

五一公园东侧地块规划设计要点

该地块西至高丰路，南至幸福路景观带，北至飞达路，东至广丰路，规划地块出让面积约 75517 平方米，具体用地四址见附图（最终以国土部门出让的面积为准）。

一、用地性质

该地块规划用地性质为商住用地，住宅建筑面积不超过总建筑面积的 50%。

二、土地使用强度

容积率不小于 1.0，不大于 2.2。商业建筑地块建筑密度不高于 55%，住宅建筑地块建筑密度不高于 25%。

三、建筑退距

新建建筑物退让幸福路景观带不少于 10 米，新建多层建筑退让高丰路、飞达路、广丰路各不少于 15 米以上，高层建筑退让高丰路、飞达路、广丰路各不少于 20 米，其他退让需满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》要求。

四、绿化

商业建筑地块绿地率不大于 5%，住宅建筑地块绿地率不低于 35%。

五、停车场、位

1、商业建筑的机动车停车位不少于 1 辆/100 平方米，非机动车停车位不少于 4 辆/100 平方米。住宅建筑的机动车停车位不少于 1.5 辆/户，非机动车停车位不少于 2 辆/户。

2、住宅、商业建筑停车位要相对独立，商业建筑停车位不

得规划在封闭小区内部。

3、住宅部分不得规划布置地面车位（库），商业建筑地面机动停车位不得超过总停车位的 10%。

4、集中规划布置电瓶车、新能源汽车充电桩。

六、交通出入口

主出入口可设在高丰路、飞达路、广丰路上。

七、建筑设计

1、住宅建筑与商业建筑分开规划设计，商业建筑必须集中规划设计。

2、建筑体量、高度、材料、色彩等应富有时代气息，与周边建筑相协调。住宅建筑色彩整体营造舒适、悦目、温馨效果，外立面基调色采用暖色系的中低纯度色。

3、绿色建筑和节能标准按国家、江苏省、盐城市和我区对绿色建筑和建筑节能现行标准要求执行。

八、配套设施要求

1、根据建筑功能及规定配套物业管理用房，按总建筑面积的 4% 无偿提供集中的物业管理用房，其中物业办公用房、辅助用房、经营用房所占的比例分别为 1：3：6。

2、按每百户不少于 20 平方米无偿配套建设社区居家养老服务用房交付居委会，所配套的用房规划布置在建筑物底层且需达到住宅采光要求。

3、各类管线均下地，排水采取雨污分流。住宅建筑阳台需另设污水排水管道。

4、按《环境卫生设施设置标准》CJJ27-2012 要求配套建设（对小区内部服务的）公共厕所、垃圾收集点、垃圾收集站；化粪池按国家建筑标准设计图集 03S702 执行。

5、按智能化管理的有关要求配套防范设施。

6、配备的加压水池、水泵房、配变电房和电话专用交接间应设置在建筑物内部。

7、按相关要求配建人防工程、金融服务点。

九、其他

1、与周边建筑的日照间距由土地中标方退让。

2、在商业建筑内部布置不少于 10 个蹲位的对外开放的二类公共公厕。

3、未尽事项按《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》、《城市居住区规划设计规范（GB/50180-93（2016））》、《建筑工程建筑面积计算规范（GB/T50353-2013）》及其他相关规定的要求执行。

4、规划方案（含亮化）必须由有相应规划设计资质的单位编制，报大丰区政府审定后实施。

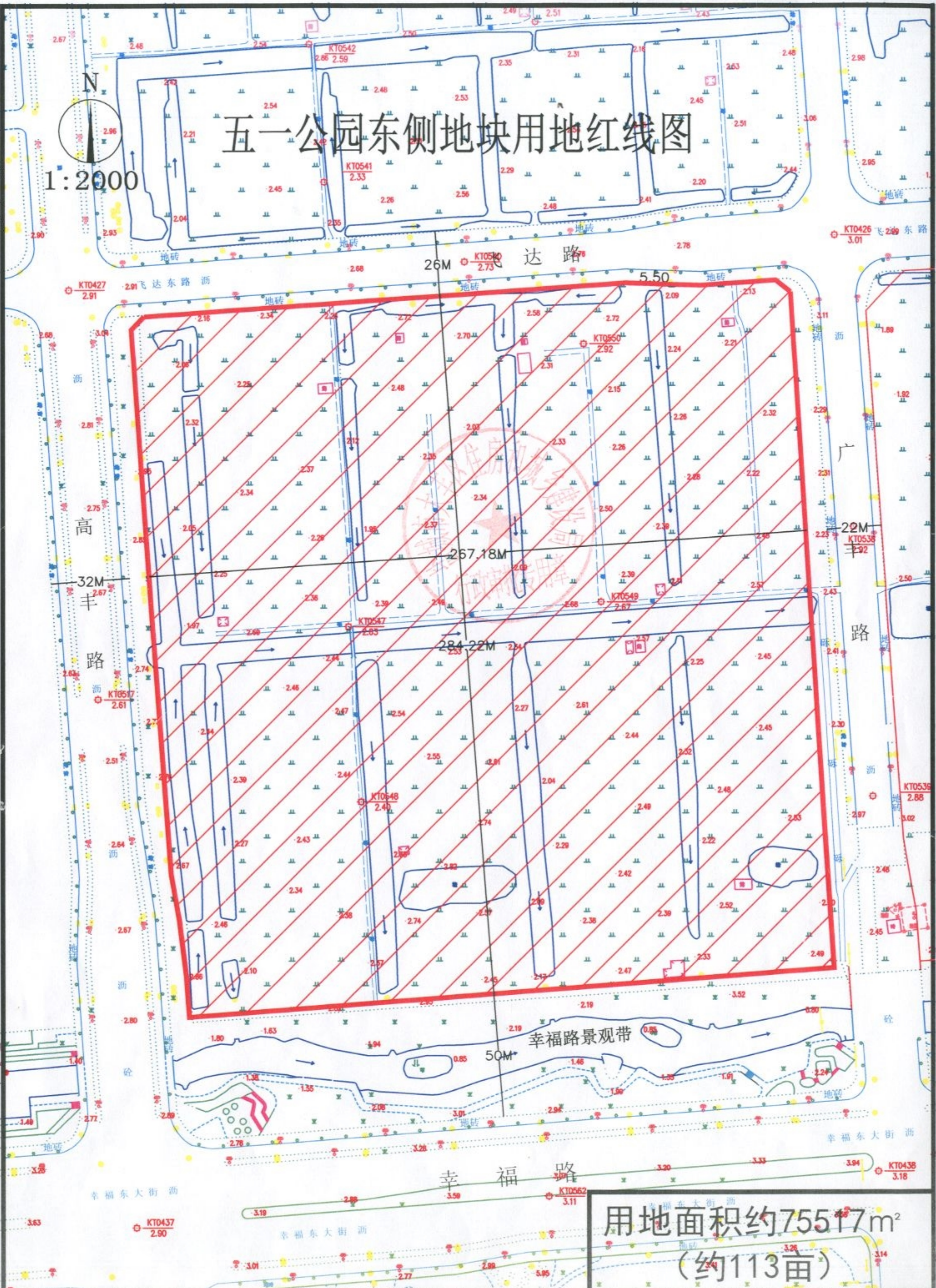
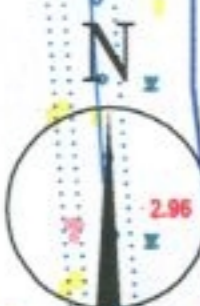
5、本设计要点有效期为 1 年。

盐城市大丰区住房和城乡建设局

二〇一八年二月二十三日

五一公园东侧地块用地红线图

1:2000



用地面积约75517m²
(约113亩)