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 14-27 号

日期：2020 年 5 月 9 日

建设项目名称	纬二路西侧、淮宁路南侧地块				本规划条件有效期为两年，至 2022 年 5 月 8 日止。规划条件附图项目编号为淮自然资条字[2020]第 14-27 号。
储备单位名称	淮安市洪泽区土地储备中心				

序号	规划条件		内　　容		
1	用地性质		商业用地		
2	用地范围	项目位置	纬二路西侧、淮宁路南侧地块	地块编码	JB-04-16
		四　至	西纬二路（详见红线图）		
		用地面积	1966 ㎡（以实际供地面积为准）。		
3	建设控制	容积率	≤2.0		
		建筑密度	≤45%		
		绿地率	≥20%		
		建筑限高	≤24 米		
		出入口方位	出入口设置于地块西侧，与道路交叉口距离应符合相关规定要求。		
		停　车	机动车：按 0.6 车位/100 ㎡建筑面积配建，非机动车：按 7.5 车位/100 ㎡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。		
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。		
		退用地边界	建筑退让项目用地边界不小于 3 米，并应满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011 版）》及日照、人防、消防、环保、交通等要求。		
		其　他	规划建筑的间距控制等须满足《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、卫生、抗震等要求。		

序号	规划条件	内　　容
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。做好消防通道及无障碍设计。
6	管　线	综合配套各类管线，所有管线必须地下敷设，排水实行雨污分流，污水经无害化处理后与雨水分别排入周边道路管网。综合管网规划设计另行审查。
7	市政基础设施及地下空间开发	按相关技术规范要求配置必要的市政公用设施如公厕、垃圾收集点（站）、配电房、燃气调压柜（站）、消防设施等。
8	公共服务设施	1、按相关技术规范要求配置必要的公共设施，如治安用房、人防设施等。 2、无障碍设施按照《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通知（淮政办〔2015〕142 号）》执行。 3、根据市卫计委等 8 个部门联合印发的《淮安市加快推进母婴设施建设实施意见》的通知（淮卫发〔2018〕82 号）文件精神，建立使用面积不少于 10 平方米的独立母婴室。
9	景观要求	规划建筑形式应新颖，立面简洁美观大方；着重处理道路沿线城市景观界面，包括沿路空间组织、立面效果、夜景亮化等；注重建筑细部处理，精心设置建筑小品，丰富美化环境。
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，并需经区规划委员会审查通过；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、建议按照相关规定使用装配式建筑，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%。
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） 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. 规划全貌透视效果图及建筑单体透视效果图、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. 方案许可前应附具人防、园林、环保等部门的书面意见。 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。

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。