

通港大道南侧地块规划条件

该地块位于通港大道南侧，南至北兴路，西至常新北路，规划地块出让面积 72313 平方米，具体用地四址见附图（最终以出让的面积为准）。

一、用地性质

该地块规划用地性质为住商用地，商业建筑面积不超过总建筑面积的 20%。

二、土地使用强度

建筑密度不大于 24%，容积率大于 1.0，不大于 2.4。

三、建筑退距

建筑物退让常新路不少于 35 米，其他退让需满足《江苏省城市规划管理技术规定(2011 年版)》要求。

四、绿化

绿地率不小于 35%。沿常新路设置东西向不少于 30 米宽对外开放绿化带。

五、停车场、位

1、商业建筑的机动车停车位不少于 1 辆/100 平方米建筑面积，非机动车停车位不少于 7.5 辆/100 平方米建筑面积。住宅建筑的机动车停车位不少于 1.2 辆/100 平方米建筑面积，非机动车停车位不少于 2 辆/100 平方米建筑面积。

2、住宅、商业建筑停车位要相对独立，商业建筑停车位不得规划在封闭小区内部。住宅部分机动车位均须规划在地下，100% 预留充电设施建设安装条件。

3、住宅部分不得规划布置地面车位（库）。

4、集中规划布置电瓶车、新能源汽车充电桩。

六、交通出入口

主出入口设在北兴路，通港大道、常新路不得设置任何出入口；商业、居住用地出入口分开设置。

七、建筑设计

1、住宅建筑与商业建筑分开规划布局。

2、住宅单体建筑最大面宽控制在90米之内。建筑体量、高度、材料、色彩等应富有时代气息，与周边建筑相协调。住宅建筑色彩整体营造舒适、悦目、温馨效果，外立面基调色采用暖色系的中低纯度色。

3、绿色建筑和节能标准按国家、江苏省、盐城市和我区对绿色建筑和建筑节能现行标准要求执行。

4、住宅阳台必须封闭设计。

八、配套设施要求

1、根据建筑功能及规定配套物业管理用房，按总建筑面积的4%无偿提供集中的物业管理用房，其中物业办公用房、辅助用房、经营用房所占的比例分别为1：3：6。

2、按每百户不少于20平方米无偿配套建设社区居家养老服务用房交付社区，所配套的用房规划布置在建筑物底层且需达到住宅采光要求。

3、在邻小区出入口建筑物1-2层处无偿提供不少于500平方米的社区用房。

4、各类管线均下地，排水采取雨污分流。住宅建筑阳台需另设污水排水管道。

5、按《环境卫生设施设置标准》CJJ27-2012要求配套建设（对



小区内部服务的)公共厕所、垃圾收集点、垃圾收集站;化粪池按国家建筑标准设计图集 03S702 执行。

6、按智能化管理的要求配套防范设施。

7、配备的加压水池、水泵房、配变电房和电话专用交接间应设置在建筑物内部。

8、按相关要求配建人防工程、金融服务点。

九、其他

1、与周边建筑的日照间距由土地中标方退让。

2、未尽事项按《江苏省城市规划管理技术规定(2011年版)》、《城市居住区规划设计标准(GB 50180-2018)》、《建筑工程建筑面积计算规范(GB/T50353-2013)》及其他相关规定的要求执行。

3、规划方案(含亮化)必须由有相应规划设计资质的单位编制,报大丰区人民政府审定后实施。

4、本设计要点有效期为1年。



盐城市大丰区行政审批局

2020年3月17日