

# 淮安市自然资源和规划局

## 建设用地规划条件

储备（建设）单位：盱眙县土地储备中心

项目名称：黄花塘镇华塘村杨庄组刘新线北侧地块

地块位置：盱眙县黄花塘镇华塘村杨庄组刘新线北侧



编号：3208302025GT00039

---

编制日期：2025年1月21日

## 一、地块概况

### 1. 区位、用地范围及面积

地块所处区位：盱眙县黄花塘镇华塘村杨庄组，地块用地总面积：  
13139 平方米。（面积以实测为准）

## 二、经济技术指标

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
供电用地	13139	≤1.2	≤30%	≥10%	≤15 米

## 三、配套设施指标

公共、公用配套设施及要求	
停 车	按需配建机动车、非机动车停车位。
其 他 配 套 服 务 设 施	按相关规范要求配置停车场地、配电房（箱式变）、消防设施等，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。
地 下 空 间 开 发	<p>(1) 本地块地下空间开发建设面积不大于 13139 平方米（地下空间建筑退地界用满足施工安全要求以及地下管线敷设等要求，且不得少于 5 米，旧区或用地紧张的特殊地区不得少于 3 米），地下空间建筑面积不计容。</p> <p>(2) 本地块地下空间开发深度：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</p>

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》、《江苏省城市规划管理技术规定》、《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》（苏自然资源党组发〔2019〕94号）等法律法规和技术规范、标准等有关规定。

#### 四、城市设计及建筑设计

1. **退道路红线：**须满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011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版）》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）》、《盱眙县城市规划管理技术规定》（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. 总体要求：**须符合《江苏省城市规划管理技术规定（2011版）》、《城市工程管线综合规划规范》等政策、规定执行。

### **2. 分项要求**

（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版）》执行。

（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。

（3）交通影响评价：依据《省住建厅、公安厅关于加强城市规划交通影响评价工作的通知》（苏建规〔2012〕587号）及《淮安市交通影响评价编制指南》（2022年7月）规定执行。

（4）综合管线：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。

(5) 水电气等现状及接入相关要求：可向我局申请查询地块及周边地下管线测绘数据，项目管线综合设计方案须报数据局审批。

## 六、相关政策规定执行要求

1. 装配式建筑要求：装配式建筑设置比例按照《市政府办公室关于进一步推进装配式建筑发展的通知》（淮政办传〔2017〕49号），最终方案以行业主管部门意见为准。

### 2. 其他要求：

(1) 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。应按规定配套节水设施，并与主体工程同步设计、同步建设。

(2) 本地块涉及文广、水务、环保等部门管理负责的负面清单纳入土经会统一审查。

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

## 七、规划设计成果要求

每套成果包括规划说明书、图纸、光盘等有关材料。

### (一) 建设工程设计方案

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) 建筑单体平、立、剖面图
  - (5) 建筑沿路立面效果图（应反映周边真实环境）
  - (6) 沿街透视（沿主要道路、河流、交叉口的人视效果）
  - (7) 重要节点放大效果图，如中心绿地，出入口等
  - (8) 地块鸟瞰效果图及主要建筑透视效果图
  - (9) 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。
6. 方案应按照江苏省自然资源厅、住房和城乡建设厅《关于发布〈江苏省民用建筑设计方案绿色设计文件编制深度规定（2021年版）〉〈江苏省民用建筑设计方案绿色设计文件技术审查要点（2021年版）〉的通知》（苏自然资函〔2021〕1135号）执行：自2021年12月1日起，建设单位提交的建设工程设计方案应按照《江苏省民用建筑设计方案绿色设计文件编制深度规定（2021年版）》要求编制，包含绿色设计相关内容。

## （二）管线综合设计方案

按照相关文件要求，可与建设工程设计方案同步设计、同步

报审，应相互协调。

### **（三）交通影响评价报告**

按照相关文件要求，可与建设工程设计方案同步设计、同步报审，应相互协调。

## **八、附则**

1. 相关事项还需按国家、省、市现行法律、法规、规范、技术标准等文件要求执行，本地块规划条件由淮安市自然资源和规划局盱眙县分局负责解释。
2. 本地块规划条件的有效期为两年。

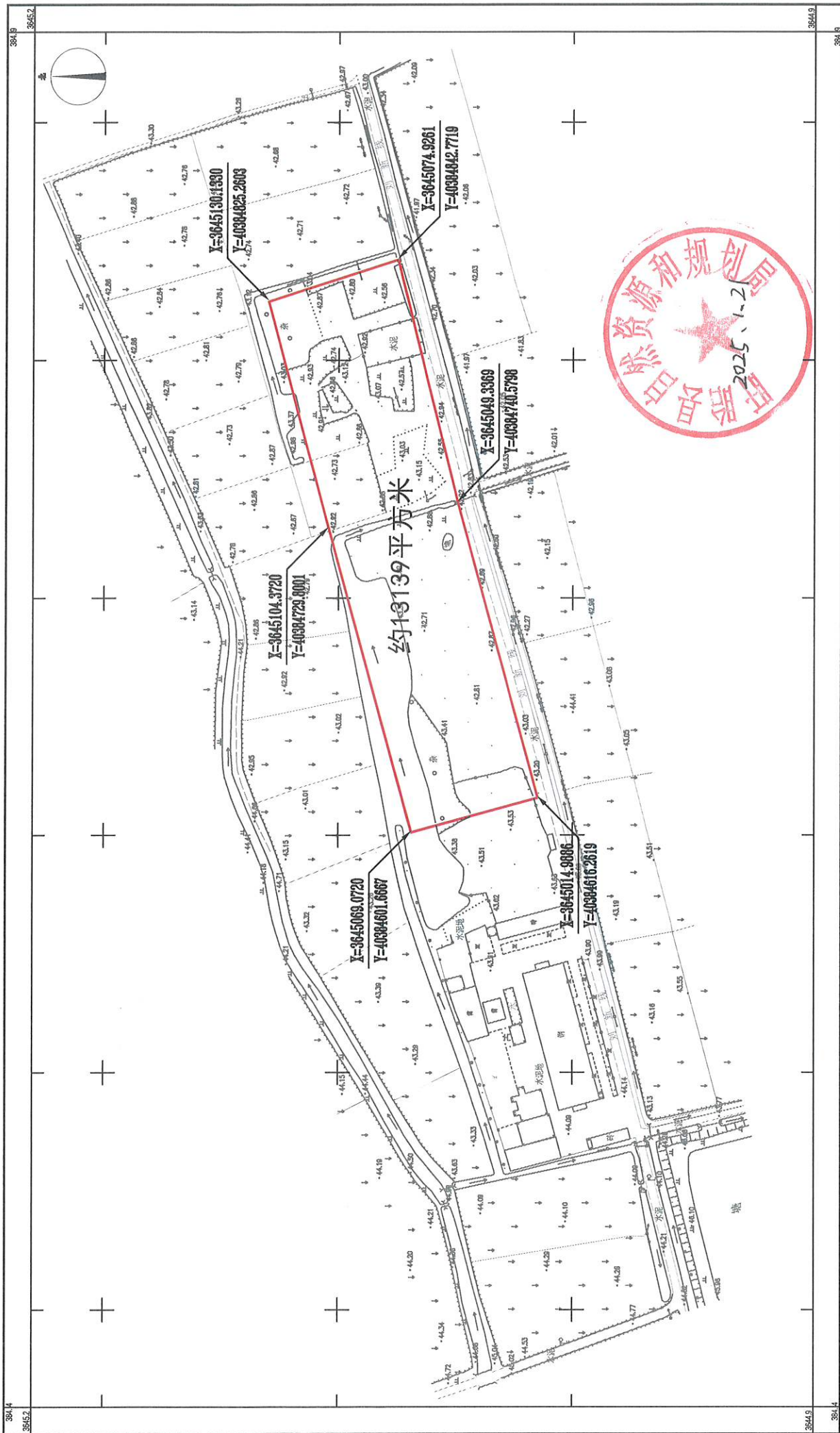






# 黄花塘镇华塘村杨庄组刘新线北侧地块规划用地红线图

3644.887-384.359



1:1000



附注:

2000国家大地坐标系 (中央子午线: 120°)  
 1985国家高程基准  
 GB/T20257.1-2017国家基本比例尺地图图式 第1部分: 1:500 1:1000 1:2000 地形图图式  
 2024年测制

