

淮安市自然资源和规划局

建设用地规划条件

项目名称：国家电投江苏省白马湖农场市场化集中式光伏发电项目

地块位置：淮安区白马湖

四至范围：详见附件

编号：淮自然资条字第 320800202330045 号

编制日期：2023 年 9 月 20 日

一、地块概况

1. 区位、用地范围及面积

地块所处区位：淮安区白马湖

四至范围：详见附图。

地块总用地面积：可出让范围面积 4478 平方米。（面积以实测为准）

2. 用地现状与分析

详见地块内地形图。

二、技术经济指标

技术经济指标详见表 1。

表 1

区块编码	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高
	<u>供电用地</u>	<u>4478</u>	<u>≤0.5</u>	<u>≤20%</u>	<u>≤13%</u>	<u>≤12 米</u>

注：构筑物不计入总建筑面积。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

配套设施指标详见表 2。

表 2

公共、公用配套设施及要求	
停 车	<u>根据项目实际需求合理设置停车位。</u>
其 他 配 套 服 务 设 施	配建相应的人防设施、治安用房（门卫）、配电房、自来水泵房、消防设施等。消防监控室、门卫宜整体建设。

四、城市设计及建筑设计

1. 总体要求

(1) 拟建建筑物或构筑物退让东侧、南侧、西侧、北侧用地边界不小于 5 米，且须满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》等规范要求。

(2) 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》《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》的相关规范执行的相关规范执行。

2. 深化城市设计控制要求

(1) 临路空间建筑控制要求——地块内建筑应避免不规则、异形建筑，与周边现有环境协调统一，保证良好的日照和通风条件。

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——建筑风格、体量、色彩等应符合相关要求。

(2) 无障碍设施要求——无障碍坡道应使用防滑和无反光的地面材料，并结合绿化景观设置。高差处的坡道、台阶应加设侧壁或扶手，扶手应减少不锈钢的使用。

五、交通组织及市政管线导引

1. 出入口方位：临北侧合理设置出入口。

2. 管线综合：依据《淮安市地下管线管理条例》《淮安市城市管线工程规划管理暂行办法》（淮政发〔2004〕112 号）等相

关规定，按照地下管线综合规划、相关专项规划、相关技术规范
和文件要求执行、合理布置电网线路。

六、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：装配式建筑设置
比例按照市政府办文件执行（淮政办传[2017]49号）。

其他要求

(1) 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%。

(2) 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。

(3) 沿路设置防护绿带、硬化地面中可渗透地面面积比例不
宜低于 40%。

(4) 积极采用高效节能照明系统，并充分考虑节水设施的设
计。

(5) 建筑节能及绿色建筑设计、海绵城市、抗震防灾、水污
染治理等方面：要求按照《绿色建筑评价标准》（GB/T50378）《海
绵城市建设评价标准》（GB/T51345）《江苏省绿色建筑发展条例》
《江苏省绿色建筑设计标准》《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）《市政府关于印发淮安市海绵城市规划建设管理办法的通
知》（淮政规〔2022〕1号）等规范相关要求执行。

七、规划设计成果要求

建设工程设计方案应当包括规划说明书、设计方案、图纸、电子文档等成果。

1. 规划说明书（含技术经济指标）。
2. 图纸（A3 规格规划设计文本合订本 4 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（含技术经济指标；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。
6. 设计方案需满足消防、安全等相关专业规定规范，确保安全生产。
7. 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）》的通知执行。

八、附则

1. 未详尽事项按国家、省、市及我局法律、法规、规范、技术标准等文件要求执行，本地块规划设计条件由淮安市自然资源和规划局淮安分局负责解释。

2、项目建设工程规划许可前必须提供经专家论证通过的电路接入系统报告。

3. 规划条件有效期

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。

4. 附件：规划条件附图，附图项目编号为：淮自然资条字第320800202330045号。

项目编号：淮自然资源字第320800202330045号



1:1000

X=3695120.086

Y=40417613.010

X=3695107.843

Y=40417613.952

X=3695107.843

Y=40417621.625

X=3695057.826

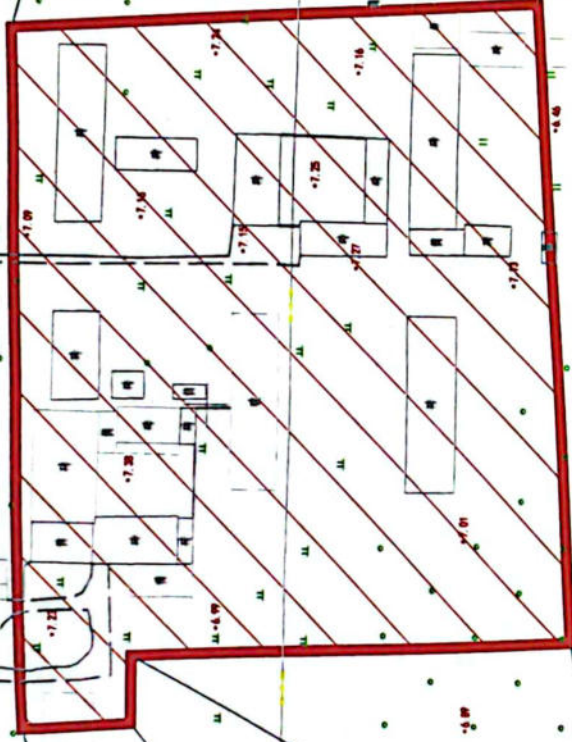
Y=40417624.378

X=3695122.878

Y=40417691.655

X=3695062.682

Y=40417695.873



建设单位：江苏省白马湖农场有限公司

建设项目的：国家电投江苏省白马湖农场市场化集中式光伏发电项目

用地性质：供电用地

用地面积：总用地面积478平方米

日期：2023年9月20日

关于国家电投江苏省白马湖农场市场化集中式光伏发电项目规划条件的补充说明

该项目于2023年9月20日出具规划条件和红线。后续项目在未合法履行土地挂牌出让手续的情况下，于2024年10月12日先行开工建设，形成事实上违法用地。淮安市自然资源和规划局于2024年12月25日下达行政处罚决定书（淮自然资源字〔2024〕157号），其中涉及违法用地面积2564平方米（3.846亩）同时没收在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施共计614.89平方米，并处罚款256400元。该地块保留计容建筑物建筑面积为614.89平方米。

淮安市自然资源和规划局
2025年1月15日

