

淮安市自然资源和规划局

建设用地规划条件

储备单位：金湖县土地储备开发中心

项目名称：黎城街道北兴路西侧、金水湾北侧地块规划条件

地块位置：金湖县黎城街道北兴路西侧、金水湾北侧

东至北兴路

南至金水湾

西至相邻地界范围线

北至相邻地界范围线

编号：淮自然资条字第 3208312025GT00016 号



编制日期：2025 年 02 月 06 日

一、项目情况

1. 项目名称：黎城街道北兴路西侧、金水湾北侧地块规划条件

2. 区位及用地范围

申报建设地址：金湖县黎城街道北兴路西侧、金水湾北侧

四至范围：	东至	北兴路	南至	金水湾
	西至	相邻地界范围线	北至	相邻地界范围线

3. 规划概要：

概要：

周边邻避设施情况：

总用地面积 (m ²)	18411.00	地上面积 (m ²)	18411.00
		地下面积 (m ²)	15535.00

4. 用地现状及分析

用地长约211米，宽约125米，地形较为平整。

二、规划管控要求

地块编号	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率 高限	容积率 低限	建筑高度 高限 (m)	建筑高度 低限 (m)	建筑密度 高限 (%)	建筑密度 低限 (%)	绿地率 高限 (%)	绿地率 低限 (%)
JG202503	城镇住宅用地	18411.00	≤2.20	1.01<	60.00		26.00			30.00

三、公共服务设施配套要求

公共、公用配套设施及要求	
物业管理服务用房 (居住)	物管用房应合理布局，独立设置，由开发单位按项目总建筑面积4‰的比例无偿提供，产权归开发区域内全体业主所有，由业主委员会负责代管，并登记造册。

社区党群服务用房	经县政府同意,本地块不配建社区用房、居家养老服务用房、室内体育用房、婴幼儿照护服务用房、幼儿园,不按《淮安市改善型高品质住区规划指引(试行)》(淮自然资规〔2024〕1号)文件要求进行规划建设,其他未尽事宜请按《江苏省城市规划管理技术规定》(2011年版)等相关法律法规执行。
居家养老服务用房(居住)	经县政府同意,本地块不配建社区用房、居家养老服务用房、室内体育用房、婴幼儿照护服务用房、幼儿园,不按《淮安市改善型高品质住区规划指引(试行)》(淮自然资规〔2024〕1号)文件要求进行规划建设,其他未尽事宜请按《江苏省城市规划管理技术规定》(2011年版)等相关法律法规执行。
幼儿园(居住)	经县政府同意,本地块不配建社区用房、居家养老服务用房、室内体育用房、婴幼儿照护服务用房、幼儿园,不按《淮安市改善型高品质住区规划指引(试行)》(淮自然资规〔2024〕1号)文件要求进行规划建设,其他未尽事宜请按《江苏省城市规划管理技术规定》(2011年版)等相关法律法规执行。
卫生机构业务用房	/
母婴设施用房(综合)	/
公共健身设施(居住)	按室外人均用地不低于 0.3 平方米的标准配建公共健身设施,并与住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付,不得挪用或侵占,满足苏自然资函〔2022〕1182 号文件要求。
充电设施(综合)	机动车:新建住宅区固定车位 100%建设充电基础设施或预留安装条件,满足直接装表接电要求。未尽事宜依据《淮安市建设项目配建停车设施设置准则》(2024 版)及《关于印发淮安市营造全省一流用电营商环境专项行动计划的通知》;非机动车:电动自行车位比例不低于 80%;按照《车库建筑设计规范》(JGJ100-2015)《淮安市电动自行车充电停车场所设计技术细则(试行)》有关规定,配套建设电动自行车停放充电场所。

城市末端公共配送站点 (综合)	/
邮政服务场所和智能信报箱(居住)	需配建面积不低于 50 平方米的邮政服务用房, 产权归全体业主所有。应当设置智能信报箱、消防、人防、安防等设施建设, 为“智安小区”建设提供基础, 符合金社治办(2021)3 号文件要求。
婴幼儿照护服务用房 (居住)	经县政府同意, 本地块不配建社区用房、居家养老服务用房、室内体育用房、婴幼儿照护服务用房、幼儿园, 不按《淮安市改善型高品质住区规划指引(试行)》(淮自然资规(2024)1 号)文件要求进行规划建设, 其他未尽事宜请按《江苏省城市规划管理技术规定》(2011 年版)等相关法律法规执行。
停车 (综合)	住宅建筑机动车停车位按不少于 0.8 车位/100 m ² 建筑面积和 1.0 车位/户的双指标控制, 取高值配建停车位; 住宅建筑自行车停车位 2.0 车位/100 m ² 建筑面积。
地下空间开发	本次地下空间用地面积不大于 15535 平方米, 深度为浅层地下空间利用(开挖深度不少于 3 米), 地下空间开发建筑的主要使用功能为停车、设备、人防等, 不计入容积率, 地下空间与地表空间需同步设计、同步施工、同步交付使用, 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, 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。



其他配套服务设施	1、应当按照不含防空地下室的总建筑面积 5%的比例建设防空地下室； 2、新建住宅小区规划设计时将二次供水增压泵房统一独立设置于地上，单套设备面积不低于 40 平方米，满足《居民住宅二次供水工程技术规程》(DGJ32J161-2014) 文件要求； 3、小区内需设置垃圾分类点。满足苏垃分联〔2022〕3 号及苏建城管〔2023〕60 号等相关文件要求； 4、按相关技术规范要求合理配置必要的公共设施，配套的公共服务设施宜集中设置。
----------	--

四、城市设计及建设设计要求

1. 总体要求

(1) 退让城市“五线”：满足《金湖县国土空间总体规划（2021-2035 年）》要求。

(2) 退让用地边界：后退北兴路道路红线不少于5米，高层建筑应多退，同时满足《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）要求。

(3) 建筑层高、计容要求：规划各类低层、多层、小高层住宅建筑日照间距系数按1:1.43（含）以上控制，规划高层住宅建筑应进行日照分析，满足大寒日不低于3小时的日照标准；规划高层建筑与用地范围外住宅建筑应同时满足日照间距系数1:1.43（含）以上和日照分析大寒日不低于3小时的日照标准，取高值控制建筑间距；规划建筑物的间距控制还应满足《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) 建筑间距：规划建筑主要朝向退让建设用地边界不得小于建筑间距的一半，次要朝向退让建设用地边界不得小于规定山墙间距的一半。规划建筑退让地界还须满足《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。

(5) 建筑层高、计容要求：规划各类低层、多层、小高层住宅建筑日照间距系数按1:1.43（含）以上控制，规划高层住宅建筑应进行日照分析，满足大寒日不低于3小时的日照标准；规划高层建筑与用地范围外住宅建筑应同时满足日照间距系数1:1.43（含）以上和日照分析大寒日不低于3小时的日照标准，取高值控制建筑间距；规划建筑物的间距控制还应满足《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。

2. 深化城市设计控制要求

(1) 地块周边规划环境概述：/

(2) 临路空间建筑控制要求(城市主干路、景观路):处理好临城市道路景观界面,包括建筑后退红线部分的街头绿化,沿路的空间组织、建筑立面效果、夜景亮化等,与周围建筑相协调,形成完好、整齐、美观的街景效果。

(3) 贴线率、通透率控制要求: /

(4) 城市重要节点、制高点建筑控制要求: /

(5) 场地标高要求: /

(6) 紫线控制要求: /

(7) 黑线控制要求: /

(8) 绿线控制要求: /

3. 深化建筑设计控制要求

(1) 公共建筑、居住建筑控制要求: /

(2) 建筑风格、体量、色彩、材质控制要求: 1、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,创造高品质的城市空间; 2、住宅建筑外立面应采用真石漆或石材饰面; 3、注重细部处理,太阳能、热水器、空调室外主机等安装与建筑融为一体,充分考虑外装饰与建筑设计的有机结合,建筑物的亮化和外挂物采用隐蔽设计。

(3) 商业用房控制要求: 住宅与商业建筑应分离设置、商业建筑应集中布局,不得规划多层商住一体建筑,合理引导配套商业建筑规划建设。

(4) 商务建筑要求: 住宅与商业建筑应分离设置、商业建筑应集中布局,不得规划多层商住一体建筑,合理引导配套商业建筑规划建设。

(5) 阳台排水要求: /

(6) 沿主要道路立面要求: 处理好临城市道路景观界面,包括建筑后退红线部分的街头绿化,沿路的空间组织、建筑立面效果、夜景亮化等,与周围建筑相协调,形成完好、整齐、美观的街景效果。

(7) 无障碍设施要求: /

(8) 建筑玻璃幕墙要求: /

4. 其他要求

(1) 基地内绿地要求: /

(2) 绿化规划指引: /

五、管线要求

做好管线综合规划,所有管线必须地下敷设,且与城市管网衔接;规划方案批准后,另行组织综合管线规划审查。

六、市政交通要求

1. 交通组织

(1) 出入口方位：主要出入口位于地块的西侧，出入口的设置应留有一定的集散场地；各类建筑基地出入口距离满足《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）及相关法律法规的有关规定；(2) 道路交通：合理组织内外部交通，做好人车分流，消防通道和无障碍设计。

2. 市政公用设施

按相关技术要求配置必要的公共配套设施如公厕、垃圾收集点、燃气调压站、配电房、消防设施、通信机房等，并将其反映到设计图件中，配电房设置应满足相关规范要求。

3. 公共设施

1、应当按照不含防空地下室的总建筑面积 5%的比例建设防空地下室；2、新建住宅小区规划设计时将二次供水增压泵房统一独立设置于地上，单套设备面积不低于 40 平方米，满足《居民住宅二次供水工程技术规程》

（DGJ32J161-2014）文件要求；3、小区内需设置垃圾分类点。满足苏垃分联（2022）3 号及苏建城管〔2023〕60 号等相关文件要求。

4. 景观要求

注重细部处理，太阳能、热水器、空调室外主机等安装与建筑融为一体，充分考虑外装饰与建筑设计的有机结合，建筑物的亮化和外挂物采用隐蔽设计。

七、特殊要求

1、根据供电公司意见，该地块内有供电电缆，办理相关手续后方可施工；2、经县政府同意，本地块不配建社区用房、居家养老服务用房、室内体育用房、婴幼儿照护服务用房、幼儿园，不按《淮安市改善型高品质住区规划指引（试行）》（淮自然资规〔2024〕1 号）文件要求进行规划建设，其他未尽事宜请按《江苏省城市规划管理技术规定》（2011 年版）等相关法律法规执行。

八、相关部门要求

该部分内容由相关部门负责解释并管理，建设单位应按要求与相关部门对接并落实。

九、相关政策规定执行要求

1. 装配式建筑、全装修成品住房方面要求：

装配式建筑、新建住宅成品房比例按照淮政办传〔2017〕49号文等相关文件执行。

2. 配套养老服务用房要求：

经县政府同意，本地块不配建社区用房、居家养老服务用房、室内体育用房、婴幼儿照护服务用房、幼儿园，不按《淮安市改善型高品质住区规划指引（试行）》（淮自然资规〔2024〕1号）文件要求进行规划建设，其他未尽事宜请按《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）等相关法律法规执行。

3. 其他要求

（1）由建设单位聘请具有建筑设计资质的设计单位进行规划方案设计；（2）方案应符合国家现行标准《建筑抗震设计规范》、《建筑设计防火规范》、《商店建筑设计规范》、《公共建筑节能设计标准》、“海绵城市”、“绿色建筑”等最新的有关规定；（3）建筑底层不得设置机动停车库，非机动车库可采用内廊式与开敞式相结合，可结合人防设施配置地下停车场；（4）海绵城市需满足《金湖县海绵城市专项规划（2016-2030）》及相关主管部门的要求，绿色建筑需满足相关文件的要求；（5）按相关技术要求配置必要的公共配套设施如公厕、垃圾收集点、燃气调压站、配电房、消防设施、通信机房等，并将其反映到设计图件中，配电房设置应满足相关规范要求。

十、规划设计成果要求

（一）建设工程设计方案

1、1:500或1:1000的现状图，需以现状地形图为底图设计总平面，并含规划用地以外200米范围内的现状情况；2、1:100或1:200建筑单体的平、立、剖面图；3、设计说明书（含经济技术指标）；4、规划全貌透视效果图及建筑单体透视效果图；5、沿城市道路的街景立面图；6、景观专项规划方案；7、夜景专项规划方案；8、综合管线规划方案；9、项目交通影响评价报告；10、海绵城市专项规划方案；11、绿色建筑专项规划方案；12、装配式建筑专项规划方案；以上报审材料都必须提供电子文件（dwg、jpg、word文件）。其它报审的规划设计方案应符合本规划条件及《规划设计方案申报须知》的各项要求，扩初报审。凡本规划条件未作具体规定的应满足国家现行有关法律法规的要求，方案报审应附有消防、环保、安全、园林、人防等管理部门的书面意见。

（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。

十一、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. 本规划条件有效期一年
3. 本规划条件由金湖县自然资源和规划局负责解释。

十二、建设项目规划条件附图