

# 淮安市自然资源和规划局规划条件

建设项目名称 人民路东侧、洪泽湖大道南侧地块  
建设单位名称 洪泽县土地储备中心

本规划条件有效期为两年，至2022年1月1日止。规划条件附图项目编号为淮自然资源条字（2020）第14-6号。

序号 1  
用地性质 商住混合用地（A分区：商业建筑面积占地上建筑面积的15%—25%；B分区：商业建筑面积不大于地上建筑面积的5%）  
项目位置 人民路东侧、洪泽湖大道南侧  
四至 北至洪泽湖大道、西至人民路。（具体定位见红线图）  
用地面积 可出让范围面积23081平方米（其中A分区面积19971平方米，B分区面积3110平方米）。

序号 5  
规划条件 道路交通  
内容 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。

容积率 综合容积率：>1.0, ≤3.365，其中，A分区：>1.0, ≤3.5；B分区：>1.0, ≤2.5  
建筑密度 A分区：≤60%；B分区：≤40%  
绿地率 A分区：≥10%；B分区：≥30%  
建筑限高 A分区：≤80米；B分区：≤60米

序号 6  
规划条件 管线  
内容 应设置给水、污水、雨水、电力、燃气、和通讯等综合管线，所有管线必须地下敷设。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。  
设置对外公厕，面积不少于60平方米；按服务半径不大于70米标准设置垃圾收集点，设燃气调压站、供水加压站、变配电用房，按标准设置小区安全防范设施，监控房及警卫室面积不少于40㎡。

出入口方位 出入口可沿人民路、洪泽湖大道设置，与道路交叉口距离应符合相关规定要求。

序号 7  
规划条件 市政基础设施及地下空间开发  
内容 1、应按照不低于地上地下总建筑面积4%的比例配置物业服务用房，低于100平方米的按照100平方米配置，并无偿移交。2、按每百户不少于30平方米，最低不少于400平方米的标准，配套设施综合服务中心。3、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、按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平方米配套群众健身相关设施。5、按《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）要求配建城市末端公共配送站点。6、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实施方案通知（淮政办〔2015〕142号）》执行。7、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。8、根据《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）要求设置社区卫生服务机构。

停车位 住宅：机动车：按1.0车位/100㎡建筑面积、按1.0车位/户配建。非机动车：按1.5车位/100㎡建筑面积，按1.5车位/户配建。  
商业：机动车：按0.8车位/100㎡建筑面积配建。非机动车：按3.0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。  
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。

序号 8  
规划条件 公共服务设施  
内容 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、规划建设必须达到建筑节能标准，综合考虑建筑节能及绿色建筑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、小区住宅不得设置商业，沿路不得设置零散商业。6、新建住宅全装修成品房比例按照市政府文件（淮政发〔2018〕24号）执行。7、新建建筑物配套建设雨水收集利用系统。8、硬化地面中可渗透地面面积比例不宜低于40%。

建筑退让 退让城市“五线” 多层退让洪泽湖大道红线不小于8米，高层退让洪泽湖大道红线不小于12米，多层退让人民路红线不小于5米，高层退让人民路红线不小于10米，同时应满足《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。  
退让用地边界 多层退让各用地边界不小于5米，高层退让各用地边界不小于10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。  
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。

序号 9  
规划条件 景观要求  
内容 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）的立面效果图  
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。

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。

