建设用地规划设计要点

东自然和规划建地设 2020 年（03）号　　日期：二〇二〇年三月十六日

建设项目名称	公园南侧地块三	坐落位置	新胜河南、泰东河北
建设单位名称	上市确定	地块编号	

建设项目用地须同时符合有关标准、规范和技术规定，如与本要点有关要求相抵触，应及时与我局联系。本要点有效期为一年。

序号	规划设计要点		内　　容		
1	用地性质		居住		
2	用地范围	四　至	详见地块设计要点附图		
		用地面积	约 70000 m²		
3	建设控制	容积率	1.0＜R≤2.3		
		建筑密度	≤22%		
		绿地率	≥35%		
		建筑限高	≤80m		
		出入口方位	入口设向纬一路、泰东河路		
		停车 机动车（面积或泊位）	住宅	1.0 车位/户	除访客停车位，小区内地面不得设置机动车停车位
		停车 非机动车（面积或泊位）		2 车位/户	
4	建筑退让	退道路红线	退纬一路（18m）、泰东河路（24m）道路相邻边线均不小于 15m		
		退用地边界			
		退河道控制线	/		
		其　他	采用透空景观围墙，围墙退纬一路（18m）道路相邻边线不小于 3 米，退让范围须设置绿化景观带，地下可安排市政管线，建设单位不得占用。		

序号	规划设计要点	内　　容
5	道　路	满足消防及交通要求
6	管　线	各种工程管线地下埋设，雨污分流，污水处理后排向城市排水系统
7	公共服务设施配套	类别：人防；物管用房；业主活动用房；社区养老服务用房 建设规模：按人防规定配置；地上地下总建筑面积 4‰；居住用房按计容总建筑面积 3‰；每百户 20 m²以上配建 类别：智能信报箱；/；/；/ 建设规模：标准配建；/；/；/
8	其他要求	1、采用现代风格，建筑物体量、色彩、材料与周边区域相协调； 2、鼓励建点式住宅，板式住宅原则不超过 2 个单元； 3、高层建筑阳台须封闭，阳台及窗的外部不得设置晾衣架；空调室外机、太阳能、落水管等室外附属物应结合建筑外观统一设计，明确设置要求，所有防盗网均应内置，满足市容景观要求； 4、物业、业主活动及访客车位需结合小区入口集中布置； 5、临街建筑配置亮化设施，亮化设施方案报规划主管部门审批； 6、符合绿色建筑标准建设要求；项目场地铺装宜使用透水材料； 7、须满足交评报告要求； 8、项目须提供不少于两家甲级设计院设计的总平面规划和单体方案供市规委会讨论； 9、办理建设用地规划许可证时提供用地红线内及周边 150 米范围内的 1:500 或 1:1000 实测数字地形图（含相关高程）； 10、未尽事宜执行《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《江苏省城市规划管理技术规定》（2011 版）、《盐城市市区容积率规划管理实施细则》和本市新三板（东建发（2018）79 号）文件相关要求。

备　注	1、土地受让后用地面积以实测为准； 2、若有市政杆管线在出让红线内，须无条件服从市政管理统一要求； 3、地块三和地块四若为同一受让人，两地块可整体规划，指标统筹考虑。