

淮安市自然资源和规划局

建设用地规划条件

项目名称：祥泰路南侧、昆仑路西侧地块一

地块位置：淮安工业园区

北至祥泰路

东至昆仑路

编号：淮自然资条字第 3208122025GT00035 号



编制日期：2025 年 3 月 17 日

目录

第一部分 规划条件文本

- 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、相关政策规定执行要求
- 七、附则

第二部分 附图及说明

第一部分 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：淮安工业园区

四至范围：北至祥泰路、东至昆仑路

地块总用地面积：4727 平方米

2. 用地现状及分析

地块范围内为净地。

二、技术经济指标

表 1

用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高和层数
二类工业用地	4727 m ²	>1.2	≥50%	≤7%	除特殊工艺需要外，不得建设单层厂房。

备注：容积率是指一个地块的地上建筑总计容面积与净用地面积的比率。



三、配套设施指标

公共、公用配套设施及要求	
停车	<p>每 100 平方米建筑面积不少于 0.3 个小型车位、每 1 名职工不少于 0.4 个自行车位。具体按《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》和《淮安市建设项目配建停车设施设置准则（2024 版）》（淮自然资规〔2024〕3 号）为依据。</p> <p>（1）建筑物配建停车场应充分预留汽车充电设施，预留充电桩的建设安装条件。</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，根据建设单位实际需要配置，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>
地下空间开发	<p>（1）地下可用用地面积：2459 平方米（用地红线范围内地下空间）；</p> <p>（2）用途：不得进行商业开发，仅可用作本地块范围内配套的停车、设备用房、人防设施等；</p> <p>（3）开发深度：地面向下深度≤15 米；</p> <p>（4）不计入地上容积率计算。</p> <p>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》《江苏省城乡规划条例》《江苏省城市规划管理技术规定》（2011 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）《江</p>

	<p>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>
<p>其他 配套 服务 设施</p>	<p>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。生产配套服务设施用地比例不大于15%，建筑面积比例不宜超过30%。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。项目范围内应考虑人防、消防、无障碍等要求。</p>

四、城市设计及建筑设计

1.总体要求

(1) 退让城市“五线”：规划建筑退让祥泰路道路红线不得小于5米，规划绿篱退让祥泰路道路红线不得小于3米，须满足《江苏省城市规划管理技术规定》要求。

(2) 退让用地边界：规划新建建筑退南侧、西侧地界不小于6米。规划建筑主要朝向退让建设用地边界不得小于规定间距的一半，次要朝向退让建设用地边界不得小于山墙间距的一半。规划建筑退让地界还须满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011版）》及人防、消防、环保、安全、交通等要求。

(3) 建筑间距：各类建筑之间须满足消防间距要求，邻界消防安全距离应在本厂区域内留足；规划建筑的间距控制还须满足《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《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2013）《淮安市城市规划管理技术指标核定规则（试行）》《工程建设项目“多测合一”技术规程》的相关规范执行。

五、交通组织及市政管线导引

(1) 周边城市道路及道路展宽段红线宽度：祥泰路 25.0 米，昆仑路 36.0 米。

(2) 出入口方位：北侧。

(3) 道路交通：合理布置经济便捷的道路系统，并做好消防通道及无障碍设计。

(4) 综合管线：做好管线综合规划，实行雨污分流及“一企一管”的排水制度，污水经无害化处理达标后与雨水分别排入市政公共管网。

(5) 市政基础设施及地下空间开发：根据相关技术规范和生产需要配置必要的公用配套设施，厕所、配电间等附属用房不得独立设置，鼓励对地下空间进行开发利用。

(6) 公共服务设施：根据生产工艺流程合理布置生产、行政办公用房及机动车、非机动车位置。

(7) 景观要求：应做到整体协调富于特色，重点突出沿路等立面的设计，应体现现代化企业形象。

六、相关政策规定执行要求

1. 装配式建筑方面要求：以住建部门意见为准并监管实施。

2. 其他要求



1. 设计方案须满足消防、安全等相关专业规定规范，确保安全生产。

2. 总图及单体建筑方案需报我局审批。

3. 规划用地面积 2 万平方米以上的新建建筑物配套建设雨水收集利用设施，每公顷建设用地宜建设不小于 100 立方米的雨水调蓄池。

4. 厂房排列有序、色彩明亮，重视厂区绿化，沿路设置防护绿带。

5. 硬化地面中可渗透地面面积比例不宜低于 40%。

6. 优先考虑使用集中供暖或热泵系统进行采暖和供热水，积极采用高效节能照明系统，并充分考虑节水设施的设计，应按规定配套建设节水设施，并与主体工程同时设计。

7. 符合节能、环保、抗震、消防、卫生等相关专业部门的有关规定要求。

8. 合理布置经济便捷的道路系统，并做好消防通道及无障碍设计。

9. 各建筑之间须满足供电、消防、人防、环保等要求。

10. 黑线控制要求——地块内部或沿路有高压线的，应征询电力主管部门意见，严格按照相关技术规范要求执行。

11. 绿线控制要求——地块内部或周边有绿线的，应严格按照相关技术规范要求执行，特殊情况下可征询有关部门意见。

12. 紫线控制要求——考古前置项目要求，按照《市政府办公室关于全面推进考古前置工作的实施意见》（淮政办发〔2021〕18 号，2022 年 1 月 1 日执行）执行。

13. 场地内停车位设置须满足《淮安市区建筑物停车设施配件准则（试行）》等规范要求。

14. 建筑节能及绿色建筑、海绵城市、抗震防灾、水污染治理等方面：要求按照《海绵城市建设评价标准》《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）《江苏省绿色建筑发展条例》、《江苏省绿色建筑评价标准》《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）》《省政府办公厅关于推进海绵城市建设的实施意见》（苏政办发〔2015〕139号）《市政府关于印发淮安市建筑节能管理办法的通知》（淮政规〔2011〕6号）《市政府办公室关于印发淮安市绿色建筑行动实施方案的通知》（淮政规〔2014〕45号）《淮安市防震减灾管理办法》（淮政规〔2012〕2号）》《工程建设项目“多测合一”技术规程》等规范相关要求执行。

15. 项目按照江苏省自然资源厅《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）文件执行。

七、规划设计成果要求

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3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，如中心绿地，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. 可根据需要提供反映设计构思的模型和三维动画等

八、附则

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，本地块规划条件由淮安市自然资源和规划局工业园区分局负责解释。

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：淮自然资条字第3208122025GT00035号。



第二部分 附图及说明

规划条件附图



说明: 2000 国家大地坐标以土地勘测定界报告为准。