

320P20190046B000P2W00000000

工业园2018-020#地块用地红线图

用地面积：59258m²（约88.88亩）
 实际界址和面积以国土部门调查、测绘交地为准
 用地性质：居住用地
 容积率≤2.2
 建筑密度≤22%
 绿地率≥35%

由 Autodesk 教育版产品制作

由 Autodesk 教育版产品制作





工业园 2018-020#地块规划设计要点

该地块位于明达北路西侧、森风汽车城北侧。规划用地面积 59258 平方米（约 88.88 亩），具体用地四址见红线图。

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 22%

四、绿地率：不小于 35%

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，地面停车不计入配建指标，非机动车位不少于每户 2 个车位。

六、出入口方位：机动车出入口设于用地北侧，沿明达路不得设置机动车出入口。

七、日照间距：多层及小高层按 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。退让部分可作为绿地、停车和管线廊道使用。

八、建筑限高：_____ / _____

九、建筑退让：东侧退明达北路道路中心线不小于 50 米；南侧退用地红线不小于 10 米；西侧退用地红线不小于 15 米；北侧退用地红线不小于 20 米。

十、公建配套：

1、物业用房按总建筑面积的 4% 配置（其中办公、辅助用房、商业比例 1:3:6）；

2、按人防部门有关规定配置人防设施；

3、根据江苏省“十三五”时期基层基本公共服务功能配置标准要求，无偿配建文化体育、老年人居家养老服务站等设施。

4、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。

5、本宗地块需配置社区用房，按总建筑面积3‰配置社区管理用房，按总建筑面积3‰配置社区活动用房，且不少于1/3的社区用房须设置于建筑首层用于社区管理、文化、卫生等功能使用。

6、本宗地块于小区北出入口处可配置不高于计容总建筑面积5%的配套商业用房。

7、本宗地块须按教育部门相关规定要求配建幼儿园。

8、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55米。

3、建筑外立面采用高档装饰材料饰面。

4、新建装配式建筑和成品房住宅比例按照《2018年滨海县装配式建筑推进工作计划》（滨政办发[2018]125号）要求建设。

5、其他建筑设计要求按现行有关规定、标准执行。

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、本设计要点有效期为1年。

2018年11月5日

