

※ 扬州市自然资源和规划局文件 ※

地块规划设计条件

地块编号：

W5-24B-02

地块位置：

东至水景东路

南至规划公园绿地

西至赵家支沟

北至京华城路

编制单位：扬州市自然资源和规划局

编制日期：2024年10月

目 录

第一部分 地块规划设计条件文本

一、地块概况	(3)
二、经济技术指标	(3)
三、配套设施指标	(4)
四、规划控制要求	(5)
五、相关政策规定要求	(7)
六、城市设计及建筑设计导引	(8)
七、交通组织导引	(9)
八、设计成果要求	(10)
九、附则	(11)

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、地块影像图
- 四、地块出让规划图
- 五、地上空间规划图
- 六、地下空间规划图



第一部分

地块规划设计条件文本

一、地块概况

1、区位、用地范围及面积

本地块位于扬州市京华城片区详细规划单元内，其规划四址范围为：东至水景东路，南至规划公园绿地，西至赵家支沟，北至京华城路。地块总用地面积为 1.1043 公顷。

2、用地现状及分析

地块现状为空地。

地块东侧为京华城一期小区，西北侧有一处燃气调压站，南侧为现状公园。

地块北侧有现状东西向 10KV 高压线。

地块内整体地势较为平坦，地面平均高程在 7.49-8.13 米之间，地块西侧沿河设有亲水平台，高程在 5.54-5.66 米之间。

二、经济技术指标

区块编码	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	0901 (商业用地)	1.1043	≤0.9	<16	≤50	≥15

三、配套设施指标

区块编码	公共、公用配套设施及要求	
A	海绵城市	地块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，下一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。
	绿墙	沿京华城路应设置宽度不小于 3.0 米的绿墙，沿水景东路应设置宽度不小于 2.0 米的绿墙。沿人行道绿化带长度不宜小于 30 米，分隔处人行出入口宽度宜为 2-5 米。沿人行道绿化带参与地块绿地率计算。
	充电桩	新建的商场、宾馆等公共建筑配建停车场和社会停车场，应按不低于总车位 10%配建充电设施，同时预留总车位 10%的充电设施接口。

公共建筑停车位最低控制指标				
建筑物分类		停车类型及计算单位	配建指标	
大类	小类		机动车（小汽车）	非机动车
			II类区	II类区
商业	大型商业、普通商业综合楼、金融业等	车位/100 m ²	0.8	3.0
	宾馆	车位/100 m ²	1.2	1.0
	餐饮（含宾馆餐饮配套）、娱乐文体设施	车位/100 m ²	1.6	2.0

注：停车配置一般性标准

①公共建筑应积极利用地下空间或建筑架空层设置停车场。

②地面停车场用地面积每辆小汽车按 30 平方米(含公共交通面积)、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 30 平方米（含公共交通面积）、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。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车位数计算。

④地下设置经营、管理服务等功能的按相应的标准配置停车。

⑤综合性建筑配建停车位指标按各类性质规模分别计算。

⑥作为公共活动空间的架空层、单独设置的设备用房、保温层、建筑闷顶等建筑面积可不配置停车位。

⑦民用建筑物虚拟建筑面积须同时配套相应的停车泊位。

机动车停车方式

①商业类（不含农贸市场）建筑可以设置不超过配建车位总数 15% 的地面停车位，其余均应在地下或半地下设置。

②在地下一、二层满铺地下车库仍不能满足配建要求的情况下，地下三层及以下可以采取机械式双层停车方式，机械式停车区域净高按相关规范执行，同时停车指标上浮 15%。

非机动车停车方式及充电场所配建要求

①商业类建筑应在地下或架空层区域设置不小于配建总数 50% 的非机动车停车位，地下停车位应位于地下一层，用地紧张地块可设置夹层停车。

②设置电动自行车集中充电场所应布局合理、方便使用，并符合国家、省市有关标准和规范。电动自行车充电库（棚）建设应满足国家有关安全技术规范要求，同时计算建筑面积，不计入容积率和建筑密度。

四、规划控制要求

1、地块位于扬州市京华城片区详细规划单元内，下阶段应遵照所在单元详细规划与城市设计的要求进行规划设计，同时应注重与周边环境的协调，打造体现城市形象的现代商业地

块。

2、地块北临京华城路，西临赵家支沟，下阶段设计时，应着重考虑京华城路及赵家支沟的城市界面。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，可充分利用现有亲水空间，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、地块西临赵家支沟，地块规划应结合用地特征及水系布置建筑，建筑高度在满足设计要求的前提下，结合场地合理控制，以利于景观的共享。河道水系的建设、绿化配置应结合现状考虑，与地块同步实施到位，并应征求相关部门的意见。

4、下阶段方案设计时应统筹考虑周边已建道路、地块的场地标高，场地内规划标高应与周边相协调，利于排水，建设基地标高宜高于相邻城市道路中心线标高 0.3 米且不得超过 0.6 米，与周边地块高差控制在 0.5 米内。

5、地块北侧东西向的 10KV 高压线建议改为地埋形式以减少对地块内建筑的影响。地块内有多条其他管道，西北侧有一处燃气调压站，下阶段方案设计时应按规范合理控制退让。

6、为加强沿河两侧地块的交通联系，可在赵家支沟上架设一条宽度不小于 4.0 米的人行桥梁，具体位置可在下阶段根据方案予以确定。

7、A 区块地下空间出让总面积为 11043 平方米，地下空间建设面积不计入容积率。在地质、市政条件满足要求的情况下，可开发深度建议为地面标高以下至-10 米，可用于地下车库、人防空间及配套用房等，具体由方案确定。鼓励结合具体方案进行更大深度的地下空间开挖建设。下阶段要求其地上空间进行一体化设计，并同步建设、同步验收、同步使用。

五、相关政策规定要求

1、上水、下水、供电、燃气、通信等基础设施由当地政府接至地块周边道路，满足施工建设的需求；规划道路在地块首批房屋竣工交付前实施到位。

2、装配式建筑按照《市政府办公室转发市住房和城乡建设局关于推进装配式建筑高质量发展实施意见的通知》（扬府发[2022]56 号）及《关于调整有关装配式建筑装配率的通知》（扬建管[2023]76 号）执行。

3、按照《市政府办公室关于加快推进全市光伏发电开发利用的实施意见（试行）》（扬府办发[2022]87 号），本地块鼓励建筑屋顶设置太阳能光伏发电设施或预留安装条件。鼓励在满足技术、经济性能等条件的前提下优先使用光伏瓦、光伏幕墙等构件替代传统建筑装饰材料。下阶段落实情况请自行主动与市发改委、住建局对接。

4、本地块施工过程中产生的渣土弃土原则上运送至邗江区杨寿镇曹家铺砖瓦厂内消纳场地和卸土调剂点，消纳场地和卸土调剂点下阶段由城管部门通过办理发放《建筑垃圾处置证》确定。运输时间应避让高峰时段和居民休息时段，运输路径应选择城市次干道、非景观性道路进行运输。

5、建设工程工地四周应按规定设置连续、封闭的围挡；建造多层、高层建筑的还应设置安全防护设施。施工现场围挡高度不得低于 2.5m，围挡使用的材料应保证围挡稳固、整洁、美观，每面围挡应设置公益广告，面积占比不低于 50%，公益广告与自身宣传广告应相互协调。围挡式样可参照住建部门提供的式样建设。

6、围栏周围要设置自动喷淋系统，车辆离开工地时应及时冲洗，堆放的土方采取安全网覆盖。施工现场应严格执行雨污分流要求，生活污水及施工废水排水系统应相对独立。

六、城市设计及建筑设计导引

1、建筑退让与地下建筑空间的退让必须同时满足 2011 年版《江苏省城市规划管理技术规定》和《扬州市市区规划管理技术规定》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》。

建筑退让线与用地红线间不得设置下沉式开敞空间。

2、地块内建筑形体应注重尺度和比例关系，公共建筑提

倡采用底层架空或空中花园等处理手法。

3、建筑风格、体量、色彩等应参照《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》等相关要求进行。

商业建筑宜采用石材、金属板等体现品质的建筑材料，色彩应沉稳大气，与功能匹配。

4、建筑面积计算、建筑层高界定和容积率的计算方法应按 2011 版《江苏省城市规划管理技术规定》、《扬州市市区城市规划管理技术规定》及《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2013）的相关规范执行。

建筑合理层高：

普通商业用房合理层高 H 小于等于 4.5 米(使用集中空调、新风或地暖系统的可上调至 4.8 米)。

5、新建公共建筑、商业街区建设电动自行车集中停放和充电场所建议同步纳入建设项目规划，并做好消防安全管理。

6、建筑外立面设计不应对外周边环境产生光污染。

7、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。

七、交通组织导引

1、周边城市道路及道路展宽段红线宽度：京华城路 40.0

米，水景西路 16.0 米，水景东路 16.0 米。

2、出入口设置：主要出入口位置设置点，距离城市主干道交叉口不宜小于 80 米，距离次干道交叉口不宜小于 50 米。人行出入口可结合绿化等设置。同时处理好与公交港湾、交叉口展宽的关系。

地块主要车行及人行出入口设置在东侧水景东路上。

八、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自然资源和规划部门报审，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 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 交通组织及市政管网综合图（含停车场指标）

⑤ 建筑单体平、立、剖面图

⑥ 建筑沿京华城路、赵家支沟立面效果图（应反映周边真实环境）

- ⑦ 沿街透视（沿主要道路、河流、交叉口的人视效果）
- ⑧ 重要节点放大效果图，如中心绿地，出入口等
- ⑨ 地块鸟瞰效果图及主要建筑透视效果图
- ⑩ 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。

九、附则

1、未详尽事项按 2011 年版《江苏省城市规划管理技术规定》、《扬州市市区规划管理技术规定》等执行，本地块规划设计条件由扬州市自然资源和规划局负责解释，咨询电话：0514-87343233。

2、土地受让方可以持《国有建设用地使用权出让合同》、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，再行至自然资源和规划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建设用地使用权的，应当在出让前重新核定地块规划设计条件。

第二部分

地块规划设计条件图则