

建设项目名称		公园南侧地块二		坐落位置		惠阳路南侧、东园路东侧		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				
建设单位名称		上市确定		地块编号				与我局联系。本要点有效期为一年。				
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			商住 (商业占计容总建筑面积 ≤ 3%)、科教 (幼儿园)			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		
		用地面积			约 80301 m ² (其中出让面积 76356 m ²)			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、按江苏省优质幼儿园标准配建 4 轨幼儿园一所, 面积不小于 3500 m ² ; 地块内代建 2000 m ² 社区用房, 于 200 m ² 的独立出入口 (并配建公共独立停车场) 及各一处, 幼儿园、社区用房、公厕为无偿代建, 与住格后移交市政府有关部门。		
容 积 率			1.0 < R ≤ 2.8									
建 筑 密 度			≤ 25%									
绿 地 率			≥ 35%									
建 筑 限 高			≤ 100m									
3	建 设 控 制	出入口方位			入口设向经四路、纬一路、东园路			8	其他要求	1、采用现代风格, 建筑物体量、色彩、材料与周边 2、临城市干道商业建筑开间不小于 8 米, 沿街立面代高端铝材等装饰材料; 鼓励建点式住宅, 板式住宅 3、临惠阳路住宅建筑外立面要求公建化, 饰面材料仿石材保温节能一体化板。内部住宅设置一定比例的 4、高层建筑阳台须封闭, 阳台及窗的外部不得设置太阳能、落水管等室外附属物应结合建筑外观统一设计 5、所有防盗网均应内置, 满足市容景观要求; 6、物业、业主活动、社区用房及访客车位需结合小 7、临街建筑配置亮化设施, 亮化设施方案报规划主 8、符合绿色建筑标准建设要求; 项目场地铺装宜使 9、须满足交评报告要求; 10、项目须提供不少于两家甲级设计院设计的总平面规委会讨论; 11、地块内须建设一栋不少于 4000 m ² , 单体预制装 12、未尽事宜执行《城市居住区规划设计规范》(2011 版)、《盐城市市区容积率相关要求。		
		停 车	机 动 车 (面积或泊位)	商业	110 车位/万 m ²		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 ²						2 车位/户	
退 道 路 红 线			退惠阳路 (50m)、经四路 (21m)、东园路 (24m) 道路相邻边线分别不小于 30m、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, 围墙退东园路 (24m)、经四路 (21m) 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、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。								



人民公园南侧地块二设计要点附图

