

# 开发区洋曙河西侧小洋河北侧地块规划设计条件

## 一、用地情况

- 1、用地四址：具体位置详见规划红线图。
- 2、用地面积：约 20416 平方米（以实测为准）。

## 二、土地使用性质

该地块使用性质为商住用地。地块内商业集中布置，商业建筑面积占地上总建筑面积的比例不得大于 5%。

## 三、土地使用强度

- 1、容积率：大于 1.5，不得大于 2.0
- 2、建筑密度：不得大于 26%
- 3、绿地率：不得小于 30%

## 四、建筑设计条件

1、建筑后退红线及离界距离按建筑控制线要求实施，并应符合相关规范要求，单体建筑限高 80 米（建筑最高点）。

2、建筑风格：以现代建筑风格为主，并与周边环境相互协调。

3、主出入口位置设置于北侧道路。

4、建筑间距及与周边相关建筑距离均应满足《江苏省城市规划管理技术规定》（2011 年版）的要求。同时，须满足抗震消防要求。

5、地块内住宅部分机动车停车位不得少于 0.8 个/100m<sup>2</sup>，且不得少于每户一个。其余部分停车位、停车数量、面积满足《江苏省城市规划管理技术规定》（2011 版）的要求。

6、地块内物管建筑面积不得少于总建筑面积的 0.4%。并设置公共厕所和垃圾中转站等公共服务设施。

7、须按绿色建筑要求进行设计，并建设达到公安部门要求的技防工程的标准。

8、落实各项市政配套设施。地块内非机动车道、步行系统、绿化由开发建设单位按海绵型城市建设的要求铺设。地块内应按规范配置

庭院灯、草坪灯、路灯等室外灯光景观。所有工程管线均必须采用管沟或地下管廊铺设，不得有任何明杆（除路灯外）、明线布置。

9、地块内排水系统采用雨污分流制，污水排放市政污水管网，雨水排入市政雨水管网，配套建设雨水收集利用设施。给水、供电、电信、燃气、广电等管线从市政管线接入。同时必须考虑无障碍设计。

10、地块内室外地面标高须达到 2.2 米（黄海高程）。

11、地块内各种杆线（含铁塔）如果不迁移，与其距离须满足相关规范要求。该地块内邮电设施必须满足邮电部门相关要求。

12、建筑底层架空层规划管理参照《盐城市市区容积率规划管理实施细则》。

13、新建住宅区按每百户 20 平方米以上的标准配建社区养老服务用房，并与首期住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步无偿交付属地政府使用。（《江苏省养老服务条例》）

14、地下空间出让面积 17832 平方米，规划用途为人防、地下停车和其他附属配套实施用地，不计容，开发深度不得大于 10 米，不超过地下二层。本次出让地块所涉及地下空间使用权设立及其各项规划管控要求的出具，均依据已经依法批准的详细规划中相应地下空间的开发利用内容，符合《中华人民共和国城乡规划法》、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《江苏省城乡规划条例》、《江苏省城市规划技术管理规定》、《省政府办公厅关于城市地下空间开发利用的指导意见》（苏政办发[2020]58 号）、《江苏省自然资源厅党组关于严格执行国有建设用地出让规定进一步加强监管监督工作的意见》（苏自然资党组发[2019]94）等法律法规和技术规范标准有关规定。

15、地块内装配式建筑征求主管部门意见。

16、其它未尽事宜按《江苏省城市规划管理技术规定》（2011 版）等相关技术规定执行。

## 五、其他

方案申报前应首先办理有关用地手续，涉及地名命名、行业管理等事项须提供相关部门的批准文件。

## 六、遵守事项

1、持本规划设计条件委托具有符合承担本工程设计资格及业务范围的设计单位进行方案设计。

2、本规划设计条件是我局审批设计方案的依据。

3、须报送不少于两家甲级资质规划设计单位设计的初步方案共三套，选定后方可进行规划方案设计，规划方案编制完成后报送县自然资源和规划局，办理有关审批手续。

4、报送审批的规划设计方案图纸装订成 A3 规格（一式四份），同时必须附送电子文件和数字化图及 1:1000 规划总平面图一份。

5、本工程涉及消防、环保等问题时，应取得有关行政主管部门的审核意见。

6、初步规划方案内容为：（1）包含现状地形地貌的总平面图，（2）总平面鸟瞰图，（3）各单体建筑彩色表现效果图。

7、规划设计方案内容为：（1）包含现状地形地貌的总平面图，（2）构、建筑物布置总平面图，（3）总平面鸟瞰图，（4）各单体建筑彩色表现效果图，（5）各单体建筑物平、立、剖面图，（6）围墙立面效果图，（7）各种市政公用设施规划图，（8）工程管线综合规划图，（9）竖向设计规划图，（10）设计说明及其他相关资料等。

8、报送审查的方案电子文件中须走好闭合的 PL 线，并附详细的计算表格。

9、本设计条件有效期二十四个月（从发出之日算起），逾期无效。

2020年9月10日

