

现代农业园 2020G01#地块规划设计要点

该地块位于夹堆河南侧、农产品综合批发市场北侧。规划用地面积 19905 平方米（约 29.8 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：**居住用地

二、**容积率：** ≤ 1.6 且 > 1.0

三、**建筑密度：** $\leq 22\%$

四、**绿地率：** $\geq 30\%$

五、**停车泊位：**住宅部分按不小于 0.8 车位/100 m² 且每户不少于 1 车位标准配建小汽车停车位，不得设置机械停车位，地面小汽车停车位不计入配建指标；非机动车位不少于每户 2 个。
（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、**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（或规划住宅地块）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。

七、**建筑限高：** 20 米 $\leq H \leq 55$ 米，且满足用地东侧约 600 米处气象观测场 1:10 建筑限高要求。

八、**建筑退让：**北侧退让用地红线不小于 20 米，西侧退让用地红线不少于 10 米，东侧退让用地红线不少于 10 米，南侧退让用地红线不少于 10 米。门卫、大门可酌情减少退让，退让部分作为城市市政基础设施廊道和绿地等公共设施使用。

九、**公建配套：**

1、物业用房按总建筑面积的 4% 配置（其中办公、辅助用房、商业比例 1:3:6）。

2、人防设施配建按照人防部门相关规定执行。

3、垃圾收集、转运等环卫设施配建按照环卫部门相关规定执行。

4、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，无偿配建社区用房、老年人居家养老服务站、文化体

育等设施。

按总建筑面积6%配置社区用房，用于社区管理、服务等，且不少于1/2的社区用房须设置于首层。

老年人居家养老服务站建筑面积按20—30 m²/100户标准配置。

按室内人均建筑面积不低于0.1平方米配建文体设施，提供文化娱乐、图书阅览、体育健身、社区教育等服务功能；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。

5、本宗地块须设置不小于30 m²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。

6、合理配建供水、排水（雨污分流）、供电、供燃气、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、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）和现行有关规定要求执行。

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、其他建筑设计要求按现行有关规定、标准执行。

十一、其他：

1、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。

2、本项目涉及安全、消防、人防、环保、供水、排水、供电、供燃气、环卫和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。

3、本设计要点有效期为1年。

2020年3月11日

