

# 淮安市自然资源和规划局洪泽分局规划条件

项目编号：淮自然资源条字[2019]第14-69号

日期：2019年10月22日

本规划条件有效期为两年，至2021年10月22日止。规划条件附图项目编号为淮自然资源条字[2019]第14-69号

淮安市自然资源和规划局  
规划业务专用章

项目名称		洪泽县土地储备中心		蒋坝镇淮宁路东侧、彭祖大道北侧地块								
储备单位名称		洪泽县土地储备中心		蒋坝镇淮宁路东侧、彭祖大道北侧								
序号	规划条件	内 容										
		用地性质	项目位置	地块编码	JB-05-05							
1	零售商业用地	蒋坝镇淮宁路东侧、彭祖大道北侧	地块编码	JB-05-05	序号	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	四至	东至：淮宁路；南至：彭祖大道。（详见附图）	用地面积	4628.84平方米。（面积以国土部门实测为准）	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。综合管线规划另行审查。				
								容积率	≤1.2	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，并将其反映到设计文件中。
								建筑密度	≤45%			
								绿地率	≥20%			
建筑限高	24米											
3	建筑控制	出入口方位	主出入口设于彭祖大道，并综合考虑地块周边实际设置次出入口。出入口与道路交叉口距离满足相关规范要求。	8	公共配套设施	按相关技术规范配置必要的公共设施和安全防范设施。						
						停车	机动车：按0.8车位/100平方米建筑面积配建。 非机动车：按3.0车位/100平方米建筑面积配建。	9	景观要求	1、建筑造型美观大方、构思新颖、色彩明快，且与周边环境相协调。 2、注重建筑细节处理，统一考虑太阳能、空调室外主机等安装位置使之与建筑融为一体。 3、精心设置建筑小品，丰富美化环境。		
						其他	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要求等要求，体现“海绵城市”的设计理念。3、地块内涉及文物保护、古树古木保护、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、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、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。					
其他	1、5:500的总平面图规划图（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、规划全貌透视图效果图及建筑单体透视图效果图、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。											
4	建筑退让	退让用地边界	退让北侧用地边界≥3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。	10	其他要求	10	主要申报材料	11				
			退让彭祖大道道路红线不少于5米，淮宁路道路红线不小于10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。									
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。										