

# 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[2020]第 6-33 号

日期：2020年 5 月 15 日

| 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                                  |   | 本规划条件有效期为两年，规划条件附图项目编号为淮规条字[2020]第 6-33 号。                |  |
|--------|------|--|---|--------|--------------|--|---|---|--|
| 序号     | 规划条件 | 内 容  |   | 序号     | 规划条件         | 内 容  |   |   |  |
| 1      | 用地性质 | 商住用地（商业面积占地上总建筑面积 10%-20%）   |   | 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。综合管网规划设计另行审批。 |   |   |  |
| 2      | 用地范围 | 项目位置   | 正光路东侧、九江路南侧   | 地块编码   | HY05-D-04-03 | 7  | 市政基础设施及地下空间开发   | 1. 综合配套燃气调压站、配电房、消防栓、公厕、邮政信报箱和垃圾收集点等设施。<br>2. 按规定设置防空地下室。 |  |
|        | 四 至  | 详见红线图  |   |        |              |  |   |   |  |
| 3      | 建设控制 | 用地面积   | 39474 m <sup>2</sup> （面积以国土部门实测为准）  |        | 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，开设日间观察床 3 张，不设病床。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，不得把分散的微空间累计为办公及服务群众用房面积。<br>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，并无偿移交。<br>3. 按每百户 20-30 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。<br>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 平方米配套群众健身相关设施。<br>5. 按相关规定设置符合要求的无障碍设施。<br>6. 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。<br>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。 |   |  |
|        |      | 容积率  | 大于 1，小于等于 2.5   |        |              |  |   |   |  |
|        |      | 建筑密度   | ≤30%  |        |              |  |   |   |  |
|        |      | 绿地率  | ≥35%  |        |              |  |   |   |  |
|        |      | 建筑限高   | ≤100 米，住宅部分高度≤80 米且不超过 26 层。  |        |              |  |   |   |  |
|        |      | 出入口方位  | 西、南，并综合考虑地块周边实际情况且符合相关规定。   |        |              |  |   |   |  |
| 4      | 建筑退让 | 退让城市“五线”   | 退正光路、漓江路、九江路道路红线均≥8 米，退银川路绿化带≥3 米。  |        | 9            | 景观要求                                       | 1. 注重沿路、沿河建筑的群体组合，打造有韵律的城市景观界面。<br>2. 太阳能、亮化设施、空调外机等为一体化设计。<br>3. 沿路、沿河不得设置有碍城市景观环境的附属设施。   |   |  |
|        |      | 退让用地边界   | 如设置沿街商铺应退用地红线≥15 米，且满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》等规范要求。  |        |              |  |   |   |  |
| 5      | 道路交通 | 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）》。<br>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。  |        | 10           | 其他要求                                       | 7. 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）。<br>8. 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，并符合节能和绿色建筑的相关规定。<br>9. 符合电力、抗震、消防、卫生等相关专业部门的有关规定要求。<br>10. 按照淮政办传〔2017〕49 号文件要求实施装配式建筑。<br>11. 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）。<br>12. 商业应集中设置。   |   |  |
|        |      | 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 1.0 车位/户，同时应按每 100 户居民不低于 1 个车位，总数最高不超过 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% 比例建设充电基础设施或预留充电桩的建设安装条件。<br>2. 配套商服部分不得少于 0.8 车位/100 平方米建筑面积。<br>3. 停车设施的位置及规模应在图上标注。 |        |              |  |   |   |  |
| 4      | 建筑退让 | 非机动车   | 居住部分不得小于 1.5 车位/100 平方米建筑面积，配套商服部分不得小于 3.0 车位/100 平方米建筑面积。停车设施的位置及规模应在图上标注。   |        | 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）<br>2. 1:100 或 1:200 建筑单体的平、立、剖面图<br>3. 设计说明书（含经济技术指标）<br>4. 规划全貌透视效果图及建筑单体透视效果图、夜景亮化效果图<br>5. 沿周边主要道路、河道（景观轴线）的立面图<br>6. 综合管线规划图（另行组织论证）<br>7. 电子文件（DOC、DWG 文件）<br>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）<br>9. 工程许可前应附具人防、园林等部门的书面意见。<br>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。  |   |  |
|        |      | 其他   | 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. 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。<br>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。 |   |        |              |  |   |   |  |

