

城南片区 1#地块规划设计要点

(2019年10月30日)

该地块位于人民大街东侧、凤鸣路南侧。规划用地面积 50685 平方米 (约 76 亩), 具体用地四址见红线图, 实际面积以测绘调查、核实后交地为准。

一、**用地性质:** 居住、商业用地, 商业建筑面积占地上总建筑面积比例不得大于 10%

二、**容积率:** ≤ 1.8 且 > 1.0

三、**建筑密度:** $\leq 22\%$

四、**绿地率:** $\geq 30\%$

五、**停车泊位:** 住宅部分按照《江苏省城市规划管理技术规定》2011 版执行, 且住宅部分每户不少于 1 个车位; 住宅部分不得设置机械停车位, 地面停车不计入配建指标, 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:** 机动车出入口宜设于用地南侧和东侧。

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:** 住宅建筑不高于 80 米 (26 层) 且不低于 18 米;

九、**建筑退让:** 详见红线图建筑退让控制线要求, 建筑不得影响用地周边现状住户合规日照采光。门卫可酌情减少退让, 退让部分作为城市市政基础设施廊道和绿地、停车等公共设施使用。临人民大街围墙退让用地红线不小于 30 米, 临其他道路围墙退让用地红线不小于 5 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、配置符合环卫部门要求的垃圾收集、转运和公厕等环卫设施。

4、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。

老年人居家养老服务站建筑面积按 20—30 m²/100 户标准配置。

5、本宗地块须设置不小于 30 m²的邮政服务用房，按现行江苏省标准《住宅信报箱建设标准》建设信报箱。

6、合理配建供水、排水（雨污分流）、供电、供气、通信等管网及配套设施。

7、考虑该地块及周边水系畅通，要求临用地南侧和东侧设计建设排水涵渠（箱涵），断面不小于 2 米×3 米。

8、本宗地块不配置幼儿园和社区用房。

十一、建筑设计：

1、建筑按海绵城市、绿色建筑等设计规范、标准设计。

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、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。

5、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。本项目须报送两个及以上由不同设计单位设计的规划及建筑方案供县自然资源和规划局进行方案审查。

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、本设计要点有效期为 1 年。

备注：北侧地块本应与本宗地统一规划，因房屋征收未到位，无法实施，请东坎街道提供该地块上村民不愿拆迁的书面意见。