

《盐城市亭湖区南洋镇青墩连接线东、北洋路南侧地块详细规划图则》

批前公示

《盐城市国土空间总体规划(2021-2035年)》已由江苏省人民政府批复，亭湖区“三区三线”已启用。为统筹安排区域各类设施建设，规范规划许可与土地出让手续，保障土地科学合理、集约高效利用，落实国土空间规划等相关要求，加强南洋镇城镇开发边界内零星地块的规划管理，特编制《盐城市亭湖区南洋镇青墩连接线东、北洋路南侧地块详细规划图则》，对青墩连接线东、北洋路南侧地块的土地使用以及开发建设管控等作出实施性安排。

现依法进行公示，广泛征求公众意见。公示日期为2026年9月16日至2026年10月22日。欢迎公众通过以下途径和方式对《盐城市亭湖区南洋镇青墩连接线东、北洋路南侧地块详细规划图则》提出宝贵的意见和建议。

公示单位：盐城市亭湖区南洋镇人民政府

联系人：周洪宇

联系电话：18515566366

邮 箱：315274950@qq.com

一、规划范围

本次规划图则为青墩连接线东、北洋路南侧地块，属于亭湖区南洋镇城镇开发边界内零星地块。规划地块东临洋龙河、西近青墩连接线、南至新洋港、北至北洋路，地块面积43512.24平方米。

二、规划依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）；
- 2、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）；
- 3、《中华人民共和国环境保护法》（2014年修订）；

- 4、《中华人民共和国防洪法》（2016 年修正）；
- 5、《中华人民共和国水法》（2016 年修正）；
- 6、《中华人民共和国河道管理条例》（2018 年修正）；
- 7、《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发[2019]18 号）；
- 8、《城镇开发边界管理办法（试行）》（自然资规[2026]1 号）；
- 9、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；
- 10、《江苏省城镇开发边界内详细规划编制指南（试行）》（2021 版）；
- 11、《江苏省城市规划管理技术规定》（2025 版）；
- 12、《江苏省建设用地指标》（2022 年版）；
- 13、《盐城市国土空间总体规划（2021-2035 年）》；
- 14、《盐城市城市防洪规划报告（2015-2030）》；
- 15、《盐城市河道管理办法》（2026 修改版）；
- 16、其他相关法律法规及技术规定等。

三、规划用地性质和布局

规划地块用地性质包括二类物流仓储用地（110102）、防护绿地（1402）。其中二类物流仓储用地面积 40239.44 平方米，防护绿地面积 3272.80 平方米。

四、地块管控

建设用地的使用参照《江苏省城市规划管理技术规定》（2025 版）中的相关规定。地块容量指标控制标准按照《江苏省建设用地指标》（2022 版）中所明确的各项要求进行控制。

规划地块容积率大于等于 1.1，建筑密度大于等于 40%，建筑限高 30 米，绿地率小于等于 7%。

五、支撑体系

1. 道路系统规划

规划地块对外交通主要依托地块北侧北洋路。规划加强地块内部道路与北洋路的交通组织。规划地块机动车出入口位于地块北侧。

2. 竖向规划

规划地块现场地势平坦，结合场地排水需要组织竖向规划，外围河道新洋港防洪设防水位 2.51 米，防洪堤按照 3.61 米高程建设。场地内设计最低标高为 3.0 米，设计标高高于洪水位标高。在具体规划与设计时，需结合周边道路和用地统筹考虑设计标高。

3. 市政工程规划

（1）给水工程规划

本次规划地块水源由区域供水管网供应，由北洋路 DN200 给水管道引入。

（2）污水工程规划

规划沿青墩连接线布置管径 d800 污水主干管、沿北洋路布置 d400 污水管，规划地块接入北洋路污水管，污水收集后沿青墩连接线污水管网向北排至青墩污水处理厂处理。

（3）供电工程规划

规划地块接入南洋镇区域供电管网，电力管线沿北洋路、青墩连接线架空布置，由域内变电站联合供应。

（4）通信工程规划

规划地块接入南洋镇区域通信管网，通信管线沿北洋路、青墩连接线架空布置。

4. 综合防灾

（1）防洪工程规划

规划地块位于盐城市第Ⅴ防洪区，规划城市防洪工程等级为Ⅲ等，防洪标准达到 50 年一遇，河道排涝标准达到 20 年一遇。新洋港防洪设防水位 2.51 米，防洪堤按照 3.81 米高程建设。

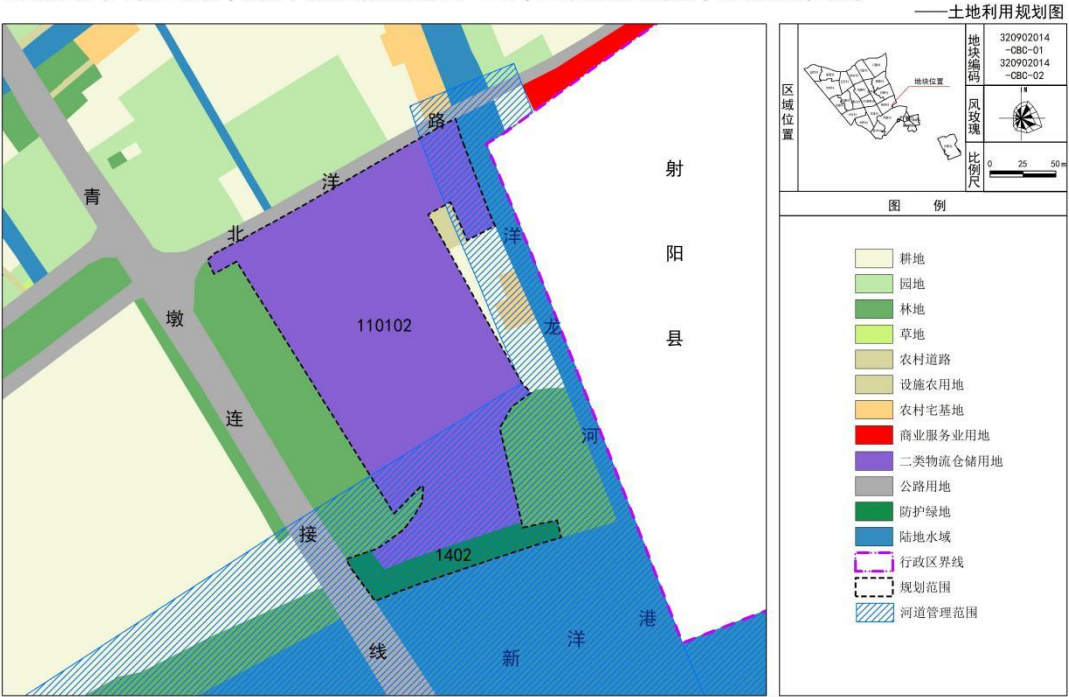
(2) 消防工程规划

规划地块属于大洋湾消防站责任片区。地块内部应按照相关标准设置消防水池等符合要求的必要消防设施，组建企业义务消防队，加强自防自救能力。

(3) 抗震工程规划

规划地块抗震设防烈度为 7 度, 设计基本地震动峰值加速度值为 0.10g。

盐城市亭湖区南洋镇青墩连接线东、北洋路南侧地块详细规划图则



盐城市亭湖区南洋镇青墩连接线东、北洋路南侧地块详细规划图则

