

## 西区 10-2#地块规划设计要点

该地块位于西湖路东侧、育才路南侧。规划用地面积 28842 平方米(约 43.3 亩),具体用地四址见红线图,实际面积以国土部门调查、核实后交地为准。

一、用地性质:居住、商业用地

二、容积率:  $\leq 3.0$

三、建筑密度:  $\leq 25\%$

四、绿地率:  $\geq 35\%$

五、停车泊位:机动车位按 0.8 车位 / 100 m<sup>2</sup>且住宅每户不少于 1 个车位,不得设置机械停车位,且地面停车不大于居住户数 10%,非机动车位不少于每户 2 个车位。(根据国家、省市有关规定要求,配建停车位建设充电设施或预留建设安装条件)

六、出入口方位:机动车沿西湖路不得开口

七、日照间距:多层及小高层按 1.48 以上的日照间距系数计算,高层与周边住宅建筑按日照分析计算(大寒日不少于 3 小时),日照分析须使用众智日照分析软件进行计算。

八、建筑限高: 考虑气象观察站限高要求

九、建筑退让:西侧退西湖路红线不小于 30 米;退育才路红线不小于 30 米;退向阳西路红线不小于 15 米;退东侧用地红线不宜小于 10 米,若与东侧 10-1#地块取得一致,可毗邻建设。其中围墙退西湖路、育才路红线不小于 15 米。

十、公建配套:

1、物业用房按总建筑面积的 4%配置(其中办公、辅助用房、商业比例 1:3:6);

2、按人防部门有关规定配置人防设施;

3、根据江苏省“十三五”时期基层基本公共服务功能配置标准

要求，无偿配建文化体育、老年人居家养老服务站等设施。

4、配置符合环卫部门要求的垃圾收集、转运及公共厕所等环卫设施。

5、无偿配建不小于 2000 m<sup>2</sup>社区中心服务管理及服务活动用房。

6、托儿所、幼儿园本宗地块不配置，须按教育部门相关规定缴纳异地建设费用。

7、合理配建供水、供电、供气、通信等管网及配套设施。

#### 十一、建筑设计：

1、建筑按绿色建筑等设计规范设计。

2、单体高层建筑面宽不宜大于 55 米。

3、建筑外立面采用高档装饰材料饰面。

4、本宗地块建筑方案须与相邻 10-1#地块方案协调一致

5、新建装配式建筑和成品房住宅比例按照《2018 年滨海县装配式建筑推进工作计划》（滨政办发[2018]125 号）要求建设。

6、其他建筑设计要求按现行有关规定、标准执行。

#### 十二、其他：

1、未尽事项按《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》及其他相关规定的要求执行。

2、规划方案必须由有相应规划建筑设计资质的单位编制，报滨海县政府审定后实施。本项目的规划及建筑方案须报送两个以上供我局进行方案审查。

3、本项目涉及消防、人防、环保、供水、排水、供电、环卫、绿化等问题在报批设计方案前应征求相关行政主管部门的意见。

4、用地西侧为电力、燃气管线廊道，注意安全防护。

5、本设计要点有效期为 1 年。

2018 年 12 月 12 日

