室关于推进公共体育服务体系示范区建设的实施意见》（淮政办发〔2015〕16号）要求，新建小区健身场地要求室内人均建筑面积不低于0.14平方米或室外人均用地不低于0.3平方米的标准。5、依据《关于加强城市末端物流配送站建设管理的意见》（淮城建配〔2016〕1号）、《市政府关于加快推进全市快递业持续健康发展的实施意见》（淮政发〔2017〕137号）和《江苏省邮政条例》第12条，要求进行配套设施建设城市末端配送站点。6、按《淮综合〔2003〕10号文件精神，安全防护设计一并规划设计，监控房及警卫室面积不少于40㎡；监控房及警卫室必须在图纸中注明面积及具体位置。7、依据《关于加强社区卫生服务机构标准化建设的指导意见》（苏卫社卫〔2012〕14号）规定，配建社区卫生服务站。8、按照《关于加快推进母婴设施建设的通知》（苏卫社卫〔2018〕82号）要求配建母婴设施。9、根据洪泽区教育局体育局函函，此地块不需要配建幼儿园，将在2020年于207县道东侧、头河村部南侧建设一所6物18班540个学位的公办幼儿园，承接此地块居住小区幼儿园学生。

1、建筑造型美观大方，构思新颖、色彩明快，且与周边环境相协调。  
2、注重建筑细部处理，统一考虑太阳能、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，同时做好沿街街道提升。

1、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。2、规划建设必须达到建筑节能标准，综合考虑建筑节能及绿色建筑标准等要求，体现“海绵城市”的设计理念（建设海绵城市示范小区）。3、地块内涉及人防、消防、环保、安全、节能、工程管线等应报相关主管部门审批。4、按照《市政府办公室关于进一步推进装配式建筑发展的通知》（淮政办发〔2017〕49号）实施装配式建筑。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、按照《无锡牌设计规范》和《淮安市政府办公室关于印发淮安市无牌牌设计设施管理实施方案的通知》（淮政办发〔2015〕142号）执行。

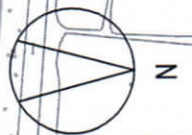
1、1:500的总平面图规划图（需以现状地形图为总平面规划的底图，并含规划用地以外50米范围内现状情况）；  
2、1:100或1:200建筑单体的平、立、剖面图；  
3、设计说明书（含经济技术指标）；  
4、规划全景透视图效果及建筑单体透视图效果、夜景亮化效果图；  
5、沿周边主要道路、河道（景观轴线）的立面图；  
6、综合管线规划图（另行组织论证）；  
7、电子文件（DOC、DWG文件）；  
8、建设项目交通影响评价报告（另行组织论证）（是否举行论证参照相关文件要求）；  
9、方案许可前应聘具人防、园林等部门的书面意见；  
10、凡本规划条件未做具体规定的应满足国家、省、市现行有关法规、规范的要求。

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。



项目编号：淮自然资源条字[2019]第1477号

由 Autodesk 教育版产品制作



入江水道

X=3664584.630  
Y=492303.365

440.58

X=3664539.597  
Y=492741.633

146.68

X=3664443.715  
Y=492262.661

232.88

大道

泗

216.05

祖

福寿路

X=3664307.767  
Y=492718.888

储备单位：洪泽县土地储备中心  
储备项目：蒋坝镇彭祖大道北侧、福寿路（洪三公路）西侧地块  
用地面积：可出让范围面积90824平方米  
用地性质：商住混合用地

2019年12月12日

规划条件附图  
kesepoint

