

# 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5-74号

期：2019年11月20日

建设(储备)项目名称		东城花园二期地块		本规划条件有效期为两年,至2021年11月20日止。规划条件附图项目编号为准规条字[2019]第5-74号。		
建设(储备)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	居住用地和商业用地		5	道路交通	结合周围城市道路合理组织内外交通流线。
2	用地范围	项目位置	南环路北侧、规划四路西侧	地块编码	CZ-06-06-09 和 CZ-06-06-11 部分	
		四至	东至用地地界,西至用地地界,南至南环路绿化带,北至耳洞河南侧绿化带(详见附图)			
		用地面积	可出让范围面积88150平方米(其中居住用地地块面积为76002平方米,商业用地地块面积为9148平方米)。(面积以国土部门实测为准)			
3	建筑控制	容积率	大于1.0且≤1.8。(居住用地≤1.8、商业用地≤1.8)			
		建筑密度	≤30%。(居住用地≤25%、商业用地均≤40%)			
		绿地率	≥35%。			
		建筑限高	≤50(其中距离龙光阁150米范围内建筑高度不得超过27米)。			
		出入口方位	南、东			
	停 车	居住:按小汽车1.0车位/100㎡建筑面积且不少于1.0车位/户,非机动车1.5车位/100㎡建筑面积且不少于1.5车位/户标准设置。同时需满足《淮安市区建筑物停车设施配建准则(试行)》(淮政发〔2016〕145号)。				
4	建筑退让	退让城市“五线”	拟建建筑退让两侧南环路道路红线不得小于25米(含20绿化带)、北侧耳洞河南侧绿化带不得小于5米,退让东侧规划四路道路红线不得小于8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。			
		退让用地边界	退让东、西、南、北四侧边界须满足《江苏省城市规划管理技术规定(2011年版)》等规范要求。			
		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,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、水利等部门要求。			
				7	市政基础设施及地下空间开发	设置对外公厕,建筑面积不少于60平方米;按服务半径不大于70米标准设置垃圾收集点,设燃气调压站、变配电用房,按标准设置小区安全防范设施。
				8	公共服务设施	1.新建住宅物业管理区域内,按照不低于地上地下按物管用房按总建筑面积的千分之四比例配置,低于一百平方米的按照一百平方米配置,并无偿移交;2.社区办公用房每百户不低于30平方米,最低不少于400平方米,底层建筑不少于150平方米;社区活动用房不低于120平方米,居家养老每百户不低于20-30平方米;小区建设健身场地,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;社区卫生服务机构用房不低于180平方米,一楼面积不低于总面积的50%,并无偿提供给政府举办的社区卫生服务机构使用;依据《淮城建配〔2016〕1号》、《淮政发〔2017〕137号》和《江苏省邮政条例第12条》要求进行城市末端公共配送站点配套建设;可结合地块西侧居住用地整体设置。3.小区归社区统一管理。4.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%。
				9	景观要求	1.建筑造型美观大方、构思新颖、色彩明快。 2.组织沿街街景设计和地段内外空间的设计。 3.做好沿街面的街景的细部设计,沿街建筑的字牌亮化一并考虑,落水管、空调机等外置设备隐蔽处理。
				10	其他要求	1.规划需有三家具有相应设计资质的设计单位进行方案竞选,参加竞选的设计单位资质需经我局认可。 2.规划12层及以下的住宅建筑或者若有热水需求的公共建筑,则应统一设计和安装太阳能热水系统。 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,并充分考虑节水设施的设计。规划应同步设计和建设雨水收集利用设施。绿色建筑等级建议按不低于二星级标准实施。 4.充分考虑无障碍设施设计。 5.装配式建筑设置比例按照市政府办文件执行。《淮政办传〔2017〕49号》。 6.符合电力、抗震、人防、消防、卫生、交通等相关专业部门的有关规定要求。
				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.规划全透视图效果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,报批方案材料一式三份。 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。				