连云港市赣榆区建设项目规划条件

项目名称：佰益食品科技东、香港路南侧地块（8578.00）

案卷编号：赣开审规条〔2026〕008(工业)

江苏省赣榆经济开发区管理委员会

2026 年 10 月 8 日

一、项目名称

佰益食品科技东、香港路南侧地块（8578.00）

二、案卷编号

赣开审规条〔2026〕008(工业）

三、用地位置

江苏省赣榆经济开发区香港路南侧、怀仁路西侧（详见红线图）

四、建设基底面积

8578.00 平方米（建设基地面积以出让（划拨）用地红线对应的不动产权属证书载明的面积为准）

五、规划用地性质

二类工业用地

六、规划控制要求

（一）控制指标

1、容积率

FAR＞1.2

2、建筑系数

＞50%

3、绿地率

＜7%

4、建筑高度

＜24 米，若因生产需要突破建筑限高，需在规划方案中

专篇技术论证和相关说明。

5、室外地坪标高

用地红线内场地高程应与周边相邻城市道路及相邻用地标高相衔接，沿城市道路场地高程按照不大于相邻城市道路高程60厘米进行控制，且应符合防洪排涝的要求。

（二）建筑退让

东临 绿化用地 ，建筑退让用地边界≥3 米 ；

西临 工业用地 ，建筑退让用地边界≥5 米，且与相邻建筑满足安全、消防距离；

南临 排水用地、绿化用地、消防用地 ，建筑退让用地边界≥3 米，且与相邻建筑满足安全、消防距离；

北临 香港路 ，建筑退让用地边界≥8 米；

其他:北侧沿路围墙采用透空栏杆且与西侧厂区围墙保持平齐，退让部分作为绿化用地，绿化由用地单位负责实施及养护，其它方向围墙退用地边界0米，传达室退让用地边界3米，且应≤50平方米，若＞50平方米应按其它建筑退让红线要求执行。地块红线内的污水等市政公用设施及其有关设施，需保留且应保护(围墙等设计及建设时需避让，避免压覆并利于检修)。

（三）交通组织

1、机动车出入口

机动车出入口方向为 北（在取得用地手续后方可实施）。

开设出入口须避让路灯杆、公交停靠站等，并符合相关规范要求，同时须采取措施，确保地下(上)管线(道)安全，并符合相关规范要求。

2、停车配建

总体要求：停车位面积应根据具体停车方式按照国家和省有关标准、规范执行。配建停车位（含非机动车）应按100%比例建设充电基础设施或预留充电桩的建设安装条件，配套建设的停车场应当与主体工程统一设计、施工、竣工核实。

机动车≥0.3 辆/百平方米（工业办公、创新研发：机动车≥0.6辆/百平方米），非机动车≥0.5辆/百平方米，电动自行车位应不低于非机动车位总数的50%，电动自行车停车充电装置数量不应低于电动自行车停车位的15%。电动自行车停车位设置应同时满足《车库建筑设计规范》(JGJ100-2015)、江苏省《电动自行车停放充电场所消防技术规范》（DB32T3904-2020）及我市已出台的电动自行车管理相关文件的要求。

（四）配套设施等

1、用地中企业内部行政办公及生活服务设施用地面积不得超过总用地面积的 7%，建筑面积不得超过总建筑面积的15%。

2、绿色建筑和装配式建筑执行连云港市住房和城乡建设局《关于明确绿色建筑和装配式建筑配建要求的通知》(连

建科[2021]460号）及《关于明〈确关于进一步明确绿色建筑和装配式建筑配建要求的通知〉相关要求的通知》(2023年)等相关要求。

3、海绵城市：项目建设应满足海绵城市建设相关要求，雨水年径流总量控制率、径流污染等控制性指标应符合《连云港市海绵城市专项规划(2016-2030)》的要求，结合实际参照执行《关于印发〈连云港市海绵城市建设设施标准图集〉的通知》(连建发(2024)333号)。规划建设用地面积20000平方米以上的新建建筑应建设雨水收集利用设施。每公顷建设用地宜建设不小于100立方米的雨水调蓄设施，并满足海绵城市建设的相关要求。

（五）市政基础设施等

1、结合建筑总平面图及周边现状，规划市政管线，对项目配套建设的给水、雨水、污水、供电、燃气、通信、有线电视等管线及附属设施进行管线综合设计。市政管线接入周边道路市政管网，需衔接好新建管线与现状、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，最终方案以有关部门及公共管线产权单位审查意见为准。允许政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、穿过、穿越项目用地。管线综合设计参照《城市工程管线综合规划规范》(GB50289-2016)的要求执行。

2、室外场地竖向标高满足防洪、防潮要求，同时做好与

周边道路标高相衔接。

3、配电房、水泵房以及通信设施用房等应予以落实。

（六）地下空间及人防工程

鼓励地下空间的合理开发利用，地下空间开发建筑的主要使用功能是人防、停车。地下部分不计入容积率，容积率具体计算办法按照连自然资发[2022]185号文执行。

地下空间应当统筹规划，有序开发。地下空间利用应与地面建筑、人防工程、地下地上交通、管网及其它地下构筑物统筹规划、合理安排，并符合地下文物保护的要求。同一街区内的公共地下空间应按规划进行互通设计。

地下空间开发利用按照《连云港市城市地下空间开发利用的暂行意见》(连自然资发(2019)562号)执行，深度不大于2层，原则上不进行商业性开发。

地下室退让用地边界≥5米，且满足施工安全、地下管线敷设要求。防空地下室按照《江苏省人民防空工程建设使用规定》(江苏省人民政府令第129 号)执行。

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》、《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。

七、建设工程设计方案相关要求

（一）总体要求

1、规划设计要符合《建设工程设计文件编制深度规定》(2016 年版)的相关规定。

2、规划设计要符合《江苏省城市规划管理技术规定(2025 年版)》的相关规定。

3、规划设计应符合《无障碍环境建设条例》(2012 年版)及《无障碍设计规范》((GB50763-2012)的相关规定。

4、建筑设计应满足《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018 年版) 和《建筑防火通用规范》GB55037-2022 的相关规定。

5、建筑设计应满足《建筑抗震设计规范》GB50011-2010(2016 年版)的相关规定。

6、需满足其它所涉及国家、省、市相关法律法规要求。

（二）总平面设计要求

厂区布局排列有序，建筑风格与周边环境相协调。

在 1:500 或 1: 1000 现势性地形图(包含场地及周边 1/500 或 1/1000 的现势管线图)上做总平面规划图(注明用地红线用地各角点坐标、道路红线及尺寸、建筑退让线及尺寸、建筑

名称或编号、建筑平面尺寸、建筑层数、建筑间距、建筑±0.00标高、用地平衡表、综合技术经济指标和公建配套设施详细配建表等)，总平面图在表示拟建情况的同时需正确全面反映地块周边现状情况及规划条件所载明的道路、绿地、公共设施配套及邻避设施等规划信息。落实出入口与市政道路衔接的平面设计，注明出入口控制点坐标、设计标高、转弯半径等。机动车位需编号。

（三）建筑单体要求

1、建筑物的形态、体量、尺度、色彩以及空间组合关系应与周围的空间环境相协调，采用简洁的现代建筑造型，形成清新明亮的风格特征。重要城市界面控制地段建筑物的建筑风格、建筑高度、建筑界面等应与相邻建筑基地建筑物相协调。

2、对于拟设置功能有油烟、噪音等环境卫生影响的，应统一设置专用排烟通道、排污设施。

预留太阳能设施位置。新建有热水需求的建筑，应统一设计和安装太阳能热水系统。上下水管道和溢水管道不得在建筑外墙敷设。

建筑的空调室外机不得裸露无序设置，应结合建筑立面设计一体化考虑，合理、有序、集约设置空调室外机板，统一设置冷凝水排水管道。

新建建筑单体屋顶需新建光伏发电设施，光伏发电设施

与主体统一设计、施工、竣工核实。

（四）关联性要求

1、环境影响评价

建设项目应当根据需要组织编制环境影响评价。

2、安全评价

建设项目应当根据需要组织编制安全评价。

3、交通影响评价

建设项目应当根据需要组织编制交通影响评价。

4、专家评审

在建设工程设计方案阶段，规划主管部门在审查过程中，应当根据需要组织专家评审。

八、其他要求

1、凡本规划条件未作具体规定的，应按国家、省、市以及我委现行的法律、法规、规范、技术标准、文件的要求执行。

2、报审的建设工程设计方案应符合本规划条件的各项要求。

3、遇有重要考古发现、规划调整或其他重大事项的，可依法按程序对规划条件调整或撤回。

4、项目建设还应满足发改、环保、建设、消防、应急等主管部门的相关要求。

九、备注

1、本规划条件自发出之日起有效期为18个月，超过有效期出让国有土地使用权的，应当在出让前重新核定规划条件。

2、本规划条件的用地红线图统一采用2000国家大地坐标系3度分带40带坐标系，中央子午线采用东经120度，基准标高采用1985 国家高程。

3、本规划条件由江苏省赣榆经济开发区管理委员会负责解释。

拟用地块红线图



1:500

2026年7月2日