

淮安市自然资源和规划局

建设用地规划条件

项目类别	用地性质	用地面积	容积率	建筑高度	其他条件
工业用地					

项目名称：土地储备

储备单位：淮阴区土地储备开发中心

地块位置：G233 南侧，宁波路西侧

编号： <u>淮自然资条字第 3208042024GT00094 号</u>
编制日期： <u>2024 年 12 月 24 日</u>



一、地块概况

1. 区位、用地范围及面积

地块所处区位：淮阴区新渡口街道。

四至范围：东至宁波路，南至储备用地，西至现状厂房院墙，北至 G233。

地块总用地面积：24222 平方米。

2. 用地现状及分析

用地长约 270 米，宽约 100 米，地形较为平整。

二、技术经济指标

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
工业用地	24222	≥1.2	≥35%	≤7%	≤35 米

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	1. 机动车：按0.3车位/100m ² 厂房建筑面积配建，其中货车停车位按1车位/3000m ² 厂房建筑面积，最少1车位/幢厂房。 2. 非机动车：0.4-0.6车位/职工
其他配 套服 务 设施	1. 厕所不宜单独设置。 2. 附属用房宜集中布置。

四、建筑退让

1、规划建筑退 G233 道路红线（绿化带 25 米）≥30 米，退

宁波道路红线 ≥ 8 米,并满足《江苏省城市规划管理技术规定(2011年版)》等规范要求。

2、建筑间距:厂房间距应符合相关规范要求;厂房和库房应标明其耐火等级和生产类别。

3、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)、《淮安市国土空间规划管理技术指标核定规则》(淮自然资规[2024]2号)、《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. 交通组织

(1) 出入口方位:出入口以东为主,且距道路交叉口不宜小于50米。

(2) 道路交通:满足货车通行和消防要求,厂区内应按规定设置消防车道。

2. 管线综合

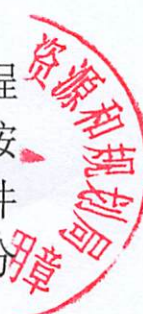
依据《淮安市地下管线管理条例》、《淮安市城市管线工程规划管理暂行办法》(淮政发〔2004〕112号)等相关规定,按照地下管线综合规划、控规、各专项规划、相关技术规范和文件要求,实行雨污分流的排水制度,污水经无害化处理后与雨水分别排入道路管网。

六、其他要求

1、项目所需办公及生活服务设施用地面积不得超过总用地面积的7%,研发、中试设施、检测等其他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%。

2、总图及单体建筑方案报我局审批。总图技术指标应符合《江苏省建设用地指标(2022年版)》相关要求。

3、用地内严禁规划成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训



中心等非生产性配套设施。

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，注重沿路景观界面设计，沿路不得设置锅炉房、烟囱等有碍景观的附属设施。

5、应按规定配套建设节水设施，并与主体工程同时设计。

6、满足节能减排要求。

7、符合环保、抗震、消防、安全、电力、卫生等相关专业部门的有关规定要求。

8、按照淮政办传〔2017〕49号文件要求实施装配式建筑。

9、建设工程设计方案报批文本应带有城市标识内容。

七、规划设计成果要求

1、1:500 或 1:1000 的总平面规划图（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 米范围内现状情况）。

2、1:100 或 1:200 建筑单体的平、立、剖面图。

3、设计说明书（含经济技术指标）。

4、规划全貌透视效果图及主要建筑单体透视效果图。

5、沿周边主要道路、河道（景观轴线）的立面图。

6、综合管线规划图（另行组织论证）。

7、电子文件（DOC、DWG 文件）。

八、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、本规划条件有效期两年。

3、本规划条件由淮安市自然资源和规划局淮阴分局负责解释。

淮南市自然资源和规划局

建设用地规划条件

类别	用途	容积率	建筑密度	建筑高度	其他

项目名称：土地储备

储备单位：淮阴区土地储备开发中心

地块位置：G233 南侧，宁波路西侧

编号：淮自然资条字第 3208042024GT00094 号

编制日期：2024 年 12 月 24 日



一、地块概况

1. 区位、用地范围及面积

地块所处区位：淮阴区新渡口街道。

四至范围：东至宁波路，南至储备用地，西至现状厂房院墙，北至 G233。

地块总用地面积：24223 平方米。

2. 用地现状及分析

用地长约 270 米，宽约 100 米，地形较为平整。

二、技术经济指标

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
工业用地	24223	≥1.2	≥35%	≤7%	≤35 米

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	1. 机动车：按0.3车位/100m ² 厂房建筑面积配建，其中货车停车位按1车位/3000m ² 厂房建筑面积，最少1车位/幢厂房。 2. 非机动车：0.4-0.6车位/职工
其他配 套服 务 设施	1. 厕所不宜单独设置。 2. 附属用房宜集中布置。

四、建筑退让

1、规划建筑退 G233 道路红线（绿化带 25 米）≥30 米，退

宁波道路红线 ≥ 8 米,并满足《江苏省城市规划管理技术规定(2011年版)》等规范要求。

2、建筑间距:厂房间距应符合相关规范要求;厂房和库房应标明其耐火等级和生产类别。

3、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)、《淮安市国土空间规划管理技术指标核定规则》(淮自然资规[2024]2号)、《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. 交通组织

(1) 出入口方位:出入口以东为主,且距道路交叉口不宜小于50米。

(2) 道路交通:满足货车通行和消防要求,厂区内应按规定设置消防车道。

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、控规、各专项规划、相关技术规范和文件要求,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、其他要求

1、项目所需办公及生活服务设施用地面积不得超过总用地面积的7%,研发、中试设施、检测等其他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%。

2、总图及单体建筑方案报我局审批。总图技术指标应符合《江苏省建设用地指标(2022年版)》相关要求。

3、用地内严禁规划成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训

中心等非生产性配套设施。

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，注重沿路景观界面设计，沿路不得设置锅炉房、烟囱等有碍景观的附属设施。

5、应按规定配套建设节水设施，并与主体工程同时设计。

6、满足节能减排要求。

7、符合环保、抗震、消防、安全、电力、卫生等相关专业部门的有关规定要求。

8、按照淮政办传〔2017〕49号文件要求实施装配式建筑。

9、建设工程设计方案报批文本应带有城市标识内容。

七、规划设计成果要求

1、1:500 或 1:1000 的总平面规划图（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 米范围内现状情况）。

2、1:100 或 1:200 建筑单体的平、立、剖面图。

3、设计说明书（含经济技术指标）。

4、规划全貌透视效果图及主要建筑单体透视效果图。

5、沿周边主要道路、河道（景观轴线）的立面图。

6、综合管线规划图（另行组织论证）。

7、电子文件（DOC、DWG 文件）。

八、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、本规划条件有效期两年。

3、本规划条件由淮安市自然资源和规划局淮阴分局负责解释。