

淮安市自然资源和规划局

## 建设用地规划条件

项目名称：天泉湖镇王店社区西湖组南侧地块

储备单位：盱眙县土地储备中心

地块位置：天泉湖镇王店社区西湖组



编号：3208302024 GJ00203

编制日期：2024 年 10 月 21 日

## 一、地块概况

区位、用地范围及面积

地块所处区位：天泉湖镇王店社区西湖组南侧。四至范围：东、南、西、北以红线为准。地块用地总面积：14678 平方米。（面积以实测为准）

## 二、技术经济指标

| 用地性质   | 用地面积 (m <sup>2</sup> ) | 容积率  | 建筑密度 | 绿地率  | 建筑限高及层数 |
|--------|------------------------|------|------|------|---------|
| 公用设施用地 | 14678                  | ≤0.5 | ≤30% | ≥30% | ≤24 米   |

## 三、配套设施指标

| 公共、公用配套设施要求 |                                                                               |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 停 车         | 按需配建机动车、非机动车停车位。                                                              |
| 其他配套服务设施    | 应按人防部门要求配建人防设施；按相关规范要求配置垃圾收集点、配电房（箱式变）等，并反映到设计图中。各项配套设施、道路等与项目同步设计、同步施工、同步验收。 |

## 四、建筑退让

1. 退道路红线：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. 退用地边界：须符合《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）等相关要求。
3. 建筑间距：建筑退电力等各类市政管线（道）须满足相关部门

规定要求。本地块内规划建筑之间及规划建筑对地块周边各类建筑的日照影响须符合有关技术规定要求。各类建筑之间间距应满足《江苏省城市规划管理技术规定》(2011年版)及消防、交通、安全、人防等要求。

4. 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》(2011年版)、《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)》等相关规范执行。

5. 其他：退绿地控制线、河道蓝线、文物保护紫线等按相关规范执行。

## 五、交通组织及市政管线引导

### 1. 交通组织

(1) 出入口方位：出入口距相邻道路交叉口须符合《江苏省城市规划管理技术规定》(2011年版)要求；(2) 道路交通：合理布置经济便捷的道路系统，防止不同类型的交通和人流、车流之间相互干扰，并做好消防通道设计及无障碍设计。

### 2. 管线综合

依据《淮安市地下管线管理条例》、《淮安市城市管线工程规划管理暂行办法》(淮政发〔2004〕112号)等相关规定，按照地下管线综合规划、控规、各专项规划、相关技术规范 and 文件要求，实行雨污分流，污水经无害化处理后与雨水分别排入道路管网。

## 六、其他要求



## 1. 地下空间

(1) 本地块地下空间开发建设面积不大于 14678 平方米（地下空间建筑退地界不少于 5 米），地下空间建筑面积不计容。

(2) 本地块地下空间开发深度为浅层地下空间利用，深度不少于 3 米，不超过 8 米，经论证，对地下空间开发深度有特殊使用需求的，可突破以上相应深度控制，具体深度以审定的方案为准。

(3) 地下空间开发建筑的主要使用功能为消防、停车、设施设备用房等，具体以最终审批方案为准；地下空间与地表空间同步设计、同步施工、同步交付使用。

(4) 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，符合《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 号）等法律法规和技术规范、标准等有关规定。

2. 公共、公用服务设施，道路、绿化与项目同步设计、同步建设、同步验收。

3. 应符合国家现行标准《建筑设计防火规范》等有关规定，由建设单位聘请具备相应资质的设计单位进行方案设计。

4. 低碳生态要求：建设项目须符合《江苏省绿色建筑发展条例》等省、市相关法律、法规及政策要求，最终方案以行业主管部门

意见为准；用地面积超过 20000 平方米的建设项目应配套建设雨水收集利用设施，设置雨水调蓄池。

5. 装配式建筑设置比例应按照省、市有关文件执行，最终方案以行业主管部门意见为准。

6. 整体景观及建筑单体处理好与周边的协调关系，融入当地文化，结合当地文化元素进行建筑单体设计，并注重建筑细部处理，统一考虑空调、太阳能等安装位置，使之与建筑融为一体。

7. 本地块涉及文广、水务、环保等部门管理的负面清单纳入土地经营委员会统一审查。

8. 未尽事宜请按《江苏省城市规划管理技术规定》（2011 年版）和相关法律法规执行。

## 七、 规划设计成果要求

1. 1: 500 的总平面规划图和竖向设计图（需以现状地形图为总平面规划的底图，并含规划用地以外 50 米范围内的现状情况，每栋建筑标明绝对标高和北侧檐口高度）。

2. 建筑单体的平、立、剖面图（1: 100 或 1: 200）。

3. 设计说明书（含经济技术指标，并标明每栋建筑建筑面积和占地面积）。

4. 规划全貌透视效果图，街景立面图，不少于 3 张建筑单体透视效果图。

5. 综合管线规划图、配套设施分布图、景观绿化图、交通分析图（1: 500）。

6. 电子文件（文字 WPS 或 word，图纸 dwg 文件）一套。

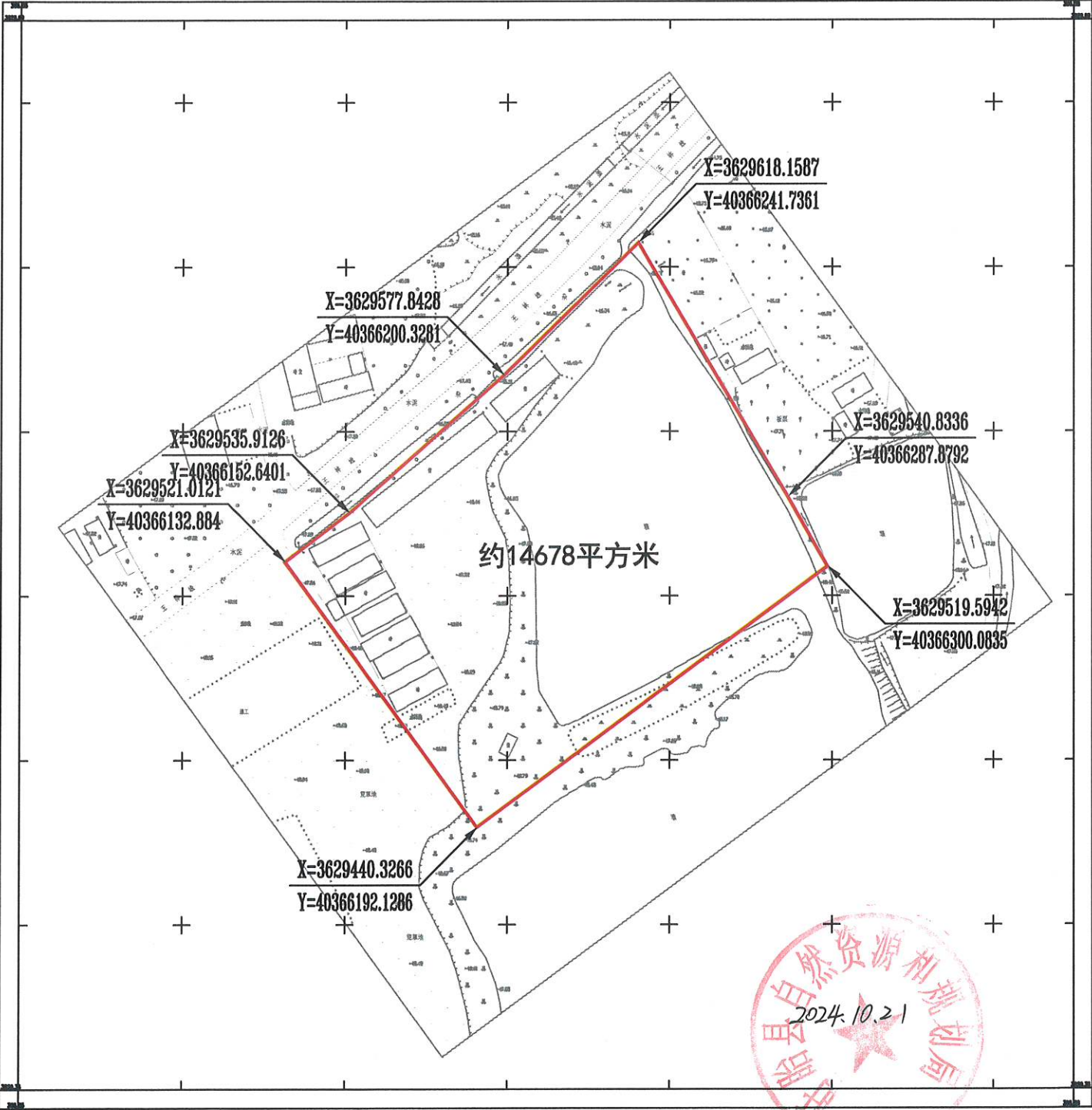
报审的规划设计方案应符合规划条件的各项要求，凡本条件未作具体规定的，应满足国家和江苏省等现行有关法规、规范的要求。

## 八、附则

1. 相关事项按国家、省、市法律、法规、规范、技术标准等要求执行。
2. 本规划条件有效期贰年。
3. 本规划条件由盱眙县自然资源和规划局负责解释。

# 天泉湖镇王店社区西湖组南侧地块规划用地红线图

3629.361-366.051



鹏泽工程咨询(江苏)有限公司

图例: 2000大地坐标系中央经度: 120°E  
国家2000坐标系  
GB/T 20257.1-2017国家基本比例尺地形图图式 第1部分: 1:500 1:1000 1:2000地形图图式  
2014-3月制

