

建设项目规划设计条件

奎规条字（2026）第 5 号

根据奎屯市国土空间总体规划、奎屯市 G217 国道以西仓储物流区控制性详细规划，对 312 国道以北，217 国道以西地段用地提出以下规划设计要求：

一、用地规划要求：

(一)、规划建设用地位置、范围：**312 国道以北，217 国道以西**

(二)、规划建设用地性质：**工业用地**

(三)、规划建设用地面积：**13504.56 平方米**

二、建筑规划要求：

(一)、建筑使用性质：**厂房、仓库、堆场及配套设施**

(二)、建筑规模：**10800 平方米—27000 平方米**

(三)、建筑高度：**不大于 10 米**

(四)、建筑层数：**不大于 2 层**

(五)、建筑退让距离：**东侧、南侧、西侧退界距离不小于 3.0 米；北侧退界距离不小于 3.0 米且与现状架空电力线、北疆铁路线满足相关规范要求。**

三、使用强度要求：

(一)、容积率：**0.8—2.0**

(二)、建筑系数：**不小于 40%**

(三)、建筑间距：**该项目规划建筑退界距离除满足以上最小退界间距要求之外，与周边建筑须满足消防、安全、交通等间距的要求。**

四、交通规划要求：

(一)、出入口方位：**与原路口合用，不单独开设出入口**

(二)、道路系统：路网系统应与城市道路交通系统有机衔接，满足车辆通达、连续、安全、符合无障碍要求。

(三)、停车泊位：机动车 0.1 车位/100 m² 建筑面积，非机动车 0.8 车位/100 m² 建筑面积。

五、绿化规划要求：

(一)、绿地率：不应大于 20%

(二)、其他要求：绿化布置应根据企业性质、环境保护及厂容、景观的要求，结合当地自然条件、植物生态习性、抗污性能和苗木来源，因地制宜进行布置。在有条件的库房或建筑物墙面、挡土墙顶及护坡等地段，宜布置垂直绿化，满足检修、运输、安全、卫生及防火要求的同时，避免与建筑物、构筑物、地下设施的布置相互影响。

六、城市设计要求：与该项目整体规划，统一考虑

(一)、规划应满足《奎屯市建筑色彩与外部造型及装饰材料管理规定（暂行）》的要求。

(二)、建筑形式：规划区内应根据功能分区不同，在符合生产流程、操作要求和使用功能的前提下，建筑物、构筑物等设施应紧凑、合理，与周边建筑协调统一，造型宜美观、简洁、大方。沿城市道路的建筑应进行公建化处理，不宜设置堆场。

(三)、建筑色彩：根据使用功能不同而选用不同的外饰面材料。建筑色彩遵循主色调协调统一、辅色调协调变化、衬托互补的原则。

(四)、建筑节能：建筑应采用节能、环保型材料和器具。

七、市政设施要求：与该项目整体规划，统一考虑，给水、排水、供热、电力、电讯等市政管线均由城市管网接入。污水排放前必须

经过处理加工，达到国家要求的排放标准才能排放，减少环境的污染。

八、公共设施要求：

九、其他规划要求：

十、用地界线、建筑退界：见附图。

十一、有效期限：

一年，非因依法变更规划条件，建设单位在规划条件期满后仍未取得建设用地规划许可证的，应当申请延期一年。未申请延期的，核定规划条件的文件自行失效。

承办人：易振丽

审核：杨华



建设项目规划设计条件附图



