

淮安市自然资源和规划局

建设用地规划条件

项目名称：漕城路加油站地块

储备单位：淮安市土地储备中心

地块位置：清江浦区清浦街道办事处

四至范围：详见附图

项目编号：淮自然资条字第 3208122025GT00004 号

编制日期：2024年11月25日



一、地块概况

1. 区位、用地范围及面积

地块所处区位：清江浦区清浦街道办事处

地块四至范围：北至用地地界、东至漕城路、西至二污厂、南至用地地界。

地块总用地面积：地上可用用地面积 1500 平方米，地下可用用地面积 1056 平方米。（面积以实测为准）

2. 用地现状及分析

详见规划条件红线附图。

二、技术经济指标

用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高和 层数
公用设施营业 网点用地 (加油、加气 站用地)	1500	≤0.5	≤40%	≥15	≤12 米



三、配套设施指标

公共、公用配套设施及要求	
停 车	按需配置
地下空间开发	(1) 地下可用用地面积：1056 平方米； (2) 开发深度：地面向下深度≤ 15 米； (3) 不计入地上容积率计算。 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》、《江苏省城乡规划条例》、《江苏省城市规划管理技术规定》（2011 版）、《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	按相关技术规范要求配置必要的公共设施及市政公用配套设施，如公厕、垃圾收集站、配电房、消防设施等。 人防、消防等要求以相关部门意见为准

四、建筑退让

(1) 退让用地边界：规划建筑物或构筑物(包括加气机、气罐)退让用地地界不得小于3米；规划建筑主要朝向退让建筑用地边界不得小于规定间距的一半，次要朝向退让建设用地边界不得小于山墙间距的一半。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。地下建筑退界距离应不小于基础底板埋深的50%，且不得小于5米。

(2) 建筑间距：应符合《江苏省城市规划管理技术规定(2011版)》及人防、消防、环保、安全、交通等要求，与周边民房建筑间距需符合相关要求。

(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。

(4) 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、绿色建筑和海绵城市等的相关规定。具体按《江苏省绿色建筑发展条例》及江苏省《关于推进海绵城市建设的指导意见》执行。

(5) 满足消防、安全、环保、水利、交通等要求和加气站建筑设计有关规范《汽车加油加气加氢站技术标准》(GB/50156-2021)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：出入口可沿漕城路设置，出入口设置应符合相关规定要求。

(2) 道路交通：合理组织内外部交通流线，满足通行和消防

要求。

2. 管线综合

(1) 依据《淮安市地下管线管理条例》、《淮安市城市管线工程规划管理暂行办法》（淮政发〔2004〕112号）等相关规定，按照地下管线综合规划、控规、各专项规划、相关技术规范 and 文件要求，实行雨污分流的排水制度，污水经无害化处理后与雨水分别排入道路管网。

(2) 管线综合设计应与城市各类管线和竖向设计充分衔接，科学合理，各类管线应定性、定量、定位。

(3) 综合考虑排水、电力、通信等管线设置。

六、其他要求

1. 总图及单体建筑方案需报我局审批。

2. 应做到建筑、交通、绿化整体协调赋予特色，重点突出沿周边道路的景观设计，应采用现代设计元素，体现现代化企业形象。

3. 应按规定配套建设节水设施，并与主体工程同时设计。

4. 满足节能减排要求。

5. 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》（JGJ26-2010）、《海绵城市建设评价标准》、《绿色建筑评价标准》（GB/T50378）、《江苏省绿色建筑发展条例》、《江苏省绿色建筑评价标准》、《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)等规范相关要求执行。

6. 符合环保、抗震、消防、卫生等相关专业部门的有关规定要求。

7. 建设工程设计方案报批文本应带有城市标识内容。

8. 合理布置经济便捷的道路系统,并做好消防通道及无障碍设计。

9. 各建筑之间须满足供电、消防、人防、环保等要求。

10. 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,特殊情况下可征询有关部门意见。

11. 场地内停车位设置须满足《淮安市区建筑物停车设施配建准则(试行)》等规范要求。

七、规划设计成果要求

1. 1:500 或 1:1000 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. 电子文件(DOC、DWG 文件)。

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清江浦分局负责解释。

2. 本地块规划条件的有效期为二年，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3208122025GT00004