

※ 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:

E4-4-23B-03

(高品质住宅试点地块)

地块位置:

东至滨水路绿化带

南至林汐路

西至环河路

北至周庄河滨河绿化带

编制单位: 扬州市自然资源和规划局

编制日期: 2023 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	(9)
五、相关政策规定要求	(12)
六、城市设计及建筑设计导引	(13)
七、交通组织导引	(15)
八、设计成果要求	(16)
九、附则	(17)

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 E4-4 控规单元内（江广融合核心区），四至范围为东至滨水路绿化带，南至林汐路，西至环河路，北至周庄河滨河绿化带，地块总用地面积 8.1903 公顷。

2、用地现状分析

地块东侧为滨河路、南侧为万科·都会滨江居住小区（在建）、西侧为已出让居住用地、北侧为周庄河。

地块范围内基本为空地,中部有土路。

地块范围内有现状 10KV 高压线。

地块内地势整体较为平坦，地面高程在 7.00-7.50 米之间。地块东北部有小土坡，高程在 8.81-9.99 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	R2、B1（商住混合用地）	8.1903	$1.0 < r \leq 1.4$	$12 < h \leq 60$	≤ 28	≥ 30

注：①住宅地块内禁止建设独栋独院建筑。

②住宅地块内商业配套及管理用房不受建筑高度下限要求控制。

③A 区块为商住混合用地，商业建筑地上建筑面积占区块地上总建筑面积的比例为 5-10%（含居住小区配套不大于 2%的商业服务设施）。

三、配套设施指标

区块编码	公共、公用配套设施及要求	
A	住宅地块物业服务用房	物业服务用房建筑面积不得小于地上地下总建筑面积的 7%，低于 100 m ² 的按照 100 m ² 配置。在物业服务用房中要安排快递收发室，宜布置在小区出入口附近，并应符合《关于新建住宅区设置快递服务用房的通知》（扬邮管[2016]70 号文件）的相关规定。小区内鼓励配置为全体业主服务的活动中心、体育健身等场所，该部分建筑不包含在小区物业服务用房和配套商业比例中，产权归全体业主所有，功能不得调整，小区建成后由物业公司经营管理，所得收入的 70%纳入住宅专项维修资金，其余部分可以用于补贴物业服务费；业主大会成立后，经营管理收入按照业主大会或业主大会授权的业主委员会决定、物业服务合同约定执行。
	住宅地块社区配套用房	社区配套用房不得小于地上地下总建筑面积的 3%，其底层面积不得少于 100-150 m ² 。社区配套用房应具备社区警务室、图书阅览室、社区文娱室等基本功能（单个图书阅览室面积不得小于 20 m ² ），应设置独立出入口便于对外开放，具体位置结合商业服务设施或小区出入口进行布置。
	住宅地块养老设施用房	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。在社区配套用房的基础上额外配建养老设施用房，按照建筑面积每百户不小于 20 m ² ，单个总建筑面积不少于 120 m ² 的标准进行配建。同时为保证老年人的使用方便，养老设施用房宜在建筑底层或有便捷的垂直交通楼层设置，建筑层高不得小于 3.6 米。该用房产权属于当地街办，建成后按照移交程序无偿交付给所在地街道使用。

区块编码	公共、公用配套设施及要求	
A	住宅地块配套商业服务设施	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%，其中应配套建设便利店，面积不得小于 100 m ² 。沿街商铺开间不得小于 4 米。
	环卫设施	新建居住小区应规划建设不少于 20 m ² 可回收物分拣管理用房(该部分面积含在物业管理设施用房中)，按每 300 户设置一个 10 平方米的投放箱或地埋式垃圾分类箱，投放箱合理布局，便于居民使用。建设单位在方案设计阶段应将上述要求在规划总平面图上标出，并提供相关设计专篇征求城管部门意见；每个独立划分的住宅小区应设置一处面积不少于 100 平方米的临时建筑装潢垃圾收集点（收集点的位置宜设置在小区边角隐藏处，周边设置隔离围挡，与道路连通，便于建筑装潢垃圾转运），每个小区出入口均应设置一“有害垃圾”收集容器、所有垃圾分类收集设施的具体建设要求和样式接受城管部门指导和监督。
	公共厕所	新建住宅小区配建不少于 60 平方米的公共厕所（含残疾人通道）。
	海绵城市	1、居住区应有效组织雨水的收集与排放，满足雨水资源化利用的要求。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，规划建设用地面积 20000 m ² 以上新建建筑应建设雨水收集利用设施。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。 2、江广融合区核心区范围内的地块由住建部门明确年径流总量控制率、内涝防治标准、面源污染削减率、水面率等约束性指标控制要求，建设单位在成果中提供地块海绵城市设计方案专章。

区块编码	公共、公用配套设施及要求	
	围墙	1、地块内临各等级道路、用地边界宜建镂空式围墙或作绿篱分隔，围墙主体高度不宜高于 2 米，沿街围墙宜通透、美观，结合绿化增加视觉深度。围墙距离宜按照多层建筑退让距离的一半进行退让。 2、若相邻地块临道路红线围墙已建成，则宜保持围墙退让的一致性与连续性。围墙退让空间，人行道及道路空间环境景观应整体设计与打造，形成连续、开放、有序的建筑外围活动空间。 3、临城市道路、绿化等的门卫房、垃圾房、燃气调压站房、泵房及临时建筑退让用地红线可参照围墙退让城市道路红线的规定执行，最小不得小于 3 米，历史街区等特殊地段除外。
	充电桩	新建住宅配建停车位应 100%具备充电设施安装接入条件，应按不低于 30%停车位比例一次性配建交流有序充电设施，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。

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/100 m²	1.0	2.0

注：①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。

②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。

③作为公共活动空间的底层架空层、单独设置的设备用房(如独立设置的水泵房、配电房、垃圾处理设施等)、门卫、保温层、建筑闷顶、住宅附属地下使用空间、风雨连廊、车库坡道及出入口顶棚建筑面积不作为计算停车位的基数。

④中心城区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）的停车方式依上述要求执行；住宅小区宜结合出入口设置访客车位，其总数按小区居民配建停车位总数的2%单独设置，并不应多于20个。

⑤住宅宜在地下一层或架空层区域设置不小于配建总数50%的非机动车停车位。

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
	农贸市场	车位/100 m ²	2.5	7.0
	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%。

③ 农贸市场地面可以设置不超过配建车位总数 20% 的地面停车位，其余均应在地下或半地下设置，且不得采用机械式停车方式（即农贸市场内经营管理者的机动车及货运车辆应全部在地下解决，地面停车区域应供应市民停放）。

非机动车停车方式

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农贸市场地面可以设置不超过配建非机动车位总数 70%的地面停车位，其余应在地下或半地下设置（其中包括业主及经营摊贩专用停车区域），且停车区域宜以绿篱围合，方便使用和管理。

四、规划控制要求

1、本地块位于扬州市 E4-4 控制性详细规划单元内，下阶段应遵照地块所在单元控规与城市设计的要求进行规划设计，同时注重与周边环境的协调，打造具有江广融合区特色的商住地块。

2、地块东临滨水路、南临林汐路，下阶段设计时，应着重考虑滨水路和林汐路的城市界面。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。

3、地块位于江广融合区，新建建筑应严格按照相关规划的要求控制高度，在片区内与现有建筑统一协调。方案阶段由规划部门明确具体的专业设计单位从不同的角度（如万福大桥、廖家沟等）进行实景三维模拟，必要时建筑高度应进行适当下调。

4、地块北临周庄河，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。同时禁止占用沿河绿化停车或作它用，保证沿河绿化的完整性。河道水系的建设、绿化配置应与地块同步实施到位，并应征求相关部门的意见。

5、A 区块为商住混合用地，商业建筑地上建筑面积占地块地上总建筑面积的比例为 5-10%（含居住小区配套不大于 2% 的商业服务设施）。

6、根据所在单元控规，A 区块内须配建一处农贸市场，计容建筑面积不少于 2000 平方米。

农贸市场应以建筑底层为主，如建筑底层铺满不能满足需求，可在二层相应解决，层高不得小于 6.0 米。同时，应注重优化内部功能分区，提升农贸市场运行效率，鼓励创新农贸市场运营模式，引入新业态，在传统功能基础上实现“农贸市场+”功能，即包括餐饮娱乐服务、产品展示促销、美食制作品鉴、文化体验交流等多元化功能，以彰显扬州特色市井生活、培育潜在消费项目、扩大市场增值空间。此外，在农贸市场中应设置检验检疫室，特别注重对水产、家禽等鲜活农产品、进口农产品以及其它重点物资的检验检疫工作，加强卫生安全防线建设。考虑到农贸市场和居住地块混合，尽量将辅助配套办公、市场管理等用房布置在北侧，同时，餐饮、家禽等容易扰民功能相应远离住宅。

农贸市场本体建筑外围不得对外开设门面，所有门面均只能对市场内部开设，避免人流频繁进入影响城市形象，对区域

交通造成压力。下阶段方案设计时，应合理组织农贸市场的各类交通流线，做到人车分流、客货分流，避免各类交通流线相互干扰。

农贸市场应保持内部环境整洁、无异味，货物柜台、给排水系统及采光通风进行专业化设计。规划建设需征求市场监督管理局、工商行政管理局等相关职能部门意见。

农贸市场建筑风格应符合地方建筑风格，在建筑尺度、高度、色彩、材质等方面与周边建筑相协调。

7、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。

8、根据《市政府办公室关于全面推进考古前置工作的实施意见》，该地块位于地下文物埋藏区以外且占地面积 5 万平方米以上，需要履行考古前置，在市文旅（文物）部门未出具明确的用地建设意见文件前，相关地块不得上市。

9、地块内部有 10KV 高压线穿过地块，建议改为地埋形式以减少对地块内建筑的影响。地块周边有消防栓及电箱，应按规范合理控制退让。

10、A 区块地下空间出让总面积为 81903 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。属地政府需抓紧同步启动地块东南侧幼儿园的规划建设。

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，下阶段对装配式建筑落实情况请征询市住建局意见。

3、本地块施工过程中产生的渣土弃土原则上运送至广陵区李典镇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。

4、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。

5、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、在每层阳台水平投影面积之和不超过该层建筑面积(不含阳台) 15%的前提下，住宅的阳台面积不计入容积率，单个阳台进深和面积不作控制要求。

2、住宅的双向坡屋顶面积不计入虚拟容积率，复式住宅的中庭挑高部分面积不计入虚拟容积率。

3、独立设置的水泵房、配电房、垃圾处理设施、门卫、住宅附属地下使用空间等建筑面积不计入容积率。

4、底层作为公共空间的架空层、风雨连廊、车库坡道及出入口顶棚建筑面积不计入容积率。

5、允许建设入户花园，入户花园不计入阳台面积，但需一面朝向完全开敞，并将其结构底板面积的 50%纳入容积率计算，面积大于 10 平方米的入户花园全部计算容积率。

6、开敞阳台顶盖距底板超过 2 层(含 2 层)的视作露台，其面积之和不得超过该层建筑面积(不含阳台)的 15%，且需布置

30%以上的绿化。

7、地块内建筑形体应注重尺度和比例关系，沿主要道路两侧布置时，为避免视觉拥堵，沿滨水路高层建筑立面高宽比宜大于 1.3:1，地块内部建筑高宽比不做要求。高度小于 24 米的多层住宅建议采用坡屋顶形式。

8、为更好落实提升城市建筑品质和空间形态管控要求，避免出现高低配、落差过大现象，要求居住地块规划设计条件中，建筑高度落差，原则上不应超过连续的三档（对住宅建筑高度分为 12（10）、24、36、60（55）米四档控制，如 12-36 米或 24-60 米为三档建筑高度）。

9、中心绿地面积不小于 400 m²，宽度不小于 8 米；健身场地不少于 100 m²；老人、儿童室外活动场地面积不小于 200 m²，应满足有不少于 1/3 的面积在标准建筑日照阴影线范围之外。占地 100 亩以上居住小区必须配建不少于 500 米长、2-5 米宽的环形健身步道。

10、建筑风格、体量、色彩等应参照《扬州市建筑设计导则》等相关要求进行。

居住建筑底部应采用石材饰面，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、宜采用米黄色、深棕色；商业建筑色彩应沉稳大气，与功能匹配。

11、地块规划设计方案应满足 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》等相关规定，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。

12、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。（如遇冲突参照本规划设计条件中第六部分前六条要求执行）

建筑合理层高：

多层、高层住宅建筑合理层高 H 小于等于 3.3 米(使用集中空调、新风或地暖系统的可上调至 3.6 米)；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)。

阁楼两侧檐口高度应小于 2.2 米。

13、阳台应有独立雨污排水系统，污水管应接入小区污水管网。

七、交通组织导引

1、周边城市道路及道路展宽段红线宽度：滨水路 30.0 米（展宽段 37.0 米），林汐路 24.0 米（展宽段 27.0 米），环河路

16.0 米（展宽段 22.0/23.0 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，距桥隧坡道的起止线的距离，不宜小于 30 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。

A 地块车行出入口设置在东侧滨水路、西侧环河路上，人行出入口设置在东侧滨水路、南侧林汐路和西侧环河路上。

3、交通影响评价落实

土地受让方应在方案阶段编制交通影响评价报告以合理组织交通。

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 建筑沿滨水路、林汐路立面效果图 (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《江苏省城市规划设计技术规定》、《扬州市市区规划管理技术规定》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