

双拥路西飞达路南地块规划设计要点

该地块北起飞达西路，东至双拥路，规划地块面积约 57443 平方米，具体用地四址见附图（最终以国土部门面积为准）。

一、用地性质

该地块规划用地性质为住商用地，商业建筑面积不超过总建筑面积的 8%，住宅用地用于建设拆迁安置房。

二、土地使用强度

建筑密度不大于 23%，容积率大于 1.0，不大于 2.0。

三、建筑退距

建筑物退让飞达西路不少于 25 米，其他退让需满足《江苏省城市规划管理技术规定(2011 年版)》要求。

四、绿化

绿地率不小于 35%。

五、停车场、位

1、商业建筑的机动车停车位不少于 1 辆/100 平方米，非机动车停车位不少于 7.5 辆/100 平方米。住宅建筑的机动车停车位不少于 1.2 辆/户，非机动车停车位不少于 2 辆/户。

2、住宅、商业建筑停车位要相对独立，商业建筑停车位不得规划在封闭小区内部。

3、集中规划布置电瓶车、新能源汽车充电桩。

六、交通出入口

主出入口设在双拥路。

七、建筑设计

1、住宅建筑与商业建筑分开规划设计。

2、建筑高度不超过 60 米，建筑体量、材料、色彩等应富有时代气息，与周边建筑相协调。住宅建筑色彩整体营造舒适、悦目、温馨效果，外立面基调色采用暖色系的中低纯度色。

3、绿色建筑和节能标准按国家、江苏省、盐城市和我区对绿色建筑和建筑节能现行标准要求执行。

八、配套设施要求

1、根据建筑功能及规定配套物业管理用房，按总建筑面积的 4% 无偿提供集中的物业管理用房，其中物业办公用房、辅助用房、经营用房所占的比例分别为 1：3：6。

2、按每百户不少于 20 平方米无偿配套建设社区居家养老服务用房交付居委会，所配套的用房规划布置在建筑物底层且需达到住宅采光要求。

3、各类管线均下地，排水采取雨污分流。住宅建筑阳台需另设污水排水管道。

4、按《环境卫生设施设置标准》CJJ27-2012 要求配套建设（对小区内部服务的）公共厕所、垃圾收集点、垃圾收集站；化粪池按国家建筑标准设计图集 03S702 执行。

5、按智能化管理的要求配套防范设施。

6、配备的加压水池、水泵房、配变电房和电话专用交接间应设置在建筑物内部。

7、按相关要求配建人防工程、金融服务点。



九、其他

1、该地块拆迁改造范围为东至双拥路，南接人武部、法院北界，西临朝阳路西红线，北接飞达路。

2、与周边建筑的日照间距由土地中标方退让。

3、在地块内布置占地不少于 2000 平米的公共绿地（具体位置详见用地红线图）及占地不少于 5100 平米、建筑不小于 3000、不大于 6000 平米的基层社区中心。

4、拆迁安置房安置价不大于 6080 元/m²。

5、未尽事项按《江苏省城市规划管理技术规定(2011年版)》、《城市居住区规划设计规范(GB/50180-93(2016))》、《建筑工程建筑面积计算规范(GB/T50353-2013)》及其他相关规定的要求执行。

6、规划方案（含亮化）必须由有相应规划设计资质的单位编制，报大丰区政府审定后实施。

7、本设计要点有效期为 1 年。

盐城市大丰区行政审批局
二〇一九年七月八日