

※ 扬州市规划局文件 ※

地块规划设计条件

地块编号：

E1-17B-03

地块位置：

五台新村以东，规划道路以南，江都路以西

编制单位：扬州市规划局

编制日期：2017 年 05 月

目 录

第一部分 地块规划设计条件文本

- 一、地块概况
- 二、地块规划指标表
- 三、规划控制要求及城市设计引导
- 四、交通控制要求
- 五、建筑控制要求
- 六、相关政策引导
- 七、下阶段设计成果要求
- 八、其 他

第二部分 地块规划设计条件图则

- 一、地块位置图
- 二、地块现状图
- 三、地块规划图

一、地块概况

1、区位、用地范围及面积

本地块位于扬州市 E1 单元(曲江片区)控制性详细规划范围内。其规划四至范围为：东临江都路，西、南临五台新村，北临规划道路。地块总用地面积为 1.23 公顷。

2、用地现状与分析

- (1)地块规划用地范围内现状为空地，原地块内部的建筑已拆迁完毕。
- (2)地块内地势较为平坦，地面高程在 7.45-8.16 米之间。

二、地块规划指标表

地块编号	用地性质	用地面积(ha)	容积率	建筑高度(米)	建筑密度(%)	绿地率(%)
A	R2(二类居住用地)	1.23	$1.0 < r \leq 1.5$	$12 < h \leq 36$	≤ 25	≥ 35

三、规划控制要求及城市设计引导

1、本地块位于扬州市 E1 控制性详细规划单元范围内，下阶段应以《E1 单元 [曲江片区] 控制性详细规划》及相关设计成果为指导进行设计，同时应注重与周边环境的协调，打造高品质住区。

2、地块北临规划道路，东临江都路，下阶段设计时，应着重考虑江都路的城市界面，并结合周边现有建筑进行设计。地块内临城市道路建筑主墙面材质采用干挂石材、金属板、玻璃幕墙等体现品质的建筑材料，同时应加强对建筑第五立面的规划设计。并严格控制地块内高层建筑的高宽比，沿主要道路两侧布置时，提倡塔式布局。多层住宅最大连续面宽投影不宜大于 80 米，提倡底层架空或空中花园等处理手法, 力争打造成具有高水平的体现扬州城市形象的精品建筑。

3、A 地块应按规范要求配套各项公共服务设施。物业管理用房建筑面积不

得小于总建筑面积的 7%，一般规模不小于 100 平方米，应设置在小区中心区域或住宅小区主出入口附近，方便业主使用，不得设置在地下。在物业管理用房中要安排快递服务用房，宜布置在小区出入口附近。

A 地块社区配套用房应具备社区警务室、社区阅览室、社区图书室、社区文娱室等基本功能。

居住小区配套商业服务设施面积不得大于地上总建筑面积的 2%，宜在小区内部或出入口附近集中设置。小区内鼓励配置为全体业主服务的活动中心、体育健身等设施，产权归全体业主所有，该部分建筑不包含在小区 2%的配套商业比例中。

4、西北侧地块规划为片区公共服务设施用地，下阶段应按照广陵区政府明确的建筑功能予以下达设计条件。

5、居住用地地块临主要干道或景观道路不得建商住楼，且不得开设小门面。

6、地块规划设计方案应对周边影响范围内的有日照要求的建筑、场地进行日照影响分析，合理解决新建建筑与相邻已建建筑的相邻关系。建筑控制线在满足设计条件的基础上，根据日照分析要求，建筑退让最小距离应作相应调整，容积率及建筑高度上限也应作相应下调。

7、根据省政府文件《省政府办公厅关于开展适宜养老住区建设试点示范工作的通知》（苏政办发〔2015〕120 号），地块规划方案及建筑尺度应充分考虑到老年人的身体机能及行动特点做出相应的设计，打造“适老型住宅”，满足社区养老的相关要求。鼓励建设子女与老人共同或相邻居住的亲情养老住宅。新建居住小区应按省、市相关文件要求配建养老用房，该用房可结合社区服务用房统筹设计。

8、新建居住小区需配建垃圾收集点，并设置垃圾桶集中清洗功能，单个收集点建筑面积不宜小于 20 平方米（含在物业管理设施用房中），垃圾收集点建筑规模及规划建设要求应按环卫部门的意见执行。

9、要推广街区设计理念，鼓励设计项目创新，原则上不再建设大型封闭小区，打造以人为本的活力街区、绿色街区、安全街区和智慧街区。鼓励地块内部主要道路开放，加强街区内部的庭院设计，提升街区风貌和品质，沿街建筑设计应满足人的视角和步行速度视觉体验需求。小街区设计要求具体按《市政府关于

推进城市小街区规制规划建设管理工作的实施意见》文件执行，下阶段应采取相应的安保技防措施，确保小区安全。

10、新建住宅应配建或预留新能源充电设施，应按住房城乡建设部《关于加强城市电动汽车充电设施规划建设工作的通知》（建规[2015]199号），新建住宅配建停车位预留充电设施建设安装条件。

11、根据《扬州市区地下文物埋藏区土地出让前考古调查、勘探、发掘有关规定（试行）》要求，该地块位于地下文物埋藏区以内，应在土地出让之前完成考古调查、勘探、发掘工作。

12、为最大限度地减少城市开发建设对生态环境的影响，减少强降雨期小区及周边路网的内涝压力，地块径流指标控制系数应按照推进海绵城市建设的相关要求执行。因地制宜采取屋顶绿化、雨水调蓄与收集利用、微地形等措施。下阶段设计每公顷建设用地宜建设不小于100立方米的雨水蓄调池。具体措施可采用降低绿地、花坛、楼间空地的地面高程（可低于地面0.5-1.0米）、道路雨水渗排系统、植被草沟、透水铺装等措施。高层建筑的屋顶蓄水池、低于周围地面标高的运动场、操场、绿地、公园、景观水体等，都可作为雨水调蓄池。

四、交通控制要求

1、周边城市道路及道路展宽段红线宽度：江都路40.0米（展宽段43.0米）；规划道路20.0米。

2、出入口设置：A地块车行出入口设置在北侧规划道路上，人行出入口设置在北侧规划道路和东侧江都路上，出入口设置满足交通评价要求。

3、停车泊位：根据城市交通发展的趋势和实际需求，本着“适当超前，留有余地”的要求，对建设项目应同步配套建设停车场，面积指标按下表要求控制：

居住建筑停车位最低控制指标

建筑物分类		计算单位	配建指标	
大类	小类（户型）		小汽车	自行车
住宅	中心城区普通商品房	车位/100m²	1.0	2.0

注：①中心城区普通商品住宅的机动车位全部在地下或半地下设置。住宅小区配套建筑（物管、社区、

商业等)的配建停车位指标和停车方式,按照相应的住宅建筑停车规定执行。

②地面停车场用地面积每辆小汽车按30(含公共交通面积)平方米、自行车(电瓶车)按1.8平方米计算;地下停车库的建筑面积每辆小汽车按35(含公共交通面积)平方米、自行车(电瓶车)按2.0平方米计算。地下停车库按照停车个数与停车面积进行双控。

③停车面积和绿地面积不应重复计算。但地面停车建议采用高大乔木作树阵式停车,停车数量按照实际形成的车位数计算。

④地下非停车功能的建筑面积(消防水池、泵房等除外)按照规定配置停车。

⑤作为公共活动空间的架空层、单独设置的设备用房、保温层等建筑面积可不配置停车位。

五、建筑控制要求

1、建筑退让与地下建筑空间的退让必须同时满足《江苏省城市规划管理技术规定》(2011版)、《〈江苏省城市规划管理技术规定(2011版)〉扬州市实施细则(试行稿)》要求,建筑退让城市主要道路的空间同时应执行《扬州市公共建筑临路退让空间规划研究》,详见图则。

2、日照间距与建筑间距应满足《江苏省城市规划管理技术规定》(2011版)、《扬州市建设项目日照分析技术管理规定》的要求。

3、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版)、《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353-2013)及《〈江苏省城市规划管理技术规定(2011版)〉扬州市实施细则(试行稿)》的相关规范执行。

4、城镇居民住宅小区技防设施应按照《扬州市城镇居民住宅小区安全技术防范设施建设管理办法》和《扬州市城镇居民住宅小区安全技术防范设施工程规范》的要求实施。

六、相关政策引导

1、建筑风格,建筑形式,建筑色彩等,参照《扬州市建筑设计导则》及《关于对建筑外立面中空调百叶的建议》相关技术要求执行。提倡在居住建筑单体配置牛奶箱、报纸信件箱等功能性设施,采取与建筑一体化、嵌入式的设计,同时应设置于小区楼栋入户大门外侧空间。

2、根据《市政府办公室关于加快推进扬州市区成品住房开发建设的实施意见》(扬府办发[2011]230号文件)的规定,要求土地出让的房地产开发项目,

成品住房比例不得低于 40%。

3、根据《江苏省绿色建筑发展条例》新建民用建筑的规划、设计、建设，应当采用一星级以上绿色建筑标准。鼓励其他建筑按照二星级以上绿色建筑标准进行规划、设计、建设。同时，下阶段应按该条例要求执行到位。根据《民用建筑节能条例》，该项目应使用民用建筑节能的新技术、新工艺、新材料和新设备，限制使用或者禁止使用能源消耗高的技术、工艺、材料和设备。鼓励和扶持在新建建筑和既有建筑节能改造中采用太阳能、地热能等可再生能源。

4、地块套型建筑面积 90 平方米以下住房面积所占比重在 30-70%之间。住宅建筑套密度（净）不得小于 160 套/公顷，住宅建筑面积净密度不得大于 1.6 万平方米/公顷。

七、下阶段设计成果要求

建设单位（土地使用权受让方）应按此规划设计条件，委托三家不同的设计单位编制三套以上（含三套）具有明显差异性和较强可比性的设计方案向市规划部门报审，每套成果包括规划说明书、图纸、光盘。

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 用地现状图及用地现状资料照片

② 规划总平面（含经济技术指标；须在现状地形图上绘制）

③ 交通组织及市政管网综合图（含停车场指标）

④ 建筑单体平、立、剖面图

⑤ 建筑沿周边主要道路立面效果图（应反映周边真实环境）

⑥ 重要节点放大效果图，如中心绿地，出入口等

⑦ 地块鸟瞰效果图及主要建筑透视效果图

⑧ 整个地块的环境设计

⑨ 地块海绵城市低影响开发措施

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。

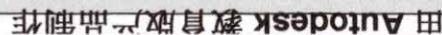
- 5、可根据需要提供反映设计构思的模型和三维动画等。
- 6、建设单位应同步报送日照分析报告及相关批复文件。

八. 其他

1、未详尽事项按 2011 年版《江苏省城市规划管理技术规定》、《〈江苏省城市规划管理技术规定（2011 版）〉扬州市实施细则（试行稿）》、《扬州市建筑设计导则》执行，本规划设计条件由扬州市规划局负责解释，咨询电话：0514-87327873。

2、土地受让方可以持《国有土地使用权出让合同》、项目核准通知书等项目批准文件直接到扬州市行政审批服务中心报建，以办理《建设用地规划许可证》及其相关附件，土地受让方取得《建设用地规划许可证》后，再行至国土部门办理相关土地权属手续，联系电话：0514-87961616。

3、本地块规划设计条件的有效期为一年，超过有效期出让国有土地使用权的，应当在出让前重新核定地块规划设计条件。



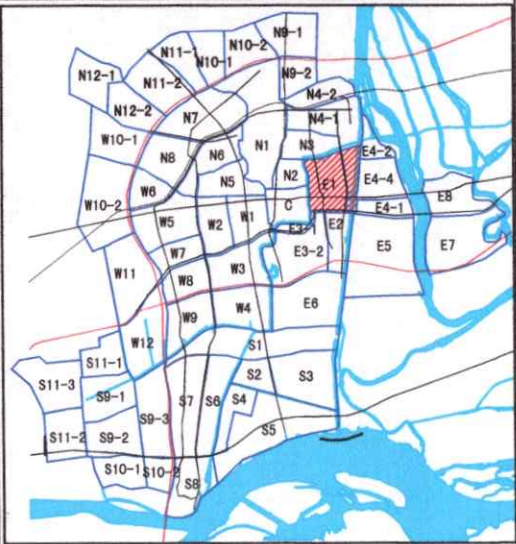
编制日期	2017.05
------	---------

地块规划图

地块
编号

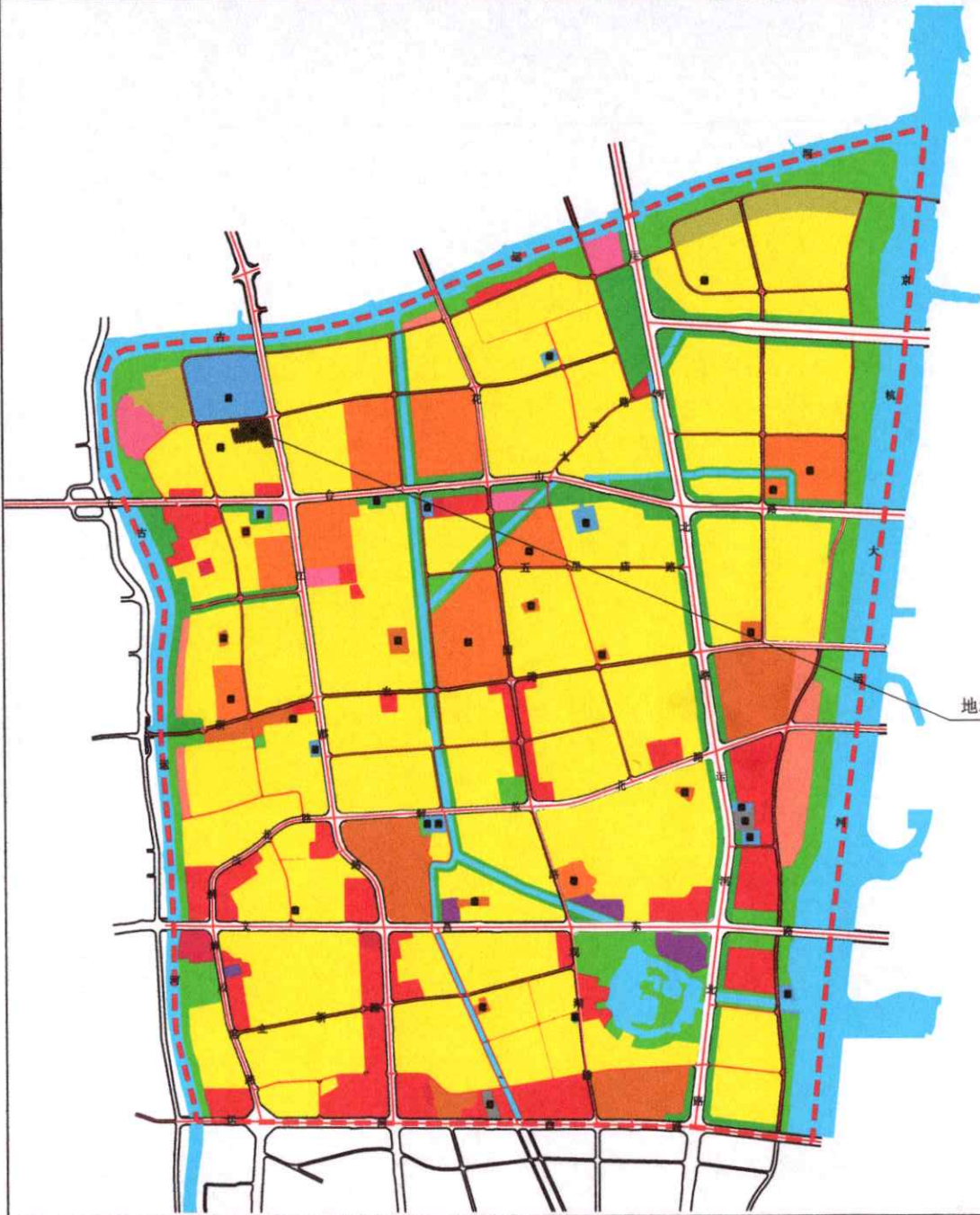
E1-17B-03

区域位置示意图



区位描述

- 本区域为E1控规单元,面积约为9.76平方公里,北至古运河,南至运河西路,东至京杭大运河,西至古运河。
- 本地块位于E1控规单元的西北部。
- 此规划仅作为地块区位描述之用,不作其他用途使用。



地块位置

地块规划设计条件图则

地块位置图

编制单位

扬州市规划局

编制日期

2017.05