

建设用地规划设计要点

东规建地设 2018 年 (48) 号

日期: 二〇一八年十月二十四日



建设项目名称	实验初中城东校区南侧地块			坐落位置	经四路西侧、雅居路南侧			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, 如需延期, 需提前三十天向我局申请。				
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			
			地块一	地块二	地块三							
1	用地性质		商住 (商业占计容建筑面积 ≤ 3%)			住宅	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 69890 m ²	约 47280 m ²	约 47024 m ²							
		容积率	R ≤ 1.8	R ≤ 2.0	1.0 ≤ R ≤ 2.0							
		建筑密度	≤ 28%	≤ 28%	≤ 28%							
		绿地率	≥ 35%	≥ 35%	≥ 35%							
		建筑限高	≤ 60m	低层、多层、高层灵活布置								
3	建设控制	出入口方位		主出入口设向东侧区间路, 次入口设向南侧规划路		主出入口设向西侧区间路, 次入口设向南侧规划东西路		主出入口设向雅居路, 次入口设向南侧规划东西路		7	公共服务设施配套	<ol style="list-style-type: none"> 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、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、地块一内需按江苏省优质幼儿园标准同步代建不少于 4 轨幼儿园 1 所; 6、无偿代建社区卫生站面积不小于 150 m², 设置在建筑的一层且布置独立的出入口; 7、在地块二规划一个独立的计容建筑面积不少于 2000 平方米 m² 的社区菜场, 布置在地上一至二层, 一层面积不少于 1000 m², 菜场不得临雅居路建设, 菜场须与小区住宅同步开工建设, 同时竣工; 8、以上代建公共服务设施用房, 验收合格后全部无偿移交城东新区管委会; 9、配建智能信报箱。
		停 车	机 动 车 (面积或泊位)	住宅建筑	0.8 车位/户	商业建筑	80 车位/万 m ²					<ol style="list-style-type: none"> 1、采用现代风格, 建筑物体量、色彩、材料与周边区域相协调; 2、商业不得沿雅居路布置; 3、临街商业建筑开间不小于 8 米, 沿街立面装修为干挂石材; 4、临街建筑配置灯饰亮化设施, 亮化设施方案报规划主管部门审批; 5、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; 6、物业、业主活动、居家养老、商业等设施需结合小区入口集中布置; 7、须满足交评报告要求; 8、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 50 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规范》(2016 版)、《江苏省城市规划管理技术规定》(2011 版)、《盐城市市区容积率规划管理实施细则》和本市装配式建筑、成品房比例、单体预制装配率和新“三板”相关要求。
			非 机 动 车 (面积或泊位)	住宅建筑	2.0 车位/户	商业建筑	600 车位/万 m ²					
4	建筑退让	退道路红线		退雅居路 (40m)、经四路 (70m)、中间南北向区间路 (21m) 道路相邻边线分别不小于 20m、25m、10m; 退南侧东西向规划路 (20m) 道路相邻边线不小于 10m, 其中住宅建筑主体不小于 20m。			8	其他要求				
		退用地边界		执行《江苏省城市规划管理技术规定》(2011 版)								
备 注			<ol style="list-style-type: none"> 1、用地面积以国土实测为准; 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; 3、若相邻地块为同一受让人时, 相关技术指标综合平衡, 统一规划。 									

实验初中城东校区南侧地块设计要点附图

新天地
已出让

N
1:4000

经
五
路

桃李苑

地块一
69890平方米
(合104.8亩)

地块二
47280平方米
(合70.9亩)

地块三
47024平方米
(合70.5亩)

规 划 道 路

