

淮安市自然资源和规划局



建设用地规划条件

项目名称：生态文旅区 221#地块

储备单位：淮安市土地储备中心

地块位置：淮安生态文旅区

东至山阳湾路

南至茭陵一站引河

西至小盐河

北至沁春路

编号：淮自然资条字第 320800202060004 号

编制日期：2020 年 08 月

一、地块概况

1. 区位、用地范围及面积

地块所处区位：淮安生态文旅区行政核心片区

四至范围：东至山阳湾路，西至小盐河，南至茭陵一站引河，北至沁春路

地块总用地面积：可出让范围面积 189035 平方米。（面积以实测为准）

2. 用地现状及分析

用地长约 820 米，宽约 250 米，呈西北-东南走向，地形较为平整，周边为基本建成区。地块西侧、南侧均为已建成居住区，东侧为已建成中小学、幼儿园，北侧规划有医院、社会福利设施，地块东北为未开发利用地。

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
居住用地（可配建建筑面积不大于 5% 的商业）	189035	> 1.0 ≤ 2.0	≤ 25%	≥ 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	按照不低于地上地下总建筑面积千分之四的比例配置物业管理服务用房。其中，用于业主委员会议事活动的用房，按建筑面积四十平方米配置。
社区党群服务用房	按照每百户不少于30平方米，最低不少于400平方米的标准，建设社区综合服务中心，底层建筑面积不小于100平方米。社区党群服务用房应集中设在方便居民办事的楼房低层和适宜方位，不得设在地下楼层、高于地面三层、阁楼或边角位置，不得把分散的小微空间累计为办公及服务群众用房面积。
居家养老服务用房	按每百户20至30平方米配套建设社区居家养老服务用房，并与住宅首期同步规划、同步建设、同步验收、同步交付。住宅小区交付时，配建养老服务设施的产权，无偿移交所在街道（乡镇）管理，归社区使用。
卫生机构业务用房	按社区卫生服务站标准建设，面积不小于150平方米，开设日间观察床3张，不设病床。
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	配建停车场应充分预留汽车充电设施，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。

邮政服务场所和智能信报箱	<p>(1) 设置建筑面积不低于50平方米的邮政服务场所。(2) 邮政服务场所宜设置在小区主入口或者楼房地面层,具有独立使用通道,方便邮件快件的收投。(3) 邮政服务场所建设应当符合国家有关工程质量和安全的要求,配备水、电、通讯等基本设施,兼顾防火、防盗等安全管理要求,并综合考虑与其他公共服务设施相邻。(4) 邮政服务场所应当本着共享开放的原则,对邮政及所有快递企业开放,由物业部门对其进行日常管理维护,及时维修更新,确保正常使用。(5) 智能信报箱设置应符合相关标准。其格口总数,不应少于住宅户数,集中设置的智能信报箱宜设一个退信隔口。(6) 邮政服务场所不能满足智能信报箱布设的,智能信报箱宜靠住宅单元门厅、住宅组团的主要通道及小区出入口附近设置。</p>
停 车	<p>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2.0个留足小汽车停车位,并按每100平方米建筑面积不得少于1.5个非机动车位留足停车位;商业部分按每100平方米建筑面积不得少于于0.8个小汽车停车位、1.5个非机动车位留足停车位。</p>
其他配套设施	<p>鼓励对地下空间进行开发利用,本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。配建相应的人防设施、治安用房(门卫)、公厕(面积不小于50平方米,并设置对外独立出入口)、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。</p>

注: 文体活动用房、警务室、居家养老服务用房、卫生机构

业务用房应与社区党群服务用房集中建设，总面积不小于 2000 平方米，并无偿移交。

四、城市设计及建筑设计

1. 总体要求

(1) 规划建筑退让沁春路绿线不小于 5 米(绿线宽度 15 米)，退让茭陵一站引河河道蓝线(蓝线宽度 20 米)不小于 5 米，退让小盐河河道蓝线(蓝线宽度 20 米)不小于 8 米，由地块西侧及南侧用地边界交叉点沿小盐河向北 250 米范围内退让小盐河河道蓝线不小于 15 米；规划建筑高度不大于 24 米部分退让山阳湾路道路红线不得小于 5 米；高度大于 24 米部分退让山阳湾路道路红线不得小于 10 米。如沿路布置商业则应退让沁春路绿线不小于 10 米，退让山阳湾路道路红线不小于 10 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，与北侧中小学教室的日照间距系数按不小于 1.61 控制，与北侧幼儿园主要生活用房的日照间距系数按不小于 1.66 控制；高层建筑应与周边居住建筑、中小学教室、幼儿园主要生活用房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。

（4）紫线控制要求：该地块位于地下文物埋藏区以外，根据相关规定要求，在地下文物埋藏区范围外的用地面积5万平方米以上的建设项目，建设单位应在施工前完成考古调查、勘探、发掘工作。

2.深化城市设计控制要求

（1）临路空间建筑控制要求——地块临承恩大道、海天路，方案设计时，应着重考虑沿小盐河、茭陵一站引河的城市界面。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——为减少地块建设对山阳湾路、小盐河视线通透和景观的影响，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。为保持主干道沿线的开敞，不得将高层建筑全部布置在城市主要道路沿线，不得沿河（路）连续封闭布置。

（3）城市重要节点、制高点建筑控制要求——地块临承恩大道、海天路，新建建筑应严格按照相关规划的要求控制高度、体量，在片区内与现有建筑统一协调。在用地转角处，结合建筑布局科学合理、人性化规划设计绿地广场，丰富景观，便于使用。

3.深化建筑设计控制要求

（1）建筑面宽控制要求——沿城市道路、滨河道等公共空间的规划高层建筑累计面宽不应超出基地长度的2/3，且建筑高度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——居住建筑底部宜采用石材饰面，中上部采用高品质的外墙装饰材料；商业建筑宜采用石材、金属板等体现品质的建筑材料。居住建筑色彩应素雅稳重、宜采用淡暖色调，商业建筑色彩与居住建筑色彩相协调，与功能匹配。

建筑风格、体量、色彩等应参照《淮安生态新城特色空间与色彩规划》等相关要求执行。

(3) 商业用房控制要求——不得规划商住楼，且不得开设小开间门面。商业用房禁止沿小盐河、茭陵一站引河设置；限制沿山阳湾路设置；宜沿沁春路集中设置。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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，扶手应限制不锈钢的使用。

(7) 建筑玻璃幕墙要求——建筑外立面设计不应对周边环境产生光污染，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1/3,其中应设置老年人、儿童活动场地。

下列情况的绿地不计入绿地率指标:

- ①住宅院落围墙内的绿地。
- ②底层架空层水平投影范围内的绿地。

(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:小区出入口距离沁春路、山阳湾路、秋实路道路交叉口不宜小于50米。小区出入口应与东侧学校大门保持一定距离。

(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,重点考虑北侧中学、小学、幼儿园接送学生车辆的停车及与周边项目的综合交通影响。

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，建筑不低于江苏省二星级绿色建筑标准。建筑节能及绿色建筑设计、海绵城市应按照《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》（JGJ 26-2010）、《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)

④建筑单体平、立、剖面图(标注尺寸、材质、色彩等)

⑤建筑沿承恩大道、山阳湾路立面效果图(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。

(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，可同步评价、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生态文旅区分局负责解释。

四