

# 建设用地规划设计要点

东自然和规划建地设（沿海经济区）2019年（77）号

日期：二〇一九年十月二十一日



建设项目名称		沿海经济区科创大厦南侧地块		坐落位置		沿海经济区迎宾路西侧、港城大道南侧		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。						
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		商业、居住用地（商业占计容建筑面积[25%, 30%]）					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，污水处理后排向镇区排水系统		
		用地面积		约 63974 m <sup>2</sup> （95.96 亩）						7	公共服务设施配套		类别	人防
容积率		1.0 < R ≤ 1.5					建设规模	按人防规定配置	地上地下总建筑面积 4‰		居住用房按计容总建筑面积 3‰	每百户 20 m <sup>2</sup> 以上配建		
建筑密度		≤ 40%					类别	智能信报箱	/		/	/		
绿地率		≥ 25%					建设规模	标准配建	/		/	/		
建筑限高		1层 ≤ 商业建筑 ≤ 8层；3层 ≤ 住宅 ≤ 11层；总建筑檐高 < 40米					8 其他要求							
出入口方位		酒店入口设向北侧及东西侧道路，住宅小区设向南侧、东侧道路												
3	建 设 控 制	停 车	机 动 车 (面积或泊位)	商业	60 车位/万 m <sup>2</sup>	住宅						0.8 车位/户		
			非 机 动 车 (面积或泊位)		500 车位/万 m <sup>2</sup>							2 车位/户		
退道路红线		/												
退用地边界		退用地四址均不小于 4 米												
其 他														
4		建 筑 退 让							1、港城大道南侧沿街不得布置商业，地块沿街不得建设实体围墙，以绿篱隔开，港城大道、迎宾路建筑室外场地结合沿路绿化带统一布局； 2、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； 3、主干道商业临街立面装修为干挂石材、铝板幕墙或现代高端铝材等装饰材料； 4、物业、业主活动、社区养老用房等设施需结合小区入口集中布置，其中社区养老服务用房验收合格后无偿移交沿海管委会； 5、符合绿色建筑标准建设要求； 6、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）； 7、未尽事宜执行《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》和本市新“三板”（东建发〔2018〕79 号）文件相关要求。					
备 注		1、用地面积以实测为准； 2、日照时间需符合《江苏省城市规划管理技术规定》（2011 年版）规定； 3、地块内须建设不小于 20000 m <sup>2</sup> 的酒店且不得分割销售； 4、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。												

# 东台沿海经济区科创大厦南侧地块设计要点附图

## 点附图

