

建设用地规划设计要点 (讨论稿)

东规建地设 2018 年 (55) 号

日期: 二〇一八年十一月三十日



建设项目用地须同时符合有关标准、规范和技术规定, 如与本要点有关要求相抵触, 应及时与
我局联系。本要点有效期为二年, 如需延期, 需提前三十天向我局申请。

建设项目名称		马佐里东侧地块		坐落位置		马佐里东侧, 纬一路南侧				
建设单位名称		上市确定		地块编号						
序号	规划设计要点		内 容				序号	规划设计要点	内 容	
1	用地性质		商住(商业占计容总建筑面积 ≤ 3%)				5	道 路	满足消防及交通要求	
2	用地范围	四 至		详见地块设计要点附图				6	管 线	各种工程管线地下埋设, 雨污分流, 污水处理后排向城市排水系统
		用地面积		约 71384 m ² (107.08 亩)				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; 2、按地上地下总建筑面积的 4% 配套物管用房; 3、居住用房按计容总建筑面积的 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), 验收合格后移交相应社区; 5、配建智能信报箱。
3	建 设 控 制	容 积 率		≤ 1.8				8	其 他 要 求	1、采用现代风格, 建筑物体量、色彩、饰面材料符合城市设计和周边环境要求; 2、沿街商业建筑开间不小于 8 米, 沿街立面装修为干挂石材; 3、空调室外机、太阳能、落水管等室外附属物应结合建筑外观统一设计, 明确设置要求, 所有防盗网均应内置, 满足市容景观要求; 4、符合绿色建筑标准建设要求; 项目场地铺装宜使用透水材料; 5、须满足交评报告要求; 6、物业、业主活动、商业等设施需结合小区入口集中布置; 7、项目须提供不少于两家甲级设计院设计的总平面规划和单体方案供市规委会讨论; 8、办理建设用地规划许可证时提供用地红线内及周边 50 米范围内的 1:500 或 1:1000 实测数字地形图 (含相关高程); 9、未尽事宜执行《城市居住区规划设计规范》(2016 版)、《江苏省城市规划管理技术规定》(2011 版)、《盐城市市区容积率规划管理实施细则》和新“三板”(东建发(2018)79 号)相关要求。
		建 筑 密 度		≤ 26 %						
		绿 地 率		≥ 30 %						
		建 筑 限 高		≤ 60m						
		出 入 口 方 位		入口设向经三路、迎宾西巷						
		停 车		机 动 车 (面积或泊位)	住 宅 建 筑	1 车位/户 (除访客停车位, 小区内地面不得设置机动车停车位)	商 业 建 筑			
		非 机 动 车 (面积或泊位)		2 车位/户		600 车位/万 m ²				
4	建 筑 退 让	退 道 路 红 线		退振兴路 (40m)、经三路 (24m) 道路相邻边线 分别不小于 25 米、20 米						
		退 用 地 边 界		退用地东址、北址均不小于 10m、10m						
		退 河 道 控 制 线		/						
		其 他		采用透空景观围墙, 退用地东、西、南、北界址分别不小于 1m、5m、1m、1m, 退让范围须全部设置绿化隔离带, 地下可安排市政管线, 建设单位不得占用(临时使用需经主管部门批准)。						
备 注		1、用地面积以国土实测为准; 2、对用地红线范围外相邻住宅在使用日照分析确定建筑间距时, 日照时间在《江苏省城市规划管理技术规定》(2011 年版) 要求的基础上提高 30%; 3、若有市政干管线在出让红线内, 须无条件服从市政管理统一要求。								

马佐里东侧地块设计要点附图



总用地面积
71384平方米(107.08亩)

