

淮安市自然资源和规划局

建设用地规划条件

储备单位：金湖县土地储备开发中心

项目名称：金湖县银涂镇水上森林景区内地块一

地块位置：金湖县银涂镇水上森林景区内地块一

东至

南至

西至

北至

编号：淮自然资条字第3208312025GT00024号

编制日期：2025年02月11日



一、项目情况

1. 项目名称：金湖县银涂镇水上森林景区内地块一

2. 区位及用地范围

申报建设地址：金湖县银涂镇水上森林景区内地块一

四至范围：	东至		南至	
	西至		北至	

3. 规划概要：

概要：

周边邻避设施情况：

总用地面积 (m ²)	2908.00	地上面积 (m ²)	2908.00
		地下面积 (m ²)	0.00

4. 用地现状及分析

用地长约_____米，宽约_____米，地形较为平整。

二、规划管控要求

地块编号	用地性质	用地面积(m ²)	容积率 高限	容积率 低限	建筑高度 高限 (m)	建筑高度 低限 (m)	建筑密度 高限 (%)	建筑密度 低限 (%)	绿地率 高限 (%)	绿地率 低限 (%)
JG20250 1	商业用地	2908.0 0	≤1.00		24.00		56.00			15.00

三、公共服务设施配套要求

公共、公用配套设施及要求	
物业管理服务用房 (居住)	/
社区党群服务用房	/



居家养老服务用房（居住）	/
幼儿园（居住）	/
卫生机构业务用房	/
母婴设施用房（综合）	/
公共健身设施（居住）	/
充电设施（综合）	/
城市末端公共配送站点（综合）	/
邮政服务场所和智能信报箱（居住）	/
婴幼儿照护服务用房（居住）	/
停车（综合）	按需设置。
地下空间开发	本次地下空间不开发。
其他配套服务设施	/

四、城市设计及建设设计要求

1. 总体要求

(1) 退让城市“五线”：/

(2) 退让用地边界：满足《江苏省城市规划管理技术规定》（2011版）的要求。建筑主要朝向退让建设用地边界不得小于建筑间距的一半，次要朝向退让建设用地边界不得小于规定山墙间距的一半。规划建筑退让地界还须满足《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）及人防、消防、环保、安全、交通等要求。

(3) 建筑层高、计容要求：/

(4) 建筑间距：/

(5) 建筑层高、计容要求：/

2. 深化城市设计控制要求

(1) 地块周边规划环境概述：/

(2) 临路空间建筑控制要求（城市主干路、景观路）：/

(3) 贴线率、通透率控制要求：/

(4) 城市重要节点、制高点建筑控制要求：/

(5) 场地标高要求：/

(6) 紫线控制要求：/

(7) 黑线控制要求：/

(8) 绿线控制要求：/

3. 深化建筑设计控制要求

(1) 公共建筑、居住建筑控制要求：/

(2) 建筑风格、体量、色彩、材质控制要求：建筑外部色彩以浅色淡雅为主，与周边建筑景观相协调。

(3) 商业用房控制要求：/

(4) 商务建筑要求：/

(5) 阳台排水要求：/

(6) 沿主要道路立面要求：/

(7) 无障碍设施要求：/

(8) 建筑玻璃幕墙要求：/

4. 其他要求

(1) 基地内绿地要求：/

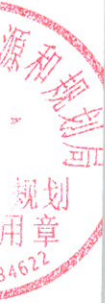
(2) 绿化规划指引：/

五、管线要求

应设置给水、污水、雨水、电力、燃气和通讯等综合管线，所有管线必须地下敷设，且与城市管网衔接。

六、市政交通要求

1. 交通组织



(1) 出入口方位：主要出入口位于地块的东侧。出入口的设置，应留有一定的集散场地；各类建筑基地出入口距离满足《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）及相关法律法规的有关规定。(2) 道路交通：结合周边城市道路系统合理组织人、车流线和车辆停放，创造安全、方便的商业环境，做好消防通道及无障碍设计，应做好与周边地块的衔接协调工作。

2. 市政公用设施

按相关技术要求配置必要的公共配套设施如公厕、垃圾收集点、燃气调压站、配电房、消防设施等，并将其反映到设计图件中。配电房设置应满足相关规范要求。

3. 公共设施

按相关技术规范要求合理配置必要的公共设施。人防建设需满足人防主管部门要求。

4. 景观要求

建筑外部色彩以浅色淡雅为主，与周边建筑景观相协调。

七、特殊要求

/

八、相关部门要求

该部分内容由相关部门负责解释并管理，建设单位应按要求与相关部门对接并落实。

九、相关政策规定执行要求

1. 装配式建筑、全装修成品住房方面要求：

3、装配式建筑按照淮政办传（2017）49号文等相关规范要求执行；

2. 配套养老服务用房要求：

/

3. 其他要求

- 1、由建设单位聘请具有建筑设计资质的设计单位进行设计；
 - 2、应符合国家现行标准《建筑抗震设计规范》、《建筑设计防火规范》、《商店建筑设计规范》、《公共建筑节能设计标准》、“海绵城市”、“绿色建筑”等的有关规定；
 - 3、装配式建筑按照淮政办传（2017）49号文等相关规范要求执行；
 - 4、要充分考虑无障碍设施的设计；
 - 5、设计理念须体现海绵城市和绿色建筑理念，海绵城市需满足《金湖县海绵城市专项规划（2016-2030）》的要求，绿色建筑需满足淮住建发（2016）136号等相关文件的要求；
 - 6、电动自行车按淮安市电动自行车停车场所设计技术通则（试行）实行；
 - 7、本次地下空间不开发；
 - 8、未尽事宜请按《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）等相关法律法规执行；
 - 9、地面上的钢架设施等构筑物保留使用，需符合规划等要求，由竞得者向银涂镇人民政府购买
- 十、规划设计成果要求

（一）建设工程设计方案

- 1、1:500或1:1000的现状图，需以现状地形图为底图设计总平面，并含规划用地以外200米范围内的现状情况）
 - 2、设计说明书（含经济技术指标）
 - 3、建筑单体的平、立、剖面图
 - 4、规划全貌透视效果图及建筑单体透视效果图
 - 5、沿城市道路的街景立面图
 - 6、景观专项规划方案
 - 7、夜景专项规划方案
 - 8、综合管线规划方案
 - 9、项目交通影响评价报告
 - 10、海绵城市专项规划方案
 - 11、绿色建筑专项规划方案
 - 12、装配式建筑专项规划方案
- 以上报审材料都必须提供电子文件（dwg、jpg、word文件）其它报审的规划设计方案应符合本规划条件及《规划设计方案申报须知》的各项要求，扩初报审。凡本条件未作具体规定的应满足国家现行有关法规、规范的要求，方案报审应附有消防、环保、安全、园林、人防等管理部门的书面意见。

（二）管线综合设计方案

按《淮安市建设项目管线综合设计指导书》执行，应与建设工程设计方案相互协调，可同步设计、同步报审。

（三）交通影响评价报告

按《淮安市城市建设项目交通影响评价管理规定》执行，应同步评价、同步报审，应与建设工程设计方案相互协调。

十一、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1年3. 本规划条件由金湖县自然资源和规划局负责解释。

十二、建设项目规划条件附图