

地块规划设计条件  
(评估测算稿)



建规地设

地块名称:

明星路西侧、原宏丰彩印厂地块



二〇一八年十一月二十七日

该地块东至明星路，南至东方豪城、新区花苑，西至巷道，北至巷道，用地面积约 21148 平方米，具体用地界址见附图。

### 1、用地性质

该地块性质为二类居住用地、商业用地。

### 2、土地使用强度

建筑密度不大于 35%，容积率大于 1 且不大于 1.5，地块内须规划建设一个单体计容面积不少于 8000 平方米的混商，不得分割出售。

### 3、建筑退距

低、多层建筑退让明星路（用地边界）不小于 20 米，退北侧、西侧用地边界不小于 9 米；

小高层、高层建筑退让明星路（用地边界）不小于 25 米，退北侧、西侧用地边界不小于 9 米。

### 4、绿化及景观要求

绿地率不少于 30%；商服建筑沿道路立面须采用石材饰面；其他建筑立面须采用真石漆以上材质饰面。

### 5、停车位

机动车配置要求：住宅按 0.8 车位/户配置，商服建筑按 0.6 车位/100 m<sup>2</sup>建筑面积配置。

非机动车配置要求：住宅按 2.0 车位/户配置，商服按 5.0 车位/100 m<sup>2</sup>建筑面积配置。

### 6、交通组织

应结合基地周边现状和规划情况合理组织地块出入口。

### 7、配套设施要求

(1) 按照《江苏省物业管理条例》要求配建物业管理用房；并按要求在小区中心区域或者小区出入口处集中配建建筑面积不小于计容建筑面积 8% 社区用房，其中养老服务设施用房不得少于 20 平方米/每百户，且社区用房须在建筑的 3 层（含）以下配建，底层建筑面积不少于总社区用房面积的 40%。

(2) 各类配套用房、配套设施应分类集中布置。

- (3) 地块内排水要求雨污分流，并满足环保要求。
- (4) 做好防尘、除臭、污水收集及周边绿化。
- (5) 做好垃圾分类设施合理布放，并满足环卫要求，方便转运。
- (6) 须按规范配置地下人防地下室或缴纳人防异地建设费。

## 8、其他要求

(1) 建筑色彩须按《建湖县城市色彩规划》有关要求设计。

(2) 未尽事项服从《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》。

(3) 地块内规划建筑须按二星级或以上的绿色建筑标准进行规划建设。

(4) 按《盐城市人民政府关于加快推进装配式建筑发展的实施意见》（盐政发[2017]92号）配置装配式建筑。

(5) 地块内规划建筑的建筑高度不得超过55米。

(6) 由土地竞得者实施地块西侧及北侧相邻的道路，规划为黑色沥青路面。

(7) 该规划条件有效期一年。

(8) 规划设计要充分考虑南侧出让地块的影响，同时须满足与周边地块的日照间距要求，并充分考虑北侧幼儿园日照采光要求。

## 9、报审成果要求

建设单位（土地使用权受让方）应按此规划设计条件，编制三套以上（含三套）具有可比性的设计方案向规划部门报审，每套成果包括规划说明书、图纸、光盘。

(1) 规划说明书（含经济技术指标）

(2) 图纸（挂图1份，A3规格规划设计文本合订本2份）

① 规划建筑方案自审表

② 总平面图（落放在1:500或1:1000地形图上，含主要经济技术指标）

- ③ 建筑单体平、立、剖面图
- ④ 重要节点放大效果图
- ⑤ 地块鸟瞰效果图及主要建筑透视效果图
- ⑥ 建筑沿路等立面效果图（应反映周边真实情况）
- ⑦ 建设项目日照分析等专项评价
- ⑧ 有关分析图（高度、实景、照片分析等）
- ⑨ 交通系统、停车系统、绿地系统、市政管网综合系统、配套设施（环卫、配电、物管等）等专项规划图

（3）规划成果光盘两份（规划说明书为 word 格式，图形文件为 AUTOCAD 现行版本的\*. dwg 格式并同时相应转化为\*. JPG 格式）。

（4）要求效果图应反映出周边真实环境，方案应在现状地形图上绘制。

（5）方案审定过程中有关供电、水利、社区、物管、人防等需征求相关主管部门意见。