

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13028号



储备项目名称		水渡口大道北侧、曦园街东侧地块		本规划条件有效期为两年，至2021年12月30日止。规划条件附图项目编号为淮自然资条字〔2019〕第13028号。		
储备单位名称		淮安市土地储备中心				
序号	规划条件	内 容		序号	内 容	
1	用地性质	社会福利用地		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。	
2	项目位置	水渡口大道北侧，曦园街东侧	地块编码	QH-C-20	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与雨水分别排入周边道路管网。
	四 至	详见附图				
	用地面积	可出让范围面积为12421平方米，另代征收绿化带面积为2144平方米。（面积以相关部门实测为准）				
3	容 积 率	≤2.4且>1.0		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，并统筹考虑地块周边实际情况进行配置。鼓励对地下空间进行开发利用。按照苏建城〔2015〕331号文落实海绵城市建设要求。	
	建筑密度	≤30%				
	绿 地 率	≥35%				
	建筑限高	≤50米		8	公 共 服 务 设施 按相关技术规范要求配建必要的公共设施。	
	出 入 口 方 位	曦园街，且距道路交叉口距离不得小于80米。		9	景 观 要 求 采用现代手法进行建筑单体设计，突出处理水渡口大道、曦园街立面部分的设计效果并注重建筑细部处理，同时需考虑夜景效果，统一考虑空调、广告等安装位置使之与建筑融为一体，注意造型与色彩的协调并须做美化、亮化设计。	
	停 车	按100平方米建筑面积不少于0.8个机动车位和1.5个非机动车位设置。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	退让城市“五线”	拟建建筑退曦园街红线不小于25米（沿路设20米的绿化带）。		10	其 他 要 求 1. 符合《江苏省城市规划管理技术规定（2011版）》。 2. 符合《江苏省绿色建筑发展条例》的规定。 3. 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。 4. 装配式建筑的设置比例按照淮政办传〔2017〕49号文件执行。 5. 规划应同步考虑海绵城市建设要求，并同步设计和建设雨水收集利用设施。	
	退让用地边界	拟建建筑主要朝向退让建设用地边界不得小于符合日照要求的建筑间距或建筑之间最小间距的一半，次要朝向退让建设用地边界不得小于建筑之间最小间距的一半。拟建建筑退让地界还须满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》及人防、消防、环保、交通、水利等要求，且不得小于5米。		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. 工程许可前应附具人防、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	老年人住宅、病房、疗养等多层建筑的日照间距系数按1.61以上控制，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）。拟建建筑的间距控制还须满足《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。				
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，报批方案材料一式三份。 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。				