

淮安市自然资源和规划局规划条件

储备项目名称		土地储备		
储备单位名称		淮安市土地储备中心		
序号	规划条件	内 容		
1	用地性质	二类居住用地		
2	项目位置	园二路东侧、园一路南侧	地块编码 HY11-10-04	
	四 至	北至园一路道路红线，西至园二路道路红线，详见附图。		
	用地面积	48344 m ² (面积以实测为准)		
	容积率	≤1.2, 且>1.0。		
3	建筑密度	≤35%		
	绿地率	≥40%		
	建筑限高	附图中红色虚线以南≤12米，红色虚线以北≤18米。		
	出入口	南、北，并综合考虑地块周边实际情况且符合相关规定。		
	建设控制	机动车	1.居住部分不得少于1.0车位/100平方米建筑面积与1.5车位/户双控，同时应按每100户居民不低于1个，总数不超过20个设置访客机动车停车位，原则上在地面设置。所有新建住宅类建筑配建停车位应按100%比例建设充电桩基础设施或预留充电桩的建设安装条件。	
		非机动车	2.配套商服部分不得少于0.8车位/100平方米建筑面积。 3.停车设施的位置及规模应在图上标注。	
4	退让城市“五线”	退园一路道路红线≥10米， 红色虚线以北退园二路道路红线≥10米； 红色虚线以南退园二路道路红线≥3米		
	建筑退让	满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》等规范要求。		
5	其他	1.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）》。 2.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。		
	道路交通	合理组织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，做到人车分流。		
备注	1.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。 2.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。 3.申报材料与实地情况不一致产生的后果由申报单位负责。			
本规划条件有效期为两年，至2021年12月30日止。规划条件附图项目编号为淮自然资源字[2019]第6-88号。		序号	规划条件	
6	管线	综合配套各类管线，所有管线须地下敷设，排水采用雨污分流制。综合管网规划设计方案另行审批。		
7	市政基础设施及地下空间开发	按照控规、相关技术规范和文件要求，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，按规定设置防空地下室。		
8	公共服务设施	1.社区办公用房和活动用房按每百户30平方米配建，社区卫生用房不少于150平方米。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。 2.应按照不低于地上地下总建筑面积4%的比例配置物业服务用房，低于100平方米的按照100平方米配置。 3.按每百户20-30平方米配建社区居家养老服务用房，并符合相关技术规范要求。 4.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平方米配建群众健身相关设施。 5.按相关规定设置符合要求的无障碍设施。 6.城市末端公共配送站点应满足《关于加强城市末端公共配送站点建设管理的意见》（淮城建配〔2016〕1号）要求。邮政服务场所和智能信报箱参照淮邮管联〔2018〕5号文件执行。 7.小区配套的公共设施应相对集中设置，各项公共设施及规模须在总图上表示出来。		
9	景观要求	1.注重沿路建筑的群体组合，打造有韵律的城市景观界面。 2.应统一设计安装夜景亮化设施等，空调外机等安装位置应统一、美观。 3.沿路、沿河不得设置阻碍城市景观环境的附属设施。		
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）。 2.规划建设应按照国家规范统一设计和安装太阳能热水系统，并符合节能和绿色建筑的相关规定。 3.符合电力、抗震、消防、人防、卫生等相关专业部门的有关规定要求。 4.按照淮政办传〔2017〕49号文件要求实施装配式建筑。 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.商业应集中设置。		
11	主要申报材料	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（如需要，另行组织论证。） 9.工程许可前应具备人防、园林等部门的书面意见。		

