

## 淮安市自然资源和规划局

# 建设用地规划条件

储备单位：盱眙县土地储备中心

项目名称：枫杨大道与新扬高速交叉口西南角地块一  
规划条件

地块位置：盱眙县枫杨大道与新扬高速交叉口西南角  
地块一

东至新扬高速

南至人工湿地

西至枫杨大道

北至枫杨大道

编号：淮自然资条字第3208302025GT00052号

---

编制日期：2025年03月25日



一、项目情况

1. 项目名称: 枫杨大道与新扬高速交叉口西南角地块一规划条件

2. 区位及用地范围

申报建设地址: 盱眙县枫杨大道与新扬高速交叉口西南角地块一

|       |    |      |    |      |
|-------|----|------|----|------|
| 四至范围： | 东至 | 新扬高速 | 南至 | 人工湿地 |
|       | 西至 | 枫杨大道 | 北至 | 枫杨大道 |

3. 规划概要：

该地块用地面积约41149m<sup>2</sup>，容积率≥1.3，建筑密度≥45% 绿地概要: 率≤7% 行政办公及生活服务设施用地面积≤总用地面积的7% 且建筑面积≤总建筑面积的15%

周边邻避设施情况：

|                            |          |                           |          |
|----------------------------|----------|---------------------------|----------|
| 总用地面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 41149.00 | 地上面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 41149.00 |
|                            |          | 地下面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 0.00     |

4. 用地现状及分析

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<br>高限 | 容积率<br>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(%) |
|-------------|------|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|
| xyk20250019 | 工业用地 | 41149.00              |           | 1.30≤     | 24.00     |           |           | 45.00     | 7.00     |          |

三、公共服务设施配套要求

| 公共、公用配套设施及要求 |                                                       |
|--------------|-------------------------------------------------------|
| 停车<br>(综合)   | (1) 机动车：每百平方米不得小于0.3个车位。<br>(2) 非机动车：每百平方米不得小于0.4个车位。 |
| 地下空间开发       | /                                                     |

|          |                                                                    |
|----------|--------------------------------------------------------------------|
| 其他配套服务设施 | 按相关规范要求配置停车场地、配电房（箱式变）、消防设施等，并反映到设计图中。各项配套设施、道路等与项目同步设计、同步施工、同步验收。 |
|----------|--------------------------------------------------------------------|

#### 四、城市设计及建设设计要求

##### 1. 总体要求

(1) 退让城市“五线”：/

(2) 退让用地边界：建筑退用地边界（道路红线）须满足《江苏省城市规划管理技术规定》（2011版）及消防、安全等要求，北侧、西侧最小退界距离不得小于5米，东侧、南侧可不退让红线，特殊路段退让须满足开发区控制性详细规划。

(3) 建筑层高、计容要求：/

(4) 建筑间距：各类建筑之间间距应满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011版）》及消防、交通、安全、环保等要求。

##### 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：色彩结合：除钢结构厂房外，其他建筑外墙宜采用乳胶漆（真石漆），不得贴瓷砖，总体色彩以浅色调为主，建筑色彩及材质与周边建筑和谐统一。

(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) 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（《江苏省城市规划管理技术规定（2011版）》4.2.4规定要求）。

(2) 合理引导配套商业用房的规划建设，居住区商业用房宜集中设置，不得设置多层商住楼。(3) 硬化地面中可渗透地面面积比例不宜低于40%

(4) 规划建筑应按照相关规范要求统一设计和安装太阳能热水系统，并符合节能和绿色建筑的相关规定。(5) 可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。(6) 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《海绵城市建设评价标准》、《绿色建筑评价标准》

(GB/T50378)、《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）等规范相关要求执行。7、相邻地块为同一竞得人的，相关指标可统一平衡。

## 五、管线要求

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、控规、各专项规划、相关技术规范 and 文件要求，实行雨污分流的排水制度，污水经无害化处理后与雨水分别排入道路管网。

## 六、市政交通要求

### 1. 交通组织

合理组织厂区内外交通，做好消防通道及无障碍设计，消防通道宽度不低于5米，并根据规范需要设置必要的消防回转车场。

### 2. 市政公用设施

/

### 3. 公共设施

非生产性用房须按相关规范要求配置人防设施等相关公共服务设施。

### 4. 景观要求

总体要求卫生有序，乔灌花草合理配置，达到四季有绿，常年有花、和谐协调，同时规划方案应统一规划厂区、大门、栏杆及主要标志建筑物的亮化。

## 七、特殊要求

1、建筑层高应按《淮安市建筑层高控制规划管理规定》执行。 2、按规定设置人防工程。 3、应按规定配套建设节水设施，并与主体工程同时设计。 4、满足节水、节能减排要求。 5、符合环保、抗震、消防、电力、卫生等相关专业部门的有关规定要求。 6、按照淮政办传（2017）49 号文件要求实施装配式建筑。 7、建设工程设计方案报批文本应带有城市标识内容。

## 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：

/

### 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）1：500的总平面规划图和竖向设计图（需以现状地形图为总平面规划的底图，并含规划用地以外50米范围内的现状情况，每栋建筑标明绝对标高和北侧檐口高度）。（2）建筑单体的平、立、剖面图（1：100或1：200），单体图中应明确建筑立面材质及颜色。（3）设计说明书（含经济技术指标，并标明每栋建筑建筑面积和占地面积）。（4）规划全貌透视效果图，夜景效果图，广告规划效果图，不少于3张建筑单体透视效果图。（5）综合管线规划图、配套设施分布图、景观绿化图、交通分析图（1：500）。（6）电子文件（文字WPS或word，图纸dwg文件）一套。报审的规划设计方案应符合规划设计条件的各项要求，凡本条件未作具体规定的，应满足国家和江苏省等现行有关法规、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) 设计单位须按本条件进行方案设计。(2) 方案图示尺寸与实地尺寸不一致产生的后果由建设单位负责。(3) 凡本条件未做具体规定的应满足现行法规、规范的要求。(4) 本地块涉及文广、水务、环保等部门管理的负面清单纳入土地经营委员会统一审查。(5) 建设项目用地须同时符合相关标准、规范和技术规定, 如与本条件要求相抵触, 应及时与我单位联系。(6) 相关事项按国家、省、市法律、法规、规范、技术标准等要求执行。(7) 本规划条件有效期一年, 由江苏盱眙经济开发区规划建设局负责解释。

## 十二、建设项目规划条件附图