

盐城市大丰区政务服务管理办公室出让地块规划条件

3209042028000061

2028.9.4

出让地块名称		地块位置	用地面积	最大投影面积：17290平方米，其中地上17290平方米，地下17400平方米。	有效期	12个月
序号	用地性质	科研用地				
1 主要 经济 指标	容积率	不大于1.0				
	建筑密度	不大于40%				
	绿地率	不小于20%，不大于30%				
	建筑退让	建筑退让按《江苏省城市规划管理技术规定》（2025年版）执行。				
2	建筑退让	退用地红线	建筑退让按《江苏省城市规划管理技术规定》（2025年版）执行。			
	围墙和附房退界	须符合《江苏省城市规划管理技术规定》（2025年版）的相关规定。				
		规划建筑之间及其与周边建筑之间的间距须符合《江苏省城市规划管理技术规定》（2025年版）的相关规定。				
	地下空间	1、地下负一层建设地下室，开发深度不大于10米（按85高程计算），规划用途为人防、停车位及设备用房，不计容； 2、地下空间同步规划、同步建设、同步验收； 3、本次出让地块所涉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》、《江苏省城市规划管理技术规定》、《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督管理工作的意见》（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。				
规划控制要求	地块交通组织	1、交通出入口可设置在裕丰路上； 2、机动车出入口距道路交叉口的距离须符合《江苏省城市规划管理技术规定》（2025年版），且出入口应尽量避免开道路上的公交站台、路灯杆、电线杆、桥梁引坡及右转等拓宽车道，沿其他边线不得开设机动车出入口。				
	建筑高度	建筑高度不大于54米。				
	停车配建	1、机动车停车位不少于1.8个/100平方米建筑面积，非机动车停车位不少于3.0个/100平方米建筑面积； 2、集中规划布置电瓶车、新能源汽车充电桩，要符合电瓶车停放要求。				
	其他要求	1、设计方案需符合《民用建筑通用规范（GB55031-2022）》、《江苏省城市规划管理技术规定》（2025年版）等相关规范性文件要求，充分考虑与地下电缆的安全间距，与地块周边已建建筑的日照间距由土地中标方退让； 2、竖向设计需按照《江苏省城市规划管理技术规定》（2025年版）执行。				
		配套设施	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，其中物业管理用房、辅助用房、经营用房所占的比例分别为1:3:6； 2、按《环境卫生设施设置标准》CJJ27-2012要求配套建设公共厕所、垃圾收集点、垃圾收集站； 3、按《国家建筑标准设计图集03S702》执行； 4、按智能化管理的有关要求配套消防设施； 5、配备的加压水池、水泵房、配电用房和电话专用交接间应设置在建筑物内部； 6、按相关要求配套人防工程； 7、地块内及周边道路、开放绿化带的建设应与建设项目同步验收，同步交付使用； 8、公共配套服务设施应与首期项目同步审定规划方案、同步核发建设工程规划许可、同步规划核实。			
		城市设计引导要求	1、建筑体量、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； 2、规划方案（含亮化）必须由有相应规划设计资质的单位编制，报区国土空间利用工作委员会会同同意后实施。			
		其他部门和单位相关要求	1、按《江苏省绿色建筑设计标准》、《江苏省绿色建筑发展条例》、《江苏省民用建筑设计方案绿色设计文件技术审查要点（试行）》、《盐城市住房和城乡建设局、盐城市自然资源和规划局关于进一步明确公共建筑执行绿色建筑标准的通知》等相关文件要求进行建筑设计； 2、建设项目装配式建筑比例和单体预制装配率按《关于印发大力推进装配式建筑发展实施意见的通知》（盐政发〔2021〕18号）文件执行； 3、海绵城市建设相关要求按《盐城市人民政府关于印发全面推进海绵城市建设的实施意见》（盐政发〔2022〕4号）、《关于印发盐城市市区海绵城市建设管理办法的通知》（盐政规发〔2022〕2号）等文件执行； 4、新建民用建筑的民防配套工程须符合民防主管部门现行规定； 5、根据《住房城乡规划建设部关于加强城市电动汽车充电基础设施规划建设管理指导意见》（建规〔2015〕199号）《盐城市居民住宅小区和公共建筑电动汽车充电基础设施规划建设管理指导意见》《大丰区居民住宅小区和公共建筑电动汽车充电基础设施规划建设管理指导意见》等相关文件要求，配建停车位应100%预留充电设施建设安装条件，具有充电设施的停车位应不少于总停车位的30%； 6、非机动车场地设计需符合《电动自行车停放、充电场所防火技术规范》、《电动自行车停放、充电场所防火技术规范》和《盐城市安委会办公室关于印发电动自行车消防安全综合治理实施方案的通知》（盐政安办〔2018〕59号）等要求。			

备注：

- 1、本条件《规划条件》自核发之日起一年内有效。如超过有效期未取得国有土地使用权，应当重新核定规划条件。
- 2、要点中未尽事宜按《江苏省城市规划管理技术规定》（2025年版）及现行有关法规和规范执行。
- 3、本条件中涉及的条款或有关文件，发文单位享有最终解释权，其他部门和单位相关要求由相应主管部门对相应条款解释、审查并负责进行竣工验收。

盐城市大丰区幸福大街北侧、裕丰路东侧地块二用地红线图

