

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14-23号

日期：2019年5月5日



储备项目名称		食品科技产业园长堤路东侧、小康路北侧			本规划条件有效期为两年，至2021年5月5日止。规划条件附图项目编号为淮自然资条字[2019]第14-23号。			
储备单位名称		洪泽县土地储备中心						
序号	规划条件	内 容			序号	规划条件		
1	用地性质	二类居住用地（配套的商业建筑面积不大于地上建筑面积的5%）						
2	用地范围	项目位置	食品科技产业园长堤路东侧、小康路北侧	地块编码	sp11-04	5	道 路 交 通	合理组织好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。
		四 至	东至东一路；西至：长堤路；南至：小康路；北至S420省道；（详见附图）					
		用地面积	61904.94平方米。（面积以国土部门实测为准）			6	管 线	应设置给水、污水、雨水、电力、燃气和通讯等综合管线，所有管线必须地下铺设，且与城镇管网衔接。排水实行雨污分流，污水按规定排放。
3	建筑控制	容 积 率	>1.0, ≤2.0（实际规划户数380户）			7	市 政 基 础 设 施 及 地 下 空 间 开 发	按相关技术要求配置必要的公共配套设施如垃圾收集点、配电房、消防设施等，并将其反映到设计图纸中。
		建 筑 密 度	≤25%					
		绿 地 率	≥30%					
		建 筑 限 高	35米					
		出 入 口 方 位	主出入口：设于地块西侧，并综合考虑地块周边实际设置次出入口。出入口与道路交叉口距离满足相关规范要求。			8	公 共 服 务 设 施	1、依据《江苏省物业管理条例》要求进行配置物业管理服务用房，按照不低于地上地下总面积千分之四的比例配置，低于100平方米的按照100平米配置，并无偿移交。2、依据《关于加强城市基层党建工作的意见》（淮办发[2018]37号）、《关于全面加强城市基层党建工作的意见（试行）》的通知（苏组发〔2017〕7号）相关规定，按照每百户不少于30平方米，最低不少于400平方米的标准，建设社区综合服务中心。3、依据《住房城乡建设厅等部门关于加强养老服务设施规划建设工作的通知》（苏建科〔2014〕436号）相关规定，按每百户20至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。4、依照《江苏省公共体育服务体系示范区体系（1.0版）》、《市政府办公室关于推进公共体育服务体系示范区建设的实施意见》（淮政办发〔2015〕16号）要求，新建小区健身场地要求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。5、依据《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）、《市政府关于加快推进全市快递业持续健康发展的实施意见》（淮政发〔2017〕137号）和《江苏省邮政条例第12条》要求进行配套建设城市末端公共配送站点。6、按淮综合〔2003〕10号文件精神，安全防范设计一并规划设计，监控房及警卫室面积不少于40m²；监控房及警卫室必须在图纸中注明面积及具体位置。7、依据《关于加强社区卫生服务机构标准化建设的指导意见》（苏卫社妇〔2012〕14号）规定，配建不低于150平方米的社区卫生服务站。8、建设充电基础设施或预留充电桩的建设安装条件。
停 车	机动车：按1.0车位/1户配建；非机动车：按1.5车位/100m²建筑面积配建，同时应符合《淮安市区建筑物停车设施配建准则（试行）》（淮政发〔2016〕145号）的规定。			9	景 观 要 求			
4	建筑退让	退让城市“五线”	退让长堤路道路红线≥5米，退让420省道道路红线≥15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。			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、规划建筑必须达到建筑节能标准，综合考虑建筑节能及绿色建筑标准等要求，体现“海绵城市”的设计理念。3、地块内涉及人防、消防、环保、安全、节能、工程管线等应报相关主管部门审批。4、按照《市政府办公室关于进一步推进装配式建筑发展的通知》（淮政办传〔2017〕49号）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、按照《无障碍设计规范》和《淮安市政府办公室关于印发淮安市无障碍设施建设管理实施方案的通知（淮政办发〔2015〕142号）》执行。7.该地块地面现状建筑51655.13平方米予以保留，已计入规划设计指标内。
		退让用地边界	各边退让用地边界≥3米，并应满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》等规范要求。					
		其 他	建筑日照间距系数按不小于1.44控制，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）》及消防、环保、安全、交通、抗震等要求。					
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，报批方案材料一式四份。 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。						