

建设用地规划设计要点

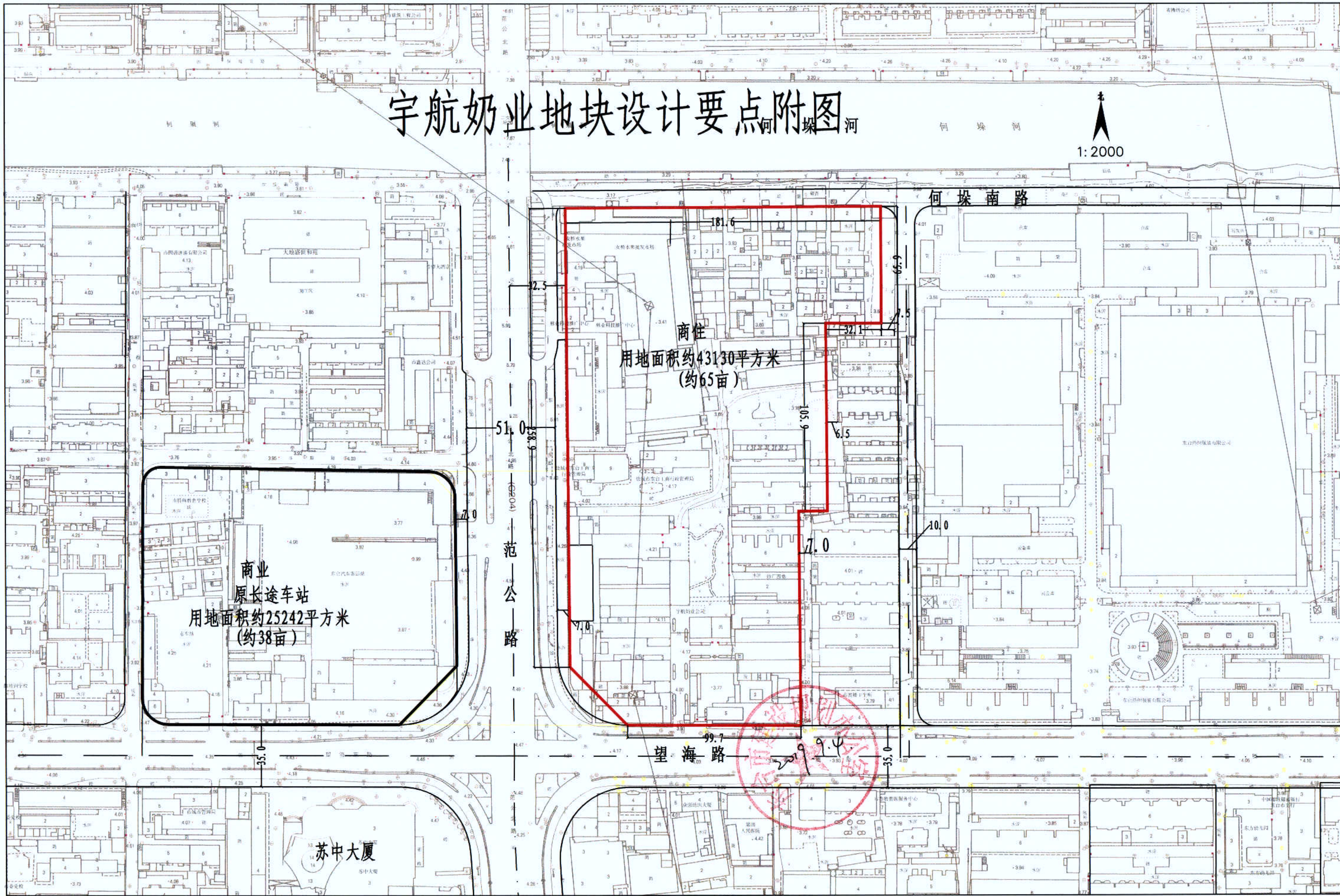
东自然和规划建地设 2019 年 (28) 号

日期: 二〇一九年九月三日



建设项目名称 宇航奶业地块		坐落位置 范公路东侧、望海路北侧		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		商住(商业占计容总建筑面积【6%, 10%】)			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	约 43130 m ² (65 亩)				7	公共 服 务 设 施 配 套		类 别	人 防	物 管 用 房
容 积 率		1.0 < R ≤ 2.5			建 设 规 模	按人防规定配置		地上地下总建筑面积 4%	居住用房按计容总建筑面积 3%	标准 配 建		
建 筑 密 度		≤ 25 %			类 别	社区服务管理用房 (含居家养老)		/	/			
建 筑 限 高		≤ 80m			建 设 规 模	≥ 1000 m ² (验收合格后无偿移交) 在一层布置面积不小于 200 m ² 的独立出入口 (并配建公共独立停车场)		/	/			
3	建 筑 控 制	绿 地 率		≥ 30%			8	其他要求 1、采用现代风格, 建筑物体量、色彩、饰面材料符合城市设计与周边环境要求; 2、临城市干道商业建筑开间不小于 8 米, 立面装修为干挂石材、铝板幕墙或现代高端铝材等装饰材料; 3、临望海路住宅建筑外立面要求公建化, 内部住宅设置一定比例的石材基座; 4、高层建筑阳台须封闭; 空调室外机、太阳能、落水管等室外附属物应结合建筑外观统一设计, 明确设置要求, 所有防盗网均应内置, 满足市容景观要求; 5、物业、业主活动、社区服务管理用房等需结合小区入口集中布置; 6、符合绿色建筑标准建设要求; 项目场地铺装宜使用透水材料; 7、须满足交评报告要求; 8、项目须提供不少于两家甲级设计院设计的总平面规划和单体方案供市规委会讨论; 9、办理建设用地规划许可证时提供用地红线内及周边 150 米范围内的 1:500 或 1:1000 实测数字地形图 (含相关高程); 10、未尽事宜执行《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)、《江苏省城市规划管理技术规定》(2011 版)、《江苏省养老服务条例 2016 年》、《盐城市市区容积率规划管理实施细则》和本市新三板 (东建发 (2018) 79 号) 文件相关要求。				
		建 筑 密 度		≤ 25 %								
		建 筑 限 高		≤ 80m								
4	建 筑 退 让	出入口方位		车流出入口设向望海路、何垛南路, 人流出入口设向范公路								
		停 车	机 动 车 (面积或泊位)	商 业	80 车位/万 m ²	住 宅	商品房 1 车位/户 回购房 0.7 车位/户 (除访客停车位, 小区内部地面不得设置机动车停车位)					
			非 机 动 车 (面积或泊位)		500 车位/万 m ²		2 车位/户					
退 道 路 红 线		退范公路 (51m) 中心线不小于 50m, 退望海路 (35m)、何垛南路 (10m) 相邻边线分别不小于 15m、12m, 主体高层退望海路不小于 20m										
退 用 地 边 界		符合《江苏省城市规划管理技术规定》(2011 版) 要求										
其 他		采用透空景观围墙, 退何垛南路 (10m) 道路相邻边线不小于 3 米, 退让范围须全部设置绿化隔离带, 地下可安排市政管线, 建设单位不得占用。										
备 注		1、用地面积以实测为准; 2、日照时间需符合《江苏省城市规划管理技术规定》(2011 年版) 规定; 3、地块内有偿代建回迁安置房 218 套, 建筑面积约 28460 m ² , 回购价格 7500 元/m ² (楼层价差执行开发标准); 配建地下车位市场化购买。(具体代建户型、回购价格等详见土地出让代建情况说明)。										

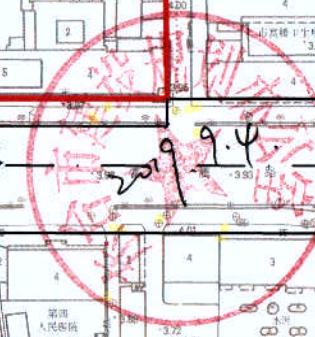
宇航奶业地块设计要点附图



商住
用地面积约43130平方米
(约65亩)

商业
原长途车站
用地面积约25242平方米
(约38亩)

苏中大厦



宇航奶业及周边地块、特殊教育学校旧区改造、 农委宿舍楼区域回迁安置情况说明

回购面积：28460 m²；

回购套数：218 套（其中 90 m² 19 套；110 m² 18 套；125 m² 38 套；
140 m² 143 套）；

住宅回购价格：7500 元/m²，

机动车位：153 个，市场化购买；

非机动车位：2 个车位/户；

交付时点：经竣工验收备案后 5 日内交付；

交付标准：毛坯房；

付款方式：主体封顶付回购房款 30%，余款交房后 20 日内付清；

违约责任：每逾期交付回购房一天，按总回购价款的 1‰ 支付违约金；
每延迟交付回购款一天，按总回购价款的 1‰ 支付违约金。



2018 年 12 月 26 日