

连云港建设项目建设规划公示（批前）

项目名称：卫星家园

建设单位：连云港禾城置业有限公司

用地性质：二类居住用地

建设地点：徐圩新区上海路西、灯塔路北

具体建设内容：

1. 设计范围：

项目用地面积：77590 平方米

2. 设计内容：

生活居住区包括：9 层单元式小高层住宅、

16 层单元式高层住宅

配套公共设施区包括：食堂、门卫、配电房、

生活泵房、开闭所、垃圾房

周边关系：

符合《江苏省城市规划管理技术规定》
（2011 版）及相关规范要求。

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交国家
东中西区域合作示范区（连云港徐圩新区）
建设局。

公示时间：2022 年 10 月 18 日——2022
年 10 月 27 日

联系（监督）电话：0518-82256021

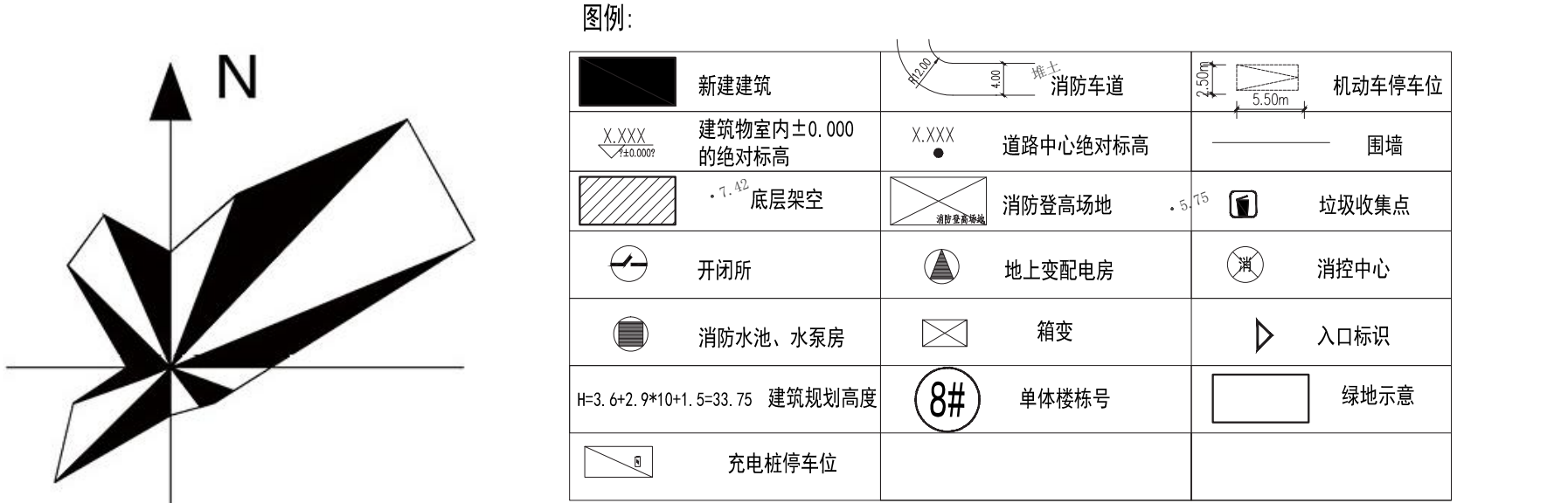
国家东中西区域合作示范区（连云港徐圩
新区）建设局

公示单位：连云港禾城置业有限公司

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阅。

网址：http://www.xwxq.gov.cn/



- 总图说明：
- 设计依据：
 - 连云港市自规局出具的编号为《示范区规条（2022）029 号》的规划设计条件；
 - 连云港市勘察测绘院有限公司出具的地块红线图；
 - 国家及江苏省、连云港市现行工程建设规范、标准。
 - 本工程定位坐标系统为国家2000大地坐标系、1985国家高程基准。
 - 图中所注坐标、标高、间距等均以米为单位，F表示建筑物地上层数，-f表示地下建筑层数。
 - 图中所注坐标为建、构筑物外墙外包线交点及用地红线折点坐标，所注间距为建筑外墙之间距离（不含保温粉刷层）。
 - 图中所注建筑高度H1为建筑规划高度，指室外地面（入口处）至女儿墙顶的高度；H2为消防设计高度，指室外地面（消防车道及登高场地）至屋顶建筑面层高度；
 - 图中景观、挡墙、围墙、道路等详见其他专业设计图；
 - 消防车道应能承受重型消防车的压力，未标注消防车转弯半径均为12米；
 - 场地机动车出入口处均需设置出入口减速带；
 - 各市政接入口位置详各专业图纸；
 - 工程建设必须经规划部门放线后方可开工，工程到±0.000时必须经规划部门验线合格后方可继续施工；
 - 机动车主要出入口处黄海标高为3.9米，需和市政道路图纸相确认；

住宅地块主要经济技术指标：				
序号	名称	单位	数量	备注
1	总用地面积	㎡	77590	116亩
2	总建筑面积	㎡	226237.97	
2.1	地上计容建筑面积	㎡	152150.97	
2.1.1	住宅建筑面积	㎡	144010.97	
2.1.1.1	其中 普通住宅面积	㎡	120321.17	
2.1.1.2	保障房建筑面积	㎡	23689.8	其中1618154号楼，占计容总建筑面积14.19%
2.1.2	配套食堂	㎡	5680	
2.1.3	社区养老用房	㎡	400	按30㎡/百户计需 380
2.1.4	物业用房	㎡	950	≥0.4% 地上地下总建筑面积
2.1.5	配电房、开闭所	㎡	240	
2.1.6	垃圾房	㎡	50	
2.1.7	门卫	㎡	40	
2.1.8	生活泵房	㎡	50	
2.2	地上不计容建筑面积	㎡	4887.0	
2.2.1	保温层面积	㎡	1025.0	
2.2.2	机房面积	㎡	2241.2	
2.2.3	架空层面积	㎡	1620.80	
2.3	地下不计容建筑面积	㎡	69200	
2.3.1	地下车库建筑面积	㎡	63700	
2.3.1.1	其中 非人防车库建筑面积	㎡	44900	
2.3.1.2	人防车库建筑面积	㎡	18800	人防工程地上建筑面积扣除地下室、人防面积/地下室面积≤35%（人防工程地上建筑面积扣除地下室、人防面积/地下室面积≤35%）
2.3.2	地下非机动车库建筑面积	㎡	5500.00	
3	建筑占地面积	㎡	15319.72	
4	绿地面积	㎡	27234.05	其中公共绿地面积为4000平方米
5	容积率		1.96	1.0-2.0
6	建筑密度	%	19.74	≤35%
7	绿地率	%	35.10	≥35%
8	户数	户	1266	
9	总人口数	人	4052	
9.1	其中 住宅人数	人	4052	按3.2人/户计
9.2	机动车停车位数量	辆	1638	其中充电桩停车位160个，位于地下室
10.1	地上停车位	辆	10	住宅1.2车位/户，其他1.2车位/100㎡需要141辆
10.2	地下停车位	辆	1628	
10.2.1	其中 非人防汽车库	辆	1123	
10.2.2	人防汽车库	辆	505	
11	非机动车停车位数量	辆	2960	住宅2车位/户，其他5车位/100㎡，需2939辆
12	室外体育健身用地	㎡	1250	不少于0.3㎡/人
注：	体育健身设施配建设置于S#19#住宅南侧（1250㎡）			

单体信息统计表					
楼栋编号	建筑面积（m2）	占地面积（m2）	户数	层数	高度（规划高度）
1#楼	3224.81	366.94	36	9	28.50
2#楼	4837.22	550.41	54	9	28.50
3#楼	4837.22	550.41	54	9	28.50
4#楼	3224.81	366.94	36	9	28.50
5#楼	9460.02	634.52	60	16	50.40
6#楼	4838.62	550.61	52	9	29.10
7#楼	4951.59	557.98	70	9	29.10
8#楼	9479.9	634.52	64	16	50.40
9#楼	9479.9	634.52	64	16	50.10
10#楼	4951.59	557.98	70	9	29.10
11#楼	4951.59	557.98	70	9	29.10
12#楼	9496.9	634.52	60	16	50.40
13#楼	9479.9	634.52	64	16	50.10
14#楼	4951.59	557.98	70	9	29.10
15#楼	4951.59	557.98	70	9	29.10
16#楼	9496.9	634.52	60	16	50.40
17#楼	9479.9	634.52	64	16	50.10
18#楼	9479.9	634.52	64	16	50.10
19#楼	9479.9	634.52	64	16	50.10
20#楼	9496.9	634.52	60	16	50.40
21#楼	9496.9	634.52	60	16	50.40
食堂	5680	1880	0	3	16.10
配电房	825	825	/	1	
开闭所	105	105	/	1	
其他	380.32	354.79	/	1	
合计	157037.97	15319.72	1266		
规划用地面积			77590		
备注	1、建筑面积含保温层、架空层、机房层面积				