

滨淮商住 2019-1 号地块规划设计要点

该地块位于滨淮双舍村六组 (S226 西侧)、兴隆商贸城西侧。规划用地面积 4797.7 平方米 (约 7.2 亩), 具体用地四址见红线图。

一、用地性质: 商住用地

二、容积率: 小于 2.0 且大于 1.0

三、建筑密度: 小于 32%

四、绿地率: 大于 20%

五、停车泊位: 商业机动车车位按 0.6 车位 / 100 m², 住宅机动车位按 0.8 车位 / 100 m² 且住宅每户不少于 1 个车位, 非机动车位不少于每户 2 个车位。

六、出入口方位: 机动车出入口宜设于用地西侧, 并与现状协调。

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、建筑退让: 按《江苏省城市规划管理技术规定 (2011 年版)》执行。

九、公建配套:

1、物业用房按其总建筑面积的 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和转运等环卫设施，结合物业用房配置小区内部公共厕所。

5、合理配建供水、供电、供气、通信等管网及配套设施。

十、建筑设计：

1、建筑按海绵城市、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、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。

十一、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。

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 12 个月。

