

原工艺美术厂地块规划设计要点

该地块位于人民路西側、育才西路南側。规划用地面积 10034 平方米（15 亩），具体用地四址见红线图。（以国土部门勘察为准）

一、用地性质：居住用地

二、容积率：不大于 2.2

三、建筑密度：不大于 30%

四、绿地率：不小于 25%

五、停车泊位：机动车位按 0.8 车位 / 100 m² 且住宅每户不少于 1 个车位，非机动车位不少于每户 2 个车位。（根据国家、省市有关规定要求，配建停车位建设充电设施或预留建设安装条件。）

六、出入口方位：机动车出入口宜设于用地北側和南側（其中北出入口通道由土地受让人自行拆迁；南出入口需与南側地块统筹考虑，由土地受让人自行协调解决）

七、日照间距：本地块内设计多层及小高层按 1.40 以上的日照间距系数计算，高层之间按日照分析计算（大寒日不少于 1 小时）；多层及小高层与周边地块按 1.48 以上的日照间距系数计算，高层与周边住宅建筑按日照分析计算（大寒日不少于 3 小时），日照分析须使用众智日照分析软件进行计算。

八、建筑限高： $H \leq 55$ 米

九、建筑退让：住宅退北側用地红线不小于 20 米且不小于建筑高度的 1/2 距离（停车楼退北側用地红线不小于 6 米），并不得影响北側住宅建筑日照；南側退用地红线不小于 6 米，与南側地块整体统筹考虑。

十、公建配套：

1、物业用房按总建筑面积的 4% 配置；

2、按人防部门有关规定配置人防设施；

3、配置符合环卫部门要求的垃圾收集和转运等环卫设施，结合物业用房配置小区内部公共厕所。

4、本宗地块不配置社区用房

5、本宗地块不配置托儿所、幼儿园，须按教育部门现行相关规定缴纳异地建设费用。

6、合理配建供水、供电、供气、通信等管网及配套设施。

十一、建筑设计：

1、建筑按绿色建筑等设计规范设计。

2、单体高层建筑面宽不宜大于60米。

3、建筑外立面采用高档装饰材料饰面。

4、按照《盐城市人民政府关于加快推进装配式建筑发展的实施意见》（盐政发〔2017〕92号）要求建设。

十二、其他：

1、未尽事项按《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》及其他现行相关规定的要求执行。

2、规划方案必须由有相应规划建筑设计资质的单位编制，报滨海县政府审定后实施。本项目的规划及建筑方案须报送两个以上供我局进行方案审查。

3、本项目涉及消防、人防、环保、供水、排水、供电、环卫绿化等问题在报批设计方案前应征求相关行政主管部门的意见。

4、土地受让方按3800元/m²平均单价向就地回购住户出售住宅房屋11020m²。具体套型：建筑面积65m²左右8套，建筑面积90m²左右30套，建筑面积120m²左右65套。

5、南侧地块待拆成净地可同本地块整体规划建设，在未出让前可作为本地块出行通道。

6、本宗地鼓励建设独立停车楼，在满足自身小区停车指标的前提下可作为社会停车场对外经营使用。独立停车楼不计入容积率指标。

7、本要点有效期为12个月。



原工艺美术厂地块用地红线图



用地面积：10034平方米（15亩）
 实际界址、面积以国土部门核查、交地为准
 用地性质：住宅用地
 容积率 ≤ 2.2
 建筑密度 $\leq 30\%$
 绿地率 $\geq 25\%$

由 Autodesk 教育版产品制作

由 Autodesk 教育版产品制作

