

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：淮安经济技术开发区土地储备中心

项目名称：淮安经济技术开发区

污水处理厂扩建（二期一阶段）工程

地块位置：淮安经济技术开发区

盐河以东

板闸干渠以南

新长铁路以西

编号：淮自然资条字第 320800202350001 号



编制日期：2023 年 01 月

规划条件文本目录

- 一、地块概况
- 二、技术经济指标
- 三、配套设施指标
- 四、建筑退让
- 五、交通组织及市政管线导引
- 六、其他要求
- 七、规划设计成果要求
- 八、附则

一、地块概况

1. 区位、用地范围及面积

地块所处区位：淮安经济技术开发区

四至范围：东至地界，南至地界，西至地界，北至地界（详见红线图）。

地块总用地面积：可出让范围地上面积 49513.5 平方米。（面积以实测为准）

2. 用地现状与分析

用地东西长约 282 米，南北长约 374 米，地形较为平整。东侧为新长铁路，西侧为盐河，北侧为板闸干渠。

二、技术经济指标

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 (米/层数)
——	排水用地	49513.5	≤0.8	≤30%	≥20%	≤12 米

三、配套设施指标

1. 停车位

以《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》和《淮安市建筑物配建停车设施设置准则》（试行）及行业相关设计规范要求进行配置。

2. 其他配套服务设施

（1）根据相关技术规范和生产需要配置必要的功用配套设施，厕所、配电间等附属用房不得独立设置。

(2) 根据统一规划、分期实施的原则,合理配套各类公共服务设施。

(3) 应做到建筑、交通、绿化整体协调富于特色,重点突出沿周边道路的景观设计,建筑外部色彩以浅色为主,应采用现代设计元素,体现现代化企业形象。

四、建筑退让

1. 退让城市“五线”

规划建筑须满足《江苏省城市规划管理技术规定(2011年版)》等规范要求。

2. 退让用地边界

规划建筑退地界不小于5米,同时须满足《江苏省城市规划管理技术规定(2011年版)》等规范要求。

3. 其他

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。

五、交通组织及市政管线导引

1. 交通组织

(1) 出入口方位: 南侧道路。

(2) 道路交通: 合理布置经济便捷的道路系统,充分利用厂区已建道路,新建道路与待建设道路进行系统整合,满足生产需求。

2. 管线综合

做好管线综合规划,所有管线必须进入地下敷设,实行雨污分流制,污水经无害化处理后达标排放。

六、其他要求

1. 充分保护城市水体环境，最大限度的发挥工程效益。
2. 可研报告及安全消防审查通知我局参加，总图及单体建筑方案报我局审批。
3. 妥善处理污水输送、处理过程中产生的栅渣、沉砂和污泥，避免造成二次污染，使臭气和噪声达到相关标准。
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. 合理布置厂外污水收集系统。
6. 原有池塘可结合项目需求予以保留。
7. 针对水质特性选择合理处理工艺并进行方案比选，出水须满足一级 A 排放标准后排入清安河内。
8. 尽可能采用技术可靠、高效节能、效果稳定的污水处理工艺。在确保达标的情况下，减少工程投资。
9. 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》履行考古前置程序。

七、规划设计成果要求

1. 1:500 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）

8. 凡本规划条件未做具体规定的应满足国家、省、市现行有关法规、规范性文件的要求。

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经开区分局负责解释。

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. 备注：设计单位须按本规划条件进行建设工程设计方案设计，申报一式三份材料报批；申报材料与实地情况不一致产生的后果由申报单位负责。

4. 附件：规划条件附图，附图项目编号为：淮自然资条字第320800202350001号。