

淮安市自然资源和规划局洪泽分局规划条件

项目编号：淮自然资条字[2019]第14-26号

日期：2020年5月7日



储备项目名称		蒋坝镇彭祖大道南侧、泗河路西侧地块			本规划条件有效期为两年，至2022年5月6日止。规划条件附图项目编号为准自然资条字[2020]第14-26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			序号	规划条件	内 容	
1	用地性质	商住混合用地（商住比例4:6）			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	蒋坝镇彭祖大道南侧、泗河路西侧	地块编码	JB-08-09	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，且与城镇管网衔接。排水实行雨污分流，污水按规定排放。
		四 至	东至：泗河路；北至：彭祖大道。（详见附图）					
		用地面积	40125m ² 。（以实际供地面积为准）					
3	建筑 控制	容积率	>1.0, ≤1.5			7	市政基础 设施及地下 空间开发	按相关技术要求配置必要的公共配套设施如垃圾收集点、配电房、消防设施等，并将其反映到设计图件中。
		建筑密度	≤40%					
		绿地率	≥30%					
		建筑限高	≤35米					
		出入口方位	主出入口设于东侧。出入口与道路交叉口距离满足相关规范要求。			8	公共服 务设施	1、依据《江苏省物业管理条例》要求进行配置物业管理服务用房，按照不低于地上地下总面积千分之四的比例配置，低于100平方米的按照100平米配置，并无偿移交。2、依据《关于加强城市基层党建工作的意见》（淮办发〔2018〕37号）、《关于全面加强城市基层党建工作的意见（试行）》的通知（苏组发〔2017〕7号）相关规定，按照每百户不少于30平方米，最低不少于400平方米的标准，建设社区综合服务中心。3、依据《住房城乡建设厅等部门关于加强养老服务设施规划建设工作的通知》（苏建科〔2014〕436号）相关规定，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、依照《江苏省公共体育服务体系示范区体系（1.0版）》、《市政府办公室关于推进公共体育服务体系示范区建设的实施意见》（淮政办发〔2015〕16号）要求，新建小区健身场地要求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平方米的标准。5、依据《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）、《市政府关于加快推进全市快递业持续健康发展的实施意见》（淮政发〔2017〕137号）和《江苏省邮政条例第12条》要求进行配套建设城市末端公共配送站点。6、按淮综合〔2003〕10号文件精神，安全防范设计一并规划设计，监控房及警卫室面积不少于40m ² ；监控房及警卫室必须在图纸中注明面积及具体位置。7、依据《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）规定，配建社区卫生服务站。8、按照《关于加快推进母婴设施建设的实施意见》（淮卫发〔2018〕82号）要求配建母婴设施。
停 车	符合《洪泽县蒋坝镇镇区控制性详细规划》或《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。			9	景观 要求			
退让城市“五线”	退让东泗河蓝线≥8米，同时须满足《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）等规范要求。			10	其他 要求	1、方案竞选依据《淮安市城市规划方案竞选管理办法》（淮政办发）〔2003〕177号。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（建设成海绵城市示范小区）。3、地块内涉及人防、消防、环保、安全、节能、工程管线等应报相关主管部门审批。4、按照《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）实施装配式建筑。5、新建住宅全装修成品房比例按照市政府文件执行（淮政发〔2018〕24号）。6、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的通知（淮政办发〔2015〕142号）》执行。		
4	建筑 退让	退让用地 边界	退让北侧、东侧用地边界≥5米。并应满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》等规范要求。			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）； 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	各类低、多层建筑日照间距系数按不小于1.44控制。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。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。						