

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[2020]第 5-31 号

日期：2020 年 6 月 5 日



本规划条件有效期为两年，至 2022 年 6 月 4 日止。规划条件附图项目编号为淮自然资条字[2020]第 5-31 号。

建设项目名称		茶巷东侧、竹巷街北侧地块		本规划条件有效期为两年，至 2022 年 6 月 4 日止。规划条件附图项目编号为淮自然资条字[2020]第 5-31 号。			
建设单位名称		淮安土地储备中心					
序号	规划条件	内 容		序号	规划条件	内 容	
1	用地性质	文化设施用地、商业用地（其中商业建筑面积不超过总建筑面积的 10%）		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	茶巷东侧、竹巷街北侧	地块编码	CZ04-01-01-23-03		
		四至	东至现状竹巷北街、西至茶巷、北至无名巷、南至竹巷街。（详见附图）				
3	建 控 制	用地面积	用地面积为 4022 平方米。		7	市政基础设施及地下空间开发	根据相关技术规范和需要配置配电房等公用配套设施。
		容积率	≤1.0。		8	公共服务设施	根据项目特点合理设置相关公共服务设施。
		建筑密度	≤50%。		9	景观要求	1. 建筑风格以“青砖小瓦”“两坡硬山”的民居风格为主，注重木雕、砖雕、石雕的建筑装饰运用。 2. 每个建筑单体考虑空调外机的位置；一般院落内建筑，结合院内景观，做室外花格箱置外机；沿街建筑，外机置于背面，结合窗台、走廊做花格箱置外机。 3. 建筑风格应与河下历史街区整体风貌和周边环境相协调，打造具有特色的地方文化精品。 4. 沿街建筑样式与风格应与街巷历史和环境风貌相契合，体现其不同历史时期的积淀特征，保持和延续界面封闭感、历史主导功能与连续性特征。
		建筑高度	≤13 米（檐口高度≤9 米）。				
		绿地率	≥30%。				
		出入口方位	非机动车出入口：南、东；人行出入口：东、南、西、北；		10	其他要求	1. 应邀请具有相应设计资质的设计单位进行方案设计，并报我局审批。 2. 落实《淮安市历史文化名城保护规划》中关于河下历史街巷格局、风貌控制、旅游电瓶车功能等要求。 3. 地块开发前应进行考古勘探工作，并在国有土地使用权出让合同中明确为公共开放型项目。
		停 车	文化设施非机动车停车：按 2.0/100m ² 建筑面积以上标准设置； 商业非机动车停车：按 3.0/100m ² 建筑面积以上标准设置。		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主要建筑单体透视效果图 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。
退让城市“五线”和用地边界	拟建建筑退让东侧现状竹巷北街、南侧竹巷街、西侧茶巷和北侧无名巷道路红线要严格控制，保持历史街巷原有尺寸，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。						
4	退 让	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、文保等要求。				
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。					