

涟水县自然资源和规划局

建设用地规划条件

(供电用地项目)

储备(建设)单位: 涟水县土地储备中心

项目名称: 55MW 渔光互补光伏发电项目

地块位置: 大东镇马棚原种场

编号: 涟自然资条字第 320826202500003 号

编制日期: 2025 年 01 月 21 日

目录

第一部分 工作要求

第二部分 规划条件文本（内容）

- 一、地块概况
- 二、技术经济指标
- 三、配套设施指标
- 四、城市设计及建筑设计
- 五、交通组织及市政管线
- 六、规划设计成果要求
- 七、附则及咨询电话

第三部分 附图



第一部分 工作要求

1. 在城市、镇规划区内以出让方式提供国有土地使用权的建设项目，在国有土地使用权出让前，市、县城乡规划主管部门应当依据控制性详细规划等提出出让地块的规划条件。

规划条件应当明确出让地块的位置、范围和面积、使用性质、容积率、建筑密度、建筑高度、建筑退让、绿地率、出入口方位、停车泊位、必须配置的公共服务设施和市政基础设施、地下空间开发利用等规划要求，以及有关规划引导要素，并附规划用地红线图。超过有效期的，应当在出让前重新核定规划条件。

2. 《中共江苏省自然资源厅党组关于严格执行国有建设用地出让规定进一步加强监管监督工作的意见》（苏自然资党组发〔2019〕94号）相关要求：（1）严格规划条件制订。严格执行规划设计规范和标准，未依据经依法批准的控制性详细规划出具规划条件的，不得出让；公共道路、公共绿地等城市（镇）公共基础设施用地不得纳入出让范围。（2）规范出让审批管理。

3. 落实依法批准的控制性详细规划。应严格执行《关于做好过渡期内现有规划衔接协同和实施管理的意见》（淮自然资办电传〔2019〕12号）的相关要求。

4. 贯彻“多规合一”要求，充分做好相关规划的衔接，注重生态保护红线、永久基本农田保护红线、城镇开发边界的空间协调，严格实施空间规划管控，现阶段应实行“两规”比对，原则上应符合两规，确有特殊情况，尚不一致的，审查表中应予以说明。

5. 《自然资源部办公厅关于加强国土空间规划监督管理的要求》各地不得违反国土空间规划约束性指标和刚性管控要求审批其他各

类规划，不得以其他规划替代国土空间规划作为各类开发保护建设活动的规划审批依据。严格按照国土空间规划核发建设项目用地预审与选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和乡村建设规划许可证。未取得规划许可，不得实施新建、改建、扩建工程。不得以集体讨论、会议决定等非法定方式替代规划许可、搞“特事特办”。

6.项目编号为：涟自然资条字第 3208262025xxxxx 号，参照《淮安市自然资源和规划局关于做好“一书三证”管理的通知》（淮自然资发〔2020〕1号）要求执行：编号数字共 15 位，前 6 位数号码按照《中华人民共和国行政区划代码》执行，7-10 位数号码代表证书发放年份，如 2020，11-15 位数号码代表证书发放序号。

第二部分 规划条件文本

一、地块概况

1. 区位、用地范围及面积

地块所处区位：大东镇马棚原种场；地块总用地面积：5329平方米,合 8.0 亩。

2. 用地现状及分析

地块范围内，现状以农用地为主。

现状用地周边，主要为坑塘水面。

3. 周边配套设施情况

地块东西两侧有农村道路。

二、技术经济指标

主要建设内容：升压站、库房、附属设施等。

区块编码	用地性质	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	建筑系数(%)	绿地率(%)	建筑限高和层数
A	供电用地	5329	≤0.3	≤40%	≥40%	≤7%	不高于40米
B							
C							

说明：（1）用地面积：出让范围面积 5329 平方米,合 8.0 亩，面积以实测为准。（2）用地性质：依据控规及《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》执行，一般按照中类或小类确定。（3）容积率、建筑限高、建筑密度、绿地率等指标应以控规和《江苏省建设用地指

标（2022年版）》《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》等规范要求为依据。

注：2021年12月19日《省政府办公厅关于进一步推进工业用地提质增效的意见》（苏政办发〔2021〕103号）关于提高新上工业项目用地容积率低限要求：根据产业需求核定工业用地容积率。苏南、苏中、苏北新上工业项目用地容积率一般不低于1.5、1.2、1.0，高标准厂房用地容积率一般不低于2.0，按工业用地管理的研发项目用地容积率一般不低于2.5。特定产业和使用特殊工艺的工业用地容积率，可根据实际情况由市、县人民政府组织相关部门认定。在此基础上，各地可结合实际，逐步提高本区域特别是省级及以上开发区工业用地容积率，不限制建筑高度。定期修订江苏省建设用地指标，逐步提高容积率、土地产出率、地均税收等标准。鼓励建设使用高标准厂房，用地规模小于1.5公顷且适宜使用高标准厂房的工业项目，一般不予单独供地。此外还需贯彻落实《省政府办公厅关于进一步推进工业用地提质增效的意见》（苏政办发〔2021〕103号）、《关于印发进一步推进工业用地提质增效实施细则的通知》（苏自然资发〔2021〕264号）规定的其他方面要求。

三、配套设施指标

区块编码	公共、公用配套设施及要求	
	道路	合理组织人流、车流。
	停车设施	机动车原则上不少于 0.3 辆/100 平方米(建筑面积)，非机动车原则上不少于 0.4-0.6 辆/职工。
	充电设施	<p>1.要求：（1）建筑物配建停车场应充分预留汽车充电设施。</p> <p>（2）按《淮安市电动自行车充电场所设计技术细则（试行）》等规定做好电动自行车充电设施配建和停车场所设计。新建工程均应配置电动自行车充电停车场所；电动自行车停放车位数和普通自行车停放车位数均计入非机动车停车位配建指标，电动自行车位数占比，宜不低于配建非机动车总停车位指标指标的 50%。电动自行车充电停车场所的充电插座数量与电动自行车位数量之比不应低于 1：3。</p> <p>2.依据：《市政府关于印发淮安市区建筑物停车设施配建准则（试行）的通知》（淮政发〔2016〕145 号）第二十三条规定。《市政府办公室关于印发淮安市营造全省一流用电营商环境专项行动计划的通知》（淮政办传〔2021〕15 号）《关于印发〈淮安市电动自行车充电场所设计技术细则（试行）〉的通知》（淮安市住建局 2024 年 5 月 10 日印发）等要求。</p>
	地下空间开发	<p>地下空间深度小于正负零标高以下10米，用地面积不大于1600平方米，建筑面积不大于1700平方米,该面积不纳入容积率计算。用途为本地块配套的仓储、停车、设备用房、人防设施等。本次出让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，均依据已经依法批准的详细规划中相应地下空间的开发利用内容，符合《中华人民共和国城乡规划法》《城市居住区规划设计标准》《江苏省城乡规划条例》《江苏省城市规划技术管理规定》《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）《江苏省自然资源厅党组关于严格执行国有建设用地出让规定进一步加强监管监督工作的意见》（苏自然资党组发〔2019〕94）等法律法规和技术规范标准有关规定。</p>

其 配 服 设	他 套 务 施	<p>按照控规、相关技术规范 and 文件要求，并统筹考虑地块周边实际情况进行配置，鼓励对地下空间进行开发利用。人防设施、治安用房（门卫）、公厕、垃圾收集站（点）、配电房、燃气调压柜（站）、自来水泵房、消防设施等公共服务设施依据《人民防空法》《江苏省人民防空工程建设使用规定》《江苏省城市规划管理技术规定》等相关法律法规、规范要求配置。无障碍设施按照《无障碍设计规范》和《淮安市政府办公室关于印发淮安市无障碍设施建设管理实施方案的通知》（淮政办发〔2015〕142号）要求执行。消防监控室、门卫宜整体建设。配套市政设施，不得超出用地范围设置，且不得影响车辆、行人通行，宜作适当隐蔽处理，减少对景观影响。</p>
------------------	------------------	---

四、城市设计及建筑设计

（1）退让城市“五线”：须满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》等规范要求。

（2）退让用地边界：建筑物退用地红线边界不小于 5 米,其它不得小于 0.5L，符合采光、消防、安全要求，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。

（3）建筑间距：规划建筑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。

（4）建筑层高、计容要求：建筑面积计算、建筑层高界定和容积率的计算方法应按《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2013）《江苏省城市规划管理技术规定》《淮安市国土空间规划管理技术指标核定规则》（淮自然资规〔2024〕2号）的相关规范执行。

（5）外墙材质采用光面岩棉夹芯板或砌体外喷真石漆，不得采用单层彩钢板，建筑群体颜色以灰、白为主，风格简洁明快、造型色彩宜协调统一，满足城市景观美化要求。

(6) 沿路方向设透空围墙，形式要美化，与周围景观协调；高度不超过 2.2 米，后退地界不小于 1 米，且与相邻企业围墙平面一线、高度一致、风格协调；门卫退地界不小于 3 米。

(7) 严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施；非生产性用房用地面积不大于总用地面积的 7%，建筑面积不大于总建筑面积的 15%；不得建设单层厂房（特殊工艺需要除外）；鼓励建设使用四层及以上配工业电梯的高标准厂房。

五、交通组织及市政管线导引

1. 总体要求。

按照控规、相关技术规范和文件要求，结合地块周边实际情况提出具体要求。

2. 分项要求。

(1) 出入口方位：不得临用地红线东侧设置主出入口。

(2) 交通影响评价：依据《省住建厅、公安厅关于加强城市规划交通影响评价工作的通知》（苏建规〔2012〕587号）及《淮安市交通影响评价编制指南》（2022年7月）规定执行。

(3) 综合管线：合理组织综合管线（雨水、污水、给水、电力、弱电、燃气、供热等）；雨、污采用分流制；依据《淮安市地下管线管理条例》等相关规定，编制管线综合设计方案，报县局市政科审查。

六、规划设计成果要求

每套成果包括规划说明书、图纸、光盘等有关材料。

（一）建设工程设计方案

1. 规划说明书（含经济技术指标）

2. 图纸（A3 规格规划设计文本合订本 2 份）

- (1) 区域位置（地理位置、周边现状及规划情况）
- (2) 地块现状（现状照片、地形标高、内部水系绿化情况）
- (3) 规划总平面（含经济技术指标；须在现状地形图上绘制）
- (4) 建筑单体平、立、剖面图
- (5) 建筑沿城市道路立面效果图（应反映周边真实环境）
- (6) 沿街透视（沿主要道路、河流、交叉口的人视效果）
- (7) 重要节点放大效果图，如出入口等
- (8) 地块鸟瞰效果图及主要建筑透视效果图
- (9) 整个地块的环境设计

3. 规划成果光盘两份（规划说明书为 word 格式，图形文件为 AUTOCAD 现行版本的*.dwg 格式并同时相应转化为*.JPG 格式）。

4. 要求效果图应反映出周边真实环境，方案应在现状地形图上绘制。

5. 方案应按照江苏省自然资源厅、住房和城乡建设厅《关于发布〈江苏省民用建筑设计方案绿色设计文件编制深度规定（2021 年版）〉〈江苏省民用建筑设计方案绿色设计文件技术审查要点（2021 年版）〉的通知》（苏自然资函〔2021〕1135 号）执行：自 2021 年 12 月 1 日起，建设单位提交的建设工程设计方案应按照《江苏省民用建筑设计方案绿色设计文件编制深度规定（2021 年版）》要求编制，包含绿色设计相关内容。

（二）管线综合设计方案

按照相关文件要求，可与建设工程设计方案同步设计、同步报审，应相互协调。

（三）交通影响评价报告

按照相关文件要求，可与建设工程设计方案同步设计、同步报审，应相互协调。

七、附则及服务电话

1.相关事项还需按国家、省、市现行法律、法规、规范、技术标准等文件要求执行，本地块规划条件由涟水县自然资源和规划局负责解释。

2.本地块规划条件的有效期为两年，超过有效期出让国有建设用地使用权的，应当在出让前重新核定地块规划条件。

3.附件：规划条件附图，附图项目编号为：涟自然资条字第320826202500003号。

4.咨询电话：规划条件咨询，国土空间科 0517-82382537；规划方案咨询，规划服务中心 0517-82388856；市政综合咨询，市政科 0517-82388806。

第三部分 附件

规划条件附图：

L20(2025)003江苏锦南光电有限公司55MW渔光互补光伏发电项目（升压站）地形图

