

淮安市自然资源和规划局规划条件

建设项目名称 岔河镇经二路西侧、328省道北侧地块

建设单位名称 洪泽县土地储备中心

本规划条件有效期为两年，至2021年6月3日止。规划条件附图项目编号为淮规条字[2019]第14-27号。



序号	规划条件	内 容
1	用地性质	二类工业用地
2	项目位置	岔河镇工业集中区经二路西侧、328省道北侧地块
	四 至	东至：经二路；西至：洪泽金田铸造厂；南至：328省道。（详见附图）
	用地面积	可出让范围面积5040.13平方米，代征收道路面积/平方米，代征收公共绿地面积/平方米。（面积以国土部门实测为准）
	容积率	≥1.6
3	建筑密度	≥30%
	绿地率	≤20%
	建筑限高	≤36米
	出入口方位	主出入口设于S328边道，并与道路交叉口距离满足相关规范要求。
	停车	机动车按0.3车位/100㎡建筑面积配建，非机动车按0.4车位/100㎡建筑面积配建。同时应符合《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	其他	退让南侧328省道≥15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	退让南界≥3米，退让西界≥3米，退让北界≥3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。
5	其他	与相邻地块退让应满足国家、省、市现行有关法规、规范的要求，邻界消防、安全距离应在本厂区内留足，有特殊要求必须满足专业规范。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。
	其他	
6	管线	做好管线综合规划，实行雨污水分流的排水制度，污水经无害化处理后与雨水分别排入现有城镇管网，污水明口接入市政管网。综合管线规划另行审查。
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，配电间按规范设置。
8	公共服务设施	根据生产工艺流程合理布置。
9	景观要求	1. 应做到整体协调富于特色，重点突出道路立面的设计，体现现代化企业形象。沿路设置围墙为镂空围墙，围墙的高度色彩材质造型应与周边协调统一。 2. 建筑造型美观大方、构思新颖、色彩明快。 3. 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，体现“海绵城市”的设计理念。 4. 根据《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）要求实施装配式建筑。 5. 地块内涉及文物保护、古树名木保护、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。
10	其他要求	1. 1:500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. 规划全貌透视图及建筑单体透视图、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. 方案许可前应附具人防、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。
11	主要申报材料	

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。