

常新路东红星河与新村路之间地块 规划设计要点

该地块东临金丰路，南接新村路，西至常新路，北起红星河，规划出让面积约 22.7 万平方米(340.6 亩)，其中 A 片区 5.7 万平米(85.5 亩)，B 片区 5.1 万平米(76.5 亩)，C 片区 5.7 万平米(85.5 亩)，D 片区 6.2 万平米(93.1 亩)。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

A 片区规划用地性质为住宅用地，B、C 片区规划用地性质为住商用地，其中商业建筑面积不大于 B、C 片区总建筑面积的 10%，D 片区规划用地性质为商业用地。

二、土地使用强度

其中：A、C 片区建筑密度不大于 22%，容积率不小于 1.0，不大于 2.8。B 片区建筑密度不大于 24%，容积率不小于 1.0，不大于 2.8。D 片区建筑密度不大于 55%，容积率不小于 1.0，不大于 2.2。

三、建筑退距

建筑物退让常新路不少于 35 米，退让新村路不少于 25 米，退让金丰路不少于 25 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

1、A、C 片区绿地率不小于 40%，B 片区绿地率不小于 35%，D 片区绿地率不小于 10%。

2、A、C 片区沿常新路设置不少于 30 米宽对外开放绿化带，B 片区沿金丰路设置不少于 20 米宽对外开放绿化带，A、B 片区沿红星河设置不少于 10 米宽对外开放的绿化带。在 C 片区出让红线外北侧规定

位置规划宽度不少于 15 米的景观河，沿景观河两侧各设置不少于 10 米宽绿带，由竞得人按照批准的规划方案无偿代建，竣工后交付政府相关部门管理，且不参与整个出让地块的规划技术指标平衡。B、D 片区出让红线外要保留同德东沟，竞得人要按批准的规划方案无偿做好 B 片区西侧同德东沟两侧绿化，且不与片区规划技术指标平衡，D 片区同德东沟可做箱涵。

五、停车场、位

1、商业建筑的机动车停车位不少于 1.2 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 1.0 辆/100 平方米，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。住宅部分机动车位均须规划在地下，100%预留充电设施建设安装条件；公建配建停车场具有充电设施停车位不少于总停车位的 10%（住建部关于加强电动汽车充电设施规划建设工作的通知建规[2015]199 号）。

3、集中规划布置电瓶车、新能源汽车充电桩。

4、D 片区机动车位均须规划在地下，不得设置停车楼，沿 D 片区东侧、南侧不得规划非机动车位。

六、交通出入口

主出入口可设在新村路、金丰路及内部规划道路。常新路不得设置机动车出入口。

七、建筑设计

1、住宅建筑与商业建筑分开规划布局。B、C 片区商业建筑若布局须分别集中设在 B 片区南侧，C 片区东侧。

2、住宅建筑高度控制在 100 米以内，住宅单体建筑最大面宽需控制在 90 米之内。建筑体量、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、A、B、C片区按每百户不少于20平方米无偿配套建设社区居家养老服务用房交付社区，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、日照标准执行《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》要求。建筑大寒日3小时日照阴影线不得超过北兴路道路红线以北15米，同时保证现状住宅满足大寒日3小时日照要求。

2、D片区内须配建建筑面积不少于9万平方米（其中地上不小于8.2万平方米）的大型集中式购物中心（不含家居建材市场、专业批



发市场），须由竞得人自持并自主整体运营，不得分散设置，不得分割销售。

3、在D片区内设置建筑面积不少于5000平米的对外开放的基层社区中心，在C片区内布置占地不少于6000平米建筑面积不少于5000平米的幼儿园，要留足家长等候区，同时做好交通组织方案。基层社区中心、幼儿园建成后无偿移交给政府相关部门。

4、竞得人负责在规定的位置按城市道路要求建设宽度24米的東西向，宽度16米南北向的城市道路。

5、A、B、C片区容积率指标可统筹考虑。

6、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。

7、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。

8、本设计要点有效期为1年。



盐城市大丰区行政审批局
二〇一八年十一月三十日

常新路东侧、红星河与新村路之间地块 规划用地红线图

