

淮安市自然资源和规划局

建设用地规划条件

储备单位：淮安市土地储备中心

项目名称：运河南路南侧、天津路西侧地块

地块位置：淮安经济技术开发区

学府路以东

运河南路以南

天津路以西

柯山路以北

编号：淮自然资条字第 3208122024GT00108 号

编制日期：2024 年 07 月 17 日

规划条件文本目录

- 一、地块概况
- 二、技术经济指标
- 三、配套设施指标
- 四、城市设计及建筑设计
- 五、交通组织及市政管线
- 六、相关政策规定要求
- 七、规划设计成果要求
- 八、附则

一、地块概况

1. 区位、用地范围及面积

地块所处区位：淮安经济技术开发区

四至范围：东至地界，南至地界，西至地界，北至地界。

地块总用地面积：可出让范围地上面积 52700.8 平方米，可出让地下空间面积 52700.8 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

表 1

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
KF05-02-09	城镇住宅用地 (商服计容建筑面积占总计容建筑面积比例按 ≤ 5% 控制)	地上 52700.8	>1.0 ≤2.5	≤30%	≥30%	≤75m 或 26 层
		地下 52700.8	——			

三、配套设施指标

区块 编码	公共、公用配套设施及要求	
	物业管理服务用房	新建住宅物业管理区域内，建设单位应当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服务用房，低于一百平方米的按照一百平方米配置，并无偿移交。其中，用于业主委员会会议事活动用房的，应当按

	(居住)	照配置物业服务用房的比例合理确定, 一般按照建筑面积二十至四十平方米配置。
	社区党群服务用房	按照每百户不少于30平方米, 进一步提升社区党群服务中心建设水平, 每个社区最低不少于400平方米的标准, 底层建筑面积不小于100平方米建设, 为城乡居民提供生产生活服务。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 (居住)	将社区居家养老服务设施建设纳入城乡社区配套用房建设范围, 新建住宅小区按每百户不小于25平方米配套建设社区居家养老服务用房, 并与住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付。住宅小区交付时, 按照土地出让合同约定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 (综合)	根据社区卫生服务机构的功能任务, 综合考虑我省经济社会的发展水平, 适应人民群众的健康需求, 社区卫生服务中心建筑面积应不低于3000平方米, 开设病床30-50张。社区卫生服务站建筑面积应不低于150平方米, 开设日间观察床3张, 不设病床。
	母婴设施用房 (综合)	(1) 综合考虑母婴逗留情况、建筑面积、人流量和用人单位孕期、哺乳期女职工人数等因素, 在交通枢纽、商业中心、医院、旅游景区及游览娱乐等公共场所, 建设和完善母婴设施。(2) 建筑面积不足5000平方米或日客流量为5000人以下的, 建立使用面积不少于4平方米的独立母婴室; 建筑面积5000至10000平方米或日客流量为5000人至10000万人的, 母婴室使用面积不少于6平方米的独立母婴室; 建筑面积超过10000平方米或日客流量超过10000人的, 建立使用面积不少于10平方米的独立母婴室; 建筑面积超过100000平方米的, 以10000平方米为基数, 相应配备独立母婴室。

	<p>婴幼儿 照护服 务设施 (居住)</p>	<p>将婴幼儿照护服务纳入社区服务体系，新建居住区按每千人不少于10个托位、每个托位使用面积不少于12m²，参照托育机构建筑设计规范，规划建设与常住人口规模相适应的婴幼儿照护服务设施及配套安全设施，并与住宅同步验收、同步交付使用。项目审查合格后，建设单位按有关规定，将资产无偿移交所在县区卫健部门（社会事业局、综合服务局），配套建设婴幼儿照护服务用房由所在地卫健部门移交镇（街道）管理，归社区使用。</p>
	<p>公共健 身设施 (居住)</p>	<p>合理布局体育设施或场地，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。</p>
	<p>充 电 设 施 (综合)</p>	<p>建筑按照不低于总车位1/3比例配建汽车充电设施，其余预留充电桩的建设安装条件。按规定配建电动自行车充电设施。严格新建居住住宅小区规划审批，将电动自行车停放充电场所纳入项目配套，优先在室外露天区域设置，并与主体工程同步规划、同步设计、同步建设、同步验收、同步交付使用。</p>
	<p>城 市 末 端 公 共 配 送 站 点 (综合)</p>	<p>(1) 智能快件箱标准类型为一台主机加若干组副柜组成，原则上200户以下按照一台主机加两组副柜（50个格口以上）标准建设；201户-300户的按照一台主机加三组副柜（80个格口以上）标准建设；超过300户的按照快递量的实际情况适当增加配置。(2) 新建居民小区、商务楼宇需预留智能快件箱配套用房，具体的土地出让规划条件和建筑设计方案由市规划局审查。(3) 居住面积5万平方米以上的居民小区、在校学生数量超过1万人的高等院校以及旧城改造，应提供（预留）一定的快递用房。(4) 住宅应当按照套数设置信报箱，每套住宅设置一个信报箱格口。</p>
	<p>邮 政 服 务 场 所 和 智 能</p>	<p>(1) 住宅总建筑面积10万平方米以上新建住宅区，宜设置建筑面积不低于50平方米的邮政服务场所；5万平方米以上10万平方米以下的新建住宅区，宜设置建筑面积不低于30平方米的邮政服务场所；5万平方米</p>

信报箱 (居住)	<p>以下或者单幢住宅楼的,宜设置建筑面积不低于20平方米的邮政服务场所。(2) 邮政服务场所宜设置在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,使服务功能布局合理完善。(4) 邮政服务场所应当本着共享开放的原则,对所有邮政快递企业开放,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。如住宅单元门厅、走道等公共空间不能满足设置室内智能信报箱的条件时,应在临近住宅小区组团的主要通道附近设置。</p>
停车 (综合)	<p>住宅部分按不少于 1.0 个机动车车位、1.5 个非机动车车位/户或 100 m²建筑面积的双指标控制,取高值配建停车位,应按每 100 户居民不低于 1 个,总数最高不超过 20 个设置访客机动车位;商业部分按不小于 0.8 个机动车车位、3.0 个非机动车车位/100 m²建筑面积的标准执行。住宅部分不得设置地面停车位。</p>
地下空间开发	<p>地下空间与地上空间应执行统一规划、同步开发、同步验收,地下空间开发深度控制按 0—15 米进行控制,主导功能为人防、停车场及配套设施,出入口设置应符合相关法律法规要求。地下空间开发须满足道路管网及安全荷载要求。</p> <p>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》、《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)、《江苏省城乡规划条例》、《江苏省城市规划管理</p>

		<p>技术规定》（2011年版）、《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。</p>
	其他配套设施	<p>按照控规、相关技术规范和文件要求，并统筹考虑地块周边实际情况进行配置，鼓励对地下空间进行开发利用。人防设施、治安用房（门卫）、公厕、垃圾收集站（点）、配电房、燃气调压柜（站）、自来水泵房、消防设施等公共服务设施依据《人民防空法》《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）《江苏省人民防空工程建设使用规定》《江苏省城市规划管理技术规定》等相关法律法规、规范要求配置。无障碍设施按照《无障碍设计规范》和《淮安市政府办公室关于印发淮安市无障碍设施建设管理实施方案的通知》（淮政办发〔2015〕142号）要求执行。消防监控室、门卫宜整体建设。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。</p>

四、城市设计及建筑设计

1. 总体要求

(1) 退让城市五线：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：须满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》等规范要求。

(3) 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，则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、交通等要求。

（4）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）》的相关规范执行。

2.深化城市设计控制要求

（1）地块周边规划环境概述——应遵照地块所在单元控规与城市设计的要求进行下阶段规划设计，同时应注重与周边环境的协调，打造具有相应特色的功能片区。

（2）临路空间建筑控制要求——地块临运河南路，下阶段设计时，应着重考虑运河南路的城市界面，为保持主干道沿线的宽敞大气，沿城市主要道路应形成近低远高的建筑形态排布，不得将高层建筑全部布置在城市主要道路沿线。地块内建筑整体形态以规则稳重为主，并避免不规则、异形建筑，与周边现有环境协调统一，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。

（3）贴线率、通透率控制要求——为减少地块建设对运河南路视线和景观的影响，设计应采用片块式布局，注重控制建筑密度、高度。地块在下阶段建设过程中不允许形成沿河（路）连片布置的格局。

（4）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。

(5) 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。

(6) 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,特殊情况下可有关部门意见。

3.深化建筑设计控制要求

(1) 建筑控制要求——公共建筑形体应力求简洁,并有良好的比例关系。沿城市道路、公共绿地、广场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米以下的不宜超过55米,建筑高度50米以上的不宜超过50米。

(2) 建筑风格、体量、色彩、材质控制要求——规划建筑应具有现代气息,建筑形式新颖,立面简洁美观大方;着重处理沿运河南路沿线城市景观界面,包括沿路空间组织、立面效果、夜景亮化等;注重建筑细部处理,建筑形式简洁典雅,与周围景观相协调,注重景观和空间的完整性。统一考虑店招、太阳能热水器、空调室外主机等安装位置使之与建筑融为一体,精心设置建筑小品,丰富美化环境。

(3) 商业用房控制要求——居住用地地块临主要干道或景观道路不得设置商业用房,不得建商住楼,且不得开设小开间门面。注重沿路建筑立面效果,限制使用普通涂料饰面,底层建议使用

石材类材料饰面。

(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——沿运河南路建筑采用公建化设计，所使用的空调外机、太阳能面板、晾衣杆必须为隐藏式，确保沿城市主要道路界面的干净整洁。

(6) 无障碍设施要求——老人、儿童活动场地以及高层入户空间应进行无障碍设计，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，扶手应减少不锈钢的使用。

(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。新建住宅、党政机关办公楼、医院门诊急诊楼和病房楼、中小学校、托儿所、幼儿园、老年人建筑，不得在二层及以上采用玻璃幕墙。

(8) 电动自行车停放充电场所相关要求——住宅小区内电动自行车集中存放和充电场所如独立设置，应与建筑保持安全距离，纳入小区总平面方案同步报审，其设计标准应当与小区住宅相协调；如设置在建筑内，应当与该建筑的其他部分防火分隔，符合规范要求。电动自行车车库应设置火灾自动报警系统、自动灭火系统及排烟设施。其他应符合《车库建筑设计规范》(JGJ100-2015)《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》(GB 50067)《电动自行车停放场所消防技术规范》(DB32/T 3904-2020)等有关要求。

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（该项指标按每户3.2人计算）。居住街坊内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 低层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——应尽量保存现有草木，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。

按照控规、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：运河南路道路红线宽度24米，天津路道路红线宽度76米。

(2) 出入口方位：运河南路。各类建筑基地出入口距离运河南路道路交叉口不宜小于80米。（河道管理范围内仅用于出入口，不得建设地上、地下建筑物、构筑物。同时须经过水行政主管部门审查并办理相关许可手续。）

(3) 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《淮

安市交通影响评价编制指南》（2022年7月）规定执行。

(4) 综合管线：依据详细规划和相关规定配建给排水、电力、通信、燃气等管线及相应配套设施，并依据《淮安市地下管线管理条例》等相关规定，编制管线综合设计方案。

六、相关政策规定执行要求

1. 配套养老服务用房要求：养老服务用房设置位置及规模需征求民政部门意见。

2. 其他要求

(1) 规划用地面积2万平方米以上的新建建筑物配套建设雨水收集利用设施，设置雨水调蓄池。每公顷建设用地宜建设不小于100立方米的雨水调蓄池。（《江苏省城市规划管理技术规定（2011版）》4.2.4规定要求）。

(2) 合理引导配套商业用房的规划建设，居住区商业用房宜集中设置，严格管控商住一体综合楼。

(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。

(5) 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。

(6) 建筑竖向标高控制方面要求；无障碍设计方面要求。

(7) 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》（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。

（8）规划方案须执行《淮安经济技术开发区居住小区设计导则（2020年版）》。

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2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）建筑沿运河南路立面效果图（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。

6. 方案应按照江苏省自然资源厅、住房和城乡建设厅《关于

发布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）》的通知执行：自2021年12月1日起，建设单位提交的建设工程设计方案应按照《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）》要求编制，包含绿色设计相关内容。

（二）管线综合设计方案

按照相关文件要求，可与建设工程设计方案同步设计、同步报审，应相互协调。

（三）交通影响评价报告

按照相关文件要求，可与建设工程设计方案同步设计、同步报审，应相互协调。

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经开区分局负责解释。

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3208122024GT00108号。

编号：淮自然资条字第3208122024GT00108号

运河南路

24.0

X=3715539.360
Y=503872.972

X=3715525.899
Y=504055.084

X=3715523.605
Y=504086.531

X=3715520.555
Y=504128.245

52700.8平方米
79.05亩

X=3715305.485
Y=503860.341

柯山路

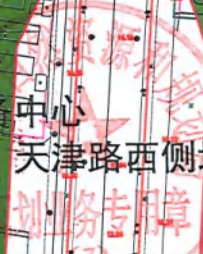
24.0

X=3715330.709
Y=503932.965

X=3715318.947
Y=504117.872

天津路

储备单位：淮安市土地储备中心
项目名称：运河南路南侧、天津路西侧地块
用地性质：城镇住宅用地
用地面积：52700.8平方米
日期：2024.07.17



76.0