

淮安市自然资源和规划局

# 建设用地规划条件

项目名称：清江浦区 QH02-15-11 地块

储备单位：淮安市土地储备中心

地块位置：清江浦区

东至华江路

南至大王路

西至东清路

北至军营东路

编号：淮自然资条字第 320800202010002 号

---

编制日期：2020年10月13日





## 一、地块概况

### 1. 区位、用地范围及面积

地块所处区位：清江浦区古淮河特色廊道外延 200 米范围内。

四至范围：东至华江路，南至大王路，西至东清路，北至军营东路。

地块总用地面积：可出让范围面积 38007 平方米。（面积以实测为准）

### 2. 用地现状及分析

用地东西长约 160 米、南北宽约 235 米，地块形状规则，地势较为平整。

## 二、技术经济指标

用地性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高
居住用地	38007	>1.0 ≤2.9	≤30%	≥35%	≤80 米

### 三、配套设施指标

公共、公用配套设施及要求	
物业管理服务用房	按照不低于923平方米配置。
社区党群服务用房	按照不低于419平方米配置。
卫生机构业务用房	按照不低于152平方米配置。
居民健身设施	合理布局体育设施,健身场地要求室内人均建筑面积不低于0.1平方米或室外人均用地不低于0.3平方米的标准,并应在方案设计时考虑健身设施的使用对环境的影响(如噪音)。
车辆充电设施	配建停车场应按100%比例建设充电基础设施或预留充电桩的建设安装条件。在保证安全性的前提下,相对集中设置电动自行车等停车场所及充电设施。
停车	居住部分按每100平方米建筑面积不得少于1.0个且一户不少于1.0个留足机动车停车位,并按每户不得少于1.5个非机动车位留足停车位。
其他配套设施服务设施	鼓励对地下空间进行开发利用。配建相应的人防设施、治安用房(门卫)、净菜超市、垃圾收集站(点)、配电房、燃气调压柜(站)、自来水泵房、消防设施等。消防监控室、门卫应整体建设,便于使用。

## 四、城市设计及建筑设计

### 1.总体要求:

(1) 退让城市“五线”：规划建筑高度不大于 24 米的，退让军营东路道路红线不得小于 12 米，退让东清路、大王路、华江路道路红线不得小于 8 米；规划建筑高度大于 24 米的，退让军营东路、东清路、大王路、华江路道路红线不得小于 15 米。若沿道路建设低、多层临街商业建筑，则退让道路红线不得小于 12 米。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。退让用地边界须满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》等规范要求。

(2) 建筑间距：各类低、多、小高层住宅建筑日照间距系数按不小于 1.41 控制，高层建筑应与周边居住建筑之间进行日照影响分析，须满足《淮安市日照影响分析规划管理规定(2013 年版)》。规划建筑的间距控制等还须满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》及人防、消防、环保、安全、交通、水利等要求。

(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。

### 2.深化城市设计控制要求:

(1) 临路空间建筑控制要求——地块内建筑应避免不规则、异形，与周边现有环境协调，并加强对建筑第五立面的规划设计。建筑主朝向宜以南北向为主，保证良好的日照和通风条件，可根据需要开展风环境评估。

(2) 贴线率、通透率控制要求——设计宜采用组团式布局，规划视线廊道，注重控制建筑密度、高度。

(3) 城市重要节点、制高点建筑控制要求——新建建筑应严

格按照相关规划的要求控制高度、体量。

### 3.深化建筑设计控制要求

(1) 建筑面宽控制要求——规划高层建筑累计面宽不应超出基地长度的  $\frac{2}{3}$ ，建筑高度 50 米以下的面宽不宜超过 55 米，建筑高度 50 米以上的面宽不宜超过 50 米。

(2) 建筑风格、体量、色彩、材质控制要求——建筑风格要求简洁、大方；色彩采用米黄色为主色调，褐色为点缀装饰。

(3) 阳台排水要求——阳台应有独立雨污排水系统，污水管应接入小区污水管网。

(4) 沿主要道路立面要求——建筑配套的空调室外机位、太阳能等应规律布局，与建筑一体化设计，符合安装和使用需要，确保城市界面整洁有序。

(5) 无障碍设施要求——老人、儿童活动场地、公共建筑以及高层住宅入户空间等应进行无障碍设计，无障碍坡道应使用防滑和无反光的地面材料，并结合绿化景观设置。高差处的坡道、台阶应加设扶手。

(6) 建筑玻璃幕墙要求——建筑外立面设计应考虑对周边环境不产生光污染，如需采用玻璃幕墙或金属幕墙，应采用低反射率镀膜玻璃或非抛光金属板。

### 4.其他要求

(1) 基地内绿地要求——根据江苏省绿色建筑技术审查要求，新建居住区人均公共绿地面积不应低于 1 平方米（按每户 3.2 人计算）。集中绿地宽度不应小于 8 米，在标准的建筑日照阴影线范围之外的绿地面积不应少于  $\frac{1}{3}$ ，其中应设置老年人、儿童活动场地。

(2) 绿化规划指引——鼓励辟设平台和公用空中平台，鼓励采用屋顶绿化、垂直绿化、空中花园、平台种植等高空绿化美化

环境。基地绿化应与周边绿化做好衔接。

## **五、交通组织及市政管线导引**

### **1.交通组织**

(1) 出入口方位：小区出入口可沿军营东路、华江路、大王路及东清路设置，出入口设置应符合相关规定要求。

(2) 交通影响评价：依据《省住建厅、公安厅关于加强城市规划交通影响评价工作的通知》（苏建规〔2012〕587号）及《关于印发〈淮安市城市建设项目交通影响评价管理规定〉的通知》（淮规发〔2010〕41号）规定，应与建设工程设计方案同步开展交通影响评价。

### **2.管线综合**

(1) 依据《淮安市地下管线管理条例》、《市政府关于加强市区住宅小区综合管理工作的意见》（淮政发〔2013〕16号）、《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，同步开展管线综合设计。

(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。

## **六、相关政策规定**

### **1.装配式建筑、全装修成品住房方面要求**

按照淮政办传〔2017〕49号文件要求：新建商品住宅小区中，建筑面积在20万平方米以下的，30%以上实施装配式建筑，建筑面积在20万平方米以上的，80%以上实施装配式建筑。按照淮政发〔2018〕24号文件要求：新建商品房全装修比例达到50%以上，装配式住宅建筑全部实现成品住房交付。

### **2.绿色建筑、海绵城市相关要求**

(1) 规划建设建筑应配建雨水收集利用设施；硬化地面中可渗透

地面面积比例不宜低于 40%。

(2) 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，并符合节能和绿色建筑的相关规定。优先考虑使用集中供暖或热泵系统进行采暖和供热水，积极采用高效节能照明系统，并充分考虑节水设施的设计。

(3) 规划设计应体现低碳理念。建筑节能及绿色建筑设计、海绵城市应按照《海绵城市建设评价标准》、《绿色建筑评价标准》(GB/T50378-2014)、《江苏省绿色建筑发展条例》、《江苏省绿色建筑设计标准》、《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〔2012〕2号)等规范相关要求执行。

### 3. 适老建筑

如建设适老建筑，应满足《老年人居住建筑设计规范》要求。

### 4. 其他要求

应符合《淮安市防震减灾管理办法》(淮政规〔2012〕2号)等相关要求。

## 七、规划设计成果要求

### 1. 建设工程设计方案

(1) 规划说明书(含技术经济指标)

(2) 图纸(A3规格规划设计文本合订本4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(含技术经济指标;须在现状地形图上绘制,总平面图的坐标系须与地形图一致。)

④ 建筑单体平、立、剖面图(标注尺寸、材质、色彩等)

⑤建筑沿军营东路、大王路立面效果图（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) 反映设计构思的三维模型或动画等 (\*.max 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) 规划成果光盘两份（规划说明书为 word 格式，图形文件为 \*.dwg 和 \*.JPG 格式）。

## 2. 管线综合设计方案

按《淮安市建设项目管线综合设计指导书》执行，应与建设工程设计方案相互协调，可同步设计、同步报审。

## 3. 交通影响评价报告

按《淮安市城市建设项目交通影响评价管理规定》执行，应同步评价、同步报审，应与建设工程设计方案相互协调。

## 八、附则

1. 相关事项按国家、省、市法律、法规、规范、技术标准等要求执行。

2. 本规划条件有效期两年，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用地规划条件。

3. 本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。