



# 海安市自然资源和规划局建设用地规划条件

编号：海建规地设 2024200 号

日期：2024-12-09

建设项目名称		其他制造项目		座落位置	永安南路东侧、南海大道北侧 (孙庄街道通学桥村 22 组)		建设项目用地须同时符合现行有关标准、规范和技术规定，如与本条件有关要求相抵触，应及时与我局联系。本条件有效期为 12 个月。本条件作为地块修建性详细规划设计依据和建设项目报批的附件材料。本条件由海安市自然资源和规划局负责解释。											
序号	规划设计要点			内 容			序号	规划设计要点			内 容							
1	用地性质			工业用地			6	管 线			所有管线均地下敷设。							
2	用地范围	四 至		见附图			7	市政公用设施			信报箱、垃圾箱、供电设施等按规定要求布置。							
		用地面积		20043 m <sup>2</sup>			8	公共设施			根据厂区建设要求配建。							
3	建设控制	容 积 率		≥ 1.2										9	景观要求			建筑物整齐美观，与周边建筑协调。
		建筑密度		≥ 45%														
		绿地率		≤ 7%														
		建筑限高		≤ 40m			10	地下空间开发利用	其他要求 1、建筑面积的计算按国家相关规范文件执行。 2、配备必要的技防设施。 3、建筑物外观立面效果应整体协调。 4、非生产性建筑占地面积不得超过总用地面积的 7%。 5、凡涉及到各类管线必须按照国家有关规范要求，符合相应的规定要求。 6、规划及施工图设计必须满足国家法律法规、《江苏省绿色建筑发展条例》和《江苏省建筑节能管理办法》要求。 7、地上已有建筑物符合规划予以保留，建筑物面积 5840.41 平方米计入容积率。									
		出入口方位		永安南路、南海大道														
		停 车	机动车 (面积或泊位)		按《海安县建筑物停车设施配建标准》(海政办发〔2014〕102 号)文件执行。							地下建筑退用地红线	满足详细规划、《江苏省城市规划管理技术规定(2011 年版)》等相关规划、规定要求。					
非机动车 (面积或泊位)			地下开挖深度 (层数)	在满足地质、市政条件的前提下，可开挖深度控制在不大于 10 米或不大于 2 层。														
功 能 要 求		地下建筑的主要使用功能为停车、设备、通道、人防及配套用房等，地下空间建筑面积不计入地块容积率。			其 他 要 求		本次地块所涉地下空间使用权设立及其各项规划管控要求的出具，均符合《中华人民共和国城乡规划法》《江苏省城乡规划条例》《江苏省城市规划管理技术规定(2011 年版)》《省政府办公厅关于城市地下空间开发利用的指导意见》(苏政办发〔2020〕58 号)等法律法规、技术规范标准及相关文件。											
4	建筑退让	退道路红线		退永南南路、南海大道道路红线 ≥ 10m			11	主要报审材料	设计说明		wps 或 word 格式光盘文件一份，书面材料两份。							
		退用地边界		退北侧、东侧用地边界 ≥ 5m					现状图		dwg 格式光盘文件一份，图纸两份。							
		退河道控制线		无					总平面图		dwg 格式光盘文件一份，图纸两份。							
		其 他		无					管线综合图		dwg 格式光盘文件一份，图纸两份。							
5	道路	做好与外围道路的衔接，满足内部交通需要，符合消防疏散要求。																
备 注		未尽事宜按 2011 年版《江苏省城市规划管理技术规定》及相关现行规范执行。																