

淮安市自然资源和规划局

建设用地规划条件

项目名称：南苑路北侧、锦华路东侧地块

储备单位：淮安市土地储备中心

地块位置：清江浦区

西至锦华路绿化带

东至北京南路绿化带

南至南苑路绿化带

北至光明路道路红线

编号：淮自然资条字第 3208122024GT00154 号



编制日期：2024 年 8 月 28 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。

四至范围：西至锦华路绿化带、东至北京南路绿化带、南至南苑路绿化带、北至光明路道路红线。

地块总用地面积：地上可用用地范围面积 84670 平方米。地下可用用地面积 74664 平方米。

2. 用地现状分析

详见条件附图。

二、技术经济指标

用地性质	地上用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑 限高
商业服务业、居住 用地(商服计容建 筑面积占总计容 建筑面积占比为 5%-10%)	84670	>1.0 ≤2.5	≤22%	≥35%	75 米

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	
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服务用房。其中，用于业主委员会会议事活动的用房不少于40平方米。
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	按每百户不少于25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。
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。
邮政服务场所和智能信报箱	(1) 设置建筑面积不低于30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。

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)。
停车	住宅建筑按每100平方米建筑面积不少于1.5个、且每户不少于1.0个机动车位,每100平方米建筑面积不少于1.5个非机动车位设置。商业建筑按每100平方米建筑面积不得少于0.8个机动车位、3.0个非机动车位设置。商服类建筑停车与住宅类建筑停车应相对分离。应符合《淮安市区建筑物停车设施配建准则(试行)》(淮政发(2016)145号)的规定。
车辆充电设施	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,新建工程均应配置电动自行车充电停车场所,对新建居住区应按照不低于总车位1/3比例配建充电设施。建筑物配建停车场应充分预留汽车充电设施,新建住宅类建筑配建停车位应按100%比例预留充电桩的建设安装条件。应符合《淮安市区建筑物停车设施配建准则(试行)》(淮政发(2016)145号)《淮安市电动汽车充(换)电基础设施建设实施方案》(淮发改办(2023)158号)《淮安市电动自行车充电停车场所设计技术细则(试行)》的规定。
婴幼儿照护服务用房	按每千人不少于10个托位、每个托位使用面积不少于12平方米,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。

地下空间开发	(1) 地下可用用地面积：74664 平方米； (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》、《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。
母婴设施用房	公共建筑中，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；面积5000至10000平方米或日客流量为5000人至10000万人的，建立使用面积不少于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。
其他配套设施	配建相应的人防设施、治安用房（门卫）、公厕（不小于30平方米，并设置对外独立出入口）、垃圾收集站（点）、配电房、燃气调压柜（站）、自来水泵房、消防设施、技术防范（智能化）设施、电信机房（不小于40平方米）、有线电视机房（不小于20平方米）等。消防监控室、门卫应整体建设，便于使用。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、城市设计及建筑设计

1.总体要求:

(1) 退让城市“五线”: 规划建筑退让光明路道路红线不得小于8米; 退让北京南路、锦华路、南苑路绿化带不得小于5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: 规划建筑退让相邻地块用地范围线不小于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。

(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) 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——控制地块内建设对西安路高架视线和景观的影响, 注重控制建筑密度、高度, 不允许形成沿路连片布置的格局。

(3) 城市重要节点、制高点建筑控制要求——地块临近南苑

路高架，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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

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——以现代风格为主，现代色调引导为主。

(2) 沿主要道路立面要求——建筑配套的空调室外机位等应规律布局，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。

(3) 无障碍设施要求——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。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。

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。

(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：可在光明路、锦华路设置出入口，并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 号文件要求实施装配式建筑。

全装修成品住房按照淮政发〔2018〕24 号文件要求执行。

在执行过程中如遇相关问题，以行业主管部门意见为准。

2. 其他要求

(1) 按照《江苏省城市规划管理技术规定》（2011 版）4.2.4

规定要求，本项目配套建设雨水收集利用设施。

(2) 硬化地面中可渗透地面面积比例不宜低于 40%。

(3) 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》、《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。

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。

(二) 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。

(三) 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3208122024GT00154号。

编号：淮自然资条字第3208122024GT00154号

X=3712305.941
Y=499844.980

X=3712301.168
Y=499839.764

X=3712255.340
Y=500072.436

X=3712129.384
Y=500066.852

X=3712129.384
Y=500057.777

X=3711971.284
Y=500059.452

X=3711978.516
Y=499825.460

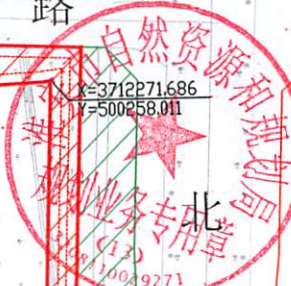
X=3712270.794
Y=500211.754

X=3712271.686
Y=500258.011

X=3712014.109
Y=500260.450

X=3712010.417
Y=500246.940

用地
范围



锦
华
路

京
南
路

南 苑 路

储备单位：淮南市土地储备中心

储备项目：南苑路北侧、锦华路东侧地块

用地性质：商业服务业、居住用地（商服计容建筑面积占总计容建筑面积占比为5%-10%）

用地面积：地上可用用地面积为84670平方米，地下可用用地面积为74664平方米。

2024年8月29日