项目编号：淮自然资条字[2020]第 14-29 号

# 淮安市自然资源和规划局规划条件

日期：2020 年 5 月 13 日

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 建设项目名称 | | | 幸福大道东侧、洞庭湖路北侧地块 | | 本规划条件有效期为两年，至 2022 年 4 月 29 日止。规划条件附图项目编号为淮自然资条字〔2020〕第 14-29 号。 | | |
| 建设单位名称 | | | 淮安市洪泽区土地储备中心 | | | | |
| 序号 | 规划条件 | | 内　　容 | | 序号 | 规划条件 | 内　　容 |
| 1 | 用地性质 | | 行政办公用地（兼容商业用地、商务用地、其他公用设施营业网点用地） | | 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。 |
| 2 | 用地范围 | 项目位置 | 幸福大道东侧、洞庭湖路北侧地块 | 地块编码　HZ03-FZ02-14 | 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，且与城市管网衔接，综合管线规划另行审查。排水实行雨污分流，污水按规定排放。 |
| | | 四　至 | 南至洞庭湖路、西至幸福大道（详见红线图） | | | | |
| | | 用地面积 | 出让范围面积 5217 平方米。（面积以实际出让面积为准） | | | | |
| 3 | 建筑控制 | 容 积 率 | ≤2.0 | | 7 | 市政基础设施及地下空间开发 | 根据相关技术规范配置必要的功用配套设施。 |
| | | 建筑密度 | ≤50% | | | | |
| | | 绿 地 率 | ≥20% | | | | |
| | | 建筑限高 | ≤24 米 | | 8 | 公共服务设施 | 按相关技术规范要求配置必要的公共设施。 |
| | | 出入口方　位 | 出入口可沿洞庭湖路、幸福大道设置，与道路交叉口距离应符合相关规定要求。 | | | | |
| | | 停　车 | 机动车：按 1.8 车位/100 ㎡建筑面积。非机动车：按 2.0 车位/100 ㎡建筑面积。<br>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。<br>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。 | | 9 | 景观要求 | 1. 建筑造型美观大方、构思新颖、色彩明快。<br>2. 组织沿街街景设计和地段内外空间的设计。<br>3. 做好沿街面的建筑景观、亮化细部设计，落水管、空调机等外置设备隐蔽处理。 |
| 4 | 建筑退让 | 退让城市“五线” | 满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011 版）》及人防、消防、环保、交通等要求。 | | 10 | 其他要求 | 1、由建设单位聘请三家以上具有相应设计资质的设计单位进行方案竞选；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设计标准等要求，体现“海绵城市”的设计理念。3、根据《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）要求实施装配式建筑。4、地块内涉及文物保护、古树名木保护、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。5、新建建筑物配套建设雨水收集利用系统。6、硬化地面中可渗透地面面积比例不宜低于 40%。7、该地块地面现状建筑 3200.75 平方米予以保留，计入规划设计指标内。 |
| | | 退让用地边界 | 建筑退让南、东、北用地边界不小于 4 米，建筑退让西侧用地边界不小于 2 米。并应满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011 版）》及人防、消防、环保、交通等要求。 | | 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）的立面效果图<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. 方案许可前应附具人防、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 | 各类低、多、小高层住宅建筑日照间距系数按不小于 1.44 控制，高层住宅建筑须满足《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《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、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。<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。 | | | | |

淮安市自然资源和规划局 规划业务专用章 (14) 3208110029273