

淮安市规划局规划条件

项目编号：淮规条字[2019]第 5-2 号

日期：2019年1月14日



建设项目名称 华西路南侧、233 国道东侧地块		建设单位名称 江苏淮安经济开发区管理委员会		本规划条件有效期为两年，至 2021 年 1 月 14 日止。规划条件附图项目编号为淮规条字[2019]第 5-2 号			
序号	规划条件	内 容		序号	规划条件	内 容	
1	用地性质	仓储物流用地		5	道路交通	结合周围城市道路合理组织内外交通流线。	
2	用地范围	项目位置	华西路南侧、233 国道东侧	地块编码			
		四 至	东至经十六路西侧河道西侧绿化带、南至规划二路、西至用地地界、北至华西路南侧绿化带。 (详见红线图)		6	管 线	做好各种管线综合规划，确保地下敷设，地块内雨水排放采用自然积存、自然渗透、自然净化的处理方式。排水实行雨污分流制度，污水经无害化处理后与雨水分别排入城市管网。
3	建 控 制	用地面积	可出让范围面积为 114994 平方米（最终面积以国土部门确定的权属范围为准）		7	市政基础设施及地下空间开发	根据相关技术规范和生产需要配置必要的公用配套设施，厕所、配电房等附属用房不得独立设置。
		容积率	1.0—2.5		8	公共服务设施	根据工艺流程和生活需要，合理布置行政办公用房、生活服务设施等。
		建筑密度	≥40%		9	景观要求	应做到整体协调富于特色，应体现现代企业形象。围墙的高度、色彩、材质、造型应按园区规划统一要求建设。
		建筑高度	≤100 米。				
		绿地率	符合仓储物流用地绿化要求。		10	其他要求	1. 委托具有相应设计资质的设计单位进行方案设计。 2. 要充分考虑无障碍设施设计。 3. 严禁建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。 4. 行政办公及生活服务设施等辅助设施用地面积不得超过项目总用地面积的 7%。 5. 装配式建筑设置比例按照市政府办文件执行。（淮政办传[2017]49 号）
		出入口方位	南、北				
停 车	按小汽车 0.5 车位 / 100 m ² 建筑面积，非机动车 0.4 车位 / 职工。						
4	建 筑 退 让	退让城市“五线”	拟建建筑退让南侧规划二路道路红线不得小于 18 米（含 13 米绿化带），退让北侧华西路道路红线不得小于 50 米（含 40 米绿化带），退让西侧用地红线 10 米，退让东侧经十六路道路红线不得小于 45 米（含 20 米绿化带、20 米河道），同时须满足《江苏省城市规划管理技术规定》		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 7. 电子文件（DOC、DWG 文件） 8. 工程许可前附具人防、园林等部门的书面意见
		退让用地边界	拟建建筑退让东侧、西侧、北侧地界须满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》等规范要求。沿建设用地地界、城市道路两侧的建筑物，其退让距离应符合日照、消防、抗震、安全等要求，并综合考虑采光、通风、环保、工程管线敷设等要求。				
		其他	满足《江苏省城市规划管理技术规定》（2011 版）及消防、人防、抗震、环保、安监等要求。				
备注		1. 设计单位须按本条件进行方案设计，申报一式三份材料报批。 2. 图示尺寸与实地尺寸不一致产生的后果由申报单位负责。 3. 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。					