

淮安市自然资源和规划局

建设用地规划条件

项目名称：韩侯大道南侧、来凤路东侧地块

储备单位：清江浦区黄码镇人民政府

地块位置：北至韩侯大道道路红线

南至相邻地界范围线

西至来凤路道路红线

东至相邻地界范围线

编号：淮自然资条字第 3208122025GT00020 号

编制日期：2025 年 2 月 19 日



一、地块概况

1. 区位、用地范围及面积

地块所处区位: 淮安市清江浦区

地块四至范围: 北至韩侯大道道路红线, 南至相邻地界范围线, 西至来凤路道路红线, 东至相邻地界范围线。

地块总用地面积: 地上可用用地面积为 48865 平方米, 地下可用用地面积为 44380 平方米。

2. 用地现状与分析

地块用地情况详见红线图。

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
工业用地	48865	≥1.3	≥45%	≤7%	50 米

备注: 容积率是指一个地块的地上建筑总计容面积与净用地面积的比率。

三、配套设施指标

公共、公用配套设施及要求	
停 车	机 动 车：小汽车：按不小于 0.3 车位/100 m²建筑面积配置；大型车等车型，根据厂区需要配比，按《淮安市区建筑物停车设施配建准则（试行）》系数换算 非机动车：按 0.4 车位/职工配置
地下空间开发	（1）地下可用用地面积：44380 平方米（用地红线范围内地下空间）； （2）用途：不得进行商业开发，仅可用作本地块配套的停车、设备用房、人防设施等； （3）开发深度：地面向下深度≤15 米； （4）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	1、 厕所不宜单独设置。 2、 附属用房宜集中布置。 3、 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、建筑退让

(1) 退让城市“五线”：规划建筑高度不大于 24 米部分退让韩侯大道和来凤路道路红线不得小于 5 米，规划建筑高度大于 24 米部分退让韩侯大道和来凤路道路红线不得小于 8 米，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) 退让用地边界：规划建筑退让东侧地界、南侧地界用地红线不得小于 5 米，应满足《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。

(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（2011 年版）》《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）》《工程建设项目“多测合一”技术规程》的相关规范执行。

五、交通组织及市政管线导引

1. 交通组织

(1) 出入口方位：建议沿来凤路路设置出入口，且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. 设计方案须满足消防、安全等相关专业规定规范，确保安全生产。鼓励企业建设使用四层及以上配工业电梯的高标准厂房。

2. 总图及单体建筑方案需报我局审批。

3. 项目所需行政办公、生活配套设施的用地面积不得超过总用地面积的 7%，行政办公、生活配套设施的建筑面积比例不宜超过 15%。

4. 用地内严禁规划成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

5. 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。

6. 应按规定配套建设节水设施，并与主体工程同时设计。

7. 项目建筑设计方案须满足供电、消防、人防、环保、节能、抗震、卫生、安全等相关专业部门的有关规定要求。

8. 建设工程设计方案报批文本应带有城市标识内容。

9. 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。

10. 黑线控制要求——地块内部或沿路有高压线的，应征询电力主管部门意见，严格按照相关技术规范要求执行。

11. 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。

12. 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，2022年1月1日执行）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。

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

14. 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《海绵城市建设评价标准》《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）《江苏省绿色建筑发展条例》《江苏省绿色建筑设计标准》《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）》《省人民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）《工程建设项目“多测合一”技术规程》等规范相关要求执行。

15. 项目按照江苏省自然资源厅《关于印发进一步推进工业用地提质增效实施细则的通知》（苏自然资发〔2021〕264号）文件执行。

七、规划设计成果要求

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3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) 建筑沿道路立面效果图（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。

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 3208122025GT00020 号。

编号：淮自然资条字第3208122025GT00020号

米

韩侯大道

来凤路

地上拟用地范围

地下拟用地范围

河

项目名称：韩侯大道南侧、来凤路东侧地块

储备单位：清江浦区黄码镇人民政府

用地性质：工业用地

用地面积：地上可用用地面积为48865平方米，
地下可用用地面积为44380平方米

日期：2025年2月19日



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App