

# 滨淮商住 2019-4 号地块规划设计要点

该地块位于滨淮镇 S327 北侧、S226 东侧。规划用地面积 27707.74 平方米（约 41.6 亩）具体用地四址见红线图，界址及用地面积测绘调查核实后方可出让。

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：** $\leq 2.2$  且  $> 1.0$

三、**建筑密度：** $\leq 30\%$

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，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道路侧。

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、**建筑退让：**按《江苏省城市规划管理技术规定》2011 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 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。

