

# 淮安市自然资源和规划局

## 建设用地规划条件

储备单位：金湖县土地储备开发中心

项目名称：经济开发区台中路北侧、金荷南路西侧地块一规划条件

地块位置：金湖县经济开发区台中路北侧、金荷南路西侧地块一

东至金荷南路

南至台中路

西至相邻地界范围

北至相邻地界范围

编号：淮自然资条字第3208312025GT00038号

编制日期：2025年02月28日





### 一、项目情况

1. 项目名称：经济开发区台中路北侧、金荷南路西侧地块一规划条件

### 2. 区位及用地范围

申报建设地址：金湖县经济开发区台中路北侧、金荷南路西侧地块一

四至范围：	东至	金荷南路	南至	台中路
	西至	相邻地界范围	北至	相邻地界范围

### 3. 规划概要：

概要： /

周边邻避设施情况：

总用地面积 (m <sup>2</sup> )	38986.00	地上面积 (m <sup>2</sup> )	38986.00
		地下面积 (m <sup>2</sup> )	31163.00

### 4. 用地现状及分析

用地长约262米，宽约148米，地形较为平整。

### 二、规划管控要求

地块编号	用地性质	用地面积(m <sup>2</sup> )	容积率 高限	容积率 低限	建筑高度 高限(m)	建筑高度 低限(m)	建筑密度 高限(%)	建筑密度 低限(%)	绿地率 高限(%)	绿地率 低限(%)
JG工 2025006	工业用地	38986.00		1.00≤	36.00			45.00	6.00	

### 三、公共服务设施配套要求

公共、公用配套设施及要求	
停车 (综合)	机动车停车位0.3车位/百平方米建筑，不得建设用于商业用途的停车场所；非机动车停车位0.5车位/职工，不得建设用于商业用途的停车场所。按《淮安市电动自行车充电停车场所设计技术细则（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。



地下空间开发	本次地下空间用地面积不大于31163平方米（地下空间开发范围如红线图中所示），深度为浅层地下空间利用（开挖深度不少于3米），地下空间开发建筑的主要使用功能为消防、放置设备等，不计入容积率，地下空间与地表空间需同步设计、同步施工、同步交付使用，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，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。
其他配套服务设施	/

#### 四、城市设计及建设设计要求

##### 1. 总体要求

（1）退让城市“五线”：满足《金湖县国土空间总体规划（2021-2035年）》要求。

（2）退让用地边界：满足《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）的要求。

（3）建筑层高、计容要求：/

（4）建筑间距：满足《江苏省城市规划管理技术规定》（2011版）及消防、环保、安全、水务、交通的需求。

##### 2. 深化城市设计控制要求

（1）地块周边规划环境概述：/

（2）临路空间建筑控制要求（城市主干路、景观路）：/

（3）贴线率、通透率控制要求：/

（4）城市重要节点、制高点建筑控制要求：/

（5）场地标高要求：/

（6）紫线控制要求：/

（7）黑线控制要求：/

（8）绿线控制要求：/

##### 3. 深化建筑设计控制要求



(1) 建筑风格、体量、色彩、材质控制要求：建筑外部色彩以浅色淡雅为主，应体现现代化企业形象，并需与周边建筑景观相协调。

(2) 沿主要道路立面要求：/

(3) 建筑玻璃幕墙要求：/

#### 4. 其他要求

(1) 严禁建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施；

(2) 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%，研发、中试设施、检测等其他产业用途和配套设施的建筑面积占地上建筑总面积的比例不超过30%，其中用于行政办公、生活配套设施的比例不超过地上建筑总面积的15%；

(3) 绿色建筑按省市相关文件规定执行；

(4) 不得建设单层厂房（特殊工艺需求除外）；

(5) 除工业生产厂房及其生产性配套设施以外的所有非生产性建筑，应当按照不含防空地下室的总建筑面积5%的比例建设防空地下室。

#### 五、管线要求

结合城市市政管线，做好管线综合规划，所有管线必须进入地下敷设，实行雨污分流。

#### 六、市政交通要求

##### 1. 交通组织

(1) 出入口方位：出入口位于地块东侧、南侧，各类建筑基地出入口距离道路交叉口应满足《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）的要求；(2) 道路交通：合理布置经济便捷的道路系统，并做好消防通道设计。

##### 2. 市政公用设施

根据相关技术规范和生产需要配置必要的配套设施，厕所、配电间等附属用房不得独立设置。

##### 3. 公共设施

根据生产工艺流程合理布置生产行政办公用房。

##### 4. 景观要求

建筑外部色彩以浅色淡雅为主，应体现现代化企业形象，并需与周边建筑景观相协调。

#### 七、特殊要求

该地块内有供电杆线，请联系供电部门进行交底。



## 八、相关部门要求

该部分内容由相关部门负责解释并管理，建设单位应按要求与相关部门对接并落实。

## 九、相关政策规定执行要求

### 1. 装配式建筑、全装修成品住房方面要求：

根据县政府批示，本地块不实施装配式建筑。

### 2. 配套养老服务用房要求：

/

## 十、规划设计成果要求

### （一）建设工程设计方案

1、一份设计说明书(含经济技术指标)；2、1:200或1:100，提供主要规划建筑单体的平立剖面图；3、1:500总平面图(含规划用地以外50米范围内的现状)；4、规划全貌透视彩色效果图，主要规划建筑彩色透视效果图；5、1:500管线综合图；6、厂区地块范围内地块竖向规划设计图；7、报审的规划设计方案应符合本规划设计条件的各项要求，凡本条件未做具体规定的应满足国家、省现行有关法规、规范的要求。

### （二）管线综合设计方案

按《淮安市建设项目管线综合设计指导书》执行，应与建设工程设计方案相互协调，可同步设计、同步报审。

### （三）交通影响评价报告

按《淮安市城市建设项目交通影响评价管理规定》执行，应同步评价、同步报审，应与建设工程设计方案相互协调。

## 十一、附则

1. 相关事项按国家、省、市法律、法规、规范、技术标准等要求执行。
2. 本规划条件有效期一年。
3. 本规划条件由金湖县自然资源和规划局负责解释。

## 十二、建设项目规划条件附图