

麦楼中沟南同创路东 A 地块规划条件



日期: 2025 年 8 月 4 日

地 块 名 称			麦楼中沟南同创路东 A 地块						
序号	规划条件		内 容	6	装配式建筑指标	按规范、规定执行。			
1	用地范围	地 块 位 置	徐州国家高新技术产业开发区			7	绿色建筑标准	按规范、规定执行。	
		边 界 四 至	北至麦楼中沟，西至同创路，东至用地边界，南至用地边界						
		用 地 面 积	地上：21772 平方米（32.66 亩）； 地下：21772 平方米（32.66 亩）（最终出让范围以勘测定界报告为准）。						
2	建设控制	用 地 性 质	一类工业用地			8	工 程 管 线	1、市政管线接入周边市政管网，需衔接好现状市政管线与规划市政管线布局关系，管线接口尽可能集中布置，减少城市道路开挖。 2、排水体制为雨污分流制。	
		容 积 率	≥1.0						
		建 筑 密 度	40%-60%						
		绿 地 率	≤7%			9	景 观 要 求	1、建筑造型、风格、体量、色彩等应与周边整体风貌相协调，充分考虑周边沿线景观。 2、规划与建筑设计应注重太阳能利用，符合节能的有关规定和标准要求。太阳能设备的设置应与建筑立面一体化设计，太阳能设备应统一颜色、尺寸，宜设置在窗台下方并有序排列。空调室外机应采用栅格遮挡，不得妨碍城市景观。 3、地块内的市政设施用房要加以隐蔽和美化，落水管等附属管线设施宜隐蔽设置。	
		建 筑 高 度	≤24 米						
		建 设 内 容	主要建设工业建筑及相应的附属设施。						
3	建筑退让	退 道 路 红 线	按规范、规定执行。			10	地下空间利用	1、出让范围：地下空间出让范围同地表出让范围一致，出让面积为地下：21772 平方米（32.66 亩），具体范围和主要控制点坐标详见附图。 2、开发深度：在地质条件满足要求的情况下，可开发深度控制在 15 米以内。 3、开发用途：地下空间仅能用于停车、配套用房和人防工程建设。 4、地下建（构）筑物退界应符合《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》相关规定。 5、地下建筑除《徐州市建设项目容积率计算规定（试行）》（2024 年版）中规定计容的情况外，均不计入容积率。 6、地下空间建设应与地上空间建设同步设计，同步验收。	
		退 用 地 边 界	按规范、规定执行。						
		退 绿 线 蓝 线	按规范、规定执行。						
		日 照 间 距	按规范、规定执行。						
4	交通组织	出 入 口 位 置	机动车(非机动车)出入口:以审定方案为准； 人行出入口:以审定方案为准。			11	其 他 要 求	1、人防工程建设严格按照人防规定执行。 2、装配式建筑指标和绿色建筑标准由主管部门纳入监管，其他配套设施需征求相关部门意见。 3、地块周边的城市道路、绿化带和市政管线等由相关主管部门统筹协调，推进建设。 4、开发建设单位须按规定做好环境影响评价报告、地质灾害评估报告，并报相关行政主管部门批准。	
		道 路 红 线 宽 度	详见附图。						
		停 车	机 动 车	停车设施的设置应符合《徐州市建筑物配建停车设施设置标准与准则》（徐规字〔2011〕75 号）的相关要求。					
			非 机 动 车	停车设施的设置应符合《徐州市建筑物配建停车设施设置标准与准则》（徐规字〔2011〕75 号）的相关要求。电动自行车停放充电场所的建设应满足《关于印发〈关于加强电动自行车充电场所、设施建设和运营维护的指导意见（试行）〉的通知》（徐消委办〔2022〕6 号）、《关于印发〈徐州市电动自行车消防安全综合整治方案〉的通知》（徐消委办〔2023〕17 号）、《关于印发〈全市电动自行车停放充电场所建设方案（试行）〉的通知》（徐消委办〔2024〕8 号）等文件的要求。					
5	公 共 配 套 设 施		——			12	遵 守 事 项	1、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，均应依据已经依法批准的详细规划中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》《江苏省城乡规划条例》《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》《省政府办公厅关于加强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 号）等法律法规和技术规范标准有关规定。 2、本规划条件是我局审批规划设计方案的依据之一。 3、本规划条件未涉及事项按《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》《工业项目建设用地控制指标》《江苏省建设用地指标（2022 年版）》要求等现行的有关法律、法规、规范和技术规定执行。 4、本规划条件有效期一年（自发出之日计算），未出让逾期无效。 5、本规划条件及附图解释权属徐州市铜山区自然资源和规划局。	



区位图



麦楼中沟南同创路东A地块
规划条件附图



1:2000

图例

- 道路红线
- 拟出范围控制坐标
X=39518881.830
Y=3783985.391
- 规划范围线
- 拟出让地下空间范围
- 规划绿线

黄浦路

麦楼南中沟

18
10
20
15

X=39513990.205
Y=3778280.729

X=39513983.664
Y=3778275.335

X=39513982.594
Y=3778269.374

同
创
路

26
8

X=39514129.675
Y=3778267.493

X=39514275.611
Y=3778276.562

麦楼中沟南同创路东A地块
一类工业用地(地表)
地表: 21772m² (32.66亩)
地下: 21772m² (32.66亩)

X=39514129.489
Y=3778131.665

纬二路

X=39514184.588
Y=3778128.259

X=39514185.161
Y=3778134.632

X=39514255.094
Y=3778128.349

北
京
路

50