

项目编号：淮自然资源〔2020〕6003号

淮安市自然资源和规划局规划条件

日期：2020年5月22日

项目信息		内容		备注	
储备项目名称 淮海南路加油站地块 储备单位名称 淮安市土地储备中心		内容 内 淮安生态文旅区高铁商务区 地块编码 C-048		本规划条件有效期为两年，自2022年5月22日止。规划条件附图项目编号为淮自然资源〔2020〕6003号。	
1	用地性质	加油加气站用地(B41)		7	规划条件 市政基础设施及地下
	项目位置	淮安生态文旅区高铁商务区			
2	用地范围	东至用地边界，西至淮海南路，南至广州路，北至规划支路（详见附图）		8	公共设施 按相关技术规范要求集中配置必要的公共设施，建设相应规模的治安用房、人防等设施。
	用地面积	可建设范围面积3301平方米，公共绿地面积8578平方米。（面积以实测为准）			
3	容积率	≤0.7		9	景观要求 规划建筑应具有现代气息，建筑形式新颖，立面简洁美观大方；着重处理沿淮海南路、广州路、大濠河沿线城市景观界面，包括沿路、沿河空间组织、立面效果、夜景亮化等；注重建筑细部处理，规划方案应结合淮安生态新城高铁新区核心区城市设计综合考虑，建筑形式简洁典雅，与周围景观相协调，注重景观和空间的完整性。统一考虑广告、空调室外主机等安装位置使之与建筑融为一体，精心设置建筑小品，丰富美化环境。
	建筑密度	≤30%			
	绿地率	≥20%			
	建筑限高	≤12米			
4	出入口位置	广州路、规划支路，各类建筑基地出入口距离道路交叉口不宜小于规定距离。		10	其他要求 1. 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，并应充分考虑节水设施的设计。 2. 规划应向步设计和建设雨水收集利用设施。 3. 规划设计时应注意对东侧居住建筑的影响，留足防护距离。 4. 规划设计应体现低碳理念，不低于江苏省二星级绿色建筑标准。 5. 规划方案应考虑海绵城市相关要求。 6. 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）。
	停车位	按每100平方米建筑面积不得小于0.8个小型汽车停车位、3.0个自行车位留足停车位。大型公共建筑物、公共停车场建设或预留充电设施的比例应不低于10%。每5000㎡建筑面积设置1个装卸车位，超过3个时，每增加10000㎡增设1个；超过6个时，每增加15000㎡增设1个。每10000㎡建筑面积设置1.5个大巴车位、1.0个出租车位。每100个车位设置一个无障碍车位。			
4	建筑退让	规划建筑退让规划支路绿线不小于5米(绿线宽度11米)。		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（含技术经济指标） 4. 规划全貌透视图效果图及建筑单体透视图效果图、夜景亮化效果图 5. 沿淮海南路、广州路的立面图 6. 管线综合规划图（另组织论证） 7. 电子文件（DOC、DWG文件） 8. 建设项目交通影响评价报告（另组织论证） 9. 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	须满足《淮安市日照影响分析规划管理规定（2013年版）》相关要求。规划建筑的回距控制等还须满足《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。			
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，合理规划功能分区，做好消防通道及无障碍设计。			
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排入雨水管，不得排入雨水管，管径综合设计另行审查。			
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，申报一式四份材料报批。 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。		报稿 审核 审定	签章

注：表格内无内容填写的项目用斜线“/”标注。

