

# 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 13024 号



建设项目名称		光辉路南侧、勤政路西侧地块		本规划条件有效期为两年，至 2022 年 7 月 7 日止。规划条件附图项目编号为淮自然资条字[2020]第 13024 号。		
建设单位名称		淮安市土地储备中心				
序号	规划条件	内 容		序号	规划条件	
1	用地性质	居住用地		5	道路交通	
2	用地范围	项目位置	光辉路南侧、勤政路西侧	地块编码	05-15	
		四至	北至光辉路绿化带，西至渠东路，南至农科路，东至勤政路绿化带（详见附图）			
	用地面积	可出让范围面积 41407 平方米。				
3	建筑控制	容积率	$>1, \leq 2.5$			
		建筑密度	$\leq 35\%$			
		绿地率	$\geq 30\%$			
		建筑限高	$\leq 80$ 米且不得大于 26 层。			
		出入口方位	出入口沿农科路、渠东路设置。出入口设置应符合规定要求。			
	停 车	住宅按每 100 平方米建筑面积不少于 1.0 个、且每户不少于 1.0 个机动车位，每户不少于 1.5 个非机动车位设置；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。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”	规划建筑退让光辉路绿化带绿线、勤政路绿化带绿线不得小于 10 米。规划建筑高度不大于 24 米部分退让渠东路、农科路道路红线不得小于 5 米；规划建筑高度大于 24 米、不大于 60 米部分退让启秀路、农科路道路红线不得小于 8 米；规划建筑高度大于 60 米部分退让启秀路、农科路道路红线不得小于 13 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。			
		退让用地边界	应满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》及人防、消防、环保、交通等要求，地下建筑退界距离应不小于基础底板埋深的 50%，且不得小于 5 米。			
		其 他	低、多、小高层住宅建筑日照间距系数按不小于 1.41 控制，高层建筑，则应与周边住宅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）》。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、交通等要求。			
				6	管 线	综合配套各类管线，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。
				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。
				8	公共服务设施	<ol style="list-style-type: none"> <li>按相关技术规范要求配建必要的公共设施。</li> <li>物业管理服务用房：不低于地上地下总面积 1%，且不低于 100 平方米。</li> <li>社区用房：每百户不少于 30 平方米，最低不少于 400 平方米配置，并应遵循便民原则，不得设在地下、高于地面三层、阁楼或边角位置，不得把分散的小微空间累计为办公及服务群众用房面积。</li> <li>社区居家养老服务用房：每百户 20 至 30 平方米配置，并符合相关技术规范要求。</li> <li>社区卫生服务用房：不小于 150 平方米配置，并应设于地面层。</li> <li>健身场地：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 平方米的标准建设。</li> <li>邮政服务用房：不低于 25 平方米。</li> </ol>
				9	景观要求	<ol style="list-style-type: none"> <li>建筑形式简洁美观大方，与周围环境相协调，注重景观和空间的完整性。</li> <li>注重建筑细部处理，统一考虑广告、太阳能热水器、空调室外主机等安装位置使之与建筑融为一体。</li> </ol>
				10	其他要求	<ol style="list-style-type: none"> <li>符合《江苏省城市规划管理技术规定（2011 版）》和海绵城市建设要求。</li> <li>符合《江苏省绿色建筑发展条例》的规定。</li> <li>地块内涉及文物保护、古树名木保护、人防、消防、环保、水利、安全、节能、工程管线等应报相关主管部门审批。</li> <li>装配式建筑的设置比例按照淮政办传〔2017〕49 号文件执行。新建商品住宅小区中，建筑面积在 20 万平方米以下的，30% 以上实施装配式建筑，建筑面积在 20 万平方米以上的，80% 以上实施装配式建筑。</li> <li>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）。</li> </ol>
				11	主要报审材料	<ol style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>1:100 或 1:200 建筑单体的平、立、剖面图</li> <li>设计说明书（含经济技术指标）</li> <li>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</li> <li>沿周边主要道路、河道（景观轴线）的立面图</li> <li>综合管线规划图（另行组织论证）</li> <li>电子文件（DOC、DWG 文件）</li> <li>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）</li> <li>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。</li> </ol>
备 注		<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>申报材料与实地情况不一致产生的后果由申报单位负责。</li> </ol>				