

# 淮安经济技术开发区行政审批局规划条件

项目编号：淮经开审条字[2020]第 29 号

日期：2020 年 7 月 31 日

建设项目名称		内湖路南侧地块		本规划条件有效期为两年。规划条件附图项目编号为淮经开审条字[2020]第 29 号。			
建设单位名称		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		5	道路交通	合理组织内外部交通，做好人车分流、消防通道及无障碍设计。深化地块内部道路系统的研究，形成贯通的路网结构。	
2	用地范围	项目位置	内湖路以南，南马厂大道以西	地块编码			
		四 至	北至内湖路，东至南马厂大道，南至六支渠，西至地界（详见附图）				
		用地面积	可出让范围面积 20111.52 平方米				
3	建设控制	容积率	$>1.0, \leq 2.0$				
		建筑密度	$\leq 30\%$				
		绿地率	$\geq 30\%$				
		建筑限高	$\leq 100$ 米				
		出入口方位	内湖路，且距离城市干道交叉口不小于 80 米。				
4	建筑退让	停 车	住宅部分按不少于 1.0 个机动车车位、1.5 个非机动车车位/户或 100M <sup>2</sup> 建筑面积的双指标控制，取高值配建停车位，应按每 100 户居民不低于 1 个，总数最高不超过 20 个设置访客机动车位，地面停车比例不宜超过 20%；商业部分按不小于 0.7 个机动车车位、3.0 个非机动车车位/100 M <sup>2</sup> 建筑面积的标准执行；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，具体按淮政发（2016）145 号文件执行。				
		退让城市“五线”	拟建建筑退六支渠蓝线不小于 25 米（其中沿渠 20 米作为绿化用地），退南马厂大道西侧绿线不小于 5 米，拟建高层建筑退内湖路道路红线不小于 15 米，多层低层建筑退内湖路红线不小于 10 米，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。				
		退让用地边界	退西侧、南侧地界不小于 0.5L，规划建筑退让用地边界须满足《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。				
4	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人防、消防、安全、交通等要求。					
		其他					
4	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（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。					
		其他要求	1. 规划须由不少于三家具有相应资质的规划设计单位进行方案竞选，并将中选方案报我局审批。 2. 规划建筑必须达到建筑节能标准。 3. 规划方案考虑海绵城市相关要求。 4. 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。 5. 规划应同步设计和建设雨水收集利用设施。 6. 规划设计应体现低碳理念，满足绿色建筑标准。 7. 按淮政办传（2017）49 号文件要求实施装配式建筑。 8. 按淮政发（2018）24 号文件要求实施全装修成品住房。 9. 建筑规划设计应满足淮安经济技术开发区住宅设计导则要求。				
12	地下空间开发利用	本次出让地块所涉地下空间使用权设立及其各项规划管控要求的出具，均依据已经依法批准的详细规划中相应地下空间的开发利用内容，符合《中华人民共和国城乡规划法》、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《江苏省城乡规划条例》、《江苏省城市规划技术管理规定》、《省政府办公厅关于城市地下空间开发利用的指导意见》（苏政办发〔2020〕58 号）、《江苏省自然资源厅党组关于严格执行国有建设用地出让规定进一步加强监管监督工作的意见》（苏自然资源党组发〔2019〕94）等法律法规和技术规范标准有关规定。					
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，申报一式三份材料报批。 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。 3、保留建筑物计容面积 48666.24 平方米。						