

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：韩泰路东侧、青岛路南侧地块项目

地块位置：淮安经济技术开发区

韩泰路以东

青岛路以南

编号：淮自然资条字第 3208122024GT00140 号



编制日期：2024 年 08 月 27 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、相关政策规定执行要求
- 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，北至青岛路。

(详见红线图)

地块总用地面积：可出让范围地上面积 43552.1 平方米，可出让地下空间面积 43552.1 平方米。(面积以实测为准)

### 2. 用地现状及分析

用地东西长约 224 米，南北长约 225 米。保留原有建筑物 5 幢，计容建筑面积 5843.8 平方米。

## 二、技术经济指标

区块编码	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 和层数
KF02-14-01	商业用地/商务金融用地	43552.1	> 1.0 ≤ 3.0	≤ 50%	≥ 10%	< 100 米

备注：容积率是指一个地块的地上建筑总面积与净用地面积的比率。

### 三、配套设施指标

区块 编码	公共、公用配套设施及要求	
	<p>停车 (综合)</p>	<p>(1) 机动车位：商业部分按不低于 0.8 辆/100 平方米建筑面积配建，商务金融部分按不低于 0.9 辆/100 平方米建筑面积配建。具体按淮政发(2016) 145 号文件执行。</p> <p>(2) 非机动车位：按不低于 3.0 辆/100 平方米建筑面积配建。具体按淮政发(2016) 145 号文件执行。</p>
	<p>充电设施 (综合)</p>	<p>(1) 建筑物配建停车场应充分预留汽车充电设施。新建商场、宾馆等公共建筑配建停车场和社会停车场、综合交通枢纽、规模达100个车位以上的经营性停车场等，按照不低于车位30%的比例配建纯电动汽车充电桩和专用车位，其余预留充电桩的建设安装条件。</p> <p>(2) 按《淮安市电动自行车充电场所设计技术细则（试行）》等规定做好电动自行车充电设施配建和停车场所设计。新建工程均应配置电动自行车充电停车场所；电动自行车停放车位数和普通自行车停放车位数均计入非机动车停车位配建指标，建设工程根据建设单位实际需要配置，宜不低于配建非机动车总停车位指标指标的 50%。电动自行车充电停车场所的充电插座数量与电动自行车位数量之比不应低于 1: 3。</p>
	<p>地下空间 开发</p>	<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，</p>



	<p>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。</p>
母婴设施用房（综合）	<p>公共建筑中，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>
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：拟建高层建筑退韩泰路、青岛路道路红线不小于 15 米。同时必须满足《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：规划建筑退让东侧、南侧地界用地边界不小于 0.5L。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。

(3) 建筑间距：各类低、多、小高层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) 临路空间建筑控制要求——地块临韩泰路、青岛路，下阶段设计时，应着重考虑韩泰路、青岛路的城市界面。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。

(2) 贴线率、通透率控制要求——控制地块内建设对韩泰路、青岛路视线和景观的影响，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——地块临韩泰路、青岛路，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。

(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；着重处理沿韩泰路、青岛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，与周围景观相协调，注重景观和空间的完整性。

(2) 沿主要道路立面要求——地块临韩泰路、青岛路，建筑配套的空调室外机等应规律布局，与建筑一体化设计，符合安装和使用需要，确保沿城市主要道路界面的干净整洁。

(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《淮安市人民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

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.交通组织

(1) 出入口方位：韩泰路、青岛路，且距离道路交叉口不宜小于80米。

(2) 道路交通：合理组织内外部交通，做好人车分流、消防通道及无障碍设计。

#### 2.管线综合

(1) 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 and 文件要求，做好管线综合规划，所有管线必须进入地下敷设，实行雨污分流制，污水经无害化处理后与雨水分别排入城市管网。

(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。



(3) 综合考虑排水、电力、通信等管线设置。

## 六、相关政策规定执行要求

### 1. 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,规划应同步设计和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《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。

## 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) 建筑沿韩泰路、青岛路立面效果图（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. 备注：设计单位须按本规划条件进行建设工程设计方案设计，申报一式三份材料报批；申报材料与实地情况不一致产生的后果由申报单位负责。

4. 附件：规划条件附图，附图项目编号为：淮自然资条字第3208122024GT00140号。





编号：淮自然资条字第3208122024GT00140号

青岛路

合肥路

韩泰路

43552.1平方米  
65.33亩

X=371716.800  
Y=50700.979

X=371751.761  
Y=50701.133

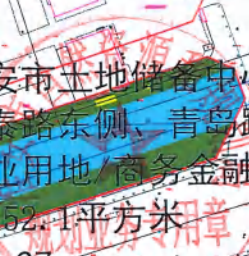
X=3717389.983  
Y=507047.263

X=3717521.820  
Y=507159.088

X=3717552.424  
Y=507230.904

X=3717441.715  
Y=507187.920

储备单位：淮南市土地储备中心  
项目名称：韩泰路东侧、青岛路南侧地块项目  
用地性质：商业用地/商务金融用地  
用地面积：43552.1平方米  
日期：2024.08.27



3208122024GT00140