

方华苑项目规划公示（批前）（调整）

说明

工程名称：方华苑项目（原徐圩新区云湖核心区16#地块住宅小区）
建设单位：江苏方洋集团有限公司
建设地点：项目位于连云港徐圩新区云四路东侧，灯塔路北侧
具体建设内容：主要建设内容包括住宅、商业、地下室、配套公建等。项目用地面积 78687 平方米，总建筑面积 154540.06 平方米，建筑密度 24.69%，容积率 1.44，中心绿化面积 4726 平方米，绿地率35.3%。

主要调整内容如下：

- （1）优化户型：3#、18#—23#楼更改户型，共计7栋楼
 - （2）楼层调整：16#、17#、18#、19#、20#从8层调整至6层。
 - （3）优化机动停车位：3#、18#—23#楼更改户型后，总户数减少70户，根据停车位计算规则，机动车与非机动车停车位也相应减少70辆，适当减少地面机动停车位，住宅地面机动车车位由375辆减少至311辆，地下机动车停车位由831辆减少到825辆。
 - （4）优化非机动车停车位：1#—3#、16#—23#楼取消地下一层非机动车停车库，非机动车停车均停于地面。增加地面非机动车停车位，由248辆增加至716辆（含公建商业配套非机动车位）。
 - （5）计容面积：现方案较原方案，住宅计容面积减少，容积率1.43，满足控规要求。
 - （6）幼儿园与活动中心位置互换。
 - （7）调整社区用房规划设计方案，优化养老用房与社区活动用房，增加沿街商业。
 - （8）主次出入口位置互换，原西侧主入口改为次入口，北侧次入口改为主入口。
 - （9）指标调整：总建筑面积减少为147761.44平方米，建筑密度调整为26.60%，容积率调整为1.43，绿化率调整为37.83%
调整后的占地面积、建筑面积建筑高度、与周边建筑构筑物间距变化满足建筑物功能需要，设计符合相关规范。规划设计方案调整后与周边关系符合相关要求。
- 此次公示内容如相关利害关系人对此有异议或意见，请于公示期将书面意见送交国家东西区域合作示范区(连云港徐圩新区)建设局。
- 公示时间：2022 年 10 月 11 日—2022 年 10 月 21 日
- 联系(监督)电话：0518-82256021(国家东中西区域合作示范区(连云港徐圩新区)建设局)
- 公示单位：江苏方洋集团有限公司
- 监制单位：国家东中西区域合作示范区(连云港徐圩新区)建设局
- 本公示图可在徐圩新区网站查询。网址：<http://www.XWxq.gov.cn/>



变更前总平面图



变更后总平面图

变更前经济技术指标表			
名称	单位	数值	备注
建设用地面积	㎡	78687	118.03亩
总建筑面积	㎡	154540.06	
计入容积率面积	㎡	113693.85	
住宅建筑面积	㎡	103732.02	
幼儿园建筑面积	㎡	2248	
公共服务设施	㎡	2688.47	(1070-1820) ㎡/千人
其中：商业	㎡	2654.54	
其中：市政公用	㎡	33.93	
便民：社区活动中心	㎡	2740	
服务：社区养老用房	㎡	466	
设施：物业用房	㎡	636.57	
变电所、泵房、门卫及其他	㎡	1166.79	
中：不计入容积率部分建筑面积	㎡	40846.21	
其：保温层	㎡	578.06	
机房层	㎡	1934.4	
中：地下非机动车库	㎡	9685.75	
总户数	户	28648	其中人防13484
户均人数	人	1.306	
居住人数	人	3.2	
容积率		1.44	≤1.5
建筑密度	%	24.69	≤28%
绿地率	%	35.3	≥35%
中心绿地面积	㎡	4726	人均1.22㎡
机动车停车位数量	辆	1292	
住宅机动车停车位数量	辆	375	1.0辆/户
其中：地面原住机动车停车位	辆	375	
中：地下原住机动车停车位	辆	831	
其中：公共服务设施机动车停车位数量	辆	46	
非机动车停车位数量	辆	1378	
其中：住宅非机动车停车位数量	辆	1206	1.0辆/户
其中：公共服务设施非机动车停车位数量	辆	164	
中：幼儿园非机动车停车位数量	辆	8	
注：根据城市居住区规划设计标准2018，配套设施面积按5分钟生活圈居住区指标1070-1820(㎡/千人)计算			

变更后经济技术指标表			
名称	单位	数值	备注
建设用地面积	㎡	78687	118.03亩
总建筑面积	㎡	147761.44	
计入容积率面积	㎡	113285.65	
住宅建筑面积	㎡	103395.14	
其中：幼儿园建筑面积	㎡	2248	
其中：公共服务设施	㎡	3904.53	(1070-1820) ㎡/千人
其中：商业	㎡	3870.6	
其中：市政公用	㎡	33.93	
便民：社区活动中心	㎡	1147.28	
服务：社区养老用房	㎡	786.18	
设施：物业用房	㎡	658.57	
变电所、泵房、门卫及其他	㎡	1145.95	
中：不计入容积率部分建筑面积	㎡	34475.79	
其中：保温层	㎡	526.58	
机房层	㎡	1890.13	
中：地下非机动车库	㎡	3383.08	
总户数	户	1136	其中人防13484
户均人数	人	2.954	
容积率		1.43	≤1.5
建筑密度	%	26.60	≤28%
绿地率	%	37.83	≥35%
中心绿地面积	㎡	4726	人均1.59㎡
机动车停车位数量	辆	1186	含幼儿园机动车4辆
住宅机动车停车位数量	辆	311	1.0辆/户
其中：地面原住机动车停车位	辆	311	
中：地下原住机动车停车位	辆	825	
其中：公共服务设施非机动车停车位数量	辆	46	
中：幼儿园非机动车停车位数量	辆	4	
非机动车停车位数量	辆	1308	
其中：住宅非机动车停车位数量	辆	1136	1.0辆/户
其中：公共服务设施非机动车停车位数量	辆	164	
中：幼儿园非机动车停车位数量	辆	8	