

淮安市自然资源和规划局规划条件

项目编号：淮自然资条字（2019）第13006号

日期：2019年3月12日

建设项目名称 西郊淮建宿舍地块		建设单位名称 淮安市土地储备中心		本规划条件有效期为两年，至2021年3月11日止。规划条件附图项目编号为淮自然资条字（2019）第13006号。	
序号	规划条件	内 容		序号	规划条件
1	用地性质	商业服务业设施、居住用地 （商服计容建筑面积所占总计容建筑面积比例≤40%）		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内容，做好步行通道及无障碍设计。
2	用地范围	项目位置	青年路南侧，化校路东侧	地块编码	QH01-22-16
		四至	西至化校路，北至青年路（详见附图）		
	用地面积	可出让范围面积8941平方米。			
3	建筑控制	容积率	≤ 3.0		
		建筑密度	≤ 45%		
		绿地率	≥ 20%		
		建筑限高	≤100米，其中住宅建筑限高80米。		
	出入口方位	出入口沿化校路、青年路设置。出入口设置应符合规定要求。			
	停 车	商服设施按每100平方米建筑面积不少于0.8个机动车位、3.0个非机动车位设置；住宅按每100平方米建筑面积不少于1.0个、且每户不少于1.0个机动车位，每户不少于1.5个非机动车位设置。商服停车应与住宅停车相对分离，分别核算。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%。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。			
4	建筑退让	退让城市“五线”	规划建筑高度不大于24米部分退让青年路、化校路道路红线不得小于10米；规划建筑高度大于24米部分退让青年路、化校路道路红线不得小于15米。		
		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、交通等要求，地下建筑退界距离应不小于基础底板埋深的50%，且不得小于5米。		
		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。		
				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。鼓励对地下空间进行开发利用。
				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。
				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. 应进行夜景亮化设计。
				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、环保、水利、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. 符合《关于加快推进母婴设施建设的实施意见》（淮卫发〔2018〕82号）的规定。
				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. 规划全貌透视图及建筑单体透视图、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. 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。
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。			

