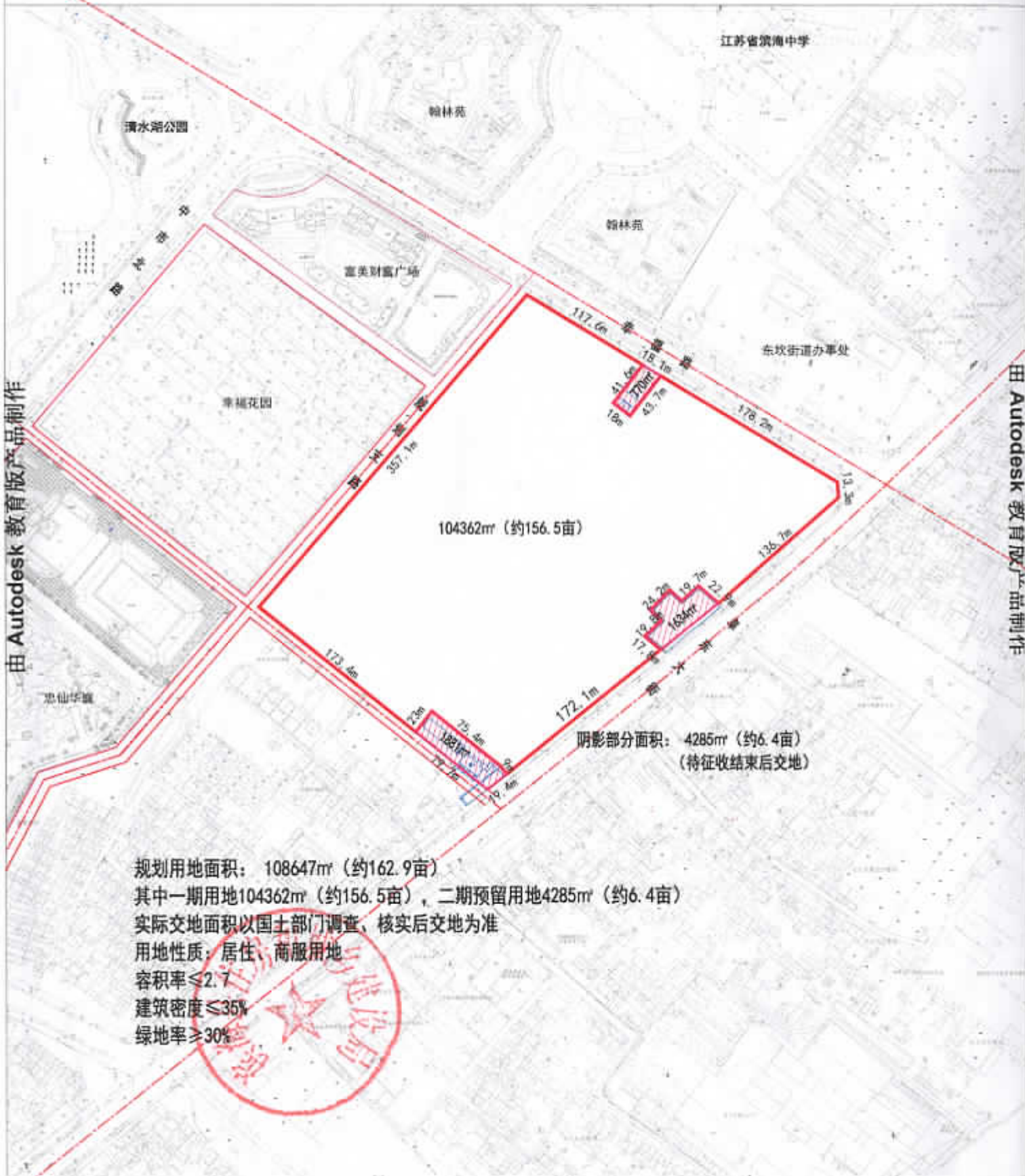


城北片区10#地块用地红线图



规划用地面积: 108647m² (约162.9亩)
 其中一期用地104362m² (约156.5亩), 二期预留用地4285m² (约6.4亩)
 实际交地面积以国土部门调查、核实后交地为准
 用地性质: 居住、商服用地
 容积率 ≤ 2.7
 建筑密度 ≤ 35%
 绿地率 ≥ 30%

由 Autodesk 教育版产品制作

由 Autodesk 教育版产品制作

北区 10#地块规划设计要点

该地块位于阜东大街西侧、幸福路南侧。规划用地面积 108647 平方米（约 162.9 亩），其中一期用地 104362 m²（约 156.5 亩），二期预留用地 4285 m²（约 6.4 亩）具体用地四址见红线图，实际面积以国土部门调查、核实后交地为准。

一、用地性质：居住、商服用地

二、容积率： ≤ 2.7

三、建筑密度： $\leq 35\%$

四、绿地率： $\geq 30\%$

五、停车泊位：住宅部分按照《江苏省城市规划管理技术规定》2011 版执行，且住宅部分每户不少于 1 个车位；住宅部分不得设置机械停车位，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。商业部分机动车停车率可根据方案业态对照省技术规定分别计算且不小于 0.8 个/100 m²。（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：住宅部分临阜东大街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。

八、建筑限高：不影响用地西侧、北侧现状小区合理日照采光

九、建筑退让：东侧退阜东大街道路红线不小于 30 米（其中围

墙不小于 15 米)；临幸福路建筑退让幸福路不小于 30 米，退让西侧用地红线不小于 15 米（其中围墙不小于 3 米），退让南侧用地红线不小于 10 米（其中围墙不小于 3 米）。退让部分作为城市市政基础设施廊道和绿地、停车等公共设施使用。

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《盐城市城镇新建居住区配建学校实施办法（试行）》规定，本宗地块须配建 3 轨幼儿园。

4、配置符合环卫部门要求的垃圾收集、转运和公厕等环卫设施。

5、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。

本宗地块须按总建筑面积 6%配置社区用房，（其中按总建筑面积 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首层商业中用于社区管理、文化、活动、卫生等功能使用。

老年人居家养老服务站建筑面积按 20—30 m²/100 户标准配置。

6、本宗地块须设置不小于 30 m²的邮政服务用房，按现行江苏省标准《住宅信报箱建设标准》建设信报箱。

7、合理配建供水、供电、供气、通信等管网及配套设施。

8、须建设计容面积不小于 10 万平方米的商业用房，其中集中商业不小于 4 万平方米。商业主体宜临幸福路和阜东大街设置。

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住建局进行方案审查。
- 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 13 日

