

淮安市建设项目配建停车设施设置准则 (2024版)

第一条 为加强我市建设项目配建停车设施的规划管理，改善城市静态交通环境，根据《中华人民共和国城乡规划法》《江苏省城乡规划条例》《江苏省城市规划管理技术规定》等有关法律法规规定，结合本市实际，制定《淮安市建设项目配建停车设施设置准则》（以下简称《准则》）。

第二条 淮安市国土空间总体规划确定的中心城区范围内的建设项目配建停车设施，适用本《准则》。

根据城市发展和交通条件，将中心城区划分为三类分区（详见附件1）。一类区包含以下范围的4个片区：

- ① 淮安老城区：楚州大道以西，润河以北，里运河、城西北路以东，翔宇大道以南所围合的区域。
- ② 洪泽老城区：砚临河以西，洪新河以北，苏北灌溉总渠以东，洞庭湖路以南所围合的区域。
- ③ 清江浦-淮阴-经开区核心区：银川路以西，古淮河以南，南昌路以西，深圳路以北，天津路以西，大运河以北，北京南北路以东，淮河路以南所围合的区域。
- ④ 生态文旅区：承恩大道以西，枚皋路以北，翔宇大道以东，宁连路以南所围合的区域。

二类区包括东至铁云路，南至淮河入海水道和大运河，西

至西安路，北至新长铁路所围合的区域除一类区外的其他片区。

三类区指淮安市中心城区范围内除一类区、二类区外的其他片区。

第三条 本《准则》所称的建设项目配建停车设施，是指建设项目建设时需配套建设的，提供本建设项目业主使用的车辆停放，以及以本建设项目为目的地的外来车辆停放的设施与场所；所指的车辆包括各类机动车与非机动车。

第四条 建设项目配置停车设施原则上应设置在其用地范围内，应按照节地、节能、安全、高效的原则配建停车设施。停车设施应与主体工程同步设计、同步建设、同步规划核实。

第五条 相邻地块建设项目（不含住宅）在共同申请、统一设计、统一建设、共同使用的条件下，经过批准后可集中统一设置停车设施。鼓励相邻地块建设项目统一设置出入口。

第六条 建设项目应按附件2和附件3规定的标准分别配建机动车、非机动车以及特殊停车泊位（包括出租车、装卸车、大巴车、救护车、无障碍车位）。

扩建建筑，其扩建部分应按附表规定设置各类停车位；原建筑物配建不足的，新增建筑面积超过3000平方米且超过原建筑规模25%的，应同时补充配建不低于原不足差额数的20%。

第七条 商品房（含改善型住宅）、共有产权房机动车停车配建指标采用双指标控制，即按户数和建筑面积两种方式分别计算应配建停车位个数，取高值作为配建停车位数。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

停车位数量。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。

第八条 鼓励中小学及幼儿园设置学生接送临时停车位；综合医院、专科医院等建设项目应设置临时地面落客停车位。

临时性建设项目应根据其性质，参照按本《准则》规定设置临时性停车位。

第九条 建设项目达到《淮安市交通影响评价指南》中交通影响评价启动条件时，应通过交通影响评价确定停车配建设施要求。

在涉及历史文化保护、商业步行街、地下空间等特殊区域开发的建设项目，以及交通枢纽、大型展览馆、会议中心、体育场馆等建设项目，其停车设施配建指标可由交通影响评价确定，交评结论及意见应在项目建设工程设计方案中落实。

工业类、仓储类、配套办公管理用房类、市政公用设施类（泵房、污水处理厂、变电站等）可根据具体用地条件、实际停车需求，合理设置机动车停车泊位数。

第十条 建设项目配建停车设施可采用地下停车库、停车楼、机械式立体停车库、地面停车场等多种形式。地面停车泊位宜相对集中安排用地，并设置专用停车场和通道。

住宅、办公、商业、文体设施、教育、医疗卫生类建设项目应优先设置地下停车库。商品房地面停车的比例不宜超过住宅配建停车总量的 10%，经济适用房、共有产权房、公租房地面停车泊位数不宜超过配建住宅总泊位数的 20%。

在符合规划建筑密度、绿地率、高度控制的前提下，鼓励建设项目配套建设地上立体停车楼，在符合梁底净高不超过2.4米、无实体围护结构的条件下，可不计入地块容积率，但地上立体停车楼的基底应计入建筑密度，立体停车楼视作地下停车库计算停车位比例。

第十一条 新建住宅建设项目按配建标准设置的停车位不得采用机械停车设施。

剧院、展览馆、体育场馆等人流、车流集中疏散的大型公共建筑不得采用机械停车设施。

建设项目按配建标准设置的停车位，确需设置机械停车的，非住宅类一类区、二类区不宜超过按配建标准停车泊位总数的15%，三类区不宜超过5%。

第十二条 一类区内公共建筑出入口在已建成的有轨电车站出入口100米、300米范围内的，其配建的机动车停车泊位可分别相应减少15%、10%；二类区内公共建筑出入口在已建成的有轨电车站出入口100米范围内的，其配建的机动车停车泊位可减少10%。

第十三条 建设项目配建非机动车停车设施应与机动车停车设施在空间上尽量整合协调，预留停车空间转化条件。建设项目配建的非机动车停车设施，经过规划批准后，可按15:1的比例换算配建机动车停车位。转化的非机动车泊位数不得超过配建要求总量的20%。

非机动车停车设施不应设置在地下二层及以下楼层，且停

车层地坪和室外地坪高差不应大于 7.0 米，与地面交通联系方式应采用坡道式。

第十四条 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%。

电动自行车停放场所服务半径不宜大于 200 米。电动自行车外廓尺寸应按 2.0 米×0.8 米进行设计；电动自行车露天停放场所不计入容积率，场地边界（包括充电桩）与建筑物外墙之间最近边缘的水平间距不应小于 6.0 米，受条件限制确实难以满足的，应符合消防等安全要求。

第十五条 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。

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。

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。

建设项目配建停车设施应充分预留汽车充电设施,配置标准应在规划条件中予以明确。

第十六条 建设项目配建停车设施的车位指标,机动车以小型汽车为计算当量,非机动车以自行车为计算当量,装卸车、大巴车以大型车为计算当量。核算车位时,各类车型车位可按附件 4 所列换算系数换算成当量车型车位进行计算,一个子母车位按照一个小型标准车位计算。

第十七条 建设项目可结合自身交通特性,在以标准车位为主体的基础上,设置一定数量的其他车型机动车位,但其他车型车位所占比例不应超出全部机动车位的 10%。

第十八条 大型综合性公共建筑,其配建车位数量应按附件 2 所确定的各类建设项目车位配建指标分别计算后累计确定。

第十九条 群体性建筑,在符合规定的配建停车设施总指标的条件下,可以统一安排,协调布置。但分期建设的群体性建筑,其分期停车设施配建数量应不低于同期应配建规模。

第二十条 建设项目按配建指标计算的车位数,尾数不足 1 个的按 1 个计算。

第二十一条 淮安市中心城区以外的地区参照执行,涟水县、盱眙县、金湖县可参照执行。

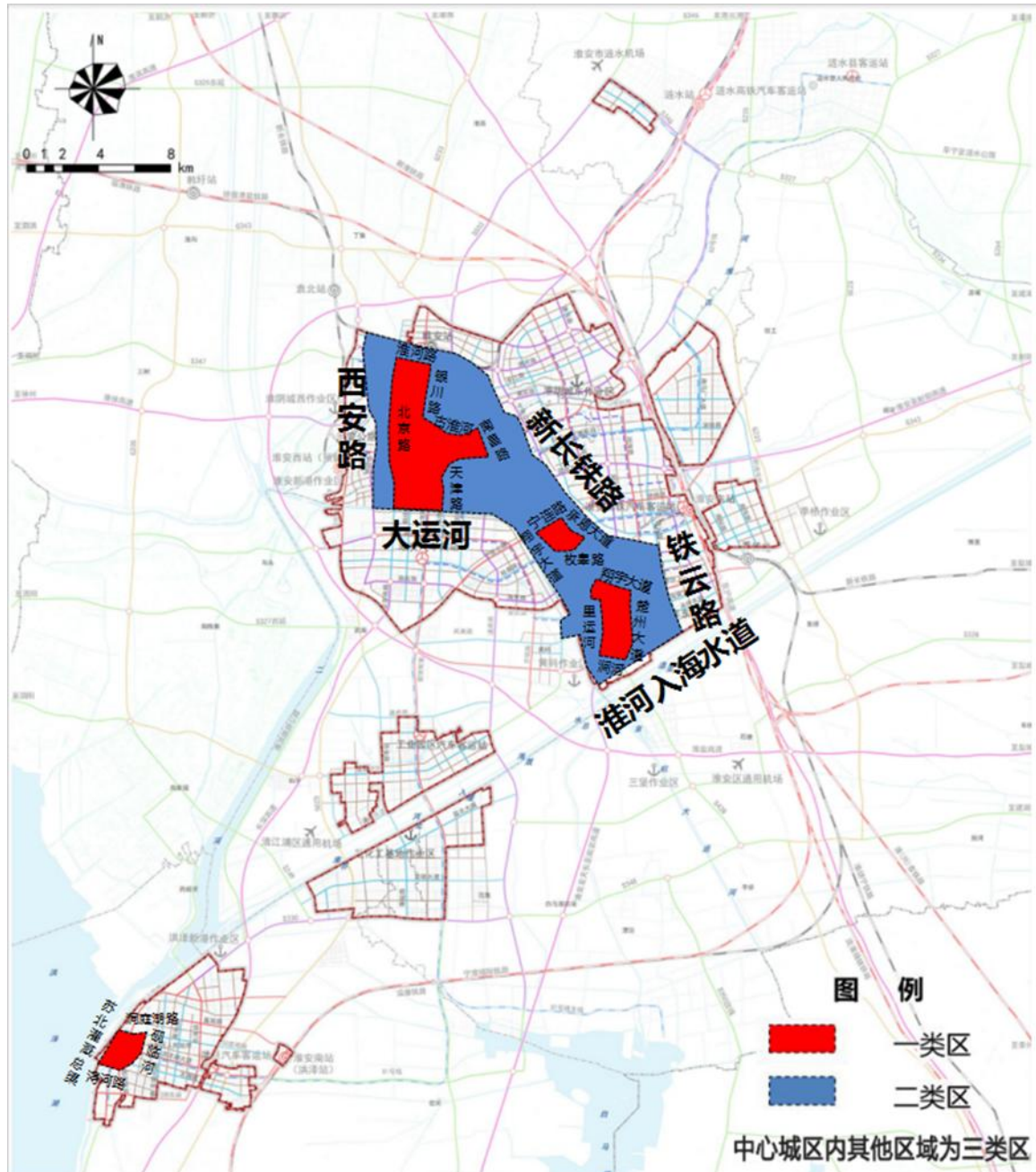
第二十二条 本《准则》自 2025 年 2 月 1 日起施行,由淮安市自然资源和规划局负责解释,有效期 5 年。国家、省、市相关规范、规定调整的,按照最新规定执行。城市更新类项

目，根据相关专项规划、详细规划和相关政策规定执行。本《准则》生效前，已出具规划条件的建设项目，按照原规划条件执行。

- 附件：1. 停车分区示意图
2. 建设项目标标准车位配建指标
 3. 机动车特殊停车位配建指标
 4. 其他车型折合成小型汽车或自行车换算系数

附件 1

停车分区示意图



一类区范围详图



附件 2

建设项目配建标准车位指标

建筑物分类		计算单位		机动车位				非机动 车位
				一类区		二类区	三类区	
				下限	上限	下限	下限	
住宅	商品房	户	100 m ² 建筑 面积	1.0	2.0	1.0	1.0	1.8
	共有产权房、经济适 用房	户	100 m ² 建筑 面积	0.5	1.5	0.6	0.8	3.0
	廉租房、公共租赁住 房	户		0.4	0.6	0.4	0.4	3.0
集中宿舍		100 m ² 建筑面积		0.3	0.6	0.3	0.3	2.5
办公	拥有执法、服务 窗口的行政办公	100 m ² 建筑面积		1.8	2.5	1.8	1.8	3.0
	其他行政办公	100 m ² 建筑面积		1.5	2.5	1.8	1.8	3.0
	商务办公	100 m ² 建筑面积		1.2	2.5	1.2	1.2	2.0
商业 服务 业	综合性商业	100 m ² 建筑面积		1.0	2.0	1.0	1.0	5.0
	酒店			0.5	1.5	0.5	0.5	4.0
	农贸市场			0.6	1.5	0.7	0.8	5.0
	市场			1.2	2.0	1.2	1.2	6.0
	餐饮、娱乐			1.5	2.0	1.6	1.7	4.0
医疗 卫生	综合医院	100 m ² 建筑面积		1.5	2.5	1.5	1.5	2.0
	社区医院			1.0	1.5	1.0	1.0	2.0
	专科医院			0.8	1.5	1.0	1.2	1.5
	其它医疗			0.6	1.5	0.8	0.8	3.0
教育	大中专院校		100 名学生	5.0	--	5.0	5.0	50.0
	中学	教职工停 车位	100 名学生	5.0	--	5.0	5.0	60.0
		临时停车		3.0	--	3.0	3.0	30.0

	小学、 幼儿园	教职工停 车位	100 名学生	5.0	--	5.0	5.0	8.0
		临时停车		3.5	--	3.5	3.5	40.0
游览 场所	主题公园、游乐场		车位/公顷占地面 积	8.0	--	8.0	8.0	15.0
	一般公园			3.0	--	3.0	3.0	20.0
文体 设施	文化场馆、博物馆		100 m ² 建筑面积	0.6	2.5	0.6	0.6	5.0
	展览馆、会议中心		100 m ² 建筑面积	0.6	2.5	0.6	0.6	5.0
	影剧院、体育场馆		100 个座位	3.0	--	3.0	3.0	15.0
工业	工业厂房		100 m ² 建筑面积	0.3	0.5	0.3	0.3	1.0
	物流仓储		100 m ² 建筑面积	0.5	0.8	0.5	0.5	1.0
	工业办公、创新研发		100 m ² 建筑面积	0.6	--	0.6	0.6	1.0
交通 枢纽	汽车站、火车站等		高峰日每百位旅客	2.0	--	2.0	2.0	2.0

注：

1. 住宅的非机动车停车配建指标以“户”为单位计算。集体宿舍不包括学校学生集体宿舍。

2. 新建中小学校及幼儿园的教职工机动车位宜利用校园红线范围内的地下空间设置，并加强管理。

3. 中医医院按照综合医院配建，血站、卫生监督所、疾控中心等公共卫生机构参照办公类行政办公配建。

4. 工业仓储类建设项目配建指标仅供参考，应结合工作岗位设置和实际停车需求，选取停车标准，若按员工数设置车位，宜不低于 0.4/职工。

5. 按照建筑面积计算建设项目配建停车位的，建筑面积以计容建筑面积为准（不含停车设施面积），但地下室中的商业、办公等部分应按照其使用功能配建停车位。

6. 不在附件 2 中的建设项目类别，应结合建设项目内部工作岗位设置情况和停车需求特征，参照类似类别确定停车泊位数。

附件 3

机动车配建特殊停车位指标

建设项目类型	计算单位	装卸车位	大巴车位	出租车位	无障碍车位
住宅	10000 m ² 建筑面积	—	—	—	每 100 车位设置 1 个
宾馆	100 个客房	每 100 客房设置 1 个，超过 3 个时，每增加 200 客房，增设 1 个。	1.0	0.5	
办公	10000 m ² 建筑面积	—	—	0.5	
商业	10000 m ² 建筑面积	每 5000 m ² 建筑面积设置 1 个；超过 3 个时，每增加 10000 m ² 增设 1 个；超过 6 个时，每增加 15000 m ² 增设 1 个。	1.5	1.0	
餐饮娱乐	1000 m ² 建筑面积	1.0	—	1.0	
生产研发、科研设计	10000 m ² 建筑面积	—	0.5	—	
综合、专科医院	100 个床位	急诊区按需设救护车位 医疗固废按需设置装卸车位	—	1.0	

附件 4

其他车型折合小型汽车或自行车换算系数

	车型	换算系数
机动车	微型车	0.7
	小型车	1.0
	轻型车	1.5
	中型车	2.0
	大型车	2.5
	铰链车	3.5
非机动车	自行车	1.0
	三轮车	3.0
	电动自行车	1.2
其他	机动轮椅车、二轮摩托车	1.5

注：换算系数根据《车库建筑设计规范》确定。