淮安市自然资源和规划局规划条件

淮自然资条字〔2019〕第14-57号

日期：2019年9月17日

建设项目名称	冶金大道南侧、开拓路东侧地块			本规划条件有效期为两年，至2021年9月16日止。规划条件附图项目编号为淮自然资条字〔2019〕第14-57号	
建设单位名称	淮安洪泽县土地储备中心				
序号	规划条件	内容		序号	规划条件	内容
1	用地性质	工业用地(M2)		5	道路交通	合理组织基地内外交通，尽可能减少相互交叉，充分考虑消防通道及无障碍设计，处理好与已建现状道路的关系。
2	用地范围	项目位置	冶金大道南侧、开拓路东侧	地块编码 HZ03-GX02-04	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市管网，污水按一企一管接入市政管网。综合管线规划另行审查。
		四至	（详见附图）				
		用地面积	面积66653.93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。				
3	建筑控制	容积率	1.0-2.0		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功用配套设施，厕所、配电间等附属用房不得独立设置。
		建筑密度	≥40%				
		绿地率	≤20%				
		建筑限高	24米		8	公共服务设施	根据生产工艺流程合理布置。
		出入口方位	综合考虑地块周边实际情况，距离道路交叉口距离不小于80米。				
		停车	工业厂区停车位须满足机动车0.3个/100㎡建筑面积、非机动车0.4个/职工。 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。		9	景观要求	1.应做到整体协调富于特色，重点突出沿路建筑立面的设计，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，外立面色彩与周边协调统一，屋顶色彩以灰色为主。
4	建筑退让	退让城市“五线”	围墙退让开拓路规划红线1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。		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.严禁建造成套宿舍、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. 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标准等要求，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。 6.该地块地面现状建筑16432.27平方米予以保留，已计入规划设计指标内。
		退让用地边界	建筑物退让西界不小于10米，退让南界、北界、东界各不小于5米。		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. 规划全貌透视效果图及建筑单体透视效果图、夜景亮化效果图 5. 沿周边主要道路、河道（景观轴线）的立面效果图 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. 方案许可前应附具环保、安监、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。
		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域内留足，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。				
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。					