

# 城北片区 5-1#地块规划设计要点

(2020年8月6日)



该地块位于人民大街西侧、幸福路南侧。规划用地面积 44666 平方米 (约 67 亩)，实际界址及用地面积需测绘、调查核实后方可出让。

一、**用地性质：**住宅、商服用地 (商业建筑面积占地上总建筑面积比例不大于 5%)

二、**容积率：** $\leq 2.2$  且  $> 1.0$

三、**建筑密度：** $\leq 25\%$

四、**绿地率：** $\geq 35\%$

五、**停车泊位：**

住宅、商业机动车位及非机动车位配建标准需满足《江苏省城市规划管理技术规定(2011版)》要求，且住宅机动车位需按每户不少于 1 个配建 (不得设置机械停车位，地面停车位不计入配建指标)、非机动车位需按每户不少于 2 个配建。商业机动车位配建标准可根据方案业态对照省技术规定要求分别计算，且不小于 0.6 个/100 m<sup>2</sup>。

根据国家、省市有关规定要求，配建停车位需建设充电设施或预留建设安装条件。

六、**出入口方位：**机动车出入口临用地北、西侧设置

七、**日照间距：**按照《江苏省城市规划管理技术规定》2011 版执行。日照分析须使用众智日照分析软件进行计算。

八、**建筑限高：** $30 \text{ 米} \leq H (\text{住宅}) \leq 80 \text{ 米}$

九、**建筑退让：**东侧退让人民大街中心线不小于 50 米 (其中围墙不小于 15 米)；北侧退让用地红线不小于 30 米 (其中围墙不小于 15 米)；西侧退让用地红线不小于 15 米 (其中围墙不小于 3 米)；南侧退让用地红线不小于 20 米。门卫可酌情减少退让，退让部分可作为城市市政基础设施廊道和绿地等公共设施使用。

十、**服务配套设施：**

1、商业用房可临用地西侧布置，人民大街沿线原则不得建设商业用房。

2、物业用房按总建筑面积的 4% 配置 (配套办公、服务用房和经营用房的比例分别为 1: 3: 6)

3、按人防部门有关规定配置人防设施。

4、配置符合环卫部门要求的垃圾收集、转运和公厕等环卫设施。

5、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。

老年人居家养老服务站建筑面积按 20—30 m<sup>2</sup>/100 户标准配置。

本宗地块须设置不小于 30 m<sup>2</sup>的邮政服务用房，按现行江苏省标准《住宅信报箱建设标准》建设信报箱，可结合物业用房设置。

按室外人均用地不低于 0.3 平方米配建文体设施，配置相应的体育项目设施。

6、合理配建供水、排水（雨污分流）、供电、供气、通信等管网及配套设施。

### 十一、建筑设计：

1、建筑按海绵城市、绿色建筑和装配式建筑等现行设计规范、标准和规定设计施工。

2、单体高层建筑面宽不宜大于 55 米。

3、建筑外立面采用真石漆、金属板材、石材等高档材料饰面，沿幸福路建筑立面需按公共建筑标准设计。

4、本宗地块鼓励设置建筑底层架空层，净高不得小于 3 米，不计容积率但必须满足以下功能：视线通透、空间开敞，仅作为休闲、交通、绿化等公共空间使用，不得作为停车使用。

5、住宅建筑层高不得超过 3.3 米，商业建筑底层层高不得超过 4.5 米。

6、场地标高原则上不得超过周边道路高程 60 厘米。可根据需要适当进行地形改变，并不得将雨水排入周边地块。

### 十二、其他：

1、物业、养老等服务配套用房宜集中设置。

2、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。

3、本项目涉及消防、人防、环保、供水、排水、供电、环卫、绿化、公共卫生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、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。

5、本宗地块竞得人与南侧 5-2#地块竞得人若协商一致或为同一人，两宗地块相邻边界建筑退界距离可酌情减少，统筹设计、管理。

6、本设计要点有效期为 1 年。

