

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[2019]第5-45号

日期：2019年8月23日



建设项目名称		237省道西侧南环路北侧地块		本规划条件有效期为两年，至2021年8月22日止。规划条件附图项目编号为淮自然资条字[2019]第5-45号		
建设单位名称		江苏淮安经济开发区管理委员会				
序号	规划条件	内 容		序号	规划条件 内 容	
1	用地性质	物流仓储用地。		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	237省道西侧、南环路北侧	地块编码	6 管 线 做好各种管线综合规划，确保地下敷设。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，建设自然积存、自然渗透、自然净化的海绵城市。	
		四 至	地块一：东至规划支路、南至耳洞干渠北侧绿化带、西至用地地界、北至用地地界。 地块二：东至237省道西侧河道西侧的绿化带、南至耳洞干渠北侧绿化带、西至规划支路、北至用地地界（附图淮规条字[2018]第5-26号红线图）			
3	建 控 制	用地面积	可出让范围面积为113659平方米，其中地块一为27549平方米，地块二为86110平方米。如因土地指标不足，须分期挂牌出让，各项技术指标仍按整地块平衡。（最终以国土部门实测为准）		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厕所、配电房等公用配套设施。
		容积率	1.0-2.0。		8	公共服务设施 根据生产工艺流程和生产生活需要合理布置。
		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。
		绿地率	≤20%。		10	其他要求 1. 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%。 2. 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。 3. 厂房排列有序、色彩明亮，重视厂区绿化，沿路设置防护绿带。 4. 单体建筑在1万平方米以上的工业建筑100%实施装配式建筑。
		建筑限高	≤45米。			
		出入口方位	地块一：东 地块二：西。			
停 车	停车：机动车0.5车位/100㎡建筑面积，非机动车0.4车位/职工以上标准设置。					
4	建 筑 退 让	退让城市“五线”	地块一：拟建建筑退让南侧耳洞干渠绿化带不小于5米，退让东侧规划支路不小于5米；地块二退让东侧河道绿化带不小于5米，退让南侧耳洞干渠绿化带不小于5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。		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. 规划全貌透视图及主要建筑单体透视图 5. 沿周边主要道路的立面图 6. 电子文件（DOC、DWG文件） 7. 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、规范文件的要求。	
		退让用地边界	拟建建筑退让地界须满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》等规范要求。			
		其他	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。规划建筑的间距控制还须满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》及人防、消防、安监、交通、抗震、水利等部门要求。			
备注		1. 设计单位须按本条件进行方案设计，报批方案材料一式三份。 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。 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、规范的要求。				