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：淮安市洪泽区土地储备中心

项目名称：朱坝街道益新路北侧、东管季河西侧地块

地块位置：详见红线图

编号：淮自然资条字第 3208132024GT00033 号

规划业务专用章

编制日期：2024 年 6 月 21 日

规划条件文本

一、地块概况

地块所处区位：洪泽区朱坝街道益新路北侧、东管季河西侧地块。四至范围：（详见红线图）。地块总用地面积：55499.8 平方米（以实际供地面积为准）。

二、技术经济指标

区块编码	用地性质	用地面积（㎡）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）
ZB02-08	一类工业用地	55499.8	≥1.3	≥45	≤7

三、配套设施指标

公共、公用配套设施及要求	
充电设施	（1）建筑物配建停车场应充分预留汽车充电设施。符合《市政府关于印发淮安市区建筑物停车设施配建准则（试行）的通知》（淮政发〔2016〕145号）要求第二十三条规定。 （2）按《淮安市电动自行车充电停车场所设计技术细则（试行）》等规定做好电动自行车充电设施配建和停车场所设计。新建工程均应配置电动自行车充电停车场所；电动自行车停放车位数和普通自行车停放车位数均计入非机动车停车位配建指标，其中居住类建设工程电动自行车位数占比应不低于配建非机动车总停车位数指标的 80%；其它类建设工程根据建设单位实际需要配置，宜不低于配建非机动车总停车位数指标的50%。电动自行车充电停车场所的充电插座数量与电动自行车位数量之比不应低于 1：3。

停车	机动车：按 0.3 车位/100 ㎡建筑面积。非机动车：按 0.5 车位/职工配建。同时满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》和《淮安市区建筑物停车设施配建准则（试行）》（淮政发［2016］145 号）为依据执行。
地下空间开发	1、（1）地下空间可建筑用地面积不大于 55499.8 平方米；（2）地下空间开发建筑的主要用途为人防、配套设施、停车；（3）地下空间出入口设置符合相关要求；（4）地下空间开发深度按不大于 15 米控制；（5）地下空间建筑面积不计入地块容积率。 2、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，均依据已经依法批准的《洪泽县朱坝工业集中区控制性详细规划》相应地下空间的开发利用内容，符合《中华人民共和国城乡规划法》、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《江苏省城乡规划条例》、《江苏省城市规划技术管理规定》、《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》（苏自然资党组发〔2019〕94）等法律法规和技术规范标准有关规定。
其他配套服务设施	按照控规、相关技术规范和文件要求，并统筹考虑地块周边实际情况进行配置。人防设施、治安用房（门卫）、垃圾收集站（点）、配电房、燃气调压柜（站）、自来水泵房、消防设施等公共服务设施，依据《人民防空法》、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《江苏省人民防空工程建设使用规定》、《江苏省城市规划管理技术规定》等相关规范要求配置。无障碍设施按照《无障碍设计规范》和《淮安市政府办公室关于印发淮安市无障碍设施建设管理实施方案的通知》（淮政办发〔2015〕142号）要求执行。消防监控室、门卫宜整体建设。配套市政设施，不得超出用地范围设置，且不得影响车辆、行人通行，宜作适当隐蔽处理，减少对景观影响。

四、城市设计及建筑设计

1.总体要求

（1）建筑退让：临城市道路、绿化等公共用地的围墙基础不得超出用地红线，并与周边企业围墙齐平；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。

（2）建筑间距：与相邻地块退让应满足国家、省、市现行有关法规、规范的要求，邻界消防、安全距离应在本区域内留足，有特殊要求必须满足专业规范。规划建筑的间距控制等还须满足《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。

（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）、《淮安市城市规划管理技术指标核定规则（试行）》的相关规范执行。

2.深化城市设计控制要求

（1）紫线控制要求——考古前置项目要求，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》（淮政办发〔2021〕18号）执行：

市域范围内建设工程选址属于以下情形，需要履行考古前置：

（一）世界文化遗产中国大运河的遗产区、缓冲区以内；

（二）省级以上文物保护单位保护范围和建设控制地带范围内；

（三）已划定公布的地下文物埋藏区以内；

（四）地下文物埋藏区以外占地面积五万平方米以上。

（2）黑线控制要求——地块内部或沿路有高压线的，应严格按照相关技术规范要求执行，特殊情况下可征询电力主管部门或电力公司意见。

（3）绿线控制要求——地块内部或周边有绿线的，应严格按照相关技术规范要求执行，特殊情况下可有关部门意见。

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、色彩等应参照《淮安市总体城市设计》、《洪泽县朱坝工业集中区控制性详细规划》等相关要求进行，应做到整体协调富于特色，重点突出沿路建筑立面的设计，体现现代化企业形象。

沿路设置围墙为镂空围墙，围墙的高度色彩材质造型应与周边协调统一。建筑造型美观大方、构思新颖、色彩明快，外立面色彩与周边协调统一。

（2）无障碍设施要求——老人、儿童活动场地以及高层入户空间应进行无障碍设计，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。

（3）建筑玻璃幕墙要求——建筑外立面设计不应对周边环境产生光污染，如需采用玻璃幕墙或金属幕墙，应采用低反射率镀膜玻璃或非抛光金属板。

（4）电动自行车停放充电场所相关要求——电动自行车车库应设置火灾自动报警系统、自动灭火系统及排烟设施。其他应符合《车库建筑设计规范》(JGJ100-2015) 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB 50067）《电动自行车停放场所消防技术规范》 (DB32/T 3904-2020）等有关要求。

五、交通组织及市政管线导引

1、出入口方位：出入口可沿益新路、天山路、黄山路、通甫路设置，与道路交叉口距离应符合相关规定要求，并综合考虑地块周边实际情况和相关技术规范要求合理确定。

2、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。

3、综合管线：依据详细规划和相关规定配建给排水、电力、通信、燃气等管线及相应配套设施，并依据《淮安市地下管线管理条例》等相关规定，编制管线综合设计方案。

六、相关政策规定执行要求

1、装配式建筑：根据淮安市洪泽区住房和城乡建设局 《关于取消年产 6500 万套酒店布草及一次性用品项目装配式建筑的回复》，该项目生产工艺特殊，建筑结构类型复杂，原则上可以不实施装配式；最终以住建部门意见为准并监管实施。

2、行政办公及生活服务设施用地比例≤7%。

3、严禁建造成套宿舍、住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施；不得建设单层厂房(特殊工艺需要除外)，特殊工艺以相关部门认定为准。

4、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，设置雨水调蓄池。每公顷建设用地宜建设不小于 100 立方米的雨水调蓄池。

5、硬化地面中可渗透地面面积比例不宜低于 40%。

6、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。

7、优先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。

8、规划设计应符合《江苏省建设用地指标（2022 年版）》

相关要求。

9、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《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》（JGJ 26-2010）、《海绵城市建设评价标准》、《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2014）、《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）、《关于印发<淮安市建设用地安全利用联动监管实施方案>的通知》（淮污防攻坚指办〔2022〕183 号）等规范相关要求执行。

七、规划设计成果要求

（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《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。

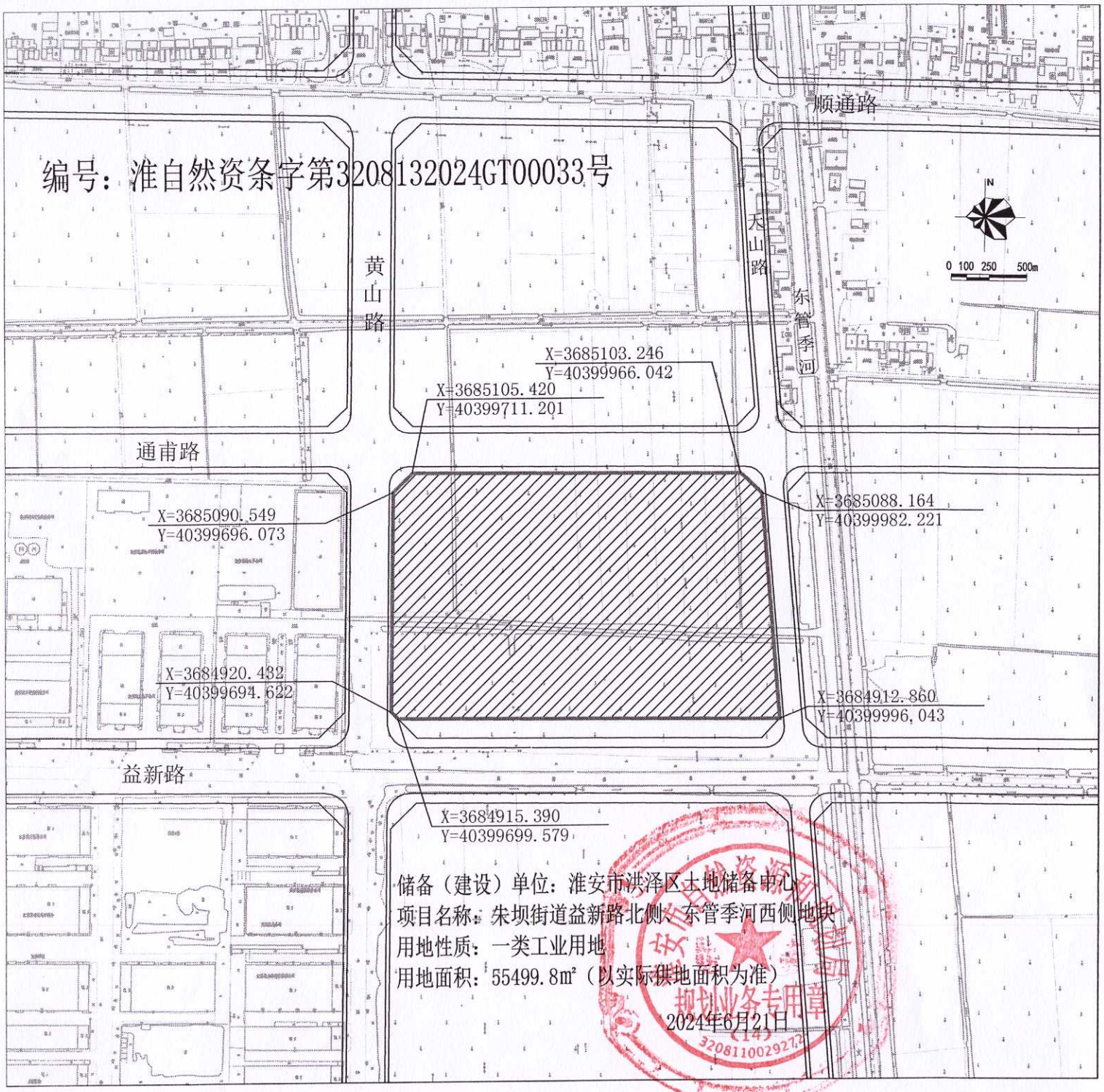
八、附则

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

源和规划局洪泽分局负责解释。

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3208132024GT00033号。


编号：淮自然资条字第3208132024GT00033号
顺通路
天山路
黄山路
东管季河
N
0 100 250 500m
X=3685103.246
Y=40399966.042
X=3685105.420
Y=40399711.201
通甫路
X=3685090.549
Y=40399696.073
X=3685088.164
Y=40399982.221
X=3684920.432
Y=40399694.622
X=3684912.860
Y=40399996.043
益新路
X=3684915.390
Y=40399699.579
储备（建设）单位：淮安市洪泽区土地储备中心
项目名称：朱坝街道益新路北侧、东管季河西侧地块
用地性质：一类工业用地
用地面积：55499.8㎡（以实际供地面积为准）
规划业务专用章
2024年6月21日
3208110029272