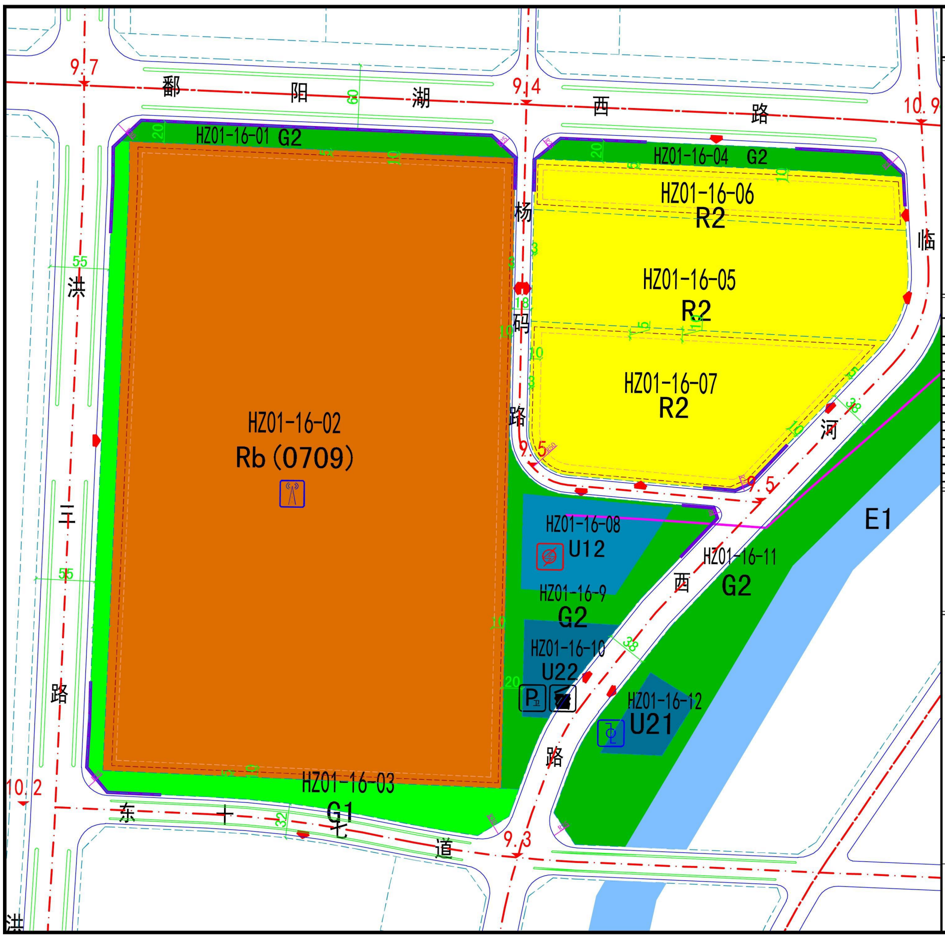
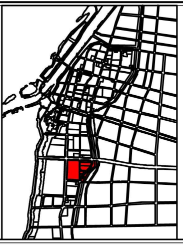

鄱 阳 湖 西 路
9.7
9.4
10.9
60
20
HZ01-16-01 G2
HZ01-16-04 G2
HZ01-16-06
R2
HZ01-16-05
R2
HZ01-16-07
R2
HZ01-16-02
Rb（0709）
杨 码 路
临 河 西 路
洪 三 路
东 十 七 道
55
10.2
9.3
9.5
38
HZ01-16-03
G1
HZ01-16-08
U12
HZ01-16-9
G2
HZ01-16-10
U22
HZ01-16-11
G2
HZ01-16-12
U21
E1

淮安市洪泽城西单元（HZ01）控制性详细规划

地块位置示意图



编码	HZ01-16 （调整后）
风玫瑰	N
比例尺	1：3000 0 20 40 80

地块控制指标一览表

地块编号	用地性质代码	用地性质	地块净面积（hm²）	容积率	绿地率	建筑密度	建筑限高	公共配套设施	备注
HZ01-16-01	G2	防护绿地	0.70	—	≥90%	—	—	—	—
HZ01-16-02	Rb(0709)	商住混合用地	21.27	≤2.0	≥25%	≤40%	54	卫生服务中心、社区活动中心、社区服务中心等	邻里中心
HZ01-16-03	G1	公园绿地	1.94	—	≥80%	—	—	—	
HZ01-16-04	G2	防护绿地	0.64	—	≥90%	—	—	—	—
HZ01-16-05	R2	二类居住用地	3.56	≤1.5	≥30%	≤35%	24	—	现状保留
HZ01-16-06	R2	二类居住用地	1.69	≤2.5	≥25%	≤30%	60	—	—
HZ01-16-07	R2	二类居住用地	3.79	≤2.0	≥30%	≤30%	36	—	—
HZ01-16-08	U12	供电用地	0.98	≤1.0	≥20%	≤30%	12	110kv变电站	—
HZ01-16-09	G2	防护绿地	1.23	—	≥90%	—	—	—	—
HZ01-16-10	U22	环卫设施用地	0.50	≤1.0	≥20%	≤30%	12	环卫车辆停保场、生活垃圾转运站	—
HZ01-16-11	G2	防护绿地	4.23	—	≥90%	—	—	—	—
HZ01-16-12	U21	排水设施用地	0.37	≤1.0	≥20%	≤30%	12	雨水泵站	—

图例

01-01-01	地块编号		道路中心线坐标	WC	公共厕所	幼	幼儿园
	基本控制单元	9.6	规划道路标高		环卫工人休息所	R2	二类居住用地
	用地界限		机动车出入口方位		雨水泵站	Rb	商住混合用地
	道路红线		机动车禁开口路段		污水提升泵站	B1	商业设施用地
	路缘石线		110KV高压线		移动通信基站	U12	供电设施用地
	道路中心线		110kV变电站		邮政支局	U21	排水设施用地
	建筑后退线		35kV变电站		电信端局	U22	环卫设施用地
	高层建筑后退线	KB	10kV开闭所		邮政所	G1	公园绿地
	环评控制线	119	一级普通消防站		电信模块局	G2	防护绿地
5.0	建筑后退距离	P	环卫车辆停保场	TV	有线电视分前端		
R1=20	缘石半径		生活垃圾转运站	老	养老设施		

强制性内容

绿地、广场

公园绿地面积：1.94公顷；
防护绿地面积：6.80公顷。
鄱阳湖西路南侧控制20米绿化带；
砚临河与临河路之间控制为绿地。

市政、公共配套设施

地块HZ01-16-02规划有邻里中心，配套卫生服务中心、社区活动中心、社会福利设施、派出所、社区服务中心等公共服务设施；
地块HZ01-16-08为110kV变电站；
地块HZ01-16-10配置环卫车辆停保场、生活垃圾转运站；
地块HZ01-16-12为雨水泵站。

引导性内容

城市设计引导

1、建筑风格：洪泽湖大堤以西以低层仿古建筑为主；总渠路以东以现代建筑风格为主。
2、建筑色彩：主色调以白、米、灰等浅色调为主，局部适当点缀亮色。
3、裙房：无
4、广告：注重沿街店铺广告的协调统一。
5、小品：可结合广场和集中绿地布置座椅、雕塑等小品设施。
6、滨水空间：砚临河西侧绿地可设置连续型滨水步道，便于人们健身游憩。

生态低碳引导

1、硬质地面透水面积比例：居住用地30%，公共设施用地20%。
2、每100平方米用地乔木数量（株）：3
3、节能标准：新建甲类公共建筑执行65%的节能标准，新建乙类公共建筑执行50%的节能标准。
4、成片绿地能收集地块内不低于重现期1年、降雨历时约30分钟降雨量；居住用地能收集地块内不低于重现期1年、降雨历时约20分钟降雨量。
5、水面率不低于现状10%。

调整内容

将HZ01-16-02地块商业用地（B1， 21.27 公顷）调整为商住混合用地（0709，21.27公顷），用地性质调整后，地块控制指标调整为：容积率≤2.0，建筑密度≤40%，绿地率≥25%，建筑高度≤54米，商业建筑面积占地上建筑面积比例为10%-40%，该地块结合未来实际发展需要和教育部门意见可弹性配置一所幼儿园。