

滨淮商住 2020-1 号地块规划设计要点

该地块位于树圩大道西侧。规划用地面积 19418.63 平方米（约 29.13 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：商住用地

二、容积率： ≤ 2.0 且 > 1.0

三、建筑密度： $\leq 35\%$

四、绿地率： $\geq 15\%$

五、停车泊位：住宅部分机动车停车位不少于 0.4 个/100 m²；非机动车位按照《江苏省城市规划管理技术规定》2011 版执行。

六、出入口方位：出入口宜沿树圩大道设置

七、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。

八、建筑退让：按《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》执行。建筑不得影响用地周边现状住户合规日照采光。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、停车等公共设施使用。

九、公建配套：

1、物业用房按总建筑面积的 4%配置。

2、按人防部门有关规定配置人防设施。

3、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。

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，无偿配建文化体育、老年人居家养老服务站等设施。

5、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、建筑设计：

- 1、单体高层建筑面宽不宜大于 55 米。
- 2、建筑外立面采用高档装饰材料饰面。
- 3、新建装配式建筑按照相关文件要求执行。
- 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、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。

3、本项目涉及消防、人防、环保、供水、排水、供电、环卫、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。

4、本宗地所建住宅的 50%作为定向商品房使用，定向价格 1700 元/m²。

5、本设计要点有效期为 12 个月。

