

淮安市自然资源和规划局

建设用地规划条件

储备（建设）单位：盱眙县土地储备中心

项目名称：科技路与规划道路（鲜味路）交叉口东南侧地块一

地块位置：食品产业园区科技路东侧、规划道路（鲜味路）南侧

编号：淮自然资条字第 号

编制日期：2025年4月8日

一、地块概况

1. 区位、用地范围及面积

地块所处区位：食品产业园区科技路东侧、规划道路（鲜味路）南侧。四至范围：西至用地红线，东至用地红线，北至规划道路（鲜味路），南至规划道路，地块用地总面积：39417平方米。（面积以实测为准）

2. 用地现状及分析

现状用地范围内部或周边电力杆线及地下管线以我局提供的管线测绘数据为参考。

二、经济技术指标

用地性质	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高
二类工业用地 (100102)	39417	≥1.2	≥45%	≤7%	结合工艺流程确定建筑限高

三、配套设施指标

公共、公用配套设施及要求	
停 车	机动车：每百平方米不得小于0.3个车位。 非机动车：按照每名职工不少于0.4的比例设置非机动车停车位。应配置电动自行车充电停车场所；电动自行车车位数占非机动车总车位数不宜少于50%，其中电动车充电停车场所的充电插座数量与电动自行车车位数量之比不应低于1:3。

其他配套设施	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。
地下空间开发	<p>(1) 本地块地下空间开发建设面积不大于 39417 平方米（地下空间建筑退地界用满足施工安全要求以及地下管线敷设等要求，且不得少于 5 米，旧区或用地紧张的特殊地区不得少于 3 米），地下空间建筑面积不计容。</p> <p>(2) 本地块地下空间开发深度：不超过 8 米，经论证，对地下空间开发深度有特殊使用需求的，可突破以上相应深度控制，具体深度以审定的方案为准。</p> <p>(3) 地下空间开发建筑的主要使用功能为人防、停车、设施设备用房等，最终以最终审批方案为准；地下空间与地表空间同步设计、同步施工、同步交付使用。</p> <p>(4) 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》、《江苏省城市规划管理技术规定》、《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》（苏自然资源党组发〔2019〕94 号）等法律法规和技术规范、标准等有关规定。</p>



四、城市设计及建筑设计

1. **退道路红线：**在满足相关规范的前提下，建筑退让西侧科技路道路红线不少于 25 米，北侧规划道路（鲜味路）道路红线、南侧规划道路道路红线不少于 10 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. **退用地边界：**须符合《江苏省城市规管理技术规定》（2011 年版）相关要求。
3. **建筑间距：**建筑退电力等各类市政管线（道）须满足相关部门规定要求。本地块内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、人防等要求。
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 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）》、《盱眙县城市规划管理技术规定》（试行）等相关规范执行。
5. **景观设计：**大门不作统一规定，宜采用是低栏杆电动门，门一侧面配以象征企业文化的标志，体现出开放性、空透性，宜采用铝合金门窗；围墙为栅栏透空围墙，距离地面 35 cm 的墙角可砌筑实墙，围墙总高度为 180 cm，栏杆可采用铸铁等材料，统一安装形成长方形与条形相结合的封闭式结构，并与周边企业围墙和谐统一；建筑色彩及材质处理好与周边关系，总体色彩以浅色

调为主；企业内部的绿化美化，总体要求配置景观，四季有绿化，常年有花、和谐协调，适合栽植一些体现苏北独特，盱眙特色的植物，且要求厂区卫生整洁有序；厂房可以是装配结构（轻型材、全钢架），也可以是砖混结构，应体现永久性、标准性、现代化的要求。

6. 其他：退绿地控制线、河道蓝线、文物保护紫线等按相关规范执行。

五、交通组织及市政管线引导

1. 总体要求：须符合《江苏省城市规划管理技术规定》（2011版）、《城市工程管线综合规划规范》等政策、规定执行。

2. 分项要求

（1）出入口方位：地块南侧、西侧、北侧，出入口距相邻道路交叉口须符合《江苏省城市规划管理技术规定》（2011版）执行。

（2）道路交通：合理布置经济便捷的道路系统，防止不同类型的交通和人流、车流之间相互干扰，并做好消防通道设计及无障碍设计。

（3）交通影响评价：依据《省住建厅、公安厅关于加强城市规划交通影响评价工作的通知》（苏建规〔2012〕587号）及《淮安市交通影响评价编制指南》（2022年7月）规定执行。

（4）综合管线：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，实行雨污分流的推水制度，污水经无害化处理后与雨水分别排入道路管网。

(5) 水电气等现状及接入相关要求：可向我局申请查询地块及周边地下管线测绘数据，项目管线综合设计方案须报数据局审批。

六、相关政策规定执行要求

1. 装配式建筑要求：装配式建筑设置比例按照《市政府办公室关于进一步推进装配式建筑发展的通知》（淮政办传〔2017〕49号），最终方案以行业主管部门意见为准。

2. 其他要求：

(1) 行政办公及生活服务设施用地面积占工业项目总用地面积比例不超过7%，建筑面积不超过地上建筑总面积的15%；且严禁建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所、培训中心等非生产性配套设施。

(2) 低碳生态要求：建设项目须符合《江苏省绿色建筑发展条例》等省、市相关法律、法规及政策要求，最终方案以行业主管部门意见为准。应按规定配套节水设施，并与主体工程同步设计、同步建设。

(3) 本地块涉及文广、水务、环保等部门管理负责的负面清单纳入土经会统一审查。

(4) 未尽事宜请按《江苏省城市规划管理技术规定》（2011版）和相关法律法规执行。

七、规划设计成果要求

每套成果包括规划说明书、图纸、光盘等有关材料。

（一）建设工程设计方案

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 2 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。
6. 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》（苏自然资函〔2021〕1135 号）执行：



自2021年12月1日起，建设单位提交的建设工程设计方案应按照《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）》要求编制，包含绿色设计相关内容。

（二）管线综合设计方案

按照相关文件要求，可与建设工程设计方案同步设计、同步报审，应相互协调。

（三）交通影响评价报告

按照相关文件要求，可与建设工程设计方案同步设计、同步报审，应相互协调。

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盱眙县分局负责解释。
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 号。

科技路东侧与规划道路（鲜味路）交叉口东南侧地块一用地红线图

X=3655252.836

Y=40366219.6326

X=3655252.195

Y=40366367.3771

规 划 道 路

（ 鲜 味 路 ）

科 技 路

用地面积：39417平方米

科技路绿地控制红线



X=3654986.9812
Y=40366218.5966

X=3654986.3850
Y=40366367.3771

规 划 道 路

（ 鲜 味 路 ）

科 技 路

规 划 道 路



