

# 建设用地规划设计要点

东自然和规划建地设 2019 年 (19) 号

日期: 二〇一九年七月二十四日



建设项目名称		纬二路北侧地块		坐落位置		范公路东侧, 纬二路北侧		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【1%, 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		约 44485 m <sup>2</sup> (66.7 亩)					7	公共服务设施配套		类别	人防	物管用房
		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‰	每百户 20 m <sup>2</sup> 以上配建 (验收合格后移交相应社区)								
		类别	智能信报箱	/	/	/								
		建设规模	标准配建	/	/	/								
3	建 设 控 制	容 积 率		1.0 < R ≤ 2.5					8	其他要求		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、鼓励建点式住宅, 板式住宅一般不超过 2 个单元; 3、临街商业建筑柱网开间不小于 8 米, 沿街立面装修以干挂石材为主; 4、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、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、须满足交评报告要求; 7、物业、业主活动、社区养老服务用房、商业、访客车位等设施需结合小区入口集中布置; 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》(GB 50180-2018)、《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》和新“三板”(东建发(2018)79 号)相关要求。		
		建筑密度		≤ 22 %										
		绿 地 率		≥ 35 %										
		建筑限高		≤ 80m										
		出入口方位		朝南、朝东、朝北										
		停 车	机 动 车 (面积或泊位)	住 宅 建 筑	1 辆/户	除访客停车位, 小区内地面不得设置机动车停车位	商 业 建 筑	110 辆/万 m <sup>2</sup>						
	非 机 动 车 (面积或泊位)		2 辆/户			600 辆/万 m <sup>2</sup>								
4	建 筑 退 让	退 道 路 红 线		/					8	其他要求		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、鼓励建点式住宅, 板式住宅一般不超过 2 个单元; 3、临街商业建筑柱网开间不小于 8 米, 沿街立面装修以干挂石材为主; 4、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、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、须满足交评报告要求; 7、物业、业主活动、社区养老服务用房、商业、访客车位等设施需结合小区入口集中布置; 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》(GB 50180-2018)、《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》和新“三板”(东建发(2018)79 号)相关要求。		
		退 用 地 边 界		退用地东址、西址、南址、北址分别不小于 10m、12m、15m、15m										
		退 河 道 控 制 线		/										
		其 他		采用透空景观围墙, 退东侧支路 (32m)、纬二路 (32m)、北侧支路 (22m)、滨河支路 (20m) 道路相邻边线分别不小于 5 米、5 米、5 米、2 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、若有市政主干线在出让红线内, 须无条件服从市政管理统一要求。											

# 纬二路北侧地块设计要点附图

(国道344)



用地面积: 约44485m<sup>2</sup>  
(合66.7亩)

1:3000

2019.7.24