

# 玉兰大道与虎山路交叉口东南角地块规划条件

1、在批准的现状地形图上用地红线范围内，按本通则及其他要求委托相应资质的规划设计单位编制规划设计方案，方案内容主要包括：1）符合规范要求的1：500总平面规划图，并标注各类建（构）筑物的位置、尺寸、层数、绝对标高、檐口高度及相互之间的距离等有关数据；2）总体鸟瞰图、临主要道路街景立面图及主要建筑的单体透视效果图；3）建筑单体的平、立、剖面图（1：100或1：200）；4）绿化、美化、亮化布局设计图；5）大门、围墙栏杆设计方案及效果图；6）技术经济指标及规划设计说明；7）综合管网及竖向规划图；8）电子文件一套。

2、建筑密度：建筑密度 $\geq 40\%$ ，并满足有关技术规范对不同产业类型的要求。其中行政办公、生活服务及其他附属用房用地面积不得超过总用地面积7%。

3、建筑间距：所有建筑最小间距须满足消防安全的要求，其中生产建筑之间间距不得小于1:1。

4、容积率：容积率 $\geq 1.0$ ，并满足有关技术规范对不同产业类型的要求。

5、用地性质：工业用地。

6、绿地率：绿地率 $\leq 12\%$ 。

7、按相关规范要求非生产性用房需要修建防空地下室或者缴纳易地建设费。

8、生产厂房可采用装配结构（轻型材料、全钢架）、砖混结构或框架结构，厂房必须为标准化、现代化的永久性建筑，层数不低于2层，或檐口高度不小于8米（特殊要求的项目另行申请）。

9、厂区大门必须是空透、开放的低栏杆电动伸缩门，大门一侧配置象征企业文化的标志和厂牌，厂牌前应做绿化，不得做硬化。

10、厂区内车棚、车棚入口和传达室应根据厂区大门位置合理规划，不得随意搭建和单独开设车棚入口，应综合考虑整体美观。

11、围墙为栅栏透空围墙，距离地面35cm的墙脚可砌筑实墙，围墙总高为180cm，栏杆可采用铸铁、PVC、水泥柱等材料，统一安装形成长方形与条形相结合的封闭式结构，并与周边企业围墙和谐统一。

12、门窗：园区内所有企业建筑物门窗全部采用铝合金或塑钢门窗。

13、绿化美化亮化：总体要求卫生有序，乔灌花草合理配置，达到四季有绿、长年有花，同时规划方案应统一规划厂区、大门、栏杆及主要标志建筑物的亮化。

14、建筑色调：厂区建筑屋面一律为平屋面（或建女儿墙），总体色彩以浅色调为主，如乳白、浅灰等，杜绝大红大绿，奇彩异色，墙体一律采用乳胶漆，不得贴瓷砖，同一厂区建筑风格、色调统一协调，与周边建筑和谐统一。

15、沿园区道路必须建厂房，不得建宿舍和经营性用房，如建办公楼或综合楼等必须后退道路红线（建设用地边界）15米。厂区严禁建设成套住房、专家楼、别墅、宾馆、招待所和培训中心等非生产性建筑，综合楼须标明功能，且不得改变用途。

16、规划设计要符合消防、安全、环保要求，实行雨污分流的排水制度，雨污管道须接入市政管道，工业污水必须进行无害化处理并达标后集中排放。

17、建筑退建设用地边界距离按《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）第三章之3.3.3.1条的有关规定执行，且最小退界距离不得小于4米；与非工业用地之间设计宽度不小于6米的绿化防护隔离带（高杆密植），周边有相邻建筑的，必须满足与相邻建筑日照、消防、安全等间距要求。

18、建筑退道路红线（建设用地边界）距离：1）退洪武大道、东方大道、迎春大道不小于10米；2）退其它南北向道路不小于6米；3）退其它东西向道路不小于5米。特殊路段退让须满足开发区控制性详细规划。

19、道路设计：合理组织厂区内外部交通，做好消防通道及无障碍设计，消防通道宽度不小于4米，并须设计消防回转车场。

20、配套设施：按相关规范要求配置停车场地、配电房（箱式变）、消防设施等，并反映到设计图中。各项配套设施、道路等与项目同步设计、同步施工、同步验收。

21、其他未尽事宜，按《江苏省城市规划技术管理规定》（2011年版）和《江苏盱眙经济开发区控制性详细规划》中有关规定及相关要求执行。

江苏盱眙经济开发区规划建设局

二〇一九年四月八日



# 玉兰大道与虎山路交叉口东南角地块规划用地红线图







