

# 建设用地规划设计要点

东自然和规划建地设 2019 年 (14) 号

日期: 二〇一九年五月二十二日



建设项目名称		船配厂周边地块		坐落位置		北海路北、北关路两侧		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【10%-15%】)、公共停车场用地						6	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						7	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		总用地面积约 105027 m <sup>2</sup> , 出让面积 88851 m <sup>2</sup> , A 区面积 38946 m <sup>2</sup> , B 区面积 33662 m <sup>2</sup> , C 区面积 16243 m <sup>2</sup> , 其中停车场用地面积 7000 m <sup>2</sup>							8	公共服 务设施 配套		类 别	人 防	物管用房
容积率		1.0 < R ≤ 1.8						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%	2000 m <sup>2</sup> (一层布置面积 不小于 200 m <sup>2</sup> 独 立出入口)	标准配建		
3	建 设 控 制	建筑密度		≤ 25 %						类 别		菜 场	生态停车场	公 厕	垃圾收集点	/
		绿地率		≥ 30%						建 设 规 模		3000 m <sup>2</sup> (不得超过 2 层, 底层面积不小 于 1500 m <sup>2</sup> )	地面相对集中 机动车停车位 不少于 120 个	60 m <sup>2</sup> (生态停车场配建)	标准配建	/
		建筑限高		10-80m						9 其 他 要 求						
		出入口方位		入口设向北海路、北关路、峰峰路												
		停 车	机 动 车 (面积或泊 位)	商业	110 车位/万 m <sup>2</sup>		住宅	1 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)	600 车位/万 m <sup>2</sup>			2 车位/户											
4	建 筑 退 让	退道路红线		退北海路 (60m)、北关路 (35m)、峰峰路 (14m)、支路 (12m) 道路相邻边线分别不小于 35m、18m、10m、10m						1、采用现代风格, 建筑物体量、色彩、饰面材料符合城市设计和周边环境要求; 2、临北海路建筑外立面要求公建化立面, 饰面材料采用石材干挂或仿石材保温节能一体化板; 3、临北海路、北关路交叉口布置集中规模商业一处; 4、临街建筑开间不小于 8 米, 立面装饰为干挂石材或高端铝板装饰材料; 5、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; 6、临街建筑配置亮化设施, 亮化设施方案报规划主管部门审批; 7、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; 8、须满足交评报告要求; 9、物业、业主活动等设施需结合小区入口集中布置; 10、社区用房、菜场、停车场、公厕验收合格后无偿移交政府相关部门; 11、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; 12、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); 13、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)、《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。						
		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, 退北关路 (35m)、峰峰路 (14m) 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。												
5	地下空间利用		红线内地下空间统筹利用, 开发深度控制在 4-10 米, 北关路地下空间约 12270 m <sup>2</sup> 需保证市政各类设施建设及道路管网安全荷载要求, 仅限用于出让地块的人防工程或连接通道, 不得销售, 建筑面积不计入容积率。						拟 稿		审 核		审 批			
	备 注		1、用地面积以实测为准; 2、对用地红线范围外相邻住宅在使用日照分析确定建筑间距时, 日照时间在《江苏省城市规划管理技术规定》(2011 年版) 要求的基础上提高 30%; 3、需在北关路西側按市政道路标准代建两条东西向支路, 宽度 12m; 4、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。						校 核		审 定		日 期			

黄海花苑二期

黄海花苑一期

# 船配厂周边地块设计要点附图

华秋星光公寓 台城建筑公司

