

# 淮安市规划局规划条件

编号: 淮规条〔2018〕3022号

日期: 2018年8月16日

建设项目名称		储备用地		本规划条件有效期为两年, 至2020年8月15日止。规划条件附图项目编号为淮规条〔2018〕3022号。								
建设单位名称		地块编号	QP07-YH02-03									
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	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。						
3	项目位置	北环路南侧		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。						
		四 至					北至北环路(详见附图)					
		用地面积					28817.4 m <sup>2</sup>					
	建设控制	容积率	1.0 ≤ 容积率 ≤ 1.3		7	市政公用设施	按相关技术规范要求配置必要的市政公用设施, 如公厕、垃圾收集点、配电房、燃气调压站、电信机房(面积不小于40 m <sup>2</sup> )、有线电视机房(面积不小于20 m <sup>2</sup> )、人防、消防设施等, 须满足《城市居住区规划设计规范》、《江苏省城市规划管理技术规定》等相关规范。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。					
		建筑密度	≤ 35%				8	公共设施	按相关技术规范要求配置必要的公共设施, 如物业管理服务用房(按照不低于地上地下总面积千分之四的比例配置, 低于100 m <sup>2</sup> 的按照100 m <sup>2</sup> 配置, 并无偿移交)、社区办公活动用房(按每百户无偿提供不少于30 m <sup>2</sup> , 最低不小于400 m <sup>2</sup> , 且一层部分不得小于100 m <sup>2</sup> )、社区居家养老服务用房(按每百户20 m <sup>2</sup> 配套建设社区居家养老服务用房)、治安用房、居民健身设施(按室内人均建筑面积不低于0.1 m <sup>2</sup> 或室外人均用地不低于0.3 m <sup>2</sup> )、卫生机构业务用房(面积不小于150 m <sup>2</sup> )等, 需预留智能快件箱配套用房(不得低于25 m <sup>2</sup> ), 还应设置与户数相应的信报箱等。			
		绿地率	≥ 35%						9	景观要求	采用现代手法进行建筑单体设计, 突出处理沿城市道路立面的设计效果并注重建筑细部处理, 统一考虑空调室外机等安装位置使之与建筑融为一体。需要按规定预留太阳能位置, 并需统一安装。外部以明快色彩为主, 建筑形式新颖, 简洁大方, 总平面布局及单体设计要注重与周边建筑的协调统一。	
建筑限高		54米		10							其他要求	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)执行。 2. 规划建筑应按照相关规范要求统一设计和安装太阳能热水系统, 并符合节能、绿色建筑和海绵城市等的相关规定。具体按《江苏省绿色建筑发展条例》及江苏省《关于推进海绵城市建设的指导意见》执行。 3. 装配式建筑具体按《关于进一步推进装配式建筑发展的通知》(淮政办传〔2017〕49号)执行。 4. 新建商品房全装修比例不低于30%。具体按《关于促进建筑业改革和发展的实施意见》(淮政发〔2018〕24号)执行。 5. 新建建筑物配套建设雨水收集利用系统, 硬化地面中可渗透地面面积比例不宜低于40%。 6. 商业及各项公共服务配套设施宜集中设置, 禁止设置多层商住一体综合楼。
出入口方位		北侧										11
停 车	居住按小汽车不低于1车位/户和1.0车位/100 m <sup>2</sup> , 自行车不低于2.0辆/100 m <sup>2</sup> ; 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及建筑进行综合布置, 地面停车比例不宜大于20%。具体按淮政发〔2016〕145号(市政府关于印发《淮安市区建筑物停车设施配建准则(试行)》的通知)执行。		其他报审的规划设计方案应符合本规划条件的各项要求, 凡本条件未做具体规定的应满足国家、省现行有关法规、规范的要求, 方案报审时应附消防、园林、人防、供电等部门的书面意见。									
退道路红线	规划低、多层建筑退让北环路红线不得小于12米, 50米以下高层及中高层建筑退让北环路道路红线不得小于15米, 50米以上高层建筑退让北环路道路红线不得小于15米。须满足《江苏省城市规划管理技术规定》要求。											
退用地边界	规划建筑主要朝向退让建设用地边界不得小于规定间距的一半, 次要朝向退让建设用地边界不得小于山墙间距的一半, 退西侧、北侧、南侧、东侧边界不小于5米。规划建筑退让地界还须满足《江苏省城市规划管理技术规定(2011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, 如为高层建筑, 则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)。规划建筑的间距控制还须满足《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方案设计, 申报一式三份材料报批。 2、图示尺寸与实地尺寸不一致产生的后果由申报单位负责。 3、方案报审时须附与相关单位的用地协议。											