

淮安市自然资源和规划局

# 建设用地规划条件

储备（建设）单位：淮安市洪泽区土地储备中心

项目名称：洪泽区微山湖路北侧、东十二街东侧地块

地块位置：东至用地地界

南至微山湖路

西至东十二街

北至用地地界

编号：淮自然资条字第3208132025GT00050号

编制日期：2025年10月16日



# 规划条件文本

## 一、地块概况

### 1. 区位、用地范围及面积

地块所处区位：洪泽区微山湖路北侧、东十二街东侧地块。  
四至范围：东至用地地界，南至微山湖路，西至东十二街，北至用地地界。地块面积：8570.8 m<sup>2</sup>（以实际供地面积为准）。

### 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 <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)
HZ02-21-06	居住、商业用地 (商业建筑面积 占地上建筑面积 比例<10%)	8570.8	>1.01 ≤2.5	≤30	≥35	≤54

## 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	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	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

用房	房面积。
居家养老服务用房	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。
幼儿园	根据区教育局意见，该地块不需要配建幼儿园。
卫生机构业务用房	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	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。
公共健身设施	在住宅区建设规划和已建成小区改造时合理布局体育设施。新建居住区健身场地要求，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。
充电设施	<p>1.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，其中居住类建设工程电动自行车位数占比应不低于配建非机动车总停车位指标的 80%；其它类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>2.新建项目应按《车库建筑设计规范》《淮安市电动自行车充电停车场所设计技术细则（试行）》等相关规范要求，配套建设电动自行车停放充电场所，其中住宅类项目配建的电动自行车停车位占非机动车停车位比例不少于 80%。</p> <p>新建大于 2 万平方米的商场、宾馆、医院、办公楼等大型公共建筑配建停车场，社会公共停车场和文化旅游场所停车场，建有充电设施的停车位原则上不少于总停车位的 10%，并划定专用标识。</p> <p>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。</p> <p>鼓励政府机关、企事业单位、工业园区等内部停车场配建充电基础设施；在确保安全前提下，鼓励具备条件的加油（气）站配建公共快充和换电设施；鼓励在停车场站配建城市公交、出租、道路客运、物流等专用</p>

	充电站；A级以上景区结合游客接待量和充电需求配建充电基础设施，4A级以上景区设立电动汽车公共充电区域。
城 末 公 配 站	市 端 共 送 点
邮 政 服 务 场 所 和 能 信 报 箱	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。
婴 儿 护 务 房	幼 照 服 用
停 车	1.居住部分：机动车：按不少于1.0车位/100㎡建筑面积，且不少于1.0车位/户配建；非机动车：按不少于1.8车位/户配建。住宅类建设项目应设置访客机动车停车位，且不计入住户配建机动车停车位。访客车位按每100户居民不低于1个车位设置，且总数最高不超过20个。 2.商业部分：机动车：按不少于1.0车位/100㎡建筑面积配建；非机动车：按不少于5.0车位/100㎡建筑面积配建。 同时满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》和《淮安市建设项目配建停车设施设置标准（2024版）》等相关规范要求。
生 活 垃 圾 生 活 垃 圾	设置生活垃圾分类投放设施。可回收物收集箱体设施可单独设置，有害垃圾投放点或设施推行独立设置，厨余和其他垃圾收集容器配置合理、满足分类投放需求。新建居民小区同步规划、同步建设、同步验收、同步使用生活垃圾分类投放设施。

分 类 投 放 设 施	
地 下 空 间 开 发	<p>1. (1) 地下空间可建筑用地面积不大于 8570.8 平方米；(2) 地下空间开发建筑的主要用途为人防、配套设施、停车；(3) 地下空间出入口设置符合相关要求；(4) 地下空间开发深度按不大于 15 米控制；(5) 地下空间建筑面积不计入地块容积率。</p> <p>2. 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《淮安市洪泽城东单元 (HZ02) 控制性详细规划》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。</p>
其 他 配 套 服 务 设 施	<p>按照控规、相关技术规范 and 文件要求，并统筹考虑地块周边实际情况进行配置。人防设施、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)、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) **建筑退让**：建筑退让各用地边界不小于 3 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) **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 1.44 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。

**(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) 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（周边道路、企事业单位等有明确防护距离退让要求的，应满足相应要求）。

**(2) 临路空间建筑控制要求（城市主干路、景观路）——**地块临微山湖路、东十二街，下阶段设计时，应着重考虑微山湖路、东十二街城市界面，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。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——**为减少地块建设对微山湖路视线和景观的影响，设计应采用行列式布局，注重控制建筑密度、高度。

**(4) 城市重要节点、制高点建筑控制要求——**地块位于微山湖路北侧。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。

**(5) 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）、《关于进一步做好可能存在地下文物区域考古前置工作》

(苏文旅发〔2025〕66号)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) 文物保护单位保护范围和建设控制地带、未定级不可移动文物范围内;
- (三) 地下文物埋藏区和水下文物保护区以内;
- (四) 地下文物埋藏区以外占地面积五万平方米以上;
- (五) 除下列情形外的区域: 1.位于太湖、洪泽湖、高邮湖、白马湖、骆马湖、长江等水域或黄海海域范围内,且不涉及水下文物保护区、文物保护单位保护范围和建设控制地带、未定级不可移动文物的区域; 2.已完成考古调查勘探、文物资源区域评估未发现有文物或者已完成考古发掘且无原址保护要求的区域。

**(6) 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。

**(7) 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。

### 3.深化建筑设计控制要求

**(1) 公共建筑、居住建筑控制要求**——公共建筑形体应力求简洁,并有良好的比例关系。建筑面宽管理依照《淮安市日照影响分析规划管理规定(2013年版)》第八条规定执行:沿城市道路、滨河道、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 $\frac{2}{3}$ ,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**——建筑风格、

体量、色彩等应参照《淮安市总体城市设计》、《淮安市洪泽城东单元（HZ02）控制性详细规划》等相关要求进行。

居住建筑底部宜采用石材饰面，中上部采用高品质的外墙装饰材料；商业建筑宜采用石材、金属板等体现品质的建筑材料。居住建筑色彩应素雅、宜采用白、米、灰等浅色调为主，局部适当点缀亮色；商业建筑色彩应沉稳大气，与功能匹配。

**(3) 商务建筑要求**——商务建筑应采用公共走廊式布局，除食堂外不得设置厨房，开水间、卫生间、管道井等应集中设置。

**(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**——沿微山湖路采用公建化设计，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外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：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.周边城市道路及道路展宽段红线宽度：**微山湖路20米，东十二街20米，淮宝路36米。

**2.出入口方位：**出入口可沿微山湖路、东十二街设置，与道路交叉口和距离应符合相关规定要求，并综合考虑地块周边实际情况和相关技术规范要求合理确定。

**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.装配式建筑要求：**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）；最终以住建部门意见为准并监管实施。

### 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。

（2）合理引导配套商业用房的规划建设，居住区商业用房宜按“邻里中心”整合集中设置，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）其他用地指标应符合《江苏省建设用地指标（2022 年版）》相关要求。

（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）、《市政府关于印发淮安市海绵城市规划建设管理办的通知》（淮政规〔2022〕1号）、《关于印发〈淮安市建设用地安全利用联动监管实施方案〉的通知》（淮污防攻坚指办〔2022〕183号）等规范相关要求执行。

## 七、规划设计成果要求

每套成果包括规划说明书、图纸、光盘等有关材料。

### （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》（苏自然资函〔2021〕1135号）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洪泽分局负责解释。

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.本地块不动产单元代码：320813001026GB00012W00000000。

4.附件：规划条件附图，附图项目编号为：淮自然资条字第3208132025GT00050号。