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 14- 1 号

日期：2019 年 3 月 12 日

本规划条件有效期为两年，至 2021 年 3 月 12 日止。规划条件附图项目编号为淮自然资条字（2019）第 14-1 号。

建设项目名称			实联大道南侧、台玻大道西侧地块		
建设单位名称			洪泽县土地储备中心		
序号	规划条件		内　　容		
1	用地性质		工业用地（M3）		
2	用地范围	项目位置	实联大道南侧、台玻大道西侧	地块编码	F-02-03
		四　至	（详见附图）		
		用地面积	面积 4486.10 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）		
3	建筑控制	容积率	≥0.8		
		建筑密度	≥30%		
		绿地率	≤20%		
		建筑限高	15 米		
		出入口方位	综合考虑地块周边实际情况。		
		停　车	停车位须满足机动车 0.3 个/100 m²、非机动车 0.4～0.6 个/职工。有具体要求的工业应根据相关设计规范要求进行配置。		
4	建筑退让	退让城市“五线”	围墙退让北界 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。		
		退让用地边界	建筑物退让北界≥15 米，东界≥5 米。		
		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。		

序号	规划条件	内　　容
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。
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，雨水明渠接入市政管网，污水明管接入市政管网。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功用配套设施，厕所、配电间等附属用房不建议独立设置。
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，重点突出实联大道立面的设计，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。
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。
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。

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。