

盐城市自然资源和规划局规划设计条件

(2019)盐规地设第(50012)号

出让地块名称		人民路东、南环路北地块		地块位置	人民路东、南环路北		地块面积	130827 平方米		有效期	一年	
序号	规划设计条件		内 容		序号	规划条件	内 容					
1	用地性质		商业、办公、居住用地		5	市政设施配套要求	配建供水、供电、供气、环卫设施					
2	经济指标	容积率	>1, >2.58 (商业、办公、酒店等商业服务业设施占总计容建筑面积不小于 35%)		6	周边道路	人民路规划宽度 70 米, 南环路规划宽度 70 米, 南北向戴庄路规划宽度 32 米。					
		建筑密度	>31%									
		绿地率	≥32%									
3	建筑退让	地面停车要求	除访客停车外, 地面不得设置住宅停车位; 商办地块机动车位全部设置于地下。		7	公共服务设施配套	1、按人防部门有关规定配置人防设施, 一期工程中须设置人防; 2、新建住宅 100%预留充电设施建设安装条件, 大于 2 万平方米的配套商业具有充电设施停车位不少于总停车位的 10% (住建部关于加强电动汽车充电设施规划建设工作的通知建规[2015]199 号); 3、按地上地下总建筑面积的 4%配套物管用房, 其中住宅建筑按住宅总计容建筑面积的 3%配套业主活动用房; 4、新建住宅区按每百户 20 平方米以上配建社区养老服务用房, 纳入社区配套用房建设范围。(江苏省养老服务条例 2016); 5、按《关于加快推进母婴设施建设的实施意见》(盐卫指导[2018]3 号)配置母婴设施; 6、项目建设应当符合绿色建筑、装配式建筑相关文件要求; 7、公建配套原则上应在一期工程中配建到位; 8、商办区域、住宅区域各设置一座公厕, 每座建筑面积不小于 60 平方米, 须对外使用并做好标识。 9、规划红线南址东段向北 30 米规划为绿带; 10、住宅建筑面宽不宜大于 50 米, 朝向原则为东南向; 11、场地现状渠丰河两侧各规划 10 米绿带, 摘牌单位积极配合市水利、生态环境部门做好河道保护及防洪的相关工作, 同时要充分体现海绵城市建设需求。					
		退道路红线	商办建筑退人民路东红线不少于 40 米。其他按《盐城市实施<江苏省城市规划管理技术规定>细则》执行。									
		退河道蓝线	建筑退八总沟 16 米、定向河不少于 25 米, 其他按《盐城市实施<江苏省城市规划管理技术规定>细则》执行。									
4	其他控制要求	其他	\		8	其他要求	1、戴庄路西, 规划支路一北侧为纯商办地块; 2、戴庄路东侧不宜临路设带状非住宅建筑; 3、设计方案需符合盐城市实施《江苏省城市规划管理技术规定》细则、日照分析管理、容积率管理等相关规范性文件要求; 4、方案设计阶段需完善环评、交评; 5、考虑公共自行车站点及智能信包箱安排; 6、临城市主干道的高层建筑需封闭阳台, 阳台及窗的外部不得设置晾衣架; 7、封闭阳台, 空调外机、太阳能热水器、防盗铁栅等户外设施的安装, 宜以楼幢为单位统一进行, 不妨碍城市景观; 8、项目须提供不少于三家甲级设计院设计的总平面规划和单体方案, 其中包含至少一个中式风格的单体方案; 9、未尽事宜按《盐城市实施<江苏省城市规划管理技术规定>细则》执行; 10、原(2019)盐规地设第(50009)号规划条件作废。					
		出入口方位	出入口结合周边道路现状设置, 机动车出入口宽度不大于 15 米, 非机动车出入口宽度不大于 7 米; 须满足交评报告要求。									
		建筑高度	建筑高度及施工设备需满足航空控制要求, 住宅建筑规划限高为 80 米。									
		地下空间	满铺地下室停车, 不计入容积率 (含规划戴庄路地下空间投影面积 5142 平方米, 不得布置商业)。									
		其他	1、定向河西侧 10m、八总沟南侧 10m 区域内规划为绿带, 绿带内不得规划建筑物、停车位; 2、小区内道路宽度不小于 6 米, 需另设置健身步道; 3、项目场地铺装宜使用透水材料; 4、涉及河道相关问题须征求水利部门意见; 5、地下建、构筑物不计入容积率。									

