

# 农产品综合批发市场（西区）规划设计要点

该地块位于 S327（套坎河）北侧、西湖路西侧。规划用地面积 65332 平方米（约 98 亩），具体用地四址见红线图，实际面积以测绘调查、核实后交地为准。

一、**用地性质：**商业服务业设施用地（批发市场用地）

二、**容积率：** $\leq 1.45$

三、**建筑密度：** $\leq 55\%$

四、**绿地率：**不作要求

五、**停车泊位：**按不少于 0.6 车位/100 m<sup>2</sup>标准配建小汽车停车位、不少于 3 车位/100 m<sup>2</sup>标准配建非机动车位，并设置大货车停车区域（不少于 12 辆）。（根据国家、省市有关规定要求，配建停车位建设充电设施或预留建设安装条件）

六、**建筑限高：**建筑满足用地东侧约 600 米处气象观测场 1:10 建筑限高要求。

七、**建筑退让：**建筑退让南侧用地红线不小于 20 米；退让北侧用地红线不小于 15 米，且不得影响北侧用地规划住宅日照采光；退让东侧用地红线不小于 5 米；退让西侧用地红线不小于 15 米，且须满足西侧高压塔、线廊道退让要求。

八、**公建配套：**

1、本宗地块结合东侧市场进行整体规划建设，按现行农产品批发市场管理技术规范及有关规定，统筹配置自由交易场地、车辆直接批发交易转换区、零批车辆驳接、检疫检验、仓库冷藏和物业用房等。

2、人防设施配建按照人防部门相关规定执行。

3、垃圾收集、转运、公厕等环卫设施配建按照环卫部门相关规定执行。

4、合理配建供水、排水（雨污分流）、供电、通信等管网及配套设施。

### 九、建筑设计：

1、建筑立面须整洁大方，设计有体量感，要求 S327 沿线建筑（裙房和低、多层）外立面采用石材干挂饰面，其他须采用真石漆饰面。

2、建筑按海绵城市、绿色建筑等设计规范设计。

3、新建装配式建筑按照《2018 年滨海县装配式建筑推进工作计划》（滨政办发[2018]125 号）和现行有关规定要求执行。

4、其他建筑设计要求按现行有关规定、标准执行。

### 十、其他：

1、地下空间不得作为商业等其他用途使用，只作为人防、停车等附属功能使用。

2、该宗地块建筑开发销售量不得大于地上建筑面积的 70%，并由土地竞得企业永久负责规范经营与管理。

3、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，同时满足项目投资建设协议相关要求。

4、本项目涉及安全、消防、人防、环保、供水、排水、供电、环卫、绿化、市场监督管理和卫生防疫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。

5、用地周边景观绿化由土地竞得企业自行打造。（具体范围详见红线图）

6、本设计要点有效期为 1 年。

