

## 盐城市规划局出让地块规划设计条件

(2017)盐规地设第(50018)号

出让地块名称		八总沟南，八营路西地块		地块位置	八总沟南，八营路西		地块面积	国土勘界面积为 145446 平方米		有效期	一年	
序号	规划设计条件		内 容		序号	规划设计条件		内 容				
1	用地性质(建筑面积比例)		居住（其中商业建筑面积占计容总建筑面积比例 4%~5%）		5	市政设施 配套要求		配建供水、供电、供气、环卫设施				
2	经济指标	容积率	≥2.0		6	周边道路红线		南环路 70 米、纵一路 24 米、学海路 32 米、八营路 32 米				
		建筑密度	≥22%			7	公共服务 设施配套		1、按人防部门有关规定配置人防设施，一期工程中须设置人防； 2、按地上地下总建筑面积的 4%配套物管用房，其中居住建筑按计容总建筑面积的 3%配套业主活动用房； 3、新建住宅 100%预留充电设施建设安装条件，大于 2 万平方米的配套商业具有充电设施的停车位应不少于配套商业总停车位的 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）； 4、新建住宅区按每百户 20 平方米以上配建社区养老服务用房，纳入社区配套用房建设范围。（江苏省养老服务条例 2016） 5、建筑设计应符合绿色建筑相关设计文件要求； 6、居中设置宽度 18m 的东西向内街,明确内街与道路交叉口坐标(内街与道路衔接位置详见红线图)； 7、公建配套原则上应在一期工程中配建到位； 8、无偿代建一座十二班幼儿园，建筑面积不小于 3600 m <sup>2</sup> ，临纵一路设置，建成后移交教育主管部门； 9、配建一座建筑面积不小于 1500 平方米农贸市场，临纵一路设置； 10.结合临路公建，设置不少于两座公厕，须对外使用。			
		绿地率	≥40%									
		地面停车要求	除访客停车外，地面不得设置住宅停车位									
3	建筑退让	退道路红线	退八营路不小于 15 米，退南环路不小于 65 米，退纵一路不小于 15 米。		8	其他要求		1、设计方案需符合盐城市实施《江苏省城市规划管理技术规定》细则、日照分析管理、容积率管理等相关规范性文件要求； 2、公建配套设施须按公建配套审查要求在总平面方案审批时完善到位； 3、教育设施、养老设施等应在出让合同中明确建设资金渠道及移交单位； 4、物业用房、社区用房、商业结合出入口集中布置。 5、临南环路的建筑外立面采用公建化立面，饰面材料应采用石材干挂或仿石材保温节能一体化板。内部住宅设置一定比例的石材基座。建筑色彩须符合城市设计和周边环境要求。 6、小区内部设置集中绿化广场，小区步行系统与城市慢行系统有机连接 7、住宅建筑面宽不大于 50 米，朝向原则为东南向，与周边道路协调； 8、临城市主要道路，不得直接向机动车道开设出入口。 9、竖向设计需按照盐城市实施《江苏省城市规划管理技术规定》细则执行。 10.考虑公共自行车站点及智能信包箱安排。 11. 八总沟整治与小区建设同步实施到位，一并纳入验收范围，驳岸形式以自然式为主。 12.临城市主干道的高层建筑需封闭阳台，阳台及窗的外部不得设置晾衣架。 13、项目须提供不少于三家甲级设计院设计的总平面规划和单体方案，其中包含至少一个中式风格的单体方案。 14、封闭阳台，空调外机、太阳能热水器、防盗铁栅等户外设施的安装，宜以楼幢为单位统一进行，不妨碍城市景观。 15、原 (2017)盐规地设第 (50012) 号要点作废。				
		退河道蓝线	退北侧河道蓝线不小于 15 米									
		其他	\									
4	其他控制 要求	出入口方位	结合周边道路现状设置,原则上不得在主干道上开设机动车出入口,机动车出入口宽度不得大于 18 米,非机动车出入口宽度不大于 5 米;须满足交评报告要求。		8	其他要求		1、设计方案需符合盐城市实施《江苏省城市规划管理技术规定》细则、日照分析管理、容积率管理等相关规范性文件要求； 2、公建配套设施须按公建配套审查要求在总平面方案审批时完善到位； 3、教育设施、养老设施等应在出让合同中明确建设资金渠道及移交单位； 4、物业用房、社区用房、商业结合出入口集中布置。 5、临南环路的建筑外立面采用公建化立面，饰面材料应采用石材干挂或仿石材保温节能一体化板。内部住宅设置一定比例的石材基座。建筑色彩须符合城市设计和周边环境要求。 6、小区内部设置集中绿化广场，小区步行系统与城市慢行系统有机连接 7、住宅建筑面宽不大于 50 米，朝向原则为东南向，与周边道路协调； 8、临城市主要道路，不得直接向机动车道开设出入口。 9、竖向设计需按照盐城市实施《江苏省城市规划管理技术规定》细则执行。 10.考虑公共自行车站点及智能信包箱安排。 11. 八总沟整治与小区建设同步实施到位，一并纳入验收范围，驳岸形式以自然式为主。 12.临城市主干道的高层建筑需封闭阳台，阳台及窗的外部不得设置晾衣架。 13、项目须提供不少于三家甲级设计院设计的总平面规划和单体方案，其中包含至少一个中式风格的单体方案。 14、封闭阳台，空调外机、太阳能热水器、防盗铁栅等户外设施的安装，宜以楼幢为单位统一进行，不妨碍城市景观。 15、原 (2017)盐规地设第 (50012) 号要点作废。				
		建筑高度	限高 80m									
		地下空间	全部满铺建设地下室，退让红线距离不小于 5m									
		其他	1、围墙退让纵一路、八营路道路红线不小于 2 米； 2、现状八总沟以南 10m 区域须规划为绿带，绿带内不得规划建设（构）筑物、停车位等； 3、地块西北角设置 2500 绿化广场，广场需对外开放，作为公共空间，计入绿地率。 4、停车配比按 2013 盐城市规划局《住宅建筑机动车配建标准》（试行）执行。（盐规[2013]95 号） 5、南环路道路红线向北 60 米范围内，为绿带；									

盐城市规划局  
2017 年 10 月 10 日