

淮安市自然资源和规划局

建设用地规划条件

项目名称：茶巷东侧、竹巷街北侧地块

地块位置：淮安区

东至竹巷北街

南至竹巷街

西至茶巷

北至无名巷

编号：淮自然资条字第 320800202030052 号

编制日期：2020年09月11日



一、地块概况

1. 区位、用地范围及面积

地块所处区位：淮安区

四至范围：东至竹巷北街，西至茶巷，南至竹巷街，北至无名巷

地块总用地面积：建设用地范围面积 4442 平方米。（面积以实测为准）

2. 用地现状及分析

详见地块内地形图。

二、技术经济指标

| 区块编码 | 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 |
|------|--|------------------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|
| A | <u>文化设施用地、商业用地（商业建筑面积不得超过总建筑面积的 10%）</u> | <u>4442</u> | <u>≤1.0</u> | <u>≤50%</u> | <u>≥30%</u> | <u>≤13米（檐口高度≤9米）</u> |

三、配套设施指标

| 公共、公用配套设施及要求 | |
|--------------------------|--|
| 停 车 | 文化设施非机动车停车：按2.0/100m ² 建筑面积以上标准设置； 商业非机动车停车：按3.0/100m ² 建筑面积以上标准设置。 |
| 其 他 配 套 服 务 设 施 | 配建相应的治安用房（门卫）、公厕（面积不小于50平方米，并设置对外独立出入口）、配电房、消防设施等。 |

四、城市设计及建筑设计

1.总体要求：

(1) 退让城市“五线”和用地边界：拟建建筑退让东侧竹巷北街、南侧竹巷街、西侧茶巷和北侧无名巷道路红线要严格控制，保持历史街区原有尺寸，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) 建筑间距：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、抗震、文保、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。

2.深化城市设计控制要求：

(1) 临路空间建筑控制要求——沿街建筑样式与风格应与街

巷历史和环境风貌相契合，体现其不同历史时期的积淀特征，保持和延续界面封闭感、历史主导功能与连续性特征。

(2) 黑线控制要求——地块内部或沿路有高压线的，应严格按照相关技术规范要求执行，特殊情况下可征询电力主管部门或电力公司意见。

(3) 城市重要节点、制高点建筑控制要求——地块位于河下古镇历史文化街区重要区域，新建建筑应严格按照《淮安市河下古镇历史文化街区保护规划》要求控制高度、体量，在片区内与现有建筑统一协调。方案阶段由专业设计单位从不同的角度（如城市重要的交通轴线、景观廊道、节点/制高点视线通廊空间等）进行实景三维模拟，必要时建筑高度应进行适当调整。

3.深化建筑设计控制要求

(1) 建筑风格、体量、色彩、材质控制要求——建筑风格以“青砖小瓦”“两坡硬山”的民居风格为主，与河下历史街区整体风貌和周边环境相协调，打造具有地方特色的文化精品。注重木雕、砖雕、石雕的建筑装饰运用。沿街建筑空调外机、太阳能热水器、牌等应统一规范和隐蔽设置，并保障安全；商业店招店名以木质牌匾式为宜，规范其设置位置、尺度、材料和形式，不得设置有违街区历史氛围的灯箱广告。每个建筑单体考虑空调外机的位置：一般院落内的建筑，结合院内景观，做室外花格箱置外机；沿街建筑外机应置于背面，结合窗台、走廊做室外花格箱置外机。

(2) 无障碍设施要求——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、台阶应加设侧

壁或扶手，扶手应减少不锈钢的使用。

4.其他要求

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。

五、交通组织及市政管线导引

1.总体要求。

按照相关技术规范和文件要求，结合地块周边实际情况提出具体要求。

2.分项要求。

(1) 周边城市道路及道路展宽段红线宽度：东、南、西、北四条街道红线宽度详见规划条件附图 (2) 出入口方位：临东、南、西、北四条街道合理设置人行出入口；沿南侧竹巷街和东侧竹巷北街设置非机动车出入口。

(2) 管线综合：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、相关技术规范和文件要求执行。

六、相关政策规定执行要求

1. 装配式建筑方面要求：装配式建筑设置比例按照市政府办文件执行（淮政办传〔2017〕49号）。

2. 其他要求

(1) 落实《淮安市历史文化名城保护规划》中关于河下历史

街巷格局、风貌控制旅游电瓶车功能等要求。

(2) 地块开发前应进行考古勘探工作，并在国有土地使用权出让合同中明确为公共开放型项目。

(3) 硬化地面中可渗透地面面积比例不宜低于 40%。

(4) 规划建筑应按照相关规范要求设计热水系统，并符合节能和绿色建筑的相关规定。

(5) 积极采用高效节能照明系统，并充分考虑节水设施的设计。

(6) 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：《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〔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。

规划设计应体现低碳理念，不低于江苏省二星级绿色建筑标准。

七、规划设计成果要求

（一）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
- (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。

（二）管线综合设计方案

八、附则

1.未详尽事项按国家、省、市及我局法律、法规、规范、技术标准等文件要求执行，本地块规划设计条件由淮安市自然资源和规划局负责解释。

2.规划条件有效期

本地块规划条件的有效期为两年，超过有效期，应当重新核定地块规划条件。