

项目编号：淮规条字[2019]第14-3号



建设单位：洪泽土地储备中心

项目名称：东海路东侧项目

用地面积：可出让范围面积11110.67平方米（面积以国土部门实测为准）

用地性质：商业用地。

2019年1月28日

淮安市规划局规划条件

日期：2019年1月28日

项目编号：淮规条字[2019]第14-3号

建设项目名称		东海路东侧地块		本规划条件有效期为两年，至2021年1月27日止。规划条件附图项目编号为淮规条字[2019]第14-3号。	
建设单位名称		洪泽县土地储备中心			
序号	规划条件	内 容		序号	内 容
1	用地性质	商业用地（酒店及其它配套用地）		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的关系。做好消防通道及无障碍设计。
2	用地范围	项目位置	东海路东侧	地块编码	HZ02-65-01
		四 至	（具体定位见红线图）		
	用地面积	可出让范围面积11110.67平方米。（面积以国土部门实测为准）			
3	建设控制	容积率	≤2.0		
		建筑密度	≤55%		
		绿地率	≥10%		
		建筑限高	≤80米		
		出入口方位	结合周边情况统筹考虑，与道路交叉口距离应符合相关规定要求（与东海路交叉口须经交通部门同意）。		
	停 车	商业部分机动车：按0.8车位/100㎡建筑面积配建，非机动车：按3.0车位/100㎡建筑面积配建，宾馆机动车按0.6车位/100㎡建筑面积配建，非机动车：按0.4车位/职工配建，可结合周边地块结合考虑，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	建筑退让	退让城市“五线”	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。		
		退用地边界	退让各用地边界不小于5米，应满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011版）》及日照、人防、消防、环保、交通等要求。		
		其 他	规划建筑的间距控制等须满足《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、卫生、抗震等要求。		
				8	公共服 务设施 1、按相关技术规范要求配置必要的公共设施，如治安用房、人防设施等。 2、无障碍设施按照《无障碍设计规范》和《淮安市政府办公室关于印发淮安市无障碍设施建设管理实施方案通知（淮政办〔2015〕142号）》执行。 3、根据市卫计委等8部门联合印发的《淮安市加快推进母婴设施建设实施意见》的通知（淮卫发〔2018〕82号）文件精神，建立使用面积不少于10平方米的独立母婴室。
				9	景观要求 规划建筑形式应新颖，立面简洁美观大方；着重处理道路沿线城市景观界面，包括沿路空间组织、立面效果、夜景亮化等；注重建筑细节处理，精心设置建筑小品，丰富美化环境。
				10	其他要求 1、由建设单位聘请三家以上具有相应设计资质的设计单位进行方案竞选；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标准等要求，体现“海绵城市”的设计理念。3、建议按照《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）要求使用装配式建筑。4、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。5、新建建筑物配套建设雨水收集利用系统。6、硬化地面中可渗透地面面积比例不宜低于40%。7、根据市卫计委等8部门联合印发的《淮安市加快推进母婴设施建设实施意见》的通知（淮卫发〔2018〕82号）文件精神，建立使用面积不少于10平方米的独立母婴室。
				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。
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。			

