

# 建设用地规划设计要点

东自然和规划建地设 2019 年 (01) 号

日期: 二〇一九年二月二十八日



建设项目名称	公园南侧地块一		坐落位置	惠阳路南侧、海陵南路东侧		建设项目用地须同时符合有关标准、规范和技术规定, 如与本要点有关要求相抵触, 应及时与我局联系。本要点有效期为二年。				
建设单位名称	上市确定		地块编号							
序号	规划设计要点		内 容			序号	规划设计要点		内 容	
1	用地性质		商业		商住 (商业占计容总建筑面积 ≤ 3%)	5	道 路		满足消防及交通要求	
2	用地范围	四 至	详见地块设计要点附图			6	管 线		各种工程管线地下埋设, 雨污分流, 污水处理后排向城市排水系统	
		用地面积	总用地面积约 133619 平方米 (其中出让面积约 122333 平方米) 约 52333 m <sup>2</sup> (78.5 亩)			约 70000 m <sup>2</sup> (105 亩)	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; 2、按地上地下总建筑面积的 4% 配套物管用房; 3、居住用房按计容总建筑面积的 3% 配套业主活动用房; 4、配建不小于 3000 m <sup>2</sup> 净菜超市, 可结合购物中心统一规划设计。
3	建设控制	容积率	≤ 2.5		1.0 < R ≤ 2.7	8				
		建筑密度	< 60%		< 22%					
		绿地率	/		> 35%					
		建筑限高	主体建筑 ≥ 30m		< 100m					
		出入口方位	主入口设向经四路, 次入口设向惠阳路		入口设向纬一路、泰东河路					
停 车	机 动 车 (面积或泊位)	商业	110 车位/万 m <sup>2</sup>		住宅	1.0 车位/户		除访客停车位, 小区内地面不得设置机动车停车位		
			非 机 动 车 (面积或泊位)	400 车位/万 m <sup>2</sup>		2 车位/户				
4	建筑退让	退道路红线	退惠阳路 (50m)、海陵南路 (50m)、经四路 (21m) 道路相邻边线分别不小于 40m、32m、10m, 临海陵南路与惠阳路交叉口商业必须加大退让		退海陵南路 (50m)、纬一路 (18m)、泰东河路 (24m) 道路相邻边线分别不小于 32m、15m、15m					
		退用地边界	退用地南址不小于 15m							
		退河道控制线	结合用地周边河道相邻岸线建设不小于 10 米的景观绿化带, 绿化方案报规划主管部门批准后实施。							
		其 他	采用透空景观围墙, 围墙退经四路 (21m)、纬一路 (18m) 道路相邻边线不小于 3 米, 退让范围须设置绿化景观带, 地下可安排市政管线, 建设单位不得占用。							
备 注		1、土地受让后用地面积以实测为准; 2、商业地块内集中布置自持产权并整体运营、不得分割销售, 且建筑面积不小于 9 万平方米 (地上建筑面积不小于 8 万平方米) 的大型购物中心 (不考虑家居建材市场、批发市场等业态); 3、商业土地交付后大型购物中心 24 个月内建成开业; 4、若有市政干管线在出让红线内, 须无条件服从市政管理统一要求。								

# 人民公园南侧地块一设计要点附图

