

# 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13023号

日期：\_\_\_\_\_

建设项目名称		光辉路南侧、勤政路东侧地块		建设单位名称		淮安市土地储备中心		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13023号。	
序号	规划条件	内 容				序号	规划条件	内 容	
1	用地性质	居住用地				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衔接设计。	
2	用地范围	项目位置	光辉路南侧、勤政路东侧	地块编码	02-01	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，生活污水经化粪池处理后与雨水分别排入周边道路管网。	
		四 至	北至光辉路绿化带，东至启秀路，南至农科路，西至勤政路绿化带（详见附图）						
3	建筑控制	用地面积	可出让范围面积70968平方米。			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。	
		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、启秀路设置，出入口设置应符合规定要求。			8	公共服务设施	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 按相关技术规范要求配建必要的公共设施。</li> <li>2. 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>3. 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、高于地面二层、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>4. 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>5. 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>6. 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>7. 邮政服务用房：不低于25平方米。</li> </ol>		
	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。			9	景观要求	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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>2. 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>		
4	建筑退让	退让城市“五线”	规划建筑设计光辉路绿化带绿线、勤政路绿化带绿线不得小于10米，规划建筑高度不大于24米部分退让启秀路、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。			10	其他要求	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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>2. 符合《江苏省绿色建筑发展条例》的规定。</li> <li>3. 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>4. 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>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）。</li> </ol>	
		退让用地边界	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，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。					11	主要报审材料
备 注	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 设计单位须按本规划条件进行建设工程设计方案设计，报批方案材料一式二份。</li> <li>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。</li> </ol>								

